

平成21年12月期 決算短信 (REIT)

平成22年2月15日

不動産投資信託証券発行者名  
コード番号  
代表者

MIDリート投資法人  
3227  
執行役員 泉 幸伸

上場取引所 東証  
(URL <http://www.midreit.jp/>)

資産運用会社名  
代表者  
問合せ先責任者  
有価証券報告書提出予定日  
分配金支払開始予定日

MIDリートマネジメント株式会社  
代表取締役社長 諸泉 信男  
取締役 財務企画部部长 植村 弘 TEL (06)6456-0700  
平成22年3月26日  
平成22年3月15日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年12月期の運用、資産の状況 (平成21年7月1日～平成21年12月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年12月期	6,289	(△1.7)	2,593	(△6.2)	1,750	(△15.8)	1,748	(△15.8)
21年6月期	6,397	(△0.6)	2,765	(△4.3)	2,078	(△6.6)	2,076	(△6.6)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
21年12月期	9,524	1.9	1.0	27.8
21年6月期	11,308	2.2	1.2	32.5

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
21年12月期	9,524	1,748	0	—	99.9	1.9
21年6月期	11,309	2,076	0	—	100.0	2.2

(注) 配当性向については小数第1位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
21年12月期	178,515	92,121	51.6	501,682
21年6月期	178,396	92,449	51.8	503,467

(参考) 自己資本 平成21年12月期 92,121百万円 平成21年6月期 92,449百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年12月期	2,104	△1,061	△2,073	12,614
21年6月期	3,142	△1,422	△2,224	13,644

2. 平成22年6月期の運用状況の予想 (平成22年1月1日～平成22年6月30日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
22年6月期	6,158 (△2.1)	2,467 (△4.9)	1,602 (△8.5)	1,600 (△8.5)	8,716	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成22年6月期) 8,716円

## 3. その他

## (1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 無

## (2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 平成21年12月期 183,625口 平成21年6月期 183,625口
- ② 期末自己投資口数 平成21年12月期 0口 平成21年6月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、17ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

**※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項**

本書に記載されている運用状況の予想又は見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の仮定又は前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

運用状況の予想の前提となる仮定又は前提及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等につきましては、6ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ② 次期の見通し(口) 運用状況の見通し」をご覧ください。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成21年9月24日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略いたします。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成21年9月24日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略いたします。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、MIDリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成18年6月1日に設立され、平成18年8月29日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3227）。

当期末（平成21年12月31日）現在の発行済投資口の総口数は183,625口となっております。

本投資法人は、第7期（当期）において、保有物件数は12物件（但し、匿名組合出資持分は含みません。）、取得価格の総額は161,170百万円となっております。

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うことを基本方針とし、大阪圏のオフィスビルに重点的な投資を行い、資産運用を行っております。

##### (ロ) 投資環境と運用実績

#### A. 投資環境

当期のわが国経済は、世界的な金融危機や景気後退の影響を受け引き続き厳しい状況にあるものの、一部で持ち直しの動きも見られるようになりました。企業業績は引き続き厳しい状況が続いておりますが、アジア向けを中心とした輸出の増加や設備投資の下げ止まりの動きもあり、企業業績悪化のテンポは緩やかになっており、雇用情勢はいまだ厳しいものの個人消費は持ち直しの動きが出てきました。

不動産売買市場においては、取引利回りの上昇も落ち着きを取り戻しつつあるなど、一部で回復の兆しが見え始めてきておりますが、不動産関連融資に対する金融機関の融資姿勢は引き続き慎重であり、J-REITを含む不動産投資ファンドにおける不動産取得事例は依然として少ない状況であるなど、不動産取引は低調に推移しております。

国土交通省の平成21年第3四半期（7/1～10/1）の地価LOOKレポートによると、主要都市の高度利用地の地価は、前回調査（平成21年第2四半期）に引き続きほぼ全ての地区（150地区のうち147地区）において下落となりましたが、下落幅は減少する方向に移行しつつあり、その結果3%未満（年率換算11.5%未満）の下落に止まった地区は前回の67地区（全地区数の44.7%）より増加し81地区（全地区数の54.0%）となりました。大阪市のビジネスエリアにおいては全ての地区で下落しており、大阪ビジネスパーク（以下「OBP」といいます。）につきましても、賃料水準、地価動向ともに下落しております。

オフィスビル賃貸市場においては、景気後退の影響もあり空室率は引き続き上昇しております。大阪エリアにつきましても、平成20年後半以降、空室率は上昇傾向で推移しております。オフィス移転需要はあるものの、テナント入居企業のコスト削減等に伴う館内縮小や縮小移転、賃料減額ニーズは強く、収益面は引き続き厳しい状況が続いております。

#### B. 運用実績

##### （投資実績）

このような投資環境の中、当期においては不動産等の取得又は譲渡を行っておりません。本投資法人が第7期末で保有する資産は、12物件であり、取得価格に基づく投資比率は、エリア別では大阪圏83.1%、首都圏等其他地域16.9%、また用途別ではオフィスビル82.1%、商業施設17.9%となっております。

なお、本投資法人は、桜通MIDビルを信託する信託受益権の買取りに係る優先交渉権を保有していましたが、当該権利の行使は行わず、権利行使期間は終了いたしました。

#### 〈保有資産の運用実績〉

本投資法人はその基本方針に従い、中長期的な観点から安定した収益の確保を図るため、プロパティマネジメント業務の委託先であるMIDプロパティマネジメント株式会社（以下「MIDプロパティマネジメント」といいます。）との連携のもと、新規テナントの誘致活動、既存テナントとの信頼関係をより強固にすることを企図したテナント満足度の向上を推進しております。

厳しいオフィス賃貸市場の中、当期においてはMIDプロパティマネジメントにおける迅速なテナント対応やテナントニーズの把握、フォロー活動、建物管理会社における適切な管理の実施、並びに共用部スペースの改修等テナントニーズに即した快適なオフィス環境の提供を行うことに努めており、良好なテナントリレーションや新規テナント誘致を行っております。

リーシングにつきましては、MIDプロパティマネジメントを活用し、稼働率の維持向上を目指すとともに柔軟な賃料の見直し等を行い、的確なリーシング活動を行っております。特に本投資法人の主要資産であるツイン21、松下IMPビルについては、大阪を代表する複合ビジネスエリアであるOBPという立地の特性を活かし、新規テナントの誘致を行っております。

当期の取り組みとしては、前期中に低層階商業スペースの一部をオフィス化した松下IMPビルにおいて、その効果として用途に合致した新たなテナントの誘致を実現しております。また、前期中にマルチテナントビル化した御堂筋MIDビルにおいても、当期に増築改修工事が完了し、新たな店舗テナントの誘致に成功しております。当該店舗テナントは、関西エリアを中心に業務を展開している老舗であり、ビル自体の認知度向上、ひいては物件競争力の向上に繋がるものと考えております。

この結果、保有物件全体における当期末時点での稼働率は96.7%となり、前期末時点より0.5ポイントの稼働率向上を実現しております。

#### (ハ) 資金調達概要

本投資法人は、保守的なLTV水準の維持、リファイナンスリスクの軽減、金利変動リスクの軽減等、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した財務方針に基づき資金調達を行っております。

本投資法人は12の金融機関から72,300百万円（短期借入金5,500百万円、1年内返済予定の長期借入金34,500百万円、長期借入金32,300百万円）の借入れを行っております。また借入金の内、41,300百万円については金利変動リスクのヘッジを目的とした金利スワップ契約により金利の固定化を行っております。

したがって、当期末現在においては、総資産に対する有利子負債比率40.5%、長期借入金比率92.4%（内、1年内返済予定の長期借入金比率47.7%）、金利の固定化比率57.1%となっております。

#### (ニ) 業績及び分配概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益6,289百万円、営業利益2,593百万円、経常利益1,750百万円、当期純利益1,748百万円を計上いたしました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は9,524円となりました。

#### ② 次期の見通し

##### (イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

###### A. 投資環境

わが国の経済は、金融危機に端を発する世界的な景気低迷が継続するなかであって、在庫調整の進展や景気対策効果によって一部には底打ちの兆しが見られつつあるものの、雇用や設備における下振れ調整圧力は依然として強い状況にあること等を背景に景気は踊り場局面にあるものと捉えられることから、本格回復にはいまだ時間を要するものと考えられます。

地価動向につきましては、取引利回りの上昇傾向に一定の歯止めがかかるなど、一部投資家には投資意欲の回復の兆しがあるものの、金融機関の不動産関連に対する慎重な融資姿勢が長引き不動産投資市場の回復には一定の時間がかかると思われることから、引き続き予断を許さない状況が続くことが予想されます。

オフィス賃貸市場におきましては、今後、空室率の上昇幅が縮小すると思われる一方で、企業業績の停滞に伴うテナントサイドのコストダウンニーズは依然として強いうえにオフィスビルの新規供給が大阪エリアを中心に今年も続くことから、賃料の下げ圧力は今後も続くことが予想されます。

このような状況において、本投資法人は引き続き中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行ってまいります。

## B. 内部成長戦略

本投資法人では、中長期的な収益の維持向上を図るため、快適なオフィス環境とサービスを提供することによる既存テナントの満足度向上と、新規テナントの誘致活動による賃料収入と稼働率の維持向上への取り組みを、引き続き行ってまいります。

### 〈既存テナントニーズの把握と満足度向上への活動〉

本資産運用会社は、既存テナントニーズの把握と満足度向上のための活動として、本投資法人の保有資産であるツイン21等マルチテナントビルの入居テナントを対象に満足度調査を実施しております。第1期に第1回調査を始めてから4回調査を実施しております。

当該調査の結果を基に、MIDプロパティマネジメント及び建物管理会社への指導、テナントニーズに即した修繕工事、バリューアップ工事等を検討、実施しております。

また、MIDプロパティマネジメントが既存テナントと日々のきめ細かなリレーションを保つ中で得ることができる様々なご意見やご要望をベースに、テナントニーズに即応した増床等の提案活動にも積極的に取り組んでおります。

本投資法人は、このような活動を継続して行うことにより、テナント満足度の向上に努め、稼働率の維持向上に努めてまいります。

### 〈新規テナント誘致に向けての活動〉

本投資法人の主要資産であるツイン21や松下IMPビル等が存するOBPエリアは、緑あふれる大阪城公園に隣接した複合ビジネスエリアであり、大阪有数のターミナル駅である京橋駅を含む4路線6駅を徒歩圏に有しているため交通利便性が高く、フロア面積が広いことや十分な駐車場の確保が可能であることなどと合わせて強いテナント訴求力を持っております。

ツイン21と松下IMPビルについては、OBPに立地する大規模オフィスビルであるという強みを活かした新規テナント誘致活動を行っております。また、その他の保有資産につきましても、地域や規模に応じた新規テナントの誘致活動を行っております。

本資産運用会社では、現場に密接するMIDプロパティマネジメントが持つテナント情報等を活用してマーケット分析等を行い、それを基に本投資法人の保有資産の競争力強化に繋がるバリューアッププランの策定等を含む誘致戦略を立て、効果的な新規テナント誘致を行ってまいります。

## C. 外部成長戦略

本投資法人は、規模のメリットによる運用管理コストの低減、運用資産のポートフォリオ分散効果による収益変動リスクの低減等を図るため、運用資産の取得等を通じてポートフォリオの質の向上を目指してまいります。

大阪圏のオフィスビルに重点をおいて運用資産の取得を検討してまいります。首都圏や政令指定都市等のオフィスビル等の中で、立地や規模等に鑑みて投資対象として適切であると判断した物件につきましても取得を視野に入れてまいります。

また、MID都市開発株式会社（以下「MID都市開発」といいます。）、MIDアセットマネジメント株式会社及びエートス・ジャパン・エルエルシーからのパイプライン・サポートも積極的に活用してまいります。

しかしながら、現在は金融マーケットの低迷等、厳しい投資環境が続いていることから、実際の運用資産の取得等につきましては、各物件の収益見通しや資金調達動向等を見極めながら、ポートフォリオの質の向上を第一に考え、慎重に判断してまいります。

## D. 財務戦略

財務の安定性を維持することを目標に、保守的なLTV水準の維持、安定的な資金調達、有利子負債の返済時期の分散化等について継続して取り組んでまいります。また、金利動向に応じて金利固定化による金利変動リスクへの対応を行ってまいります。

## (ロ) 運用状況の見通し

平成22年6月期(第8期 平成22年1月1日～平成22年6月30日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては後記「平成22年6月期(第8期)及び平成22年12月期(第9期) 運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

営業収益	6,158百万円
営業利益	2,467百万円
経常利益	1,602百万円
当期純利益	1,600百万円
1口当たり分配金	8,716円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、「平成22年6月期(第8期)及び平成22年12月期(第9期) 運用状況の予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、平成22年12月期(第9期 平成22年7月1日～平成22年12月31日)の運用状況の予想数値は以下のとおりと見込まれます。

営業収益	6,191百万円
営業利益	2,481百万円
経常利益	1,658百万円
当期純利益	1,656百万円
1口当たり分配金	9,023円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の金額を保証するものではありません。

## 平成22年6月期（第8期）及び平成22年12月期（第9期） 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成21年12月31日時点で本投資法人が保有している12物件に運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。</li> <li>実際には、物件の異動等により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、平成21年12月31日時点で有効な賃貸借契約をもとに、市場環境、個別物件の特性、物件の競争力、個々のテナントの状況及び昨今の不動産市場の悪化等を考慮して算出しております。</li> <li>営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用につきましては、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しております。</li> <li>管理業務費については、平成22年6月期に741百万円、平成22年12月期に753百万円を想定しております。</li> <li>固定資産税等については、平成22年6月期に597百万円、平成22年12月期に600百万円を想定しております。</li> <li>建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております。なお、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。</li> <li>減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により、平成22年6月期に1,048百万円、平成22年12月期に1,059百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息については、平成22年6月期に568百万円、平成22年12月期に599百万円を想定しております。</li> <li>融資関連費用については、平成22年6月期に300百万円、平成22年12月期に226百万円を想定しております。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の有利子負債残高72,300百万円のうち、平成22年6月期に返済期限が到来する借入金11,000百万円（返還期限平成22年4月23日）及び平成22年12月期に返済期限が到来する借入金29,000百万円（返還期限平成22年8月31日）については、いずれも同額の借り換えを行うことを前提としております。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成21年12月31日時点の発行済投資口数183,625口を前提としており、平成22年12月31日まで投資口の追加発行がないことを前提としております。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については行わないことを前提としております。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>

## (3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成21年9月24日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、記載を省略いたします。

3. 財務諸表  
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成21年6月30日現在)	当期 (平成21年12月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,566,346	9,321,792
信託現金及び信託預金	5,156,889	5,371,178
営業未収入金	143,327	145,832
未収還付法人税等	1,653	147
前払費用	32,286	162,317
繰延税金資産	30	33
流動資産合計	15,900,533	15,001,301
固定資産		
有形固定資産		
建設仮勘定	—	2,415
信託建物	※1 57,463,326	※1 58,967,526
減価償却累計額	△5,006,006	△5,990,059
信託建物(純額)	52,457,319	52,977,466
信託構築物	※1 82,543	※1 92,815
減価償却累計額	△3,053	△4,235
信託構築物(純額)	79,489	88,580
信託工具、器具及び備品	※1 215,225	※1 243,332
減価償却累計額	△31,535	△45,048
信託工具、器具及び備品(純額)	183,689	198,284
信託土地	※1 109,210,052	※1 109,210,052
有形固定資産合計	161,930,552	162,476,799
無形固定資産		
ソフトウェア	1,509	1,211
商標権	1,185	1,121
無形固定資産合計	2,695	2,333
投資その他の資産		
投資有価証券	209,322	197,454
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	342,934	827,148
投資その他の資産合計	562,257	1,034,603
固定資産合計	162,495,504	163,513,735
資産合計	178,396,038	178,515,037



(単位：千円)

	前期 (平成21年6月30日現在)	当期 (平成21年12月31日現在)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	292,771	263,738
短期借入金	—	※1 5,500,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 31,000,000	※1 34,500,000
未払金	920,386	1,519,219
未払費用	81,389	106,961
未払分配金	21,152	24,530
未払法人税等	473	976
未払消費税等	50,571	1,382
前受金	776,506	742,566
その他	371,522	256,904
<b>流動負債合計</b>	<b>33,514,773</b>	<b>42,916,278</b>
<b>固定負債</b>		
長期借入金	※1 41,300,000	※1 32,300,000
預り敷金及び保証金	8,989,398	9,097,399
信託預り敷金及び保証金	2,142,602	2,079,825
<b>固定負債合計</b>	<b>52,432,000</b>	<b>43,477,225</b>
<b>負債合計</b>	<b>85,946,774</b>	<b>86,393,503</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	90,372,613	90,372,613
<b>剰余金</b>		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,076,650	1,748,920
<b>剰余金合計</b>	<b>2,076,650</b>	<b>1,748,920</b>
<b>投資主資本合計</b>	<b>92,449,263</b>	<b>92,121,533</b>
<b>純資産合計</b>	<b>※2 92,449,263</b>	<b>※2 92,121,533</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>178,396,038</b>	<b>178,515,037</b>

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月 30日)	当期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年 12月 31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 5,963,089	※1 5,875,999
その他貸貸事業収入	※1 434,016	※1 413,636
営業収益合計	6,397,105	6,289,636
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,013,408	※1 3,095,730
資産運用報酬	466,868	448,927
資産保管手数料	8,908	8,892
一般事務委託手数料	49,555	49,101
役員報酬	10,800	10,800
その他営業費用	81,991	82,955
営業費用合計	3,631,531	3,696,406
営業利益	2,765,573	2,593,229
営業外収益		
受取利息	14,050	4,269
その他	7	9
営業外収益合計	14,058	4,278
営業外費用		
支払利息	572,228	576,768
融資関連費用	128,812	269,792
その他	382	382
営業外費用合計	701,423	846,942
経常利益	2,078,208	1,750,565
税引前当期純利益	2,078,208	1,750,565
法人税、住民税及び事業税	1,628	1,682
法人税等調整額	1	△2
法人税等合計	1,630	1,680
当期純利益	2,076,578	1,748,885
前期繰越利益	71	35
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,076,650	1,748,920

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)	当期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)
<b>投資主資本</b>		
出資総額		
前期末残高	90,372,613	90,372,613
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	90,372,613	90,372,613
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	2,224,321	2,076,650
当期変動額		
剰余金の配当	△2,224,249	△2,076,615
当期純利益	2,076,578	1,748,885
当期変動額合計	△147,671	△327,729
当期末残高	2,076,650	1,748,920
剰余金合計		
前期末残高	2,224,321	2,076,650
当期変動額		
剰余金の配当	△2,224,249	△2,076,615
当期純利益	2,076,578	1,748,885
当期変動額合計	△147,671	△327,729
当期末残高	2,076,650	1,748,920
投資主資本合計		
前期末残高	92,596,935	92,449,263
当期変動額		
剰余金の配当	△2,224,249	△2,076,615
当期純利益	2,076,578	1,748,885
当期変動額合計	△147,671	△327,729
当期末残高	92,449,263	92,121,533
純資産合計		
前期末残高	92,596,935	92,449,263
当期変動額		
剰余金の配当	△2,224,249	△2,076,615
当期純利益	2,076,578	1,748,885
当期変動額合計	△147,671	△327,729
当期末残高	92,449,263	92,121,533

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成21年 1月 1 日 至 平成21年 6月30日)	当期 (自 平成21年 7月 1 日 至 平成21年12月31日)
I 当期末処分利益	2,076,650,190円	1,748,920,218円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,076,615,125円 (11,309円)	1,748,844,500円 (9,524円)
III 次期繰越利益	35,065円	75,718円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条1項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数183,625口の整数倍数の最大値となる2,076,615,125円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第34条1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第34条1項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数183,625口の整数倍数の最大値となる1,748,844,500円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第34条1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)	当期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,078,208	1,750,565
減価償却費	964,539	1,008,905
長期前払費用償却額	117,944	199,860
受取利息	△14,050	△4,269
支払利息	572,228	576,768
固定資産除却損	27,859	31,735
営業未収入金の増減額 (△は増加)	55,745	△2,505
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△54,710	△49,189
営業未払金の増減額 (△は減少)	19,774	△29,033
前受金の増減額 (△は減少)	△5,449	△33,939
前払費用の増減額 (△は増加)	35,751	△130,031
長期前払費用の支払額	—	△684,075
その他	△90,254	16,671
小計	3,707,587	2,651,462
利息の受取額	14,050	4,269
利息の支払額	△579,157	△551,195
法人税等の支払額	△372	326
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,142,107	2,104,862
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△1,183,011	△970,205
無形固定資産の取得による支出	△852	—
投資有価証券の取得による支出	△72,360	—
預り敷金及び保証金の収入	160,331	270,575
信託預り敷金及び保証金の収入	185,048	207,623
預り敷金及び保証金の支出	△343,479	△299,483
信託預り敷金及び保証金の支出	△168,176	△270,400
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,422,499	△1,061,890
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	—	5,500,000
長期借入れによる収入	—	14,500,000
長期借入金の返済による支出	—	△20,000,000
分配金の支払額	△2,224,308	△2,073,237
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,224,308	△2,073,237
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△504,700	△1,030,264
現金及び現金同等物の期首残高	14,149,463	13,644,763
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,644,763	※1 12,614,498

## (6) 継続企業の前提に関する注記

前期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月 30日)	当期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年 12月 31日)
該当事項はありません。	同 左

## (7) 重要な会計方針

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	前期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月 30日)	当期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年 12月 31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 匿名組合出資については匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しております。	同 左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 2～65年 信託構築物 15～45年 信託工具、器具及び備品 2～15年 (2)無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、ソフトウェアについては、本投資法人内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。 (3)長期前払費用 定額法を採用しております。	(1)有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 2～65年 信託構築物 10～50年 信託工具、器具及び備品 2～15年 (2)無形固定資産 同 左 (3)長期前払費用 同 左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。	固定資産税等の処理方法 同 左
4. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用しております。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価は省略しております。	(1)ヘッジ会計の方法 同 左 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 (3)ヘッジ方針 同 左 (4)ヘッジの有効性評価の方法 同 左

項目	前期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)	当期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同 左
6. その他財務諸表の作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2)消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p> <p>但し固定資産に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しております。</p>	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>同 左</p> <p>(2)消費税等の処理方法</p> <p>同 左</p>

## (8) 注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (平成21年6月30日現在)	当期 (平成21年12月31日現在)																																		
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <p>(単位：千円)</p> <table> <tr> <td>信託建物</td> <td>51,266,358</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>79,489</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>182,227</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>106,815,638</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>158,343,714</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>31,000,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>41,300,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>72,300,000</td> </tr> </table>	信託建物	51,266,358	信託構築物	79,489	信託工具、器具及び備品	182,227	信託土地	106,815,638	合計	158,343,714	1年内返済予定の長期借入金	31,000,000	長期借入金	41,300,000	合計	72,300,000	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <p>(単位：千円)</p> <table> <tr> <td>信託建物</td> <td>51,800,526</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>88,580</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>196,813</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>106,815,638</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>158,901,558</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>5,500,000</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>34,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>32,300,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>72,300,000</td> </tr> </table>	信託建物	51,800,526	信託構築物	88,580	信託工具、器具及び備品	196,813	信託土地	106,815,638	合計	158,901,558	短期借入金	5,500,000	1年内返済予定の長期借入金	34,500,000	長期借入金	32,300,000	合計	72,300,000
信託建物	51,266,358																																		
信託構築物	79,489																																		
信託工具、器具及び備品	182,227																																		
信託土地	106,815,638																																		
合計	158,343,714																																		
1年内返済予定の長期借入金	31,000,000																																		
長期借入金	41,300,000																																		
合計	72,300,000																																		
信託建物	51,800,526																																		
信託構築物	88,580																																		
信託工具、器具及び備品	196,813																																		
信託土地	106,815,638																																		
合計	158,901,558																																		
短期借入金	5,500,000																																		
1年内返済予定の長期借入金	34,500,000																																		
長期借入金	32,300,000																																		
合計	72,300,000																																		
<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p>(単位：千円)</p> <p>50,000</p>	<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p>(単位：千円)</p> <p>同 左</p>																																		





## 〔リース取引に関する注記〕

前期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)	当期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)
オペレーティング・リース取引 (貸主側)	オペレーティング・リース取引 (貸主側)
未経過リース料 (単位：千円)	未経過リース料 (単位：千円)
1年内 779,305	1年内 667,288
1年超 3,517,944	1年超 3,205,518
合計 4,297,250	合計 3,872,807

## 〔有価証券に関する注記〕

前期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)	当期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)								
時価評価されていない有価証券 (単位：千円)	時価評価されていない有価証券 (単位：千円)								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>匿名組合出資持分</td> <td>209,322</td> </tr> </tbody> </table>	区分	貸借対照表計上額	匿名組合出資持分	209,322	<table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>匿名組合出資持分</td> <td>197,454</td> </tr> </tbody> </table>	区分	貸借対照表計上額	匿名組合出資持分	197,454
区分	貸借対照表計上額								
匿名組合出資持分	209,322								
区分	貸借対照表計上額								
匿名組合出資持分	197,454								

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)	当期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)
1口当たり純資産額 503,467円	1口当たり純資産額 501,682円
1口当たり当期純利益 11,308円	1口当たり当期純利益 9,524円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	同 左

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)	当期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)
当期純利益 (千円)	2,076,578	1,748,885
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,076,578	1,748,885
期中平均投資口数 (口)	183,625	183,625

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

前期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	当期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)
該当事項はありません。	同 左

(開示の省略)

投資主資本等変動計算書、デリバティブ取引、関連当事者との取引、税効果会計及び退職給付に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため、開示を省略いたします。

## (9) 発行済投資口数の増減

最近の有価証券報告書(平成21年9月24日提出)における記載から重要な変更がないため開示を省略いたします。

## 4. 役員の変動

## (1) 本投資法人の役員の変動

本書の日付現在における本投資法人の役員の状況は以下のとおりであります。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	泉 幸伸	昭和42年4月 平成8年3月 平成10年9月 平成11年6月 平成16年2月 平成17年1月 平成17年4月 平成18年5月	警察庁入庁 警察庁生活安全局長 松下興産株式会社(現豊秀興産株式会社)入社 同社 代表取締役専務 MIDホールディングス株式会社 取締役 松下興産株式会社(現MID都市開発株式会社) 代表取締役 同社 取締役専務執行役員 MIDリート投資法人 執行役員(現職)	0
監督役員	喜多村 晴雄	昭和58年9月  昭和62年3月 平成6年5月 平成8年12月 平成12年6月 平成14年8月 平成15年2月  平成16年6月 平成17年12月  平成18年5月 平成21年6月	アーサーアンダーセン公認会計士共同事務所(現あずさ監査法人)入所 公認会計士登録 朝日監査法人(現あずさ監査法人)社員 朝日アーサーアンダーセン株式会社 取締役 朝日監査法人(現あずさ監査法人) 代表社員 喜多村公認会計士事務所 開設、所長(現職) チャールズウェインコンサルティング株式会社(現セルウィンコンサルティング株式会社) 代表取締役(現職) ルーム株式会社 監査役(非常勤)(現職) 住商グレンジャー株式会社(現株式会社MonotaRO) 取締役(非常勤)(現職) MIDリート投資法人 監督役員(現職) ヤマハ株式会社 監査役(非常勤)(現職)	0
監督役員	谷口 直大	平成11年4月  平成14年1月 平成16年4月 平成18年5月 平成22年1月	弁護士登録(京都) 谷口法律会計事務所(現谷口総合法律事務所)入所 谷口法律会計事務所(現谷口総合法律事務所)副所長 同志社大学 大学院司法研究科 講師 MIDリート投資法人 監督役員(現職) 谷口総合法律事務所 所長(現職)	0

(注1) MIDホールディングス株式会社とMID都市開発株式会社は、平成19年4月1日付で合併し、MID都市開発株式会社が吸収合併存続会社となっております。

(注2) 平成20年4月10日に開催されました本投資法人の第2回投資主総会における決議に基づき、平成20年5月30日付にて、補欠執行役員に諸泉信男が選任されました。なお、諸泉信男は本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるMIDリートマネジメント株式会社の代表取締役社長であります。

## (2) 資産運用会社の役員の異動

平成21年12月1日付にて非常勤取締役役に野尻善嗣が就任いたしました。

本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりであります。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	諸泉 信男	昭和56年4月 平成7年4月 平成9年10月 平成11年10月 平成13年2月 平成15年7月 平成17年6月 平成18年10月 平成19年7月 平成19年9月	住友信託銀行株式会社入社 同社 本店不動産営業部 同社 開発不動産業務部 同社 不動産業務部 同社 不動産投資顧問部 次長 同社 本店不動産営業部 営業室長 同社 不動産情報開発部 次長 同社 不動産コンサルティング部 部長 MIDリートマネジメント株式会社入社 顧問 同社 代表取締役社長(現職)	0
常務取締役	齋藤 裕孝	昭和60年3月 平成15年10月 平成17年4月 平成17年11月 平成18年6月 平成19年7月 平成20年7月 平成20年8月 平成20年8月 平成21年4月 平成21年5月	松下興産株式会社(現豊秀興産株式会社)入社 同社 経理部 MIDホールディングス株式会社転籍 MID都市開発株式会社 財務経理部 同社 財務経理部 部長 同社 執行役員 同社 事業管理部 部長 MIDアセットマネジメント株式会社 非常勤監査役 MIDリートマネジメント株式会社 非常勤監査役 MID都市開発株式会社 経理部 理事 MIDリートマネジメント株式会社出向 常務取締役(現職)	0
取締役投資運用部部長	泉谷 篤史	昭和60年3月 平成16年4月 平成17年4月 平成18年6月 平成20年1月 平成20年5月 平成21年4月 平成21年5月	松下興産株式会社(現豊秀興産株式会社)入社 松下興産プロパティマネジメント株式会社(現MIDプロパティマネジメント株式会社)出向 プロパティマネジメント部 MIDホールディングス株式会社転籍 MIDプロパティマネジメント株式会社出向 西日本営業部 同社 業務管理部 部長 同社 執行役員 同社 取締役 同社 プロパティマネジメント事業部 事業部長 兼 運営管理部 部長 MIDリートマネジメント株式会社出向 取締役投資運用部部長(現職)	0
取締役財務企画部部長	植村 弘	平成元年3月 平成17年4月 平成17年10月 平成18年4月	松下興産株式会社(現豊秀興産株式会社)入社 MIDホールディングス株式会社転籍 松下興産株式会社(現MID都市開発株式会社)出向 経理部 MIDリートマネジメント株式会社出向 財務企画部 部長 同社 取締役財務企画部 部長(現職)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 (非常勤)	飯嶋 紀行	昭和62年3月 平成14年4月 平成17年4月 平成17年7月 平成17年9月 平成18年11月 平成19年4月 平成19年7月 平成19年11月 平成20年4月 平成20年5月 平成21年4月	松下興産株式会社(現豊秀興産株式会社)入社 同社 経営企画部 MIDホールディングス株式会社転籍 松下興産株式会社(現MID都市開発株式会社) マネジメント事業本部 ファンド部 部長 MIDリートマネジメント株式会社 非常勤取締役 MID都市開発株式会社 ファンド事業推進室 室長 マネジメント事業本部アセットマネジメント1部 部長 同社 投資開発本部 副本部長 同社 執行役員(現職) MIDアセットマネジメント株式会社 非常勤取締役(現職) MID都市開発株式会社 ビル事業本部 副本部長 MIDリートマネジメント株式会社 非常勤取締役(現職) MID都市開発株式会社 マネジメント事業部 事業企画部 部長(現職)	0
取締役 (非常勤)	野尻 善嗣	昭和61年4月 平成9年6月 平成11年6月 平成13年6月 平成15年12月 平成17年6月 平成21年6月 平成21年12月	関西電力株式会社入社 同社 経理室 決算課附 電気事業連合会出向 同社 秘書室 秘書課 副長 同社 大阪南支店 支店長室 経理グループ チーフマネジャー 同社 グループ経営推進本部 グループ経営管理支援グループ マネジャー 同社 東京支社 事務課長 同社 グループ経営推進本部 グループ経営企画グループ マネジャー(現職) MIDリートマネジメント株式会社 非常勤取締役(現職)	0

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
監査役 (非常勤)	石黒 敦	昭和53年4月 日商岩井株式会社(現双日株式会社)入社 平成7年4月 同社 シンガポール店 開発建設課 平成13年6月 同社 東京本社 都市開発建設部 平成16年1月 株式会社インシュアードキャピタル 取締役 平成16年11月 株式会社クラスターキャピタル 取締役 平成18年8月 MIDホールディングス株式会社入社 平成18年11月 同社 執行役員 平成19年1月 MID都市開発株式会社 取締役(現職) 平成19年2月 MIDホールディングス株式会社 取締役 平成19年3月 MIDリートマネジメント株式会社 非常勤取締役 平成19年6月 MIDファシリティマネジメント株式会社 非常勤監査役(現職) 平成19年6月 MID都市開発株式会社 常務執行役員(現職) 平成19年11月 MIDアセットマネジメント株式会社 非常勤取締役 平成20年7月 MID都市開発株式会社 財務部 部長(現職) 平成21年5月 MIDプロパティマネジメント株式会社 非常勤監査役(現職) 平成21年5月 MIDアセットマネジメント株式会社 非常勤監査役(現職) 平成21年5月 MIDリートマネジメント株式会社 非常勤監査役(現職)	0

(注) MIDホールディングス株式会社とMID都市開発株式会社は、平成19年4月1日付で合併し、MID都市開発株式会社が吸収合併継続会社となっております。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

本投資法人の平成21年12月31日現在における投資状況の概況は以下のとおりであります。

資産の種類	地域	前期 (平成21年6月30日現在)		当期 (平成21年12月31日現在)	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	大阪圏(注3)	135,034	75.7	135,695	76.0
	首都圏、並びに大阪圏を除く 政令指定都市及びそれに 準ずる主要都市	26,895	15.1	26,778	15.0
	小計	161,930	90.8	162,474	91.0
匿名組合出資持分(注4)		209	0.1	197	0.1
預金・その他資産		16,256	9.1	15,843	8.9
資産総額計(注5)		178,396 (162,139)	100.0 (90.9)	178,515 (162,671)	100.0 (91.1)

	前期 (平成21年6月30日現在)		当期 (平成21年12月31日現在)	
	金額(百万円) (注6)	対総資産比率(%) (注2)	金額(百万円) (注6)	対総資産比率(%) (注2)
負債総額	85,946	48.2	86,393	48.4
純資産総額	92,449	51.8	92,121	51.6
資産総額	178,396	100.0	178,515	100.0

(注1) 保有総額は貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額)を記載しております。

(注2) 対総資産比率は小数第2位を四捨五入して記載しております。そのため、記載されている数値を合算した数値が「小計」欄及び「資産総額計」欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。

(注3) 大阪圏とは大阪府、兵庫県及び京都府を指します。

(注4) 「桜通MIDビル」の開発を行う桜通開発合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分(以下「本匿名組合出資持分」といいます。)であります。

(注5) ( )内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しております。

(注6) 負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計額及び純資産合計額を記載しております。

(注7) 金額については、百万円未満を切り捨てて記載しております。

## (2) 投資不動産物件

本投資法人が平成21年12月31日現在、保有資産（12物件）の概要は以下のとおりであります。

## ① 投資不動産物件の価格及び投資比率

用途	地域	物件 番号	物件名称	資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	算定機関	投資 比率 (%) (注4)	担保 設定の 有無 (注5)
オフィスビル	大阪圏	1	ツイン21(注6)	信託受益権	68,700	69,524	60,000	森井総合鑑定株式会社	42.6	有
		2	松下IMPビル	信託受益権	24,600	24,558	20,700	株式会社谷澤総合鑑定所	15.3	有
		3	パナソニック 電工ビル	信託受益権	7,620	7,597	7,020	森井総合鑑定株式会社	4.7	有
		4	御堂筋MID ビル	信託受益権	8,290	9,133	7,930	株式会社谷澤総合鑑定所	5.1	有
		5	MID REIT京橋 ビル(注7)	信託受益権	2,300	2,243	1,170	株式会社谷澤総合鑑定所	1.4	有
		10	MID今橋ビル	信託受益権	3,270	3,380	2,630	株式会社谷澤総合鑑定所	2.0	有
		11	MID御堂筋 瓦町ビル	信託受益権	2,000	2,025	1,480	株式会社谷澤総合鑑定所	1.2	有
		12	北浜MIDビル	信託受益権	10,800	10,972	9,610	財団法人日本不動産研究所	6.7	有
		13	MID西本町 ビル	信託受益権	3,550	3,572	2,440	財団法人日本不動産研究所	2.2	無
		首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市	7	MID芝金杉橋ビル	信託受益権	1,160	1,143	1,180	株式会社谷澤総合鑑定所	0.7
	小計				132,290	134,152	114,160		82.1	
商業施設	大阪圏	8	コナミスポーツ クラブ京橋	信託受益権	2,780	2,686	2,790	大和不動産鑑定株式会社	1.7	有
	首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市	9	イオン津田沼 ショッピング センター	信託受益権	26,100	25,635	23,900	大和不動産鑑定株式会社	16.2	有
	小計				28,880	28,321	26,690		17.9	
合計					161,170	162,474	140,850		100.0	

(注1) 「取得価格」は、各信託受益権の売買契約書に記載された売買金額を記載しております(取得にかかる諸経費、固定資産税等及び消費税は含みません。)

(注2) 「貸借対照表計上額」は、当該資産の取得価額(取得にかかる諸経費を含みます。)から減価償却累計額を控除した価額であります。

(注3) 「期末算定価額」は、投資法人の計算に関する規則、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所が作成した平成21年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいております。

(注4) 「投資比率」は、取得価格の総額に対する各取得価格の比率をいい、小数第2位以下を四捨五入して記載しております。そのため、記載されている数値を合算した数値が、「小計」欄及び「合計」欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。

(注5) 「担保設定の有無」は、不動産信託受益権に対する質権設定の有無を記載しております。

(注6) ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。

(注7) 平成21年10月1日付で東野田MIDビルからMID REIT京橋ビルへと物件名称が変更されております。

(注8) 金額については、百万円未満を切り捨てて記載しております。

(注9) 本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日、平成20年1月30日、平成20年9月29日及び平成21年2月26日に本匿名組合出資持分を取得しております。



## ② 投資不動産の概要

平成21年12月31日現在の保有資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産（以下「信託不動産」といいます。）は以下のとおりであります。

(イ) 信託不動産の用途、地域、名称、所在地、資産の種類、構造・階数、竣工年月、所有形態

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地 (住居表示)	資産の種類	構造・階数 (注1)	竣工年月 (注2)	所有形態	
								土地	建物
オフィスビル	大阪圏	1-1	ツイン21	大阪市中央区城見二丁目1番61号	信託受益権	SRC造陸屋根・ガラス板葺地下1階付38階建、RC造陸屋根・銅板葺地下1階建	昭和61年3月	所有権 (注3)	所有権
		1-2	ツイン21 (底地一部)	大阪市中央区城見二丁目1番2号 (注4)	信託受益権	—	—	所有権	—
		2	松下IMPビル	大阪市中央区城見一丁目3番7号	信託受益権	S・SRC造陸屋根地下2階付26階建	平成2年2月 平成15年11月増築	所有権	所有権
		3	パナソニック電工ビル	大阪市中央区城見二丁目1番3号	信託受益権	SRC造陸屋根地下1階付8階建	昭和49年8月	所有権	所有権
		4	御堂筋MIDビル	大阪市中央区南船場四丁目3番2号	信託受益権	S・RC造陸屋根地下2階付12階建	昭和55年10月 平成21年12月増築	所有権	所有権
		5	MID REIT京橋ビル(注5)	大阪市都島区東野田町一丁目5番14号	信託受益権	S造陸屋根・合金メッキ鋼板葺9階建	平成12年2月	所有権	所有権
		10	MID今橋ビル	大阪市中央区今橋二丁目3番16号	信託受益権	S・RC造陸屋根地下2階付11階建	平成2年10月	所有権	所有権
		11	MID御堂筋瓦町ビル	大阪市中央区瓦町四丁目3番7号	信託受益権	SRC造陸屋根6階建	平成10年3月	所有権	所有権
		12	北浜MIDビル	大阪市中央区道修町一丁目6番7号	信託受益権	S・SRC造陸屋根地下1階付18階建	平成20年2月	所有権	所有権
		13	MID西本町ビル	大阪市西区阿波座一丁目6番1号	信託受益権	S・RC造陸屋根地下3階付9階建	平成元年3月	所有権	所有権
商業施設	首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市	7	MID芝金杉橋ビル	東京都港区芝一丁目4番3号	信託受益権	SRC造陸屋根地下1階付9階建	平成7年1月	所有権	所有権
	大阪圏	8	コナミスポーツクラブ京橋	大阪市都島区東野田町一丁目8番17号	信託受益権	S造亜鉛メッキ鋼板葺7階建	平成11年6月	所有権	所有権
	首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市	9	イオン津田沼ショッピングセンター	千葉県習志野市津田沼一丁目23番1号	信託受益権	S造陸屋根地下1階付5階建	平成15年9月 平成19年12月増築	所有権	所有権

(注1) 構造・階数については、登記簿上の表示をもとに記載しております。

(注2) 竣工年月については、登記簿上の表示をもとに記載しております。

(注3) 一部借地権になっておりますが、本投資法人が、当該借地部分を保有しております。

(注4) ツイン21(底地一部)は、登記簿上の記載に基づいております。

(注5) 平成21年10月1日付で東野田MIDビルからMID REIT京橋ビルへと物件名称が変更されております。

(注6) 本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日、平成20年1月30日、平成20年9月29日及び平成21年2月26日に本匿名組合出資持分を取得しております。

## (ロ) 期末算定価額の概要

本投資法人は平成21年12月31日現在の各保有資産について、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び財団法人日本不動産研究所から不動産鑑定評価書を取得しております。なお、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

平成21年12月31日現在の各保有資産にかかる期末算定価額の概要は以下のとおりであります。

物件 番号	物件名称	算定機関	期末算定価額(百万円)(注1)						
			積算価格 (百万円)	直接還元法		DCF法			
				価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り	
1	ツイン21 (注2)	森井総合鑑定 株式会社	60,000	46,000	60,600	5.2%	59,300	4.9%	5.4%
2	松下IMPビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	20,700	22,100	20,500	5.5%	20,800	5.7%	5.8%
3	パナソニック 電工ビル	森井総合鑑定 株式会社	7,020	4,520	7,110	5.6%	6,920	5.2%	5.9%
4	御堂筋MID ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	7,930	11,600	8,150	4.8%	7,840	4.9%	5.1%
5	MID REIT 京橋ビル (注3)	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,170	1,350	1,240	6.1%	1,140	6.0%	6.4%
7	MID芝金杉橋 ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,180	1,360	1,210	5.4%	1,170	5.6%	5.7%
8	コナミスポーツ クラブ京橋	大和不動産鑑定 株式会社	2,790	2,470	2,820	6.0%	2,780	5.8%	6.2%
9	イオン津田沼 ショッピング センター	大和不動産鑑定 株式会社	23,900	19,800	24,200	5.4%	23,800	5.1%	5.7%
10	MID今橋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,630	2,300	2,640	5.5%	2,630	5.6%	5.8%
11	MID御堂筋 瓦町ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,480	1,600	1,520	5.9%	1,460	6.0%	6.2%
12	北浜MIDビル	財団法人 日本不動産研究所	9,610	7,970	9,770	5.1%	9,450	4.9%	5.3%
13	MID西本町 ビル	財団法人 日本不動産研究所	2,440	2,270	2,460	5.4%	2,420	5.2%	5.6%
合計			140,850	123,340	142,220	—	139,710	—	—

(注1) 「期末算定価額」は、投資法人の計算に関する規則、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投資信託協会の定める規則に基づき、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所が作成した平成21年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいております。

(注2) ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。

(注3) 平成21年10月1日付で東野田MIDビルからMID REIT京橋ビルへと物件名称が変更されております。

(注4) 金額については、百万円未満を切り捨て、各種比率等については小数第2位を四捨五入して記載しております。

(注5) 本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日、平成20年1月30日、平成20年9月29日及び平成21年2月26日に本匿名組合出資持分を取得しております。

## (ハ) 地震リスク分析等の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・ディリジェンスとして、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っております。当該分析では、建物の耐震性能、地震危険度及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML値（予想最大損失率）（注1）が算定されております。

## 地震リスク分析結果の内容

物件名称	PML評価者	PML値 (%) (注1)	再調達価格 (千円) (注2)
ツイン21	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	3.5	39,888,000
松下IMPビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	3.2	21,643,000
パナソニック電工ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	7.2	3,671,000
御堂筋MIDビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	8.7	3,800,000
MID REIT京橋ビル(注3)	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	7.8	1,228,000
MID芝金杉橋ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.0	698,000
コナミスポーツクラブ京橋	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	5.7	2,013,000
イオン津田沼ショッピングセンター	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	4.0	10,869,000
MID今橋ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.2	2,005,000
MID御堂筋瓦町ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.2	1,031,000
北浜MIDビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	3.0	3,338,000
MID西本町ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	5.6	1,428,000
合計(注4)	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	2.8	91,612,000

(注1) 「PML」は、不動産・保険業界において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられております。但し、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されております。

本書においては、株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML（予想最大損失率）」と定義しております。

分析においては、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェアRiskLink®を用い、また現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、独自の構造検討を行い個別建物の地震時脆弱性を検討し、建物に固有な損失率曲線の評価しております。ここで再現期間475年とは、建物使用期間50年に10%の確率で起こる事象に相当します。

但し、予想損失には、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれておりません。

(注2) 「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。（千円未満を切り捨てて記載しております。）

(注3) 平成21年10月1日付で東野田MIDビルからMID REIT京橋ビルへと物件名称が変更されております。

(注4) PML値の合計は、ポートフォリオ全体のPML値を意味しております。

## (二) 設計者、施工者及び建築確認機関の概要

平成21年12月31日現在の各保有資産における設計者、施工者及び建築確認機関は以下のとおりであります。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認を行った機関
1	ツイン21	株式会社日建設計	鹿島・竹中・熊谷共同企業体、大成・奥村・鴻池・清水共同企業体、株式会社大林組、西松建設株式会社	大阪市
2	松下IMPビル	株式会社日建設計	鹿島・大林・熊谷・戸田・銭高・前田・松村共同企業体	大阪市 (注1)
3	パナソニック電工ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	大阪市
4	御堂筋MIDビル	株式会社日建設計	竹中工務店・鹿島建設・熊谷組・鴻池組共同企業体	大阪市
5	MID REIT 京橋ビル(注2)	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	大阪市
7	MID芝金杉橋ビル	株式会社 石本建築事務所	浦和土工工業株式会社	東京都 港区
8	コナミススポーツクラブ 京橋	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	大阪市
9	イオン津田沼 ショッピングセンター	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	財団法人日本建築センター
10	MID今橋ビル	株式会社赤松菅野 一級建築士事務所	鹿島建設・銭高組共同企業体	大阪市
11	MID御堂筋瓦町ビル	株式会社 アール・アイ・エー	鹿島・間・長谷工共同企業体	大阪市
12	北浜MIDビル	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	財団法人 日本建築 総合試験所
13	MID西本町ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	大阪市

(注1) ガーデンチャペル増築工事の建築確認を行った機関は、「財団法人日本建築センター」であります。

(注2) 平成21年10月1日付で東野田MIDビルからMID REIT京橋ビルへと物件名称が変更されております。

## ③ 運用資産の資本的支出

## (イ) 資本的支出の予定

保有資産において、既に行なわれている、又は現在計画している修繕工事等に伴う資本的支出のうち主要なものについては以下のとおりであります。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
ツイン21 (大阪市中央区)	総合受信盤改修工事	自平成21年7月 至平成22年1月	140	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	冷却塔更新(熱源系統)	自平成21年9月 至平成22年5月	283	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	空調機制御更新(PU)6期目	自平成21年9月 至平成22年1月	53	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	400V配電盤制御更新	自平成22年4月 至平成22年11月	60	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	空調機制御更新(PU)7期目	自平成22年6月 至平成22年11月	53	—	—

## (ロ) 期中に行った資本的支出

保有資産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりであります。当期の資本的支出は1,584百万円であり、当期費用に区分された修繕費140百万円と併せ、1,725百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額 (百万円)
ツイン21 (大阪市中央区)	エレベーター制御リニューアル	自平成20年12月26日 至平成21年12月27日	358
ツイン21 (大阪市中央区)	パナソニック 電気ビル前車路 雑排水管改修工事	自平成21年6月1日 至平成21年11月30日	61
松下IMPビル (大阪市中央区)	熱源改修工事(2期目)	自平成20年11月5日 至平成21年7月31日	326
御堂筋MIDビル (大阪市中央区)	低層階改修工事	自平成21年8月26日 至平成21年12月15日	483
その他不動産等	その他資本的支出		355
合計			1,584

## (ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

営業期間	第3期 自平成19年 7月1日 至平成19年 12月31日	第4期 自平成20年 1月1日 至平成20年 6月30日	第5期 自平成20年 7月1日 至平成20年 12月31日	第6期 自平成21年 1月1日 至平成21年 6月30日	第7期 自平成21年 7月1日 至平成21年 12月31日
前期末積立金残高(百万円)	323	182	82	67	87
当期積立額(百万円)	487	490	485	485	485
当期積立金取崩額(百万円)	629	591	499	465	454
次期繰越額(百万円)	182	82	67	87	119

## ④ テナント等の概要

## (イ) 賃貸状況の概要

平成21年12月31日現在の保有資産に関する賃貸状況の概要は次のとおりであります。

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	賃貸事業 収入 (千円) (注5、6)
オフィスビル	大阪圏	1	ツイン21	82,401.43	77,918.61	94.6	99	2,845,205
		2	松下IMPビル	37,146.98	36,127.22	97.3	55	1,256,601
		3	パナソニック電工ビル	12,684.52	12,684.52	100.0	1	350,871
		4	御堂筋MIDビル	10,461.32	8,824.64	84.4	6	244,843
		5	MID REIT京橋ビル (注7、8)	5,098.10	5,098.10	100.0	1	—
		10	MID今橋ビル	4,279.70	3,917.72	91.5	18	120,323
		11	MID御堂筋 瓦町ビル	3,060.70	1,781.85	58.2	8	52,837
		12	北浜MIDビル	10,189.50	10,189.49	100.0	10	367,340
		13	MID西本町ビル	3,859.96	3,382.59	87.6	13	97,126
		首都圏、並びに 大阪圏を除く政 令指定都市及び それに準ずる主 要都市	7	MID芝金杉橋 ビル	1,989.27	1,989.27	100.0	1
	小計		171,171.48	161,914.01	94.6	212	—	
商業施設	大阪圏	8	コナミ スポーツクラブ 京橋(注7)	9,586.26	9,586.26	100.0	1	—
	首都圏、並びに 大阪圏を除く政 令指定都市及び それに準ずる主 要都市	9	イオン津田沼 ショッピング センター	101,210.44	101,210.44	100.0	1	726,000
	小計		110,796.70	110,796.70	100.0	2	—	
合計(注6)				281,968.18	272,710.71	96.7	214	6,289,636

(注1) 「賃貸可能面積」は、平成21年12月31日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオン津田沼ショッピングセンターは共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビルは共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しております。

(注2) 「賃貸面積」は、平成21年12月31日現在における有効な賃貸借契約書等に表示された面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオン津田沼ショッピングセンターは共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビルは共用部面積を、それぞれ賃貸面積に含みます。)を記載しております。

(注3) 「稼働率」は、平成21年12月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しております。また「小計」欄及び「合計」欄は、各保有資産の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しております(小数第2位を四捨五入して記載しております。)

(注4) 「テナント数」は、平成21年12月31日現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数(貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。)を記載しております。1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件内については1テナントと数え、複数の物件にわたる場合はそれぞれ物件毎に1テナントと数え、その合計を記載しております。

(注5) 「賃貸事業収入」は、千円未満を切り捨てて記載しております。

(注6) 「賃貸事業収入」の合計については、MID REIT京橋ビル及びコナミスポーツクラブ京橋の数値を含んでおります。

(注7) テナントから開示について同意が得られていないため、「賃貸事業収入」を記載していません。

(注8) 平成21年10月1日付で東野田MIDビルからMID REIT京橋ビルへと物件名称が変更されております。

## (ロ) 稼働率等の推移

各時点における稼働率等の推移は以下のとおりであります。

	第1期 (平成18年12月末)	第2期 (平成19年6月末)	第3期 (平成19年12月末)	第4期 (平成20年6月末)	第5期 (平成20年12月末)	第6期 (平成21年6月末)
物件数	9	11	11	11	12	12
テナント数(注1)	184	208	213	211	217	211
賃貸可能面積(㎡)(注2)	271,575.16	278,877.15	278,424.91	283,411.41	287,632.20	281,641.12
賃貸面積(㎡)(注3)	269,272.26	274,409.55	274,075.13	277,613.28	279,145.07	270,858.79
稼働率(注4)	99.2%	98.4%	98.4%	98.0%	97.0%	96.2%

	平成21年 7月末	平成21年 8月末	平成21年 9月末	平成21年 10月末	平成21年 11月末	平成21年 12月末
物件数	12	12	12	12	12	12
テナント数(注1)	210	211	211	210	211	214
賃貸可能面積(㎡)(注2)	281,674.81	281,679.16	281,679.16	281,543.22	281,543.22	281,968.18
賃貸面積(㎡)(注3)	271,710.44	272,195.43	271,640.95	270,290.62	270,675.42	272,710.71
稼働率(注4)	96.5%	96.6%	96.4%	96.0%	96.1%	96.7%

(注1) 「テナント数」は、各月末現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数(貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。)を記載しております。1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件内については1テナントと数え、複数の物件にわたる場合はそれぞれ物件毎に1テナントと数え、その合計を記載しております。

(注2) 「賃貸可能面積」は、各月末現在における賃貸可能な面積(貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、共用部面積及び駐車場面積等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。)を記載しております。

(注3) 「賃貸面積」は、各月末現在における有効な賃貸借契約書等に表示された面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、共用部面積及び駐車場面積等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。)を記載しております。

(注4) 「稼働率」は、各月末現在における各物件の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しております。(小数第2位を四捨五入して記載しております。)

## (ハ) 主要な（賃貸面積上位）10テナントの概要

平成21年12月31日現在において、特定のテナントに対する賃貸面積の、同日時点のそれら全ての資産の全賃貸面積に占める割合の上位10位までのテナントは、以下のとおりであります。

テナント名	業種	入居物件名	契約満了日（注1）	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合 (注2)
イオンリテール株式会社	小売業	イオン津田沼 ショッピングセンター	平成35年9月29日	101,210.44	37.1%
パナソニック株式会社	電気機器	ツイン21	平成23年3月31日	41,471.51	15.2%
パナソニック電工株式会社	電気機器	パナソニック電工ビル	平成24年3月31日	12,684.52	4.7%
株式会社コナミスポーツ&ライフ (注3)	サービス業	コナミスポーツクラブ京橋	—	9,586.26	3.5%
日本コンピューター・システム 株式会社	情報・通信業	松下IMPビル	平成26年4月30日	5,632.24	2.1%
ヒューマンリソシア株式会社 (注3)	サービス業	御堂筋MIDビル	—	5,547.01	2.0%
株式会社熊谷組	建設業	MID REIT 京橋ビル（注4）	平成22年2月28日	5,098.10	1.9%
MIDプロパティマネジメント 株式会社	不動産業	ツイン21 松下IMPビル 御堂筋MIDビル	平成26年3月31日	4,965.52	1.8%
アサヒビール株式会社	食料品	松下IMPビル	平成24年3月31日	4,531.23	1.7%
株式会社建設技術研究所（注3）	サービス業	北浜MIDビル	—	4,077.50	1.5%
合計				194,804.33	71.4%

(注1) 複数の賃貸借契約等がある場合には、賃貸面積が最も大きい契約の満了日を記載しております。

(注2) 全賃貸面積に占める割合は、小数第2位を四捨五入して記載しております。そのため、記載されている数値を合算した数値が、「合計」欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。

(注3) 契約満了日については、テナントから開示について同意が得られていないため、記載しておりません。

(注4) 平成21年10月1日付で東野田MIDビルからMID REIT京橋ビルへと物件名称が変更されております。



## ⑤ 個別信託不動産の収支状況

当期（自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日）

（単位：千円）

物件名	ツイン21	松下IMPビル	パナソニック 電工ビル	御堂筋 MIDビル	MID REIT 京橋ビル (注2、3)	MID 芝金杉橋ビル
運用日数	184	184	184	184	184	184
賃料	1,974,258	762,016	261,534	196,814	—	43,972
	共益費	628,274	324,004	52,680	19,662	—
	駐車場収入	72,979	52,140	4,320	4,108	2,160
賃貸事業収入	2,675,511	1,138,162	318,534	220,584	—	46,132
水道光熱費収入	157,247	114,444	30,064	18,702	—	—
	解約違約金	2,276	—	—	4,206	—
	その他収入	10,170	3,995	2,272	1,350	—
その他賃貸事業収入	169,693	118,439	32,337	24,258	—	210
①賃貸事業収益	2,845,205	1,256,601	350,871	244,843	—	46,342
管理業務費	349,752	210,121	52,970	41,948	—	1,406
支払手数料	3,069	734	—	9,000	—	—
水道光熱費	240,180	150,852	34,905	19,572	—	—
公租公課	238,726	147,282	18,768	49,183	—	6,992
損害保険料	12,304	6,593	1,132	1,188	—	382
修繕費	98,230	13,139	16,075	1,503	—	1,255
その他賃貸事業費用	19,953	9,226	420	179	—	—
②賃貸事業費用	962,217	537,950	124,272	122,574	—	10,036
③NOI (①-②)	1,882,987	718,650	226,598	122,268	76,117	36,305
④減価償却費	435,453	254,133	39,255	40,176	12,834	5,799
⑤固定資産除却損	—	30,901	5	613	—	—
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	1,447,534	433,615	187,337	81,478	63,282	30,505

物件名	コナミスポー ツクラブ京橋 (注2)	イオン津田沼 ショッピング センター	MID 今橋ビル	MID 御堂筋瓦町 ビル	北浜 MIDビル	MID 西本町ビル	当期合計 (注2)
運用日数	184	184	184	184	184	184	
賃料	—	726,000	77,397	33,748	253,014	64,494	4,573,948
	—	—	24,792	13,004	61,027	18,273	1,141,718
	—	—	8,459	2,100	10,128	2,490	160,332
賃貸事業収入	—	726,000	110,649	48,852	324,170	85,258	5,875,999
水道光熱費収入	—	—	9,399	3,930	41,470	10,921	386,180
	—	—	—	—	—	—	6,482
	—	—	274	55	1,699	946	20,973
その他賃貸事業収入	—	—	9,674	3,985	43,170	11,868	413,636
①賃貸事業収益	—	726,000	120,323	52,837	367,340	97,126	6,289,636
管理業務費	—	11,437	16,681	7,982	37,471	12,050	746,264
支払手数料	—	—	—	—	—	1,000	13,804
水道光熱費	—	—	10,215	4,267	27,127	9,709	496,830
公租公課	—	64,946	13,312	6,753	23,846	9,190	596,337
損害保険料	—	5,239	618	317	1,114	462	30,335
修繕費	—	—	120	6,648	589	660	140,910
その他賃貸事業費用	—	—	179	285	—	179	30,605
②賃貸事業費用	—	81,623	41,126	26,254	90,149	33,252	2,055,089
③NOI (①-②)	80,396	644,376	79,196	26,583	277,191	63,873	4,234,547
④減価償却費	18,840	111,739	22,276	11,989	38,689	17,716	1,008,905
⑤固定資産除却損	—	—	215	—	—	—	31,735
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	61,555	532,637	56,704	14,594	238,502	46,157	3,193,905

(注1) 千円未満は切り捨てて記載しております。

(注2) テナントから開示について同意が得られていないため、NOI、減価償却費及び賃貸事業利益以外は記載していません。但し、当期合計には、NOI、減価償却費及び賃貸事業利益以外の数値も含めて記載しております。

(注3) 平成21年10月1日付で東野田MIDビルからMID REIT京橋ビルへと物件名称が変更されております。