

平成23年6月期 決算短信 (REIT)

平成23年8月16日

不動産投資信託証券発行者名 MIDリート投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 3227 URL <http://www.midreit.jp/>
 代表者 執行役員 泉 幸伸

資産運用会社名 MIDリートマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 諸泉 信男
 問合せ先責任者 常務取締役 財務企画部部長 齋藤 裕孝 TEL (06)6456-0700
 有価証券報告書提出予定日 平成23年9月27日
 分配金支払開始予定日 平成23年9月12日

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年6月期の運用、資産の状況 (平成23年1月1日～平成23年6月30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	%
23年6月期	5,763	(△2.0)	2,147	(△0.4)	1,408	(2.4)	1,396	(1.0)
22年12月期	5,879	(△2.2)	2,156	(△10.6)	1,375	(△9.5)	1,383	(△8.9)

	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	%	%	%
23年6月期	7,604	1.5	0.8	24.4
22年12月期	7,532	1.5	0.8	23.4

(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	%	%
23年6月期	7,605	1,396	0	—	100.0	1.5
22年12月期	7,532	1,383	0	—	99.9	1.5

(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
23年6月期	176,885	91,769	51.9	499,763
22年12月期	177,198	91,755	51.8	499,691

(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
23年6月期	2,837	△713	△1,509	12,611
22年12月期	2,362	△640	△1,520	11,997

2. 平成23年12月期の運用状況の予想 (平成23年7月1日～平成23年12月31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
23年12月期	5,805	(0.7)	2,019	(△6.0)	1,341	(△4.8)	1,339	(△4.1)	7,293	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成23年12月期) 7,293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23年6月期 183,625口 平成22年12月期 183,625口
 ② 期末自己投資口数 平成23年6月期 0口 平成22年12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、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

<p>※ 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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、7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。</p>

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成23年3月28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23年3月28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、M I D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いたしました（銘柄コード3227）。

当期末（平成23年6月30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10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、企業業績が持ち直しの兆しを見せる等回復基調で推移していたものの、平成23年3月に発生した東日本大震災の影響によって様々な企業のサプライチェーン（供給連鎖）が広範囲にわたって多大な被害を受けた他、個人消費や輸出更には雇用環境に至るまでその影響は及び、日本経済全体に対する影響は現在に至るまで続いております。

不動産売買市場におきましては、取引利回りの上昇には歯止めがかかってきており、一部には積極的に物件取得を行う動きも見られたものの、東日本大震災の影響もあり売り手と買い手双方に様子見の機運が高まり、物件情報自体も減少傾向にあります。

国土交通省の平成23年第1四半期（1/1～4/1）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、全146地区のうち98地区が下落し、48地区が上昇・横ばいとなりましたが、そもそも4地区が調査地区から除外された他、下落した地区の数も増加しており、東日本大震災の影響が大きかったことが窺えます。本投資法人の主要投資対象地域である大阪圏においても下落地区数は増加しており、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ます。本投資法人の主要物件が存する大阪ビジネスパーク（以下「OBP」といいます。）につきましては、取引利回りは横ばいで推移し賃料下落率も鈍化傾向にあることから、地価動向の下落幅は縮小傾向にあるものと思われれます。

オフィス賃貸市場におきましては、空室率の上昇は歯止めがかかりつつあるものの、テナントのコスト削減意識は依然として強く賃料減額圧力は継続しております。大阪市のビジネスエリアにおいては、グランフロント大阪（うめきた（大阪駅北地区）先行開発区域プロジェクト）に代表される今後の大規模新規供給がマーケット全体に影響を与えつつあり、今後の動向が見極め難い状況が続いております。また、東日本大震災の影響もあって、事業継続可能性の観点から耐震性能や立地の安全性（液状化や水害等に強い地盤等）といった基準で物件を峻別するテナントの目線は厳しさを増しており、物件ごとのテナント吸引力の強弱がより注目されつつあります。

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10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%、首都圏等その他地域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。

〈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、大阪を地盤とする総合不動産企業グループをスポンサーとしていることの強みを活かし、プロパティマネジメント業務の委託先であるM I Dプロパティマネジメント株式会社（以下「M I D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及び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向上への取り組みを推進しております。

厳しいオフィス賃貸市場の中、M I D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の誘致を行っております。

リーシングにつきましては、M I Dプロパティマネジメントによる上記の諸施策等を通じて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、ツイン21において関西電力株式会社（以下「関西電力」といいます。）及びその関係会社の誘致に成功する等、スポンサー及びその主要株主とのリレーションを活用した取り組みを推進いたしました。また、松下IMPビルにおいては、低層階商業スペースにおいてテナント及び本投資法人双方にとって有益なテナント再配置を実施することによって、将来の収益力の向上に向けた施策を実施いたしました。これらの取り組みの結果、保有物件全体における当期末時点での稼働率は97.4%となり、前期末時点より0.3ポイントの稼働率向上を実現しております。

なお、従来からポートフォリオ全体に地震保険を付与しております。したがって、災害による損失として58百万円を特別損失として計上したものの、地震保険に係る免責金額10百万円を除いた48百万円を受取保険金として特別利益に計上しており、東日本大震災が本投資法人の運用に与える影響は軽微なものに留まりました。

また、OBPの地権者10社で構成する大阪ビジネスパーク開発協議会の取り組みが、環境省より「平成23年度サステナブル都市再開発促進モデル事業」（以下、「本モデル事業」といいます。）の採択を受け、CO2削減効果の評価や温暖化対策に係る情報発信を行うなどの先進的な温暖化対策に街ぐるみで取り組んでおります。

（ハ）資金調達概要

本投資法人は、保守的なL T V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、第10期末時点で、13の金融機関から72,175百万円の借入れを行っております。その内、46,675百万円については固定金利での調達を行っております（金利スワップ契約による金利の固定化を含みます。）。

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40.8%、長期借入金比率100.0%、金利の固定化比率64.7%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5,763百万円、営業利益2,147百万円、経常利益1,408百万円、当期純利益1,396百万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未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7,605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、当面は東日本大震災の影響による原子力発電所事故問題等に起因する電力供給制限やサプライチェーン被害の影響によって予断を許さない状況が続くことが予想されます。政策効果及び復興需要によって今後の持ち直しが期待される状況ではあるものの、その時期については見極めが困難な状況にあります。

不動産売買市場におきましては、取引利回りはほぼ横ばいで推移することが見込まれる一方、オフィス賃貸市場における賃料減額圧力の影響で物件の生み出すキャッシュ・フローが低位で推移し、それに伴って売買自体も低調に推移することが予想されます。

オフィス賃貸市場におきましては、大阪市のビジネスエリアにおいてはオフィスビルの新規供給が今後も特に平成25年にかけて大規模に予定されていることから、引き続き需給ギャップが継続する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適切な修繕及び設備更新の実施により、運用資産の価値の維持向上を目指し、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り既存テナントの満足度向上並びに新規テナントの誘致活動による賃料収入及び稼働率の維持向上に継続的に取り組んでまいります。

〈高稼働率維持に向けた既存テナント戦略〉

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、第1期に調査を始めてからこれまでに計5回の調査を実施しており、その分析結果を踏まえた的確な施策立案及びフォロー活動を実施しております。直近の調査においては、「周辺環境のよさ」や「管理スタッフの対応のよさ」等の従前より評価の高い項目の高評価を堅持するとともに、「ビルの快適性」や「共用部分の充実」等の課題として認識している項目についても着実に評価が向上してきております。

当該調査の結果を基に、M I D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、M I D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。

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を図り、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係るリーシング戦略〉

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O B P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、O B P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及び既存テナントのグループ企業や取引先に対する積極的な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、その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、大阪を地盤とする総合不動産企業グループをスポンサーとしていることの強みを活かし、現場に密接するM I D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。

〈物件競争力の向上〉

本投資法人では、物件競争力の維持向上に向け、設備の改修を順次行っております。また、テナント満足度調査結果やテナントによる指摘・要望事項等を反映した計画的な改修工事等を実施してまいります。

〈省エネ・省CO2対応〉

本投資法人では、省エネ設備機器の導入等によるCO2削減の取り組みを通じて、社会的な要請への適切な対応を行ってまいります。

また、東日本大震災の影響により社会的要請として広く節電が求められる環境下において、その対応策についても真摯に取り組んでまいります。

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いたしますが、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積極的な情報収集を推進してまいります。

なお、長期的な資産規模の目標値は取得価格ベースで2,000億円程度としております。また、M I D都市開発株式会社等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。

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L T V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、新規借入先金融機関の参加の推進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23年12月期（第11期 平成23年7月1日～平成23年12月31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23年12月期（第11期）及び平成24年6月期（第12期） 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	5,805百万円
営業利益	2,019百万円
経常利益	1,341百万円
当期純利益	1,339百万円
1口当たり分配金	7,293円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、「平成23年12月期（第11期）及び平成24年6月期（第12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24年6月期（第12期 平成24年1月1日～平成24年6月30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	5,738百万円
営業利益	2,022百万円
経常利益	1,365百万円
当期純利益	1,363百万円
1口当たり分配金	7,427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23年12月期（第11期）及び平成24年6月期（第12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"> 平成23年6月30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。 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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、平成23年6月30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。なお、平成22年4月30日付「主要テナントとの貸室賃貸借契約変更覚書締結に関するお知らせ」にて公表いたしましたとおり、パナソニック株式会社との間で平成22年4月1日から平成24年3月31日までの期間限定で賃料及び共益費の支払いを免除（フリーレント）するフロアの設定（最大10フロア分）について合意しております。平成23年12月期については、上限の10フロアについて賃料及び共益費の支払いを免除することを前提に賃貸事業収益を算定しております。平成24年6月期については、1月から3月については上限の10フロアについて賃料及び共益費の支払いを免除することを前提としている一方、4月から6月については覚書上は賃料及び共益費の支払いを免除する期間にはあたりませんが、パナソニック株式会社との交渉状況等に鑑み10フロア分の賃料及び共益費の支払いを免除したのと同額を受け取ることを前提に賃貸事業収益を算定しております。 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。

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・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、季節的要因等の費用変動要素を反映して算出しております。 ・管理業務費については、平成23年12月期に719百万円、平成24年6月期に721百万円を想定しております。 ・固定資産税等については、平成23年12月期に600百万円、平成24年6月期に600百万円を想定しております。 ・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、平成23年12月期においては前期比で43百万円増となる174百万円を見込んでおります。また、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下さい。 ・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23年12月期に1,082百万円、平成24年6月期に1,087百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息については、平成23年12月期に470百万円、平成24年6月期に455百万円を想定しております。 ・融資関連費用については、平成23年12月期に209百万円、平成24年6月期に202百万円を想定しております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債残高は、平成23年12月期末72,050百万円、平成24年6月期末71,925百万円を前提としております。 ・平成23年12月期における約定弁済125百万円(返済期限平成23年7月31日)及び平成24年6月期における約定弁済125百万円(返済期限平成24年1月31日)については手元資金による返済を前提としております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・平成23年6月30日時点の発行済投資口数183,625口を前提としており、平成24年6月30日まで新投資口の追加発行がないことを前提としております。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。

3. 財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成22年12月31日現在)	当期 (平成23年6月30日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,568,061	8,972,733
信託現金及び信託預金	5,494,640	5,712,151
営業未収入金	134,265	139,690
前払費用	56,339	28,156
繰延税金資産	32	30
流動資産合計	14,253,339	14,852,763
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	60,354,289	60,692,089
減価償却累計額	△8,049,653	△9,068,585
信託建物（純額）	52,304,635	51,623,503
信託構築物	101,300	101,712
減価償却累計額	△7,997	△9,553
信託構築物（純額）	93,303	92,159
信託工具、器具及び備品	307,653	342,823
減価償却累計額	△79,433	△100,185
信託工具、器具及び備品（純額）	228,219	242,638
信託土地	109,210,052	109,210,052
有形固定資産合計	161,836,211	161,168,353
無形固定資産		
ソフトウェア	615	317
商標権	993	929
無形固定資産合計	1,608	1,246
投資その他の資産		
投資有価証券	194,173	191,400
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	902,958	662,062
投資その他の資産合計	1,107,131	863,463
固定資産合計	162,944,952	162,033,063
資産合計	177,198,291	176,885,826

（単位：千円）

	前期 (平成22年12月31日現在)	当期 (平成23年6月30日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	268,286	339,738
1年内返済予定の長期借入金	18,050,000	18,050,000
未払金	718,171	690,429
未払費用	160,458	159,538
未払分配金	16,172	14,314
未払法人税等	1,085	1,284
未払消費税等	27,983	32,529
前受金	692,428	696,920
その他	292,268	510,014
流動負債合計	20,226,855	20,494,770
固定負債		
長期借入金	54,250,000	54,125,000
預り敷金及び保証金	8,899,891	8,409,595
信託預り敷金及び保証金	2,065,781	2,087,330
固定負債合計	65,215,672	64,621,926
負債合計	85,442,528	85,116,697
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	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（△）	1,383,149	1,396,516
剰余金合計	1,383,149	1,396,516
投資主資本合計	91,755,763	91,769,129
純資産合計	※1 91,755,763	※1 91,769,129
負債純資産合計	177,198,291	176,885,826

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	（自	平成22年7月1日	（自	平成23年1月1日
	至	平成22年12月31日）	至	平成23年6月30日）
営業収益				
貸貸事業収入		※1 5,455,836	※1 5,379,440	
その他貸貸事業収入		※1 423,689	※1 383,783	
営業収益合計		5,879,525	5,763,224	
営業費用				
貸貸事業費用		※1 3,151,278	※1 3,054,078	
資産運用報酬		427,470	427,978	
資産保管手数料		8,851	8,831	
一般事務委託手数料		45,124	45,523	
役員報酬		10,260	10,260	
その他営業費用		79,678	68,821	
営業費用合計		3,722,663	3,615,494	
営業利益		2,156,862	2,147,729	
営業外収益				
受取利息		2,895	1,717	
未払分配金戻入		1,404	2,359	
その他		0	0	
営業外収益合計		4,300	4,076	
営業外費用				
支払利息		536,829	509,018	
融資関連費用		248,610	234,248	
その他		382	382	
営業外費用合計		785,821	743,649	
経常利益		1,375,341	1,408,157	
特別利益				
受取補償金		9,400	—	
受取保険金		—	※2 48,017	
特別利益合計		9,400	48,017	
特別損失				
災害による損失		—	※3 58,115	
特別損失合計		—	58,115	
税引前当期純利益		1,384,741	1,398,060	
法人税、住民税及び事業税		1,664	1,628	
法人税等調整額		△0	1	
法人税等合計		1,663	1,629	
当期純利益		1,383,077	1,396,430	
前期繰越利益		71	85	
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		1,383,149	1,396,516	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)
投資主資本		
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	1,518,466	1,383,149
当期変動額		
剰余金の配当	△1,518,395	△1,383,063
当期純利益	1,383,077	1,396,430
当期変動額合計	△135,317	13,366
当期末残高	1,383,149	1,396,516
剰余金合計		
前期末残高	1,518,466	1,383,149
当期変動額		
剰余金の配当	△1,518,395	△1,383,063
当期純利益	1,383,077	1,396,430
当期変動額合計	△135,317	13,366
当期末残高	1,383,149	1,396,516
投資主資本合計		
前期末残高	91,891,080	91,755,763
当期変動額		
剰余金の配当	△1,518,395	△1,383,063
当期純利益	1,383,077	1,396,430
当期変動額合計	△135,317	13,366
当期末残高	91,755,763	91,769,129
純資産合計		
前期末残高	91,891,080	91,755,763
当期変動額		
剰余金の配当	△1,518,395	△1,383,063
当期純利益	1,383,077	1,396,430
当期変動額合計	△135,317	13,366
当期末残高	91,755,763	91,769,129

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)
I 当期末処分利益	1,383,149,280円	1,396,516,105円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,383,063,500円 (7,532円)	1,396,468,125円 (7,605円)
III 次期繰越利益	85,780円	47,980円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第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1,383,063,500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条第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条第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1,396,468,125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条第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		当期	
	(自 至	平成22年7月1日 平成22年12月31日)	(自 至	平成23年1月1日 平成23年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		1,384,741		1,398,060
減価償却費		1,064,327		1,068,424
長期前払費用償却額		240,428		240,896
受取利息		△2,895		△1,717
支払利息		536,829		509,018
固定資産除却損		6,090		20,443
営業未収入金の増減額(△は増加)		13,437		△5,425
未払消費税等の増減額(△は減少)		△15,670		4,545
営業未払金の増減額(△は減少)		10,664		71,451
前受金の増減額(△は減少)		△20,613		4,491
前払費用の増減額(△は増加)		△11,238		28,183
長期前払費用の支払額		△410,550		—
その他		48,907		9,128
小計		2,844,459		3,347,500
利息の受取額		2,895		1,717
利息の支払額		△483,088		△509,937
法人税等の支払額		△1,524		△1,428
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,362,741		2,837,850
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△556,010		△435,844
預り敷金及び保証金の受入による収入		70,798		188,588
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		61,261		210,138
預り敷金及び保証金の返還による支出		△145,851		△480,039
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△83,657		△188,588
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入		12,858		—
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出		—		△8,063
投資活動によるキャッシュ・フロー		△640,600		△713,809
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出		△5,500,000		—
長期借入れによる収入		29,000,000		—
長期借入金の返済による支出		△23,500,000		△125,000
分配金の支払額		△1,520,680		△1,384,921
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,520,680		△1,509,921
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		201,460		614,119
現金及び現金同等物の期首残高		11,795,627		11,997,087
現金及び現金同等物の期末残高		※1 11,997,087		※1 12,611,207

(6) 継続企業の前提に関する注記

前期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30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22年7月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30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。	有価証券 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 10～50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 同 左 (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 保有する不動産等に係る固定資産税、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22年7月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30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) 会計方針の変更

〔会計方針の変更に関する注記〕

前期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)
<p>資産除去債務に関する会計基準の適用</p> <p>当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しております。</p> <p>なお、これによる損益に与える影響はありません。</p>	—

(9) 注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (平成22年12月31日現在)	当期 (平成23年6月30日現在)
<p>※1. 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>※1. 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>同 左</p>

〔損益計算書に関する注記〕

前期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 4,238,216 共益費 1,062,862 駐車場収入 154,757 5,455,836 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 398,129 解約違約金 3,345 その他賃貸収入 22,214 423,689 不動産賃貸事業収益合計 5,879,525 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 719,753 水道光熱費 546,663 公租公課 604,176 損害保険料 29,940 修繕費 148,406 減価償却費 1,064,327 固定資産除却損 6,090 その他賃貸事業費用 31,920 3,151,278 不動産賃貸事業費用合計 3,151,278 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,728,247 —	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 4,195,935 共益費 1,037,088 駐車場収入 146,416 5,379,440 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 353,233 解約違約金 8,668 その他賃貸収入 21,880 383,783 不動産賃貸事業収益合計 5,763,224 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 723,602 水道光熱費 447,256 公租公課 602,420 損害保険料 27,992 修繕費 130,566 減価償却費 1,068,424 固定資産除却損 20,443 その他賃貸事業費用 33,372 3,054,078 不動産賃貸事業費用合計 3,054,078 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,709,145 ※2. 特別利益の内訳 受取保険金は、有形固定資産に付保されている地震保険による保険金収入であります。 ※3. 特別損失の内訳 災害による損失は、東日本大震災に伴う有形固定資産の復旧費用等であります。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年12月31日現在) (単位：千円) 現金及び預金 8,568,061 信託現金及び信託預金 5,494,640 信託預り敷金及び保証金 △2,065,614 対応信託預金 (注) 現金及び現金同等物 11,997,087 (注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還を目的とした信託預金	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成23年6月30日現在) (単位：千円) 現金及び預金 8,972,733 信託現金及び信託預金 5,712,151 信託預り敷金及び保証金 △2,073,677 対応信託預金 (注) 現金及び現金同等物 12,611,207 (注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還を目的とした信託預金

〔リース取引に関する注記〕

前期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30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年以内 594,267	1年以内 554,071
1年超 2,931,337	1年超 2,667,892
合計 3,525,604	合計 3,221,964
オペレーティング・リース取引（借主側）	オペレーティング・リース取引（借主側）
未経過リース料 (単位：千円)	未経過リース料 (単位：千円)
1年以内 4,527	1年以内 6,036
1年超 55,833	1年超 52,815
合計 60,360	合計 58,851

〔金融商品に関する注記〕

前期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)
1. 金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の弁済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等に手当てされる資金を、借入れ又は投資法人債により調達する方針であります。なお、平成22年12月31日現在、投資法人債の発行はありません。 デリバティブ取引については、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした取引に限るものとし、投機的な取引は行いません。 余剰資金については、換金性及び安全性を考慮した運用を行います。	1. 金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の弁済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等に手当てされる資金を、借入れ又は投資法人債により調達する方針であります。なお、平成23年6月30日現在、投資法人債の発行はありません。 デリバティブ取引については、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした取引に限るものとし、投機的な取引は行いません。 余剰資金については、換金性及び安全性を考慮した運用を行います。
(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金によって調達した資金は、不動産信託受益権の取得又は既存の借入金の返済等に充当しております。 借入金並びに預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されておりますが、本投資法人では借入金の返済期限の分散化等を図るとともに、本資産運用会社の財務企画部が適時に資金繰り計画を作成・更新することにより、手許流動性を把握し、当該リスクを管理しております。 変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されておりますが、支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引をヘッジ手段として利用しております。本投資法人は、借入金全体に占める変動金利の割合を金融環境に応じて調整することにより、当該リスクを管理しております。	(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 同 左

前期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)				当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)																																																													
<p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、当該価額が異なることもあります。</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>平成22年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。</p> <p>なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（（注2）をご参照下さい。）。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">貸借対照表 計上額</th> <th style="text-align: center;">時価</th> <th style="text-align: center;">差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">8,568,061</td> <td style="text-align: right;">8,568,061</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び 信託預金</td> <td style="text-align: right;">5,494,640</td> <td style="text-align: right;">5,494,640</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td style="text-align: right;">14,062,701</td> <td style="text-align: right;">14,062,701</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(3) 1年内返済予定の 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">18,050,000</td> <td style="text-align: right;">18,130,872</td> <td style="text-align: right;">80,872</td> </tr> <tr> <td>(4) 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">54,250,000</td> <td style="text-align: right;">54,158,047</td> <td style="text-align: right;">△91,952</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td style="text-align: right;">72,300,000</td> <td style="text-align: right;">72,288,919</td> <td style="text-align: right;">△11,080</td> </tr> <tr> <td>(5) デリバティブ 取引</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 金融商品の時価の算定方法</p> <p>(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっております。</p> <p>(3) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 長期借入金 これらのうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額（金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（下記(5) デリバティブ取引をご参照下さい。）については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額）を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。</p> <p>(5) デリバティブ取引 後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。</p>		貸借対照表 計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	8,568,061	8,568,061	-	(2) 信託現金及び 信託預金	5,494,640	5,494,640	-	資産合計	14,062,701	14,062,701	-	(3) 1年内返済予定の 長期借入金	18,050,000	18,130,872	80,872	(4) 長期借入金	54,250,000	54,158,047	△91,952	負債合計	72,300,000	72,288,919	△11,080	(5) デリバティブ 取引	-	-	-	<p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>同 左</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>平成23年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。</p> <p>なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（（注2）をご参照下さい。）。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">貸借対照表 計上額</th> <th style="text-align: center;">時価</th> <th style="text-align: center;">差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">8,972,733</td> <td style="text-align: right;">8,972,733</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び 信託預金</td> <td style="text-align: right;">5,712,151</td> <td style="text-align: right;">5,712,151</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td style="text-align: right;">14,684,885</td> <td style="text-align: right;">14,684,885</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(3) 1年内返済予定の 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">18,050,000</td> <td style="text-align: right;">18,061,880</td> <td style="text-align: right;">11,880</td> </tr> <tr> <td>(4) 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">54,125,000</td> <td style="text-align: right;">54,074,984</td> <td style="text-align: right;">△50,015</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td style="text-align: right;">72,175,000</td> <td style="text-align: right;">72,136,865</td> <td style="text-align: right;">△38,134</td> </tr> <tr> <td>(5) デリバティブ 取引</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 金融商品の時価の算定方法</p> <p>(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっております。</p> <p>(3) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 長期借入金 これらのうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額（金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（下記(5) デリバティブ取引をご参照下さい。）については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額）を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。</p> <p>(5) デリバティブ取引 後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。</p>		貸借対照表 計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	8,972,733	8,972,733	-	(2) 信託現金及び 信託預金	5,712,151	5,712,151	-	資産合計	14,684,885	14,684,885	-	(3) 1年内返済予定の 長期借入金	18,050,000	18,061,880	11,880	(4) 長期借入金	54,125,000	54,074,984	△50,015	負債合計	72,175,000	72,136,865	△38,134	(5) デリバティブ 取引	-	-	-
	貸借対照表 計上額	時価	差額																																																														
(1) 現金及び預金	8,568,061	8,568,061	-																																																														
(2) 信託現金及び 信託預金	5,494,640	5,494,640	-																																																														
資産合計	14,062,701	14,062,701	-																																																														
(3) 1年内返済予定の 長期借入金	18,050,000	18,130,872	80,872																																																														
(4) 長期借入金	54,250,000	54,158,047	△91,952																																																														
負債合計	72,300,000	72,288,919	△11,080																																																														
(5) デリバティブ 取引	-	-	-																																																														
	貸借対照表 計上額	時価	差額																																																														
(1) 現金及び預金	8,972,733	8,972,733	-																																																														
(2) 信託現金及び 信託預金	5,712,151	5,712,151	-																																																														
資産合計	14,684,885	14,684,885	-																																																														
(3) 1年内返済予定の 長期借入金	18,050,000	18,061,880	11,880																																																														
(4) 長期借入金	54,125,000	54,074,984	△50,015																																																														
負債合計	72,175,000	72,136,865	△38,134																																																														
(5) デリバティブ 取引	-	-	-																																																														

前期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)							当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)						
(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品							(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品						
区分		貸借対照表計上額 (千円)					区分		貸借対照表計上額 (千円)				
①匿名組合出資持分		194,173					①匿名組合出資持分		191,400				
②預り敷金及び保証金		8,899,891					②預り敷金及び保証金		8,409,595				
③信託預り敷金及び保証金		2,065,781					③信託預り敷金及び保証金		2,087,330				
①匿名組合出資持分 匿名組合出資持分に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。							①匿名組合出資持分 匿名組合出資持分に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。						
②預り敷金及び保証金並びに③信託預り敷金及び保証金 賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であり、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。							②預り敷金及び保証金並びに③信託預り敷金及び保証金 賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であり、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。						
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)							(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)						
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	8,568,061	-	-	-	-	-	現金及び預金	8,972,733	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	5,494,640	-	-	-	-	-	信託現金及び信託預金	5,712,151	-	-	-	-	-
合計	14,062,701	-	-	-	-	-	合計	14,684,885	-	-	-	-	-
(注4) 借入金の決算日後の返済予定額 (単位：千円)							(注4) 借入金の決算日後の返済予定額 (単位：千円)						
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	18,050,000	14,750,000	28,750,000	250,000	6,750,000	3,750,000	長期借入金	18,050,000	14,750,000	28,750,000	250,000	6,750,000	3,625,000

〔デリバティブ取引に関する注記〕

前期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)							当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)						
1. ヘッジ会計が適用されていないもの 該当事項はありません。							1. ヘッジ会計が適用されていないもの 同 左						
2. ヘッジ会計が適用されているもの ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、下記のとおりであります。							2. ヘッジ会計が適用されているもの ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、下記のとおりであります。						
ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価	当該時価の算定方法	ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超							うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 ・受取変動	長期借入金	41,800,000	24,000,000	※	—	金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 ・受取変動	長期借入金	41,800,000	24,000,000	※	—
※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております（前記「金融商品に関する注記2. 金融商品の時価等に関する事項」をご参照下さい。）。							※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております（前記「金融商品に関する注記2. 金融商品の時価等に関する事項」をご参照下さい。）。						

〔セグメント情報等に関する注記〕

前期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)																		
<p>1. セグメント情報 本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。</p> <p>2. 関連情報 (1) 製品及びサービスごとの情報 単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。</p> <p>(2) 地域ごとの情報 ① 売上高 本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。</p> <p>② 有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。</p> <p>(3) 主要な顧客ごとの情報 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>顧客の名称又は氏名</th> <th>営業収益</th> <th>関連するセグメント</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>パナソニック株式会社</td> <td>1,067,369</td> <td>不動産賃貸事業</td> </tr> <tr> <td>イオンリテール株式会社</td> <td>726,000</td> <td>不動産賃貸事業</td> </tr> </tbody> </table> <p>(追加情報) 当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。 なお、本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、当該会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、記載を省略しております。</p>	顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント	パナソニック株式会社	1,067,369	不動産賃貸事業	イオンリテール株式会社	726,000	不動産賃貸事業	<p>1. セグメント情報 同 左</p> <p>2. 関連情報 (1) 製品及びサービスごとの情報 同 左</p> <p>(2) 地域ごとの情報 ① 売上高 同 左</p> <p>② 有形固定資産 同 左</p> <p>(3) 主要な顧客ごとの情報 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>顧客の名称又は氏名</th> <th>営業収益</th> <th>関連するセグメント</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>パナソニック株式会社</td> <td>1,071,681</td> <td>不動産賃貸事業</td> </tr> <tr> <td>イオンリテール株式会社</td> <td>726,000</td> <td>不動産賃貸事業</td> </tr> </tbody> </table>	顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント	パナソニック株式会社	1,071,681	不動産賃貸事業	イオンリテール株式会社	726,000	不動産賃貸事業
顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント																	
パナソニック株式会社	1,067,369	不動産賃貸事業																	
イオンリテール株式会社	726,000	不動産賃貸事業																	
顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント																	
パナソニック株式会社	1,071,681	不動産賃貸事業																	
イオンリテール株式会社	726,000	不動産賃貸事業																	

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)				当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)			
<p>本投資法人は、大阪府その他の地域において、賃貸オフィスビル等を有しております。これら賃貸等不動産に関する平成22年12月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p>				<p>本投資法人は、大阪府その他の地域において、賃貸オフィスビル等を有しております。これら賃貸等不動産に関する平成23年6月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p>			
貸借対照表計上額			当期末の時価	貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高		前期末残高	当期増減額	当期末残高	
162,285,132	△448,921	161,836,211	137,620,000	161,836,211	△667,857	161,168,353	137,250,000
<p>(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記「5. 参考情報 (2) 投資不動産物件」をご覧ください。</p> <p>(注2) 貸借対照表計上額は、取得価額（取得に係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。</p> <p>(注3) 当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費の計上によるものであります。</p> <p>(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成22年12月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。</p>				<p>(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記「5. 参考情報 (2) 投資不動産物件」をご覧ください。</p> <p>(注2) 貸借対照表計上額は、取得価額（取得に係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。</p> <p>(注3) 当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費の計上によるものであります。</p> <p>(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成23年6月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。</p>			

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)		当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)	
1口当たり純資産額	499,691円	1口当たり純資産額	499,763円
1口当たり当期純利益	7,532円	1口当たり当期純利益	7,604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22年7月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)
当期純利益 (千円)	1,383,077	1,396,430
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)	1,383,077	1,396,430
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22年7月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30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、有価証券、関連当事者との取引、税効果会計、資産除去債務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。

(10) 発行済投資口数の増減

最近の有価証券報告書（平成23年3月28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

該当事項はありません。

(2) 資産運用会社の役員の変動

平成23年4月1日付にて非常勤取締役の飯嶋紀行が常務取締役に就任いたしました。さらに平成23年6月27日付にて取締役投資運用部部長の泉谷篤史が投資運用部部長を退任し、常務取締役の飯嶋紀行が投資運用部部長に就任いたしました。また、代表取締役社長は平成23年9月13日をもって諸泉信男が辞任し、新たに後藤智之が就任する予定であります。

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 住友信託銀行株式会社入社 平成7年4月 同社 本店不動産営業部 平成9年10月 同社 開発不動産業務部 平成11年10月 同社 不動産業務部 平成13年2月 同社 不動産投資顧問部 次長 平成15年7月 同社 本店不動産営業部 営業室長 平成17年6月 同社 不動産情報開発部 次長 平成18年10月 同社 不動産コンサルティング部 部長 平成19年7月 M I Dリートマネジメント株式会社入社 顧問 平成19年9月 同社 代表取締役社長（現職）	0
常務取締役 財務企画部 部長	齋藤 裕孝	昭和60年3月 松下興産株式会社（現豊秀興産株式会社）入社 平成15年10月 同社 経理部 平成17年4月 M I Dホールディングス株式会社転籍 平成17年11月 M I D都市開発株式会社 財務経理部 平成18年6月 同社 財務経理部 部長 平成19年7月 同社 執行役員 平成20年7月 同社 事業管理部 部長 平成20年8月 M I Dアセットマネジメント株式会社 非常勤監査役 平成20年8月 M I Dリートマネジメント株式会社 非常勤監査役 平成21年4月 M I D都市開発株式会社 経理部 理事 平成21年5月 M I Dリートマネジメント株式会社出向 常務取締役（現職） 平成22年6月 同社 財務企画部 部長（現職）	0
常務取締役 投資運用部 部長	飯嶋 紀行	昭和62年3月 松下興産株式会社（現豊秀興産株式会社）入社 平成14年4月 同社 経営企画部 平成17年4月 M I Dホールディングス株式会社転籍 平成17年7月 松下興産株式会社（現M I D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 平成17年9月 M I Dリートマネジメント株式会社 非常勤取締役 平成18年11月 M I D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 平成19年4月 同社 投資開発本部 副本部長 平成19年7月 同社 執行役員 平成19年11月 M I Dアセットマネジメント株式会社 非常勤取締役 平成20年4月 M I D都市開発株式会社 ビル事業本部 副本部長 平成20年5月 M I Dリートマネジメント株式会社 非常勤取締役 平成21年4月 M I D都市開発株式会社 マネジメント事業部 事業企画部 部長 平成23年4月 M I Dリートマネジメント株式会社 常務取締役（現職） 平成23年6月 同社 投資運用部 部長（現職）	0

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役	泉谷 篤史	昭和60年3月 松下興産株式会社（現豊秀興産株式会社）入社 平成16年4月 松下興産プロパティマネジメント株式会社（現M I D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 平成17年4月 M I Dホールディングス株式会社転籍 M I Dプロパティマネジメント株式会社出向 西日本営業部 平成18年6月 同社 業務管理部 部長 平成20年1月 同社 執行役員 平成20年5月 同社 取締役 平成21年4月 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 平成21年5月 M I D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 平成23年6月 同社 取締役（現職）	0
取締役 （非常勤）	野尻 善嗣	昭和61年4月 関西電力株式会社入社 平成9年6月 同社 経理室 決算課附 電気事業連合会出向 平成11年6月 同社 秘書室 秘書課 副長 平成13年6月 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 平成15年12月 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 平成17年6月 同社 東京支社 事務課長 平成21年6月 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） 平成21年12月 M I Dリートマネジメント株式会社 非常勤取締役（現職）	0
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 M I D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 M I D都市開発株式会社 取締役（現職） 平成19年2月 M I Dホールディングス株式会社 取締役 平成19年3月 M I D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 M I D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 M I D都市開発株式会社 常務執行役員（現職） 平成19年11月 M I D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 M I D都市開発株式会社 財務部 部長（現職） 平成21年5月 M I D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 M I D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 M I Dリートマネジメント株式会社 非常勤監査役（現職）	0

（注）M I Dホールディングス株式会社とM I D都市開発株式会社は、平成19年4月1日付で合併し、M I D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。

平成23年9月13日付で就任予定の後藤智之の主要略歴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
顧問	後藤 智之	昭和60年4月 住友信託銀行株式会社 入社 平成11年10月 同社 不動産投資顧問部 主任調査役 平成15年4月 同社 不動産業務部企画グループ グループマネージャー 平成17年6月 同社 不動産投資顧問部 次長 平成18年10月 住信不動産投資顧問株式会社 出向 常務取締役 平成21年5月 住友信託銀行株式会社 不動産投資事業部 部長 平成21年6月 トップリート・アセットマネジメント株式会社 非常勤取締役 平成21年6月 住信不動産投資顧問株式会社 非常勤取締役 平成23年4月 住友信託銀行株式会社 本店支配人 平成23年6月 M I Dリートマネジメント株式会社 出向 顧問（現職）	0

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の平成23年6月30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22年12月31日現在)		当期 (平成23年6月30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)	135,283	76.3	134,730	76.2
	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	26,552	15.0	26,438	14.9
	小計	161,836	91.3	161,168	91.1
匿名組合出資持分(注4)		194	0.1	191	0.1
預金・その他資産		15,167	8.6	15,526	8.8
資産総額計(注5)		177,198 (162,030)	100.0 (91.4)	176,885 (161,359)	100.0 (91.2)

	前期 (平成22年12月31日現在)		当期 (平成23年6月30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	85,442	48.2	85,116	48.1
純資産総額	91,755	51.8	91,769	51.9
資産総額	177,198	100.0	176,885	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M I D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

本投資法人の平成23年6月30日現在における保有資産（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	69,397	59,100	森井総合鑑定株式会社	42.6	無
		2	松下IMPビル	信託受益権	24,600	24,191	20,300	株式会社谷澤総合鑑定所	15.3	無
		3	パナソニック 電工ビル	信託受益権	7,620	7,549	6,740	森井総合鑑定株式会社	4.7	無
		4	御堂筋MID ビル	信託受益権	8,290	9,001	7,170	株式会社谷澤総合鑑定所	5.1	無
		5	MID REIT京橋 ビル	信託受益権	2,300	2,228	1,250	株式会社谷澤総合鑑定所	1.4	無
		10	MID今橋ビル	信託受益権	3,270	3,337	2,360	株式会社谷澤総合鑑定所	2.0	無
		11	MID御堂筋 瓦町ビル	信託受益権	2,000	2,004	1,350	株式会社谷澤総合鑑定所	1.2	無
		12	北浜MIDビル	信託受益権	10,800	10,863	9,090	一般財団法人 日本不動産研 究所	6.7	無
		13	MID西本町 ビル	信託受益権	3,550	3,525	2,230	一般財団法人 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	1,140	1,180	株式会社谷澤総合鑑定所	0.7
	小計				132,290	133,240	110,770		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	2,629	2,780	大和不動産鑑定株式会社	1.7	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	9	イオン津田沼 ショッピング センター	信託受益権	26,100	25,298	23,700	大和不動産鑑定株式会社	16.2	無
	小計				28,880	27,927	26,480		17.9	
合計					161,170	161,168	137,250		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（取得に係る諸経費、固定資産税等及び消費税等は含みません。）。

(注2) 「貸借対照表計上額」は、当該資産の取得価額（取得に係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、一般財団法人日本不動産研究所が作成した平成23年6月30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) 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8) 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23年6月30日現在の保有資産に係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	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) 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23年6月30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一般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一般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23年6月30日現在の各保有資産に係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	59,100	41,100	60,100	5.2%	58,100	4.9%	5.4%
2	松下IMPビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	20,300	20,500	20,100	5.5%	20,400	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	6,740	3,940	6,840	5.6%	6,640	5.2%	5.9%
4	御堂筋MID ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	7,170	8,880	7,200	4.9%	7,150	5.0%	5.2%
5	M I D R E I T 京橋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,250	1,290	1,240	6.1%	1,250	6.1%	6.4%
7	M I D芝金杉橋 ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,180	1,280	1,200	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	2,780	2,270	2,800	6.0%	2,770	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	23,700	18,500	24,000	5.4%	23,600	5.1%	5.7%
10	M I D今橋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,360	1,980	2,350	5.5%	2,360	5.6%	5.8%
11	M I D御堂筋 瓦町ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,350	1,410	1,380	5.9%	1,340	6.0%	6.2%
12	北浜M I Dビル	一般財団法人 日本不動産研究所	9,090	7,190	9,090	5.1%	9,080	4.9%	5.3%
13	M I D西本町 ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,230	1,900	2,240	5.4%	2,210	5.2%	5.6%
合計			137,250	110,240	138,540	—	136,070	—	—

（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、一般財団法人日本不動産研究所が作成した平成23年6月30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）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4）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
MIDREIT京橋ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	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	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、評価対象建物の各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) 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23年6月30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	M I D R E I T 京橋ビル	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	大阪市
7	M I D芝金杉橋ビル	株式会社 石本建築事務所	浦和土建工業株式会社	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 (注2)
10	M I D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	M I D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	M I D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) 「財団法人日本建築センター」は、平成23年4月1日付で「一般財団法人日本建築センター」へ名称変更をしております。

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、既の実施を開始し、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)	空調増強工事	自平成23年7月 至平成23年12月	99	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	総合受信盤改修工事5年目	自平成23年3月 至平成23年8月	57	—	—
松下IMPビル (大阪市中央区)	空調更新工事1期目	自平成24年1月 至平成24年6月	97	—	—
松下IMPビル (大阪市中央区)	テナント入居対応工事	自平成24年2月 至平成24年4月	58	—	—
松下IMPビル (大阪市中央区)	総合受信盤改修工事5期目	自平成24年2月 至平成24年6月	54	—	—

(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421百万円であり、当期費用に区分された修繕費130百万円と併せ、551百万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)	熱源機械室弁類更新工事	自平成22年10月27日 至平成23年2月28日	95
松下IMPビル (大阪市中央区)	総合受信盤改修工事3期目	自平成23年3月5日 至平成23年6月24日	49
松下IMPビル (大阪市中央区)	店舗入居対応工事 (基本内装工事・設備工事)	自平成22年12月8日 至平成23年1月31日	46
ツイン21 (大阪市中央区)	通気管改修1期目	自平成23年3月15日 至平成23年6月20日	32
ツイン21 (大阪市中央区)	スプリンクラー配管(枝管)交換3期目	自平成23年1月5日 至平成23年3月29日	21
その他不動産等	その他資本的支出		175
合計			421

(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	第8期 自平成22年 1月1日 至平成22年 6月30日	第9期 自平成22年 7月1日 至平成22年 12月31日	第10期 自平成23年 1月1日 至平成23年 6月30日
前期末積立金残高 (百万円)	67	87	119	574	556
当期積立額 (百万円)	485	485	485	485	485
当期積立金取崩額 (百万円)	465	454	31	503	475
次期繰越額 (百万円)	87	119	574	556	567

④ テナント等の概要

(イ) 賃貸状況の概要

平成23年6月30日現在の保有資産に関する賃貸状況の概要は以下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	82,413.60	77,703.17	94.3	95	2,444,173
		2	松下IMPビル	37,155.43	36,135.30	97.3	53	1,181,700
		3	パナソニック電工ビル	12,684.52	12,684.52	100.0	1	327,925
		4	御堂筋MIDビル	10,461.32	9,557.90	91.4	10	302,234
		5	MID REIT京橋ビル (注7)	4,833.88	4,833.88	100.0	1	—
		10	MID今橋ビル	4,279.70	3,826.40	89.4	16	104,631
		11	MID御堂筋 瓦町ビル	3,095.33	2,749.51	88.8	13	56,063
		12	北浜MIDビル	10,189.50	10,189.49	100.0	10	360,087
		13	MID西本町ビル	3,870.82	3,870.81	100.0	15	100,929
		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			170,973.37	163,540.25	95.7	215	—
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)				281,770.07	274,336.95	97.4	217	5,763,224

(注1) 「賃貸可能面積」は、平成23年6月30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23年6月30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23年6月30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23年6月30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。

(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)
物件数	9	11	11	11	12
テナント数(注1)	184	208	213	211	217
賃貸可能面積(㎡)(注2)	271,575.16	278,877.15	278,424.91	283,411.41	287,632.20
賃貸面積(㎡)(注3)	269,272.26	274,409.55	274,075.13	277,613.28	279,145.07
稼働率(注4)	99.2%	98.4%	98.4%	98.0%	97.0%

	第6期 (平成21年6月末)	第7期 (平成21年12月末)	第8期 (平成22年6月末)	第9期 (平成22年12月末)
物件数	12	12	12	12
テナント数(注1)	211	214	219	216
賃貸可能面積(㎡)(注2)	281,641.12	281,968.18	281,706.95	281,744.45
賃貸面積(㎡)(注3)	270,858.79	272,710.71	274,447.52	273,539.28
稼働率(注4)	96.2%	96.7%	97.4%	97.1%

	平成23年 1月末	平成23年 2月末	平成23年 3月末	平成23年 4月末	平成23年 5月末	平成23年 6月末
物件数	12	12	12	12	12	12
テナント数(注1)	216	217	216	213	213	217
賃貸可能面積(㎡)(注2)	281,744.45	281,767.10	281,767.10	281,767.10	281,767.10	281,770.07
賃貸面積(㎡)(注3)	273,539.28	274,380.20	274,043.33	273,104.33	273,422.50	274,336.95
稼働率(注4)	97.1%	97.4%	97.3%	96.9%	97.0%	97.4%

(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23年6月30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	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	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	36.9%
パナソニック株式会社	ツイン21	平成25年3月31日	40,956.60	14.9%
パナソニック電工株式会社	パナソニック電工ビル	平成26年3月31日	12,684.52	4.6%
株式会社コナミスポーツ&ライフ (注3)	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	松下IMPビル	平成26年4月30日	5,632.24	2.1%
MIDプロパティマネジメント 株式会社	ツイン21 松下IMPビル 御堂筋MIDビル	平成26年3月31日	4,836.68	1.8%
エヌ・ティ・ティ関西四国電話帳 株式会社	MID REIT京橋ビル	平成25年2月28日	4,833.88	1.8%
ヒューマンアカデミー株式会社 (注3)	御堂筋MIDビル	—	4,643.59	1.7%
アサヒビール株式会社	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）	北浜MIDビル	—	4,077.50	1.5%
合計			192,992.94	70.3%

(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。

⑤ 個別信託不動産の収支状況

当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30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 M I Dビル	M I D R E I T 京橋ビル (注2)	M I D 芝金杉橋ビル
運用日数	181	181	181	181	181	181
賃料	1,686,908	720,378	242,006	246,334	—	43,972
	共益費	538,775	307,635	52,680	24,163	—
	駐車場収入	61,010	50,270	4,320	5,285	2,160
賃貸事業収入	2,286,695	1,078,283	299,006	275,783	—	46,132
水道光熱費収入	143,173	99,256	26,632	20,181	—	—
	解約違約金	4,690	—	—	3,978	—
	その他収入	9,614	4,160	2,286	2,292	—
その他賃貸事業収入	157,478	103,417	28,918	26,451	—	210
①賃貸事業収益	2,444,173	1,181,700	327,925	302,234	—	46,342
管理業務費	349,738	197,161	50,816	35,206	—	1,654
支払手数料	860	—	—	2,491	—	—
水道光熱費	212,177	132,031	29,751	20,925	—	—
公租公課	237,982	146,464	19,526	52,303	—	7,310
損害保険料	11,161	6,047	1,038	1,111	—	368
修繕費	69,787	29,075	9,703	4,682	—	1,611
その他賃貸事業費用	19,895	7,813	595	500	—	36
②賃貸事業費用	901,603	518,594	111,432	117,221	—	10,981
③NOI (①-②)	1,542,570	663,106	216,493	185,013	6,376	35,360
④減価償却費	472,317	247,041	41,431	60,264	13,928	6,311
⑤固定資産除却損	17,321	—	—	309	—	—
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	1,052,930	416,065	175,062	124,438	△7,552	29,049

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	M I D 今橋ビル	M I D 御堂筋瓦町 ビル	北浜 M I Dビル	M I D 西本町ビル	当期合計 (注2)
運用日数	181	181	181	181	181	181	
賃料	—	726,000	64,830	37,683	248,461	67,804	4,195,935
	共益費	—	—	24,467	11,930	61,027	1,037,088
	駐車場収入	—	—	7,579	1,650	9,892	146,416
賃貸事業収入	—	726,000	96,876	51,264	319,381	86,902	5,379,440
水道光熱費収入	—	—	7,484	4,711	39,134	12,658	353,233
	解約違約金	—	—	—	—	—	8,668
	その他収入	—	—	270	87	1,572	1,367
その他賃貸事業収入	—	—	7,754	4,799	40,706	14,026	383,783
①賃貸事業収益	—	726,000	104,631	56,063	360,087	100,929	5,763,224
管理業務費	—	12,845	15,350	8,134	37,147	12,243	723,602
支払手数料	—	—	—	650	—	40	4,041
水道光熱費	—	—	9,196	4,800	27,179	11,193	447,256
公租公課	—	66,921	14,124	6,816	24,207	9,487	602,420
損害保険料	—	5,057	565	293	1,015	421	27,992
修繕費	—	—	2,503	4,282	734	3,331	130,566
その他賃貸事業費用	—	—	—	28	462	—	29,330
②賃貸事業費用	—	84,824	41,739	25,004	90,746	36,717	1,965,210
③NOI (①-②)	80,412	641,175	62,891	31,058	269,341	64,211	3,798,013
④減価償却費	19,413	115,287	23,203	12,304	39,183	17,736	1,068,424
⑤固定資産除却損	—	—	—	2,811	—	—	20,443
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	60,999	525,888	39,688	15,942	230,157	46,475	2,709,145

(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。