

平成24年6月期 決算短信 (REIT)

平成24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 後藤 智之

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 後藤 智之
 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24年9月27日 分配金支払開始予定日 平成24年9月10日
 決算補足説明資料作成の有無 有・無
 決算説明会開催の有無 有・無 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年6月期の運用、資産の状況 (平成24年1月1日～平成24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	%
24年6月期	5,717	(△1.0)	2,072	(△0.6)	1,441	(1.7)	1,439	(1.6)
23年12月期	5,776	(0.2)	2,085	(△2.9)	1,416	(0.6)	1,416	(1.4)

	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	%	%	%
24年6月期	7,840	1.6	0.8	25.2
23年12月期	7,714	1.5	0.8	24.5

(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	%	%
24年6月期	7,840	1,439	0	0	100.0	1.6
23年12月期	7,715	1,416	0	0	100.0	1.5

(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
24年6月期	176,300	91,812	52.1	499,998
23年12月期	176,561	91,789	52.0	499,873

(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
24年6月期	2,810	△654	△1,541	13,524
23年12月期	2,419	△596	△1,524	12,909

2. 平成24年12月期の運用状況の予想 (平成24年7月1日～平成24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
24年12月期	5,702 (△0.3)	1,923 (△7.2)	1,364 (△5.3)	1,362 (△5.4)	7,418	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成24年12月期) 7,418円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 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24年6月期 | 183,625口 | 平成23年12月期 | 183,625口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成24年6月期 | 0口 | 平成23年12月期 | 0口 |

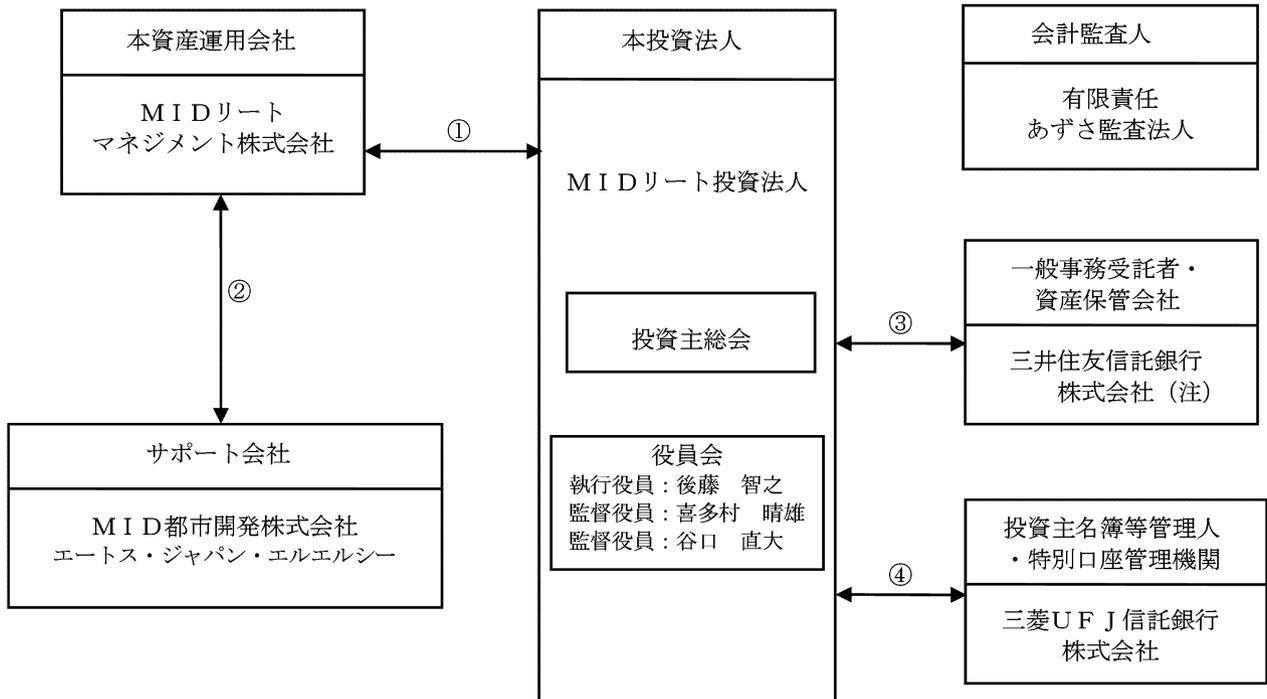
(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

<p>※ <u>監査手続の実施状況に関する表示</u></p> <p>この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。</p> <p>※ <u>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</u></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

本書の日付現在における本投資法人の仕組みは、以下のとおりであります。

平成24年5月29日をもって執行役員泉幸伸の任期が満了したため、これに先立つ同月16日開催の本投資法人の第4回投資主総会において後藤智之が執行役員に選任され、平成24年5月30日付にて執行役員に就任いたしました。なお、後藤智之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M I D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。



番号	契約名
①	資産運用委託契約
②	売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書 (M I D都市開発株式会社) 資産価値向上サポートに関する覚書 (M I D都市開発株式会社) 売却不動産の情報提供に関する覚書 (エートス・ジャパン・エルエルシー)
③	一般事務委託契約及び資産保管委託契約
④	投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約

(注) 合併に伴い、平成24年4月1日付で商号変更しております。

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24年3月26日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」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、本資産運用会社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24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、当期末において、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、東日本大震災後の政策効果を背景とした復興需要を足掛かりとして、堅調な個人消費も下支えとなり緩やかな回復基調にあります。しかしながら、欧州債務危機は予断を許さない状況が続いている他、円高が企業業績に与える影響や夏場を中心とした電力供給問題が懸念される等、先行きについては不透明な状況が続いております。

オフィスビル売買市場におきましては、堅調な資金調達環境やJ-REIT等を中心とした旺盛な物件取得意欲を背景に、市場の回復基調は続いているものの、優良物件の情報量が極めて少ないこともあり、J-REITにおける取得事例においてもスポンサー企業との売買が高い割合を占めておりました。

国土交通省の平成24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150地区のうち48地区が下落し、80地区が横ばい、22地区が上昇となりました。下落地区は減少傾向にあり、上昇地区も増えつつある状況であることから、東日本大震災の影響による大きな落ち込みからは回復してきていることが見てとれます。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同様の傾向にあります。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する一方で賃料はなおも弱含みであり、地価動向も下落傾向が続いております。

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空室率の改善の兆しはあるものの、景気の不透明感もありテナントのコスト削減意識は引き続き強く、賃料水準の回復には時間を要することが予想されます。また、平成25年春に竣工予定の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)が需給動向に与える影響を注視する必要があると考えられます。さらに、東日本大震災後、耐震性能や立地の安全性(液状化や水害等に強い地盤等)といった点が注目されており、物件ごとの競争がさらに厳しくなりつつあります。

B. 運用実績

(投資実績)

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。本投資法人が当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及びテナントニーズの把握、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した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に所在する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、本投資法人の主要資産である松下IMPビルにおいて、従来より低層階の商業スペースを顧客ニーズに合わせてオフィススペースにリニューアルする取り組みを推進しておりましたが、この度2階に残存しておりました最後の店舗の退去も完了したことにより、かねてより課題であった2階のオフィス化を完了いたしました。

このような取り組みの結果、保有物件全体における当期末時点での稼働率は97.0%となり、前期末時点よりも0.5ポイント下落したものの、当初の見通しより0.2ポイントの稼働率向上を実現し、引き続き高稼働を維持しております。

また、平成24年2月にツイン21、松下IMPビル及び北浜M I Dビルが、株式会社日本政策投資銀行よりD B J Green Building認証を受けました。評価ランクはいずれもシルバーです。当該認証は、ビルの環境性能に加えて、防災や防犯及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産(Green Building)の普及促進を目的に、時代の要請に応える優れた不動産を選定・認証するものであり、本投資法人の所有物件がGreen Buildingとして一定の評価を得ることができたものと考えております。

(ハ) 資金調達の概要

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、当期末時点で、13の金融機関から71,925百万円の借入れを行っております。この内、46,425百万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せん。)

以上により、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64.5%となっております。

(ニ) 業績及び分配の概要

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5,717百万円、営業利益2,072百万円、経常利益1,441百万円、当期純利益1,439百万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7,840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. 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6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」等の従前より評価の高い項目について高評価を維持するとともに、特に「FM(建物管理会社)対応のよさ」「PM対応のよさ」といった人に関わる部分での評価が向上しております。

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意見や要望をベースに、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。

B. 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。

C. 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、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24年12月期(第13期 平成24年7月1日～平成24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24年12月期(第13期)及び平成25年6月期(第14期) 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	5,702百万円
営業利益	1,923百万円
経常利益	1,364百万円
当期純利益	1,362百万円
1口当たり分配金	7,418円
1口当たり利益超過分配金	0円

なお、平成24年6月期からの主な増減要因として、以下を見込んでおります。

(営業費用の増加)

- ・季節要因による水道光熱費の増加

(営業外費用の減少)

- ・融資関連費用の減少

また、「平成24年12月期(第13期)及び平成25年6月期(第14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25年6月期(第14期 平成25年1月1日～平成25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	5,508百万円
営業利益	1,847百万円
経常利益	1,309百万円
当期純利益	1,307百万円
1口当たり分配金	7,122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24年12月期(第13期)及び平成25年6月期(第14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24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24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24年2月16日付「主要テナントとの貸室賃貸借契約変更覚書締結等に関するお知らせ」にて公表いたしましたとおり、ツイン21のテナントであるパナソニック株式会社との間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(上限10フロア分)の設定期間を当初期間より1年間延長し、平成25年3月31日までとすることについて合意しております。従いまして、平成24年12月期及び平成25年6月期の1月から3月においては、上限の10フロア分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出しております。平成25年6月期の4月から6月においては、賃貸借契約の更新によって1月から3月までと同等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24年12月期に711百万円、平成25年6月期に699百万円を想定しております。 ・水道光熱費については、平成24年12月期に558百万円、平成25年6月期に491百万円を想定しております。 ・固定資産税等については、平成24年12月期に531百万円、平成25年6月期に531百万円を想定しております。 ・建物の修繕費は、各計算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24年12月期においては前期比で54百万円増となる172百万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24年12月期に1,094百万円、平成25年6月期に1,105百万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24年12月期に434百万円、平成25年6月期に429百万円を想定しております。 ・融資関連費用については、平成24年12月期に126百万円、平成25年6月期に110百万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24年12月期末71,800百万円、平成25年6月期末71,675百万円を前提としております。 ・平成25年6月期における約定弁済125百万円（返済期限平成25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24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25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23年12月31日)	当期 (平成24年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,411,546	10,093,427
信託現金及び信託預金	5,571,618	5,507,893
営業未収入金	140,270	138,826
前払費用	69,744	33,994
繰延税金資産	31	30
流動資産合計	15,193,210	15,774,173
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	61,124,643	61,498,176
減価償却累計額	△10,112,752	△11,127,681
信託建物(純額)	51,011,891	50,370,495
信託構築物	106,744	109,184
減価償却累計額	△11,201	△12,894
信託構築物(純額)	95,542	96,289
信託工具、器具及び備品	368,897	399,319
減価償却累計額	△122,068	△144,546
信託工具、器具及び備品(純額)	246,828	254,773
信託土地	109,210,052	109,210,052
信託建設仮勘定	—	1,995
有形固定資産合計	160,564,315	159,933,605
無形固定資産		
ソフトウェア	153	1,127
商標権	865	800
無形固定資産合計	1,018	1,928
投資その他の資産		
投資有価証券	187,121	182,836
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	605,788	398,400
投資その他の資産合計	802,909	591,236
固定資産合計	161,368,243	160,526,771
資産合計	176,561,454	176,300,944

(単位：千円)

	前期 (平成23年12月31日)	当期 (平成24年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	284,023	292,723
1年内返済予定の長期借入金	14,750,000	14,750,000
未払金	796,386	721,732
未払費用	134,339	138,277
未払分配金	11,136	9,956
未払法人税等	1,314	1,347
未払消費税等	22,739	26,177
前受金	686,206	688,775
その他	383,740	353,117
流動負債合計	17,069,886	16,982,108
固定負債		
長期借入金	57,300,000	57,175,000
預り敷金及び保証金	8,325,873	8,202,676
信託預り敷金及び保証金	2,076,377	2,128,867
固定負債合計	67,702,250	67,506,543
負債合計	84,772,137	84,488,652
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(△)	1,416,703	1,439,678
剰余金合計	1,416,703	1,439,678
投資主資本合計	91,789,316	91,812,292
純資産合計	※1 91,789,316	※1 91,812,292
負債純資産合計	176,561,454	176,300,944

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)	当期 (自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 5,384,168	※1 5,338,522
その他貸貸事業収入	※1 392,696	※1 378,686
営業収益合計	5,776,865	5,717,208
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,132,259	※1 3,065,426
資産運用報酬	428,419	428,981
資産保管手数料	8,816	8,801
一般事務委託手数料	45,333	44,460
役員報酬	10,260	9,500
その他営業費用	66,317	87,823
営業費用合計	3,691,405	3,644,993
営業利益	2,085,459	2,072,215
営業外収益		
受取利息	1,666	1,618
未払分配金戻入	3,377	1,744
固定資産税還付金	—	15,337
その他	0	0
営業外収益合計	5,044	18,699
営業外費用		
支払利息	464,048	446,473
融資関連費用	209,383	202,872
その他	245	255
営業外費用合計	673,677	649,601
経常利益	1,416,826	1,441,313
特別利益		
受取保険金	※2 30,975	—
特別利益合計	30,975	—
特別損失		
災害による損失	※3 29,500	—
特別損失合計	29,500	—
税引前当期純利益	1,418,301	1,441,313
法人税、住民税及び事業税	1,647	1,670
法人税等調整額	△0	1
法人税等合計	1,646	1,671
当期純利益	1,416,655	1,439,642
前期繰越利益	47	36
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,416,703	1,439,678

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)	当期 (自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	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		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		
当期首残高	1,396,516	1,416,703
当期変動額		
剰余金の配当	△1,396,468	△1,416,666
当期純利益	1,416,655	1,439,642
当期変動額合計	20,186	22,975
当期末残高	1,416,703	1,439,678
剰余金合計		
当期首残高	1,396,516	1,416,703
当期変動額		
剰余金の配当	△1,396,468	△1,416,666
当期純利益	1,416,655	1,439,642
当期変動額合計	20,186	22,975
当期末残高	1,416,703	1,439,678
投資主資本合計		
当期首残高	91,769,129	91,789,316
当期変動額		
剰余金の配当	△1,396,468	△1,416,666
当期純利益	1,416,655	1,439,642
当期変動額合計	20,186	22,975
当期末残高	91,789,316	91,812,292
純資産合計		
当期首残高	91,769,129	91,789,316
当期変動額		
剰余金の配当	△1,396,468	△1,416,666
当期純利益	1,416,655	1,439,642
当期変動額合計	20,186	22,975
当期末残高	91,789,316	91,812,292

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)	当期 (自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)
I 当期末処分利益	1,416,703,064円	1,439,678,308円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,416,666,875円 (7,715円)	1,439,620,000円 (7,840円)
III 次期繰越利益	36,189円	58,308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1,416,666,875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1,439,620,000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	平成23年7月1日	(自	平成24年1月1日
	至	平成23年12月31日)	至	平成24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		1,418,301		1,441,313
減価償却費		1,080,173		1,077,435
長期前払費用償却額		214,193		207,388
受取利息		△1,666		△1,618
支払利息		464,048		446,473
固定資産除却損		16,862		60,666
営業未収入金の増減額(△は増加)		△579		1,443
未払消費税等の増減額(△は減少)		△9,789		3,437
営業未払金の増減額(△は減少)		△55,714		8,700
前受金の増減額(△は減少)		△10,713		2,569
前払費用の増減額(△は増加)		△41,587		35,749
長期前払費用の支払額		△157,920		—
その他		△6,822		△30,681
小計		2,908,785		3,252,876
利息の受取額		1,666		1,618
利息の支払額		△489,248		△442,534
法人税等の支払額		△1,618		△1,638
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,419,585		2,810,322
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		△387,371		△599,374
無形固定資産の取得による支出		—		△1,166
預り敷金及び保証金の受入による収入		56,184		50,180
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		32,726		102,670
預り敷金及び保証金の返還による支出		△254,519		△153,194
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△43,679		△50,180
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		—		△3,374
投資活動によるキャッシュ・フロー		△596,659		△654,438
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		17,800,000		—
長期借入金の返済による支出		△17,925,000		△125,000
分配金の支払額		△1,399,646		△1,416,102
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,524,646		△1,541,102
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		298,279		614,782
現金及び現金同等物の期首残高		12,611,207		12,909,486
現金及び現金同等物の期末残高	※1	12,909,486	※1	13,524,269

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>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。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(3)長期前払費用 定額法を採用しております。</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>

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</p> <p>②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</p> <p>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。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>
----------------------------	---

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※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

前期 (平成23年12月31日)	当期 (平成24年6月30日)
50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	(自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)		(自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料	4,176,446		4,174,138	
共益費	1,056,664		1,017,719	
駐車場収入	151,056	5,384,168	146,664	5,338,522
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	366,237		342,483	
解約違約金	5,934		13,594	
その他賃貸収入	20,524	392,696	22,608	378,686
不動産賃貸事業収益合計		5,776,865		5,717,208
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	704,073		713,101	
水道光熱費	496,647		456,673	
公租公課	600,644		567,925	
損害保険料	29,707		35,259	
修繕費	172,800		118,233	
減価償却費	1,080,173		1,077,435	
固定資産除却損	16,862		60,666	
その他賃貸事業費用	31,350	3,132,259	36,131	3,065,426
不動産賃貸事業費用合計		3,132,259		3,065,426
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		2,644,605		2,651,781

※2. 特別利益の内訳

前期(自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)

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。

当期(自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)

該当事項はありません。

※3. 特別損失の内訳

前期(自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)

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。

当期(自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)

該当事項はありません。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※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

(単位：千円)

	前期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)	当期 (自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)
現金及び預金	9,411,546	10,093,427
信託現金及び信託預金	5,571,618	5,507,893
信託預り敷金及び保証金対応信託預金 (注)	△2,073,677	△2,077,052
現金及び現金同等物	12,909,486	13,524,269

(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〕

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)

	前期 (平成23年12月31日)	当期 (平成24年6月30日)
1年以内	634,242	633,900
1年超	2,897,258	2,759,534
合計	3,531,500	3,393,435

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)

	前期 (平成23年12月31日)	当期 (平成24年6月30日)
1年以内	6,036	6,036
1年超	49,797	46,779
合計	55,833	52,815

〔金融商品に関する注記〕

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、当期末現在、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。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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る場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期（平成23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。

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。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	9,411,546	9,411,546	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,571,618	5,571,618	—
資産合計	14,983,164	14,983,164	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	14,750,000	14,750,443	443
(4) 長期借入金	57,300,000	57,546,141	246,141
負債合計	72,050,000	72,296,585	246,585
(5) デリバティブ取引	—	—	—

当期(平成24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。

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。)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	10,093,427	10,093,427	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,507,893	5,507,893	—
資産合計	15,601,321	15,601,321	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	14,750,000	14,750,519	519
(4) 長期借入金	57,175,000	57,444,367	269,367
負債合計	71,925,000	72,194,887	269,887
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(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。

(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。

(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。

(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の貸借対照表計上額

(単位:千円)

区分	前期 (平成23年12月31日)	当期 (平成24年6月30日)
①匿名組合出資持分	187,121	182,836
②預り敷金及び保証金	8,325,873	8,202,676
③信託預り敷金及び保証金	2,076,377	2,128,867

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おりません。

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おりません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成23年12月31日)

(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
現金及び預金	9,411,546	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,571,618	—	—	—	—	—
合計	14,983,164	—	—	—	—	—

当期(平成24年6月30日)

(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
現金及び預金	10,093,427	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,507,893	—	—	—	—	—
合計	15,601,321	—	—	—	—	—

(注4)借入金の決算日後の返済予定額

前期(平成23年12月31日)

(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
長期借入金	14,750,000	28,750,000	14,050,000	6,750,000	4,250,000	3,500,000

当期(平成24年6月30日)

(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
長期借入金	14,750,000	28,750,000	14,050,000	6,750,000	4,250,000	3,375,000

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1.ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成23年12月31日)

該当事項はありません。

当期(平成24年6月30日)

該当事項はありません。

2.ヘッジ会計が適用されているもの

前期(平成23年12月31日)

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
				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	37,800,000	37,800,000	※	—

※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を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。)

当期(平成24年6月30日)

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
				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	37,800,000	37,800,000	※	—

※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を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。)

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)

種類	氏名	事業の内容又は 職業	議決権等の 所有(被所 有)割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
役員及び その近親者	後藤智之 (注1)	本投資法人執行 役員兼M I Dリ ートマネジメン ト株式会社代表 取締役社長	—	M I Dリートマネジ メント株式会社への 資産運用報酬の支払 (注2)	428,981	未払金	450,430

(注1) 後藤智之は、平成24年5月30日付で本投資法人の執行役員に就任し、関連当事者に該当することになったため、取引金額及び期末残高は関連当事者であった期間について記載しております。

(注2) 後藤智之が第三者(M I Dリートマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっております。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

[セグメント情報等に関する注記]

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。

2. 関連情報

前期(自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)

(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。

(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。

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。

(3) 主要な顧客ごとの情報

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	1,071,456千円	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	726,000千円	不動産賃貸事業

当期(自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)

(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。

(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。

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。

(3) 主要な顧客ごとの情報

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	1,370,413千円	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	726,000千円	不動産賃貸事業

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)	当期 (自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	161,168,353	160,564,315
期中増減額	△604,038	△632,704
期末残高	160,564,315	159,931,610
期末時価	136,550,000	128,100,000

(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。

(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。

(注3) 「期中増減額」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。

(注4) 「期末時価」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。

なお、賃貸等不動産に関す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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)	当期 (自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)
1口当たり純資産額	499,873円	499,998円
1口当たり当期純利益	7,714円	7,840円

(注1) 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。

(注2) 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23年7月1日 至 平成23年12月31日)	当期 (自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)
当期純利益(千円)	1,416,655	1,439,642
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)	1,416,655	1,439,642
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〕

該当事項はありません。

(開示の省略)

投資主資本等変動計算書、有価証券、税効果会計、退職給付及び資産除去債務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24年3月26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

平成24年5月29日をもって執行役員泉幸伸の任期が満了したため、これに先立つ同月16日開催の本投資法人の投資主総会において後藤智之が執行役員に選任され、平成24年5月30日付にて執行役員に就任いたしました。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	後藤 智之	昭和60年4月 平成11年10月 平成15年4月 平成17年6月 平成18年10月 平成21年5月 平成21年6月 平成21年6月 平成23年4月 平成23年6月 平成23年9月 平成23年9月 平成24年5月 住友信託銀行株式会社(現三井住友信託銀行株式会社)入社 同社 不動産投資顧問部 主任調査役 同社 不動産業務部 企画グループ グループマネージャー 同社 不動産投資顧問部 次長 住信不動産投資顧問株式会社(現三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社) 出向 常務取締役 住友信託銀行株式会社(現三井住友信託銀行株式会社) 不動産投資事業部 部長 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 住信不動産投資顧問株式会社(現三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社) 非常勤取締役 住友信託銀行株式会社(現三井住友信託銀行株式会社) 本店支配人 M I Dリートマネジメント株式会社出向 顧問 同社入社 顧問 同社 代表取締役社長(現職) M I D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 平成22年6月 アーサーアンダーセン公認会計士共同事務所(現有限責任あずさ監査法人) 入所 公認会計士登録 朝日監査法人(現有限責任あずさ監査法人) 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(現有限責任あずさ監査法人) 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) ローム株式会社 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) M I D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) ヤマハ株式会社 取締役(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 平成24年4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 M I D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) 京都弁護士会 副会長(現職)	0

平成24年5月16日開催の本投資法人の投資主総会において、補欠執行役員として齋藤裕孝が選任されております。なお、齋藤裕孝の主要略歴については、後記「(2) 資産運用会社の役員の変動」をご参照ください。

(2) 資産運用会社の役員の異動

当期における役員の異動はありません。なお、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	後藤 智之	前記「(1) 本投資法人の役員の異動」をご参照ください。	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出向 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 (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 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) 平成24年 6 月 関西電力株式会社 グループ経営推進本部 グループ経営管理 支援グループ チーフマネジャー (現職) 平成24年 7 月 関電ビジネスサポート株式会社 非常勤監査役 (現職) 平成24年 7 月 株式会社シーシーエル 非常勤監査役 (現職) 平成24年 7 月 株式会社かんでん在宅医療サービス 非常勤監査役 (現職) 平成24年 7 月 株式会社気象工学研究所 非常勤監査役 (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 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

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の平成24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23年12月31日現在)		当期 (平成24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)	134,233	76.0	133,721	75.8
	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	26,331	14.9	26,209	14.9
	小計	160,564	90.9	159,931	90.7
匿名組合出資持分(注4)		187	0.1	182	0.1
預金・その他資産		15,810	9.0	16,186	9.2
資産総額計(注5)		176,561 (160,751)	100.0 (91.0)	176,300 (160,114)	100.0 (90.8)

	前期 (平成23年12月31日現在)		当期 (平成24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	84,772	48.0	84,488	47.9
純資産総額	91,789	52.0	91,812	52.1
資産総額	176,561	100.0	176,300	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) 信託建設仮勘定の金額は、信託不動産の金額には含まれておりません。

(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。

(2) 投資不動産物件

本投資法人の平成24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	69,040	51,000	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	23,962	19,700	株式会社谷澤総合鑑定所	15.3	無
		3	パナソニック大阪京橋ビル(注7)	信託受益権	7,620	7,473	6,900	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	8,894	7,040	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	2,205	1,260	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	3,299	2,290	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	1,982	1,360	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	10,787	8,510	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	3,493	2,160	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	1,127	1,140	株式会社谷澤総合鑑定所	0.7
	小計				132,290	132,266	101,360		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	2,583	2,840	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	イオンモール津田沼	信託受益権	26,100	25,081	23,900	大和不動産鑑定株式会社	16.2	無
	小計				28,880	27,665	26,740		17.9	
合計					161,170	159,931	128,100		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24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) 平成24年1月1日付で物件名称を、パナソニック電工ビルからパナソニック大阪京橋ビルへ変更しております。

(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24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	パナソニック大阪京橋ビル(注5)	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・合金メッキ銅板葺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
	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
商業施設	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造亜鉛メッキ銅板葺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	イオンモール津田沼	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24年1月1日付で物件名称を、パナソニック電工ビルからパナソニック大阪京橋ビルへ変更しております。

(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24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24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	51,000	42,000	51,400	5.2%	50,500	4.9%	5.4%
2	松下IMPビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	19,700	19,800	19,700	5.5%	19,700	5.7%	5.8%
3	パナソニック 大阪京橋ビル (注3)	森井総合鑑定 株式会社	6,900	4,060	7,010	5.6%	6,790	5.2%	5.9%
4	御堂筋MID ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	7,040	8,330	7,110	4.9%	7,010	5.0%	5.2%
5	MIDREIT 京橋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,260	1,250	1,260	6.1%	1,260	6.1%	6.4%
7	MID芝金杉橋 ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,140	1,250	1,170	5.5%	1,130	5.4%	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	2,840	2,230	2,870	6.0%	2,830	5.8%	6.2%
9	イオンモール 津田沼	大和不動産鑑定 株式会社	23,900	18,000	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	2,290	1,940	2,290	5.5%	2,290	5.6%	5.8%
11	MID御堂筋 瓦町ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,360	1,360	1,380	5.9%	1,350	6.0%	6.2%
12	北浜MIDビル	一般財団法人 日本不動産研究所	8,510	6,920	8,570	5.1%	8,440	4.9%	5.3%
13	MID西本町 ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,160	1,820	2,170	5.4%	2,140	5.2%	5.6%
合計			128,100	108,960	129,130	—	127,240	—	—

(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24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) 平成24年1月1日付で物件名称を、パナソニック電工ビルからパナソニック大阪京橋ビルへ変更しております。

(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
パナソニック大阪京橋ビル(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	7.2	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
イオンモール津田沼	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) 平成24年1月1日付で物件名称を、パナソニック電工ビルからパナソニック大阪京橋ビルへ変更しております。

(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24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	パナソニック大阪京橋ビル(注2)	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	イオンモール津田沼	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3)
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(注4)
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) 平成24年1月1日付で物件名称を、パナソニック電工ビルからパナソニック大阪京橋ビルへ変更しております。

(注3) 「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。

(注4) 「財団法人日本建築総合試験所」は、平成24年4月1日付で「一般財団法人日本建築総合試験所」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)	基準階共用部リニューアル(WC)	自平成24年12月 至平成25年6月	82	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	円形ホール調光システム改修	自平成24年8月 至平成25年2月	65	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	基準階共用部リニューアル	自平成24年7月 至平成24年12月	52	—	—
松下IMPビル (大阪市中央区)	総合受信盤改修工事	自平成24年8月 至平成24年12月	50	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	総合受信盤改修工事	自平成24年5月 至平成24年9月	49	—	—

(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505百万円であり、当期費用に区分された修繕費118百万円と併せ、623百万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)	熱源系統冷却水ポンプ更新	自平成24年1月27日 至平成24年5月31日	77
ツイン21 (大阪市中央区)	空調機制御更新	自平成23年11月1日 至平成24年3月31日	47
ツイン21 (大阪市中央区)	基準階共用部リニューアル	自平成24年3月15日 至平成24年6月30日	47
松下IMPビル (大阪市中央区)	総合受信盤改修工事	自平成24年2月1日 至平成24年6月30日	46
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1月21日 至平成24年2月29日	36
コナミスポーツクラブ京橋 (大阪市都島区)	全館空調更新	自平成24年5月3日 至平成24年5月28日	31
その他不動産等	その他資本的支出		217
合計			505

(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	第11期 自平成23年 7月1日 至平成23年 12月31日	第12期 自平成24年 1月1日 至平成24年 6月30日
当期首積立金残高 (百万円)	119	574	556	567	536
当期積立額 (百万円)	485	485	485	458	458
当期積立金取崩額 (百万円)	31	503	475	488	479
次期繰越額 (百万円)	574	556	567	536	514

④ テナント等の概要

(イ) 賃貸状況の概要

平成24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	82,397.07	78,948.67	95.8	93	2,453,102
		2	松下IMPビル	37,160.96	35,886.64	96.6	54	1,129,890
		3	パナソニック大阪京橋ビル(注7)	12,684.52	12,684.52	100.0	1	327,914
		4	御堂筋MIDビル	10,461.32	9,557.90	91.4	9	298,048
		5	MID REIT京橋ビル (注8)	4,833.88	4,833.88	100.0	1	—
		10	MID今橋ビル	4,279.70	3,696.22	86.4	16	97,959
		11	MID御堂筋 瓦町ビル	3,097.42	2,938.33	94.9	14	64,331
		12	北浜MIDビル	10,189.50	10,189.49	100.0	9	341,922
		13	MID西本町ビル	3,870.82	3,870.81	100.0	15	108,909
		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	0.00	0.0	0
	小計		170,964.46	162,606.46	95.1	212	—	
商業施設	大阪圏	8	コナミスポーツクラブ京橋(注8)	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	イオンモール津田沼	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)				281,761.16	273,403.16	97.0	214	5,717,208

(注1) 「賃貸可能面積」は、平成24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モール津田沼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24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モール津田沼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24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24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) 平成24年1月1日付で物件名称を、パナソニック電工ビルからパナソニック大阪京橋ビルへ変更しております。

(注8) 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」を記載しておりません。

(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	11	11	11	12	12
テナント数(注1)	208	213	211	217	211
賃貸可能面積(㎡)(注2)	278,877.15	278,424.91	283,411.41	287,632.20	281,641.12
賃貸面積(㎡)(注3)	274,409.55	274,075.13	277,613.28	279,145.07	270,858.79
稼働率(注4)	98.4%	98.4%	98.0%	97.0%	96.2%

	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)	第10期 (平成23年6月末)	第11期 (平成23年12月末)
物件数	12	12	12	12	12
テナント数(注1)	214	219	216	217	214
賃貸可能面積(㎡)(注2)	281,968.18	281,706.95	281,744.45	281,770.07	281,771.44
賃貸面積(㎡)(注3)	272,710.71	274,447.52	273,539.28	274,336.95	274,858.25
稼働率(注4)	96.7%	97.4%	97.1%	97.4%	97.5%

	平成24年 1月末	平成24年 2月末	平成24年 3月末	平成24年 4月末	平成24年 5月末	平成24年 6月末
物件数	12	12	12	12	12	12
テナント数(注1)	214	214	217	215	214	214
賃貸可能面積(㎡)(注2)	281,771.44	281,771.44	281,776.97	281,777.69	281,777.69	281,761.16
賃貸面積(㎡)(注3)	275,239.02	275,069.75	275,761.13	272,978.81	272,978.81	273,403.16
稼働率(注4)	97.7%	97.6%	97.9%	96.9%	96.9%	97.0%

(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24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	イオンモール津田沼	平成35年9月29日	101,210.44	37.0%
パナソニック株式会社(注3)	ツイン21 パナソニック大阪京橋ビル (注4)	平成25年3月31日	53,641.12	19.6%
株式会社コナミスポーツ&ライフ (注5)	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%
エヌ・ティ・ティ番号情報株式会社 (注6)	M I D R E I T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5)	御堂筋M I Dビル	—	4,643.59	1.7%
アサヒビール株式会社	松下IMPビル	平成27年3月31日	4,531.23	1.7%
M I Dプロパティマネジメント 株式会社(注7)	ツイン21 松下IMPビル 御堂筋M I Dビル	平成24年11月30日	4,415.65	1.6%
株式会社建設技術研究所(注5)	北浜M I Dビル	—	4,077.50	1.5%
株式会社ミズシマ・アンド・アオヤマ	松下IMPビル	平成26年6月30日	3,998.83	1.5%
合計			196,570.74	71.9%

(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) パナソニック電工株式会社は、平成24年1月1日付でパナソニック株式会社に吸収合併されております。

(注4) 平成24年1月1日付で物件名称を、パナソニック電工ビルからパナソニック大阪京橋ビルへ変更しております。

(注5) 「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6) エヌ・ティ・ティ番号情報株式会社は、平成24年7月1日付でN T Tタウンページ株式会社に社名変更しております。

(注7) 本投資法人は、平成24年6月8日付で御堂筋M I Dビルの賃貸借契約につき解約覚書(解約面積:1,807.18㎡ 解約日:平成24年11月30日)を締結しております。

⑤ 個別信託不動産の収支状況

当期(自平成24年1月1日至平成24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 大阪京橋ビル (注2)	御堂筋 MIDビル	M I D R E I T 京橋ビル (注3)	M I D 芝金杉橋ビル
運用日数	182	182	182	182	182	182
賃料	1,688,153	702,755	242,006	235,473	—	21,986
	共益費	543,280	280,645	52,680	31,000	—
	駐車場収入	61,977	49,911	4,320	5,213	1,080
賃貸事業収入	2,293,411	1,033,312	299,006	271,687	—	23,066
水道光熱費収入	139,816	93,296	26,654	23,325	—	—
	解約違約金	10,152	—	—	—	237
	その他収入	9,722	3,281	2,253	3,035	—
その他賃貸事業収入	159,691	96,578	28,907	26,361	—	447
①賃貸事業収益	2,453,102	1,129,890	327,914	298,048	—	23,513
管理業務費	335,306	196,052	51,600	39,786	—	1,335
支払手数料	691	1,119	—	—	—	—
水道光熱費	220,339	131,594	29,490	23,543	—	767
公租公課	224,400	138,187	19,305	49,087	—	7,084
損害保険料	13,712	7,500	1,257	1,391	—	502
修繕費	67,827	19,434	7,544	2,312	—	800
その他賃貸事業費用	20,878	9,245	1,371	786	—	740
②賃貸事業費用	883,155	503,134	110,569	116,908	—	11,229
③NOI(①-②)	1,569,947	626,756	217,345	181,139	41,186	12,284
④減価償却費	473,657	255,550	38,471	60,794	14,033	5,989
⑤固定資産除却損	2,204	8,593	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	1,094,085	362,613	178,873	120,344	27,152	6,294

物件名	コナミスポ ツクラブ京橋 (注3)	イオンモール 津田沼	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3)
運用日数	182	182	182	182	182	182	
賃料	—	726,000	59,250	44,605	236,853	73,097	4,174,138
	共益費	—	—	22,451	12,756	58,496	1,017,719
	駐車場収入	—	—	9,561	1,596	8,518	2,926
賃貸事業収入	—	726,000	91,263	58,958	303,869	92,432	5,338,522
水道光熱費収入	—	—	6,417	5,238	35,931	11,802	342,483
	解約違約金	—	—	—	—	3,204	13,594
	その他収入	—	—	278	135	2,121	1,469
その他賃貸事業収入	—	—	6,696	5,373	38,053	16,476	378,686
①賃貸事業収益	—	726,000	97,959	64,331	341,922	108,909	5,717,208
管理業務費	—	11,608	15,382	8,172	38,141	11,242	713,101
支払手数料	—	—	360	432	—	—	2,603
水道光熱費	—	—	8,223	4,776	26,766	11,171	456,673
公租公課	—	61,139	13,414	6,538	23,334	8,905	567,925
損害保険料	—	6,920	687	361	1,261	528	35,259
修繕費	—	—	6,832	5,939	1,291	2,777	118,233
その他賃貸事業費用	—	—	—	42	462	—	33,527
②賃貸事業費用	—	79,667	44,900	26,262	91,256	34,626	1,927,324
③NOI(①-②)	78,816	646,332	53,058	38,069	250,665	74,283	3,789,883
④減価償却費	19,337	115,655	24,002	12,899	39,293	17,749	1,077,435
⑤固定資産除却損	38,682	—	1,880	9,306	—	—	60,666
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	20,796	530,676	27,176	15,863	211,371	56,534	2,651,781

(注1)金額については、千円未満を切り捨てて記載しております。

(注2)平成24年1月1日付で物件名称を、パナソニック電工ビルからパナソニック大阪京橋ビルへ変更しております。

(注3)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おりません。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。