

平成22年12月期 決算短信 (REIT)

平成23年2月15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3月28日
 分配金支払開始予定日 平成23年3月14日

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年12月期の運用、資産の状況 (平成22年7月1日～平成22年12月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年12月期	5,879	(△2.2)	2,156	(△10.6)	1,375	(△9.5)	1,383	(△8.9)
22年6月期	6,012	(△4.4)	2,413	(△6.9)	1,520	(△13.2)	1,518	(△13.2)

	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	%	%	%
22年12月期	7,532	1.5	0.8	23.4
22年6月期	8,268	1.7	0.9	25.3

(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	%	%
22年12月期	7,532	1,383	0	—	99.9	1.5
22年6月期	8,269	1,518	0	—	100.0	1.7

(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
22年12月期	177,198	91,755	51.8	499,691
22年6月期	177,294	91,891	51.8	500,427

(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
22年12月期	2,362	△640	△1,520	11,997
22年6月期	2,737	△1,801	△1,754	11,795

2. 平成23年6月期の運用状況の予想 (平成23年1月1日～平成23年6月30日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
23年6月期	5,770 (△1.9)	2,080 (△3.6)	1,332 (△3.1)	1,330 (△3.8)	7,243	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成23年6月期) 7,243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 有
② ①以外の変更 無

(注) ①の詳細は、16ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(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22年12月期 183,625口 平成22年6月期 183,625口
② 期末自己投資口数 平成22年12月期 0口 平成22年6月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

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

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成22年9月27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22年9月27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、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22年12月31日）現在の発行済投資口の総口数は183,625口となっております。

本投資法人は、第9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、概ね回復基調で推移したものの、政府による経済政策効果に支えられた面が大きく自律性に欠け、エコカー補助金といった消費刺激策やたばこ増税に伴う駆け込み需要が終了した後半以降、円高の進展やアジア経済の回復テンポがやや緩やかになった影響もあり、やや足踏み状態のなか推移いたしました。

不動産売買市場におきましては、取引利回りの上昇は総じてほぼ一段落しつつあるものの、将来の賃料水準見通しについて、未だに売り手と買い手との間で評価の隔たりが存在し、売買件数は低調に推移いたしました。

国土交通省の平成22年第3四半期（7/1～10/1）の地価LOOKレポートによると、主要都市の高度利用地の地価は、全150地区のうち87地区が下落いたしました。63地区が上昇・横ばいとなり、下落した地区の数も減少しており、下落は鈍化傾向となっております。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、全35地区のうち20地区が下落した一方で15地区が横ばいとなるなど下落は鈍化傾向となっております。大阪市のビジネスエリアにおいては、ほぼ全ての地区で下落しているものの、その下落幅は縮小傾向にあります。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し賃料下落率も縮小傾向にあることから、地価動向も落ち着きつつあるものと思われま

す。オフィス賃貸市場におきましては、空室率の上昇は東京の大規模築浅物件を始めとして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つきましても、最近のオフィスビル新規供給がオフィス賃貸市場において消化しきれていない状況のなか、大阪北ヤードの開発など更なる大規模な新規供給が現実のものとして認識されつつある状況であり、一段と不透明感が増してきております。また、大阪のテナントの移転動向等として、同一エリア内における物件格差の拡がりといった、従来のエリア特性とは異なる動きも見られ始めており、今後も引き続き注視する必要があります。

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9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O B P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、M I Dプロパティマネジメントによる積極的なリーシング活動を通じて、松下IMPビルにおいて低層階商業スペースに知名度の高い商業テナントの誘致に成功したほか、O B Pにおいて核となる企業との関係会社の誘致も推進いたしました。

また、スポンサーであるM I D都市開発株式会社（以下「M I D都市開発」といいます。）の主要株主である関西電力株式会社（以下「関西電力」といいます。）との協働も積極的に実施しており、その成果も発現しつつあります。なお、関西電力グループとの協働の一環として設備のライフサイクルコストの低減等に向けた取り組みを行っており、関西電力の100%子会社である株式会社関電エネルギーソリューションとの間で平成22年4月30日にユーティリティサービス導入検討に関する包括的基本合意書を締結しております。その取り組みの第一弾としてツイン21M I Dタワーにおいて電源設備を増設する際に当該サービスの利用が実現いたしました。

その他にも、照明器具の更新において、トイレ、給湯室及び非常階段室の照明器具の人感センサー化、共用廊下の照明器具のLED化を行い、省エネ・省CO₂対応への取り組みを推進しております。

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97.1%となり、前期末時点よりは0.3ポイント下落しておりますが、引き続き高い水準で推移しております。

（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。なお、平成22年3月31日付で既存借入れに係る担保権が解除され、全ての既存借入れが無担保化されております。

本投資法人は13の金融機関から72,300百万円の借入れを行っております。このうち当期においては、当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として29,000百万円を長期借入金にて調達いたしました。また、借入金の内、46,800百万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。

また、当期において、株式会社格付投資情報センター（R & I）より取得している発行体格付けの方向性が「A（ネガティブ）」から「A（安定的）」に変更されております。

（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5,879百万円、営業利益2,156百万円、経常利益1,375百万円、当期純利益1,383百万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7,532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、アジアを中心とした世界経済の改善や様々な政策効果の発現を足掛かりとして持ち直しが期待されるものの、海外景気の下振れや円高等による景気下押し懸念がリスクとして存在するとともに雇用情勢も不透明な状況が続くなど、引き続き予断を許さない状態が続くものと考えられます。

不動産売買市場におきましては、オフィス市場で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で、低調なオフィス賃貸市場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、それに伴って依然として売り手と買い手の価格目線の隔たりが埋まらない状況が現在続いております。しかしながら、今後その隔たりは縮小傾向となり、徐々に取引が成立する状況にな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、最悪期は脱しつつあると思われるものの、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大量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し、当面は借り手優位の状況が続くことが予想されます。

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

B. 内部成長戦略

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

〈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た、社会的な要請への適切な対応を行ってまいります。

C. 外部成長戦略

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

大阪圏のオフィスビルに重点をおいて運用資産の取得を検討いたしますが、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、中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）運用状況の見直し

平成23年6月期（第10期 平成23年1月1日～平成23年6月30日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては後記「平成23年6月期（第10期）及び平成23年12月期（第11期） 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	5,770百万円
営業利益	2,080百万円
経常利益	1,332百万円
当期純利益	1,330百万円
1口当たり分配金	7,243円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、「平成23年6月期（第10期）及び平成23年12月期（第11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）の運用状況の予想数値は以下のとおりと見込まれます。

営業収益	5,833百万円
営業利益	2,056百万円
経常利益	1,326百万円
当期純利益	1,324百万円
1口当たり分配金	7,214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6月期（第10期）及び平成23年12月期（第11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22年12月31日時点で本投資法人が保有している12物件に運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。 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22年12月31日時点で有効な賃貸借契約をもとに、市場環境、個別物件の特性、物件の競争力、個々のテナントの状況及び昨今の不動産市場の悪化等を考慮して算出しております。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が、平成23年6月期及び平成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。 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。
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6月期に731百万円、平成23年12月期に722百万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6月期に604百万円、平成23年12月期に604百万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6月期においては前期比で14百万円増となる163百万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6月期に1,069百万円、平成23年12月期に1,080百万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6月期に516百万円、平成23年12月期に521百万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6月期に234百万円、平成23年12月期に211百万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6月期末72,175百万円、平成23年12月期末72,050百万円を前提としております。 平成23年12月期については、返済期限が到来する借入金17,800百万円（返済期限平成23年7月31日）について、同額の借換えを行うことを前提としております。 平成23年6月期における約定弁済125百万円（返済期限平成23年1月31日）及び平成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）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22年12月31日時点の発行済投資口数183,625口を前提としており、平成23年12月31日まで投資口の追加発行がないことを前提としております。
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6月30日現在)	当期 (平成22年12月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,561,292	8,568,061
信託現金及び信託預金	5,312,807	5,494,640
営業未収入金	147,702	134,265
未収還付法人税等	58	—
前払費用	45,101	56,339
繰延税金資産	31	32
流動資産合計	14,066,994	14,253,339
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	59,789,983	60,354,289
減価償却累計額	△7,018,751	△8,049,653
信託建物（純額）	52,771,231	52,304,635
信託構築物	99,700	101,300
減価償却累計額	△5,618	△7,997
信託構築物（純額）	94,082	93,303
信託工具、器具及び備品	270,472	307,653
減価償却累計額	△60,706	△79,433
信託工具、器具及び備品（純額）	209,766	228,219
信託土地	109,210,052	109,210,052
有形固定資産合計	162,285,132	161,836,211
無形固定資産		
ソフトウェア	913	615
商標権	1,057	993
無形固定資産合計	1,971	1,608
投資その他の資産		
投資有価証券	197,602	194,173
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	732,837	902,958
投資その他の資産合計	940,439	1,107,131
固定資産合計	163,227,543	162,944,952
資産合計	177,294,537	177,198,291

（単位：千円）

	前期 (平成22年6月30日現在)	当期 (平成22年12月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	257,622	268,286
短期借入金	5,500,000	—
1年内返済予定の長期借入金	23,500,000	18,050,000
未払金	649,304	718,171
未払費用	106,717	160,458
未払分配金	18,458	16,172
未払法人税等	1,005	1,085
未払消費税等	43,653	27,983
前受金	713,042	692,428
その他	238,312	292,268
流動負債合計	31,028,115	20,226,855
固定負債		
長期借入金	43,300,000	54,250,000
預り敷金及び保証金	8,987,165	8,899,891
信託預り敷金及び保証金	2,088,176	2,065,781
固定負債合計	54,375,341	65,215,672
負債合計	85,403,457	85,442,528
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（△）	1,518,466	1,383,149
剰余金合計	1,518,466	1,383,149
投資主資本合計	91,891,080	91,755,763
純資産合計	※1 91,891,080	※1 91,755,763
負債純資産合計	177,294,537	177,198,291

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	（自 至	平成22年 1月 1日 平成22年 6月 30日）	（自 至	平成22年 7月 1日 平成22年12月 31日）
営業収益				
貸貸事業収入		※1 5,624,170	※1 5,455,836	
その他貸貸事業収入		※1 387,997	※1 423,689	
匿名組合分配金		147	—	
営業収益合計		6,012,315	5,879,525	
営業費用				
貸貸事業費用		※1 3,016,313	※1 3,151,278	
資産運用報酬		437,032	427,470	
資産保管手数料		8,867	8,851	
一般事務委託手数料		47,409	45,124	
役員報酬		10,800	10,260	
その他営業費用		78,529	79,678	
営業費用合計		3,598,951	3,722,663	
営業利益		2,413,364	2,156,862	
営業外収益				
受取利息		3,520	2,895	
未払分配金戻入		6,207	1,404	
その他		50	0	
営業外収益合計		9,778	4,300	
営業外費用				
支払利息		558,971	536,829	
融資関連費用		343,746	248,610	
その他		382	382	
営業外費用合計		903,099	785,821	
経常利益		1,520,042	1,375,341	
特別利益				
受取補償金		—	9,400	
特別利益合計		—	9,400	
税引前当期純利益		1,520,042	1,384,741	
法人税、住民税及び事業税		1,649	1,664	
法人税等調整額		1	△0	
法人税等合計		1,651	1,663	
当期純利益		1,518,391	1,383,077	
前期繰越利益		75	71	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,518,466	1,383,149	

（3）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月 30日）	当期 （自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月 31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	1,748,920	1,518,466
当期変動額		
剰余金の配当	△1,748,844	△1,518,395
当期純利益	1,518,391	1,383,077
当期変動額合計	△230,453	△135,317
当期末残高	1,518,466	1,383,149
剰余金合計		
前期末残高	1,748,920	1,518,466
当期変動額		
剰余金の配当	△1,748,844	△1,518,395
当期純利益	1,518,391	1,383,077
当期変動額合計	△230,453	△135,317
当期末残高	1,518,466	1,383,149
投資主資本合計		
前期末残高	92,121,533	91,891,080
当期変動額		
剰余金の配当	△1,748,844	△1,518,395
当期純利益	1,518,391	1,383,077
当期変動額合計	△230,453	△135,317
当期末残高	91,891,080	91,755,763
純資産合計		
前期末残高	92,121,533	91,891,080
当期変動額		
剰余金の配当	△1,748,844	△1,518,395
当期純利益	1,518,391	1,383,077
当期変動額合計	△230,453	△135,317
当期末残高	91,891,080	91,755,763

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月 30日)	当期 (自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月 31日)
I 当期末処分利益	1,518,466,719円	1,383,149,280円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,518,395,125円 (8,269円)	1,383,063,500円 (7,532円)
III 次期繰越利益	71,594円	85,780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1,518,395,125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>	<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>

（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 1月 1日 平成22年 6月 30日）	（自 至	平成22年 7月 1日 平成22年12月 31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		1,520,042		1,384,741
減価償却費		1,050,478		1,064,327
長期前払費用償却額		220,626		240,428
受取利息		△3,520		△2,895
支払利息		558,971		536,829
固定資産除却損		9,545		6,090
営業未収入金の増減額（△は増加）		△1,869		13,437
未払消費税等の増減額（△は減少）		42,271		△15,670
営業未払金の増減額（△は減少）		△6,116		10,664
前受金の増減額（△は減少）		△29,524		△20,613
前払費用の増減額（△は増加）		117,215		△11,238
長期前払費用の支払額		△126,315		△410,550
その他		△57,284		48,907
小計		3,294,521		2,844,459
利息の受取額		3,520		2,895
利息の支払額		△559,215		△483,088
法人税等の支払額		△1,533		△1,524
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,737,293		2,362,741
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		△1,720,899		△556,010
預り敷金及び保証金の受入による収入		261,317		70,798
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		269,668		61,261
預り敷金及び保証金の返還による支出		△350,017		△145,851
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△261,317		△83,657
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
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,801,248		△640,600
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		11,000,000		29,000,000
長期借入金の返済による支出		△11,000,000		△23,500,000
分配金の支払額		△1,754,916		△1,520,680
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,754,916		△1,520,680
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△818,871		201,460
現金及び現金同等物の期首残高		12,614,498		11,795,627
現金及び現金同等物の期末残高	※1	11,795,627	※1	11,997,087

(6) 継続企業の前提に関する注記

前期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月30日)	当期 (自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日)
該当事項はありません。	同 左

(7) 重要な会計方針

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	前期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月30日)	当期 (自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 匿名組合出資については匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しております。	同 左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 2～65年 信託構築物 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1月1日 至 平成22年6月30日)	当期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同 左
6. その他財務諸表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1月1日 至 平成22年6月30日)	当期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31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6月30日現在)	当期 (平成22年12月31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>(単位:千円)</p> <p>同 左</p>

〔損益計算書に関する注記〕

前期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)	当期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31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 4,386,603 共益費 1,088,284 駐車場収入 149,282 5,624,170 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 363,827 解約違約金 3,043 その他賃貸収入 21,126 387,997 不動産賃貸事業収益合計 6,012,167 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 733,381 水道光熱費 440,950 公租公課 600,436 損害保険料 29,759 修繕費 106,665 減価償却費 1,050,478 固定資産除却損 9,545 その他賃貸事業費用 45,096 3,016,313 不動産賃貸事業費用合計 3,016,313 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,995,854	※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

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)	当期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31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6月30日現在) (単位：千円) 現金及び預金 8,561,292 信託現金及び信託預金 5,312,807 信託預り敷金及び保証金 Δ 2,078,472 対応信託預金(注) 現金及び現金同等物 11,795,627 (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 Δ 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

〔リース取引に関する注記〕

前期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月 30日)	当期 (自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月 31日)
オペレーティング・リース取引（貸主側）	オペレーティング・リース取引（貸主側）
未経過リース料 (単位：千円)	未経過リース料 (単位：千円)
1年以内 632,273	1年以内 594,267
1年超 2,970,134	1年超 2,931,337
合計 3,602,408	合計 3,525,604
—	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)
	1年以内 4,527
	1年超 55,833
	合計 60,360

〔金融商品に関する注記〕

前期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月 30日)	当期 (自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月 31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。	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。
(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 1月 1日 至 平成22年 6月 30日)	当期 (自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月 31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"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>8,561,292</td> <td>8,561,292</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>5,312,807</td> <td>5,312,807</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td>13,874,099</td> <td>13,874,099</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td>5,500,000</td> <td>5,500,000</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>23,500,000</td> <td>23,524,011</td> <td>24,011</td> </tr> <tr> <td>(5) 長期借入金</td> <td>43,300,000</td> <td>43,424,927</td> <td>124,927</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td>72,300,000</td> <td>72,448,938</td> <td>148,938</td> </tr> <tr> <td>(6) デリバティブ取引</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</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) 短期借入金 短期間で決済されることから、当該帳簿価額によっております。</p> <p>(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 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(6) 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>(6) 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	8,561,292	8,561,292	—	(2) 信託現金及び信託預金	5,312,807	5,312,807	—	資産合計	13,874,099	13,874,099	—	(3) 短期借入金	5,500,000	5,500,000	—	(4) 1年内返済予定の長期借入金	23,500,000	23,524,011	24,011	(5) 長期借入金	43,300,000	43,424,927	124,927	負債合計	72,300,000	72,448,938	148,938	(6) 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"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>8,568,061</td> <td>8,568,061</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>5,494,640</td> <td>5,494,640</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td>14,062,701</td> <td>14,062,701</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>18,050,000</td> <td>18,130,872</td> <td>80,872</td> </tr> <tr> <td>(4) 長期借入金</td> <td>54,250,000</td> <td>54,158,047</td> <td>△91,952</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td>72,300,000</td> <td>72,288,919</td> <td>△11,080</td> </tr> <tr> <td>(5) デリバティブ取引</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</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	—	—	—
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																		
(1) 現金及び預金	8,561,292	8,561,292	—																																																																		
(2) 信託現金及び信託預金	5,312,807	5,312,807	—																																																																		
資産合計	13,874,099	13,874,099	—																																																																		
(3) 短期借入金	5,500,000	5,500,000	—																																																																		
(4) 1年内返済予定の長期借入金	23,500,000	23,524,011	24,011																																																																		
(5) 長期借入金	43,300,000	43,424,927	124,927																																																																		
負債合計	72,300,000	72,448,938	148,938																																																																		
(6) 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	—	—	—																																																																		

前期 (自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月 30 日)							当期 (自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31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		197,602					①匿名組合出資持分		194,173				
②預り敷金及び保証金		8,987,165					②預り敷金及び保証金		8,899,891				
③信託預り敷金及び保証金		2,088,176					③信託預り敷金及び保証金		2,065,781				
<p>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。</p> <p>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。</p>							<p>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。</p> <p>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。</p>						
(注3) 金銭債権の償還予定額 (単位：千円)							(注3) 金銭債権の償還予定額 (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	8,561,292	-	-	-	-	-	現金及び預金	8,568,061	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	5,312,807	-	-	-	-	-	信託現金及び信託預金	5,494,640	-	-	-	-	-
合計	13,874,099	-	-	-	-	-	合計	14,062,701	-	-	-	-	-
(注4) 借入金の返済予定額 (単位：千円)							(注4) 借入金の返済予定額 (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
短期借入金	5,500,000	-	-	-	-	-	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	23,500,000	17,800,000	14,500,000	11,000,000	-	-	合計	29,000,000	17,800,000	14,500,000	11,000,000	-	-
合計	29,000,000	17,800,000	14,500,000	11,000,000	-	-							
(追加情報) 当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しております。													

[デリバティブ取引に関する注記]

前期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)							当期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31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	41,300,000	17,800,000	※	—	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]

当期（自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日）

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

(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

(単位：千円)

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

（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。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)				当期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31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>				<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>			
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	
162,476,799	△191,666	162,285,132	138,170,000	162,285,132	△448,921	161,836,211	137,620,000
<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) 貸借対照表計上額の前期末残高には、建設仮勘定計上額2,415千円を含んでおります。</p> <p>(注4) 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5) 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>				<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>（追加情報）</p> <p>当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価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23号 平成20年11月28日）を適用しております。</p>							

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)	当期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)
1口当たり純資産額 500,427円	1口当たり純資産額 499,691円
1口当たり当期純利益 8,268円	1口当たり当期純利益 7,532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1月1日 至 平成22年6月30日)	当期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)
当期純利益(千円)	1,518,391	1,383,077
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)	1,518,391	1,383,077
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1月1日 至 平成22年6月30日)	当期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)
該当事項はありません。	同 左

(開示の省略)

投資主資本等変動計算書、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22年9月27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

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の平成22年12月31日現在における投資状況の概況は以下のとおりであります。

資産の種類	地域	前期 (平成22年6月30日現在)		当期 (平成22年12月31日現在)	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	大阪圏（注3）	135,617	76.5	135,283	76.3
	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	26,667	15.0	26,552	15.0
	小計	162,285	91.5	161,836	91.3
匿名組合出資持分（注4）		197	0.1	194	0.1
預金・その他資産		14,811	8.4	15,167	8.6
資産総額計（注5）		177,294 (162,482)	100.0 (91.6)	177,198 (162,030)	100.0 (91.4)

	前期 (平成22年6月30日現在)		当期 (平成22年12月31日現在)	
	金額（百万円） (注6)	対総資産比率（%） (注2)	金額（百万円） (注6)	対総資産比率（%） (注2)
負債総額	85,403	48.2	85,442	48.2
純資産総額	91,891	51.8	91,755	51.8
資産総額	177,294	100.0	177,198	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

本投資法人が平成22年12月31日現在、保有資産（12物件）の概要は以下のとおりであります。

① 投資不動産物件の価格及び投資比率

用途	地域	物件番号	物件名称	資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	算定機関	投資 比率 (%) (注4)	担保 設定の 有無 (注5)
オフィスビル	大阪圏	1	ツイン21(注6)	信託受益権	68,700	69,656	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	24,292	20,400	株式会社谷澤総合鑑定所	15.3	無
		3	パナソニック 電気ビル	信託受益権	7,620	7,591	6,750	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	9,051	7,220	株式会社谷澤総合鑑定所	5.1	無
		5	M I D R E I T京橋 ビル	信託受益権	2,300	2,238	1,230	株式会社谷澤総合鑑定所	1.4	無
		10	M I D今橋ビル	信託受益権	3,270	3,352	2,390	株式会社谷澤総合鑑定所	2.0	無
		11	M I D御堂筋 瓦町ビル	信託受益権	2,000	2,009	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	10,900	9,270	財団法人日本不動産研究所	6.7	無
		13	M I D西本町 ビル	信託受益権	3,550	3,543	2,240	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	M I D芝金杉橋ビル	信託受益権	1,160	1,138	1,180	株式会社谷澤総合鑑定所	0.7
小計					132,290	133,773	111,140		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	2,648	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	25,413	23,700	大和不動産鑑定株式会社	16.2	無
	小計					28,880	28,062	26,480		17.9
合計					161,170	161,836	137,620		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、財団法人日本不動産研究所が作成した平成22年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいております。

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

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

(注6) ツイン21（底地一部）の信託受益権を含んでおります。

(注7) 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22年12月31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22年12月31日現在の各保有資産について、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び財団法人日本不動産研究所から不動産鑑定評価書を取得しております。なお、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

平成22年12月31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		D C F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	42,700	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	20,400	20,700	20,100	5.5%	20,500	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	6,750	4,180	6,840	5.6%	6,650	5.2%	5.9%
4	御堂筋M I D ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	7,220	9,340	7,330	4.9%	7,170	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	1,230	1,290	1,240	6.1%	1,220	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	1,290	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	2,290	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	18,900	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	2,390	2,060	2,370	5.5%	2,400	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	1,360	1,430	1,390	5.9%	1,340	6.0%	6.2%
12	北浜M I Dビル	財団法人 日本不動産研究所	9,270	7,350	9,300	5.1%	9,230	4.9%	5.3%
13	M I D西本町 ビル	財団法人 日本不動産研究所	2,240	1,970	2,250	5.4%	2,220	5.2%	5.6%
合計			137,620	113,500	138,920	—	136,370	—	—

(注1) 「期末算定価額」は、投資法人の計算に関する規則、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投資信託協会の定める規則に基づき、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所が作成した平成22年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいております。

(注2) ツイン21（底地一部）の信託受益権を含んでおります。

(注3) 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な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22年12月31日現在の各保有資産における設計者、施工者及び建築確認機関は以下のとおりであります。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認を行った機関
1	ツイン21	株式会社日建設計	鹿島・竹中・熊谷共同企業体、大成・奥村・鴻池・清水共同企業体、株式会社大林組、西松建設株式会社	大阪市
2	松下IMPビル	株式会社日建設計	鹿島・大林・熊谷・戸田・銭高・前田・松村共同企業体	大阪市 (注)
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	コナミスポーツクラブ 京橋	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	大阪市
9	イオン津田沼 ショッピングセンター	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	財団法人 日本建築センター
10	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M I D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) 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。

③ 運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
ツイン21 (大阪市中央区)	貸室内空調工事	自平成23年6月 至平成23年10月	134	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	熱源配管バルブ及び弁類更新 2期目	自平成22年11月 至平成23年2月	97	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	通気配管改修 1期目	自平成23年2月 至平成23年6月	60	—	—
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	76	—	—
松下IMPビル (大阪市中央区)	1階店舗入居対応工事	自平成22年12月 至平成23年2月	67	—	—

(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621百万円であり、当期費用に区分された修繕費148百万円と併せ、769百万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)	400V配電盤制御更新	自平成22年6月1日 自平成22年11月30日	60
ツイン21 (大阪市中央区)	空調機制御更新(PU)7期目	自平成22年7月1日 自平成22年11月30日	53
ツイン21 (大阪市中央区)	熱源配管バルブ更新先行工事	自平成22年9月1日 自平成22年11月30日	49
松下IMPビル (大阪市中央区)	総合受信盤改修工事2期目	自平成22年9月1日 自平成22年12月22日	48
ツイン21 (大阪市中央区)	総合受信盤改修工事4年目	自平成22年4月1日 自平成22年8月31日	40
その他不動産等	その他資本的支出		370
合計			621

(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5期 自平成20年 7月1日 至平成20年 12月31日	第6期 自平成21年 1月1日 至平成21年 6月30日	第7期 自平成21年 7月1日 至平成21年 12月31日	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
前期末積立金残高(百万円)	82	67	87	119	574
当期積立額(百万円)	485	485	485	485	485
当期積立金取崩額(百万円)	499	465	454	31	503
次期繰越額(百万円)	67	87	119	574	556

④ テナント等の概要

(イ) 賃貸状況の概要

平成22年12月31日現在の保有資産に関する賃貸状況の概要は次のとおりであります。

用途	地域	物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	賃貸事業 収入 (千円) (注5、6)	
オフィス ビル	大阪圏	1	ツイン21	82,413.60	77,826.33	94.4	96	2,476,015	
		2	松下IMPビル	37,134.99	35,873.77	96.6	54	1,230,613	
		3	パナソニック電工 ビル	12,684.52	12,684.52	100.0	1	351,299	
		4	御堂筋MIDビル	10,461.32	9,257.76	88.5	8	314,084	
		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	4,030.22	94.2	17	117,413	
		11	MID御堂筋 瓦町ビル	3,092.36	2,523.27	81.6	12	54,492	
		12	北浜MIDビル	10,189.50	10,189.49	100.0	10	368,789	
		13	MID西本町ビル	3,868.61	3,534.07	91.4	14	97,527	
	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	46,342	
	小計				170,947.75	162,742.58	95.2	214	—
	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	—
			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	726,013
小計				110,796.70	110,796.70	100.0	2	—	
合計(注6)				281,744.45	273,539.28	97.1	216	5,879,525	

(注1) 「賃貸可能面積」は、平成22年12月31日現在における賃貸可能な面積（貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオン津田沼ショッピングセンターは共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビルは共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。）を記載しております。

(注2) 「賃貸面積」は、平成22年12月31日現在における有効な賃貸借契約書等に表示された面積（貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオン津田沼ショッピングセンターは共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビルは共用部面積を、それぞれ賃貸面積に含みます。）を記載しております。

(注3) 「稼働率」は、平成22年12月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しております。また「小計」欄及び「合計」欄は、各保有資産の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しております（小数第2位を四捨五入して記載しております。）。

(注4) 「テナント数」は、平成22年12月31日現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数（貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。）を記載しております。1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件内については1テナントと数え、複数の物件にわたる場合はそれぞれ物件毎に1テナントと数え、その合計を記載しております。

(注5) 「賃貸事業収入」は、千円未満を切り捨てて記載しております。

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

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

(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)
物件数	12	12	12
テナント数(注1)	211	214	219
賃貸可能面積(㎡)(注2)	281,641.12	281,968.18	281,706.95
賃貸面積(㎡)(注3)	270,858.79	272,710.71	274,447.52
稼働率(注4)	96.2%	96.7%	97.4%

	平成22年 7月末	平成22年 8月末	平成22年 9月末	平成22年 10月末	平成22年 11月末	平成22年 12月末
物件数	12	12	12	12	12	12
テナント数(注1)	220	219	217	217	216	216
賃貸可能面積(㎡)(注2)	281,728.56	281,728.56	281,728.56	281,728.56	281,742.88	281,744.45
賃貸面積(㎡)(注3)	274,371.10	274,242.38	273,706.04	273,703.89	273,745.93	273,539.28
稼働率(注4)	97.4%	97.3%	97.2%	97.2%	97.2%	97.1%

(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22年12月31日現在において、特定のテナントに対する賃貸面積の、同日時点のそれら全ての資産の全賃貸面積に占める割合の上位10位までのテナントは、以下のとおりであります。

テナント名	業種	入居物件名	契約満了日（注1）	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合 (注2)
イオンリテール株式会社	小売業	イオン津田沼 ショッピングセンター	平成35年9月29日	101,210.44	37.0%
パナソニック株式会社	電気機器	ツイン21	平成25年3月31日	40,956.60	15.0%
パナソニック電工株式会社	電気機器	パナソニック電工ビル	平成24年3月31日	12,684.52	4.6%
株式会社コナミスポーツ&ライフ (注3)	サービス業	コナミスポーツクラブ京橋	—	9,586.26	3.5%
日本コンピューター・システム 株式会社	情報・通信業	松下IMPビル	平成26年4月30日	5,632.24	2.1%
ヒューマンアカデミー株式会社 (注3)	サービス業	御堂筋MIDビル	—	5,547.01	2.0%
MIDプロパティマネジメント 株式会社	不動産業	ツイン21 松下IMPビル 御堂筋MIDビル	平成26年3月31日	4,965.52	1.8%
エヌ・ティ・ティ関西四国電話帳 株式会社	サービス業	MIDREIT京橋ビル	平成25年2月28日	4,833.88	1.8%
アサヒビール株式会社	食料品	松下IMPビル	平成24年3月31日	4,531.23	1.7%
株式会社建設技術研究所（注3）	サービス業	北浜MIDビル	—	4,077.50	1.5%
合計				194,025.20	70.9%

(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) 「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22年7月1日 至 平成22年12月31日）

（単位：千円）

物件名	ツイン21	松下IMPビル	パナソニック 電工ビル	御堂筋 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	184	184	184	184	184	184
賃料	1,695,772	737,506	261,534	255,789	—	43,972
	共益費	552,643	317,979	52,680	24,051	—
	駐車場収入	63,430	55,080	4,320	5,961	—
賃貸事業収入	2,311,846	1,110,567	318,534	285,802	—	46,132
水道光熱費収入	154,283	115,721	30,479	25,227	—	—
	解約違約金	—	738	—	—	—
	その他収入	9,885	3,586	2,286	3,054	—
その他賃貸事業収入	164,169	120,046	32,765	28,281	—	210
①賃貸事業収益	2,476,015	1,230,613	351,299	314,084	—	46,342
管理業務費	352,181	192,621	52,787	34,118	—	1,407
支払手数料	—	1,676	—	—	—	—
水道光熱費	270,766	161,379	33,624	23,352	—	—
公租公課	238,795	147,141	19,467	52,511	—	7,305
損害保険料	12,087	6,512	1,118	1,178	—	380
修繕費	58,900	24,845	9,286	3,054	—	989
その他賃貸事業費用	18,880	9,299	640	475	—	—
②賃貸事業費用	951,611	543,476	116,926	114,690	—	10,082
③NO I (①-②)	1,524,403	687,136	234,373	199,393	△7,467	36,259
④減価償却費	465,255	256,557	41,908	58,904	13,540	5,979
⑤固定資産除却損	1,628	462	952	71	—	421
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	1,057,518	430,117	191,511	140,418	△21,007	29,858

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	184	184	184	184	184	184	
賃料	—	726,000	71,188	35,833	251,803	63,460	4,238,216
	—	—	26,288	11,930	61,027	16,261	1,062,862
	—	—	7,816	1,760	10,131	2,538	154,757
賃貸事業収入	—	726,000	105,293	49,524	322,961	82,260	5,455,836
水道光熱費収入	—	—	9,242	4,899	44,195	14,079	398,129
	—	—	2,607	—	—	—	3,345
	—	13	270	69	1,632	1,187	22,214
その他賃貸事業収入	—	13	12,119	4,968	45,828	15,267	423,689
①賃貸事業収益	—	726,013	117,413	54,492	368,789	97,527	5,879,525
管理業務費	—	11,859	16,018	7,794	37,332	11,590	719,753
支払手数料	—	—	—	480	—	—	2,157
水道光熱費	—	—	10,277	5,027	30,354	11,880	546,663
公租公課	—	66,890	14,163	6,835	24,240	9,542	604,176
損害保険料	—	5,222	610	310	1,103	451	29,940
修繕費	—	36,700	5,338	1,860	2,421	3,160	148,406
その他賃貸事業費用	—	—	—	5	462	—	29,763
②賃貸事業費用	—	120,672	46,408	22,313	95,913	36,624	2,080,860
③NO I (①-②)	82,262	605,340	71,004	32,179	272,876	60,902	3,798,665
④減価償却費	18,862	111,754	22,528	12,214	39,035	17,786	1,064,327
⑤固定資産除却損	—	—	—	2,553	—	—	6,090
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	63,399	493,585	48,475	17,411	233,840	43,116	2,728,247

(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、NO I、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、NO I、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。