

平成22年6月期 決算短信 (REIT)

平成22年8月16日

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

資産運用会社名 MIDリートマネジメント株式会社  
 代表者 代表取締役社長 諸泉 信男  
 問合せ先責任者 常務取締役 財務企画部部長 齋藤 裕孝 TEL (06)6456-0700  
 有価証券報告書提出予定日 平成22年9月27日  
 分配金支払開始予定日 平成22年9月13日

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年6月期の運用、資産の状況 (平成22年1月1日～平成22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   | %       |
| 22年6月期  | 6,012 | (△4.4) | 2,413 | (△6.9) | 1,520 | (△13.2) | 1,518 | (△13.2) |
| 21年12月期 | 6,289 | (△1.7) | 2,593 | (△6.2) | 1,750 | (△15.8) | 1,748 | (△15.8) |

|         | 1口当たり<br>当期純利益 | 自己資本<br>当期純利益率 | 総資産<br>経常利益率 | 営業収益<br>経常利益率 |
|---------|----------------|----------------|--------------|---------------|
|         | 円              | %              | %            | %             |
| 22年6月期  | 8,268          | 1.7            | 0.9          | 25.3          |
| 21年12月期 | 9,524          | 1.9            | 1.0          | 27.8          |

(2) 分配状況

|         | 1口当たり分配金<br>(利益超過分配金は<br>含まない) | 分配金総額 | 1口当たり<br>利益超過分配金 | 利益超過<br>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6月期  | 8,269                          | 1,518 | 0                | —             | 100.0 | 1.7    |
| 21年12月期 | 9,524                          | 1,748 | 0                | —             | 99.9  | 1.9    |

(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6月期  | 177,294 | 91,891 | 51.8   | 500,427  |
| 21年12月期 | 178,515 | 92,121 | 51.6   | 501,682  |

(4) キャッシュ・フローの状況

|         | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期末残高 |
|---------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|         | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円               |
| 22年6月期  | 2,737                | △1,801               | △1,754               | 11,795            |
| 21年12月期 | 2,104                | △1,061               | △2,073               | 12,614            |

2. 平成22年12月期の運用状況の予想 (平成22年7月1日～平成22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<br>分配金<br>(利益超過分配金<br>は含まない) | 1口当たり<br>利益超過分配金 |
|---------|--------------|---------------|---------------|---------------|------------------------------------|------------------|
|         | 百万円 %        | 百万円 %         | 百万円 %         | 百万円 %         | 円                                  | 円                |
| 22年12月期 | 5,847 (△2.7) | 2,110 (△12.6) | 1,297 (△14.6) | 1,295 (△14.7) | 7,056                              | 0                |

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成22年12月期) 7,056円

## 3. その他

## (1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無  
 ② ①以外の変更 無

## (2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 平成22年6月期 183,625口 平成21年12月期 183,625口  
 ② 期末自己投資口数 平成22年6月期 0口 平成21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、22ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

|   |
|---|
| <p>※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項</p> <p>本書に記載されている運用状況の予想又は見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の仮定又は前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。</p> <p>また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。</p> <p>運用状況の予想の前提となる仮定又は前提及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等につきましては、7ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ② 次期の見通し(口) 運用状況の見通し」をご覧ください。</p> |
|---|

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成22年3月26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3月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略いたします。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 本投資法人の主な推移

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

当期末（平成22年6月30日）現在の発行済投資口の総口数は183,625口となっております。

本投資法人は、第8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、着実に持ち直しつつはあるものの、政府の経済政策頼みの部分も多く自律性に欠け、ギリシャ危機等の影響も世界経済に影を落とすなか、失業率も高水準で推移するなど引き続き厳しい状況で推移いたしました。

不動産売買市場におきましては、取引利回りの上昇幅は縮小傾向で推移したものの、優良物件に係る売却情報は依然として限定的であり、取引量は低調に推移いたしました。もっとも、一部のファンドやJ-REITによる物件取得が再開されるなど、復調の兆しも見えてきました。

国土交通省の平成22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、大半の地区（150地区のうち123地区）において下落いたしました。また、下落した地区の数は減少し、下落幅も縮小傾向で推移いたしました。また、2地区においては上昇を記録し、横ばいとなった地区も前回の5地区から25地区と大幅に増加いたしました。しかしながら、本投資法人の主要投資対象地域である大阪市のビジネスエリアにおいては全ての地区で下落しており、大阪ビジネスパーク（以下「OBP」といいます。）につきましては、取引利回りについては横ばいで推移しているものの、賃料水準が下落傾向にあることから地価動向につきましても下落しております。

オフィス賃貸市場におきましては、空室率は上昇傾向で推移したものの、その上昇幅は縮小傾向で推移いたしました。大阪エリアにつきましても、ここ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、テナントの賃料水準に対する見方は厳しさを増し、賃料減額ニーズは強く、収益面では引き続き厳しい状況で推移いたしました。

#### 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8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、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誘致を行っております。

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

当期の取組みとしては、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、主要テナントの関係会社やOBPにおいて核となる企業の関係会社などの大口テナントの誘致に成功したほか、主要テナントの退去が発生したM I D R E I T京橋ビルにおいて、スムーズな後継テナントの入居を実現しております。また、ツイン21においては、パナソニック株式会社との間で平成22年4月30日付貸室賃貸借契約変更覚書の締結に伴って、今後減収となる見込みですが、賃貸借期間の長期化及び稼働の維持に努めました。

これらの取組みの結果、保有物件全体における当期末時点での稼働率は97.4%となり、前期末時点より0.7ポイントの稼働率向上を実現しております。

## (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11の金融機関から72,300百万円（短期借入金5,500百万円、1年内返済予定の長期借入金23,500百万円、長期借入金43,300百万円）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11,000百万円を長期借入金にて調達いたしました。また借入金の内、41,300百万円については金利変動リスクのヘッジを目的とした金利スワップ契約により金利の固定化を行っております。

したがって、当期末現在においては、総資産に対する有利子負債比率40.8%、長期借入金比率92.4%（内、1年内返済予定の長期借入金比率32.5%）、金利の固定化比率57.1%となっております。

## (ニ) 業績及び分配の概要

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6,012百万円、営業利益2,413百万円、経常利益1,520百万円、当期純利益1,518百万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8,269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、世界的な景気低迷が継続するなかにあつて、在庫調整圧力の低下や経済対策の効果が景気を下支えするなど持ち直しの方向に向かうものとの期待が示されつつあるものの、しばらくは雇用の悪化が続くことが予想されるといったように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、取引利回りの上昇傾向は一段落しつつあるもののオフィス賃貸市場の悪化に伴う賃料の下落傾向が続いていることによる不透明感は続いております。一部の投資家には投資意欲が戻りつつある一方で売り手との価格目線には隔たりがあり、しばらくは停滞した状況が続くことが予想されます。

オフィス賃貸市場におきましては、空室率の上昇幅は縮小傾向で推移しつつあるものの、オフィスビルの新規供給が大阪エリアでも今後続くことから予断を許さない状況にあります。また、テナントサイドの固定費削減に向けたコストダウンニーズは依然として強く、賃料の下げ圧力はまだしばらくは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。

なお、平成22年4月30日にパナソニック株式会社との間で貸室賃貸借契約変更覚書を締結しておりますが、次期以降についてはその影響もあり、営業収益は当期比で減収となる見込みです。

## 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期に調査を始めからこれまでに計4回の調査を実施しております。

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ご意見やご要望をベースに、テナントニーズに即応した増床等の提案活動にも積極的に取り組んでおります。

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

### 〈新規テナント誘致に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、または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、地域や規模に応じた新規テナントの誘致活動を行っております。

本資産運用会社では、現場に密接する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、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によるCO2削減の取り組みに通じた、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まいります。

また、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。）、M I Dアセットマネジメント株式会社及びエートス・ジャパン・エルエルシーからのパイプライン・サポートも積極的に活用してまいります。

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

#### D. 財務戦略

財務の安定性を維持することを目標に、保守的なL T V水準の維持、安定的な資金調達、有利子負債の返済時期の分散化、新規行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。

なお、平成22年12月期に返済期限が到来する借入金29,000百万円（返済期限平成22年8月31日）の借換資金の借入れによる調達については平成22年3月31日付で契約の締結が完了しております。

## (ロ) 運用状況の見通し

平成22年12月期（第9期 平成22年7月1日～平成22年12月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては後記「平成22年12月期（第9期）及び平成23年6月期（第10期） 運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

|              |          |
|--------------|----------|
| 営業収益         | 5,847百万円 |
| 営業利益         | 2,110百万円 |
| 経常利益         | 1,297百万円 |
| 当期純利益        | 1,295百万円 |
| 1口当たり分配金     | 7,056円   |
| 1口当たり利益超過分配金 | 0円       |

また、「平成22年12月期（第9期）及び平成23年6月期（第10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）の運用状況の予想数値は以下のとおりと見込まれます。

|              |          |
|--------------|----------|
| 営業収益         | 5,778百万円 |
| 営業利益         | 2,111百万円 |
| 経常利益         | 1,323百万円 |
| 当期純利益        | 1,321百万円 |
| 1口当たり分配金     | 7,197円   |
| 1口当たり利益超過分配金 | 0円       |

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

## 平成22年12月期（第9期）及び平成23年6月期（第10期） 運用状況の予想の前提条件

| 項目           | 前提条件   |
|--------------|--|
| 運用資産         | <ul style="list-style-type: none"> <li>平成22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。</li> <li>実際には、物件の異動等により変動する可能性があります。</li> </ul>   |
| 営業収益         | <ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、平成22年6月30日時点で有効な賃貸借契約をもとに、市場環境、個別物件の特性、物件の競争力、個々のテナントの状況及び昨今の不動産市場の悪化等を考慮して算出しております。なお、平成22年4月30日付「主要テナントとの貸室賃貸借契約変更覚書締結に関するお知らせ」にて公表いたしましたとおり、パナソニック株式会社との間で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22年12月期及び平成23年6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。</li> <li>営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。</li> </ul>   |
| 営業費用         | <ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用につきましては、過去の実績値をベースとし、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。</li> <li>管理業務費については、平成22年12月期に729百万円、平成23年6月期に725百万円を想定しております。</li> <li>固定資産税等については、平成22年12月期に604百万円、平成23年6月期に604百万円を想定しております。</li> <li>建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております。なお、平成22年12月期においては前期比で77百万円増となる184百万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ください。</li> <li>減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により、平成22年12月期に1,065百万円、平成23年6月期に1,059百万円を想定しております。</li> </ul> |
| 営業外費用        | <ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息については、平成22年12月期に567百万円、平成23年6月期に557百万円を想定しております。</li> <li>融資関連費用については、平成22年12月期に248百万円、平成23年6月期に234百万円を想定しております。</li> </ul>   |
| 有利子負債        | <ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債残高は、平成22年12月期末72,300百万円、平成23年6月期末72,175百万円を前提としております。</li> <li>平成22年12月期については、返済期限が到来する借入金29,000百万円（返済期限平成22年8月31日）について、平成22年3月31日付「資金の借入れに関するお知らせ」にて公表いたしましたとおり、同額の借換えを行うことを前提としております。</li> <li>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）については手元資金による返済を前提としております。</li> </ul>  |
| 発行済投資口数      | <ul style="list-style-type: none"> <li>平成22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23年6月30日まで投資口の追加発行がないことを前提としております。</li> </ul>  |
| 1口当たり分配金     | <ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>  |
| 1口当たり利益超過分配金 | <ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については行わないことを前提としております。</li> </ul>  |
| その他          | <ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>   |



(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成22年3月26日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、記載を省略いたします。

3. 財務諸表  
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

|                 | 前期<br>(平成21年12月31日現在) | 当期<br>(平成22年6月30日現在) |
|-----------------|-----------------------|----------------------|
| <b>資産の部</b>     |                       |                      |
| 流動資産            |                       |                      |
| 現金及び預金          | 9,321,792             | 8,561,292            |
| 信託現金及び信託預金      | 5,371,178             | 5,312,807            |
| 営業未収入金          | 145,832               | 147,702              |
| 未収還付法人税等        | 147                   | 58                   |
| 前払費用            | 162,317               | 45,101               |
| 繰延税金資産          | 33                    | 31                   |
| 流動資産合計          | 15,001,301            | 14,066,994           |
| 固定資産            |                       |                      |
| 有形固定資産          |                       |                      |
| 建設仮勘定           | 2,415                 | —                    |
| 信託建物            | ※1 58,967,526         | 59,789,983           |
| 減価償却累計額         | △5,990,059            | △7,018,751           |
| 信託建物（純額）        | 52,977,466            | 52,771,231           |
| 信託構築物           | ※1 92,815             | 99,700               |
| 減価償却累計額         | △4,235                | △5,618               |
| 信託構築物（純額）       | 88,580                | 94,082               |
| 信託工具、器具及び備品     | ※1 243,332            | 270,472              |
| 減価償却累計額         | △45,048               | △60,706              |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 198,284               | 209,766              |
| 信託土地            | ※1 109,210,052        | 109,210,052          |
| 有形固定資産合計        | 162,476,799           | 162,285,132          |
| 無形固定資産          |                       |                      |
| ソフトウェア          | 1,211                 | 913                  |
| 商標権             | 1,121                 | 1,057                |
| 無形固定資産合計        | 2,333                 | 1,971                |
| 投資その他の資産        |                       |                      |
| 投資有価証券          | 197,454               | 197,602              |
| 敷金及び保証金         | 10,000                | 10,000               |
| 長期前払費用          | 827,148               | 732,837              |
| 投資その他の資産合計      | 1,034,603             | 940,439              |
| 固定資産合計          | 163,513,735           | 163,227,543          |
| 資産合計            | 178,515,037           | 177,294,537          |

（単位：千円）

|                     | 前期<br>(平成21年12月31日現在) | 当期<br>(平成22年6月30日現在) |
|---------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>負債の部</b>         |                       |                      |
| 流動負債                |                       |                      |
| 営業未払金               | 263,738               | 257,622              |
| 短期借入金               | ※1 5,500,000          | 5,500,000            |
| 1年内返済予定の長期借入金       | ※1 34,500,000         | 23,500,000           |
| 未払金                 | 1,519,219             | 649,304              |
| 未払費用                | 106,961               | 106,717              |
| 未払分配金               | 24,530                | 18,458               |
| 未払法人税等              | 976                   | 1,005                |
| 未払消費税等              | 1,382                 | 43,653               |
| 前受金                 | 742,566               | 713,042              |
| その他                 | 256,904               | 238,312              |
| 流動負債合計              | 42,916,278            | 31,028,115           |
| 固定負債                |                       |                      |
| 長期借入金               | ※1 32,300,000         | 43,300,000           |
| 預り敷金及び保証金           | 9,097,399             | 8,987,165            |
| 信託預り敷金及び保証金         | 2,079,825             | 2,088,176            |
| 固定負債合計              | 43,477,225            | 54,375,341           |
| 負債合計                | 86,393,503            | 85,403,457           |
| <b>純資産の部</b>        |                       |                      |
| 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（△） | 1,748,920             | 1,518,466            |
| 剰余金合計               | 1,748,920             | 1,518,466            |
| 投資主資本合計             | 92,121,533            | 91,891,080           |
| 純資産合計               | ※2 92,121,533         | ※2 91,891,080        |
| 負債純資産合計             | 178,515,037           | 177,294,537          |

## （2）損益計算書

（単位：千円）

|                     | 前期<br>（自 平成21年7月1日<br>至 平成21年12月31日） | 当期<br>（自 平成22年1月1日<br>至 平成22年6月30日） |
|---------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 営業収益                |                                      |                                     |
| 貸貸事業収入              | ※1 5,875,999                         | ※1 5,624,170                        |
| その他貸貸事業収入           | ※1 413,636                           | ※1 387,997                          |
| 匿名組合分配金             | —                                    | 147                                 |
| 営業収益合計              | 6,289,636                            | 6,012,315                           |
| 営業費用                |                                      |                                     |
| 貸貸事業費用              | ※1 3,095,730                         | ※1 3,016,313                        |
| 資産運用報酬              | 448,927                              | 437,032                             |
| 資産保管手数料             | 8,892                                | 8,867                               |
| 一般事務委託手数料           | 49,101                               | 47,409                              |
| 役員報酬                | 10,800                               | 10,800                              |
| その他営業費用             | 82,955                               | 78,529                              |
| 営業費用合計              | 3,696,406                            | 3,598,951                           |
| 営業利益                | 2,593,229                            | 2,413,364                           |
| 営業外収益               |                                      |                                     |
| 受取利息                | 4,269                                | 3,520                               |
| 未払分配金戻入             | —                                    | 6,207                               |
| その他                 | 9                                    | 50                                  |
| 営業外収益合計             | 4,278                                | 9,778                               |
| 営業外費用               |                                      |                                     |
| 支払利息                | 576,768                              | 558,971                             |
| 融資関連費用              | 269,792                              | 343,746                             |
| その他                 | 382                                  | 382                                 |
| 営業外費用合計             | 846,942                              | 903,099                             |
| 経常利益                | 1,750,565                            | 1,520,042                           |
| 税引前当期純利益            | 1,750,565                            | 1,520,042                           |
| 法人税、住民税及び事業税        | 1,682                                | 1,649                               |
| 法人税等調整額             | △2                                   | 1                                   |
| 法人税等合計              | 1,680                                | 1,651                               |
| 当期純利益               | 1,748,885                            | 1,518,391                           |
| 前期繰越利益              | 35                                   | 75                                  |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失（△） | 1,748,920                            | 1,518,466                           |

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

|                      | 前期<br>(自 平成21年7月1日<br>至 平成21年12月31日) | 当期<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年6月30日) |
|----------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>投資主資本</b>         |                                      |                                     |
| 出資総額                 |                                      |                                     |
| 前期末残高                | 90,372,613                           | 90,372,613                          |
| 当期変動額                |                                      |                                     |
| 当期変動額合計              | —                                    | —                                   |
| 当期末残高                | 90,372,613                           | 90,372,613                          |
| 剰余金                  |                                      |                                     |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) |                                      |                                     |
| 前期末残高                | 2,076,650                            | 1,748,920                           |
| 当期変動額                |                                      |                                     |
| 剰余金の配当               | △2,076,615                           | △1,748,844                          |
| 当期純利益                | 1,748,885                            | 1,518,391                           |
| 当期変動額合計              | △327,729                             | △230,453                            |
| 当期末残高                | 1,748,920                            | 1,518,466                           |
| 剰余金合計                |                                      |                                     |
| 前期末残高                | 2,076,650                            | 1,748,920                           |
| 当期変動額                |                                      |                                     |
| 剰余金の配当               | △2,076,615                           | △1,748,844                          |
| 当期純利益                | 1,748,885                            | 1,518,391                           |
| 当期変動額合計              | △327,729                             | △230,453                            |
| 当期末残高                | 1,748,920                            | 1,518,466                           |
| 投資主資本合計              |                                      |                                     |
| 前期末残高                | 92,449,263                           | 92,121,533                          |
| 当期変動額                |                                      |                                     |
| 剰余金の配当               | △2,076,615                           | △1,748,844                          |
| 当期純利益                | 1,748,885                            | 1,518,391                           |
| 当期変動額合計              | △327,729                             | △230,453                            |
| 当期末残高                | 92,121,533                           | 91,891,080                          |
| 純資産合計                |                                      |                                     |
| 前期末残高                | 92,449,263                           | 92,121,533                          |
| 当期変動額                |                                      |                                     |
| 剰余金の配当               | △2,076,615                           | △1,748,844                          |
| 当期純利益                | 1,748,885                            | 1,518,391                           |
| 当期変動額合計              | △327,729                             | △230,453                            |
| 当期末残高                | 92,121,533                           | 91,891,080                          |

## (4) 金銭の分配に係る計算書

| 区分                           | 前期<br>(自 平成21年7月1日<br>至 平成21年12月31日)   | 当期<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年6月30日)  |
|------------------------------|--|--|
| I 当期末処分利益                    | 1,748,920,218円   | 1,518,466,719円   |
| II 分配金の額<br>(投資口1口当たりの分配金の額) | 1,748,844,500円<br>(9,524円)   | 1,518,395,125円<br>(8,269円)   |
| III 次期繰越利益                   | 75,718円  | 71,594円  |
| 分配金の額の算出方法                   | <p>本投資法人の規約第34条1項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数183,625口の整数倍数の最大値となる1,748,844,500円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第34条1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> | <p>本投資法人の規約第34条1項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数183,625口の整数倍数の最大値となる1,518,395,125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<br>至 | 平成21年7月1日<br>平成21年12月31日) | (自<br>至 | 平成22年1月1日<br>平成22年6月30日) |
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b> |         |                           |         |                          |
| 税引前当期純利益                |         | 1,750,565                 |         | 1,520,042                |
| 減価償却費                   |         | 1,008,905                 |         | 1,050,478                |
| 長期前払費用償却額               |         | 199,860                   |         | 220,626                  |
| 受取利息                    |         | △4,269                    |         | △3,520                   |
| 支払利息                    |         | 576,768                   |         | 558,971                  |
| 固定資産除却損                 |         | 31,735                    |         | 9,545                    |
| 営業未収入金の増減額 (△は増加)       |         | △2,505                    |         | △1,869                   |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少)       |         | △49,189                   |         | 42,271                   |
| 営業未払金の増減額 (△は減少)        |         | △29,033                   |         | △6,116                   |
| 前受金の増減額 (△は減少)          |         | △33,939                   |         | △29,524                  |
| 前払費用の増減額 (△は増加)         |         | △130,031                  |         | 117,215                  |
| 長期前払費用の支払額              |         | △684,075                  |         | △126,315                 |
| その他                     |         | 16,671                    |         | △57,284                  |
| 小計                      |         | 2,651,462                 |         | 3,294,521                |
| 利息の受取額                  |         | 4,269                     |         | 3,520                    |
| 利息の支払額                  |         | △551,195                  |         | △559,215                 |
| 法人税等の支払額                |         | 326                       |         | △1,533                   |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー        |         | 2,104,862                 |         | 2,737,293                |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b> |         |                           |         |                          |
| 信託有形固定資産の取得による支出        |         | △970,205                  |         | △1,720,899               |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入       |         | 270,575                   |         | 261,317                  |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入     |         | 207,623                   |         | 269,668                  |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出       |         | △299,483                  |         | △350,017                 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出     |         | △270,400                  |         | △261,317                 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー        |         | △1,061,890                |         | △1,801,248               |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b> |         |                           |         |                          |
| 短期借入れによる収入              |         | 5,500,000                 |         | —                        |
| 長期借入れによる収入              |         | 14,500,000                |         | 11,000,000               |
| 長期借入金の返済による支出           |         | △20,000,000               |         | △11,000,000              |
| 分配金の支払額                 |         | △2,073,237                |         | △1,754,916               |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー        |         | △2,073,237                |         | △1,754,916               |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)    |         | △1,030,264                |         | △818,871                 |
| 現金及び現金同等物の期首残高          |         | 13,644,763                |         | 12,614,498               |
| 現金及び現金同等物の期末残高          |         | ※1 12,614,498             |         | ※1 11,795,627            |

## (6) 継続企業の前提に関する注記

| 前期<br>(自 平成21年7月1日<br>至 平成21年12月31日) | 当期<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年6月30日) |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 該当事項はありません。                          | 同 左                                 |

## (7) 重要な会計方針

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

| 項目               | 前期<br>(自 平成21年7月1日<br>至 平成21年12月31日)  | 当期<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年6月30日)  |
|------------------|---|--|
| 1. 資産の評価基準及び評価方法 | 有価証券<br>その他有価証券<br>時価のないもの<br>移動平均法による原価法を採用しております。<br>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<br>定額法を採用しております。<br>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。<br>信託建物 2～65年<br>信託構築物 10～50年<br>信託工具、器具及び備品 2～15年<br>(2)無形固定資産<br>定額法を採用しております。<br>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。<br>(3)長期前払費用<br>定額法を採用しております。                          | (1)有形固定資産<br>同 左<br><br>(2)無形固定資産<br>同 左<br><br>(3)長期前払費用<br>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<br>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<br>同 左   |
| 4. ヘッジ会計の方法      | (1)ヘッジ会計の方法<br>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。<br>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象<br>ヘッジ手段<br>金利スワップ取引<br>ヘッジ対象<br>借入金金利<br>(3)ヘッジ方針<br>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。<br>(4)ヘッジの有効性評価の方法<br>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<br>同 左<br><br>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象<br>同 左<br><br>(3)ヘッジ方針<br>同 左<br><br>(4)ヘッジの有効性評価の方法<br>同 左 |



| 項目                         | 前期<br>(自 平成21年7月1日<br>至 平成21年12月31日)  | 当期<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年6月30日)   |
|----------------------------|---|---|
| 5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲   | キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。   | 同 左   |
| 6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 | <p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>①信託現金及び信託預金<br/>②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地<br/>③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p> <p>但し固定資産に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しております。</p> | <p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>同 左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>同 左</p> |

## (8) 注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

| 前期<br>(平成21年12月31日現在)  | 当期<br>(平成22年6月30日現在)   |            |       |        |             |         |      |             |    |             |       |           |               |            |       |            |    |            |   |
|--|--|------------|-------|--------|-------------|---------|------|-------------|----|-------------|-------|-----------|---------------|------------|-------|------------|----|------------|---|
| <p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <p>(単位：千円)</p> <table> <tr> <td>信託建物</td> <td>51,800,526</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>88,580</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>196,813</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>106,815,638</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>158,901,558</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>5,500,000</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>34,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>32,300,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>72,300,000</td> </tr> </table> | 信託建物   | 51,800,526 | 信託構築物 | 88,580 | 信託工具、器具及び備品 | 196,813 | 信託土地 | 106,815,638 | 合計 | 158,901,558 | 短期借入金 | 5,500,000 | 1年内返済予定の長期借入金 | 34,500,000 | 長期借入金 | 32,300,000 | 合計 | 72,300,000 | — |
| 信託建物   | 51,800,526   |            |       |        |             |         |      |             |    |             |       |           |               |            |       |            |    |            |   |
| 信託構築物  | 88,580   |            |       |        |             |         |      |             |    |             |       |           |               |            |       |            |    |            |   |
| 信託工具、器具及び備品  | 196,813  |            |       |        |             |         |      |             |    |             |       |           |               |            |       |            |    |            |   |
| 信託土地   | 106,815,638  |            |       |        |             |         |      |             |    |             |       |           |               |            |       |            |    |            |   |
| 合計   | 158,901,558  |            |       |        |             |         |      |             |    |             |       |           |               |            |       |            |    |            |   |
| 短期借入金  | 5,500,000  |            |       |        |             |         |      |             |    |             |       |           |               |            |       |            |    |            |   |
| 1年内返済予定の長期借入金  | 34,500,000   |            |       |        |             |         |      |             |    |             |       |           |               |            |       |            |    |            |   |
| 長期借入金  | 32,300,000   |            |       |        |             |         |      |             |    |             |       |           |               |            |       |            |    |            |   |
| 合計   | 72,300,000   |            |       |        |             |         |      |             |    |             |       |           |               |            |       |            |    |            |   |
| <p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p>(単位：千円)</p> <p>50,000</p>  | <p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p>(単位：千円)</p> <p>同 左</p> |            |       |        |             |         |      |             |    |             |       |           |               |            |       |            |    |            |   |

## 〔損益計算書に関する注記〕

| 前期<br>(自 平成21年7月1日<br>至 平成21年12月31日)   | 当期<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年6月30日)   |
|--|---|
| ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)<br>A. 不動産賃貸事業収益<br>賃貸事業収入<br>賃貸料 4,573,948<br>共益費 1,141,718<br>駐車場収入 160,332 5,875,999<br>その他賃貸事業収入<br>水道光熱費収入 386,180<br>解約違約金 6,482<br>その他賃貸収入 20,973 413,636<br>不動産賃貸事業収益合計 6,289,636<br><br>B. 不動産賃貸事業費用<br>賃貸事業費用<br>管理業務費 746,264<br>水道光熱費 496,830<br>公租公課 596,337<br>損害保険料 30,335<br>修繕費 140,910<br>減価償却費 1,008,905<br>固定資産除却損 31,735<br>その他賃貸事業費用 44,409 3,095,730<br>不動産賃貸事業費用合計 3,095,730<br><br>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,193,905 | ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)<br>A. 不動産賃貸事業収益<br>賃貸事業収入<br>賃貸料 4,386,603<br>共益費 1,088,284<br>駐車場収入 149,282 5,624,170<br>その他賃貸事業収入<br>水道光熱費収入 363,827<br>解約違約金 3,043<br>その他賃貸収入 21,126 387,997<br>不動産賃貸事業収益合計 6,012,167<br><br>B. 不動産賃貸事業費用<br>賃貸事業費用<br>管理業務費 733,381<br>水道光熱費 440,950<br>公租公課 600,436<br>損害保険料 29,759<br>修繕費 106,665<br>減価償却費 1,050,478<br>固定資産除却損 9,545<br>その他賃貸事業費用 45,096 3,016,313<br>不動産賃貸事業費用合計 3,016,313<br><br>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,995,854 |

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

| 前期<br>(自 平成21年7月1日<br>至 平成21年12月31日)   | 当期<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年6月30日)   |
|--|---|
| ※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係<br>(平成21年12月31日現在)<br>(単位：千円)<br>現金及び預金 9,321,792<br>信託現金及び信託預金 5,371,178<br>信託預り敷金及び保証金<br>対応信託預金(注) $\Delta$ 2,078,472<br>現金及び現金同等物 12,614,498<br>(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<br>(平成22年6月30日現在)<br>(単位：千円)<br>現金及び預金 8,561,292<br>信託現金及び信託預金 5,312,807<br>信託預り敷金及び保証金<br>対応信託預金(注) $\Delta$ 2,078,472<br>現金及び現金同等物 11,795,627<br>(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<br>(自 平成21年7月1日<br>至 平成21年12月31日) | 当期<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年6月30日) |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| オペレーティング・リース取引（貸主側）                  | オペレーティング・リース取引（貸主側）                 |
| 未経過リース料 (単位：千円)                      | 未経過リース料 (単位：千円)                     |
| 1年以内 667,288                         | 1年以内 632,273                        |
| 1年超 3,205,518                        | 1年超 2,970,134                       |
| 合計 3,872,807                         | 合計 3,602,408                        |

## 〔有価証券に関する注記〕

| 前期<br>(自 平成21年7月1日<br>至 平成21年12月31日)   | 当期<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年6月30日) |          |          |         |  |    |          |          |         |
|--|-------------------------------------|----------|----------|---------|--|----|----------|----------|---------|
| 時価評価されていない有価証券<br>(単位：千円)  | 時価評価されていない有価証券<br>(単位：千円)           |          |          |         |  |    |          |          |         |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>匿名組合出資持分</td> <td>197,454</td> </tr> </tbody> </table> | 区分                                  | 貸借対照表計上額 | 匿名組合出資持分 | 197,454 | <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>匿名組合出資持分</td> <td>197,602</td> </tr> </tbody> </table> | 区分 | 貸借対照表計上額 | 匿名組合出資持分 | 197,602 |
| 区分   | 貸借対照表計上額                            |          |          |         |  |    |          |          |         |
| 匿名組合出資持分   | 197,454                             |          |          |         |  |    |          |          |         |
| 区分   | 貸借対照表計上額                            |          |          |         |  |    |          |          |         |
| 匿名組合出資持分   | 197,602                             |          |          |         |  |    |          |          |         |

## 〔金融商品に関する注記〕

当期（自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日）

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の弁済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等に手当てされる資金を、借入れ又は投資法人債により調達する方針であります。なお、平成22年6月30日現在、投資法人債の発行はありません。

デリバティブ取引については、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした取引に限るものとし、投機的な取引は行いません。

余剰資金については、換金性及び安全性を考慮した運用を行います。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金によって調達した資金は、不動産信託受益権の取得又は既存の借入金の返済等に充当しております。

借入金並びに預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されておりますが、本投資法人では借入金の返済期限の分散化等を図るとともに、本資産運用会社の財務企画部が適時に資金繰り計画を作成・更新することにより、手許流動性を把握し、当該リスクを管理しております。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されておりますが、支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引をヘッジ手段として利用しております。本投資法人は、借入金全体に占める変動金利の割合を金融環境に応じて調整することにより、当該リスクを管理しております。

## (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

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。

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。）

|                   | 貸借対照表計上額<br>(千円) | 時価 (千円)    | 差額 (千円) |
|-------------------|------------------|------------|---------|
| (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      | —                | —          | —       |

(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) 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。

(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ください。）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。

(6) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

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<br>方法    | デリバティブ<br>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<br>算定方法 |
|-----------------|---------------------------|---------|------------|------------|----|---------------|
|                 |                           |         |            | うち1年超      |    |               |
| 金利スワップの<br>特例処理 | 金利スワップ取引<br>支払固定<br>・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。（上記(注1) (4)、(5)をご参照ください。）

(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

| 区分           | 貸借対照表計上額 (千円) |
|--------------|---------------|
| ①匿名組合出資持分    | 197,602       |
| ②預り敷金及び保証金   | 8,987,165     |
| ③信託預り敷金及び保証金 | 2,088,176     |

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）金銭債権の償還予定額

（単位：千円）

|            | 1年以内       | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超 |
|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
| 現金及び預金     | 8,561,292  | —           | —           | —           | —           | —   |
| 信託現金及び信託預金 | 5,312,807  | —           | —           | —           | —           | —   |
| 合計         | 13,874,099 | —           | —           | —           | —           | —   |

## （注4）借入金の返済予定額

（単位：千円）

|       | 1年以内       | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超 |
|-------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
| 短期借入金 | 5,500,000  | —           | —           | —           | —           | —   |
| 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  | —           | —   |

## （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。

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

当期（自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日）

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。

（単位：千円）

| 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       |             |
| 162,476,799 | △191,666 | 162,285,132 | 138,170,000 |

（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（取得にかかる諸経費を含みます。）から減価償却累計額を控除した価額であります。

（注3）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。

（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す。

（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。

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。

## （追加情報）

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。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

| 前期<br>(自 平成21年7月1日<br>至 平成21年12月31日)         |          | 当期<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年6月30日) |          |
|--|----------|-------------------------------------|----------|
| 1口当たり純資産額                                    | 501,682円 | 1口当たり純資産額                           | 500,427円 |
| 1口当たり当期純利益                                   | 9,524円   | 1口当たり当期純利益                          | 8,268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<br>(自 平成21年7月1日<br>至 平成21年12月31日) | 当期<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年6月30日) |
|-------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 当期純利益（千円）         | 1,748,885                            | 1,518,391                           |
| 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） | 1,748,885                            | 1,518,391                           |
| 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<br>(自 平成21年7月1日<br>至 平成21年12月31日) | 当期<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年6月30日) |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 該当事項はありません。                          | 同 左                                 |

(開示の省略)

投資主資本等変動計算書、デリバティブ取引、関連当事者との取引、税効果会計及び退職給付に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大き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22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. 役員の異動

## (1) 本投資法人の役員の異動

本書の日付現在における本投資法人の役員の状況は以下のとおりであります。

| 役職名  | 氏名     | 主要略歴   |  | 所有投資口数 |
|------|--------|--|--|--------|
| 執行役員 | 泉 幸伸   | 昭和42年4月<br>平成8年3月<br>平成10年9月<br>平成11年6月<br>平成16年2月<br>平成17年1月<br>平成17年4月<br>平成18年5月  | 警察庁入庁<br>警察庁生活安全局長<br>松下興産株式会社（現豊秀興産株式会社）入社<br>同社 代表取締役専務<br>M I Dホールディングス株式会社 取締役<br>松下興産株式会社（現M I D都市開発株式会社）代表取締役<br>同社 取締役専務執行役員<br>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<br><br>昭和62年3月<br>平成6年5月<br>平成8年12月<br>平成12年6月<br>平成14年8月<br>平成15年2月<br><br>平成16年6月<br>平成17年12月<br><br>平成18年5月<br>平成21年6月<br>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<br>公認会計士登録<br>朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人）社員<br>朝日アーサーアンダーセン株式会社 取締役<br>朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人）代表社員<br>喜多村公認会計士事務所 開設、所長（現職）<br>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）<br>ローム株式会社 監査役（非常勤）（現職）<br>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）<br>M I Dリート投資法人 監督役員（現職）<br>ヤマハ株式会社 監査役（非常勤）<br>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<br><br>平成14年1月<br>平成16年4月<br>平成18年5月<br>平成22年1月  | 弁護士登録（京都）<br>谷口法律会計事務所（現谷口総合法律事務所）入所<br>谷口法律会計事務所（現谷口総合法律事務所）副所長<br>同志社大学 大学院司法研究科 講師<br>M I Dリート投資法人 監督役員（現職）<br>谷口総合法律事務所 所長（現職）   | 0      |

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

(注2) 平成22年5月27日に開催されました本投資法人の第3回投資主総会における決議に基づき、補欠執行役員に齋藤裕孝が選任されました。なお、齋藤裕孝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常務取締役財務企画部部長であります。

## (2) 資産運用会社の役員の異動

平成22年6月30日付にて取締役財務企画部部長の植村弘が退任し、同日付にて常務取締役の齋藤裕孝が財務企画部部長に就任いたしました。

本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりであります。

| 役職名          | 氏名    | 主要略歴   |   | 所有株式数 |
|--------------|-------|--|---|-------|
| 代表取締役社長      | 諸泉 信男 | 昭和56年4月<br>平成7年4月<br>平成9年10月<br>平成11年10月<br>平成13年2月<br>平成15年7月<br>平成17年6月<br>平成18年10月<br>平成19年7月<br>平成19年9月                        | 住友信託銀行株式会社入社<br>同社 本店不動産営業部<br>同社 開発不動産業務部<br>同社 不動産業務部<br>同社 不動産投資顧問部 次長<br>同社 本店不動産営業部 営業室長<br>同社 不動産情報開発部 次長<br>同社 不動産コンサルティング部 部長<br>M I Dリートマネジメント株式会社入社 顧問<br>同社 代表取締役社長（現職）  | 0     |
| 常務取締役財務企画部部長 | 齋藤 裕孝 | 昭和60年3月<br>平成15年10月<br>平成17年4月<br>平成17年11月<br>平成18年6月<br>平成19年7月<br>平成20年7月<br>平成20年8月<br>平成20年8月<br>平成21年4月<br>平成21年5月<br>平成22年6月 | 松下興産株式会社（現豊秀興産株式会社）入社<br>同社 経理部<br>M I Dホールディングス株式会社転籍<br>M I D都市開発株式会社 財務経理部<br>同社 財務経理部 部長<br>同社 執行役員<br>同社 事業管理部 部長<br>M I Dアセットマネジメント株式会社 非常勤監査役<br>M I Dリートマネジメント株式会社 非常勤監査役<br>M I D都市開発株式会社 経理部 理事<br>M I Dリートマネジメント株式会社 常務取締役（現職）<br>同社 財務企画部 部長（現職）  | 0     |
| 取締役投資運用部部長   | 泉谷 篤史 | 昭和60年3月<br>平成16年4月<br>平成17年4月<br>平成18年6月<br>平成20年1月<br>平成20年5月<br>平成21年4月<br>平成21年5月   | 松下興産株式会社（現豊秀興産株式会社）入社<br>松下興産プロパティマネジメント株式会社（現M I Dプロパティマネジメント株式会社） 出向 プロパティマネジメント部<br>M I Dホールディングス株式会社転籍<br>M I Dプロパティマネジメント株式会社 出向 西日本営業部<br>同社 業務管理部 部長<br>同社 執行役員<br>同社 取締役<br>同社 プロパティマネジメント事業部 事業部長 兼 運営管理部 部長<br>M I Dリートマネジメント株式会社 出向 取締役投資運用部部長（現職） | 0     |



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

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

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

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

本投資法人の平成22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<br>(平成21年12月31日現在) |                       | 当期<br>(平成22年6月30日現在)  |                       |
|--------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|              |                                 | 保有総額<br>(百万円)<br>(注1) | 対総資産比率<br>(%)<br>(注2) | 保有総額<br>(百万円)<br>(注1) | 対総資産比率<br>(%)<br>(注2) |
| 信託不動産        | 大阪圏(注3)                         | 135,695               | 76.0                  | 135,617               | 76.5                  |
|              | 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 | 26,778                | 15.0                  | 26,667                | 15.0                  |
|              | 小計                              | 162,474               | 91.0                  | 162,285               | 91.5                  |
| 匿名組合出資持分(注4) |                                 | 197                   | 0.1                   | 197                   | 0.1                   |
| 預金・その他資産     |                                 | 15,843                | 8.9                   | 14,811                | 8.4                   |
| 資産総額計(注5)    |                                 | 178,515<br>(162,671)  | 100.0<br>(91.1)       | 177,294<br>(162,482)  | 100.0<br>(91.6)       |

|       | 前期<br>(平成21年12月31日現在) |                   | 当期<br>(平成22年6月30日現在) |                   |
|-------|-----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|       | 金額(百万円)<br>(注6)       | 対総資産比率(%)<br>(注2) | 金額(百万円)<br>(注6)      | 対総資産比率(%)<br>(注2) |
| 負債総額  | 86,393                | 48.4              | 85,403               | 48.2              |
| 純資産総額 | 92,121                | 51.6              | 91,891               | 51.8              |
| 資産総額  | 178,515               | 100.0             | 177,294              | 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6月30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<br>番号                        | 物件名称                     | 資産の種類     | 取得価格<br>(百万円)<br>(注1) | 貸借対照表<br>計上額<br>(百万円)<br>(注2) | 期末<br>算定価額<br>(百万円)<br>(注3) | 算定機関         | 投資<br>比率<br>(%)<br>(注4) | 担保<br>設定の<br>有無<br>(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                | 69,730                        | 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                | 24,403                        | 20,100                      | 株式会社谷澤総合鑑定所  | 15.3                    | 無                       |
|        |                                 | 3                               | パナソニック<br>電工ビル           | 信託受益権     | 7,620                 | 7,596                         | 6,990                       | 森井総合鑑定株式会社   | 4.7                     | 無                       |
|        |                                 | 4                               | 御堂筋MID<br>ビル             | 信託受益権     | 8,290                 | 9,085                         | 7,440                       | 株式会社谷澤総合鑑定所  | 5.1                     | 無                       |
|        |                                 | 5                               | MID<br>REIT京橋<br>ビル      | 信託受益権     | 2,300                 | 2,251                         | 1,190                       | 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                 | 3,365                         | 2,480                       | 株式会社谷澤総合鑑定所  | 2.0                     | 無                       |
|        |                                 | 11                              | MID御堂筋<br>瓦町ビル           | 信託受益権     | 2,000                 | 2,020                         | 1,410                       | 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                | 10,938                        | 9,400                       | 財団法人日本不動産研究所 | 6.7                     | 無                       |
|        |                                 | 13                              | MID西本町<br>ビル             | 信託受益権     | 3,550                 | 3,558                         | 2,290                       | 財団法人日本不動産研究所 | 2.2                     | 無                       |
|        |                                 | 首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市 | 7                        | MID芝金杉橋ビル | 信託受益権                 | 1,160                         | 1,143                       | 1,180        | 株式会社谷澤総合鑑定所             | 0.7                     |
|        | 小計                              |                                 |                          |           | 132,290               | 134,093                       | 111,580                     |              | 82.1                    |                         |
| 商業施設   | 大阪圏                             | 8                               | コナミスポーツ<br>クラブ京橋         | 信託受益権     | 2,780                 | 2,667                         | 2,790                       | 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<br>ショッピング<br>センター | 信託受益権     | 26,100                | 25,523                        | 23,800                      | 大和不動産鑑定株式会社  | 16.2                    | 無                       |
|        | 小計                              |                                 |                          |           | 28,880                | 28,191                        | 26,590                      |              | 17.9                    |                         |
| 合計     |                                 |                                 |                          |           | 161,170               | 162,285                       | 138,170                     |              | 100.0                   |                         |

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

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

(注3) 「期末算定価額」は、投資法人の計算に関する規則、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所が作成した平成22年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいております。

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

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

(注6) ツイン21（底地一部）の信託受益権を含んでおります。

(注7) 金額については、百万円未満を切り捨てて記載しております。

(注8) 本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日、平成20年1月30日、平成20年9月29日及び平成21年2月26日に本匿名組合出資持分を取得しております。

## ② 投資不動産の概要

平成22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<br>(住居表示)           | 資産の種類 | 構造・階数<br>(注1)                          | 竣工年月<br>(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<br>(注3) | 所有権 |
|        |                                     | 1-2  | ツイン21<br>(底地一部)  | 大阪市中央区城見二丁目1番2号<br>(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<br>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<br>平成21年12月増築 | 所有権         | 所有権 |
|        |                                     | 5    | MID REIT<br>京橋ビル | 大阪市都島区東野田町一丁目5番14号      | 信託受益権 | S造陸屋根・合金メッキ鋼板葺9階建                      | 平成12年2月                | 所有権         | 所有権 |
|        |                                     | 10   | MID今橋ビル          | 大阪市中央区今橋二丁目3番16号        | 信託受益権 | S・RC造陸屋根地下2階付11階建                      | 平成2年10月                | 所有権         | 所有権 |
|        |                                     | 11   | MID御堂筋瓦町ビル       | 大阪市中央区瓦町四丁目3番7号         | 信託受益権 | SRC造陸屋根6階建                             | 平成10年3月                | 所有権         | 所有権 |
|        |                                     | 12   | 北浜MIDビル          | 大阪市中央区道修町一丁目6番7号        | 信託受益権 | S・SRC造陸屋根地下1階付18階建                     | 平成20年2月                | 所有権         | 所有権 |
|        |                                     | 13   | MID西本町ビル         | 大阪市西区阿波座一丁目6番1号         | 信託受益権 | S・RC造陸屋根地下3階付9階建                       | 平成元年3月                 | 所有権         | 所有権 |
| 商業施設   | 大阪圏、並びに<br>首都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 |
|        |                                     | 8    | コナミスポーツクラブ京橋     | 大阪市都島区東野田町一丁目8番17号      | 信託受益権 | S造亜鉛メッキ鋼板葺7階建                          | 平成11年6月                | 所有権         | 所有権 |
|        | 首都圏、並びに<br>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<br>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<br>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<br>（百万円）   | 直接還元法       |           | DCF法        |         |             |      |
|          |                          |                  |                 | 価格<br>（百万円） | 還元<br>利回り | 価格<br>（百万円） | 割引率     | 最終還元<br>利回り |      |
| 1        | ツイン21<br>（注2）            | 森井総合鑑定<br>株式会社   | 59,100          | 45,200      | 60,400    | 5.2%        | 57,700  | 4.9%        | 5.4% |
| 2        | 松下IMPビル                  | 株式会社<br>谷澤総合鑑定所  | 20,100          | 21,600      | 19,900    | 5.5%        | 20,200  | 5.7%        | 5.8% |
| 3        | パナソニック<br>電工ビル           | 森井総合鑑定<br>株式会社   | 6,990           | 4,380       | 7,050     | 5.6%        | 6,920   | 5.2%        | 5.9% |
| 4        | 御堂筋MID<br>ビル             | 株式会社<br>谷澤総合鑑定所  | 7,440           | 10,400      | 7,610     | 4.9%        | 7,360   | 5.0%        | 5.2% |
| 5        | M I D R E I T<br>京橋ビル    | 株式会社<br>谷澤総合鑑定所  | 1,190           | 1,340       | 1,240     | 6.1%        | 1,170   | 6.0%        | 6.4% |
| 7        | M I D 芝金杉橋<br>ビル         | 株式会社<br>谷澤総合鑑定所  | 1,180           | 1,320       | 1,200     | 5.4%        | 1,170   | 5.6%        | 5.7% |
| 8        | コナミスポーツ<br>クラブ京橋         | 大和不動産鑑定<br>株式会社  | 2,790           | 2,420       | 2,820     | 6.0%        | 2,780   | 5.8%        | 6.2% |
| 9        | イオン津田沼<br>ショッピング<br>センター | 大和不動産鑑定<br>株式会社  | 23,800          | 19,300      | 24,100    | 5.4%        | 23,700  | 5.1%        | 5.7% |
| 10       | M I D 今橋ビル               | 株式会社<br>谷澤総合鑑定所  | 2,480           | 2,170       | 2,490     | 5.5%        | 2,470   | 5.6%        | 5.8% |
| 11       | M I D 御堂筋<br>瓦町ビル        | 株式会社<br>谷澤総合鑑定所  | 1,410           | 1,510       | 1,440     | 5.9%        | 1,390   | 6.0%        | 6.2% |
| 12       | 北浜M I Dビル                | 財団法人<br>日本不動産研究所 | 9,400           | 7,510       | 9,450     | 5.1%        | 9,350   | 4.9%        | 5.3% |
| 13       | M I D 西本町<br>ビル          | 財団法人<br>日本不動産研究所 | 2,290           | 2,020       | 2,300     | 5.4%        | 2,270   | 5.2%        | 5.6% |
| 合計       |                          |                  | 138,170         | 119,170     | 140,000   | —           | 136,480 | —           | —    |

（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6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいております。

（注2）ツイン21（底地一部）の信託受益権を含んでおります。

（注3）金額については、百万円未満を切り捨て、各種比率等については小数第2位を四捨五入して記載しております。

（注4）本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日、平成20年1月30日、平成20年9月29日及び平成21年2月26日に本匿名組合出資持分を取得しております。

## (ハ) 地震リスク分析等の概要

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

## 地震リスク分析結果の内容

| 物件名称             | PML評価者                            | PML値<br>(%)<br>(注1) | 再調達価格<br>(千円)<br>(注2) |
|------------------|-----------------------------------|---------------------|-----------------------|
| ツイン21            | 株式会社イー・アール・エス/<br>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/<br>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/<br>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/<br>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/<br>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/<br>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/<br>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/<br>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/<br>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/<br>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/<br>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/<br>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/<br>応用アール・エム・エス株式会社 | 2.8                 | 91,612,000            |

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

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

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

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

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

(注3) 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<br>(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<br>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<br>石本建築事務所      | 浦和土工工業株式会社                                      | 東京都<br>港区             |
| 8    | コナミススポーツクラブ<br>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<br>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<br>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<br>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<br>日本建築<br>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<br>(所在地)  | 目的               | 予定期間                  | 工事予定金額<br>(百万円) |           |           |
|-------------------|------------------|-----------------------|-----------------|-----------|-----------|
|                   |                  |                       | 総額              | 当期<br>支払額 | 既支払<br>総額 |
| ツイン21<br>(大阪市中央区) | 400V配電盤制御更新      | 自平成22年7月<br>至平成22年11月 | 60              | —         | —         |
| ツイン21<br>(大阪市中央区) | 空調機制御更新(PU)7期目   | 自平成22年7月<br>至平成22年11月 | 53              | —         | —         |
| ツイン21<br>(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<br>至平成23年2月 | 99              | —         | —         |
| ツイン21<br>(大阪市中央区) | 通気配管改修1期目        | 自平成22年12月<br>至平成23年5月 | 60              | —         | —         |
| ツイン21<br>(大阪市中央区) | 空調機制御更新(PU)8期目   | 自平成23年1月<br>至平成23年5月  | 53              | —         | —         |



## (ロ) 期中に行った資本的支出

保有資産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりであります。当期の資本的支出は870百万円であり、当期費用に区分された修繕費106百万円と併せ、977百万円の工事を実施しております。

| 不動産等の名称<br>(所在地)    | 目的                                | 工事期間                        | 工事金額<br>(百万円) |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------|---------------|
| ツイン21<br>(大阪市中央区)   | 冷却塔更新(熱源用)                        | 自平成21年9月1日<br>自平成22年5月31日   | 221           |
| ツイン21<br>(大阪市中央区)   | 総合受信盤改修工事3年目                      | 自平成21年7月1日<br>自平成22年1月29日   | 140           |
| ツイン21<br>(大阪市中央区)   | 熱源冷却水系統 可とう継手および<br>冷却水ポンプ仕切弁交換工事 | 自平成21年11月10日<br>自平成22年5月31日 | 62            |
| ツイン21<br>(大阪市中央区)   | 空調機制御更新(PU)6期目                    | 自平成21年9月1日<br>自平成22年1月31日   | 53            |
| 松下IMPビル<br>(大阪市中央区) | 総合受信盤改修工事1期目                      | 自平成22年4月1日<br>自平成22年6月20日   | 49            |
| その他不動産等             | その他資本的支出                          |                             | 344           |
| 合計                  |                                   |                             | 870           |

## (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4期<br>自平成20年<br>1月1日<br>至平成20年<br>6月30日 | 第5期<br>自平成20年<br>7月1日<br>至平成20年<br>12月31日 | 第6期<br>自平成21年<br>1月1日<br>至平成21年<br>6月30日 | 第7期<br>自平成21年<br>7月1日<br>至平成21年<br>12月31日 | 第8期<br>自平成22年<br>1月1日<br>至平成22年<br>6月30日 |
|---------------|--|---|--|---|--|
| 前期末積立金残高(百万円) | 182                                      | 82  | 67                                       | 87  | 119                                      |
| 当期積立額(百万円)    | 490                                      | 485                                       | 485                                      | 485                                       | 485                                      |
| 当期積立金取崩額(百万円) | 591                                      | 499                                       | 465                                      | 454                                       | 31                                       |
| 次期繰越額(百万円)    | 82                                       | 67  | 87                                       | 119                                       | 574                                      |

## ④ テナント等の概要

## (イ) 賃貸状況の概要

平成22年6月30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<br>(㎡)<br>(注1) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注2) | 稼働率<br>(%)<br>(注3) | テナント数<br>(注4) | 賃貸事業<br>収入<br>(千円)<br>(注5、6) |
|--------|---|---|--------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------|------------------------------|
| オフィスビル | 大阪圏   | 1   | ツイン21                    | 82,401.43             | 78,041.02           | 94.7               | 96            | 2,613,981                    |
|        |   | 2   | 松下IMPビル                  | 37,134.99             | 36,360.73           | 97.9               | 56            | 1,226,943                    |
|        |   | 3   | パナソニック電工ビル               | 12,684.52             | 12,684.52           | 100.0              | 1             | 347,828                      |
|        |   | 4   | 御堂筋MIDビル                 | 10,461.32             | 9,257.76            | 88.5               | 8             | 288,249                      |
|        |   | 5   | MID<br>REIT京橋ビル<br>(注7)  | 4,833.88              | 4,833.88            | 100.0              | 1             | —                            |
|        |   | 10  | MID今橋ビル                  | 4,279.70              | 4,279.70            | 100.0              | 19            | 118,409                      |
|        |   | 11  | MID御堂筋<br>瓦町ビル           | 3,069.18              | 2,172.71            | 70.8               | 10            | 51,575                       |
|        |   | 12  | 北浜MIDビル                  | 10,189.50             | 10,189.49           | 100.0              | 10            | 364,978                      |
|        |   | 13  | MID西本町ビル                 | 3,866.46              | 3,841.74            | 99.4               | 15            | 102,961                      |
|        |   | 首都圏、並びに<br>大阪圏を除く政<br>令指定都市及び<br>それに準ずる主<br>要都市 | 7                        | MID芝金杉橋<br>ビル         | 1,989.27            | 1,989.27           | 100.0         | 1                            |
|        | 小計  |   |                          | 170,910.25            | 163,650.82          | 95.8               | 217           | —                            |
| 商業施設   | 大阪圏   | 8   | コナミ<br>スポーツクラブ<br>京橋(注7) | 9,586.26              | 9,586.26            | 100.0              | 1             | —                            |
|        | 首都圏、並びに<br>大阪圏を除く政<br>令指定都市及び<br>それに準ずる主<br>要都市 | 9   | イオン津田沼<br>ショッピング<br>センター | 101,210.44            | 101,210.44          | 100.0              | 1             | 726,000                      |
|        | 小計  |   |                          | 110,796.70            | 110,796.70          | 100.0              | 2             | —                            |
| 合計(注6) |   |   |                          | 281,706.95            | 274,447.52          | 97.4               | 219           | 6,012,167                    |

(注1) 「賃貸可能面積」は、平成22年6月30日現在における賃貸可能な面積（貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオン津田沼ショッピングセンターは共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビルは共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。）を記載しております。

(注2) 「賃貸面積」は、平成22年6月30日現在における有効な賃貸借契約書等に表示された面積（貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオン津田沼ショッピングセンターは共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビルは共用部面積を、それぞれ賃貸面積に含みます。）を記載しております。

(注3) 「稼働率」は、平成22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22年6月30日現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数（貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。）を記載しております。1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件内については1テナントと数え、複数の物件にわたる場合はそれぞれ物件毎に1テナントと数え、その合計を記載しております。

(注5) 「賃貸事業収入」は、千円未満を切り捨てて記載しております。

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

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

## (ロ) 稼働率等の推移

各時点における稼働率等の推移は以下のとおりであります。

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

|               | 第7期<br>(平成21年12月末) |
|---------------|--------------------|
| 物件数           | 12                 |
| テナント数(注1)     | 214                |
| 賃貸可能面積(㎡)(注2) | 281,968.18         |
| 賃貸面積(㎡)(注3)   | 272,710.71         |
| 稼働率(注4)       | 96.7%              |

|               | 平成22年<br>1月末 | 平成22年<br>2月末 | 平成22年<br>3月末 | 平成22年<br>4月末 | 平成22年<br>5月末 | 平成22年<br>6月末 |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 物件数           | 12           | 12           | 12           | 12           | 12           | 12           |
| テナント数(注1)     | 214          | 216          | 221          | 222          | 220          | 219          |
| 賃貸可能面積(㎡)(注2) | 281,968.18   | 281,968.18   | 281,716.79   | 281,704.80   | 281,704.80   | 281,706.95   |
| 賃貸面積(㎡)(注3)   | 272,056.87   | 273,245.77   | 273,647.01   | 273,400.48   | 273,141.92   | 274,447.52   |
| 稼働率(注4)       | 96.5%        | 96.9%        | 97.1%        | 97.1%        | 97.0%        | 97.4%        |

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

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

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

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

## (ハ) 主要な（賃貸面積上位）10テナントの概要

平成22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                    | 業種     | 入居物件名                        | 契約満了日（注1）  | 賃貸面積<br>(㎡) | 全賃貸面積に<br>占める割合<br>(注2) |
|--------------------------|--------|------------------------------|------------|-------------|-------------------------|
| イオンリテール株式会社              | 小売業    | イオン津田沼<br>ショッピングセンター         | 平成35年9月29日 | 101,210.44  | 36.9%                   |
| パナソニック株式会社               | 電気機器   | ツイン21                        | 平成25年3月31日 | 40,956.60   | 14.9%                   |
| パナソニック電工株式会社             | 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%                    |
| 株式会社コナミススポーツ&ライフ<br>(注3) | サービス業  | コナミス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<br>株式会社   | 情報・通信業 | 松下IMPビル                      | 平成26年4月30日 | 5,632.24    | 2.1%                    |
| ヒューマンリソシア株式会社<br>(注3、4)  | 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<br>株式会社   | 不動産業   | ツイン21<br>松下IMPビル<br>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<br>株式会社  | サービス業  | MID REIT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  | 70.7%                   |

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

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

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

(注4) 会社分割に伴い、平成22年7月1日付にて賃貸借契約をヒューマンアカデミー株式会社に承継しております。

## ⑤ 個別信託不動産の収支状況

当期（自 平成22年1月1日 至 平成22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<br>電工ビル | 御堂筋<br>M I Dビル | M I D R E I T<br>京橋ビル<br>(注2) | M I D<br>芝金杉橋ビル |
|-----------------|-----------|-----------|----------------|----------------|-------------------------------|-----------------|
| 運用日数            | 181       | 181       | 181            | 181            | 181                           | 181             |
| 賃料              | 1,813,440 | 748,824   | 261,534        | 237,875        | —                             | 43,972          |
|                 | 共益費       | 574,357   | 321,473        | 52,680         | 22,676                        | —               |
|                 | 駐車場収入     | 64,397    | 48,935         | 4,320          | 5,468                         | 2,160           |
| 賃貸事業収入          | 2,452,195 | 1,119,233 | 318,534        | 266,020        | —                             | 46,132          |
| 水道光熱費収入         | 149,512   | 103,768   | 27,008         | 20,729         | —                             | —               |
|                 | 解約違約金     | 2,204     | 24             | —              | —                             | —               |
|                 | その他収入     | 10,068    | 3,917          | 2,286          | 1,498                         | —               |
| その他賃貸事業収入       | 161,785   | 107,709   | 29,294         | 22,228         | —                             | 210             |
| ①賃貸事業収益         | 2,613,981 | 1,226,943 | 347,828        | 288,249        | —                             | 46,342          |
| 管理業務費           | 359,929   | 191,419   | 52,127         | 34,712         | —                             | 1,633           |
| 支払手数料           | 5,123     | —         | —              | 826            | —                             | —               |
| 水道光熱費           | 212,943   | 128,798   | 30,544         | 19,554         | —                             | —               |
| 公租公課            | 238,761   | 147,212   | 19,118         | 50,847         | —                             | 7,149           |
| 損害保険料           | 12,044    | 6,481     | 1,113          | 1,168          | —                             | 375             |
| 修繕費             | 65,927    | 21,342    | 8,548          | 4,231          | —                             | 905             |
| その他賃貸事業費用       | 19,278    | 7,916     | 496            | 183            | —                             | 36              |
| ②賃貸事業費用         | 914,007   | 503,171   | 111,948        | 111,525        | —                             | 10,099          |
| ③NO I (①-②)     | 1,699,974 | 723,771   | 235,879        | 176,723        | 8,296                         | 36,242          |
| ④減価償却費          | 453,418   | 258,027   | 40,046         | 58,094         | 13,407                        | 5,764           |
| ⑤固定資産除却損        | 2,579     | —         | 96             | —              | 6,199                         | —               |
| ⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤) | 1,243,975 | 465,744   | 195,736        | 118,629        | △11,309                       | 30,477          |

| 物件名             | コナミスポー<br>ツクラブ京橋<br>(注2) | イオン津田沼<br>ショッピング<br>センター | M I D<br>今橋ビル | M I D<br>御堂筋瓦町<br>ビル | 北浜<br>M I Dビル | M I D<br>西本町ビル | 当期合計<br>(注2) |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------|--------------|
| 運用日数            | 181                      | 181                      | 181           | 181                  | 181           | 181            |              |
| 賃料              | —                        | 726,000                  | 75,312        | 34,350               | 252,860       | 68,630         | 4,386,603    |
|                 | 共益費                      | —                        | —             | 25,699               | 11,930        | 61,027         | 1,088,284    |
|                 | 駐車場収入                    | —                        | —             | 8,729                | 1,760         | 10,131         | 2,334        |
| 賃貸事業収入          | —                        | 726,000                  | 109,741       | 48,041               | 324,018       | 89,404         | 5,624,170    |
| 水道光熱費収入         | —                        | —                        | 8,398         | 3,487                | 39,260        | 11,662         | 363,827      |
|                 | 解約違約金                    | —                        | —             | —                    | —             | 814            | 3,043        |
|                 | その他収入                    | —                        | —             | 270                  | 46            | 1,699          | 1,080        |
| その他賃貸事業収入       | —                        | —                        | 8,668         | 3,533                | 40,959        | 13,557         | 387,997      |
| ①賃貸事業収益         | —                        | 726,000                  | 118,409       | 51,575               | 364,978       | 102,961        | 6,012,167    |
| 管理業務費           | —                        | 11,550                   | 16,645        | 8,455                | 37,185        | 12,393         | 733,381      |
| 支払手数料           | —                        | —                        | 554           | 701                  | —             | 1,388          | 16,954       |
| 水道光熱費           | —                        | —                        | 9,301         | 3,957                | 25,900        | 9,948          | 440,950      |
| 公租公課            | —                        | 65,920                   | 13,906        | 6,794                | 24,043        | 9,366          | 600,436      |
| 損害保険料           | —                        | 5,153                    | 608           | 307                  | 1,099         | 448            | 29,759       |
| 修繕費             | —                        | —                        | 346           | 1,041                | 2,110         | 1,838          | 106,665      |
| その他賃貸事業費用       | —                        | —                        | —             | —                    | 231           | —              | 28,141       |
| ②賃貸事業費用         | —                        | 82,625                   | 41,363        | 21,258               | 90,570        | 35,384         | 1,956,289    |
| ③NO I (①-②)     | 82,265                   | 643,374                  | 77,046        | 30,316               | 274,408       | 67,577         | 4,055,878    |
| ④減価償却費          | 18,870                   | 111,737                  | 22,461        | 12,216               | 38,752        | 17,679         | 1,050,478    |
| ⑤固定資産除却損        | —                        | —                        | 670           | —                    | —             | —              | 9,545        |
| ⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤) | 63,395                   | 531,636                  | 53,914        | 18,100               | 235,655       | 49,897         | 2,995,854    |

(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いません。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。