

平成19年6月期(平成19年1月1日～平成19年6月30日)決算短信

平成19年8月20日

不動産投信発行者名 MIDリート投資法人
コード番号 3227
代表者 執行役員 泉 幸伸

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

投資信託委託業者名 MIDリートマネジメント株式会社
代表者 代表取締役社長 神尾 賢司
問合せ先責任者 取締役 財務企画部部長 植村 弘 TEL(06) 6456-0700

有価証券報告書提出予定日 平成19年9月26日
分配金支払開始予定日 平成19年9月21日

(百万円未満切捨て)

1. 平成19年6月期の運用、資産の状況(平成19年1月1日～平成19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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年6月期	6,187	(49.8)	3,111	(30.4)	2,668	(45.9)
18年12月期	4,129	—	2,385	—	1,829	—

	当期純利益		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
	百万円	%	円	%	%	%
19年6月期	2,666	(46.0)	14,523	2.9	1.6	43.1
18年12月期	1,827	—	9,990	2.0	1.1	44.3

(注) ① 平成19年6月期の計算期間は平成19年1月1日から平成19年6月30日までの181日です。また、平成18年12月期の計算期間は平成18年6月1日から平成18年12月31日までの214日ですが、実質的な資産運用期間は平成18年8月31日からの123日です。

② 1口当たり当期純利益は、当期純利益を次の期中平均投資口数で除することにより算出しております。

平成19年6月期 183,625口 平成18年12月期 182,901口(実質的な資産運用期間の平均)

なお、平成18年12月期における期末発行済投資口数は183,625口であり、期末1口当たりの当期純利益は9,951円となります。

③ 自己資本当期純利益率、総資産経常利益率の算定における自己資本額、総資産額は期首と期末の平均値を使用しております。なお、平成18年12月期においては実質的な運用開始日(平成18年8月31日)を期首とみなし計算を行っております。

(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	%	%
19年6月期	14,523	2,666	0	—	99.9	2.9
18年12月期	9,951	1,827	0	—	99.9	2.0

(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

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19年6月期	167,905	93,039	55.4	506,682
18年12月期	166,268	92,199	55.5	502,110

(参考) 自己資本 平成19年6月期 93,039百万円 平成18年12月期 92,199百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年6月期	6,244	△5,554	△1,811	13,068
18年12月期	1,241	△138,627	151,576	14,190

2. 平成19年12月期の運用状況の予想(平成19年7月1日～平成19年12月31日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり利益 超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
19年12月期	6,252	(1.1)	2,757	(△11.4)	2,231	(△16.4)	2,229	(△16.4)	12,143	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成19年12月期) 12,143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19年6月期 183,625口 平成18年12月期 183,625口
- ② 期末自己投資口数 平成19年6月期 0口 平成18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、15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、5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19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19年3月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略いたします。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 本投資法人の主な推移

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

当期末（平成19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、上場後第1期末までに取得した9物件に加え、当期においてオフィスビル2物件を取得し、その結果、当期末現在におきましては保有物件数11物件、取得価格の総額は151,720百万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又はこれを裏付けとする不動産対応証券に重点的な投資を行い、資産運用を行っております。

(ロ) 運用実績

わが国経済は、好調な企業収益を背景とした設備投資の増加、雇用環境の改善、また個人消費も底堅く推移していること等から、引き続き景気は緩やかに拡大しております。

不動産市場においては、平成19年1月1日時点の地価公示によると、平成18年1月以降の1年間の地価変動率は、全国平均で商業地が2.3%、住宅地におきましても0.1%上昇し、平成3年以来16年ぶりに上昇となりました。また三大都市圏における商業地の地価は8.9%の上昇となり、2年連続の上昇となりました。大阪市においても、利便性が高く、オフィス需要の大きい北区、中央区、西区等の商業地、中でも大阪駅周辺や御堂筋沿いの地域で高い上昇率を示しております。

不動産売買市場は、不動産プライベートファンド、J-REITによる積極的な投資に加え、外国人投資家による日本の不動産市場への投資増加を背景に優良物件に対する不動産取引価格が上昇する等、厳しい投資環境が続いております。

また、オフィスビル賃貸市場は、三大都市を中心に景気の回復による増床、移転等の需要の増加により、空室率は概ね低下傾向が続いております。

大阪においても景気回復に伴って事務所拡張ニーズによる移転、増床の動きが見られるなど、空室率の改善が継続しております。特に立地条件、建物のスペック等で優位性のあるAクラスビルについては、需給が逼迫していること等により空室が少ない状況が続いており、これらのAクラスビルのような個別の優良物件を中心に、新規募集賃料の引き上げ、継続賃料の増額改定等の動きが見られます。

このような環境の中、本投資法人は、9物件（取得価格総額 146,450百万円）で当期の運用を開始し、物件取得競争が激しさを増す中、本投資法人の資産運用会社の株主であるMID都市開発株式会社並びにエートス・ジャパン・エルエルシーからのパイプライン・サポートの活用により、平成19年4月3日にMID今橋ビル（取得価格 3,270百万円）、平成19年5月16日にMID御堂筋瓦町ビル（取得価格 2,000百万円）を取得しました。

当期末現在における投資比率（取得価格ベース）は、エリア別では大阪圏78.3%、首都圏等その他地域21.7%、また用途別ではオフィスビル81.0%、商業施設19.0%となっております。

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

今期においては新規テナントの入居に加えて、既存テナントの増床ニーズを捉えるなど稼働率の維持向上への取り組み、及び前期におけるテナント満足度調査の結果を受けて、これに対応する施策を推進するなど、テナント満足度の向上に努めてまいりました。そのような取り組みにより、当期末時点での稼働率は98.4%と高水準で推移しております。

(ハ) 資金調達概要

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

本投資法人は前期より運用資産の取得に当たり12の金融機関から61,300百万円の長期借入れを行ってお

ります。この内、40,000百万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。

なお、当期においては新たな資金調達を行っておりません。

したがって、当期末時点においては、総資産に対する有利子負債の比率36.5%、長期借入金の比率100%、金利の固定化比率65.3%となっております。

また、平成19年6月30日現在の本投資法人の発行体格付けの状況は以下のとおりです。

格付機関	発行体格付け	格付けの方向性
株式会社格付投資情報センター	A	安定的

(二)業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績は営業収益 6,187 百万円、営業利益 3,111 百万円を計上いたしました。また、借入金にかかる支払利息等を控除した後の経常利益は 2,668 百万円、当期純利益は 2,666 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 14,523 円 となりました。

② 次期の見通し

(イ)今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 内部成長戦略

本投資法人では、中長期的な収益の維持向上を図るため、既存テナントへのフォロー活動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行ってまいります。具体的には、既存テナントのフォロー活動を通じた増床ニーズの掘り起こしや賃料増額改定等を継続して行うとともに、物件の特性を踏まえた新規テナントの誘致活動を推進していくことにより、中長期にわたる賃料収入と稼働率の維持向上を図ります。また、良好なオフィスビル賃貸市場の状況を踏まえた適正賃料でのリーシングに努めてまいります。

さらに、テナントとの信頼関係をより強固にするためテナント満足度の向上に努めるとともに、保有物件の市場競争力強化のため、テナントニーズを的確に把握した上で共用部のバリューアップ工事等を適切な時期に実施してまいります。

B. 外部成長戦略

本投資法人は規模のメリットによる運用管理コストの低減、運用資産のポートフォリオ分散効果による収益変動リスクの低減を図るため、大阪圏を中心に運用資産の取得を推進してまいります。

そのために、引き続き取得環境が厳しい中、本投資法人の資産運用会社自らが物件情報を収集することを強化すると共に、新たな物件情報ルートの開拓を推進してまいります。

また、MID都市開発株式会社並びにエートス・ジャパン・エルエルシーからのパイプライン・サポートを最大限に活用し、MID都市開発株式会社が新規開発するオフィスビル等も含め、市場競争力の高い優良物件の取得に向けた活動を行ってまいります。

C. 財務戦略

財務の安定性を維持することを目標に、保守的なLTV水準の維持、金利固定化による金利変動リスクへの対応、有利子負債の返済時期の分散化、及び資金調達の多様化について継続して取り組んでまいります。

運用資産の取得資金等の今後の資金需要については極度ローン基本契約（借入上限額10,000百万円）の活用その他、投資法人債の発行を含めた多様な資金調達手段を検討してまいります。

(ロ)運用状況の見通し

第3期（平成19年12月期 平成19年7月1日～平成19年12月31日）の運用状況につきましては、以下の通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19年12月期（第3期）及び平成20年6月期（第4期） 運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

営業収益	6,252百万円
営業利益	2,757百万円
経常利益	2,231百万円
当期純利益	2,229百万円
1口当たり分配金	12,143円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、「平成19年12月期（第3期）及び平成20年6月期（第4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、第4期（平成20年6月期 平成20年1月1日～平成20年6月30日）の運用状況の予想数値は以下の通りとなります。

営業収益	6,242百万円
営業利益	2,793百万円
経常利益	2,232百万円
当期純利益	2,230百万円
1口当たり分配金	12,145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19年12月期（第3期）及び平成20年6月期（第4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19年6月30日時点で本投資法人が保有している11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19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、物件の競争力及び個々のテナントの状況等を考慮して算出しております。 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、費用の変動要素を反映して算出しております。 固定資産税等については平成19年12月期には556百万円、平成20年6月期には568百万円を想定しております。一般に不動産等の売買に当たり固定資産税及び都市計画税等（以下「固定資産税等」）については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。従いまして平成19年4月3日取得の「MID今橋ビル」及び平成19年5月16日取得の「MID御堂筋瓦町ビル」の固定資産税等については、平成19年12月期の費用として計上されませんが、平成20年6月期には当該計算期間に対応する額を営業費用として計上することを前提としております。 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、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。 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19年12月期に887百万円、平成20年6月期に901百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成19年12月期は支払利息として478百万円、平成20年6月期には支払利息として510百万円を想定しております。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 平成19年6月30日時点の有利子負債比率36.5%が概ね同比率のまま推移することを前提としております。 $\text{有利子負債比率} = \text{期末有利子負債} \div \text{期末総資産額} \times 100$
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成19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20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。
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) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成19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、開示を省略いたします。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

区 分	注記 番号	前期 (平成18年12月31日現在)		当期 (平成19年6月30日現在)		増減		
		金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)	
(資産の部)								
I 流動資産								
現金及び預金		9,651,314		9,167,919		△483,395		
信託現金及び信託預金		6,602,045		5,963,369		△638,675		
営業未収入金		210,921		208,514		△2,406		
未収消費税等		2,284,362		—		△2,284,362		
前払費用		29,880		10,763		△19,117		
繰延税金資産		40		36		△3		
その他流動資産		—		589		589		
流動資産合計		18,778,565	11.3	15,351,193	9.2	△3,427,372	△18.3	
II 固定資産								
1. 有形固定資産								
信託建物	※1	47,536,817		50,130,026				
減価償却累計額		△551,747	46,985,069	△1,406,607	48,723,419	1,738,349		
信託構築物	※1	—		42,082				
減価償却累計額		—	—	△108	41,974	41,974		
信託工具器具及び備品	※1	4,179		53,309				
減価償却累計額		△331	3,847	△2,554	50,755	46,907		
信託土地	※1		100,233,860		103,513,074	3,279,214		
有形固定資産合計			147,222,777	88.5		152,329,223	5,106,446	3.5
2. 無形固定資産								
ソフトウェア			1,466		2,351	885		
無形固定資産合計			1,466	0.0		2,351	885	60.3
3. 投資その他の資産								
差入敷金保証金			10,000		10,000	—		
長期前払費用			256,027		213,183	△42,844		
投資その他の資産合計			266,027	0.2		223,183	△42,844	△16.1
固定資産合計			147,490,271	88.7		152,554,758	5,064,486	3.4
資産合計			166,268,837	100.0		167,905,951	1,637,113	1.0

区 分	注記 番号	前期 (平成18年12月31日現在)		当期 (平成19年6月30日現在)		増減		
		金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)	
(負債の部)								
I 流動負債								
営業未払金		220,200		274,882		54,682		
未払金		373,341		665,374		292,032		
未払費用		4,422		2,317		△2,105		
未払配当金		—		15,526		15,526		
未払法人税等		1,949		188		△1,760		
未払消費税等		—		73,265		73,265		
前受金		730,943		782,808		51,864		
その他流動負債		280,329		399,542		119,212		
流動負債合計		1,611,186	1.0	2,213,905	1.3	602,718	37.4	
II 固定負債								
長期借入金	※1	61,300,000		61,300,000		—		
預り敷金保証金		8,513,761		9,155,696		641,934		
信託預り敷金保証金		2,644,017		2,196,803		△447,213		
固定負債合計		72,457,779	43.5	72,652,500	43.3	194,720	0.3	
負債合計		74,068,965	44.5	74,866,405	44.6	797,439	1.1	
(純資産の部)								
I 投資主資本								
1. 出資総額		90,372,613	54.4	90,372,613	53.8	—		
2. 剰余金								
当期未処分利益		1,827,257		2,666,932		839,674		
剰余金合計		1,827,257	1.1	2,666,932	1.6	839,674	46.0	
投資主資本合計		92,199,871	55.5	93,039,545	55.4	839,674	0.9	
純資産合計		92,199,871	55.5	93,039,545	55.4	839,674	0.9	
負債・純資産合計		166,268,837	100.0	167,905,951	100.0	1,637,113	1.0	

(2) 損益計算書

区 分	注記 番号	前期 〔自 平成18年 6月 1日〕 〔至 平成18年12月31日〕			当期 〔自 平成19年 1月 1日〕 〔至 平成19年 6月30日〕			増減	
		金 額 (千円)		百分比 (%)	金 額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
1. 営業収益									
賃貸事業収入	※1	3,890,090			5,841,711				
その他賃貸事業収入	※1	239,851	4,129,941	100.0	345,757	6,187,468	100.0	2,057,526	49.8
2. 営業費用									
賃貸事業費用	※1	1,405,284			2,465,421				
資産運用報酬		293,679			472,994				
資産保管委託報酬		2,000			8,356				
一般事務委託報酬		16,296			48,152				
役員報酬		12,600			10,800				
その他営業費用		14,933	1,744,795	42.2	70,539	3,076,264	49.7	1,331,469	76.3
営業利益			2,385,146	57.8		3,111,203	50.3	726,056	30.4
3. 営業外収益									
受取利息		131			7,775				
消費税等還付加算金		—			6,333				
その他営業外収益		—	131	0.0	0	14,109	0.2	13,977	10,626.6
4. 営業外費用									
支払利息		266,799			407,799				
融資関連費用		49,910			48,604				
創業費償却		17,155			—				
新投資口発行費		95,812			—				
新投資口公開関連費用		118,269			—				
その他営業外費用		8,136	556,085	13.5	235	456,639	7.4	△99,446	△17.9
経常利益			1,829,193	44.3		2,668,673	43.1	839,480	45.9
税引前当期純利益			1,829,193	44.3		2,668,673	43.1	839,480	45.9
法人税、住民税及び事業税		1,975			1,744				
法人税等調整額		△40	1,935	0.1	3	1,747	0.0	△187	△9.7
当期純利益			1,827,257	44.2		2,666,926	43.1	839,668	46.0
前期繰越利益			—			5		5	
当期未処分利益			1,827,257			2,666,932		839,674	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成18年 6月 1日 至 平成18年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産 合計
	出資総額	剰余金		投資主 資本 合計	
		当期 未処分 利益	剰余金 合計		
前期末残高	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	90,372,613	—	—	90,372,613	90,372,613
当期純利益	—	1,827,257	1,827,257	1,827,257	1,827,257
当期変動額合計	90,372,613	1,827,257	1,827,257	92,199,871	92,199,871
当期末残高	90,372,613	1,827,257	1,827,257	92,199,871	92,199,871

当期(自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産 合計
	出資総額	剰余金		投資主 資本 合計	
		当期 未処分 利益	剰余金 合計		
前期末残高	90,372,613	1,827,257	1,827,257	92,199,871	92,199,871
当期変動額					
剰余金の分配	—	△1,827,252	△1,827,252	△1,827,252	△1,827,252
当期純利益	—	2,666,926	2,666,926	2,666,926	2,666,926
当期変動額合計	—	839,674	839,674	839,674	839,674
当期末残高	90,372,613	2,666,932	2,666,932	93,039,545	93,039,545

(4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期	当期
	〔自 平成18年 6月 1日〕 〔至 平成18年12月31日〕	〔自 平成19年 1月 1日〕 〔至 平成19年 6月30日〕
I 当期末処分利益	1,827,257,944円	2,666,932,051円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,827,252,375円 (9,951円)	2,666,785,875円 (14,523円)
III 次期繰越利益	5,569円	146,176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所得の金額の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1,827,252,375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所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数183,625口の整数倍数の最大値となる2,666,785,875円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第34条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

区 分	注記 番号	前期	当期	増減
		(自 平成18年 6月 1日 至 平成18年12月31日)	(自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30日)	
		金 額 (千円)	金 額 (千円)	金 額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		1,829,193	2,668,673	
減価償却費		552,094	857,191	
長期前払費用償却額		29,272	42,844	
新投資口発行費償却額		95,812	—	
受取利息		△131	△7,775	
支払利息		266,799	407,799	
営業未収入金の増加・減少額		△210,921	2,406	
未収消費税等の増加・減少額		△2,284,362	2,284,362	
未払消費税等の増加・減少額		—	73,265	
営業未払金の増加・減少額		220,200	54,682	
前受金の増加・減少額		730,943	51,864	
前払費用の増加・減少額		△29,880	19,117	
長期前払費用の支払額		△285,300	—	
その他		589,754	195,694	
小 計		1,503,473	6,650,127	5,146,653
利息の受取額		131	7,775	
利息の支払額		△262,376	△409,904	
法人税等の支払額		△26	△3,504	
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,241,202	6,244,494	5,003,292
II 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		△147,730,470	△5,899,248	
無形固定資産の取得による支出		△1,600	△1,100	
差入敷金保証金の支出		△10,000	—	
預り敷金保証金の収入		8,542,097	877,298	
信託預り敷金保証金の収入		8,440,057	430,485	
預り敷金保証金の支出		△8,686	△84,976	
信託預り敷金保証金の支出		△5,796,040	△877,298	
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		△2,062,781	337	
投資活動によるキャッシュ・フロー		△138,627,424	△5,554,502	133,072,922
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入金の借入による収入		61,300,000	—	
新投資口の発行による収入		90,372,613	—	
新投資口発行費の支出		△95,812	—	
分配金の支払額		—	△1,811,726	
財務活動によるキャッシュ・フロー		151,576,801	△1,811,726	△153,388,527
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		14,190,578	△1,121,734	△15,312,312
V 現金及び現金同等物の期首残高		—	14,190,578	14,190,578
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	14,190,578	13,068,844	△1,121,734

(6) 重要な会計方針

項目	前期	当期
	〔自 平成18年 6月 1日〕 〔至 平成18年12月31日〕	〔自 平成19年 1月 1日〕 〔至 平成19年 6月30日〕
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2～59年 信託工具器具及び備品 5～8年</p> <p>(2)無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、ソフトウェアについては、本投資法人内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。</p> <p>(3)長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>(1)有形固定資産 同 左 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2～59年 信託構築物 15～45年 信託工具器具及び備品 3～10年</p> <p>(2)無形固定資産 同 左</p> <p>(3)長期前払費用 同 左</p>
2. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は362,671千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同 左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は29,076千円です。</p>
3. 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 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。 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。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託工具器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金保証金</p> <p>(2)消費税等の処理方法 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>(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 同 左</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。 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 信託預り敷金保証金</p> <p>(2)消費税等の処理方法 同 左</p>

なお、上記「1. 固定資産の減価償却の方法」、「2. 収益及び費用の計上基準」及び「3. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項」以外は、最近の有価証券報告書（平成19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します。

(7) 注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (平成18年12月31日現在)	当期 (平成19年6月30日現在)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位:千円)	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位:千円)
信託建物 46,985,069 信託工具器具及び備品 3,847 信託土地 100,233,860 合計 147,222,777	信託建物 46,556,292 信託構築物 41,974 信託工具器具及び備品 49,624 信託土地 100,233,860 合計 146,881,750
担保を付している債務は次のとおりです。 長期借入金 61,300,000 合計 61,300,000	担保を付している債務は次のとおりです。 同 左 同 左
※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 (単位:千円) 50,000	※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 (単位:千円) 同 左

〔損益計算書に関する注記〕

前期 (自 平成18年 6月 1日 至 平成18年12月31日)	当期 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30日)
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	※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 3,082,142 共益費 701,836 駐車場収入 106,111 3,890,090 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 221,832 その他賃貸収入 18,018 239,851 不動産賃貸事業収益合計 4,129,941	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 4,623,060 共益費 1,055,036 駐車場収入 163,614 5,841,711 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 317,478 その他賃貸収入 28,278 345,757 不動産賃貸事業収益合計 6,187,468
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 447,733 水道光熱費 321,101 損害保険料 12,353 修繕費 41,097 減価償却費 552,094 その他賃貸事業費用 30,904 1,405,284 不動産賃貸事業費用合計 1,405,284	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 695,839 水道光熱費 442,238 公租公課 278,250 損害保険料 18,379 修繕費 114,769 減価償却費 857,191 その他賃貸事業費用 58,753 2,465,421 不動産賃貸事業費用合計 2,465,421
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,724,657	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,722,046

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前期 （自 平成18年 6月 1日） 至 平成18年12月31日）	当期 （自 平成19年 1月 1日） 至 平成19年 6月30日）
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成18年12月31日現在） （単位：千円） 現金及び預金 9,651,314 信託現金及び信託預金 6,602,045 信託預り敷金保証金対応 信託預金（注） Δ 2,062,781 <u>現金及び現金同等物 14,190,578</u>	※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19年 6月30日現在） （単位：千円） 現金及び預金 9,167,919 信託現金及び信託預金 5,963,369 信託預り敷金保証金対応 信託預金（注） Δ 2,062,444 <u>現金及び現金同等物 13,068,844</u>
(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還を目的とした信託預金	(注) テナントから預かっている敷金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18年 6月 1日） 至 平成18年12月31日）	当期 （自 平成19年 1月 1日） 至 平成19年 6月30日）
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） 1年内 475,061 1年超 2,754,706 <u>合計 3,229,767</u>	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） 1年内 475,061 1年超 2,517,465 <u>合計 2,992,526</u>

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 （自 平成18年 6月 1日） 至 平成18年12月31日）	当期 （自 平成19年 1月 1日） 至 平成19年 6月30日）
1口当たり純資産額 502,110円	1口当たり純資産額 506,682円
1口当たり当期純利益 16,961円（9,990円） 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、実際に運用を開始した日である平成18年8月31日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。 また、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。	1口当たり当期純利益 14,523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。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 （自 平成18年 6月 1日） 至 平成18年12月31日）	当期 （自 平成19年 1月 1日） 至 平成19年 6月30日）
当期純利益（千円）	1,827,257	2,666,926
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）	1,827,257	2,666,926
期中平均投資口数（口）	107,733	183,625

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期 （自 平成18年 6月 1日） 至 平成18年12月31日）	当期 （自 平成19年 1月 1日） 至 平成19年 6月30日）
<p>資産取得について</p> <p>本投資法人は、以下の資産取得を行う予定です。</p> <p>[MID今橋ビル]</p> <p>取得価格（注） 3,270百万円</p> <p>所在地 大阪府中央区今橋二丁目3番16号（住居表示）</p> <p>資産の種類 不動産を信託する信託の受益権（不動産信託受益権）</p> <p>用途 事務所・車庫</p> <p>契約日 平成19年 1月30日</p> <p>取得予定日 平成19年 4月 3日</p> <p>（注）取得価格は、取得諸経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない金額（売買契約書に記載された売買金額）を記載しております。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

（開示の省略）

投資主資本等変動計算書、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計、持分法損益等及び関連当事者との取引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、開示を省略します。

（8）発行済投資口数の増減

最近の有価証券報告書（平成19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します。

4. 役員の変動

当期中における役員の変動はありません。

本書の日付現在における執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

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

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の平成19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す。

資産の種類	地域	前期 (平成18年12月31日現在)		当期 (平成19年6月30日現在)	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	大阪圏(注3)	114,083	68.6	119,319	71.1
	首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市	33,139	19.9	33,010	19.7
	小計	147,222	88.5	152,329	90.7
預金・その他資産		19,046	11.5	15,576	9.3
資産総額計(注4)		166,268	100.0	167,905	100.0
		(147,222)	(88.5)	(152,329)	(90.7)

	前期 (平成18年12月31日現在)		当期 (平成19年6月30日現在)	
	金額(百万円)(注5)	資産総額に対する比率(%)	金額(百万円)(注5)	資産総額に対する比率(%)
負債総額	74,068	44.5%	74,866	44.6
純資産総額	92,199	55.5%	93,039	55.4
資産総額	166,268	100.0%	167,905	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) () 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5) 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6) 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

本投資法人は、当期におきましては、平成19年4月3日及び平成19年5月16日に2物件の不動産にかかる信託受益権を取得し、保有する不動産信託受益権は11物件となりました。

本投資法人が平成19年6月30日現在、保有する不動産等（11物件）の概要は以下のとおりです。

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)
オフィスビル	大阪圏	1	ツイン21(注5)	信託受益権	68,700	68,965	70,900	森井総合鑑定株式会社	45.3
		2	松下IMPビル	信託受益権	24,600	24,613	24,800	株式会社谷澤総合鑑定所	16.2
		3	松下電工ビル	信託受益権	7,620	7,654	7,620	森井総合鑑定株式会社	5.0
		4	御堂筋MIDビル	信託受益権	7,500	7,554	8,410	株式会社谷澤総合鑑定所	4.9
		5	東野田MIDビル	信託受益権	2,300	2,304	2,360	株式会社谷澤総合鑑定所	1.5
		10	MID今橋ビル	信託受益権	3,270	3,376	3,270	株式会社谷澤総合鑑定所	2.2
		11	MID御堂筋瓦町ビル	信託受益権	2,000	2,071	2,030	株式会社谷澤総合鑑定所	1.3
	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	6	京橋MIDビル	信託受益権	5,690	5,741	6,170	株式会社谷澤総合鑑定所	3.8
		7	MID芝金杉橋ビル	信託受益権	1,160	1,169	1,230	株式会社谷澤総合鑑定所	0.8
	小計					122,840	123,451	126,790	
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	2,779	2,810	大和不動産鑑定株式会社	1.8
	首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市	9	イオン津田沼ショッピングセンター	信託受益権	26,100	26,098	26,100	大和不動産鑑定株式会社	17.2
	小計					28,880	28,878	28,910	
合計					151,720	152,329	155,700		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む）から減価償却累計額を控除した価額です。

(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の平成19年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書等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信託受益権の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) ツイン21（底地一部）の信託受益権を含んでおります。詳細は、後記「③個別不動産の概要」をご参照ください。

(注6) 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投資不動産の概要

平成19年6月30日現在の取得済資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産（以下当該不動産を「信託不動産」といいます。）は、以下のとおりです。

(イ)信託不動産の用途、地域、名称、所在地、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)	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	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)	—	—	所有権	—
		2	松下IMPビル	大阪市中央区城見一丁目3番7号	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	松下電工ビル	大阪市中央区城見二丁目1番3号	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	S・RC造陸屋根地下2階付12階建	昭和55年10月	所有権	所有権
		5	東野田MIDビル	大阪市都島区東野田町一丁目5番14号	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	SRC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	SRC造陸屋根6階建	平成10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	6	京橋MIDビル	東京都中央区京橋二丁目13番10号	SRC造陸屋根地下1階付9階建	昭和56年5月 昭和57年3月増築	所有権	所有権
		7	MID芝金杉橋ビル	東京都港区芝一丁目4番3号	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	S造垂鉛メッキ鋼板葺7階建	平成11年6月	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	S造陸屋根地下1階付5階建	平成15年9月	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)の所在地は、登記簿上の記載に基づいております。

(ロ) 期末算定価額の概要

本投資法人は平成19年6月30日現在の各取得済資産について、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社から不動産鑑定評価書等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及び大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び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19年6月30日現在の取得済資産にかかる期末算定価額の概要は以下のとおりです。

物件 番号	物件名称	算定機関	期末算定価額（百万円）（注1）						
			積算価格 （百万円）	直接還元法		DCF法			
				価格 （百万円）	還元 利回り	価格 （百万円）	割引率	最終還元 利回り	
1	ツイン21(注2)	森井総合鑑定 株式会社	70,900	52,400	71,600	5.0%	70,100	4.7%	5.2%
2	松下IMP ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	24,800	25,900	25,600	5.2%	24,500	5.4%	5.5%
3	松下電工 ビル	森井総合鑑定 株式会社	7,620	5,230	7,670	5.3%	7,570	5.0%	5.5%
4	御堂筋MID ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	8,410	13,300	8,790	4.2%	8,250	4.3%	4.5%
5	東野田MID ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,360	1,440	2,370	6.1%	2,350	6.1%	6.4%
6	京橋MID ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,170	6,040	6,340	4.9%	6,090	5.1%	5.2%
7	MID芝金杉橋 ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,230	1,590	1,270	5.1%	1,210	5.3%	5.4%
8	コナミスポーツ クラブ京橋	大和不動産鑑定 株式会社	2,810	2,700	2,810	5.8%	2,810	5.6%	6.0%
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	26,100	20,900	26,300	4.9%	26,000	4.5%	5.2%
10	MID今橋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,270	2,670	3,350	5.1%	3,230	5.3%	5.4%
11	MID御堂筋 瓦町ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,030	1,880	2,090	5.3%	2,000	5.5%	5.6%
合 計			155,700	134,050	158,190	—	154,110	—	—

(注1) 「期末算定価額」は投資法人の計算に関する規則、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社平成19年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書等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。詳細は、後記「③個別不動産の概要」をご参照ください。

(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。

(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
松下電工ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	7.7	3,512,000
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
東野田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	7.8	1,228,000
京橋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	9.7	1,485,700
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
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	88,172,700

(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19年6月30日現在の取得済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・錢高・前田・松村共同企業体	大阪市 (注)
3	松下電工ビル	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	東野田MIDビル	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	大阪市
6	京橋MIDビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	東京都中央区
7	MID芝金杉橋ビル	株式会社 石本建築事務所	浦和土建工業株式会社	東京都港区
8	コナミススポーツクラブ 京橋	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	大阪市
9	イオン津田沼 ショッピングセンター	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	財団法人 日本建築センター
10	MID今橋ビル	株式会社赤松菅野一級建築士事務所	鹿島建設・錢高組共同企業体	大阪市
11	MID御堂筋瓦町ビル	株式会社 アール・アイ・エー	鹿島・間・長谷工共同企業体	大阪市

(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」です。

③個別不動産の概要

平成19年6月30日現在の取得済資産である信託受益権にかかる信託不動産の個別の概要は、以下の表のとおりです。

なお、以下に記載する取得済資産に関する「所在地」、「土地」、「建物」、「PM委託先」、「建物管理委託先」、「特記事項」の各欄の記載事項の説明は以下のとおりです。

（イ）「所在地」欄に関する説明

「地番」は登記簿上の記載に基づいております。

また「住居表示」未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しております。

（ロ）「土地」欄に関する説明

「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。

「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しております。

「所有形態」は、信託不動産に関して不動産信託の信託受託者が保有している権利の種類を記載しております。

「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しております。

「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しております。

（ハ）「建物」欄に関する説明

「構造」は、登記簿上の記載に基づいております。

「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物がある場合には別途記載しております。

「所有形態」は、信託不動産に関して不動産信託の信託受託者が保有している権利の種類を記載しております。

「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しております。

「建築年月日」は、登記簿上の新築年月日を記載しております。また増改築等があればその時点を併せて記載しております。

（ニ）「PM委託先」欄に関する説明

「PM委託先」は、各取得済資産について本書の日付現在において有効なプロパティマネジメント契約を締結している会社を記載しております。

（ホ）「建物管理委託先」欄に関する説明

「建物管理委託先」は、各取得済資産について本書の日付現在において有効な建物管理業務委託契約を締結している会社を記載しております。

（ヘ）「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」の記載については、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しております。

＜物件番号1-1＞

物件名称		ツイン21	
特定資産の種類		不動産信託受益権	
所在地	地番	大阪市中央区城見二丁目1番2、1番3、1番7、1番8、1番9、1番10、1番11（注1）	
	住居表示	大阪市中央区城見二丁目1番61号	
土地	敷地面積	28,163.07㎡（注2）	
	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権	
	容積率／建蔽率	487.16%（注3）／100%（注4）	
建物	構造	1番2の1：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ガラス板葺地下1階付38階建 1番2の1（附属建物／符号1）：鉄骨造陸屋根地下1階付6階建 1番2の1（附属建物／符号2）：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階建 1番2の2：鉄筋コンクリート造陸屋根・銅板葺地下1階建	
	延床面積	1番2の1：129,720.49㎡ 1番2の1（附属建物／符号1）：9,770.68㎡ 1番2の1（附属建物／符号2）：4,305.61㎡ 1番2の2：2,238.20㎡ 合計：146,034.98㎡	
	所有形態	所有権	
	用途	1番2の1：事務所・店舗・機械室 1番2の1（附属建物／符号1）：車庫 1番2の1（附属建物／符号2）：車庫 1番2の2：会館	建築年月日
PM委託先	MIDプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社
建物管理委託先	MIDファシリティマネジメント株式会社	取得年月日	平成18年 8月31日
（特記事項）			
<p>1. 本物件の土地の一部には、大阪市高速電気軌道施設構築物の所有を目的として、大阪市を地上権者とする区分地上権が設定されております。</p> <p>2. 本物件は敷地の一部を公開空地として計画することにより、下記（注3）記載のとおり容積率の緩和を受けております。また、公開空地については、一般の通行の用に供するとともに公開空地の維持管理等を行う必要があります。</p> <p>3. 本物件は松下IMPビルと屋根付き連絡通路である城見中央歩道橋（通称「スカイウェイ」）で接続されております。当該歩道橋については、大阪市と信託受託者との間で歩道橋の維持管理に関する協定書が締結されており、信託受託者は、当該協定書に基づく歩道橋の維持管理等にかかる負担を行う必要があります。</p>			

（注1）地番：1番2（ツイン21底地一部）は借地ですが、本投資法人が当該借地部分も保有しており、本投資法人はツイン21として記載の建物及びその敷地の全てにかかる信託受益権を保有しております。

（注2）敷地面積には、ツイン21（一部底地）（地番：1番2）の面積（13,840.00㎡）を含みます。

（注3）本物件は、松下電工ビルと一体で建蔽率・容積率が算出されております。本物件にかかる土地の容積率は本来400%ですが、総合設計制度の適用のため割増後容積率は487.16%となっております。また、建蔽率・容積率の適用についても松下電工ビルと一体で行われます。

（注4）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっております。

＜物件番号1-2＞

物件名称		ツイン21（底地一部）	
特定資産の種類		不動産信託受益権	
所在地	地番	大阪市中央区城見二丁目1番2	
	住居表示	—	
土地	敷地面積	13,840.00㎡	
	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権	
	容積率／建蔽率	（注2）	
建物	構造	—	
	延床面積	—	
	所有形態	—	
	用途	—	建築年月日
PM委託先	—	信託受託者	住友信託銀行株式会社
建物管理委託先	—	取得年月日	平成18年 8月31日
（特記事項） 該当事項はありません。			

（注1） ツイン21の底地の一部であり、本投資法人は、ツイン21として記載の建物及びその敷地の全てにかかる信託受益権を保有しております。

（注2） ＜物件番号1-1＞ ツイン21をご参照ください。

＜物件番号2＞

物件名称		松下IMPビル		
特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地	地番	大阪市中央区城見一丁目3番1 他12筆		
	住居表示	大阪市中央区城見一丁目3番7号		
土地	敷地面積	14,968.25㎡		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権		
	容積率／建蔽率	468.10%（注1）／100%（注2）		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付26階建		
	延床面積	84,952.57㎡		
	所有形態	所有権		
	用途	事務所・店舗・駐車場	建築年月日	平成2年2月23日 平成15年11月26日増築
PM委託先	MIDプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
建物管理委託先	MIDファシリティマネジメント株式会社	取得年月日	平成18年8月31日	
<p>（特記事項）</p> <p>1. 本物件の土地の一部には、大阪市高速電気軌道施設構築物の所有を目的として、大阪市を地上権者とする区分地上権が設定されております。</p> <p>2. 本物件は敷地の一部を公開空地として計画することにより、下記（注1）記載のとおり容積率の緩和を受けております。また、公開空地については、一般の通行の用に供するとともに公開空地の維持管理等を行う必要があります。</p> <p>3. 本物件はツイン21と屋根付き連絡通路である城見中央歩道橋（通称「スカイウェイ」）で接続されております。当該歩道橋については、大阪市と信託受託者との間で歩道橋の維持管理に関する協定書が締結されており、信託受託者は、当該協定書に基づく歩道橋の維持管理等にかかる負担を行う必要があります。</p>				

（注1）本物件にかかる土地の容積率は本来400%であるところ、総合設計制度の適用のため割増後容積率は468.10%となっております。

（注2）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっております。

＜物件番号3＞

物件名称		松下電工ビル		
特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地	地番	大阪市中央区城見二丁目1番1、1番4、1番5、1番6		
	住居表示	大阪市中央区城見二丁目1番3号		
土地	敷地面積	3,698.55㎡		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権		
	容積率／建蔽率	487.16%（注1）／100%（注2）		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
	延床面積	17,143.04㎡		
	所有形態	所有権		
	用途	事務所・駐車場	建築年月日	昭和49年 8月30日
PM委託先	MIDプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
建物管理委託先	MIDファシリティマネジメント株式会社	取得年月日	平成18年 8月31日	
<p>（特記事項）</p> <p>1. 本物件の土地の一部には、大阪市高速電気軌道施設構築物の所有を目的として、大阪市を地上権者とする区分地上権が設定されております。</p> <p>2. 本物件は敷地の一部を公開空地として計画することにより、下記（注1）記載のとおり容積率の緩和を受けております。また、公開空地については、一般の通行の用に供するとともに公開空地の維持管理等を行う必要があります。</p> <p>3. 本物件にかかる建物は、旧耐震設計基準に基づき設計がなされており、株式会社日建設計による耐震診断によると現行の耐震診断基準で求められている耐震性能を満たしておりませんが、売主の負担により、平成18年12月に着工し平成20年1月を目処として耐震性能を満たすよう補強工事を施しております。</p>				

（注1）本物件は、同街区に存するツイン21と一体で建蔽率・容積率が算出されております。本物件にかかる土地の容積率は本来400%であるところ、総合設計制度の適用のため割増後容積率は487.16%となっております。また建蔽率・容積率の適用も、ツイン21と一体で行われます。

（注2）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっております。

＜物件番号4＞

物件名称	御堂筋MIDビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権		
所在地	地番	大阪市中央区南船場四丁目48番1、15番4	
	住居表示	大阪市中央区南船場四丁目3番2号	
土地	敷地面積	1,705.26㎡	
	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権	
	容積率／建蔽率	1,000％／100％（注）	
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建	
	延床面積	16,289.44㎡	
	所有形態	所有権	
	用途	事務所	建築年月日
PM委託先	MIDプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社
建物管理委託先	MIDファシリティマネジメント株式会社	取得年月日	平成18年 8月31日
（特記事項） 該当事項はありません。			

（注）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80％であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100％となっております。

＜物件番号5＞

物件名称	東野田MIDビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権		
所在地	地番	大阪市都島区東野田町一丁目5番11	
	住居表示	大阪市都島区東野田町一丁目5番14号	
土地	敷地面積	1,062.53㎡	
	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権	
	容積率／建蔽率	458.94％（注1）／90％（注2）	
建物	構造	鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板葺9階建	
	延床面積	4,833.88㎡	
	所有形態	所有権	
	用途	事務所・駐車場	建築年月日
PM委託先	MIDプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社
建物管理委託先	－（注3）	取得年月日	平成18年 8月31日
（特記事項） 本物件は敷地の一部を公開空地として計画することにより、下記（注1）記載のとおり容積緩和を受けております。また、公開空地については、一般の通行の用に供するとともに公開空地の維持管理を行う必要があります。			

（注1）本物件にかかる土地の容積率は本来400％であるところ、総合設計制度の適用により割増後容積率は458.94％となっております。

（注2）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80％であるところ、角地による割増を受け、建蔽率は90％となっております。

（注3）本物件のエンドテナントが選定の上建物管理を委託しており、本投資法人又は信託受託者と建物管理委託先との間に契約関係はありません。

＜物件番号6＞

物件名称		京橋MIDビル		
特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地	地番	東京都中央区京橋二丁目13番5 他12筆		
	住居表示	東京都中央区京橋二丁目13番10号		
土地	敷地面積	926.53㎡		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権		
	容積率/建蔽率	800%/100%（注）		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建 （附属建物）鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
	延床面積	6,831.90㎡（附属建物）44.94㎡ 合計6,876.84㎡		
	所有形態	所有権		
	用途	事務所・店舗 （附属建物）駐車場	建築年月日	昭和56年5月28日 昭和57年3月19日増築
PM委託先	MIDプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
建物管理委託先	MIDファシリティマネジメント株式会社	取得年月日	平成18年8月31日	
（特記事項） 該当事項はありません。				

（注）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっております。

＜物件番号7＞

物件名称		MID芝金杉橋ビル		
特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地	地番	東京都港区芝一丁目214番1、217番		
	住居表示	東京都港区芝一丁目4番3号		
土地	敷地面積	430.21㎡		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権		
	容積率/建蔽率	691.65%（注1）/100%（注2）		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	延床面積	2,921.29㎡		
	所有形態	所有権		
	用途	店舗・事務所・駐車場	建築年月日	平成7年1月31日
PM委託先	MIDプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
建物管理委託先	－（注3）	取得年月日	平成18年8月31日	
（特記事項） 該当事項はありません。				

（注1）本物件にかかる土地の容積率は、西側境界線より東側30m以内の部分は700%、30m超の部分は500%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

（注2）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっております。

（注3）本物件のエンドテナントが選定の上建物管理を委託しており、本投資法人又は信託受託者と建物管理委託先との間に契約関係はありません。

＜物件番号8＞

物件名称		コナミスポーツクラブ京橋		
特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地	地番	大阪市都島区東野田町一丁目8番2、8番3、8番5、8番7、8番15		
	住居表示	大阪市都島区東野田町一丁目8番17号		
土地	敷地面積	2,339.35㎡		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権		
	容積率／建蔽率	400％／90％（注1）		
建物	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺7階建		
	延床面積	9,433.34㎡		
	所有形態	所有権		
	用途	スポーツセンター・駐車場	建築年月日	平成11年6月22日
PM委託先	MIDプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
建物管理委託先	－（注2）	取得年月日	平成18年8月31日	
（特記事項） 該当事項はありません。				

（注1）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%であるところ、角地による割増を受け、建蔽率は90%となっております。

（注2）本物件のエンドテナントが選定の上建物管理を委託しており、本投資法人又は信託受託者と建物管理委託先との間に契約関係はありません。

＜物件番号9＞

物件名称		イオン津田沼ショッピングセンター		
特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地	地番	千葉県習志野市津田沼一丁目511番8、511番21、511番90、511番110		
	住居表示	千葉県習志野市津田沼一丁目23番1号		
土地	敷地面積	29,397.03㎡		
	用途地域	商業地域（注1）		
	所有形態	所有権		
	容積率／建蔽率	350％（注2）／80％（注3）		
建物	構造	鉄骨造陸屋根地下1階付5階建		
	延床面積	95,743.99㎡		
	所有形態	所有権		
	用途	店舗・駐車場・倉庫	建築年月日	平成15年9月19日
PM委託先	MIDプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
建物管理委託先	－（注4）	取得年月日	平成18年8月31日	
（特記事項） 該当事項はありません。				

（注1）本物件にかかる土地の用途地域は、習志野市が平成19年3月20日に決定した都市計画の変更により、商業地域となっております。

（注2）本物件にかかる土地の容積率は（注1）記載の用途地域の変更により本来400%ですが、新津田沼駅北口地区地区計画により350%となっております。

（注3）本物件にかかる土地の建蔽率は（注1）記載の用途地域の変更により本来80%で角地及び防火地域における耐火建物であることから割増を受けますが、新津田沼駅北口地区地区計画により80%となっております。

（注4）本物件のエンドテナントが選定の上建物管理を委託しており、本投資法人又は信託受託者と建物管理委託先との間に契約関係はありません。

＜物件番号10＞

物件名称		MID今橋ビル		
特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地 (注1)	地番	大阪市中央区今橋二丁目19番1		
	住居表示	大阪市中央区今橋二丁目3番16号		
土地	敷地面積	1,187.43㎡		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権		
	容積率/建蔽率	627.00% (注1) / 100% (注2)		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建		
	延床面積	7,482.53㎡		
	所有形態	所有権		
	用途	事務所・車庫	建築年月日	平成2年10月31日
PM委託先	MIDプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
建物管理委託先	MIDファシリティマネジメント株式会社	取得年月日	平成19年4月3日	
(特記事項)				
本物件は敷地の一部を公開空地として計画することにより、下記(注1)記載のとおり容積率の緩和を受けております。また、公開空地については、一般の通行の用に供するとともに公開空地の維持管理等を行う必要があります。				

(注1) 本物件にかかる土地の容積率は本来600%であるところ、総合設計制度の適用により割増後容積率は627.00%となっております。

(注2) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっております。

＜物件番号11＞

物件名称		MID御堂筋瓦町ビル		
特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地 (注1)	地番	大阪市中央区瓦町四丁目49番		
	住居表示	大阪市中央区瓦町四丁目3番7号		
土地	敷地面積	934.79㎡		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権		
	容積率/建蔽率	600%/100% (注1)		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	延床面積	3,945.88㎡		
	所有形態	所有権		
	用途	事務所	建築年月日	平成10年3月2日
PM委託先	MIDプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
建物管理委託先	MIDファシリティマネジメント株式会社	取得年月日	平成19年5月16日	
(特記事項)				
該当事項はありません。				

(注1) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっております。

④運用資産の資本的支出

(イ)資本的支出の予定

取得済資産において、既の実施を開始し、又は現在計画している修繕工事等に伴う資本的支出のうち主要なものについては以下のとおりです。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)	発電機煙道更新	自平成19年1月 至平成19年7月	64	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	空調機制御更新	自平成19年8月 至平成19年11月	53	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	エレベーターかご内意匠リニューアル	自平成19年7月 至平成19年9月	49	—	—
松下IMPビル (大阪市中央区)	基準階トイレ手洗い温水器設置	自平成19年10月 至平成19年11月	30	—	—
イオン津田沼 ショッピングセン ター (千葉県習志野市)	増床工事	自平成19年6月 至平成19年11月	86	—	—

(ロ)期中に行った資本的支出

取得済資産において、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す。当期の資本的支出は506百万円であり、当期費用に区分された修繕費114百万円と併せ、621百万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)	高層用冷却設備改造	自平成18年10月28日 至平成19年2月25日	55
ツイン21 (大阪市中央区)	空調機制御更新	自平成18年11月20日 至平成19年3月26日	53
ツイン21 (大阪市中央区)	セキュリティボックス増設	自平成18年11月10日 至平成19年3月9日	45
ツイン21 (大阪市中央区)	防災システム機器更新	自平成18年11月27日 至平成19年3月29日	39
松下IMPビル (大阪市中央区)	ダストドラム(ごみ処理機)更新	自平成19年6月21日 至平成19年6月29日	35
その他不動産等	その他資本的支出		278
合計			506

(ハ)長期修繕計画のために積立てた金銭

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1期	第2期
前期末積立金残高 (百万円)	—	412
当期積立額 (百万円)	478	478
当期積立金取崩額 (百万円)	66	567
次期繰越額 (百万円)	412	323

⑤テナント等の概要

(イ) 賃貸状況の概要

取得済資産に関する賃貸状況の概要は次のとおりです。

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、7)	
オフィスビル	大阪圏	1	ツイン21	82,475.86	80,318.36	97.4	111	3,080,625	
		2	松下IMPビル	36,836.49	35,543.77	96.5	58	1,286,511	
		3	松下電工ビル	12,684.52	12,684.52	100.0	1	351,081	
		4	御堂筋MIDビル(注6)	16,186.37	16,186.37	100.0	1	—	
		5	東野田MIDビル(注6)	5,098.10	5,098.10	100.0	1	—	
		10	MID今橋ビル(注8)	4,262.90	4,024.99	94.4	20	57,559	
		11	MID御堂筋瓦町ビル(注8)	3,039.09	2,472.93	81.4	7	15,136	
	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	6	京橋MIDビル	5,175.77	4,962.46	95.9	6	207,800	
		7	MID芝金杉橋ビル	1,989.27	1,989.27	100.0	1	42,061	
	小計				167,748.37	163,280.77	97.3	206	—
	商業施設	大阪圏	8	コナミスポーツクラブ京橋(注6)	9,586.26	9,586.26	100.0	1	—
首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市		9	イオン津田沼ショッピングセンター	101,542.52	101,542.52	100.0	1	720,018	
小計				111,128.78	111,128.78	100.0	2	—	
合計(注7)				278,877.15	274,409.55	98.4	208	6,187,468	

(注1)「賃貸可能面積」とは平成19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、御堂筋MIDビル及び東野田MID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19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、御堂筋MIDビル及び東野田MID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19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、各取得済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19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)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。

(注7)「賃貸事業収入」の合計については、御堂筋MIDビル、東野田MID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8)MID今橋ビル及びMID御堂筋瓦町ビルにつきましては当期取得物件のため、運用日数は取得日から平成19年6月30日までの日数となります。

(ロ)稼働率等の推移

各時点における稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成18年 8月末	平成18年 9月末	平成18年 10月末	平成18年 11月末	平成18年 12月末
物 件 数	9	9	9	9	9
テナント数(注1)	180	181	181	182	184
賃貸可能面積(㎡)(注2)	271,575.16	271,575.16	271,575.16	271,575.16	271,575.16
賃貸面積(㎡)(注3)	267,806.18	267,879.33	268,109.20	269,185.54	269,272.26
稼働率(注4)	98.6%	98.6%	98.7%	99.1%	99.2%

	平成19年 1月末	平成19年 2月末	平成19年 3月末	平成19年 4月末	平成19年 5月末	平成19年 6月末
物 件 数	9	9	9	10	11	11
テナント数(注1)	181	181	182	201	207	208
賃貸可能面積(㎡)(注2)	271,575.16	271,575.16	271,575.16	275,838.06	278,877.15	278,877.15
賃貸面積(㎡)(注3)	268,084.18	268,429.83	268,812.69	272,253.68	274,515.65	274,409.55
稼働率(注4)	98.7%	98.8%	99.0%	98.7%	98.4%	98.4%

(注1) 「テナント数」と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」と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」と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」と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10テナントに関する概要

平成19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	101,542.52	37.0%
松下電器産業株式会社	電気機器	ツイン21	平成21年 3月31日	40,644.10	14.8%
		松下IMPビル（注4）	平成22年 3月31日	4,326.51	1.6%
		京橋MIDビル（注5）	平成22年 3月31日	2,804.00	1.0%
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	—	16,186.37	5.9%
松下電工株式会社	電気機器	松下電工ビル	平成21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 （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 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%
株式会社熊谷組（注3）	建設業	東野田MIDビル	—	5,098.10	1.9%
アサヒビール株式会社	食料品	松下IMPビル	平成21年 3月31日	4,531.23	1.7%
株式会社ミズシマ・アンド・ アオヤマ	サービス業	松下IMPビル	平成20年 6月30日	3,773.39	1.4%
総合警備保障株式会社	サービス業	松下IMPビル	平成21年 3月31日	2,816.12	1.0%
合 計				209,625.36	76.4%

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

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

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

（注4）松下IMPビルの松下電器産業株式会社による上記賃貸借契約につきましては、同社より、解約日を平成19年8月31日とする解約通知を受領しております。

（注5）京橋MIDビルの松下電器産業株式会社による上記賃貸借契約のうち、2,088.09㎡につきましては、同社より、解約日を平成19年9月30日とする解約通知を受領しております。

⑥個別不動産の収支状況

当期（平成19年1月1日～平成19年6月30日）

（単位：千円）

物件名	ツイン21	松下IMPビル	松下電工ビル	御堂筋MIDビル（注2）	東野田MIDビル（注2）	京橋MIDビル
運用日数	181	181	181	181	181	181
賃料	2,175,305	793,636	261,953	—	—	165,626
共益費	639,713	320,659	52,680	—	—	26,457
駐車場収入	89,310	49,560	4,320	—	—	7,196
賃貸事業収入	2,904,328	1,163,855	318,953	—	—	199,280
水道光熱費収入	162,604	110,980	30,621	—	—	7,775
その他収入	13,691	11,675	1,505	—	—	744
その他賃貸事業収入	176,296	122,656	32,127	—	—	8,519
①賃貸事業収益	3,080,625	1,286,511	351,081	—	—	207,800
管理業務費	360,298	200,432	52,054	—	—	31,332
支払手数料	3,322	609	—	—	—	13,210
水道光熱費	244,771	145,489	34,871	—	—	11,396
公租公課	119,251	73,913	8,944	—	—	8,968
損害保険料	8,648	4,600	806	—	—	381
修繕費	58,264	42,012	3,760	—	—	3,505
その他賃貸事業費用	22,831	16,625	442	—	—	506
②賃貸事業費用	817,387	483,683	100,880	—	—	69,300
③NOI（①－②）	2,263,238	802,828	250,201	195,849	80,414	138,500
④減価償却費	387,565	225,797	36,887	27,515	12,760	16,128
⑤賃貸事業利益	1,875,673	577,031	213,314	168,333	67,654	122,371

（単位：千円）

物件名	MID芝金杉橋ビル	コナミスポーツクラブ京橋（注2）	イオン津田沼ショッピングセンター	MID今橋ビル（注3）	MID御堂筋瓦町ビル（注3）	当期合計（注2）
運用日数	181	181	181	89	46	
賃料	39,715	—	720,000	36,508	9,616	4,623,060
共益費	—	—	—	11,668	3,857	1,055,036
駐車場収入	2,160	—	—	5,008	413	163,614
賃貸事業収入	41,875	—	720,000	53,184	13,887	5,841,711
水道光熱費収入	—	—	—	4,258	1,237	317,478
その他収入	186	—	18	116	11	28,278
その他賃貸事業収入	186	—	18	4,374	1,248	345,757
①賃貸事業収益	42,061	—	720,018	57,559	15,136	6,187,468
管理業務費	1,403	—	11,855	8,895	2,207	695,839
支払手数料	—	—	—	708	—	17,850
水道光熱費	—	—	—	4,384	1,265	442,238
公租公課	3,374	—	32,076	—	—	278,250
損害保険料	149	—	2,095	144	56	18,379
修繕費	96	—	—	1,702	2,945	114,769
その他賃貸事業費用	44	—	—	250	189	40,902
②賃貸事業費用	5,067	—	46,027	16,086	6,665	1,608,230
③NOI（①－②）	36,993	87,275	673,991	41,472	8,471	4,579,237
④減価償却費	5,905	18,831	112,018	9,630	4,151	857,191
⑤賃貸事業利益	31,088	68,444	561,973	31,842	4,319	3,722,046

(注1) 千円未満は切り捨てて記載しております。

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

(注3) 平成19年6月期の計算期間は平成19年1月1日から平成19年6月30日までの181日です。ただしMID今橋ビル及びMID御堂筋瓦町ビルにつきましては当期取得物件のため、運用日数は取得日から平成19年6月30日までの日数となります。