



MIDリート投資法人

第 6 期

資 産 運 用 報 告

自 平成21年1月 1日

至 平成21年6月30日

MIDリート投資法人  
大阪市北区堂島浜一丁目4番4号  
<http://www.midreit.jp/>

About MID REIT	
業績ハイライト	2
第6期決算の概要	
MID リートの特徴	4
運用状況及び財務状況の推移	5
外部成長・内部成長	6
財務の状況	7
ポートフォリオ一覧・ポートフォリオ分析	8
ポートフォリオマップ	9
大阪ビジネスパーク (OBP) の概要	10
ポートフォリオの概要	12
<hr/>	
I. 資産運用報告	18
II. 貸借対照表	32
III. 損益計算書	34
IV. 投資主資本等変動計算書	35
V. 注記表	36
VI. 金銭の分配に係る計算書	44
VII. 監査報告書	45
VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	46
<hr/>	
投資法人の概要	48
資産運用会社の概要	49
投資口の状況	50
投資主インフォメーション	51



## ご挨拶 Introduction

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。平素は、MIDリート投資法人に格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

本投資法人は、大阪圏を重点的な投資エリアとするオフィスビル重点型の不動産投資信託として、平成18年8月29日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、この度、第6期の決算(平成21年6月30日)を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と深く感謝いたしております。

ここに、本投資法人第6期の運用の概況と決算に



**MIDリート投資法人**  
**資産運用報告**  
 自平成21年1月1日  
 至平成21年6月30日



関しまして、ご報告申し上げます。保有する12物件（取得価格合計161,170百万円）の運用の結果、第6期は、営業収益は6,397百万円、経常利益については2,078百万円となり、当期純利益2,076百万円を計上いたしました。この結果、分配金を投資口1口当たり11,309円とさせていただくことになりました。

今後とも、大阪圏を主な事業基盤とし、不動産開発及び運用管理に多数の実績を持つMIDグループのノウハウやネットワーク等の総合力を成長戦略の柱とし、本投資法人の安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指して運用を行ってまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



MIDリート投資法人  
執行役員  
泉 幸 伸

MIDリートマネジメント株式会社  
代表取締役社長  
諸 泉 信 男

## MID リートの特徴

- 大阪圏・オフィスビル重点型REIT
- 大阪ビジネスパーク(OBP)の大規模オフィスビルを中核とするポートフォリオ
- MIDグループの総合力の活用

## 業績ハイライト 平成21年6月期(平成21年1月1日～平成21年6月30日)

### 分配金

第6期 1口当たり分配金 11,309円

第7期(平成21年12月期)1口当たり予想分配金 8,665円

第8期(平成22年6月期)1口当たり予想分配金 8,524円

予想分配金は一定の前提条件の下に算出した平成21年8月17日時点のものであり、状況の変化により実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、詳しくは平成21年8月17日付「平成21年6月期(平成21年1月1日～平成21年6月30日)決算短信」をご参照下さい(決算短信は本投資法人のホームページ等でご覧いただけます。ホームページにつきましては、52ページをご覧ください。)

### 外部成長

金融・不動産マーケット混乱の影響もあり、新規取得は見送り

取得価格合計 1,611億円

### 内部成長

第6期末時点の稼働率は、96.2%の高水準を維持

賃貸NOI利回り<sup>(注1)</sup> 5.4%

### 財務状況

LTV(期末有利子負債比率)水準<sup>(注2)</sup> 40.5%

(注1) 賃貸NOI|当期賃貸事業利益(賃貸事業収益－賃貸事業費用)＋当期減価償却費＋当期固定資産除却損(年換算)／保有物件取得価格合計(日平残ベース)

(注2) 期末有利子負債／期末総資産額×100



# 6th

## 第 6 期 決 算 の 概 要

Overview of financial statements

## MIDリートの特徴

### ポートフォリオ構築方針

#### 投資対象エリア

本投資法人は、大阪圏（大阪府、兵庫県及び京都府）を重点的な投資対象エリアとします。また、より多くの物件取得機会の確保及び地震リスクや地域的な経済リスク等を勘案した分散投資の観点から、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）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も投資対象エリアとします。

投資対象エリア

大阪圏

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

投資比率

70% 以上

30% 以下

#### 投資対象タイプ（用途）

本投資法人は、オフィスビルを主要な投資対象とします。但し、物件取得機会の確保及び経済リスク等を勘案した分散投資の観点から、オフィスビル以外の用に供される不動産等も投資対象とします。

用 途（注）

オフィスビル

オフィスビル以外の用に供される不動産等

投資比率

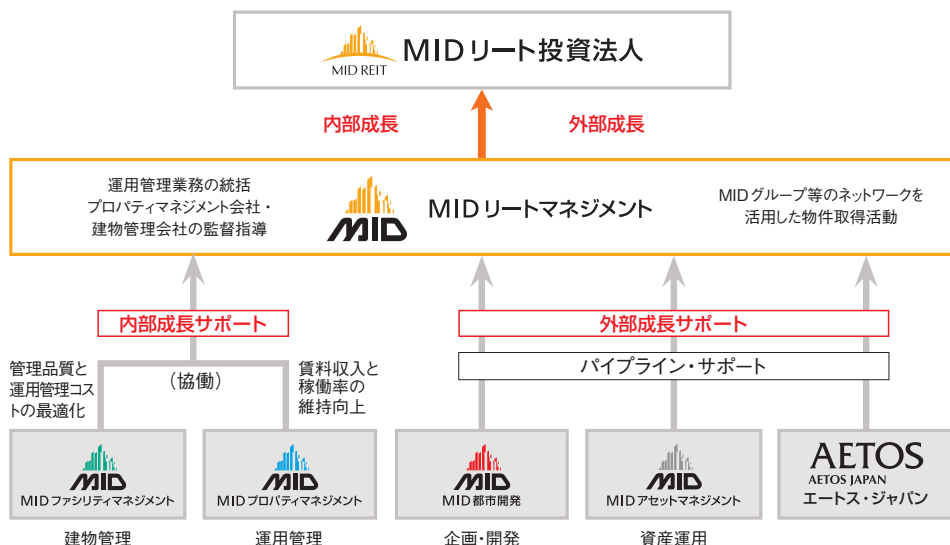
70% 以上

30% 以下

（注）複数の用途に供される場合には、各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づき、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額を、当該用途別の取得価格に算入するものとします。

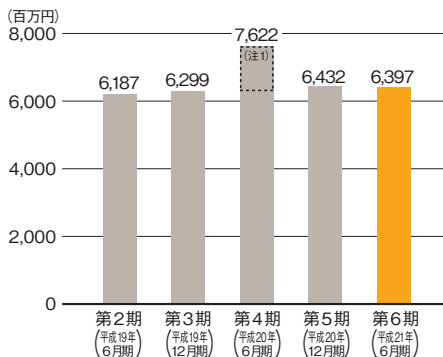
### MIDグループの総合力の活用

本投資法人は、大阪圏をその主な事業基盤とし、不動産開発及び運用管理に多数の実績を持つMIDグループのノウハウやネットワーク等の総合力を、本投資法人の安定した収益の確保と着実な運用資産の成長のために最大限に活かす方針です。

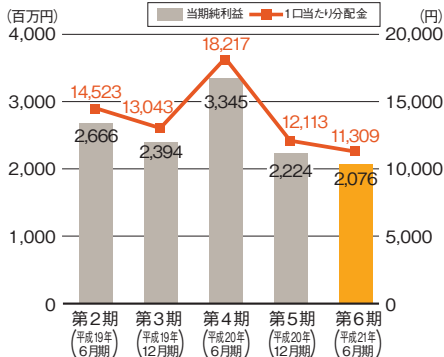


## 運用状況及び財務状況の推移

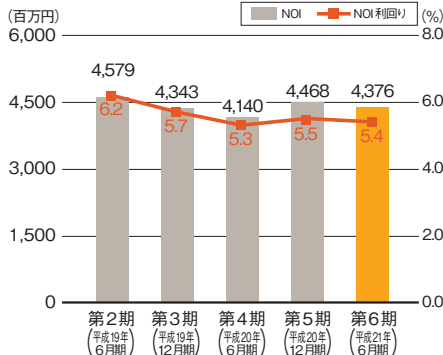
### 営業収益



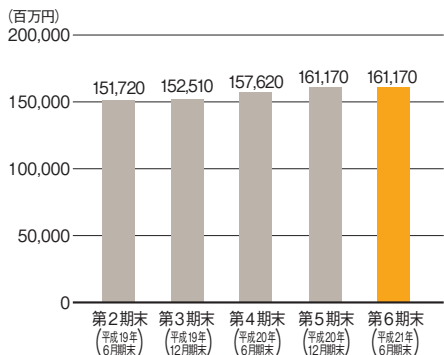
### 当期純利益・1口当たり分配金



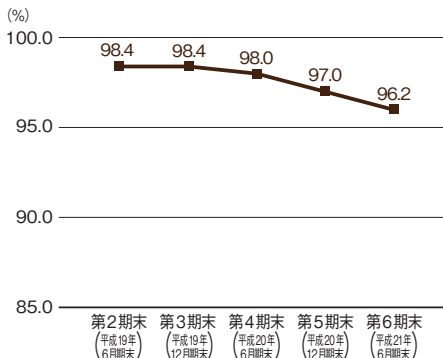
### NOI



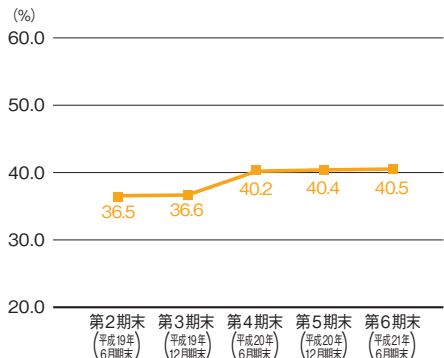
### 物件取得価格合計



### 期末稼働率 (注2)



### LTV (期末有利子負債比率) (注3)



(注1) 平成20年4月17日に京橋MIDビルを譲渡し、その売却益1,327百万円を計上したことから、第4期の営業収益は前期比で1,323百万円増となりました。

(注2) 各決算期末日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。

(注3) 期末有利子負債／期末総資産額×100

### 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。

#### 匿名組合出資完了 桜通MIDビル

「桜通MIDビル」の開発を行う桜通開発合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）につき、取得を予定していた全ての本匿名組合出資持分の取得を平成21年2月26日に完了し、「桜通MIDビル」について本物件を信託する信託受益権の買取りにつき、建物竣工後6ヶ月間の優先交渉権を取得しております。しかしながら、実際の取得につきましては、不動産市況及び金融動向を踏まえ、慎重に判断いたします。なお、「桜通MIDビル」の平成21年8月1日現在の稼働率は、93.4%です。



### 内部成長戦略

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

#### 方針と取り組み

#### 賃貸事業収支の維持・向上

##### 高稼働率維持に向けた 既存テナント戦略

- きめ細かな訪問やテナント満足度調査の実施による、館内増床等のテナントニーズの的確な把握と積極的提案
- 柔軟で誠実な対応による、テナントとの信頼関係の維持・向上と解約リスクの低減

##### 新規テナント誘致に係る リーシング戦略

- マーケット状況や物件特性の的確な把握と、空室期間の短縮や稼働率の維持・向上を主眼とした取り組みの継続的实施による、多様な新規テナントニーズへの柔軟な対応
- 既存テナントのグループ企業や取引先企業に対する積極的な誘致活動の実施

##### 物件競争力の向上

- PM会社・BM会社との連携強化による、テナント満足度調査やテナント指摘・要望等を反映した、計画的な共用部リニューアル工事等の実施
- 省エネ設備・機器の導入によるCO<sub>2</sub>削減の取り組みを通じた、社会的な要請への適切な対応

#### バリューアップ工事の取り組み

##### 事例1：松下IMPビル

低層階商業スペースをオフィス化し、ニーズにマッチしたテナントを誘致



##### 事例2：御堂筋MIDビル

マルチテナントビル化することで収益力UPを企図





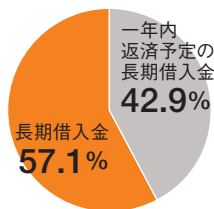
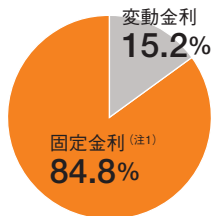
## 財務の状況

財務の安定性を維持することを目標に、保守的なLTV水準の維持、安定的な資金調達、有利子負債の返済時期の分散化等について継続的に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。平成21年6月30日現在における状況は以下のとおりです。

### 借入金の状況

固定金利・変動金利比率

長期借入金・短期借入金比率



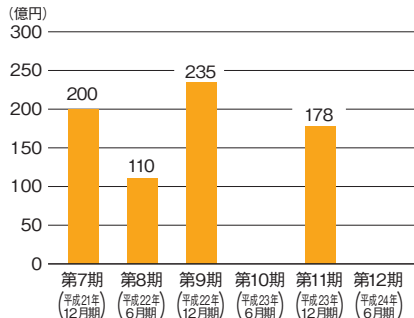
区分	借入期間	当期末残高	平均利率 <sup>(注2)</sup>	借入日	返済期限	摘要
一年以内返済予定の長期借入金	3年 <sup>(注3)</sup>	200億円	1.447%	平成18年8月31日	平成21年8月31日	有担保
	2年	110億円	1.317%	平成20年4月24日	平成22年4月23日	有担保
	4年 <sup>(注3)</sup>	200億円	1.699%	平成18年8月31日	平成22年8月31日	有担保
長期借入金	2年 <sup>(注3)</sup>	35億円	1.570%	平成20年8月29日	平成22年8月31日	有担保
	2年11ヵ月 <sup>(注3)</sup>	178億円	1.826%	平成20年8月29日	平成23年7月31日	有担保

(注1) 固定金利には、金利スワップの活用により、金利を固定化している借入金を含みます。

(注2) 平均利率は期中の加重平均を小数点第4位で四捨五入して記載しております。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しております。

(注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

### 返済期限の分散状況



### 格付の状況

格付機関	株式会社格付投資情報センター (R&I)
発行体格付	A
格付の方向性	安定的

## ポートフォリオ一覧・ポートフォリオ分析

平成21年6月30日現在における状況は以下のとおりです。

### ポートフォリオ一覧

投資 区分	投資 エリア	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	取得年月	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)
オフィス ビル	大阪圏	ツイン21 (注5)	大阪市中央区	68,700	42.6	平成18年8月	82,401.43	94.4
		松下IMPビル	大阪市中央区	24,600	15.3	平成18年8月	37,113.29	94.0
		パナソニック電工ビル	大阪市中央区	7,620	4.7	平成18年8月	12,684.52	100.0
		御堂筋MIDビル (注6)	大阪市中央区	8,290	5.1	平成18年8月 平成19年10月	10,172.30	85.1
		東野田MIDビル	大阪市都島区	2,300	1.4	平成18年8月	5,098.10	100.0
		MID 今橋ビル	大阪市中央区	3,270	2.0	平成19年4月	4,279.70	96.3
		MID 御堂筋瓦町ビル	大阪市中央区	2,000	1.2	平成19年5月	3,060.70	68.4
		北浜MIDビル	大阪市中央区	10,800	6.7	平成20年4月	10,189.50	99.1
		MID 西本町ビル	大阪市西区	3,550	2.2	平成20年10月	3,855.61	69.2
	首都圏、並びに大阪圏を除く 政令指定都市及びそれに 準ずる主要都市	MID 芝杉橋ビル	東京都港区	1,160	0.7	平成18年8月	1,989.27	100.0
小 計 (10物件)				132,290	82.1		170,844.42	93.7
オフィス ビル以外	大阪圏	コナミスポーツクラブ京橋	大阪市都島区	2,780	1.7	平成18年8月	9,586.26	100.0
	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	イオン津田沼 ショッピングセンター	千葉県習志野市	26,100	16.2	平成18年8月	101,210.44	100.0
	小 計 (2物件)			28,880	17.9		110,796.70	100.0
合 計 (12物件)				161,170	100.0		281,641.12	96.2

(注1)「取得価格」は、各信託受益権等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)「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位を四捨五入して記載しております。

(注3)「賃貸可能面積」は、平成21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、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4)「稼働率」は、平成21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5)ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。

(注6)平成21年3月31日に御堂筋MIDビル隣接土地を御堂筋MIDビルの信託受益権に追加信託しております。

(注7)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。

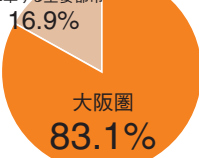
### ポートフォリオ分析

本投資法人の取得資産の各区分毎の分散状況は以下のとおりです。

#### ポートフォリオデータ (注1)

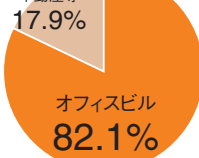
##### 地域区分 (注2)

首都圏、並びに大阪圏を  
除く政令指定都市及び  
それに準ずる主要都市

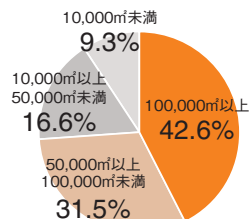


##### 用途区分

オフィスビル以外  
の用に供される  
不動産等



##### 規模区分 (注3)



(注1)比率は、取得価格総額に対する各区分毎の取得価格合計の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しております。

そのため各区分の比率の合計は100.0%とはならない場合があります。

(注2)「大阪圏」とは、大阪府、兵庫県及び京都府を指し、「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指しております。

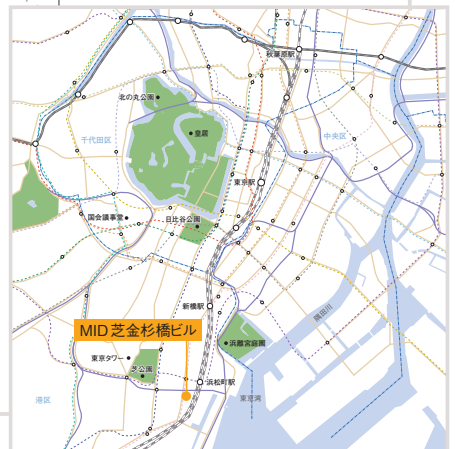
(注3)規模は、登記簿上の延床面積を基準にしております。



大阪市中心部



東京都心部



# 大阪圏を代表する複合ビジネスエリア

## ビジネス拠点性

約260,000㎡の敷地に高さ60メートル以上の高層オフィスビル等11棟を含む計15棟を有し、広いフロア面積と十分な駐車場を確保し、さらに豊富なオフィスサポート店舗を展開する複合ビジネスエリアを形成しています。

## 交通利便性

「大阪の東の玄関口」として、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、大阪・梅田、淀屋橋、心斎橋、天王寺をはじめとする大阪圏各所への高い交通利便性を有しています。

## 情報・文化拠点性

日本最大級の規模を誇る大阪城ホールをはじめ、OBP円形ホールなどの多目的ホール、パナソニックセンター大阪などの大規模ショールーム、ニューオータニ大阪などの大規模宿泊施設や多数の飲食・物販店舗等が所在しており、ビジネスのみならず情報・文化・アミューズメントの発信拠点としての機能が備わっています。





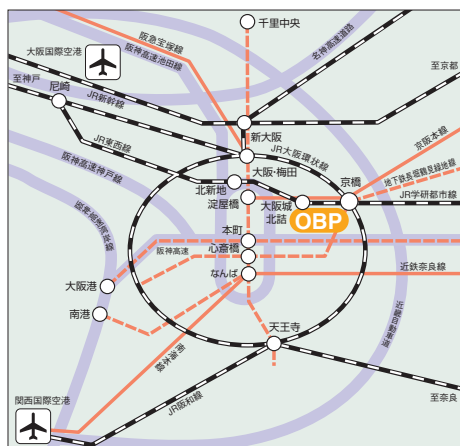
## OBPの成り立ち

OBPは、40年以上の期間にわたり民間企業グループが主体となり開発を進めてきました。現在では「大阪圏を代表する複合ビジネスエリア」としての地位を確立しております。

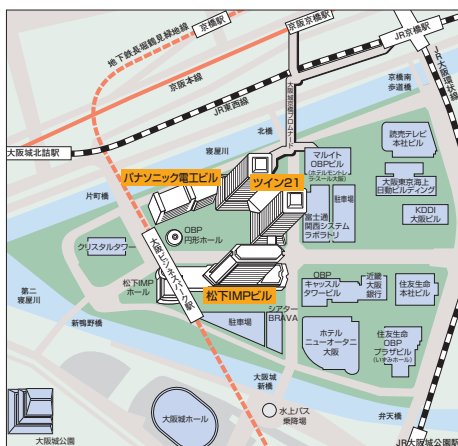
1969年 1月 大阪ビジネスパーク開発計画 発表  
 1970年 1月 大阪ビジネスパーク開発協議会 発足  
 1974年 8月 松下興産松下電工ビル  
 (現パナソニック電工ビル) 竣工  
 1976年12月 土地区画整理事業 認可  
 1984年12月 OBP 地区及び北地区建築協定 認可

1986年 3月 ツイン21 竣工  
 1987年 7月 OBP 南地区建築協定 認可  
 1990年 2月 松下IMPビル 竣工  
 1991年10月 都市景観大賞 (景観形成事例部門) 受賞  
 2003年11月 松下IMPビル 増築  
 2006年 8月 OBP 地区内「美しい街づくり運動」実施

OBPアクセス図



OBPエリア図



(注) 上図「OBPアクセス図」はOBPへの鉄道主要駅及び近隣空港からのアクセスを分かり易く図示するためのものであり、実際の地理的関係等を正確に示すものではありません。





## ■ ツイン21

所在地	大阪市中央区城見二丁目1番61号
敷地面積	28,163.07㎡
延床面積	146,034.98㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上38階・地下1階
建築時期	昭和61年3月



## ■ 松下IMPビル

所在地 大阪市中央区  
城見一丁目3番7号

敷地面積 14,968.25㎡

延床面積 84,952.57㎡

構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造

階数 地上26階・地下2階

建築時期 平成2年2月  
平成15年11月増築



## ■ パナソニック電工ビル

所在地 大阪市中央区  
城見二丁目1番3号

敷地面積 3,698.55㎡

延床面積 17,143.04㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造

階数 地上8階・地下1階

建築時期 昭和49年8月



## ■ 御堂筋MIDビル

所在地	大阪市中央区 南船場四丁目3番2号
敷地面積	1,893.62㎡
延床面積	16,289.44㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
階数	地上12階・地下2階
建築時期	昭和55年10月



## ■ 北浜MIDビル

所在地	大阪市中央区 道修町一丁目6番7号
敷地面積	1,802.49㎡
延床面積	14,648.13㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上18階・地下1階
建築時期	平成20年2月

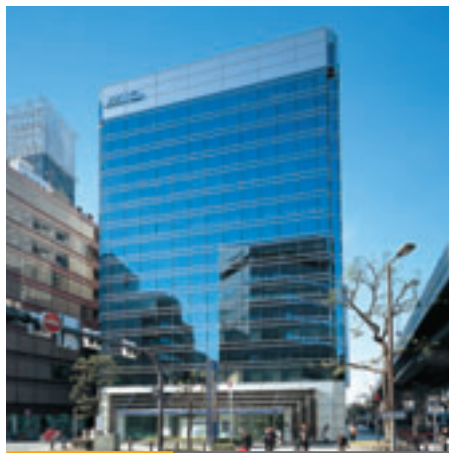






### ■ MID今橋ビル

所在地 大阪市中央区今橋二丁目3番16号  
敷地面積 1,187.43㎡  
延床面積 7,482.53㎡  
構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造  
階数 地上11階・地下2階  
建築時期 平成2年10月



### ■ MID西本町ビル

所在地 大阪市西区阿波座一丁目6番1号  
敷地面積 659.86㎡  
延床面積 6,260.16㎡  
構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造  
階数 地上9階・地下3階  
建築時期 平成元年3月



### ■ MID御堂筋瓦町ビル

所在地 大阪市中央区瓦町四丁目3番7号  
敷地面積 934.79㎡  
延床面積 3,945.88㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造  
階数 地上6階  
建築時期 平成10年3月



### ■ 東野田MIDビル

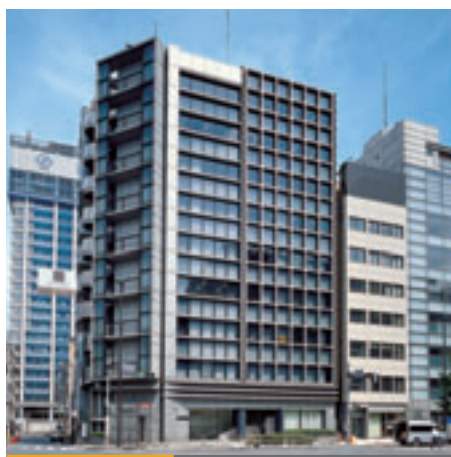
所在地 大阪市都島区東野田町一丁目5番14号  
敷地面積 1,062.53㎡  
延床面積 4,833.88㎡  
構造 鉄骨造  
階数 地上9階  
建築時期 平成12年2月



### ■ イオン津田沼ショッピングセンター

所在地 千葉県習志野市津田沼一丁目23番1号  
敷地面積 29,397.03㎡  
延床面積 96,033.49㎡

構造 鉄骨造  
階数 地上5階・地下1階  
建築時期 平成15年9月／平成19年12月増築



### ■ MID 芝金杉橋ビル

所在地 東京都港区芝一丁目4番3号  
敷地面積 430.21㎡  
延床面積 2,921.29㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造  
階数 地上9階・地下1階  
建築時期 平成7年1月



### ■ コナミスポーツクラブ京橋

所在地 大阪市都島区東野田町一丁目8番17号  
敷地面積 2,339.35㎡  
延床面積 9,433.34㎡  
構造 鉄骨造  
階数 地上7階  
建築時期 平成11年6月



# 6th

## 資産運用報告

### Financial Section

- I. 資産運用報告
- II. 貸借対照表
- III. 損益計算書
- IV. 投資主資本等変動計算書
- V. 注記表
- VI. 金銭の分配に係る計算書
- VII. 監査報告書
- VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

## 資産運用の概況

## 1. 投資法人の運用状況等の推移

期		第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
営業期間		(自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)	(自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)	(自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	(自平成20年7月1日 至平成20年12月31日)	(自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)
営業収益	(百万円)	6,187	6,299	7,622	6,432	6,397
（うち不動産賃貸事業収益）	(百万円)	(6,187)	(6,299)	(6,295)	(6,432)	(6,397)
営業費用	(百万円)	3,076	3,432	3,749	3,542	3,631
（うち不動産賃貸事業費用）	(百万円)	(2,465)	(2,842)	(3,081)	(2,926)	(3,013)
営業利益	(百万円)	3,111	2,866	3,873	2,889	2,765
経常利益	(百万円)	2,668	2,396	3,346	2,225	2,078
当期純利益	(百万円)	2,666	2,394	3,345	2,224	2,076
総資産額	(百万円)	167,905	167,461	179,916	178,744	178,396
（対前期比）	(%)	(1.0)	(△0.3)	(7.4)	(△0.7)	(△0.2)
純資産額	(百万円)	93,039	92,767	93,717	92,596	92,449
（対前期比）	(%)	(0.9)	(△0.3)	(1.0)	(△1.2)	(△0.2)
有利子負債額	(百万円)	61,300	61,300	72,300	72,300	72,300
出資総額	(百万円)	90,372	90,372	90,372	90,372	90,372
発行済投資口数	(口)	183,625	183,625	183,625	183,625	183,625
1口当たり純資産額	(円)	506,682	505,201	510,376	504,271	503,467
分配金総額	(百万円)	2,666	2,395	3,345	2,224	2,076
1口当たり分配金額	(円)	14,523	13,043	18,217	12,113	11,309
（うち1口当たり利益分配金）	(円)	(14,523)	(13,043)	(18,217)	(12,113)	(11,309)
（うち1口当たり利益超過分配金）	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率（注1）（注2）	(%)	1.6 (3.2)	1.4 (2.8)	1.9 (3.9)	1.2 (2.5)	1.2 (2.3)
自己資本当期純利益率（注1）（注3）	(%)	2.9 (5.8)	2.6 (5.1)	3.6 (7.2)	2.4 (4.7)	2.2 (4.5)
期末自己資本比率（注4）	(%)	55.4	55.4	52.1	51.8	51.8
（対前期比増減比）	(%)	(△0.1)	(0.0)	(△3.3)	(△0.3)	(0.0)
期末有利子負債比率（注5）	(%)	36.5	36.6	40.2	40.4	40.5
配当性向（注6）	(%)	99.9	100.0	99.9	100.0	100.0
投資物件数	(件)	11	11	11	12	12
総賃貸可能面積（注7）	(㎡)	278,877.15	278,424.91	283,411.41	287,632.20	281,641.12
期末テナント数（注8）	(件)	208	213	211	217	211
期末稼働率（注9）	(%)	98.4	98.4	98.0	97.0	96.2
当期減価償却費	(百万円)	857	887	907	956	964
当期資本的支出額	(百万円)	506	625	783	841	1,330
賃貸NOI（注10）	(百万円)	4,579	4,343	4,140	4,468	4,376

（注1）年換算した数値を（ ）書きで記載しております。

（注2）経常利益／{（期首総資産額＋期末総資産額）÷2}×100

（注3）当期純利益／{（期首純資産額＋期末純資産額）÷2}×100

（注4）期末純資産額／期末総資産額×100

（注5）期末有利子負債／期末総資産額×100

（注6）配当性向については小数第1位未満を切り捨てて記載しております。

（注7）「総賃貸可能面積」は、各決算期末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、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8）「期末テナント数」は、各決算期末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9）「期末稼働率」は、各決算期末日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。

（注10）当期賃貸事業利益（賃貸事業収益－賃貸事業費用）＋当期減価償却費＋当期固定資産除却損

## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 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（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（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21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6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。

### (2) 運用実績

#### A. 投資環境

当期のわが国経済は、米国のサブプライムローン問題や大手金融機関の破綻に端を発する金融危機及び世界経済の減速を受け、景気の後退がより鮮明になり、実体経済にも深刻な影響が及びました。円高の進行や需要の落ち込みによる輸出の減少、設備投資や生産の減少、さらには株安の影響もあり企業業績は大幅に悪化し、それに伴う雇用不安の高まりが個人消費の伸び悩みを招くなど極めて厳しい状況となりました。

不動産売買市場においては、世界的な金融危機の深刻化により信用収縮が広がるなか、不動産関連融資に対する金融機関の貸し出し姿勢は一層厳しくなり、エクイティ投資家の投資意欲も低調に推移し、特に地方部を中心に引き続き厳しい投資環境が続きました。

国土交通省の平成21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、前回調査（平成20年第4四半期）に引き続きほぼ全ての地区（150地区のうち148地区）において下落となり、その約4分の3の地区で3%以上（年率換算11.5%以上）の下落となりました。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。）につきましても、賃料水準、地価動向ともに下落しております。

オフィスビル賃貸市場においては、急激な景気悪化の影響もあり空室率は上昇しております。大阪エリアにつきましても、2007年後半から2008年前半にかけての間を底に、それ以降、空室率は依然上昇傾向で推移しております。オフィス移転需要はあるものの、テナント入居企業のコスト削減等に伴う館内縮小や縮小移転、賃料減額ニーズの増加が顕著になっており、さらに厳しい状況が続いております。

#### B. 運用実績

##### 〈投資実績〉

このような投資環境の中、当期においては不動産等の取得又は譲渡を行っておりません。本投資法人が第6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。

なお当期においては、「桜通MIDビル」（以下「本開発物件」といいます。）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。）につき、取得を予定していた全ての本匿名組合出資持分の取得を平成21年2月26日に完了いたしました。なお、本匿名組合出資持分の取得に伴い、本投資法人は、本開発物件を信託する信託受益権の買取りにつき、本開発物件の建物竣工後6ヶ月間の優先交渉権を取得しております。

##### 〈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MIDプロパティマネジメント株式会社（以下「MID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、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。

厳しいオフィス賃貸市場の中、当期においてはMID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た結果、良好なテナントリレーションや新規テナント誘致の実現により、当期末時点での稼働

率は96.2%と高水準で推移しております。

リーシングにつきましては、MIDプロパティマネジメントを活用し、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迅速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ビルにおいては、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。

### (3) 資金調達概要

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

本投資法人は13の金融機関から72,300百万円（1年内返済予定の長期借入金31,000百万円、長期借入金41,300百万円）の借入れを行っております。また借入金の内、61,300百万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40.5%、長期借入金比率100%（内、1年内返済予定の長期借入金比率42.9%）、金利の固定化比率84.8%となっております。

### (4) 業績及び分配概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益6,397百万円、営業利益2,765百万円、経常利益2,078百万円、当期純利益2,076百万円を計上いたしました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は11,309円となりました。

## 3. 増資等の状況

当期において増資等は行っており、発行済投資口数及び出資総額の異動はありません。なお、前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘 要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
平成18年 6 月 1 日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成18年 8 月28日	公募増資	180,000	180,200	88,587	88,687	(注2)
平成18年 9 月26日	第三者割当増資	3,425	183,625	1,685	90,372	(注3)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格510,000円（引受価額492,150円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

(注3) 平成18年8月28日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額492,150円にて、野村證券株式会社に対して第三者割当による新投資口を発行いたしました。

### ■ 投資証券の取引所価格の推移

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

項 目	第2期 平成19年6月	第3期 平成19年12月	第4期 平成20年6月	第5期 平成20年12月	第6期 平成21年6月
最 高	740,000円	644,000円	500,000円	342,000円	238,000円
最 低	507,000円	452,000円	339,000円	83,900円	130,000円

## 4. 分配金等の実績

当期（第6期）の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が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ており、この結果、投資口1口当たりの分配金は11,309円となりました。

項 目	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	(自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)	(自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)	(自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	(自平成20年7月1日 至平成20年12月31日)	(自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)
当期末処分利益	2,666,932千円	2,395,099千円	3,345,189千円	2,224,321千円	2,076,650千円
利益留保額	146千円	78千円	92千円	71千円	35千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,666,785千円 (14,523円)	2,395,020千円 (13,043円)	3,345,096千円 (18,217円)	2,224,249千円 (12,113円)	2,076,615千円 (11,309円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,666,785千円 (14,523円)	2,395,020千円 (13,043円)	3,345,096千円 (18,217円)	2,224,249千円 (12,113円)	2,076,615千円 (11,309円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

(注) 単位未満を切り捨てて記載しております。

## 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (1) 投資環境

わが国の経済は、世界的な金融危機に端を発する景気低迷に伴い、最悪の時期は脱しつつあると見られるものの、今後も急激な回復の道筋は描きづらい状況にあり、金融市場の混乱の完全収束にはまだ時間を要するものと思われます。また、地価動向につきましても、投資家等の投資意欲の減退及び資金調達能力の低下傾向は続き、取引利回りの更なる上昇及び地価の更なる下落を招く可能性があります。よって、投資環境の正常化に向けては、今後もしばらく厳しい状況が継続することが予想されます。

オフィス賃貸市場におきましては、企業収益の急激な悪化に伴うテナントの退去、縮小移転等による空室率の上昇傾向はなお続き、賃料の下げ圧力も更に強くなることが予想される状況であります。

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。

### (2) 内部成長戦略

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

#### 〈既存テナントニーズの把握と満足度向上への活動〉

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、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ます。第1期に第1回調査を始めてから3回調査を実施しております。

当該調査の結果を基に、MID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、MID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持つ中で、様々なご意見やニーズを吸い上げるとともに、ニーズに対応した増床等の提案活動にも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向けての活動〉

本投資法人の主要資産であるツイン21と松下IMPビルは、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駅を徒歩圏に有し交通便利性が高く、広いフロア面積と十分な駐車場の確保が可能であるなど、強いテナント訴求力を持つOBPに立地する大規模オフィスビルであります。これらのビルでは、このような



立地の特性を活かして新規テナントの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MID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。

### (3) 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してまいります。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、スポンサー会社であるMID都市開発株式会社、MID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混乱等、厳しい投資環境にありますので、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や資金調達動向等を見極めながら、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。

なお本投資法人は、本匿名組合出資持分を取得することにより、「桜通MIDビル」について建物竣工後6ヶ月間の優先交渉権を取得しております。しかしながら、実際の取得につきましては、不動産市況及び金融動向を踏まえ、慎重に判断いたします。

### (4) 財務戦略

財務の安定性を維持することを目標に、保守的なLTV水準の維持、安定的な資金調達、有利子負債の返済時期の分散化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21年12月期におきましては、200億円の一年内返済予定の長期借入金（返済期限平成21年8月31日）について、全額借換えを行うことを前提条件としております。

## 6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## 投資法人の概況

## 1. 出資の状況

項 目	第2期 (平成19年6月30日現在)	第3期 (平成19年12月31日現在)	第4期 (平成20年6月30日現在)	第5期 (平成20年12月31日現在)	第6期 (平成21年6月30日現在)
発行可能投資口総口数(口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数の総数(口)	183,625	183,625	183,625	183,625	183,625
出資総額 (百万円)	90,372	90,372	90,372	90,372	90,372
投資主数 (人)	8,109	7,704	8,793	9,507	9,809

## 2. 投資口に関する事項

平成21年6月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に 対する所有投資口数の割合 (%)
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	15,848	8.63
富士火災海上保険株式会社	9,714	5.29
MID 都市開発株式会社	9,200	5.01
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	8,379	4.56
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	7,672	4.18
四国旅客鉄道株式会社	4,034	2.20
株式会社池田銀行	4,000	2.18
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,647	1.99
バンク オブ ニューヨーク ヨーロッパリミテッド 131705	3,297	1.80
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	3,296	1.79
合 計	69,087	37.62

(注) 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位を四捨五入しております。

## 3. 役員等に関する事項

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	泉 幸伸	—	4,800
監督役員	喜多村 晴雄	喜多村公認会計士事務所 所長(公認会計士)	3,000
監督役員	谷口 直大	谷口法律会計事務所 副所長(弁護士)	3,000
会計監査人	あずさ監査法人	—	11,000

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成20年4月10日に開催された本投資法人の第2回投資主総会において、本投資法人の資産運用会社であるMIDリートマネジメント株式会社の代表取締役である諸泉信男が補欠執行役員として選任されております。

(注3) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、不再任については監査の品質、監査報酬等其他諸般の事情を総合的に勘案して決定いたします。

## 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成21年6月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	MIDリートマネジメント株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等)	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人、投資主等に対する分配金の支払いに関する事務等)	三菱UFJ信託銀行株式会社

## 投資法人の運用資産の状況

## 1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地 域	第5期 (平成20年12月31日現在)		第6期 (平成21年6月30日現在)	
		保有総額 (百万円) (注1) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注1) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
不動産	大阪圏 (注4)	825	0.5	—	—
信託不動産	大阪圏 (注4)	133,753	74.8	135,034	75.7
	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	27,013	15.1	26,895	15.1
	小 計	160,767	89.9	161,930	90.8
匿名組合出資持分		139	0.1	209	0.1
預金・その他資産		17,012	9.5	16,256	9.1
資産総額計 (注5)		178,744 (161,731)	100.0 (90.5)	178,396 (162,139)	100.0 (90.9)

(注1) 保有総額は各決算期末日時点の貸借対照表計上額（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) 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3) 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4) 大阪圏とは大阪府、兵庫県及び京都府を指します。

(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。

## 2. 主要な保有資産

平成21年6月30日現在における本投資法人が保有する主要な運用資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
ツイン21 (注4)	69,356	82,401.43	77,754.19	94.4	45.9	オフィス
松下IMPビル	24,465	37,113.29	34,903.37	94.0	19.1	オフィス
パナソニック電工ビル	7,594	12,684.52	12,684.52	100.0	5.5	オフィス
御堂筋MIDビル (注5) (注6)	8,644	10,172.30	8,654.06	85.1	—	オフィス
東野田MIDビル (注6)	2,253	5,098.10	5,098.10	100.0	—	オフィス
MID 芝金杉橋ビル	1,148	1,989.27	1,989.27	100.0	0.7	オフィス
MID 今橋ビル	3,388	4,279.70	4,121.54	96.3	1.9	オフィス
MID 御堂筋瓦町ビル	2,033	3,060.70	2,093.18	68.4	0.8	オフィス
北浜MIDビル	11,006	10,189.50	10,096.33	99.1	5.7	オフィス
MID 西本町ビル	3,586	3,855.61	2,667.53	69.2	1.7	オフィス
コナミスポーツクラブ京橋 (注6)	2,704	9,586.26	9,586.26	100.0	—	商業施設
イオン津田沼ショッピングセンター	25,747	101,210.44	101,210.44	100.0	11.3	商業施設
合 計	161,930	281,641.12	270,858.79	96.2	100.0	

(注1) 「賃貸可能面積」は、平成21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、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21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、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21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「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。

(注4) ツイン21（底地一部）の信託受益権を含んでおります。

(注5) 平成21年3月31日に御堂筋MIDビル隣接土地を御堂筋MIDビルの信託受益権に追加信託しております。

(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「対総賃貸事業収入比率」は記載しておりません。

(注7) 金額については、記載単位未満を切り捨て、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。

### 3. 不動産等組入資産明細

平成21年6月30日現在における本投資法人が保有する運用資産の明細は以下のとおりです。

用途	地 域	不動産等の 名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 （百万円） （注1）	帳簿価額 （百万円）
オフィスビル	大阪圏	ツイン21（注2）	大阪市中央区城見二丁目1番61号	不動産信託受益権	61,600	69,356
		松下IMPビル	大阪市中央区城見一丁目3番7号	不動産信託受益権	21,500	24,465
		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	不動産信託受益権	7,070	7,594
		御堂筋MIDビル(注3)	大阪市中央区南船場四丁目3番2号	不動産信託受益権	8,580	8,644
		東野田MIDビル	大阪市都島区東野田町一丁目5番14号	不動産信託受益権	1,910	2,253
		MID今橋ビル	大阪市中央区今橋二丁目3番16号	不動産信託受益権	2,820	3,388
		MID御堂筋瓦町ビル	大阪市中央区瓦町四丁目3番7号	不動産信託受益権	1,650	2,033
		北浜MIDビル	大阪市中央区道修町一丁目6番7号	不動産信託受益権	9,710	11,006
	MID西本町ビル	大阪市西区阿波座一丁目6番1号	不動産信託受益権	2,620	3,586	
	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	MID芝金杉橋ビル	東京都港区芝一丁目4番3号	不動産信託受益権	1,180	1,148
小 計					118,640	133,478
商業施設	大阪圏	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	不動産信託受益権	2,840	2,704
	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	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	不動産信託受益権	24,300	25,747
	小 計					27,140
合 計					145,780	161,930

(注1) 「期末算定価額」は、投資法人の計算に関する規則、本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21年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいております。

(注2) ツイン21（底地一部）の信託受益権を含んでおります。

(注3) 平成21年3月31日に御堂筋MIDビル隣接土地を御堂筋MIDビルの信託受益権に追加信託しております。

(注4) 金額については百万円未満を切り捨てて記載しております。

(注5) 本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日、平成20年1月30日、平成20年9月29日及び平成21年2月26日に本匿名組合出資持分を取得しております。

本投資法人が保有する運用資産毎の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

用途	地域	不動産等の名称	第5期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)				第6期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)			
			テナント 総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%) (注2)	賃貸事業 収入 〈期間中〉 (千円) (注3)	対総賃貸 事業 収入比率 (%) (注4)	テナント 総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%) (注2)	賃貸事業 収入 〈期間中〉 (千円) (注3)	対総賃貸 事業 収入比率 (%) (注4)
オフィスビル	大阪圏	ツイン21	108	94.9	3,061,477	47.6	101	94.4	2,938,751	45.9
		松下IMPビル	57	93.5	1,226,079	19.1	55	94.0	1,221,362	19.1
		パナソニック電工ビル	1	100.0	353,600	5.5	1	100.0	350,488	5.5
		御堂筋MIDビル(注5) (注6)	1	100.0	—	—	4	85.1	—	—
		東野田MIDビル(注6)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
		MID今橋ビル	19	96.3	121,118	1.9	19	96.3	122,987	1.9
		MID御堂筋瓦町ビル	7	63.0	57,674	0.9	8	68.4	52,186	0.8
		北浜MIDビル	9	100.0	335,618	5.2	9	99.1	363,519	5.7
		MID西本町ビル(注7)	11	84.3	50,306	0.8	10	69.2	108,093	1.7
	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	MID芝金杉橋ビル	1	100.0	46,342	0.7	1	100.0	46,342	0.7
小 計			215	95.2	—	—	209	93.7	—	—

用途	地域	不動産等の名称	第5期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)				第6期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)			
			テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸 事業 収入比率 (%) (注4)	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸 事業 収入比率 (%) (注4)
商業 施設	大阪圏 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	コナミスポーツクラブ京橋 (注6)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
		イオン津田沼 ショッピングセンター	1	100.0	726,000	11.3	1	100.0	726,000	11.3
		小 計	2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
		合 計 (注8)	217	97.0	6,432,615	100.0	211	96.2	6,397,105	100.0

(注1) 「テナント総数」は、各決算期末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2) 「稼働率」は、各決算期末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3) 金額については千円未満を切り捨てて記載しております。

(注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しております。

(注5) 平成21年3月31日に御堂筋MIDビル隣接土地を御堂筋MIDビルの信託受益権に追加信託しております。

(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」及び「対総賃貸事業収入比率」は記載しておりません。

(注7) 第5期におけるMID 西本町ビルの運用日数は取得日(平成20年10月30日)から平成20年12月31日まで(63日)となっております。

(注8) 「賃貸事業収入」の合計額は賃貸事業収入を記載していない物件にかかる賃貸事業収入も含む金額となっております。

## 4. 有価証券組入資産明細

平成21年6月30日現在における有価証券組入資産明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	帳簿価額 (千円)	評価価額 (千円)	評価損益 (千円)	備 考
桜通開発合同会社を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	209,322	211,000	1,677	—

## 5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成21年6月30日現在における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等（千円）（注 1）		時 価（千円） （注 2）
			うち一年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	61,300,000	41,300,000	△ 378,158
合 計		61,300,000	41,300,000	△ 378,158

(注1) 金利スワップの取引契約額等は、想定元本に基づいて記載しております。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価格で評価しております。

## 6. その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産を信託する信託の受益権は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しております。



## 保有不動産の資本的支出

## 1. 資本的支出の予定

保有資産において、既の実施を開始し、又は現在計画している修繕工事等に伴う資本的支出のうち主要なものについては以下のとおりです。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)	エレベーター制御リニューアル	自 平成20年12月 至 平成21年12月	358	—	—
松下IMPビル (大阪市中央区)	熱源改修工事 (2期目)	自 平成20年11月 至 平成21年 7 月	326	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	総合受信盤改修工事	自 平成21年 7 月 至 平成22年 1 月	140	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	冷却塔更新	自 平成21年10月 至 平成22年 5 月	340	—	—
御堂筋MIDビル (大阪市中央区)	低層階改修工事	自 平成21年 8 月 至 平成21年12月	504	—	—

## 2. 期中の資本的支出

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す。当期の資本的支出は1,330百万円であり、当期費用に区分された修繕費146百万円と併せ、1,477百万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)	スクリュー冷凍機更新工事	自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 5 月31日	240
ツイン21 (大阪市中央区)	低層用冷却塔更新	自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日	150
松下IMPビル (大阪市中央区)	熱源改修工事 (1期目)	自 平成20年 8 月 4 日 至 平成21年 2 月28日	224
松下IMPビル (大阪市中央区)	2階アトリウム周り入居対応工事	自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年 6 月30日	78
御堂筋MIDビル (大阪市中央区)	低層階改修工事	自 平成20年12月15日 至 平成21年 4 月30日	177
御堂筋MIDビル (大阪市中央区)	エレベーター更新工事	自 平成20年 8 月25日 至 平成21年 6 月 9 日	145
その他不動産等	その他資本的支出		315
合 計			1,330

## 3. 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。

項 目	第2期 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日)	第3期 (自 平成19年 7 月 1 日 至 平成19年12月31日)	第4期 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日)	第5期 (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日)	第6期 (自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日)
前期末積立金残高(百万円)	412	323	182	82	67
当期積立額 (百万円)	478	487	490	485	485
当期積立金取崩額(百万円)	567	629	591	499	465
次期繰越額 (百万円)	323	182	82	67	87

## 費用・負債の状況

## 1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第5期 (自 平成20年 7 月 1 日) (至 平成20年12月31日)	第6期 (自 平成21年 1 月 1 日) (至 平成21年 6 月30日)
資産運用報酬(注)	476,983	466,868
資産保管手数料	8,937	8,908
一般事務委託手数料	49,426	49,555
役員報酬	10,800	10,800
会計監査人報酬	10,000	11,000
その他費用	60,272	70,991
合 計	616,420	618,123

(注) 資産運用報酬には、上記記載の金額のほか、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分が第5期に35,685千円、第6期に360千円あります。

## 2. 借入状況

平成21年6月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借 入 先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
一年 内返済 予定の 長期借入金	タームローン (3年) (注2) (注3) 株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 株式会社池田銀行 株式会社損害保険ジャパン	平成18年 8月31日	20,000,000	20,000,000	1.447	平成21年 8月31日	期日 一括	(注4)	有担保
	タームローン (2年) (注2) 株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社西日本シティ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	平成20年 4月24日	11,000,000	11,000,000	1.317	平成22年 4月23日	期日 一括	(注4)	有担保
長期 借入金	タームローン (4年) (注2) (注3) 株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社池田銀行	平成18年 8月31日	20,000,000	20,000,000	1.699	平成22年 8月31日	期日 一括	(注4)	有担保
	タームローン (2年) (注2) (注3) 株式会社百五銀行 信金中央金庫	平成20年 8月29日	3,500,000	3,500,000	1.570	平成22年 8月31日	期日 一括	(注4)	有担保
	タームローン (2年11ヵ月) (注2) (注3) 株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 信金中央金庫 株式会社池田銀行 株式会社山口銀行	平成20年 8月29日	17,800,000	17,800,000	1.826	平成23年 7月31日	期日 一括	(注4)	有担保
	合 計		72,300,000	72,300,000					

(注1) 平均利率は期中の加重平均を小数第4位で四捨五入して記載しております。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しております。

(注2) タームローン(3年)、タームローン(4年)、タームローン(2年)、タームローン(2年11ヵ月)の借入は記載された金融機関による協調融資です。

(注3) タームローン(3年)、タームローン(4年)、タームローン(2年)、タームローン(2年11ヵ月)は金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。

(注4) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

### 3. 投資法人債

該当事項はありません。

### 4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

## 期 中 の 売 買 状 況

### 1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
桜通開発合同会社を営業者とする 匿名組合出資持分	平成21年2月26日	72	—	—	—	—
合 計	—	72	—	—	—	—

(注)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料等）を含まない金額（不動産売買契約書等に記載された金額）を記載しております。

### 2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

### 3. 特定資産の価格等の調査

#### 不動産等

取得 又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (百万円) (注 1)	特定資産の 調査価格 (百万円) (注 2)
取得	匿名組合出資持分	桜通開発合同会社を営業者とする 匿名組合出資持分	平成21年2月26日	72	72
合 計				72	72

(注1)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料等）を含まない金額（不動産売買契約書等に記載された金額）を記載しております。

(注2) 特定資産の価格等の調査は、あずさ監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づいて行っております。また、上記の調査価格の他、運用資産の所在、番地その他当該運用資産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。

## 4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

### (1) 取引状況

区 分	売買金額等 (注2) (注3)	
	買付額等 (千円)	売付額等 (千円)
総 額	72,000	—
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額	うち利害関係人等及び主要株主への売付額
	72,000 (100.0%)	— (—%)

利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳

桜通開発合同会社	72,000 (100.0%)	— (—%)
----------	-----------------	--------

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法第201条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に規定される主要株主を意味しますが、上表の「(1) 取引状況」には、これらに本資産運用会社の社内規程で定めた利害関係者（利害関係人等が資産運用の委託を受けている特別目的会社などを含む。）との取引を加えて記載しております。

なお、当期において取引実績があった者は、桜通開発合同会社です。

(注2) ( )の数値は買付額・売付額の各々の総額に対する比率を表しております。小数第2位は切り捨てて記載しております。

(注3) 売買金額等は、当該不動産等の買付又は売付等に要した費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書等に記載された金額）を記載しております。

### (2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額A (千円) (注2)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳 (注1)		総額に対する 割合 B / A (%) (注2)
		支払先	支払額B (千円) (注2)	
管理委託報酬	737,136	MID ファシリティマネジメント株式会社	534,468	72.5
		MID プロパティマネジメント株式会社	202,258	27.4
広告宣伝費	11,904	MID プロパティマネジメント株式会社	60	0.5
その他賃貸事業費用	13,814	MID プロパティマネジメント株式会社	5,314	38.5

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法第201条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に規定される主要株主を意味します。

なお、当期において支払手数料等の支払実績のあった者は、MID ファシリティマネジメント株式会社、MID プロパティマネジメント株式会社です。

(注2) 金額については千円未満を切り捨て、総額に対する割合(%)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3) 上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ発注し完了した資本的支出に係る工事及び修繕工事等は以下のとおりです。

MID ファシリティマネジメント株式会社 274,046千円

## 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社（MID リートマネジメント株式会社）は第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

## 経理の状況

### 1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

「Ⅱ 貸借対照表」、「Ⅲ 損益計算書」、「Ⅳ 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ 注記表」及び「Ⅵ 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## その他

### 1. お知らせ

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更に係る事項はありません。

### 2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

### 3. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しております。従いまして、記載されております数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しない場合があります。



## 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成20年12月31日現在)	当期 (平成21年6月30日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,883,608	10,566,346
信託現金及び信託預金	5,344,327	5,156,889
営業未収入金	199,072	143,327
未収還付法人税等	2,788	1,653
前払費用	68,037	32,286
繰延税金資産	31	30
その他	602	—
流動資産合計	16,498,469	15,900,533
固定資産		
有形固定資産		
建設仮勘定	41,160	—
土地	825,095	—
信託建物	※1 56,223,141	※1 57,463,326
減価償却累計額	△4,072,526	△5,006,006
信託建物 (純額)	52,150,614	52,457,319
信託構築物	※1 82,543	※1 82,543
減価償却累計額	△2,039	△3,053
信託構築物 (純額)	80,503	79,489
信託工具、器具及び備品	※1 171,886	※1 215,225
減価償却累計額	△20,957	△31,535
信託工具、器具及び備品 (純額)	150,928	183,689
信託土地	※1 108,384,957	※1 109,210,052
有形固定資産合計	161,633,259	161,930,552
無形固定資産		
ソフトウェア	1,807	1,509
商標権	397	1,185
無形固定資産合計	2,204	2,695
投資その他の資産		
投資有価証券	139,695	209,322
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	460,878	342,934
投資その他の資産合計	610,573	562,257
固定資産合計	162,246,038	162,495,504
資産合計	178,744,508	178,396,038

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成20年12月31日現在）		当期 （平成21年6月30日現在）	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		272,997		292,771
1年内返済予定の長期借入金	※1	20,000,000	※1	31,000,000
未払金		800,869		920,386
未払費用		88,317		81,389
未払分配金		21,211		21,152
未払法人税等		352		473
未払消費税等		105,281		50,571
前受金		781,956		776,506
その他		629,290		371,522
流動負債合計		22,700,277		33,514,773
固定負債				
長期借入金	※1	52,300,000	※1	41,300,000
預り敷金及び保証金		9,021,565		8,989,398
信託預り敷金及び保証金		2,125,730		2,142,602
固定負債合計		63,447,295		52,432,000
負債合計		86,147,573		85,946,774
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		90,372,613		90,372,613
剰余金				
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		2,224,321		2,076,650
剰余金合計		2,224,321		2,076,650
投資主資本合計		92,596,935		92,449,263
純資産合計	※2	92,596,935	※2	92,449,263
負債純資産合計		178,744,508		178,396,038

## 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成20年 7 月 1 日) (至 平成20年12月31日)		当期 (自 平成21年 1 月 1 日) (至 平成21年 6 月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	6,005,718	※1	5,963,089
その他賃貸事業収入	※1	426,896	※1	434,016
営業収益合計		6,432,615		6,397,105
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,926,404	※1	3,013,408
資産運用報酬		476,983		466,868
資産保管手数料		8,937		8,908
一般事務委託手数料		49,426		49,555
役員報酬		10,800		10,800
その他営業費用		70,272		81,991
営業費用合計		3,542,825		3,631,531
営業利益		2,889,789		2,765,573
営業外収益				
受取利息		20,394		14,050
その他		1,852		7
営業外収益合計		22,246		14,058
営業外費用				
支払利息		566,477		572,228
融資関連費用		119,326		128,812
その他		360		382
営業外費用合計		686,164		701,423
経常利益		2,225,871		2,078,208
税引前当期純利益		2,225,871		2,078,208
法人税、住民税及び事業税		1,641		1,628
法人税等調整額		1		1
法人税等合計		1,642		1,630
当期純利益		2,224,228		2,076,578
前期繰越利益		92		71
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,224,321		2,076,650

## 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成20年 7 月 1 日) (至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年 1 月 1 日) (至 平成21年 6 月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	90,372,613	90,372,613
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	90,372,613	90,372,613
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	3,345,189	2,224,321
当期変動額		
剰余金の配当	△3,345,096	△2,224,249
当期純利益	2,224,228	2,076,578
当期変動額合計	△1,120,867	△147,671
当期末残高	2,224,321	2,076,650
剰余金合計		
前期末残高	3,345,189	2,224,321
当期変動額		
剰余金の配当	△3,345,096	△2,224,249
当期純利益	2,224,228	2,076,578
当期変動額合計	△1,120,867	△147,671
当期末残高	2,224,321	2,076,650
投資主資本合計		
前期末残高	93,717,803	92,596,935
当期変動額		
剰余金の配当	△3,345,096	△2,224,249
当期純利益	2,224,228	2,076,578
当期変動額合計	△1,120,867	△147,671
当期末残高	92,596,935	92,449,263
純資産合計		
前期末残高	93,717,803	92,596,935
当期変動額		
剰余金の配当	△3,345,096	△2,224,249
当期純利益	2,224,228	2,076,578
当期変動額合計	△1,120,867	△147,671
当期末残高	※1 92,596,935	※1 92,449,263

## 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） （自 平成20年 7 月 1 日） （至 平成20年12月31日）	当期 （自 平成21年 1 月 1 日） （至 平成21年 6 月30日）
該当事項はありません。	同 左

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項 目	前期（ご参考） （自 平成20年 7 月 1 日） （至 平成20年12月31日）	当期 （自 平成21年 1 月 1 日） （至 平成21年 6 月30日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 匿名組合出資については匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しております。	同 左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2～65年 信託構築物 15～45年 信託工具、器具及び備品 2～15年 (2)無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、ソフトウェアについては、本投資法人内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。 (3)長期前払費用 定額法を採用しております。	(1)有形固定資産 同 左  (2)無形固定資産 同 左  (3)長期前払費用 同 左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産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3,062千円です。	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。



項 目	前期（ご参考） （自 平成20年 7 月 1 日） （至 平成20年12月31日）	当期 （自 平成21年 1 月 1 日） （至 平成21年 6 月30日）
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用しております。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価は省略しております。</p>	<p>(1)ヘッジ会計の方法 同 左</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左</p> <p>(3)ヘッジ方針 同 左</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 同 左</p>
5. その他計算書類の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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2)消費税等の処理方法 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。ただ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 同 左</p> <p>(2)消費税等の処理方法 同 左</p>

## 〔会計方針の変更に関する注記〕

前期（ご参考） （自 平成20年 7 月 1 日） （至 平成20年12月31日）	当期 （自 平成21年 1 月 1 日） （至 平成21年 6 月30日）
当会計期間より、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正）を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。	—

## 〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （平成20年12月31日現在）	当期 （平成21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	※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)	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 50,945,586	信託建物 51,266,358
信託構築物 80,503	信託構築物 79,489
信託工具、器具及び備品 150,928	信託工具、器具及び備品 182,227
信託土地 105,990,543	信託土地 106,815,638
合計 157,167,562	合計 158,343,714
担保を付している債務は次のとおりです。	担保を付している債務は次のとおりです。
1年内返済予定の長期借入金 20,000,000	1年内返済予定の長期借入金 31,000,000
長期借入金 52,300,000	長期借入金 41,300,000
合計 72,300,000	合計 72,300,000
※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) 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（ご参考） （自 平成20年 7 月 1 日） （至 平成20年12月31日）	当期 （自 平成21年 1 月 1 日） （至 平成21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）
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b> 賃貸事業収入 賃貸料 4,706,425 共益費 1,122,432 駐車場収入 176,860 6,005,718 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 391,439 解約違約金 11,859 その他賃貸収入 23,597 426,896 不動産賃貸事業収益合計 6,432,615	<b>A. 不動産賃貸事業収益</b> 賃貸事業収入 賃貸料 4,670,815 共益費 1,117,911 駐車場収入 174,361 5,963,089 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 369,243 解約違約金 43,782 その他賃貸収入 20,989 434,016 不動産賃貸事業収益合計 6,397,105
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b> 賃貸事業費用 管理業務費 711,392 水道光熱費 577,547 公租公課 559,414 損害保険料 29,865 修繕費 52,227 減価償却費 956,050 固定資産除却損 5,866 その他賃貸事業費用 34,041 2,926,404 不動産賃貸事業費用合計 2,926,404	<b>B. 不動産賃貸事業費用</b> 賃貸事業費用 管理業務費 737,136 水道光熱費 495,002 公租公課 577,774 損害保険料 29,858 修繕費 146,716 減価償却費 964,539 固定資産除却損 27,859 その他賃貸事業費用 34,518 3,013,408 不動産賃貸事業費用合計 3,013,408
<b>C. 不動産賃貸事業損益（A-B） 3,506,210</b>	<b>C. 不動産賃貸事業損益（A-B） 3,383,697</b>

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） （自 平成20年 7 月 1 日） （至 平成20年12月31日）		当期 （自 平成21年 1 月 1 日） （至 平成21年 6 月30日）	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数		※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口の総口数	2,000,000口		同 左
発行済投資口数	183,625口		

## 〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （平成20年12月31日現在）		当期 （平成21年 6 月30日現在）	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産）		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産）	
未払事業税損金不算入額	31	未払事業税損金不算入額	30
繰延税金資産合計	31	繰延税金資産合計	30
繰延税金資産の純額	31	繰延税金資産の純額	30
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	
法定実効税率	39.33%	法定実効税率	39.27%
（調整）		（調整）	
支払分配金の損金算入額	△39.30%	支払分配金の損金算入額	△39.24%
その他	0.04%	その他	0.05%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08%
3. 決算後の税率変更 法人事業税の税率変更と地方法人特別税の創設（平成20年10月1日以降に開始する事業年度から地方法人特別税が適用される）に伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の39.33%から39.27%に変更されました。なお、この変更による影響は軽微です。		—	

## 〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） （自 平成20年 7 月 1 日） （至 平成20年12月31日）	当期 （自 平成21年 1 月 1 日） （至 平成21年 6 月30日）
該当事項はありません。	同 左

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合（%）	取引の内容	取引金額 （千円） （注2）	科目	期末残高 （千円） （注2）
利害関係人等	桜通開発合同会社	不動産信託受益権の 取得、保有及び売却、 当該不動産の賃貸及 び管理	—	買付額	37,000	投資有価証券	139,695
利害関係人等	MID都市開発 株式会社	不動産業	5.01	賃貸収入等（注1）	4,880	前受金	854
						預り敷金及び保証金	4,880
利害関係人等	MIDプロパティマネジ メント株式会社	プロパティマネジメント 事業、不動産コンサル ティング事業、仲介事 業他	—	建物管理委託報酬	193,530	営業未払金	31,730
				賃貸収入等（注1）	150,874	営業未収入金	2,104
						前受金	19,124
						預り敷金及び保証金	229,231
				その他賃貸事業費用	7,398	営業未払金	958
						未払金	3,000
利害関係人等	MIDファシリティマネジ メント株式会社	建物総合管理、営繕 工事・施工・管理他	—	建物管理委託報酬	514,636	営業未払金	92,449
				賃貸収入等（注1）	203,290	営業未収入金	1,333
						前受金	6,211
						預り敷金及び保証金	140,008
				修繕工事等	658,764	営業未払金	15,698
						未払金	203,958
				その他賃貸事業費用	1,744	—	—
				保険料	60,284	前払費用	54,933
資産保管会社	住友信託銀行 株式会社	銀行業	—	長期借入金	2,700,000	長期借入金	2,700,000
				一般事務委託報酬	44,688	未払金	46,922
				信託報酬	19,945	—	—
				支払利息	75,443	未払費用	13,504
				ローン手数料	20,775	前払費用	66,973

（注1）賃貸収入等には賃貸借取引による賃料、共益費の他それに付随する駐車場使用料、水道光熱費、施設利用料等を含めた総額を記載しております。

（注2）上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には含まれております。

（注3）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。



当期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
利害関係人等	桜通開発合同会社	不動産信託受益権の 取得、保有及び売却、 当該不動産の賃貸及 び管理	—	買付額	72,000	投資有価証券	209,322
利害関係人等	MID 都市開発 株式会社	不動産業	5.01	賃貸収入等 (注1)	4,880	前受金	854
						預り敷金及び保証金	4,880
利害関係人等	MID プロパティマネジ メント株式会社	プロパティマネジメント 事業、不動産コンサル ティング事業、仲介事 業他	—	建物管理委託報酬	202,258	営業未払金	40,327
				賃貸収入等 (注1)	166,315	営業未収入金	1,939
						前受金	27,734
						預り敷金及び保証金	282,038
				広告宣伝費	60	未払金	21
				その他賃貸事業費用	5,314	営業未払金	924
利害関係人等	MID ファシリティマネジ メント株式会社	建物総合管理、営繕 工事・施工・管理他	—	建物管理委託報酬	534,468	営業未払金	95,233
				賃貸収入等 (注1)	200,171	営業未収入金	1,526
						前受金	5,193
						預り敷金及び保証金	140,565
				修繕工事等	274,046	営業未払金	25,937
						未払金	63,848
資産保管会社	住友信託銀行 株式会社	銀行業	—	一般事務委託報酬	44,540	未払金	46,767
				信託報酬	15,300	—	—
				支払利息	67,781	未払費用	11,021
				ローン手数料	21,820	前払費用	50,042

(注1) 賃貸収入等には賃貸借取引による賃料、共益費の他それに付随する駐車場使用料、水道光熱費、施設利用料等を含めた総額を記載しております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には含まれております。

(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） （自 平成20年 7 月 1 日） （至 平成20年12月31日）		当期 （自 平成21年 1 月 1 日） （至 平成21年 6 月30日）	
1口当たり純資産額	504,271円	1口当たり純資産額	503,467円
1口当たり当期純利益	12,112円	1口当たり当期純利益	11,308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す。

	前期（ご参考） （自 平成20年 7 月 1 日） （至 平成20年12月31日）	当期 （自 平成21年 1 月 1 日） （至 平成21年 6 月30日）
当期純利益 (千円)	2,224,228	2,076,578
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)	2,224,228	2,076,578
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（ご参考） （自 平成20年 7 月 1 日） （至 平成20年12月31日）	当期 （自 平成21年 1 月 1 日） （至 平成21年 6 月30日）
該当事項はありません。	同 左

## 金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

区 分	前期（ご参考） （自 平成20年 7 月 1 日） （至 平成20年12月31日）	当期 （自 平成21年 1 月 1 日） （至 平成21年 6 月30日）
I 当期末処分利益	2,224,321,435円	2,076,650,190円
II 分配金の額	2,224,249,625円	2,076,615,125円
（投資口1口当たりの分配金の額）	（12,113円）	（11,309円）
III 次期繰越利益	71,810円	35,065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2,224,249,625円を利益分配金として分配することいたしました。</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2,076,615,125円を利益分配金として分配することいたしました。</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>	

独立監査人の監査報告書

平成 21 年 8 月 7 日

MIDリート投資法人


役員会 御中

あ ず さ 監 査 法 人

指 定 社 員

業務執行社員


公認会計士

貞廣篤典 

指 定 社 員

業務執行社員

公認会計士

竹内 毅 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、MIDリート投資法人の平成 21 年 1 月 1 日から平成 21 年 6 月 30 日までの第 6 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人与当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

## キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期 (自 平成20年7月1日) (至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年1月1日) (至 平成21年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,225,871	2,078,208
減価償却費	956,050	964,539
長期前払費用償却額	108,976	117,944
受取利息	△20,394	△14,050
支払利息	566,477	572,228
固定資産除却損	5,866	27,859
営業未収入金の増減額(△は増加)	3,212	55,745
未収消費税等の増減額(△は増加)	135,768	—
未払消費税等の増減額(△は減少)	105,281	△54,710
営業未払金の増減額(△は減少)	△208,581	19,774
前受金の増減額(△は減少)	△3,544	△5,449
前払費用の増減額(△は増加)	△37,413	35,751
長期前払費用の支払額	△353,115	—
その他	△23,966	△90,254
小 計	3,460,489	3,707,587
利息の受取額	20,394	14,050
利息の支払額	△507,977	△579,157
法人税等の支払額	△2,011	△372
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,970,894	3,142,107
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△30,660	—
信託有形固定資産の取得による支出	△4,376,888	△1,183,011
無形固定資産の取得による支出	△280	△852
投資有価証券の取得による支出	△37,185	△72,360
預り敷金及び保証金の収入	500,545	160,331
信託預り敷金及び保証金の収入	306,068	185,048
預り敷金及び保証金の支出	△355,237	△343,479
信託預り敷金及び保証金の支出	△500,545	△168,176
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,494,182	△1,422,499
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	21,300,000	—
長期借入金返済による支出	△21,300,000	—
分配金の支払額	△3,344,414	△2,224,308
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,344,414	△2,224,308
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△4,867,702	△504,700
現金及び現金同等物の期首残高	19,017,166	14,149,463
現金及び現金同等物の期末残高	※1 14,149,463	※1 13,644,763



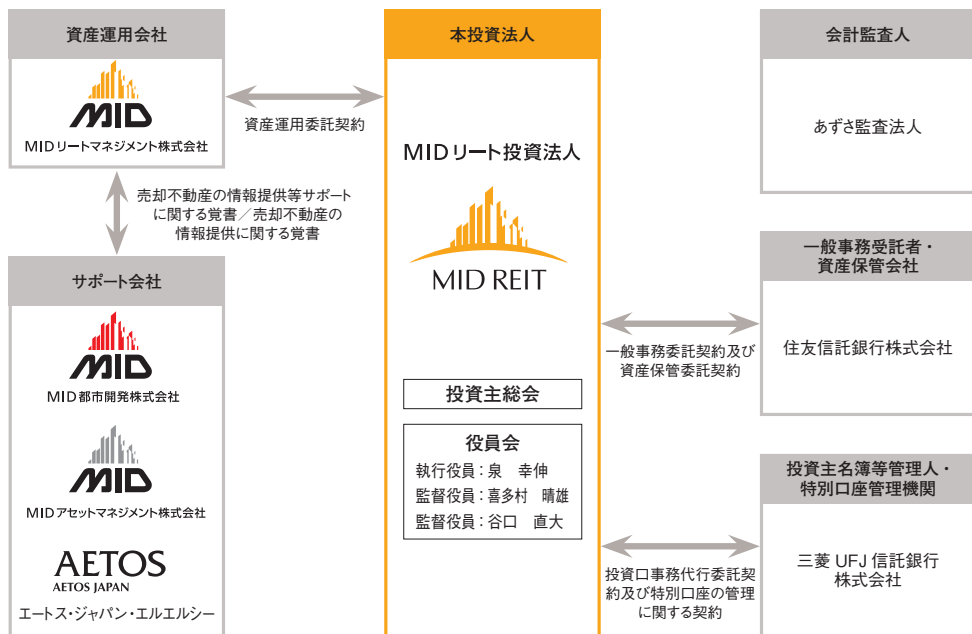
## 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

項 目	前期 (自 平成20年 7 月 1 日) (至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年 1 月 1 日) (至 平成21年 6 月30日)
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

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前期 (自 平成20年 7 月 1 日) (至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年 1 月 1 日) (至 平成21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20年12月31日現在) (単位：千円)	※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21年6月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金 10,883,608	現金及び預金 10,566,346
信託現金及び信託預金 5,344,327	信託現金及び信託預金 5,156,889
信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注）△2,078,472	信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注）△2,078,472
現金及び現金同等物 14,149,463	現金及び現金同等物 13,644,763
（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	（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

## 本投資法人の仕組図

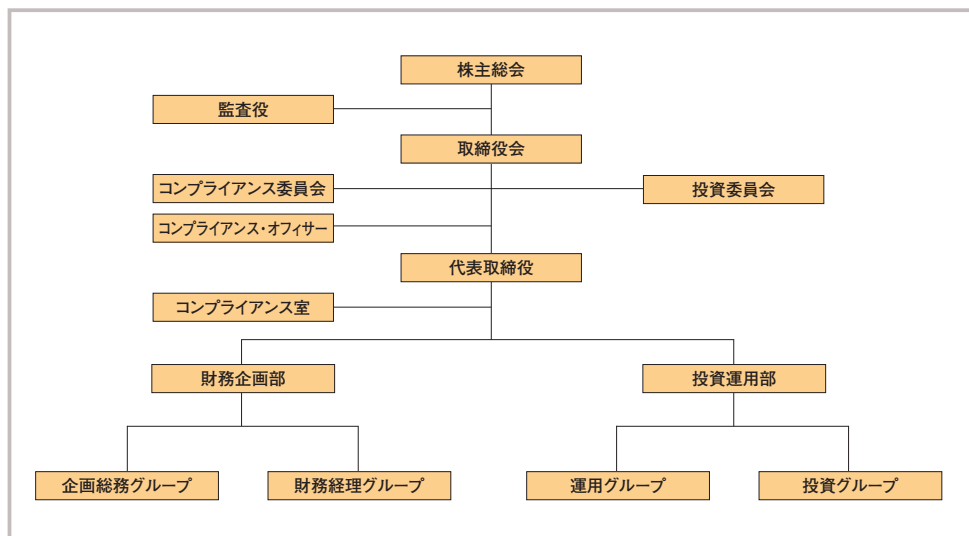


## 沿革

平成18年5月26日	設立企画人(MIDリートマネジメント株式会社)による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
平成18年6月 1日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成18年6月 8日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成18年6月22日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 (登録番号 近畿財務局長 第2号)
平成18年8月29日	東京証券取引所 不動産投資信託市場への上場(銘柄コード:3227)

名 称	MIDリートマネジメント株式会社
本店所在地	大阪市北区堂島浜一丁目4番4号
資 本 の 額	2億1,000万円
株 主	MID 都市開発株式会社
代 表 者	代表取締役社長 諸泉 信男
事 業 内 容	投資運用業
沿 革	<p>平成17年 9月 1日 会社設立</p> <p>平成17年10月 5日 宅地建物取引業者免許取得 (免許番号 大阪府知事 (1)第51806号)</p> <p>平成18年 2月 2日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第50号)</p> <p>平成18年 5月26日 投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第64号)</p> <p>平成19年 9月30日 金融商品取引法上の投資運用業として登録 (登録番号 近畿財務局長 (金商)第43号) (注)</p> <p>(注) 本資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日 (平成19年9月30日) 時点において金融商品取引法第29条の登録を受けたものとみなされています。</p>

## 組織図



## 投資口の状況

### 投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成18年8月29日から平成21年6月30日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。

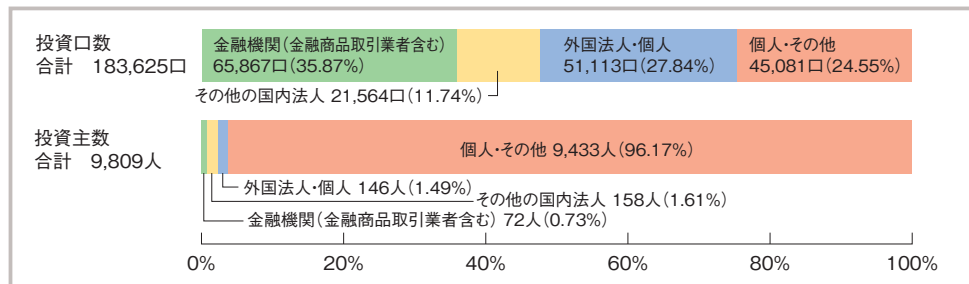


### 東証REIT指数との比較



### 投資主の構成

平成21年6月30日現在における状況は以下のとおりです。



## 投資主メモ

決算期	毎年6月末日・12月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年6月末日・12月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3227)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人事務取扱場所 <sup>(注)</sup>	大阪市北区堂島浜一丁目1番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 〒530-0004 大阪市北区堂島浜一丁目1番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部 TEL: 0120-094-777 (フリーダイヤル)
( 郵送物送付先 及びお問い合わせ先 )	

## 住所等の変更手続きについて

投資口に関する諸手続き(住所、氏名の変更等)に関するお問い合わせ、手続きに必要な書類のご請求等は、振替口座を開設されている口座管理機関(お取引の証券会社等)にご連絡下さい。

投資証券電子化前に、証券保管振替機構に投資証券を預託されなかった投資口につきましては、本投資法人が三菱UFJ信託銀行に「特別口座」を開設し、管理しております。証券会社等に振替口座をお持ちでない場合は、下記特別口座管理機関にお問い合わせ下さい。なお、三菱UFJ信託銀行全国本支店でもお取次ぎいたします。

特別口座管理機関 <sup>(注)</sup>	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
( 郵送物送付先 及びお問い合わせ先 )	〒530-0004 大阪市北区堂島浜一丁目1番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部 TEL: 0120-094-777 (フリーダイヤル)

## 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。払渡し期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、投資主名簿等管理人事務取扱場所(上記「郵送物送付先及びお問い合わせ先」と同じ)へご郵送いただくか、三菱UFJ信託銀行の本支店窓口にてお受け取り下さい。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、お取引の証券会社等へお問い合わせ下さい。

(注)投資主名簿等管理人事務取扱場所及び特別口座管理機関のお問い合わせ先については、平成21年10月13日以降、下記記載に変更となります。

投資主名簿等管理人事務取扱場所 特別口座管理機関	大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社
( 郵送物送付先 及びお問い合わせ先 )	〒541-8502 大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部 TEL: 0120-094-777 (フリーダイヤル)

## ホームページによる情報提供

本投資法人では、透明性の高い資産運用を目指し、ホームページを活用して正確な情報を迅速かつわかりやすく提供できるように努めております。主な開示情報を紹介させていただきますので、是非、ご覧ください。

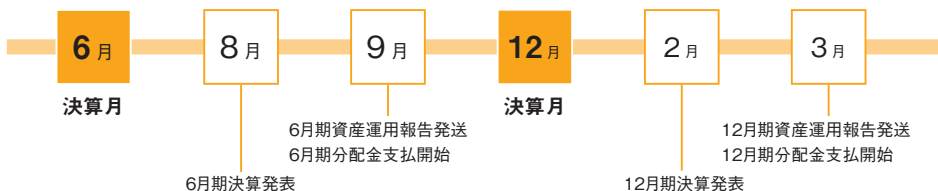
トップページ



## 年間スケジュール

本投資法人の年間のスケジュールは以下のとおりです。

直近の決算スケジュールは、ホームページにて最新の情報を開示しております。





## ① 最新情報

投資家の皆様が目にする分配金、資産規模、稼働率、直近の決算開示資料等を、トップページから一目でご確認いただけます。

## ② IRメール配信サービス

「IRメール配信サービス」にご登録いただくと、最新のニュースリリースやホームページの更新情報等を、電子メールにてお知らせいたします。

## ③ ポートフォリオ

保有物件の一覧表やマップ、個別物件の稼働率や詳細データをご確認いただけます。

## ④ 決算・分配金情報

最新の決算情報はもちろん、これまでの業績の推移もご確認いただけます。

## ⑤ 個人投資家の皆様へ

個人投資家の皆様の知りたい情報が掲載されたサイトをご案内いたします。

個人投資家の皆様へ



よくある質問



今後も、投資家の皆様には有用な情報を提供するため、内容の更なる充実を図ってまいります。

ホームページアドレス

<http://www.midreit.jp/>

	第6期	第7期
決算日	平成21年6月30日	平成21年12月31日
決算発表	平成21年8月17日	平成22年2月中旬
資産運用報告発送	平成21年9月11日	平成22年3月中旬
分配金支払開始	平成21年9月14日	平成22年3月中旬

MIDリート投資法人