



MIDリート投資法人

MIDリート投資法人

第 7 期

資 産 運 用 報 告

自 平成21年 7月 1日  
至 平成21年12月31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/>

# Contents

## 目次

### About MID REIT

業績ハイライト 2

### 第7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

投資法人の概要 8

投資口の状況 9

ポートフォリオ一覧・ポートフォリオ分析 10

ポートフォリオマップ 11

大阪ビジネスパーク (OBP) の概要 12

ポートフォリオの概要 14

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

資産運用会社のコンプライアンス体制 48

投資主インフォメーション 51



**MIDリート投資法人**  
資産運用報告  
自平成21年7月1日  
至平成21年12月31日

## 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7期の決算(平成21年12月31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7期の運用の概況と決算に関しまして、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7期は、営業収益は6,289百万円、経常利益については1,750百万円となり、当期純利益1,748百万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9,524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

(注) MID グループは、平成21年12月1日より  関西電力の連結子会社となりました。

## 業績ハイライト 平成21年12月期(平成21年7月1日～平成21年12月31日)

### ■ 分配金

第7期 1口当たり分配金 **9,524円**

第8期(平成22年6月期)1口当たり予想分配金 **8,716円**

第9期(平成22年12月期)1口当たり予想分配金 **9,023円**

予想分配金は一定の前提条件の下に算出した平成22年2月15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22年2月15日付「平成21年12月期(平成21年7月1日～平成21年12月31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もご覧いただけます。)

### ■ 内部成長

景気低迷の影響によりテナントのコストダウンニーズは高く、賃料は弱含み傾向が続いた一方で稼働率は堅調に推移

期末稼働率 **96.7%**

賃貸NOI利回り<sup>(注1)</sup> **5.3%**

### ■ 外部成長

金融・不動産マーケットの低迷が続いたため新規取得は実施しなかったものの、マーケット回復後を見越した情報収集活動を推進

### ■ 財務状況

平成21年8月に借入金200億円をリファイナンス

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)×100

(注2) 期末有利子負債 / 期末総資産額×100

### ■ スポンサーの主要株主の異動

平成21年12月1日付でMIDリートマネジメント(資産運用会社)の100%親会社である、MID都市開発の主要株主が関西電力に異動

平成21年12月31日時点で関西電力はMID都市開発の発行済普通株式の79.82%を保有



7th

第7期決算の概要

Overview of closing of accounts

## 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

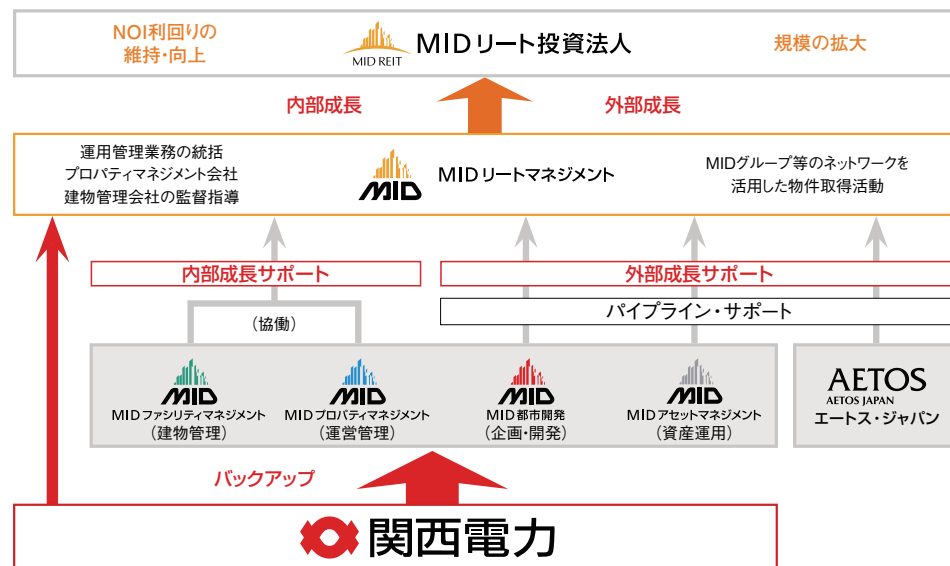
投資比率 70% 以上

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。

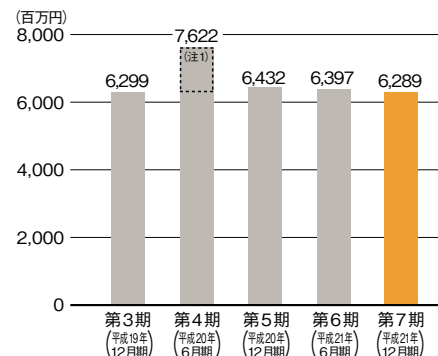
### MIDグループの総合力の活用

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。

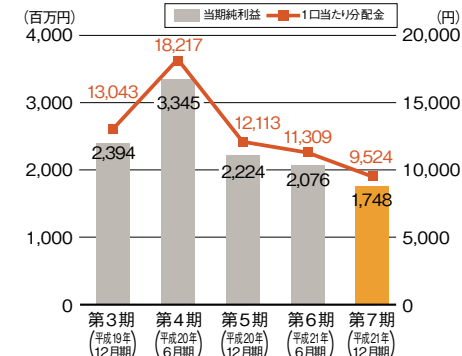


## 運用状況及び財務状況の推移

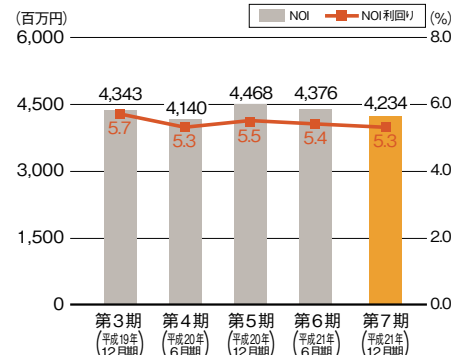
### 営業収益



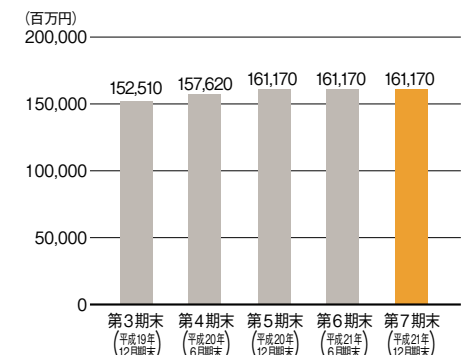
### 当期純利益・1口当たり分配金



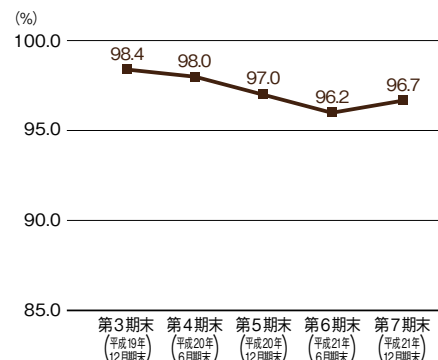
### NOI



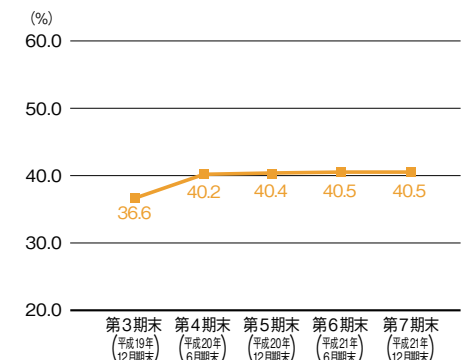
### 物件取得価格合計



### 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・内部成長

### 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。

#### 桜通MIDビル（匿名組合出資）

本投資法人は、桜通MIDビルを信託する信託受益権の買取りに係る優先交渉権を保有しておりましたが、当該権利の行使は行わず、権利行使期間は終了いたしました。

### 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多様な新規テナントニーズへの迅速な対応による、空室期間の短縮や稼働率の向上への取り組み
- 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、リニューアル工事の取り組み(例)

##### 事例1：御堂筋MIDビル

1、2階に店舗を誘致しバリューアップ



##### 事例2：MID御堂筋瓦町ビル

物件競争力強化のため共用部をリニューアル



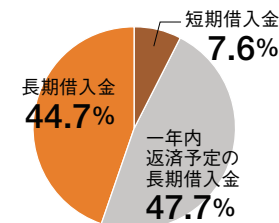
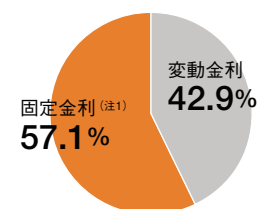
## 財務の状況

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12月31日現在における状況は以下のとおりであります。

### 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



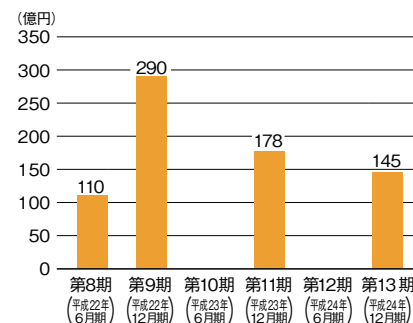
区分	借入期間	当期末残高	平均利率 <sup>(注2)</sup>	借入日	返済期限	摘要
短期借入金	1年	55億円	1.345%	平成21年8月31日	平成22年8月31日	有担保
	2年	110億円	1.160%	平成20年4月24日	平成22年4月23日	有担保
一年以内返済予定の長期借入金	4年 <sup>(注3)</sup>	200億円	1.699%	平成18年8月31日	平成22年8月31日	有担保
	2年 <sup>(注3)</sup>	35億円	1.570%	平成20年8月29日	平成22年8月31日	有担保
長期借入金	2年11ヵ月 <sup>(注3)</sup>	178億円	1.826%	平成20年8月29日	平成23年7月31日	有担保
	2年11ヵ月	145億円	1.545%	平成21年8月31日	平成24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



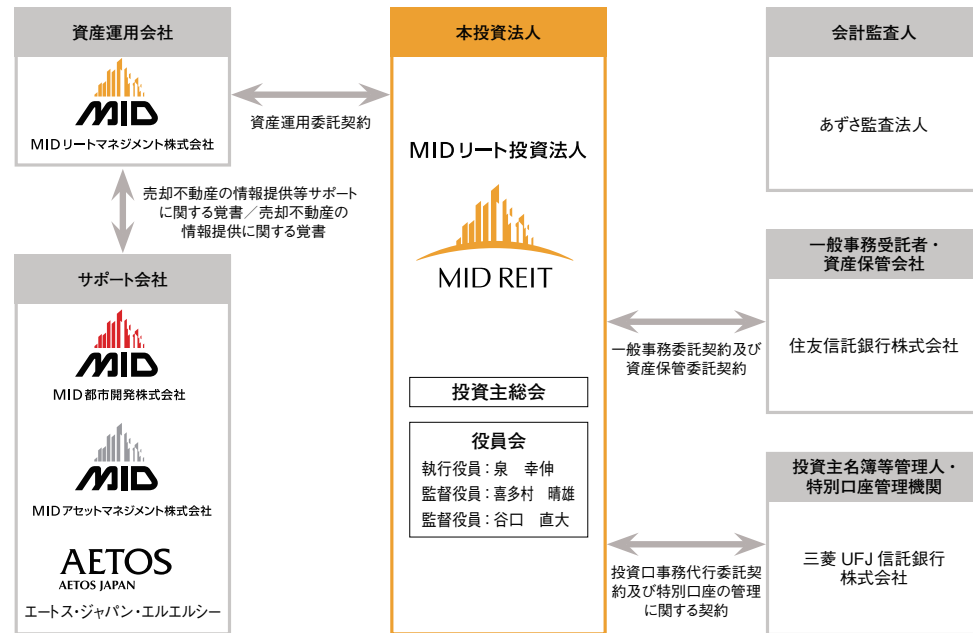
### 格付の状況

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	ネガティブ

## 投資法人の概要

平成21年12月31日現在

### 本投資法人の仕組図



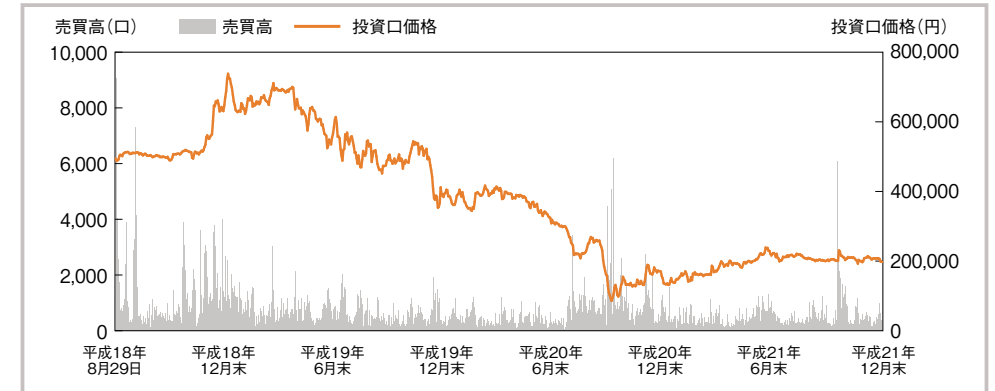
## 沿革

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)

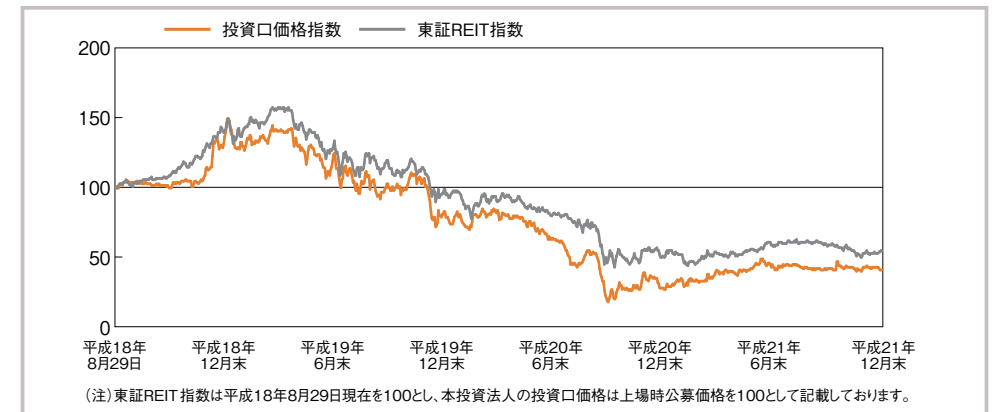
## 投資口の状況

### 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12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あります。

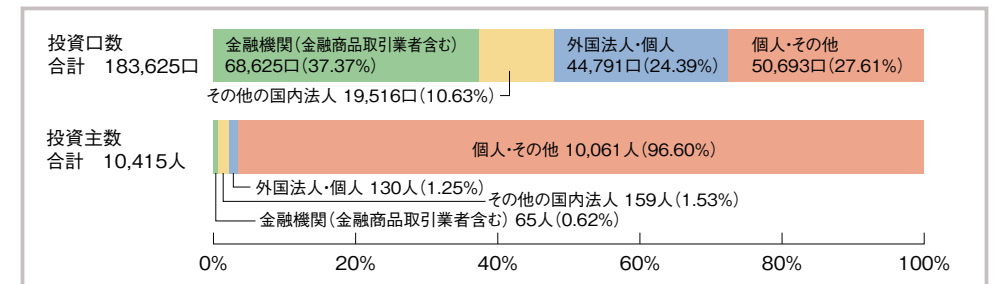


### 東証REIT指数との比較



### 投資主の構成

平成21年12月31日現在における状況は以下のとおりであります。



## ポートフォリオ一覧・ポートフォリオ分析

平成21年12月31日現在における状況は以下のとおりであります。

## ポートフォリオ一覧

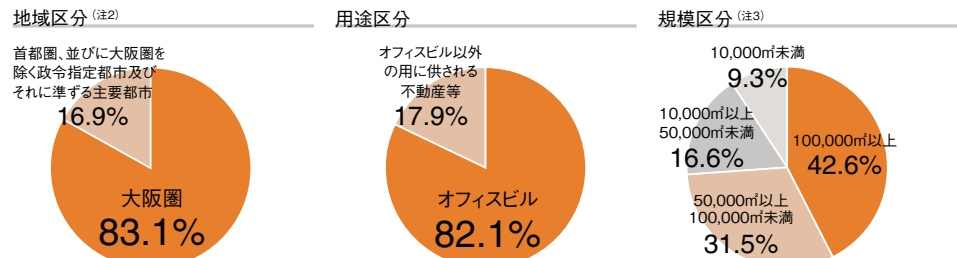
投資 区分	投資 エリア	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	取得年月	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)
オフィス ビル	大阪圏	ツイン21 (注5)	大阪市中央区	68,700	42.6	平成18年8月	82,401.43	94.6
		松下IMPビル	大阪市中央区	24,600	15.3	平成18年8月	37,146.98	97.3
		パナソニック電工ビル	大阪市中央区	7,620	4.7	平成18年8月	12,684.52	100.0
		御堂筋MIDビル	大阪市中央区	8,290	5.1	平成18年8月 平成19年10月	10,461.32	84.4
		MID REIT京橋ビル(注6)	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	91.5
		MID 御堂筋夙町ビル	大阪市中央区	2,000	1.2	平成19年5月	3,060.70	58.2
		北浜MIDビル	大阪市中央区	10,800	6.7	平成20年4月	10,189.50	100.0
		MID 西本町ビル	大阪市西区	3,550	2.2	平成20年10月	3,859.96	87.6
	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	1,160	0.7	平成18年8月	1,989.27	100.0
	小 計 (10物件)		132,290	82.1		171,171.48	94.6	
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		281,968.18	96.7

(注1)「取得価格」は、各信託受益権等売買契約書に記載された売買全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ます。小敷第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12月31日現在における賃貸可能な面積(貸室面積)に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコマースポークラック及びイオン津田沼ショッピングセンターは共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋には共用部面積を、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12月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しております。また「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(小敷第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10月1日付で東野田MIDビルからMID REIT京橋ビルへと物件名称が変更されております。  
(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「桜通MIDビル」の開発を行う桜通開発会社とを営業者とする匿名組合に、係る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あります。

## ポートフォリオデータ (注1)

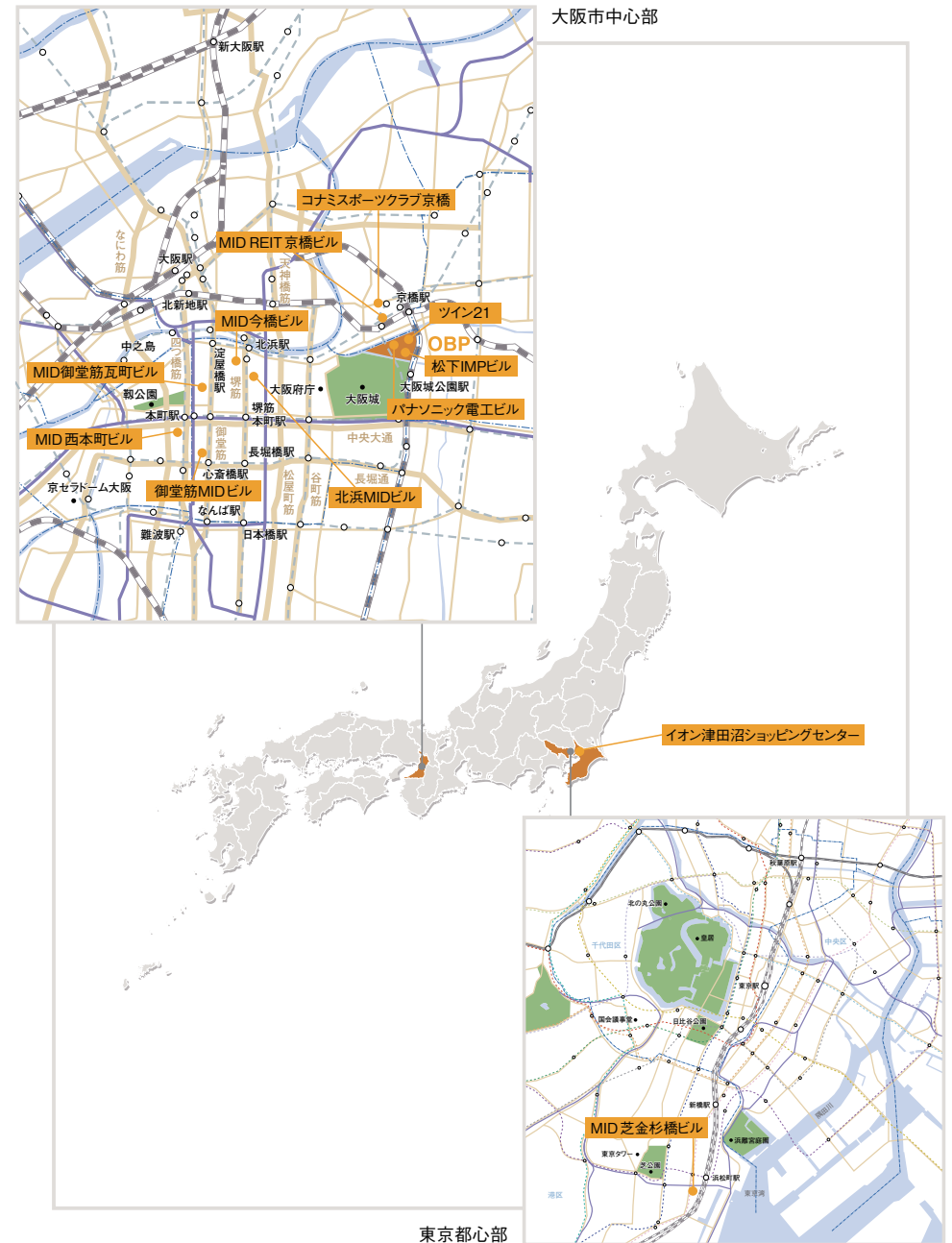


(注1) 比率は、取得価格総額に対する各区分毎の取得価格合計の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しております。  
そのための各区分の比率の合計は100.0%とはならない場合があります。

(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。

## ポートフォリオマップ





# 大阪圏を代表する複合ビジネスエリア

## ビジネス拠点性

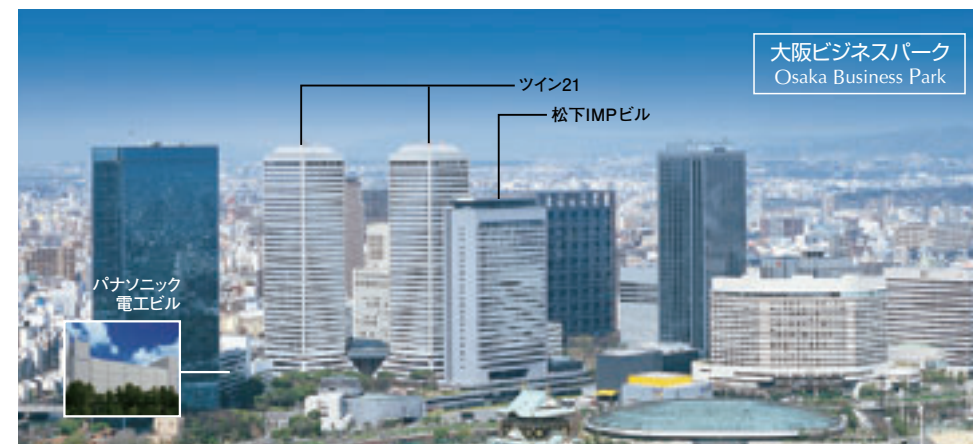
約260,000㎡の敷地に高さ60メートル以上の高層オフィスビル等11棟を含む計15棟を有し、広いフロア面積と十分な駐車場を確保し、さらに豊富なオフィスサポート店舗を展開する複合ビジネスエリアを形成しています。

## 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。

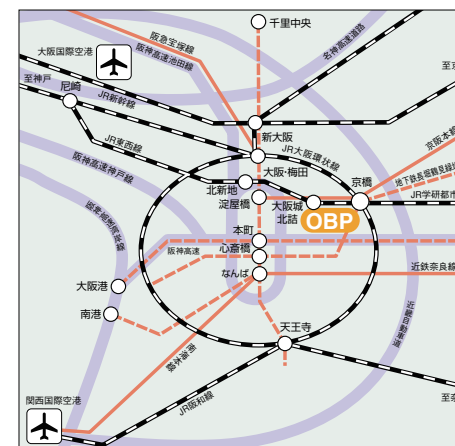


## OBPの成り立ち

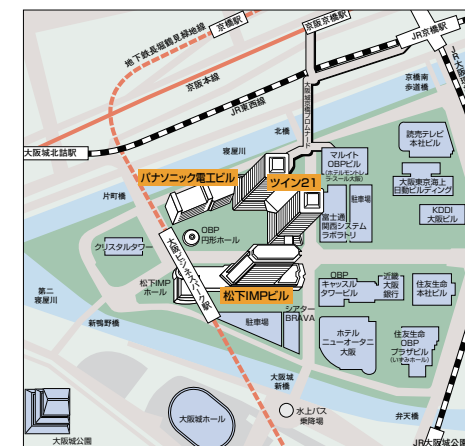
OBPは、40年以上の期間にわたり民間企業グループが主体となり開発を進めてきました。現在では「大阪圏を代表する複合ビジネスエリア」としての地位を確立しております。

1969年 1月	大阪ビジネスパーク開発計画 発表	1986年 3月	ツイン21 竣工
1970年 1月	大阪ビジネスパーク開発協議会 発足	1987年 7月	OBP南地区建築協定 認可
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	1990年 2月	松下IMPビル 竣工
1976年12月	土地区画整理事業 認可	1991年10月	都市景観大賞（景観形成事例部門）受賞
1984年12月	OBP地区及び北地区建築協定 認可	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



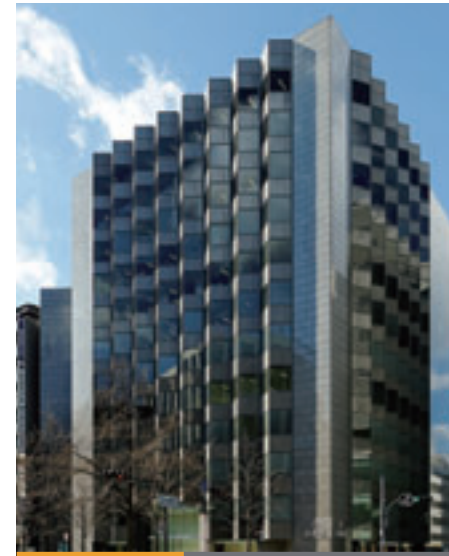
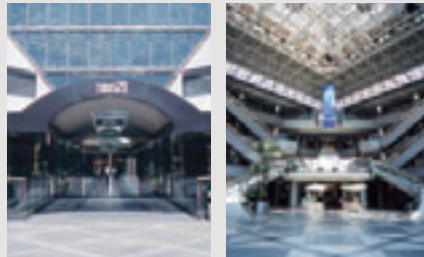
(注) 上図「OBPアクセス図」はOBPへの鉄道主要駅及び近隣空港からのアクセスを分かり易く図示するためのものであり、実際の地理的位置関係等を正確に示すものではありません。





### ■ 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



### ■ 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 16,342.99㎡  
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／平成21年12月増築



### ■ 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



### ■ 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

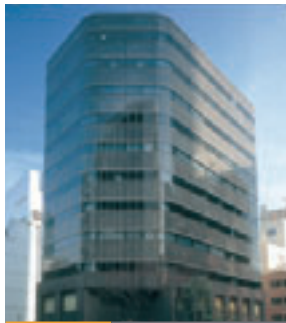
所在地 大阪市中央区  
城見二丁目1番3号  
敷地面積 3,698.55㎡  
延床面積 17,143.04㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造  
階数 地上8階・地下1階  
建築時期 昭和49年8月



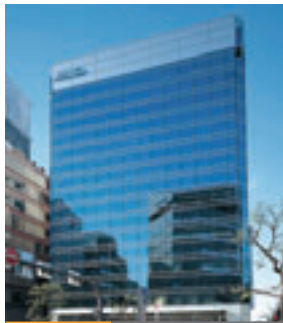


■ イオン津田沼ショッピングセンター

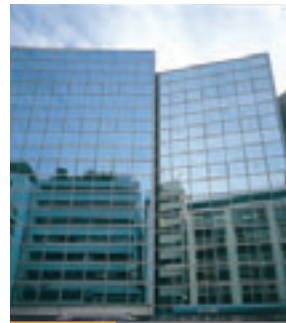
所在地	千葉県習志野市津田沼一丁目23番1号	構造	鉄骨造
敷地面積	29,397.03㎡	階数	地上5階・地下1階
延床面積	96,033.49㎡	建築時期	平成15年9月／平成19年12月増築



■ MID今橋ビル



■ MID西本町ビル



■ MID御堂筋瓦町ビル



■ MID REIT京橋ビル



■ MID芝金杉橋ビル



■ コナミスポーツクラブ京橋

# 7th

## 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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
営業期間		(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)	(自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)
営業収益	(百万円)	6,299	7,622	6,432	6,397	6,289
（うち不動産賃貸事業収益）	(百万円)	(6,299)	(6,295)	(6,432)	(6,397)	(6,289)
営業費用	(百万円)	3,432	3,749	3,542	3,631	3,696
（うち不動産賃貸事業費用）	(百万円)	(2,842)	(3,081)	(2,926)	(3,013)	(3,095)
営業利益	(百万円)	2,866	3,873	2,889	2,765	2,593
経常利益	(百万円)	2,396	3,346	2,225	2,078	1,750
当期純利益	(百万円)	2,394	3,345	2,224	2,076	1,748
総資産額 (対前期比)	(百万円) (%)	167,461 (△0.3)	179,916 (7.4)	178,744 (△0.7)	178,396 (△0.2)	178,515 (0.1)
純資産額 (対前期比)	(百万円) (%)	92,767 (△0.3)	93,717 (1.0)	92,596 (△1.2)	92,449 (△0.2)	92,121 (△0.4)
有利子負債額	(百万円)	61,300	72,300	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)	505,201	510,376	504,271	503,467	501,682
分配金総額	(百万円)	2,395	3,345	2,224	2,076	1,748
1口当たり分配金額	(円)	13,043	18,217	12,113	11,309	9,524
（うち1口当たり利益分配金）	(円)	(13,043)	(18,217)	(12,113)	(11,309)	(9,524)
（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）	(%)	1.4 (2.8)	1.9 (3.9)	1.2 (2.5)	1.2 (2.3)	1.0 (1.9)
自己資本当期純利益率（注1）（注3）	(%)	2.6 (5.1)	3.6 (7.2)	2.4 (4.7)	2.2 (4.5)	1.9 (3.8)
期末自己資本比率 (対前期比増減比)	(注4) (%)	55.4 (0.0)	52.1 (△3.3)	51.8 (△0.3)	51.8 (0.0)	51.6 (△0.2)
期末有利子負債比率（注5）	(%)	36.6	40.2	40.4	40.5	40.5
配当性向（注6）	(%)	100.0	99.9	100.0	100.0	99.9
投資物件数	(件)	11	11	12	12	12
総賃貸可能面積（注7）	(㎡)	278,424.91	283,411.41	287,632.20	281,641.12	281,968.18
期末テナント数（注8）	(件)	213	211	217	211	214
期末稼働率（注9）	(%)	98.4	98.0	97.0	96.2	96.7
当期減価償却費	(百万円)	887	907	956	964	1,008
当期資本的支出額	(百万円)	625	783	841	1,330	1,584
賃貸NOI（注10）	(百万円)	4,343	4,140	4,468	4,376	4,234

(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12月31日）現在の発行済投資口の総口数は183,625口となっております。

本投資法人は、第7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、世界的な金融危機や景気後退の影響を受け引き続き厳しい状況にあるものの、一部で持ち直しの動きも見られるようになりました。企業業績は引き続き厳しい状況が続いておりますが、アジア向けを中心とした輸出の増加や設備投資の下げ止まりの動きもあり、企業業績悪化のテンポは緩やかになっており、雇用情勢はまだまだ厳しいものの個人消費は持ち直しの動きが出てきました。

不動産売買市場においては、取引利回りの上昇も落ち着きを取り戻しつつあるなど、一部で回復の兆しが見え始めてきておりますが、不動産関連融資に対する金融機関の融資姿勢は引き続き慎重であり、J-REITを含む不動産投資ファンドにおける不動産取得事例は依然として少ない状況であるなど、不動産取引は低調に推移しております。

国土交通省の平成21年第3四半期（7/1～10/1）の地価LOOKレポートによると、主要都市の高度利用地の地価は、前回調査（平成21年第2四半期）に引き続きほぼ全ての地区（150地区のうち147地区）において下落となりましたが、下落幅は減少する方向に移行しつつあり、その結果3%未満（年率換算11.5%未満）の下落に止まった地区は前回の67地区（全地区数の44.7%）より増加し81地区（全地区数の54.0%）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、景気後退の影響もあり空室率は引き続き上昇しております。大阪エリアにつきましても、平成20年後半以降、空室率は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、賃料減額ニーズは強く、収益面は引き続き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7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、本投資法人は、桜通MIDビルを信託する信託受益権の買取りに係る優先交渉権を保有しておりましたが、当該権利の行使は行わず、権利行使期間は終了いたしました。

〈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ており、良好なテナントリレーションや新規テナント誘致を行っております。

リーシングにつきましては、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、的確なリーシング活動を行っております。特に本投資法人の主要資産であるツイン21、松下IMPビルについては、大阪を

代表する複合ビジネスエリアであるOBPという立地の特性を活かし、新規テナントの誘致を行っております。

当期の取り組みとしては、前期中に低層階商業スペースの一部をオフィス化した松下IMPビルにおいて、その効果として用途に合致した新たなテナントの誘致を実現しております。また、前期中にマルチテナントビル化した御堂筋MIDビルにおいても、当期に増築改修工事が完了し、新たな店舗テナントの誘致に成功しております。当該店舗テナントは、関西エリアを中心に業務を展開している老舗であり、ビル自体の認知度向上、ひいては物件競争力の向上に繋がるものであると考えております。

この結果、保有物件全体における当期末時点での稼働率は96.7%となり、前期末時点より0.5ポイントの稼働率向上を実現しております。

(3) 資金調達の概要

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12の金融機関から72,300百万円（短期借入金5,500百万円、1年内返済予定の長期借入金34,500百万円、長期借入金32,300百万円）の借入れを行っております。また借入金の内、41,300百万円については金利変動リスクのヘッジを目的とした金利スワップ契約により金利の固定化を行っております。

したがいまして、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92.4%（内、1年内返済予定の長期借入金比率47.7%）、金利の固定化比率57.1%となっております。

(4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益6,289百万円、営業利益2,593百万円、経常利益1,750百万円、当期純利益1,748百万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9,524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らず、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あります。

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）は以下のとおりであります。

項 目	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	第7期 平成21年12月
最 高	644,000円	500,000円	342,000円	238,000円	229,500円
最 低	452,000円	339,000円	83,900円	130,000円	191,000円

4. 分配金等の実績

当期（第7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9,524円となりました。

項 目	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)	第7期 (自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日)
当期末処分利益	2,395,099千円	3,345,189千円	2,224,321千円	2,076,650千円	1,748,920千円
利益留保額	78千円	92千円	71千円	35千円	75千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	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）	1,748,844千円 （9,524円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	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）	1,748,844千円 （9,524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、金融危機に端を発する世界的な景気低迷が継続するなかにあつて、在庫調整の進展や景気対策効果によって一部には底打ちの兆しが見られつつあるものの、雇用や設備における下振れ調整圧力は依然として強い状況にあること等を背景に景気は踊り場局面にあるものと捉えられることから、本格回復にはいまだ時間を要するものと考えられます。

地価動向につきましては、取引利回りの上昇傾向に一定の歯止めがかかるなど、一部投資家には投資意欲の回復の兆しがあるものの、金融機関の不動産関連に対する慎重な融資姿勢が長引き不動産投資市場の回復には一定の時間がかかると考えられることから、引き続き予断を許さない状況が続くことが予想されます。

オフィス賃貸市場におきましては、今後、空室率の上昇幅が縮小すると思われる一方で、企業業績の停滞に伴うテナントサイドのコストダウンニーズは依然として強いうえにオフィスビルの新規供給が大阪エリアを中心に今年も続くことから、賃料の下げ圧力は今後も続くことが予想されます。

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

(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、本投資法人の保有資産であるツイン21等マルチテナントビルの入居テナントを対象に満足度調査を実施しております。第1期に第1回調査を始めてから4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保つ中で得ることができる様々なご意見やご要望をベースに、テナントニーズに即応した増床等の提案活動にも積極的に取り組んでおります。

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



〈新規テナント誘致に向けての活動〉

本投資法人の主要資産であるツイン21や松下IMPビル等が存するOBPエリアは、緑あふれる大阪城公園に隣接した複合ビジネスエリアであり、大阪有数のターミナル駅である京橋駅を含む4路線6駅を徒歩圏に有しているため交通利便性が高く、フロア面積が広いことや十分な駐車場の確保が可能であることなどと合わせて強いテナント訴求力を持っております。

ツイン21と松下IMPビルについては、OBPに立地する大規模オフィスビルであるという強みを活かした新規テナント誘致活動を行っております。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、それを基に本投資法人の保有資産の競争力強化に繋がるバリューアッププランの策定等を含む誘致戦略を立て、効果的な新規テナント誘致を行ってまいります。

(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、MID都市開発株式会社（以下「MID都市開発」といいます。）、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低迷等、厳しい投資環境が続いていることから、実際の運用資産の取得等につきましては、各物件の収益見通し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。

(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。

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)	第7期 (平成21年12月31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)	7,704	8,793	9,507	9,809	10,415

2. 投資口に関する事項

平成21年12月31日現在における主要な投資主は以下のとおりであります。

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）	14,886	8.11
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	9,981	5.44
ゴールドマンサックスインターナショナル	9,935	5.41
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
野村信託銀行株式会社（投信口）	5,932	3.23
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	5,809	3.16
バンク オブ ニューヨーク ヨーロッパ リミテッド 131705	3,494	1.90
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	3,154	1.72
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	2,936	1.60
合 計	75,041	40.87

（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	谷口総合法律事務所 所長（弁護士）	3,000
会計監査人	あずさ監査法人	—	10,700

（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12月31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あります。

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6期 (平成21年6月30日現在)		第7期 (平成21年12月31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)
信託不動産	大阪圏 (注4)	135,034	75.7	135,695	76.0
	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	26,895	15.1	26,778	15.0
	小 計	161,930	90.8	162,474	91.0
	匿名組合出資持分 (注5)	209	0.1	197	0.1
預金・その他資産		16,256	9.1	15,843	8.9
資産総額計 (注6)		178,396 (162,139)	100.0 (90.9)	178,515 (162,671)	100.0 (91.1)

(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) 「桜通MIDビル」の開発を行う桜通開発合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）であります。  
(注6)（ ）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12月31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あります。

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)	69,524	82,401.43	77,918.61	94.6	45.2	オフィス
松下IMPビル	24,558	37,146.98	36,127.22	97.3	20.0	オフィス
パナソニック電工ビル	7,597	12,684.52	12,684.52	100.0	5.6	オフィス
御堂筋MIDビル	9,133	10,461.32	8,824.64	84.4	3.9	オフィス
MID REIT 京橋ビル (注5、6)	2,243	5,098.10	5,098.10	100.0	—	オフィス
MID 芝金杉橋ビル	1,143	1,989.27	1,989.27	100.0	0.7	オフィス
MID 今橋ビル	3,380	4,279.70	3,917.72	91.5	1.9	オフィス
MID 御堂筋瓦町ビル	2,025	3,060.70	1,781.85	58.2	0.8	オフィス
北浜MIDビル	10,972	10,189.50	10,189.49	100.0	5.8	オフィス
MID 西本町ビル	3,572	3,859.96	3,382.59	87.6	1.5	オフィス
コナミスポーツクラブ京橋 (注5)	2,686	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	25,635	101,210.44	101,210.44	100.0	11.5	商業施設
合 計	162,474	281,968.18	272,710.71	96.7	100.0	

(注1) 「賃貸可能面積」は、平成21年12月31日現在における賃貸可能な面積（貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオン津田沼ショッピングセンターは共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT 京橋ビルは共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。）を記載しております。  
(注2) 「賃貸面積」は、平成21年12月31日現在における有効な賃貸借契約書等に表示された面積（貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオン津田沼ショッピングセンターは共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT 京橋ビルは共用部面積を、それぞれ賃貸面積に含みます。）を記載しております。  
(注3) 「稼働率」は、平成21年12月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しております。また「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) 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6) 平成21年10月1日付で東野田MIDビルからMID REIT 京橋ビルへと物件名称が変更されております。  
(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12月31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あります。

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	60,000	69,524
		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	20,700	24,558
		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	7,020	7,597
		御堂筋MIDビル	大阪市中央区南船場四丁目3番2号	不動産信託受益権	7,930	9,133
		MID REIT京橋ビル(注3)	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	1,170	2,243
		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	2,630	3,380
		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	1,480	2,025
		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	9,610	10,972
		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	2,440	3,572
	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	1,143
	小 計				114,160	134,152
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	2,790	2,686
	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	23,900	25,635
	小 計				26,690	28,321
	合 計				140,850	162,474

(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12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいております。  
(注2) ツイン21（底地一部）の信託受益権を含んでおります。  
(注3) 平成21年10月1日付で東野田MIDビルからMID REIT 京橋ビルへと物件名称が変更されております。  
(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あります。

用途	地 域	不動産等の名称	第6期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)				第7期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)			
			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	101	94.4	2,938,751	45.9	99	94.6	2,845,205	45.2
		松下IMPビル	55	94.0	1,221,362	19.1	55	97.3	1,256,601	20.0
		パナソニック電工ビル	1	100.0	350,488	5.5	1	100.0	350,871	5.6
		御堂筋MIDビル (注5、6)	4	85.1	—	—	6	84.4	244,843	3.9
		MID REIT 京橋ビル (注7、8)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
		MID 今橋ビル	19	96.3	122,987	1.9	18	91.5	120,323	1.9
		MID 御堂筋瓦町ビル	8	68.4	52,186	0.8	8	58.2	52,837	0.8
		北浜MIDビル	9	99.1	363,519	5.7	10	100.0	367,340	5.8
		MID 西本町ビル	10	69.2	108,093	1.7	13	87.6	97,126	1.5
	首都圏、並びに大阪圏を 除く政令指定都市及び それに準ずる主要都市	MID 芝金杉橋ビル	1	100.0	46,342	0.7	1	100.0	46,342	0.7
小 計		209	93.7	—	—	212	94.6	—	—	



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

不動産等の名称 (所在地)	目 的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総 額	当期支払額	既支払総額
ツイン21 (大阪市中央区)	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 (熱源系統)	自 平成21年 9 月 至 平成22年 5 月	283	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	空調機制御更新 (PU) 6期目	自 平成21年 9 月 至 平成22年 1 月	53	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	400V 配電盤制御更新	自 平成22年 4 月 至 平成22年11月	60	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	空調機制御更新 (PU) 7期目	自 平成22年 6 月 至 平成22年11月	53	—	—

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あります。当期の資本的支出は1,584百万円であり、当期費用に区分された修繕費140百万円と併せ、1,725百万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)	エレベーター制御リニューアル	自 平成20年12月26日 至 平成21年12月27日	358
ツイン21 (大阪市中央区)	パナソニック電工ビル前車路 雑排水管改修工事	自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	61
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 5 日 至 平成21年 7 月31日	326
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26日 至 平成21年12月15日	483
その他不動産等	その他資本的支出		355
合 計			1,584

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)	第7期 (自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日)
前期末積立金残高 (百万円)	323	182	82	67	87
当期積立額 (百万円)	487	490	485	485	485
当期積立金取崩額 (百万円)	629	591	499	465	454
次期繰越額 (百万円)	182	82	67	87	119

用途	地 域	不動産等の名称	第6期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)				第7期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)			
			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 (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 (千円) (注3)	対総賃貸 事業 収入比率 (%) (注4)
商業施設	大阪圏	コナミスポーツクラブ京橋 (注7)	1	100.0	—	—	1	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	1	100.0	726,000	11.3	1	100.0	726,000	11.5
	小 計		2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
	合 計 (注9)		211	96.2	6,397,105	100.0	214	96.7	6,289,636	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) 第6期については、テナントから開示について同意が得られていないため「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) 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8) 平成21年10月1日付で東野田MIDビルからMID REIT 京橋ビルへと物件名称が変更されております。

(注9) 「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12月31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あります。

銘柄名	資産の 種類	数量	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円)		評価損益 (千円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
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	—	—	197,454	—	211,000	13,545	—
合 計	—	—	—	197,454	—	211,000	13,545	—

5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成21年12月31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あります。

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	41,300,000	17,800,000	△ 316,503
合 計		41,300,000	17,800,000	△ 316,503

(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。

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6期 (自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日)	第7期 (自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日)
資産運用報酬(注)	466,868	448,927
資産保管手数料	8,908	8,892
一般事務委託手数料	49,555	49,101
役員報酬	10,800	10,800
会計監査人報酬	11,000	11,000
その他費用	70,991	71,955
合 計	618,123	600,676

(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6期に360千円あります。

2. 借入状況

平成21年12月31日現在における借入金の状況は以下のとおりであります。

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
短期借入金	タームローン (1年) (注2)	株式会社新生銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年 8月31日	—	5,500,000	1.345	平成22年 8月31日	期日 一括	(注4)	有担保
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	—	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	1.160	平成22年 4月23日	期日 一括	(注4)	有担保
	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

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
長期借入金	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
	タームローン (2年11ヵ月) (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 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社池田銀行	平成21年 8月31日	—	14,500,000	1.545	平成24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(1年)、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カ月)の借入は記載された金融機関による協調融資であります。

(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カ月)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おります。

(注4) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金等であります。

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

該当事項はありません。

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あります。

3. 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

(2)支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額A (千円) (注1)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する 割合 B／A (%) (注1)
		支払先	支払額B (千円) (注1)	
管理委託報酬	746,264	MID ファシリティマネジメント株式会社	545,019	73.0
		MID プロパティマネジメント株式会社	197,971	26.5
広告宣伝費	13,751	MID プロパティマネジメント株式会社	1,635	11.9
損害保険料 (注2)	60,011	MID ファシリティマネジメント株式会社	60,011	100.0
その他賃貸事業費用	16,853	MID プロパティマネジメント株式会社	5,299	31.4

(注1) 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2) 損害保険料は当期保有資産に付保する損害保険料の支払った総額を記載しております。なお、当該損害保険料は当該計算期間にかかる金額を按分して、当期賃貸事業費用として30,335千円を計上しております。

(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あります。

MID ファシリティマネジメント株式会社	388,018千円
株式会社きんでん	22,800千円

(注4) 上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ支払った水道光熱費等は以下のとおりであります。

関西電力株式会社	344,681千円
----------	-----------

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21年6月30日現在）		当期 （平成21年12月31日現在）	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		10,566,346		9,321,792
信託現金及び信託預金		5,156,889		5,371,178
営業未収入金		143,327		145,832
未収還付法人税等		1,653		147
前払費用		32,286		162,317
繰延税金資産		30		33
流動資産合計		15,900,533		15,001,301
固定資産				
有形固定資産				
建設仮勘定		—		2,415
信託建物	※1	57,463,326	※1	58,967,526
減価償却累計額		△5,006,006		△5,990,059
信託建物（純額）		52,457,319		52,977,466
信託構築物	※1	82,543	※1	92,815
減価償却累計額		△3,053		△4,235
信託構築物（純額）		79,489		88,580
信託工具、器具及び備品	※1	215,225	※1	243,332
減価償却累計額		△31,535		△45,048
信託工具、器具及び備品（純額）		183,689		198,284
信託土地	※1	109,210,052	※1	109,210,052
有形固定資産合計		161,930,552		162,476,799
無形固定資産				
ソフトウェア		1,509		1,211
商標権		1,185		1,121
無形固定資産合計		2,695		2,333
投資その他の資産				
投資有価証券		209,322		197,454
敷金及び保証金		10,000		10,000
長期前払費用		342,934		827,148
投資その他の資産合計		562,257		1,034,603
固定資産合計		162,495,504		163,513,735
資産合計		178,396,038		178,515,037

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成21年6月30日現在）		当期 （平成21年12月31日現在）	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		292,771		263,738
短期借入金		—	※1	5,500,000
1年内返済予定の長期借入金	※1	31,000,000	※1	34,500,000
未払金		920,386		1,519,219
未払費用		81,389		106,961
未払分配金		21,152		24,530
未払法人税等		473		976
未払消費税等		50,571		1,382
前受金		776,506		742,566
その他		371,522		256,904
流動負債合計		33,514,773		42,916,278
固定負債				
長期借入金	※1	41,300,000	※1	32,300,000
預り敷金及び保証金		8,989,398		9,097,399
信託預り敷金及び保証金		2,142,602		2,079,825
固定負債合計		52,432,000		43,477,225
負債合計		85,946,774		86,393,503
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		90,372,613		90,372,613
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,076,650		1,748,920
剰余金合計		2,076,650		1,748,920
投資主資本合計		92,449,263		92,121,533
純資産合計	※2	92,449,263	※2	92,121,533
負債純資産合計		178,396,038		178,515,037

## 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成21年 1 月 1 日) (至 平成21年 6 月30日)		当期 (自 平成21年 7 月 1 日) (至 平成21年12月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,963,089	※1	5,875,999
その他賃貸事業収入	※1	434,016	※1	413,636
営業収益合計		6,397,105		6,289,636
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,013,408	※1	3,095,730
資産運用報酬		466,868		448,927
資産保管手数料		8,908		8,892
一般事務委託手数料		49,555		49,101
役員報酬		10,800		10,800
その他営業費用		81,991		82,955
営業費用合計		3,631,531		3,696,406
営業利益		2,765,573		2,593,229
営業外収益				
受取利息		14,050		4,269
その他		7		9
営業外収益合計		14,058		4,278
営業外費用				
支払利息		572,228		576,768
融資関連費用		128,812		269,792
その他		382		382
営業外費用合計		701,423		846,942
経常利益		2,078,208		1,750,565
税引前当期純利益		2,078,208		1,750,565
法人税、住民税及び事業税		1,628		1,682
法人税等調整額		1		△2
法人税等合計		1,630		1,680
当期純利益		2,076,578		1,748,885
前期繰越利益		71		35
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,076,650		1,748,920

## 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成21年 1 月 1 日) (至 平成21年 6 月30日)		当期 (自 平成21年 7 月 1 日) (至 平成21年12月31日)	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		90,372,613		90,372,613
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		90,372,613		90,372,613
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
前期末残高		2,224,321		2,076,650
当期変動額				
剰余金の配当		△2,224,249		△2,076,615
当期純利益		2,076,578		1,748,885
当期変動額合計		△147,671		△327,729
当期末残高		2,076,650		1,748,920
剰余金合計				
前期末残高		2,224,321		2,076,650
当期変動額				
剰余金の配当		△2,224,249		△2,076,615
当期純利益		2,076,578		1,748,885
当期変動額合計		△147,671		△327,729
当期末残高		2,076,650		1,748,920
投資主資本合計				
前期末残高		92,596,935		92,449,263
当期変動額				
剰余金の配当		△2,224,249		△2,076,615
当期純利益		2,076,578		1,748,885
当期変動額合計		△147,671		△327,729
当期末残高		92,449,263		92,121,533
純資産合計				
前期末残高		92,596,935		92,449,263
当期変動額				
剰余金の配当		△2,224,249		△2,076,615
当期純利益		2,076,578		1,748,885
当期変動額合計		△147,671		△327,729
当期末残高	※1	92,449,263	※1	92,121,533

## 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） （自 平成21年 1 月 1 日） （至 平成21年 6 月30日）	当期 （自 平成21年 7 月 1 日） （至 平成21年12月31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21年 1 月 1 日） （至 平成21年 6 月30日）	当期 （自 平成21年 7 月 1 日） （至 平成21年12月31日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 匿名組合出資については匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しております。	同 左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 2～65年 信託構築物 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 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 2～65年 信託構築物 10～50年 信託工具、器具及び備品 2～15年 (2)無形固定資産 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。	固定資産税等の処理方法 同 左

項 目	前期（ご参考） （自 平成21年 1 月 1 日） （至 平成21年 6 月30日）	当期 （自 平成21年 7 月 1 日） （至 平成21年12月31日）
4. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用しております。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価は省略しております。	(1)ヘッジ会計の方法 同 左 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 (3)ヘッジ方針 同 左 (4)ヘッジの有効性評価の方法 同 左
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	(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 (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。	(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 (2)消費税等の処理方法 同 左



## 〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （平成21年6月30日現在）	当期 （平成21年12月31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あります。 （単位：千円）	担保に供している資産は次のとおりであります。 （単位：千円）
信託建物 51,266,358	信託建物 51,800,526
信託構築物 79,489	信託構築物 88,580
信託工具、器具及び備品 182,227	信託工具、器具及び備品 196,813
信託土地 106,815,638	信託土地 106,815,638
合計 158,343,714	合計 158,901,558
担保を付している債務は次のとおりであります。	担保を付している債務は次のとおりであります。
1年内返済予定の長期借入金 31,000,000	短期借入金 5,500,000
長期借入金 41,300,000	1年内返済予定の長期借入金 34,500,000
合計 72,300,000	長期借入金 32,300,000
	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21年 1 月 1 日） （至 平成21年 6 月30日）	当期 （自 平成21年 7 月 1 日） （至 平成21年 12月31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	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃貸料 4,670,815	賃貸料 4,573,948
共益費 1,117,911	共益費 1,141,718
駐車場収入 174,361 5,963,089	駐車場収入 160,332 5,875,999
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入 369,243	水道光熱費収入 386,180
解約違約金 43,782	解約違約金 6,482
その他賃貸収入 20,989 434,016	その他賃貸収入 20,973 413,636
不動産賃貸事業収益合計 6,397,105	不動産賃貸事業収益合計 6,289,636
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費 737,136	管理業務費 746,264
水道光熱費 495,002	水道光熱費 496,830
公租公課 577,774	公租公課 596,337
損害保険料 29,858	損害保険料 30,335
修繕費 146,716	修繕費 140,910
減価償却費 964,539	減価償却費 1,008,905
固定資産除却損 27,859	固定資産除却損 31,735
その他賃貸事業費用 34,518 3,013,408	その他賃貸事業費用 44,409 3,095,730
不動産賃貸事業費用合計 3,013,408	不動産賃貸事業費用合計 3,095,730
C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,383,697	C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,193,905

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

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （平成21年6月30日現在）	当期 （平成21年12月31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)	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)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 30	未払事業税損金不算入額 33
繰延税金資産合計 30	繰延税金資産合計 33
繰延税金資産の純額 30	繰延税金資産の純額 33
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 39.27% (調整)	法定実効税率 39.27% (調整)
支払分配金の損金算入額 △39.24%	支払分配金の損金算入額 △39.23%
その他 0.05%	その他 0.06%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.08%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.10%

〔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21年 1 月 1 日） （至 平成21年 6 月30日）	当期 （自 平成21年 7 月 1 日） （至 平成21年12月31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21年1月1日 至 平成21年6月30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	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 預り敷金及び保証金	854 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 賃貸収入等(注1) 広告宣伝費 その他賃貸事業費用	202,258 166,315 60 5,314	営業未払金 営業未収入金 前受金 預り敷金及び保証金	40,327 1,939 27,734 282,038
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 賃貸収入等(注1) 修繕工事等	534,468 200,171 274,046	営業未払金 営業未収入金 前受金 預り敷金及び保証金	95,233 1,526 5,193 140,565
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 信託報酬 支払利息 ローン手数料	44,540 15,300 67,781 21,820	未払金 — 未払費用 前払費用	46,767 — 11,021 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。

当期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31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	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	197,971	営業未払金	39,585
				賃貸収入等(注1)	197,536	営業未収入金	1,659
						前受金	27,734
						預り敷金及び保証金	282,038
				広告宣伝費	1,635	未払金	1,444
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	—	その他賃貸事業費用	5,299	営業未払金	924
				建物管理委託報酬	545,019	営業未払金	111,610
						営業未収入金	2,580
				賃貸収入等(注1)	181,462	前受金	5,193
						預り敷金及び保証金	135,016
				修繕工事等	388,018	未払金	32,409
						建設仮勘定	2,415
利害関係人等	関西電力株式会社	電気事業	—	保険料	60,011	前払費用	54,750
				水道光熱費	344,681	営業未払金	52,950
利害関係人等	株式会社ケイ・オペティコム	電気通信事業(個人向けインターネット接続サービス、法人向け通信サービス)、電気通信業務の受託、電気通信設備の賃貸	—	賃貸収入等(注1)	80	前受金	23
利害関係人等	株式会社きんでん	電気・情報通信・環境関連工事	—	修繕工事等	22,800	—	—
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	銀行業	—	長期借入金	2,000,000	長期借入金	2,000,000
				一般事務委託報酬	44,463	未払金	46,686
				信託報酬	16,100	未払金	525
				支払利息	64,212	未払費用	13,243
				ローン手数料	34,590	前払費用	121,281

(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21年 1 月 1 日) (至 平成21年 6 月 30 日)	当期 (自 平成21年 7 月 1 日) (至 平成21年 12 月 31 日)
1口当たり純資産額 503,467円	1口当たり純資産額 501,682円
1口当たり当期純利益 11,308円	1口当たり当期純利益 9,524円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	
同 左	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりであります。

	前期 (ご参考) (自 平成21年 1 月 1 日) (至 平成21年 6 月 30 日)	当期 (自 平成21年 7 月 1 日) (至 平成21年 12 月 31 日)
当期純利益 (千円)	2,076,578	1,748,885
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)	2,076,578	1,748,885
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21年 1 月 1 日) (至 平成21年 6 月 30 日)	当期 (自 平成21年 7 月 1 日) (至 平成21年 12 月 31 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21年 1 月 1 日） （至 平成21年 6 月30日）	当期 （自 平成21年 7 月 1 日） （至 平成21年12月31日）
I 当期末処分利益	2,076,650,190円	1,748,920,218円
II 分配金の額 （投資口1口当たりの分配金の額）	2,076,615,125円 （11,309円）	1,748,844,500円 （9,524円）
III 次期繰越利益	35,065円	75,718円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条1項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数183,625口の整数倍数の最大値となる2,076,615,125円を利益分配金として分配することといたしました。 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。	本投資法人の規約第34条1項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数183,625口の整数倍数の最大値となる1,748,844,500円を利益分配金として分配することといたしました。 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。

独立監査人の監査報告書

平成 22 年 2 月 10 日

M I D 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、M I D リート投資法人の平成 21 年 7 月 1 日から平成 21 年 12 月 31 日までの第 7 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。

投資法人と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21年 1 月 1 日) (至 平成21年 6 月30日)	当期 (自 平成21年 7 月 1 日) (至 平成21年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,078,208	1,750,565
減価償却費	964,539	1,008,905
長期前払費用償却額	117,944	199,860
受取利息	△14,050	△4,269
支払利息	572,228	576,768
固定資産除却損	27,859	31,735
営業未収入金の増減額(△は増加)	55,745	△2,505
未払消費税等の増減額(△は減少)	△54,710	△49,189
営業未払金の増減額(△は減少)	19,774	△29,033
前受金の増減額(△は減少)	△5,449	△33,939
前払費用の増減額(△は増加)	35,751	△130,031
長期前払費用の支払額	—	△684,075
その他	△90,254	16,671
小 計	3,707,587	2,651,462
利息の受取額	14,050	4,269
利息の支払額	△579,157	△551,195
法人税等の支払額	△372	326
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,142,107	2,104,862
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△1,183,011	△970,205
無形固定資産の取得による支出	△852	—
投資有価証券の取得による支出	△72,360	—
預り敷金及び保証金の収入	160,331	270,575
信託預り敷金及び保証金の収入	185,048	207,623
預り敷金及び保証金の支出	△343,479	△299,483
信託預り敷金及び保証金の支出	△168,176	△270,400
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,422,499	△1,061,890
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	5,500,000
長期借入れによる収入	—	14,500,000
長期借入金返済による支出	—	△20,000,000
分配金の支払額	△2,224,308	△2,073,237
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,224,308	△2,073,237
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△504,700	△1,030,264
現金及び現金同等物の期首残高	14,149,463	13,644,763
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,644,763	※1 12,614,498

〔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21年 1 月 1 日) (至 平成21年 6 月30日)	当期 (自 平成21年 7 月 1 日) (至 平成21年12月31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りリスクが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21年 1 月 1 日) (至 平成21年 6 月30日)	当期 (自 平成21年 7 月 1 日) (至 平成21年12月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年6月30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12月31日現在) (単位: 千円)
現金及び預金 10,566,346	現金及び預金 9,321,792
信託現金及び信託預金 5,156,889	信託現金及び信託預金 5,371,178
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 13,644,763	現金及び現金同等物 12,614,498
(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



## 基本姿勢

私たちは、次の3つの基本方針を柱として、資産運用業務を行います。

### 資産運用にかかる基本方針

私たちは、MIDリート投資法人の運用資産の運用を行うに際しては、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

### コンプライアンスにかかる基本方針

私たちは、MIDリート投資法人の資産運用会社としての社会的責任と使命を十分に認識し、投資法人の運用資産の運用業務を適正かつ公正に遂行するため、コンプライアンスの徹底を図ります。

### ディスクロージャーにかかる基本方針

私たちは、当会社及びMIDリート投資法人にかかる情報について、透明性確保の観点から、法定開示に加え、投資家に対して正確に偏りのない情報を適時にかつ分かり易く開示することに努め、投資家にとって重要または有用と判断した情報について可能な限り自主開示を行います。

## コンプライアンス・ポリシー

MIDリートマネジメント株式会社は、MIDリート投資法人の資産運用会社としての社会的責任と使命を十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則と位置づけています。公正で透明性の高い資産運用業務を遂行する私たちの指針として、コンプライアンス・ポリシーを制定いたしました。

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

### 1. 私たちは常に誠実な企業活動を行います。

私たちは、資産運用のプロとして、運用を受託する投資法人に対する信託義務を十分に自覚し、投資法人のために忠実に、また常に公正で透明な企業活動を誠実に行うことによって、最良運用を選択し、投資家の皆様の期待に応えます。

### 2. 私たちは社会の要請に応える企業を目指します。

私たちは、企業としての社会的責任を自覚し、すべてのステークホルダーとのコミュニケーションを深め、説明責任を果たすことで、社会から信頼され、要請に応える企業を目指します。

### 3. 私たちは企業活動を通じて社会に貢献します。

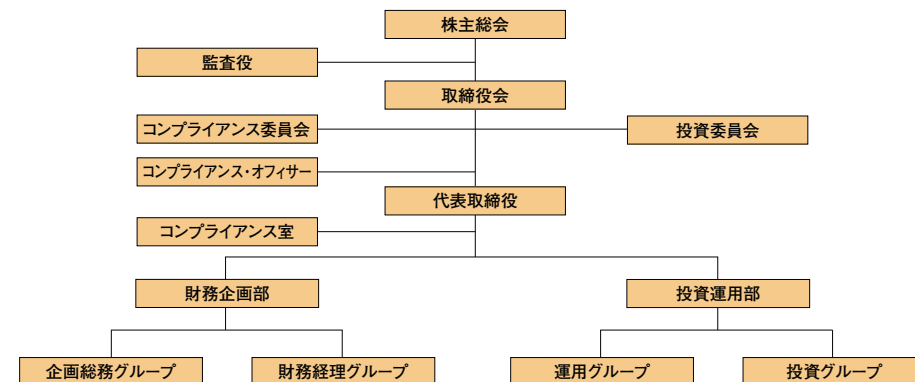
私たちは、経済・社会・環境のバランスに配慮した資産運用を行い、「良き企業市民」として、仕事そのものを企業の社会的責任と考え、未来に対しての責任を果たすことで、社会の持続的発展に貢献する企業を目指します。

## 資産運用会社の概要

平成21年12月31日現在

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
役 員	代表取締役社長 諸 泉 信男 常務取締役 齋 藤 裕孝 取締役 泉 谷 篤史 取締役 植 村 弘 取締役 飯 嶋 紀行 (MID都市開発株式会社 執行役員) 取締役 野 尻 善嗣 (関西電力株式会社 グループ経営推進本部 グループ経営企画グループ マネジャー) 監査役 石 黒 敦 (MID都市開発株式会社 取締役 常務執行役員)
事 業 内 容	投資運用業
沿 革	平成17年 9月 1日 会社設立 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) 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) 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) 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) <sup>(注)</sup>  (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。

## 組織図

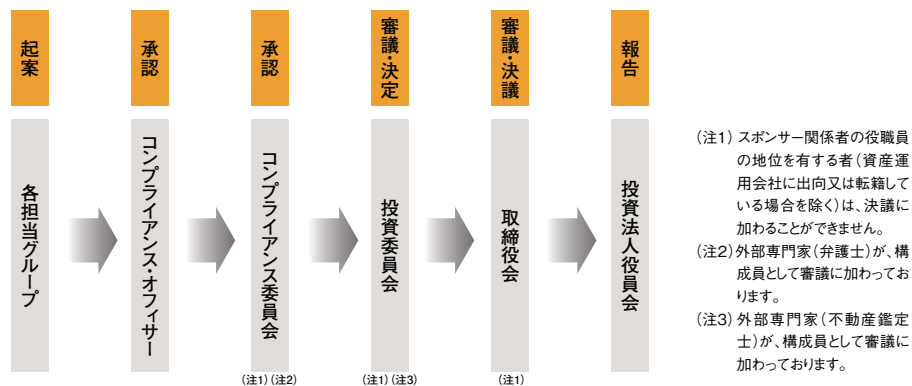




## スポンサー関係者との利益相反取引対策ルールについて

私たちは、グループ各社の総合力を活かした投資法人の資産運用を行っています。  
資産運用に際して、グループ会社と投資法人との間で起こりうる利益相反を防止するため、私たちはスポンサー関係者との取引について厳格な取引基準とチェック体制を構築しております。

### 意思決定のプロセス



### スポンサー関係者の定義<sup>(注)</sup>

- (a) 投資信託及び投資法人に関する法律に定義される利害関係人等
- (b) 当会社の主要株主（金融商品取引業者の主要株主として金融商品取引法に定めるものをいう。）及び当該株主の連結財務諸表規則（連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則。以下同じ。）における子会社及び関連会社（(a)に該当するものは除く。）
- (c) 上記(a)若しくは(b)に掲げる者に投資運用（一任）業務若しくは投資顧問（助言）業務を委託しているファンド又は法人、組合、信託その他これに類似するもの（以下総称して「法人等」（資産の流動化に関する法律上の特定目的会社、合同会社、株式会社等を含む。）という。）
- (d) 上記(a)若しくは(b)に掲げる者が過半を出資している法人等、及び上記(a)に掲げる者の発行する株式が金融商品取引所に上場されている場合には、その連結財務諸表規則における子会社（(a)乃至(c)に該当するものは除く。）

(注) MID都市開発の主要株主の異動に伴い、平成22年2月12日付でスポンサー関係者取引規程を改訂しております。

## 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	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 〒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）
<div> <div>郵送物送付先</div> <div>及びお問い合わせ先</div> </div>	

## 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	三菱UFJ信託銀行株式会社
<div> <div>郵送物送付先</div> <div>及びお問い合わせ先</div> </div>	〒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）

## 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。

## 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。

本ホームページは、日興アイ・アール「2009年度全上場企業ホームページ充実度ランキング」の総合ランキング「優良サイト」に選ばれました。

トップページ



### 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



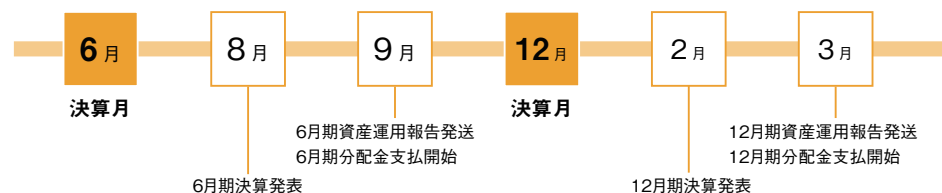
今後も、投資家の皆様に有用な情報を提供するため、内容の更なる充実を図ってまいります。

ホームページアドレス

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

## 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あります。  
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。



	第7期	第8期
決算日	平成21年12月31日	平成22年6月30日
決算発表	平成22年2月15日	平成22年8月中旬
資産運用報告発送	平成22年3月12日	平成22年9月中旬
分配金支払開始	平成22年3月15日	平成22年9月中旬