



MIDリート投資法人

MIDリート投資法人

第 8 期

資 産 運 用 報 告

自 平成22年1月 1日
至 平成22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/>

執行役員のご挨拶

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慶び申し上げます。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法人として、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8期の決算(平成22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8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。今後の不動産市場の見通しが不透明ななか、本投資法人においては保有する12物件全体(取得価格合計161,170百万円)の稼働率は堅調に推移いたしましたが、テナントの賃料減額ニーズは強く収益面では引続き厳しい状況が続きました。この結果、第8期は営業収益6,012百万円、経常利益1,520百万円、当期純利益1,518百万円を計上いたしまして、分配金を投資口1口当たり8,269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豊富な実績を持つ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してまいります。

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。

第8期決算ハイライト(平成22年1月1日～平成22年6月30日)

	前期実績	当期実績	前期比	前期比
営業収益	6,289百万円	6,012百万円	△277百万円	△4.4%
経常利益	1,750百万円	1,520百万円	△230百万円	△13.2%
当期純利益	1,748百万円	1,518百万円	△230百万円	△13.2%
投資口数	183,625口	183,625口	-	-
1口当たり分配金	9,524円	8,269円	△1,255円	△13.2%



MIDリート投資法人
執行役員 泉 幸伸

Contents

目次

社長インタビュー	1	資産運用報告	
統計で見る大阪圏の実力	4	I. 資産運用報告	12
財務の状況	6	II. 貸借対照表	28
ポートフォリオ一覧	8	III. 損益計算書	30
ポートフォリオ分析		IV. 投資主資本等変動計算書	31
ポートフォリオマップ	9	V. 注記表	32
MIDリートの特徴	10	VI. 金銭の分配に係る計算書	41
投資口の状況	11	VII. 監査報告書	42
資産運用会社の概要		VIII. キャッシュフロー計算書(参考情報)	43
		投資主インフォメーション	45

社長インタビュー

CEO
interview
with

MIDリート投資法人の

第8期(平成22年1月1日～平成22年6月30日)が終わり、
第9期が始まったちょうど節目の時期、

MIDリートマネジメント株式会社 諸泉信男社長に、
大阪マーケット、MIDリートの戦略、
関西電力からのバックアップなどに
ついて、幅広く意見を伺いました。

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

昭和56年に住友信託銀行株式会社入社。同社本店不動産営業部営業室長などを経て、同社不動産コンサルティング部部長に就任。平成19年7月にMIDリートマネジメント株式会社に入社。平成19年9月より同社代表取締役社長。

MIDリートは大阪圏を中心に投資をしているわけですが、 その特徴や利点はどこにあるのでしょうか。

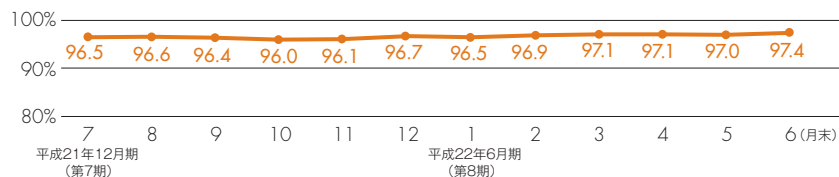
私どものリートは日本に3つ存在するご当地リートのうちの1つです。その3つのなかで大阪圏にあってオフィスに特化しているリートはMIDリートだけであり、それがまず大きな特徴です。大阪に所在し、大阪圏を中心に投資を行うということは、それだけ市場を冷静に分析できますし、地元の強みを活かしてじっくり構えて行動できます。



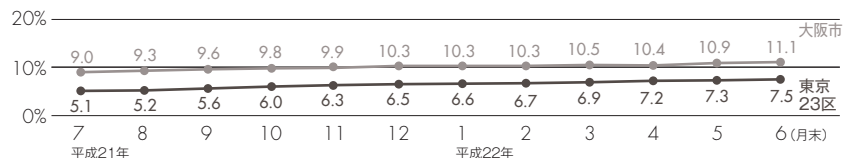
2 最近よく大阪経済の停滞が懸念されています。それについて、社長自身はどうお考えですか。

率直に言って、大阪は簡単な市場ではありません。大阪における昨今の開発プロジェクトのなかで困難な状況に直面したものの中には、大阪に地盤を持たない企業が手掛けたものが多く含まれています。そのことは、福岡等他の都市においてもあてはまるかもしれません。私どもは、地元にあるという強みを活かし、エリア特性をよく理解したうえで、オフィスとしてふさわしい物件を選んでいきます。そのような観点で見ると大阪圏の強みもあると思っています。私どものポートフォリオは平成22年6月末現在で97.4%の高稼働率を誇っています。入居テナントとは長期のお付き合いを望んでいますので、相互のレーションの維持向上を目指した活動を行っており、その結果が稼働率にも現れています。

MIDリートの稼働率の推移



オフィスビル空室率の推移



(出所) シービー・リチャードエリス

3 MIDグループが関西電力グループの一員になって、どのような効果を得られましたか。

関西電力は、社会に不可欠なインフラを担う企業です。その社会的責任は極めて大きく、そのため物事に対峙するに際しては常に長期的な視点を大切に、じっくりと取り組んでいく企業です。その考え方は、J-REITのコンセプトにも通じるものであり、MIDグループが関西電力グループ入りしたことはMIDリートの今後の運営にも資するものがあると考えています。

4 財務の安定化も進みましたね。

財務の安定化については、一定の成果が示せたと考えています。3月には、平成22年中に返済期限を迎える全ての借入金について、その借り換え資金の調達に係る契約の締結が完了し、その際には新規規の参入も実現しました。また、同時に既存借入れに係る担保権が解除され、全ての既存借入れが無担保化されました。

これもMIDグループが関西電力グループ入りしたことの効果のひとつといえますが、今後も様々な局面でその効果が出てくるのではないかと考えております。

借入先一覧 (平成22年8月31日現在)



5 第8期のパフォーマンスをどのように評価しますか。

当期は、MIDリートの主要テナントであるパナソニック株式会社との間で貸室賃貸借契約変更覚書を締結しました。ツイン21パナソニックタワーの賃料及び共益費の支払いを免除するフロアが発生しましたが、その一方で一棟貸しは継続した上で契約期間の長期化を実現できました。その結果として、第8期に関しては業績の下方修正を余儀なくされたものの、一棟貸しを継続できたことの影響もあり、ポートフォリオ全体では高稼働率を達成することができました。

“ われわれは、投資家の大事な資金を預かって運用しています。 ”

6 リートの運用における今後の戦略は。

現在は、採るべき戦略をしっかりと見極め、積極的な情報収集に取り組んでいるところです。そのためにも、しかるべきタイミングで機を逃さず行動できるよう準備を進めています。

われわれは、投資家の大事な資金を預かって運用しています。常にその価値の最大化を目指し、ポートフォリオの価値を高める努力を続けてまいります。

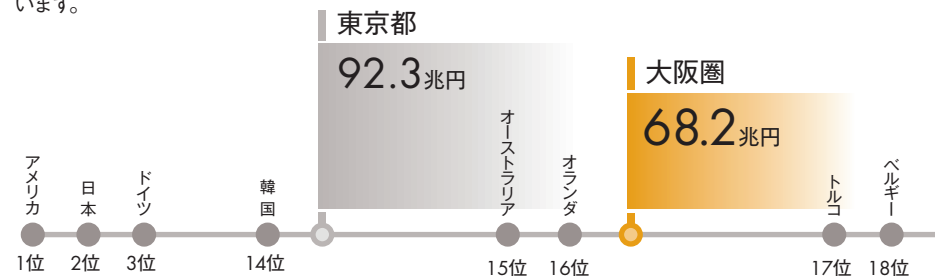
統計で見る大阪圏の実力

大阪圏の存在感

長い歴史と多様な文化を背景に、大阪圏では独創的な技術を持つ強い経済力、新しい産業が育っています。

大阪圏の経済は世界主要国規模

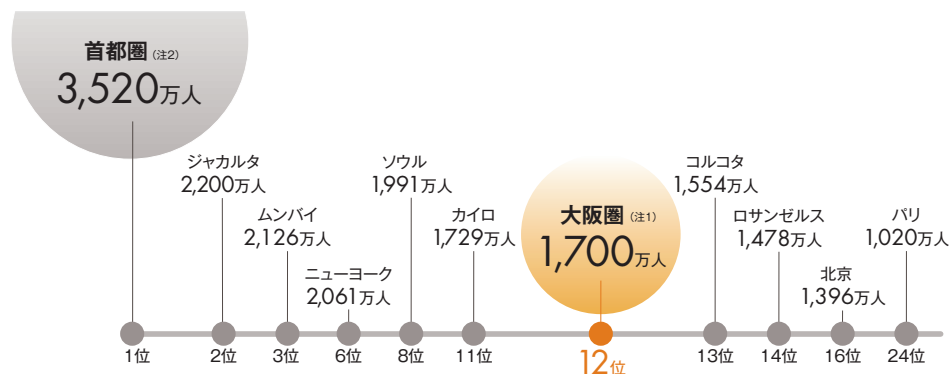
大阪圏の総生産は平成19年で68.2兆円に達し、東京都の92.3兆円に次いで日本第2の経済規模です。主要国の国内総生産と比較しても、第17位程度の経済規模であり、国際的に強い経済規模を有しています。



(注) 大阪圏とは、大阪府、兵庫県、京都府を指します。
(出所) 内閣府「平成19年度県民経済計算年報」、同「平成19年度国民経済計算年報」

大阪圏の人口は日本と世界でトップクラス

大阪圏の人口は、平成22年において約1,700万人で首都圏の3,520万人に次いで、日本第2の大都市圏です。また大阪圏は世界第12位の大都市にランクインされています。



(注1) 大阪圏には、大阪市、神戸市、京都市に奈良市、姫路市が含まれています。
(注2) 首都圏には、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、群馬県、栃木県、茨城県の一部が含まれています。
(注3) 他の国については、Demographiaが定義する都市的地域(Urban Area)の人口数値です。
(出所) www.demographia.comに掲載されているDemographia World Urban Areas & Population Projections (2010)

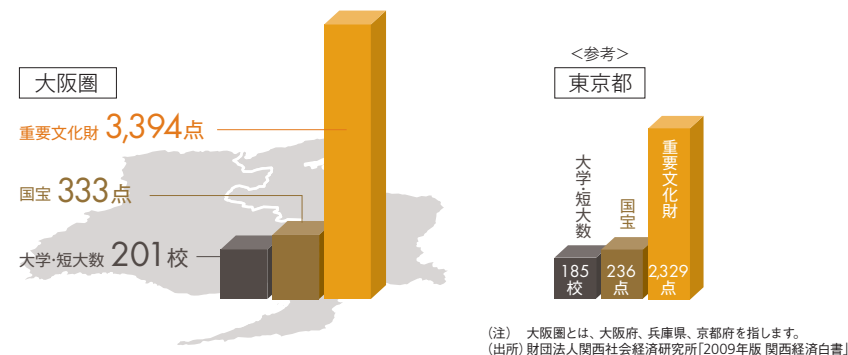
多くの主要企業が大阪圏には存在

日本の全上場会社のうち、大阪圏には約18%の上場会社が本社を構えています。関西電力、パナソニック、伊藤忠商事、武田薬品工業などの主要企業も大阪圏を拠点にしています。



豊かな教育環境と文化財

大阪圏には200以上の大学・短大があり、独自のユニークな人材を育成しています。また文化財にも恵まれた歴史的に欠かせない重要な文化圏を形成しています。



大阪圏の熱き鼓動

大阪圏には日本三大祭として千年を越える伝統と歴史を誇る大阪天神祭、京都祇園祭があります。また上方落語のような伝統芸能から漫才・コメディ、ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®のような大型アトラクション施設まで多様なエンターテインメントを提供しています。

さらに阪神タイガース、オリックス・バファローズといったプロ野球チーム、ガンバ大阪やセレッソ大阪などのJリーグサッカーチームなどがあり、スポーツが盛んな魅力ある都市でもあります。

(注) 大阪圏とは、大阪府、兵庫県、京都府を指します。



大阪天神祭

財務の状況

第8期はMIDリートにとって財務状況が大きく改善した時期であるといえます。財務企画部部長である齋藤裕孝常務取締役は、その成果について話をお聞きました。



MIDリートマネジメント株式会社
常務取締役 財務企画部部長
齋藤 裕孝

昭和60年に松下興産株式会社(現豊秀興産株式会社)入社。MID都市開発株式会社財務経理部部長などを歴任し、平成21年5月MIDリートマネジメント株式会社常務取締役に就任。平成22年6月に同社財務企画部部長を兼務。

Q1. 第8期における財務面の成果を総括してください。

まずは、平成22年中に期限を迎える400億円^(注)という非常に額の大きな借入金について、リファイナンスに係る契約を一括で締結できました。関西電力がMID都市開発の主要株主になって初めてのリファイナンスだったわけですが、新規行の参加や借入期間の長期化についても実現するなど財務の安定化に寄与することができたと評価しています。また、全ての既存借入れに係る担保権が解除され無担保化することができたのも大きな成果です。

(注)以下の借入金明細(平成22年6月30日現在)における借入日平成22年4月23日の110億円、返済期限平成22年8月31日の55億円、200億円、35億円の借入をいいます。

Q2. 財務企画部部長としての今後の考えをお聞かせください。

第8期に一定の成果を上げることができた財務の安定化については一層推し進めていきたいと考えています。新規行の参加についても更に積極的に検討していきます。次のリファイナンスは約1年後までありませんが、銀行団との関係を引き続き密に保っていくことで、柔軟な資金調達環境の実現を図っていきたくと考えています。

借入金明細 (平成22年6月30日現在)

区分	借入先	借入日	借入残高	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)	新生銀行 三菱UFJ信託銀行	平成21年 8月31日	55億円	1.261%	平成22年 8月31日	期日一括 (注4)	無担保 無保証
1年内 返済予定の 長期借入金	タームローン (4年) (注2)(注3)	みずほコーポレート銀行 住友信託銀行 / 三井住友銀行 新生銀行 / りそな銀行 あおぞら銀行 / 池田泉州銀行	平成18年 8月31日	200億円	1.699%	平成22年 8月31日	期日一括 (注4)	無担保 無保証
	タームローン (2年)(注2)(注3)	百五銀行 / 信金中央金庫	平成20年 8月29日	35億円	1.570%	平成22年 8月31日	期日一括 (注4)	無担保 無保証
長期借入金	タームローン (2年11ヶ月) (注2)(注3)	みずほコーポレート銀行 住友信託銀行 / 三井住友銀行 りそな銀行 / あおぞら銀行 信金中央金庫 / 池田泉州銀行	平成20年 8月29日	178億円	1.826%	平成23年 7月31日	期日一括 (注4)	無担保 無保証
	タームローン (2年11ヶ月) (注2)	みずほコーポレート銀行 住友信託銀行 / 三井住友銀行 あおぞら銀行 / りそな銀行 三菱UFJ信託銀行 池田泉州銀行	平成21年 8月31日	145億円	1.461%	平成24年 7月31日	期日一括 (注4)	無担保 無保証
	タームローン (3年3ヶ月) (注2)	みずほコーポレート銀行 住友信託銀行 / 三井住友銀行 あおぞら銀行 / 三菱UFJ信託銀行 信金中央金庫 / 西日本シティ銀行	平成22年 4月23日	110億円	1.248%	平成25年 7月31日	期日一括 (注4)	無担保 無保証
合計			723億円					

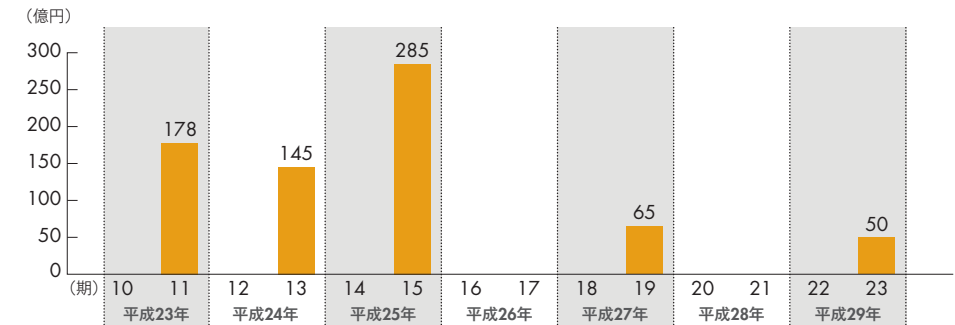
(注1) 平均利率は期中の加重平均を小数第4位で四捨五入して記載しております。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しております。
(注2) 借入は記載された金融機関による協調融資です。
(注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。
(注4) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

銀行別の借入状況 (平成22年8月31日現在)

リファイナンスを通して、新規行の参加がありました。

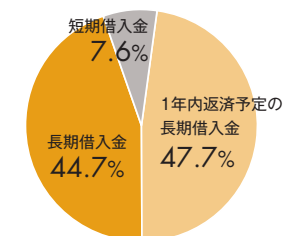
借入先	借入額
みずほコーポレート銀行	120億円
住友信託銀行	100億円
三井住友銀行	100億円
あおぞら銀行	95億円
りそな銀行	67億円
三菱UFJ信託銀行	63億円
信金中央金庫	53億円
日本政策投資銀行	50億円 NEW
池田泉州銀行	30億円
西日本シティ銀行	20億円
百五銀行	10億円
みなの銀行	10億円 NEW
南都銀行	5億円 NEW
借入総額	723億円

返済期限の分散状況 (平成22年8月31日現在)

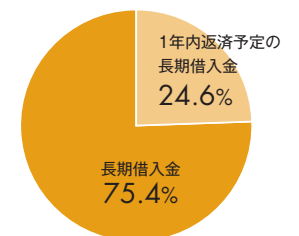


長期・短期比率

平成22年3月31日現在



平成22年8月31日現在



ポートフォリオ一覧・ポートフォリオ分析

平成22年6月30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	94.7
		松下IMPビル	大阪市中央区	24,600	15.3	平成18年8月	37,134.99	97.9
		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	88.5
		MID REIT京橋ビル	大阪市都島区	2,300	1.4	平成18年8月	4,833.88	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	100.0
		MID御堂筋瓦町ビル	大阪市中央区	2,000	1.2	平成19年5月	3,069.18	70.8
		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	3,866.46	99.4	
	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		170,910.25	95.8
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		281,706.95	97.4

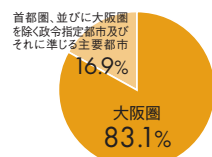
(注1) 「取得価格」は、各信託受益権等の売買契約書に記載された売買金額を記載しております(取得にかかる諸経費、固定資産税等及び消費税は含みません。)
(注2) 「投資比率」は、取得価格の総額に対する各取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しております。
(注3) 「賃貸可能面積」は、平成22年6月30日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオン津田沼ショッピングセンターは共有部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビルは共有部分面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しております。
(注4) 「稼働率」は、平成22年6月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しております。また「小計」欄及び「合計」欄は、各保有資産の賃貸面積の合計を、賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しており、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) 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同業会社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。

ポートフォリオの分析

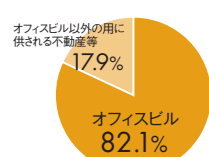
本投資法人の取得資産の各区分毎の分散状況は以下のとおりであります。

ポートフォリオデータ (注1)

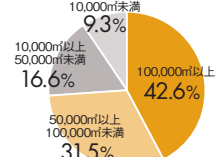
地域区分 (注2)



用途区分



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の合計の比率をいい、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。

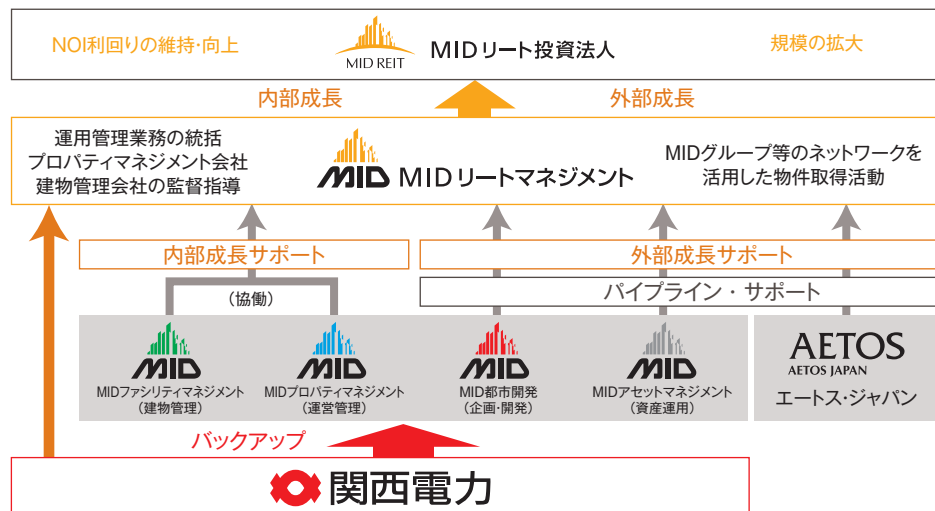
ポートフォリオマップ



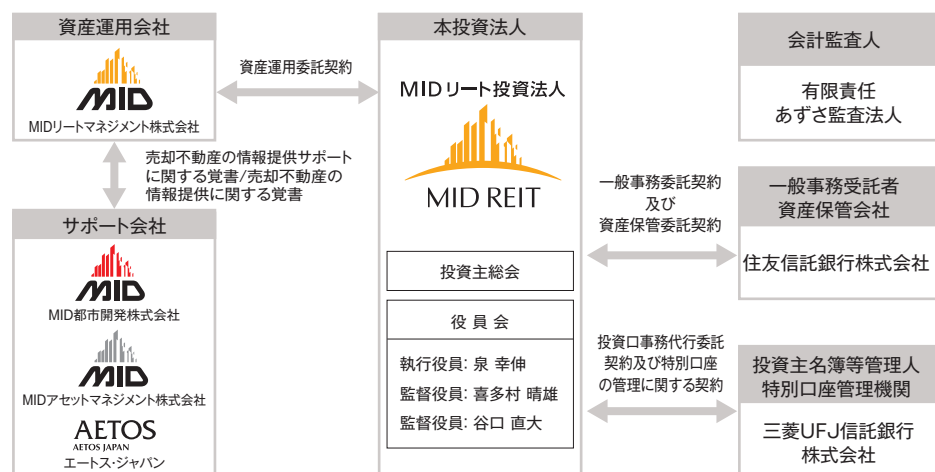
MIDリートの特徴

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。



本投資法人の仕組図



投資口の状況

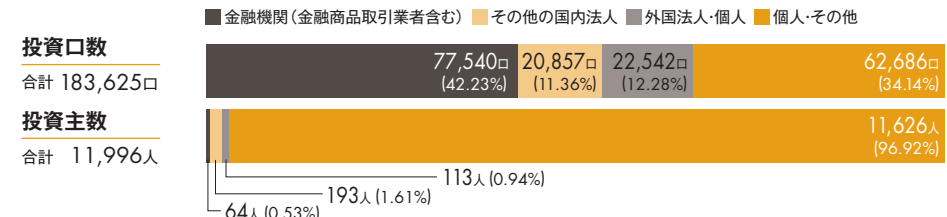
投資口価格の推移

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22年6月30日現在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。



投資主の構成

平成22年6月30日現在における状況は以下のとおりであります。



資産運用会社の概要（平成22年6月30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
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><small>(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。</small></p>



資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
営業期間	(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)	(自平成22年1月1日 至平成22年6月30日)
営業収益 (百万円)	7,622	6,432	6,397	6,289	6,012
(うち不動産賃貸事業収益) (百万円)	(6,295)	(6,432)	(6,397)	(6,289)	(6,012)
営業費用 (百万円)	3,749	3,542	3,631	3,696	3,598
(うち不動産賃貸事業費用) (百万円)	(3,081)	(2,926)	(3,013)	(3,095)	(3,016)
営業利益 (百万円)	3,873	2,889	2,765	2,593	2,413
経常利益 (百万円)	3,346	2,225	2,078	1,750	1,520
当期純利益 (百万円)	3,345	2,224	2,076	1,748	1,518
総資産額 (百万円)	179,916	178,744	178,396	178,515	177,294
(対前期比) (%)	(7.4)	(△0.7)	(△0.2)	(0.1)	(△0.7)
純資産額 (百万円)	93,717	92,596	92,449	92,121	91,891
(対前期比) (%)	(1.0)	(△1.2)	(△0.2)	(△0.4)	(△0.3)
有利子負債額 (百万円)	72,300	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)	510,376	504,271	503,467	501,682	500,427
分配金総額 (百万円)	3,345	2,224	2,076	1,748	1,518
1口当たり分配金 (円)	18,217	12,113	11,309	9,524	8,269
(うち1口当たり利益分配金) (円)	(18,217)	(12,113)	(11,309)	(9,524)	(8,269)
(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) (%)	1.9 (3.9)	1.2 (2.5)	1.2 (2.3)	1.0 (1.9)	0.9 (1.7)
自己資本当期純利益率 (注1)(注3) (%)	3.6 (7.2)	2.4 (4.7)	2.2 (4.5)	1.9 (3.8)	1.7 (3.3)
期末自己資本比率 (注4) (%)	52.1 (△3.3)	51.8 (△0.3)	51.8 (0.0)	51.6 (△0.2)	51.8 (0.2)
期末有利子負債比率 (注5) (%)	40.2	40.4	40.5	40.5	40.8
配当性向 (注6) (%)	99.9	100.0	100.0	99.9	100.0
投資物件数 (件)	11	12	12	12	12
総賃貸可能面積 (注7) (㎡)	283,411.41	287,632.20	281,641.12	281,968.18	281,706.95
期末テナント数 (注8) (件)	211	217	211	214	219
期末稼働率 (注9) (%)	98.0	97.0	96.2	96.7	97.4
当期減価償却費 (百万円)	907	956	964	1,008	1,050
当期資本的支出額 (百万円)	783	841	1,330	1,584	870
賃貸NOI (注10) (百万円)	4,140	4,468	4,376	4,234	4,055

(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いたしました(銘柄コード3227)。

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

本投資法人は、第8期(当期)において、保有物件数は12物件(但し、匿名組合出資持分は含みません。)、取得価格の総額は161,170百万円となっております。

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うことを基本方針とし、大阪圏のオフィスビルに重点的な投資を行い、資産運用を行っております。

(2) 運用実績

A. 投資環境

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

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

国土交通省の平成22年第1四半期(1/1～4/1)の地価LOOKレポートによると、主要都市の高度利用地の地価は、大半の地区(150地区のうち123地区)において下落いたしました。下落した地区の数は減少し、下落幅も縮小傾向で推移いたしました。また、2地区においては上昇を記録し、横ばいとなった地区も前回の5地区から25地区と大幅に増加いたしました。しかしながら、本投資法人の主要投資対象地域である大阪市のビジネスエリアにおいては全ての地区で下落しており、大阪ビジネスパーク(以下「OBP」といいます。))につきましては、取引利回りについては横ばいで推移しているものの、賃料水準が下落傾向にあることから地価動向につきましても下落しております。

オフィス賃貸市場におきましては、空室率は上昇傾向で推移したものの、その上昇幅は縮小傾向で推移いたしました。大阪エリアにつきましても、ここ最近のオフィスビル新規供給がオフィス賃貸市場において消化しきれていない状況のなか、テナントの賃料水準に対する見方は厳しさを増し、賃料減額ニーズは強く、収益面では引き続き厳しい状況で推移いたしました。

B. 運用実績

〈投資実績〉

このような投資環境の中、当期においては不動産等の取得又は譲渡を行っておりません。本投資法人が第8期末で保有する資産は12物件であり、取得価格に基づく投資比率は、エリア別では大阪圏83.1%、首都圏等その他地域16.9%、また用途別ではオフィスビル82.1%、商業施設17.9%となっております。

〈保有資産の運用実績〉

本投資法人はその基本方針に従い、中長期的な観点から安定した収益の確保を図るため、プロパティマネジメント業務の委託先である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及び既存テナントとの信頼関係をより強固にすることを企図したテナント満足度向上への取組みを推進しております。

厳しいオフィス賃貸市場の中、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、フォロワー活動、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による上記の諸施策等を通じて稼働率の維持向上を目指すとともに柔軟な賃料の見直し等を行い、的確なリーシング活動を行っております。特に本投資法人の主要資産であるツイン21、松下IMPビルについては、大阪を代表する複合ビジネスエリアであるOBPという立地の特性を活かし、新規テナントの誘致を行っております。

当期の取り組みとしては、MIDプロパティマネジメントによる積極的なリーシング活動を通じて、主要テナントの関係会社やOBPにおいて核となる企業の関係会社などの大口テナントの誘致に成功したほか、主要テナントの退去が発生したMID REIT京橋ビルにおいて、スムーズな後継テナントの入居を実現しております。また、ツイン21においては、パナソニック株式会社との間で平成22年4月30日付貸室賃貸借契約変更覚書の締結に伴って、今後減収となる見込みですが、賃貸借期間の長期化及び稼働の維持に努めました。

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

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

本投資法人は11の金融機関から72,300百万円（短期借入金5,500百万円、1年内返済予定の長期借入金23,500百万円、長期借入金43,300百万円）の借入れを行っております。このうち当期においては、当期中に返済期日が到来した借入の返済資金として11,000百万円を長期借入金にて調達いたしました。また借入金の内、41,300百万円については金利変動リスクのヘッジを目的とした金利スワップ契約により金利の固定化を行っております。

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

(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6,012百万円、営業利益2,413百万円、経常利益1,520百万円、当期純利益1,518百万円を計上いたしました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は8,269円となりました。

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	第8期 平成22年6月
最 高	500,000円	342,000円	238,000円	229,500円	246,400円
最 低	339,000円	83,900円	130,000円	191,000円	172,500円

4. 分配金等の実績

当期（第8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8,269円となりました。

項 目	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)	第8期 (自平成22年1月1日 至平成22年6月30日)
当期末処分利益	3,345,189千円	2,224,321千円	2,076,650千円	1,748,920千円	1,518,466千円
利益留保額	92千円	71千円	35千円	75千円	71千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	1,518,395千円 (8,269円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	1,518,395千円 (8,269円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)

（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、世界的な景気低迷が継続するなかであって、在庫調整圧力の低下や経済対策の効果が景気を下支えするなど持ち直しの方向に向かうものとの期待が示されつつあるものの、しばらくは雇用の悪化が続くことが予想されるといったように引き続き予断を許さない状態が続くものと考えられます。

不動産売買市場におきましては、取引利回りの上昇傾向は一段落しつつあるもののオフィス賃貸市場の悪化に伴う賃料の下落傾向が続いていることによる不透明感は続いております。一部の投資家には投資意欲が戻りつつある一方で売り手との価格目線には隔たりがあり、しばらくは停滞した状況が続くことが予想されます。

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

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

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

(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組みを、引き続き行ってまいります。

〈高稼働率維持に向けた既存テナント戦略〉

本資産運用会社は、既存テナントニーズの把握と満足度向上のための活動として、本投資法人の保有資産であるツイン21等マルチテナントビルの入居テナントを対象に満足度調査を実施しており、第1期に調査を始めてからこれまでに計4回の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係るリーシング戦略〉

本投資法人の主要資産であるツイン21や松下IMPビル等が存するOBPエリアは、緑あふれる大阪城公園に隣接した複合ビジネスエリアであり、大阪有数のターミナル駅である京橋駅を含む4路線6駅を徒歩圏に有しているため交通利便性が高く、フロア面積が広いことや十分な駐車場の確保が可能であることなどと合わせて強いテナント訴求力を持っております。ツイン21と松下IMPビルについては、OBPに立地する大規模オフィスビルであるという強みを活かした新規テナント誘致活動、または既存テナントのグループ企業や取引先に対する積極的な誘致活動を行っております。

また、その他の保有資産につきましても、地域や規模に応じた新規テナントの誘致活動を行っております。

本資産運用会社では、現場に密接する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。

〈物件競争力の向上〉

本投資法人では、テナント満足度調査結果やテナントによる指摘・要望事項等を反映した計画的な改修工事等を実施してまいります。

〈省エネ・省CO₂対応〉

本投資法人では、省エネ設備機器の導入によるCO₂削減の取り組みに通じた、社会的な要請への適切な対応を行ってまいります。

(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いたしますが、首都圏や政令指定都市等のオフィスビル等の中で、立地や規模等に鑑みて投資対象として適切であると判断した物件につきましても取得を視野に入れてまいります。

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

(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、新規行の参加の推進等について継続して取り組んでまいります。また、金利動向に応じて金利固定化による金利変動リスクへの対応を行ってまいります。

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

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)	第8期 (平成22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)	8,793	9,507	9,809	10,415	11,996

2. 投資口に関する事項

平成22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 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	16,124	8.78
NCT信託銀行株式会社 (投託口)	13,643	7.43
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)	7,469	4.07
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (投託口)	5,725	3.12
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	5,337	2.91
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	3,670	2.00
ゴールドマンサックスインターナショナル	3,189	1.74
四国旅客鉄道株式会社	2,117	1.15
合 計	76,188	41.49

(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	有限責任 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22年5月27日に開催されました本投資法人の第3回投資主総会において、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常務取締役財務企画部長である齋藤裕孝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22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7期 (平成21年12月31日現在)		第8期 (平成22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)
信託不動産	大阪圏 (注4)	135,695	76.0	135,617	76.5
	首都圏、並びに大阪圏を除く 政令指定都市及びそれに 準ずる主要都市	26,778	15.0	26,667	15.0
	小 計	162,474	91.0	162,285	91.5
匿名組合出資持分 (注5)		197	0.1	197	0.1
預金・その他資産		15,843	8.9	14,811	8.4
資産総額計 (注6)		178,515 (162,671)	100.0 (91.1)	177,294 (162,482)	100.0 (91.6)

(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22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)	69,730	82,401.43	78,041.02	94.7	43.5	オフィス
松下IMPビル	24,403	37,134.99	36,360.73	97.9	20.4	オフィス
パナソニック電工ビル	7,596	12,684.52	12,684.52	100.0	5.8	オフィス
御堂筋MIDビル	9,085	10,461.32	9,257.76	88.5	4.8	オフィス
MID REIT京橋ビル (注5)	2,251	4,833.88	4,833.88	100.0	—	オフィス
MID芝倉杉橋ビル	1,143	1,989.27	1,989.27	100.0	0.8	オフィス
MID今橋ビル	3,365	4,279.70	4,279.70	100.0	2.0	オフィス
MID御堂筋瓦町ビル	2,020	3,069.18	2,172.71	70.8	0.9	オフィス
北浜MIDビル	10,938	10,189.50	10,189.49	100.0	6.1	オフィス
MID西本町ビル	3,558	3,866.46	3,841.74	99.4	1.7	オフィス
コナミスポーツクラブ京橋 (注5)	2,667	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	25,523	101,210.44	101,210.44	100.0	12.1	商業施設
合 計	162,285	281,706.95	274,447.52	97.4	100.0	

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

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

(注3)「稼働率」は、平成22年6月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しております。また「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) 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。



3. 不動産等組入資産明細

平成22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	59,100	69,730
		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	20,100	24,403
		パナソニック電工ビル	大阪市中央区城見二丁目3番3号	不動産信託受益権	6,990	7,596
		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	7,440	9,085
		MID REIT京橋ビル	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	1,190	2,251
		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	2,480	3,365
		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	1,410	2,020
		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	9,400	10,938
		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	2,290	3,558
	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					111,580	134,093
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	2,667
	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	23,800	25,523
	小 計					26,590
合 計					138,170	162,284

（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、株式会社合澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所が作成した平成22年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいております。

（注2）ツイン21（底地一部）の信託受益権を含んでおります。

（注3）金額については百万円未満を切り捨てて記載しております。

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

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7期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)				第8期 (自平成22年1月1日 至平成22年6月30日)			
			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 (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 (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	99	94.6	2,845,205	45.2	96	94.7	2,613,981	43.5
		松下IMPビル	55	97.3	1,256,601	20.0	56	97.9	1,226,943	20.4
		パナソニック電工ビル	1	100.0	350,871	5.6	1	100.0	347,828	5.8
		御堂筋MIDビル	6	84.4	244,843	3.9	8	88.5	288,249	4.8
		MID REIT京橋ビル(注5)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
		MID今橋ビル	18	91.5	120,323	1.9	19	100.0	118,409	2.0
		MID御堂筋瓦町ビル	8	58.2	52,837	0.8	10	70.8	51,575	0.9
		北浜MIDビル	10	100.0	367,340	5.8	10	100.0	364,978	6.1
	MID西本町ビル	13	87.6	97,126	1.5	15	99.4	102,961	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	0.8
小 計		212	94.6	—	—	217	95.8	—	—	
商業施設	大阪圏	コナミスポーツクラブ京橋(注5)	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	11.5	1	100.0	726,000	12.1
	小 計		2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
合 計(注6)		214	96.7	6,289,636	100.0	219	97.4	6,012,167	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）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6）「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22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) (注)		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	—	—	197,602	—	211,000	13,397	—
合 計	—	—	—	197,602	—	211,000	13,397	—

(注)「評価額」は、匿名組合出資持分の出資総額を記載しております。

5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成22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	△162,152
合 計		41,300,000	17,800,000	△162,152

(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)	400V配電盤制御更新	自 平成22年 7 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 7 月 至 平成22年11月	53	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	熱源配管バルブ及び弁類更新 2期目	自 平成22年11月 至 平成23年 2 月	99	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	通気配管改修1期目	自 平成22年12月 至 平成23年 5 月	60	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	空調機制御更新 (PU) 8期目	自 平成23年 1 月 至 平成23年 5 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870百万円であり、当期費用に区分された修繕費106百万円と併せ、977百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (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)	冷却塔更新 (熱源用)	自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 5 月31日	221
ツイン21 (大阪市中央区)	総合受信盤改修工事3年目	自 平成21年 7 月 1 日 至 平成22年 1 月29日	140
ツイン21 (大阪市中央区)	熱源冷却水系統 可とう継手および 冷却水ポンプ仕切弁交換工事	自 平成21年11月10日 至 平成22年 5 月31日	62
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 1 日 至 平成22年 1 月31日	53
松下IMPビル (大阪市中央区)	総合受信盤改修工事1期目	自 平成22年 4 月 1 日 至 平成22年 6 月20日	49
その他不動産等	その他資本的支出		344
合 計			870

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)	第8期 (自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日)
		(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)
前期末積立金残高	(百万円)	182	82	67	87	119
当期積立額	(百万円)	490	485	485	485	485
当期積立金取崩額	(百万円)	591	499	465	454	31
次期繰越額	(百万円)	82	67	87	119	574



費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

項 目	(単位:千円)	
	第7期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)	第8期 (自平成22年1月1日 至平成22年6月30日)
資産運用報酬	448,927	437,032
資産保管手数料	8,892	8,867
一般事務委託手数料	49,101	47,409
役員報酬	10,800	10,800
会計監査人報酬	11,000	10,700
その他費用	71,955	67,829
合 計	600,676	582,638

2. 借入状況

平成22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	5,500,000	1.261	平成22年 8月31日	期日 一括	(注4)	無担保 無保証
1年内 返済予定の 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 株式会社池田泉州銀行	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)	無担保 無保証
	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	－	1.076	平成22年 4月23日	期日 一括	(注4)	無担保 無保証
	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)	無担保 無保証
	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 株式会社池田泉州銀行	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)	無担保 無保証
長期借入金	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 株式会社池田泉州銀行	平成21年 8月31日	14,500,000	14,500,000	1.461	平成24年 7月31日	期日 一括	(注4)	無担保 無保証
	タームローン (3年3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 三菱UFJ信託銀行株式会社 信金中央金庫 株式会社西日本シティ銀行	平成22年 4月23日	－	11,000,000	1.248	平成25年 7月31日	期日 一括	(注4)	無担保 無保証
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을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(4年)、タームローン(2年)、タームローン(2年11カ月)、タームローン(3年3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(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	733,381	MIDファシリティマネジメント株式会社	539,935	73.6
		MIDプロパティマネジメント株式会社	193,035	26.3
広告宣伝費	10,619	MIDプロパティマネジメント株式会社	200	1.9
その他賃貸事業費用	17,522	MIDプロパティマネジメント株式会社	5,455	31.1
その他営業費用	78,529	MIDプロパティマネジメント株式会社	701	0.9

(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) 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 525,963千円

(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 313,014千円

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

投資主総会

平成22年5月27日に第3回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の主な概要は以下のとおりであります。

決議事項	概 要
規約一部変更の件	以下の事項につき規約を変更いたしました。 ・「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」の施行に伴う投資証券等の電子化に対応するための所要の変更 ・「租税特別措置法」の改正に伴う変更 ・「証券取引法等の一部を改正する法律」及び「証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」の施行並びに「投資信託及び投資法人に関する法律」の改正その他関係法令規則の変更に伴う所要の変更 ・今後投資の必要が生じる可能性のある資産に対する投資を可能にするための資産運用の対象となる資産の種類及び範囲の変更 ・スポンサー関係者の範囲等の変更が必要となった場合に、迅速かつ適切な対応を可能とするためスポンサー関係者の定義を本投資法人の規約ではなく、資産運用会社と締結した資産運用委託契約で定めるとする変更 ・条文の整備、規約の簡素化・明確化、字句の修正、その他必要な規定の加除、表現の変更及び条数の整備等
執行役員1名選任の件	執行役員に泉幸伸が選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員に齋藤裕孝が選任されました。
監督役員2名選任の件	監督役員に喜多村晴雄、谷口直大の2名が選任されました。

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・変更のうち主な概要は以下のとおりであります。

決定日	項 目	概 要
平成22年5月27日	資産運用委託契約の変更覚書締結の件	資産運用委託契約に規定されるスポンサー関係者の定義を変更いたしました。

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

(単位:千円)

	前期 (ご参考) (平成21年12月31日現在)	当期 (平成22年6月30日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	263,738	257,622
短期借入金	※1 5,500,000	5,500,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 34,500,000	23,500,000
未払金	1,519,219	649,304
未払費用	106,961	106,717
未払分配金	24,530	18,458
未払法人税等	976	1,005
未払消費税等	1,382	43,653
前受金	742,566	713,042
その他	256,904	238,312
流動負債合計	42,916,278	31,028,115
固定負債		
長期借入金	※1 32,300,000	43,300,000
預り敷金及び保証金	9,097,399	8,987,165
信託預り敷金及び保証金	2,079,825	2,088,176
固定負債合計	43,477,225	54,375,341
負債合計	86,393,503	85,403,457
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	90,372,613	90,372,613
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,748,920	1,518,466
剰余金合計	1,748,920	1,518,466
投資主資本合計	92,121,533	91,891,080
純資産合計	※2 92,121,533	※2 91,891,080
負債純資産合計	178,515,037	177,294,537

損益計算書

(単位:千円)

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

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



〔損益計算書に関する注記〕

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

〔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7月1日 至平成21年12月31日）	当期 （自平成22年1月1日 至平成22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21年12月31日現在）	当期 （平成22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）	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 33	未払事業税損金不算入額 31
繰延税金資産合計 33	繰延税金資産合計 31
繰延税金資産の純額 33	繰延税金資産の純額 31
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%	法定実効税率 39.27%
（調整）	（調整）
支払分配金の損金算入額 △39.23%	支払分配金の損金算入額 △39.23%
その他 0.06%	その他 0.07%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.10%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.11%

〔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7月1日 至平成21年12月31日）	当期 （自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）
該当事項はありません。	同 左

〔金融商品に関する注記〕

当期（自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

余剰資金については、換金性及び安全性を考慮した運用を行います。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、当該価額が異なることもあります。



2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年6月30日における 貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

なお時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。（(注2)をご参照ください。）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	8,561,292	8,561,292	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,312,807	5,312,807	—
資産合計	13,874,099	13,874,099	—
(3) 短期借入金	5,500,000	5,500,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	23,500,000	23,524,011	24,011
(5) 長期借入金	43,300,000	43,424,927	124,927
負債合計	72,300,000	72,448,938	148,938
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 短期借入金

短期間で決済されることから、当該帳簿価額によっております。

(4) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 長期借入金

これらのうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額（金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（下記(6) デリバティブ取引をご参照ください。）については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額）を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(6) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、下記のとおりであります。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	41,300,000	17,800,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。（上記(注1) (4)、(5)をご参照ください。）

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

①匿名組合出資持分

匿名組合出資持分に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

②預り敷金及び保証金並びに③信託預り敷金及び保証金

賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であり、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

(注3) 金銭債権の償還予定額

(単位:千円)

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

(注4) 借入金の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	5,500,000	—	—	—	—	—
長期借入金	23,500,000	17,800,000	14,500,000	11,000,000	—	—
合計	29,000,000	17,800,000	14,500,000	11,000,000	—	—

(追加情報)

当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しております。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

当期（自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日）

本投資法人は、大阪府その他の地域において、賃貸オフィスビル等を有しております。これら賃貸等不動産に関する平成22年6月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりであります。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
162,476,799	△191,666	162,285,132	138,170,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「I 資産運用報告 投資法人の運用資産の状況 2. 主要な保有資産」及び「3. 不動産等組入資産明細」をご覧ください。

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

(注3) 貸借対照表計上額の前期末残高には、建設仮勘定計上額2,415千円を含んでおります。

(注4) 当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

(注5) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する平成22年6月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。

(追加情報)

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しております。



〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 平成21年7月1日 至 平成21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	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
				その他賃貸事業費用	5,299	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	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	営業未払金	10,502
						未払金	32,409
						建設仮勘定	2,415
				保険料	60,011	前払費用	54,750
利害関係人等	関西電力株式会社	電気事業	—	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・オブティコム	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。

当期（自 平成22年1月1日 至 平成22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	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	193,035	営業未払金	29,753
				賃貸収入等(注1)	197,480	営業未収入金	2,543
						前受金	27,734
						預り敷金及び保証金	282,038
				広告宣伝費	200	未払金	21
				その他賃貸事業費用	5,455	営業未払金	991
				その他営業費用	701	—	—
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	539,935	営業未払金	94,320
						営業未収入金	3,479
				賃貸収入等(注1)	164,782	前受金	5,193
						預り敷金及び保証金	135,016
				修繕工事等	525,963	営業未払金	15,211
						未払金	53,434
利害関係人等	関西電力株式会社	電気事業	—	水道光熱費	312,989	営業未払金	60,412
				その他賃貸事業費用	25	—	—
利害関係人等	株式会社ケイ・オブティコム	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	69
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	銀行業	—	長期借入金	1,600,000	長期借入金	1,600,000
				一般事務委託報酬	41,682	未払金	43,766
				信託報酬	13,600	—	—
				支払利息	59,604	未払費用	11,487
				ローン手数料	37,226	前払費用	93,411

(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7月1日 至平成21年12月31日）		当期 （自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）	
1口当たり純資産額	501,682円	1口当たり純資産額	500,427円
1口当たり当期純利益	9,524円	1口当たり当期純利益	8,268円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、 潜在投資口がないため記載しておりません。		同 左	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりであります。

	前期（ご参考） （自平成21年7月1日 至平成21年12月31日）	当期 （自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）
当期純利益（千円）	1,748,885	1,518,391
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,748,885	1,518,391
期中平均投資口数（口）	183,625	183,625

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成21年7月1日 至平成21年12月31日）	当期 （自平成22年1月1日 至平成22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21年7月1日 至平成21年12月31日）	当期 （自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）
I 当期末処分利益	1,748,920,218円	1,518,466,719円
II 分配金の額	1,748,844,500円	1,518,395,125円
（投資口1口当たりの分配金の額）	(9,524円)	(8,269円)
III 次期繰越利益	75,718円	71,594円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条1項（2）に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数183,625口の整数倍数の最大値となる1,748,844,500円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第34条1項（4）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	



独立監査人の監査報告書

平成22年8月6日

MIDリート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

野島 浩一郎

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

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22年1月1日から平成22年6月30日までの第8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 7 月 1 日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22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	1,750,565	1,520,042
減価償却費	1,008,905	1,050,478
長期前払費用償却額	199,860	220,626
受取利息	△4,269	△3,520
支払利息	576,768	558,971
固定資産除却損	31,735	9,545
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△2,505	△1,869
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△49,189	42,271
営業未払金の増減額 (△は減少)	△29,033	△6,116
前受金の増減額 (△は減少)	△33,939	△29,524
前払費用の増減額 (△は増加)	△130,031	117,215
長期前払費用の支払額	△684,075	△126,315
その他	16,671	△57,284
小 計	2,651,462	3,294,521
利息の受取額	4,269	3,520
利息の支払額	△551,195	△559,215
法人税等の支払額	326	△1,533
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,104,862	2,737,293
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	△970,205	△1,720,899
預り敷金及び保証金の受入による収入	270,575	261,317
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	207,623	269,668
預り敷金及び保証金の返還による支出	△299,483	△350,017
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△270,400	△261,317
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,061,890	△1,801,248
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	11,000,000
長期借入金の返済による支出	△20,000,000	△11,000,000
分配金の支払額	△2,073,237	△1,754,916
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,073,237	△1,754,916
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,030,264	△818,871
現金及び現金同等物の期首残高	13,644,763	12,614,498
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,614,498	※1 11,795,627



〔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 7 月 1 日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22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り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21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21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22年6月30日現在) (単位:千円)
現金及び預金 9,321,792	現金及び預金 8,561,292
信託現金及び信託預金 5,371,178	信託現金及び信託預金 5,312,807
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 12,614,498	現金及び現金同等物 11,795,627
(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還を目的とした信託預金	(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

投資主インフォメーション

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 (分配金は支払い確定基準日より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	大阪府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 大阪府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)

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。

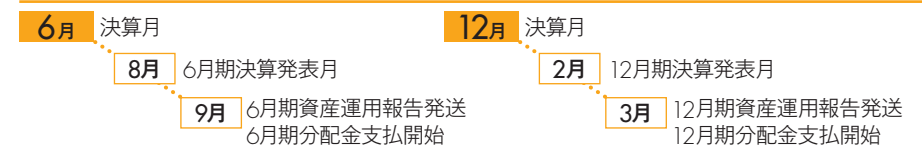
投資証券電子化前に、証券保管振替機構に投資証券を預託されなかった投資口につきましては、本投資法人が三菱UFJ信託銀行に「特別口座」を開設し、管理しております。証券会社等に振替口座をお持ちでない場合は、下記特別口座管理機関にお問い合わせ下さい。なお、三菱UFJ信託銀行全国本支店でもお取次ぎいたします。

特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
	〒541-8502 大阪府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「分配金領収書」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。

年間スケジュール



MIDリート投資法人のホームページ

投資家の皆様が注目する分配金、資産規模、稼働率、直近の決算開示資料等MIDリート投資法人に関する幅広い情報を提供しております。

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