



MIDリート投資法人

第5期

資産運用報告

自平成20年 7月 1日
至平成20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/>



MIDリート投資法人 第5期資産運用報告

自 平成20年 7月 1日
至 平成20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5期の決算（平成20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5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。

本投資法人は、上場後第4期までに取得した11物件に加え、第5期においてオフィスビル1物件を取得

Contents

I 投資法人の概要	2
II 資産運用報告	18
III 貸借対照表	32
IV 損益計算書	34
V 投資主資本等変動計算書	35
VI 注記表	36
VII 金銭の分配に係る計算書	44
VIII 監査報告書	45
IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	46
投資主インフォメーション	48



した結果、当期末現在におきまして、保有物件数12物件、取得価格の総額は161,170百万円となっております。

これらの運用の結果、第5期において、営業収益は6,432百万円、経常利益は2,225百万円となり、当期純利益2,224百万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12,113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

■ 決算ハイライト

第5期(平成20年7月1日～平成20年12月31日)

決算状況・財務状況

■ 営業収益 6,432百万円

■ 総資産額 178,744百万円

■ 営業利益 2,889百万円

■ 純資産額 92,596百万円

■ 当期純利益 2,224百万円

■ 1口当たり純資産額 504,271円

分配金について

■ 第5期 1口当たり分配金 **12,113円**

予想分配金

■ 第6期(平成21年6月期) 1口当たり予想分配金 **10,870円**

■ 第7期(平成21年12月期) 1口当たり予想分配金 **9,715円**

予想分配金は一定の前提条件の下に算出した平成21年2月17日時点のものであり、状況の変化により実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、詳しくは平成21年2月17日付「平成20年12月期(平成20年7月1日～平成20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。ホームページにつきましては、48ページをご覧下さい。)

■ 運用状況及び財務状況の推移



■ ポートフォリオ一覧

平成20年12月31日現在

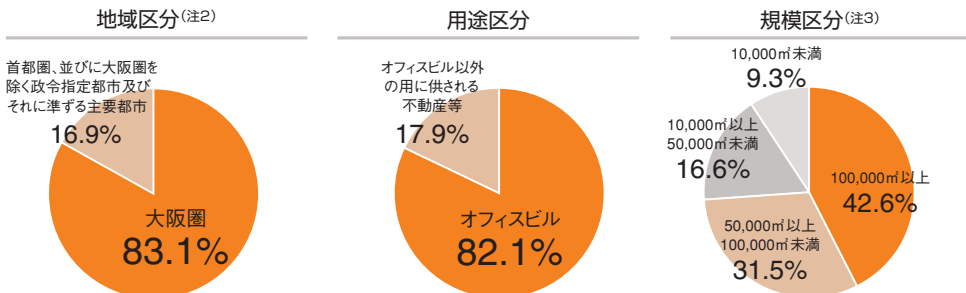
投資区分	投資エリア	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	取得年月	賃貸可能 面積 (㎡)(注3)	稼働率 (%) (注4)		
オフィスビル	大阪圏	1	ツイン21(注5)	大阪市中央区	68,700	42.6	平成18年8月	82,401.40	94.9		
		2	松下IMPビル	大阪市中央区	24,600	15.3	平成18年8月	37,113.29	93.5		
		3	パナソニック電工ビル(注6)	大阪市中央区	7,620	4.7	平成18年8月	12,684.52	100.0		
		4	御堂筋MIDビル(注7)	大阪市中央区	8,290	5.1	平成18年8月 平成19年10月	16,186.37	100.0		
		5	東野田MIDビル	大阪市都島区	2,300	1.4	平成18年8月	5,098.10	100.0		
		10	MID今橋ビル	大阪市中央区	3,270	2.0	平成19年4月	4,278.35	96.3		
		11	MID御堂筋夙町ビル	大阪市中央区	2,000	1.2	平成19年5月	3,039.09	63.0		
		12	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		
		13	MID西本町ビル	大阪市西区	3,550	2.2	平成20年10月	3,855.61	84.3		
		7	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		176,835.50	95.2
		オフィスビル以外	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	8	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
				9	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		287,632.20	97.0		

- (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20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、御堂筋MIDビル及び東野田MIDビルは共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しております。
 (注4) 「稼働率」は、平成20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「小計」欄及び「合計」欄は、各保有資産の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しております(小数第2位を四捨五入して記載しております)。
 (注5) ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。
 (注6) 平成20年10月1日付で松下電工ビルからパナソニック電工ビルへと物件名称が変更されております。
 (注7) 平成19年10月31日付で取得した御堂筋MIDビル隣接地を含んでおります。
 (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日及び平成20年9月29日に「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を取得しております。

■ ポートフォリオ分析

本投資法人の取得資産の各区分毎の分散状況は以下のとおりです。

ポートフォリオデータ(注1)



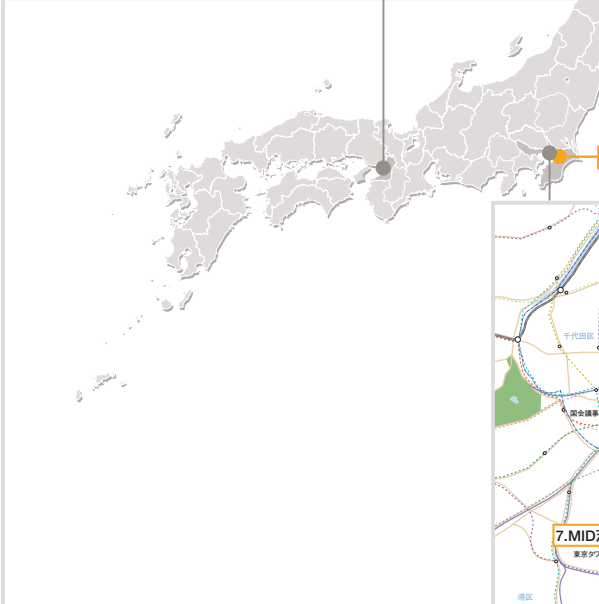
- (注1) 比率は、取得価格総額に対する各区分毎の取得価格合計の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しております。そのため各区分の比率の合計は100.0%とはならない場合があります。
 (注2) 「大阪圏」とは、大阪府、兵庫県及び京都府を指し、「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。
 (注3) 規模は、登記簿上の延床面積を基準にしております。

■ ポートフォリオマップ

大阪市中部



9. イオン津田沼ショッピングセンター



東京都心部



■ ポ ー ト フ ォ リ オ の 概 要

大阪ビジネスパーク
Osaka Business Park

大阪圏を代表する複合ビジネスエリアである大阪ビジネスパーク (OBP) に所在するツイン21、松下IMPビル、パナソニック電工ビルをポートフォリオの中核に位置付けています。



ビジネス拠点性

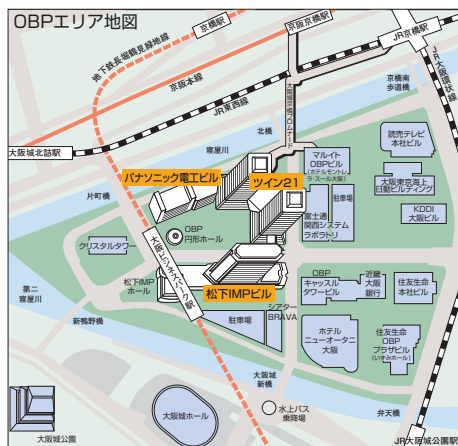
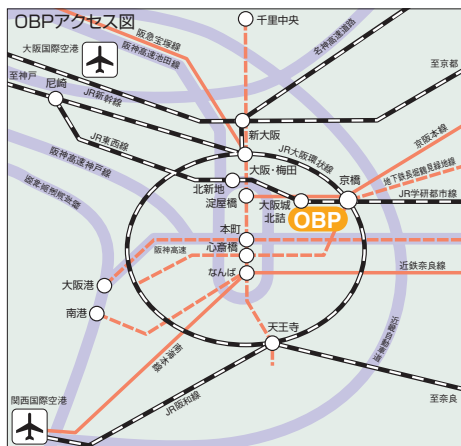
- 大阪圏最大クラスのフロア面積を有する高層オフィスビル群
- 十分な駐車場を確保
- 豊富なオフィスサポート店舗の展開

交通利便性

- 「大阪の東の玄関口」
- ターミナル駅である京橋駅を含む4路線6駅が徒歩圏
- 梅田駅をはじめとする大阪圏各所への高い交通利便性

情報・文化拠点性

- 多目的ホール・大規模ショールーム・大規模宿泊施設、多数の飲食・物販店舗等が所在
- 各国領事館の所在地、APEC大阪会議の開催地として国際的にも認知



(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 (物件番号1)

所在地 大阪市中央区城見二丁目1番61号
敷地面積 28,163.07㎡
延床面積 146,034.98㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
階数 地上38階・地下1階
建築時期 昭和61年3月



松下IMPビル(物件番号2)

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 (物件番号3)

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



御堂筋MIDビル (物件番号4)

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



北浜MIDビル (物件番号12)

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

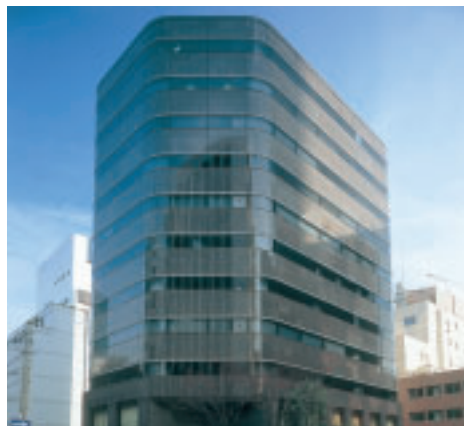




MID西本町ビル (物件番号13)

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

第5期
取得資産



MID今橋ビル (物件番号10)

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



MID御堂筋瓦町ビル (物件番号11)

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



東野田MIDビル (物件番号5)

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

イオン津田沼ショッピングセンター (物件番号9)

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



MID芝金杉橋ビル (物件番号7)

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



コナミスポーツクラブ京橋 (物件番号8)

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

匿名組合出資持分の取得 桜通MIDビル

本投資法人は、「桜通MIDビル」(以下「本開発物件」といいます。)の開発を行う桜通開発合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分につき、下記の通り計4回の匿名組合出資を引き受ける契約を締結し、平成20年12月31日時点で下表①、②及び③の匿名組合出資持分を取得しております。かかる匿名組合出資持分の取得に伴い、本投資法人は、本開発物件の建物竣工後に、本開発物件を信託する信託の受益権の買取りにつき、一定期間(建物竣工後6ヶ月間)の優先交渉権を取得しております。

桜通MIDビル



物件概要
所在地：
名古屋市中区丸の内
敷地面積：
1,663.09㎡
延床面積：
14,875.17㎡
構造/階数：
鉄骨造/地上13階、
塔屋1階
建築時期：
平成21年2月下旬
竣工(予定)

(注)上記概要は、計画概要の内容を表示しており、将来変更となる可能性があります。

	取得(出資)日	出資金額
①	平成19年11月29日	101百万円
②	平成20年 1月30日	1百万円
③	平成20年 9月29日	37百万円
④	平成21年 2月26日(予定)	72百万円(上限)

■匿名組合出資持分取得後のイメージ

桜通開発合同会社		
不動産	ノンリコースローン	約70%
	匿名組合出資	約30%

本投資法人の匿名組合出資持分10%(総事業費の約3%)

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

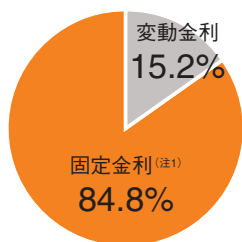
(注)複数の用途に供される場合には、各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づき、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額を、当該用途別の取得価格に算入するものとします。

■ 財務の状況

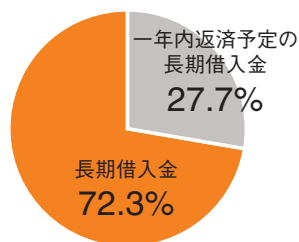
平成20年12月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

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	借入総額	平均利率 ^(注2)	借入日	返済期限	摘要
一年内返済予定の長期借入金	3年 ^(注3)	200億円	1.447%	平成18年8月31日	平成21年8月31日	有担保
	4年 ^(注3)	200億円	1.699%	平成18年8月31日	平成22年8月31日	有担保
長期借入金	2年	110億円	1.465%	平成20年4月24日	平成22年4月23日	有担保
	2年 ^(注3)	35億円	1.570%	平成20年8月29日	平成22年8月31日	有担保
	2年 11ヵ月 ^(注3)	178億円	1.826%	平成20年8月29日	平成23年7月31日	有担保

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

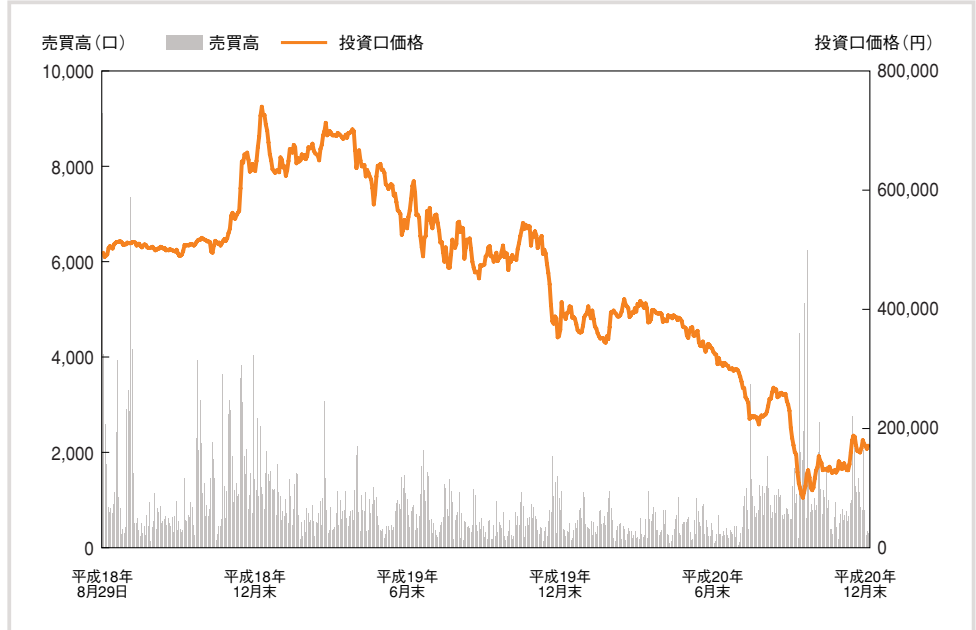
(注2) 平均利率は期中の加重平均を小数第4位で四捨五入して記載しております。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しております。

(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。

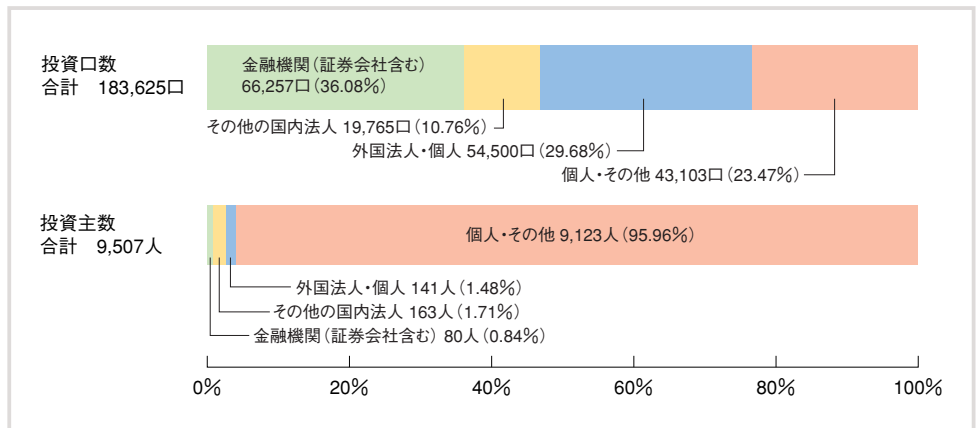
■ 投資口の状況

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20年12月31日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は以下のとおりです。

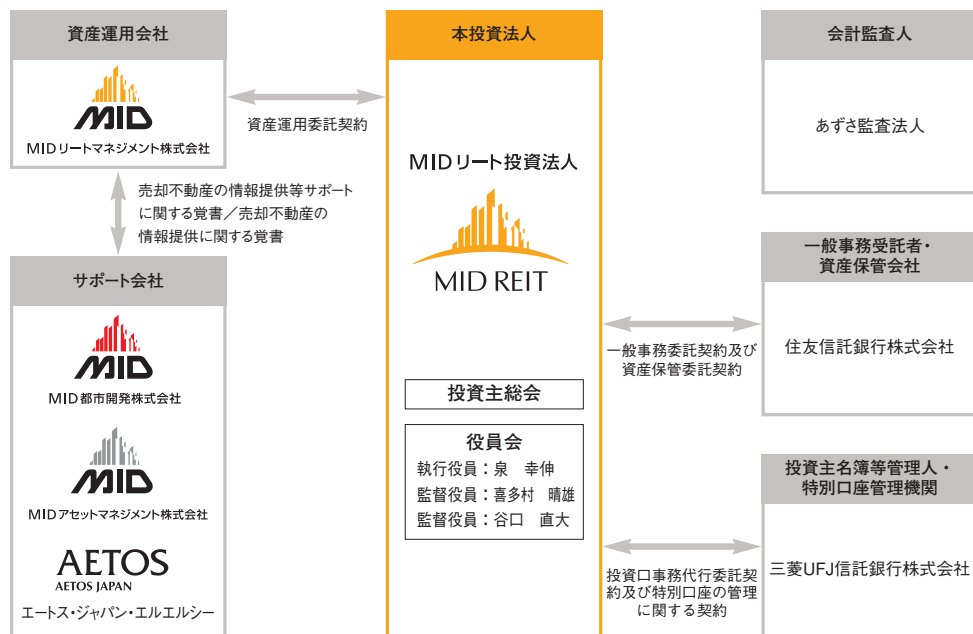


投資主の構成



■ 投資法人の概要 平成20年12月31日現在

本投資法人の仕組図



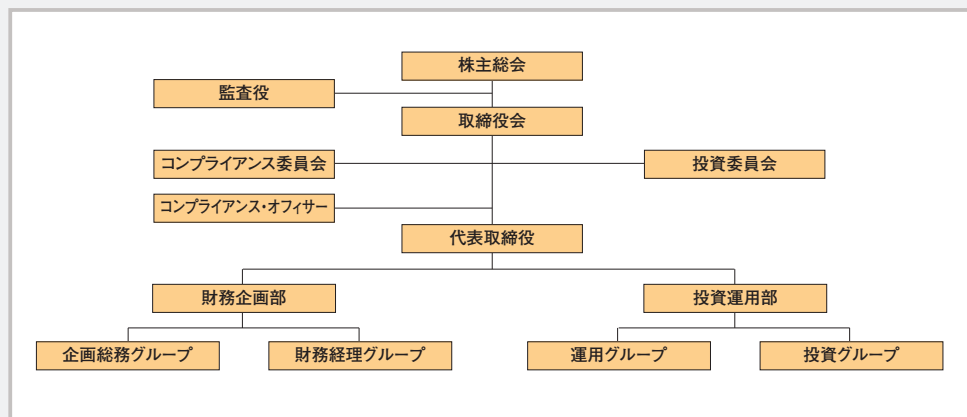
沿革

- 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)

■ 資産運用会社の概要

■ 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12月12日 金融商品取引法第29条の2に規定する金融商品取引業としての登録 (登録番号 近畿財務局長(金商)第43号)^(注)</p> <p>(注)本資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日(平成19年9月30日)時点において金融商品取引法第29条の登録を受けたものとみなされます。</p>

組織図



資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 営業期間		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
		自平成18年6月1日 至平成18年12月31日	自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	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
営業収益	(百万円)	4,129	6,187	6,299	7,622	6,432
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(4,129)	(6,187)	(6,299)	(6,295)	(6,432)
営業費用	(百万円)	1,744	3,076	3,432	3,749	3,542
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(1,405)	(2,465)	(2,842)	(3,081)	(2,926)
営業利益	(百万円)	2,385	3,111	2,866	3,873	2,889
経常利益	(百万円)	1,829	2,668	2,396	3,346	2,225
当期純利益	(百万円)	1,827	2,666	2,394	3,345	2,224
総資産額	(百万円)	166,268	167,905	167,461	179,916	178,744
(対前期比)	(%)	(-)	(1.0)	(△0.3)	(7.4)	(△0.7)
純資産額	(百万円)	92,199	93,039	92,767	93,717	92,596
(対前期比)	(%)	(-)	(0.9)	(△0.3)	(1.0)	(△1.2)
有利子負債額	(百万円)	61,300	61,300	61,300	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)	502,110	506,682	505,201	510,376	504,271
分配金総額	(百万円)	1,827	2,666	2,395	3,345	2,224
1口当たり分配金額	(円)	9,951	14,523	13,043	18,217	12,113
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(9,951)	(14,523)	(13,043)	(18,217)	(12,113)
(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)	(%)	1.1 (3.3)	1.6 (3.2)	1.4 (2.8)	1.9 (3.9)	1.2 (2.5)
自己資本当期純利益率(注1)(注3)	(%)	2.0 (6.0)	2.9 (5.8)	2.6 (5.1)	3.6 (7.2)	2.4 (4.7)
期末自己資本比率(注4)	(%)	55.5	55.4	55.4	52.1	51.8
(対前期比増減比)	(%)	(-)	(△0.1)	(0.0)	(△3.3)	(△0.3)
期末有利子負債比率(注5)	(%)	36.9	36.5	36.6	40.2	40.4
配当性向(注6)	(%)	99.9	99.9	100.0	99.9	100.0
投資物件数	(件)	9	11	11	11	12
総賃貸可能面積(注7)	(㎡)	271,575.16	278,877.15	278,424.91	283,411.41	287,632.20
期末テナント数(注8)	(件)	184	208	213	211	217
期末稼働率(注9)	(%)	99.2	98.4	98.4	98.0	97.0
当期減価償却費	(百万円)	552	857	887	907	956
当期資本的支出額	(百万円)	81	506	625	783	841
賃貸NOI(注10)	(百万円)	3,276	4,579	4,343	4,140	4,468

(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

なお、第1期については実質的な運用開始日(平成18年8月31日)を期首とみなし計算しております。

(注3) 当期純利益 / {(期首純資産額+期末純資産額) ÷ 2} × 100

なお、第1期については実質的な運用開始日(平成18年8月31日)を期首とみなし計算しております。

(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20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、上場後第4期までに取得した11物件に加え、第5期（当期）においてオフィスビル1物件を取得した結果、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

当期のわが国の経済は、米国のサブプライムローン問題に端を発した金融危機が实体经济にも深刻な影響を及ぼし始め、原材料価格の高騰や輸出の減少、急激な株安と円高の進行等によって企業業績は急激な悪化の様相を呈し、それに伴う雇用不安の著しい高まりも相まって個人消費マインドも大きく冷え込むなど、当期の後半にかけて景気の悪化が顕在化いたしました。

不動産売買市場においては、世界的な金融危機の深刻化により信用収縮が広がるなか、不動産関連融資に対するレンダーの貸し出し姿勢は一層厳しさを増し、エクイティ投資家の投資意欲も大きく減退し、特に地方部を中心に引き続き厳しい投資環境が続きました。

国土交通省の平成20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、第2四半期（4/1～7/1）まで見られた上昇地区が姿を消し、ほとんどの地区が下落となり、それ以外の地区についても横ばいにとどまりました。大阪市の商業地においても大半が下落しており、大阪ビジネスパーク（以下「OBP」といいます。）についても、賃料水準は横ばいではあるものの取引利回りの上昇に伴い、地価動向は若干の下落基調に転じております。

オフィスビル賃貸市場においては、急激な景気悪化の影響もあり空室率は上昇傾向にあります。大阪エリアにつきましても、2007年後半から2008年前半にかけての間を底に、それ以降は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、新規入居や拡張移転よりもむしろ館内縮小や縮小移転のニーズの増加が顕著になっており、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、本投資法人は、当期においては、本投資法人のポートフォリオの充実を図る観点から新たにMID西本町ビル（取得価格3,550百万円）を取得いたしました。

その結果、本投資法人が第5期末で保有する資産は、12物件（取得価格総額161,170百万円）となり、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、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。

当期においてはMIDプロパティマネジメントにおける迅速なテナント対応やテナントニーズの把握、フォロー活動、建物管理会社における適切な管理の実施、並びに共用部スペースの改修等テナントニーズに即した快適なオフィス環境の提供を行うことに努めた結果、良好なテナントリレーションや新規テナント誘致の実現により、当期末時点での稼働率は97.0%と高水準で推移しております。

リーシングについては、MIDプロパティマネジメントを活用し、迅速なリーシング活動を行っております。特に本投資法人の主要資産であるツイン21、松下IMPビルにおいては、大阪を代表する複合ビジネスエリアであるOBPという立地を活かし、新規テナントの誘致を行っております。

(3) 資金調達概要

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

本投資法人は13の金融機関から72,300百万円（1年内返済予定の長期借入金20,000百万円、長期借入金52,300百万円）の借入れを行っております。この内、当期においては21,300百万円のリファイナンスを行いました。また借入金の内、61,300百万円については金利変動リスクのヘッジを目的とした金利スワップ契約により金利の固定化を行っております。

したがって、期末現在においては、総資産に対する有利子負債比率40.4%、長期借入金比率100%（内、1年内返済予定の長期借入金比率27.7%）、金利の固定化比率84.8%となっております。

(4) 業績及び分配概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益6,432百万円、営業利益2,889百万円、経常利益2,225百万円、当期純利益2,224百万円を計上いたしました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は12,113円となりました。

3. 増資等の状況

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

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

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

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

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

■投資証券の取引所価格の推移

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

項目	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	平成18年12月	平成19年6月	平成19年12月	平成20年6月	平成20年12月
最高	520,000円	740,000円	644,000円	500,000円	342,000円
最低	488,000円	507,000円	452,000円	339,000円	83,900円

4. 分配金等の実績

当期（第5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12,113円となりました。

項 目	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	自平成18年6月1日 至平成18年12月31日	自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	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
当期末処分利益	1,827,257千円	2,666,932千円	2,395,099千円	3,345,189千円	2,224,321千円
利益留保額	5千円	146千円	78千円	92千円	71千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,827,252千円 (9,951円)	2,666,785千円 (14,523円)	2,395,020千円 (13,043円)	3,345,096千円 (18,217円)	2,224,249千円 (12,113円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,827,252千円 (9,951円)	2,666,785千円 (14,523円)	2,395,020千円 (13,043円)	3,345,096千円 (18,217円)	2,224,249千円 (12,113円)
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、金融危機後の建て直しに懸念が残る米国経済や、欧米向け輸出が急激に落ち込みをみせるアジア経済などに代表されるように世界経済が減速するなか、急激な円高の進行もあり、企業業績は一段と不透明な状況になっております。それに伴って、雇用環境及び所得環境は今後一段と厳しさを増すことが予想されます。

オフィスビル賃貸市場においては、企業収益の急激な悪化に伴うテナントの退去、縮小移転等により空室率の上昇傾向はしばらく続くことが予想されます。

また、地価動向についても、投資家等の投資意欲の減退及び資金調達能力の低下による需要の減少等が、取引回りを押し上げ地価を下落させる可能性があります。

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

(2) 内部成長戦略

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

〈既存テナントニーズの把握と満足度向上への活動〉

第5期（当期）において、本資産運用会社は既存テナントニーズの把握と満足度向上のための活動として保有資産であるツイン21等マルチテナントビルの入居テナントを対象に満足度調査を実施しております。第1期に第1回調査を始めてから今回で3回調査を実施しております。

当該調査の結果を基に、MIDプロパティマネジメント及び建物管理会社への指導、テナントニーズに即した修繕工事、バリューアップ工事等を検討、実施しております。

また、MIDプロパティマネジメントが日々既存テナントとの様々なリレーションを持つ中で、増床提案を行うなど増床ニーズの掘り起こしにも取り組んでおります。

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

〈新規テナント誘致に向けての活動〉

本投資法人の主要資産であるツイン21、松下IMPビルについては、OBPという大阪城公園に隣接したビジネスエリアという特性を活かした新規テナントの誘致活動を、その他の保有資産については地域、規模に応じた新規テナント誘致活動を、MIDプロパティマネジメントを通じて行ってまいります。

本資産運用会社では、マーケット調査等による分析を行うなど誘致戦略を立てるとともに、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、保有資産の競争力強化につながるバリューアップを検討し、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

〈新規物件の取得戦略〉

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、ポートフォリオの質の向上を図るため、運用資産の取得を推進してまいります。

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推進してまいります。首都圏や政令指定都市等のオフィスビルなど、立地、規模等マーケットの特性に適した物件の取得も検討してまいります。そのために、引き続き取得環境が厳しい中、物件情報のネットワークを通じ物件取得を推進してまいります。

さらに、スポンサー会社であるMID都市開発株式会社（以下「MID都市開発」といいます。）並びにMIDアセットマネジメント株式会社（以下「MIDアセットマネジメント」といいます。）及びエートス・ジャパン・エルエルシー（以下「エートス・ジャパン」といいます。）からのパイプライン・サポートを活用し、MID都市開発が新規開発するオフィスビル等を含め、市場競争力の高い優良物件の取得に向けた活動を行ってまいります。

なお本投資法人は、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。）を取得することにより、「桜通MIDビル」について一定期間（建物竣工後6ヶ月間まで）の優先交渉権を取得しております。

(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1期 (平成18年12月31日現在)	第2期 (平成19年6月30日現在)	第3期 (平成19年12月31日現在)	第4期 (平成20年6月30日現在)	第5期 (平成20年12月31日現在)
発行可能投資口総数(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)	11,371	8,109	7,704	8,793	9,507

2. 投資口に関する事項

平成20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す。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に 対する所有投資口数の割合 (%)
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	15,050	8.20
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
株式会社池田銀行	8,710	4.74
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	7,444	4.05
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,771	3.14
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	3,507	1.91
野村信託銀行株式会社(投信口)	3,399	1.85
メロンバンクエヌエートリーティアクライアントオムニバス	3,243	1.77
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	2,971	1.62
合計	69,009	37.58

(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 役員毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	泉 幸伸	—	4,800
監督役員	喜多村 晴雄	喜多村公認会計士事務所 所長(公認会計士)	3,000
監督役員	谷口 直大	谷口法律会計事務所 副所長(弁護士)	3,000
会計監査人	あずさ監査法人	—	11,000

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

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

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成20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)	
		保有総額 (百万円) (注1)(注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注1)(注2)	対総資産比率 (%) (注3)
不動産	大阪圏(注4)	825	0.5	825	0.5
	大阪圏(注4)	130,148	72.3	133,753	74.8
信託不動産	首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市	27,133	15.1	27,013	15.1
	小計	157,281	87.4	160,767	89.9
匿名組合出資持分		102	0.1	139	0.1
預金・その他資産		21,706	12.1	17,012	9.5
資産総額計(注5)		179,916 (158,209)	100.0 (87.9)	178,744 (161,731)	100.0 (90.5)

- (注1) 保有総額は各決算期末日時点の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額)を記載しております。
 (注2) 金額については百万円未満を切り捨てて記載しております。
 (注3) 対総資産比率は小数第2位を四捨五入して記載しております。そのため、記載されている数値を合算した数値が「小計」欄及び「資産総額計」欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。
 (注4) 大阪圏とは大阪府、兵庫県及び京都府を指します。
 (注5) () 内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しております。

2. 主要な保有資産

平成20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)	69,258	82,401.40	78,229.22	94.9	47.6	オフィス
松下IMPビル	24,322	37,113.29	34,688.30	93.5	19.1	オフィス
パナソニック電工ビル(注5)	7,603	12,684.52	12,684.52	100.0	5.5	オフィス
御堂筋MIDビル(注6)(注7)	8,344	16,186.37	16,186.37	100.0	—	オフィス
東野田MIDビル(注6)	2,266	5,098.10	5,098.10	100.0	—	オフィス
MID芝金杉橋ビル	1,154	1,989.27	1,989.27	100.0	0.7	オフィス
MID今橋ビル	3,378	4,278.35	4,120.19	96.3	1.9	オフィス
MID御堂筋夙町ビル	2,042	3,039.09	1,913.21	63.0	0.9	オフィス
北浜MIDビル	11,038	10,189.50	10,189.49	100.0	5.2	オフィス
MID西本町ビル	3,599	3,855.61	3,249.70	84.3	0.8	オフィス
コナミスポーツクラブ京橋(注6)	2,723	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	25,858	101,210.44	101,210.44	100.0	11.3	商業施設
合計	161,592	287,632.20	279,145.07	97.0	100.0	

- (注1) 「賃貸可能面積」は、平成20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、御堂筋MIDビル及び東野田MIDビルは共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しております。
 (注2) 「賃貸面積」は、平成20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、御堂筋MIDビル及び東野田MIDビルは共用部面積を、それぞれ賃貸面積に含みます。)を記載しております。
 (注3) 「稼働率」は、平成20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) 平成20年10月1日付で松下電工ビルからパナソニック電工ビルへと物件名称が変更されております。
 (注6) テナントから開示について同意が得られていないため「対総賃貸事業収入比率」は記載していません。
 (注7) 御堂筋MIDビル隣接土地が含まれております。帳簿価額の内訳として御堂筋MIDビル7,519百万円、御堂筋MIDビル隣接土地825百万円となっております。
 (注8) 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9) 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日及び平成20年9月29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20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	67,400	69,258
		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	23,200	24,322
		パナソニック電工ビル(注3)	大阪市中央区城見二丁目1番3号	不動産信託受益権	7,400	7,603
		御堂筋MIDビル(注4)	大阪市中央区南船場四丁目3番2号	不動産信託受益権 不動産	9,850	7,519 825
		東野田MIDビル	大阪市都島区東野田町一丁目5番14号	不動産信託受益権	2,140	2,266
		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	3,050	3,378
		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	1,850	2,042
		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	10,300	11,038
		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	2,890	3,599
		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	1,230
小 計					129,310	133,009
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	2,860	2,723
		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	25,200	25,858
小 計					28,060	28,582
合 計					157,370	161,592

(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20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20年10月1日付で松下電工ビルからパナソニック電工ビルへと物件名称が変更されております。

(注4) 御堂筋MIDビル隣接土地を含んでおります。御堂筋MIDビルの期末算定価額については御堂筋MIDビル隣接土地を一体として評価しております。

(注5) 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日及び平成20年9月29日に本匿名組合出資持分を取得しております。

本投資法人が保有する運用資産毎の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

用途	地域	不動産等の名称	第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)			
			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	110	96.7	3,065,372	48.7	108
松下IMPビル	60	94.8			1,237,923	19.7	57	93.5	1,226,079	19.1
パナソニック電工ビル(注5)	1	100.0			350,713	5.6	1	100.0	353,600	5.5
御堂筋MIDビル(注6)(注7)	1	100.0			—	—	1	100.0	—	—
東野田MIDビル(注6)	1	100.0			—	—	1	100.0	—	—
MID今橋ビル	19	100.0			130,732	2.1	19	96.3	121,118	1.9
MID御堂筋瓦町ビル	8	75.5			77,236	1.2	7	63.0	57,674	0.9
北浜MIDビル(注8)	8	95.5			76,816	1.2	9	100.0	335,618	5.2
MID西本町ビル(注8)	—	—			—	—	11	84.3	50,306	0.8
首都圏、並びに大阪圏を 除く政令指定都市及び それに準ずる主要都市	京橋MIDビル(注8)	—			—	135,108	2.1	—	—	—
MID芝金杉橋ビル	1	100.0	44,356	0.7	1	100.0	46,342	0.7		
小 計		209	96.6	—	—	215	95.2	—	—	

用途	地域	不動産等の名称	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)			
			テナント 総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%) (注2)	賃貸事業 収入 〈期間中〉 (千円) (注3)	対総賃貸 事業 収入比率 (%) (注4)	テナント 総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%) (注2)	賃貸事業 収入 〈期間中〉 (千円) (注3)	対総賃貸 事業 収入比率 (%) (注4)
			商業施設	大阪圏	コナミスポーツクラブ京橋(注6)	1	100.0	—	—	1
	首都圏、並びに大阪圏を 除く政令指定都市及び それに準ずる主要都市	イオン津田沼 ショッピングセンター	1	100.0	726,004	11.5	1	100.0	726,000	11.3
		小計	2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
		合計(注9)	211	98.0	6,295,646	100.0	217	97.0	6,432,615	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20年10月1日付で松下電工ビルからバナソニック電工ビルへと物件名称が変更されております。
- (注6) テナントから開示について同意が得られていないため「賃貸事業収入」及び「対総賃貸事業収入比率」は記載しておりません。
- (注7) 御堂筋MIDビル隣接土地を含んでおります。
- (注8) 第4期における京橋MIDビルの運用日数は平成20年1月1日から売却日（平成20年4月17日）の前日まで（107日）、北浜MIDビルの運用日数は取得日（平成20年4月24日）から平成20年6月30日まで（68日）、第5期におけるMID西本町ビルの運用日数は取得日（平成20年10月30日）から平成20年12月31日まで（63日）となっております。
- (注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20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す。

銘柄名	資産の種類	帳簿価額 (千円)	評価額 (千円)	評価損益 (千円)	備考
桜通開発合同会社を営業者とする 匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	139,695	139,000	△695	—

5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成20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	61,300,000	41,300,000	△407,478
	受取変動・支払固定			
合計		61,300,000	41,300,000	△407,478

- (注1) 金利スワップの取引契約額等は、想定元本に基づいて記載しております。
- (注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価格で評価しております。

6. その他資産の状況

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

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
ツイン21 (大阪市中央区)	低層用冷却塔更新	自平成20年12月 至平成21年5月	150	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	スクリー冷却機更新	自平成20年11月 至平成21年5月	240	—	—
松下IMPビル (大阪市中央区)	熱源改修工事 (1期目)	自平成20年8月 至平成21年2月	224	29	39
御堂筋MIDビル (大阪市中央区)	低層階改修工事	自平成20年12月 至平成21年8月	630	—	—
御堂筋MIDビル (大阪市中央区)	エレベーター更新	自平成20年8月 至平成21年5月	145	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	エレベーター制御リニューアル	自平成20年12月 至平成21年12月	358	—	—
松下IMPビル (大阪市中央区)	熱源改修工事 (2期目)	自平成20年11月 至平成21年7月	326	—	—

2. 期中の資本的支出

保有資産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は841百万円であり、当期費用に区分された修繕費52百万円と併せ、894百万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)	総合受信盤改修工事	自平成20年2月1日 至平成20年8月25日	146
ツイン21 (大阪市中央区)	空調機制御更新	自平成20年7月1日 至平成20年12月28日	98
ツイン21 (大阪市中央区)	MIDタワー男女トイレ給湯工事	自平成20年8月1日 至平成20年10月29日	54
松下IMPビル (大阪市中央区)	3階(中央アトリウム周り)入居対応工事	自平成20年10月8日 至平成20年10月31日	53
その他不動産等	その他資本的支出		489
合計			841

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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	(自平成18年6月1日 至平成18年12月31日)	(自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)	(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)
前期末積立金残高(百万円)	—	412	323	182	82
当期積立額 (百万円)	478	478	487	490	485
当期積立金取崩額(百万円)	66	567	629	591	499
次期繰越額 (百万円)	412	323	182	82	67

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)
資産運用報酬(注)	511,298	476,983
資産保管手数料	8,675	8,937
一般事務委託手数料	49,845	49,426
役員報酬	10,800	10,800
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他費用	77,466	60,272
合計	668,085	616,420

(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4期に54,005千円、第5期に35,685千円、及び不動産等売却益から控除した運用報酬分が第4期に35,500千円あります。

2. 借入状況

平成20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す。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要	
一年以内返済予定の長期借入金	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 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社池田銀行 株式会社百五銀行 株式会社山口銀行 東京海上日動火災保険株式会社	平成18年 8月31日	21,300,000	—	1.083	平成20年 8月31日	期日 一括	(注4)	有担保
	タームローン (3年) (注2) (注3)	株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 株式会社池田銀行 株式会社損害保険ジャパン	平成18年 8月31日	20,000,000	20,000,000	1.447	平成21年 8月31日	期日 一括	(注4)	有担保
長期借入金	タームローン (4年) (注2) (注3)	株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社池田銀行	平成18年 8月31日	20,000,000	20,000,000	1.699	平成22年 8月31日	期日 一括	(注4)	有担保
	タームローン (2年) (注2)	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	1.465	平成22年 4月23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	1.570	平成22年 8月31日	期日 一括	(注4)	有担保
	タームローン (2年11カ月) (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	1.826	平成23年 7月31日	期日 一括	(注4)	有担保
合計			72,300,000	72,300,000						

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

3. 投資法人債

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
桜通開発合同会社を営業者とする匿名組合出資持分	平成20年9月29日	37	—	—	—	—
MID西本町ビル	平成20年10月30日	3,550	—	—	—	—
合計	—	3,587	—	—	—	—

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

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得 又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	特定資産の 調査価格 (百万円) (注2)
取得	匿名組合出資持分	桜通開発合同会社を営業者とする匿名組合出資持分	平成20年9月29日	37	37
取得	不動産信託受益権	MID西本町ビル	平成20年10月30日	3,550	3,430
		合計		3,587	3,467

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

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

(2) その他

平成20年7月1日から平成20年12月31日までの対象期間中に行った取引で、投信法第201条の定めにより価格調査が必要となる取引をあずさ監査法人に調査を依頼いたしました。対象期間中に金利スワップ取引が2件あり、当該取引について、あずさ監査法人より調査報告書を受領しております。

なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引の内容(取引の相手方の名称、銘柄、約定数値、取引期間、取引価格等)について調査を委託しました。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

区分	売買金額等 (注2) (注3)	
	買付額等 (千円)	売付額等 (千円)
総額	37,000	—
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 37,000 (100.0%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 — (—%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
桜通開発合同会社	37,000 (100.0%)	— (—%)

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

なお、当期において取引実績があった者は、桜通開発合同会社です。

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

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

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額A (千円) (注2)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳 (注1)		総額に 対する割合 B/A (%) (注2)
		支払先	支払額B (千円) (注2)	
管理委託報酬	711,392	MIDファシリティマネジメント株式会社	514,636	72.3
		MIDプロパティマネジメント株式会社	193,530	27.2
損害保険料 (注3)	60,284	MIDファシリティマネジメント株式会社	60,284	100.0
その他賃貸事業費用	16,677	MIDファシリティマネジメント株式会社	1,744	10.5
		MIDプロパティマネジメント株式会社	7,398	44.4

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

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

(注2) 金額については千円未満を切り捨て、総額に対する割合 (%) については小数第2位を四捨五入して記載しております。

(注3) 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、当期の賃貸事業費用として29,865千円を計上しております。

(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発注し完了した資本的支出に係る工事及び修繕工事等は以下のとおりです。

MIDファシリティマネジメント株式会社 658,764千円

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

「Ⅲ 貸借対照表」、「Ⅳ 損益計算書」、「Ⅴ 投資主資本等変動計算書」、「Ⅵ 注記表」、及び「Ⅶ 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・変更のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2008年11月13日	投資証券電子化に伴う特別口座開設に係る口座管理機関選定の件	投資証券電子化に際して、三菱UFJ信託銀行株式会社を特別口座管理機関として選定し、特別口座の管理に関する契約書を締結するもの。
2008年12月26日	投資口事務代行委託契約締結の件	投資証券電子化に伴い、2006年6月1日付で本投資法人と三菱UFJ信託銀行株式会社との間で締結した投資口取扱事務代行委託契約について、所定の変更を行うもの。

2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3. その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (平成20年6月30日現在)	当期 (平成20年12月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,561,291	10,883,608
信託現金及び信託預金	5,534,347	5,344,327
営業未収入金	202,285	199,072
未収還付法人税等	2,424	2,788
未収消費税等	135,768	—
前払費用	30,623	68,037
繰延税金資産	33	31
その他	543	602
流動資産合計	21,467,316	16,498,469
固定資産		
有形固定資産		
建設仮勘定	10,500	41,160
土地	825,095	825,095
信託建物	※1 54,286,663	※1 56,223,141
減価償却累計額	△3,128,642	△4,072,526
信託建物（純額）	51,158,021	52,150,614
信託構築物	※1 44,512	※1 82,543
減価償却累計額	△1,288	△2,039
信託構築物（純額）	43,224	80,503
信託工具、器具及び備品	※1 102,069	※1 171,886
減価償却累計額	△11,953	△20,957
信託工具、器具及び備品（純額）	90,116	150,928
信託土地	※1 105,990,543	※1 108,384,957
有形固定資産合計	158,117,500	161,633,259
無形固定資産		
ソフトウェア	1,811	1,807
商標権	418	397
無形固定資産合計	2,230	2,204
投資その他の資産		
投資有価証券	102,510	139,695
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	216,740	460,878
投資その他の資産合計	329,250	610,573
固定資産合計	158,448,980	162,246,038
資産合計	179,916,297	178,744,508

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成20年6月30日現在）		当期 （平成20年12月31日現在）	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		481,579		272,997
1年内返済予定の長期借入金	※1	21,300,000	※1	20,000,000
未払金		764,746		800,869
未払費用		29,817		88,317
未払分配金		20,529		21,211
未払法人税等		358		352
未払消費税等		—		105,281
前受金		785,500		781,956
その他		552,554		629,290
流動負債合計		23,935,085		22,700,277
固定負債				
長期借入金	※1	51,000,000	※1	52,300,000
預り敷金及び保証金		8,943,201		9,021,565
信託預り敷金及び保証金		2,320,207		2,125,730
固定負債合計		62,263,408		63,447,295
負債合計		86,198,494		86,147,573
純資産の部	※2		※2	
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（△）		3,345,189		2,224,321
剰余金合計		3,345,189		2,224,321
投資主資本合計		93,717,803		92,596,935
純資産合計		93,717,803		92,596,935
負債純資産合計		179,916,297		178,744,508

損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	(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)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,900,052	※1	6,005,718
その他賃貸事業収入	※1	395,593	※1	426,896
不動産等売却益	※2	1,327,347		—
営業収益合計		7,622,993		6,432,615
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,081,655	※1	2,926,404
資産運用報酬		511,298		476,983
資産保管手数料		8,675		8,937
一般事務委託手数料		49,845		49,426
役員報酬		10,800		10,800
その他営業費用		87,466		70,272
営業費用合計		3,749,740		3,542,825
営業利益		3,873,252		2,889,789
営業外収益				
受取利息		18,683		20,394
その他		5		1,852
営業外収益合計		18,689		22,246
営業外費用				
支払利息		467,332		566,477
融資関連費用		60,670		119,326
その他		17,162		360
営業外費用合計		545,165		686,164
経常利益		3,346,776		2,225,871
税引前当期純利益		3,346,776		2,225,871
法人税、住民税及び事業税		1,668		1,641
法人税等調整額		△3		1
法人税等合計		1,665		1,642
当期純利益		3,345,110		2,224,228
前期繰越利益		78		92
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		3,345,189		2,224,321

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	当期 (自平成20年7月1日 至平成20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	2,395,099	3,345,189
当期変動額		
剰余金の配当	△2,395,020	△3,345,096
当期純利益	3,345,110	2,224,228
当期変動額合計	950,089	△1,120,867
当期末残高	3,345,189	2,224,321
剰余金合計		
前期末残高	2,395,099	3,345,189
当期変動額		
剰余金の配当	△2,395,020	△3,345,096
当期純利益	3,345,110	2,224,228
当期変動額合計	950,089	△1,120,867
当期末残高	3,345,189	2,224,321
投資主資本合計		
前期末残高	92,767,713	93,717,803
当期変動額		
剰余金の配当	△2,395,020	△3,345,096
当期純利益	3,345,110	2,224,228
当期変動額合計	950,089	△1,120,867
当期末残高	93,717,803	92,596,935
純資産合計		
前期末残高	92,767,713	93,717,803
当期変動額		
剰余金の配当	△2,395,020	△3,345,096
当期純利益	3,345,110	2,224,228
当期変動額合計	950,089	△1,120,867
当期末残高	※1 93,717,803	※1 92,596,935

注 記 表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項 目	前期（ご参考） （自平成20年1月1日） （至平成20年6月30日）	当期 （自平成20年7月1日） （至平成20年12月31日）						
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>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。</p> <p>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。</p>	同 左						
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="302 630 627 710"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～65年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>15～45年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>(2)無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、ソフトウェアについては、本投資法人内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。</p> <p>(3)長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	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	<p>(1)有形固定資産 同 左</p> <p>(2)無形固定資産 同 左</p> <p>(3)長期前払費用 同 左</p>
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							
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は6,278千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同 左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は3,062千円です。</p>						

項 目	前期（ご参考） （自平成20年1月1日） （至平成20年6月30日）	当期 （自平成20年7月1日） （至平成20年12月31日）
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用しております。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価は省略しております。</p>	<p>(1)ヘッジ会計の方法 同 左</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左</p> <p>(3)ヘッジ方針 同 左</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 同 左</p>
5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 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</p> <p>(2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし固定資産に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しております。</p>	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同 左</p> <p>(2)消費税等の処理方法 同 左</p>

〔会計方針の変更に関する注記〕

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

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （平成20年6月30日現在）	当期 （平成20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以下のとおりです。 (単位：千円)	担保に供している資産は以下のとおりです。 (単位：千円)																				
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">51,158,021</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">43,224</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">90,116</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">105,990,543</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">157,281,905</td></tr> </table>	信託建物	51,158,021	信託構築物	43,224	信託工具、器具及び備品	90,116	信託土地	105,990,543	合計	157,281,905	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">50,945,586</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">80,503</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">150,928</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">105,990,543</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">157,167,562</td></tr> </table>	信託建物	50,945,586	信託構築物	80,503	信託工具、器具及び備品	150,928	信託土地	105,990,543	合計	157,167,562
信託建物	51,158,021																				
信託構築物	43,224																				
信託工具、器具及び備品	90,116																				
信託土地	105,990,543																				
合計	157,281,905																				
信託建物	50,945,586																				
信託構築物	80,503																				
信託工具、器具及び備品	150,928																				
信託土地	105,990,543																				
合計	157,167,562																				
担保を付している債務は以下のとおりです。	担保を付している債務は以下のとおりです。																				
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">21,300,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">51,000,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">72,300,000</td></tr> </table>	1年内返済予定の長期借入金	21,300,000	長期借入金	51,000,000	合計	72,300,000	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">20,000,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">52,300,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">72,300,000</td></tr> </table>	1年内返済予定の長期借入金	20,000,000	長期借入金	52,300,000	合計	72,300,000								
1年内返済予定の長期借入金	21,300,000																				
長期借入金	51,000,000																				
合計	72,300,000																				
1年内返済予定の長期借入金	20,000,000																				
長期借入金	52,300,000																				
合計	72,300,000																				
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位：千円) 50,000	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位：千円) 同 左																				

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成20年1月1日 至平成20年6月30日）		当期 （自平成20年7月1日 至平成20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	4,634,991	賃貸料	4,706,425
共益費	1,088,971	共益費	1,122,432
駐車場収入	176,089	駐車場収入	176,860
	5,900,052		6,005,718
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	347,619	水道光熱費収入	391,439
解約違約金	9,604	解約違約金	11,859
その他賃貸収入	38,369	その他賃貸収入	23,597
	395,593		426,896
不動産賃貸事業収益合計	6,295,646	不動産賃貸事業収益合計	6,432,615
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	702,750	管理業務費	711,392
水道光熱費	479,167	水道光熱費	577,547
公租公課	568,635	公租公課	559,414
損害保険料	29,172	損害保険料	29,865
修繕費	348,498	修繕費	52,227
減価償却費	907,907	減価償却費	956,050
固定資産除却損	18,997	固定資産除却損	5,866
その他賃貸事業費用	26,525	その他賃貸事業費用	34,041
	3,081,655		2,926,404
不動産賃貸事業費用合計	3,081,655	不動産賃貸事業費用合計	2,926,404
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,213,990	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,506,210
※2. 不動産等売却損益の内訳	（単位：千円）		—
京橋MIDビル			
不動産等売却収入	7,100,000		
不動産等売却原価	5,733,977		
その他売却費用	38,675		
不動産等売却益	1,327,347		

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

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

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （平成20年6月30日現在）	当期 （平成20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） （繰延税金資産）	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位:千円） （繰延税金資産）
未払事業税損金不算入額 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 39.33%	法定実効税率 39.33%
（調整）	（調整）
支払分配金の損金算入額 △39.31%	支払分配金の損金算入額 △39.30%
その他 0.03%	その他 0.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07%
—	3. 決算後の税率変更 法人事業税の税率変更と地方法人特別税の創設（平成20年10月1日以降に開始する事業年度から地方法人特別税が適用される）に伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の39.33%から39.27%に変更されました。なお、この変更による影響は軽微です。

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成20年1月1日） （至平成20年6月30日）	当期 （自平成20年7月1日） （至平成20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20年1月1日 至平成20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	1,000	投資有価証券	102,510
利害関係人等	MID都市開発 株式会社	不動産業	5.01	売付額	7,100,000	—	—
				媒介手数料	216,000	—	—
				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	191,773	営業未払金	37,300
				賃貸収入等(注1)	147,290	営業未収入金	2,170
						前受金	19,124
						預り敷金及び保証金	206,599
				その他賃貸事業費用	3,432	営業未払金	589
				その他営業費用	718	前払費用	347
						—	—
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	502,792	営業未払金	90,051
				賃貸収入等(注1)	202,993	営業未収入金	1,537
						前受金	6,211
						預り敷金及び保証金	140,008
				修繕工事等	431,222	営業未払金	106,841
						未払金	80,486
				その他賃貸事業費用	9	—	—
				保険料	1,271	前払費用	24,513
資産保管会社	住友信託銀行 株式会社	銀行業	—	長期借入金	2,300,000	長期借入金	2,300,000
				一般事務委託報酬	43,376	未払金	45,545
				信託報酬	16,187	—	—
				支払利息	62,771	未払費用	6,234
				ローン手数料	19,437	前払費用	16,157

(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20年7月1日 至平成20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	桜通開発合同会社	不動産信託受益権の取得、保有及び売却、当該不動産の賃貸及び管理	—	買付額	37,000	投資有価証券	139,695
利害関係人等	MID都市開発株式会社	不動産業	5.01	賃貸収入等(注1)	4,880	前受金 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	193,530	営業未払金	31,730
				賃貸収入等(注1)	150,874	営業未収入金 前受金 預り敷金及び保証金	2,104 19,124 229,231
				その他賃貸事業費用	7,398	営業未払金 未払金	958 3,000
利害関係人等	MIDファシリティマネジメント株式会社	建物総合管理、営繕工事・施工・管理他	—	建物管理委託報酬	514,636	営業未払金	92,449
				賃貸収入等(注1)	203,290	営業未収入金 前受金 預り敷金及び保証金	1,333 6,211 140,008
				修繕工事等	658,764	営業未払金 未払金	15,698 203,958
				その他賃貸事業費用	1,744	—	—
				保険料	60,284	前払費用	54,933
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	銀行業	—	長期借入金	2,700,000	長期借入金	2,700,000
				一般事務委託報酬	44,688	未払金	46,922
				信託報酬	19,945	—	—
				支払利息	75,443	未払費用	13,504
				ローン手数料	20,775	前払費用	66,973

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

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

(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成20年1月1日） （至平成20年6月30日）		当期 （自平成20年7月1日） （至平成20年12月31日）	
1口当たり純資産額	510,376円	1口当たり純資産額	504,271円
1口当たり当期純利益	18,217円	1口当たり当期純利益	12,112円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、 潜在投資口がないため記載しておりません。		同 左	

〔注〕1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期（ご参考） （自平成20年1月1日） （至平成20年6月30日）	当期 （自平成20年7月1日） （至平成20年12月31日）
当期純利益（千円）	3,345,110	2,224,228
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）	3,345,110	2,224,228
期中平均投資口数（口）	183,625	183,625

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成20年1月1日） （至平成20年6月30日）	当期 （自平成20年7月1日） （至平成20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20年1月1日 至平成20年6月30日）	当期 （自平成20年7月1日 至平成20年12月31日）
I 当期末処分利益	3,345,189,367円	2,224,321,435円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	3,345,096,625円 (18,217円)	2,224,249,625円 (12,113円)
III 次期繰越利益	92,742円	71,810円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条1項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数183,625口の整数倍数の最大値となる3,345,096,625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。</p>	<p>本投資法人の規約第34条1項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数183,625口の整数倍数の最大値となる2,224,249,625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。</p>

独立監査人の監査報告書

平成 21 年 2 月 13 日

MIDリート投資法人
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士貞廣篤典 指定社員
業務執行社員 公認会計士竹内毅 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、MIDリート投資法人の平成 20 年 7 月 1 日から平成 20 年 12 月 31 日までの第 5 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20年1月1日) 至平成20年6月30日)	当期 (自平成20年7月1日) 至平成20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	3,346,776	2,225,871
減価償却費	907,907	956,050
長期前払費用償却額	54,324	108,976
受取利息	△18,683	△20,394
支払利息	467,332	566,477
固定資産除却損	18,997	5,866
営業未収入金の増減額（△は増加）	△2,806	3,212
未収消費税等の増減額（△は増加）	△135,768	135,768
未払消費税等の増減額（△は減少）	△120,504	105,281
営業未払金の増減額（△は減少）	246,104	△208,581
前受金の増減額（△は減少）	24,526	△3,544
前払費用の増減額（△は増加）	29,484	△37,413
長期前払費用の支払額	△101,436	△353,115
信託有形固定資産の売却による減少額	5,733,977	—
その他	97,221	△23,966
小計	10,547,454	3,460,489
利息の受取額	18,683	20,394
利息の支払額	△444,737	△507,977
法人税等の支払額	△2,269	△2,011
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,119,130	2,970,894
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△10,500	△30,660
信託有形固定資産の取得による支出	△11,884,102	△4,376,888
無形固定資産の取得による支出	△429	△280
投資有価証券の取得による支出	△1,005	△37,185
預り敷金及び保証金の収入	508,156	500,545
信託預り敷金及び保証金の収入	675,684	306,068
預り敷金及び保証金の支出	△431,490	△355,237
信託預り敷金及び保証金の支出	△508,156	△500,545
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,651,843	△4,494,182
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	11,000,000	21,300,000
長期借入金の返済による支出	—	△21,300,000
分配金の支払額	△2,395,811	△3,344,414
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,604,188	△3,344,414
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	7,071,475	△4,867,702
現金及び現金同等物の期首残高	11,945,690	19,017,166
現金及び現金同等物の期末残高	※1 19,017,166	※1 14,149,463

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

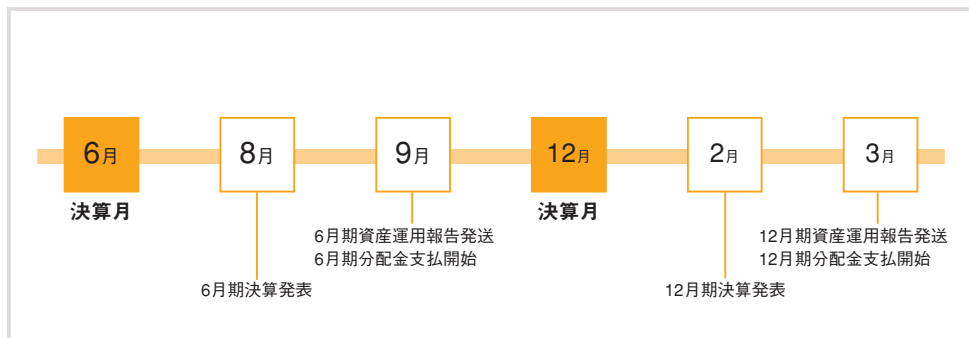
項 目	前期 (自 平成20年 1 月 1 日) 至 平成20年 6 月 30 日)	当期 (自 平成20年 7 月 1 日) 至 平成20年12月31 日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同 左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前期 (自 平成20年 1 月 1 日) 至 平成20年 6 月 30 日)	当期 (自 平成20年 7 月 1 日) 至 平成20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20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20年12月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金 15,561,291	現金及び預金 10,883,608
信託現金及び信託預金 5,534,347	信託現金及び信託預金 5,344,327
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
<u>現金及び現金同等物 19,017,166</u>	<u>現金及び現金同等物 14,149,463</u>
(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

年間スケジュール



ホームページによる情報提供

本投資法人では、ホームページを活用した迅速かつ正確な情報開示に努めております。

本投資法人の特徴、投資基準、ポートフォリオの内容に加え、プレスリリース、決算情報、分配金に関する情報、各種ディスクロージャー資料等を掲載しております。

今後も投資主の皆様へ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/>



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

住所等の変更手続きについて

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

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

特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
連絡先	〒530-0004 大阪市北区堂島浜一丁目1番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部 TEL：0120-094-777 (フリーダイヤル)

分配金について

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

MIDリート投資法人