



MIDリート投資法人

第 1 期

資産運用報告

自 平成18年 6月 1日

至 平成18年12月31日

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



Contents

I 投資法人の概要	2
II 資産運用報告	16
III 貸借対照表	30
IV 損益計算書	32
V 投資主資本等変動計算書	33
VI 注記表	34
VII 金銭の分配に係る計算書	40
VIII 監査報告書	41
IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	42
投資主インフォメーション	44



大阪圏・オフィスビル重点型REIT

国内屈指の経済規模と潜在的な成長力を有すると考えられる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REIT

OBPの大規模オフィスビルを中核とする当初ポートフォリオ

大阪圏を代表する複合ビジネスエリア「大阪ビジネスパーク（OBP）」のシンボルタワーである「ツイン21」を含む大規模オフィスビルを中核とする当初ポートフォリオ

MIDグループの総合力の活用

大阪圏を主な事業基盤とする総合不動産企業グループであるMIDグループのノウハウやネットワーク等を活用した成長戦略



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リート投資法人ならびにMIDリートマネジメント株式会社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1期の決算（平成18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。

つきましては、本投資法人の運用の概況と決算に関しまして、ここにご報告申し上げます。

当期は、営業収益は4,129百万円、経常収益については1,829百万円となり、当期純利益1,827百万円を計上いたしました。この結果、分配金を投資口1口当たり9,951円とさせていただきますことになりました。

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

神尾 賢 司

決算ハイライト

第1期（平成18年6月1日～平成18年12月31日）※実質運用期間は、平成18年8月31日～平成18年12月31日の123日間です。

分配金について

第1期 1口当たり分配金 **9,951円**

予想分配金

第2期（平成19年6月期）1口当たり分配金 **13,540円**

第3期（平成19年12月期）1口当たり分配金 **12,143円**

決算状況・財務状況

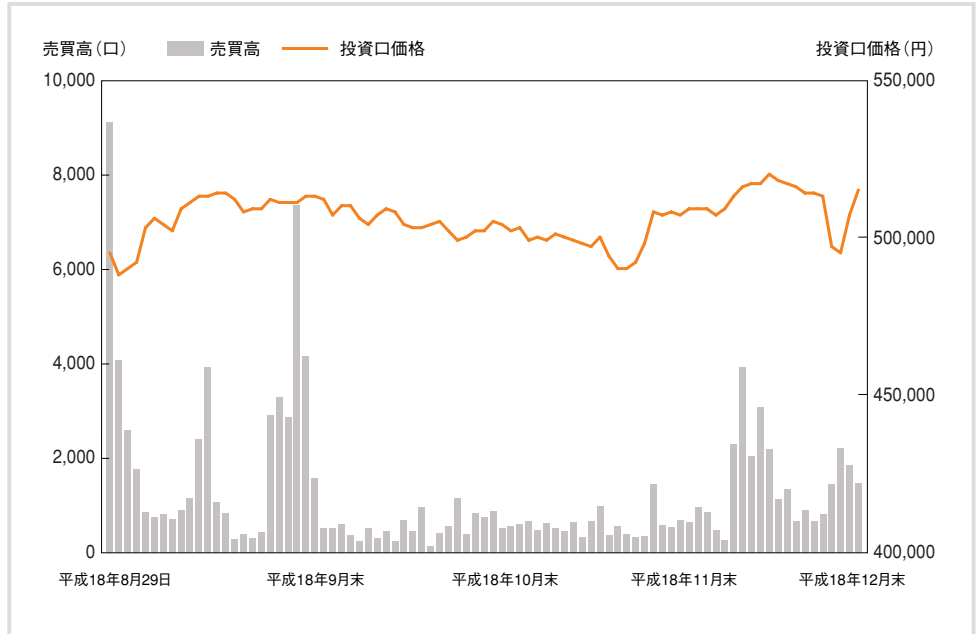
営業収益	4,129百万円
営業利益	2,385百万円
当期純利益	1,827百万円
総資産額	166,268百万円
純資産額	92,199百万円
1口当たり純資産額	502,110円

本予想値は一定の前提条件の下に算出した平成19年2月22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19年2月22日付「平成18年12月期（平成18年6月1日～平成18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、44ページをご覧ください。）

投資口の状況

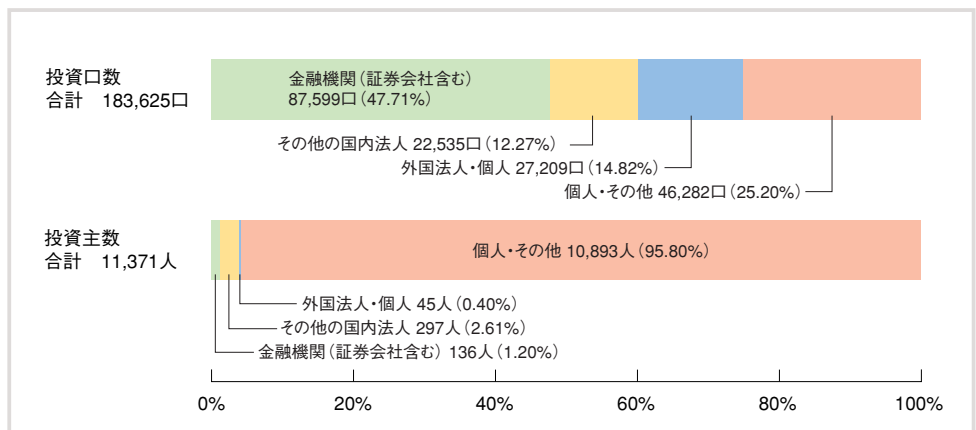
投資口価格の推移

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18年12月31日までの株式会社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。



(注) 投資口価格は、終値ベースで記載しています。

投資主の構成



■ ポートフォリオマップ



ポートフォリオ一覧

平成18年12月末現在

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)	竣工年月	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	46.9	昭和61年3月	82,475.9	98.7
		2	松下IMPビル	大阪市中央区	24,600	16.8	平成2年2月 平成15年11月増築	36,836.5	97.3
		3	松下電工ビル	大阪市中央区	7,620	5.2	昭和49年8月	12,684.5	100.0
		4	御堂筋MIDビル	大阪市中央区	7,500	5.1	昭和55年10月	16,186.4	100.0
		5	東野田MIDビル	大阪市都島区	2,300	1.6	平成12年2月	5,098.1	100.0
		6	京橋MIDビル	東京都中央区	5,690	3.9	昭和56年5月 昭和57年3月増築	5,175.8	95.9
		7	MID芝金杉橋ビル	東京都港区	1,160	0.8	平成7年1月	1,989.3	100.0
		小計		117,570	80.3		160,446.4	98.6	
オフィスビル以外	大阪圏 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	1.9	平成11年6月	9,586.3	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	17.8	平成15年9月	101,542.5	100.0
		小計		28,880	19.7		111,128.8	100.0	
合計				146,450	100.0		271,575.2	99.2	

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(運用報酬、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。

(注2) 「投資比率」は、取得価格の総額に対する各信託受益権の取得価格の比率をいい、小数第2位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18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。

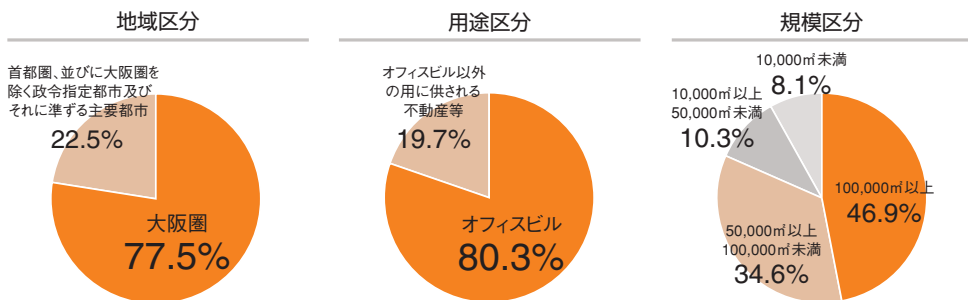
(注4) 「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載し、「合計」欄は、各取得資産の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しております。また、小数第2位を四捨五入して記載しております。

(注5) ツイン21〔底地一部〕の信託受益権を含んでおります。

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) 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います。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。



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



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 1,705.26㎡

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

松下電ビル (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



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



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	95,743.99㎡
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





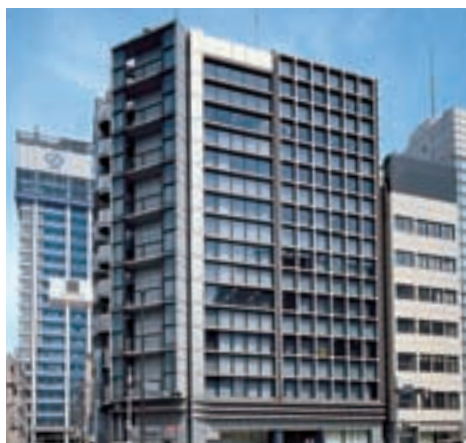
東野田MIDビル (物件番号 5)

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



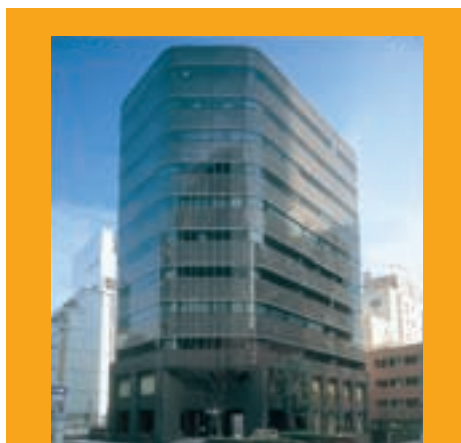
京橋MIDビル (物件番号 6)

所在地 東京都中央区京橋二丁目13番10号
 敷地面積 926.53㎡
 延床面積 6,876.84㎡
 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 昭和56年5月・昭和57年3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



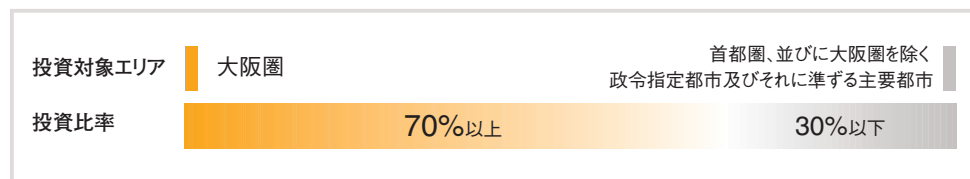
第2期取得予定資産 MID今橋ビル

所在地 大阪市中央区今橋二丁目3番16号
 敷地面積 1,187.43㎡
 延床面積 7,482.53㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
 階数 地上11階・地下2階
 建築時期 平成2年10月31日

■ ポートフォリオ構築方針

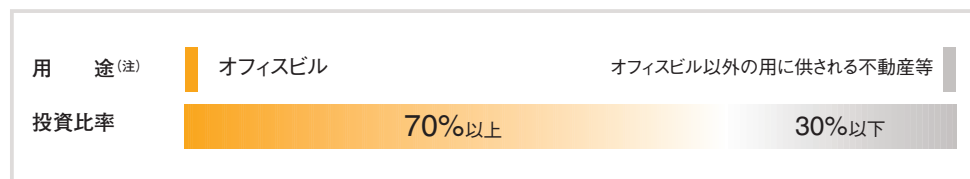
投資対象エリア

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。



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

MIDグループの総合力の活用

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



MIDグループ各社の概要

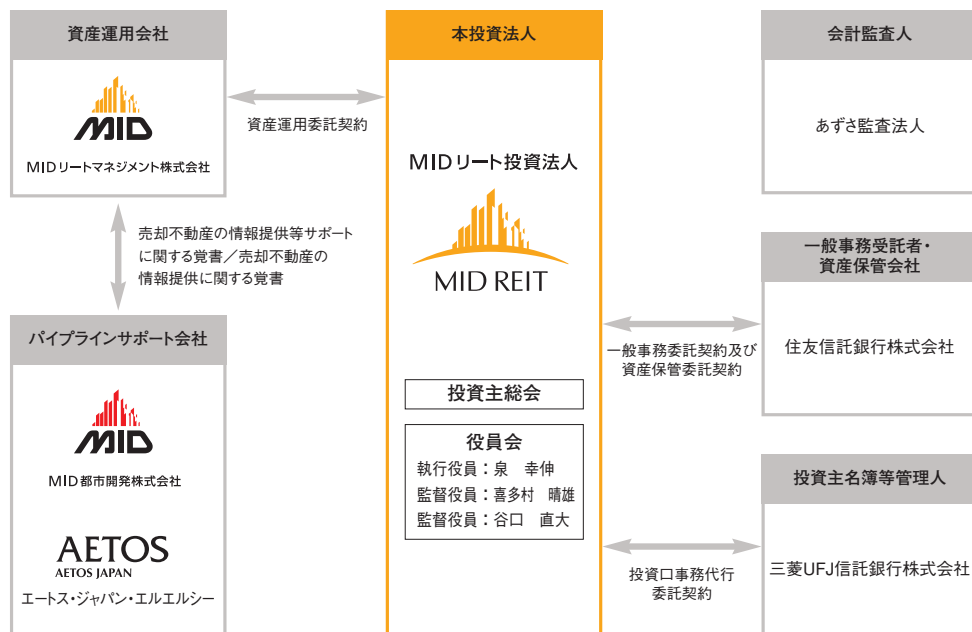
平成18年12月末現在

名称	MID都市開発株式会社	MIDプロパティマネジメント株式会社	MIDファミリーマネジメント株式会社
住所	大阪市北区堂島浜1-4-4	大阪市中央区城見2-1-61	大阪府守口市京阪本通2-3-6
設立	昭和27年 ※前身の松下興産株式会社(現豊秀興産株式会社)の営業期間を含みます。	平成16年	昭和49年
資本金	75億円	2,500万円	38億1,000万円
役員員数	146名 (嘱託等契約者を含みます)	39名 (嘱託等契約者を含みます)	630名 (嘱託等契約者を含みます)
事業内容	不動産開発・投資事業、 アセットマネジメント事業、 仲介事業、マンション開発事業他	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	建物総合管理、 駐車場運営管理、 営繕工事・設計・施工・管理他

(注) MIDリートマネジメント株式会社の概要は、15ページをご覧ください。

■ 投資法人の概要

本投資法人の仕組図



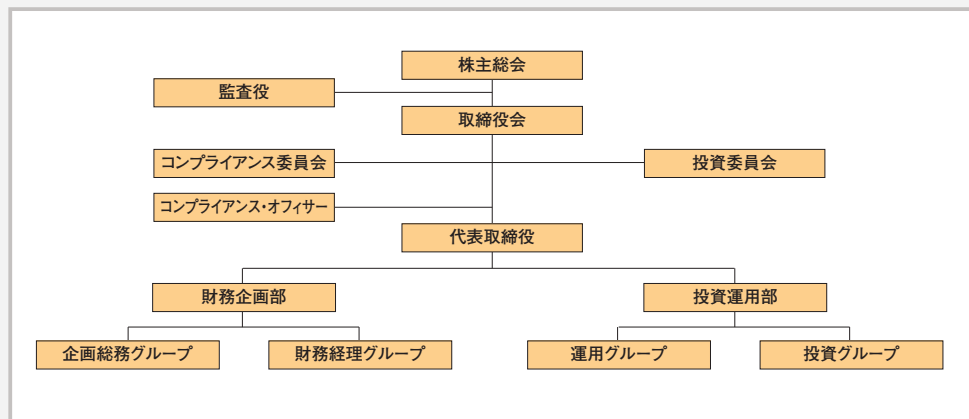
沿革

- 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(平成18年12月末現在)
■ 株 主	MID都市開発株式会社
■ 代 表 者	代表取締役社長 神尾 賢司
■ 事 業 内 容	投資法人資産運用業
■ 沿 革	平成17年 9月 1日 会社設立 平成17年10月 5日 宅地建物取引業者免許取得(免許番号 大阪府知事(1)第51806号) 平成18年 2月 2日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第50号) 平成18年 5月26日 投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第64号)

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		第1期
営業期間		(自 平成18年6月1日) (至 平成18年12月31日)
営業収益	(百万円)	4,129
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(4,129)
営業費用	(百万円)	1,744
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(1,405)
営業利益	(百万円)	2,385
経常利益	(百万円)	1,829
当期純利益	(百万円)	1,827
総資産額	(百万円)	166,268
純資産額	(百万円)	92,199
有利子負債額	(百万円)	61,300
出資総額	(百万円)	90,372
発行済投資口数	(口)	183,625
1口当たり純資産額	(注1) (円)	502,110
分配金総額	(百万円)	1,827
1口当たり分配金額	(円)	9,951
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(9,951)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(—)
総資産経常利益率	(注2) (注3) (%)	1.1 (3.3)
純資産当期純利益率	(注2) (注4) (%)	2.0 (6.0)
期末自己資本比率	(注5) (%)	55.5
期末有利子負債比率	(注6) (%)	36.9
配当性向	(注7) (%)	99.9
投資物件数	(件)	9
総賃貸可能面積	(注8) (㎡)	271,575.16
期末テナント数	(注9) (件)	184
期末稼働率	(注10) (%)	99.2
当期減価償却費	(百万円)	552
当期資本的支出額	(百万円)	81
賃貸NOI	(注11) (百万円)	3,276

(注1) 円未満を四捨五入しております。

(注2) 第1期は平成18年8月31日より実質的な運用を開始したため、実質的な運用日数(123日)により年換算した数値を()書きで記載しております。

(注3) $\text{経常利益} / \{ (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2 \} \times 100$

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) $\text{当期純利益} / \{ (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2 \} \times 100$

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5) $\text{期末純資産額} / \text{期末総資産額} \times 100$

(注6) $\text{期末有利子負債} / \text{期末総資産額} \times 100$

(注7) 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8) 「総賃貸可能面積」とは平成18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、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9) 「期末テナント数」とは平成18年12月31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10) 「期末稼働率」とは平成18年12月31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11) 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

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）

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うことを基本方針とし、大阪圏のオフィスビル又はこれを裏付けとする不動産対応証券に重点的な投資を行い、資産運用を行っております。

(2) 運用実績

わが国経済は、個人消費の伸び悩みが見られつつも、高水準の企業収益を背景とした設備投資の増加、雇用環境の改善等により、緩やかな景気回復が持続しております。

不動産市場においては、平成18年7月1日時点の都道府県地価調査（基準地価）によると、三大都市圏の地価が揃って上昇し、大都市部を中心に地価反転の動きが広がっております。大阪市においても、利便性が高く、オフィス需要の大きい北区、中央区、西区等の商業地、中でも大阪駅周辺や御堂筋沿いの地域で高い上昇率を示しています。

また、オフィス賃貸市場においては、企業収益の改善に伴うオフィス需要の回復により、大都市部を中心に空室率の改善傾向が続いており、賃料水準についても新規募集賃料の上昇とともに、継続賃料の増額改定に向けた動きも見られます。大阪市においても、立地条件、建物のスペック等で優位性のある、いわゆるAクラスビルを中心に需給が逼迫する中、賃料水準の上昇が期待される状況となっております。

このような投資環境の中、本投資法人は、上場前の本投資法人の投資証券の募集及び売り出しに係る新投資口発行及び投資口売届出目論見書（平成18年7月）に「取得予定資産」として記載された「ツイン21」をはじめとする9物件を平成18年8月31日に取得し、実質的な運用を開始しました。

当期末現在における投資比率（取得価格ベース）は、エリア別では大阪圏77.5%、首都圏等その他地域22.5%、また用途別ではオフィスビル80.3%、商業施設19.7%となっております。

本投資法人はその基本方針に従い、中長期的な観点から安定した収益の確保を図るため、プロパティマネジメント業務の委託先であるMIDプロパティマネジメント株式会社との連携のもと、新規テナントの誘致活動を推進するとともに、既存テナントとの良好な関係を維持することを企図し、テナント満足度調査を実施するなどテナントニーズの把握に努めてまいりました。そのような取り組みにより、新規テナントの入居に加えて、既存テナントの館内増床ニーズを捉えるなどした結果、当期末時点での稼働率は99.2%と高水準で推移しております。

(3) 資金調達の詳細

本投資法人は、ツイン21を中心とした運用資産9物件の取得に当たり、平成18年8月28日に公募による投資口の発行（180,000口）を行い、88,587百万円を調達し、当該公募に伴う第三者割当増資（3,425口）により平成18年9月26日に1,685百万円の資金を調達いたしました。

デットファイナンスについては財務方針に基づき、LTV水準、リファイナンスリスクの軽減、金利変動リスクの軽減等、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮することとしております。

本投資法人は運用資産の取得に当たり12の金融機関より平成18年8月31日に61,300百万円の長期借入れを行いました。この長期借入金61,300百万円のうち40,000百万円については金利変動リスクをヘッジすること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。

また、本投資法人は、物件取得に当たっての機動的な資金の確保を目的として、平成18年8月31日付けで極度口一基本契約（借入上限額10,000百万円）を金融機関と締結しております。

(4) 業績及び分配の概要

前記の運用の結果、当期の実績として営業収益4,129百万円、営業利益2,385百万円を計上いたしました。借入金にかかる支払利息及び東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場に伴う公募・上場費用等を控除した後の經常利益は1,829百万円、当期純利益は1,827百万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9,951円となりました。

3. 増資等の状況

当期における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。

期	第1期
決算年月	平成18年12月
最高	520,000円
最低	488,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、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未処分利益の全額を分配することとしております。

期	第1期
営業期間	（自 平成18年6月1日） （至 平成18年12月31日）
当期末処分利益	1,827,257千円
利益留保額	5千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	1,827,252千円 （9,951円）
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）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	一千元 （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) 内部成長戦略

本投資法人は、中長期的な収益の維持向上を図るため、既存テナントへのフォロー活動と新規テナントの誘致活動による賃料収入と稼働率の維持向上への取り組みを行ってまいります。具体的にはプロパティマネジメント業務の委託先であるMIDプロパティマネジメント株式会社と連携し、既存テナントのフォロー活動を通じた増床ニーズの掘り起こし等を行うとともに、物件の特性を踏まえた新規テナントの誘致活動を推進していくことにより、中長期にわたる賃料収入と稼働率の維持向上を図ります。また、オフィス賃貸市場の状況を踏まえた適正賃料でのリーシングに努めてまいります。

さらに、テナント満足度の向上と物件の市場競争力強化のため、リニューアル工事等を行い、運用不動産の物理的・機能的価値の維持向上を図るとともに、テナントニーズを的確に把握した共用部のバリューアップ工事等を適切な時期に実施してまいります。

(2) 外部成長戦略

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

不動産売買市場の過熱により優良物件の取得環境が厳しくなる中、本投資法人は、スポンサー力の活用により、第2期において後記「6. 決算後に生じた重要な事実」に記載の「MID今橋ビル」を取得することを決定いたしました。当該物件は、本投資法人の資産運用会社の株主であるMID都市開発株式会社並びにエートス・ジャパン・エルエルシー (Aetos Japan, LLC) からのパイプライン・サポートにより取得するものです。今後も両社からのパイプライン・サポートを最大限活用し、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。

(3) 財務戦略

財務の安定性を維持することを目標に、保守的なLTV水準の維持、金利固定化による金利変動リスクへの対応、有利子負債の返済時期の分散化及び、投資法人債等資金調達が多様化を図ってまいります。

なお、投資法人債の発行による資金調達手段の多様化等を企図し、平成19年1月22日に株式会社格付投資情報センターより発行体格付A（格付けの方向性：安定的）を取得しております。

6. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算後に生じた重要な事項は以下のとおりです。

■資産の取得

本投資法人は、当期末後平成19年4月3日付で以下記載の物件を取得する予定で、平成19年1月30日付で信託受益権譲渡契約を締結しております。

取得資産の内容

物件名称		MID今橋ビル		
特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地	地番	大阪市中央区今橋二丁目19番1		
(注1)	住居表示	大阪市中央区今橋二丁目3番16号		
土地	敷地面積 (注1)	1,187.43㎡		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権		
	容積率/建蔽率 (注2)	627.00%/100%		
建物	構造 (注1)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建		
	延床面積 (注1)	7,482.53㎡		
	所有形態	所有権		
	用途 (注1)	事務所・車庫	建築年月日 (注1)	平成2年10月31日
PM委託先	—	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社(予定)	
建物管理委託先	—	取得年月日	平成19年4月3日 (予定)	
特記事項	本物件は敷地の一部を公開空地として計画することにより、下記(注2)記載のとおり容積率の緩和を受けています。また、公開空地については、一般の通行の用に供するとともに公開空地の維持管理等を行う必要があります。			
取得価格	3,270百万円			

(注1)「所在地(地番)」、「敷地面積」、「構造」、「延床面積」、「用途」及び「建築年月日」については、登記記録の表示をもとに記載しております。
 (注2)「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しております。なお、本物件にかかる土地の容積率は本来600%ですが、総合設計制度の適用のため割増後容積率は627.00%となっております。
 「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しております。なお、本物件にかかる土地の建蔽率は、所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっております。

(参考情報)

■格付けの取得

本投資法人は、投資法人債の発行による資金調達手段の多様化を企図して、平成19年1月22日に株式会社格付投資情報センターより発行体格付A(格付けの方向性:安定的)を取得しております。

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

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第1期 平成18年12月31日現在
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000
発行済投資口数の総数 (口)	183,625
出資総額 (百万円)	90,372
投資主数 (人)	11,371

2. 投資口に関する事項

平成18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)	13,521	7.36
MID都市開発株式会社	9,200	5.01
シージーエムエルロンドンエクイティ	9,100	4.96
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	7,716	4.20
株式会社広島銀行	6,837	3.72
株式会社池田銀行	5,950	3.24
モルガンスタンレーアンドカンパニーインク	5,245	2.86
株式会社北洋銀行	4,580	2.49
株式会社親和銀行	3,213	1.75
株式会社常陽銀行	2,940	1.60
合 計	68,302	37.20

(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	—	5,600
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)	3,500
監督役員	谷口 直大	谷口法律会計事務所 副所長 (弁護士)	3,500
会計監査人	あずさ監査法人	—	14,300

(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) 会計監査人への支払報酬には、公認会計士法 (昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。) 第2条第1項以外の業務 (非監査業務) に係る報酬 (8,300千円) が含まれております。

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者 (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 (投資口の名義書換等)	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1期 平成18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)
信託不動産	大阪圏 (注4)	114,083	68.6
	首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市 及びそれに準ずる主要都市	33,139	19.9
	小計	147,222	88.5
預金・その他資産		19,046	11.5
資産総額計 (注5)		166,268 (147,222)	100.0 (88.5)

- (注1) 保有総額は平成18年12月31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

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)	68,995	82,475.86	81,393.52	98.7	50.9	オフィス
松下IMPビル	24,735	36,836.49	35,829.24	97.3	20.7	オフィス
松下電工ビル	7,656	12,684.52	12,684.52	100.0	5.7	オフィス
御堂筋MIDビル (注5)	7,581	16,186.37	16,186.37	100.0	—	オフィス
東野田MIDビル (注5)	2,316	5,098.10	5,098.10	100.0	—	オフィス
京橋MIDビル	5,753	5,175.77	4,962.46	95.9	3.4	オフィス
MID芝金杉橋ビル	1,174	1,989.27	1,989.27	100.0	0.7	オフィス
コナミスポーツクラブ京橋(注5)	2,798	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	26,210	101,542.52	101,542.52	100.0	11.7	商業施設
合計	147,222	271,575.16	269,272.26	99.2	100.0	

- (注1) 「賃貸可能面積」は、平成18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18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18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、各取得済資産の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しております。
 (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」は記載していません。
 (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。

3. 不動産等組入資産明細

平成18年12月31日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	70,900	68,995
		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	25,100	24,735
		松下電工ビル	大阪市中央区城見二丁目1番3号	不動産信託受益権	7,620	7,656
		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	8,180	7,581
		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	2,360	2,316
	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	東京都中央区京橋二丁目13番10号	不動産信託受益権	5,970	5,753
		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	1,174
小 計					121,310	118,213
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	2,780	2,798
		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	26,100	26,210
	小 計					28,880
合 計					150,190	147,222

(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、株式会社谷澤総合鑑定所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社作成の平成18年12月31日を価格時点とする調査報告書等に基づいております。

(注2) ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。

(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。

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1期 (自平成18年6月1日 至平成18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 (%)
オフィスビル	大阪圏	ツイン21	112	98.7	2,100,599	50.9
		松下IMPビル	60	97.3	855,208	20.7
		松下電工ビル	1	100.0	236,487	5.7
		御堂筋MIDビル(注4)	1	100.0	—	—
		東野田MIDビル(注4)	1	100.0	—	—
		京都MIDビル	6	95.9	139,110	3.4
	MID芝金杉橋ビル	1	100.0	28,142	0.7	
		小 計	182	98.6	—	—
商業施設	大阪圏	コナミスポーツクラブ京橋(注4)	1	100.0	—	—
		イオン津田沼ショッピングセンター	1	100.0	483,870	11.7
		小 計	2	100.0	—	—
		合 計 (注5)	184	99.2	4,129,941	100.0

(注1) 「テナント総数」は、平成18年12月31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、平成18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、各取得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) 千円未満は切り捨てて記載しております。

(注4) 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5) 「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. その他資産の状況

不動産を信託する信託の受益権は、前記の不動産等組入資産明細に一括して記載しております。平成18年12月31日現在、本投資法人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。

■特定取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区分	種類	契約額等 (注1)		時 価 (注2)
			うち一年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	40,000,000	40,000,000	△92,392
	受取変動・支払固定			
	合 計	40,000,000	40,000,000	△92,392

(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。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
ツイン21 (大阪市中央区)	高層用冷却設備改造	自平成18年10月 至平成19年2月	55	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	空調機制御更新	自平成18年11月 至平成19年3月	53	—	—
松下IMPビル (大阪市中央区)	熱源設備リニューアル	自平成19年2月 至平成19年6月	95	—	—
松下IMPビル (大阪市中央区)	吸収式冷温水機改修	自平成19年2月 至平成19年6月	58	—	—

2. 期中の資本的支出

取得済資産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は81百万円であり、当期費用に区分された修繕費41百万円と併せ、122百万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)
松下IMPビル (大阪市中央区)	IMPホール音響・照明設備更新	自平成18年11月22日 至平成18年12月28日	9
京橋MIDビル (東京都中央区)	防災設備更新	自平成18年10月1日 至平成18年12月28日	18
その他不動産等	その他資本的支出		54
合計			81

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。

営業期間	第1期 (自平成18年6月1日 至平成18年12月31日)	
	(百万円)	
前期末積立金残高	(百万円)	—
当期積立額	(百万円)	478
当期積立金取崩額	(百万円)	66
次期繰越額	(百万円)	412

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1期 (自平成18年6月1日 至平成18年12月31日)
資産運用報酬(注)	293,679
資産保管委託報酬	2,000
一般事務委託報酬	16,296
役員報酬	12,600
会計監査人報酬	—
その他費用	14,933
合計	339,510

(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1期に732,250千円あります。

2. 借入状況

平成18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
長期借入金	タイムローン(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	0.763	平成20年 8月31日	期日 一括	(注4)	有担保
	タイムローン(3年)(注2)(注3) 株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 株式会社池田銀行 株式会社損害保険ジャパン	平成18年 8月31日	—	20,000,000	1.447	平成21年 8月31日	期日 一括	(注4)	有担保
	タイムローン(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	1.699	平成22年 8月31日	期日 一括	(注4)	有担保
合計			—	61,300,000					

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

(注2) タイムローン(2年)、タイムローン(3年)、タイムローン(4年)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) タイムローン(3年)、タイムローン(4年)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。

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)	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)
ツイン21	平成18年8月31日	61,700	—	—	—	—
ツイン21 (底地一部)	平成18年8月31日	7,000	—	—	—	—
松下IMPビル	平成18年8月31日	24,600	—	—	—	—
松下電工ビル	平成18年8月31日	7,620	—	—	—	—
御堂筋MIDビル	平成18年8月31日	7,500	—	—	—	—
東野田MIDビル	平成18年8月31日	2,300	—	—	—	—
コナミスポーツクラブ京橋	平成18年8月31日	2,780	—	—	—	—
京橋MIDビル	平成18年8月31日	5,690	—	—	—	—
MID芝金杉橋ビル	平成18年8月31日	1,160	—	—	—	—
イオン津田沼ショッピングセンター	平成18年8月31日	26,100	—	—	—	—
合計	—	146,450	—	—	—	—

(注)「取得価額」は当該不動産等に取得に要した諸費用(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. 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	不動産信託受益権	ツイン21	平成18年8月31日	61,700	61,700
取得	不動産信託受益権	ツイン21 (底地一部)	平成18年8月31日	7,000	7,207
取得	不動産信託受益権	松下IMPビル	平成18年8月31日	24,600	24,600
取得	不動産信託受益権	松下電工ビル	平成18年8月31日	7,620	7,620
取得	不動産信託受益権	御堂筋MIDビル	平成18年8月31日	7,500	7,520
取得	不動産信託受益権	東野田MIDビル	平成18年8月31日	2,300	2,300
取得	不動産信託受益権	コナミスポーツクラブ京橋	平成18年8月31日	2,780	2,780
取得	不動産信託受益権	京橋MIDビル	平成18年8月31日	5,690	5,690
取得	不動産信託受益権	MID芝金杉橋ビル	平成18年8月31日	1,160	1,160
取得	不動産信託受益権	イオン津田沼ショッピングセンター	平成18年8月31日	26,100	26,100
合計				146,450	146,677

(注1)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(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。

(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。

(2) その他

平成18年6月1日から平成18年12月31日までの対象期間中に行った取引で、投信法第34条の4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、通貨の種類、約定利率、取引期間、想定元本等）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

(単位：千円)

区分	売買金額等 (注2) (注3)	
	買付額等	売付額等
総額	146,450,000	—
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 131,950,000 (90.1%)	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		
MID都市開発株式会社	69,320,000 (47.3%)	— (—%)
エムアイディーアセットホールディングス特定目的会社	62,630,000 (42.8%)	— (—%)

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第20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投資信託委託業者の利害関係人等並びに投信法第9条第3項に定義される投資信託委託業者の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、MID都市開発株式会社、エムアイディーアセットホールディングス特定目的会社です。

(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。

(注3) 売買金額等は、当該不動産等の買付等に要した費用（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)	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2)
		支払先	支払額B (千円)	
管理委託報酬	447,733	MIDファシリティマネジメント株式会社	324,181	72.4
		MIDプロパティマネジメント株式会社	123,551	27.6
損害保険料 (注3)	40,308	MIDファシリティマネジメント株式会社	36,658	90.9
その他賃貸事業費用	16,407	MIDプロパティマネジメント株式会社	10,172	62.0
商標権 (注4)	2,500	MIDホールディングス株式会社	2,500	100.0
広告宣伝費	14,211	MIDクリエイティブ株式会社	50	0.4

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第20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投資信託委託業者の利害関係人等並びに投信法第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主を意味しますが、上表の「(2) 支払手数料等の金額」には、これらに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、MIDホールディングス株式会社、MIDクリエイティブ株式会社です。

(注2) 総額に対する割合 (%) は小数第2位を四捨五入して記載しております。

(注3) 損害保険料は当期に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及びその他営業費用として12,353千円計上しております。

(注4) 商標権は当期に支払った総額を記載しております。なお、商標権は当該計算期間にかかる金額を按分して、当期のその他営業費用として114千円計上しております。

(注5) 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 105,300千円

5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者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）は証券業、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、該当する事項はありません。

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」をご参照下さい。

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

(1) 投資主総会

当期において投資法人の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うち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成18年7月11日	投資法人規約一部変更の件	決算期の変更、投資信託委託業者に対する資産運用報酬の支払いに関する基準の変更その他設立後において不要となる条文の削除等の変更を行いました。

(2) 投資法人役員会

当期において、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
平成18年6月2日	資産運用委託契約の締結	本投資法人の資産運用にかかる業務をMIDリートマネジメント株式会社に委託しました。
	一般事務委託契約の締結	本投資法人の一般事務にかかる業務（会計事務等）を住友信託銀行株式会社に委託しました。
	資産保管業務委託契約の締結	本投資法人の資産保管にかかる業務を住友信託銀行株式会社に委託しました。
	投資口事務代行委託契約の締結	本投資法人の投資口取扱事務にかかる業務を三菱UFJ信託銀行株式会社に委託しました。
平成18年7月27日	資産運用委託契約の変更契約の締結	運用報酬Ⅰ及び運用報酬Ⅱにつき、固定料率から上限料率に変更するとともに、投資法人規約の一部変更に伴い、決算期にかかる記載を変更いたしました。
	一般事務委託契約の変更契約の締結	投資法人規約の一部変更に伴い、決算期にかかる記載を変更いたしました。
	資産保管業務委託契約の変更契約の締結	投資法人規約の一部変更に伴い、決算期にかかる記載を変更いたしました。

2. 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。

貸借対照表

区 分	注記番号	当期 (平成18年12月31日現在)	
		金 額 (千円)	構成比 (%)
(資産の部)			
I 流動資産			
現金及び預金		9,651,314	
信託現金及び信託預金		6,602,045	
営業未収入金		210,921	
未収消費税等		2,284,362	
前払費用		29,880	
繰延税金資産		40	
流動資産合計		18,778,565	11.3
II 固定資産			
1. 有形固定資産			
信託建物	※1	47,536,817	
減価償却累計額		△551,747	46,985,069
信託工具器具及び備品	※1	4,179	
減価償却累計額		△331	3,847
信託土地	※1		100,233,860
有形固定資産合計			147,222,777
2. 無形固定資産			
ソフトウェア			1,466
無形固定資産合計			1,466
3. 投資その他の資産			
差入敷金保証金			10,000
長期前払費用			256,027
投資その他の資産合計			266,027
固定資産合計			147,490,271
資産合計			166,268,837
			100.0

区 分	注記番号	当期 (平成18年12月31日現在)	
		金 額 (千円)	構成比 (%)
(負債の部)			
I 流動負債			
営業未払金		220,200	
未払金		373,341	
未払費用		4,422	
未払法人税等		1,949	
前受金		730,943	
その他流動負債		280,329	
流動負債合計		1,611,186	1.0
II 固定負債			
長期借入金	※1	61,300,000	
預り敷金保証金		8,513,761	
信託預り敷金保証金		2,644,017	
固定負債合計		72,457,779	43.5
負債合計		74,068,965	44.5
(純資産の部)	※2		
I 投資主資本			
1. 出資総額		90,372,613	54.4
2. 剰余金			
当期未処分利益		1,827,257	
剰余金合計		1,827,257	1.1
投資主資本合計		92,199,871	55.5
純資産合計		92,199,871	55.5
負債・純資産合計		166,268,837	100.0

損益計算書

区 分	注記番号	当期 (自平成18年6月1日 至平成18年12月31日)		
		金額 (千円)		百分比 (%)
1. 営業収益				
賃貸事業収入	※1	3,890,090		
その他賃貸事業収入	※1	239,851	4,129,941	100.0
2. 営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,405,284		
資産運用報酬		293,679		
資産保管委託報酬		2,000		
一般事務委託報酬		16,296		
役員報酬		12,600		
その他営業費用		14,933	1,744,795	42.2
営業利益			2,385,146	57.8
3. 営業外収益				
受取利息		131	131	0.0
4. 営業外費用				
支払利息		266,799		
融資関連費用		49,910		
創業費償却		17,155		
新投資口発行費		95,812		
新投資口公開関連費用		118,269		
その他営業外費用		8,136	556,085	13.5
経常利益			1,829,193	44.3
税引前当期純利益			1,829,193	44.3
法人税、住民税及び事業税		1,975		
法人税等調整額		△40	1,935	0.1
当期純利益			1,827,257	44.2
当期末処分利益			1,827,257	

投資主資本等変動計算書

当期（自平成18年6月1日 至平成18年12月31日）

（単位：千円）

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

注 記 表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項 目	当 期 (自平成18年6月1日) (至平成18年12月31日)				
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～59年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td>5～8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	2～59年	信託工具器具及び備品	5～8年
信託建物	2～59年				
信託工具器具及び備品	5～8年				
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1)創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(2)新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成18年8月28日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成18年8月28日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は3,213,000千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、3,213,000千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>				
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362,671千円です。</p>				

項 目	当期 (自平成18年6月1日) (至平成18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>
5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託工具器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金保証金</p> <p>(2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

当期
(平成18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

担保に供している資産は次のとおりです。

(単位：千円)

信託建物	46,985,069
信託工具器具及び備品	3,847
信託土地	100,233,860
合計	147,222,777

担保を付している債務は次のとおりです。

長期借入金	61,300,000
合計	61,300,000

※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

〔損益計算書に関する注記〕

当期
(自平成18年6月1日
至平成18年12月31日)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

A. 不動産賃貸事業収益

賃貸事業収入

賃貸料	3,082,142	
共益費	701,836	
駐車場収入	106,111	3,890,090

その他賃貸事業収入

水道光熱費収入	221,832	
その他賃貸収入	18,018	239,851
不動産賃貸事業収益合計		4,129,941

B. 不動産賃貸事業費用

賃貸事業費用

管理業務費	447,733	
水道光熱費	321,101	
損害保険料	12,353	
修繕費	41,097	
減価償却費	552,094	
その他賃貸事業費用	30,904	1,405,284
不動産賃貸事業費用合計		1,405,284

C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)

2,724,657

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当期
 (自平成18年6月1日)
 至平成18年12月31日)

※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数

発行可能投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口数	183,625口

〔税効果会計に関する注記〕

当期
 (平成18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)	
未払事業税損金不算入額	40
繰延税金資産合計	40
繰延税金資産の純額	40
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%
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.29%
その他	0.07%
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〕

当期
 (自平成18年6月1日)
 至平成18年12月31日)

該当事項はありません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

当期
 (自 平成18年 6 月 1 日)
 (至 平成18年12月31日)

1口当たり純資産額 502,110円
 1口当たり当期純利益 16,961円 (9,990円)

1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定していますが、実際に運用を開始した日である平成18年8月31日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

		当期 (自 平成18年 6 月 1 日) (至 平成18年12月31日)
当期純利益	(千円)	1,827,257
普通投資主に帰属しない金額	(千円)	—
普通投資口に係る当期純利益	(千円)	1,827,257
期中平均投資口数	(口)	107,733

〔重要な後発事象に関する注記〕

当期
 (自 平成18年 6 月 1 日)
 (至 平成18年12月31日)

資産取得について

本投資法人は、以下の資産取得を行う予定です。

〔MID今橋ビル〕

取得価格 (注)	3,270百万円
所在地	大阪市中央区今橋二丁目3番16号 (住居表示)
資産の種類	不動産を信託する信託の受益権 (不動産信託受益権)
用途	事務所・車庫
契約日	平成19年1月30日
取得予定日	平成19年4月3日

(注) 取得価格は、取得諸経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない金額 (売買契約書に記載された売買金額) を記載しております。

金銭の分配に係る計算書



区 分	当期 (自平成18年6月1日) 至平成18年12月31日)
I 当期末処分利益	1,827,257,944円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,827,252,375円 (9,951円)
III 次期繰越利益	5,569円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条1項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数183,625口の整数倍数の最大値となる1,827,252,375円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第34条1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成 19 年 2 月 19 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	公 認 会 計 士	井上 貞 喜 
業 務 執 行 社 員		
指 定 社 員	公 認 会 計 士	貞 廣 篤 典 
業 務 執 行 社 員		

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 18 年 6 月 1 日から平成 18 年 12 月 31 日までの第 1 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と認める。

追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は平成 19 年 1 月 30 日に資産の取得に関する売買契約を締結した。

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）

区 分	注記番号	当期 (自平成18年6月1日 至平成18年12月31日)
		金 額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		1,829,193
減価償却費		552,094
長期前払費用償却額		29,272
新投資口発行費償却額		95,812
受取利息		△131
支払利息		266,799
営業未収入金の増加・減少額		△210,921
未収消費税等の増加・減少額		△2,284,362
営業未払金の増加・減少額		220,200
前受金の増加・減少額		730,943
前払費用の増加・減少額		△29,880
長期前払費用の支払額		△285,300
その他		589,754
小 計		1,503,473
利息の受取額		131
利息の支払額		△262,376
法人税等の支払額		△26
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,241,202
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出		△147,730,470
無形固定資産の取得による支出		△1,600
差入敷金保証金の支出		△10,000
預り敷金保証金の収入		8,542,097
信託預り敷金保証金の収入		8,440,057
預り敷金保証金の支出		△8,686
信託預り敷金保証金の支出		△5,796,040
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		△2,062,781
投資活動によるキャッシュ・フロー		△138,627,424
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の借入による収入		61,300,000
新投資口の発行による収入		90,372,613
新投資口発行費の支出		△95,812
財務活動によるキャッシュ・フロー		151,576,801
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		14,190,578
V 現金及び現金同等物の期首残高		—
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	14,190,578

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

項 目	当期
	（自平成18年6月1日） （至平成18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。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

当期
（自平成18年6月1日） （至平成18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18年12月31日現在）

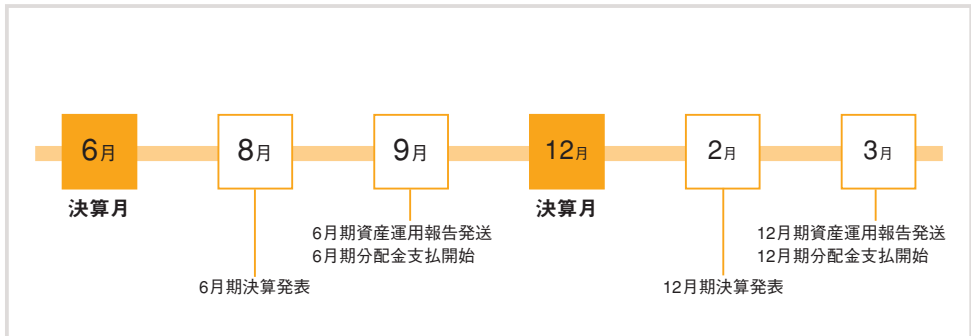
（単位：千円）

現金及び預金	9,651,314
信託現金及び信託預金	6,602,045
信託預り敷金保証金対応信託預金（注）	△2,062,781
現金及び現金同等物	14,190,578

（注）テナントから預かっている敷金保証金の返還を目的とした信託預金

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。)
上場証券取引所	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 ^(注1)	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 〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL:0120-232-711(フリーダイヤル)
	(郵送物送付先 及びお問い合わせ先)
投資主名簿等管理人取次所 ^(注2)	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店

住所変更等の手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、上記「郵送物送付先及びお問い合わせ先」へご連絡下さい。

分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、上記「郵送物送付先及びお問い合わせ先」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上記「郵送物送付先及びお問い合わせ先」へご連絡下さい。

(注1) 投資主名簿等管理人事務取扱場所については、平成19年5月7日以降、下記記載に変更となります。

投資主名簿等管理人事務取扱場所	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)

(注2) 投資主名簿等管理人取次所については、平成19年5月7日以降、下記記載に変更となります。

投資主名簿等管理人取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国本支店
--------------	---------------------

MIDリート投資法人