



MIDリート投資法人

第4期

資産運用報告

自平成20年 1月 1日
至平成20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/>



MIDリート投資法人 第4期資産運用報告

自 平成20年 1月 1日
至 平成20年 6月 30日

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





■ 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4期の決算（平成20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4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3期までに取得した11物件に加え、第4期にオフィスビル1物件を取得し、さらにオフィスビル1物件を売却した結果、当期末現在におきまして、保有物件数11物件、取得価格の総額は157,620百万円となっております。

これらの運用の結果、第4期において、営業収益は7,622百万円、経常利益は3,346百万円となり、当期純利益3,345百万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18,217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4期(平成20年1月1日～平成20年6月30日)

決算状況・財務状況

■ 営業収益 7,622百万円

■ 総資産額 179,916百万円

■ 営業利益 3,873百万円

■ 純資産額 93,717百万円

■ 当期純利益 3,345百万円

■ 1口当たり純資産額 510,376円

分配金について

■ 第4期 1口当たり分配金 **18,217円**

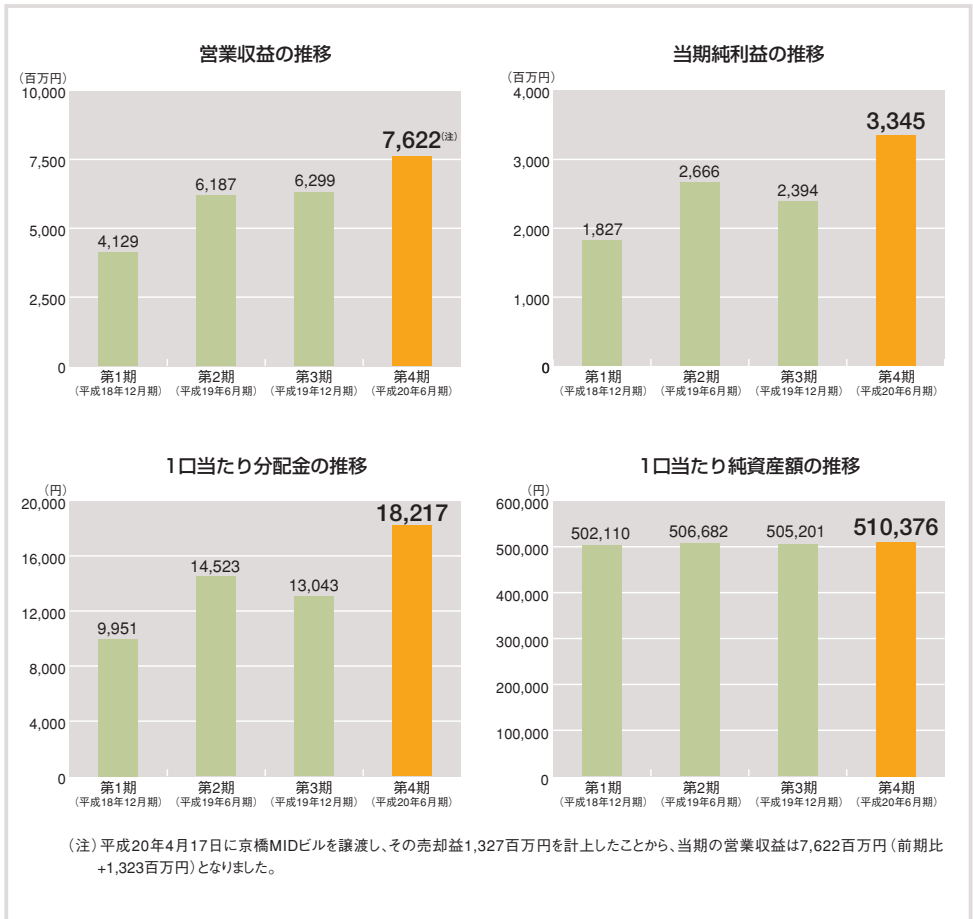
予想分配金

■ 第5期(平成20年12月期) 1口当たり予想分配金 **11,128円**

■ 第6期(平成21年6月期) 1口当たり予想分配金 **11,023円**

予想分配金は一定の前提条件の下に算出した平成20年8月18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20年8月18日付「平成20年6月期(平成20年1月1日～平成20年6月30日)決算短信」をご参照下さい(決算短信は本投資法人のホームページ等でもご覧いただけます。ホームページにつきましては、48ページをご覧ください。)

■ 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6月30日現在

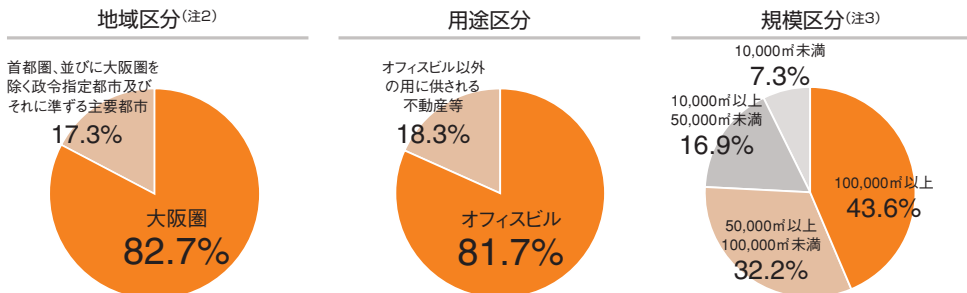
投資区分	投資エリア	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	取得年月	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)		
オフィスビル	大阪圏	1	ツイン21 ^(注5)	大阪市中央区	68,700	43.6	平成18年8月	82,401.40	96.7		
		2	松下IMPビル	大阪市中央区	24,600	15.6	平成18年8月	36,748.11	94.8		
		3	松下電工ビル	大阪市中央区	7,620	4.8	平成18年8月	12,684.52	100.0		
		4	御堂筋MIDビル ^(注6)	大阪市中央区	8,290	5.3	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	1.5	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	2.1	平成19年4月	4,278.35	100.0		
		11	MID御堂筋夙町ビル	大阪市中央区	2,000	1.3	平成19年5月	3,039.09	75.5		
		12	北浜MIDビル	大阪市中央区	10,800	6.9	平成20年4月	10,189.50	95.5		
		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(9物件)					128,740	81.7		172,614.71	96.6
		オフィスビル以外	大阪圏	8	コナミスポーツクラブ京橋	大阪市都島区	2,780	1.8	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	16.6	平成18年8月	101,210.44	100.0
小計(2物件)					28,880	18.3		110,796.70	100.0		
合計(11物件)					157,620	100.0		283,411.41	98.0		

- (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、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6月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しております。また「小計」欄及び「合計」欄は、各保有資産の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しております(小数第2位を四捨五入して記載しております)。
 (注5) ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。
 (注6) 平成19年10月31日付で取得した御堂筋MIDビル隣接土地を含んでおります。
 (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日及び平成20年1月30日に「(仮称)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。
 (注8) 京橋MIDビルは、平成20年4月17日付で譲渡しております。

■ 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)



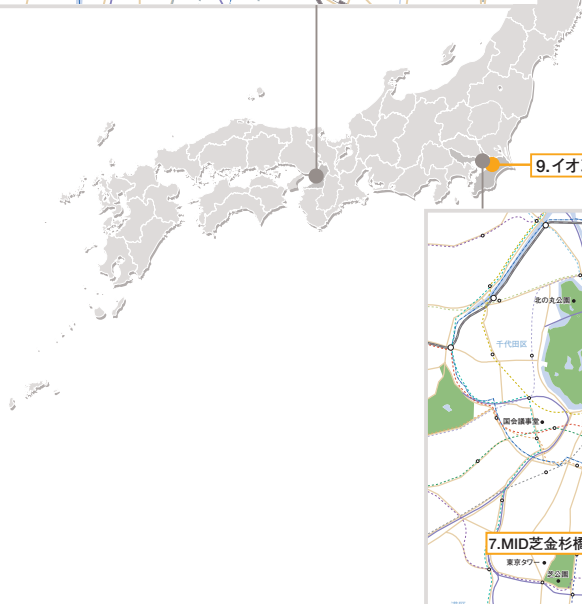
(注1) 比率は、取得価格総額に対する各区分毎の取得価格合計の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しております。そのため各区分の比率の合計は100.0%とはならない場合があります。
 (注2) 「大阪圏」とは、大阪府、兵庫県及び京都府を指し、「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。
 (注3) 規模は、登記簿上の延床面積を基準にしております。

■ 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、松下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

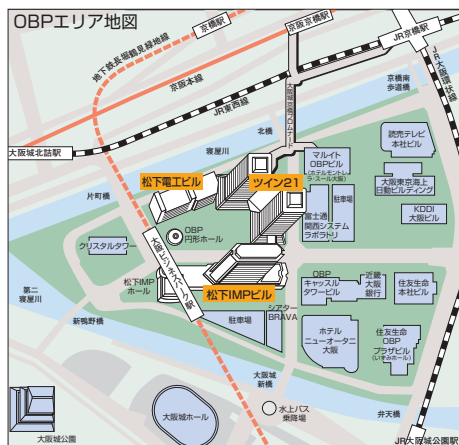
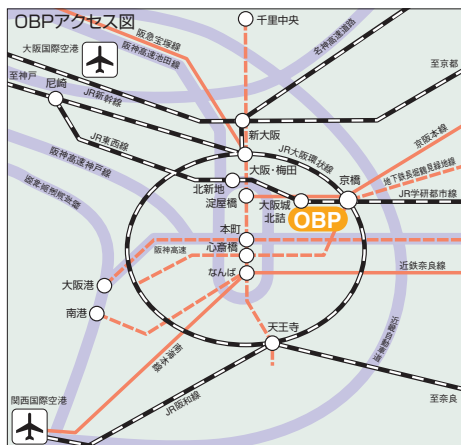
- 大阪圏最大クラスのフロア面積を有する高層オフィスビル群
- 十分な駐車場を確保
- 豊富なオフィスサポート店舗の展開

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

松下電工ビル(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



第4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



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	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



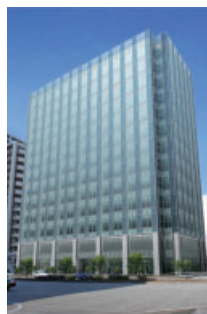
MID芝金杉橋ビル (物件番号7)

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



匿名組合出資持分の取得（仮称）桜通MIDビル

本投資法人は、「（仮称）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6月30日時点で下表①及び②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。



（仮称）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㎡

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。

（注）上図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

	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（予定）	37百万円（上限）
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

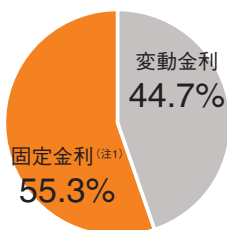
（注）複数の用途に供される場合には、各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づき、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額を、当該用途別の取得価格に算入するものとします。

■ 財務の状況

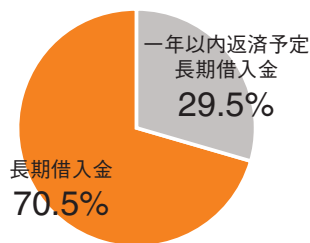
平成20年6月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

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
一年以内返済予定長期借入金	2年	213億円	1.165%	平成18年8月31日	平成20年8月31日	有担保
	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
長期借入金	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
	2年	110億円	1.455%	平成20年4月24日	平成22年4月23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) 借入期間が3年及び4年の借入金については、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。

投資法人債の発行登録

本投資法人は、平成19年11月に投資法人債（短期投資法人債を除く。）に係る発行登録書を提出しております。

発行予定額	1,000億円
発行予定期間	平成19年11月15日から平成21年11月14日
資金使途	特定資産の取得資金及び維持管理運営に係る必要資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、運転資金等

格付けの状況

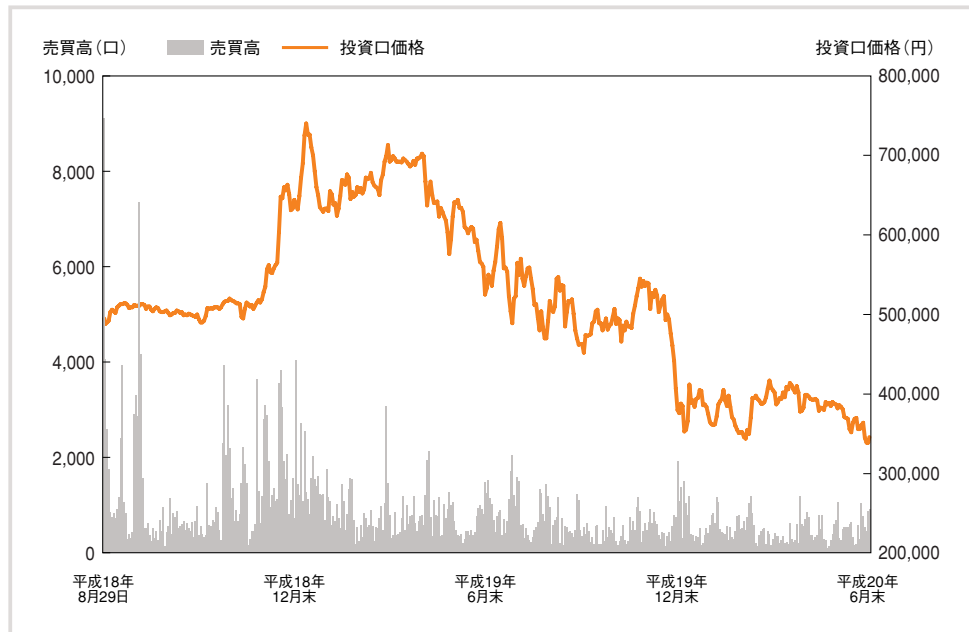
平成20年6月30日現在の発行体格付けの状況は以下のとおりです。

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

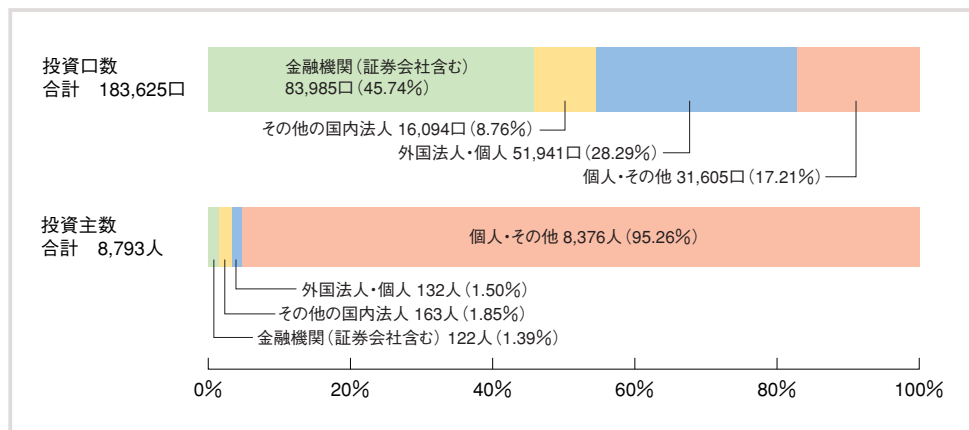
■ 投資口の状況

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6月30日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は以下のとおりです。

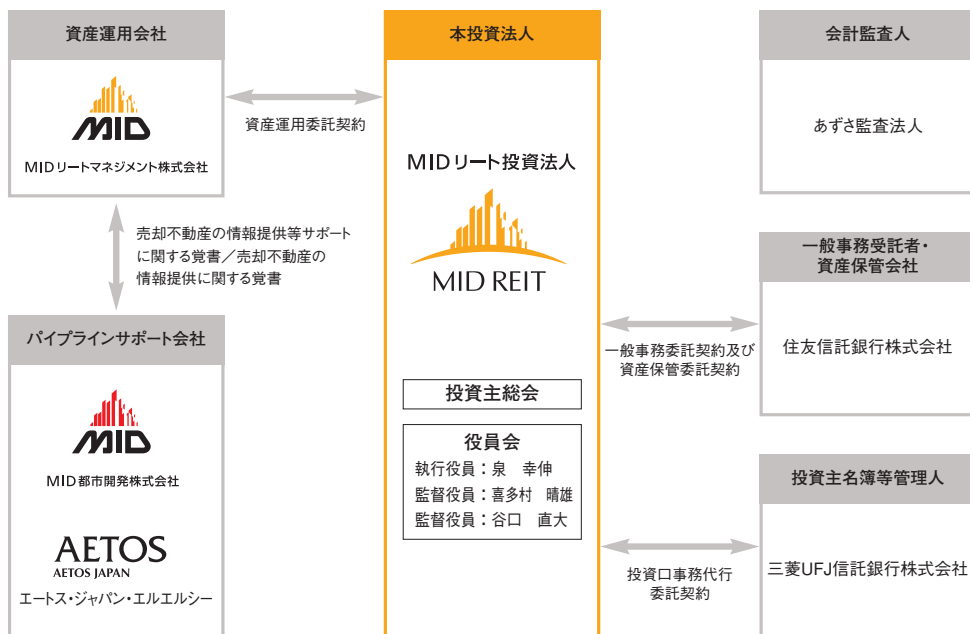


投資主の構成



■ 投資法人の概要 平成20年6月30日現在

本投資法人の仕組図



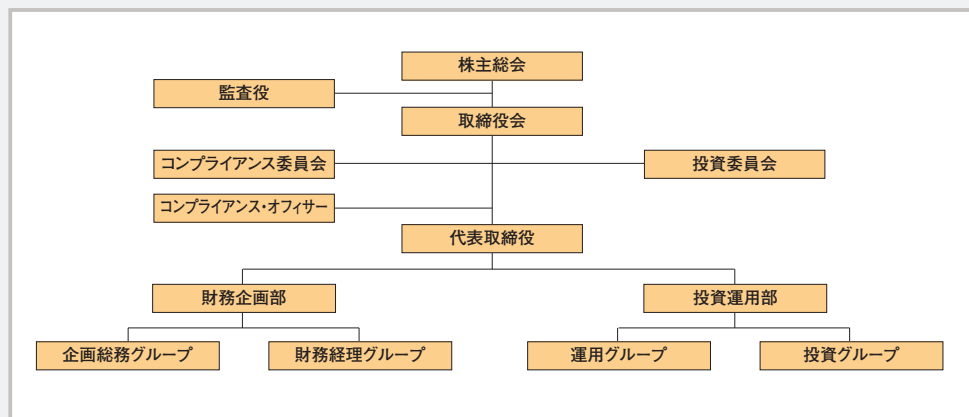
沿革

- 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
		(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)
営業収益	(百万円)	4,129	6,187	6,299	7,622
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(4,129)	(6,187)	(6,299)	(6,295)
営業費用	(百万円)	1,744	3,076	3,432	3,749
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(1,405)	(2,465)	(2,842)	(3,081)
営業利益	(百万円)	2,385	3,111	2,866	3,873
経常利益	(百万円)	1,829	2,668	2,396	3,346
当期純利益	(百万円)	1,827	2,666	2,394	3,345
総資産額	(百万円)	166,268	167,905	167,461	179,916
(対前期比)	(%)	(—)	(1.0)	(△0.3)	(7.4)
純資産額	(百万円)	92,199	93,039	92,767	93,717
(対前期比)	(%)	(—)	(0.9)	(△0.3)	(1.0)
有利子負債額	(百万円)	61,300	61,300	61,300	72,300
出資総額	(百万円)	90,372	90,372	90,372	90,372
発行済投資口数	(口)	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
分配金総額	(百万円)	1,827	2,666	2,395	3,345
1口当たり分配金額	(円)	9,951	14,523	13,043	18,217
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(9,951)	(14,523)	(13,043)	(18,217)
(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)
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)
期末自己資本比率 (注4)	(%)	55.5	55.4	55.4	52.1
(対前期比増減比)	(%)	(—)	(△0.1)	(0.0)	(△3.3)
期末有利子負債比率 (注5)	(%)	36.9	36.5	36.6	40.2
配当性向 (注6)	(%)	99.9	99.9	100.0	99.9
投資物件数	(件)	9	11	11	11
総賃貸可能面積 (注7)	(㎡)	271,575.16	278,877.15	278,424.91	283,411.41
期末テナント数 (注8)	(件)	184	208	213	211
期末稼働率 (注9)	(%)	99.2	98.4	98.4	98.0
当期減価償却費	(百万円)	552	857	887	907
当期資本的支出額	(百万円)	81	506	625	783
賃貸NOI (注10)	(百万円)	3,276	4,579	4,343	4,140

(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失

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、上場後第3期までに取得した11物件に加え、第4期（当期）においてオフィスビル1物件を取得し、さらにオフィスビル1物件を売却した結果、保有物件数11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157,620百万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、雇用者所得は緩やかに増加し、個人消費も底堅く推移しているものの、交易条件の悪化等による企業収益の減少を背景とした設備投資の増勢の鈍化や、エネルギー・原材料価格高の影響などにより、景気の先行きに対する不透明感が増してきました。

平成20年1月1日時点の地価公示によると、平成19年1月以降の地価動向は、企業収益の改善を背景にしたオフィス需要や不動産投資等により、東京、大阪、名古屋の三大都市圏の商業地においては上昇率10.4%と、3年連続して上昇しました。もっとも、このような地価の持ち直し傾向が引き続き見られる一方で、平成19年後半は、その上昇基調にも陰りが見え始めました。大阪市の商業地においても、11.7%の上昇となりましたが、その伸び率は鈍化しております。

不動産売買市場においては、当期においてもサブプライムローン等の影響による海外の信用収縮が広がる中、不動産関連融資に対する慎重姿勢が強まるなど不動産投資資金の勢いも鈍り、限られた資金が優良物件に集中する不動産価格の二極化が進行するなど、引き続き厳しい投資環境が続きました。

オフィスビル賃貸市場においては、東京、大阪の空室率は低い水準で推移しておりましたが、市況改善のペースは弱まる傾向が見られます。大阪においても既存ビルの建替えに伴う移転需要は引き続きあるものの、景気の不透明感が増す中、テナントの新設・拡張移転需要には停滞感が見られるなど、需要増加のペースは鈍化する傾向にあります。

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、本投資法人のポートフォリオの質の向上、充実を図る観点から新たに北浜MIDビル（取得価格10,800百万円）を取得し、京橋MIDビル（譲渡価格7,100百万円）を譲渡いたしました。

その結果、本投資法人が第4期末で保有する資産は11物件（取得価格総額157,620百万円）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82.7%、首都圏等その他地域17.3%、また用途別ではオフィスビル81.7%、商業施設18.3%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による既存テナントの増床や新規テナント誘致が実現し、当期末時点での稼働率は98.0%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大阪ビジネスパーク（以下「OBP」といいます。）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。

賃料については、マーケット調査、不動産市場の動向を踏まえ新規成約賃料及び更新時賃料の引き上げを行っております。

(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年以内返済予定長期借入金21,300百万円、長期借入金51,000百万円）の借入れを行っております。この内、当期においては北浜MIDビルの取得及びその関連費用の一部の支払いに充当するため11,000百万円の資金調達を行いました。また借入金の内、40,000百万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、期末末現在においては、総資産に対する有利子負債比率40.2%、長期借入金比率100%（内、1年以内返済予定長期借入金29.5%）、金利の固定化比率55.3%となっております。

なお、本投資法人の投資法人債（短期投資法人債を除く。）に係る発行登録書の内容は以下のとおりです。

発行予定額	1,000億円
発行予定期間	平成19年11月15日から平成21年11月14日
資金使途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金及び維持管理運営に係る必要資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、運転資金等に充当する予定

また、平成20年6月30日現在の本投資法人の発行体格付けの状況は以下のとおりです。

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

(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7,622百万円、営業利益3,873百万円、経常利益3,346百万円、当期純利益3,345百万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18,217円となりました。

3. 増資等の状況

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

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

4. 分配金等の実績

当期（第4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18,217円となりました。

項目	第1期	第2期	第3期	第4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)
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
利益留保額	5千円	146千円	78千円	92千円
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)
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)
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)

(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、米欧金融機関の損失拡大懸念、米国経済の先行きに対する懸念、世界的なインフレの高まり等を背景に世界経済が減速する中、輸出減少に伴う製造業の生産調整、エネルギー・原材料価格高による企業収益、個人消費への影響などから景気後退観測が広がっております。

不動産市場においては、地価公示によると、三大都市圏における地価上昇の周辺地域への広がりが、都心部に近接した地域及び鉄道沿線など、都心部への接近性・交通利便性や収益性が高い地域を中心に見られるものの、相対的に利便性・収益性が劣る地域では地価が下落するなど、不動産価格の二極化が進んでおります。また、地価動向の先行きについては、景気・金利動向、需給バランスの動向、内外投資家の動向の影響などに留意する必要があると考えられます。

また不動産は個性性が強く、同じ地域や用途であっても利便性や建物のスペック等の個別的要因による格差が大きいという特性もあり、優良物件に対する投資環境の厳しさは続くと考えられます。

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

(2) 内部成長戦略

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

〈既存テナントニーズの把握と満足度向上への活動〉

本資産運用会社は既存テナントニーズの把握と満足度向上のための活動として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、第3期に第2回調査

を実施いたしました。

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、稼働率の維持向上と継続賃料水準の引き上げ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おります。

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や、オフィスビル以外の商業施設など、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。

前期において、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、「(仮称)桜通MIDビル」について一定期間（建物竣工後6ヶ月間）の優先交渉権を取得しております。今後も、本資産運用会社はこのような開発物件情報をスポンサー会社等から収集し、立地、規模、用途、リスク等を総合的に評価した上で新築物件取得方策のひとつとして、匿名組合出資持分等資産対応証券の取得を戦略的に検討してまいります。

(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、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について継続して取り組んでまいります。また、投資法人債の発行登録に基づき、今後の市場環境を睨みながら投資法人債による資金調達も検討してまいります。

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)
発行可能投資口総数(口)	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
出資総額 (百万円)	90,372	90,372	90,372	90,372
投資主数 (人)	11,371	8,109	7,704	8,793

2. 投資口に関する事項

平成20年6月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に 対する所有投資口数の割合 (%)
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	13,620	7.42
MID都市開発株式会社	9,200	5.01
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	7,870	4.29
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,046	3.84
株式会社北洋銀行	6,977	3.80
株式会社池田銀行	6,894	3.75
シージーエムエルアイビーピーカスタマーコラテラルアカウント	5,368	2.92
ゴールドマンサックスインターナショナル	5,074	2.76
富士火災海上保険株式会社	3,822	2.08
メロンバンクエヌエートリーティークライアントオムニバス	3,509	1.91
合 計	69,380	37.78

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

3. 役員等に関する事項

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	泉 幸伸	—	4,800
監督役員	喜多村 晴雄	喜多村公認会計士事務所 所長(公認会計士)	3,000
監督役員	谷口 直大	谷口法律会計事務所 副所長(弁護士)	3,000
会計監査人	あずさ監査法人	—	10,000

(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いません。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。

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

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	MIDリートマネジメント株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等)	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資口の名義書換等)	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)	
		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
信託不動産	大阪圏(注4)	119,070	71.1	130,148	72.3
	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	32,996	19.7	27,133	15.1
	小計	152,067	90.8	157,281	87.4
匿名組合出資持分		101	0.1	102	0.1
預金・その他資産		14,467	8.6	21,706	12.1
資産総額計(注5)		167,461 (152,993)	100.0 (91.4)	179,916 (158,209)	100.0 (87.9)

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

2. 主要な保有資産

平成20年6月30日現在における本投資法人が保有する主要な運用資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
ツイン21(注4)	69,085	82,401.40	79,705.78	96.7	48.7	オフィス
松下IMPビル	24,359	36,748.11	34,845.48	94.8	19.7	オフィス
松下電工ビル	7,637	12,684.52	12,684.52	100.0	5.6	オフィス
御堂筋MIDビル(注5)(注6)	8,353	16,186.37	16,186.37	100.0	—	オフィス
東野田MIDビル(注5)	2,279	5,098.10	5,098.10	100.0	—	オフィス
MID芝金杉橋ビル	1,160	1,989.27	1,989.27	100.0	0.7	オフィス
MID今橋ビル	3,390	4,278.35	4,278.35	100.0	2.1	オフィス
MID御堂筋夙町ビル	2,050	3,039.09	2,294.90	75.5	1.2	オフィス
北浜MIDビル	11,074	10,189.50	9,733.81	95.5	1.2	オフィス
コナミスポーツクラブ京橋(注5)	2,742	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	25,972	101,210.44	101,210.44	100.0	11.5	商業施設
合計	158,107	283,411.41	277,613.28	98.0	97.9	

- (注1) 「賃貸可能面積」は、平成20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、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。)に記載しております。
 (注2) 「賃貸面積」は、平成20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、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。)に記載しております。
 (注3) 「稼働率」は、平成20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」は記載していません。
 (注6) 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7,528百万円、御堂筋MIDビル隣接土地825百万円となっております。
 (注7) 金額については、記載単位未満を切り捨て、各種比率等については小数第2位を四捨五入して記載しております。
 (注8) 本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日及び平成20年1月30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6月30日現在における本投資法人が保有する運用資産の明細は以下のとおりです。

用途	地域	不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	大阪圏	ツイン21 (注2)	大阪市中央区城見二丁目1番61号	不動産信託受益権	70,900	69,085
		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	24,800	24,359
		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	7,637
		御堂筋MIDビル(注3)	大阪市中央区南船場四丁目3番2号	不動産信託受益権	10,900	7,528
				不動産		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	2,300	2,279
		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	3,280	3,390
		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	2,010	2,050
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	10,800	11,074		
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	1,280	1,160	
小 計					133,890	129,392
商業施設	大阪圏	コマ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	2,742
		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	26,200	25,972
小 計					29,060	28,714
合 計					162,950	158,107

(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) 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4) 金額については百万円未満を切り捨てて記載しております。

(注5) 本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日及び平成20年1月30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3期 (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)				第4期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)			
			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 (%)	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	111	97.8	3,085,581	49.0	110	96.7	3,065,372	48.7
		松下IMPビル	60	95.0	1,262,141	20.0	60	94.8	1,237,923	19.7
		松下電工ビル	1	100.0	354,359	5.6	1	100.0	350,713	5.6
		御堂筋MIDビル(注4) (注7)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
		東野田MIDビル(注4)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
		MID今橋ビル	19	100.0	124,815	2.0	19	100.0	130,732	2.1
		MID御堂筋瓦町ビル	7	87.5	67,408	1.1	8	75.5	77,236	1.2
		北浜MIDビル(注6)	—	—	—	—	8	95.5	76,816	1.2
首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市	京橋MIDビル(注6)	10	93.2	196,177	3.1	—	—	135,108	2.1	
	MID芝金杉橋ビル	1	100.0	42,275	0.7	1	100.0	44,356	0.7	
小 計			211	97.4	—	—	209	96.6	—	—

II. 資産運用報告

用途	地域	不動産等の名称	第3期 (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)				第4期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)			
			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 (%)	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 (%)
商業施設	大阪圏	コナミスポーツクラブ京橋(注4)	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	720,709	11.4	1	100.0	726,004	11.5
小計			2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
合計(注5)			213	98.4	6,299,486	100.0	211	98.0	6,295,646	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)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。

(注6)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)の日数となっております。

(注7)御堂筋MIDビル隣接土地を含んでおります。

4. 有価証券組入資産明細

平成20年6月30日現在における有価証券組入資産明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	帳簿価額 (千円)	評価額 (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	102,510	102,000	△510	—

5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成20年6月30日現在における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円) (注2)
			うち一年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	40,000,000		△112,081
合計		40,000,000	40,000,000	△112,081

(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)	総合受信盤改修	自平成20年2月 至平成20年8月	146	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	セキュリティボックス更新	自平成20年4月 至平成20年8月	45	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	トイレ洗面給湯設備改修	自平成20年6月 至平成20年11月	56	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	空調機制御更新	自平成20年7月 至平成20年12月	107	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	低層用冷却塔更新	自平成20年7月 至平成21年4月	150	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	スクリュウ冷凍機更新	自平成20年7月 至平成21年5月	250	—	—
松下IMPビル (大阪市中央区)	熱源改修工事	自平成20年7月 至平成21年2月	214	—	—
御堂筋MIDビル (大阪市中央区)	低層階改修工事	自平成20年10月 至平成21年1月	300	—	—
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7月 至平成21年4月	155	—	—

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783百万円であり、当期費用に区分された修繕費348百万円と併せ、1,131百万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)	空調機制御更新	自平成19年12月1日 至平成20年1月28日	53
ツイン21 (大阪市中央区)	熱源改修工事	自平成19年7月1日 至平成20年5月31日	300
ツイン21 (大阪市中央区)	冷却水設備改修工事	自平成19年7月1日 至平成20年5月31日	175
松下電工ビル (大阪市中央区)	防排煙設備改修	自平成20年4月1日 至平成20年6月25日	39
その他不動産等	その他資本的支出		214
合計			783

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 (自平成18年6月1日 至平成18年12月31日)	第2期 (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)	第3期 (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)	第4期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)
前期末積立金残高(百万円)	—	412	323	182
当期積立額 (百万円)	478	478	487	490
当期積立金取崩額(百万円)	66	567	629	591
次期繰越額 (百万円)	412	323	182	82

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3期 (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)	第4期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)
資産運用報酬(注)	461,946	511,298
資産保管委託報酬	8,370	8,675
一般事務委託報酬	46,681	49,845
役員報酬	10,800	10,800
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他費用	52,227	77,466
合計	590,027	668,085

(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3期に8,405千円、第4期に54,005千円、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6月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要																						
一年以内返済予定長期借入金	タムローン (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	21,300,000	1.165	平成20年 8月31日	期日 一括	(注4)	有担保																					
											長期借入金	タムローン (3年) (注2) (注3)	株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 株式会社池田銀行 株式会社損害保険ジャパン	平成18年 8月31日	20,000,000	20,000,000	1.447	平成21年 8月31日	期日 一括	(注4)	有担保										
																						タムローン (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
合計			61,300,000	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) タムローン (2年)、タムローン (3年)、タムローン (4年) の借入は記載された金融機関による協調融資です。

(注3) タムローン (3年)、タムローン (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。

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1)	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) (注2)
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1月30日	1	—	—	—	—
京橋MIDビル	—	—	平成20年4月17日	7,100	5,733	1,327
北浜MIDビル	平成20年4月24日	10,800	—	—	—	—
合 計	—	10,801	—	7,100	5,733	1,327

(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)「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しております。

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

取得 又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得年月日 又は譲渡年月日	取得価額 又は譲渡価額 (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	北浜MIDビル	平成20年4月24日	10,800	10,800
	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1月30日	1	1
	合 計			10,801	10,801
譲渡	不動産信託受益権	京橋MIDビル	平成20年4月17日	7,100	7,100
	合 計			7,100	7,100

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

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

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

区 分	売買金額等 (注2) (注3)	
	買付額等 (千円)	売付額等 (千円)
総 額	10,801,000	7,100,000
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額	うち利害関係人等及び主要株主への売付額
	10,801,000 (100.0%)	7,100,000 (100.0%)

利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳

ハルアセット特定目的会社	10,800,000 (99.9%)	— (—%)
MID都市開発株式会社	— (—%)	7,100,000 (100.0%)
桜通開発合同会社	1,000 (0.1%)	— (—%)

(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、MID都市開発株式会社、ハルアセット特定目的会社及び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)	
媒介手数料 (注3)	216,000	MID都市開発株式会社	216,000	100.0
管理委託報酬	702,750	MIDファシリティマネジメント株式会社	502,792	71.5
		MIDプロパティマネジメント株式会社	191,773	27.3
損害保険料 (注4)	1,271	MIDファシリティマネジメント株式会社	1,271	100.0
その他賃貸事業費用	11,390	MIDファシリティマネジメント株式会社	9	0.1
		MIDプロパティマネジメント株式会社	3,432	30.1
その他営業費用	87,466	MIDプロパティマネジメント株式会社	718	0.8

(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都市開発株式会社、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) 当該媒介手数料は、当期に取得した「北浜MIDビル」の取得原価に算入されております。

(注4) 損害保険料は当期に取得した「北浜MIDビル」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29,172千円を計上しております。

(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 431,222千円

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

投資主総会

平成20年4月10日に第2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。 <ul style="list-style-type: none"> ・会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律が施行され、また、投信法その他投資法人に関わる法令が改正されたこと等に伴う所要の変更 ・投資主総会の普通決議につき定数を定めないこととする変更 ・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（平成18年法律第65号）の施行に伴う所要の変更 ・短期投資法人債の発行を可能とするための変更 ・スポンサー関係者の定義につき、資産運用会社との実質的な利益相反関係があり得る一定の資本関係及び取引関係を有する者を、より一般的に対象とするための規定の整備 ・その他、現行の規約と関係法令との字句等の統一を図るための所要の変更及び条文の整備等
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	補欠執行役員に諸泉信男が選任されました。
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す。

承認日	項目	概要
平成20年3月26日	資産運用委託契約の変更覚書締結の件	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人規約に定める資産運用報酬に関する規定が変更されたことに伴い、資産運用委託契約上の資産運用報酬に関する規定についても、変更後の規約と平仄を合わせて変更いたしました。 ・金融商品取引法の施行及びその他諸法令の改正に伴い、用語及び引用法令名称等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。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

区 分	注記 番号	当期 (平成20年6月30日現在)		前期 (ご参考) (平成19年12月31日現在)	
		金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
現金及び預金		15,561,291		8,346,107	
信託現金及び信託預金		5,534,347		5,678,055	
営業未収入金		202,285		199,478	
未収還付法人税等		2,424		1,867	
未収消費税等		135,768		—	
前払費用		30,623		60,108	
繰延税金資産		33		29	
その他流動資産		543		589	
流動資産合計		21,467,316	11.9	14,286,237	8.5
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
建設仮勘定		10,500		—	
土地		825,095		825,095	
信託建物	※1	54,286,663		50,721,540	
減価償却累計額		△3,128,642	51,158,021	△2,288,789	48,432,751
信託構築物	※1	44,512		43,532	
減価償却累計額		△1,288	43,224	△679	42,853
信託工具器具及び備品	※1	102,069		85,639	
減価償却累計額		△11,953	90,116	△7,108	78,530
信託土地	※1	105,990,543		103,513,074	
有形固定資産合計		158,117,500	87.9	152,892,304	91.3
2. 無形固定資産					
ソフトウェア		1,811		2,081	
商標権		418		—	
無形固定資産合計		2,230	0.0	2,081	0.0
3. 投資その他の資産					
投資有価証券		102,510		101,505	
差入敷金保証金		10,000		10,000	
長期前払費用		216,740		169,628	
投資その他の資産合計		329,250	0.2	281,133	0.2
固定資産合計		158,448,980	88.1	153,175,519	91.5
資産合計		179,916,297	100.0	167,461,757	100.0

区 分	注記 番号	当期 (平成20年6月30日現在)		前期 (ご参考) (平成19年12月31日現在)	
		金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
営業未払金		481,579		235,474	
1年以内返済予定長期借入金	※1	21,300,000		21,300,000	
未払金		764,746		722,355	
未払費用		29,817		7,222	
未払配当金		20,529		21,320	
未払法人税等		358		402	
未払消費税等		—		120,504	
前受金		785,500		760,973	
その他流動負債		552,554		324,775	
流動負債合計		23,935,085	13.3	23,493,028	14.0
II 固定負債					
長期借入金	※1	51,000,000		40,000,000	
預り敷金保証金		8,943,201		9,048,336	
信託預り敷金保証金		2,320,207		2,152,679	
固定負債合計		62,263,408	34.6	51,201,015	30.6
負債合計		86,198,494	47.9	74,694,043	44.6
(純資産の部)	※2				
I 投資主資本					
1. 出資総額		90,372,613	50.2	90,372,613	54.0
2. 剰余金					
当期末処分利益		3,345,189		2,395,099	
剰余金合計		3,345,189	1.9	2,395,099	1.4
投資主資本合計		93,717,803	52.1	92,767,713	55.4
純資産合計		93,717,803	52.1	92,767,713	55.4
負債・純資産合計		179,916,297	100.0	167,461,757	100.0

損益計算書

区 分	注記 番号	当期 (自平成20年1月1日) (至平成20年6月30日)			前期 (ご参考) (自平成19年7月1日) (至平成19年12月31日)		
		金 額 (千円)		百分比 (%)	金 額 (千円)		百分比 (%)
1. 営業収益							
賃貸事業収入	※1	5,900,052			5,907,140		
その他賃貸事業収入	※1	395,593			392,346		
不動産等売却益	※2	1,327,347	7,622,993	100.0	—	6,299,486	100.0
2. 営業費用							
賃貸事業費用	※1	3,081,655			2,842,905		
資産運用報酬		511,298			461,946		
資産保管委託報酬		8,675			8,370		
一般事務委託報酬		49,845			46,681		
役員報酬		10,800			10,800		
その他営業費用		87,466	3,749,740	49.2	62,227	3,432,932	54.5
営業利益			3,873,252	50.8		2,866,554	45.5
3. 営業外収益							
受取利息		18,683			15,365		
その他営業外収益		5	18,689	0.2	2	15,368	0.2
4. 営業外費用							
支払利息		467,332			433,613		
融資関連費用		60,670			51,452		
その他営業外費用		17,162	545,165	7.1	290	485,355	7.7
経常利益			3,346,776	43.9		2,396,566	38.0
税引前当期純利益			3,346,776	43.9		2,396,566	38.0
法人税、住民税及び事業税		1,668			1,605		
法人税等調整額		△3	1,665	0.0	6	1,612	0.0
当期純利益			3,345,110	43.9		2,394,953	38.0
前期繰越利益			78			146	
当期末処分利益			3,345,189			2,395,099	

投資主資本等変動計算書

当期（自平成20年1月1日 至平成20年6月30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	90,372,613	2,395,099	2,395,099	92,767,713	92,767,713
当期変動額					
剰余金の分配	—	△2,395,020	△2,395,020	△2,395,020	△2,395,020
当期純利益	—	3,345,110	3,345,110	3,345,110	3,345,110
当期変動額合計	—	950,089	950,089	950,089	950,089
当期末残高 ※1	90,372,613	3,345,189	3,345,189	93,717,803	93,717,803

前期（自平成19年7月1日 至平成19年12月31日）（ご参考）

（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	90,372,613	2,666,932	2,666,932	93,039,545	93,039,545
当期変動額					
剰余金の分配	—	△2,666,785	△2,666,785	△2,666,785	△2,666,785
当期純利益	—	2,394,953	2,394,953	2,394,953	2,394,953
当期変動額合計	—	△271,832	△271,832	△271,832	△271,832
当期末残高 ※1	90,372,613	2,395,099	2,395,099	92,767,713	92,767,713

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20年1月1日) (至平成20年6月30日)	前期 (ご参考) (自平成19年7月1日) (至平成19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="306 635 628 711"> <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 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="697 635 1019 711"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～59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 同 左</p> <p>(3)長期前払費用 同 左</p>	信託建物	2～59年	信託構築物	15～45年	信託工具器具及び備品	2～15年
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													
信託建物	2～59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。</p>												

項 目	当期 (自平成20年1月1日) (至平成20年6月30日)	前期 (ご参考) (自平成19年7月1日) (至平成19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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金保証金</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 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20年6月30日現在)	前期 (ご参考) (平成19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)
信託建物 51,158,021	信託建物 47,771,494
信託構築物 43,224	信託構築物 42,853
信託工具器具及び備品 90,116	信託工具器具及び備品 77,937
信託土地 105,990,543	信託土地 98,431,200
合計 157,281,905	合計 146,323,485
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。
1年以内返済予定長期借入金 21,300,000	1年以内返済予定長期借入金 21,300,000
長期借入金 51,000,000	長期借入金 40,000,000
合計 72,300,000	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	※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〕

当期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)			前期(ご参考) (自平成19年7月1日 至平成19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	4,639,655	
共益費	1,088,971		共益費	1,096,066	
駐車場収入	176,089	5,900,052	駐車場収入	171,418	5,907,140
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	361,141	
解約違約金	9,604		解約違約金	336	
その他賃貸収入	38,369	395,593	その他賃貸収入	30,867	392,346
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		6,299,486
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	702,852	
水道光熱費	479,167		水道光熱費	551,130	
公租公課	568,635		公租公課	556,481	
損害保険料	29,172		損害保険料	19,582	
修繕費	348,498		修繕費	76,775	
減価償却費	907,907		減価償却費	887,306	
除却損失	18,997		除却損失	—	
その他賃貸事業費用	26,525	3,081,655	その他賃貸事業費用	48,777	2,842,905
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		2,842,905
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)			C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		
		3,213,990			3,456,581
※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〕

当期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	前期 (ご参考) (自平成19年7月1日 至平成19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〕

当期 (平成20年6月30日現在)	前期 (ご参考) (平成19年12月31日現在)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 33	未払事業税損金不算入額 29
繰延税金資産合計 33	繰延税金資産合計 29
繰延税金資産の純額 33	繰延税金資産の純額 29
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%

〔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20年1月1日 至平成20年6月30日)	前期 (ご参考) (自平成19年7月1日 至平成19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〕

当期（自平成20年1月1日 至平成20年6月30日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
利害関係人等	桜通開発合同会社	不動産信託受益権の 取得、保有及び売却、 当該不動産の賃貸及 び管理	—	買付額	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。

前期（自平成19年7月1日 至平成19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3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
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	101,000	投資有価証券	101,505
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2)	15,215	前受金 預り敷金保証金	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(注1)	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	197,844	営業未払金	36,629
				賃貸収入等(注2)	124,988	営業未収入金 前受金 預り敷金保証金	2,099 6,277 53,185
				その他賃貸事業費用	9,381	営業未払金 前払費用	589 1,041
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	501,782	営業未払金	87,538
				賃貸収入等(注2)	182,580	営業未収入金 前受金 預り敷金保証金	1,528 6,211 140,008
				修繕工事等	515,442	営業未払金 未払金	18,286 49,805
				その他賃貸事業費用	957	営業未払金	155
				保険料	66,628	前払費用	53,442
利害関係人等	MIDクリエイト株式会社(注1)	貸会場の運営・管理、イベント企画	—	賃貸収入等(注2)	23,689	—	—
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	銀行業	—	一般事務委託報酬	41,854	未払金	43,946
				信託報酬	14,400	—	—
				支払利息	53,355	未払費用	936
				ローン手数料	2,518	前払費用	824

(注1) MIDクリエイト株式会社とMIDプロパティマネジメント株式会社は平成19年8月1日付で合併し、存続会社はMIDプロパティマネジメント株式会社となっております。

(注2) 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3) 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4) 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〕

当期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)		前期 (ご参考) (自平成19年7月1日 至平成19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	505,201円
1口当たり当期純利益	18,217円	1口当たり当期純利益	13,042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いません。		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。

	当期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	前期 (ご参考) (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)
当期純利益 (千円)	3,345,110	2,394,953
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	2,394,953
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〕

当期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	前期 (ご参考) (自平成19年7月1日 至平成19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	当期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	前期 (ご参考) (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)
I 当期末処分利益	3,345,189,367円	2,395,099,852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)	2,395,020,875円 (13,043円)
III 次期繰越利益	92,742円	78,977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2,395,020,875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 20 年 8 月 15 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1月1日から平成20年6月30日までの第4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）

区 分	注記 番号	当期	前期
		(自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	(自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)
		金額(千円)	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		3,346,776	2,396,566
減価償却費		907,907	887,306
長期前払費用償却額		54,324	43,554
受取利息		△18,683	△15,365
支払利息		467,332	433,613
固定資産除却損失		18,997	—
営業未収入金の増加・減少額		△2,806	9,036
未収消費税等の増加・減少額		△135,768	—
未払消費税等の増加・減少額		△120,504	47,238
営業未払金の増加・減少額		246,104	△39,408
前受金の増加・減少額		24,526	△21,834
前払費用の増加・減少額		29,484	△49,344
長期前払費用の支払額		△101,436	—
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	4,759
小 計		10,547,454	3,696,121
利息の受取額		18,683	15,365
利息の支払額		△444,737	△428,708
法人税等の支払額		△2,269	△3,260
営業活動によるキャッシュ・フロー		10,119,130	3,279,518
II 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	△825,095
信託有形固定資産の取得による支出		△11,884,102	△557,770
無形固定資産の取得による支出		△429	—
投資有価証券の取得による支出		△1,005	△101,505
預り敷金保証金の収入		508,156	488,372
信託預り敷金保証金の収入		675,684	444,308
預り敷金保証金の支出		△431,490	△685,530
信託預り敷金保証金の支出		△508,156	△488,432
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		—	△16,028
投資活動によるキャッシュ・フロー		△11,651,843	△1,741,680
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		11,000,000	—
分配金の支払額		△2,395,811	△2,660,991
財務活動によるキャッシュ・フロー		8,604,188	△2,660,991
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		7,071,475	△1,123,153
V 現金及び現金同等物の期首残高		11,945,690	13,068,844
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	19,017,166	11,945,690

〔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20年1月1日) 至平成20年6月30日)	前期 (自平成19年7月1日) 至平成19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）

当期 (自平成20年1月1日) 至平成20年6月30日)	前期 (自平成19年7月1日) 至平成19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19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 8,346,107
信託現金及び信託預金 5,534,347	信託現金及び信託預金 5,678,055
信託預り敷金保証金対応信託預金 (注) △2,078,472	信託預り敷金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 11,945,690</u>
(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	(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)	
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

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「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店およ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取りいただけます。受取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、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。

MIDリート投資法人