



MIDリート投資法人 第8期 決算説明資料

(平成22年1月1日～平成22年6月30日)

MIDリートマネジメント株式会社



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

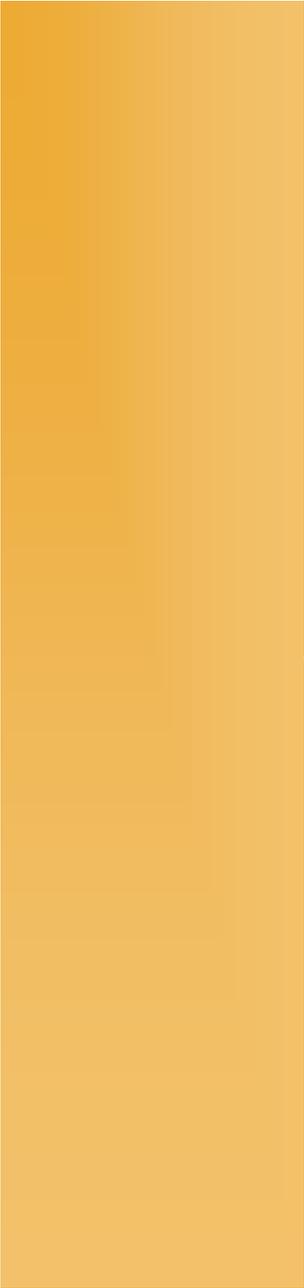


1. MIDリートの特徴	4
2. 決算ハイライト	7
3. 運用実績	15
4. 財務の状況	19
5. 鑑定評価	22
6. マーケット動向	24
7. 今後の戦略	29
8. ポートフォリオの状況	33
9. Appendix	41



重要なお知らせ

- 本資料は、MIDリート投資法人の投資証券の取得勧誘その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。
- 不動産投資証券は、不動産相場、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準等の変動及び投資証券の裏付けとなっている不動産の価格や評価額の変動に伴い、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。不動産投資証券の発行者であるMIDリート投資法人及びその資産を運用する資産運用会社であるMIDリートマネジメント株式会社の業務や財産の状況に変化が生じた場合、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。
- 本資料は金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律ならびにこれらに付随する政省令、内閣府令、規則及び東京証券取引所規則その他関係諸規則に基づく開示書類や運用報告ではありません。
- 本資料で提供している情報は、本資料作成日現在において保有する情報に基づいて記載しておりますが、その情報の正確性、完全性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がありますのであらかじめご了承ください。
- 本資料には、一定の前提条件に基づく現時点における将来に関する予測に基づく記述が含まれています。そのような記述は今後の前提条件の推移、リスクの顕在化又は不確定要因の変動等による影響を受けるものであり、MIDリート投資法人の将来の業績を保証するものではありません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。



1. MIDリートの特徴

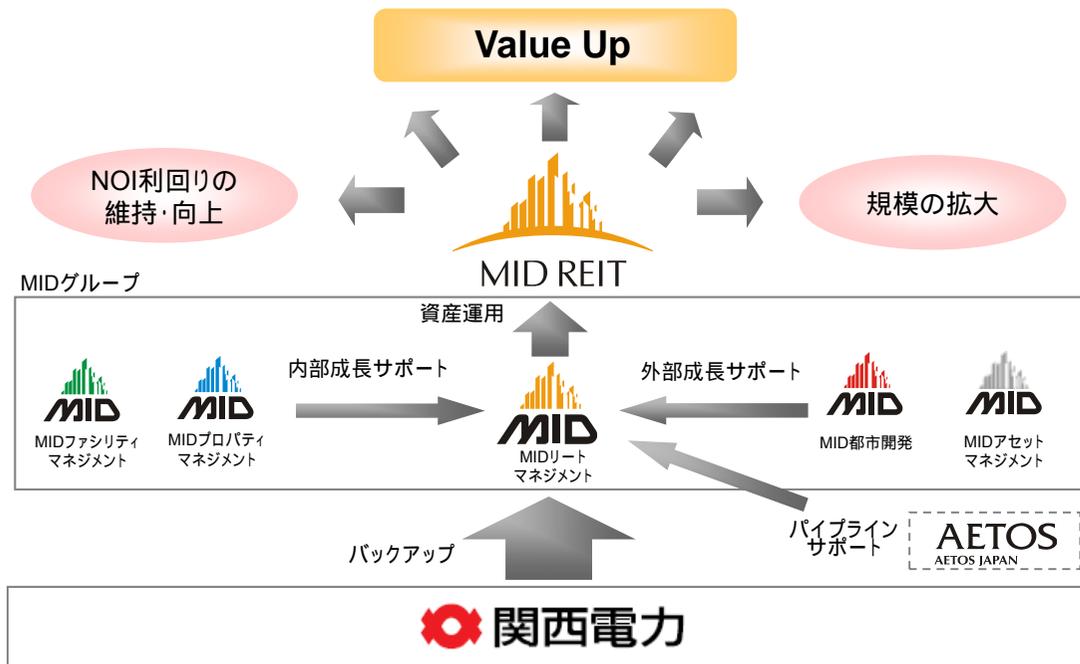
大阪圏・オフィスビル 重点型リート

- 国内屈指の経済規模を有する**大阪圏**に**原則70%以上**を投資
- 投資機会が多く、流動性、安定性の高い**オフィスビル**に**原則70%以上**を投資

OBPの大規模オフィスビルを 中核とするポートフォリオ



MIDグループの総合力の 活用による成長戦略



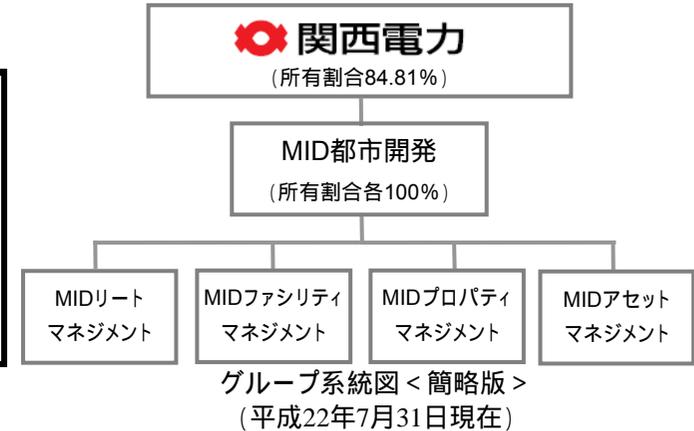
スポンサーについて



スポンサーの概要

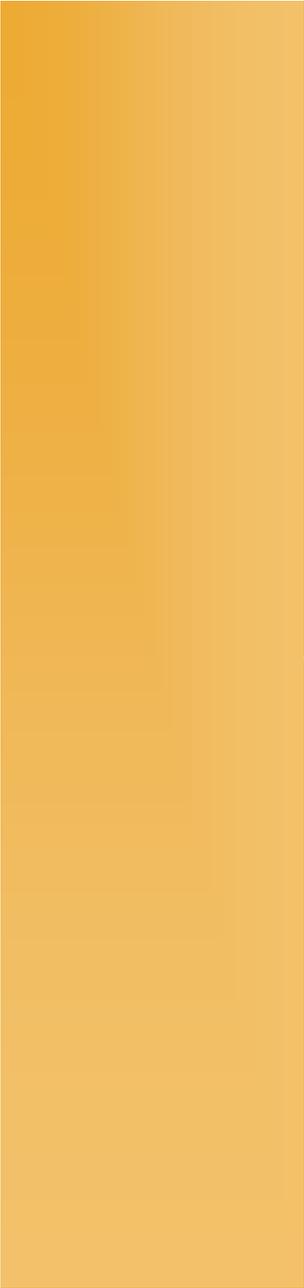
- ・資産運用会社(MIDリートマネジメント株式会社)の全株式をスポンサーであるMID都市開発株式会社が保有
- ・平成21年12月に関西電力株式会社はMID都市開発株式会社を連結子会社化

MID都市開発株式会社の概要	
事業内容	ビル事業、住宅事業
代表者	代表取締役社長 花井 良一 (前 関西電力株式会社 常任監査役)
設立	昭和27年12月 (前身の松下興産の営業期間を含む)
URL	http://www.mid.co.jp/ (2010年3月期の決算公告を掲載)



関西電力株式会社とのこれまでの取り組み

平成21年12月	<ul style="list-style-type: none"> ・MID都市開発株式会社の主要株主がエートス・ジャパンから関西電力株式会社に異動 ・MIDリートマネジメント株式会社等MIDグループ各社に関西電力株式会社からの役員派遣受け入れ
平成22年3月	<ul style="list-style-type: none"> ・MIDグループが関西電力株式会社の連結子会社になって初のリファイナンスを実施 平成22年中に期限を迎える借入金400億円のリファイナンスに係る契約を一括で締結 借入期間の長期化、新規行の参加を実現 ・既存借入れに係る担保権が解除され、全ての既存借入れが無担保化
平成22年4月	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪ビジネスパークの活用促進及び再開発検討に関する協定書を締結 締結当事者は、パナソニック株式会社・関西電力株式会社・MID都市開発株式会社・MIDリートマネジメント株式会社 パナソニック株式会社とMIDリートマネジメント株式会社は、パナソニックグループによるパナソニックタワーの一棟使用の継続に向けた活用促進活動を協力して推進 MID都市開発株式会社とMIDリートマネジメント株式会社は、OBPエリアに所在する所有物件の中長期的な再開発を検討、パナソニック株式会社と関西電力株式会社は低炭素社会実現をリードする新しい街づくりの観点から商品及び技術提案等を通じて協力 ・株式会社関電エネルギーソリューションとのユーティリティサービス導入検討に関する包括的基本合意書を締結 本投資法人保有物件におけるユーティリティサービス導入に向けた検討を開始



2. 決算ハイライト

<h2>分配金</h2>	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金: 8,269円 <ul style="list-style-type: none"> 当初予想(平成22年2月15日時点)比 447円、 5.1% 修正予想(平成22年4月30日時点)比 +390円、 +4.9% 前期比 1,255円、 13.2%
<h2>内部成長</h2>	<p>稼働率の維持に注力</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オフィス市場回復の見通しが不透明ななか、既存テナントのコストダウンニーズは依然として強いものの、テナント満足度向上の施策を講じることにより稼働率は堅調に推移 ・プロパティマネジメント会社のダイレクトリーシング活動によって、大口テナントの関係会社やOBPで核となる企業の関係会社を誘致(パナソニック電気防災システムズ株式会社、株式会社富士通アドバンスソリューションズ) ・主要テナントの退去が発生したMID REIT京橋ビルにおいてスムーズな後継テナントの入居を実現(NTT関西四国電話帳株式会社) ・主要テナントとの間で貸室賃借契約変更覚書を締結し、減収を余儀なくされたものの、契約期間の長期化及び一棟貸しの継続を実現(パナソニック株式会社) ・期末稼働率: 97.4%(前期比 +0.7ポイント)、賃貸NOI利回り: 5.0%
<h2>外部成長</h2>	<p>幅広い物件情報の収集を推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新規取得は実施せず、幅広いエリアやアセットタイプに係る情報収集活動を推進
<h2>財務戦略</h2>	<p>着実なリファイナンス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成22年中に返済期限を迎える借入金400億円のリファイナンスに係る契約を一括で締結するとともに、全ての既存借入れに係る担保権が解除され無担保化 ・LTV水準: 40.8%(期末有利子負債額 / 期末総資産額)

第8期運用状況(実績)

科目	第7期実績 (平成21年7月1日～ 平成21年12月31日)	第8期実績 (平成22年1月1日～ 平成22年6月30日)	第8期 当初予想 (平成22年2月15日公表)	第8期当初予想比		第7期実績比	
				増減額	増減率	増減額	増減率
実質運用日数(日)	184	181	181			-	-
営業収益(百万円)	6,289	6,012	6,158	145	2.4%	277	4.4%
営業利益(百万円)	2,593	2,413	2,467	54	2.2%	179	6.9%
経常利益(百万円)	1,750	1,520	1,602	82	5.1%	230	13.2%
当期純利益(百万円)	1,748	1,518	1,600	82	5.1%	230	13.2%
1口当たり分配金(円)	9,524	8,269	8,716	447	5.1%	1,255	13.2%

■主要テナントの賃料減額

■水道光熱費、修繕費等の減少

■融資関連手数料の増加

第9期及び第10期運用状況の予想



科目	第8期実績 (平成22年1月1日～ 平成22年6月30日)	第9期予想 (平成22年7月1日～ 平成22年12月31日)	第10期予想 (平成23年1月1日～ 平成23年6月30日)
営業収益(百万円)	6,012	5,847	5,778
営業利益(百万円)	2,413	2,110	2,111
経常利益(百万円)	1,520	1,297	1,323
当期純利益(百万円)	1,518	1,295	1,321
1口当たり分配金(円)	8,269	7,056	7,197
前提条件			
水道光熱費(賃貸事業費用)(百万円)	440	500	451
固定資産税・都市計画税等の期間費用計上額(百万円)	600	604	604
修繕費(百万円)	106	184	163
支払利息(百万円)	558	567	557
融資関連費用(百万円)	343	248	234
期末ポートフォリオ稼働率(%)	97.4	97.0	97.6

主な差異要因

	第8期(実績)と第9期(予想)の主な差異要因	第9期(予想)と第10期(予想)の主な差異要因
賃貸事業利益	賃貸事業収益 164 (ツイン 142、御堂筋21、京橋 27) 水道光熱費 59 (ツイン25、IMP22) 修繕費 77 (ツイン11、IMP8、津田沼43)	賃貸事業収益 69 (IMP 59、御堂筋 16、京橋16) 水道光熱費 49 (ツイン 19、IMP 22)
その他	営業外費用 86	営業外費用 24

注:

- 上記予想にかかる発行済投資口数の前提は、いずれの期も183,625口としております。
- 上記予想は一定の条件の下に平成22年8月16日時点で算出したものです。今後の既存物件の稼働率及び賃料の変動、不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻く状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び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。

貸借対照表

区 分	第7期 (平成21年12月31日現在)		第8期 (平成22年6月30日現在)		増減		区 分	第7期 (平成21年12月31日現在)		第8期 (平成22年6月30日現在)		増減	
	金 額(千円)	構成比 (%)	金 額(千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)		金 額(千円)	構成比 (%)	金 額(千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
(資産の部)							(負債の部)						
流動資産 合計	15,001,301	8.4	14,066,994	7.9	934,307	6.2	流動負債 合計	42,916,278	24.0	31,028,115	17.5	11,888,163	27.7
現金及び預金	9,321,792		8,561,292		760,500		営業未払金	263,738		257,622		6,116	
信託現金及び信託預金	5,371,178		5,312,807		58,371		短期借入金	5,500,000		5,500,000		-	
営業未収入金	145,832		147,702		1,869		1年内返済予定の長期借入金	34,500,000		23,500,000		11,000,000	
未収還付法人税等	147		58		88		未払金	1,519,219		649,304		869,914	
前払費用	162,317		45,101		117,215		未払費用	106,961		106,717		244	
繰延税金資産	33		31		1		未払分配金	24,530		18,458		6,071	
固定資産 合計	163,513,735	91.6	163,227,543	92.1	286,192	0.2	未払法人税等	976		1,005		28	
1.有形固定資産							未払消費税等	1,382		43,653		42,271	
建設仮勘定	2,415		-		2,415		前受金	742,566		713,042		29,524	
信託建物	58,967,526		59,789,983		206,235		その他	256,904		238,312		18,592	
減価償却累計額	5,990,059		7,018,751		206,235		固定負債 合計	43,477,225	24.4	54,375,341	30.7	10,898,116	25.1
信託構築物	92,815		99,700		5,501		長期借入金	32,300,000		43,300,000		11,000,000	
減価償却累計額	4,235		5,618		5,501		預り敷金及び保証金	9,097,399		8,987,165		110,234	
信託工具、器具及び備品	243,332		270,472		11,481		信託預り敷金及び保証金	2,079,825		2,088,176		8,350	
減価償却累計額	45,048		60,706		11,481		負債合計	86,393,503	48.4	85,403,457	48.2	990,046	1.1
信託土地	109,210,052		109,210,052		-		(純資産の部)						
有形固定資産合計	162,476,799	91.0	162,285,132	91.5	191,666	0.1	投資主資本						
2.無形固定資産							1.出資総額	90,372,613		90,372,613		-	
ソフトウェア	1,211		913		298		2.剰余金						
商標権	1,121		1,057		64		当期末処分利益又は当期末処理損失	1,748,920		1,518,466		230,453	
無形固定資産合計	2,333	0.0	1,971	0.0	362	15.5	剰余金合計	1,748,920		1,518,466		230,453	
3.投資その他の資産							投資主資本合計	92,121,533		91,891,080		230,453	
投資有価証券	197,454		197,602		147		純資産合計	92,121,533	51.6	91,891,080	51.8	230,453	0.3
敷金及び保証金	10,000		10,000		-		負債純資産合計	178,515,037	100.0	177,294,537	100.0	1,220,500	0.7
長期前払費用	827,148		732,837		94,311								
投資その他の資産合計	1,034,603	0.6	940,439	0.5	94,163	9.1							
資産合計	178,515,037	100.0	177,294,537	100.0	1,220,500	0.7							

うち 期中発生 of 資本的支出870百万円
(物件別詳細はp.14参照)

損益計算書

区 分	第7期 (平成21年7月1日～平成21年12月31日)			第8期 (平成22年1月1日～平成22年6月30日)			増減	
	金額(千円)		百分比(%)	金額(千円)		百分比(%)	金額(千円)	前期比(%)
1. 営業収益								
賃貸事業収入	5,875,999			5,624,170				
その他賃貸事業収入	413,636			387,997				
匿名組合分配金	-	6,289,636	100.0	147	6,012,315	100.0	277,320	4.4
2. 営業費用								
賃貸事業費用	3,095,730			3,016,313				
資産運用報酬	448,927			437,032				
資産保管手数料	8,892			8,867				
一般事務委託手数料	49,101			47,409				
役員報酬	10,800			10,800				
その他営業費用	82,955	3,696,406	58.8	78,529	3,598,951	59.9	97,454	2.6
営業利益		2,593,229	41.2		2,413,364	40.1	179,865	6.9
3. 営業外収益								
受取利息	4,269			3,520				
未払分配金戻入	-			6,207				
その他	9	4,278	0.1	50	9,778	0.2	5,499	128.5
4. 営業外費用								
支払利息	576,768			558,971				
融資関連費用	269,792			343,746				
その他	382	846,942	13.5	382	903,099	15.0	56,157	6.6
経常利益		1,750,565	27.8		1,520,042	25.3	230,522	13.2
税引前当期純利益		1,750,565	27.8		1,520,042	25.3	230,522	13.2
法人税、住民税及び事業税	1,682			1,649				
法人税等調整額	2	1,680	0.0	1	1,651	0.0	28	1.7
当期純利益		1,748,885	27.8		1,518,391	25.3	230,494	13.2
前期繰越利益		35			75			
当期末処分利益		1,748,920			1,518,466		230,453	13.2

賃貸事業収入 内訳 (単位:千円)

賃貸料	4,386,603
共益費	1,088,284
駐車場収入	149,282

賃貸事業費用 内訳 (単位:千円)

管理業務費	733,381
水道光熱費	440,950
公租公課	600,436
損害保険料	29,759
修繕費	106,665
減価償却費	1,050,478
固定資産除却損	9,545
その他賃貸事業費用	45,096

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

区 分	第7期 (平成21年7月1日～ 平成21年12月31日)	第8期 (平成22年1月1日～ 平成22年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,104,862	2,737,293
税引前当期純利益	1,750,565	1,520,042
減価償却費	1,008,905	1,050,478
長期前払費用償却額	199,860	220,626
受取利息	4,269	3,520
支払利息	576,768	558,971
固定資産除却損	31,735	9,545
営業未収入金の増減額(は増加)	2,505	1,869
未払消費税等の増減額(は減少)	49,189	42,271
営業未払金の増減額(は減少)	29,033	6,116
前受金の増減額(は減少)	33,939	29,524
前払費用の増減額(は増加)	130,031	117,215
長期前払費用の支払額	684,075	126,315
その他	16,671	57,284
小 計	2,651,462	3,294,521
利息の受取額	4,269	3,520
利息の支払額	551,195	559,215
法人税等の支払額	326	1,533
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,061,890	1,801,248
信託有形固定資産の取得による支出	970,205	1,720,899
預り敷金及び保証金の受入による収入	270,575	261,317
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	207,623	269,668
預り敷金及び保証金の返還による支出	299,483	350,017
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	270,400	261,317
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,073,237	1,754,916
短期借入れによる収入	5,500,000	-
長期借入れによる収入	14,500,000	11,000,000
長期借入金の返済による支出	20,000,000	11,000,000
分配金の支払額	2,073,237	1,754,916
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,030,264	818,871
現金及び現金同等物の期首残高	13,644,763	12,614,498
現金及び現金同等物の期末残高	12,614,498	11,795,627

物件別収支



(単位:千円)

	ツイン21	松下IMPビル	パナソニック 電工ビル	御堂筋 MIDビル (注2)	MID REIT 京橋ビル (注3)	MID芝金杉橋 ビル	コナミ スポーツ クラブ京橋 (注3)	イオン津田沼 ショッピング センター	MID今橋 ビル	MID御堂筋 瓦町ビル	北浜MID ビル	MID西本町 ビル
運用日数	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃料	1,813,440	748,824	261,534	237,875	-	43,972	-	726,000	75,312	34,350	252,860	68,630
共益費	574,357	321,473	52,680	22,676	-	-	-	-	25,699	11,930	61,027	18,439
駐車場収入	64,397	48,935	4,320	5,468	-	2,160	-	-	8,729	1,760	10,131	2,334
賃貸事業収入	2,452,195	1,119,233	318,534	266,020	-	46,132	-	726,000	109,741	48,041	324,018	89,404
水道光熱費収入	149,512	103,768	27,008	20,729	-	-	-	-	8,398	3,487	39,260	11,662
解約違約金	2,204	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	814
その他収入	10,068	3,917	2,286	1,498	-	210	-	-	270	46	1,699	1,080
その他賃貸事業収入	161,785	107,709	29,294	22,228	-	210	-	-	8,668	3,533	40,959	13,557
賃貸事業収益	2,613,981	1,226,943	347,828	288,249	-	46,342	-	726,000	118,409	51,575	364,978	102,961
管理業務費	359,929	191,419	52,127	34,712	-	1,633	-	11,550	16,645	8,455	37,185	12,393
支払手数料	5,123	-	-	826	-	-	-	-	554	701	-	1,388
水道光熱費	212,943	128,798	30,544	19,554	-	-	-	-	9,301	3,957	25,900	9,948
公租公課	238,761	147,212	19,118	50,847	-	7,149	-	65,920	13,906	6,794	24,043	9,366
損害保険料	12,044	6,481	1,113	1,168	-	375	-	5,153	608	307	1,099	448
修繕費	65,927	21,342	8,548	4,231	-	905	-	-	346	1,041	2,110	1,838
その他賃貸事業費用	19,278	7,916	496	183	-	36	-	-	-	-	231	-
賃貸事業費用	914,007	503,171	111,948	111,525	-	10,099	-	82,625	41,363	21,258	90,570	35,384
NOI (-)	1,699,974	723,771	235,879	176,723	8,296	36,242	82,265	643,374	77,046	30,316	274,408	67,577
NOI利回り(取得価格ベース)(年間ベース)	4.9%	5.9%	6.2%	4.2%	0.7%	6.2%	5.9%	4.9%	4.7%	3.0%	5.1%	3.8%
減価償却費	453,418	258,027	40,046	58,094	13,407	5,764	18,870	111,737	22,461	12,216	38,752	17,679
固定資産除却損	2,579	-	96	-	6,199	-	-	-	670	-	-	-
賃貸事業利益	1,243,975	465,744	195,739	118,629	11,309	30,477	63,395	531,636	53,914	18,100	235,655	49,897
資本的支出	661,636	103,095	39,434	9,730	27,763	6,600	-	-	7,337	7,789	4,100	3,288

注:

1. 千円未満は切り捨てて記載しております。
2. 御堂筋MIDビル隣接土地を含んでおります。
3. テナントから開示について同意が得られていないため、NOI、減価償却費及び賃貸事業利益以外は記載しておりません。



3 . 運用実績

物件別稼働率

用途	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	第7期末 (平成21年12月末) 稼働率 (%) (注2)	第8期末 (平成22年6月末) 稼働率 (%) (注2)	差異 - (ポイント)	内訳			
						新規 入居 (㎡)	既存 テナント 増床 (㎡)	退去 (㎡)	既存 テナント 減床 (㎡)
オフィス ビル	ツイン21	82,401.43	94.6	94.7	0.1	3,242.29	-	2,842.41	277.47
	松下IMPビル	37,134.99	97.3	97.9	0.6	598.99	-	365.48	-
	パナソニック電工ビル	12,684.52	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	御堂筋MIDビル	10,461.32	84.4	88.5	4.1	433.12	-	-	-
	MID REIT京橋ビル	4,833.88	100.0	100.0	-	4,833.88	-	5,098.10	-
	MID今橋ビル	4,279.70	91.5	100.0	8.5	203.82	158.16	-	-
	MID御堂筋瓦町ビル	3,069.18	58.2	70.8	12.6	390.86	-	-	-
	北浜MIDビル	10,189.50	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	MID西本町ビル	3,866.46	87.6	99.4	11.8	459.15	166.46	166.46	-
	MID芝金杉橋ビル	1,989.27	100.0	100.0	-	-	-	-	-
オフィス ビル以外	コナミスポーツクラブ京橋	9,586.26	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	イオン津田沼 ショッピングセンター	101,210.44	100.0	100.0	-	-	-	-	-
用途別 稼働率 (注3)	オフィスビル稼働率	170,910.25	94.6	95.8	1.2	10,162.11	324.62	8,472.45	277.47
	オフィスビル以外稼働率	110,796.70	100.0	100.0	-	-	-	-	-
保有物件稼働率(注3)		281,706.95	96.7	97.4	0.7	10,162.11	324.62	8,472.45	277.47

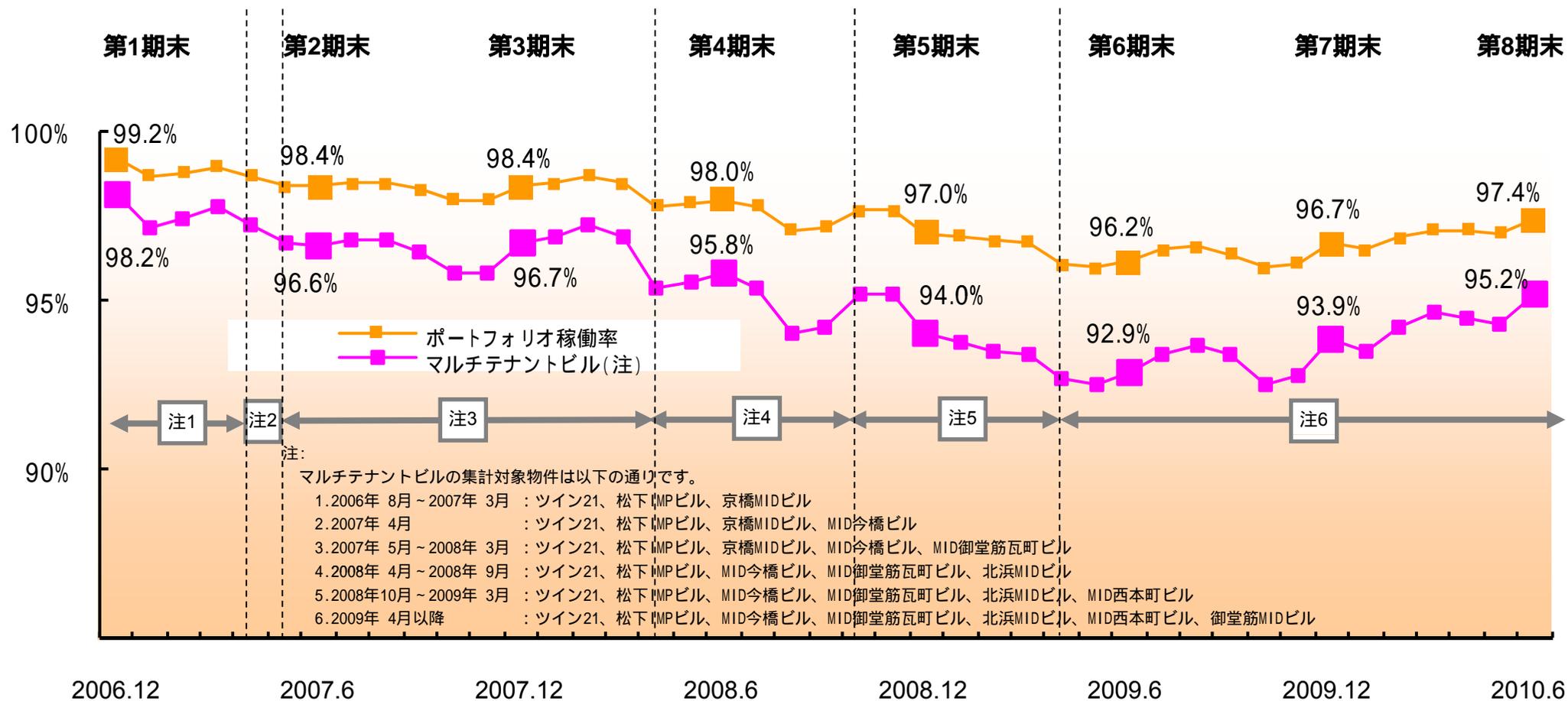
注:

新規テナントとの契約締結によって、従来より264.22㎡減少しております。

- 「賃貸可能面積」とは、平成22年6月30日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオン津田沼ショッピングセンターは共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビルは共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しております。
- 「稼働率」は、各期末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(小数第2位を四捨五入して記載しております。)
- 用途別稼働率及び保有物件稼働率は、対象物件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(小数第2位を四捨五入して記載しております。)

稼働率の推移

ポートフォリオ稼働率の推移 (第1期末～第8期末)



賃料改定状況



既存テナントとの契約更新状況 (注1)		件数	面積 (m ²)	増減額 (千円) 月額×6	件数内訳
賃料 更改	増額改定	0	0	0	-
	据え置き	95	25,981.36	0	ツイン(オフィス18・店舗31)、IMP(オフィス8、店舗20)、芝金杉橋1、今橋1、瓦町3、北浜13
	減額改定	10	3,656.49	15,410	ツイン(オフィス2・店舗3)、IMP・オフィス2、北浜1、西本町2
計				15,410	-
既存テナントとの契約変更状況 (注2)		件数	面積 (m ²)	増減額 (千円) 月額×6	件数内訳
賃料 更改	増額改定	0	0	0	-
	減額改定	19	8,939.14	23,507	ツイン・オフィス5、IMP(オフィス4、店舗2)、今橋5、西本町3
	支払い免除フロア の設定(注4)	1	40,787.33	331,769	ツイン・オフィス1(パナソニックタワー)
計				355,275	-
新規契約の状況 (注3)		件数	面積 (m ²)	増減額 (千円) 月額×6	件数内訳
直近 単価比 (注5)	増額	3	1,198.67	3,673	ツイン・オフィス1、IMP・店舗1、御堂筋1
	同額	1	53.18	0	IMP・店舗1
	減額 (うちMID REIT京橋ビル)	15 (1)	9,234.88 (4,833.88)	67,700 (36,739)	ツイン(オフィス3、店舗1)、IMP・オフィス1、御堂筋1、京橋1、今橋2、瓦町2、西本町4
計				64,027	-

注:

1. 第8期中に契約期間終了日が到来したテナントとの契約更新等の状況について集計しております。
2. 契約期間の途中であるものの、第8期中に契約の変更を行ったテナントとの契約変更の状況について集計しております。
3. 第8期中に新規入居したテナントとの契約状況ならびに第8期中に増床等により新たに契約を締結した既存入居テナントとの契約状況について集計しております。
4. パナソニック株式会社との貸室賃借変更書締結にあたっては、支払い免除フロア(フリーレント対象フロア)の設定を行っております。詳細は、平成22年4月30日公表の「主要テナントとの貸室賃借契約変更書締結に関するお知らせ」をご参照ください。
5. 新規入居テナントの賃料単価と本投資法人の物件取得以降に当該新規入居テナントと同じ貸室部分に入居していたテナントの賃料単価(直近単価)とを比較するものです。



4 . 財務の状況

借入金等の状況(平成22年6月30日現在)



借入金明細

区分	借入先	借入日	借入残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要	
短期借入金	タームローン (1年) (注2)	新生銀行、三菱UFJ信託銀行	平成21年 8月31日	55億円	1.261%	平成22年 8月31日	期日一括	(注4)	無担保 無保証
一年内 返済予定の 長期借入金	タームローン (4年) (注2)(注3)	みずほコーポレート銀行、 住友信託銀行、三井住友銀行、 新生銀行、りそな銀行、 あおぞら銀行、池田泉州銀行	平成18年 8月31日	200億円	1.699%	平成22年 8月31日	期日一括	(注4)	無担保 無保証
	タームローン (2年) (注2)(注3)	百五銀行、信金中央金庫	平成20年 8月29日	35億円	1.570%	平成22年 8月31日	期日一括	(注4)	無担保 無保証
長期借入金	タームローン (2年11ヶ月) (注2)(注3)	みずほコーポレート銀行、 住友信託銀行、三井住友銀行、 りそな銀行、あおぞら銀行、 信金中央金庫、池田泉州銀行	平成20年 8月29日	178億円	1.826%	平成23年 7月31日	期日一括	(注4)	無担保 無保証
	タームローン (2年11ヶ月) (注2)	みずほコーポレート銀行、 住友信託銀行、三井住友銀行、 あおぞら銀行、りそな銀行、 三菱UFJ信託銀行、池田泉州銀行	平成21年 8月31日	145億円	1.461%	平成24年 7月31日	期日一括	(注4)	無担保 無保証
	タームローン (3年3ヶ月) (注2)	みずほコーポレート銀行、 住友信託銀行、三井住友銀行、 あおぞら銀行、三菱UFJ信託銀行、 信金中央金庫、西日本シティ銀行	平成22年 4月23日	110億円	1.248%	平成25年 7月31日	期日一括	(注4)	無担保 無保証
合計				723億円					

- 注:
- 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。
 - 借入は記載された金融機関による協調融資です。
 - 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。
 - 資金用途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

極度ローン

種別	借入先	借入極度額	資金用途
極度ローン 基本契約	みずほコーポレート銀行、 住友信託銀行、三井住友銀行、 新生銀行	100億円	本投資法人の将来の新規資産 取得及びこれに関連する諸費 用の支払いに充当

格付取得状況

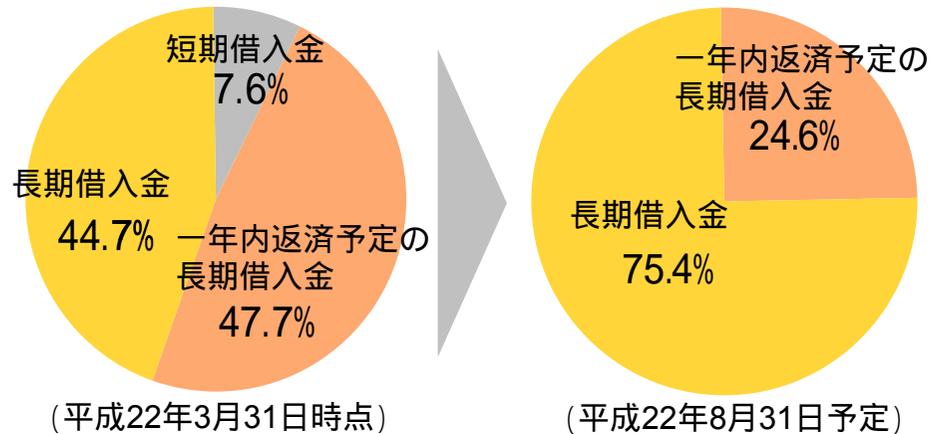
格付機関	格付内容
㈱格付投資情報センター(R&I)	発行体格付: A(ネガティブ)

投資法人債の発行登録状況

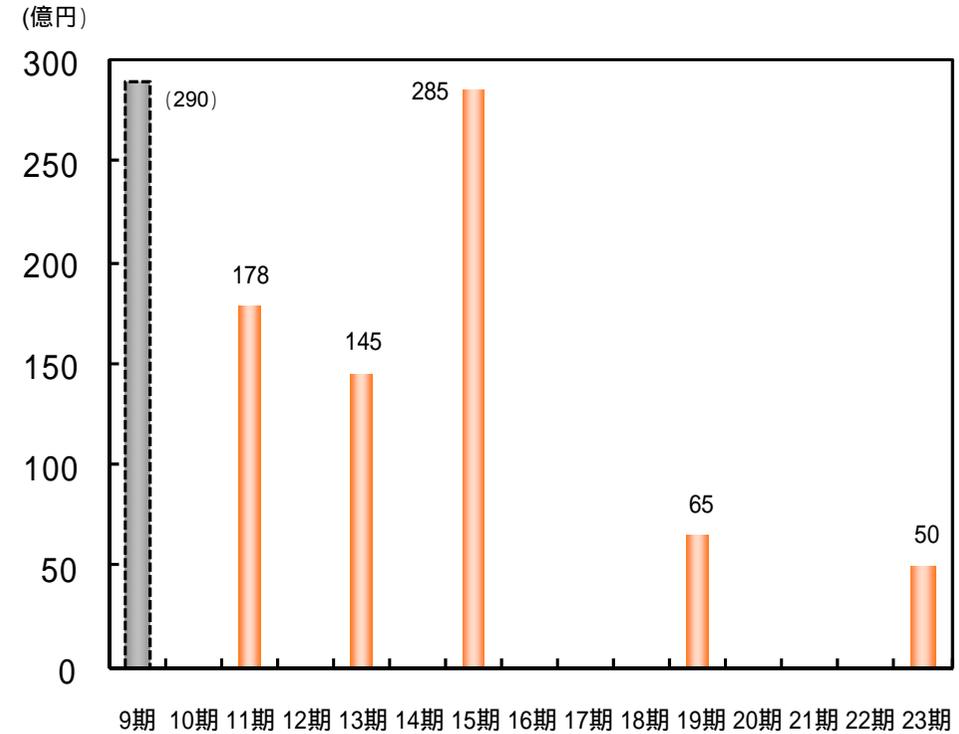
提出している発行登録書の概要	
発行予定額	1,000億円
発行登録書提出日	平成21年11月6日
発行予定期間	平成21年11月15日～平成23年11月14日

借入金の分散状況(平成22年8月31日予定)

長期・短期比率



返済期限の分散状況



銀行別借入れ状況

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

9期新規参加行



5 . 鑑定評価

鑑定評価一覧



用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	第7期末 鑑定価格 (百万円) (注2)	第8期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	第8期末 鑑定価格 (百万円) (注2)	取得価格比 (%)	前期末比 (%)	帳簿価格比 (%)	鑑定期間	第7期鑑定 レート (%) (注7)	第8期鑑定 レート (%) (注7)
オフィス ビル	大阪圏	ツイン21 (注4)	68,700	60,000	69,730	59,100	14.0	1.5	15.2	森井総合鑑定株式会社	5.2	5.2
		松下IMPビル	24,600	20,700	24,403	20,100	18.3	2.9	17.6	株式会社谷澤総合鑑定所	5.5	5.5
		パナソニック電工ビル	7,620	7,020	7,596	6,990	8.3	0.4	8.0	森井総合鑑定株式会社	5.6	5.6
		御堂筋MIDビル (注5,6)	8,290	7,930	9,085	7,440	10.3	6.2	18.1	株式会社谷澤総合鑑定所	4.8	4.9
		MID REIT京橋ビル	2,300	1,170	2,251	1,190	48.3	1.7	47.1	株式会社谷澤総合鑑定所	6.1	6.1
		MID今橋ビル	3,270	2,630	3,365	2,480	24.2	5.7	26.3	株式会社谷澤総合鑑定所	5.5	5.5
		MID御堂筋瓦町ビル	2,000	1,480	2,020	1,410	29.5	4.7	30.2	株式会社谷澤総合鑑定所	5.9	5.9
		北浜MIDビル	10,800	9,610	10,938	9,400	13.0	2.2	14.1	財団法人日本不動産研究所	5.1	5.1
		MID西本町ビル	3,550	2,440	3,558	2,290	35.5	6.1	35.6	財団法人日本不動産研究所	5.4	5.4
	首都圏、並びに大阪圏を 除く政令指定都市及び それに準ずる主要都市	MID芝金杉橋ビル	1,160	1,180	1,143	1,180	1.7	0	3.2	株式会社谷澤総合鑑定所	5.4	5.4
小計			132,290	114,160	134,093	111,580	15.7	2.3	16.8	-	-	-
オフィス ビル 以外	大阪圏	コナミスポーツクラブ 京橋	2,780	2,790	2,667	2,790	0.4	0	4.6	大和不動産鑑定株式会社	6.0	6.0
		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	26,100	23,900	25,523	23,800	8.8	0.4	6.8	大和不動産鑑定株式会社	5.4
小計			28,880	26,690	28,191	26,590	7.9	0.4	5.7	-	-	-
合計			161,170	140,850	162,285	138,170	14.3	1.9	14.9	-	-	-

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。)
2. 「鑑定価格」は、投資法人の計算に関する規則、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の平成22年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいております。
3. 「貸借対照表計上額」は、当該資産の取得価額(取得にかかる諸経費を含む)から減価償却累計額を控除した価額です。
4. ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。
5. 御堂筋MIDビルの取得価格及び第8期末貸借対照表計上額については、御堂筋MIDビル隣接土地を含んでおります。
6. 御堂筋MIDビルの第7期末鑑定価格及び第8期末鑑定価格については、御堂筋MIDビル隣接土地を一体として評価しております。
7. 「鑑定レート」は、直接還元法によるキャップレートです。

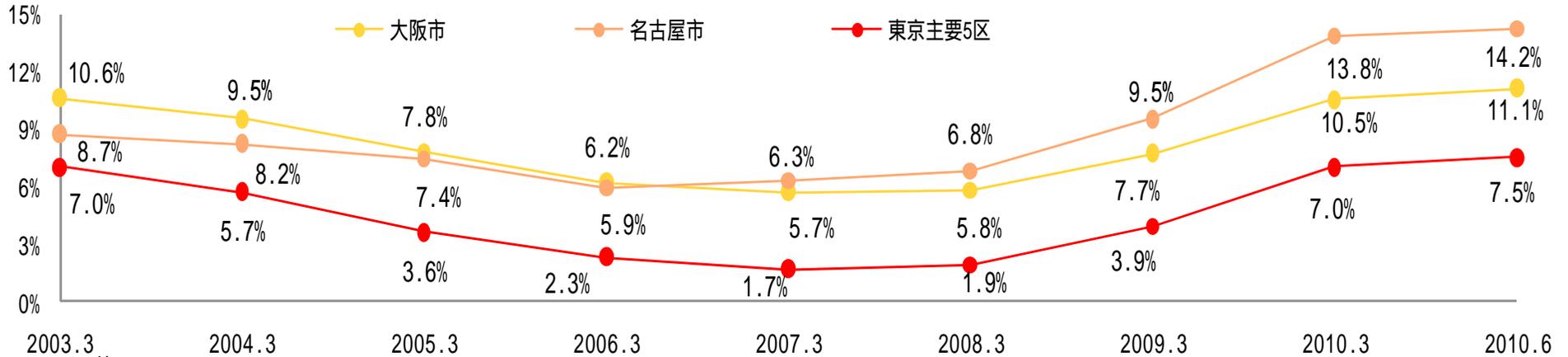


6 . マーケット動向

マーケット基礎データ及びオフィスビル空室率の推移



オフィスビル空室率の推移



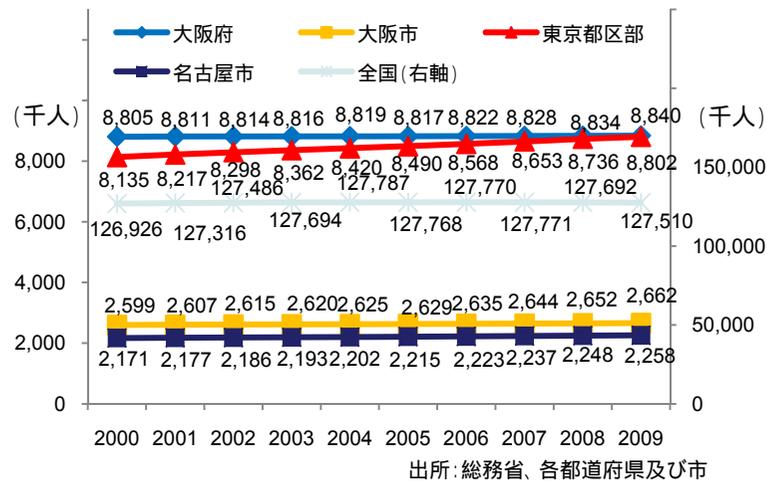
注:

1. 大阪市とは、大阪の主要オフィスエリア22ゾーンである淀屋橋、北浜、本町、堺筋本町、天満橋、谷町四丁目、OBP、心斎橋、長堀橋、難波、肥後橋、西本町、四ツ橋、梅田、堂島・中之島、西天満、南森町・東天満、中津、福島、新大阪、天王寺・阿倍野、江坂をいいます。
2. 名古屋市とは、名古屋の主要オフィスエリア9ゾーンである名駅、名駅西、伏見、栄、丸の内、泉・高岳、新栄、金山、千種をいいます。 出所：シービー・リチャードエリス総合研究所(株)
3. 東京主要5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区をいいます。

大阪・主要オフィスエリア22ゾーン別空室率(2010年6月末現在)

地区	空室率	地区	空室率
淀屋橋	6.7%	西本町	11.3%
北浜	9.6%	四ツ橋	12.4%
本町	11.6%	梅田	12.4%
堺筋本町	14.1%	堂島・中之島	7.9%
天満橋	8.2%	西天満	9.7%
谷町四丁目	13.0%	南森町・東天満	9.9%
OBP	3.5%	中津	10.4%
心斎橋	13.5%	福島	7.5%
長堀橋	13.0%	新大阪	12.2%
難波	17.2%	天王寺・阿倍野	9.1%
肥後橋	13.5%	江坂	13.8%

人口の推移



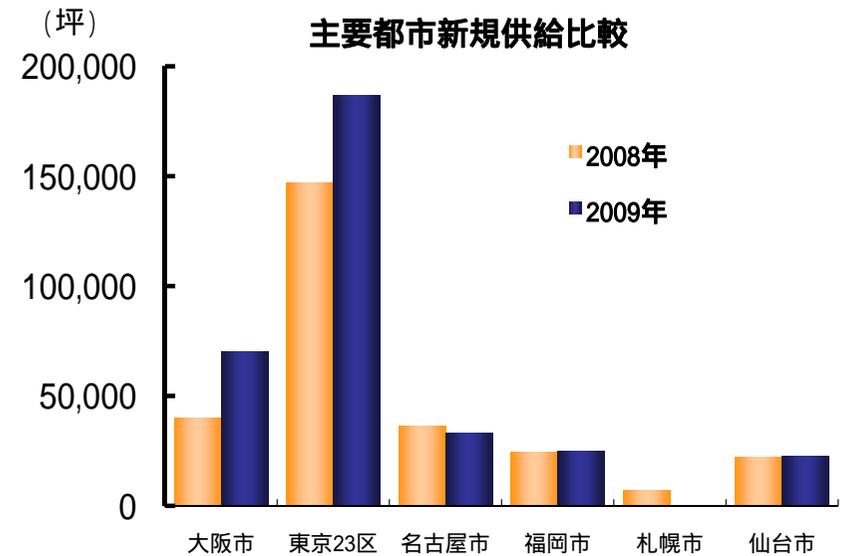
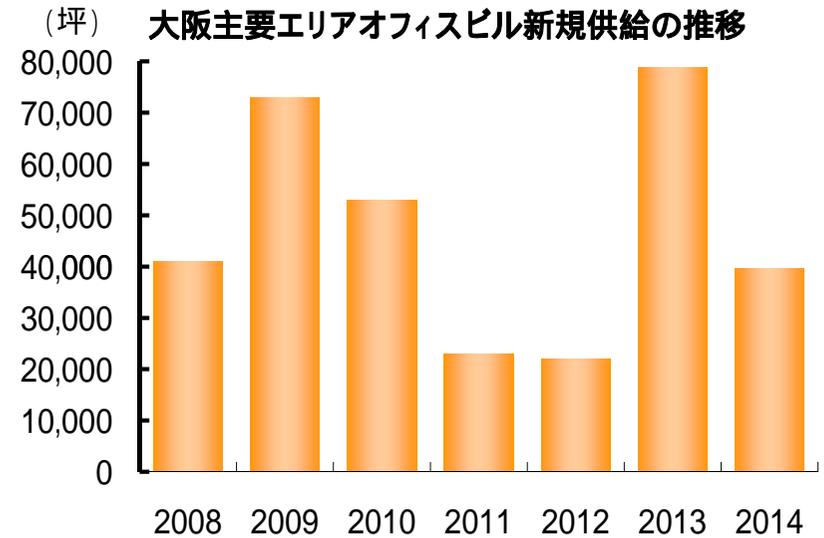
オフィスビル 新規供給について(1)

2010年以降のオフィスビル新築計画 (大阪主要エリア)

単位:坪, ()内はm²

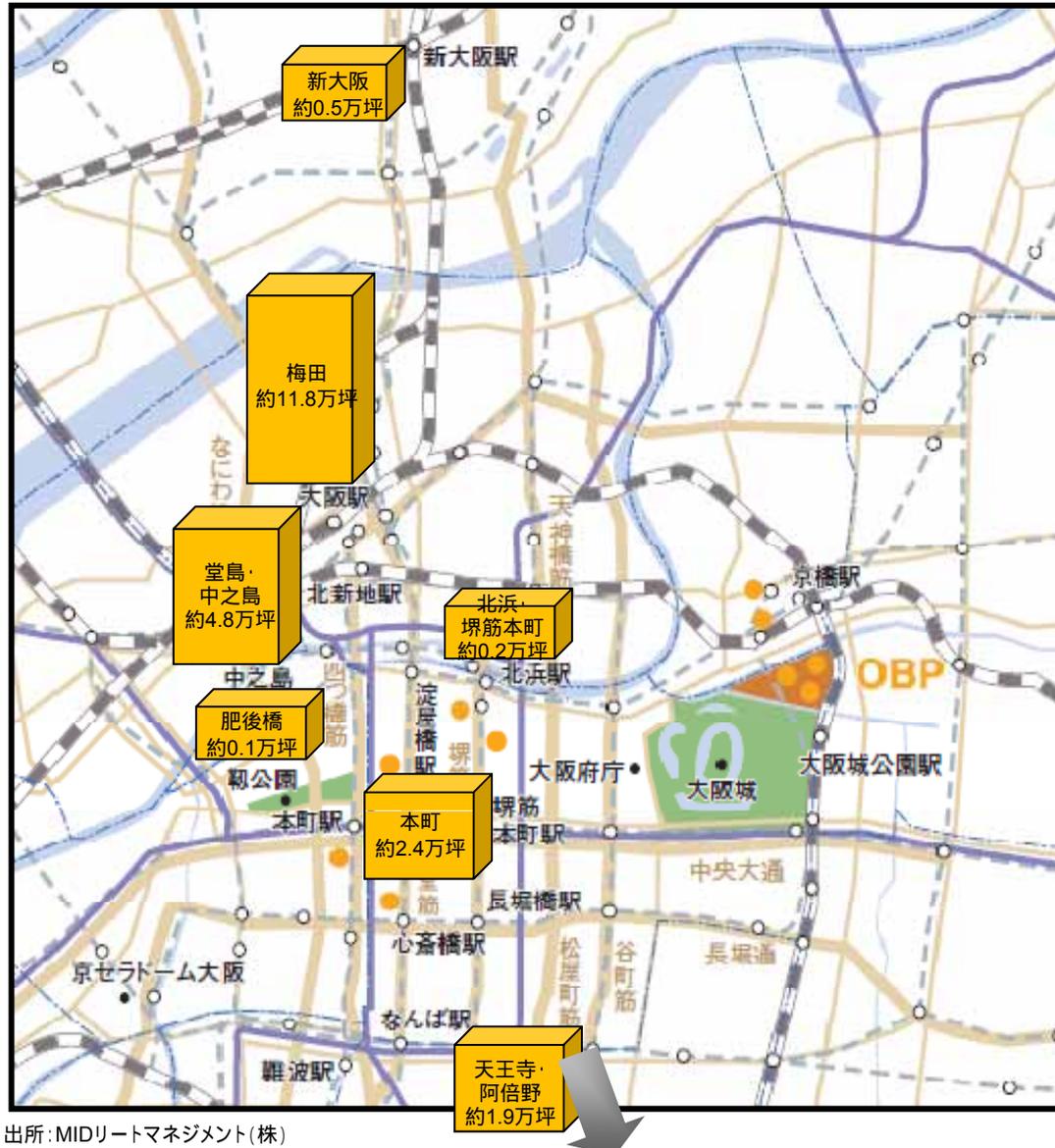
竣工年	年別貸床供給面積		No.	エリア	貸付面積(予定)	
2010年	53,100	(175,230)	1	肥後橋	1,400	(4,620)
			2	梅田	3,500	(11,550)
			3	堂島・中之島	3,000	(9,900)
			4	堺筋本町	2,400	(7,920)
			5	梅田	4,800	(15,840)
			6	梅田	21,000	(69,300)
			7	本町	2,100	(6,930)
			8	本町	5,100	(16,830)
			9	梅田	9,800	(32,340)
2011年	23,300	(76,890)	10	本町	7,600	(25,080)
			11	本町	8,900	(29,370)
			12	梅田	6,800	(22,440)
2012年	22,400	(73,920)	13	堂島・中之島	17,600	(58,080)
			14	新大阪	4,800	(15,840)
2013年	78,600	(259,380)	15	堂島・中之島	6,600	(21,780)
			16	梅田	30,000	(99,000)
2014年	39,600	(130,680)	17	梅田	42,000	(138,600)
			18	天王寺・阿倍野	18,800	(62,040)
			19	堂島・中之島	20,800	(68,640)

出所:MIDリートマネジメント(株)



オフィスビル 新規供給について(2)

2010年以降のオフィスビル新築計画 エリア別供給面積(大阪主要エリア) (注)



注:
p.26表中の「貸床面積(予定)」を集計した
ものです。

出所: MIDリートマネジメント(株)

期待利回りと取引利回り

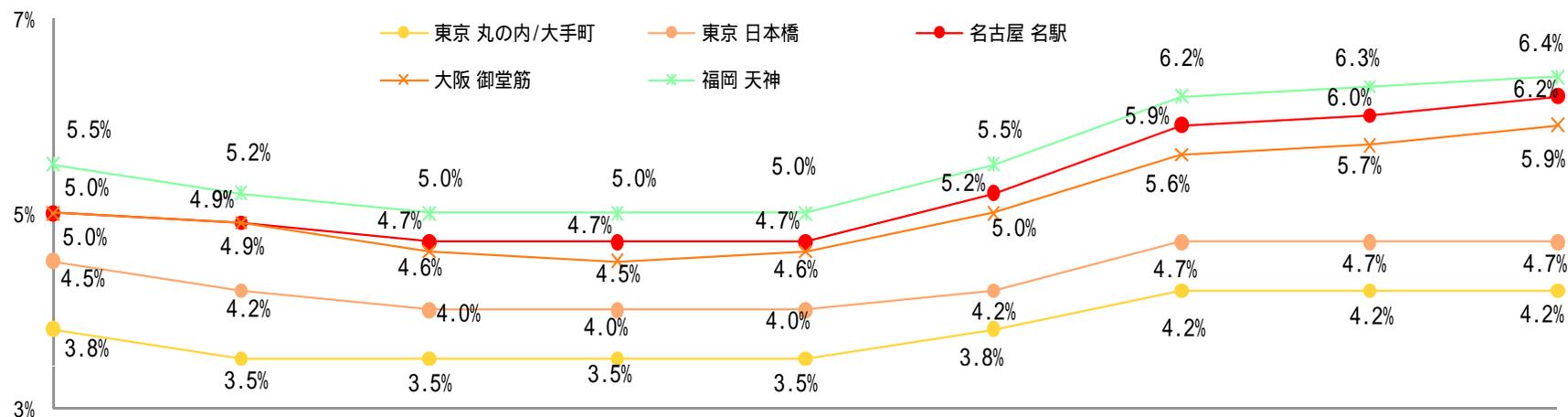
各地区における標準的規模のAクラスビルの期待利回りと取引利回り

()内は前回調査時(調査時点:2009年10月現在)の数値

地区	期待利回り	取引利回り
東京 丸の内 / 大手町周辺	4.5% (4.5%)	4.2% (4.2%)
東京 日本橋周辺	5.0% (5.0%)	4.7% (4.7%)
名古屋 名駅周辺	6.4% (6.2%)	6.2% (6.0%)
大阪 御堂筋沿い	6.0% (6.0%)	5.9% (5.7%)
福岡 天神地区	6.5% (6.5%)	6.4% (6.3%)

出所:(財)日本不動産研究所「第22回不動産投資家調査」(2010年4月現在)より

各地区における標準的規模のAクラスビルの取引利回りの推移



第14回(2006.4) 第15回(2006.10) 第16回(2007.4) 第17回(2007.10) 第18回(2008.4) 第19回(2008.10) 第20回(2009.4) 第21回(2009.10) 第22回(2010.4)

出所:(財)日本不動産研究所



7. 今後の戦略

方針

賃貸事業収支の維持・向上	<ul style="list-style-type: none"> ・オフィスマーケット動向を注視し、新規テナント誘致強化、既存テナントとのリレーション強化による収益維持向上 ・安心安全な物件運用のため適切な内容・タイミングでの修繕・資本的支出を行い、テナント満足度の向上を企図 ・低炭素化社会へのニーズを踏まえ、省エネ・省CO2を実現する設備改修、リニューアルの実施
高稼働率維持に向けた既存テナント戦略	<ul style="list-style-type: none"> ・きめ細かな訪問やテナント満足度調査の実施による、館内増床等のテナントニーズの的確な把握と積極的提案 ・柔軟で誠実な対応による、テナントとの信頼関係の維持・向上と解約リスクの低減
新規テナント誘致に係るリーシング戦略	<ul style="list-style-type: none"> ・マーケット状況や物件特性の的確な把握と多様な新規テナントニーズへの迅速な対応による、空室期間の短縮や稼働率の向上への取り組み ・既存テナントのグループ企業や取引先企業に対する積極的な誘致活動の実施
物件競争力の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・テナント満足度調査結果やテナント指摘・要望等を反映した、計画的な改修工事等の実施
省エネ・省CO2対応	<p>省エネ設備・機器の導入によるCO2削減の取り組みを通じた、社会的な要請への適切な対応 (9期予定:共用部照明器具更新による省エネ化等)</p>

資本的支出(CAPEX)

8期の主な実績

冷却塔更新(ツイン21)	283百万円
中央監視盤更新(パナソニック電工ビル)	36百万円
照明器具改修工事(MID REIT京橋ビル)	21百万円

9期の主な予定

400V配電盤制御更新(ツイン21)	60百万円
屋上防水更新(パナソニック電工ビル)	30百万円
低層階照明器具更新(松下IMPビル)	24百万円

テナント誘致、省エネ化の取り組み(例)

ツイン21(大阪)

新規テナントの誘致を実現したテナントニーズ対応
(地下駐車場の倉庫化)



MID御堂筋瓦町ビル(大阪)

省エネ・省CO2化を目指し照明器具等の取替



MID今橋ビル(大阪)

物件競争力強化のため共用部をリニューアル



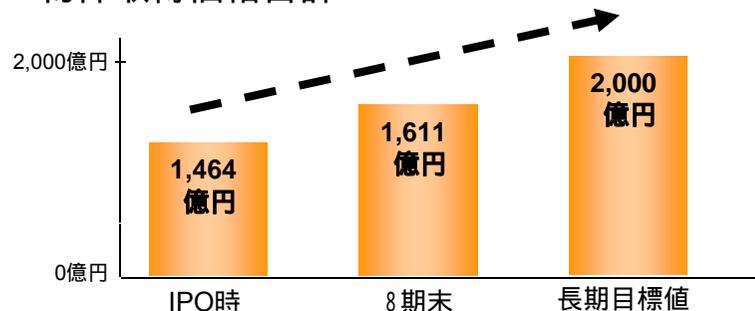
ポートフォリオ構築方針

- ・地域及びテナント集中リスクの緩和。
- ・規模のメリットによる運用管理コストの低減。
- ・適正な価格での優良物件の取得等を通じたポートフォリオの質の向上。
- ・LTVの適切なコントロール。

長期的な外部成長イメージ

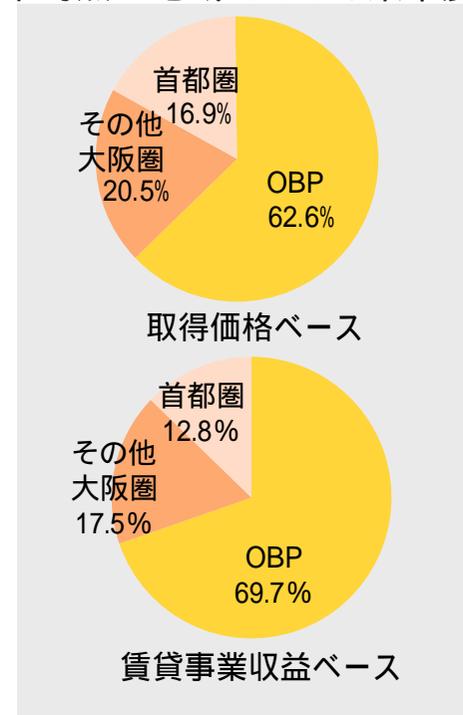
- ・築浅で競争力のある物件の取得等を行い、資産規模2,000億円を目指す。
- ・OBP集中度を50%台(取得価格ベース)に低下させることを目指す。

物件取得価格合計

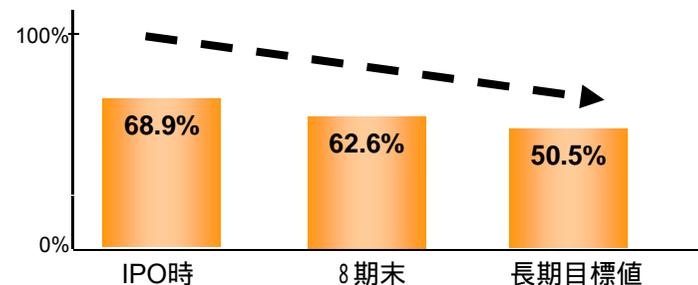


注: 標記のとおり将来の成長、OBPへの集中緩和等を実現することを保証するものでも、確約するものでもありません。また、現在の不動産市場環境等を踏まえ、新規物件の取得については、慎重に判断していく方針です。

第8期末時点の地域・テナント集中度合



OBPへの集中度(取得価格ベース)





8 . ポートフォリオの状況

ポートフォリオ一覧



用途	地域	物件名称	所在地	取得時期	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)	PML値 (%) (注4)
オフィスビル	大阪圏	ツイン21(注5)	大阪市中央区	平成18年8月	68,700	42.6	昭和61年3月	82,401.43	3.5
		松下IMPビル	大阪市中央区	平成18年8月	24,600	15.3	平成2年2月 平成15年11月増築	37,134.99	3.2
		パナソニック電工ビル	大阪市中央区	平成18年8月	7,620	4.7	昭和49年8月	12,684.52	7.2
		御堂筋MIDビル(注6)	大阪市中央区	平成18年8月 平成19年10月	8,290	5.1	昭和55年10月 平成21年12月増築	10,461.32	8.7
		MID REIT京橋ビル	大阪市都島区	平成18年8月	2,300	1.4	平成12年2月	4,833.88	7.8
		MID今橋ビル	大阪市中央区	平成19年4月	3,270	2.0	平成2年10月	4,279.70	6.2
		MID御堂筋瓦町ビル	大阪市中央区	平成19年5月	2,000	1.2	平成10年3月	3,069.18	6.2
		北浜MIDビル	大阪市中央区	平成20年4月	10,800	6.7	平成20年2月	10,189.50	3.0
		MID西本町ビル	大阪市西区	平成20年10月	3,550	2.2	平成元年3月	3,866.46	5.6
	首都圏、並びに大阪圏を除く 政令指定都市及び それに準ずる主要都市	MID芝金杉橋ビル	東京都港区	平成18年8月	1,160	0.7	平成7年1月	1,989.27	6.0
小計(10物件)			-	-	132,290	82.1	-	170,910.25	-
オフィスビル 以外	大阪圏	コナミススポーツクラブ京橋	大阪市都島区	平成18年8月	2,780	1.7	平成11年6月	9,586.26	5.7
	首都圏、並びに大阪圏を除く 政令指定都市及び それに準ずる主要都市	イオン津田沼 ショッピングセンター	千葉県習志野市	平成18年8月	26,100	16.2	平成15年9月 平成19年12月増築	101,210.44	4.0
小計(2物件)			-	-	28,880	17.9	-	110,796.70	-
合計(12物件)			-	-	161,170	100.0	-	281,706.95	2.8

- 注:
- 「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。)
 - 「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位以下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「合計」欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。
 - 「賃貸可能面積」とは平成22年6月30日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミススポーツクラブ京橋及びイオン津田沼ショッピングセンターは共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビルは共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)に記載しております。
 - 「PML値」とは、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社により算出された地震における損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から算出した「超過確率0.211%(再現期間475年)に対する建物の予想損失額」/「再調達価格」(%)を意味します。PML値の合計は、ポートフォリオ全体のPML値を意味しております。なお、平成22年6月30日現在、上記すべての物件を対象に地震保険を付保しております。
 - ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。
 - 御堂筋MIDビル隣接土地を含んでおります。
 - 本投資法人は上記の表に記載の資産のほか、横通MIDビルにかかる匿名組合出資持分を取得しております。

組入物件(1)

ツイン21

平成18年8月取得



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪市中央区
- 取得価格: 68,700百万円
- 敷地面積: 28,163.07m²
- 賃貸可能面積: 82,401.43m²
- 建築時期: 昭和61年3月



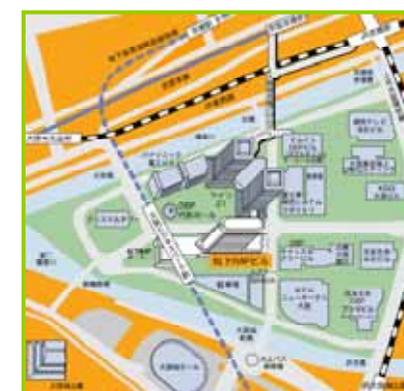
- 38階建、高さ150mのツインタワー
- 大阪圏のランドマークのひとつ
- パナソニック株式会社が入居する「OBPパナソニックタワー」と、有力企業や各国領事館が複数入居する「MIDタワー」の2棟のビル等で構成
- 大阪有数のターミナル駅である京橋駅に大阪城京橋プロムナードで直結

松下IMPビル

平成18年8月取得



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪市中央区
- 取得価格: 24,600百万円
- 敷地面積: 14,968.25m²
- 賃貸可能面積: 37,134.99m²
- 建築時期: 平成2年2月
平成15年11月増築



- 広いオフィスフロアを中心に、商業施設、イベントホールを備える26階建の高層複合型ビル
- 隣接するツイン21とはスカイウェイによって結ばれており、一体的に運営
- 大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「大阪ビジネスパーク」駅に直結
- 低層階商業スペースの一部をオフィス化し、バリューアップ

組入物件(2)

パナソニック電工ビル

平成18年8月取得



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪市中央区
- 取得価格: 7,620百万円
- 敷地面積: 3,698.55m²
- 賃貸可能面積: 12,684.52m²
- 建築時期: 昭和49年8月



- 賃貸可能面積12,000m²以上の広い総フロア面積を有するビルで竣工以来、パナソニック電工株式会社が入居
- 1階から3階にパナソニック電工株式会社のショールーム「パナソニックリビングショールーム大阪」を有しており、ツイン21内のパナソニック株式会社のショールーム「パナソニックセンター大阪」とともに、パナソニックグループの情報発信拠点として機能
- 平成20年1月 耐震補強工事完了

北浜MIDビル

平成20年4月取得



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪市中央区
- 取得価格: 10,800百万円
- 敷地面積: 1,802.49m²
- 賃貸可能面積: 10,189.50m²
- 建築時期: 平成20年2月



- 主要幹線である堺筋に近接、地下鉄・京阪北浜駅からも至近の優れた交通利便性
- 制震構造の採用で地震発生時の損傷を低減
- 1フロア176坪の無柱空間
様々なレイアウト、スペースニーズにも対応可能

組入物件(3)

御堂筋MIDビル

平成18年8月取得
(隣接土地 平成19年10月取得)



- 用途: オフィスビル
 - 所在地: 大阪市中央区
 - 取得価格: 8,290百万円 (注)
 - 敷地面積: 1,893.62㎡ (注)
 - 賃貸可能面積: 10,461.32㎡
 - 建築時期: 昭和55年10月
平成21年12月増築
- (注)隣接土地を含みます。



- 大阪市営地下鉄御堂筋線「心斎橋」駅の北方約100m、御堂筋沿いに中高層店舗・事務所ビルが立ち並ぶ高度商業地域に位置
- 視認性、繁華性及び交通利便性等から高いテナント吸引力
- 外観も意匠をこらしたデザイン
- 平成19年10月に隣接土地(188.36㎡)を取得し、ビルと一体運用
- 平成21年4月にマルチテナントビル化し、店舗テナントを誘致

イオン津田沼ショッピングセンター

平成18年8月取得



- 用途: 商業施設
- 所在地: 千葉県習志野市
- 取得価格: 26,100百万円
- 敷地面積: 29,397.03㎡
- 賃貸可能面積: 101,210.44㎡
- 建築時期: 平成15年9月
平成19年12月増築



- 新京成電鉄線「新津田沼」駅に直結する大型商業施設
- 「ジャスコ津田沼店」を核店舗として約80の専門店からなる地上5階、地下1階建の都市型ショッピングセンター
- JR総武本線「津田沼」駅からも徒歩3分の距離に位置
- 平成19年12月 来店者用ラウンジ設置

組入物件(4)

MID今橋ビル

平成19年4月取得



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪市中央区
- 取得価格: 3,270百万円
- 敷地面積: 1,187.43m²
- 賃貸可能面積: 4,279.70m²
- 建築時期: 平成2年10月

MID西本町ビル

平成20年10月取得



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪市西区
- 取得価格: 3,550百万円
- 敷地面積: 659.86m²
- 賃貸可能面積: 3,866.46m²
- 建築時期: 平成元年3月

MID御堂筋瓦町ビル

平成19年5月取得



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪市中央区
- 取得価格: 2,000百万円
- 敷地面積: 934.79m²
- 賃貸可能面積: 3,069.18m²
- 建築時期: 平成10年3月

MID REIT京橋ビル

平成18年8月取得



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪市都島区
- 取得価格: 2,300百万円
- 敷地面積: 1,062.53m²
- 賃貸可能面積: 4,833.88m²
- 建築時期: 平成12年2月

MID芝金杉橋ビル

平成18年8月取得



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 東京都港区
- 取得価格: 1,160百万円
- 敷地面積: 430.21m²
- 賃貸可能面積: 1,989.27m²
- 建築時期: 平成7年1月

コナミスポーツクラブ京橋

平成18年8月取得



- 用途: 商業施設
- 所在地: 大阪市都島区
- 取得価格: 2,780百万円
- 敷地面積: 2,339.35m²
- 賃貸可能面積: 9,586.26m²
- 建築時期: 平成11年6月

その他の資産について

匿名組合出資持分

概要

桜通MIDビルの開発を行い保有している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

桜通MIDビルの概要

物件概要	
所在地	名古屋市中区丸の内三丁目23番20号(住居表示)
交通	名古屋市営地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅徒歩3分、 名古屋市営地下鉄桜通線・名城線「久屋大通」駅徒歩4分
建築時期	平成19年12月着工 平成21年2月竣工
用途	事務所、店舗
構造	鉄骨造、地上13階
面積	土地 1,662.49㎡(地上権)
	建物 13,251.38㎡(延床面積) 9,934.76㎡(賃貸可能面積)
稼働率	92.0%(平成22年6月30日現在)



(外観)



(案内図)

経緯

平成19年11月	桜通MIDビルの開発を行う桜通開発合同会社に対する出資を決定(以降、計4回の出資を実施)
平成21年2月	桜通開発合同会社に対する全ての出資を完了(出資総額211百万円は、エクイティ全体の10%、貸借対照表の約3%に相当)
	桜通MIDビル竣工と同時に物件取得に向けた優先交渉権を取得(竣工後6ヶ月間)
平成21年8月	物件取得に向けた優先交渉期間の終了
平成22年3月	桜通開発合同会社が、借入金(シニアローン)の元本返済期日到来に際してリファイナンス実施
	桜通開発合同会社にメザニンローンが抛出され、ストラクチャーが一部変更(注)
	ストラクチャー変更後も、本物件を信託する信託の受益権の買取りにつき、他の匿名組合出資者とともに一定の交渉権を取得

注: 変更前及び変更後における桜通開発合同会社の貸借対照表は以下の通りです。

不動産 桜通MIDビル	シニアローン	不動産 桜通MIDビル	シニアローン
	匿名組合出資		メザニンローン
			匿名組合出資

(変更前)

(変更後)

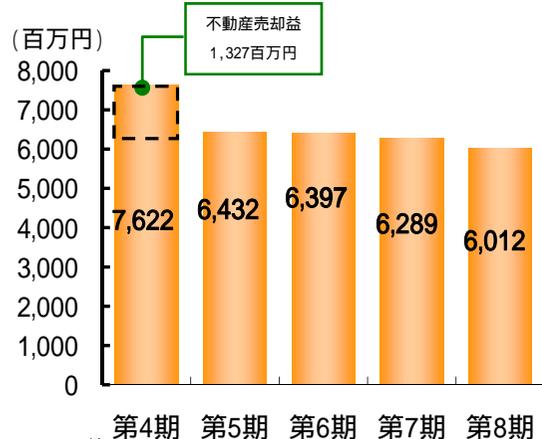


9 . Appendix

業績等の推移

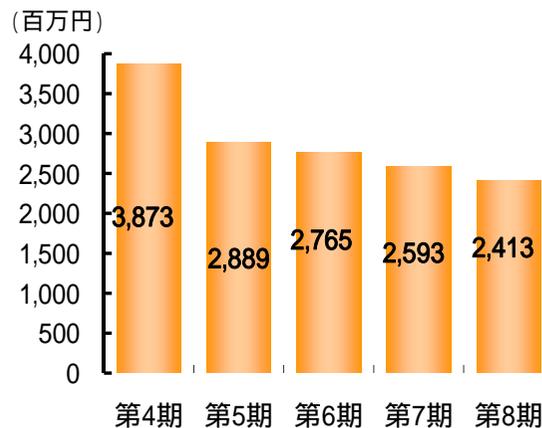
業績等の推移 (第4期～第8期)

営業収益



注: 第4期には、不動産売却益1,327百万円が含まれています。

営業利益



当期純利益・1口当たり分配金



NOI



物件別NOIはp.14参照

取得価格合計

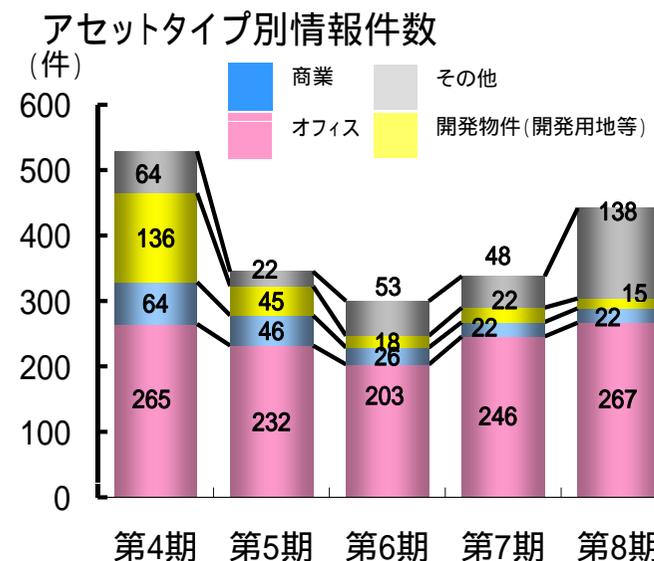
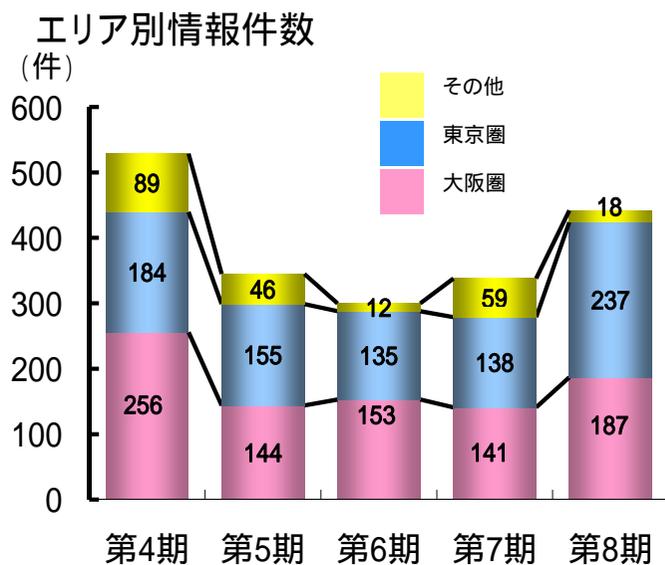
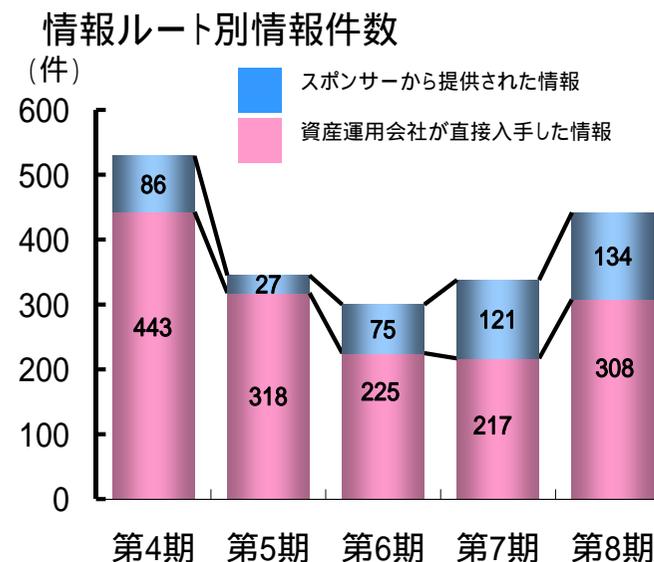
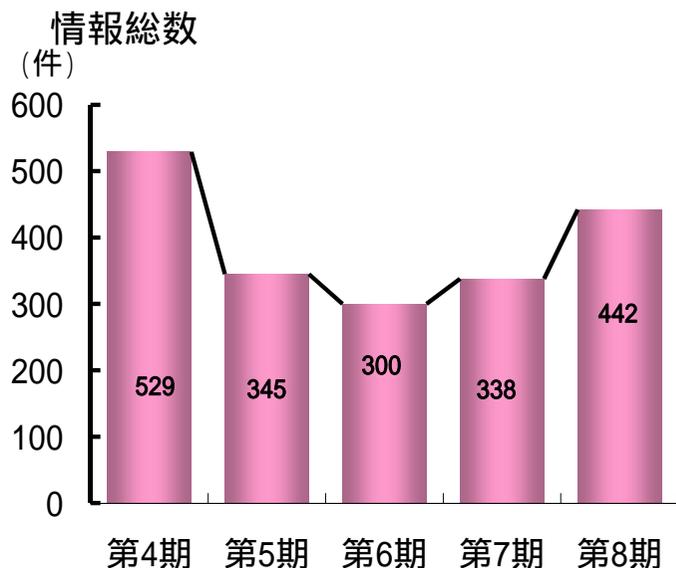


注: 本投資法人は、上記の他、第6期末までに「桜通MIDビル」の開発を行う桜通開発合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分(211百万円)を取得しております。

指標	第7期実績 (平成21年7月1日～ 平成21年12月31日)	第8期実績 (平成22年1月1日～ 平成22年6月30日)	備考
実質運用日数	184日	181日	-
賃貸NOI	4,234百万円	4,055百万円	賃貸事業利益 + 減価償却費 + 固定資産除却損
賃貸NOI利回り(年間ベース)	5.3%	5.0%	賃貸NOI[年換算] / 保有物件取得価格合計(日平残ベース)
ファンズ・フロム・オペレーション (FFO)	2,789百万円	2,578百万円	当期純利益(不動産売却損益を除く) + 減価償却費 + 固定資産除却損
1口当たりFFO	15,191円	14,041円	FFO / 期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	1.9%	1.7%	経常利益額[年換算] / {(期首総資産額 + 期末総資産額) / 2}
純資産当期純利益率(ROE)	3.8%	3.3%	当期純利益金額[年換算] / {(期首純資産額 + 期末純資産額) / 2}
1口当たり純資産額	501,682円	500,427円	期末純資産額 / 期末発行済投資口数
期末総資産有利子負債比率(LTV)	40.5%	40.8%	期末有利子負債額 / 期末総資産額
デットサービス・カバレッジ・レシオ(DSCR)	5.8倍	5.6倍	金利償却前当期純利益 / 支払利息
株価純資産倍率(PBR)	0.4倍	0.3倍	期末投資口価格 / 1口あたり純資産額
株価収益率(PER)	10.4倍	10.3倍	期末投資口価格 / 1口あたり純利益額[年換算]
FFO倍率	6.5倍	6.1倍	期末投資口価格 / 1口あたりFFO



物件情報の取得状況



投資機会の確保、マーケット理解の促進のため、幅広いエリア及びアセットタイプの物件情報を取得

テナント動向(1)

大口テナントの概要

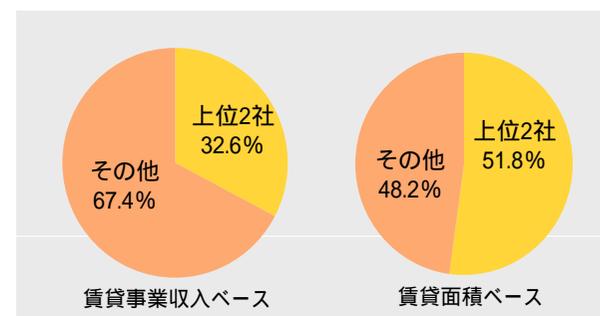
テナント名	業種	入居物件名	契約満了日 (注1)	賃貸面積(m ²)	全賃貸面積に占める割合(%) (注2)
イオンリテール株式会社	小売業	イオン津田沼ショッピングセンター	平成35年9月29日	101,210.44	36.9
パナソニック株式会社	電気機器	ツイン21	平成25年3月31日	40,956.60	14.9
パナソニック電工株式会社	電気機器	パナソニック電工ビル	平成24年3月31日	12,684.52	4.6
株式会社コナミスポーツ&ライフ(注3)	サービス業	コナミスポーツクラブ京橋	-	9,586.26	3.5
日本コンピューター・システム株式会社	情報・通信業	松下IMPビル	平成26年4月30日	5,632.24	2.1
ヒューマンリソシア株式会社(注3)	サービス業	御堂筋MIDビル	-	5,547.01	2.0
MIDプロパティマネジメント株式会社	不動産業	ツイン21、松下IMPビル、御堂筋MIDビル	平成26年3月31日	4,965.52	1.8
NTT関西四国電話帳株式会社	サービス業	MID REIT京橋ビル	平成25年2月28日	4,833.88	1.8
アサヒビール株式会社	食料品	松下IMPビル	平成24年3月31日	4,531.23	1.7
株式会社建設技術研究所(注3)	サービス業	北浜MIDビル	-	4,077.50	1.5
合 計				194,025.20	70.7

- 注:
- 複数の賃貸借契約等がある場合には、賃貸面積が最も大きい契約の満了日を記載しております。
 - 全賃貸面積に占める割合は、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、「合計」欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。
 - 契約満了日については、テナントから開示について同意が得られていないため、記載しておりません。

<主な動向>

- 株式会社熊谷組は、平成22年2月28日付で契約満了により退去し、平成22年3月1日付でNTT関西四国電話帳株式会社が入居いたしました。
- パナソニック株式会社との間で貸室賃貸借契約変更覚書を締結し、契約期間を平成25年3月31日までに変更いたしました。
- ヒューマンリソシア株式会社は、平成22年7月1日付で会社分割を行いヒューマンアカデミー株式会社に事業承継。
- ヒューマンリソシア株式会社の賃貸面積は、部分解約によって平成23年3月31日に4,643.59m²になる予定です。

上位テナント占有割合



テナント満足度調査の実施

- 実施対象ビル： ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル、北浜MIDビル、MID西本町ビル
- 実施期間： 平成21年10月26日～平成21年11月20日
- サンプル数： 185テナント
- 調査実施機関： 株式会社電通リサーチ

調査結果 - CSI(注)の水準

因子	2006年度	2007年度	2008年度	2009年度	差異 (2006年度→2009年度)
・ビルの快適性	47.8	49.5	54.2	52.2	+ 4.4
・共用部分の充実	53.6	56.5	58.5	56.7	+ 3.1
・管理センター運営のよさ	64.9	66.9	70.4	67.8	+ 2.9
・F M (建物管理会社) 対応の迅速さ	72.0	72.9	76.7	74.4	+ 2.4
・複合ビルとしての充実	49.7	52.3	54.0	51.1	+ 1.4
・安全対策	61.9	65.7	68.0	63.0	+ 1.1
・P Mからの情報提供	53.0	55.6	55.2	54.0	+ 1.0
・管理スタッフのマナー	72.0	70.8	74.2	72.8	+ 0.8
・清掃・清潔性	71.2	71.1	73.1	71.1	0.1
・ビルとしてのパフォーマンス性	58.2	59.0	60.4	57.2	1.0
・P M対応のよさ	67.5	67.3	68.9	66.5	1.0
・周辺環境のよさ	74.4	74.3	75.3	73.0	1.4

注:

1. CSI(お客様総合満足度): カスタマー・サティスファクション・インデックスの略。お客様にビルの施設、サービス等を評価いただき、それぞれの項目のニーズ(期待)と満足度のギャップを加重調整の上、各項目ごとの評価点を100点満点で算出した値。
2. 調査対象物件は以下の通りです。
 - 2006年度： ツイン21、松下IMPビル
 - 2007年度、2008年度： ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル
 - 2009年度： ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル、北浜MIDビル、MID西本町ビル

投資口価格の推移(1) (IPO ~ 2010年8月6日迄)



投資口価格の推移



投資口価格の推移(2) (IPO～2010年8月6日迄)



相対価格の推移



注:

東証REIT指数及び東証不動産業株価指数は平成18年8月29日現在を100とし、本投資法人の投資口価格は平成18年8月29日(上場日)の終値を100として記載しています。

投資口価格の推移(3) (2010年1月4日～2010年6月30日迄)



相対価格の推移



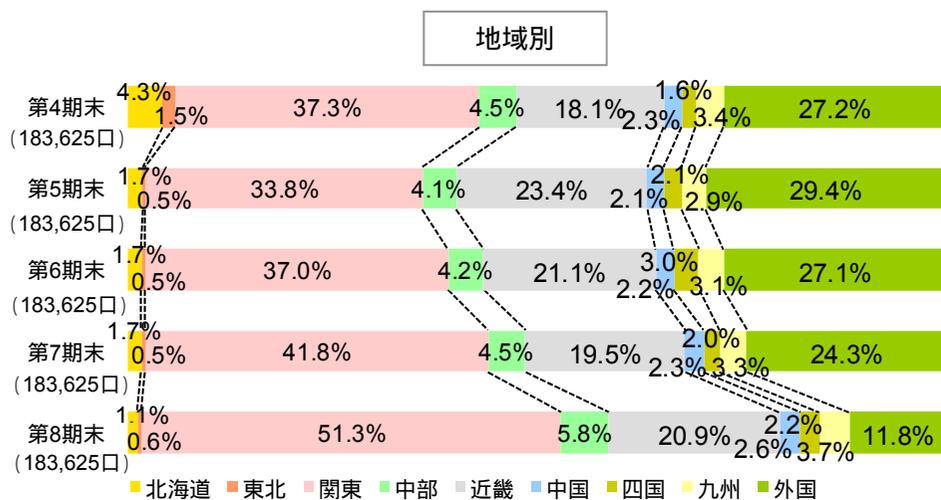
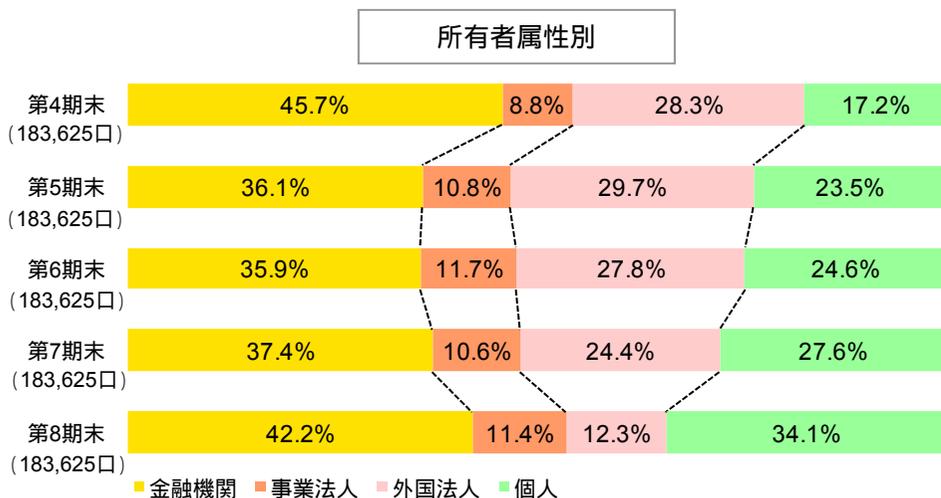
注: 本投資法人の投資口価格、東証REIT指数及び東証不動産業株価指数は平成22年1月4日現在を100として記載しています。

投資主の状況(1)

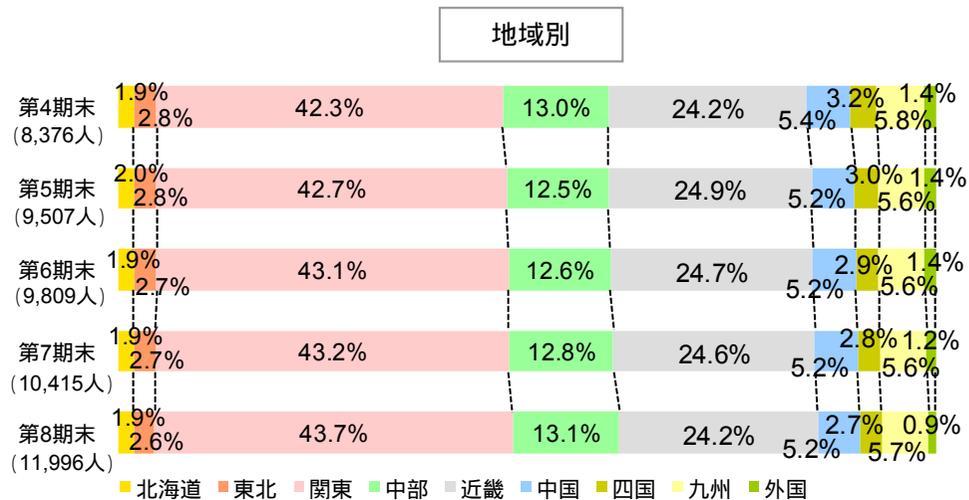


投資主属性分析

投資口数比率



投資主数比率



個人投資主が増加し、過去最高の投資主数に

投資主の状況(2)

投資主上位10社 (平成22年6月末現在)

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 (%)	第7期末比 増減 (口)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	16,124	8.78	6,143
NCT信託銀行株式会社(投信口)	13,643	7.43	1,243
富士火災海上保険株式会社	9,714	5.29	0
MID都市開発株式会社	9,200	5.01	0
野村信託銀行株式会社(投信口)	7,469	4.07	1,537
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,725	3.12	84
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,337	2.91	2,183
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラー アカウント	3,670	2.00	734
ゴールドマンサックスインターナショナル	3,189	1.74	6,746
四国旅客鉄道株式会社	2,117	1.15	0
合 計	76,188	41.49	2,524

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。

大量保有報告書の提出状況 (平成22年8月6日現在)

提出者又は共同保有者名	保有株券等の 数(総数) (口)	株券等保有 割合 (%)	直近の提出日
住友信託銀行株式会社 日興アセットマネジメント株式会社	14,746	8.03	平成21年10月21日
富士火災海上保険株式会社	9,714	5.29	平成20年10月7日
MID都市開発株式会社	9,200	5.01	平成19年1月10日

注:

- 「株券等保有割合」は、大量保有報告書に記載された数値に基づいて記載しております。
- 「株券等保有割合」が5%以上の提出者又は共同保有者についてのみ記載しております。

第3回投資主総会の開催

平成22年5月27日(木)に開催され、下記事項が決議されました。

- 第1号議案 規約一部変更の件
- 第2号議案 執行役員1名選任の件(泉 幸伸の選任)
- 第3号議案 補欠執行役員1名選任の件(齋藤裕孝の選任)
- 第4号議案 監督役員2名選任の件(喜多村晴雄、谷口直大の選任)

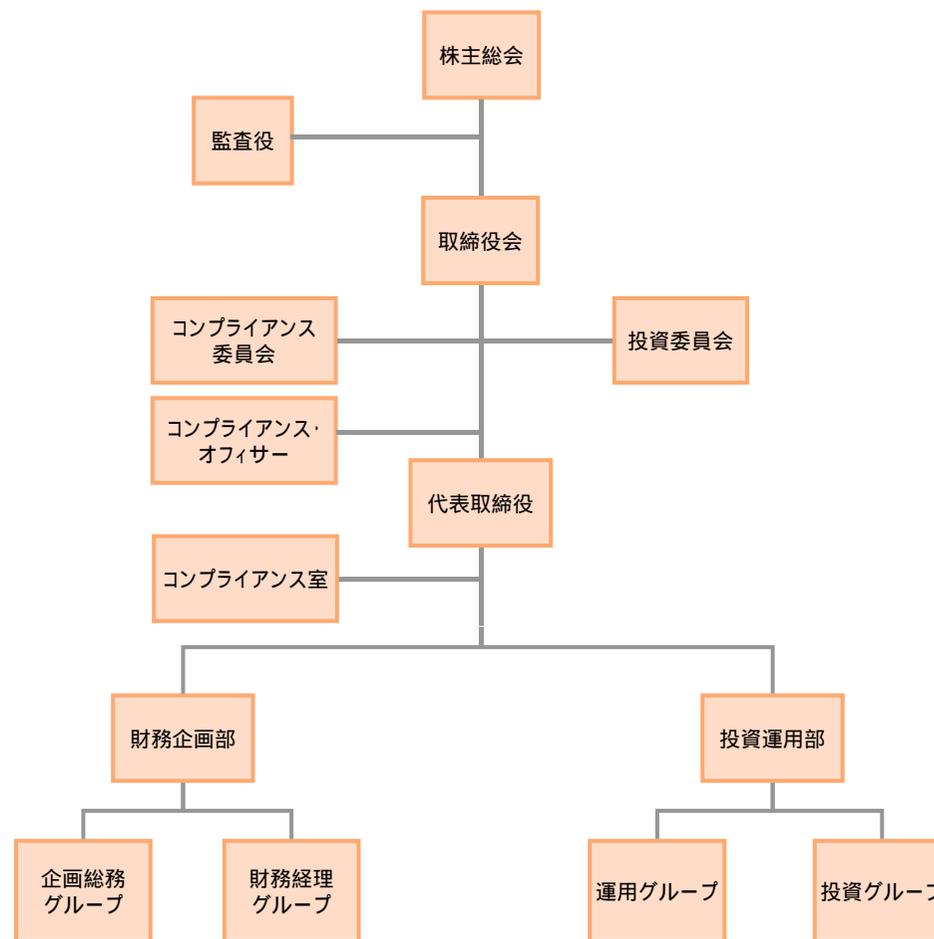
資産運用会社の概要



会社概要

会社概要 (平成22年8月1日現在)		
商号	MIDリートマネジメント株式会社	
本社所在地	大阪市北区堂島浜1-4-4	
設立	平成17年9月1日	
資本金	2.1億円	
株主	MID都市開発株式会社 (関西電力株式会社連結子会社)	
役職員数	29名 (うち派遣社員3名)	
役員	代表取締役社長	諸泉 信男
	常務取締役	齋藤 裕孝
	取締役	泉谷 篤史
	非常勤取締役	飯嶋 紀行 (MID都市開発株式会社 執行役員)
	非常勤取締役	野尻 善嗣 (関西電力株式会社グループ経営推進本部 グループ経営企画グループ マネジャー)
	非常勤監査役	石黒 敦 (MID都市開発株式会社 取締役 常務執行役員)
事業内容	投資運用業	
許認可等	金融商品取引業登録 (近畿財務局長 (金商) 第43号) 取引一任代理等の認可 (国土交通大臣認可第50号) 宅地建物取引業者免許 (大阪府知事 (1) 第51806号)	

組織図



関西電力株式会社からの役員派遣を受け入れ、スポンサーとの協働体制を強化

スポンサー関係者との利益相反取引ルール

〈取引・選定基準(原則)〉

物件の取得・売却	■ 取得価格 鑑定評価額, 鑑定評価額 売却価格であること
物件の賃貸	■ 市場実勢等を勘案して、適正と判断される条件であること
売買・賃貸の媒介	■ 宅建業法に規定する報酬の範囲内であること
運用管理・ 建物管理の委託	■ 委託先としての諸条件の具備及び手数料水準を総合的に検討すること
工事発注 (100万円以上)	■ 見積価格が第三者の水準と著しく乖離していないこと

〈スポンサー関係者の定義〉

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

〈意思決定のプロセス〉



- 注
1. スポンサー関係者の役職員の地位を有する者(資産運用会社に
出向又は転籍している場合を除く)は、決議に加わることはできません。
 2. 外部専門家(弁護士)が、構成員として審議に加わっております。
 3. 外部専門家(不動産鑑定士)が、構成員として審議に加わっております。

スポンサー関係者との取引については、厳格な取引基準とチェック体制を構築



(資産運用会社)

MIDリートマネジメント株式会社

金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第43号

加入協会 社団法人投資信託協会

〒530-0004

大阪市北区堂島浜1 - 4 - 4 アクア堂島東館

TEL:06-6456-0700(代表)

FAX:06-6456-0707