



**MIDリート投資法人**  
(銘柄コード:3227)

**2013年12月期(第15期)**  
**決算説明資料**  
(2013年7月1日～2013年12月31日)

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

MIDリートマネジメント株式会社



大阪城 3Dマッピングスーパーイルミネーション

|                 |    |
|-----------------|----|
| 1. 決算ハイライト      | 3  |
| 2. マーケットデータ     | 21 |
| 3. MIDリートの特徴    | 26 |
| 4. 運用実績         | 31 |
| 5. 財務戦略         | 40 |
| 6. 投資主 / 投資口の状況 | 43 |
| 7. Appendix     | 46 |



ドリーミン博多祇園(2013年9月取得)

# 1. 決算ハイライト

---

# 2013年12月期(第15期)決算概要

1口当たり分配金 6,404円



## 決算ハイライト

|          | 2013年6月期<br>(第14期) | 2013年12月期<br>(第15期) | 前期比        |
|----------|--------------------|---------------------|------------|
|          |                    |                     |            |
| 1口当たり分配金 | 567円               | 6,404円              | +5,837円    |
| 期末稼働率    | 96.3%              | 96.1%               | ▲ 0.2pt    |
| 運用物件数    | 11物件               | 12物件                | +1物件       |
| 資産規模(注1) | 155,390百万円         | 157,670百万円          | +2,280百万円  |
| NOI      | 3,568百万円           | 3,395百万円            | ▲ 172百万円   |
| NOI利回り   | 4.5%               | 4.3%                | ▲ 0.2pt    |
| 期末有利子負債額 | 71,675百万円          | 65,550百万円           | ▲ 6,125百万円 |
| LTV(注2)  | 41.3%              | 38.8%               | ▲ 2.5pt    |
| 平均借入残存年数 | 1.5年               | 2.4年                | +0.9年      |
| 発行体格付    | A- (安定的)           | A- (安定的)            |            |

注:

1. 取得価格の合計
2.  $LTV = \text{期末有利子負債額} \div \text{期末総資産額}$

### 内部成長

- ① 松下IMPビルの大口テナント退去跡(3,773.39㎡)の埋戻し
- ② 空スペースの早期稼働による稼働率維持・向上(第14期末の稼働率:96.3% 第13期比▲1.3pt)
- ③ 賃料減額改定の抑制、既存テナントの退去阻止

### 外部成長

- ① 安定収益の確保できる物件の取得による資産規模の回復・拡大  
第14期中の資産入替により資産規模は46億円減少(取得価格ベース) 第13期末:1,600億円 → 第14期末:1,553億円

### 財 務

- ① 調達コストの削減、返済期限の分散化・長期化への取り組み
- ② 資金の効率的な運用と安定したLTV水準の確保

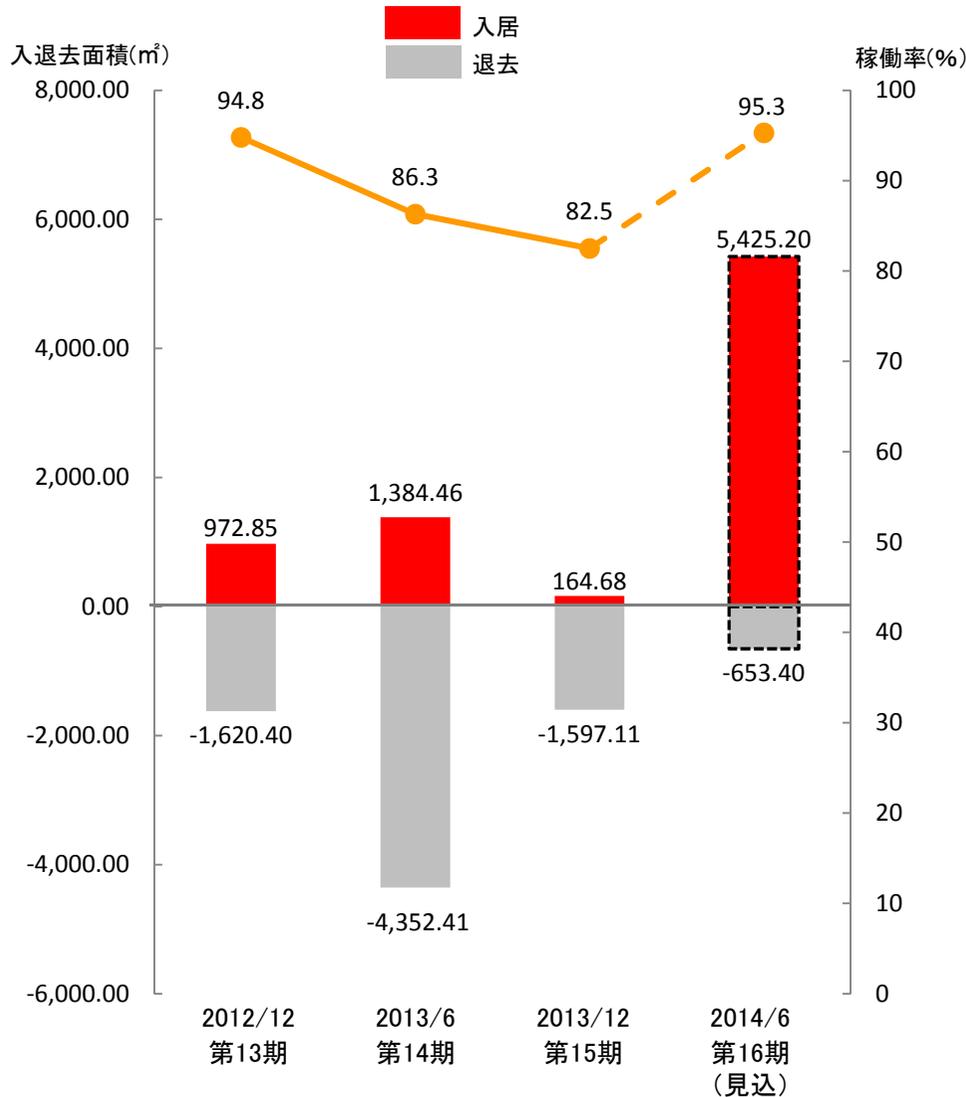
# 課題に対する取り組みと成果 ～ 内部成長①

## 松下IMPビルの大口テナント退去跡(2.5フロア分)を埋戻し



### 松下IMPビル

#### ■ 入退去面積・稼働率の推移 (実績および見込)



#### ■ 稼働率の推移 (実績および見込)

| 2012年12月期<br>(第13期) | 2013年6月期<br>(第14期) | 2013年12月期<br>(第15期) | 2014年6月期<br>(第16期見込) |
|---------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| 94.8%               | 86.3%              | 82.5%               | 95.3%                |

注:

第16期末稼働率は2014年1月末日時点で賃貸借契約締結済および入居申込書受領済の新規、増減床および受領済解約通知の内容に基づいています。

■ 第14期に発生した大口テナント退去については、退去面積を上回る新規テナント誘致により埋戻しを実現

- ・退去: 2013年3月31日(第14期)解約 ▲2.5フロア ▲3,773.39m<sup>2</sup>
- ・埋戻: 2013年12月3日(第15期)契約 +3フロア +4,428.84m<sup>2</sup>
- ※賃貸開始は2014年3月1日(うち1フロアは2014年2月1日)
- ※フリーレント設定の為、収益の通期寄与は2015年6月期(第18期)
- ※入居面積の当該物件の賃貸可能面積に占める割合は11.8%

■ 第15期中の成約・入居申込は、上記も含め5件、5,589.88m<sup>2</sup>

- ・5件入居時の稼働率は95.8%に向上(2014年5月末)
- ・1件退去通知受領(2014年6月末)、退去後の稼働率は95.3%

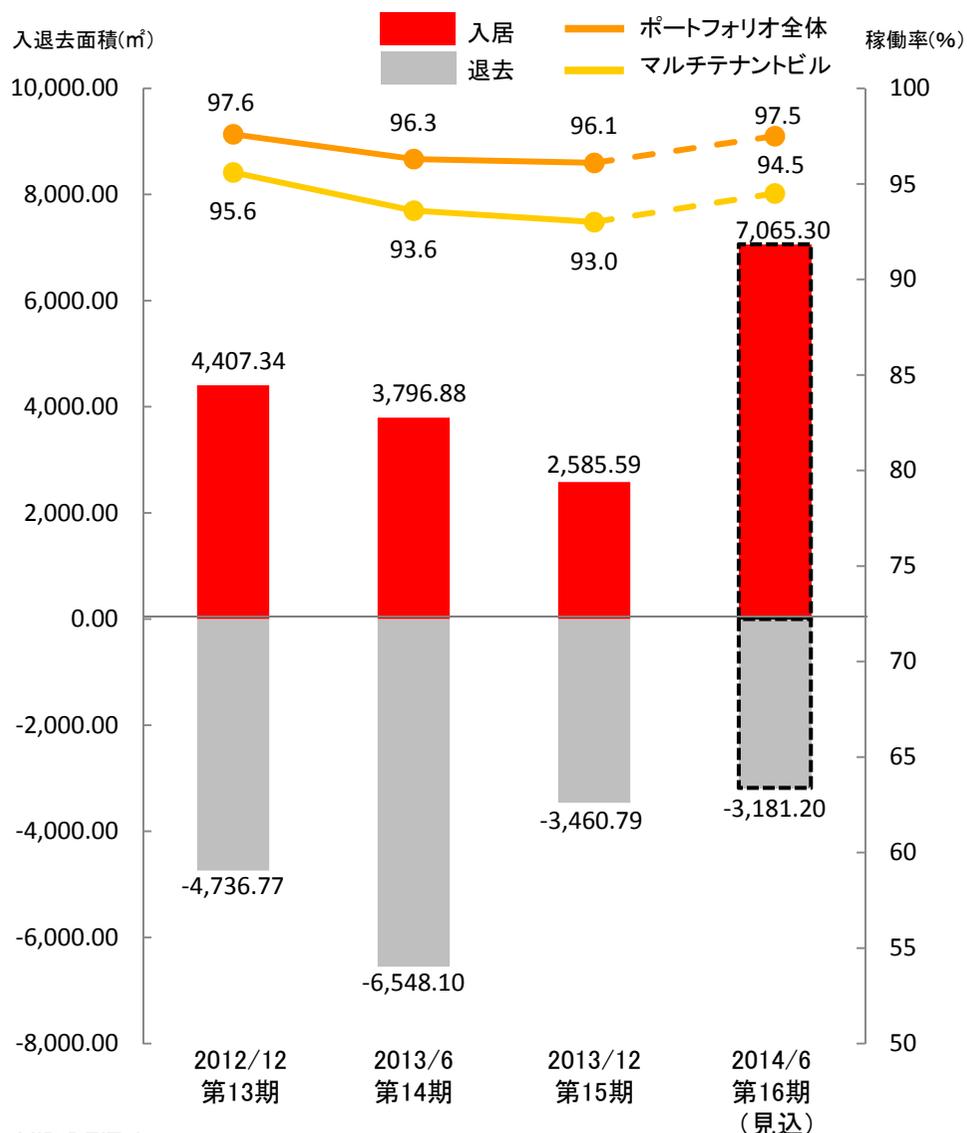
# 課題に対する取り組みと成果 ～ 内部成長②-1



## リーシング促進による稼働率維持向上

### ポートフォリオ全体

#### ■入退去面積・稼働率の推移(実績および見込)



#### ■ポートフォリオ全体の稼働率推移(実績および見込)

12物件(前期比+1物件)

| 2012年12月期<br>(第13期) | 2013年6月期<br>(第14期) | 2013年12月期<br>(第15期) | 2014年6月期<br>(第16期見込) |
|---------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| 97.6%               | 96.3%              | 96.1%               | 97.5%                |

#### ■マルチテナントビルの稼働率推移(実績および見込)

8物件

| 2012年12月期<br>(第13期) | 2013年6月期<br>(第14期) | 2013年12月期<br>(第15期) | 2014年6月期<br>(第16期見込) |
|---------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| 95.6%               | 93.6%              | 93.0%               | 94.5%                |

- ・MID今橋ビルは、第15期中に稼働率100%を達成
- ・北浜MIDビルは、退去テナント跡をダウンタイム無しで埋戻し(稼働率98.2%)

注:

1. 第16期末稼働率は2014年1月末日時点で賃貸借契約締結済および入居申込書受領済の新規、増減床および受領済解約通知の内容に基づいています。
2. マルチテナントビルの対象物件については、P34(注1)参照。

#### 空室スペースのテナント誘致の取り組み

- ・現時点の空室については、仲介業者およびスポンサー企業との協働によりリーシング活動を推進
- ・内覧会、告知活動、現地案内等を引き続き実施
- ・既存テナントとのリレーション強化、増床提案等の実施

# 課題に対する取り組みと成果 ～ 内部成長②-2



## リーシング状況

### 稼働率(実績・見込)

| 物件名称               | 2013年12月期末<br>(第15期末)<br>稼働率<br>(%) | 実績 および 2014年6月期(第16期)見込   | 投資比率<br>(%)<br>(注1) | 賃貸可能面積<br>(㎡)<br>(注2) |
|--------------------|-------------------------------------|---|---------------------|-----------------------|
| ツイン21              | 95.3                                | 16期末稼働率は94.7%を見込む<br>15期は4件入居、1件増床。2件退去、1件減床。16期は3件新規契約、8件の退去見込む                | 43.6                | 82,396.80             |
| 松下IMPビル            | 82.5                                | 16期末稼働率は95.3%を見込む<br>15期は入居1件、1件解約、1件減床。16期は4件入居、3件の解約を見込む                      | 15.6                | 37,375.89             |
| 御堂筋MIDビル           | 100.0                               | 14期(2013年6月)に入居完了し、稼働率100%。引き続き稼働率100%を見込む                                      | 5.3                 | 10,461.32             |
| MID今橋ビル            | 100.0                               | 15期は2件入居、2件退去。退去となった区画にダウンタイム無で入居完了し、稼働率100%<br>16期末は引き続き稼働率100%                | 2.1                 | 4,277.65              |
| MID御堂筋瓦町ビル         | 100.0                               | 15期に1件の退去通知を受領。16期末は稼働率92.5%を見込む  | 1.3                 | 3,097.39              |
| 北浜MIDビル            | 98.2                                | 15期は1件退去(582.50㎡)となった区画にダウンタイム無で入居。稼働率は98.2%<br>部分解約通知を1件受領の為、16期末は稼働率96.9%を見込む | 6.8                 | 10,189.49             |
| MID西本町ビル           | 96.7                                | 1区画(126.40㎡)についてリーシング活動中。16期末は稼働率96.7%を見込む                                      | 2.3                 | 3,877.38              |
| 肥後橋MIDビル           | 96.5                                | 16期は1件増床、1件退去。16期末は稼働率96.8%を見込む   | 1.9                 | 4,655.58              |
| マルチテナントビル (小計8物件)  | 93.0                                | 16期末稼働率(見込): 94.5%  | 78.8                | 156,331.50            |
| MID REIT京橋ビル       | 100.0                               | 一棟貸契約 引き続き稼働率100%を見込む   | 1.5                 | 4,833.88              |
| コナミスポーツクラブ京橋       | 100.0                               | 一棟貸契約 引き続き稼働率100%を見込む   | 1.8                 | 9,586.26              |
| イオンモール津田沼          | 100.0                               | 一棟貸契約 引き続き稼働率100%を見込む(契約満了日:2023年9月29日)   | 16.6                | 101,210.44            |
| ドリーミン博多祇園          | 100.0                               | ホテル・コンビニエンスストアの2テナントとの契約。引き続き稼働率100%を見込む  | 1.4                 | 5,554.91              |
| ポートフォリオ全体 (合計12物件) | 96.1                                | 16期末稼働率(見込): 97.5%  | 100.0               | 277,516.99            |

注:

- 「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2013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モール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビル及びドリーミン博多祇園は共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しております。

# 課題に対する取り組みと成果 ～ 内部成長③



既存テナントからの契約期間中の減額要請は継続するも大部分は据え置きで契約更新

## 第15期の賃料改定

### ■ 既存テナントとの契約更新状況(注1)

|          |      | 件数 | 面積<br>(㎡) | 増減額(月額×6)<br>(百万円) |
|----------|------|----|-----------|--------------------|
| 賃料<br>更改 | 増額改定 | —  | —         | —                  |
|          | 据え置き | 20 | 7,316.79  | —                  |
|          | 減額改定 | 1  | 312.30    | ▲0                 |
| 計        |      |    |           | ▲0                 |

### ■ 既存テナントとの契約変更状況(注2)

|          |      | 件数 | 面積<br>(㎡) | 増減額(月額×6)<br>(百万円) |
|----------|------|----|-----------|--------------------|
| 賃料<br>更改 | 増額改定 | —  | —         | —                  |
|          | 減額改定 | 4  | 1,615.17  | ▲3                 |
| 計        |      |    |           | ▲3                 |

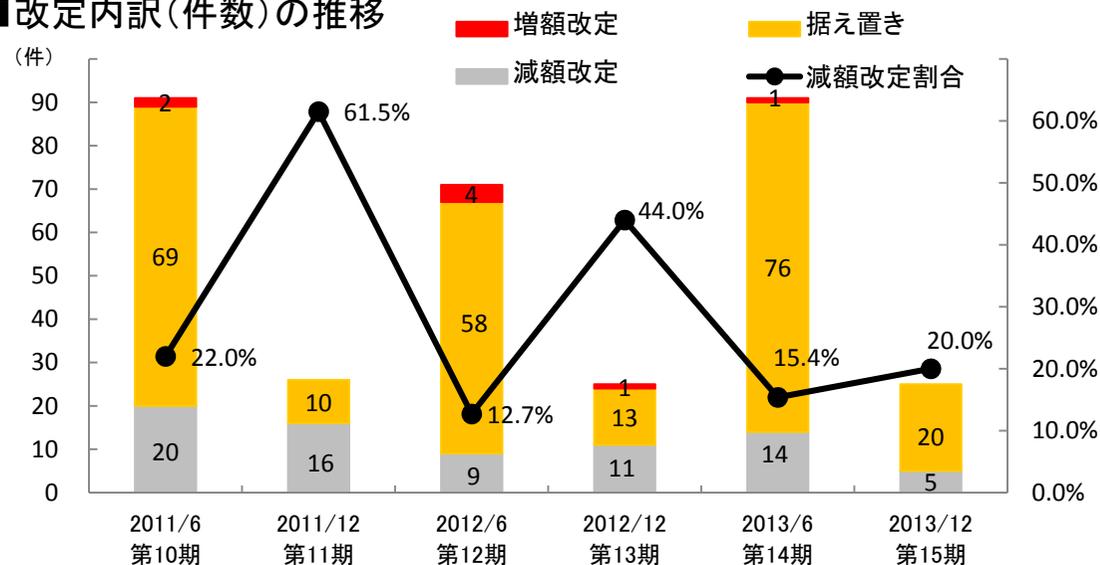
### ■ 新規契約の状況(注3)

|                       |    | 件数 | 面積<br>(㎡) | 増減額(月額×6)<br>(百万円) |
|-----------------------|----|----|-----------|--------------------|
| 直近<br>単価<br>比<br>(注4) | 増額 | —  | —         | —                  |
|                       | 同額 | 1  | 160.70    | —                  |
|                       | 減額 | 9  | 2,424.89  | ▲12                |
| 計                     |    |    |           | ▲12                |

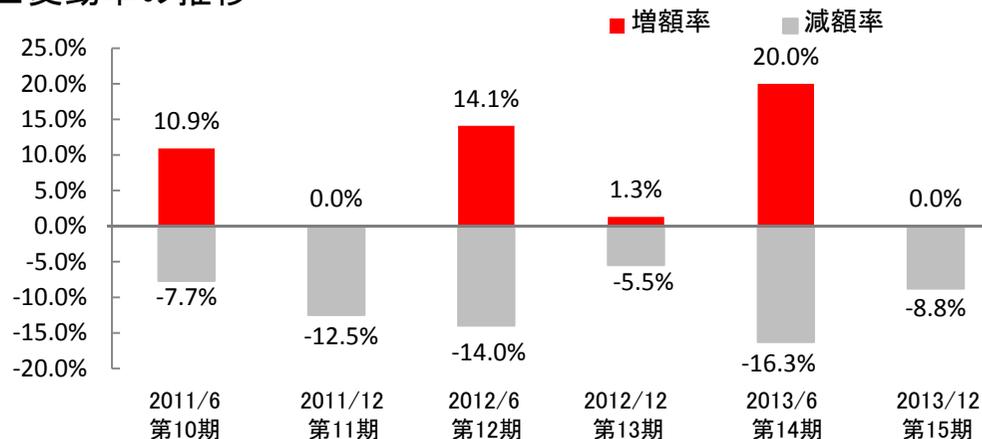
- 注:
- 第15期中に契約期間終了日が到来したテナントとの契約更新等の状況について集計しております。
  - 契約期間の途中であるものの、第15期中に契約の変更を行ったテナントとの契約変更の状況について集計しております。
  - 第15期中に新規入居したテナントとの契約状況ならびに第15期中に増床等により新たに契約を締結した既存入居テナントとの契約状況について集計しております。
  - 新規入居テナントの賃料単価と本投資法人の物件取得以降に当該新規入居テナントと同じ貸室部分に入居していたテナントの賃料単価(直近単価)とを比較するものです。

## 賃料改定動向

### ■ 改定内訳(件数)の推移



### ■ 変動率の推移



注:各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および契約期間の途中であるものの各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。

# 課題に対する取り組みと成果 ～ 外部成長①

スポンサーパイプラインを活用し、スポンサー開発物件を取得 資産規模1,576億円へ



## 2013年12月期(第15期)取得物件 ドーミーイン博多祇園



|                   |           |
|-------------------|-----------|
| 用途                | ホテル       |
| 所在地               | 福岡市博多区冷泉町 |
| 構造                | 鉄筋コンクリート造 |
| 階数                | 地上10階     |
| 延床面積              | 5,633.28㎡ |
| 建築時期              | 2009年1月   |
| 取得時期              | 2013年9月   |
| 取得価格              | 2,280百万円  |
| NOI利回り            | 6.5%      |
| 償却後利回り            | 4.8%      |
| 想定NOI(注)          | 年間148百万円  |
| (注)定常安定稼働時の当社推定数値 |           |



### ■ 取得理由

- ・スポンサーサポートのもとMID都市開発の開発物件を取得
- ・長期の定期借家契約により、安定的な収益(固定賃料)を確保
- ・ホテル部分は一括賃貸方式でテナント側が施設運営
- ・好立地(博多駅から1駅の祇園駅より徒歩2分)で市場競争力の高いホテル

# 課題に対する取り組みと成果 ～ その他

## 桜通MIDビルを保有する桜通開発合同会社に係る匿名組合出資持分の清算損計上



### 内容

- ・スポンサーとの協働により開発型案件への取り組みとして出資
- ・竣工後、優先交渉権により取得予定であったが、市況悪化等により当初目論見時の収益確保に至らず取得見送り
- ・2013年8月、物件売却により匿名組合出資持分について一部償還
- ・2013年12月期(第15期)において116百万円の損失を計上

### ■ 物件概要

|      |                          |
|------|--------------------------|
| 物件名称 | 桜通MIDビル                  |
| 所在地  | 名古屋市中区丸の内三丁目23番20号(住居表示) |
| 建築時期 | 2007年12月着工、2009年2月竣工     |
| 用途   | 事務所、店舗                   |
| 構造   | 鉄骨造、地上13階                |

### ■ 経緯

|          |   |
|----------|---|
| 2007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)                    |
| 2009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%、総事業費約3%に相当)        |
| 2009年8月  | 桜通MIDビルの優先交渉権の行使期間終了  |
| 2010年3月  | 桜通開発合同会社におけるリファイナンスの際、メザニンローン調達し、ストラクチャーが一部変更                   |
| 2013年8月  | 桜通開発合同会社AMが桜通MIDビルの売却を決定<br>桜通MIDビルの売却通知を受領<br>匿名組合の出資金の清算案内を受領 |
| 2013年12月 | 匿名組合の出資金の清算金46百万円を受領  |

### ■ 匿名組合出資金の収支(本投資法人持分相当)

| 内 容                   | 金 額     |
|-----------------------|---------|
| 匿名組合出資持分(当初出資総額)      | 211 百万円 |
| 第14期(2013年6月期)迄の累計損失額 | 49 百万円  |
| 匿名組合出資持分の償還額          | 46 百万円  |
| 第15期(2013年12月期)損失額    | 116 百万円 |

### 桜通開発合同会社のスキーム(2013年8月時点)

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| 資産<br><br>桜通MIDビル | 負債<br><br>シニアローン |
|                   | メザニンローン          |
|                   | うち償還額            |
|                   | 資本<br>匿名組合出資     |
| 匿名組合出資損失          |                  |

# 課題に対する取り組みと成果～ 財務①

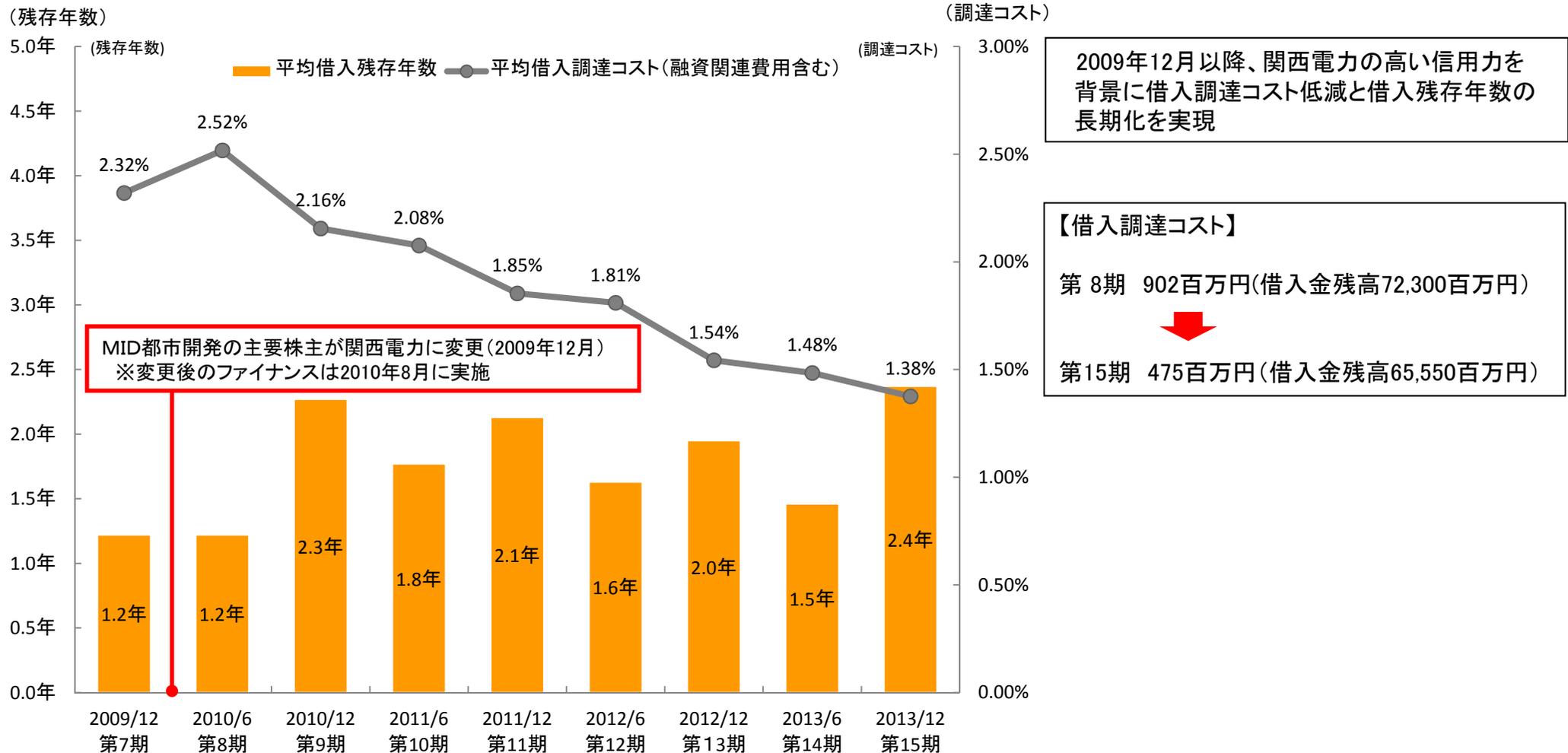


## 更なる借入調達コスト低減の実現

### 第15期:2013年7月31日リファイナンス完了

- ・期日到来借入金285億円のうち、60億円を返済し225億円を借り換え(3年159億円・5年48億円・7年18億円)
- ・返済期限の分散、長期化を実現

### ■平均借入残存年数・平均借入調達コストの推移

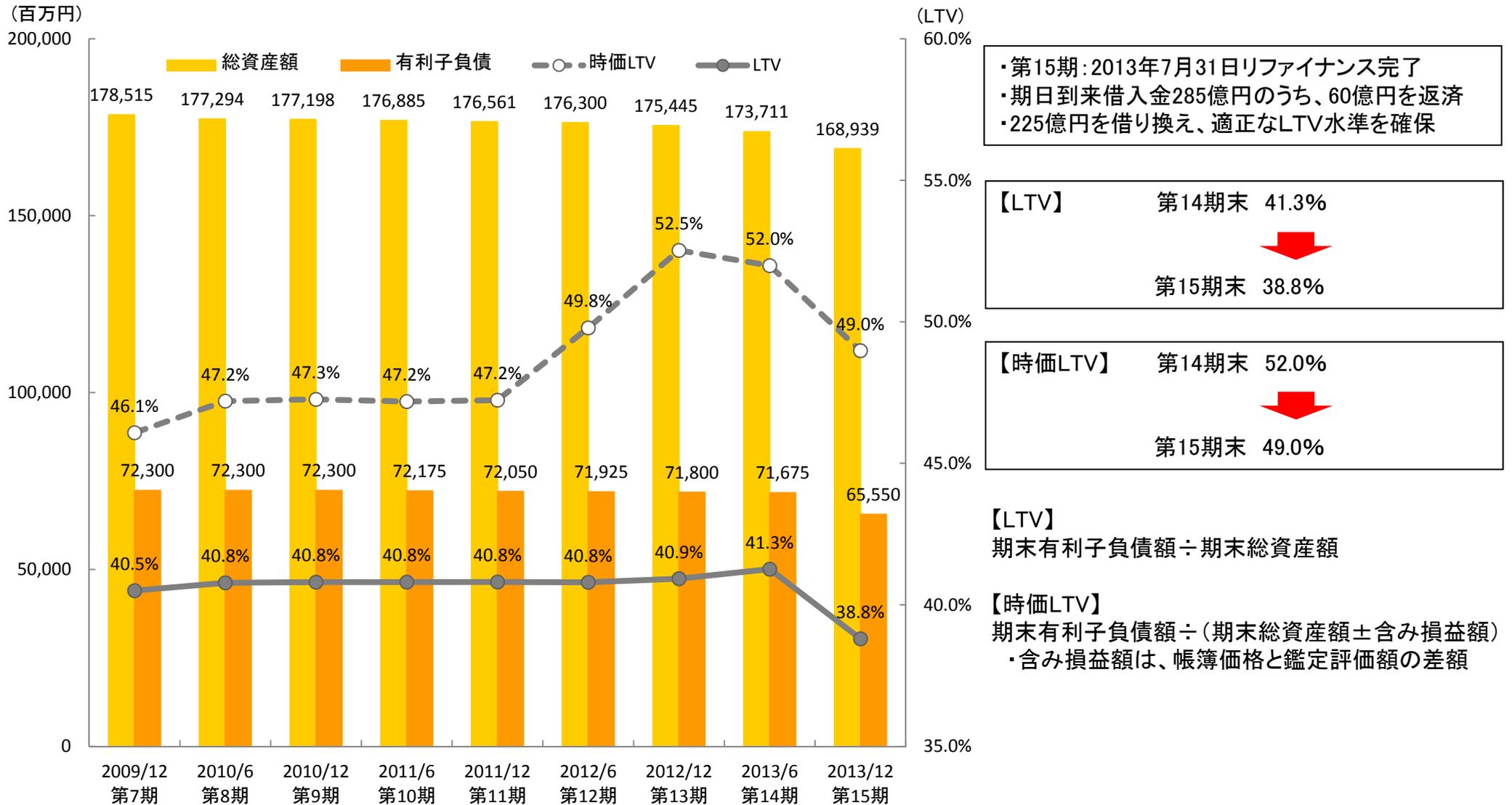


# 課題に対する取り組みと成果～ 財務②

## 資金の効率的な運用と安定したLTV水準の確保



### 総資産額と有利子負債の推移



# 2013年12月期(第15期)決算 前期比

## 第14期の売却損の反動減により、減収ながら増益



### ■ 収支

(単位:百万円)

|                         | 2013年6月期実績<br>(第14期実績) | 2013年12月期実績<br>(第15期実績) | 前期比     |
|-------------------------|------------------------|-------------------------|---------|
| 営業収益                    | 5,457                  | 5,265                   | ① ▲191  |
| 賃貸事業収入                  | 4,751                  | 4,858                   | 107     |
| その他賃貸事業収入               | 705                    | 407                     | ▲298    |
| 営業費用                    | 4,810                  | 3,615                   | ②▲1,194 |
| 賃貸事業費用<br>(減価償却費・除却損除く) | 1,888                  | 1,870                   | ▲18     |
| 減価償却費・除却損               | 1,131                  | 1,109                   | ▲21     |
| 不動産売却損                  | 1,296                  | -                       | ▲1,296  |
| 匿名組合出資清算損               | -                      | 116                     | 116     |
| その他営業費用                 | 493                    | 518                     | 24      |
| 営業利益                    | 646                    | 1,650                   | 1,003   |
| 営業外収益                   | 3                      | 3                       | 0       |
| 営業外費用                   | 543                    | 475                     | ③ ▲68   |
| 経常利益                    | 105                    | 1,177                   | 1,071   |
| 税引前当期利益                 | 105                    | 1,177                   | 1,071   |
| 法人税等合計                  | 1                      | 1                       | ▲0      |
| 当期純利益                   | 104                    | 1,175                   | 1,071   |
| 分配金総額                   | 104                    | 1,175                   | 1,071   |
| 1口当たり分配金(円)             | 567                    | 6,404                   | 5,837   |
| 不動産賃貸事業損益               | 1,140                  | 2,286                   | 1,145   |
| NOI                     | 3,568                  | 3,395                   | ▲172    |

### ■ 前期比増減要因

(単位:百万円)

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| 営業収益 ①                      | ▲191   |
| 賃貸事業収入                      | 107    |
| ツイン21 Pタワー増収(期間限定減額終了による増加) | 268    |
| 肥後橋MIDビル 通期寄与、ドームイン博多祇園等    | 126    |
| パナソニック大阪京橋ビル(売却による減収)       | ▲249   |
| その他(既存物件)                   | ▲38    |
| その他賃貸事業収入                   | ▲298   |
| 14期:パナソニック大阪京橋ビル原状回復費収益計上   | ▲346   |
| 水光熱収入(季節要因)等                | 48     |
| 営業費用 ②                      | ▲1,194 |
| 賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)         | ▲18    |
| 修繕費                         | ▲91    |
| 水光熱費(季節要因・電気代値上げによる増)       | 112    |
| その他                         | ▲39    |
| 減価償却費・除却損                   | ▲21    |
| 既存(物件売却等)                   | ▲49    |
| 新規(ドームイン博多祇園の取得)等           | 28     |
| 不動産売却損                      | ▲1,296 |
| 14期:パナソニック大阪京橋ビル売却損の消失      |        |
| 匿名組合出資清算損                   | 116    |
| その他営業費用                     | 24     |
| 営業外費用 ③                     | ▲68    |
| 支払金利・融資関連費用等                |        |

# 2013年12月期(第15期)決算 予想比

## 新規物件の賃貸事業収入増加



### ■ 収支

(単位:百万円)

|                         | 2013年12月期予想<br>(2013年8月30日時点) | 2013年12月期実績 | 予想比  |
|-------------------------|-------------------------------|-------------|------|
| 営業収益                    | 5,190                         | 5,265       | ① 75 |
| 賃貸事業収入                  | 4,796                         | 4,858       | 61   |
| その他賃貸事業収入               | 393                           | 407         | 13   |
| 営業費用                    | 3,595                         | 3,615       | ② 19 |
| 賃貸事業費用<br>(減価償却費・除却損除く) | 1,842                         | 1,870       | 28   |
| 減価償却費・除却損               | 1,117                         | 1,109       | ▲8   |
| 匿名組合出資清算損               | 116                           | 116         | 0    |
| その他営業費用                 | 519                           | 518         | ▲0   |
| 営業利益                    | 1,594                         | 1,650       | 55   |
| 営業外収益                   | 1                             | 3           | 1    |
| 営業外費用                   | 482                           | 475         | ▲6   |
| 経常利益                    | 1,113                         | 1,177       | 64   |
| 税引前当期利益                 | 1,113                         | 1,177       | 64   |
| 法人税等合計                  | 2                             | 1           | ▲0   |
| 当期純利益                   | 1,111                         | 1,175       | 64   |
| 分配金総額                   | 1,111                         | 1,175       | 64   |
| 1口当たり分配金(円)             | 6,051                         | 6,404       | 353  |
| 不動産賃貸事業損益               | 2,230                         | 2,286       | 55   |
| NOI                     | 3,348                         | 3,395       | 47   |

### ■ 予想比増減要因

(単位:百万円)

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| <b>営業収益 ①</b>             | <b>75</b> |
| 賃貸事業収入                    | 61        |
| 新規取得物件(ドーミーイン博多祇園)等       | 42        |
| 既存物件                      | 19        |
| その他賃貸事業収入                 | 13        |
| 水光熱収入(電気代収入増)             | 8         |
| その他(損害保険金収益計上等)           | 5         |
| <b>営業費用 ②</b>             | <b>19</b> |
| 水光熱費(共用部電気代等)             | 30        |
| 減価償却費(新規物件取得:ドーミーイン博多祇園)等 | 7         |
| 支払手数料(松下IMPビルテナント入居仲介手数料) | 5         |
| 固定資産除却損                   | ▲15       |
| 広告宣伝費                     | ▲5        |
| その他                       | ▲3        |

■ドーミーイン博多祇園取得による収支への影響  
営業利益 31

# 2014年6月期(第16期)以降の取り組み

2014年内(第16・第17期)に収益の「底打ち」を図り、安定した分配金を目指す



## 内部成長

- 空室(退去予定床を含む)部分の早期収益化、ならびに収益の極大化を図る
- テナントからの賃料減額要請の影響の極小化

徹底した賃料条件交渉により下記項目の実現を目指す

- ・賃料単価アップ
- ・減額幅の圧縮
- ・新規テナント誘致時のフリーレント期間削減

## 外部成長

- ポートフォリオ構築方針(大阪圏およびオフィス重視)は不変
- リスクリターンに見合った長期安定キャッシュフローの見込める運用資産取得検討を推進
- エリア、アセットタイプの多様化を視野に入れる
- スポンサーのパイプラインサポート(ウェアハウジングを含む)の活用

## 財 務

- 返済期限の分散化・長期化、調達コストの低減に引き続き注力

# 2014年6月期(第16期)・2014年12月期(第17期)業績予想

既存物件の賃料収入の減少により分配金は第16期 6,170円、第17期 5,900円と予想



## ■ 収支

|                         | 2013年12月期実績<br>(第15期実績) | 2014年6月期予想<br>(第16期予想) | 2014年12月期予想<br>(第17期予想) | (単位:百万円) |         |
|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|----------|---------|
|                         |                         |                        |                         | 16期-15期  | 17期-16期 |
| 営業収益                    | 5,265                   | 5,150                  | 5,135                   | ① ▲115   | ③ ▲14   |
| 賃貸事業収入                  | 4,858                   | 4,777                  | 4,740                   | ▲80      | ▲36     |
| その他賃貸事業収入               | 407                     | 372                    | 394                     | ▲34      | 22      |
| 営業費用                    | 3,615                   | 3,556                  | 3,579                   | ② ▲59    | ④ 22    |
| 賃貸事業費用<br>(減価償却費・除却損除く) | 1,870                   | 1,893                  | 1,924                   | 23       | 30      |
| 減価償却費・除却損               | 1,109                   | 1,138                  | 1,141                   | 29       | 2       |
| 匿名組合出資清算損               | 116                     | -                      | -                       | ▲116     | -       |
| その他営業費用                 | 518                     | 524                    | 513                     | 5        | ▲10     |
| 営業利益                    | 1,650                   | 1,593                  | 1,556                   | ▲56      | ▲37     |
| 営業外収益                   | 3                       | 1                      | 1                       | ▲1       | -       |
| 営業外費用                   | 475                     | 460                    | 472                     | ▲15      | 12      |
| 経常利益                    | 1,177                   | 1,135                  | 1,085                   | ▲42      | ▲49     |
| 税引前当期利益                 | 1,177                   | 1,135                  | 1,085                   | ▲42      | ▲49     |
| 法人税等                    | 1                       | 2                      | 2                       | 0        | 0       |
| 当期純利益                   | 1,175                   | 1,133                  | 1,083                   | ▲42      | ▲49     |
| 分配金総額                   | 1,175                   | 1,133                  | 1,083                   | ▲42      | ▲49     |
| 1口当たり分配金(円)             | 6,404                   | 6,170                  | 5,900                   | ▲234     | ▲270    |
| 不動産賃貸事業損益               | 2,286                   | 2,117                  | 2,069                   | ▲168     | ▲48     |
| NOI                     | 3,395                   | 3,256                  | 3,210                   | ▲139     | ▲45     |

## ■ 増減要因

(単位:百万円)

### ■ 第16期-第15期比 増減要因

|                   |      |
|-------------------|------|
| 営業収益 ①            | ▲115 |
| 既存物件(賃料収入)        | ▲122 |
| 既存物件(その他収入)       | ▲34  |
| 新規物件(ドーミーイン博多祇園)等 | 41   |
| 営業費用 ②            | ▲59  |
| 匿名組合出資清算損の消失      | ▲116 |
| 水光熱費(季節要因)        | ▲89  |
| 修繕費(計画修繕の実施)      | 113  |
| 減価償却費・除却損(新規物件等)  | 29   |
| 公租公課(新規物件等)       | 10   |
| その他営業費用等          | ▲6   |

### ■ 第17期-第16期比 増減要因

|             |     |
|-------------|-----|
| 営業収益 ③      | ▲14 |
| 既存物件        | ▲14 |
| 営業費用 ④      | 22  |
| 水光熱費(季節要因)  | 94  |
| 公租公課(新規物件等) | 10  |
| 減価償却費・除却損   | 2   |
| 修繕費         | ▲67 |
| その他営業費用等    | ▲17 |

# 第15期実績と第16期予想・第17期予想の当期純利益の増減



## ■前期対比の当期純利益の増減要因

| 2013年12月期実績<br>(第15期実績) |          | 2014年6月期予想<br>(第16期予想) |        | 16期－15期 | 2014年12月期予想<br>(第17期予想) |        | 17期－16期 |
|-------------------------|----------|------------------------|--------|---------|-------------------------|--------|---------|
| 当期純利益                   | 1,175百万円 | 1,133百万円               | ▲42百万円 |         | 1,083百万円                | ▲49百万円 |         |
| 1口当たり分配金                | 6,404円   | 6,170円                 | ▲234円  |         | 5,900円                  | ▲270円  |         |

| 15期・16期比較 | (単位:百万円) | 16期・17期比較 | (単位:百万円) |
|-----------|----------|-----------|----------|
| 前期比       | ▲42      | 前期比       | ▲49      |

| 当期純利益の減少要因(-)  | ▲303 | 当期純利益の減少要因(-)   | ▲131 |
|----------------|------|-----------------|------|
| ・既存物件の賃料収入の減少  | ▲122 | ・水光熱費用(季節要因)の増加 | ▲94  |
| ・既存物件のその他収入の減少 | ▲34  | ・既存物件の賃料収入等の減少  | ▲14  |
| ・修繕費の増加        | ▲113 | ・借入金調達コストの増加    | ▲12  |
| ・取得2物件の固都税費用化  | ▲10  | ・取得2物件の固都税費用化   | ▲10  |
| ・その他営業費用等の増加   | ▲25  |                 |      |

| 当期純利益の増加要因(+)  | 261 | 当期純利益の増加要因(+) | 81 |
|----------------|-----|---------------|----|
| ・15期匿名組合の清算損消失 | 116 | ・修繕費の減少       | 67 |
| ・水光熱費(季節要因)の減少 | 89  | ・その他営業費用等の減少  | 14 |
| ・15期取得物件等の通期寄与 | 41  |               |    |
| ・借入金調達コストの削減   | 15  |               |    |

# MIDグループの総合力の活用による成長戦略

## MIDグループ及びその主要株主との協働



### スポンサーとの協働

#### ■MID都市開発からの物件情報等の提供

- ・開発・保有物件及び運用受託物件等の売却に関する情報提供（オフィスビルに関しては優先交渉権）
- ・媒介受託物件等の売却に関する情報提供
- ・ウェアハウジング機能の提供

#### ■MID都市開発の主な開発物件と保有物件

※本投資法人が取得を決定している物件ではありません。

| MID都市開発株式会社の概要（2014年2月1日現在） |  |
|-----------------------------|--|
| 代表者                         | 代表取締役社長 花井良一（元 関西電力株式会社 常任監査役）   |
| 事業内容                        | ビル事業、住宅事業  |
| 株主                          | 関西電力株式会社（所有割合99.36%）   |
| URL                         | <a href="http://www.mid.co.jp/">http://www.mid.co.jp/</a> （2013年3月期の決算公告を掲載） |

#### 開発物件



京橋MIDビル（注）

用途：オフィスビル  
所在地：東京都中央区  
竣工：2015年2月（予定）



ホテルグランパッハ京都

用途：ホテル  
所在地：京都市下京区  
竣工：2014年3月15日（予定）

注：2008年6月期（第4期）に本投資法人がMID都市開発へ譲渡した物件の再開発。

#### 保有物件（オフィスビル）



なにわ筋本町MIDビル  
（大阪市西区）



神戸伊藤町ビルディング  
（神戸市中央区）



八重洲MIDビル  
（東京都中央区）



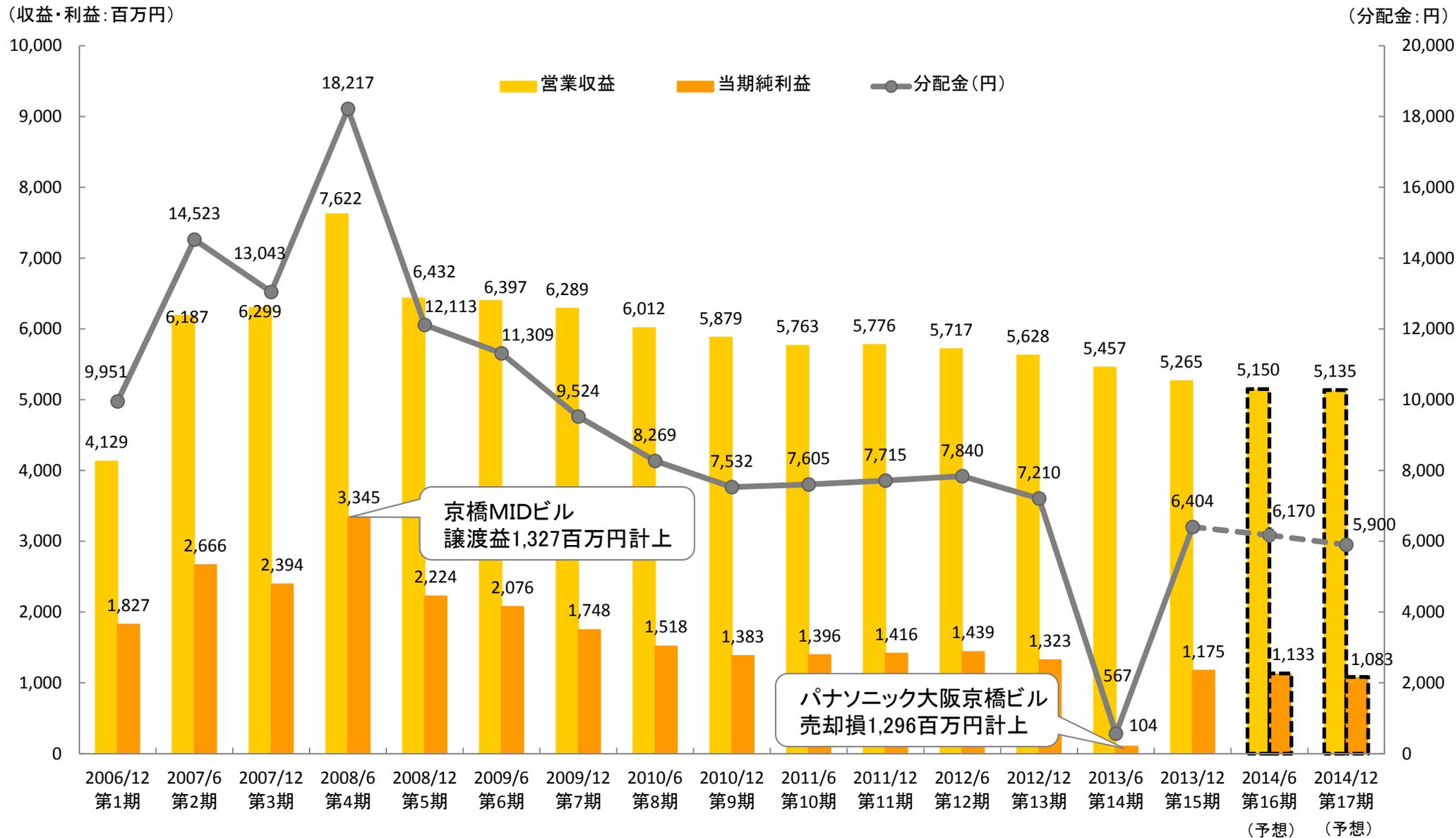
西銀MIDビル  
（東京都中央区）



MID日本橋堀留町ビル  
（東京都中央区）

# 営業収益・当期純利益・分配金の推移

賃料減額等により営業収益の低下が続く



## 2. マーケットデータ

---

# 大阪圏の特徴

## 大阪圏の持つポテンシャル



### 大阪市内中心部のトピックス

#### ■御堂筋沿い にぎわいの創出へ

- ・大阪のメインストリートである御堂筋沿いのビルの高さ規制が条件付で撤廃され、約200メートルまでの超高層ビルが建設可能となります。
- ・従来、オフィスや商業利用に限られていましたが、条件付でマンションも建設可能となります。

#### ■大規模開発が相次ぐ

- ・高さ日本一(300メートル)のビル「あべのハルカス」の百貨店の一部が2013年6月13日に先行開業しました。(全館開業は2014年3月7日予定)「グランフロント大阪」に続く、大阪市中心部の再開発であり、さらなる活性化が期待されています。

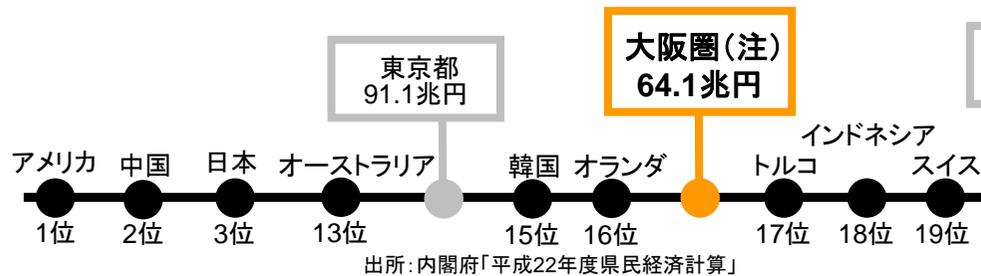
御堂筋MIDビル



御堂筋のイルミネーション

### 世界に通用する経済規模

#### ■世界GDPランキング



出所: 内閣府「平成22年度県民経済計算」

IMF. World Economic Outlook Database: April 2013 Edition

注: 大阪圏とは、大阪府、兵庫県、京都府を指します。

#### ■主要都市人口ランキング



出所: Demographia World Urban Areas :9th Annual Edition (2013.03)

社会生活統計指標 -都道府県の指標- 2013

注:

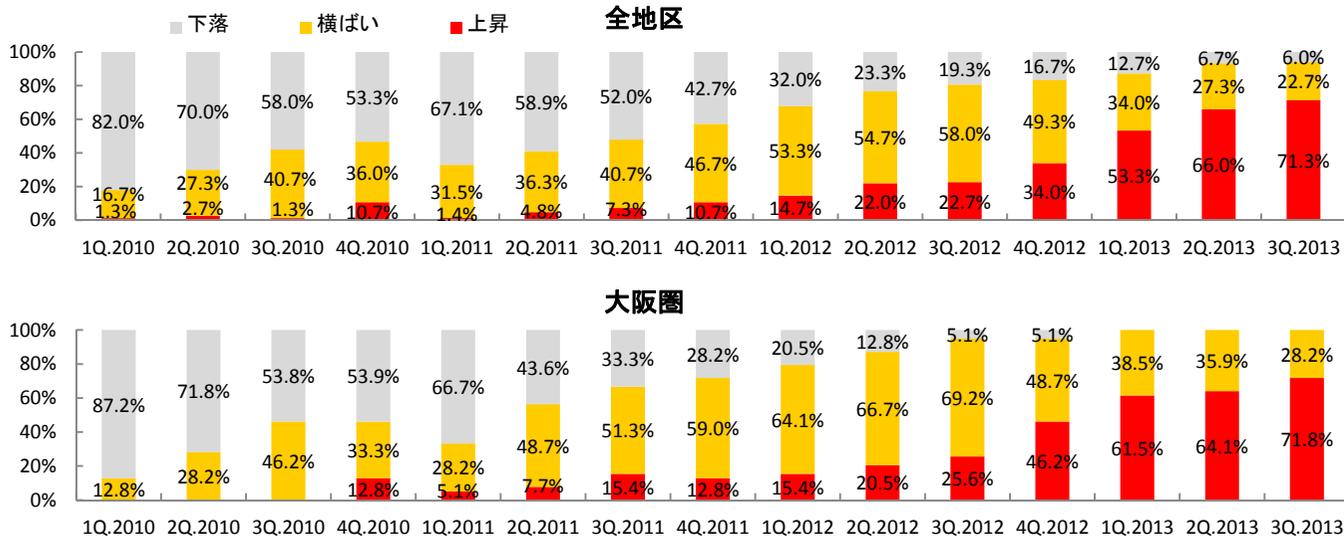
1. 大阪圏とは、大阪府、兵庫県、京都府を指します。
2. 首都圏には、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県の大部分と群馬県、栃木県、茨城県の一部が含まれています。
3. 他の国については、Demographiaが定義する都市的地域 (Urban Area) の人口数値です。

# オフィス市況データ(1) マーケット基礎データと空室率の推移について



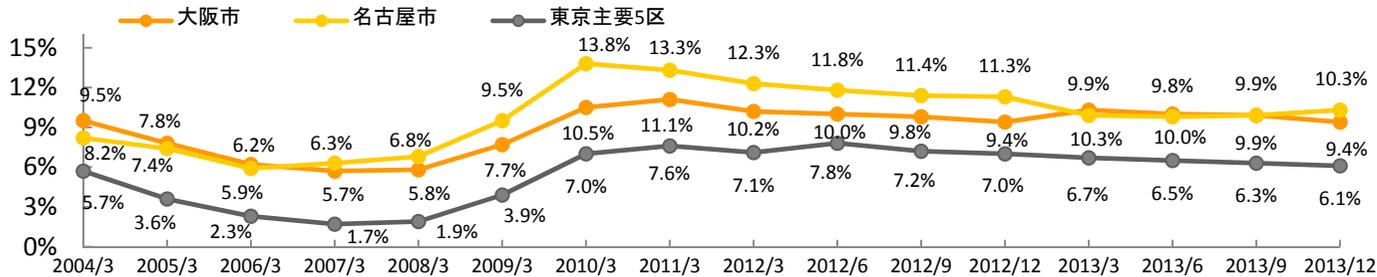
直近1年間で地価は順調に上昇への動きが継続

## 地価動向(地価LOOKレポート)の推移



注: 1. 各年における1Qとは1月1日から4月1日、2Qとは4月1日から7月1日、3Qとは7月1日から10月1日、4Qとは10月1日から1月1日をいいます。  
2. 全地区のうち「2011 1Q、2Q」については、東日本大震災の直接的な影響を受け市場に空白期間が生じた4地区を除外して調査を行っています。

## オフィスビル空室率の推移(大阪市、名古屋市、東京主要5区)



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、心齋橋、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。  
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。  
4. 2011/9より、データ算出の対象となるオフィスビルをこれまでの原則全物件から延床面積500坪以上のオフィスビルへ変更する等の見直しが行われています。

## 大阪・主要オフィスエリア22ゾーン別空室率 (2013年12月末現在)

| 地区         | 空室率         | 2013年6月末比     |
|------------|-------------|---------------|
| 淀屋橋        | 3.2%        | ▲1.7 pt       |
| 北浜         | 7.5%        | ▲0.2 pt       |
| 本町         | 11.8%       | ▲1.3 pt       |
| 堺筋本町       | 10.6%       | ▲0.7 pt       |
| 天満橋        | 15.2%       | 2.6 pt        |
| 谷町四丁目      | 11.6%       | ▲2.9 pt       |
| <b>OBP</b> | <b>3.7%</b> | <b>0.2 pt</b> |
| 心齋橋        | 9.8%        | ▲0.4 pt       |
| 長堀橋        | 13.2%       | 0.4 pt        |
| 難波         | 8.5%        | ▲0.3 pt       |
| 肥後橋        | 12.6%       | 0.2 pt        |
| 西本町        | 8.1%        | ▲0.7 pt       |
| 四ツ橋        | 9.3%        | ▲1.5 pt       |
| 梅田         | 11.0%       | ▲2.5 pt       |
| 堂島・中之島     | 6.7%        | 0.6 pt        |
| 西天満        | 10.7%       | 1.1 pt        |
| 南森町・東天満    | 8.7%        | ▲0.8 pt       |
| 中津         | 6.3%        | 1.2 pt        |
| 福島         | 4.7%        | 1.8 pt        |
| 新大阪        | 8.4%        | 0.1 pt        |
| 天王寺・阿倍野    | 7.2%        | ▲4.1 pt       |
| 江坂         | 12.9%       | 0.3 pt        |

出所:シービーアールイー

# オフィス市況データ(2) 新規供給について

## 大規模な新規供給は2013年がピーク

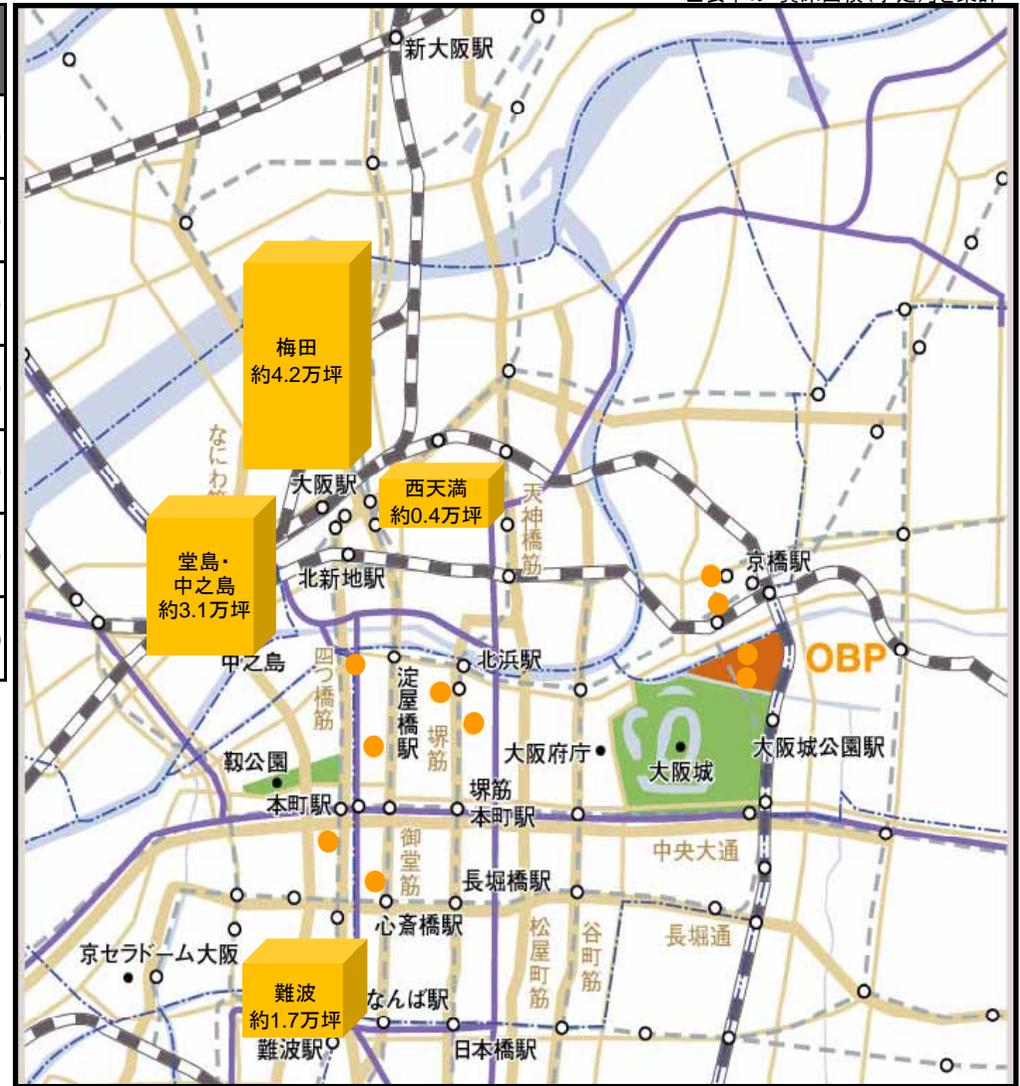


### 大阪主要エリアオフィスビル新築計画とエリア別供給面積(注)

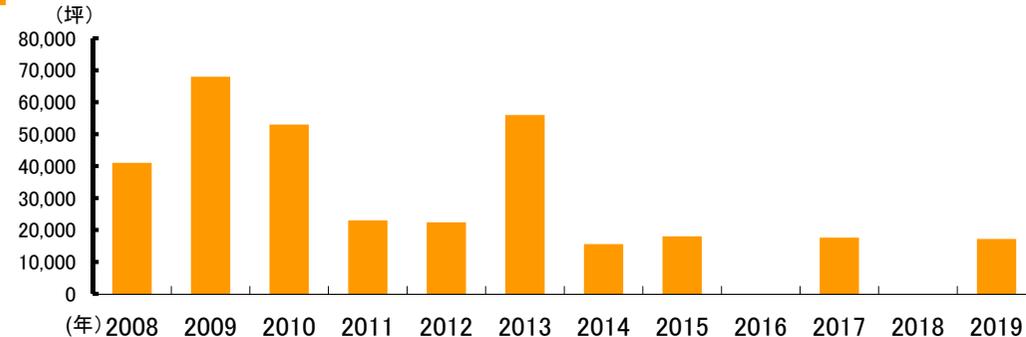
単位:坪、( )内はm<sup>2</sup>

左表中の「貸床面積(予定)」を集計

| 竣工年   | 年別貸床供給面積         | No. | エリア     | 物件名称           | 貸床面積(予定)         |
|-------|------------------|-----|---------|----------------|------------------|
| 2014年 | 15,600 (51,480)  | 1   | 天王寺・阿倍野 | あべのハルカス        | 11,700 (38,610)  |
|       |                  | 2   | 西天満     | 宇治電ビルディング      | 3,900 (12,870)   |
| 2015年 | 17,600 (58,080)  | 3   | 梅田      | 清和梅田ビル         | 4,000 (13,200)   |
|       |                  | 4   | 堂島・中之島  | 新ダイビル          | 13,600 (44,880)  |
| 2017年 | 17,600 (58,080)  | 5   | 堂島・中之島  | 中之島プロジェクト(西地区) | 17,600 (58,080)  |
| 2019年 | 17,200 (56,760)  | 6   | 難波      | 南海会館ビル建替計画     | 17,200 (56,760)  |
| 2023年 | 38,000 (125,400) | 7   | 梅田      | 梅田1丁目1番地計画     | 38,000 (125,400) |



### 大阪主要エリアオフィスビル新規供給の推移(注)



注:概ね貸床面積が2,000坪(6,600m<sup>2</sup>)以上のオフィスビルを集計対象としており、貸床面積が未定の物件は含まれておりません。

注:地図中の●印は、15期末時点における運用物件の所在地を表します。

出所:MIDリートマネジメント(株)

# オフィス市況データ(3) 市況感

## 一部エリアの期待利回りと取引利回りに低下が見られる



### 期待利回りと取引利回り

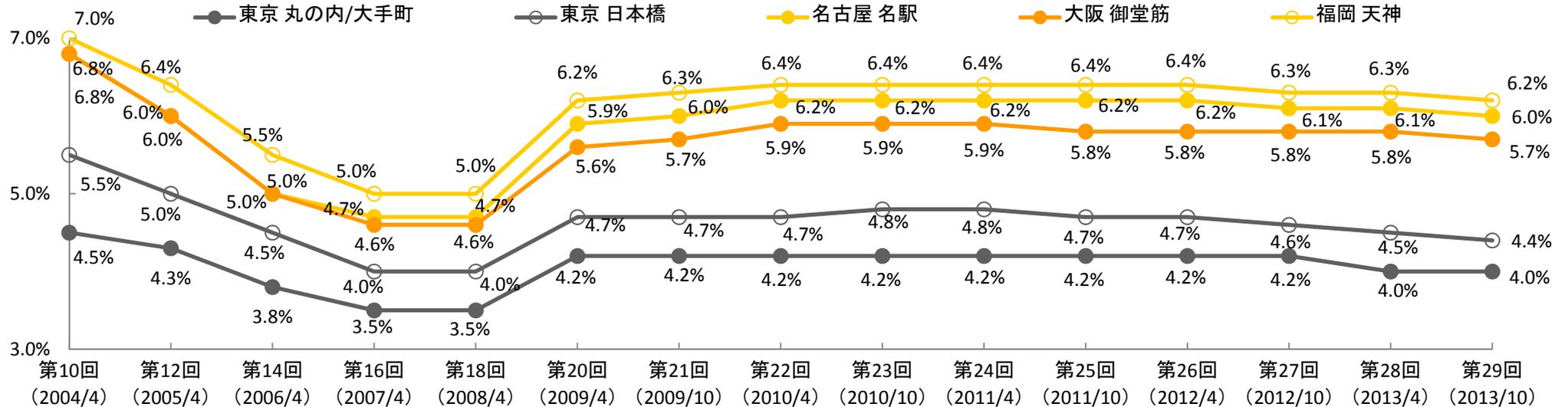
#### ■各地区における標準的規模のAクラスビルの「期待利回り」と「取引利回り」

( )内は前回調査時(調査時点:2013年4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 | 4.2% (4.3%) | 4.0% (4.0%) |
| 東京 日本橋周辺     | 4.6% (4.7%) | 4.4% (4.5%) |
| 名古屋 名駅周辺     | 6.2% (6.3%) | 6.0% (6.1%) |
| 大阪 御堂筋沿い     | 6.0% (6.0%) | 5.7% (5.8%) |
| 福岡 天神地区      | 6.4% (6.5%) | 6.2% (6.3%) |

出所:一般財団法人日本不動産研究所「第29回不動産投資家調査」(2013年10月現在)

#### ■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



出所:一般財団法人日本不動産研究所

### 3. MIDリートの特徴

---

# 大阪圏・オフィスビル重点型リート

投資対象は大阪圏70%以上、オフィスビル70%以上



## ポートフォリオ構築方針

### ■基本方針

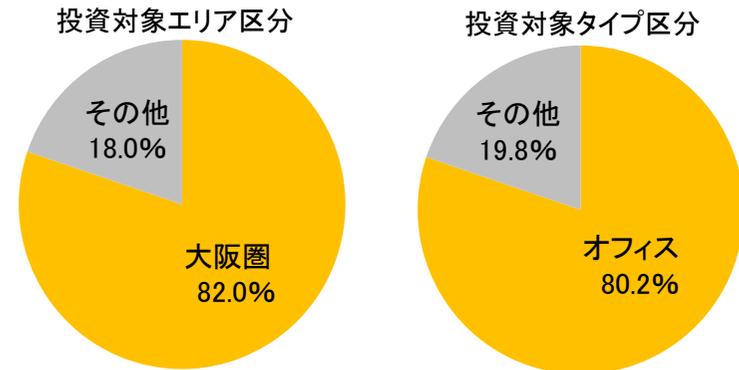
中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行う。

### ■投資対象エリア、投資対象タイプ(用途)



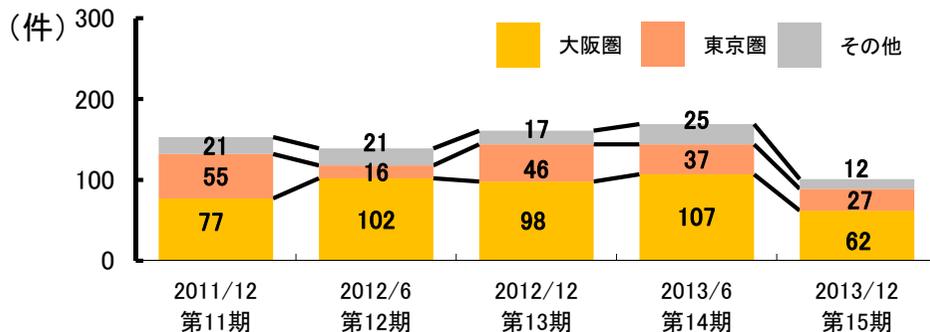
注:複数の用途に供される場合には、各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づき、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額を、当該用途別の取得価格に算入するものとします。

### ■2013年12月期末時点のポートフォリオ(取得価格ベース)

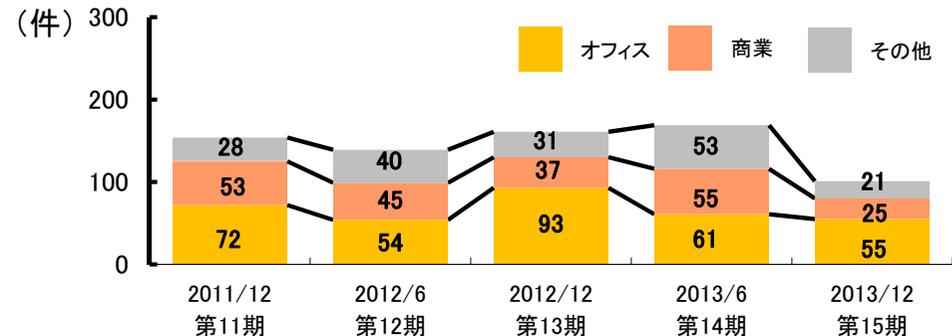


## 物件情報の取得状況

### ■エリア別情報件数



### ■アセットタイプ別情報件数



# 大阪ビジネスパーク(OBP)の大規模オフィスビルを中核とするポートフォリオ

## ビジネス拠点性、交通利便性、情報・文化拠点性を併せ持つOBP



### OBPの特性

#### ■ビジネス拠点性

|                      |  |
|----------------------|--|
| 敷地面積                 | 約260,000㎡  |
| 建物数                  | 計15棟<br>(パナソニック、富士通、NEC、KDDI、住友生命保険、東京海上日動火災保険、読売テレビ放送等の大規模事業所を含む)     |
| 事業所数<br>(2013.6.1現在) | 計501<br>(飲食店54、店舗93、事務所354)  |
| 就業者数<br>(2013.6.1現在) | 計32,962人<br>(飲食店906人、店舗2,447人、事務所29,609人)                              |
| 駐車場数                 | ツイン21パーキング 約400台<br>松下IMPビルパーキング 約300台<br>MID城見パーキング 約200台 等 合計約3,000台 |



#### ■「大阪の東の玄関口」としての交通利便性

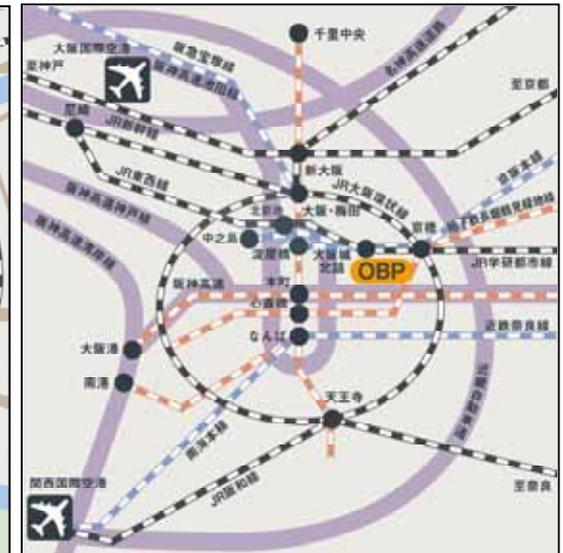
|           |   |
|-----------|---|
| 利用可能4路線6駅 | JR大阪環状線(京橋駅、大阪城公園駅)<br>JR東西線(京橋駅、大阪城北詰駅)<br>京阪本線(京橋駅)<br>地下鉄長堀鶴見緑地線(大阪ビジネスパーク駅、京橋駅) |
|-----------|---|



OBPエリア図

#### ■情報・文化拠点性

|         |  |
|---------|--|
| 多目的ホール  | 大阪城ホール、OBP円形ホール、松下IMPホール、シアターBRAVA!、いずみホール 等 |
| 大規模宿泊施設 | ホテルニューオータニ大阪、ホテルモントレ ラ・スール大阪                 |
| 各国領事館   | オーストラリア総領事館、オランダ総領事館、フィリピン共和国総領事館            |



OBPアクセス図

# ポートフォリオ一覧

## 運用物件 12物件(オフィスビル9物件、商業施設2物件、ホテル1物件)



| 用途       | 地域                                      | 物件名称         | 所在地     | 竣工年月                   | 取得年月                | 取得価格<br>(百万円)<br>(注1) | 投資比率<br>(%)<br>(注2) | 賃貸可能面積<br>(㎡)<br>(注3) | PML値<br>(%)<br>(注4) |
|----------|---|--------------|---------|------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| オフィスビル   | 大阪圏                                     | ツイン21(注5)    | 大阪府中央区  | 1986年3月                | 2006年8月             | 68,700                | 43.6                | 82,396.80             | 3.9                 |
|          |   | 松下IMPビル      | 大阪府中央区  | 1990年2月<br>2003年11月増築  | 2006年8月             | 24,600                | 15.6                | 37,375.89             | 3.6                 |
|          |   | 御堂筋MIDビル     | 大阪府中央区  | 1980年10月<br>2009年12月増築 | 2006年8月<br>2007年10月 | 8,290                 | 5.3                 | 10,461.32             | 9.6                 |
|          |   | MID REIT京橋ビル | 大阪府都島区  | 2000年2月                | 2006年8月             | 2,300                 | 1.5                 | 4,833.88              | 8.6                 |
|          |   | MID今橋ビル      | 大阪府中央区  | 1990年10月               | 2007年4月             | 3,270                 | 2.1                 | 4,277.65              | 6.9                 |
|          |   | MID御堂筋瓦町ビル   | 大阪府中央区  | 1998年3月                | 2007年5月             | 2,000                 | 1.3                 | 3,097.39              | 6.8                 |
|          |   | 北浜MIDビル      | 大阪府中央区  | 2008年2月                | 2008年4月             | 10,800                | 6.8                 | 10,189.49             | 3.4                 |
|          |   | MID西本町ビル     | 大阪府西区   | 1989年3月                | 2008年10月            | 3,550                 | 2.3                 | 3,877.38              | 6.1                 |
|          |   | 肥後橋MIDビル     | 大阪府西区   | 2010年1月                | 2013年6月             | 3,000                 | 1.9                 | 4,655.58              | 6.2                 |
| 小計(9物件)  |   |              | —       | —                      | —                   | 126,510               | 80.2                | 161,165.38            | —                   |
| その他      | 大阪圏                                     | コナミスポーツクラブ京橋 | 大阪府都島区  | 1999年6月                | 2006年8月             | 2,780                 | 1.8                 | 9,586.26              | 6.3                 |
|          | 首都圏、並びに大阪圏を除く<br>政令指定都市及び<br>それに準ずる主要都市 | イオンモール津田沼    | 千葉県習志野市 | 2003年9月<br>2007年12月増築  | 2006年8月             | 26,100                | 16.6                | 101,210.44            | 4.1                 |
|          |   | ドゥーミーイン博多祇園  | 福岡府博多区  | 2009年1月                | 2013年9月             | 2,280                 | 1.4                 | 5,554.91              | 0.4                 |
| 小計(3物件)  |   |              | —       | —                      | —                   | 31,160                | 19.8                | 116,351.61            | —                   |
| 合計(12物件) |   |              | —       | —                      | —                   | 157,670               | 100.0               | 277,516.99            | 2.9                 |

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等は含みません。)
- 「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2013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モール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビル及びドゥーミーイン博多祇園は共用部面積を、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。また、数値は2013年7月に作成された地震リスク評価報告書に基づいて記載しております。
- ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。



## 4. 運用実績

---

# 内部成長方針

## MIDグループ総合力活用による戦略的リーシング活動と多面的リレーションシップの構築



### 方針

|                    |  |
|--------------------|--|
| 賃貸事業収支の維持・向上       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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や既存テナントとのリレーション強化を推進</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>     |
| 高稼働率維持に向けた既存テナント戦略 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>   |
| 新規テナント誘致に係るリーシング戦略 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・大阪を地盤とする総合不動産企業グループをスポンサーとすることの強みを活かした効果的な活動の実施</li> </ul> |
| 物件競争力の向上           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>  |
| 省エネ・省CO2対応         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>  |

### 賃貸事業収支の維持・向上に向けた取り組み(例)

#### ツイン21と松下IMPビルの稼働率向上を企図したリーシング戦略と取り組み実績

■ツイン21、松下IMPビルへのリーシング戦略として、利用可能な主要駅「京橋駅」に乗り入れる京阪電車に、OBPの優位性を紹介したステッカーを貼り、沿線企業の誘致を実現。



■ツイン21、松下IMPビルの共用部リニューアルを実施し、テナント満足度の向上と新規テナントの誘致に向けた物件競争力の維持・向上を企図

[松下IMPビル 基準階のトイレ]

手摺の設置



フィッティングボードの設置



### 資本的支出(CAPEX)

#### ■第15期の主な実績

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| 基準階共用部リニューアル(WC)(ツイン21) | 65百万円 |
| 空調整備工事(松下IMPビル)         | 45百万円 |
| ギャラリー露出防水工事(ツイン21)      | 27百万円 |
| 低層階共用部リニューアル工事(ツイン21)   | 26百万円 |

#### ■第16期、第17期の主な予定

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| 低層エレベータ更新(ツイン21)              | 110百万円 |
| 非常用エレベータ更新(ツイン21)             | 96百万円  |
| 基準階共用部リニューアル(WC)(ツイン21)(第17期) | 87百万円  |
| 基準階共用部リニューアル(WC)(ツイン21)(第16期) | 78百万円  |
| 気中遮断機交換(ツイン21)                | 60百万円  |

# 物件別稼働状況

ポートフォリオ稼働率は、前期と同水準を維持(前期比▲0.2ポイント)



| 用途                 | 物件名称          | 賃貸可能面積<br>(㎡)<br>(注1) | ①2013年6月期末<br>(第14期末) | ②2013年12月期末<br>(第15期末) | 差異<br>②-①<br>(ポイント) | 第15期(2013年7月1日~2013年12月31日)の動き |                         |           |                         |
|--------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------|-------------------------|
|                    |               |                       | 稼働率<br>(%)<br>(注2)    | 稼働率<br>(%)<br>(注2)     |                     | 新規<br>入居<br>(㎡)                | 既存<br>テナント<br>増床<br>(㎡) | 退去<br>(㎡) | 既存<br>テナント<br>減床<br>(㎡) |
| オフィス<br>ビル         | ツイン21         | 82,396.80             | 95.3                  | 95.3                   | —                   | 933.45                         | 169.28                  | ▲818.79   | ▲258.57                 |
|                    | 松下IMPビル       | 37,375.89             | 86.3                  | 82.5                   | ▲3.8                | 164.68                         | —                       | ▲86.72    | ▲1,510.39               |
|                    | 御堂筋MIDビル      | 10,461.32             | 100.0                 | 100.0                  | —                   | —                              | —                       | —         | —                       |
|                    | MID REIT京橋ビル  | 4,833.88              | 100.0                 | 100.0                  | —                   | —                              | —                       | —         | —                       |
|                    | MID今橋ビル       | 4,277.65              | 91.3                  | 100.0                  | 8.7                 | 574.98                         | —                       | ▲203.82   | —                       |
|                    | MID御堂筋瓦町ビル    | 3,097.39              | 100.0                 | 100.0                  | —                   | —                              | —                       | —         | —                       |
|                    | 北浜MIDビル       | 10,189.49             | 98.2                  | 98.2                   | —                   | 582.50                         | —                       | ▲582.50   | —                       |
|                    | MID西本町ビル      | 3,877.38              | 96.7                  | 96.7                   | —                   | —                              | —                       | —         | —                       |
|                    | 肥後橋MIDビル      | 4,655.58              | 93.1                  | 96.5                   | 3.4                 | 160.70                         | —                       | —         | —                       |
| その他                | コナミスポーツクラブ京橋  | 9,586.26              | 100.0                 | 100.0                  | —                   | —                              | —                       | —         | —                       |
|                    | イオンモール津田沼     | 101,210.44            | 100.0                 | 100.0                  | —                   | —                              | —                       | —         | —                       |
|                    | ドームイン博多祇園(注4) | 5,554.91              | —                     | 100.0                  | —                   | —                              | —                       | —         | —                       |
| 用途別<br>稼働率<br>(注3) | オフィスビル稼働率     | 161,165.38            | 93.8                  | 93.3                   | ▲0.5                | 2,416.31                       | 169.28                  | ▲1,691.83 | ▲1,768.96               |
|                    | オフィスビル以外稼働率   | 116,351.61            | 100.0                 | 100.0                  | —                   | —                              | —                       | —         | —                       |
| 合計                 |               | 277,516.99            | 96.3                  | 96.1                   | ▲0.2                | 2,416.31                       | 169.28                  | ▲1,691.83 | ▲1,768.96               |

- 注:
- 「賃貸可能面積」とは、2013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モール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビル及びドームイン博多祇園は共用部面積を、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。)
  - ドームイン博多祇園は、2013年9月30日に取得しております。

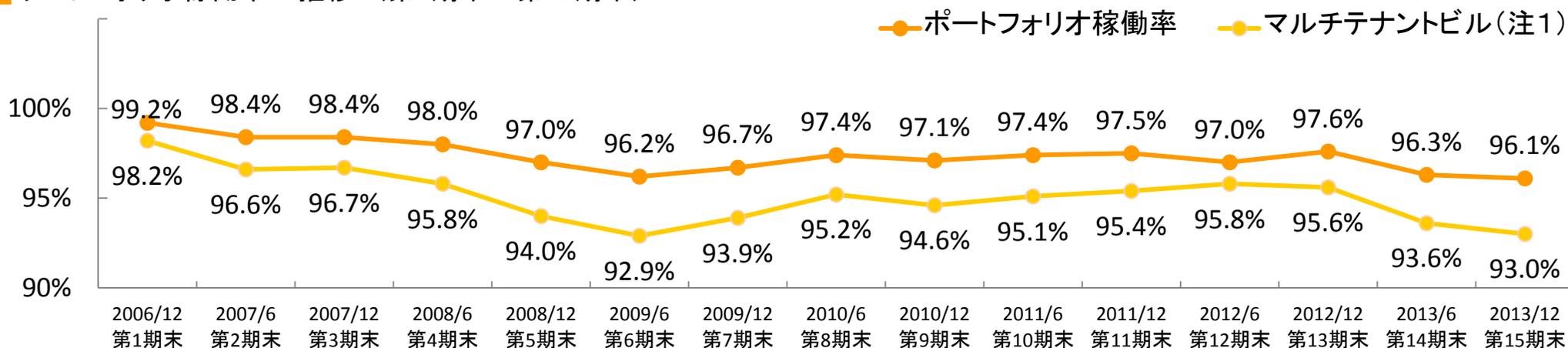
増加面積 2,585.59㎡  
 減少面積 ▲3,460.79㎡  
 差し引き ▲875.20㎡

# 稼働率の推移

上場以来、大阪市のビジネスエリアの稼働率を上回る高稼働を維持

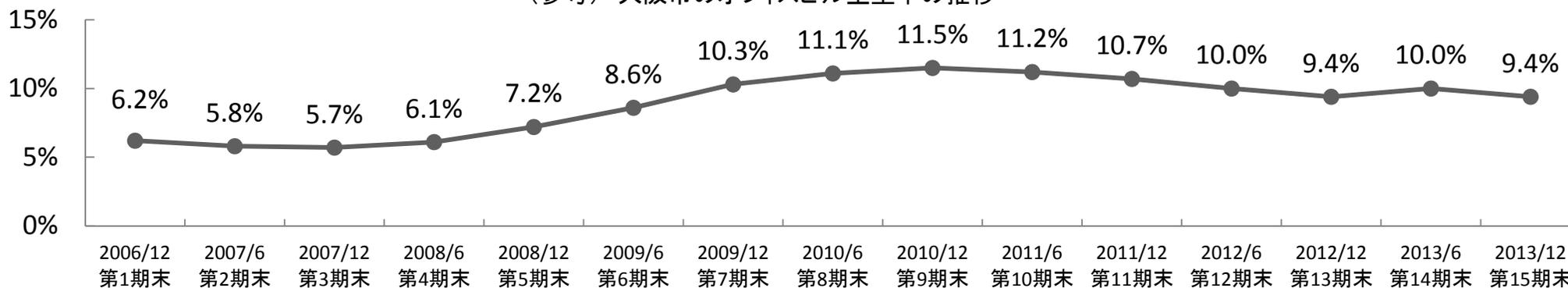


## ポートフォリオ稼働率の推移（第1期末～第15期末）



- 注:
- マルチテナントビルの集計対象物件は以下の通りです。  
 2006年 8月～2007年 3月 : ツイン21、松下IMPビル、京橋MIDビル  
 2007年 4月 : ツイン21、松下IMPビル、京橋MIDビル、MID今橋ビル  
 2007年 5月～2008年 3月 : ツイン21、松下IMPビル、京橋MIDビル、MID今橋ビル、MID御堂筋瓦町ビル  
 2008年 4月～2008年 9月 : ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル、MID御堂筋瓦町ビル、北浜MIDビル  
 2008年10月～2009年 3月 : ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル、MID御堂筋瓦町ビル、北浜MIDビル、MID西本町ビル  
 2009年 4月～2013年 5月 : ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル、MID御堂筋瓦町ビル、北浜MIDビル、MID西本町ビル、御堂筋MIDビル  
 2013年 6月～ : ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル、MID御堂筋瓦町ビル、北浜MIDビル、MID西本町ビル、御堂筋MIDビル、肥後橋MIDビル
  - 各期末における大阪市オフィスビル空室率の推移は以下の通りです。大阪市オフィスビル空室率に係る詳細はP23をご参照ください。

### (参考) 大阪市のオフィスビル空室率の推移

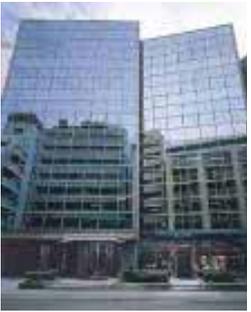
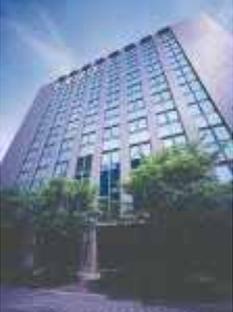


出所:シービーアールイー

# 運用物件

大阪市内10物件(うちOBP2物件)、千葉県1物件、福岡市1物件



| 用途     | 大阪圏   |  |  |  |  |   |
|--------|---|--|--|--|--|---|
| オフィスビル | <p>■大阪ビジネスパーク(OBP)</p>  <p>ツイン21</p>  <p>松下IMPEビル</p> |  |  <p>北浜MIDビル</p>  <p>MID西本町ビル</p> |  <p>御堂筋MIDビル</p>  <p>MID御堂筋瓦町ビル</p>  |  <p>MID今橋ビル</p>  <p>MID REIT京橋ビル</p> |  <p>肥後橋MIDビル</p> |
|        | その他   | <p>大阪圏</p>  <p>コナミスポーツクラブ京橋</p> |  | <p>その他</p>  <p>イオンモール津田沼(千葉県)</p>  <p>新規取得(第15期)<br/>ドーミーイン博多祇園(福岡市)</p> |  |   |

# 鑑定評価一覧

継続保有物件で3.1億円の下落。キャップレートは低下。



| 用途         | 地域                                      | 物件名称            | 取得価格<br>(百万円)<br>(注1) | 2013/6<br>第14期末<br>鑑定評価額<br>(百万円)<br>(注2) | 2013/12<br>第15期末<br>貸借対照表<br>計上額<br>(百万円)<br>(注3) | 2013/12<br>第15期末<br>鑑定評価額<br>(百万円)<br>(注2) | 取得<br>価格比<br>(%) | 前期末比<br>(%) | 帳簿<br>価格比<br>(%) | 鑑定機関           | 2013/6<br>第14期<br>鑑定レート<br>(%)<br>(注5) | 2013/12<br>第15期<br>鑑定レート<br>(%)<br>(注5) |
|------------|---|-----------------|-----------------------|---|---|--|------------------|-------------|------------------|----------------|--|---|
| オフィス<br>ビル | 大阪圏                                     | ツイン21 (注4)      | 68,700                | 46,800                                    | 68,210  | 46,600                                     | ▲32.2            | ▲0.4        | ▲31.7            | 森井総合鑑定株式会社     | 5.2                                    | 5.1                                     |
|            |   | 松下IMPビル         | 24,600                | 18,200                                    | 23,503  | 17,400                                     | ▲29.3            | ▲4.4        | ▲26.0            | 株式会社谷澤総合鑑定所    | 5.4                                    | 5.3                                     |
|            |   | 御堂筋MIDビル        | 8,290                 | 6,720                                     | 8,722   | 6,660                                      | ▲19.7            | ▲0.9        | ▲23.6            | 株式会社谷澤総合鑑定所    | 4.9                                    | 4.8                                     |
|            |   | MID REIT京橋ビル    | 2,300                 | 1,280                                     | 2,185   | 1,330                                      | ▲42.2            | 3.9         | ▲39.1            | 株式会社谷澤総合鑑定所    | 6.0                                    | 5.9                                     |
|            |   | MID今橋ビル         | 3,270                 | 2,230                                     | 3,252   | 2,220                                      | ▲32.1            | ▲0.4        | ▲31.7            | 株式会社谷澤総合鑑定所    | 5.4                                    | 5.3                                     |
|            |   | MID御堂筋瓦町ビル      | 2,000                 | 1,370                                     | 1,946   | 1,370                                      | ▲31.5            | —           | ▲29.6            | 株式会社谷澤総合鑑定所    | 5.8                                    | 5.7                                     |
|            |   | 北浜MIDビル         | 10,800                | 8,130                                     | 10,673  | 8,160                                      | ▲24.4            | 0.4         | ▲23.5            | 一般財団法人日本不動産研究所 | 5.1                                    | 5.1                                     |
|            |   | MID西本町ビル        | 3,550                 | 2,070                                     | 3,455   | 2,110                                      | ▲40.6            | 1.9         | ▲38.9            | 一般財団法人日本不動産研究所 | 5.4                                    | 5.4                                     |
|            |   | 肥後橋MIDビル        | 3,000                 | 3,140                                     | 3,014   | 3,110                                      | 3.7              | ▲1.0        | 3.2              | 一般財団法人日本不動産研究所 | 5.1                                    | 5.1                                     |
| 小 計        |   |                 | 126,510               | 89,940                                    | 124,963   | 88,960                                     | ▲29.7            | ▲1.1        | ▲28.8            | —              | —                                      | —                                       |
| その他        | 大阪圏                                     | コナミスポーツクラブ京橋    | 2,780                 | 2,900                                     | 2,524   | 2,970                                      | 6.8              | 2.4         | 17.7             | 大和不動産鑑定株式会社    | 5.9                                    | 5.8                                     |
|            | 首都圏、並びに大阪圏を<br>除く政令指定都市及び<br>それに準ずる主要都市 | イオンモール津田沼       | 26,100                | 24,400                                    | 24,755  | 25,000                                     | ▲4.2             | 2.5         | 1.0              | 大和不動産鑑定株式会社    | 5.3                                    | 5.2                                     |
|            |   | ドーミーイン博多祇園 (注6) | 2,280                 | —   | 2,295   | 2,500                                      | 9.6              | —           | 8.9              | 株式会社谷澤総合鑑定所    | —                                      | 5.9                                     |
| 小 計        |   |                 | 31,160                | 27,300                                    | 29,576  | 30,470                                     | ▲2.2             | 11.6        | 3.0              | —              | —                                      | —                                       |
| 合 計        |   |                 | 157,670               | 117,240                                   | 154,540   | 119,430                                    | ▲24.3            | 1.9         | ▲22.7            | —              | —                                      | —                                       |

注:

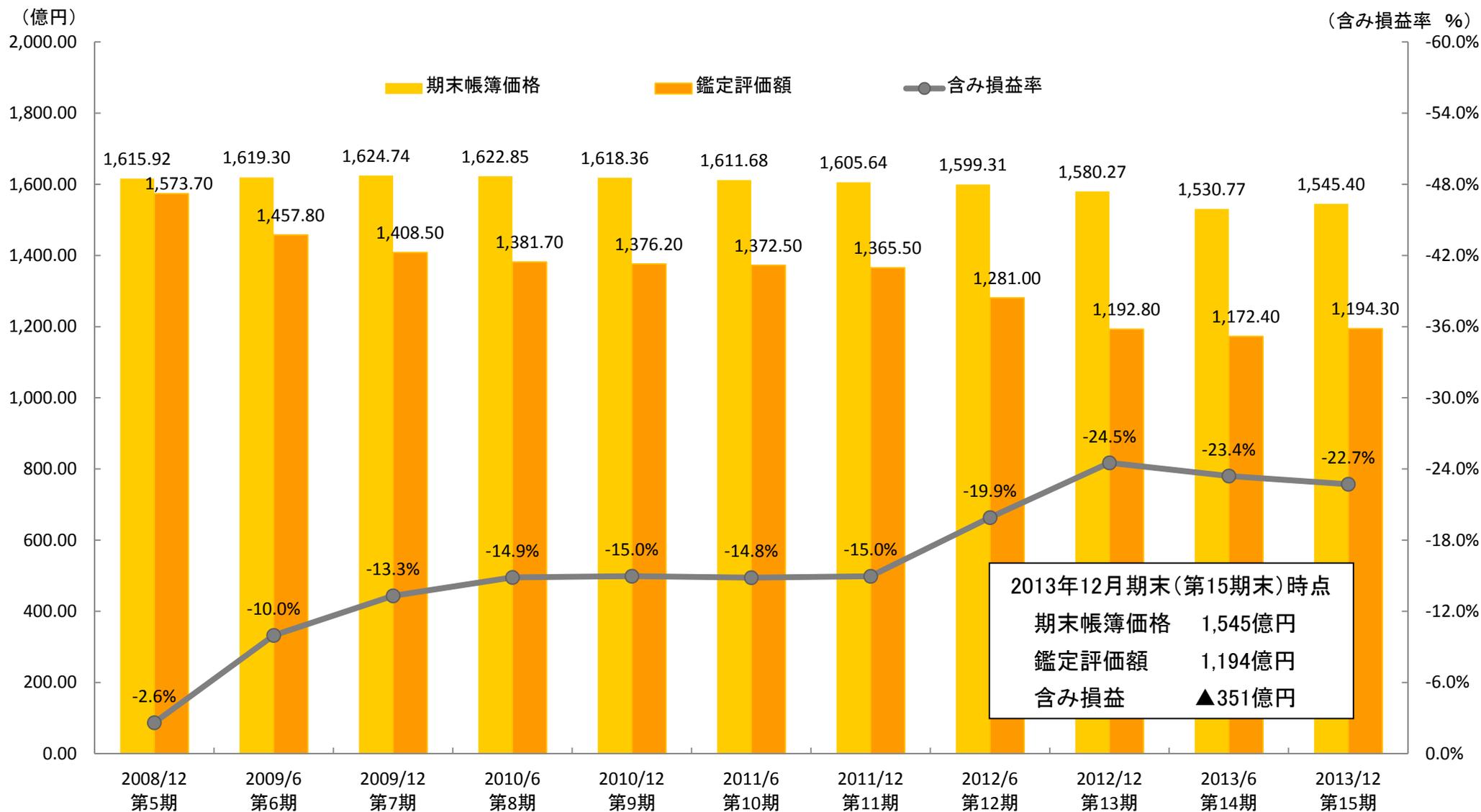
- 「取得価格」は、各信託受益権等の売買契約書に記載された売買金額を記載しております(取得にかかる諸経費、固定資産税等及び消費税等は含みません。)
- 「鑑定評価額」は、投資法人の計算に関する規則、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所の2013年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいております。
- 「貸借対照表計上額」は、当該資産の取得価額(取得にかかる諸経費を含みます。)から減価償却累計額を控除した価額です。
- ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。
- 「鑑定レート」は、直接還元法によるキャップレートです。
- ドーミーイン博多祇園は、2013年9月30日に取得しております。

# 鑑定評価額の状況

賃料水準の下落等により鑑定評価額は低下傾向



期末帳簿価格・鑑定評価額・含み損益率推移(2008年12月(第5期)～2013年12月期(第15期))



# テナント動向

## 主要テナントはイオンリテールとパナソニック

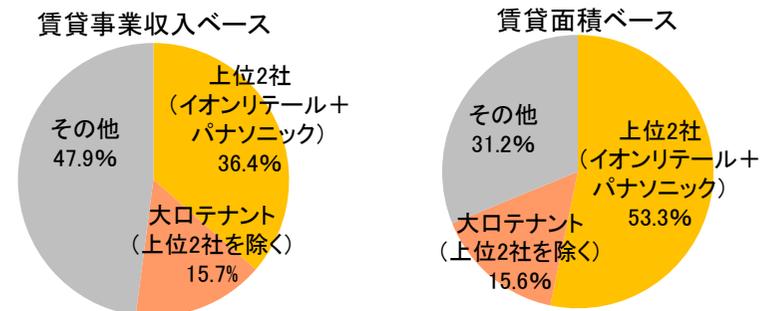


### 大口テナントの概要

| テナント名              | 入居物件名        | 契約満了日<br>(注1) | 賃貸面積<br>(㎡) | 全賃貸面積に占める割合<br>(%)(注2) |
|--------------------|--------------|---------------|-------------|------------------------|
| イオンリテール株式会社        | イオンモール津田沼    | 2023年9月29日    | 101,210.44  | 38.0                   |
| パナソニック株式会社         | ツイン21        | 2017年3月31日    | 40,787.33   | 15.3                   |
| 株式会社コナミスポーツ&ライフ    | コナミスポーツクラブ京橋 | —(注3)         | 9,586.26    | 3.6                    |
| 日本コンピューター・システム株式会社 | 松下IMPビル      | 2014年4月30日    | 5,632.24    | 2.1                    |
| 株式会社共立メンテナンス       | ドーミーイン博多祇園   | 2029年3月31日    | 5,397.66    | 2.0                    |
| NTTタウンページ株式会社      | MID REIT京橋ビル | 2015年2月28日    | 4,833.88    | 1.8                    |
| ヒューマンアカデミー株式会社     | 御堂筋MIDビル     | —(注3)         | 4,643.59    | 1.7                    |
| アサヒビール株式会社         | 松下IMPビル      | 2015年3月31日    | 4,531.23    | 1.7                    |
| 株式会社建設技術研究所        | 北浜MIDビル      | —(注3)         | 4,077.50    | 1.5                    |
| 総合警備保障株式会社         | 松下IMPビル      | 2014年3月31日    | 2,816.12    | 1.1                    |
| 合計                 |              |               | 183,516.25  | 68.8                   |

- 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。

### ■上位テナント占有割合



# テナント満足度調査

## ツイン21の共用部リニューアルにより、「共用部分の充実」の満足度が向上



### テナント満足度調査の実施

- 実施対象ビル : ツイン21MIDタワー、松下IMPビル、MID今橋ビル、北浜MIDビル、MID西本町ビル、御堂筋MIDビル、MID御堂筋瓦町ビル、肥後橋MIDビル  
 実施期間 : 2013年10月22日～2013年11月22日  
 サンプル数 : 220テナント  
 調査実施機関 : 株式会社かんでんCSフォーラム(注2)、株式会社アド電通大阪、株式会社電通マーケティングインサイト

### ■調査結果 - CSI(注1)の水準

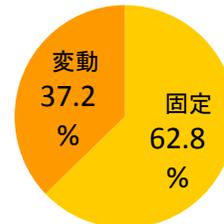
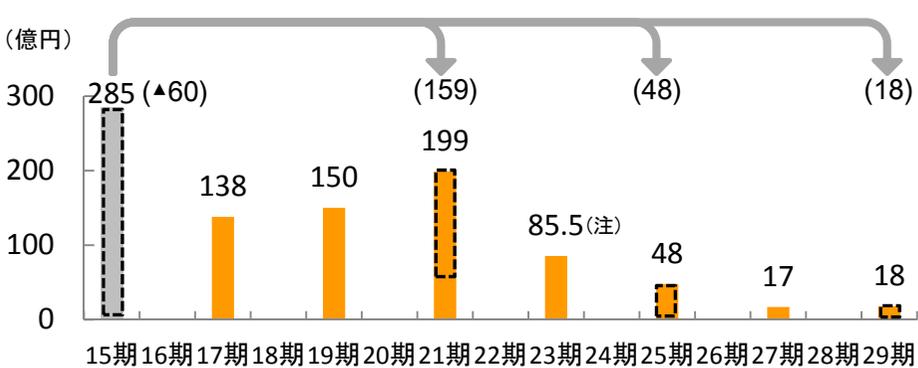
| 因子              | 2009年度 | 2010年度 | 2011年度 | 2012年度 | 2013年度 | 差異<br>(2012年度→2013年度) |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------------------|
| 共用部分の充実         | 56.7   | 64.7   | 64.7   | 66.1   | 66.8   | +0.7                  |
| 安全対策            | 63.0   | 66.2   | 66.9   | 69.1   | 69.7   | +0.6                  |
| ビル施設・設備の使いやすさ   | 57.2   | 65.2   | 65.5   | 67.1   | 67.4   | +0.3                  |
| PM対応のよさ         | 66.5   | 68.3   | 70.3   | 71.4   | 71.6   | +0.2                  |
| FM(建物管理会社)対応のよさ | 74.4   | 73.9   | 76.3   | 76.8   | 76.9   | +0.1                  |
| ビルの快適性          | 52.2   | 55.1   | 56.5   | 57.8   | 57.2   | ▲0.6                  |
| 清掃・清潔性          | 71.1   | 71.5   | 72.1   | 72.8   | 72.0   | ▲0.8                  |
| 周辺環境のよさ         | 73.0   | 79.5   | 79.3   | 81.0   | 79.7   | ▲1.3                  |
| 管理スタッフのマナー      | 72.8   | 74.1   | 74.4   | 75.5   | 74.2   | ▲1.3                  |

注:

- 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。
- 2010年度より、調査実施機関に株式会社かんでんCSフォーラムが加わることで、関西電力グループの視点を加え、顧客満足度を更に重視する姿勢を明確にしております。
- 調査対象物件は以下の通りです。  
 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  
 2010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、御堂筋MIDビル、MID御堂筋瓦町ビル  
 2013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、御堂筋MIDビル、MID御堂筋瓦町ビル、肥後橋MIDビル

## 5. 財務戰略

---

| <p>LTVコントロール</p>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ LTV水準(期末有利子負債額/期末総資産額)は60%を上限とするが、巡航時は50%程度までを目安に安定的にコントロール (2013年12月期末(第15期末)LTV:38.8%)</li> </ul>  |     |     |       |        |          |       |        |       |        |       |          |       |       |       |           |       |        |       |        |       |          |       |      |     |       |     |      |     |             |               |
|----------------------|---|-----|-----|-------|--------|----------|-------|--------|-------|--------|-------|----------|-------|-------|-------|-----------|-------|--------|-------|--------|-------|----------|-------|------|-----|-------|-----|------|-----|-------------|---------------|
| <p>金利変動リスクの軽減</p>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図る</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>長期・短期比率</p>  <p>長期借入金<br/>100.0<br/>%</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>固定化比率</p>  <p>固定<br/>62.8<br/>%<br/>変動<br/>37.2<br/>%</p> </div> </div>   |     |     |       |        |          |       |        |       |        |       |          |       |       |       |           |       |        |       |        |       |          |       |      |     |       |     |      |     |             |               |
| <p>リファイナンスリスクの軽減</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 借入先の分散・調達方法(借入金及び投資法人債等)の分散・返済時期の分散等を図る</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>銀行別借入状況 (百万円)</p> <table border="1" data-bbox="582 813 1142 1340"> <thead> <tr> <th>借入先</th> <th>借入額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>みずほ銀行</td><td>10,000</td></tr> <tr><td>三井住友信託銀行</td><td>8,100</td></tr> <tr><td>三井住友銀行</td><td>8,100</td></tr> <tr><td>あおぞら銀行</td><td>8,000</td></tr> <tr><td>日本政策投資銀行</td><td>9,950</td></tr> <tr><td>りそな銀行</td><td>6,000</td></tr> <tr><td>三菱UFJ信託銀行</td><td>5,000</td></tr> <tr><td>信金中央金庫</td><td>4,400</td></tr> <tr><td>池田泉州銀行</td><td>2,300</td></tr> <tr><td>西日本シティ銀行</td><td>1,600</td></tr> <tr><td>百五銀行</td><td>800</td></tr> <tr><td>みなと銀行</td><td>800</td></tr> <tr><td>南都銀行</td><td>500</td></tr> <tr style="background-color: #f4a460;"> <td><b>借入総額</b></td> <td><b>65,550</b></td> </tr> </tbody> </table> </div> <div style="width: 45%;"> <p>返済期限の分散状況 (億円)</p>  <p>15期: 285 (▲60)<br/>16期: 138<br/>17期: 150<br/>18期: 199<br/>19期: 85.5(注)<br/>20期: 48<br/>21期: 17<br/>22期: 18</p> <p>注:23期を返済期限とする85.5億円のうち42.5億円については、以下の通り返済を実施いたします。<br/>1.返済期日 : 2011年1月31日を初回として、以降毎年1月末日、7月末日とし、最終回を2017年7月31日(但し、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる日が翌月となる場合は直前の営業日とする。)とする<br/>2.返済方法 : 2011年1月31日から2017年1月末日まで 各回125百万円を返済<br/>2017年7月31日 3,375百万円を返済</p> </div> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 発行体格付「A-(安定的)」(格付投資情報センター(R&amp;I))</li> </ul> | 借入先 | 借入額 | みずほ銀行 | 10,000 | 三井住友信託銀行 | 8,100 | 三井住友銀行 | 8,100 | あおぞら銀行 | 8,000 | 日本政策投資銀行 | 9,950 | りそな銀行 | 6,000 | 三菱UFJ信託銀行 | 5,000 | 信金中央金庫 | 4,400 | 池田泉州銀行 | 2,300 | 西日本シティ銀行 | 1,600 | 百五銀行 | 800 | みなと銀行 | 800 | 南都銀行 | 500 | <b>借入総額</b> | <b>65,550</b> |
| 借入先                  | 借入額   |     |     |       |        |          |       |        |       |        |       |          |       |       |       |           |       |        |       |        |       |          |       |      |     |       |     |      |     |             |               |
| みずほ銀行                | 10,000  |     |     |       |        |          |       |        |       |        |       |          |       |       |       |           |       |        |       |        |       |          |       |      |     |       |     |      |     |             |               |
| 三井住友信託銀行             | 8,100   |     |     |       |        |          |       |        |       |        |       |          |       |       |       |           |       |        |       |        |       |          |       |      |     |       |     |      |     |             |               |
| 三井住友銀行               | 8,100   |     |     |       |        |          |       |        |       |        |       |          |       |       |       |           |       |        |       |        |       |          |       |      |     |       |     |      |     |             |               |
| あおぞら銀行               | 8,000   |     |     |       |        |          |       |        |       |        |       |          |       |       |       |           |       |        |       |        |       |          |       |      |     |       |     |      |     |             |               |
| 日本政策投資銀行             | 9,950   |     |     |       |        |          |       |        |       |        |       |          |       |       |       |           |       |        |       |        |       |          |       |      |     |       |     |      |     |             |               |
| りそな銀行                | 6,000   |     |     |       |        |          |       |        |       |        |       |          |       |       |       |           |       |        |       |        |       |          |       |      |     |       |     |      |     |             |               |
| 三菱UFJ信託銀行            | 5,000   |     |     |       |        |          |       |        |       |        |       |          |       |       |       |           |       |        |       |        |       |          |       |      |     |       |     |      |     |             |               |
| 信金中央金庫               | 4,400   |     |     |       |        |          |       |        |       |        |       |          |       |       |       |           |       |        |       |        |       |          |       |      |     |       |     |      |     |             |               |
| 池田泉州銀行               | 2,300   |     |     |       |        |          |       |        |       |        |       |          |       |       |       |           |       |        |       |        |       |          |       |      |     |       |     |      |     |             |               |
| 西日本シティ銀行             | 1,600   |     |     |       |        |          |       |        |       |        |       |          |       |       |       |           |       |        |       |        |       |          |       |      |     |       |     |      |     |             |               |
| 百五銀行                 | 800   |     |     |       |        |          |       |        |       |        |       |          |       |       |       |           |       |        |       |        |       |          |       |      |     |       |     |      |     |             |               |
| みなと銀行                | 800   |     |     |       |        |          |       |        |       |        |       |          |       |       |       |           |       |        |       |        |       |          |       |      |     |       |     |      |     |             |               |
| 南都銀行                 | 500   |     |     |       |        |          |       |        |       |        |       |          |       |       |       |           |       |        |       |        |       |          |       |      |     |       |     |      |     |             |               |
| <b>借入総額</b>          | <b>65,550</b>   |     |     |       |        |          |       |        |       |        |       |          |       |       |       |           |       |        |       |        |       |          |       |      |     |       |     |      |     |             |               |

# 借入金等の状況

2013年7月31日を返済期限とする借入金のリファイナンスを完了



## 借入金明細

| 区分            | 借入先                |  | 借入日            | 借入残高      | 利率                           | 返済期限           | 返済方法                                   | 摘要         |
|---------------|--------------------|--|----------------|-----------|------------------------------|----------------|--|------------|
| 長期借入金<br>(注1) | タームローン<br>(4年11ヶ月) | みずほ銀行、りそな銀行、信金中央金庫、南都銀行  | 2010年<br>8月31日 | 6,500百万円  | 全銀協日本円<br>TIBOR+1.0%<br>(注2) | 2015年<br>7月31日 | 期日一括                                   | 無担保<br>無保証 |
|               | タームローン<br>(6年11ヶ月) | 日本政策投資銀行   | 2010年<br>8月31日 | 4,250百万円  | 1.79507%<br>(注6)             | 2017年<br>7月31日 | 6ヶ月毎各125百万円(1/7月末)<br>最終元本返済日に3,375百万円 | 無担保<br>無保証 |
|               | タームローン<br>(3年)     | みずほ銀行、三井住友信託銀行、三井住友銀行、<br>あおぞら銀行、りそな銀行、信金中央金庫、池田泉州銀行                       | 2011年<br>7月29日 | 13,800百万円 | 全銀協日本円<br>TIBOR+0.6%<br>(注3) | 2014年<br>7月31日 | 期日一括                                   | 無担保<br>無保証 |
|               | タームローン<br>(5年)     | みずほ銀行、日本政策投資銀行   | 2011年<br>7月29日 | 4,000百万円  | 1.36375%<br>(注6)             | 2016年<br>7月31日 | 期日一括                                   | 無担保<br>無保証 |
|               | タームローン<br>(3年)     | みずほ銀行、三井住友銀行、りそな銀行、<br>三菱UFJ信託銀行、池田泉州銀行                                    | 2012年<br>7月31日 | 8,500百万円  | 全銀協日本円<br>TIBOR+0.6%         | 2015年<br>7月31日 | 期日一括                                   | 無担保<br>無保証 |
|               | タームローン<br>(5年)     | 三井住友信託銀行、あおぞら銀行  | 2012年<br>7月31日 | 4,300百万円  | 全銀協日本円<br>TIBOR+0.8%<br>(注4) | 2017年<br>7月31日 | 期日一括                                   | 無担保<br>無保証 |
|               | タームローン<br>(7年)     | 日本政策投資銀行   | 2012年<br>7月31日 | 1,700百万円  | 1.52375%<br>(注6)             | 2019年<br>7月31日 | 期日一括                                   | 無担保<br>無保証 |
|               | タームローン<br>(3年)     | みずほ銀行、三井住友信託銀行、三井住友銀行、<br>あおぞら銀行、三菱UFJ信託銀行、信金中央金庫、<br>池田泉州銀行、西日本シティ銀行、百五銀行 | 2013年<br>7月31日 | 15,900百万円 | 全銀協日本円<br>TIBOR+0.6%         | 2016年<br>7月29日 | 期日一括                                   | 無担保<br>無保証 |
|               | タームローン<br>(5年)     | みずほ銀行、三井住友信託銀行、三井住友銀行、<br>あおぞら銀行   | 2013年<br>7月31日 | 4,800百万円  | 全銀協日本円<br>TIBOR+0.8%<br>(注5) | 2018年<br>7月31日 | 期日一括                                   | 無担保<br>無保証 |
|               | タームローン<br>(7年)     | 日本政策投資銀行、みなと銀行   | 2013年<br>7月31日 | 1,800百万円  | 1.70875%<br>(注6)             | 2020年<br>7月31日 | 期日一括                                   | 無担保<br>無保証 |
| 合計            |                    |  |                | 65,550百万円 |                              |                |  |            |

注:

- 借入は記載された金融機関による協調融資です。
- 金利スワップ契約により、元本返済期日までの利率は実質1.447%(年率)となっております。
- 金利スワップ契約により、元本返済期日までの利率は実質1.0625%(年率)となっております。
- 金利スワップ契約により、元本返済期日までの利率は実質1.141%(年率)となっております。
- 金利スワップ契約により、元本返済期日までの利率は実質1.297%(年率)となっております。
- 固定金利となっております。

## 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 | みずほ銀行、三井住友信託銀行、三井住友銀行 | 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 |

## 6. 投資主／投資口の状況

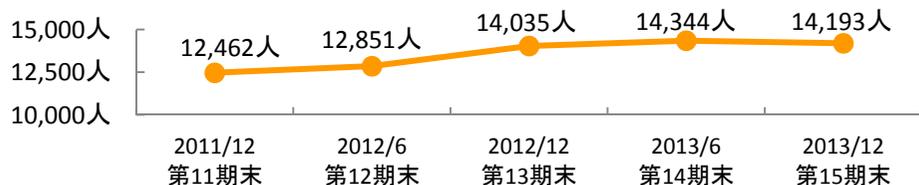
---

# 投資主の状況

## 第15期末の投資主は14,193人、金融機関が増加

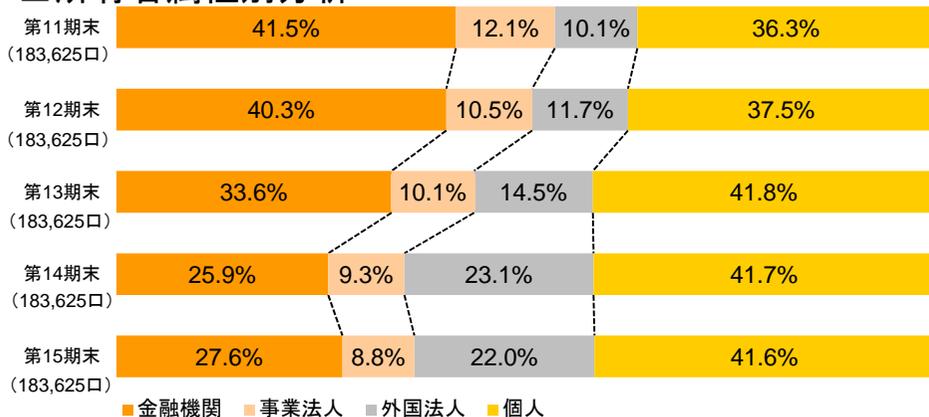


### 投資主数の推移

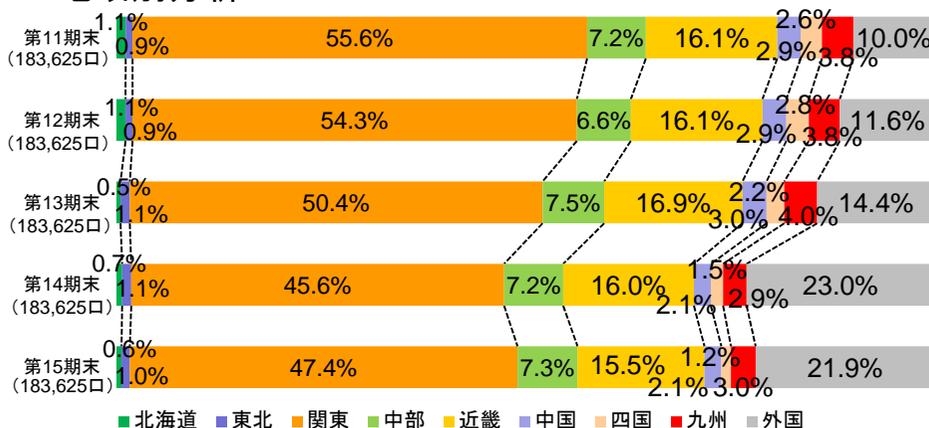


### 投資主属性分析(投資口数比率)

#### 所有者属性別分析



#### 地域別分析



### 上位投資主

#### 主要な投資主

| 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(%)<br>(注) | 2013/6 第14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)  | 14,617    | 7.96                              | ▲4,161             |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)  | 11,190    | 6.09                              | +5,097             |
| MID都市開発株式会社                | 9,200     | 5.01                              | 0                  |
| ジェーピー モルガン チェース バンク 380180 | 9,161     | 4.99                              | ▲1                 |
| 野村信託銀行株式会社(投信口)            | 5,801     | 3.16                              | ▲30                |
| 富士火災海上保険株式会社               | 4,758     | 2.59                              | —                  |
| ゴールドマンサックスインターナショナル        | 3,603     | 1.96                              | ▲354               |
| プロスペクト ジャパン ファンド リミテッド     | 3,504     | 1.91                              | +816               |
| 日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)     | 2,641     | 1.44                              | ▲350               |
| モルガンスタンレーアンドカンパニーエルエルシー    | 1,458     | 0.79                              | +565               |
| 合計                         | 65,933    | 35.91                             | —                  |

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(2014年1月31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(%)<br>(注) | 直近の提出日     |
|---------------------------|----------------|-------------------|------------|
| プロスペクト・アセット・マネジメント・インク    | 14,439         | 7.86              | 2013年6月7日  |
| みずほ投信投資顧問株式会社<br>新光投信株式会社 | 13,281         | 7.23              | 2013年8月22日 |
| MID都市開発株式会社               | 9,200          | 5.01              | 2007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。

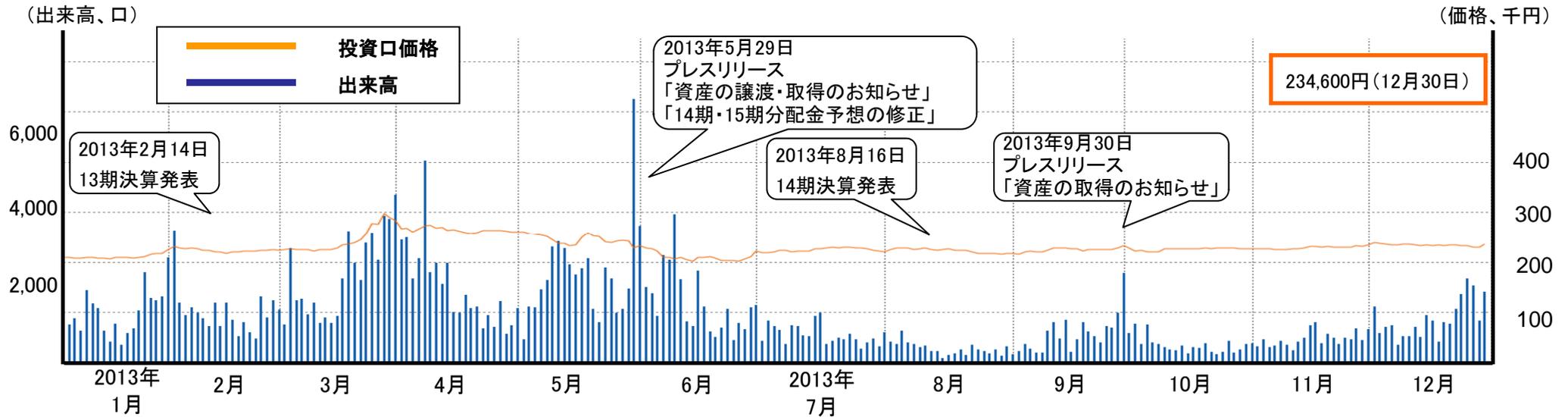
# 投資口価格の推移

## 概ね20万円台での推移

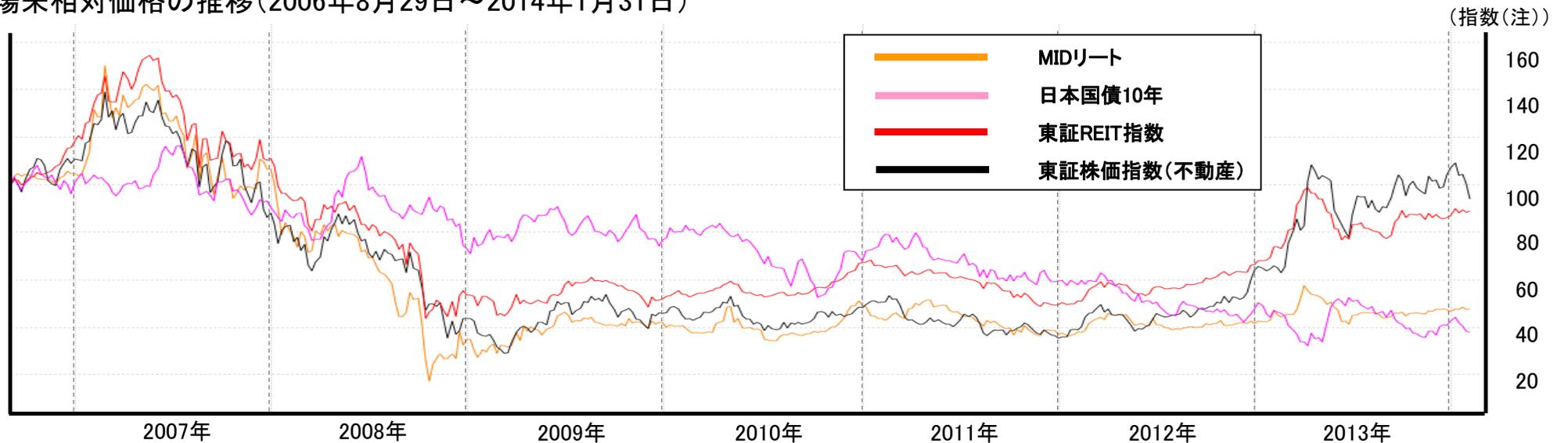


### 1年間の投資口価格、出来高の推移

(出来高、口)



### 上場来相対価格の推移 (2006年8月29日～2014年1月31日)



注:東証REIT指数及び東証不動産業株価指数は2006年8月29日現在を100とし、本投資法人の投資口価格は2006年8月29日(上場日)の終値を100として記載しています。

出所:Bloomberg

## 7. Appendix

---

# CSRへの取り組み

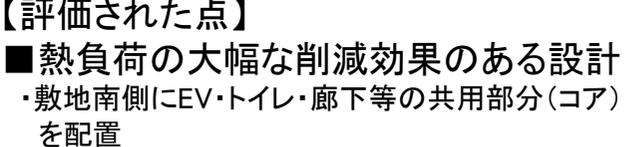
## DBJ Green Building認証の取得推進



### DBJ Green Building認証を取得

| ツイン21  | 松下IMPビル   | 北浜MIDビル   |    |             |    |            |      |             |      |         |      |         |   |     |          |    |                |    |            |      |            |      |                       |      |         |   |     |           |    |                |    |            |      |            |      |         |      |         |
|--|---|---|----|-------------|----|------------|------|-------------|------|---------|------|---------|---|-----|----------|----|----------------|----|------------|------|------------|------|-----------------------|------|---------|---|-----|-----------|----|----------------|----|------------|------|------------|------|---------|------|---------|
|   |   |  |    |             |    |            |      |             |      |         |      |         |   |     |          |    |                |    |            |      |            |      |                       |      |         |   |     |           |    |                |    |            |      |            |      |         |      |         |
|   |  |  |    |             |    |            |      |             |      |         |      |         |   |     |          |    |                |    |            |      |            |      |                       |      |         |   |     |           |    |                |    |            |      |            |      |         |      |         |
| <table border="1"> <tr><td>所在地</td><td>大阪市中央区城見</td></tr> <tr><td>構造</td><td>鉄骨鉄筋コンクリート造</td></tr> <tr><td>階数</td><td>地上38階、地下1階</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>146,034.98㎡</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>1986年3月</td></tr> <tr><td>取得時期</td><td>2006年8月</td></tr> </table> | 所在地   | 大阪市中央区城見  | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 | 階数 | 地上38階、地下1階 | 延床面積 | 146,034.98㎡ | 建築時期 | 1986年3月 | 取得時期 | 2006年8月 | <table border="1"> <tr><td>所在地</td><td>大阪市中央区城見</td></tr> <tr><td>構造</td><td>鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造</td></tr> <tr><td>階数</td><td>地上26階、地下2階</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>84,952.57㎡</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>1990年2月<br/>2003年11月増築</td></tr> <tr><td>取得時期</td><td>2006年8月</td></tr> </table> | 所在地 | 大阪市中央区城見 | 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 | 延床面積 | 84,952.57㎡ | 建築時期 | 1990年2月<br>2003年11月増築 | 取得時期 | 2006年8月 | <table border="1"> <tr><td>所在地</td><td>大阪市中央区道修町</td></tr> <tr><td>構造</td><td>鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造</td></tr> <tr><td>階数</td><td>地上18階、地下1階</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>14,648.13㎡</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>2008年2月</td></tr> <tr><td>取得時期</td><td>2008年4月</td></tr> </table> | 所在地 | 大阪市中央区道修町 | 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 | 延床面積 | 14,648.13㎡ | 建築時期 | 2008年2月 | 取得時期 | 2008年4月 |
| 所在地  | 大阪市中央区城見  |   |    |             |    |            |      |             |      |         |      |         |   |     |          |    |                |    |            |      |            |      |                       |      |         |   |     |           |    |                |    |            |      |            |      |         |      |         |
| 構造   | 鉄骨鉄筋コンクリート造   |   |    |             |    |            |      |             |      |         |      |         |   |     |          |    |                |    |            |      |            |      |                       |      |         |   |     |           |    |                |    |            |      |            |      |         |      |         |
| 階数   | 地上38階、地下1階  |   |    |             |    |            |      |             |      |         |      |         |   |     |          |    |                |    |            |      |            |      |                       |      |         |   |     |           |    |                |    |            |      |            |      |         |      |         |
| 延床面積   | 146,034.98㎡   |   |    |             |    |            |      |             |      |         |      |         |   |     |          |    |                |    |            |      |            |      |                       |      |         |   |     |           |    |                |    |            |      |            |      |         |      |         |
| 建築時期   | 1986年3月   |   |    |             |    |            |      |             |      |         |      |         |   |     |          |    |                |    |            |      |            |      |                       |      |         |   |     |           |    |                |    |            |      |            |      |         |      |         |
| 取得時期   | 2006年8月   |   |    |             |    |            |      |             |      |         |      |         |   |     |          |    |                |    |            |      |            |      |                       |      |         |   |     |           |    |                |    |            |      |            |      |         |      |         |
| 所在地  | 大阪市中央区城見  |   |    |             |    |            |      |             |      |         |      |         |   |     |          |    |                |    |            |      |            |      |                       |      |         |   |     |           |    |                |    |            |      |            |      |         |      |         |
| 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  |   |    |             |    |            |      |             |      |         |      |         |   |     |          |    |                |    |            |      |            |      |                       |      |         |   |     |           |    |                |    |            |      |            |      |         |      |         |
| 延床面積   | 84,952.57㎡  |   |    |             |    |            |      |             |      |         |      |         |   |     |          |    |                |    |            |      |            |      |                       |      |         |   |     |           |    |                |    |            |      |            |      |         |      |         |
| 建築時期   | 1990年2月<br>2003年11月増築   |   |    |             |    |            |      |             |      |         |      |         |   |     |          |    |                |    |            |      |            |      |                       |      |         |   |     |           |    |                |    |            |      |            |      |         |      |         |
| 取得時期   | 2006年8月   |   |    |             |    |            |      |             |      |         |      |         |   |     |          |    |                |    |            |      |            |      |                       |      |         |   |     |           |    |                |    |            |      |            |      |         |      |         |
| 所在地  | 大阪市中央区道修町   |   |    |             |    |            |      |             |      |         |      |         |   |     |          |    |                |    |            |      |            |      |                       |      |         |   |     |           |    |                |    |            |      |            |      |         |      |         |
| 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  |   |    |             |    |            |      |             |      |         |      |         |   |     |          |    |                |    |            |      |            |      |                       |      |         |   |     |           |    |                |    |            |      |            |      |         |      |         |
| 延床面積   | 14,648.13㎡  |   |    |             |    |            |      |             |      |         |      |         |   |     |          |    |                |    |            |      |            |      |                       |      |         |   |     |           |    |                |    |            |      |            |      |         |      |         |
| 建築時期   | 2008年2月   |   |    |             |    |            |      |             |      |         |      |         |   |     |          |    |                |    |            |      |            |      |                       |      |         |   |     |           |    |                |    |            |      |            |      |         |      |         |
| 取得時期   | 2008年4月   |   |    |             |    |            |      |             |      |         |      |         |   |     |          |    |                |    |            |      |            |      |                       |      |         |   |     |           |    |                |    |            |      |            |      |         |      |         |

### 2013年6月に取得した肥後橋MIDビルは、DBJ Green Building認証等の評価を取得済み

| 肥後橋MIDビル   | DBJ Green Building認証(シルバー-2013)   | CASBEE大阪 Aクラス評価(2010年2月)  |    |     |    |            |      |           |      |         |      |         |  |  |
|--|---|---|----|-----|----|------------|------|-----------|------|---------|------|---------|--|--|
|   |  |  |    |     |    |            |      |           |      |         |      |         |  |  |
| <table border="1"> <tr><td>所在地</td><td>大阪市西区江戸堀</td></tr> <tr><td>構造</td><td>鉄骨造</td></tr> <tr><td>階数</td><td>地上11階、地下1階</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>6,519.63㎡</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>2010年1月</td></tr> <tr><td>取得時期</td><td>2013年6月</td></tr> </table> | 所在地   | 大阪市西区江戸堀  | 構造 | 鉄骨造 | 階数 | 地上11階、地下1階 | 延床面積 | 6,519.63㎡ | 建築時期 | 2010年1月 | 取得時期 | 2013年6月 | <p><b>【評価された点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>優れた省エネ設計</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・専用部高効率照明の採用</li> <li>・調光自動制御システム(明るさセンサー)の採用</li> <li>・共用部に自然光を取り入れる空間設計</li> </ul> </li> <li>■ <b>優れた耐震性能</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・波形鋼板制震壁を利用した制震工法の採用により地震発生時の建物の揺れを低減</li> </ul> </li> </ul> | <p><b>【評価された点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>熱負荷の大幅な削減効果のある設計</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地南側にEV・トイレ・廊下等の共用部分(コア)を配置</li> </ul> </li> <li>■ <b>省資源による環境配慮への取り組み</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存建物の杭基礎の再利用</li> </ul> </li> </ul> <p>※2010年の大阪サステナブル建築賞「奨励賞」を受賞</p> |
| 所在地  | 大阪市西区江戸堀  |   |    |     |    |            |      |           |      |         |      |         |  |  |
| 構造   | 鉄骨造   |   |    |     |    |            |      |           |      |         |      |         |  |  |
| 階数   | 地上11階、地下1階  |   |    |     |    |            |      |           |      |         |      |         |  |  |
| 延床面積   | 6,519.63㎡   |   |    |     |    |            |      |           |      |         |      |         |  |  |
| 建築時期   | 2010年1月   |   |    |     |    |            |      |           |      |         |      |         |  |  |
| 取得時期   | 2013年6月   |   |    |     |    |            |      |           |      |         |      |         |  |  |

# 大阪ビジネスパーク(OBP)の安全性①

大阪市内のビジネスエリアの中でも、地震、津波、水害に対し優れた災害対応力を持つ

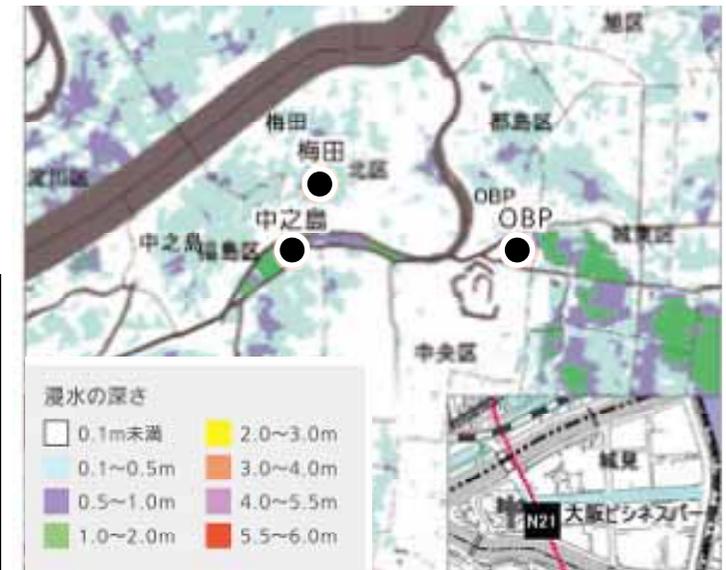


## OBPの安全性

|    |   |
|----|---|
| 地震 | 今後発生が予想される大規模地震時の予想震度、並びに液状化予測のどちらの場合も、OBP地区は他のビジネスエリアに比べ、予想震度が低く、液状化の恐れも小さい。(2009年3月14日大阪市発表による) |
| 津波 | 津波高が従来想定(5.2m)になった場合でも、OBP地区は浸水エリアから外れている。(2011年7月6日大阪府発表による)                                     |
| 水害 | 内水氾濫、河川氾濫の各ケースが発生した場合の想定浸水域が、OBP地区は他のビジネスエリアに比べ浸水の可能性が低く、各ケースとも浸水域から外れている。(2011年10月27日大阪市発表による)   |



従来想定2倍の津波高(5.2m)と地盤高さの比較



内水氾濫した場合(注)

注:内水氾濫とは、街に降った雨が下水道などから排水することができず、その場にたまり浸水することなどによって発生する氾濫

## リーシングへの活用

- ・企業のBCP(Business Continuity Plan)意識の高まりとともに、災害時のオフィスの安全性、事業の継続性に対するニーズが増大。
- ・OBP地区の安全性をアピールするパンフレットを作成しリーシングに活用することで、外資系企業や金融機関等の特に危機意識の高い企業の引き合いが増加。
- ・他エリア、他オフィスビルに対する差別化及び優位性の構築戦略のツールとしての浸透を図る。

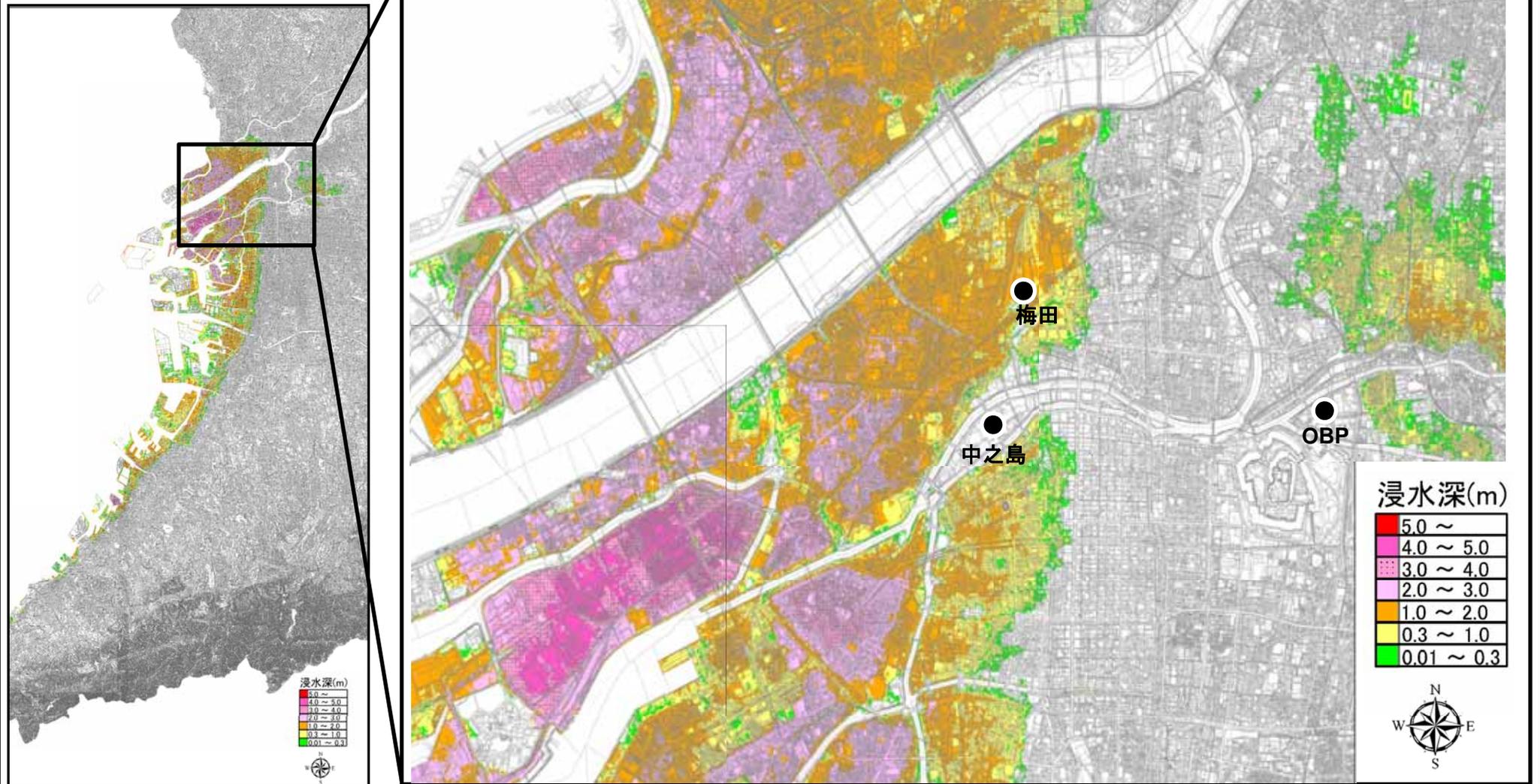
# 大阪ビジネスパーク(OBP)の安全性②

南海トラフの巨大地震(マグニチュード9.1)による津波浸水想定においても浸水の可能性は低い



2013年8月8日開催の大阪府「南海トラフ巨大地震災害対策等検討部会」による津波浸水想定

■津波浸水想定図(大阪府)



出所:大阪府「第3回南海トラフ巨大地震災害対策等検討部会資料」より抜粋

# 大阪ビジネスパーク(OBP)リノベーション事業について①

## OBP地区のリ・ブランディングを目的に推進

大阪ビジネスパーク(OBP)において、スマートシティ化に向けたリノベーション事業が本格始動

### ■全体概要

- ・平成23年より、OBP開発協議会<sup>(注1)</sup>が中心となり、地権者・テナント・学識経験者・行政(オブザーバー)で構成される「OBPリノベーション事業推進協議会<sup>(注2)</sup>」を組成し、スマートシティ化に向けて、「低炭素」「スマートコミュニティ」「防災」をテーマとした取組みを推進。
- ・平成25年度に経済産業省、環境省の支援を受け実証事業開始

注:

1. OBP地区の地権者等企業11社(MID都市開発㈱、MIDプロパティマネジメント㈱を含む)から成る協議会
2. OBP開発協議会(注1)と企業市民(関西電力㈱を含む)、学識経験者、行政(オブザーバー: 近畿経済産業局、近畿地方整備局、近畿地方環境事務所、大阪市、大阪府)から成る協議会

### ■スケジュール

平成23年度

- ◆環境省/サステナブル都市再開発促進モデル事業 **低炭素**  
低炭素化に向けた『OBPリノベーション指針(案)』の策定

平成24年度

- ◆経産省/スマートコミュニティ構想普及支援事業 **スマコミ**  
地域統合型EMS及び災害時エネルギー自立システムの導入可能性調査

◆内閣府/都市再生安全確保計画策定事業

- OBP都市再生安全確保計画策定に向けた基礎調査(1) **防災**

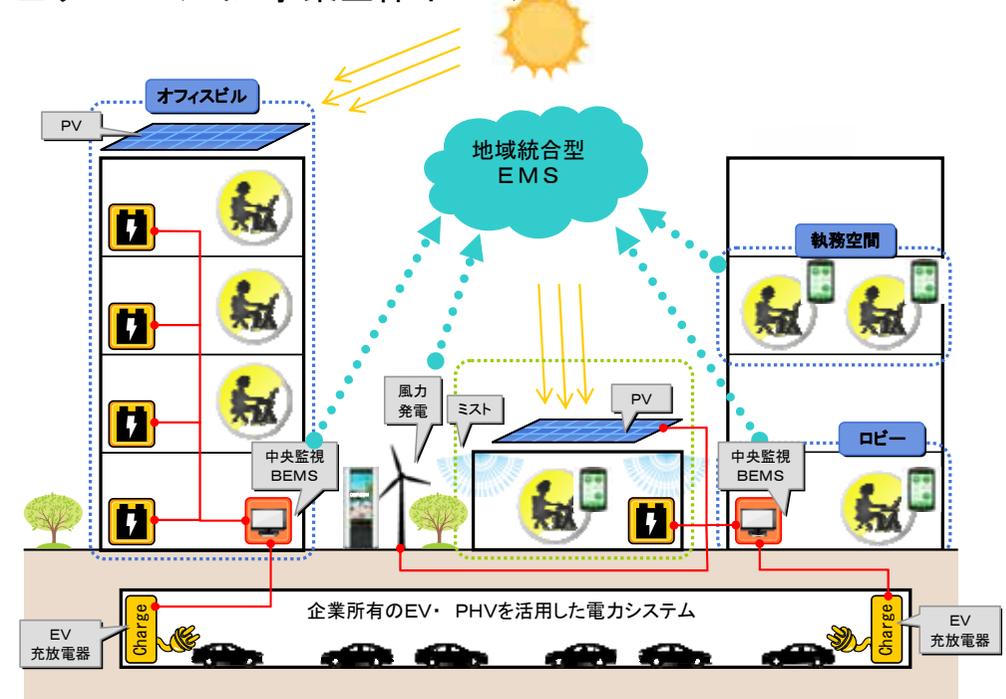
平成25年度

- ◆経産省/次世代エネルギー技術実証事業 **スマコミ**  
【OBP『V2X』プロジェクト】  
企業所有のEV・PHVを活用した電力供給システム

- ◆環境省/CO2排出削減対策強化誘導型技術開発・実証事業 **低炭素**  
省エネルギーに繋がる居住者の移動を促すための空間設計と誘導システム構築

- ◆内閣府/都市再生安全確保計画策定事業 **防災**  
OBP都市再生安全確保計画策定に向けた基礎調査(2)

### ■リノベーション事業全体イメージ



出所: 大阪ビジネスパーク開発協議会 報道向けプレス資料より抜粋

# 大阪ビジネスパーク(OBP)リノベーション事業について②

## 経済産業省／次世代エネルギー技術実証事業 OBP『V2X』プロジェクト



### リノベーション事業の一環として実施(松下IMPビル)

- ・OBPリノベーション事業の一環として、「企業が所有する電気自動車(以下、EV)、プラグインハイブリッド車(以下、PHV)のバッテリーを活用した電力供給システムの技術実証事業 ① OBP『V2X』プロジェクト(代表幹事:MID都市開発)」が「② 経産省 平成25年度 次世代エネルギー技術実証事業」に平成25年6月14日付で採択されました。
- ・OBPのビジネス街としての競争力向上に向けて、本事業に投資法人として協力していきます。

### ① OBP『V2X』プロジェクト (V2X: Vehicle to X の略称)

#### ■事業実施者

MID都市開発(株)、関西電力(株)、OBP開発協議会、他3社

#### ■プロジェクト概要

【技術開発:平成25年度内】

- ・EV充放電器(国内で初めて5台のEV・PHVを同時に充放電)
- ・EV用エネルギーマネジメントシステム

【技術実証および分析・評価:平成26~27年度】

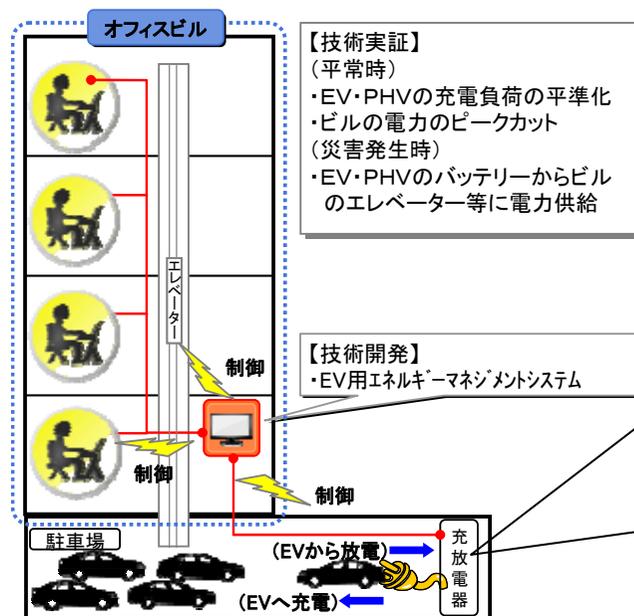
- ・松下IMPビルに充放電器やエネルギーマネジメントシステムを導入
- ・EV・PHVのバッテリーによるビルの電力ピークカット効果、災害発生に伴う停電を想定したEV・PHVバッテリーからビル内の防災拠点やエレベーターへの電力供給の有効性等を検証

### ② 経産省 平成25年度 次世代エネルギー技術実証事業

#### ■事業概要

国内4地域(横浜、豊田、けいはんな、北九州)において実施する「次世代エネルギー・社会システム実証事業」で行う総合的なスマートコミュニティのモデルづくりに加え、それを補完する先進的で汎用的な技術の確立や、地域資源を活用した地域に根付いたスマートコミュニティの確立に係る取組

#### ■事業イメージ



出所:大阪ビジネスパーク開発協議会 報道向けプレス資料より抜粋

# 財務諸表(貸借対照表)



(単位:金額(百万円)、比率(%))

| 区分          | 2013年6月期(第14期)<br>(2013年6月30日現在) |       | 2013年12月期(第15期)<br>(2013年12月31日現在) |       | 増減     |       |
|-------------|----------------------------------|-------|------------------------------------|-------|--------|-------|
|             | 金額                               | 構成比   | 金額                                 | 構成比   | 金額     | 前期比   |
| (資産の部)      |                                  |       |                                    |       |        |       |
| I 流動資産 合計   | 20,158                           | 11.6  | 13,971                             | 8.3   | ▲6,187 | ▲30.7 |
| 現金及び預金      | 14,431                           |       | 7,869                              |       | ▲6,562 |       |
| 信託現金及び信託預金  | 5,519                            |       | 5,961                              |       | 442    |       |
| 営業未収入金      | 124                              |       | 118                                |       | ▲6     |       |
| 未収消費税等      | 70                               |       | —                                  |       | ▲70    |       |
| 前払費用        | 13                               |       | 22                                 |       | 9      |       |
| 繰延税金資産      | 0                                |       | 0                                  |       | ▲0     |       |
| II 固定資産 合計  | 153,553                          | 88.4  | 154,968                            | 91.7  | 1,415  | 0.9   |
| 1.有形固定資産    |                                  |       |                                    |       |        |       |
| 信託建物        | 62,009                           |       | 63,565                             |       | 485    |       |
| 減価償却累計額     | ▲12,542                          |       | ▲13,612                            |       |        |       |
| 信託構築物       | 107                              |       | 107                                |       | ▲1     |       |
| 減価償却累計額     | ▲15                              |       | ▲16                                |       |        |       |
| 信託機械及び装置    | 7                                |       | 7                                  |       | ▲0     |       |
| 減価償却累計額     | ▲0                               |       | ▲0                                 |       |        |       |
| 信託工具、器具及び備品 | 431                              |       | 448                                |       | ▲16    |       |
| 減価償却累計額     | ▲198                             |       | ▲232                               |       |        |       |
| 信託土地        | 103,277                          |       | 104,273                            |       | 996    |       |
| 有形固定資産合計    | 153,077                          | 88.1  | 154,540                            | 91.5  | 1,462  | 1.0   |
| 2.無形固定資産    |                                  |       |                                    |       |        |       |
| ソフトウェア      | 0                                |       | 0                                  |       | ▲0     |       |
| 商標権         | 0                                |       | 0                                  |       | ▲0     |       |
| 無形固定資産合計    | 1                                | 0.0   | 1                                  | 0.0   | ▲0     | ▲11.5 |
| 3.投資その他の資産  |                                  |       |                                    |       |        |       |
| 投資有価証券      | 162                              |       | —                                  |       | ▲162   |       |
| 敷金及び保証金     | 10                               |       | 10                                 |       | —      |       |
| 長期前払費用      | 301                              |       | 416                                |       | 115    |       |
| 投資その他の資産合計  | 474                              | 0.3   | 426                                | 0.3   | ▲47    | ▲10.0 |
| 資産合計        | 173,711                          | 100.0 | 168,939                            | 100.0 | ▲4,772 | ▲2.7  |

| 区分                      | 2013年6月期(第14期)<br>(2013年6月30日現在) |       | 2013年12月期(第15期)<br>(2013年12月31日現在) |       | 増減      |       |
|-------------------------|----------------------------------|-------|------------------------------------|-------|---------|-------|
|                         | 金額                               | 構成比   | 金額                                 | 構成比   | 金額      | 前期比   |
| (負債の部)                  |                                  |       |                                    |       |         |       |
| I 流動負債 合計               | 30,930                           | 17.8  | 16,258                             | 9.6   | ▲14,671 | ▲47.4 |
| 営業未払金                   | 290                              |       | 243                                |       | ▲47     |       |
| 1年内返済予定の長期借入金           | 28,750                           |       | 14,050                             |       | ▲14,700 |       |
| 未払金                     | 634                              |       | 736                                |       | 102     |       |
| 未払費用                    | 126                              |       | 112                                |       | ▲14     |       |
| 未払分配金                   | 9                                |       | 8                                  |       | ▲1      |       |
| 未払法人税等                  | 1                                |       | 1                                  |       | ▲0      |       |
| 未払消費税等                  | —                                |       | 23                                 |       | 23      |       |
| 前受金                     | 665                              |       | 674                                |       | 8       |       |
| その他                     | 451                              |       | 410                                |       | ▲41     |       |
| II 固定負債 合計              | 52,304                           | 30.1  | 61,132                             | 36.2  | 8,827   | 16.9  |
| 長期借入金                   | 42,925                           |       | 51,500                             |       | 8,575   |       |
| 預り敷金及び保証金               | 7,140                            |       | 7,371                              |       | 230     |       |
| 信託預り敷金及び保証金             | 2,238                            |       | 2,260                              |       | 21      |       |
| 負債合計                    | 83,235                           | 47.9  | 77,391                             | 45.8  | ▲5,843  | ▲7.0  |
| (純資産の部)                 |                                  |       |                                    |       |         |       |
| I 投資主資本                 |                                  |       |                                    |       |         |       |
| 1.出資総額                  | 90,372                           |       | 90,372                             |       | —       |       |
| 2.剰余金                   |                                  |       |                                    |       |         |       |
| 当期未処分利益又は<br>当期未処理損失(▲) | 104                              |       | 1,176                              |       | 1,071   |       |
| 剰余金合計                   | 104                              |       | 1,176                              |       | 1,071   |       |
| 投資主資本合計                 | 90,476                           |       | 91,548                             |       | 1,071   |       |
| 純資産合計                   | 90,476                           | 52.1  | 91,548                             | 54.2  | 1,071   | 1.2   |
| 負債純資産合計                 | 173,711                          | 100.0 | 168,939                            | 100.0 | ▲4,772  | ▲2.7  |

うち 期中発生 of 資本的支出266百万円(物件別詳細はp.55参照)

# 財務諸表(損益計算書)



(単位:金額(百万円)、比率(%))

| 区 分                 | 2013年6月期(第14期)<br>(2013年1月1日~2013年6月30日) |       | 2013年12月期(第15期)<br>(2013年7月1日~2013年12月31日) |       | 増減     |       |
|---------------------|--|-------|--|-------|--------|-------|
|                     | 金額                                       | 百分比   | 金額   | 百分比   | 金額     | 前期比   |
| 1.営業収益              | 5,457                                    | 100.0 | 5,265                                      | 100.0 | ▲191   | ▲3.5  |
| 賃貸事業収入              | 4,751                                    |       | 4,858                                      |       |        |       |
| その他賃貸事業収入           | 705                                      |       | 407  |       |        |       |
| 2.営業費用              | 4,810                                    | 88.2  | 3,615                                      | 68.7  | ▲1,194 | ▲24.8 |
| 賃貸事業費用              | 3,020                                    |       | 2,979                                      |       |        |       |
| 不動産等売却損             | 1,296                                    |       | —  |       |        |       |
| 匿名組合出資清算損           | —  |       | 116  |       |        |       |
| 資産運用報酬              | 356                                      |       | 409  |       |        |       |
| 資産保管手数料             | 8  |       | 8  |       |        |       |
| 一般事務委託手数料           | 43                                       |       | 35   |       |        |       |
| 役員報酬                | 5  |       | 5  |       |        |       |
| その他営業費用             | 79                                       |       | 59   |       |        |       |
| 営業利益                | 646                                      | 11.8  | 1,650                                      | 31.3  | 1,003  | 155.2 |
| 3.営業外収益             | 3  | 0.1   | 3  | 0.1   | 0      | 1.2   |
| 受取利息                | 1  |       | 1  |       |        |       |
| 未払分配金戻入             | 1  |       | 0  |       |        |       |
| その他                 | 0  |       | 0  |       |        |       |
| 4.営業外費用             | 543                                      | 10.0  | 475  | 9.0   | ▲68    | ▲12.5 |
| 支払利息                | 417                                      |       | 382  |       |        |       |
| 融資関連費用              | 109                                      |       | 93   |       |        |       |
| その他                 | 16                                       |       | 0  |       |        |       |
| 経常利益                | 105                                      | 1.9   | 1,177                                      | 22.4  | 1,071  | —     |
| 税引前当期純利益            | 105                                      | 1.9   | 1,177                                      | 22.4  | 1,071  | —     |
| 法人税等                | 1  | 0.0   | 1  | 0.0   | ▲0     | ▲3.3  |
| 法人税、住民税及び事業税        | 1  |       | 1  |       |        |       |
| 法人税等調整額             | ▲0                                       |       | 0  |       |        |       |
| 当期純利益               | 104                                      | 1.9   | 1,175                                      | 22.3  | 1,071  | —     |
| 前期繰越利益              | 0  |       | 0  |       |        |       |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失(▲) | 104                                      |       | 1,176                                      |       | 1,071  | —     |

## 賃貸事業収入 内訳

|       |       |
|-------|-------|
| 賃貸料   | 3,897 |
| 共益費   | 818   |
| 駐車場収入 | 142   |

## 賃貸事業費用 内訳

|           |       |
|-----------|-------|
| 管理業務費     | 638   |
| 水道光熱費     | 603   |
| 公租公課      | 505   |
| 損害保険料     | 10    |
| 修繕費       | 46    |
| 減価償却費     | 1,107 |
| 固定資産除却損   | 1     |
| その他賃貸事業費用 | 65    |

# 財務指標・決算指標



| 指標                      | 2013年6月期(第14期)<br>(2013年1月1日～<br>2013年6月30日) | 2013年12月期(第15期)<br>(2013年7月1日～<br>2013年12月31日) | 備考                                |
|-------------------------|--|--|-----------------------------------|
| 実質運用日数                  | 181日   | 184日   | —                                 |
| 賃貸NOI                   | 3,568百万円                                     | 3,395百万円                                       | 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)         | 4.5%   | 4.3%   | 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)   | 2,532百万円                                     | 2,285百万円                                       | 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                | 13,790円                                      | 12,446円  | FFO÷期末発行済投資口数                     |
| 総資産経常利益率(ROA)           | 0.1%   | 1.4%   | 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)          | 0.2%   | 2.6%   | 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               | 492,726円                                     | 498,563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)       | 41.3%  | 38.8%  | 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) | 7.0倍   | 7.0倍   | 金利償却前当期純利益(当期純利益+支払利息+減価償却費)÷支払利息 |
| 株価純資産倍率(PBR)            | 0.5倍   | 0.5倍   | 期末投資口価格÷1口あたり純資産額                 |
| 株価収益率(PER)              | 193.7倍                                       | 18.5倍  | 期末投資口価格÷1口あたり当期純利益額[年換算]          |
| FFO倍率                   | 16.3倍  | 9.5倍   | 期末投資口価格÷1口あたりFFO[年換算]             |

注:期末投資口価格は、2013年12月30日の終値である234,600円です。

# 物件別収支



(単位:百万円)

|                              | ツイン21 | 松下IMPビル | 御堂筋MIDビル | MID REIT<br>京橋ビル<br>(注2) | コナミスポーツ<br>クラブ京橋<br>(注2) | イオンモール<br>津田沼 | MID今橋ビル | MID御堂筋<br>瓦町ビル | 北浜MIDビル | MID西本町ビル | 肥後橋MIDビル | ドリーミン<br>博多祇園<br>(注2)(注3) |
|------------------------------|-------|---------|----------|--------------------------|--------------------------|---------------|---------|----------------|---------|----------|----------|---------------------------|
| 運用日数                         | 184   | 184     | 184      | 184                      | 184                      | 184           | 184     | 184            | 184     | 184      | 184      | 93                        |
| 賃料                           | 1,653 | 636     | 235      | —                        | —                        | 726           | 66      | 51             | 213     | 70       | 56       | —                         |
| 共益費                          | 481   | 204     | 16       | —                        | —                        | —             | 14      | 8              | 52      | 9        | 29       | —                         |
| 駐車場収入                        | 60    | 56      | 5        | —                        | —                        | —             | 7       | 1              | 5       | 1        | 2        | —                         |
| 賃貸事業収入                       | 2,194 | 898     | 257      | —                        | —                        | 726           | 88      | 61             | 272     | 81       | 89       | —                         |
| 水道光熱費収入                      | 154   | 102     | 29       | —                        | —                        | —             | 8       | 7              | 41      | 13       | 12       | —                         |
| 解約違約金                        | —     | 0       | —        | —                        | —                        | —             | —       | —              | —       | —        | —        | —                         |
| その他収入                        | 17    | 15      | 1        | —                        | —                        | 0             | 0       | 0              | 1       | 1        | 0        | —                         |
| その他賃貸事業収入                    | 171   | 118     | 31       | —                        | —                        | 0             | 8       | 7              | 42      | 14       | 12       | —                         |
| ①賃貸事業収益                      | 2,366 | 1,016   | 289      | —                        | —                        | 726           | 96      | 68             | 314     | 96       | 102      | —                         |
| 管理業務費                        | 328   | 183     | 33       | —                        | —                        | 8             | 14      | 7              | 34      | 11       | 12       | —                         |
| 支払手数料                        | 4     | 26      | —        | —                        | —                        | —             | —       | —              | —       | —        | —        | —                         |
| 水道光熱費                        | 316   | 177     | 32       | —                        | —                        | —             | 11      | 6              | 33      | 13       | 11       | —                         |
| 公租公課                         | 208   | 129     | 45       | —                        | —                        | 57            | 12      | 6              | 22      | 8        | —        | —                         |
| 損害保険料                        | 4     | 2       | 0        | —                        | —                        | 1             | 0       | 0              | 0       | 0        | 0        | —                         |
| 修繕費                          | 24    | 16      | 1        | —                        | —                        | 0             | 0       | 0              | 0       | 0        | 0        | —                         |
| その他賃貸事業費用                    | 21    | 11      | 0        | —                        | —                        | —             | —       | 0              | 0       | —        | —        | —                         |
| ②賃貸事業費用                      | 908   | 547     | 113      | —                        | —                        | 67            | 38      | 21             | 92      | 34       | 24       | —                         |
| ③NOI (①-②)                   | 1,457 | 468     | 175      | 41                       | 85                       | 658           | 57      | 46             | 222     | 61       | 77       | 41                        |
| NOI 利回り<br>(取得価格ベース) (年間ベース) | 4.2%  | 3.8%    | 4.2%     | 3.6%                     | 6.2%                     | 5.0%          | 3.5%    | 4.6%           | 4.1%    | 3.5%     | 5.2%     | 7.1%                      |
| ④減価償却費                       | 510   | 260     | 61       | 14                       | 18                       | 115           | 24      | 12             | 39      | 18       | 22       | 9                         |
| ⑤固定資産除却損                     | 0     | 0       | —        | —                        | —                        | —             | 1       | —              | —       | 0        | —        | —                         |
| ⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)              | 946   | 208     | 114      | 27                       | 67                       | 542           | 32      | 33             | 183     | 43       | 55       | 31                        |
| 資本的支出                        | 139   | 113     | 1        | —                        | —                        | —             | 4       | —              | 3       | 4        | —        | —                         |

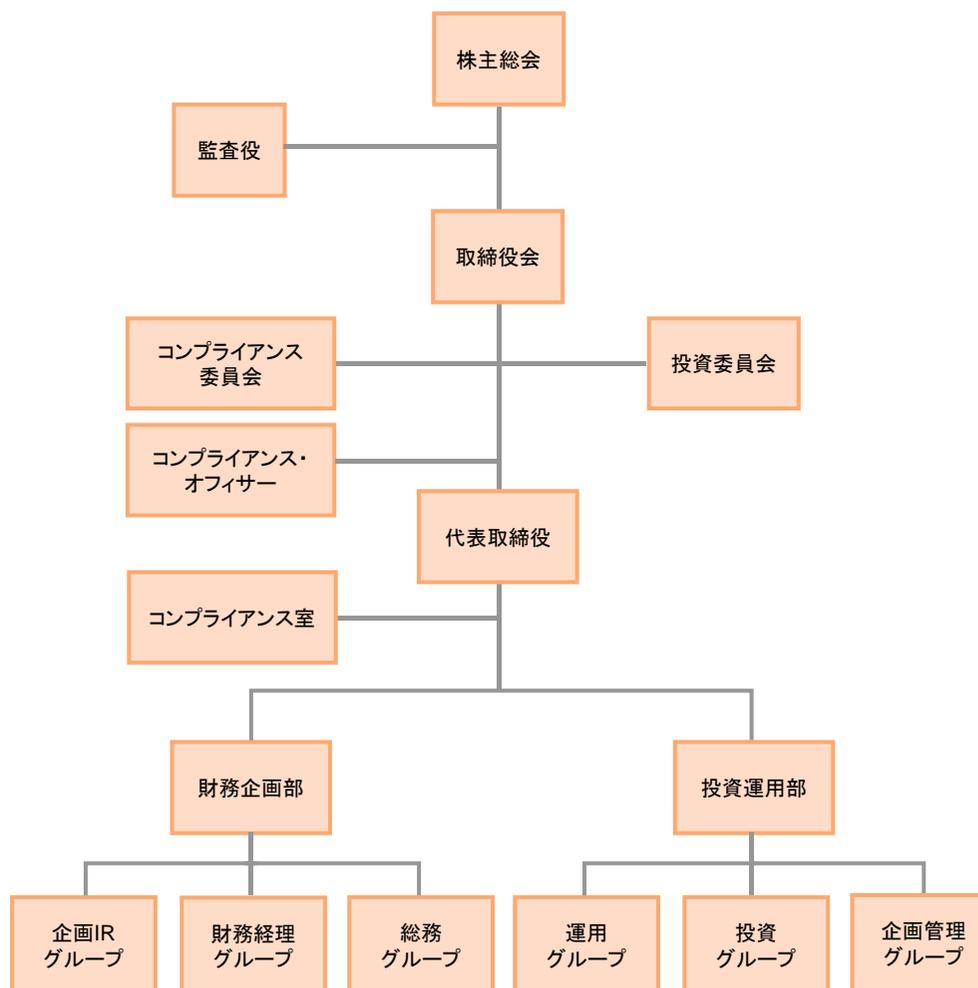
注:

1. 百万円未満は切り捨てて記載しております。
2. 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. ドリーミン博多祇園は、2013年9月30日に取得しております。

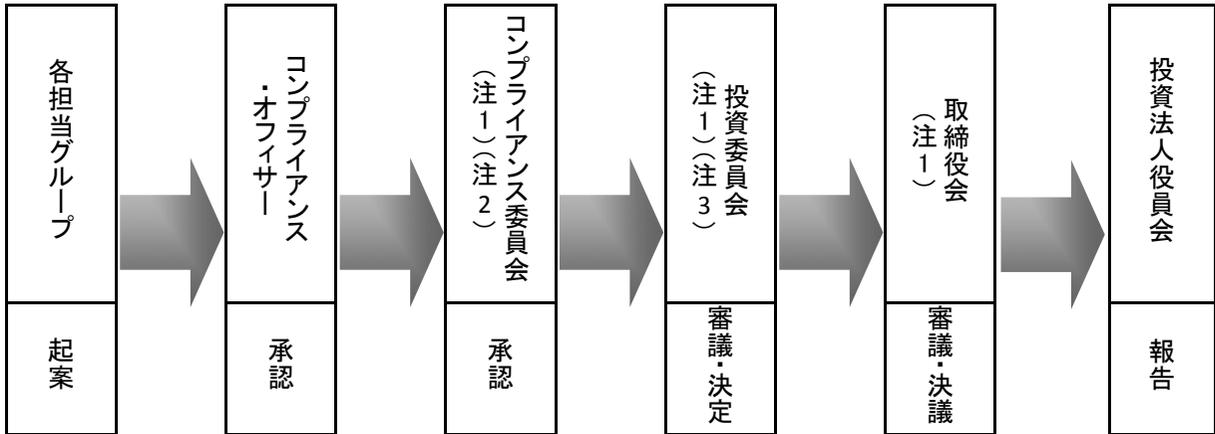
## 会社概要

| 会社概要 (2014年2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                 | 2005年9月1日  |  |
| 資本金                | 2.1億円  |  |
| 株主                 | MID都市開発株式会社 (保有比率 100%)  |  |
| 役職員数               | 30名 (うち派遣社員1名、アルバイト2名)   |  |
| 役員                 | 代表取締役社長  | 後藤 智之  |
|                    | 常務取締役 財務企画部部长  | 齋藤 裕孝  |
|                    | 常務取締役 投資運用部部长  | 飯嶋 紀行  |
|                    | 非常勤取締役   | 野尻 善嗣<br>(関西電力株式会社 グループ経営推進本部<br>グループ経営管理支援グループ<br>チーフマネジャー) |
|                    | 非常勤監査役   | 石黒 敦<br>(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)<br>取引一任代理等の認可(国土交通大臣認可第50号)<br>宅地建物取引業者免許(大阪府知事(2)第51806号) |  |
| 加入団体               | 一般社団法人投資信託協会会員   |  |

## 組織図



# スポンサー関係者との利益相反取引ルール

|                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| <p>スポンサー関係者の定義</p> | <p>(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<br/>                 (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。)<br/>                 (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。)<br/>                 (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)から(c)に該当するものは除く。)</p> |  |
| <p>取引・選定基準(原則)</p> | <p>物件の取得・売却</p>   | <p>取得価格 ≤ 鑑定評価額, 鑑定評価額 ≤ 売却価格であること</p> |
|                    | <p>物件の賃貸</p>  | <p>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</p>      |
|                    | <p>売買・賃貸の媒介</p>   | <p>宅建業法に規定する報酬の範囲内であること</p>            |
|                    | <p>運用管理・建物管理の委託</p>   | <p>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</p> |
|                    | <p>工事発注(100万円以上)</p>  | <p>見積価格が第三者の水準と著しく乖離していないこと</p>        |
| <p>意思決定のプロセス</p>   |  <p>注:<br/>                 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。<br/>                 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。<br/>                 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。</p>  |  |

- 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又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。
- 本資料に関する照会先  
（資産運用会社）  
MIDリートマネジメント株式会社  
〒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

