



MIDリート投資法人
(銘柄コード:3227)

2014年6月期(第16期)
決算説明資料
(2014年1月1日～2014年6月30日)

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

MIDリートマネジメント株式会社



大阪中之島から大阪ビジネスパーク(OBP)を望む「平成OSAKA天の川伝説」

表紙の写真は、毎年7月7日の七夕に行われるイベント風景を、大阪中之島から大阪ビジネスパークを望むカットで撮影したものです。

大阪ビジネスパークの横を流れる大川でのイベントとして、今回は「平成OSAKA天の川伝説」の写真を掲載いたしました。

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	39
6. 投資主 / 投資口の状況	44
7. Appendix	47



ツイン21 2階エントランスのリニューアル

※ 本資料において、特に記載のない限り、記載未満の数値については、金額は切り捨て、比率および年数は四捨五入により記載しております。したがって、記載されております数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しない場合があります。

本日は、この目次に従いまして説明いたします。

なお、このページの写真は、6月末にリニューアルしましたツイン21の2階エントランス部分のビルサインです。

この2階エントランスは、JR京橋駅および京阪電鉄本線の京橋駅とは、大阪城京橋プロムナードと呼ばれる歩行者専用道により直結されており、雨の日にも濡れずにツイン21に歩いて来ることができます。

1. 決算ハイライト

決算ハイライト

	2013年12月期 (第15期)	2014年6月期 (第16期)	前期比
1口当たり分配金	6,404円	6,318円	▲86円
期末稼働率	96.1%	98.0%	1.9pt
運用物件数	12物件	12物件	—
資産規模(注1)	157,670百万円	157,670百万円	—
NOI	3,395百万円	3,268百万円	▲126百万円
NOI利回り	4.3%	4.2%	▲0.1pt
期末有利子負債額	65,550百万円	65,425百万円	▲125百万円
LTV(注2)	38.8%	38.8%	▲0.0pt
平均借入残存年数	2.4年	1.9年	▲0.5年
発行体格付	A- (安定的)	A- (安定的)	—

注:

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

赤枠の囲み部分が当期の決算ハイライトとなります。

1口当たり分配金は6,318円となりました。

ポートフォリオ全体の期末稼働率は98.0%、運用物件は12物件です。

既存物件の減収の影響により減益

収支

(単位:百万円)

	2013年12月期 (第15期)	2014年6月期 (第16期)	前期比
営業収益	5,265	5,157 ①	▲108
賃貸事業収入	4,858	4,795	▲63
その他賃貸事業収入	407	362	▲45
営業費用	3,615	3,543 ②	▲72
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	1,870	1,888	18
減価償却費・除却損	1,109	1,134	25
匿名組合出資清算損	116	-	▲116
運用報酬	409	399	▲10
その他営業費用	109	120	11
営業利益	1,650	1,614	▲36
営業外収益	3	2	▲0
営業外費用	475	455 ③	▲20
経常利益	1,177	1,161	▲15
税引前当期利益	1,177	1,161	▲15
法人税等	1	1	0
当期純利益	1,175	1,160	▲15
分配金総額	1,175	1,160	▲15
1口当たり分配金(円)	6,404	6,318	▲86
不動産賃貸事業損益	2,286	2,134	▲152
NOI	3,395	3,268	▲126
期末稼働率	96.1%	98.0%	1.9pt

■前期比増減要因

(単位:百万円)

営業収益 ①	▲108
賃貸事業収入	▲63
既存物件	▲104
15期取得物件通期寄与(トーマイン博多祇園)	41
その他賃貸事業収入	▲45
水光熱収入(季節要因による減)	▲32
その他収入	▲12
営業費用 ②	▲72
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	18
修繕費	115
水光熱費(季節要因による減)	▲77
その他	▲19
減価償却費・除却損	25
既存物件	15
新規物件(トーマイン博多祇園)取得による増加	9
匿名組合出資清算損	▲116
運用報酬	▲10
その他営業費用	11
営業外費用 ③	▲20
支払利息他の減少	▲20

5

赤枠の囲み部分が当期の実績です。

営業収益は、51億57百万円、前期比1億8百万円の減少となりました。

期末稼働率を向上させることはできたものの、テナント退去などの影響により減収となっております。

営業費用は、35億43百万円、前期比72百万円の減少となりました。

修繕費の増加(1億15百万円)、水光熱費の季節変動による減少(77百万円)等がありましたが、主な要因としては、前期に計上いたしました匿名組合出資清算損(1億16百万円)が16期には発生しないことにより全体としては減少となりました。

営業外費用については支払利息等の減少があり、当期純利益は11億60百万円、前期比15百万円の減益となりました。

結果として当期は、前期に比べ減収減益となり、1口当たり分配金は前期より86円減少し、6,318円となりました。

2014年6月期(第16期)決算 予想比



営業収益の増加と費用の減少により1口当たり分配金は予想比148円増の6,318円となる

収支

(単位:百万円)

	2014年6月期予想 2014/2/18時点	2014年6月期 (第16期)	予想比
営業収益	5,150	5,157 ①	7
賃貸事業収入	4,777	4,795	17
その他賃貸事業収入	372	362	▲10
営業費用	3,556	3,543 ②	▲13
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	1,893	1,888	▲5
減価償却費・除却損	1,138	1,134	▲4
運用報酬	397	399	1
その他営業費用	126	120	▲5
営業利益	1,593	1,614	20
営業外収益	1	2	1
営業外費用	460	455 ③	▲4
経常利益	1,135	1,161	26
税引前当期利益	1,135	1,161	26
法人税等	2	1	▲0
当期純利益	1,133	1,160	27
分配金総額	1,132	1,160	27
1口当たり分配金(円)	6,170	6,318	148
不動産賃貸事業損益	2,117	2,134	16
NOI	3,256	3,268	12
期末稼働率	97.5%	98.0%	0.5pt

■予想比増減要因

(単位:百万円)

営業収益 ①	7
賃貸事業収入	17
賃料・共益費収入	13
駐車場収入	3
その他賃貸事業収入	▲10
水光熱収入	▲11
その他収入	1
営業費用 ②	▲13
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	▲5
管理業務費	▲13
水光熱費(共用部電気代等)	12
その他	▲3
減価償却費・除却損	▲4
運用報酬	1
その他営業費用	▲5
営業外費用 ③	▲4
支払利息他の減少	▲4

MID REIT, Inc.

6

今年2月に開示いたしました予想数値との対比を記載しております。

営業収益の増加と費用の減少により、一口当たり分配金は予想数値より148円増加し、6,318円となりました。

内部成長

- ①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
(稼働率:98.0% 前期比+1.9pt)
- ②テナントからの賃料減額要請の影響の極小化

外部成長

スポンサーパイプラインを活用し、物件取得を検討するも、取得に至らず
引き続き取得余力等を活用し、リスクリターンに見合った長期安定収益の確保できる物件の取得を検討

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

半年前の前期決算説明会において、重点課題として掲げた内容と、当期における取り組み実績についてまとめております。

まず1点目の内部成長については、「空室部分の早期収益化、ならびに収益の極大化」を課題として掲げました。

好調なリーシング活動の結果といたしましては、稼働率を98%にまで向上させることができました。内部成長については、この後8ページから11ページで詳しく説明いたします。

2点目の外部成長については、「リスクリターンに見合った長期安定収益の確保ができる物件の取得」を掲げましたが、当期においては物件取得に至りませんでした。

引き続き、手持ち資金や借入余力等を活用し、長期安定収益の見込める物件の取得を検討していきます。

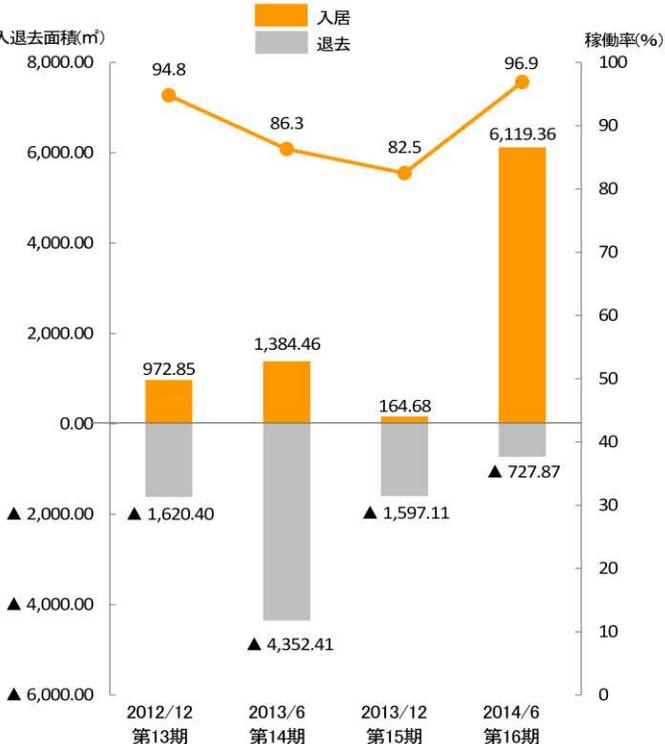
3点目の財務面では、返済期限の分散化・長期化を目論みながら138億円のリファイナンスに取り組み、この7月末日に無事完了しております。

詳細については、39ページ以降の財務戦略で説明いたします。

松下IMPビル 大口テナント退去跡(2.5フロア分)を埋戻し、稼働率は96.9%まで回復

松下IMPビル

■入退去面積・稼働率の推移



■稼働率の推移

2012年12月期 (第13期)	2013年6月期 (第14期)	2013年12月期 (第15期)	2014年6月期 (第16期)
94.8%	86.3%	82.5%	96.9% (+14.4pt)

■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 ▲3,773.39㎡
- ・埋戻: 2013年12月3日(第15期)契約 +3フロア +4,428.84㎡
- ※入居開始は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16期の入居(増床含む)面積は、上記を含め8件、6,119.36㎡

MID REIT, Inc.

当期の内部成長について、課題に対する取り組みと成果を詳しく説明いたします。

左側のグラフは、ポートフォリオ全体の収益の2割弱を占める松下IMPビルの直近4決算期間の入退去面積・稼働率の推移です。

松下IMPビルについては、14期に2.5フロアの大口テナントの解約がありました。

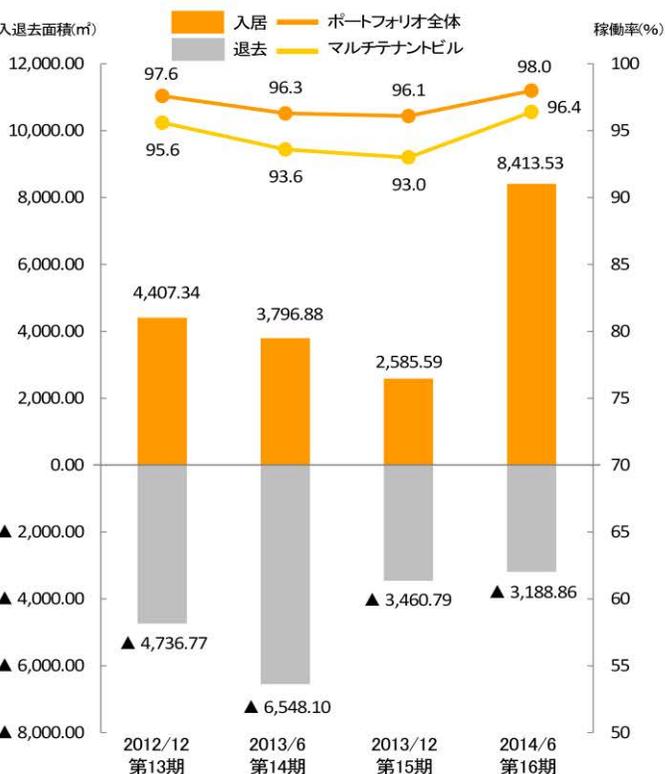
その退去跡を含めた空室部分につきまして、当期は新規テナント6件の入居及び既存テナント2件の増床により、退去面積を上回る面積を埋戻すことができました。

その結果、稼働率については、一旦、15期末には82.5%に落ち込んだものの、当期末では96.9%まで回復させることができました。

好調なリーシング活動により稼働率向上

ポートフォリオ全体

■入退去面積・稼働率の推移



■ポートフォリオ全体の稼働率の推移

12物件

2012年12月期 (第13期)	2013年6月期 (第14期)	2013年12月期 (第15期)	2014年6月期 (第16期)
97.6%	96.3%	96.1%	98.0% (+1.9pt)

■マルチテナントビルの稼働率の推移(注)

8物件

2012年12月期 (第13期)	2013年6月期 (第14期)	2013年12月期 (第15期)	2014年6月期 (第16期)
95.6%	93.6%	93.0%	96.4% (+3.4pt)

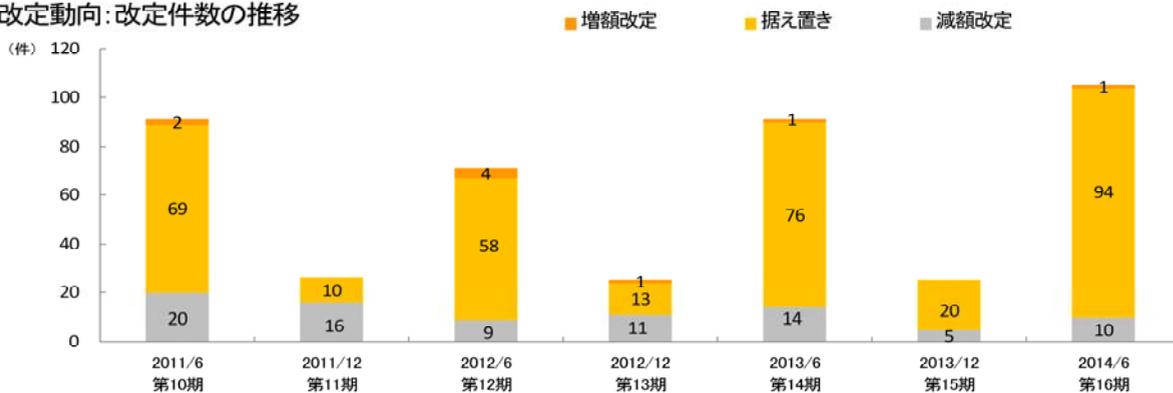
注: マルチテナントビルの対象物件については、P33のポートフォリオ稼働率の推移のグラフに記載の(注1)参照。

■第16期の入居(増床含む)面積は、16件、8,413.53m²

棒グラフは、MIDリートが保有しておりますマルチテナントビルの入退去面積の推移です。
折れ線グラフは、ポートフォリオ全体とマルチテナントビルの稼働率の推移を示しております。
マルチテナントビルについては、テナント退去により、過去の3決算期間では稼働率の低下がみられましたが、積極的なリーシング活動により、空室の埋戻しを実現することができました。
その結果、当期末の稼働率は、マルチテナントビルで96.4%、ポートフォリオ全体で98.0%まで回復させることができました。

賃料改定の大部分は据え置き。マーケット賃料は上昇に転じる。

賃料改定動向: 改定件数の推移



本投資法人保有の大阪市内オフィスビルのマーケット賃料の動向 (注1)

調査時点	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
	2008年		2009年		2010年		2011年		2012年		2013年		2014年	
調査物件数	4		7		7		7		7		7		7 (注2)	
上昇	1		-		-		-		-		1		6	
横ばい	1		1		-		2		6		5		1	
下落	2		6		7		5		1		1		-	

出所:MIDリートマネジメント株

注
 1. マーケット賃料の動向は、三幸エステート株式会社が各評価時点で査定した各調査物件のマーケット成約賃料(基準階フロア)を前評価時点と比較して上昇・横ばい・下落を判定
 2. 調査物件名: 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

上のグラフでは、過去7決算期間における賃料改定動向を件数ベースで示しております。

テナントのコスト削減の動きは続いており、減額要請のあるテナントもまだありますが、大部分のテナントとは賃料据置で契約更新ができています。

当期においては、105件中1件が増額改定、94件が据置、10件が減額改定となっております。(増額・据置で全体の90.5%)

オフィス賃貸市場では、テナントの移転検討の動きが活発になっていること、空室率が順調に改善していること、MIDリーートのポートフォリオ全体の稼働率が向上していることから、新規契約において、契約条件交渉に強い姿勢で臨むことができる物件も出てきております。

下の表は、MIDリートが大阪市内に保有するオフィスビルのマーケット賃料の動向を示しております。

2009年から2011年までの3年間は、ほとんどの物件において下落基調が続いておりましたが、2014年には下落は無くなり7物件中6物件が上昇に転じております。

ここ1年で大阪の賃貸マーケットは、空室率の改善が進んだこともあり、一部に賃料単価に反転の兆しが見られます。

リーシング状況

稼働率(実績・見込)

物件名称	2014年6月期末 (第16期末) 稼働率 (%)	実績 および 2014年12月期末(第17期末)見込 (2014年7月24日時点)	投資比率 (%) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)
ツイン21	95.5	16期は入居4件、増床3件、退去5件、減床2件 17期は入居2件、増床1件、退去4件、減床1件、稼働率は95.8%を見込む	43.6	82,396.80
松下IMPビル	96.9	16期は入居6件、増床2件、4件退去 17期は退去1件、稼働率は96.2%を見込む	15.6	37,375.89
御堂筋MIDビル	100.0	17期は退去1件、稼働率98.8%を見込む	5.3	10,461.32
MID今橋ビル	100.0	17期は退去1件、稼働率96.3%を見込む	2.1	4,277.65
MID御堂筋瓦町ビル	92.5	16期は退去1件 17期は退去1件、稼働率85.4%を見込む	1.3	3,097.39
北浜MIDビル	96.9	16期は減床1件 17期は入居1件、稼働率98.8%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 17期末は稼働率96.7%を見込む	2.3	3,877.38
肥後橋MIDビル	96.8	16期は増床1件、退去1件 17期は入居1件、稼働率100.0%を見込む	1.9	4,655.57
マルチテナントビル (小計8物件)	96.4	17期末稼働率(見込): 96.2%	78.8	156,331.49
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
ドーミーイン博多祇園	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)	98.0	17期末稼働率(見込): 97.9%	100.0	277,516.98

注
 1. 「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、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。
 2. 「賃貸可能面積」とは2014年6月30日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオン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。)を記載しております。

MIDリートの運用物件の当期末の稼働率実績、および、2014年12月期末(第17期末)の見込みです。

ツイン21の稼働率は、第17期末で95.8%、松下IMPビルの稼働率は、第17期末で96.2%を見込んでおります。

マルチテナントビル8物件全体の稼働率は、第17期末で96.2%を見込んでおります。

1棟貸し4物件を併せたポートフォリオ全体12物件の稼働率は、第17期末で97.9%を見込んでおります。

内部成長

稼働率の維持

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

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

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12月期末(第17期)以降の取り組みについて、説明いたします。

1点目の内部成長ですが、オフィス賃貸市場において一昨年の2012年秋以降、テナントの動きが活発になっており、新規成約に結びついている状況です。

市場全体の空室率の改善、需給動向により少し状況が変わりつつあります。

このような市況に鑑み、MIDリートとしては、退去予定床を含む空室部分の早期収益化、並びに収益の極大化を図ること、また、テナントからの賃料減額要請の影響を極小化することに引き続き取り組んでまいります。

2点目の外部成長ですが、大阪圏及びオフィスへの投資を重視するポートフォリオ構築方針に変更はありませんが、リスクリターンに見合った長期的に安定したキャッシュフローが見込める運用資産の取得検討を推進してまいります。

また、エリアやアセットタイプの多様化を視野に入れ、スポンサーによるウェアハウジングを含むパイプラインサポートの活用も検討してまいります。

3点目の財務ですが、「返済期限の分散化・長期化、調達コストの低減」に引き続き注力してまいります。

2014年12月期(第17期)・2015年6月期(第18期)業績予想



分配金は第17期 5,800円、第18期 5,800円と予想

収支

(単位:百万円)

	2014年6月期 (第16期)	2014年12月期 (第17期) 予想	2015年6月期 (第18期) 予想	17期-16期	18期-17期
営業収益	5,157	5,175	5,166	① 17	③ ▲8
賃貸事業収入	4,795	4,773	4,801	▲21	27
その他賃貸事業収入	362	401	365	39	▲36
営業費用	3,543	3,655	3,655	② 112	④ ▲0
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	1,888	2,004	1,989	116	▲14
減価償却費・除却損	1,134	1,138	1,155	4	16
運用報酬	399	393	393	▲5	0
その他営業費用	120	118	115	▲2	▲2
営業利益	1,614	1,519	1,511	▲94	▲8
営業外収益	2	1	1	▲1	-
営業外費用	455	454	445	▲0	▲8
経常利益	1,161	1,067	1,067	▲94	▲0
税引前当期利益	1,161	1,067	1,067	▲94	▲0
法人税等	1	2	2	0	-
当期純利益	1,160	1,065	1,065	▲95	▲0
分配金総額	1,160	1,065	1,065	▲95	-
1口当たり分配金(円)	6,318	5,800	5,800	▲518	-
不動産賃貸事業損益	2,134	2,031	2,020	▲102	▲10
NOI	3,268	3,170	3,176	▲98	5
期末稼働率	98.0%	97.9%	97.8%	▲0.1pt	▲0.1pt

■前期比増減要因

(単位:百万円)

■第17期-第16期比 増減要因

営業収益 ①	17
既存物件	17
営業費用 ②	112
水光熱費(季節変動による増)	130
管理業務費	20
公租公課	10
修繕費	▲53
その他	4

■第18期-第17期比 増減要因

営業収益 ③	▲8
既存物件	▲8
営業費用 ④	▲0
水光熱費(季節変動による減)	▲102
修繕費	76
管理業務費	12
その他	13

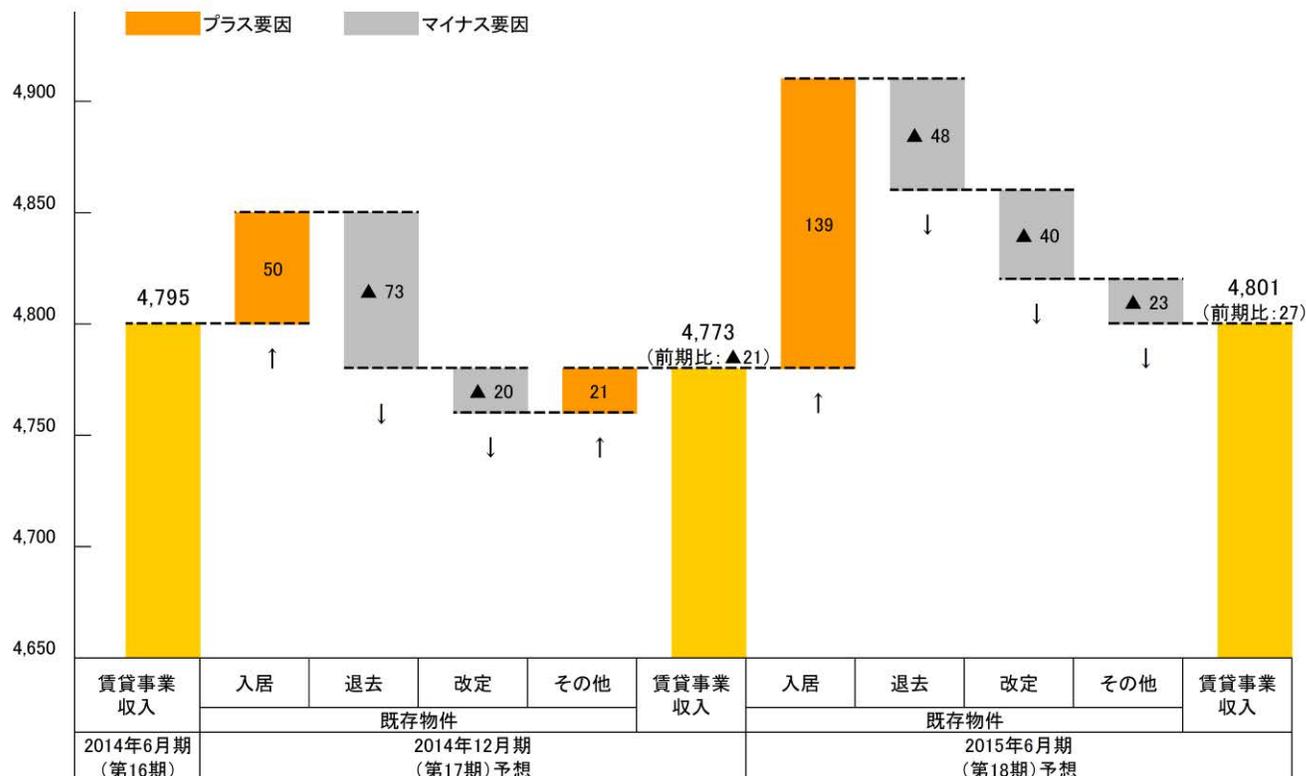
2014年12月期(第17期)、および2015年6月期(第18期)の業績予想です。

2014年12月期(第17期)の1口当たり分配金は、第16期比518円減少の5,800円を見込んでおります。

また、2015年6月期(第18期)の1口当たり分配金も、第17期と同額の5,800円を見込んでおります。

賃貸事業収入の増減要因(前期対比)

(百万円)



MID REIT, Inc.

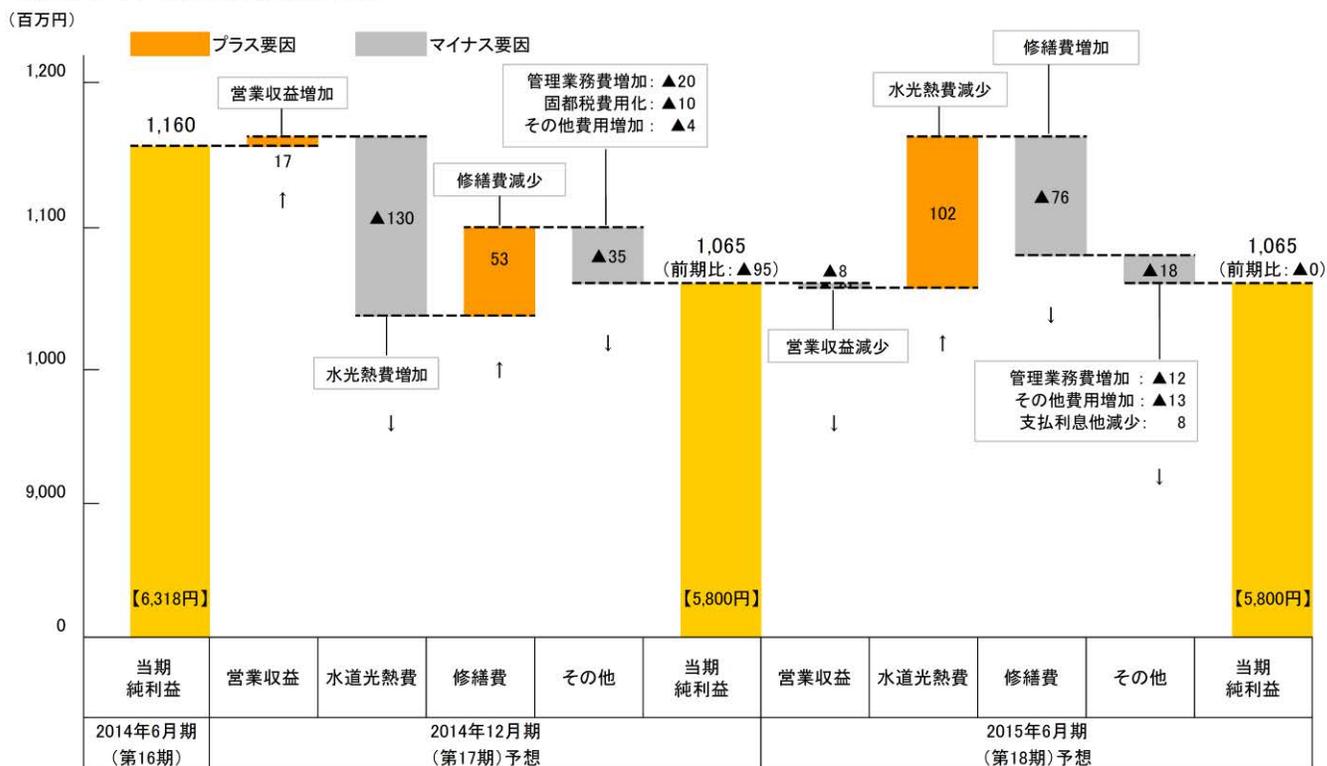
このグラフは、営業収益の内、賃貸事業収入の主な増減要因を前期対比で示したものです。

2014年12月期（第17期）は、第16期に比べ21百万円減少の47億73百万円を見込んでおります。主な要因は、入居により+50百万円、退去により▲73百万円、減額改定により▲20百万円、その他で+21百万円となっております。

2015年6月期（第18期）は、第17期に比べ27百万円増加の48億1百万円を見込んでおります。主な要因は、入居により+139百万円、退去により▲48百万円、減額改定により▲40百万円、その他で▲23百万円となっております。

前期比を見ていただいておりますとおり、第17期▲21百万円から、第18期は+27百万円となっており、減額や退去等の影響により、足元は減収傾向が見込まれるものの、第18期においてはプラスに転じる見込みです。

当期純利益の増減要因(前期対比)



【 】内の円表示は一口当たり分配金

このグラフは、当期純利益の主な増減要因を前期対比で示したものです。

2014年12月期（第17期）は、第16期に比べ、営業収益が17百万円増加するものの、費用面で水光熱費の増加が大きく、利益に対して▲130百万円の影響を与えます。

結果として、第17期の当期純利益は前期比▲95百万円の10億65百万円となる見込みです。

2015年6月期（第18期）は、第17期に比べ、営業収益はほぼ横ばいとなり、また、費用面におきましても項目によりばらつきはあるものの、費用総額ではほぼ前期並みになることから、結果として、第18期の当期純利益は前期と同額の10億65百万円となる見込みです。

OBPの課題

先進的なビジネスエリアとしての街開きから約30年が経過し、梅田周辺エリアでのオフィスビル供給増加の影響もありOBP地区の「ビジネスエリアとしての位置づけ」に変化が見られる

OBPのブランドイメージ向上を企図した取り組み

- ・オフィスワーカー視点で、「緑」と「癒し」による働きやすいビジネスエリアとしての認知度向上を図る
- ・「先進性」、「公共性」、「話題性」のある事業に対する積極的な協力 (OBP「V2X」プロジェクト 詳細はp.51参照)

2014年6月期(第16期)までの取り組み実績

- ・立地特性による災害対応力の優位性をアピールするパンフレットの作成
- ・環境整備: エントランス、テナントサインのリニューアル

[ツイン21 2階 エントランス]



[ツイン21MIDタワー1階テナントサイン]



2014年12月期(第17期)以降の取り組み予定

- ・新しいコンセプトや環境の良さをアピールした広告宣伝活動の実施
- ・オフィスワーカー視点に立った新パンフレットの作成
- ・緑地を含む外構のリニューアル

[大阪市営地下鉄御堂筋線の淀屋橋駅ホーム看板]



ビジネスは、もっと、
リラックスできる。
ワーキングスタイルに、うるおいと癒しを。



次に、12ページで説明した内部成長の課題に向けた取り組みの一つとして、「大阪ビジネスパークのブランドイメージの再構築」について説明いたします。

MIDリートの旗艦物件であるツイン21、松下IMPビルが所在しております大阪ビジネスパークは、大阪を代表する先進的なビジネスエリアとして街開きをしてから約30年が経過しております。

大阪のオフィスが担う役割の変化、梅田エリアでのオフィスビルの新規供給の影響もあり、竣工当時に比べると、ビジネスエリアとしての位置づけが変化しております。

MIDリートでは、ツイン21及び松下IMPビルのリーシング戦略の一環として、大阪ビジネスパークのブランドイメージの再構築に取り組んでおり、2年前の2012年に、大阪ビジネスパークが立地特性により災害対応力に優位性があることをアピールするパンフレットの作成(49ページ、50ページ参照)や、ビルのエントランス部分や館内サインのリニューアルによる環境整備に取り組んでまいりました。

今後の取り組みとしては、更に、新しいコンセプトや環境の良さをアピールした広告宣伝活動の実施や、緑地を含む外構のリニューアルなどを通じて、ツイン21及び大阪ビジネスパークの良さを再認識していただけるような取り組みを企画し、この7月より実施しております。

地域社会との共生・発展、街の活性化への貢献

スポンサー(MID都市開発)、MIDグループ、ギャラリーツイン21テナント会^(注)等の協賛によるイベント実施、情報発信

注:ツイン21の飲食・物販店舗のテナントで組織されています。

■ツイン21 アトリウムでのイベント



[天神祭前夜祭 in OBP]



[クリスマスソングコンサート]



[24時間テレビ「愛は地球を救う」]



[OSAKA & DREAM in OBP]

MID REIT, Inc.

17

ツイン21及び松下IMPビルのブランドイメージの再構築の為には、息の長い取り組みですが、大阪ビジネスパークの「街」としての魅力維持、向上させていくことが重要であると考えております。

エリアマネジメントを担う大阪ビジネスパーク開発協議会への積極的な参画を行い、大阪ビジネスパーク全体の活性化と未来の街づくりに地権者として取り組んでおります。

先ほどご説明した建物のリニューアルといったハード面だけではなく、ソフト面でもスポンサーであるMID都市開発や商業施設のテナント会の協賛等により各種イベントを実施し、街の魅力を高める取り組みを継続し情報を発信しています。

写真にあります天神祭前夜祭の開催は竣工以来29年続いており、24時間テレビの開催については、これまで20年を超えて会場をご利用いただいております。

「大阪ビジネスパークの魅力の向上」に向けた取り組みとして、これらのイベントを通じて、大阪ビジネスパークが単にオフィスビルが多数集まっている場所ではなく、地域社会との共生により、「街」としての活性化を図り、街全体の魅力を更に向上していくことに繋げていきたいと考えております。

スポンサーパイプラインの活用

■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8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	http://www.mid.co.jp/ (2014年3月期の決算公告を掲載)

開発物件	保有物件		
 <p>京橋MIDビル(注) (東京都中央区) 2015年2月竣工(予定)</p> <p>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。</p>	 <p>ホテルグランバツ京都 (京都市下京区)</p>	 <p>六甲アイランド物流センター (神戸市東灘区)</p>	 <p>なにわ筋本町MIDビル (大阪市西区)</p>
	 <p>八重洲MIDビル (東京都中央区)</p>	 <p>西銀MIDビル (東京都中央区)</p>	 <p>MID日本橋堀留町ビル (東京都中央区)</p>

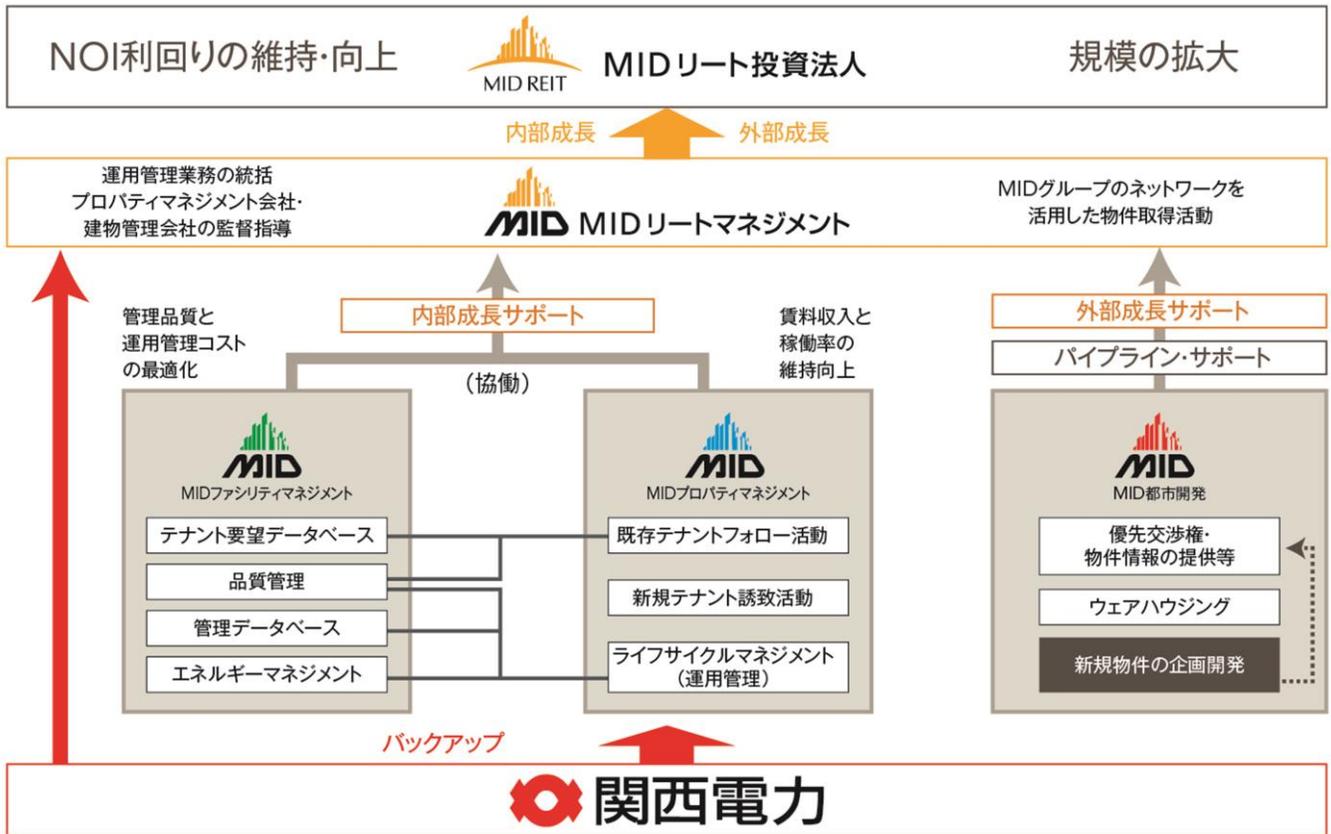
MID REIT, Inc.

MIDリートの外部成長戦略の柱となるMIDグループとの協働について説明いたします。

ここに掲載しておりますのは、スポンサーであるMID都市開発が、現在、保有している主な物件になります。

自社で開発中の物件を含め、大阪圏・東京等に収益物件を保有しております。

MIDリートは、MID都市開発の物件情報の提供を含めたパイプライン機能を十分に活用することで、今後のポートフォリオの質の改善と成長を目指してまいります。

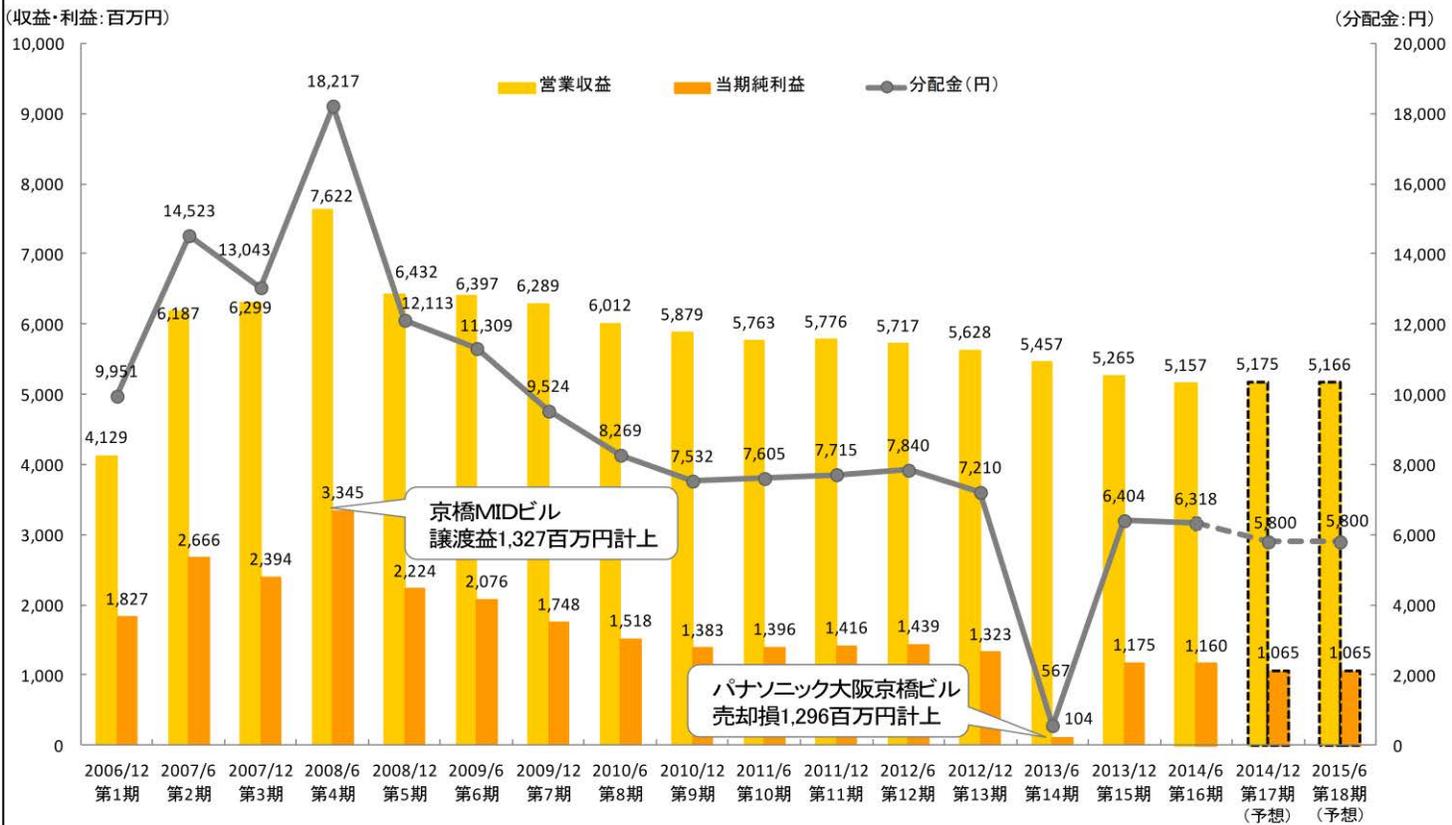


MIDグループの総合力の活用による成長戦略です。

スポンサーであるMID都市開発は大阪圏を中心に不動産事業に取り組む総合デベロッパーであり、プロパティマネジメント会社や建物管理会社を持っております。

MIDグループの株主は2009年12月より、関西電力になっており、MIDリートは、MIDグループ・関西電力グループの総合力を活用し、成長を目指してまいります。

営業収益・当期純利益・分配金の推移



MID REIT, Inc.

MIDリートの第1期である2006年12月期からの営業収益・当期純利益・分配金の推移です。2014年6月期（第16期）までが実績数値、2014年12月期（第17期）、2015年6月期（第18期）は予想数値になります。

2. マーケットデータ

トピックス (2014年1月～6月) 関西経済は緩やかに回復。関西上場企業の約7割が増益(2014年3月決算)。

■関西の経済指標の動向(各種経済対策による持続的な回復が期待される)

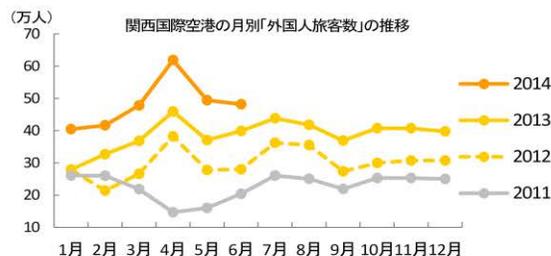
- ・2014年度の設備投資額は、1兆3,955億円。前年度比11.9%増加。1986年以来、28年ぶりに3年連続プラス。
(化学や医薬品など製造業の積極投資が全体を押し上げており、業績拡大で得た利益を設備投資に回す動き)
- ・2014年5月の百貨店47店の販売額は、全店ベースで前年同月比0.6%増(全国2.7%減)と2カ月ぶりに前年を上回る。
- ・2014年5月の貿易額は、輸出が1兆2,313億円で前年同月比1.2%増(全国2.7%減)と15カ月連続で前年を上回る。

■観光客の増加

- ・関西国際空港の国際線の外国人旅客数は、2014年4月に過去最高の62万人を記録。
- ・2014年6月時点で航空旅客数は、33カ月連続で前年を上回る。

■大阪市内の主要ホテル客室単価の急回復

- ・2014年1～6月の客室単価平均値は、リーマンショック前の2008年並みの水準に戻った。
- ・平均稼働率は、2014年6月まで21カ月連続改善



世界に通用する経済規模

■世界GDPランキング



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



注:

1. 大阪圏とは、大阪府、兵庫県、京都府を指します。
2. 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、群馬県、栃木県、茨城県が含まれております。
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。

ここでは、大阪圏の直近のトピックスと経済規模をまとめております。

近畿圏の設備投資は製造業を中心に持ち直してきており、また、輸出や個人消費についても、全国と比較して良好な動きがあり、随所に関西経済の持ち直しを示す「明るい兆し」が見えてきている状況です。

また、昨年(2013年)の関西国際空港の外国人旅客数が過去最高を記録するなど、訪日外国人の観光は活発な動きを見せており、それによる消費が関西経済に好影響を及ぼすことも期待されます。

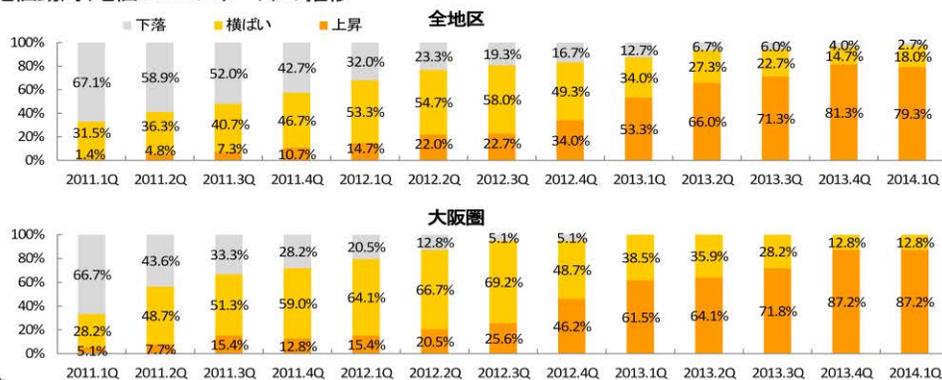
下の図は大阪圏が主要国、世界主要都市に伍する経済規模を持っていることを示しております。

オフィス市況データ(1) 地価動向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、空室率も順調に低下

地価動向(地価LOOKレポート)の推移



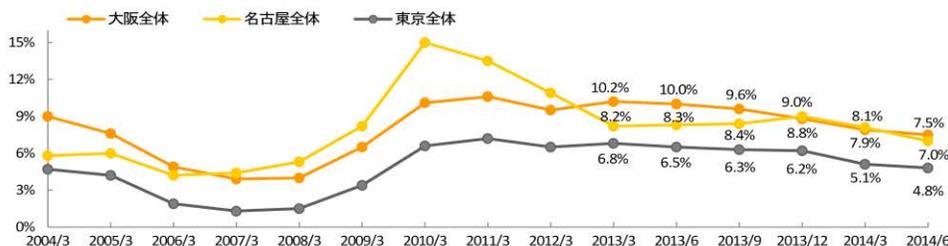
注: 1. 各年における1Qとは1月1日から4月1日、2Qとは4月1日から7月1日、3Qとは7月1日から10月1日、4Qとは10月1日から1月1日をいいます。
2. 全地区のうち「2011.1Q・2Q」については、東日本大震災の直接的な影響を受け市場に空白期間が生じた4地区を除外して調査を行っています。

大阪・主要地区の地価動向

地区	2014.1Q 評価	2013.4Q 評価
梅田	0~3%上昇	0~3%上昇
中之島西	0~3%上昇	0~3%上昇
北浜	0~3%上昇	0~3%上昇
心斎橋	0~3%上昇	0~3%上昇
OBP	0%横ばい	0%横ばい
新大阪	0~3%上昇	0~3%上昇

出所:国土交通省

オフィスビル空室率の推移(大阪全体、名古屋全体、東京全体)



注: 1. 調査対象は、シービーアールイーが設定したオフィスエリア内の原則延床1,000坪以上かつ新耐震基準の賃貸ビルとなっております。
2. 2013年3月期より前の実数値は、シービーアールイーより同意が得られていないため記載しておりません。

大阪・主要オフィスエリア別の空室率 (2014年6月末現在)

地区	空室率	2013年12月末比
大阪全体	7.5%	▲1.3pt
梅田	11.4%	▲2.3pt
堂島	5.2%	▲1.8pt
中之島	3.7%	▲0.2pt
淀屋橋	4.6%	1.1pt
本町	8.8%	▲3.5pt
新大阪	5.7%	▲0.9pt

出所:シービーアールイー

MID REIT, Inc.

23

地価の動向と空室率の推移を記載しております。

国土交通省が公表する地価LOOKレポートによると、全地区の2014年第1四半期末では、上昇または横ばいを示す地区が97.3%を占める状況となっており、地価動向は上昇基調への転換の動きが継続していることが鮮明になっております。

大阪圏においても、2013年第1四半期末から5期連続で下落ポイントがゼロとなっております。

また、オフィスビル空室率の推移は、2014年6月末時点で東京は4.8%、大阪7.5%、名古屋7.0%となっております。

オフィス市況データ(2) 新規供給について



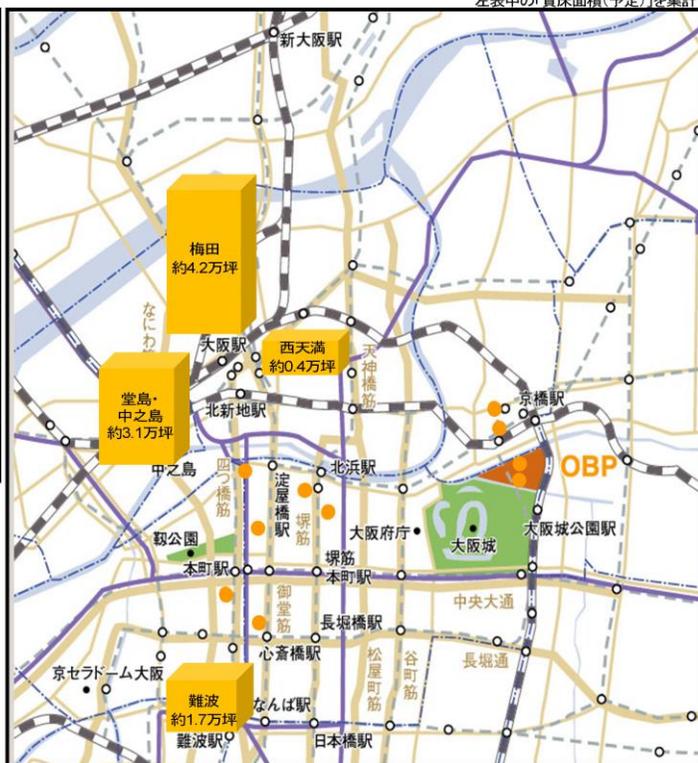
大規模な新規供給は2013年がピーク

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)

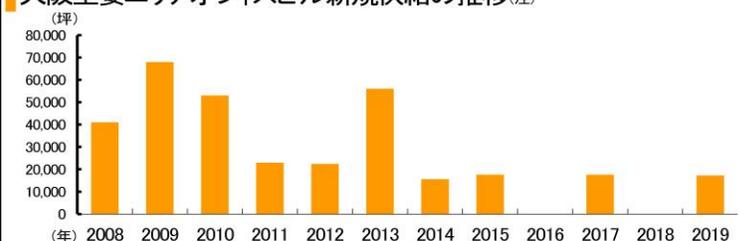
単位:坪、()内はm²

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	中之島フェスティバルタワー ウエスト(仮称)	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)
2022年	38,100 (125,730)	7	梅田	梅田1丁目1番地計画	38,100 (125,730)



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(6,600m²)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、16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㈱

MID REIT, Inc.

今後の大阪主要エリアにおけるオフィスビルの新規供給について記載しております。

我々が確認できているプロジェクトのみを反映しております。

下のグラフで見てとれる通り、大阪でのオフィスビル新規供給は2013年がピークであり、2014年の新規供給面積は、平年並みになる見込みとなっております。

2014年度以降、新規供給が少ないなか、オフィス需要は引き続き堅調であることから、当面は、大阪全体の空室率は徐々に下がっていくという見方が多いようです。

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

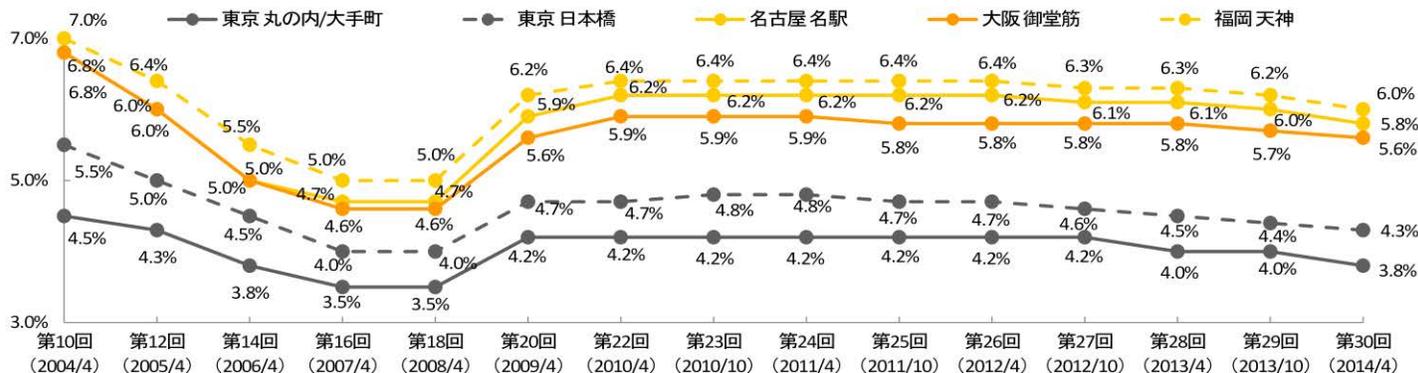
■各地区における標準的規模のAクラスビルの「期待利回り」と「取引利回り」

()内は前回調査時(調査時点:2013年10月現在)の数値

地区	期待利回り	取引利回り
東京 丸の内/大手町周辺	4.0%(4.2%)	3.8%(4.0%)
東京 日本橋周辺	4.5%(4.6%)	4.3%(4.4%)
名古屋 名駅周辺	6.0%(6.2%)	5.8%(6.0%)
大阪 御堂筋沿い	5.8%(6.0%)	5.6%(5.7%)
福岡 天神地区	6.2%(6.4%)	6.0%(6.2%)

出所:一般財団法人日本不動産研究所「第30回不動産投資家調査」(2014年4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

一般財団法人日本不動産研究所が公表している「投資家調査」による期待利回りと取引利回りです。
 各エリアに期待利回りや取引利回りの低下が見られます。

3. MIDリートの特徴

次に、MIDリートの特徴です。

ポートフォリオ構築方針

■基本方針

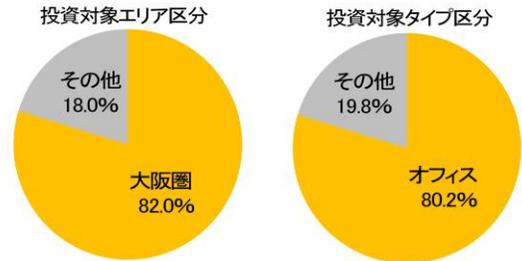
中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行う。

■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。

■2014年6月期末時点のポートフォリオ(取得価格ベース)

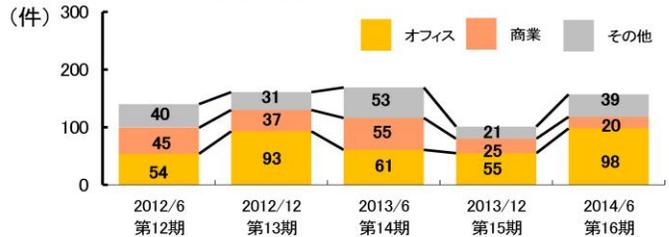


物件情報の取得状況

■エリア別情報件数



■アセットタイプ別情報件数



MIDリートの特徴としては、おおきく2つ挙げることが出来ます。

1つ目は、「大阪圏・オフィスビル重点型リート」であることです。

大阪に70%以上、オフィスビルに70%以上の投資を行うこととしております。

基本方針としましては、「中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行う」を掲げ、長期的には資産規模2,000億円を目指しております。

物件情報については様々なエリアやアセットタイプについて幅広く収集しており、必要に応じて更に深く物件調査や取得に向けた検討を行っております。

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

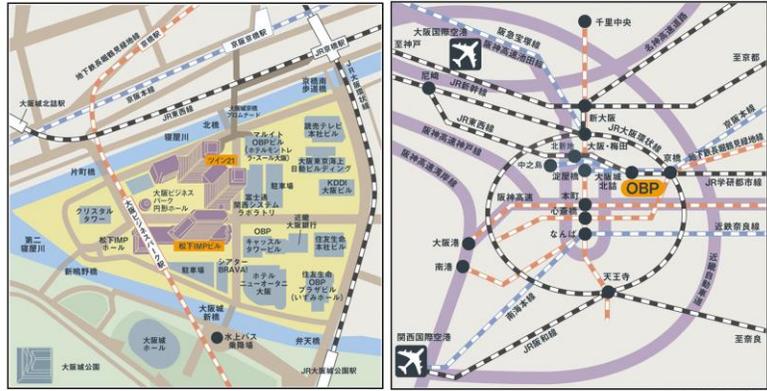
■ビジネス拠点性

敷地面積	約260,000㎡
建物数	計14棟 (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 (2014.6.1現在)	計 506 (対前年比: +5) (飲食店 58、店舗 92、事務所 356)
就業者数 (2014.6.1現在)	計 34,187人 (対前年比: +1,225人) (飲食店 1,034人、店舗 2,421人、事務所 30,732人)
駐車場数	ツイン21/パーキング 約400台 松下IMPビル/パーキング 約300台 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) JR東西線(京橋駅、大阪城北詰駅) 京阪本線(京橋駅) 地下鉄長堀鶴見緑地線(大阪ビジネスパーク駅、京橋駅)
-----------	---



■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

MID REIT, Inc.

28

2つ目は、大阪の中でも「大阪ビジネスパークという複合ビジネスエリアに、大規模なビルを保有している」ことです。

大阪ビジネスパークは、大きく3つの特徴を持っております。

- ・1つ目は、ビジネス拠点性です。

パナソニックや富士通といった多くの有名企業が大規模事業所を設けている他、約3,000台もの駐車場を備えております。

- ・2つ目は、交通利便性です。

ターミナル駅である京橋駅を中心として4つの路線の6つの駅が利用可能であり、高い交通利便性を有しております。

- ・3つ目は、情報・文化拠点性です。

多くのホールが所在している他、大規模な宿泊施設等も充実しております。

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 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	PML値 (%) (注4)
オフィスビル	大阪圏	ツイン21(注5)	大阪市中央区	1986年3月	2006年8月	68,700	43.6	82,396.80	3.9
		松下IMPビル	大阪市中央区	1990年2月 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	大阪市中央区	1980年10月 2009年12月増築	2006年8月 2007年10月	8,290	5.3	10,461.32	9.6
		MID REIT京橋ビル	大阪市都島区	2000年2月	2006年8月	2,300	1.5	4,833.88	8.6
		MID今橋ビル	大阪市中央区	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	大阪市中央区	1998年3月	2007年5月	2,000	1.3	3,097.39	6.8
		北浜MIDビル	大阪市中央区	2008年2月	2008年4月	10,800	6.8	10,189.49	3.4
		MID西本町ビル	大阪市西区	1989年3月	2008年10月	3,550	2.3	3,877.38	6.1
		肥後橋MIDビル	大阪市西区	2010年1月	2013年6月	3,000	1.9	4,655.57	6.2
小計(9物件)			—	—	—	126,510	80.2	161,165.37	—
その他	大阪圏	コナミスポーツクラブ京橋	大阪市都島区	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 政令指定都市及び 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 2007年12月増築	2006年8月	26,100	16.6	101,210.44	4.1
		ドームイン博多祇園	福岡市博多区	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	277,516.98	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し、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2014年6月30日現在における賃貸可能面積(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。
 - 「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。

本日現在、運用物件数は、12物件となっております。

そのうち、オフィスビルは9物件、商業施設が2物件、ホテルが1物件となっております。

ポートフォリオの規模は取得価格ベースで1,576億円になります。

3. 運用実績

ポートフォリオ稼働率は改善(前期比+1.9ポイント)

用途	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	①2013年12月期末	②2014年6月期末	差異 (②-①) (ポイント)	第16期(2014年1月1日~2014年6月30日)の動き			
			(第15期末) 稼働率 (%) (注2)	(第16期末) 稼働率 (%) (注2)		新規 入居 (㎡)	既存 テナント 増床 (㎡)	退去 (㎡)	既存 テナント 減床 (㎡)
オフィス ビル	ツイン21	82,396.80	95.3	95.5	0.2	1,162.25	969.52	▲967.15	▲988.07
	松下IMPビル	37,375.89	82.5	96.9	14.4	5,720.48	398.88	▲727.87	—
	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	100.0	100.0	—	—	—	—	—
	MID御堂筋五町ビル	3,097.39	100.0	92.5	▲7.5	—	—	▲231.80	—
	北浜MIDビル	10,189.49	98.2	96.9	▲1.3	—	—	—	▲125.10
	MID西本町ビル	3,877.38	96.7	96.7	—	—	—	—	—
	肥後橋MIDビル	4,655.57	96.5	96.8	0.3	—	162.40	▲148.87	—
その他	コナミス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	5,554.91	100.0	100.0	—	—	—	—	—
用途別 稼働率 (注3)	オフィスビル稼働率	161,165.37	93.3	96.5	3.2	6,882.73	1,530.80	▲2,075.69	▲1,113.17
	オフィスビル以外稼働率	116,351.61	100.0	100.0	—	—	—	—	—
	合計	277,516.98	96.1	98.0	1.9	6,882.73	1,530.80	▲2,075.69	▲1,113.17

注:

- 「賃貸可能面積」とは、2014年6月30日現在における賃貸可能な面積(貸室面積)に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミススポーツクラブ京橋及びイオン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。)

増加面積	8,413.53 ㎡
減少面積	▲3,188.86 ㎡
差し引き	5,224.67 ㎡

MID REIT, Inc.

32

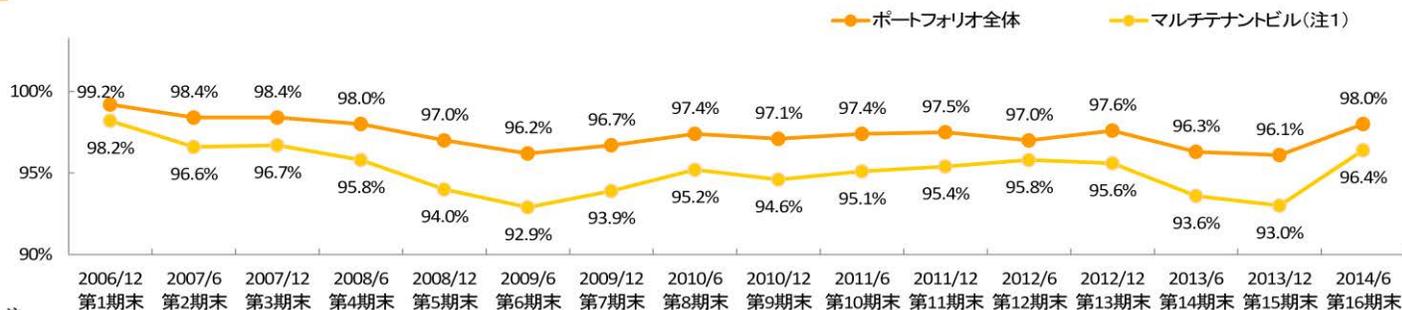
この表は、物件別の稼働状況を示しております。

各物件の稼働率の前期対比と、当期における各物件の賃貸面積の増減について、その要因別に集計したものです。

増加については、新規入居と既存テナントの増床で合計8,413.53㎡、減少については、既存テナントの退去と減床で合計3,188.86㎡あり、その結果、差し引き5,224.67㎡の増加となっております。

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16期末）



注
1. 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
 2. 各期末における大阪全体のオフィスビル空室率の推移は以下の通りです。大阪・主要オフィスエリア別の空室率はp.23をご参照ください。

大阪全体のオフィスビル空室率の推移（第1期末～第16期末）



注
1. 調査対象は、シービーアールイーが設定したオフィスエリア内の原則延床1,000坪以上かつ新耐震基準の賃貸ビルとなっております。
 2. 2013年3月期より前の実数値は、シービーアールイーより同意が得られていないため記載しておりません。
 出所:シービーアールイー

上のグラフは、MIDリートの各期末時点における稼働率の推移を記載しております。
 ポートフォリオ全体の稼働率は98.0%と前期末に比べ1.9ポイント上昇しております。
 松下IMPビルの大口テナントの入居により、当期末時点で稼働率を回復しています。
 下のグラフは、各期末時点における大阪全体のオフィスビル空室率の推移を記載しております。

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IMPビル</p>	 <p>北浜MIDビル</p>  <p>御堂筋MIDビル</p>  <p>MID今橋ビル</p>  <p>肥後橋MIDビル</p>  <p>MID西本町ビル</p>  <p>MID御堂筋瓦町ビル</p>  <p>MID REIT京橋ビル</p>
	<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>ドリーミン博多祇園(福岡市)</p>

M I D リートの全運用物件の写真です。

鑑定評価額一覧



ポートフォリオ全体で12億円の上昇。キャップレートは低下。

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	2013/12 第15期末 鑑定評価額 (百万円) (注2)	2014/6 第16期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	2014/6 第16期末 鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得 価格比 (%)	前期末比 (%)	帳簿 価格比 (%)	鑑定機関	2013/12 第15期 鑑定レート (%) (注5)	2014/6 第16期 鑑定レート (%) (注5)
オフィス ビル	大阪圏	ツイン21 (注4)	68,700	46,600	67,988	46,500	▲32.3	▲0.2	▲31.6	森井総合鑑定株式会社	5.1	5.1
		松下IMPビル	24,600	17,400	23,315	17,700	▲28.0	1.7	▲24.1	株式会社谷澤総合鑑定所	5.3	5.2
		御堂筋MIDビル	8,290	6,660	8,661	6,850	▲17.4	2.9	▲20.9	株式会社谷澤総合鑑定所	4.8	4.6
		MID REIT京橋ビル	2,300	1,330	2,170	1,360	▲40.9	2.3	▲37.3	株式会社谷澤総合鑑定所	5.9	5.8
		MID今橋ビル	3,270	2,220	3,240	2,220	▲32.1	—	▲31.5	株式会社谷澤総合鑑定所	5.3	5.2
		MID御堂筋瓦町ビル	2,000	1,370	1,961	1,390	▲30.5	1.5	▲29.1	株式会社谷澤総合鑑定所	5.7	5.6
		北浜MIDビル	10,800	8,160	10,633	8,230	▲23.8	0.9	▲22.6	一般財団法人日本不動産研究所	5.1	5.0
		MID西本町ビル	3,550	2,110	3,437	2,120	▲40.3	0.5	▲38.3	一般財団法人日本不動産研究所	5.4	5.2
		肥後橋MIDビル	3,000	3,110	2,992	3,140	4.7	1.0	4.9	一般財団法人日本不動産研究所	5.1	5.0
小計			126,510	88,960	124,401	89,510	▲29.2	0.6	▲28.0	—	—	—
その他	首都圏、並びに大阪圏を 除く政令指定都市及び それに準ずる主要都市	コナミスポートクラブ京橋	2,780	2,970	2,506	3,020	8.6	1.7	20.5	大和不動産鑑定株式会社	5.8	5.7
		イオンモール津田沼	26,100	25,000	24,640	25,500	▲2.3	2.0	3.5	大和不動産鑑定株式会社	5.2	5.1
		ドーミーイン博多祇園	2,280	2,500	2,276	2,600	14.0	4.0	14.2	株式会社谷澤総合鑑定所	5.9	5.7
小計			31,160	30,470	29,423	31,120	▲0.1	2.1	5.8	—	—	—
合計			157,670	119,430	153,824	120,630	▲23.5	1.0	▲21.6	—	—	—

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2014年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいております。
- 「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。

MID REIT, Inc.

35

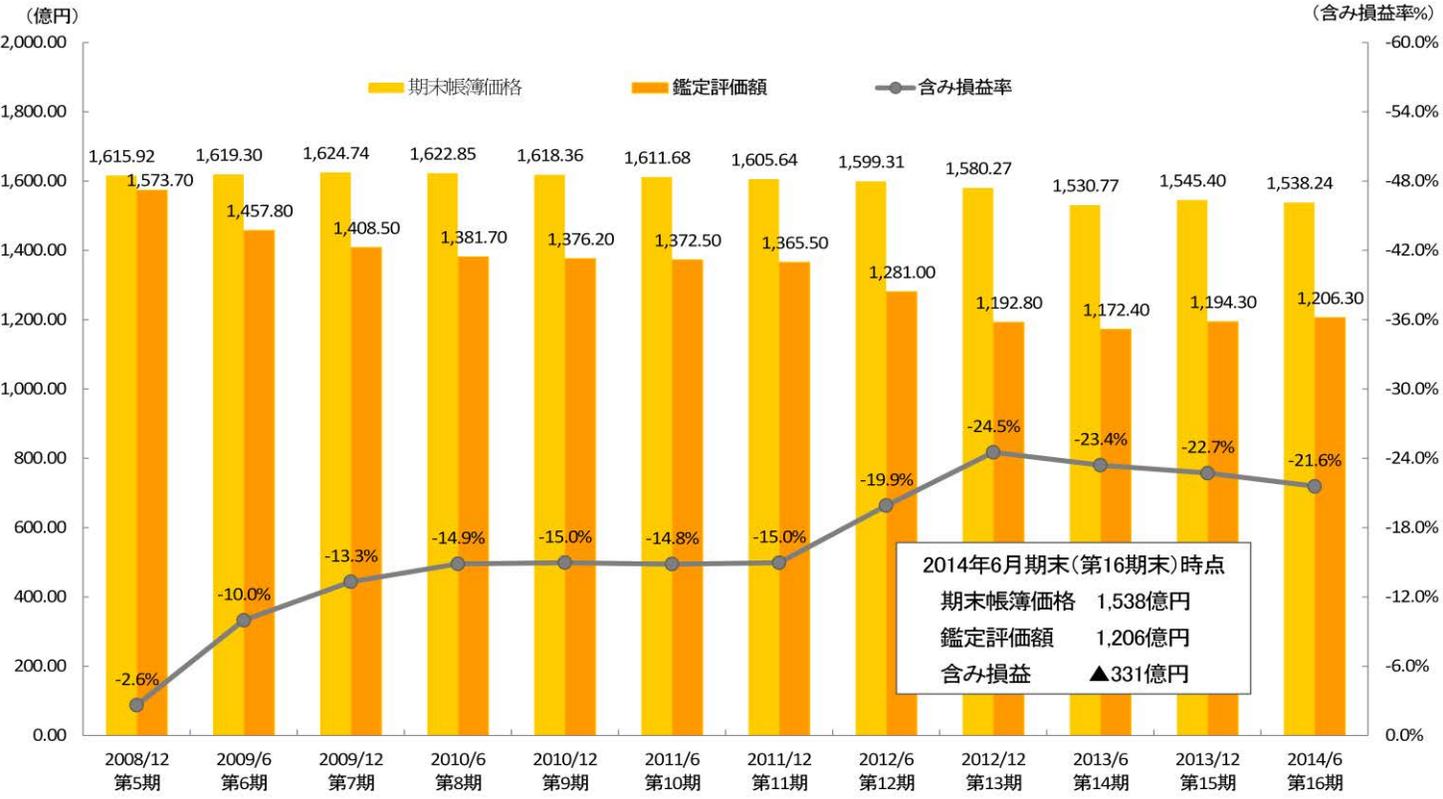
鑑定評価の一覧でございます。赤枠内が、16期末における各物件の鑑定評価額です。

鑑定評価額の合計は、前期比で12億円上昇しております。

ポートフォリオ全体で1%の増加となります。

キャップレートについては、不動産売買市場の活況を背景にエリアのキャップレートが見直しされ、12物件中11物件が低下しております。

期末帳簿価格・鑑定評価額・含み損益率の推移(2008年12月(第5期)～2014年6月期(第16期))



MID REIT, Inc.

鑑定評価額の状況です。

2008年12月期(第5期)以降の期末帳簿価格、鑑定評価額、含み損益率の推移を記載しております。当期末において、含み損益は前期末より、19億円改善しております。

大口テナントの概要(2014年6月30日現在)

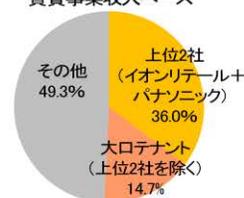
テナント名	入居物件名	契約満了日 (注1)	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める割合 (%) (注2)
イオンリテール株式会社	イオンモール津田沼	2023年9月29日	101,210.44	37.2
パナソニック株式会社	ツイン21	2017年3月31日	40,787.33	15.0
株式会社コナミスポーツ&ライフ	コナミスポーツクラブ京橋	—(注3)	9,586.26	3.5
日本コンピューター・システム株式会社	松下IMPビル	2019年4月30日	5,632.24	2.1
株式会社共立メンテナンス	ドーミーイン博多祇園	2029年3月31日	5,397.66	2.0
NTTタウンページ株式会社	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
三井住友トラスト・パナソニックファイナンス株式会社	松下IMPビル	2019年2月28日	4,428.84	1.6
株式会社建設技術研究所	北浜MIDビル	—(注3)	4,077.50	1.5
合計			185,128.97	68.1

注:

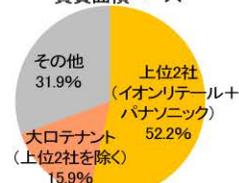
- 複数の賃貸借契約等がある場合には、賃貸面積が最も大きい契約の満了日を記載しております。
- 全賃貸面積に占める割合は、小数第2位を四捨五入して記載しております。そのため、記載されている数値を合算した数値が、「合計」欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。
- 契約満了日については、テナントから開示について同意が得られていないため、記載していません。

■ 上位テナント占有割合

賃貸事業収入ベース



賃貸面積ベース



当期末時点の大口テナントの概要です。

第4位の日本コンピューター・システムは、昨年10月31日に2014年5月1日～2019年4月30日（5年定借）での再契約を締結済みです。

第9位には、今回新たに、松下IMPビルに入居した三井住友トラスト・パナソニックファイナンスが登場しております。

上位10社の合計では、面積ベースで 68.1%、賃料収入ベースで 50.7%を占めております。

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 : 株式会社かんてん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 (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てん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

MID REIT, Inc.

38

テナント満足度調査の状況でございます。

テナント満足度調査につきましては、上場以来、毎年1回実施しております。

「安全対策」の改善幅が大きくなってはおりますが、これは防災訓練や館内セキュリティ、バリアフリーといった項目の総括であり、BCPを重視するテナントさまにご評価いただいたものと考えております。

この調査結果を、建物の運営と管理を委託しているMIDプロパティマネジメント及びMIDファシリティマネジメントへの指導や修繕工事・バリューアップ工事等の検討実施にも活用しております。

5. 財務戰略

LTVコントロール	<ul style="list-style-type: none"> ・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(2014年6月期末(第16期末)LTV:38.8%) 																																		
金利変動リスクの軽減	<ul style="list-style-type: none"> ・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 <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 100.0 %</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>固定化比率</p> <p>変動 37.4 % 固定 62.6 %</p> </div> </div>																																		
リファイナンスリスクの軽減	<ul style="list-style-type: none"> ・新規行2行(広島銀行・ソニー銀行)を加え、借入先・返済時期の分散 <div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;"> <p style="text-align: center;">銀行別借入状況 (百万円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #d3d3d3;">借入先</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">借入額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>みずほ銀行</td><td>9,800</td></tr> <tr><td>日本政策投資銀行</td><td>9,700</td></tr> <tr><td>三井住友信託銀行</td><td>7,900</td></tr> <tr><td>三井住友銀行</td><td>7,900</td></tr> <tr><td>あおぞら銀行</td><td>7,800</td></tr> <tr><td>りそな銀行</td><td>5,900</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>4,300</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 style="border: 2px solid red;"><td>南都銀行</td><td>500</td></tr> <tr style="border: 2px solid red;"><td>広島銀行</td><td>500</td></tr> <tr style="border: 2px solid red;"><td>ソニー銀行</td><td>500</td></tr> <tr style="background-color: #f4a460;"><td>借入総額</td><td>65,300</td></tr> </tbody> </table> </div> <div style="flex: 2;"> <p style="text-align: center;">2014年7月リファイナンス(138億円)の返済期限の分散状況</p> <p style="font-size: small;"> 17期 18期 19期 20期 21期 22期 23期 24期 25期 26期 27期 28期 29期 30期 31期 2014年 2015年 2016年 2017年 2018年 2019年 2020年 2021年 注23期を返済期限とする143億円のうち40億円については、以下の通り返済を実施いたします。 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 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 2017年7月31日 3,375百万円を返済 </p> </div> </div>	借入先	借入額	みずほ銀行	9,800	日本政策投資銀行	9,700	三井住友信託銀行	7,900	三井住友銀行	7,900	あおぞら銀行	7,800	りそな銀行	5,900	三菱UFJ信託銀行	5,000	信金中央金庫	4,300	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	広島銀行	500	ソニー銀行	500	借入総額	65,300
借入先	借入額																																		
みずほ銀行	9,800																																		
日本政策投資銀行	9,700																																		
三井住友信託銀行	7,900																																		
三井住友銀行	7,900																																		
あおぞら銀行	7,800																																		
りそな銀行	5,900																																		
三菱UFJ信託銀行	5,000																																		
信金中央金庫	4,300																																		
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																																		
広島銀行	500																																		
ソニー銀行	500																																		
借入総額	65,300																																		
	<ul style="list-style-type: none"> ・発行体格付「A- (安定的)」(格付投資情報センター(R&I)) 																																		

次に財務戦略についてご説明いたします。

まずは財務方針です。

「期末総資産」に対する「有利子負債」の割合を示すLTVにつきましては、60%を上限としておりますが、巡航時は50%程度までを目安にコントロールする方針です。

なお、当期末のLTVは38.8%です。

金利変動リスクの軽減については、借入期間や固定・変動の金利形態等のバランスを図りながら取り組む方針です。

この円グラフは7月末のリファイナンス後の状況を表しております。

リファイナンスについてはリスクの軽減を意識し、返済期限の分散に積極的に取り組んでおります。

今年7月末に期限が到来した期間3年の138億円のローンに関しては、3年60億円、5年40億円、6年20億円、7年18億円と、返済期限の分散及び期限の長期化を実現できたリファイナンスとなりました。

新たに2つの銀行に参加いただき、結果、取引銀行は15行となり、利率に係るスプレッドについては、昨年のリファイナンス時よりも低い水準で実施することができ、バンクフォーメーションの拡充にもつなげることができております。

銀行別借入状況の赤枠で囲った銀行は新規参加行です。

発行体格付けはシングルAマイナス(安定的)で前回から変更はありません。

借入金等の状況(2014年7月31日現在)

新規行2行を加え、バンクフォーメーションを拡充



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 (注1)	タームローン (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 8月31日	6,500百万円	全銀協日本円 TIBOR+1.0%(注2)	2015年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
	タームローン (6年11ヶ月)	日本政策投資銀行	2010年 8月31日	4,000百万円	1.79507%(注8)	2017年 7月31日	6ヶ月毎各125百万円(1/7月末) 最終元本返済日に3,375百万円	無担保 無保証
	タームローン (5年)	みずほ銀行、日本政策投資銀行	2011年 7月29日	4,000百万円	1.36375%(注8)	2016年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
	タームローン (3年)	みずほ銀行、三井住友銀行、りそな銀行、 三菱UFJ信託銀行、池田泉州銀行	2012年 7月31日	8,500百万円	全銀協日本円 TIBOR+0.6%	2015年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
	タームローン (5年)	三井住友信託銀行、あおぞら銀行	2012年 7月31日	4,300百万円	全銀協日本円 TIBOR+0.8%(注3)	2017年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
	タームローン (7年)	日本政策投資銀行	2012年 7月31日	1,700百万円	1.52375%(注8)	2019年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
	タームローン (3年)	みずほ銀行、三井住友信託銀行、三井住友銀行、 あおぞら銀行、三菱UFJ信託銀行、信金中央金庫、 池田泉州銀行、西日本シティ銀行、百五銀行	2013年 7月31日	15,900百万円	全銀協日本円 TIBOR+0.6%	2016年 7月29日	期日一括	無担保 無保証
	タームローン (5年)	みずほ銀行、三井住友信託銀行、三井住友銀行、 あおぞら銀行	2013年 7月31日	4,800百万円	全銀協日本円 TIBOR+0.8%(注4)	2018年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
	タームローン (7年)	日本政策投資銀行、みなど銀行	2013年 7月31日	1,800百万円	1.70875%(注8)	2020年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
	タームローン (3年)	みずほ銀行、三井住友信託銀行、三井住友銀行、 信金中央金庫、池田泉州銀行	2014年 7月31日	6,000百万円	全銀協日本円 TIBOR+0.5%(注5)	2017年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
	タームローン (5年)	みずほ銀行、三井住友信託銀行、三井住友銀行、 りそな銀行	2014年 7月31日	4,000百万円	全銀協日本円 TIBOR+0.7%(注6)	2019年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
	タームローン (6年)	みずほ銀行、広島銀行、ソニー銀行	2014年 7月31日	2,000百万円	全銀協日本円 TIBOR+0.8%(注7)	2020年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
	タームローン (7年)	みずほ銀行、あおぞら銀行	2014年 7月31日	1,800百万円	1.47806%(注8)	2021年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
	合計			65,300百万円				

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1.141%(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。
- 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0.707%(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0.962%(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1.24%(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	資金使途
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

MID REIT, Inc.

41

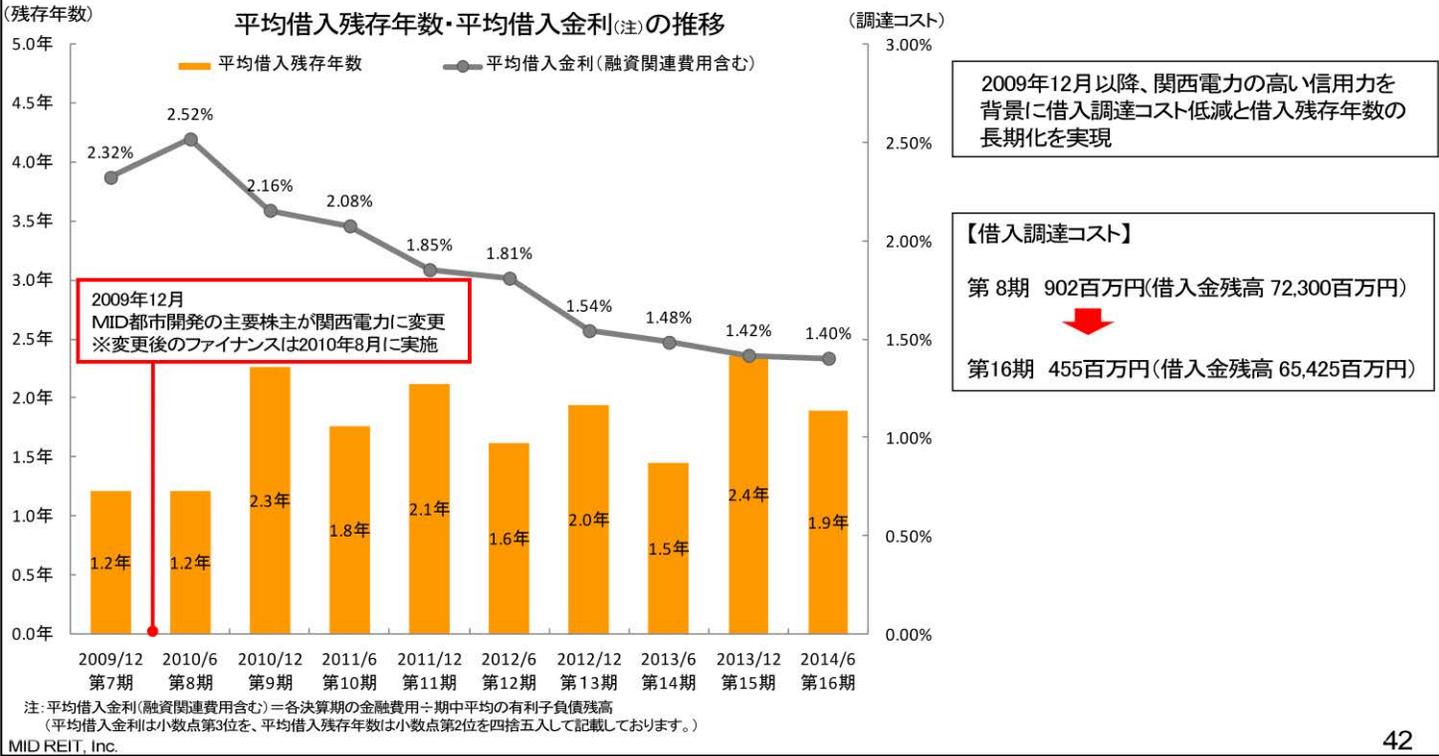
赤枠で囲った4本の借入が、先月7月末日の138億円のリファイナンスの借入金明細です。

なお、すべて協調融資による無担保・無保証の借入金です。

更なる借入調達コスト低減を目指す

2014年7月31日にリファイナンス完了

- ・期日到来借入金138億円(期間3年)を借り換え(3年60億円・5年40億円・6年20億円、7年18億円)
- ・新規行2行を加え、返済期限の分散、長期化を実現(2014年7月31日時点で、平均借入残存年数は2.8年)



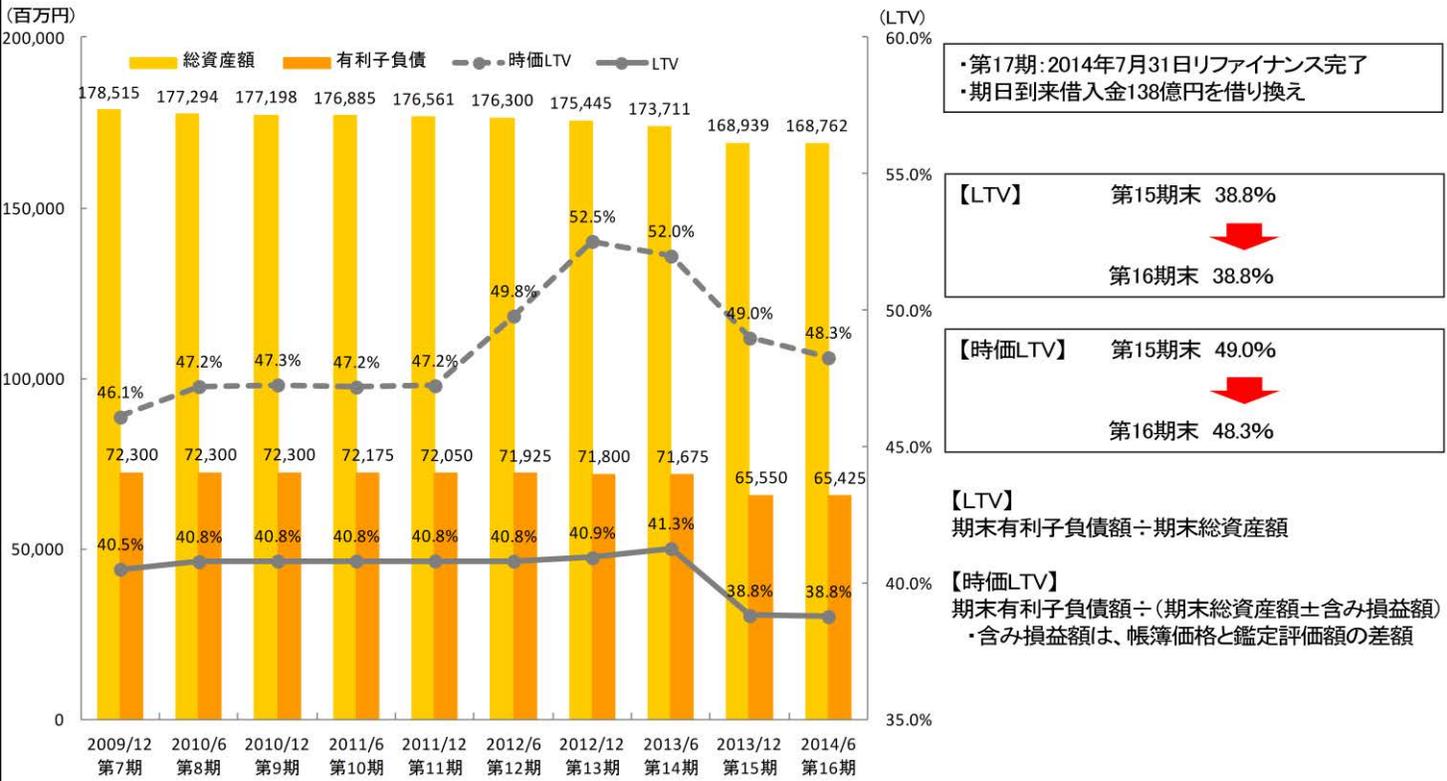
グラフをご覧ください。平均借入残存年数の推移を棒グラフで、平均借入金利の推移を折れ線グラフで示しております。

2009年12月以降、スポンサーである関西電力の高い信用力を背景に、各取引銀行様からの協力もいただきながら、借入調達コスト低減と借入残存年数の長期化を実現することができております。

直近のリファイナンスにおいても同様に、借入残存年数の長期化、平均借入調達コストの低減をすることができました。

借入調達コストについては、2010年6月期(第8期)に比べ、2014年6月期(第16期)においては、902百万円から、455百万円と約半減(50.4%、前期比▲20百万円)することができました。

総資産額と有利子負債の推移



グラフは「総資産額と有利子負債」、また、「LTVと時価LTV」の推移を示しております。
16期末LTVは38.8% 時価LTVは48.3%となっています。
引き続き、安定したLTV水準の確保に努めてまいります。

6. 投資主／投資口の状況

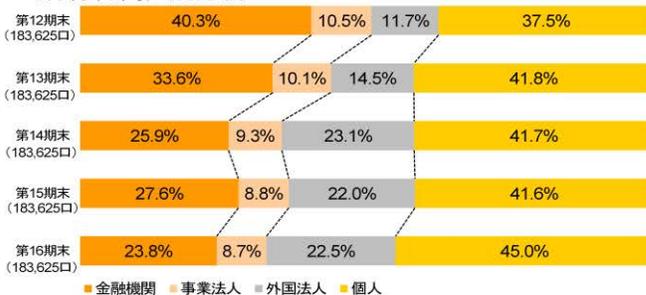
第16期末の投資主は15,745人、個人投資家が増加

投資主数の推移

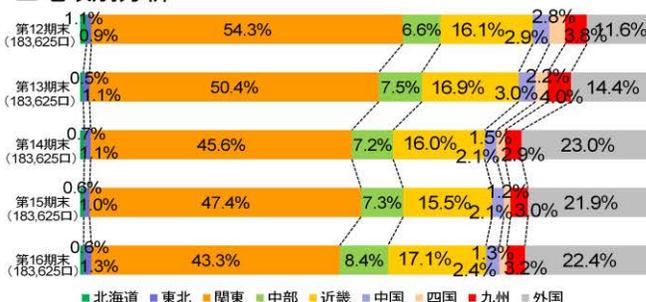


投資主属性分析(投資口数比率)

所有者属性別分析



地域別分析



MID REIT, Inc.

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(%) (注)	2013/12 第15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)	13,267	7.23	▲1,350
MID都市開発株式会社	9,200	5.01	0
ジェビー モルガン チェース バンク 380180	9,077	4.94	▲84
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,008	4.36	▲3,182
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,017	3.28	+3,376
野村信託銀行株式会社(投信口)	5,415	2.95	▲386
ゴールドマンサックスインターナショナル	3,888	2.12	+285
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウンツ イー ビーティ	1,653	0.90	+1,145
モルガンスタンレーアンドカンパニーインターナショナル ビーエルシー	1,482	0.81	+559
株式会社第三銀行	1,455	0.79	0
合計	59,462	32.38	—

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8月1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(%) (注)	直近の提出日
みずほ投資信託顧問株式会社 新光投資株式会社	9,405	5.12	2014年7月7日
MID都市開発株式会社	9,200	5.01	2007年1月10日
プロスペクト・アセット・マネージメント・インク	9,163	4.99	2014年6月20日

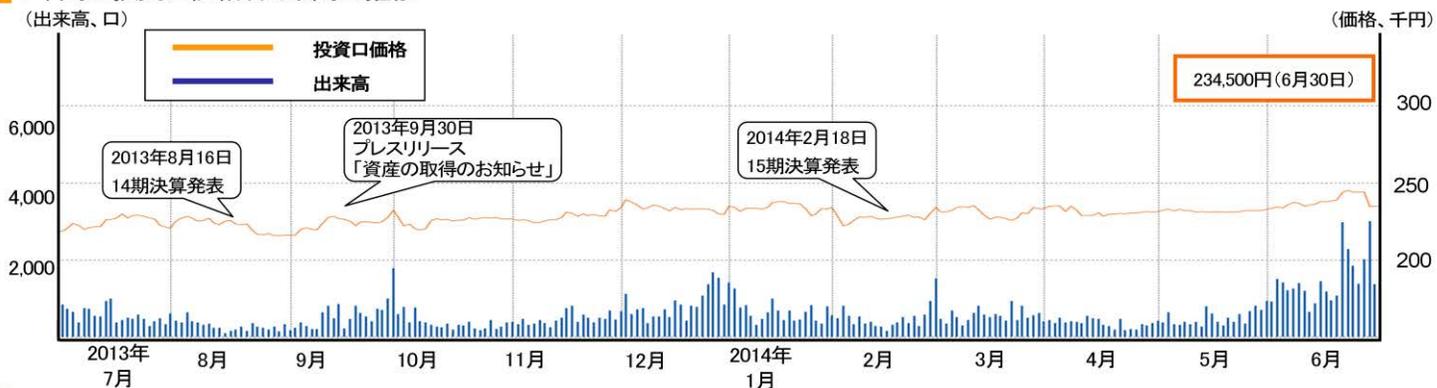
注:「株券等保有割合」は、大量保有報告書に記載された数値に基づいて記載しております。

投資主の状況です。

当期末の投資主数は、15,745人となっております。

金融機関の比率は、3.8ポイントダウン、個人の比率は3.4ポイントアップしております。

1年間の投資口価格、出来高の推移



上場来相対価格の推移(2006年8月29日～2014年8月1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として記載しております。

MID REIT, Inc.

出所:Bloomberg

46

MIDリーートの投資口価格の推移を記載しております。

上のグラフは、直近1年間の投資口価格の推移を示しております。

概ね当期は、22万円～24万円台で推移いたしました。

以上で説明を終わります。

7. Appendix

以下、Appendix となります。

DBJ Green Building認証(注)を取得

ツイン21	松下IMPビル	北浜MIDビル																																																						
 <table border="1"> <tr> <td colspan="2">DBJ Green Building</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Silver</td> </tr> <tr> <td colspan="2">2013</td> </tr> <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>	DBJ Green Building		Silver		2013		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 colspan="2">DBJ Green Building</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Silver</td> </tr> <tr> <td colspan="2">2013</td> </tr> <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 2003年11月増築</td> </tr> <tr> <td>取得時期</td> <td>2006年8月</td> </tr> </table>	DBJ Green Building		Silver		2013		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 2003年11月増築	取得時期	2006年8月	 <table border="1"> <tr> <td colspan="2">DBJ Green Building</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Silver</td> </tr> <tr> <td colspan="2">2013</td> </tr> <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>	DBJ Green Building		Silver		2013		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
DBJ Green Building																																																								
Silver																																																								
2013																																																								
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																																																							
DBJ Green Building																																																								
Silver																																																								
2013																																																								
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 2003年11月増築																																																							
取得時期	2006年8月																																																							
DBJ Green Building																																																								
Silver																																																								
2013																																																								
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 colspan="2">DBJ Green Building</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Silver</td> </tr> <tr> <td colspan="2">2013</td> </tr> <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>	DBJ Green Building		Silver		2013		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>【評価された点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■優れた省エネ設計 <ul style="list-style-type: none"> ・専用部高効率照明の採用 ・調光自動制御システム(明るさセンサー)の採用 ・共用部に自然光を取り入れる空間設計 ■優れた耐震性能 <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<p>【評価された点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■熱負荷の大幅な削減効果のある設計 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地南側にEV・トイレ・廊下等の共用部分(コア)を配置 ■省資源による環境配慮への取り組み <ul style="list-style-type: none"> ・既存建物の杭基礎の再利用 <p>※2010年の大阪サステナブル建築賞「奨励賞」を受賞</p>
DBJ Green Building																				
Silver																				
2013																				
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																			

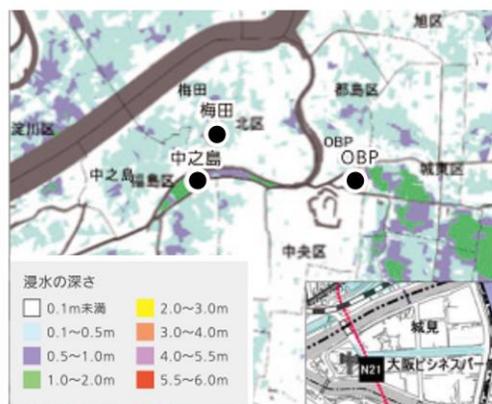
注:株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が環境・社会への配慮がなされた不動産を選定・認証する制度

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2倍(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)

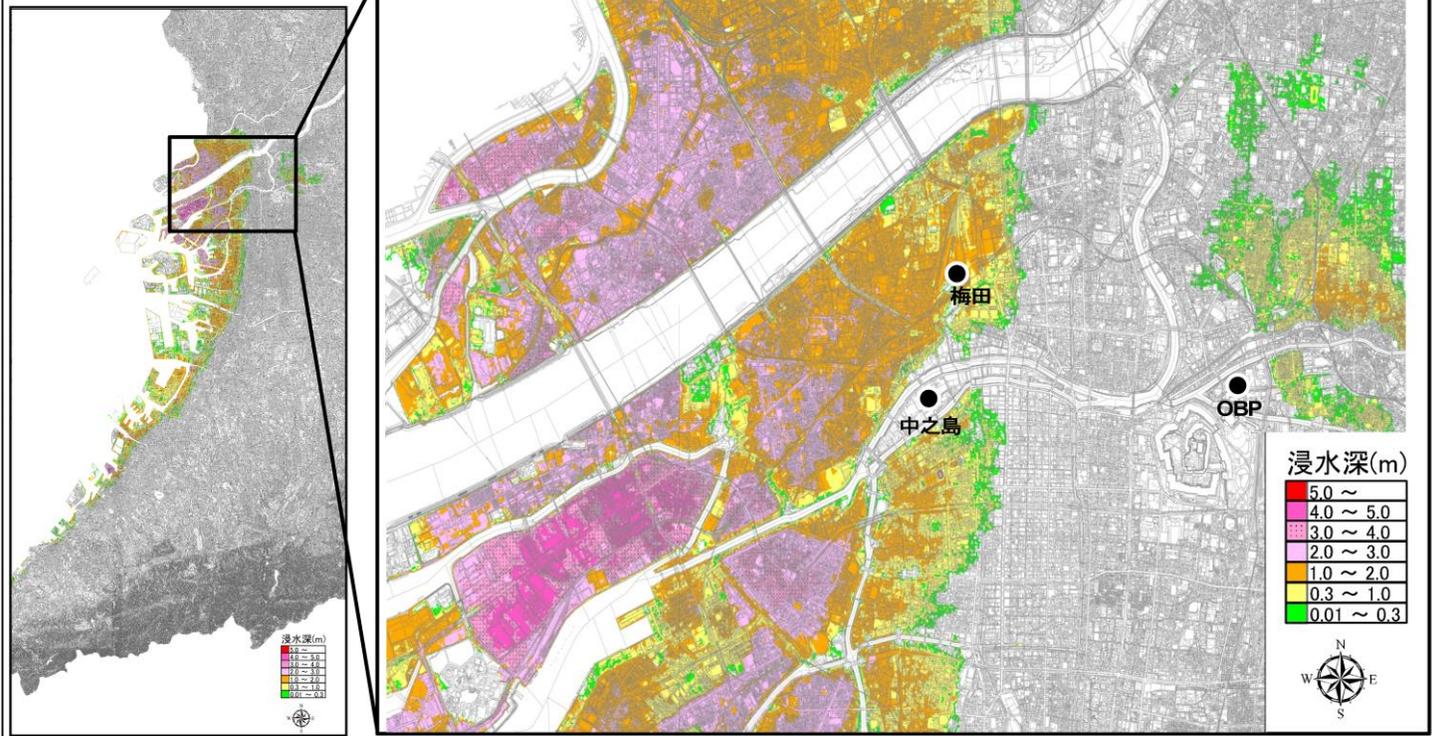
注内水氾濫とは、街に降った雨が下水道などから排水することができず、その場にたまり浸水することなどによって発生する氾濫

リーシングへの活用

- 企業のBCP(Business Continuity Plan: 事業継続計画)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。

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

松下IMPビルにおけるリノベーション事業の実施

【OBP「V2X」プロジェクト】

- ・企業が所有する電気自動車(EV)、プラグインハイブリッド車(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。
- ・「経産省 平成25年度 次世代エネルギー技術実証事業」に採択。(2013年6月14日付)
- ・本投資法人は、本事業の公共性とOBPのビジネス街としての競争力向上に鑑み協力。

OBP「V2X」プロジェクトの概要(V2X: Vehicle to X の略)

■事業実施者

MID都市開発㈱、関西電力㈱、大阪ビジネスパーク開発協議会、他3社

■プロジェクト概要

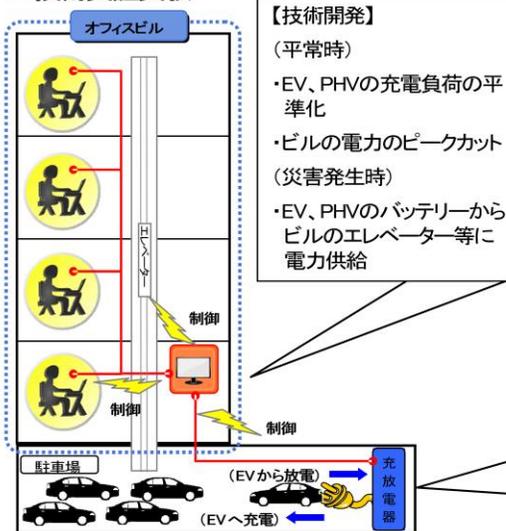
【技術開発:2013年度内】

- ・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】

- (2014~2015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

■技術実証実験



【技術開発】

- ・EV用エネルギーマネジメントシステム



【技術開発】

- ・EV充放電器
(外観)



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

2014年7月1日にOBP「V2X」プロジェクトの実証実験の記者発表が行われ、翌日以降の日経新聞、産経新聞等の記事で紹介されました。

財務諸表(貸借対照表)



(単位:金額(百万円)、比率(%))

区分	2013年12月期(第15期) (2013年12月31日現在)		2014年6月期(第16期) (2014年6月30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	13,971	8.3	14,596	8.6	625	4.5
現金及び預金	7,869		8,951		1,082	13.8
信託現金及び信託預金	5,961		5,502		▲458	▲7.7
営業未収入金	118		129		10	9.1
前払費用	22		12		▲9	▲44.0
繰延税金資産	0		0		▲0	▲3.7
II 固定資産 合計	154,968	91.7	154,165	91.4	▲802	▲0.5
1.有形固定資産						
信託建物	63,565		63,932		▲720	
減価償却累計額	▲13,612		▲14,700		▲0	
信託構築物	107		108		▲0	
減価償却累計額	▲16		▲18		▲0	
信託機械及び装置	7		7		▲0	
減価償却累計額	▲0		▲0		▲0	
信託工具、器具及び備品	448		489		6	
減価償却累計額	▲232		▲267		▲0	
信託土地	104,273		104,273		—	
有形固定資産合計	154,540	91.5	153,824	91.1	▲715	▲0.5
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	▲13.0
3.投資その他の資産						
敷金及び保証金	10		10		—	
長期前払費用	416		329		▲86	
投資その他の資産合計	426	0.3	339	0.2	▲86	▲20.4
資産合計	168,939	100.0	168,762	100.0	▲177	▲0.1

区分	2013年12月期(第15期) (2013年12月31日現在)		2014年6月期(第16期) (2014年6月30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	16,258	9.6	16,323	9.7	64	0.4
営業未払金	243		262		19	
1年内返済予定の長期借入金	14,050		14,050		—	
未払金	736		645		▲90	
未払費用	112		111		▲1	
未払分配金	8		11		3	
未払法人税等	1		1		0	
未払消費税等	23		100		76	
前受金	674		713		39	
その他	410		428		17	
II 固定負債 合計	61,132	36.2	60,905	36.1	▲226	▲0.4
長期借入金	51,500		51,375		▲125	
預り敷金及び保証金	7,371		7,517		145	
信託預り敷金及び保証金	2,260		2,013		▲247	
負債合計	77,391	45.8	77,229	45.8	▲161	▲0.2
(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 当期未処理損失(▲)	1,176		1,160		▲15	
剰余金合計	1,176		1,160		▲15	
投資主資本合計	91,548		91,532		▲15	
純資産合計	91,548	54.2	91,532	54.2	▲15	▲0.0
負債純資産合計	168,939	100.0	168,762	100.0	▲177	▲0.1

うち 期中発生 of 資本的支出418百万円(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12月期(第15期) (2013年7月1日～2013年12月31日)		2014年6月期(第16期) (2014年1月1日～2014年6月30日)		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
1.営業収益	5,265	100.0	5,157	100.0	▲108	▲2.1
賃貸事業収入	4,858		4,795			
その他賃貸事業収入	407		362			
2.営業費用	3,615	68.7	3,543	68.7	▲72	▲2.0
賃貸事業費用	2,979		3,023			
匿名組合出資清算損	116		—			
資産運用報酬	409		399			
資産保管手数料	8		8			
一般事務委託手数料	35		41			
役員報酬	5		5			
その他営業費用	59		65			
営業利益	1,650	31.3	1,614	31.3	▲36	▲2.2
3.営業外収益	3	0.1	2	0.1	▲0	▲6.5
受取利息	1		1			
未払分配金戻入	0		1			
その他	0		—			
4.営業外費用	475	9.0	455	8.8	▲20	▲4.3
支払利息	382		365			
融資関連費用	93		89			
その他	0		0			
経常利益	1,177	22.4	1,161	22.5	▲15	▲1.3
税引前当期純利益	1,177	22.4	1,161	22.5	▲15	▲1.3
法人税等	1	0.0	1	0.0	0	1.9
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	1,175	22.3	1,160	22.5	▲15	▲1.3
前期繰越利益	0		0			
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	1,176		1,160		▲15	▲1.3

賃貸事業収入 内訳

賃貸料	3,893
共益費	758
駐車場収入	143

賃貸事業費用 内訳

管理業務費	630
水道光熱費	526
公租公課	516
損害保険料	9
修繕費	162
減価償却費	1,127
固定資産除却損	7
その他賃貸事業費用	43

指標	2013年12月期(第15期) (2013年7月1日～ 2013年12月31日)	2014年6月期(第16期) (2014年1月1日～ 2014年6月30日)	備考
実質運用日数	184日	181日	—
賃貸NOI	3,395百万円	3,268百万円	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)	4.3%	4.2%	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)	2,285百万円	2,294百万円	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	12,446円	12,497円	FFO÷期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	1.4%	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)	2.6%	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	498,563円	498,477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)	38.8%	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	7.3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)	18.5倍	18.4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	9.5倍	9.3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、2014年6月30日の終値である234,500円です。

(単位:百万円)

	ツイン21	松下IMPビル	御堂筋MIDビル	MID REIT京橋ビル(注2)	コナミスポーツクラブ京橋(注2)	イオンモール津田沼	MID今橋ビル	MID御堂筋瓦町ビル	北浜MIDビル	MID西本町ビル	肥後橋MIDビル	ドリーミン博多祇園(注2)
運用日数	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃料	1,628	609	237	—	—	726	73	49	208	70	61	—
共益費	461	172	16	—	—	—	12	8	50	9	26	—
駐車場収入	63	54	6	—	—	—	7	1	4	1	2	—
賃貸事業収入	2,154	836	260	—	—	726	93	58	263	81	91	—
水道光熱費収入	149	91	26	—	—	—	7	4	35	11	10	—
解約違約金	5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
その他収入	10	5	1	—	—	—	0	0	1	1	0	—
その他賃貸事業収入	164	96	28	—	—	—	7	4	37	12	11	—
①賃貸事業収益	2,319	932	288	—	—	726	100	63	300	94	102	—
管理業務費	325	181	33	—	—	7	14	9	33	10	11	—
支払手数料	2	3	—	—	—	—	—	—	0	—	—	—
水道光熱費	273	151	29	—	—	—	10	5	31	12	11	—
公租公課	208	129	45	—	—	58	12	6	22	8	6	—
損害保険料	4	2	0	—	—	1	0	0	0	0	0	—
修繕費	66	74	6	—	—	2	3	2	2	3	0	—
その他賃貸事業費用	23	11	0	—	—	—	—	0	0	—	0	—
②賃貸事業費用	904	554	115	—	—	69	40	23	91	35	30	—
③NOI (①-②) NOI 利回り (取得価格ベース) (年間ベース)	1,414 4.2%	378 3.1%	172 4.2%	41 3.7%	85 6.2%	656 5.1%	59 3.7%	39 4.0%	209 3.9%	59 3.4%	72 4.9%	78 6.9%
④減価償却費	517	263	61	14	18	115	24	13	39	18	22	19
⑤固定資産除却損	0	—	—	—	—	—	—	7	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	896	114	111	27	67	541	35	19	169	40	50	59
資本的支出	295	74	0	—	—	—	11	35	—	0	—	—

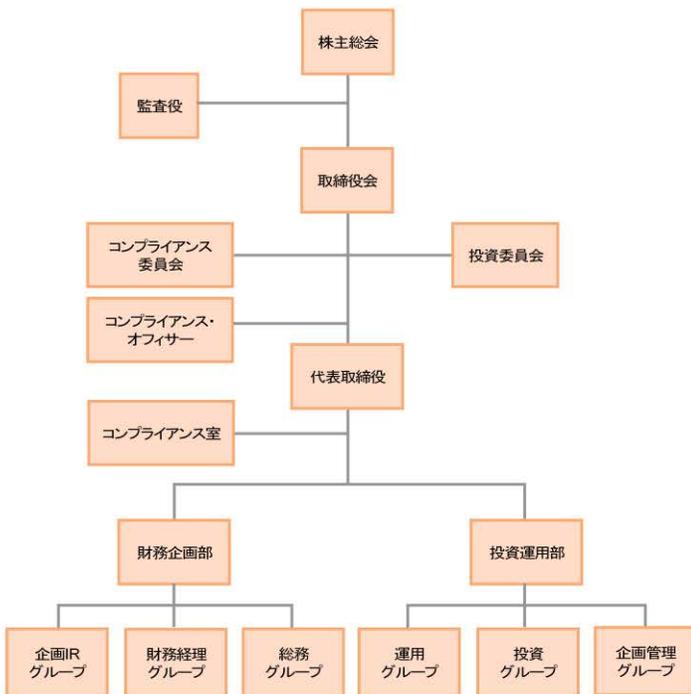
注:
1. 百万円未満は切り捨てて記載しております。
2. テナントから開示について同意が得られていないため、NOI、減価償却費及び賃貸事業利益以外は記載しておりません。

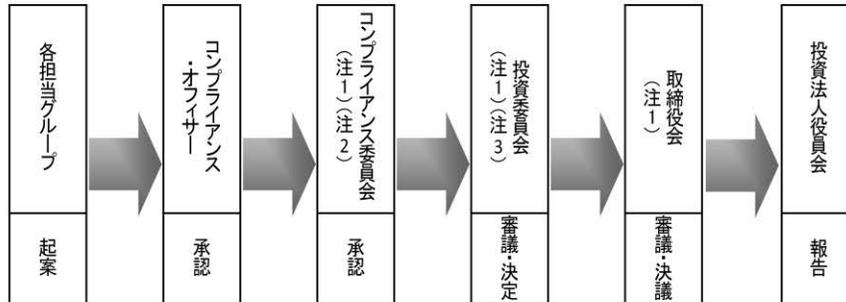
会社概要

会社概要(2014年8月1日現在)

商号	MIDリートマネジメント株式会社	
本社所在地	大阪市北区堂島浜1-4-4	
設立	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	31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	小林 正明 (関西電力株式会社 グループ経営推進本部 グループ経営企画グループ マネジャー)
	非常勤監査役	石黒 敦 (MID都市開発株式会社 取締役 常務執行役員)
事業内容	投資運用業	
許認可等	金融商品取引業登録(近畿財務局長(金商)第43号) 取引一任代理等の認可(国土交通大臣認可第50号) 宅地建物取引業者免許(大阪府知事(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



<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 (b) 資産運用会社の主要株主(金融商品取引業者の主要株主として金融商品取引法に定めるものをいう。)及び当該株主の連結財務諸表規則(連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則。以下同じ。)における子会社及び関連会社((a)に該当するものは除く。) (c) 上記(a)若しくは(b)に掲げる者に投資運用(一任)業務若しくは投資顧問(助言)業務を委託しているファンド又は法人、組合、信託その他これに類似するもの(以下総称して「法人等」(資産の流動化に関する法律上の特定目的会社、合同会社、株式会社等を含む。))という。 (d) 上記(a)若しくは(b)に掲げる者が過半を出資している法人等、及び上記(a)に掲げる者の発行する株式が金融商品取引所に上場されている場合には、その連結財務諸表規則における子会社((a)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</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. スポンサー関係者の役員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、決議に加わることができません。 2. 外部専門家(弁護士)が、構成員として審議に加わっております。 3. 外部専門家(不動産鑑定士)が、構成員として審議に加わっております。 	

- 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

