



MIDリート投資法人
(銘柄コード:3227)

2014年12月期(第17期)
決算説明資料
(2014年7月1日～2014年12月31日)

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

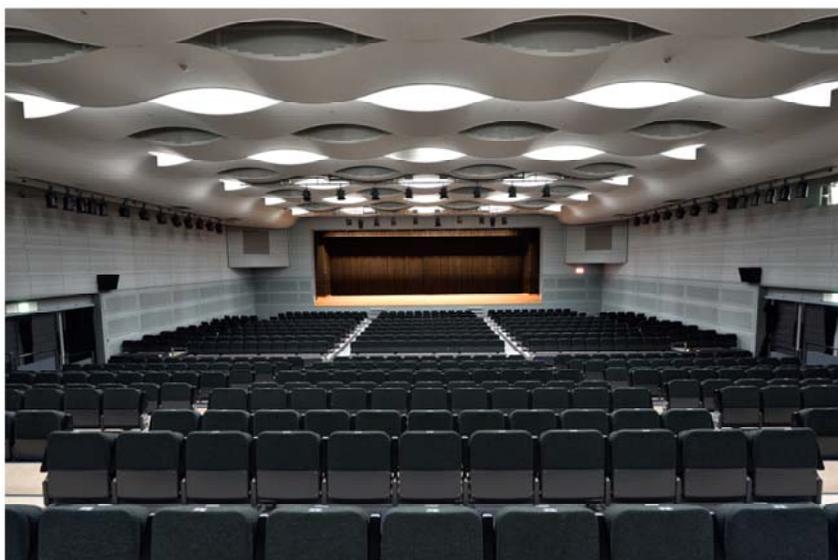
MIDリートマネジメント株式会社



大阪 道頓堀川「戎橋(えびすばし)」

表紙の写真は、大阪の道頓堀川にかかる「戎橋(えびすばし)」の賑わいを撮影したものです。昨年リニューアルされました6代目の「グリコの看板」を含む道頓堀川沿いのネオンサインは、「大阪城」、「通天閣」などと並んで、大阪を代表する風景であり、旅行のガイドブックなどでもよく紹介されています。今回は活気のある大阪を象徴する写真として、「道頓堀のネオンサイン」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	24
3. MIDリートの特徴	29
4. 運用実績	34
5. 投資主 / 投資口の状況	42
6. Appendix	45



松下IMPビル 2F 松下IMPホール(収容人数:857名)

※ 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。

この写真は、松下IMPビルの2階にあります松下IMPホールです。

松下IMPホールは、すべて可動式の客席857席の収容人数規模となっており、講演会、展示会、コンサート、演劇など様々なイベントに使用されております。

また、当ビル地下には地下鉄大阪ビジネスパーク駅があり、交通アクセスにも優れております。

1. 決算ハイライト

2014年12月期(第17期)決算概要

1口当たり分配金 5,958円



決算ハイライト

	2014年6月期 (第16期)	2014年12月期 (第17期)	前期比
1口当たり分配金	6,318円	5,958円	▲360円
期末稼働率	98.0%	97.7%	▲0.3pt
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	3,268百万円	3,182百万円	▲85百万円
NOI利回り	4.2%	4.0%	▲0.2pt
期末有利子負債額	65,425百万円	65,300百万円	▲125百万円
LTV(注2)	38.8%	38.7%	▲0.1pt
平均借入残存年数	1.9年	2.3年	+0.4年
発行体格付	A- (安定的)	A- (安定的)	—

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

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5,958円となりました。

ポートフォリオ全体の期末稼働率は97.7%、運用物件は12物件です。

2014年12月期(第17期)決算 前期比

収益微増も、水光熱費増加の影響等により減益



収支

(単位:百万円)

	2014年6月期 (第16期)	2014年12月期 (第17期)	前期比
営業収益	5,157	5,173 ①	▲15
賃貸事業収入	4,795	4,790	▲5
その他賃貸事業収入	362	383	▲21
営業費用	3,543	3,634 ②	▲91
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	1,888	1,990	▲101
減価償却費・除却損	1,134	1,133	▲1
資産運用報酬	399	395	▲3
その他営業費用	120	115	▲5
営業利益	1,614	1,538	▲75
営業外収益	2	2	▲0
営業外費用	455	453	▲1
経常利益	1,161	1,087	▲74
特別利益	—	76	▲76
特別損失	—	68	▲68
税引前当期純利益	1,161	1,095	▲66
法人税等	1	1	▲0
当期純利益	1,160	1,093	▲66
分配金総額	1,160	1,094	▲66
1口当たり分配金(円)	6,318	5,958	▲360
不動産賃貸事業損益	2,134	2,049	▲84
NOI	3,268	3,182	▲85
期末稼働率	98.0%	97.7%	▲0.3pt

■前期比増減要因

(単位:百万円)

営業収益 ①	15
賃貸事業収入	▲5
賃料・共益費収入	▲8
駐車場収入	3
その他賃貸事業収入	21
水光熱収入(季節要因による増)	22
その他収入	▲1
営業費用 ②	91
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	101
水光熱費(季節要因による増)	86
修繕費	▲18
その他(管理業務費・公租公課増、他)	34
減価償却費・除却損	▲1
資産運用報酬	▲3
その他営業費用(投資主総会費用減、他)	▲5

MID REIT, Inc.

5

赤枠の囲み部分が当期の実績です。

営業収益は、51億73百万円で、前期比15百万円の増加、営業費用は、36億34百万円で、前期比91百万円の増加となりました。

営業費用は水光熱費の季節変動による増加(86百万円)が主な要因であり、結果として、当期純利益は10億93百万円、前期比66百万円の減益となりました。

当期は、前期に比べ増収減益となり、1口当たり分配金は前期より360円減少し、5,958円となりました。

2014年12月期(第17期)決算 予想比

費用の減少により1口当たり分配金は予想比158円増の5,958円となる



収支	(単位:百万円)		
	2014年12月期予想 2014/8/19時点	2014年12月期 (第17期)	予想比
営業収益	5,175	5,173	① ▲1
賃貸事業収入	4,773	4,790	16
その他賃貸事業収入	401	383	▲18
営業費用	3,655	3,634	② ▲20
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	2,004	1,990	▲14
減価償却費・除却損	1,138	1,133	▲5
資産運用報酬	393	395	1
その他営業費用	118	115	▲2
営業利益	1,519	1,538	18
営業外収益	1	2	0
営業外費用	454	453	▲0
経常利益	1,067	1,087	20
特別利益	-	76	76
特別損失	-	68	68
税引前当期純利益	1,067	1,095	28
法人税等	2	1	▲0
当期純利益	1,065	1,093	28
分配金総額	1,065	1,094	29
1口当たり分配金(円)	5,800	5,958	158
不動産賃貸事業損益	2,031	2,049	17
NOI	3,170	3,182	12
期末稼働率	97.9%	97.7%	▲0.2pt

■予想比増減要因		(単位:百万円)
営業収益 ①		▲1
賃貸事業収入		16
賃料・共益費収入		17
駐車場収入		▲0
その他賃貸事業収入		▲18
水光熱収入		▲21
その他収入		2
営業費用 ②		▲20
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)		▲14
水光熱費(共用部電気代、他)		▲43
修繕費		34
その他		▲5
減価償却費・除却損		▲5
資産運用報酬		1
その他営業費用		▲2

MID REIT, Inc.

6

昨年8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。

営業費用の減少により、1口当たり分配金は予想数値より158円増加し、5,958円となりました。

内部成長

稼働率の維持 (稼働率:97.7% 前期比▲0.3pt)
空室(退去予定床を含む)部分の早期収益化、及び収益の極大化
テナントからの賃料減額要請の影響の極小化

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
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

財 務

138億円のリファイナンス完了。返済期限の分散化・長期化、調達コストの低減を実現

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点目の内部成長の「稼働率の維持」については、当期末時点の稼働率は97.7%と前期比0.3ポイント低下しましたが、ほぼ同水準の高稼働を維持することができました。

詳細については、8ページ以降で説明いたします。

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は至りませんでした。

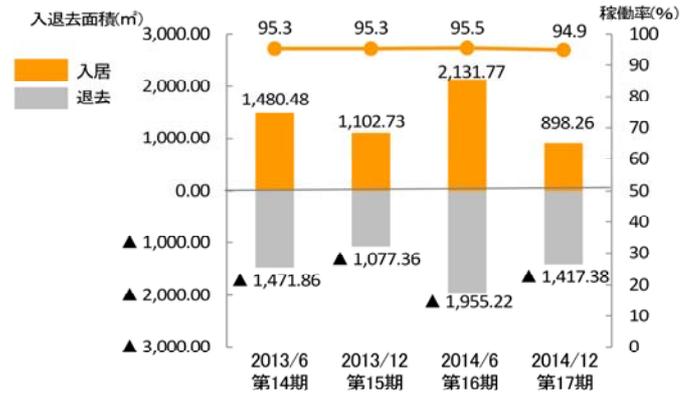
引き続き、手持ち資金や借入余力等を活用し、長期安定収益の見込める物件の取得を検討していきます。

3点目の財務面については、返済期日が到来した長期借入金13,800百万円(期間3年)の借換えにおいて、期間を3年、5年、6年、7年に分けて借入れを行うことで返済期限の分散、及び借入期間の長期化を行いました。

詳細については、12ページ以降で説明いたします。

ツイン21、松下IMPビル稼働率は、引き続き高水準を維持

ツイン21 入退去面積・稼働率の推移

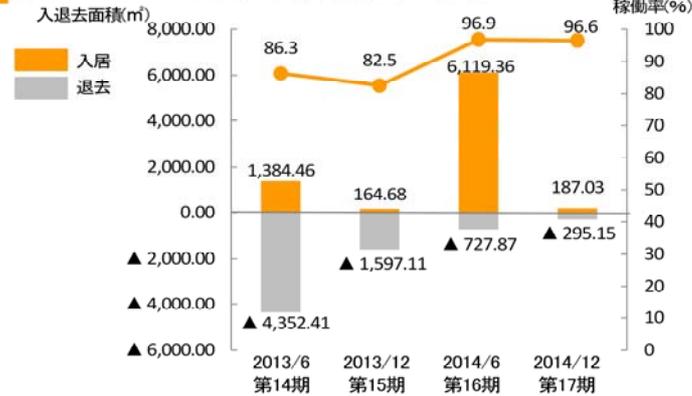


■第17期実績
入居 3件、増床 2件
退去 3件、減床 2件

■第18期見込(注)
入居(増床含む) 1件
退去(減床含む) 2件
稼働率見込 96.8%

上記に加え、業容拡大に伴う新規、拡張移転等を検討中のテナントと交渉中。

松下IMPビル 入退去面積・稼働率の推移



■第17期実績
入居 2件
退去 2件

■第18期見込(注)
入居(増床含む) 2件
退去(減床含む) 4件
稼働率見込 95.5%

上記に加え、既存テナントの館内増床及び既存テナントの関連企業の入居等について交渉中。

注: 2015年1月29日現在で締結済の賃貸借契約、受領済の入居申込書及び解約通知に基づき、記載しております。

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説明いたします。

左側のグラフは、ツイン21と松下IMPビルの過去4決算期間の入退去面積・稼働率の推移です。

この2物件でポートフォリオ全体の収益の約6割強を占めます。

ツイン21については、テナントの退去が発生したものの、早期に新テナントの誘致に成功し、第17期の期末稼働率は94.9%となりました。

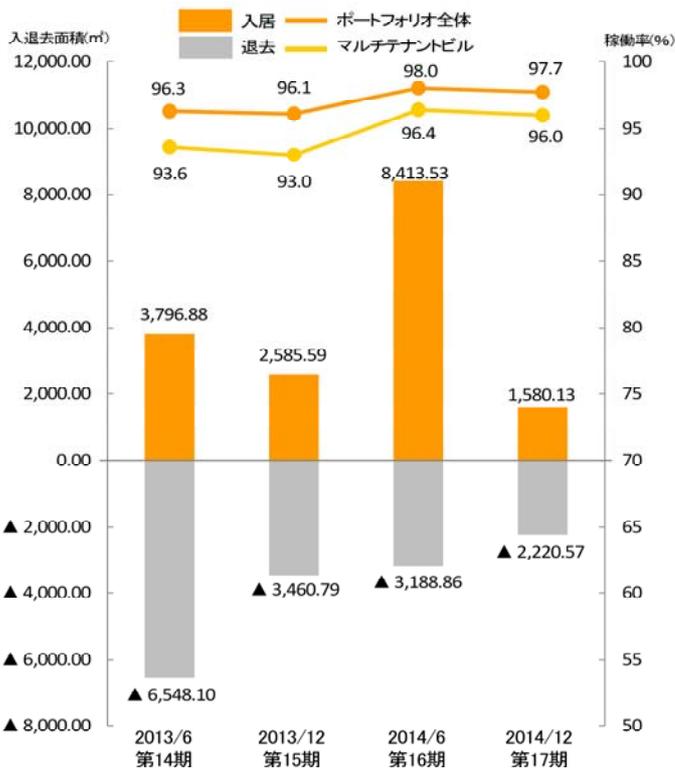
1月29日時点において第18期の期末稼働率は96.8%を見込んでおり、新規、拡張移転で入居を検討するテナントの引き合いもあることから、成約及び早期の収益化に向けてリーシング活動に取り組んでいます。

松下IMPビルについては、第16期に大口テナントの入居があり、第17期においても引き続き高稼働を維持しております。

第18期の期末稼働率は95.5%を見込んでおり、1月29日時点で入退去が決定している以外にも、既存テナントの館内増床や関連企業の入居などについて進談中の案件があります。

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

2013年6月期 (第14期)	2013年12月期 (第15期)	2014年6月期 (第16期)	2014年12月期 (第17期)
96.3%	96.1%	98.0%	97.7% (▲0.3pt)

■マルチテナントビルの稼働率の推移(注)

8物件

2013年6月期 (第14期)	2013年12月期 (第15期)	2014年6月期 (第16期)	2014年12月期 (第17期)
93.6%	93.0%	96.4%	96.0% (▲0.4pt)

注: マルチテナントビルの対象物件については、p.36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17期実績

入居(増床含む) 10件、1,580.13m²

■第18期見込(注)

入居(増床含む) 4件
退去(減床含む) 11件
稼働率見込(ポートフォリオ全体) 97.8%

注: 2015年1月29日現在で締結済の賃貸借契約、受領済の入居申込書及び解約通知に基づき、記載しております。

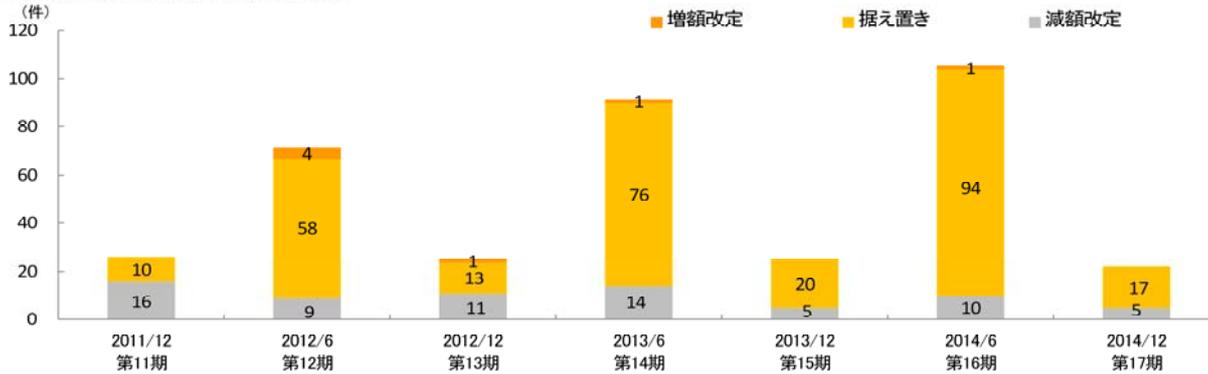
MIDリートが保有するマルチテナントビルの入退去面積の推移を棒グラフで示しております。折れ線グラフは、ポートフォリオ全体とマルチテナントビルの稼働率の推移を示しております。増床も含めたテナントの動きは活発になっており、第17期の期末稼働率は、全体で97.7%、1棟貸しの4物件を除くマルチテナントビルで96.0%の稼働率となっております。

当期においては約3,700m²の新規成約をいたしました。賃貸(入居)を開始した面積が、その半分弱の1,580.13m²にとどまり、稼働率は若干低下いたしました。

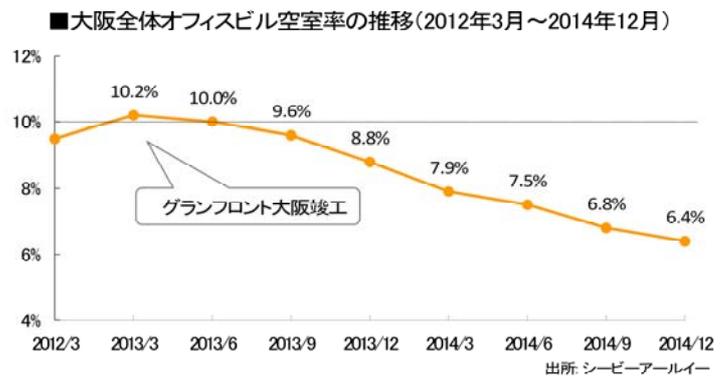
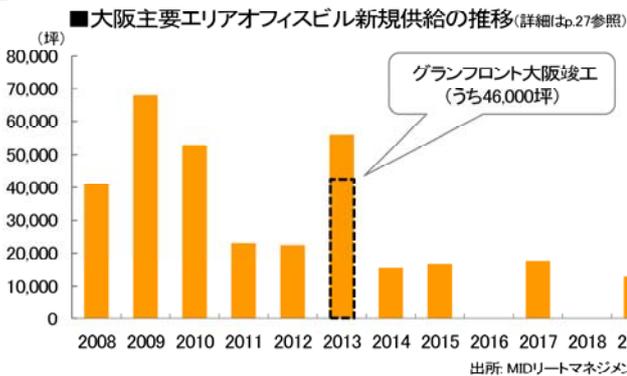
ポートフォリオ全体の第18期の期末稼働率は、第17期とほぼ同じ、97.8%を見込んでおります。

大部分は据え置きで賃料改定

賃料改定動向:改定件数の推移



大阪ビジネスエリアの賃貸マーケット動向



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継続しており、減額要請のあるテナントも若干ありますが、減額改定の件数としては沈静化し、大部分のテナントとは賃料据え置きで契約更新ができております。

当期においては、22件中、17件が据え置き、5件が減額改定（全体の77.3%据え置き改定）。

直近1年ベースでは、88.2%が据え置き以上での改定となっております。

下のグラフは参考として、MIDリートが主な投資対象エリアとしております大阪ビジネスエリアにおける「新規供給と空室率の推移」を示しております。

右下の折れ線グラフの示す通り、2013年の大量供給により空室率は10%を超える水準まで上昇しましたが、以降は堅調な需要により改善が進んでおります。

今後も、新規供給が限定的である一方で、需要は堅調に推移すると見込まれていることから、当面は空室率の改善は続くという見方が多いようです。

MIDリートにおいてもポートフォリオ全体で高稼働を維持できていることから、既存テナントについても契約条件の改善を目指し、効果的な取り組みを着実に続けていきたいと思っております。

課題に対する取り組みと成果 ～ 内部成長(4) 物件別稼働率



リーシング状況

稼働率(実績・見込)

物件名称	2014年12月期末 (第17期末) 稼働率実績 (%)	2014年12月期(第17期)入退去実績 及び 2015年6月期(第18期)入退去見込(注1)	2015年6月期末 (第18期末) 稼働率見込 (%) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)
ツイン21	94.9	第17期実績: 入居3件、増床2件、退去3件、減床2件 第18期見込: 入居1件、退去1件、減床1件	96.8	82,396.80
松下IMPビル	96.6	第17期実績: 入居2件、退去2件 第18期見込: 入居1件、増床1件、退去3件、減床1件	95.5	37,375.89
御堂筋MIDビル	98.8	第17期実績: 退去1件 第18期見込: —	98.8	10,461.32
MID今橋ビル	100.0	第17期実績: 入居1件、退去1件 第18期見込: 退去1件	94.4	4,277.65
MID御堂筋瓦町ビル	85.4	第17期実績: 退去1件 第18期見込: 入居1件、退去2件	80.2	3,097.39
北浜MIDビル	98.8	第17期実績: 入居1件 第18期見込: —	98.8	10,189.49
MID西本町ビル	96.7	第17期実績: — 第18期見込: 退去1件	91.3	3,877.38
肥後橋MIDビル	100.0	第17期実績: 入居1件 第18期見込: 退去1件	95.0	4,655.57
マルチテナントビル (小計8物件)	96.0		96.2	156,331.49
MID REIT京橋ビル	100.0	—	100.0	4,833.88
コナミスポーツクラブ京橋	100.0	—	100.0	9,586.26
イオンモール津田沼	100.0	—	100.0	101,210.44
ドームイン博多祇園	100.0	—	100.0	5,554.91
ポートフォリオ全体 (合計12物件)	97.7		97.8	277,516.98

注
1. 第18期見込は、2015年1月29日現在で締結済の賃貸借契約、受領済の入居申込書及び解約通知に基づき、記載しております。
2. 「賃貸可能面積」とは2014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。)に記載しております。

MID REIT, Inc.

MIDリートのポートフォリオ全体の当期末の稼働率実績、および2015年6月期末(第18期末)の見込みです。

第18期末の稼働率は、ツイン21で96.8%、松下IMPビルで95.5%を見込んでおり、マルチテナントビル8物件全体では96.2%を見込んでおります。

また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18期末で97.8%を見込んでおります。

課題に対する取り組みと成果 ～ 財務(1) 財務方針

返済期限の長期化、分散化、平準化を図る(2014年7月31日リファイナンス完了)



LTVコントロール

- ・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12月期末(第17期末)LTV:38.7%)

金利変動リスクの軽減

- ・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

長期・短期比率

長期借入金
100.0
%

固定化比率

変動
37.4
% 固定
62.6
%

(2014年12月末(第17期末)現在)

リファイナンスリスクの軽減

- ・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

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

2014年7月リファイナンス(138億円)の返済期限の分散状況

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

- ・発行体格付「A-(安定的)」(格付投資情報センター(R&I))

次に財務面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「期末有利子負債」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38.7%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こととしております。

借換えについては、リスクの軽減と借入の安定化を意識し、返済期限の分散と期限の長期化に積極的に取り組んでおります。

昨年7月末に期限が到来した期間3年の138億円の借入金に関しては、3年60億円、5年40億円、6年20億円、7年18億円と、財務戦略に沿った調達の実現ができました。

新たに2つの銀行に参加いただいた結果、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、過去の借換え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が新規参加行です。

発行体格付はシングルAマイナス(安定的)で前回から変更ありません。

課題に対する取り組みと成果 ~ 財務(2) 借入金等の状況

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、みなと銀行	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

MID REIT, Inc.

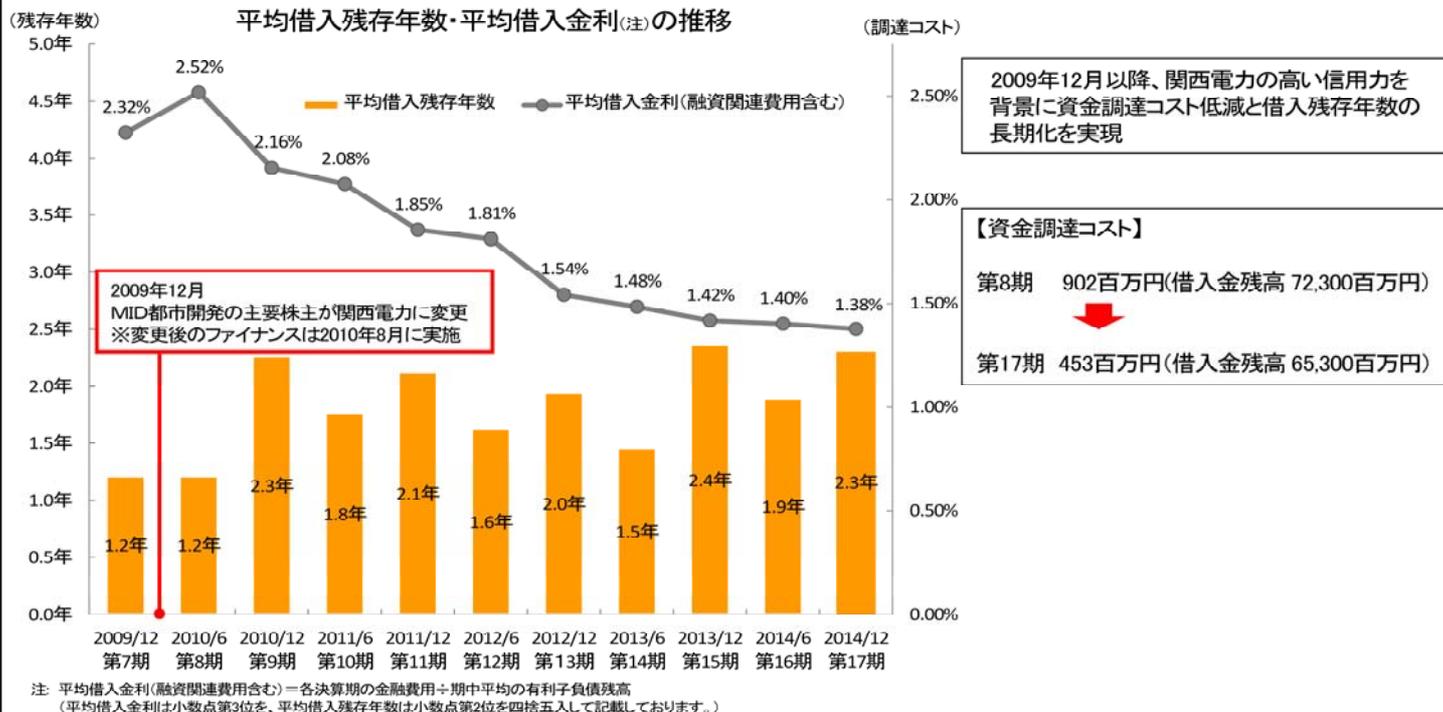
赤枠で囲った4本の借入金が、138億円の借換えの借入金明細です。

なお、すべて協調融資による無担保・無保証の借入金です。

更なる資金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



MID REIT, Inc.

グラフをご覧ください。

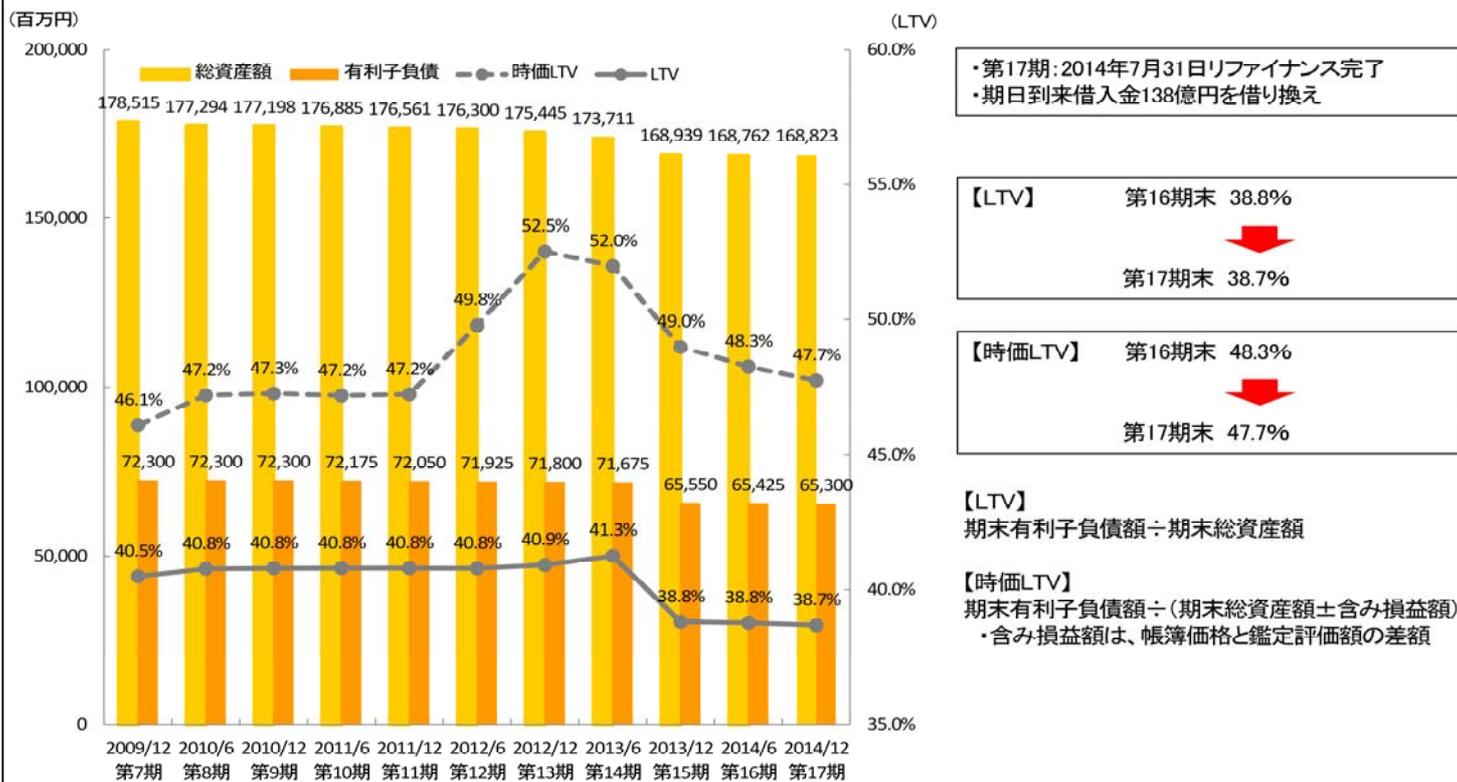
平均借入残存年数の推移を棒グラフで、平均借入金利の推移を折れ線グラフで示しております。

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、資金調達コストの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。

当期の借換えにおいても同様に、借入残存年数の長期化、資金調達コストの低減をすることができました。

資金調達コストについては、2010年6月期(第8期)の902百万円から、2014年12月期(第17期)は、453百万円とほぼ半分(50.2%、前期比1百万円減少)に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。第17期末LTVは38.7%、時価LTVは47.7%となっております。引き続き、安定したLTV水準の確保に努めてまいります。

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、及び収益の極大化

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

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

2015年6月期末(第18期)以降の取り組みについて、説明いたします。

1点目の内部成長については、大阪のオフィス賃貸市場において一昨年以降、テナントの動きが活発になっており、増床も含み新規成約に結びついている状況が見られます。

空室率の改善を背景に、新規成約賃料単価も底を打ち、上昇の兆しがでてきております。

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、及び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点目の外部成長については、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。

2015年6月期(第18期)・2015年12月期(第19期)業績予想

分配金は第18期 5,850円、第19期 5,900円と予想



収支	(単位:百万円)				
	2014年12月期 (第17期)	2015年6月期 (第18期) 予想	2015年12月期 (第19期) 予想	18期-17期	19期-18期
営業収益	5,173	5,172	5,099	① ▲1	③ ▲73
賃貸事業収入	4,790	4,804	4,695	13	▲108
その他賃貸事業収入	383	368	403	▲14	35
営業費用	3,634	3,655	3,576	② 20	④ ▲78
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	1,990	2,052	1,985	61	▲66
減価償却費・除却損	1,133	1,160	1,162	27	2
資産運用報酬	395	309	310	▲85	0
その他営業費用	115	132	118	16	▲14
営業利益	1,538	1,517	1,522	▲21	5
営業外収益	2	1	1	▲1	-
営業外費用	453	441	438	▲11	▲3
経常利益	1,087	1,076	1,085	▲11	9
特別利益	76	-	-	▲76	-
特別損失	68	-	-	▲68	-
税引前当期純利益	1,095	1,076	1,085	▲19	9
法人税等	1	2	2	0	-
当期純利益	1,093	1,074	1,083	▲19	9
分配金総額	1,094	1,074	1,083	▲19	9
1口当たり分配金(円)	5,958	5,850	5,900	▲108	50
不動産賃貸事業損益	2,049	1,959	1,950	▲89	▲8
NOI	3,182	3,120	3,113	▲62	▲6
期末稼働率	97.7%	97.8%	97.3%	0.1pt	▲0.5pt

■前期比増減要因 (単位:百万円)

■第18期-第17期比 増減要因

営業収益 ①	▲1
既存物件	▲1
営業費用 ②	20
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	61
修繕費	109
水光熱費(季節変動による減)	▲53
その他賃貸事業費用増	5
減価償却費・除却損	27
資産運用報酬(詳細はp.19参照)	▲85
その他営業費用(支払手数料増、他)	16

■第19期-第18期比 増減要因

営業収益 ③	▲73
既存物件	▲73
営業費用 ④	▲78
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	▲66
修繕費	▲186
水光熱費(季節変動による増)	127
その他賃貸事業費用減	▲8
減価償却費・除却損	2
その他営業費用(支払手数料減、他)	▲14

MID REIT, Inc.

2015年6月期(第18期)、および2015年12月期(第19期)の業績予想です。

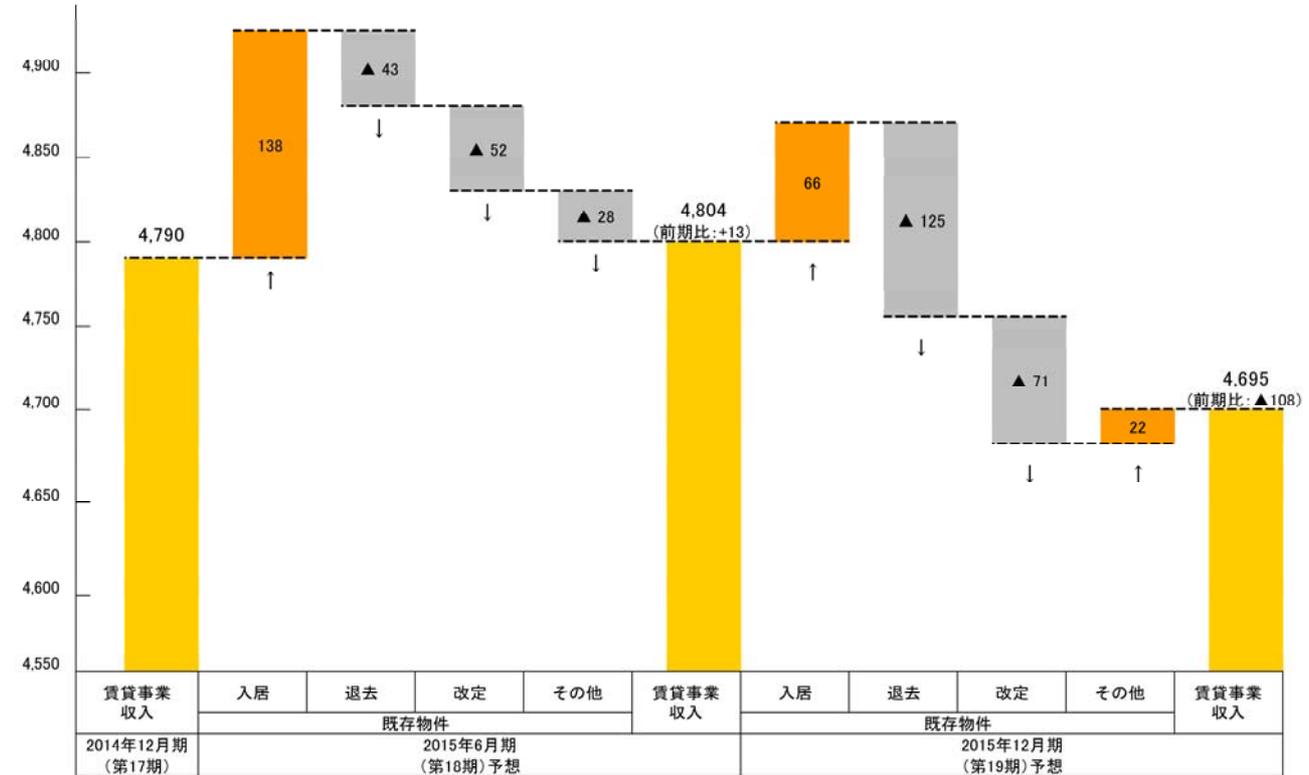
2015年6月期(第18期)の1口当たり分配金は、第17期比108円減少の5,850円を見込んでおります。

また、2015年12月期(第19期)の1口当たり分配金は、第18期比50円増加の5,900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)

オレンジ プラス要因 グレー マイナス要因



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。

2015年6月期（第18期）は、第17期に比べ13百万円増加の48億4百万円を見込んでおります。増減要因は、入居により138百万円増加、退去により43百万円減少、減額改定により52百万円減少、その他で28百万円減少となっております。

2015年12月期（第19期）は、第18期に比べ108百万円減少の46億95百万円を見込んでおります。

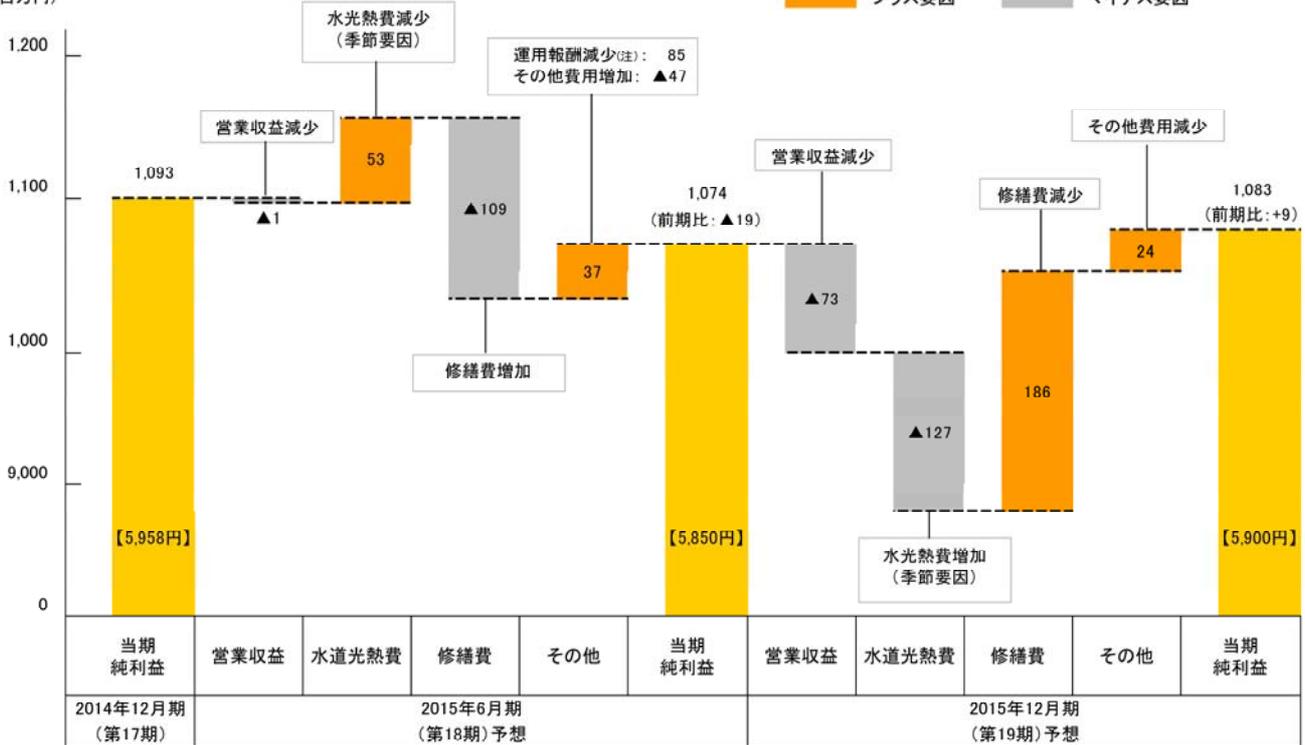
増減要因は、入居により66百万円増加、退去により125百万円減少、減額改定により71百万円減少、その他で22百万円増加となっております。

前期比を見ておわかりの通り、第18期は13百万円増加から、第19期は108百万円減少となっております。

足元の第18期は、松下IMPビルの大口テナントのフリーレント明けの賃料発生により増収となるものの、第19期においては大口テナントの減額改定の影響により、減収に転じる見込みです。

当期純利益の増減要因(前期対比)

(百万円)



注 本投資法人のより安定的な運営を企図し、資産運用報酬のうち総資産運動部分の適用料率を期間限定で下げることにより、減額しております。【 】内の円表示は一口当たり分配金
 総資産運動報酬の料率 第17期:0.20% → 第18期:0.15%(約▲84百万円)

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。

2015年6月期(第18期)は、第17期に比べ、営業収益が1百万円減少、費用面では項目によりばらつきはあるものの、費用総額で18百万円増加となり、結果として、第18期の当期純利益は前期比19百万円減少の10億74百万円となる見込みです。

資産運用報酬については、運用環境の不確実性に対処し、投資法人のより安定的な運営を行うことを目的として、当期においては期間限定で減額しております。

2015年12月期(第19期)は、第18期に比べ、営業収益は73百万円減少、費用面におきましても、費用総額で82百万円減少となることから、結果として、第19期の当期純利益は前期に比べ9百万円増加の10億83百万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.48参照)

2014年12月期(第17期)の取り組み実績

- ・環境整備: エントランス、テナントサインのリニューアル
- ・OBPの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

[ツイン21 アトリウム 花畑]

[京阪電気鉄道京橋駅 ツイン21広告]



2015年6月期(第18期)以降の取り組み予定

- ・OBPの環境の良さをアピールした広告宣伝活動の継続
- ・緑地を含む外構のリニューアル

**「まちのリ・ブランディング戦略シンポジウム～生まれ変わるOBP～」開催
(2014年12月/OBP開発協議会主催)**

- ・『第2世代への脱皮に向けた取り組み～生まれ「化」わるOBP～』として、OBPスマートシティ化に向けた実証実験や賑わい活性化の具体的な取り組みを紹介
- ・『大阪の活性化に向けたOBPへの期待』というテーマで、産官学のパネリストによるパネルディスカッションを実施



会場「松下IMPホール」

次に、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 (OBP) の価値向上への取組み」について説明いたします。

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、OBPのブランドイメージの再構築に取り組んでおり、2年前より、OBP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等を実施してまいりました。

今後の取り組みとしては、OBPの環境の良さをアピールする広告宣伝活動の継続や、緑地を含む外構のリニューアルなどの実施を予定しております。

これらの取組みを通じて、ツイン21及びOBPの良さを再認識していただき、「ツイン21、松下IMPビルの競争力強化」につながるよう取り組んでまいります。

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(2015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	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月下旬竣工(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>桜橋東洋ビル(西梅田MIDビルに変更予定)(大阪市北区)</p>	 <p>なにわ筋本町MIDビル(大阪市西区)</p>	 <p>ホテルグランバンハ京都(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>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。

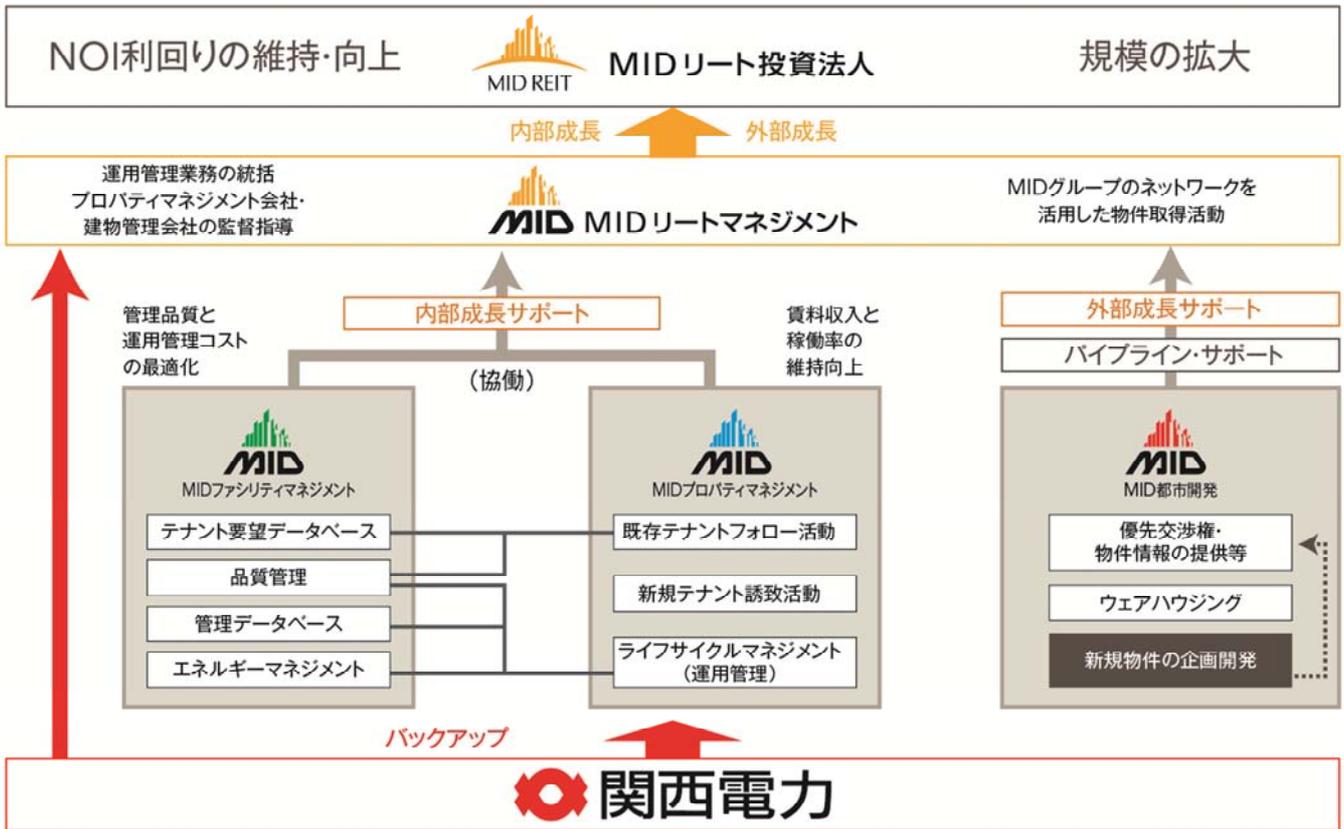
ここに掲載しておりますのは、スポンサーであるMID都市開発が、現在保有している主な物件になります。

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。

成長戦略 ～ 外部成長(2)

MIDグループ(関西電力グループ)の総合力を活用した成長戦略



MID REIT, Inc.

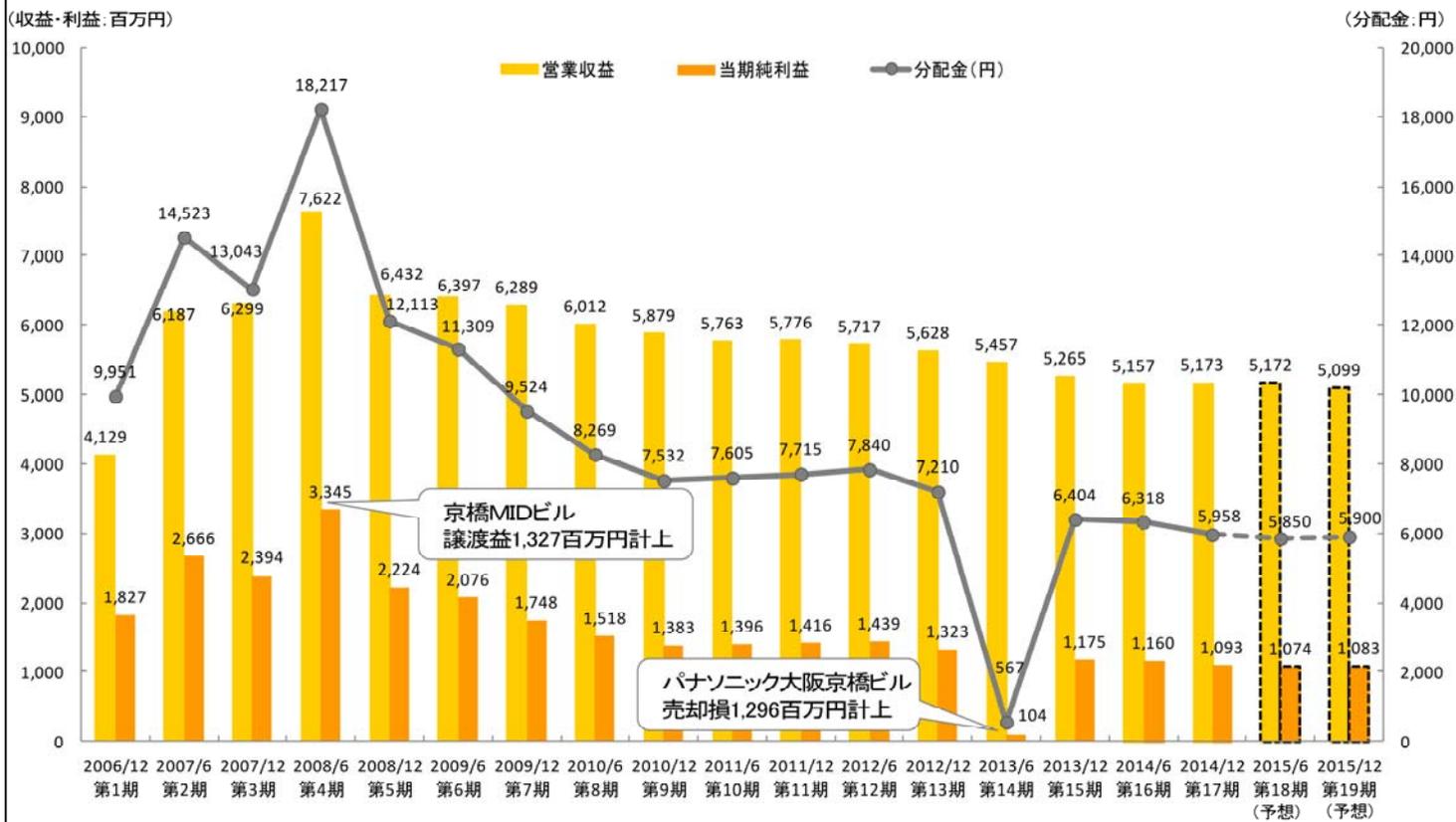
22

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います。

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12月期（第17期）までが実績数値、2015年6月期（第18期）、2015年12月期（第19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) 関西経済は緩やかに回復。

■関西の経済動向

緩やかに持ち直している。消費税率引き上げ後も高水準で推移するも、8月に減少。年初水準を下回るも、その後再び回復。個人消費や住宅投資は、消費増税の影響もあって、依然弱い動きが目立つ状況であるが、輸出や生産など企業部門の活動は持ち直しの動きが続いており、全国と比べても良好。設備投資も持ち直しの動きがみられる。

■観光客の増加

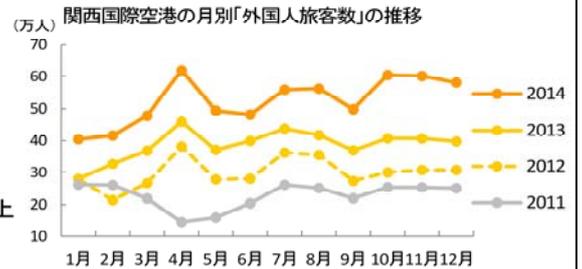
2014年通年の関西国際空港の国内・国際線合計旅客数は1,935万人。3年連続で前年を上回り、13年ぶりに1,900万人超。月別でも39ヶ月連続で前年を上回る。

国際線の外国人旅客数は、630万人で過去最高。

■2014年の大阪主要13ホテルの稼働率88%で過去最高

大阪市内の主要13ホテルの2014年通年の平均客室稼働率が88.5%と前年比で1.5ポイント上昇し、2009年以降では過去最高を更新。

訪日外国人客の増加に加え、ユニバーサル・スタジオ・ジャパンの新エリア効果も稼働率を押し上げた。2015年も追い風は続く見通し。



出所: 新関西国際空港株式会社「関西国際空港 運営概況」

世界に通用する魅力

■アジアで最も投資したい都市 大阪は3位

2015年の「Emerging Trends in Real Estate アジア太平洋2015アンケート」において、アジア太平洋地域で最も投資したい都市として、大阪がシドニー、上海、シンガポールを抜き3位に選ばれた。

2013年の調査では、対象22都市の最下位であったが、2014年では9位へ順位を回復。開発立地としての人気は4位であった。

「アジアで最も投資したい都市」順位の変遷 (2015年版の上位6都市を抜粋)

対象都市	2013年	2014年	2015年
東京	13	1	1
ジャカルタ	1	3	2
大阪	22	9	3
シドニー	4	5	4
メルボルン	10	13	5
上海	2	2	6

出所: Emerging Trends in Real Estate アジア太平洋2015アンケート

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。

関西経済の動向としては、昨年8月に後退となるも、その後は再び回復しており、全国と比較して良好な動きがみられます。

随所に関西経済の持ち直しの動きが見えてきている状況です。

また、昨年の関西国際空港の国内・国際線合計旅客数が過去最高を記録するなど、訪日外国人の観光は引き続き活発な動きを見せており、それによる消費が関西経済にも好影響を及ぼしています。

下の表は、大阪がアジアで最も投資したい都市として、2013年の調査では対象22都市の最下位であったのが、昨年9位、今年度は3位と投資魅力度が向上し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

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



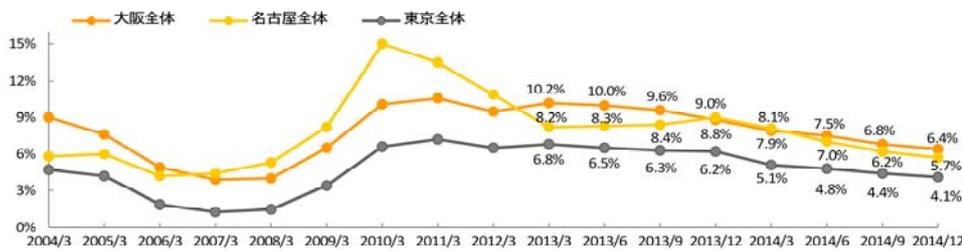
注: 1. 各年における1Qとは1月1日から4月1日、2Qとは4月1日から7月1日、3Qとは7月1日から10月1日、4Qとは10月1日から1月1日をいいます。
2. 全地区のうち「2011.1Q・2Q」については、東日本大震災の直接的な影響を受け市場に空白期間が生じた4地区を除外して調査を行っています。

大阪・主要地区の地価動向

地区	2014.2Q 評価	2014.3Q 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
心齋橋	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12月末時点)

地区	空室率	2014年6月末比
大阪全体	6.4%	▲1.1pt
梅田	9.8%	▲1.6pt
堂島	5.0%	▲0.2pt
中之島	3.2%	▲0.5pt
淀屋橋	3.2%	▲1.4pt
本町	8.7%	▲0.1pt
新大阪	4.2%	▲1.5pt

出所: シービーアールイー

MID REIT, Inc.

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3四半期末の地価動向は、上昇または横ばいを示す地区が100%を占める状況となっており、上昇基調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7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は、2014年12月末時点で東京は4.1%、大阪6.4%、名古屋5.7%となっております。

オフィス市況データ(2) 新規供給

大規模な新規供給は2013年がピーク

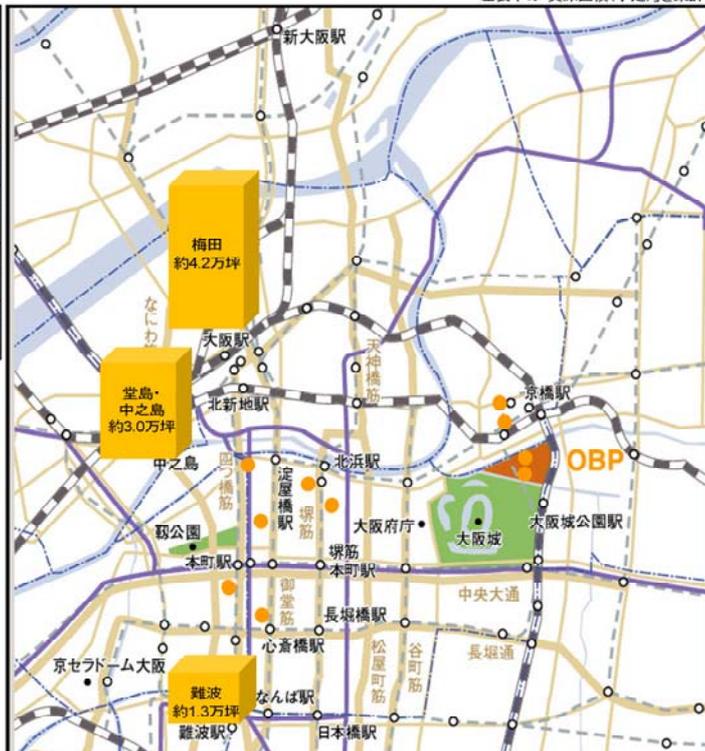


大阪主要エリアオフィスビル新築計画とエリア別供給面積(注)

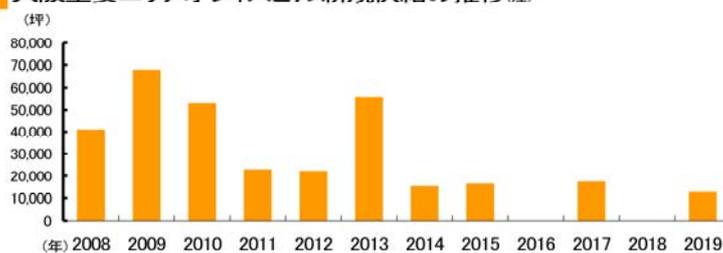
単位:坪、()内は㎡

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)
2015年	16,700 (55,110)	1	梅田	清和梅田ビル	4,000 (13,200)
		2	堂島 中之島	新ダイビル	12,700 (41,910)
2017年	17,600 (58,080)	3	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	13,100 (43,230)	4	難波	南海会館ビル建替計画	13,100 (43,230)
2022年	38,100 (125,730)	5	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(6,600㎡)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、17期末現在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課

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、2015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。

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。

期待利回りと取引利回り

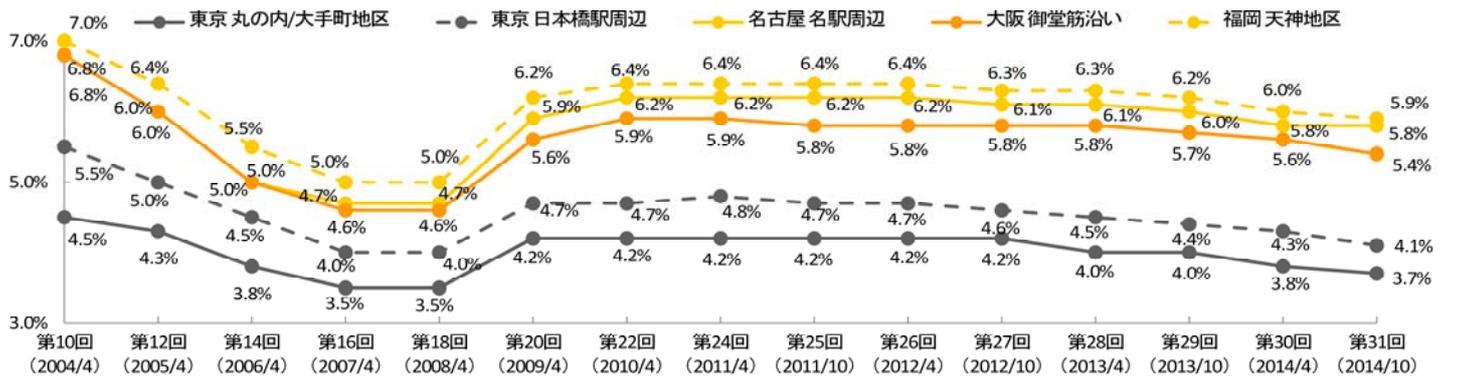
■各地区における標準的規模のAクラスビルの「期待利回り」と「取引利回り」

()内は前回調査時(2014年4月)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% (4.0%)	3.7% (3.8%)
東京 日本橋駅周辺	4.3% (4.5%)	4.1% (4.3%)
名古屋 名駅周辺	5.9% (6.0%)	5.8% (5.8%)
大阪 御堂筋沿い	5.6% (5.8%)	5.4% (5.6%)
福岡 天神地区	6.0% (6.2%)	5.9% (6.0%)

出所: 一般財団法人日本不動産研究所「第31回不動産投資家調査」(2014年10月)

■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。

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

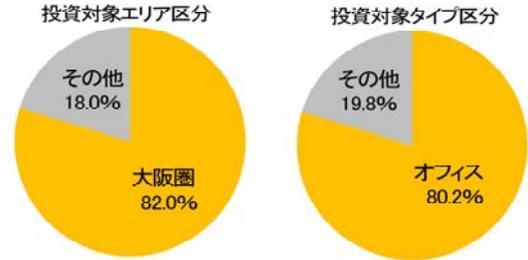
中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行う。

■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。

■2014年12月期末現在のポートフォリオ(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 REIT, Inc.

30

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

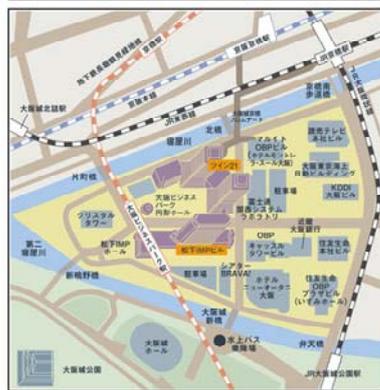


■「大阪の東の玄関口」としての交通利便性

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) 地下鉄丸堀鶴見緑地線(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



OBPエリア図



OBPアクセス図

MID REIT, Inc.

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。

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	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御堂筋五町ビル	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
 1.「取得価格」は、各信託受益権等の売買契約書に記載された売買金額を記載しております(取得にかかる諸経費、固定資産税等及び消費税等は含まれません。)
 2.「投資比率」は、取得価格の総額に対する各取得価格の比率をいい、小数第2位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。
 3.「賃貸可能面積」とは2014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まれません。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。
 4.「PML値」とは、株式会社イー・アール・エス及び応用イー・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。

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。
 ポータルフォーリオの規模は取得価格ベースで1,576億円になります。

ポートフォリオマップ

大阪圏中心のポートフォリオ



大阪市中心部

No.	物件名称	No.	物件名称
1	ツイン21	7	北浜MIDビル
2	松下IMPビル	8	MID西本町ビル
3	御堂筋MIDビル	9	肥後橋MIDビル
4	MID REIT京橋ビル	10	コナミスポーツクラブ京橋
5	MID今橋ビル	11	イオンモール津田沼
6	MID御堂筋瓦町ビル	12	ドミーイン博多祇園



大阪ビジネスパーク(OBP)



MID REIT, Inc.

運用物件の所在地を示した地図です。

右側の四角は大阪ビジネスパークの拡大図です。

ここにMIDリートの旗艦物件のツイン21と松下IMPビルが所在しております。

4. 運用実績

物件別稼働状況

ポートフォリオ稼働率は高稼働を維持(前期比▲0.3ポイント)



用途	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	①2014年6月期末	②2014年12月期末	差異 (②-①) (ポイント)	第17期(2014年7月1日~2014年12月31日)の動き			
			(第16期末) 稼働率 (%) (注2)	(第17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	95.5	94.9	▲0.6	744.15	154.11	▲1,233.00	▲184.38
	松下IMPビル	37,375.89	96.9	96.6	▲0.3	187.03	—	▲295.15	—
	御堂筋MIDビル	10,461.32	100.0	98.8	▲1.2	—	—	▲129.52	—
	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	—	158.16	—	▲158.16	—
	MID御堂筋五町ビル	3,097.39	92.5	85.4	▲7.1	—	—	▲220.36	—
	北浜MIDビル	10,189.49	96.9	98.8	1.9	187.81	—	—	—
	MID西本町ビル	3,877.38	96.7	96.7	—	—	—	—	—
	肥後橋MIDビル	4,655.57	96.8	100.0	3.2	148.87	—	—	—
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	—	—	—	—	—
	ドミーイン博多祇園	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	96.5	96.1	▲0.4	1,426.02	154.11	▲2,036.19	▲184.38
	オフィスビル以外稼働率	116,351.61	100.0	100.0	—	—	—	—	—
	合計	277,516.98	98.0	97.7	▲0.3	1,426.02	154.11	▲2,036.19	▲184.38

- 注
- 「賃貸可能面積」とは、2014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。
 - 「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	1,580.13 ㎡
減少面積	▲2,220.57 ㎡
差し引き	▲640.44 ㎡

MID REIT, Inc.

35

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。

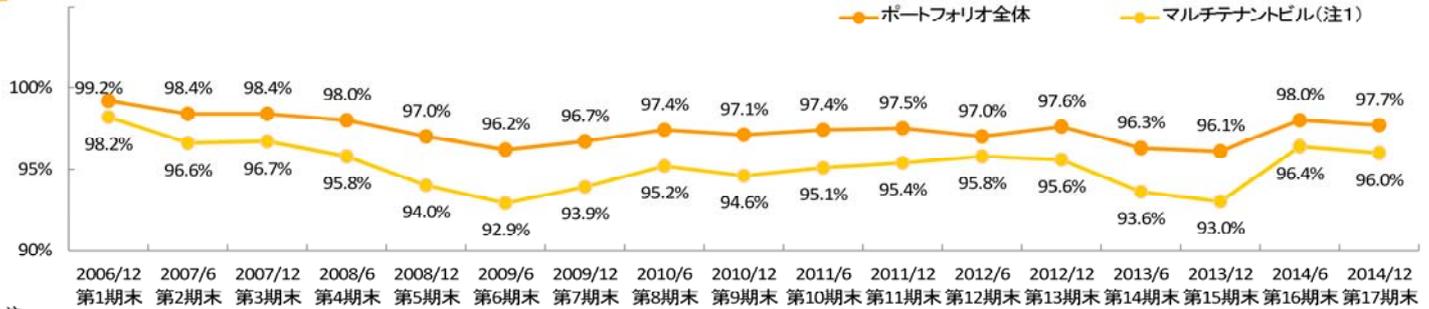
増加については、新規入居と既存テナントの増床で合計1,580.13㎡、減少については、既存テナントの退去と減床で合計2,220.57㎡となっており、結果、差し引き640.44㎡の減少となっております。

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

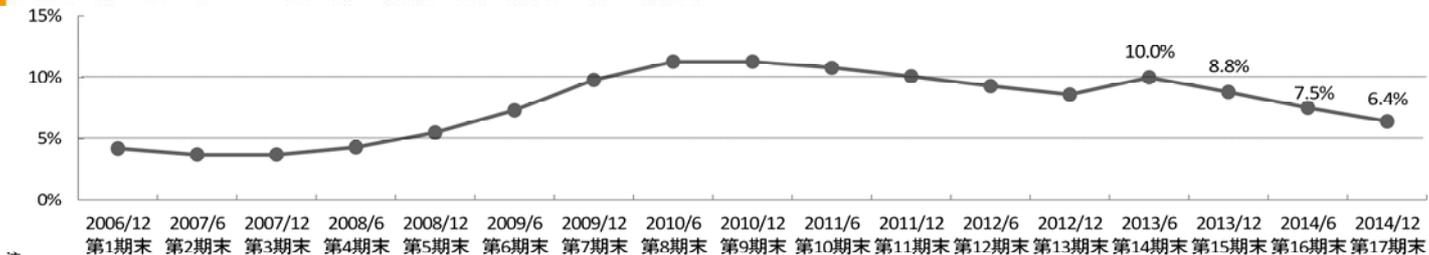


ポートフォリオ稼働率の推移（第1期末～第17期末）



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.26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17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6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示しております。
 ポートフォリオ全体の稼働率は97.7%と前期末に比べ0.3ポイント下落しております。
 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示しております。

運用物件

大阪市内10物件(うちOBP 2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>	
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(千葉県習志野市)</p>  <p>ドゥーミーイン博多祇園 (福岡市博多区)</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4.4億円の上昇。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)	2014/6 第16期末 鑑定評価額 (百万円) (注2)	2014/12 第17期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	2014/12 第17期末 鑑定評価額 (百万円) (注2)	前期末比 (%)	帳簿 価格比 (%)	鑑定機関	2014/6 第16期 鑑定レート (%) (注4)	2014/12 第17期 鑑定レート (%) (注4)
オフィス ビル	大阪圏	ツイン21	68,700	46,500	67,813	46,000	▲1.1	▲32.2	森井総合鑑定株式会社	5.1	5.0
		松下IMPビル	24,600	17,700	23,126	17,700	—	▲23.5	株式会社谷澤総合鑑定所	5.2	5.1
		御堂筋MIDビル	8,290	6,850	8,602	6,960	1.6	▲19.1	株式会社谷澤総合鑑定所	4.6	4.4
		MID REIT京橋ビル	2,300	1,360	2,155	1,370	0.7	▲36.4	株式会社谷澤総合鑑定所	5.8	5.7
		MID今橋ビル	3,270	2,220	3,224	2,240	0.9	▲30.5	株式会社谷澤総合鑑定所	5.2	5.1
		MID御堂筋瓦町ビル	2,000	1,390	1,956	1,380	▲0.7	▲29.4	株式会社谷澤総合鑑定所	5.6	5.5
		北浜MIDビル	10,800	8,230	10,594	8,290	0.7	▲21.7	一般財団法人日本不動産研究所	5.0	4.9
		MID西本町ビル	3,550	2,120	3,419	2,150	1.4	▲37.1	一般財団法人日本不動産研究所	5.2	5.1
		肥後橋MIDビル	3,000	3,140	2,969	3,180	1.3	7.1	一般財団法人日本不動産研究所	5.0	4.9
小計			126,510	89,510	123,863	89,270	▲0.3	▲27.9	—	—	—
その他	大阪圏 首都圏、並びに大阪圏を 除く政令指定都市及び それに準ずる主要都市	コナミスポーツクラブ京橋	2,780	3,020	2,488	3,070	1.7	23.4	大和不動産鑑定株式会社	5.7	5.6
		イオンモール津田沼	26,100	25,500	24,528	26,000	2.0	6.0	大和不動産鑑定株式会社	5.1	5.0
		ドーミーイン博多祇園	2,280	2,600	2,256	2,730	5.0	21.0	株式会社谷澤総合鑑定所	5.7	5.4
小計			31,160	31,120	29,274	31,800	2.2	8.6	—	—	—
合計			157,670	120,630	153,137	121,070	0.4	▲20.9	—	—	—

- 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。)
 - 「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12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額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。
 - 「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.

38

鑑定評価の一覧です。

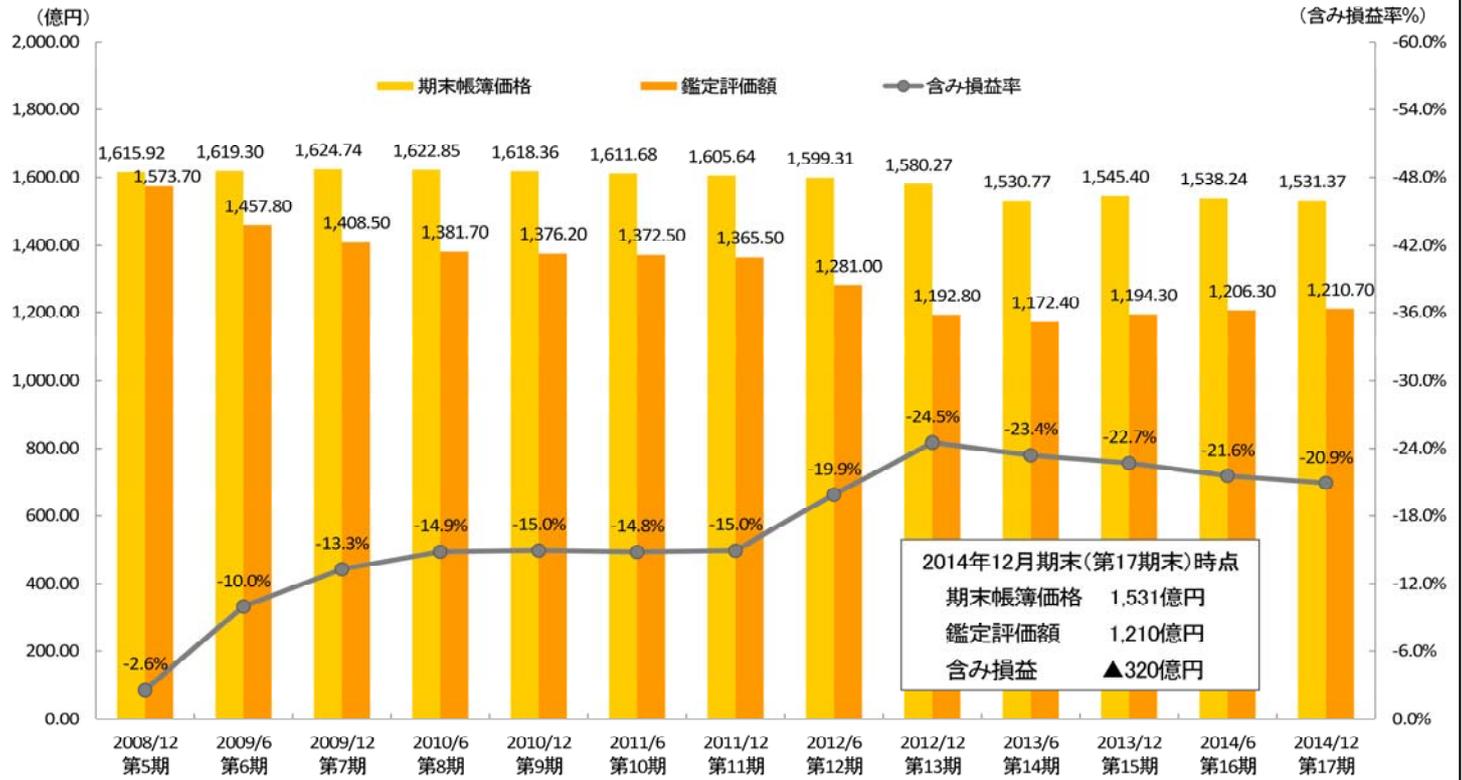
赤枠内が、第17期末における各物件の鑑定評価額です。

鑑定評価額の合計は、前期比で4.4億円上昇しております。

ポートフォリオ全体で0.4%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され、全物件において低下しております。

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12月期(第17期))



2014年12月期末(第17期末)時点
 期末帳簿価格 1,531億円
 鑑定評価額 1,210億円
 含み損益 ▲320億円

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、11億円改善しております。

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



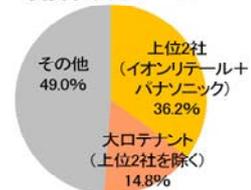
大口テナントの概要(2014年12月31日現在)

テナント名	入居物件名	現行契約期日 (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	37.3
パナソニック株式会社	ツイン21	2017年3月31日 (注3)	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4)	9,586.26	3.5
NCS&A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	ドームイン博多祇園	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4)	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4)	4,077.50	1.5
合計			185,128.97	68.3

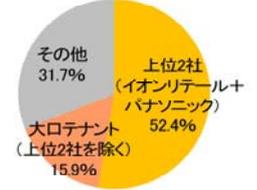
- 注:
- 複数の賃貸借契約等がある場合には、賃貸面積が最も大きい現行契約期日を記載しております。
 - 全賃貸面積に占める割合は、小数第2位を四捨五入して記載しております。そのため、記載されている数値を合算した数値が、「合計」欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。
 - 2015年1月20日付で契約期間の延長を内容とする貸室賃貸借契約改定覚書を締結しております。これにより、現行契約期日が2018年3月31日に変更となっております。
 - 現行契約期日については、テナントから開示について同意が得られていないため、記載しておりません。

■上位テナント占有割合

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。

上位10社の合計では、賃貸面積ベースで 68.3%、賃料収入ベースで 51.0%を占めております。

テナント満足度調査

「周辺環境のよさ」等、ほぼ全ての評価項目で満足度が向上



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 : 2014年10月21日～2014年11月21日
 サンプル数 : 218テナント
 調査実施機関 : 株式会社かんでんCSフォーラム、株式会社アド電通大阪、株式会社電通マクロミルインサイト

■調査結果 - CSI^(注1)の水準

因子	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	差異 (2013年度→2014年度)
周辺環境のよさ	79.5	79.3	81.0	79.7	82.3	+2.6
FM(建物管理会社)対応のよさ	73.9	76.3	76.8	76.9	78.4	+1.5
ビルの快適性	55.1	56.5	57.8	57.2	58.6	+1.4
管理スタッフのマナー	74.1	74.4	75.5	74.2	75.2	+1.0
PM対応のよさ	68.3	70.3	71.4	71.6	72.5	+0.9
安全対策	66.2	66.9	69.1	69.7	70.4	+0.7
共用部分の充実	64.7	64.7	66.1	66.8	67.4	+0.6
ビル施設・設備の使いやすさ	65.2	65.5	67.1	67.4	67.9	+0.5
清掃・清潔性	71.5	72.1	72.8	72.0	71.3	▲0.7

注

- CSI(お客様総合満足度):カスターマー・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。
- 調査対象物件は以下の通りです。
 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.

41

テナント満足度調査の状況です。

テナント満足度調査については、上場以来、毎年1回実施しております。

従前より評価の高い「周辺環境のよさ」「FM(建物管理会社)対応のよさ」などの項目を含め、ほぼ全ての評価項目においてテナントの満足度が向上しております。

また、大阪ビジネスパーク価値向上の取り組みの一環であるツイン21のリニューアルについては、ツイン21及び松下IMPビルで働くオフィスワーカーの約9割の方々から「全体的に館内の雰囲気良くなった」との評価をいただいております。

「安全対策」についても改善されています。

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ファミリー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. 投資主／投資口の状況

投資主の状況

第17期末の投資主は13,703人、金融機関、外国法人が増加

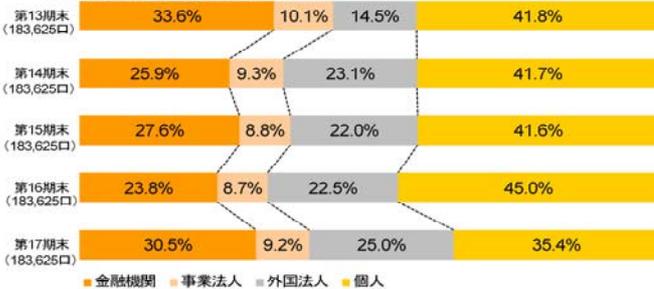


投資主数の推移

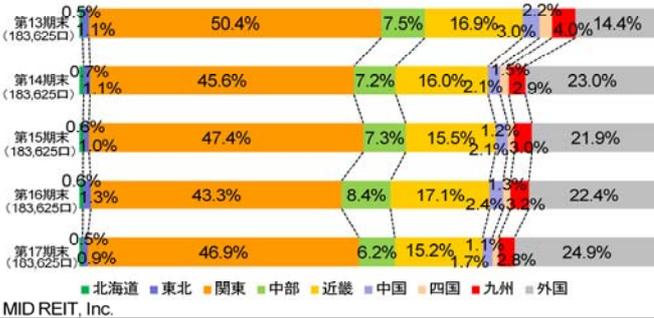


投資主属性分析(投資口数比率)

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)	2014/6 第16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)	25,902	14.11	+12,635
MID都市開発株式会社	9,200	5.01	0
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,914	3.77	+897
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,509	3.54	▲1,499
野村信託銀行株式会社(投信口)	4,664	2.54	▲751
JP MORGAN CHASE BANK 380180	3,419	1.86	▲5,658
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	2,704	1.47	+1,260
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	1,904	1.04	+1,220
MELLON BANK TREATY CLIENTS OMNIBUS	1,741	0.95	+1,339
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,673	0.91	+292
合計	64,630	35.20	-

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

■大量保有報告書の提出状況(2015年2月6日現在)

提出者又は共同保有者名	保有株券等の数 (総数) (口)	株券等保有割合 (%) (注)	直近の提出日
みずほ証券株式会社 みずほ投信投資顧問株式会社 新光投信株式会社	9,272	5.05	2014年9月22日
MID都市開発株式会社	9,200	5.01	2007年1月10日
DIAMアセットマネジメント株式会社	9,008	4.91	2015年2月4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。

第17期末の投資主数は、13,703人となっております。

金融機関の比率は、6.7ポイント上昇、個人の比率は9.6ポイント低下しております。

投資口価格の推移

第17期は、概ね好調に推移



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～2015年1月30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。

出所: Bloomberg

MID REIT, Inc.

44

MIDリーートの投資口価格の推移です。

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。

第17期は、概ね好調に推移し、当期末においては302,000円となっております。

以上で説明を終わります。

6. Appendix

以下、Appendix となります。

CSR(企業の社会的責任)への取り組み

DBJ Green Building 認証の取得推進



DBJ Green Building 認証を取得(5段階の認証付与制度)

 <p>DBJ Green Building 2014</p> <p>日本政策投資銀行が、環境・社会への配慮が優れた不動産を認証する「DBJ Green Building 認証」において、非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビルとして認証されました。</p>	ツイン21 (3つ星)	松下IMPビル (3つ星)	北浜MIDビル (3つ星)	肥後橋MIDビル (3つ星)
				
	所在地	所在地	所在地	所在地
	構造	構造	構造	構造
	階数	階数	階数	階数
延床面積	延床面積	延床面積	延床面積	
建築時期	建築時期	建築時期	建築時期	
取得時期	取得時期	取得時期	取得時期	

CASBEE大阪 Aクラス評価(2010年2月)

肥後橋MIDビル
<p>※2010年の大阪サステナブル建築賞「奨励賞」を受賞</p> <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 (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 (既存建物の杭基礎の再利用)

DBJ Green Building 認証(5段階の認証付与制度)の取得を推進しております。
2014年9月に、4物件ともに「3つ星」の評価を再取得しております。

大阪ビジネスパーク(OBP)の安全性

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



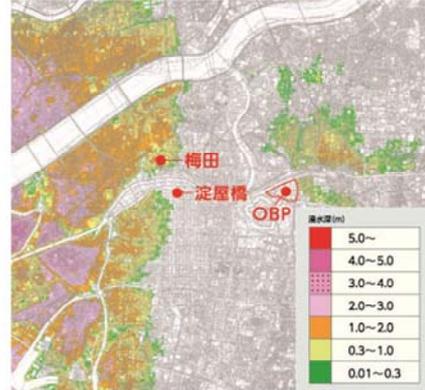
OBPの安全性

地震	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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) 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)
水害	<ul style="list-style-type: none"> 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

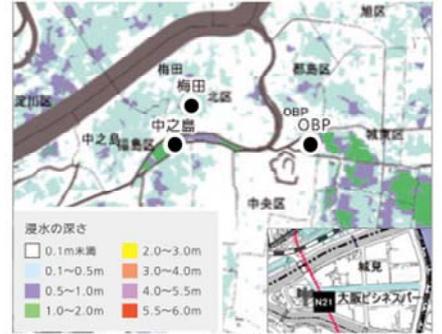


■津波浸水想定図



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

■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、その増にたまり浸水することなどによって発生する氾濫

大阪ビジネスパーク(OBP)リノベーション事業について

2014年7月1日より、松下IMPビルにおいて電力供給システムの技術実証事業を開始



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/平成26年度 次世代エネルギー技術実証事業」に採択。
- ・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都市開発株、関西電力株、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

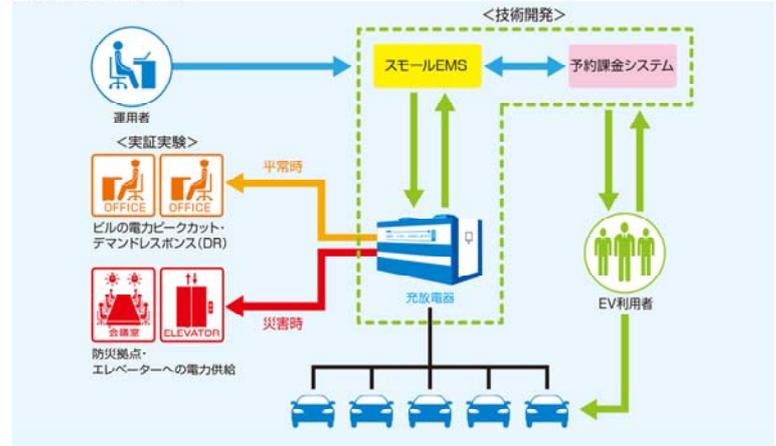
【技術開発(2013年度)】

- ・EV充電器 (国内で初めて5台のEV・PHVを同時に充電)
- ・EV用エネルギー管理システム(EMS)

【技術実証および分析・評価(2014~2015年度)】

- ・松下IMPビルに充電器やEMS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の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



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」、MID都市開発株「OBP「V2X」プロジェクト公式サイト(<http://obp-smartcity.com/>)」より抜粋

財務諸表(貸借対照表)



(単位:金額(百万円)、比率(%))

区分	2014年6月期(第16期) (2014年6月30日現在)		2014年12月期(第17期) (2014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	14,596	8.6	15,281	9.1	685	4.7
現金及び預金	8,951		9,270		318	
信託現金及び信託預金	5,502		5,862		359	
営業未収入金	129		123		▲5	
前払費用	12		25		13	
繰延税金資産	0		0		▲0	
II 固定資産 合計	154,165	91.4	153,542	90.9	▲623	▲0.4
1.有形固定資産						
信託建物	63,932		64,350		▲677	
減価償却累計額	▲14,700		▲15,796		▲0	
信託構築物	108		109		▲0	
減価償却累計額	▲18		▲20		▲0	
信託機械及び装置	7		7		▲0	
減価償却累計額	▲0		▲1		▲8	
信託工具、器具及び備品	489		516		▲8	
減価償却累計額	▲267		▲302		▲0	
信託土地	104,273		104,273		—	
信託建設仮勘定	—		3		3	
有形固定資産合計	153,824	91.1	153,140	90.7	▲683	▲0.4
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	▲14.9
3.投資その他の資産						
敷金及び保証金	10		10		—	
長期前払費用	329		390		60	
投資その他の資産合計	339	0.2	400	0.2	60	17.8
資産合計	168,762	100.0	168,823	100.0	61	0.0
(負債の部)						
I 流動負債 合計	16,323	9.7	17,904	10.6	1,581	9.7
営業未払金	262		314		52	
1年内返済予定の長期借入金	14,050		15,250		1,200	
未払金	645		864		219	
未払費用	111		108		▲2	
未払分配金	11		8		▲2	
未払法人税等	1		1		▲0	
未払消費税等	100		56		▲43	
前受金	713		711		▲1	
その他	428		588		160	
II 固定負債 合計	60,905	36.1	59,452	35.2	▲1,453	▲2.4
長期借入金	51,375		50,050		▲1,325	
預り敷金及び保証金	7,517		7,340		▲177	
信託預り敷金及び保証金	2,013		2,062		49	
負債合計	77,229	45.8	77,357	45.8	127	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						
当期末処分利益又は 当期末処理損失(▲)	1,160		1,094		▲66	
剰余金合計	1,160		1,094		▲66	
投資主資本合計	91,532		91,466		▲66	
純資産合計	91,532	54.2	91,466	54.2	▲66	▲0.1
負債純資産合計	168,762	100.0	168,823	100.0	61	0.0

期中発生の資本的支出514百万円(物件別詳細はp.52参照)

財務諸表(損益計算書)



(単位:金額(百万円)、比率(%))

区分	2014年6月期(第16期) (2014年1月1日~2014年6月30日)		2014年12月期(第17期) (2014年7月1日~2014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	5,157	100.0	5,173	100.0	15	0.3
賃貸事業収入	4,795		4,790			
その他賃貸事業収入	362		383			
2.営業費用	3,543	68.7	3,634	70.3	91	2.6
賃貸事業費用	3,023		3,123			
資産運用報酬	399		395			
資産保管手数料	8		8			
一般事務委託手数料	41		41			
役員報酬	5		5			
その他営業費用	65		59			
営業利益	1,614	31.3	1,538	29.7	▲75	▲4.7
3.営業外収益	2	0.1	2	0.0	▲0	▲23.1
受取利息	1		1			
未払分配金戻入	1		0			
4.営業外費用	455	8.8	453	8.8	▲1	▲0.4
支払利息	365		363			
融資関連費用	89		89			
その他	0		0			
経常利益	1,161	22.5	1,087	21.0	▲74	▲6.4
5.特別利益	—	—	76	1.5	76	—
保険差益	—	—	76			
6.特別損失	—	—	68	1.3	68	—
固定資産圧縮損	—	—	68			
税引前当期純利益	1,161	22.5	1,095	21.2	▲66	▲5.7
法人税等	1	0.0	1	0.0	▲0	▲7.8
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	1,160	22.5	1,093	21.1	▲66	▲5.7
前期繰越利益	0		0		0	8.2
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	1,160		1,094		▲66	▲5.7

賃貸事業収入 内訳

賃貸料	3,918
共益費	724
駐車場収入	147

賃貸事業費用 内訳

管理業務費	645
水道光熱費	612
公租公課	527
損害保険料	10
修繕費	143
減価償却費	1,133
固定資産除却損	0
その他賃貸事業費用	50

指標	2014年6月期(第16期) (2014年1月1日～ 2014年6月30日)	2014年12月期(第17期) (2014年7月1日～ 2014年12月31日)	備考
実質運用日数	181日	184日	—
賃貸NOI	3,268百万円	3,182百万円	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)	4.2%	4.0%	賃貸NOI[年換算]÷保有物件取得価格合計(日平残ベース)
ファンズ・フロム・オペレーション(FFO)	2,294百万円	2,227百万円	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	12,497円	12,129円	FFO÷期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	1.4%	1.3%	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%	2.4%	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	498,477円	498,116円	期末純資産額÷期末発行済投資口数
1口当たりNAV	318,248円	323,480円	[期末純資産額+(期末鑑定評価額-期末帳簿価格)]÷期末発行済投資口数
NAV倍率	0.74倍	0.93倍	期末投資口価格÷1口当たりNAV
期末総資産有利子負債比率(LTV)	38.8%	38.7%	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)	7.3倍	7.1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	0.6倍	期末投資口価格÷1口当たり純資産額
株価収益率(PER)	18.4倍	25.6倍	期末投資口価格÷1口当たり当期純利益額[年換算]
FFO倍率	9.3倍	12.6倍	期末投資口価格÷1口当たりFFO[年換算]

注: 期末投資口価格は、2014年12月31日の終値である302,000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	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃料	1,626	623	235	—	—	726	70	44	217	70	76	—
共益費	459	143	15	—	—	—	11	8	50	9	26	—
駐車場収入	64	56	6	—	—	—	7	1	5	1	2	—
賃貸事業収入	2,150	823	257	—	—	726	89	54	272	81	105	—
水道光熱費収入	154	99	28	—	—	—	7	4	39	12	11	—
解約違約金	1	—	—	—	—	—	—	2	—	—	—	—
その他収入	9	4	2	—	—	—	0	0	1	1	0	—
その他賃貸事業収入	166	103	30	—	—	—	7	7	41	13	12	—
①賃貸事業収益	2,317	926	288	—	—	726	97	61	313	95	117	—
管理業務費	335	184	33	—	—	8	14	8	33	10	12	—
支払手数料	10	0	—	—	—	—	0	—	—	—	1	—
水道光熱費	320	185	32	—	—	—	10	5	33	13	11	—
公租公課	208	128	45	—	—	59	12	6	22	8	12	—
損害保険料	4	2	0	—	—	1	0	0	0	0	0	—
修繕費	36	36	8	—	—	41	0	2	9	1	2	—
その他賃貸事業費用	26	10	0	—	—	—	—	0	0	0	0	—
②賃貸事業費用	942	548	120	—	—	109	38	21	100	34	41	—
③NOI (①-②) NOI 利回り (取得価格ベース) (年間ベース)	1,374 4.0%	378 3.1%	168 4.0%	39 3.4%	84 6.0%	616 4.7%	58 3.6%	39 3.9%	213 3.9%	60 3.4%	75 5.0%	74 6.5%
④減価償却費	525	261	61	14	18	115	24	13	39	18	22	19
⑤固定資産除却損	—	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	849	116	107	24	66	500	34	25	173	42	53	54
資本的支出	350	72	1	—	(注3) 68	4	8	9	—	—	—	—

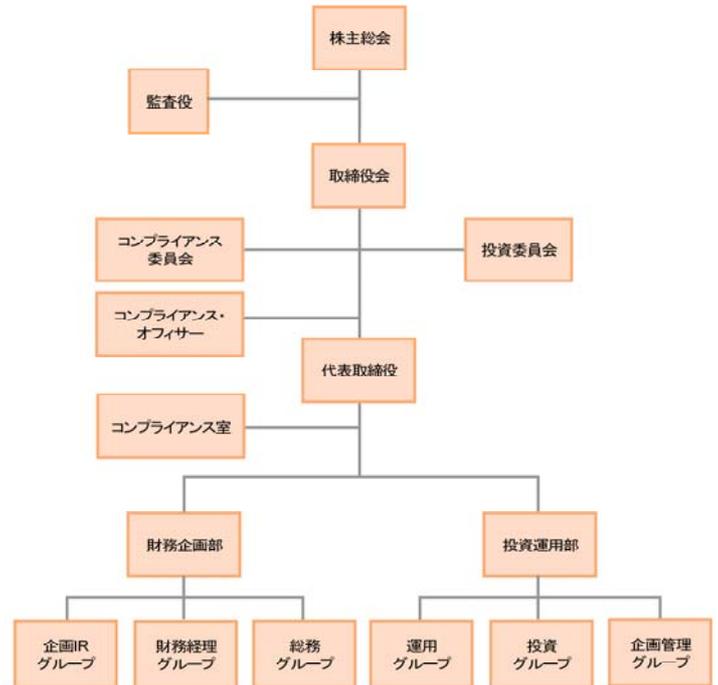
- 注
1. 百万円未満は切り捨てて記載しております。
 2. テナントから開示について同意が得られていないため、NOI、減価償却費及び賃貸事業利益以外は記載しておりません。
 3. 保険金等で取得した資産につき、圧縮記帳の適用を受けております。

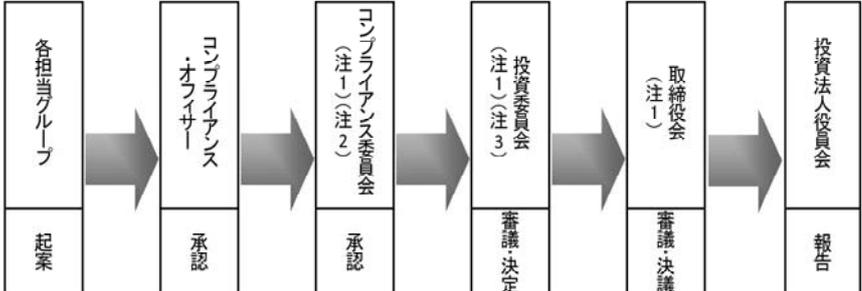
MID REIT, Inc.

会社概要

会社概要 (2015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 財務企画部部長	齋藤 裕孝
	常務取締役 投資運用部部長	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



スポンサー関係者の定義	(a) 投資信託及び投資法人に関する法律に定義される利害関係人等 (b) 資産運用会社の主要株主(金融商品取引業者の主要株主として金融商品取引法に定めるものをいう。)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。)における連結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。))	
取引・選定基準(原則)	物件の取得・売却	取得価格 ≤ 鑑定評価額, 鑑定評価額 ≤ 売却価格であること
	物件の賃貸	市場実勢等を勘案して、適正と判断される条件であること
	売買・賃貸の媒介	宅建業法に規定する報酬の範囲内であること
	運用管理・建物管理の委託	委託先としての諸条件の具備及び手数料水準を総合的に検討すること
	工事発注(100万円以上)	見積価格が第三者の水準と著しく乖離してはいけないこと
意思決定のプロセス	 <div style="margin-left: 600px;"> <p>注</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 </div>	

- 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

