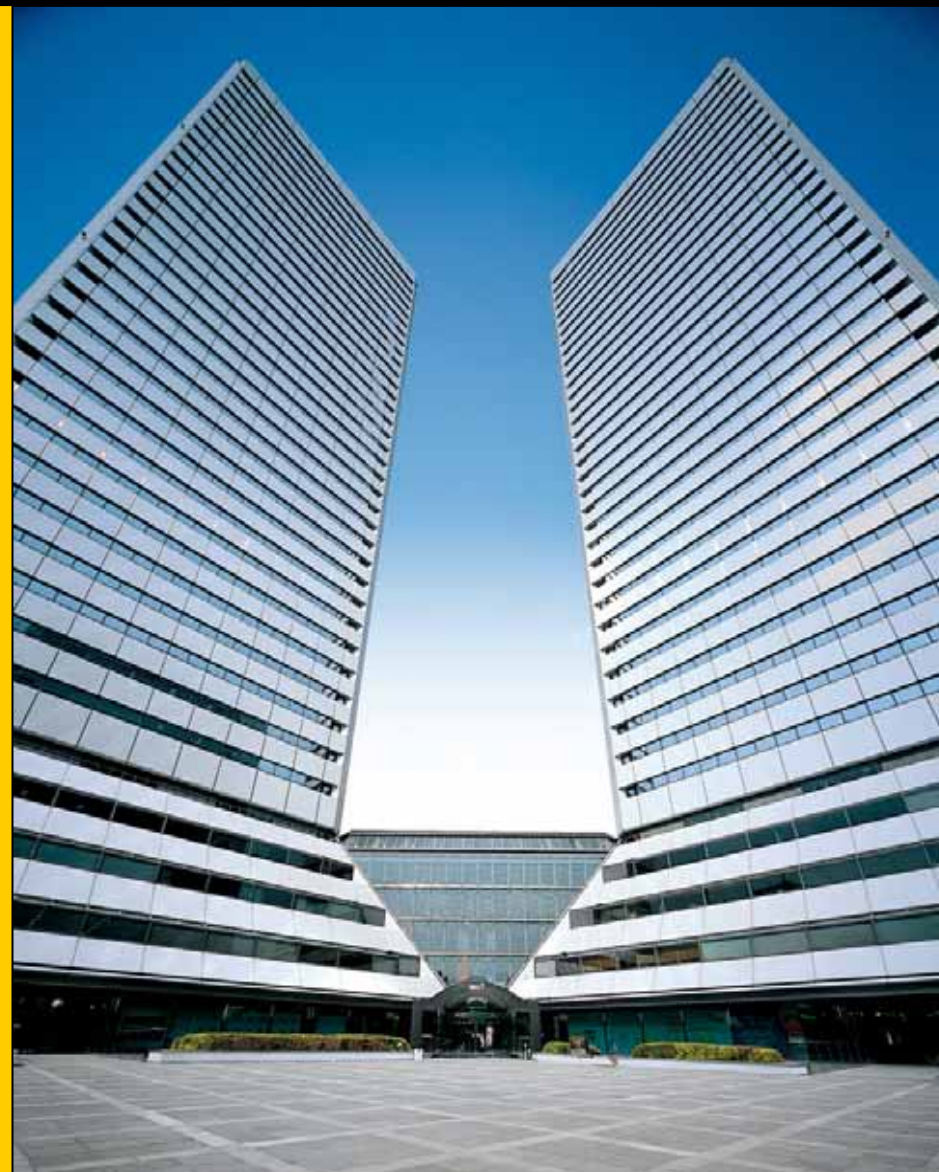


MIDリート投資法人 第3期 決算説明資料

(平成19年7月1日～平成19年12月31日)

MIDリートマネジメント株式会社



重要なお知らせ

- 本資料は、MIDリート投資法人の決算のご説明のための資料であって、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なさ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、およ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、确实性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がありますのであらかじめご了承ください。
- 本資料には、一定の前提条件に基づく現時点における将来に関する予測に基づく記述が含まれています。そのような記述は今後の前提条件の推移、リスクの顕在化又は不確定要因の変動等による影響を受けるものであり、MIDリート投資法人の将来の業績を保証するものではありません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。



目次



. 決算ハイライト

第3期決算ハイライト	5
第3期運用状況(実績)	6
業績等の推移	7
財務指標・決算指標	8
損益計算書	9
貸借対照表	10
キャッシュフロー計算書及び 金銭の分配に係る計算書	11

. 業績予想

第4期及び第5期の運用状況の予想	13
------------------	----

. 成長戦略


1. スポンサーとの協働	16
2. 内部成長	
物件別稼働率	18
稼働率の推移	19
賃料改定状況	20
賃料改定への取り組み	21
その他取り組み	22,23
3. 外部成長	
今期の取得実績	25
物件情報の取得状況	26
今後の戦略	27

. 財務の状況

借入金等の状況	29,30
---------	-------

. Appendix

1. 投資口価格の推移	32,33
2. 投資主の状況	34,35
3. ポートフォリオの状況	
ポートフォリオマップ	37
ポートフォリオ一覧	38
期末算定価格	39
大口テナントの概要	40
第3期物件別収支	41
組入物件	42 ~ 45
4. 資産運用会社の概要	46
5. ガバナンス体制	47
6. スポンサー関係者との利益相反取引ルール	48
7. 大阪圏のオフィス市況データ等	
オフィスビル空室率の推移	50
オフィスビル新規供給について	51,52
物件売買マーケット市況感	53
お問い合わせ先	54



. 決算ハイライト



第3期決算ハイライト



p.6参照

1口当たり分配金: **13,043円** (当初予想比 + 900円, + 7.4%)



p.8及びp.17~23参照

賃貸NOI利回り: **5.7%*** (高稼働率の維持等) *固定資産税等調整後



p.24~27参照

スポンサーによる新規開発案件(仮称 桜通MIDビル)の匿名組合出資持分を取得



p.28~30参照

LTV水準: **36.6%** (第3期末時点)
柔軟な財務戦略の確保 (投資法人債の発行登録を実施)



第3期運用状況(実績)



	第3期実績 平成19年7月1日～ 平成19年12月31日	第3期 当初予想	第3期当初予想比		第2期実績	第2期実績比	
			増減額	増減率		増減額	増減率
実質運用日数(日)	184	184	-	-	181	-	-
営業収益(百万円)	6,299	6,252	47	0.8%	6,187	112	1.8%
営業利益(百万円)	2,866	2,757	109	4.0%	3,111	245	7.9%
経常利益(百万円)	2,396	2,231	165	7.4%	2,668	272	10.2%
当期純利益(百万円)	2,394	2,229	165	7.4%	2,666	272	10.2%
1口当たり分配金(円)	13,043	12,143	900	7.4%	14,523	1,480	10.2%

■ 水道光熱費収支の見込みと実績の差異
■ 修繕費等のコスト削減 他

■ 支払金利の見込みと実績の差異 他

■ 第2期取得2物件 通期稼働 他

■ 公租公課の増加 他

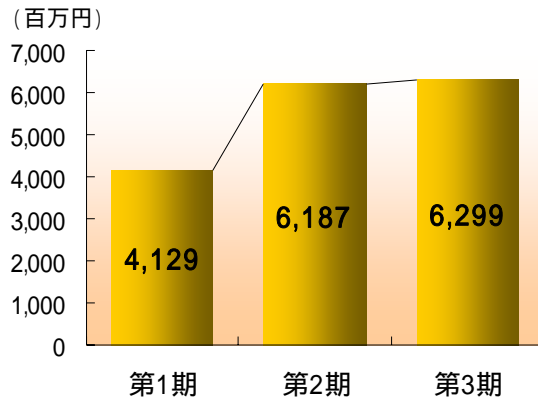


業績等の推移

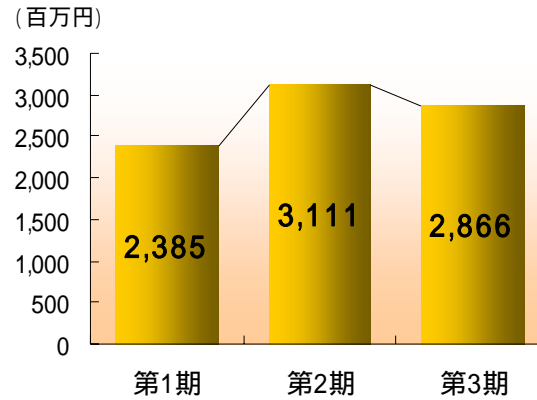


業績等の推移 (第1期～第3期)

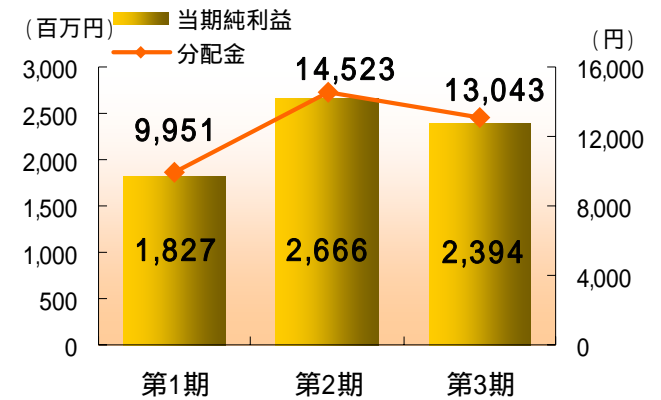
営業収益



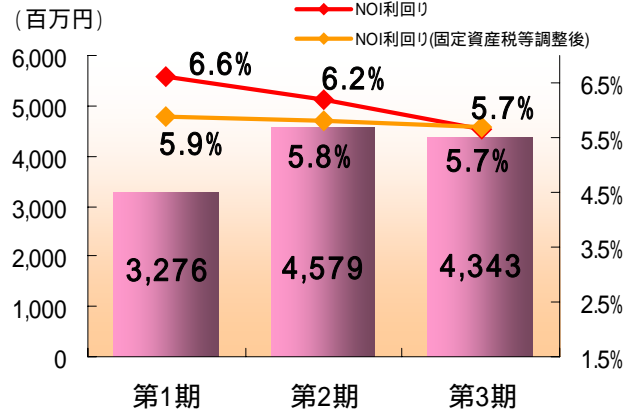
営業利益



当期純利益・分配金

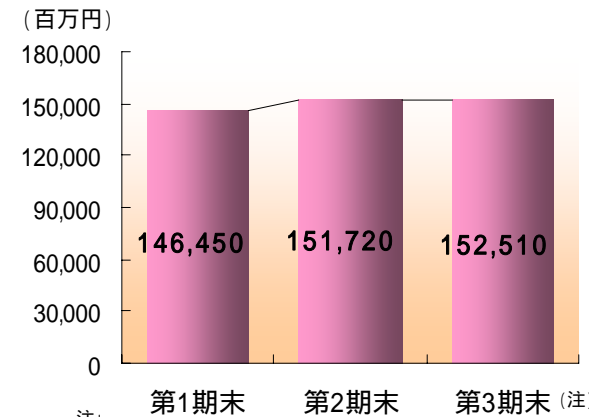


NOI



物件別NOIはp.41参照

取得価格合計



注:

本投資法人は、上記の他、第3期中に「(仮称)桜通MIDビル」の開発を行う桜通開発合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分(101百万円)を取得しております。



- 財務指標・決算指標



指標	第3期実績 (平成19年7月1日～ 平成19年12月31日) (注1)	第2期実績 (平成19年1月1日～ 平成19年6月30日) (注2)	備考
実質運用日数	184日	181日	-
賃貸NOI	4,343百万円 (4,322百万円)	4,579百万円 (4,292百万円)	賃貸事業利益 + 減価償却費
賃貸NOI利回り(年間ベース)	5.7% (5.7%)	6.2% (5.8%)	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)	3,282百万円 (3,261百万円)	3,524百万円 (3,237百万円)	当期純利益 + 減価償却費
1口当たりFFO	17,874円 (17,760円)	19,191円 (17,630円)	FFO / 期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	2.8%	3.2%	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)	5.1%	5.8%	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	505,201円	506,682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)	36.6%	36.5%	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)	8.6倍	9.6倍	金利償却前当期純利益 / 支払利息
株価純資産倍率(PBR)	1.0倍	1.2倍	期末投資口価格 / 1口あたり純資産額
株価収益率(PER)	20.2倍	21.2倍	期末投資口価格 / 1口あたり純利益額
FFO倍率	14.5倍	16.1倍	期末投資口価格 / 1口あたりFFO

注:

- ()内は第3期末時点保有物件の巡航ベースの固定資産税及び都市計画税の公租公課額の見通し(21百万円、年換算:42百万円)を期間費用として勘案した場合の数値です。
- ()内は第2期末時点保有物件の巡航ベースの固定資産税及び都市計画税の公租公課額の見通し(564百万円、年換算:1,139百万円)を期間費用として勘案した場合の数値です。

損益計算書

損益計算書

区 分	第3期 (平成19年7月1日～平成19年12月31日)		
	金 額 (千円)		百分比 (%)
1. 営業収益			
賃貸事業収入	5,907,140		
その他賃貸事業収入	392,346	6,299,486	100.0
2. 営業費用			
賃貸事業費用	2,842,905		
資産運用報酬	461,946		
資産保管委託報酬	8,370		
一般事務委託報酬	46,681		
役員報酬	10,800		
その他営業費用	62,227	3,432,932	54.5
営業利益		2,866,554	45.5
3. 営業外収益			
受取利息	15,365		
その他営業外収益	2	15,368	0.2
4. 営業外費用			
支払利息	433,613		
融資関連費用	51,452		
その他営業外費用	290	485,355	7.7
経常利益		2,396,566	38.0
税引前当期純利益		2,396,566	38.0
法人税、住民税及び事業税	1,605		
法人税等調整額	6	1,612	0.0
当期純利益		2,394,953	38.0
前期繰越利益		146	
当期末処分利益		2,395,099	

賃貸事業収入 内訳 (単位:千円)

賃貸料	4,639,655
共益費	1,096,066
駐車場収入	171,418

賃貸事業費用 内訳 (単位:千円)

管理業務費	702,852
水道光熱費	551,130
公租公課	556,481
損害保険料	19,582
修繕費	76,775
減価償却費	887,306
その他賃貸事業費用	48,777

貸借対照表

貸借対照表

区 分	第2期 (平成19年6月30日現在)		第3期 (平成19年12月31日現在)		増減	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
(資産の部)						
流動資産 合計	15,351,193	9.2	14,286,237	8.5	1,064,955	6.9
現金及び預金	9,167,919		8,346,107		821,811	
信託現金及び信託預金	5,963,369		5,678,055		285,314	
営業未収入金	208,514		199,478		9,036	
未収還付法人税等			1,867		1,867	
前払費用	10,763		60,108		49,344	
繰延税金資産	36		29		6	
その他流動資産	589		589			
固定資産 合計	152,554,758	90.8	153,175,519	91.5	620,761	0.4
1.有形固定資産						
土地			825,095		825,095	
信託建物	50,130,026		50,721,540		290,668	
減価償却累計額	1,406,607		2,288,789			
信託構築物	42,082		43,532		879	
減価償却累計額	108		679			
信託工具器具及び備品	53,309		85,639		27,775	
減価償却累計額	2,554		7,108			
信託土地	103,513,074		103,513,074			
有形固定資産合計	152,329,223	90.7	152,892,304	91.3	563,081	0.4
2.無形固定資産						
ソフトウェア	2,351		2,081		270	
無形固定資産合計	2,351	0.0	2,081	0.0	270	11.5
3.投資その他の資産						
投資有価証券			101,505		101,505	
差入敷金保証金	10,000		10,000			
長期前払費用	213,183		169,628		43,554	
投資その他の資産合計	223,183	0.1	281,133	0.2	57,950	26.0
資産合計	167,905,951	100.0	167,461,757	100.0	444,194	0.3

区 分	第2期 (平成19年6月30日現在)		第3期 (平成19年12月31日現在)		増減	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
(負債の部)						
流動負債 合計	2,213,905	1.3	23,493,028	14.0	21,279,122	961.2
営業未払金	274,882		235,474		39,408	
1年以内返済予定長期借入金			21,300,000		21,300,000	
未払金	665,374		722,355		56,981	
未払費用	2,317		7,222		4,905	
未払配当金	15,526		21,320		5,794	
未払法人税等	188		402		213	
未払消費税等	73,265		120,504		47,238	
前受金	782,808		760,973		21,834	
その他流動負債	399,542		324,775		74,766	
固定負債 合計	72,652,500	43.3	51,201,015	30.6	21,451,484	29.5
長期借入金	61,300,000		40,000,000		21,300,000	
預り敷金保証金	9,155,696		9,048,336		107,360	
信託預り敷金保証金	2,196,803		2,152,679		44,124	
負債合計	74,866,405	44.6	74,694,043	44.6	172,361	0.2
(純資産の部)						
投資主資本						
1.出資総額	90,372,613	53.8	90,372,613	54.0		
2.剰余金						
当期末処分利益	2,666,932		2,395,099		271,832	
剰余金合計	2,666,932	1.6	2,395,099	1.4	271,832	10.2
投資主資本合計	93,039,545	55.4	92,767,713	55.4	271,832	0.3
純資産合計	93,039,545	55.4	92,767,713	55.4	271,832	0.3
負債・純資産合計	167,905,951	100.0	167,461,757	100.0	444,194	0.3

内 期中発生 of 資本的支出 625百万円
(物件別詳細はp.41参照)

キャッシュフロー計算書及び金銭の分配に係る計算書



キャッシュフロー計算書

(単位:千円)

区 分	第3期 (平成19年7月1日～ 平成19年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,279,518
税引前当期純利益	2,396,566
減価償却費	887,306
長期前払費用償却額	43,554
受取利息	15,365
支払利息	433,613
営業未収入金の増加・減少額	9,036
未払消費税等の増加・減少額	47,238
営業未払金の増加・減少額	39,408
前受金の増加・減少額	21,834
前払費用の増加・減少額	49,344
その他	4,759
小 計	3,696,121
利息の受取額	15,365
利息の支払額	428,708
法人税等の支払額	3,260
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,741,680
有形固定資産の取得による支出	825,095
信託有形固定資産の取得による支出	557,770
投資有価証券の取得による支出	101,505
預り敷金保証金の収入	488,372
信託預り敷金保証金の収入	444,308
預り敷金保証金の支出	685,530
信託預り敷金保証金の支出	488,432
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出	16,028
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,660,991
分配金の支払額	2,660,991
現金及び現金同等物の増加・減少額	1,123,153
現金及び現金同等物の期首残高	13,068,844
現金及び現金同等物の期末残高	11,945,690

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

区 分	第3期 (平成19年7月1日～ 平成19年12月31日)
当期末処分利益	2,395,099,852
分配金の額	2,395,020,875
(投資口1口当たりの分配金の額)	13,043
次期繰越利益	78,977



.業績予想

第4期及び第5期の運用状況の予想

科目	第3期実績 (平成19年7月1日～ 平成19年12月31日)
実質運用日数	184 日
営業収益	6,299 百万円
営業利益	2,866 百万円
経常利益	2,396 百万円
当期純利益	2,394 百万円
1口当たり分配金	13,043 円

	第4期予想 (平成20年1月1日～ 平成20年6月30日)	第5期予想 (平成20年7月1日～ 平成20年12月31日)
	182 日	184 日
	6,300 百万円	6,388 百万円
	2,778 百万円	2,806 百万円
	2,282 百万円	2,260 百万円
	2,280 百万円	2,258 百万円
	12,417 円	12,300 円

実績および前提条件

費用(一部)	実績		第4期予想		第5期予想	
	第3期実績	第4期実績	第4期予想	第5期予想	第4期予想	第5期予想
水道光熱費	551 百万円	485 百万円	485 百万円	563 百万円	485 百万円	563 百万円
修繕費	76 百万円	141 百万円	141 百万円	120 百万円	141 百万円	120 百万円
支払利息	433 百万円	458 百万円	458 百万円	505 百万円	458 百万円	505 百万円
固定資産税・都市計画税等の 期間費用計上額	556 百万円	573 百万円	573 百万円	590 百万円	573 百万円	590 百万円

注:

- 上記予想にかかる発行済投資口数の前提は、いずれの期も183,625口としております。
- 上記予想は一定の条件の下に平成20年2月22日時点で算出したものです。今後の既存物件の稼働率及び賃料の変動、不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻く状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。



. 成長戦略



-1. スポンサーとの協働

スポンサーとの協働 ~ 開発型案件への取り組み(匿名組合出資持分の取得)

(仮称)桜通MIDビル 物件概要

物件概要(注)	
所在地	名古屋市中区丸の内三丁目2314番他
交通	名古屋市営地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅徒歩4分、 名古屋市営地下鉄桜通線・名城線「久屋大通」駅徒歩4分
建築時期	平成19年12月着工 平成21年2月下旬竣工予定
用途	事務所
構造	鉄骨造、地上13階建て、塔屋1階
面積	土地 1,662.49㎡
	建物 14,933㎡(延床面積) 9,803㎡(賃貸可能面積)

注：
現時点における計画概要の内容を表示しており、将来変更となる可能性があります。

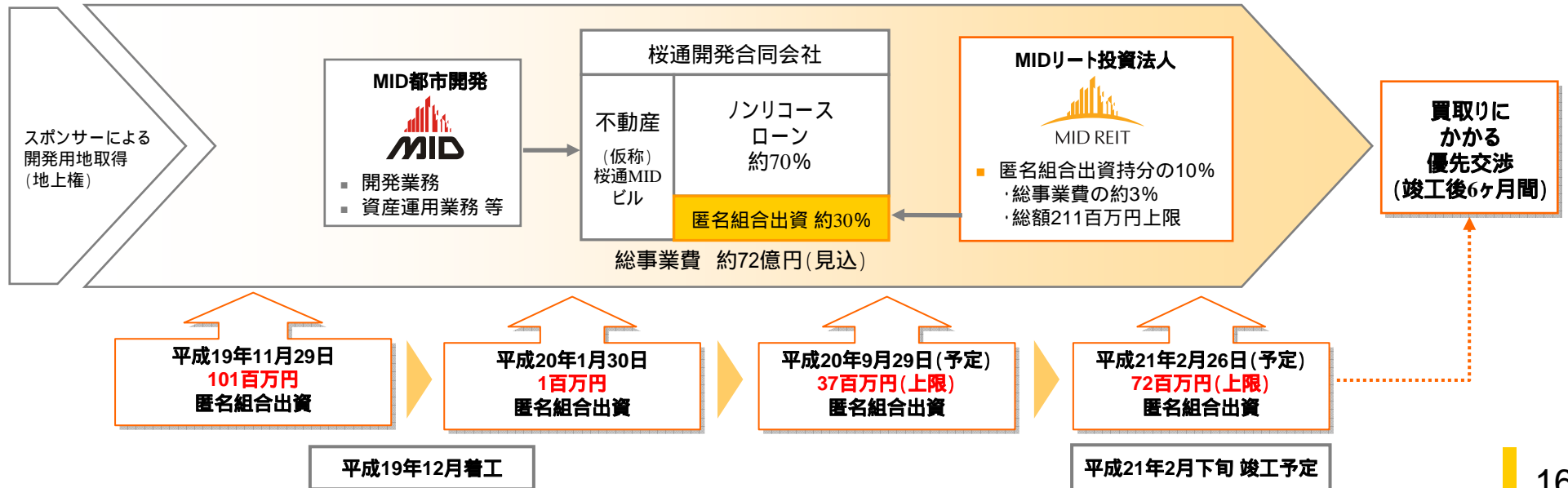


(外観イメージパース)



(案内図)

匿名組合出資スケジュール及びスキーム





-2. 内部成長

- 2 - 物件別稼働率

用途	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	第2期末	第3期末	差異 - (ポイント)	内訳			
				(平成19年6月末) 稼働率 (%) (注2)	(平成19年12月末) 稼働率 (%) (注2)		新規 入居 (㎡)	既存 テナント 増床 (㎡)	既存 テナント 減床 (㎡)	退去 (㎡)
オフィスビル	1	ツイン21	82,427.87	97.4	97.8	0.4	726.81	623.95	643.75	387.14
	2	松下IMPビル	36,728.65	96.5	95.0	1.5	3,401.12	1,243.38	-	5,210.09
	3	松下電工ビル	12,684.52	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	4	御堂筋MIDビル	16,186.37	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	5	東野田MIDビル	5,098.10	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	10	MID今橋ビル	4,278.35	94.4	100.0	5.6	644.20	-	-	390.84
	11	MID御堂筋瓦町ビル	3,039.09	81.4	87.5	6.1	187.43	-	-	-
	6	京橋MIDビル	5,195.99	95.9	93.2	2.7	1,967.63	77.43	77.44	2,088.09
オフィスビル以外	7	MID芝金杉橋ビル	1,989.27	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	8	コナミスポーツクラブ京橋	9,586.26	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	9	イオン津田沼ショッピングセンター	101,210.44	100.0	100.0	-	-	-	-	-

オフィス稼働率 : 98.4%
低層階店舗稼働率 : 77.3%

1階353.99㎡のみ空室

用途別稼働率 (注3)	オフィスビル稼働率	97.3	97.4	0.1
	オフィスビル以外稼働率	100.0	100.0	-
保有物件稼働率(注3)		98.4	98.4	-

内 松下電器産業(株)退去面積 : 6,414.61㎡
↓
第3期末時点埋め戻し面積 : 5,871.00㎡

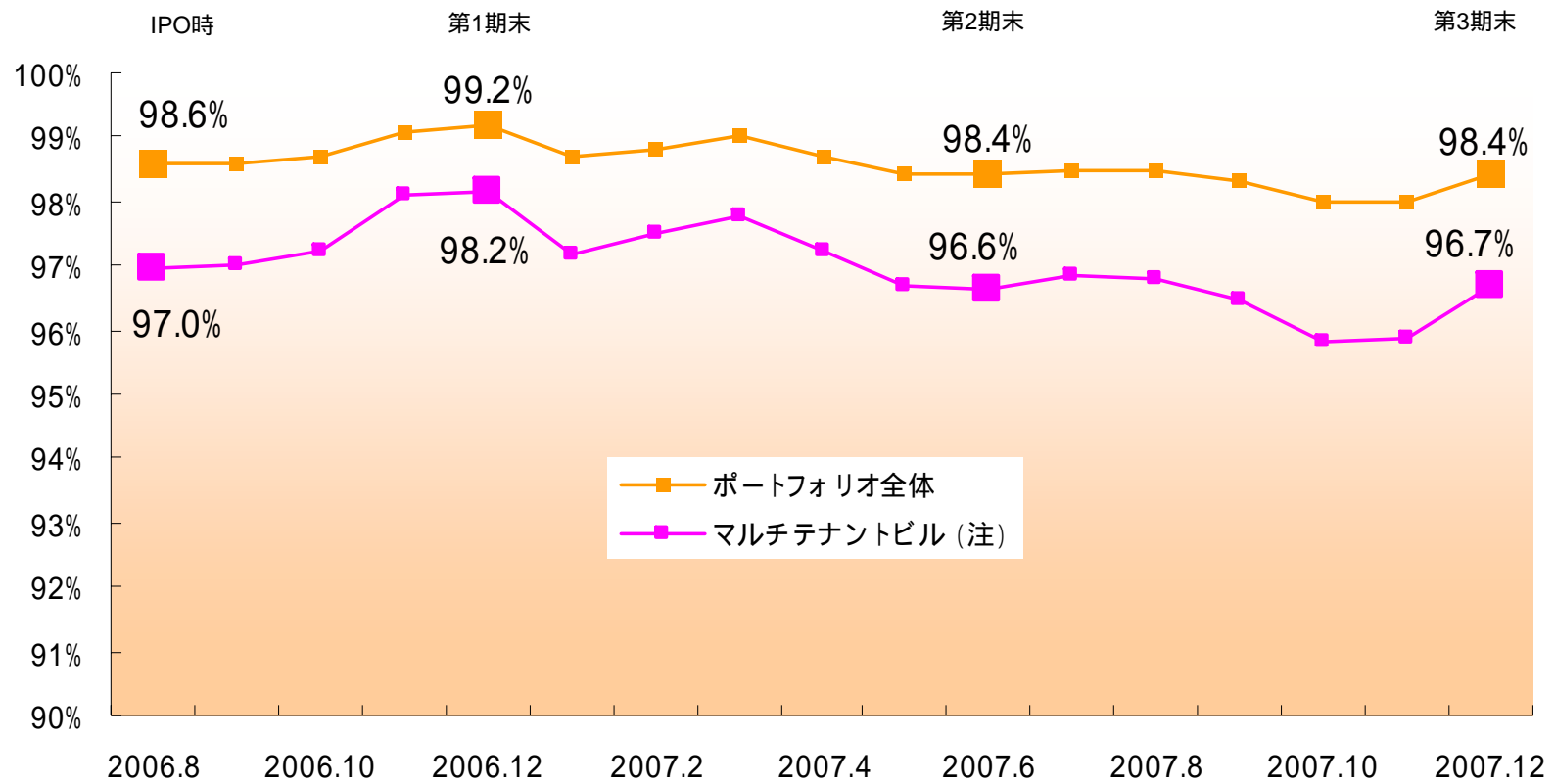
注:

- 1.「賃貸可能面積」とは平成19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津田沼ショッピングセンターは共用部面積及び駐車場面積を、御堂筋MIDビル及び東野田MIDビルは共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しております。
- 2.「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。
- 3.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。)



- 2 - 稼働率の推移

ポートフォリオ稼働率の推移 (IPO時～第3期末)



注:

集計対象物件は以下の通りです。

平成18年8月～平成19年3月：ツイン21、松下IMPビル、京橋MIDビル

平成19年4月：ツイン21、松下IMPビル、京橋MIDビル、MID今橋ビル

平成19年5月以降：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

第3期 既存テナントとの契約更新状況 (注1)

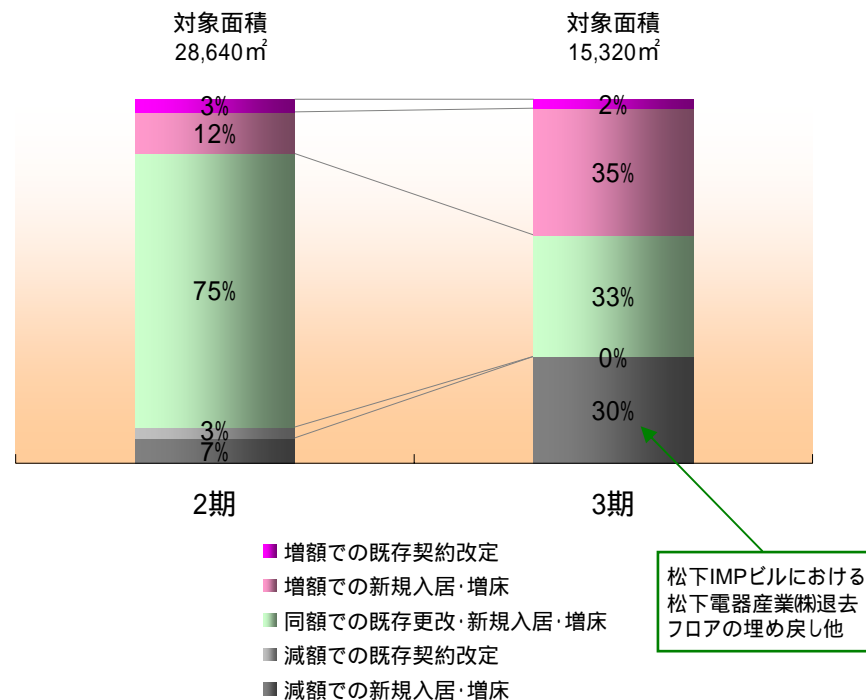
		件数	面積 (m ²)	増加額 (千円) 月額×6
賃料更改	増額改定	1	380.77	967
	据え置き	12	5,105.99	-
	減額改定	0	0	-
計				967

増加率 10.3%

第3期 新規契約の状況 (注2)

		件数	面積 (m ²)	増加額 (千円) 月額×6
直近単価比 (注3)	増額	23	5,311.28	49,161
	同額	0	0	-
	減額	8	4,522.03	39,980
計				9,181

うち松下IMPビル 4,116.68m²



松下IMPビルにおける
松下電器産業(株)退去
フロアの埋め戻し他

1期当たり約10百万円の収益力増

注:

1. 第3期中に契約期間終了日が到来したテナントとの契約更新等の状況についてのみ集計しております。
2. 第3期中に新規入居したテナントとの契約の状況ならびに第3期中に増床等により新たに契約を締結した既存入居テナントとの契約状況について集計しております。
3. 新規入居テナントの賃料単価と本投資法人の物件取得以降に当該新規入居テナントと同じ貸室部分に入居していたテナントの賃料単価(直近単価)とを比較するものです。
なお、本投資法人の物件取得時において空室であった貸室の直近単価は0円と見なして集計しております。

第3期末時点の賃貸借契約の状況(賃料ベース)

物件名称		平成21年12月末までに更新される契約		平成22年1月以降に更新される契約 又は定借契約(注2)
			マーケット賃料水準を 10%以上下回る契約(注1)	
ツイン21	事務所	79.1%	8.2%	20.9%
	店舗	95.7%	15.9%	4.3%
松下IMPビル	事務所	70.9%	7.4%	29.1%
	店舗	67.5%	17.1%	32.5%
松下電工ビル		100.0%	-	-
御堂筋MIDビル		-	-	100.0%
東野田MIDビル		-	-	100.0%
京橋MIDビル		100.0%	46.3%	-
MID芝金杉橋ビル		100.0%	100.0%	-
コナミスポーツクラブ京橋		-	-	100.0%
イオン津田沼ショッピングセンター		-	-	100.0%
MID今橋ビル		95.0%	-	5.0%
MID御堂筋瓦町ビル		100.0%	-	-

↑
**契約改定のタイミングで
 マーケット賃料へのキャッチアップに取り組む**

注:

- 平成19年12月末時点の大手仲介会社等へのヒアリング等をもとにMIDリートマネジメント(株)が把握した近隣エリア等における新規成約賃料水準との比較によります。
- 契約更新時以外での賃料更改にかかる取り決めがあり、平成21年12月末までに双方の合意により賃料更改が可能な契約を含みます。

テナント満足度調査の実施

< 2007年度調査の概要 >

- 実施対象ビル： ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル
- 実施期間： 平成19年11月5日～平成19年11月27日
- サンプル数： 175テナント
- 調査実施機関： 株式会社電通リサーチ

調査結果—CSI(注)の水準

因子	2007年度	2006年度	差異
・ 周辺環境のよさ	74.3	74.4	-0.1
・ F M対応の迅速さ	72.9	72.0	+0.9
・ 清掃・清潔性	71.1	71.2	-0.1
・ 管理スタッフのマナー	70.8	72.0	-1.2
・ P M対応のよさ	67.3	67.5	-0.2
・ 管理センター運営のよさ	66.9	64.9	+2.0
・ 安全対策	65.7	61.9	+3.8
・ ビルとしてのパフォーマンス性	59.0	58.2	+0.8
・ 共用部分の充実	56.5	53.6	+2.9
・ P Mからの情報提供	55.6	53.0	+2.6
・ 複合ビルとしての充実	52.3	49.7	+2.6
・ ビルの快適性	49.5	47.8	+1.7

ビル運営管理および周辺環境に強み

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。

バリューアップ工事、リニューアル工事の実施例

イオン津田沼ショッピングセンター(千葉)



来店者用ラウンジの新設(増築)

増築工事实施(289.5m²)



年間約12百万円の賃料増収

ツイン21(大阪)



スモーキングラウンジの設置



エレベータ内装リニューアル

高稼働を維持するため、テナント満足度向上に向けた取り組みを継続的に実施



-3. 外部成長

第3期取得物件

(仮称)桜通MIDビル [匿名組合出資持分, 平成19年11月取得]

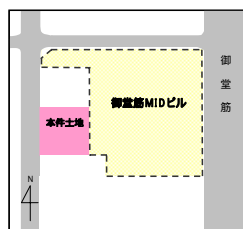


(外観イメージパース)

用途	オフィスビル	(注)
所在地	名古屋市中区丸の内	
延床面積	14,933㎡	
賃貸可能面積	9,803㎡	
建築時期	平成21年2月竣工予定	
出資先	桜通開発合同会社	
取得価格	総額211百万円を上限とする	
総事業費	約72億円	

MIDグループの開発力を活用した優良物件の囲い込み

御堂筋MIDビル隣接土地 [平成19年10月取得]



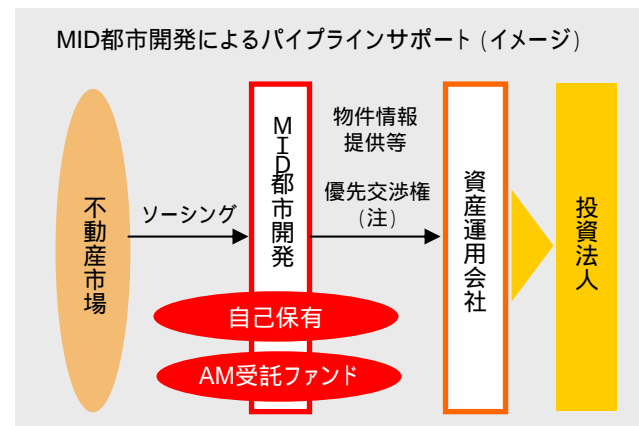
所在地	大阪市中央区南船場
土地面積	188.36㎡
売主	宗教法人金光教船場教会
取得価格	790百万円

御堂筋MIDビルと一体化し、増改築等による収益力UPを検討

注：
現時点における計画概要の内容を表示しており、将来変更となる可能性があります。

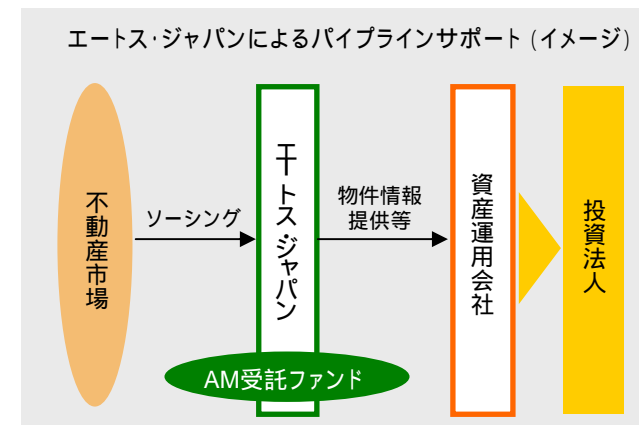
スポンサーによる物件情報等パイプラインサポート

MID都市開発によるパイプラインサポート (イメージ)



注：
一定の条件に合致する一部の物件が対象となります。

エートス・ジャパンによるパイプラインサポート (イメージ)

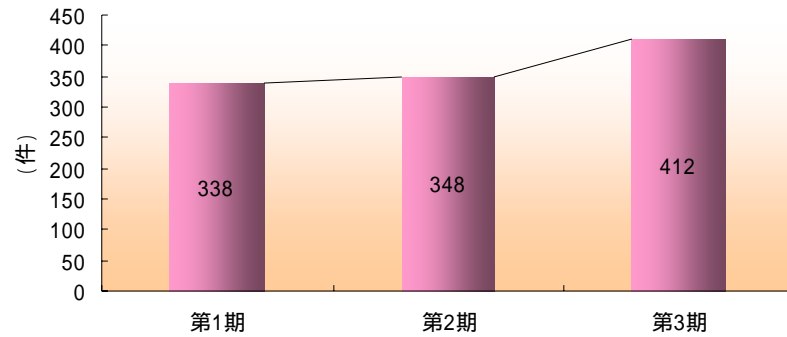




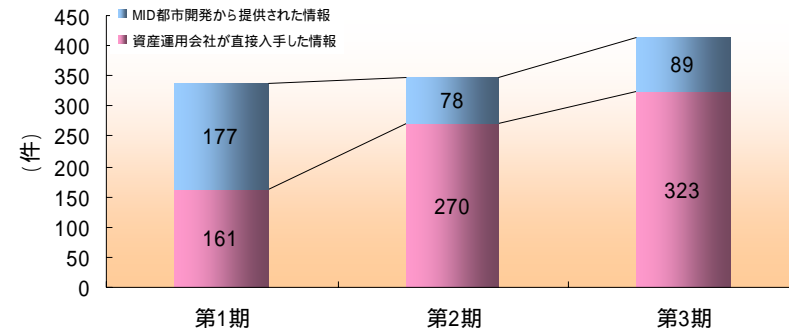
- 3 - 物件情報の取得状況



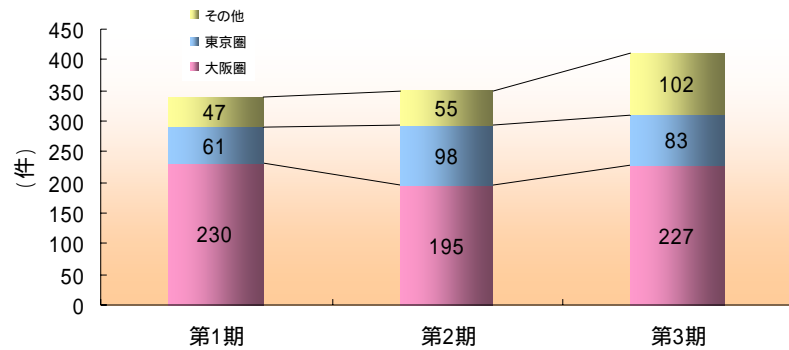
情報総数



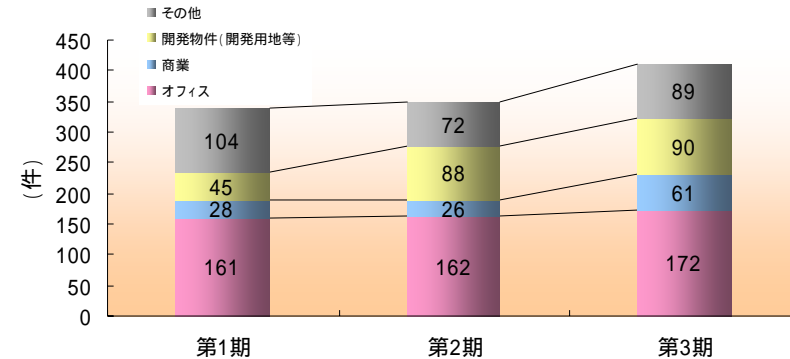
情報ルート別情報件数



エリア別情報件数



アセットタイプ別情報件数



投資機会の確保に向け、幅広いエリア及びアセットタイプの物件情報を取得

課題 地域・テナント集中の緩和

対応 適正な価格での優良物件の取得が不可欠

< 参考：第3期末時点の地域・テナント集中度合 >

地域別割合

取得価格ベース

上位テナント占有割合

賃貸事業収益ベース

上位テナント占有割合

賃貸事業収入ベース

外部成長イメージ (注)

新規物件取得によるLTV変動と分配金への影響のシミュレーション

OBP以外における新規物件の取得
約300億円

デット調達 約300億円 (LTV46.2%)

↓

分配金寄与額： 約800円 / 口 前後

OBPへの集中度(取得価格ベース)： 約55%

< 取得物件の前提 >

- ・NOI利回り： 4.5%前後を想定
- ・NOI： 13.5億円 / 年 前後
- ・分配可能額： 3億円 / 年 前後

・財務方針上の上限LTV： 原則60%

・**第3期末LTV： 36.6%**

・巡航状態と想定するLTV： 40%台

投資法人B/S (イメージ)

新規取得 約300億円	新規デット調達 約300億円
固定資産 1,531億円	借入金 613億円
流動資産 143億円	純資産 927億円
(内 敷金別入 90億円)	

敷金・保証金 112億円
その他 22億円

注：
あくまで平成19年12月末時点の財務状況に基づき、新規資産の取得資金を全て負債で調達し、かつ、上記の想定に見合う新規物件を取得したと仮定した場合の想定イメージを表したものであり、標記のと通りの将来の成長、分配金への寄与、OBPへの集中緩和等を実現することを保証するものでも、確約するものでもありません。

1口当たり分配金の長期安定成長を目指す



. 財務の状況

借入金等の状況(1)

借入金明細 (平成19年12月末時点)

区分	借入先	借入日	当期末残高 (億円)	平均利率(%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要	
一年以内 返済予定 長期借入金	ターム ローン (2年) (注2)	みずほコーポレート銀行、 住友信託銀行、三井住友銀行、 新生銀行、りそな銀行、池田銀行、 百五銀行、山口銀行、 東京海上日動火災保険	平成18年 8月31日	213億円	1.084	平成20年 8月31日	期日一括	(注4)	有担保
長期 借入金	ターム ローン (3年) (注2) (注3)	みずほコーポレート銀行、 住友信託銀行、三井住友銀行、 新生銀行、りそな銀行、 三菱UFJ信託銀行、あおぞら銀行、 池田銀行、損害保険ジャパン	平成18年 8月31日	200億円	1.447	平成21年 8月31日	期日一括	(注4)	有担保
	ターム ローン (4年) (注2) (注3)	みずほコーポレート銀行、 住友信託銀行、三井住友銀行、 新生銀行、りそな銀行、 あおぞら銀行、池田銀行	平成18年 8月31日	200億円	1.699	平成22年 8月31日	期日一括	(注4)	有担保
合計				613億円					

注:

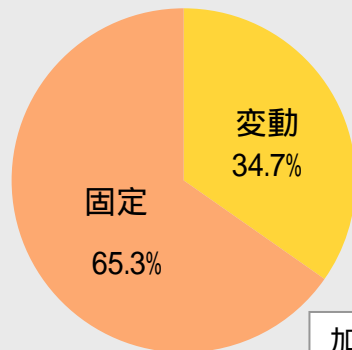
- 平均利率は期中の加重平均を小数第4位で四捨五入して記載しております。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しております。
- タームローン(2年)、タームローン(3年)、タームローン(4年)の借入は記載された金融機関による協調融資です。
- タームローン(3年)、タームローン(4年)は金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。
- 資金用途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

極度ローン (平成19年12月末時点)

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

固定・変動比率

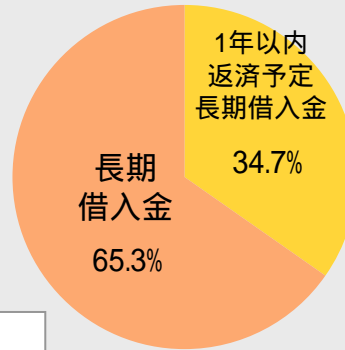
(平成19年12月末時点)



加重平均金利: 1.40%
残存平均借入期間: 1.64年

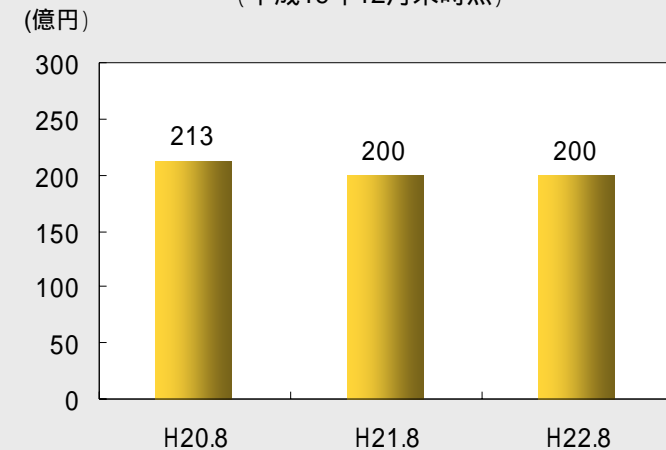
長期・短期比率

(平成19年12月末時点)



返済期限の分散状況

(平成19年12月末時点)



投資法人債 発行登録書の提出

- 発行予定額
1,000億円
- 発行登録書提出日
平成19年11月7日
- 発行予定期間
平成19年11月15日 ~ 平成21年11月14日

格付取得状況 (平成19年12月末時点)

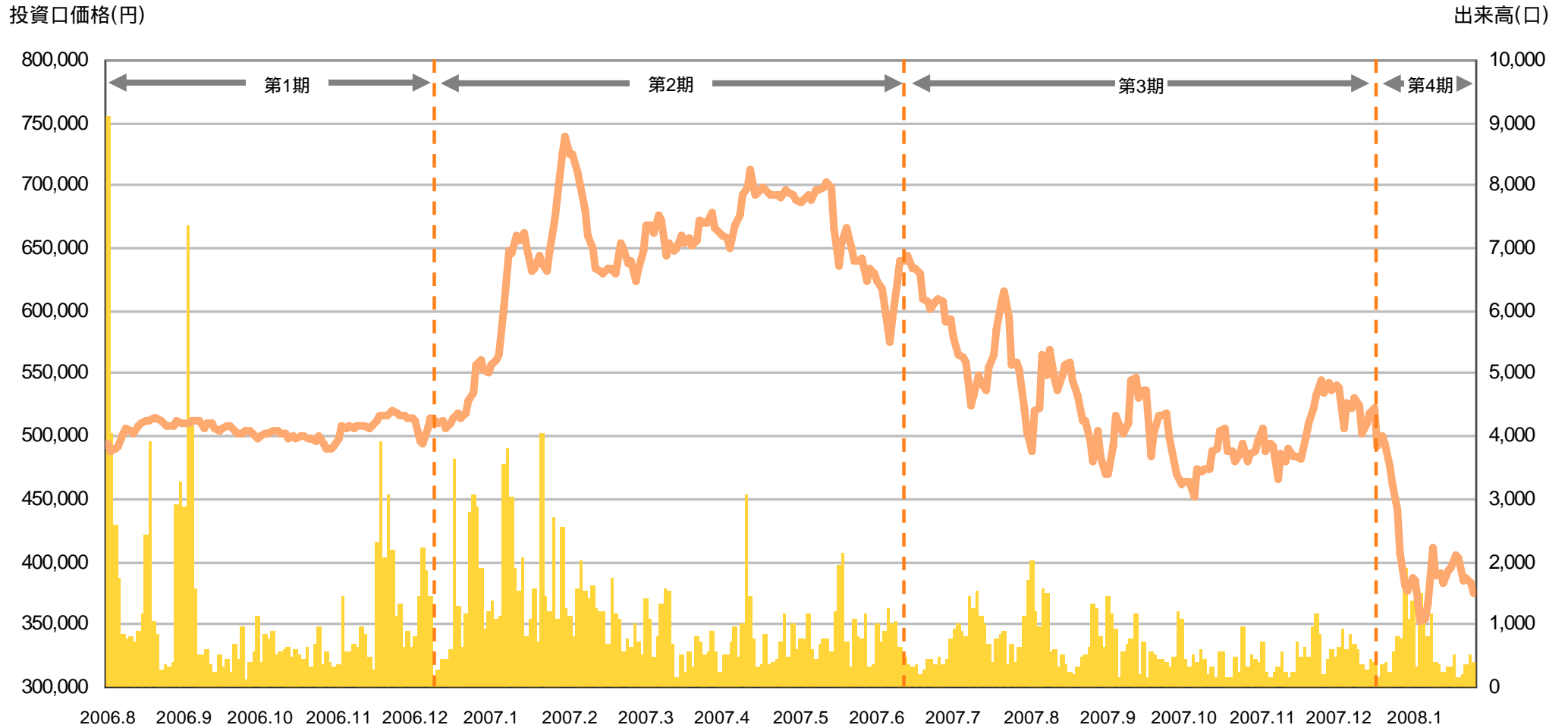
格付機関	格付内容	取得日
(株)格付投資情報センター (R&I)	発行体格付 A(安定的)	平成19年1月22日



. Appendix



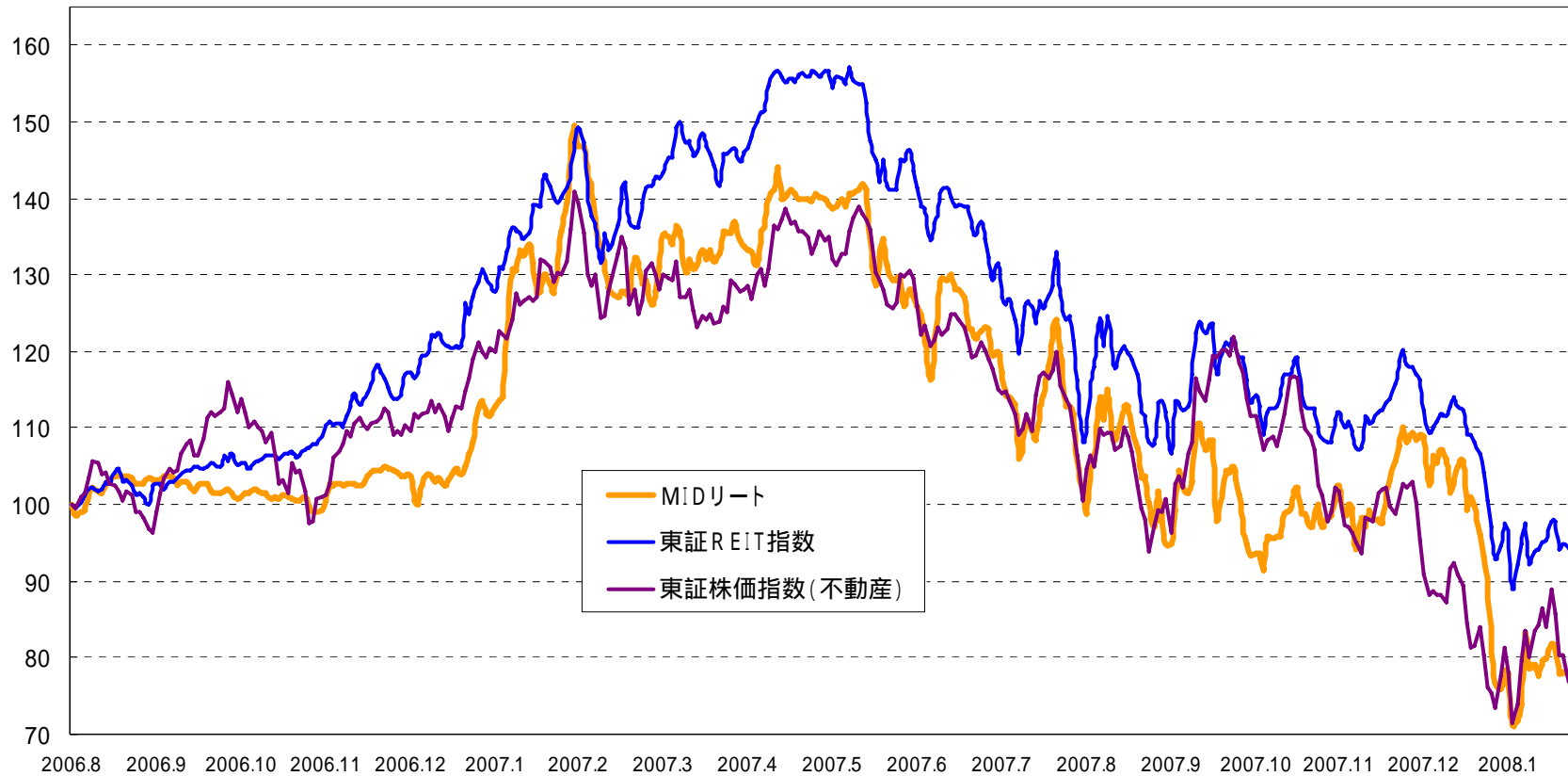
- 1 投資口価格の推移(1) (IPO ~ 2008年2月12日迄)



出所:QUICK



- 1 投資口価格の推移(2) (IPO～2008年2月12日迄)



出所:QUICK

注:

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

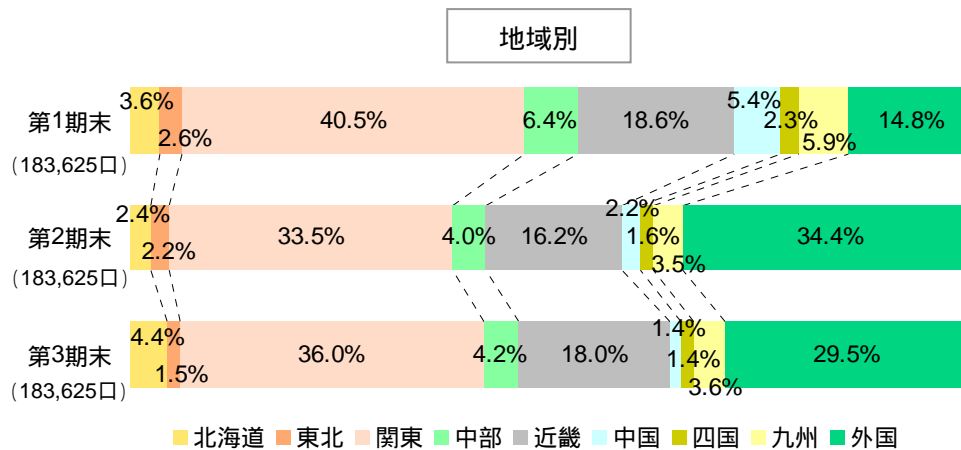
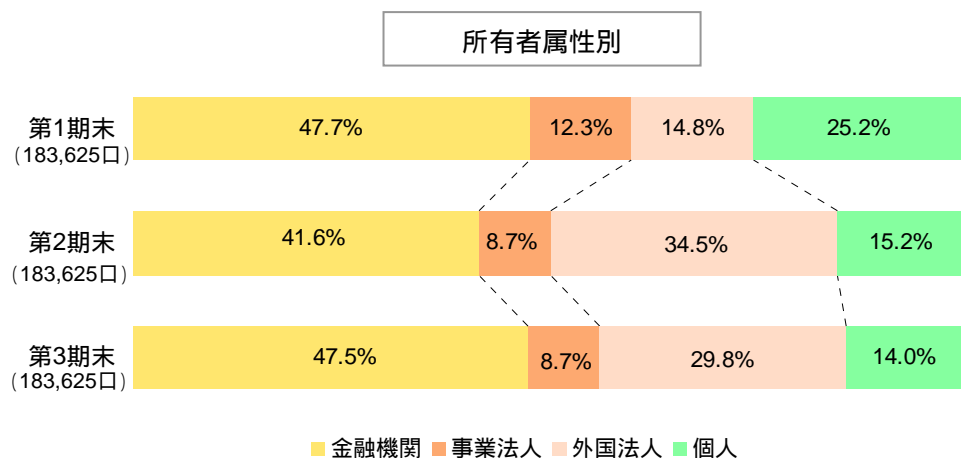


- 2 投資主の状況(1)

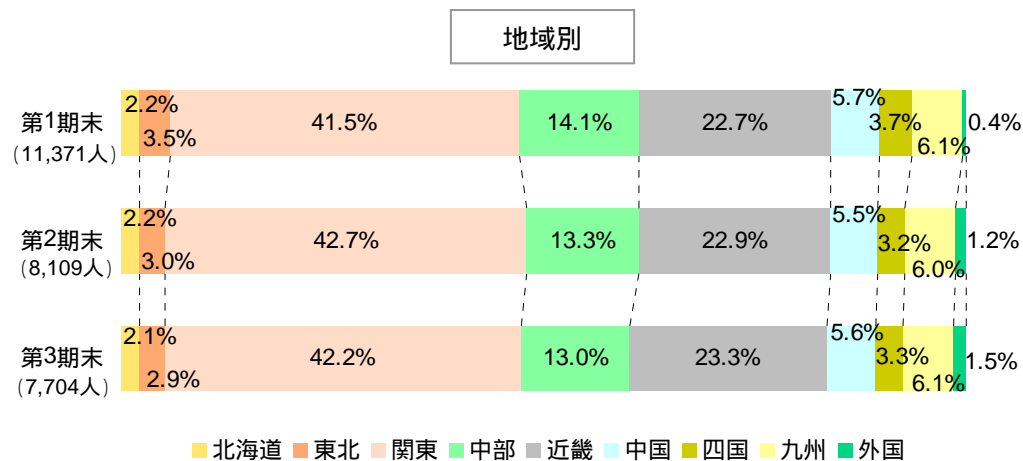
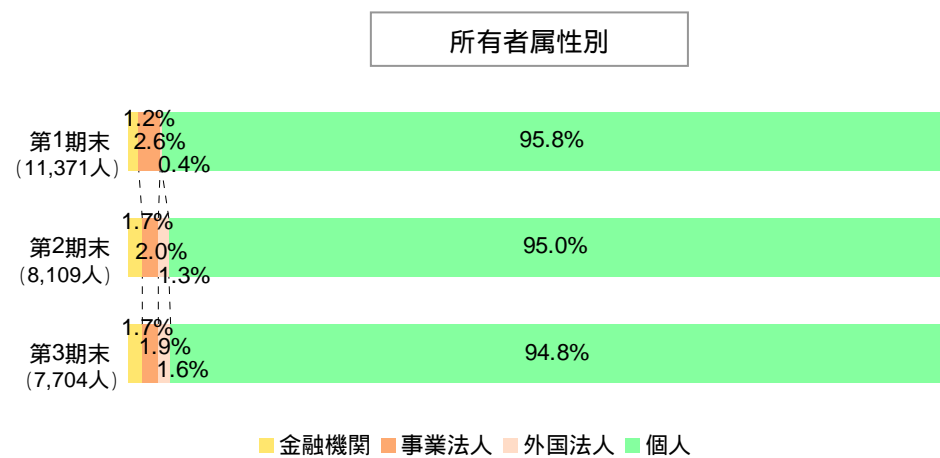


投資主属性分析

投資口数比率



投資主数比率



- 2 投資主の状況(2)

投資主上位10社 (平成19年12月末現在)

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合 (%)
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	13,118	7.14
MID都市開発株式会社	9,200	5.01
株式会社池田銀行	8,250	4.49
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	8,158	4.44
株式会社北洋銀行	6,977	3.80
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トイーエルアルジー	5,647	3.08
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,315	2.89
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トイーアイエスジー	4,699	2.56
ゴールドマンサックスアンドカンパニーレギュラーアカウント	4,675	2.55
富士火災海上保険株式会社	3,403	1.85
合 計	69,442	37.82

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

大量保有報告書の提出状況 (平成19年12月末現在)

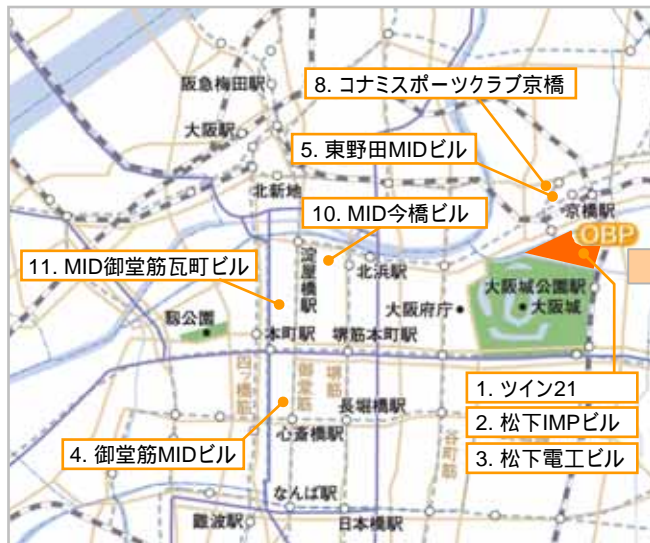
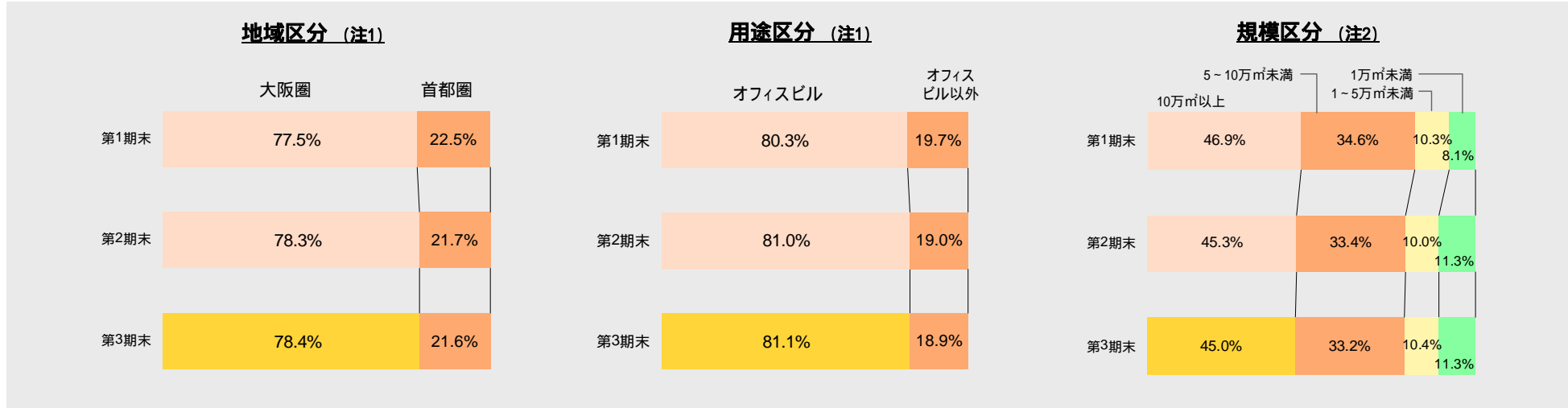
提出者又は共同保有者名	保有株券等の数(総数) (口)	株券等保有割合 (%)	直近の提出日
日興アセットマネジメント株式会社 日興シティグループ証券株式会社	13,918	7.58	平成19年10月5日
Altrinsic Global Advisors, LLC	9,400	5.24	平成19年8月3日
MID都市開発株式会社	9,200	5.01	平成19年1月10日
上記3社の合計	32,518	17.71	
Prospect Asset Management, Inc.	8,898	4.85	平成19年11月21日

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。



-3. ポートフォリオの状況

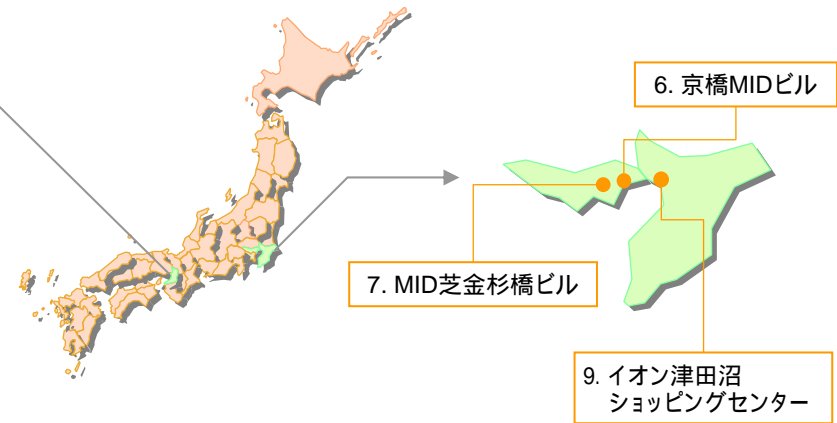
ポートフォリオデータ



大阪市中心部



大阪ビジネスパーク(OBP)



注:

- 比率は、取得価格総額に対する各区分毎の取得価格合計の比率を小数第2位を四捨五入して記載しております。そのため比率の合計は100.0%にならない場合があります。
- 規模は、登記簿上の延床面積を基準にしております。

- 3 - ポートフォリオ一覧



第3期末時点

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得時期	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	竣工年月	賃貸可能面積 (m ²) (注3)	PML値 (%) (注4)
オフィスビル	大阪圏	1	ツイン21 (注5)	大阪市中央区	平成18年8月	68,700	45.0	昭和61年3月	82,427.87	3.5
		2	松下IMPビル	大阪市中央区	平成18年8月	24,600	16.1	平成2年2月 平成15年11月増築	36,728.65	3.2
		3	松下電工ビル (注6)	大阪市中央区	平成18年8月	7,620	5.0	昭和49年8月	12,684.52	7.7
		4	御堂筋MIDビル (注7)	大阪市中央区	平成18年8月 平成19年10月	8,290	5.4	昭和55年10月	16,186.37	8.7
		5	東野田MIDビル	大阪市都島区	平成18年8月	2,300	1.5	平成12年2月	5,098.10	7.8
		10	MID今橋ビル	大阪市中央区	平成19年4月	3,270	2.1	平成2年10月	4,278.35	6.2
		11	MID御堂筋瓦町ビル	大阪市中央区	平成19年5月	2,000	1.3	平成10年3月	3,039.09	6.2
オフィスビル以外	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	6	京橋MIDビル	東京都中央区	平成18年8月	5,690	3.7	昭和56年5月 昭和57年3月増築	5,195.99	9.7
		7	MID芝金杉橋ビル	東京都港区	平成18年8月	1,160	0.8	平成7年1月	1,989.27	6.0
小計						123,630	81.1		167,628.21	
オフィスビル以外	大阪圏	8	コナミスポーツクラブ京橋	大阪市都島区	平成18年8月	2,780	1.8	平成11年6月	9,586.26	5.7
		9	イオン津田沼 ショッピングセンター	千葉県 習志野市	平成18年8月	26,100	17.1	平成15年9月 平成19年12月増築	101,210.44	4.0
小計						28,880	18.9		110,796.70	
合計						152,510	100.0		278,424.91	2.8

注:

- 「取得価格」は、各信託受益権等の売買契約書に記載された売買金額を記載しております(取得にかかる諸経費、固定資産税等及び消費税は含みません。)
- 「投資比率」は、取得価格の総額に対する各取得価格の比率をいい、小数第2位以下を四捨五入して記載しております。そのため、記載されている数値を合算した数値が、「小計」欄及び「合計」欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。
- 「賃貸可能面積」とは平成19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津田沼ショッピングセンターは共用部面積及び駐車場面積を、御堂筋MIDビル及び東野田MIDビルは共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しております。
- PML値の合計は、ポートフォリオ全体のPML値を意味しております。なお、平成19年11月に上記すべての物件を対象に地震保険を付保しております。
- ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。
- 松下電工ビルは平成20年1月に耐震補強工事を完了しておりますが、PML値は当該工事完了前に算定された値を記載しております。
- 御堂筋MIDビル隣接地を含んでおります。
- 本投資法人は上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日に(仮称)桜通MIDビルにかかる匿名組合出資持分を取得しております。

第3期末時点

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	第2期末算定 価額(百万円)	第3期末貸借対照表 計上額(百万円) (注2)	第3期末算定 価額(百万円) (注3)	取得価格から 第3期末算定価額 への変化率	算定機関	
オフィスビル	大阪圏	1	ツイン21 (注4)	68,700	70,900	68,892	70,900	3.2%	森井総合鑑定株式会社	
		2	松下IMPビル	24,600	24,800	24,494	24,800	0.8%	株式会社谷澤総合鑑定所	
		3	松下電工ビル	7,620	7,620	7,628	7,620	0.0%	森井総合鑑定株式会社	
		4	御堂筋MIDビル (注5)(注6)	8,290	8,410	8,371	9,410	13.5%	株式会社谷澤総合鑑定所	
		5	東野田MIDビル	2,300	2,360	2,292	2,360	2.6%	株式会社谷澤総合鑑定所	
		10	MID今橋ビル	3,270	3,270	3,394	3,280	0.3%	株式会社谷澤総合鑑定所	
		11	MID御堂筋瓦町ビル	2,000	2,030	2,061	2,070	3.5%	株式会社谷澤総合鑑定所	
	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	6	京橋MIDビル	5,690	6,170	5,743	6,770	19.0%	株式会社谷澤総合鑑定所	
		7	MID芝金杉橋ビル	1,160	1,230	1,166	1,260	8.6%	株式会社谷澤総合鑑定所	
	小計				123,630	126,790	124,045	128,470	3.9%	
	オフィスビル以外	大阪圏	8	コナミスポーツクラブ京橋	2,780	2,810	2,760	2,850	2.5%	大和不動産鑑定株式会社
9			イオン津田沼 ショッピングセンター	26,100	26,100	26,086	26,200	0.4%	大和不動産鑑定株式会社	
小計				28,880	28,910	28,846	29,050	0.6%		
合計				152,510	155,700	152,892	157,520	3.3%		

注:

- 「取得価格」は、各信託受益権等の売買契約書に記載された売買金額を記載しております(取得にかかる諸経費、固定資産税等及び消費税は含みません。)
- 「貸借対照表計上額」は当該資産の取得価額(取得にかかる諸経費を含む)から減価償却累計額を控除した価額です。
- 「期末算定価額」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の平成19年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいております。
- ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。
- 御堂筋MIDビルの取得価格及び第3期末貸借対照表計上額については、御堂筋MIDビル隣接土地を含んでおります。
- 御堂筋MIDビルの第3期末算定価額については、御堂筋MIDビル隣接土地を一体として評価しております。
- 本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日に(仮称)桜通MIDビルにかかる匿名組合出資持分を取得しております。

- 3 - 大口テナントの概要

第3期末時点

テナント名	業種	入居物件名	契約満了日 (注1)	賃貸面積 (m ²)	全賃貸面積に 占める割合 (注2)
イオン株式会社	小売業	イオン津田沼ショッピングセンター	平成35年9月29日	101,210.44	36.9%
松下電器産業株式会社	電気機器	ツイン21	平成21年3月31日	41,471.52	15.1%
		京橋MIDビル	平成20年12月15日	638.47	0.2%
ヒューマンアカデミー株式会社(注3)	サービス業	御堂筋MIDビル	-	16,186.37	5.9%
松下電工株式会社	電気機器	松下電工ビル	平成21年3月31日	12,684.52	4.6%
株式会社コナミスポーツ&ライフ(注3)	サービス業	コナミスポーツクラブ京橋	-	9,586.26	3.5%
日本コンピューター・システム株式会社	情報・通信業	松下IMPビル	平成26年4月30日	5,632.24	2.1%
株式会社熊谷組(注3)	建設業	東野田MIDビル	-	5,098.10	1.9%
アサヒビール株式会社	食料品	松下IMPビル	平成21年3月31日	4,531.23	1.7%
株式会社ミズシマ・アンド・アオヤマ	サービス業	松下IMPビル	平成20年6月30日	3,773.39	1.4%
MIDプロパティマネジメント株式会社	不動産業	ツイン21	平成20年3月31日	1,910.86	0.7%
		松下IMPビル	平成20年9月30日	1,247.48	0.5%
合計				203,970.88	74.4%

貸会議室等を運営するMIDクリエイト(株)を平成19年8月に吸収合併

注:

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

- 3 - 第3期物件別収支



(単位:千円)

物件名称	ツイン21	松下IMPビル	松下電工ビル	御堂筋MIDビル (注2、3)	東野田MIDビル (注2)	京橋MIDビル	MID芝金杉橋ビル	コマスポーツクラブ京橋 (注2)	イオン津田沼ショッピングセンター	MID今橋ビル	MID御堂筋瓦町ビル	第3期合計
運用日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	
賃料	2,161,326	763,878	261,534	-	-	153,843	39,905	-	720,709	75,439	42,319	4,639,655
共益費	653,379	319,278	52,680	-	-	28,298	-	-	-	24,785	17,645	1,096,066
駐車場収入	89,310	49,560	4,320	-	-	7,814	2,160	-	-	10,148	1,830	171,418
賃貸事業収入	2,904,016	1,132,716	318,534	-	-	189,956	42,065	-	720,709	110,373	61,794	5,907,140
水光熱費収入	168,454	119,733	33,909	-	-	5,315	-	-	-	9,298	5,551	361,141
解約違約金	336	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	336
その他収入	12,774	9,692	1,915	-	-	905	210	-	-	5,144	62	30,867
その他賃貸事業収入	181,565	129,425	35,825	-	-	6,220	210	-	-	14,442	5,613	392,346
賃貸事業収益	3,085,581	1,262,141	354,359	-	-	196,177	42,275	-	720,709	124,815	67,408	6,299,486
管理業務費	357,088	200,219	51,631	-	-	24,392	1,415	-	14,441	17,553	8,760	702,852
支払手数料	3,984	4,630	-	-	-	-	-	-	152	1,695	1,111	11,572
水道光熱費	290,968	176,076	38,533	-	-	11,291	-	-	-	10,198	5,122	551,130
公租公課	238,501	147,825	17,889	-	-	17,935	6,748	-	64,142	-	-	556,481
損害保険料	8,769	4,680	811	-	-	399	258	-	2,475	480	226	19,582
修繕費	34,952	19,352	2,468	-	-	1,270	661	-	-	3,678	2,344	76,775
その他賃貸事業費用	21,044	13,505	497	-	-	510	-	-	-	627	1,019	37,204
賃貸事業費用	955,307	566,290	111,832	-	-	55,799	9,082	-	81,211	34,234	18,584	1,955,598
NOI(-)	2,130,273	695,851	242,526	164,290	76,306	140,377	33,192	82,165	639,498	90,581	48,823	4,343,887
NOI利回り(取得価格ベース)	6.2%	5.7%	6.4%	4.0%	6.6%	4.9%	5.7%	5.9%	4.9%	5.5%	4.9%	5.7%
減価償却費	398,372	225,247	37,437	27,548	12,772	16,428	5,949	18,831	112,421	20,368	11,929	887,306
賃貸事業利益	1,731,901	470,604	205,089	136,741	63,534	123,949	27,242	63,333	527,076	70,212	36,894	3,456,581
資本的支出	326,126	106,145	11,040	20,000	703	18,548	2,550	-	100,000	38,241	1,940	625,293

- 注:
1. 千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に記載しておりません。但し、当期合計には、NOI、減価償却費及び賃貸事業利益以外の数値も含めて記載しております。
 3. 御堂筋MIDビル隣接土地を含んでおります。

ツイン21

平成18年8月取得



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪府中央区
- 取得価格: 68,700百万円
- 敷地面積: 28,163.07m²
- 賃貸可能面積: 82,427.87m²
- 建築時期: 昭和61年3月

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

■ オフィスビル

■ オフィスビル以外の用に供される不動産等

松下IMPビル

平成18年8月取得



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪市中央区
- 取得価格: 24,600百万円
- 敷地面積: 14,968.25m²
- 賃貸可能面積: 36,728.65m²
- 建築時期: 平成2年2月
平成15年11月増築



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

■ オフィスビル

■ オフィスビル以外の用に供される不動産等

松下電工ビル

平成18年8月取得



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



- 賃貸可能面積12,000m²以上の広い総フロア面積を有するビルで竣工以来、松下電工株式会社が入居
- 1階から3階には松下電工株式会社のショールーム「ナショナルセンター大阪」を有しており、ツイン21内の松下電器産業株式会社のショールーム「パナソニックセンター大阪」とともに、松下グループの情報発信拠点として機能
- 平成20年1月 耐震補強工事完了

御堂筋MIDビル

平成18年8月取得
(隣接土地 平成19年10月取得)



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪市中央区
- 取得価格: 8,290百万円(注)
- 敷地面積: 1,893.62m²(注)
- 賃貸可能面積: 16,186.37m²
- 建築時期: 昭和55年10月
(注)隣接土地を含みます。



- 大阪市営地下鉄御堂筋線「心斎橋」駅の北方約100m、御堂筋沿いに中高層店舗・事務所ビルが立ち並ぶ高度商業地域に位置
- 視認性、繁華性及び交通利便性等から高いテナント吸引力
- 外観も意匠をこらしたデザイン

■ オフィスビル

■ オフィスビル以外の用に供される不動産等

イオン津田沼ショッピングセンター

平成18年8月取得



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



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

- 3 - 組入物件(4)

東野田MIDビル

平成18年8月取得



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪市都島区
- 取得価格: 2,300百万円
- 敷地面積: 1,062.53m²
- 賃貸可能面積: 5,098.10m²
- 建築時期: 平成12年2月

コナミスポーツクラブ京橋

平成18年8月取得



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

MID今橋ビル

平成19年4月取得



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪市中央区
- 取得価格: 3,270百万円
- 敷地面積: 1,187.43m²
- 賃貸可能面積: 4,278.35m²
- 建築時期: 平成2年10月

MID御堂筋瓦町ビル

平成19年5月取得



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪市中央区
- 取得価格: 2,000百万円
- 敷地面積: 934.79m²
- 賃貸可能面積: 3,039.09m²
- 建築時期: 平成10年3月

京橋MIDビル

平成18年8月取得



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 東京都中央区
- 取得価格: 5,690百万円
- 敷地面積: 926.53m²
- 賃貸可能面積: 5,195.99m²
- 建築時期: 昭和56年5月
昭和57年3月増築

MID芝金杉橋ビル

平成18年8月取得

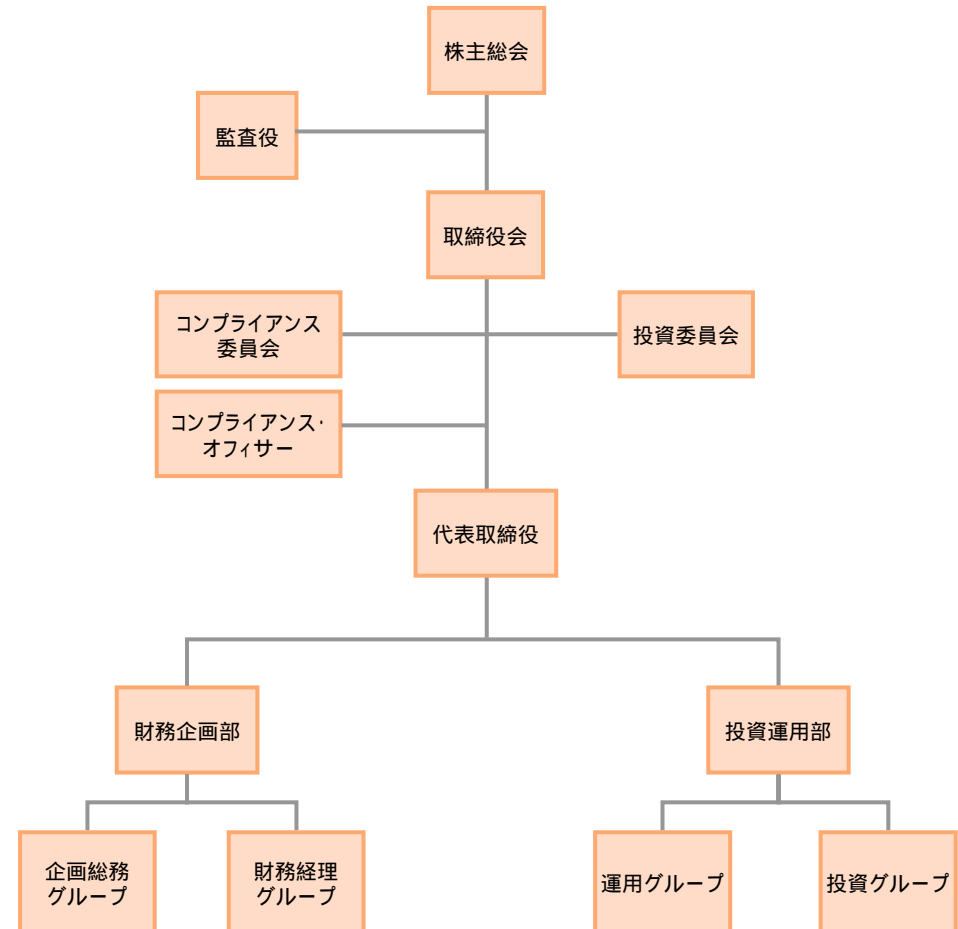


- 用途: オフィスビル
- 所在地: 東京都港区
- 取得価格: 1,160百万円
- 敷地面積: 430.21m²
- 賃貸可能面積: 1,989.27m²
- 建築時期: 平成7年1月

- 4 資産運用会社の概要

会社概要(平成19年12月末現在)		
商号	MIDリートマネジメント株式会社	
本社所在地	大阪市北区堂島浜1-4-4	
設立	平成17年9月1日	
資本金	2.1億円	
株主	MID都市開発株式会社(100%)	
役職員数	23人(うち派遣社員5名)	
役員	代表取締役社長	諸泉 信男
	取締役	入江 誠之
	取締役	植村 弘
	非常勤取締役	石黒 敦
	非常勤監査役	田中 芳人
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) 取引一任代理等の許可(国土交通大臣認可第50号) 宅地建物取引業者免許(大阪府知事(1)第51806号)	

組織図



- 5 ガバナンス体制

資産運用会社の機関運営状況

投資法人第3期（H19.7.1～H19.12.31）			
意思決定機関	開催回数	累計決議数	累計報告数
コンプライアンス委員会	7回	16件	2件
投資委員会	12回	37件	13件
取締役会	18回	58件	28件

投資法人の機関運営状況と資産運用会社に対する監視機能の強化

投資法人第3期（H19.7.1～H19.12.31）			
投資法人役員会	開催回数	累計決議数	累計報告数
	8回	11件	14件

【資産運用会社に対する監視機能の強化】

- 執行役員と資産運用会社社長の非兼職による牽制機能の確保
- 執行役員と資産運用会社による業務報告会の実施
- 監督役員による業務監査の実施
監督役員起案による監査計画に基づく書類等の実査と投資法人運用資産の現地実査を実施
押印提出書類等の確認
- 会計監査人との連携
決算期毎に監査報告会を実施（第3期に関しては平成20年2月7日開催）

きめ細かく、透明性・客観性の高いガバナンス体制

- 6 スポンサー関係者との利益相反取引ルール

〈取引・選定基準(原則)〉

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

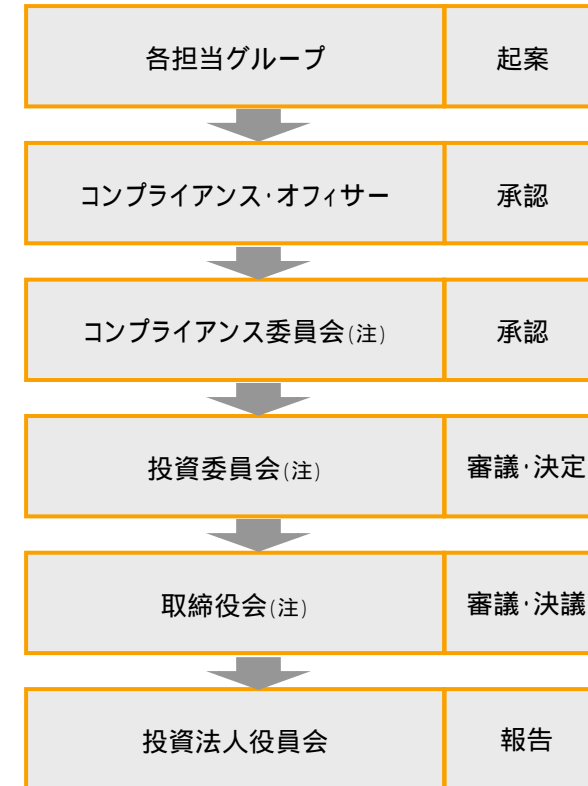
〈スポンサー関係者の定義〉

- (a) 投信法で定義される利害関係人等
- (b) 資産運用会社の株主及び連結会計基準における資産運用会社の株主の子会社及び関連会社
- (c) エートス・キャピタル・エルエルシーが資産運用業務、資産管理業務若しくは投資助言サービス業務等を受託しているファンド又は当該ファンドにより設立された法人若しくは団体
- (d) 上記(a)ないし(c)が20%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社

注

平成20年4月10日開催予定の投資主総会において規約の変更を予定しており、それに伴い、スポンサー関係者の定義を変更する予定です。

〈意思決定のプロセス〉



注

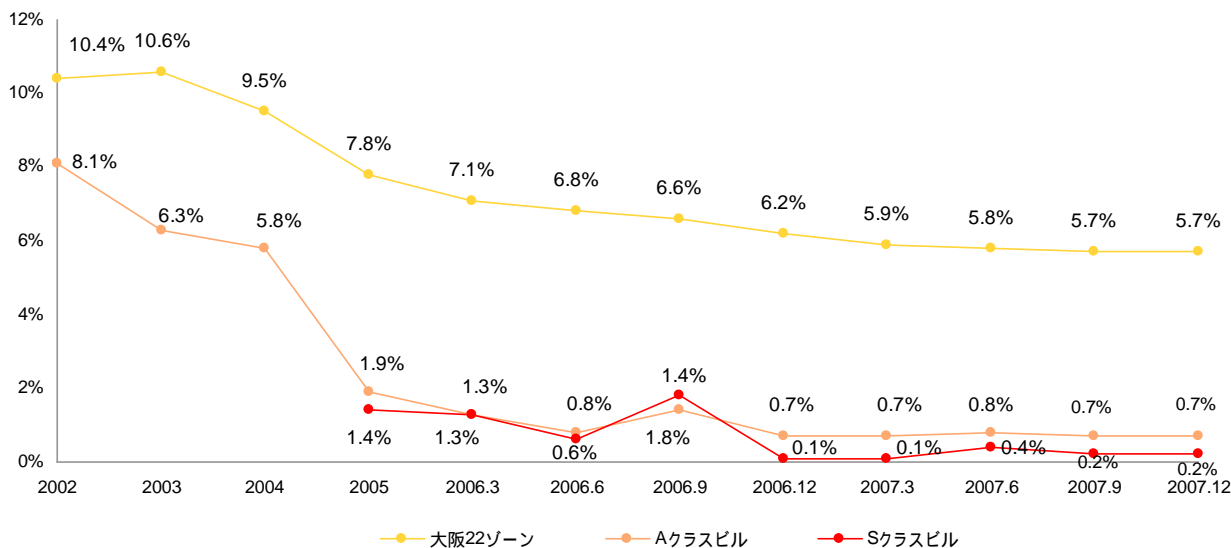
スポンサー関係者の役職員の地位を有する者(資産運用会社に出向又は転籍している場合を除く)は、決議に加わることができません。

スポンサー関係者との取引については、厳格な取引基準とチェック体制を構築



-7. 大阪圏のオフィス市況データ等

大阪市・大阪A・Sクラスビル 空室率推移



[大阪22ゾーン(注)空室率ランキング]
(2007年12月期)

ランキング	ゾーン	空室率
1位	OBP	0.8%
2位	淀屋橋	1.9%
2位	堂島・中之島	1.9%
4位	梅田	2.7%
5位	中津	4.1%

	Aクラスビル対象基準	Sクラスビル対象基準
地域	大阪市中央区・北区・西区・淀川区を中心としたオフィス街としての成熟度の高い地域	左記の中でも特にオフィス立地として認知度の高い地域
駅からの距離	改札口より徒歩5分圏以内	Aクラスビル同様
延床面積	概ね5,000坪以上	10,000坪以上
基準階面積	200坪以上	300坪以上
施行年	築21年未満	築11年未満
設備	天井高:2.6m以上、空調:1フロア以下で制御可能、床配線:3WAYもしくはフリーアクセス採用、入退室時間24時間可能	Aクラスビル以上
その他	-	原則として上記基準を満たすものとするが、ビルのランドマーク性、機能性、グレード等を総合的に勘案して選定

注: 大阪22ゾーンとは、大阪の主要オフィスエリアである淀屋橋、北浜、本町、堺筋本町、天満橋、谷町四丁目、OBP、肥後橋、西本町、四ツ橋、心齋橋、長堀橋、難波、梅田、堂島・中之島、西天満、南森町・東天満、中津、福島、新大阪、天王寺・阿倍野、江坂をいいます。

出所: (株)生駒データサービスシステム「オフィスマーケット市況速報(2007年12月期)～近畿版～」

- 7 - オフィスビル 新規供給について(1)

2008年以降のオフィスビル新築計画 (大阪主要オフィスエリア)

単位:坪, ()内はm²

竣工年	年別貸床供給面積	No.	エリア	貸床面積(予定)
2008年	34,400 (113,700)	1	本町	1,000 (3,400)
		2	新大阪	4,200 (13,900)
		3	北浜	3,100 (10,300)
		4	堺筋本町	4,000 (13,200)
		5	淀屋橋	7,600 (25,200)
		6	新大阪	1,000 (3,200)
		7	梅田	9,100 (30,200)
		8	堺筋本町	2,500 (8,100)
		9	新大阪	1,900 (6,200)
2009年	46,800 (154,600) (貸床面積未定物件除く)	10	淀屋橋	3,600 (11,900)
		11	堂島・中之島	14,600 (48,300)
		12	なんば	11,800 (39,100)
		13	淀屋橋	4,900 (16,100)
		14	肥後橋	8,500 (28,100)
		15	本町	3,400 (11,100)
		16	肥後橋	未定
2010年	48,800 (161,300) (貸床面積未定物件除く)	17	梅田	4,800 (15,800)
		18	堂島・中之島	未定
		19	本町	4,900 (16,300)
		20	梅田	22,100 (73,100)
		21	本町	7,000 (23,000)
		22	梅田	10,000 (33,100)
2011年	51,800 (171,100) (貸床面積未定物件除く)	23	梅田	6,800 (22,400)
		24	新大阪	未定
		25	淀屋橋	未定
		26	梅田	23,000 (76,000)
		27	梅田	22,000 (72,700)
2012年以降 (時期未定物件含む)	8,400 (27,800) (貸床面積未定物件除く)	28	堂島・中之島	8,400 (27,800)
		29	堂島・中之島	未定
		30	堂島・中之島	未定
		31	天王寺	未定
		32	堂島・中之島	未定
		33	北浜	未定
		34	本町	未定

スポンサー(MID都市開発)による 開発物件及び開発予定物件

開発中の物件



北浜MIDビル

所在地:
大阪市中央区道修町
延床面積:
14,973m²(予定)
階数:
地上18階、地下1階
竣工:
2008年3月(予定)

(外観イメージ)

出所: MID都市開発株式会社

注:

上記物件は現時点において本投資法人が取得を予定するものではありません。

開発予定の物件



(仮称)肥後橋ビル

所在地:
大阪市西区江戸堀
延床面積:
未定
階数:
未定
竣工:
2009年12月(予定)

(外観イメージ)

出所: MID都市開発株式会社

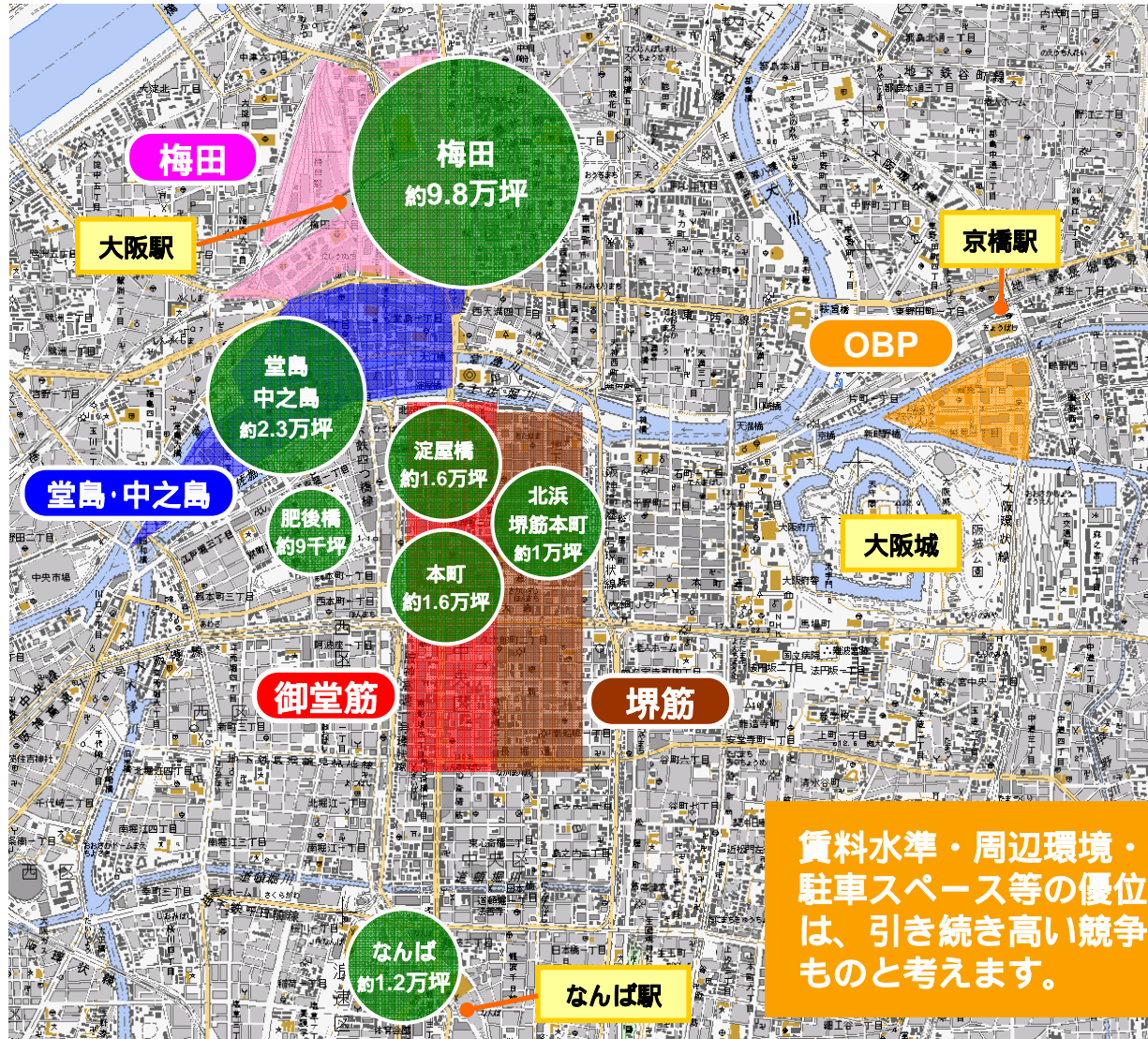
注:

上記物件は現時点において本投資法人が取得を予定するものではありません。

出所: MIDリートマネジメント(株)



2008年以降のオフィスビル新築計画 エリア別供給面積(大阪主要オフィスエリア) (注)



賃料水準・周辺環境・1フロア面積・駐車スペース等の優位性を持つOBPは、引き続き高い競争力を維持できるものと考えます。

注: p.51表中の「貸床面積(予定)」を集計したものであり、貸床面積が未定の物件は含まれておりません。

出所: MIDリートマネジメント(株)

期待利回りと取引利回り

各地区における標準的規模のAクラスビルの期待利回りと取引利回り
(調査時点:2007年10月1日現在)

()内は前回調査時(調査時点:2007年4月1日現在)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	3.8% (4.0%)	3.5% (3.5%)
東京 日本橋周辺	4.3% (4.3%)	4.0% (4.0%)
名古屋 名駅周辺	5.0% (5.0%)	4.7% (4.7%)
大阪 御堂筋沿い	5.0% (5.0%)	4.5% (4.6%)
福岡 天神地区	5.3% (5.5%)	5.0% (5.0%)

出所:(財)日本不動産研究所「第17回不動産投資家調査」(2007年10月現在)より



(資産運用会社)

MIDリートマネジメント株式会社

金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第43号

加入協会 社団法人投資信託協会

〒530-0004

大阪市北区堂島浜1 - 4 - 4 アクア堂島東館

TEL:06-6456-0700(代表)

FAX:06-6456-0707

