

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

MIDリート投資法人 第5期 決算説明資料

(平成20年7月1日～平成20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リート投資法人の投資証券の取得勧誘その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。
- 不動産投資証券は、不動産相場、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準等の変動及び投資証券の裏付けとなっている不動産の価格や評価額の変動に伴い、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。不動産投資証券の発行者であるMIDリート投資法人及びその資産を運用する資産運用会社であるMIDリートマネジメント株式会社の業務や財産の状況に変化が生じた場合、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。
- 本資料は金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律ならびにこれらに付随する政省令、内閣府令、規則及び東京証券取引所規則その他関係諸規則に基づく開示書類や運用報告ではありません。
- 本資料で提供している情報は、本資料作成日現在において保有する情報に基づいて記載しておりますが、その情報の正確性、完全性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がありますのであらかじめご了承ください。
- 本資料には、一定の前提条件に基づく現時点における将来に関する予測に基づく記述が含まれています。そのような記述は今後の前提条件の推移、リスクの顕在化又は不確定要因の変動等による影響を受けるものであり、MIDリート投資法人の将来の業績を保証するものではありません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。



目次



I. 決算ハイライト


①第5期決算ハイライト	5
②第5期運用状況(実績)	6
③第6期及び第7期の運用状況の予想	7
④損益計算書	8
⑤貸借対照表	9
⑥キャッシュ・フロー計算書	10
⑦第5期物件別収支	11

II. 成長戦略

1. 内部成長	
①物件別稼働率	13
②稼働率の推移	14
③賃料改定状況	15
④賃料改定時期	16
⑤その他取り組み	17,18
2. 外部成長	
①今期の実績	20
②物件情報の取得状況	21
③今後の戦略	22
④現在の取り組み	23
III. 財務の状況	
借入金等の状況	25,26

IV. Appendix

1. MID REITの特徴	28
2. 業績等の推移	29
3. 財務指標・決算指標	30
4. 投資口価格の推移	31,32
5. 投資主の状況	33,34
6. ポートフォリオの状況	
①ポートフォリオマップ	36
②ポートフォリオ一覧	37
③期末算定価格	38
④大口テナントの概要	39
⑤組入物件	40～43
7. 資産運用会社の概要	44
8. スポンサー関係者との利益相反取引ルール	45
9. 大阪圏のオフィス市況データ等	
①オフィスビル空室率の推移	47
②オフィスビル新規供給について	48,49
③物件売買マーケット市況感	50
※ お問い合わせ先	51



I. 決算ハイライト



分配金

p.6参照

1口当たり分配金: **12,113円** (当初予想比 +985円, +8.9%)



内部成長

p.12~18参照

賃貸NOI利回り: **5.5%***

*固定資産税等調整後



外部成長

p.19~23参照

期中にMID西本町ビルを新規に取得



財務状況

p.24~26、30参照

平成20年8月に長期借入213億円のリファイナンスを 実施
LTV水準: **40.4%** (第5期末時点)

I - ② 第5期運用状況(実績)

科目	第3期実績 (平成19年7月1日～ 平成19年12月31日)	第4期実績 (平成20年1月1日～ 平成20年6月30日)	第5期実績 (平成20年7月1日～ 平成20年12月31日)	第5期 当初予想 (平成20年8月18日 公表)	第5期当初予想比		第4期実績比	
					増減額	増減率	増減額	増減率
実質運用日数(日)	184	182	184	184	■ 第4期に不動産売却益を含むため			
営業収益(百万円)	6,299	7,622	6,432	6,317	114	1.8%	▲1,190	▲15.6%
営業利益(百万円)	2,866	3,873	2,889	2,730	159	5.8%	▲983	▲25.4%
経常利益(百万円)	2,396	3,346	2,225	2,045	180	8.8%	▲1,120	▲33.5%
当期純利益(百万円)	2,394	3,345	2,224	2,043	180	8.8%	▲1,120	▲33.5%
1口当たり分配金(円)	13,043	18,217	12,113	11,128	985	8.9%	▲6,104	▲33.5%

■ 修繕費に係るコスト削減 他

■ 支払い利息等の増加

I - ③ 第6期及び第7期の運用状況の予想

科目	第5期実績 (平成20年7月1日～ 平成20年12月31日)	第6期予想 (平成21年1月1日～ 平成21年6月30日)	第7期予想 (平成21年7月1日～ 平成21年12月31日)	補足説明
実質運用日数(日)	184	181	184	
営業収益(百万円)	6,432	6,405	6,401	パナソニック株式会社の賃料減額(新規上場時に開示済み)が実施されるものの、ポートフォリオ全体としてはほぼ横ばいを見込む。
営業利益(百万円)	2,889	2,691	2,546	ツイン21や御堂筋MIDビル等を中心に、修繕費の増加を見込む。
経常利益(百万円)	2,225	1,998	1,786	平成21年8月のタームローンリファイナンスによる支払利息等の増加を見込む。
当期純利益(百万円)	2,224	1,996	1,784	
1口当たり分配金(円)	12,113	10,870	9,715	

■前提条件

水道光熱費(百万円)	577	544	616
固定資産税・都市計画税等の期間費用計上額(百万円)	559	579	600
修繕費(百万円)	52	151	157
支払利息(百万円)	566	575	610
期末ポートフォリオ稼働率(%)	97.0	96.4	98.1

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21年2月17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。

I - ④ 損益計算書

区 分	第4期 (平成20年1月1日～平成20年6月30日)			第5期 (平成20年7月1日～平成20年12月31日)			増減	
	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)	
1. 営業収益								
賃貸事業収入	5,900,052			6,005,718				
その他賃貸事業収入	395,593			426,896				
不動産等売却益	1,327,347	7,622,993	100.0	—	6,432,615	100.0	△1,190,377	△15.6
2. 営業費用								
賃貸事業費用	3,081,655			2,926,404				
資産運用報酬	511,298			476,983				
資産保管手数料	8,675			8,937				
一般事務委託手数料	49,845			49,426				
役員報酬	10,800			10,800				
その他営業費用	87,466	3,749,740	49.2	70,272	3,542,825	55.1	△206,915	△5.5
営業利益		3,873,252	50.8		2,889,789	44.9	△983,462	△25.4
3. 営業外収益								
受取利息	18,683			20,394				
その他	5	18,689	0.2	1,852	22,246	0.4	3,556	19.0
4. 営業外費用								
支払利息	467,332			566,477				
融資関連費用	60,670			119,326				
その他	17,162	545,165	7.1	360	686,164	10.7	140,998	25.9
経常利益		3,346,776	43.9		2,225,871	34.6	△1,120,904	△33.5
税引前当期純利益		3,346,776	43.9		2,225,871	34.6	△1,120,904	△33.5
法人税、住民税及び事業税	1,668			1,641				
法人税等調整額	△3	1,665	0.0	1	1,642	0.0	△23	△1.4
当期純利益		3,345,110	43.9		2,224,228	34.6	△1,120,881	△33.5
前期繰越利益		78			92		13	
当期末処分利益		3,345,189			2,224,321		△1,120,867	

賃貸事業収入 内訳 (単位:千円)

賃貸料	4,706,425
共益費	1,122,432
駐車場収入	176,860

賃貸事業費用 内訳 (単位:千円)

管理業務費	711,392
水道光熱費	577,547
公租公課	559,414
損害保険料	29,865
修繕費	52,227
減価償却費	956,050
固定資産除却損	5,866
その他賃貸事業費用	34,041

I - ⑤ 貸借対照表

区分	第4期 (平成20年6月30日現在)		第5期 (平成20年12月31日現在)		増減		区分	第4期 (平成20年6月30日現在)		第5期 (平成20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(%)		金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	前期比(%)
(資産の部)							(負債の部)						
I 流動資産 合計	21,467,316	11.9	16,498,469	9.2	△4,968,847	△23.1	I 流動負債 合計	23,935,085	13.3	22,700,277	12.7	△1,234,808	△5.2
現金及び預金	15,561,291		10,883,608		△4,677,682		営業未払金	481,579		272,997		△208,581	
信託現金及び信託預金	5,534,347		5,344,327		△190,019		1年内返済予定の長期借入金	21,300,000		20,000,000		△1,300,000	
営業未収入金	202,285		199,072		△3,212		未払金	764,746		800,869		36,123	
未収還付法人税等	2,424		2,788		364		未払費用	29,817		88,317		58,500	
未収消費税等	135,768		—		△135,768		未払分配金	20,529		21,211		682	
前払費用	30,623		68,037		37,413		未払法人税等	358		352		△6	
繰延税金資産	33		31		△1		未払消費税等	—		105,281		105,281	
その他	543		602		59		前受金	785,500		781,956		△3,544	
II 固定資産 合計	158,448,980	88.1	162,246,038	90.8	3,797,057	2.4	その他	552,554		629,290		76,736	
1.有形固定資産							II 固定負債 合計	62,263,408	34.6	63,447,295	35.5	1,183,887	1.9
建設仮勘定	10,500		41,160		30,660		長期借入金	51,000,000		52,300,000		1,300,000	
土地	825,095		825,095		—		預り敷金及び保証金	8,943,201		9,021,565		78,363	
信託建物	54,286,663		56,223,141		992,593		信託預り敷金及び保証金	2,320,207		2,125,730		△194,476	
減価償却累計額	△3,128,642		△4,072,526				負債合計	86,198,494	47.9	86,147,573	48.2	△50,921	△0.1
信託構築物	44,512		82,543		37,279		(純資産の部)						
減価償却累計額	△1,288		△2,039				I 投資主資本						
信託工具、器具及び備品	102,069		171,886		60,812		1.出資総額	90,372,613	50.2	90,372,613	50.6	—	
減価償却累計額	△11,953		△20,957				2.剰余金						
信託土地	105,990,543		108,384,957		2,394,414		当期未処分利益	3,345,189		2,224,321		△1,120,867	
有形固定資産合計	158,117,500	87.9	161,633,259	90.4	3,515,759	2.2	剰余金合計	3,345,189	1.9	2,224,321		△1,120,867	△33.5
2.無形固定資産							投資主資本合計	93,717,803	52.1	92,596,935		△1,120,867	△1.2
ソフトウェア	1,811		1,807		△4		純資産合計	93,717,803	52.1	92,596,935	51.8	△1,120,867	△1.2
商標権	418		397		△21		負債純資産合計	179,916,297	100.0	178,744,508	100.0	△1,171,789	△0.7
無形固定資産合計	2,230	0.0	2,204	0.0	△25	△1.1							
3.投資その他の資産													
投資有価証券	102,510		139,695		37,185								
敷金及び保証金	10,000		10,000		—								
長期前払費用	216,740		460,878		244,138								
投資その他の資産合計	329,250	0.2	610,573	0.3	281,323	85.4							
資産合計	179,916,297	100.0	178,744,508	100.0	△1,171,789	△0.7							

うち 期中発生 of 資本的支出 841百万円
(物件別詳細はp.11参照)

I - ⑥ キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

区 分	第4期 (平成20年1月1日～ 平成20年6月30日)	第5期 (平成20年7月1日～ 平成20年12月31日)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	10,119,130	2,970,894
税引前当期純利益	3,346,776	2,225,871
減価償却費	907,907	956,050
長期前払費用償却額	54,324	108,976
受取利息	△18,683	△20,394
支払利息	467,332	566,477
固定資産除却損	18,997	5,866
営業未収入金の増減額(△は増加)	△2,806	3,212
未収消費税等の増減額(△は増加)	△135,768	135,768
未払消費税等の増減額(△は減少)	△120,504	105,281
営業未払金の増減額(△は減少)	246,104	△208,581
前受金の増減額(△は減少)	24,526	△3,544
前払費用の増減額(△は増加)	29,484	△37,413
長期前払費用の支払額	△101,436	△353,115
信託有形固定資産の売却による減少額	5,733,977	—
その他	97,221	△23,966
小 計	10,547,454	3,460,489
利息の受取額	18,683	20,394
利息の支払額	△444,737	△507,977
法人税等の支払額	△2,269	△2,011
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,651,843	△4,494,182
有形固定資産の取得による支出	△10,500	△30,660
信託有形固定資産の取得による支出	△11,884,102	△4,376,888
無形固定資産の取得による支出	△429	△280
投資有価証券の取得による支出	△1,005	△37,185
預り敷金及び保証金の収入	508,156	500,545
信託預り敷金及び保証金の収入	675,684	306,068
預り敷金及び保証金の支出	△431,490	△355,237
信託預り敷金及び保証金の支出	△508,156	△500,545
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	8,604,188	△3,344,414
長期借入れによる収入	11,000,000	21,300,000
長期借入金の返済による支出	—	△21,300,000
分配金の支払額	△2,395,811	△3,344,414
IV 現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	7,071,475	△4,867,702
V 現金及び現金同等物の期首残高	11,945,690	19,017,166
VI 現金及び現金同等物の期末残高	19,017,166	14,149,463

I - ⑦ 第5期物件別収支



(単位:千円)

物件名称	ツイン21	松下IMPビル	パナソニック 電工ビル (注2)	御堂筋 MIDビル (注3、4)	東野田 MIDビル (注3)	MID 芝金杉橋 ビル	コナミスポーツ クラブ京橋 (注3)	イオン津田沼 ショッピング センター	MID 今橋ビル	MID御堂筋 瓦町ビル	北浜MIDビル	MID 西本町ビル (注5)
運用日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	63
賃料	2,145,267	737,647	261,534	—	—	43,972	—	726,000	77,449	37,019	229,296	27,541
共益費	648,864	317,240	52,680	—	—	—	—	—	24,836	14,228	56,379	8,202
駐車場収入	89,310	49,560	4,320	—	—	2,160	—	—	10,109	1,800	9,958	216
賃貸事業収入	2,883,442	1,104,448	318,534	—	—	46,132	—	726,000	112,394	53,048	295,633	35,960
水道光熱費収入	165,712	113,981	33,258	—	—	—	—	—	8,426	4,571	38,156	3,687
解約違約金	1,299	56	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,503
その他収入	11,023	7,592	1,808	—	—	210	—	—	297	54	1,828	154
その他賃貸事業収入	178,035	121,630	35,066	—	—	210	—	—	8,723	4,626	39,984	14,345
①賃貸事業収益	3,061,477	1,226,079	353,600	—	—	46,342	—	726,000	121,118	57,674	335,618	50,306
管理業務費	354,361	198,188	50,816	—	—	1,280	—	11,448	16,656	8,780	38,221	4,564
支払手数料	—	—	—	—	—	—	—	—	852	—	2,270	—
水道光熱費	288,844	179,769	37,488	—	—	—	—	—	10,830	4,859	28,747	3,306
公租公課	238,572	147,578	17,936	—	—	6,729	—	64,093	14,264	6,599	—	—
損害保険料	12,357	6,681	1,125	—	—	371	—	5,000	610	319	1,074	153
修繕費	28,722	13,304	4,525	—	—	1,183	—	—	673	993	198	850
その他賃貸事業費用	19,139	9,520	508	—	—	—	—	—	—	6	—	—
②賃貸事業費用	941,997	555,042	112,401	—	—	9,565	—	80,541	43,888	21,558	70,511	8,874
③NOI(①-②)	2,119,480	671,036	241,199	176,260	76,241	36,776	81,790	645,458	77,229	36,115	265,107	41,431
NOI利回り(取得価格ベース)(年間ベース)	6.2%	5.5%	6.3%	4.3%	6.6%	6.3%	5.9%	4.9%	4.7%	3.6%	4.9%	6.7%
④減価償却費	424,806	232,554	38,927	28,163	12,824	5,926	18,834	113,608	21,085	12,258	38,400	8,660
⑤固定資産除却損	—	5,262	35	—	—	—	—	—	—	567	—	—
⑥賃貸事業利益	1,694,673	433,218	202,236	148,096	63,416	30,849	62,955	531,850	56,114	23,289	226,707	32,771
資本的支出	597,189	201,255	5,070	19,414	—	—	—	—	9,021	4,120	2,846	3,030

<5期の主な資本的支出> 総合受信盤改修工事(ツイン21) 146百万円
 空調機制御更新(ツイン21) 98百万円
 3階入居対応工事(松下IMPビル) 53百万円

<6期の主な資本的支出(予定)> エレベーター制御更新(ツイン21) 358百万円
 熱源改修工事(松下IMPビル) 550百万円
 低層階改修工事(御堂筋MIDビル) 630百万円

注:

1. 千円未満は切り捨てて記載しております。
2. 平成20年10月1日付で松下電工ビルからパナソニック電工ビルへと物件名称が変更しております。
3. テナントから開示について同意が得られていないため、NOI、減価償却費及び賃貸事業利益以外は記載しておりません。
4. 御堂筋MIDビル隣接土地を含んでおります。
5. MID西本町ビルについては平成20年10月30日に取得しているため、運用日数は63日となっております。



Ⅱ-1. 内部成長

Ⅱ-1-① 物件別稼働率

用途	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	①第4期末 (平成20年6月末) 稼働率 (%) (注2)	②第5期末 (平成20年12月末) 稼働率 (%) (注2)	差異 ②-① (ポイント)	内訳			
				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	82,401.40	96.7	94.9	▲1.8			▲160.26	▲1,318.50
	2	松下IMPビル	37,113.29	94.8	93.5	▲1.3	1,408.06	86.72	▲68.77	▲1,583.19
	3	パナソニック電エビル	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	100.0	96.3	▲3.7	249.48			▲406.89
	11	MID御堂筋瓦町ビル	3,039.09	75.5	63.0	▲12.5			▲223.32	▲158.37
	12	北浜MIDビル	10,189.50	95.5	100.0	4.5	330.58	125.10		
	13	MID西本町ビル	3,855.61	-	84.3					
	7	MID芝金杉橋ビル	1,989.27	100.0	100.0					
オフィス ビル以外	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					
用途別稼働率 (注3)	オフィスビル稼働率			96.6	95.2	▲1.4				
	オフィスビル以外稼働率			100.0	100.0	-				
	保有物件稼働率(注3)			98.0	97.0	▲1.0				

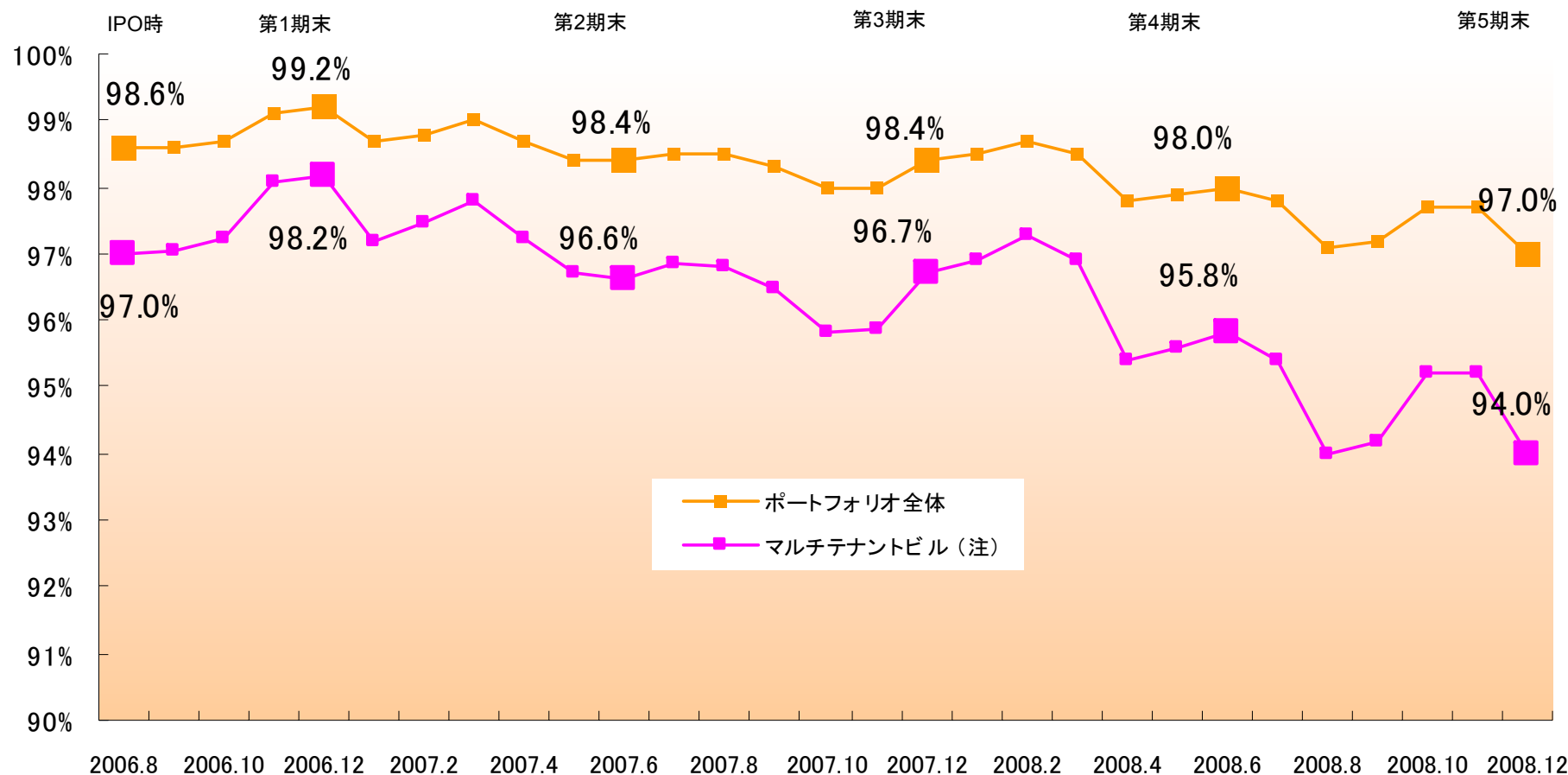
注:

低層階アトリウム周りバリューアップ工事により前期比365.18㎡増(オフィス部分:1,427.82㎡増、店舗部分:1,062.64㎡減)

- 1.「賃貸可能面積」とは平成20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。)

Ⅱ-1-② 稼働率の推移

ポートフォリオ稼働率の推移（IPO時～第5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～平成20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

平成20年4月～平成20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

平成20年10月以降：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

Ⅱ-1-③ 賃料改定状況

第5期 既存テナントとの契約更新状況

(注1)

		件数	面積 (㎡)	増加額 (千円) ※月額×6
賃料更改	増額改定	0	0	0
	据え置き	25	7,309.85	—
	減額改定	0	0	0
計				0

第5期 既存テナントとの契約変更状況

(注2)

		件数	面積 (㎡)	増加額 (千円) ※月額×6
賃料更改	増額改定	0	0	0
	減額改定	0	0	0
計				0

第5期 新規契約の状況

(注3)

		件数	面積 (㎡)	増加額 (千円) ※月額×6
直近単価比 (注4)	増額	5	870.79	24,745
	同額	0	0	—
	減額	3	1,610.02	△5,655
計				19,090

1期当たり
約19百万円
の収益力増

注:

1. 第5期中に契約期間終了日が到来したテナントとの契約更新等の状況について集計しております。
2. 契約期間の途中であるものの、第5期中に契約の変更を行ったテナントとの契約変更の状況について集計しております。
3. 第5期中に新規入居したテナントとの契約状況ならびに第5期中に増床等により新たに契約を締結した既存入居テナントとの契約状況について集計しております。
4. 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。

Ⅱ-1-④ 賃料改定時期

第5期末時点の賃貸借契約の状況(賃料ベース)

物件名称		平成22年12月末までに更新される契約		平成23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	91.3%	1.0%	8.7%
	店舗	92.0%	4.8%	8.0%
松下IMPビル	事務所	66.9%	—	33.1%
	店舗	91.2%	4.6%	8.8%
パナソニック電工ビル		100.0%	—	—
御堂筋MIDビル		—	—	100.0%
東野田MIDビル		100.0%	—	—
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		100.0%	—	—
MID御堂筋瓦町ビル		100.0%	—	—
北浜MIDビル		72.1%	—	27.9%
MID西本町ビル		68.4%	—	31.6%

契約改定のタイミングでマーケット賃料とのギャップ水準を確認し、対応を検討する

注:

- 平成20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㈱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22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

<2008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20年11月6日～平成20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	2008年度	2007年度	2006年度	差異 (2006年度→2008年度)
・ FM (建物管理会社) 対応の迅速さ	76.7	72.9	72.0	+4.7
・ 周辺環境のよさ	75.3	74.3	74.4	+0.9
・ 管理スタッフのマナー	74.2	70.8	72.0	+2.2
・ 清掃・清潔性	73.1	71.1	71.2	+1.9
・ 管理センター運営のよさ	70.4	66.9	64.9	+5.5
・ PM対応のよさ	68.9	67.3	67.5	+1.4
・ 安全対策	68.0	65.7	61.9	+6.1
・ ビルとしてのパフォーマンス性	60.4	59.0	58.2	+2.2
・ 共用部分の充実	58.5	56.5	53.6	+4.9
・ PMからの情報提供	55.2	55.6	53.0	+2.2
・ ビルの快適性	54.2	49.5	47.8	+6.4
・ 複合ビルとしての充実	54.0	52.3	49.7	+4.3

ビル運営管理や周辺環境といった強みは強化しつつ、その他の項目についても改善

注:

1. CSI(お客様総合満足度):カスタマー・サティスファクション・インデックスの略。お客様にビルの施設、サービス等を評価いただき、それぞれの項目のニーズ(期待)と満足度のギャップを加重調整の上、各項目ごとの評価点を100点満点で算出した値。
2. 2006年度の調査結果にはMID今橋ビルは含まれておりません。

Ⅱ-1-⑤ その他取り組み(2)

バリューアップ工事、リニューアル工事の取り組み

松下IMPビル(大阪)



2階(変更後)



3階(変更後)

低層階アトリウム周りを商業からオフィスに用途変更

MID今橋ビル(大阪)



リニューアル前



リニューアル後

エントランスホールを明るく活気ある空間に

稼働率の維持・向上のため、テナント満足度向上に向けた取り組みを継続的に実施

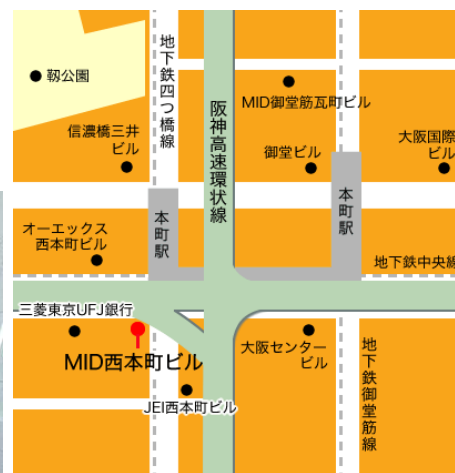


Ⅱ-2. 外部成長

Ⅱ-2-① 今期の実績

第5期取得物件

MID西本町ビル [平成20年10月取得]



用途	オフィスビル
所在地	大阪市西区阿波座
延床面積	6,260.16㎡
賃貸可能面積	3,855.61㎡
建築時期	平成元年3月
取得価格	3,550百万円

(仮称)桜通MIDビル [匿名組合出資持分, 平成20年9月追加出資]



(外観)

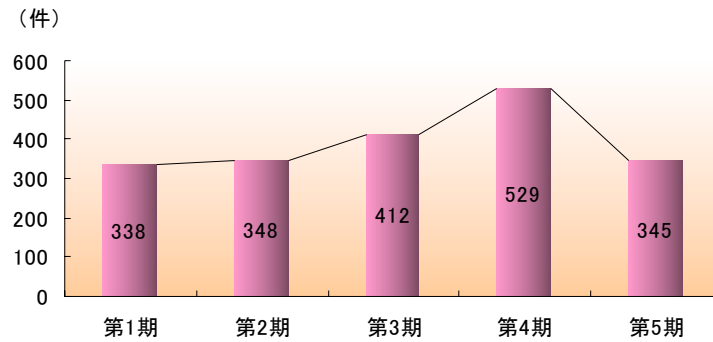
用途	オフィスビル
所在地	名古屋市中区丸の内
延床面積	14,875.17㎡ (予定)
賃貸可能面積	9,934.76㎡ (予定)
建築時期	平成21年2月下旬竣工予定
出資額	総額211百万円を上限とする

※詳細はP23を参照

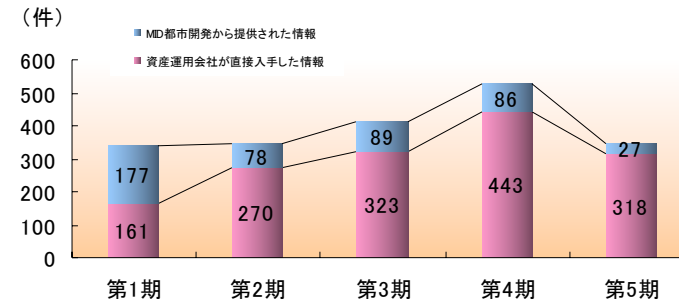


Ⅱ-2-② 物件情報の取得状況

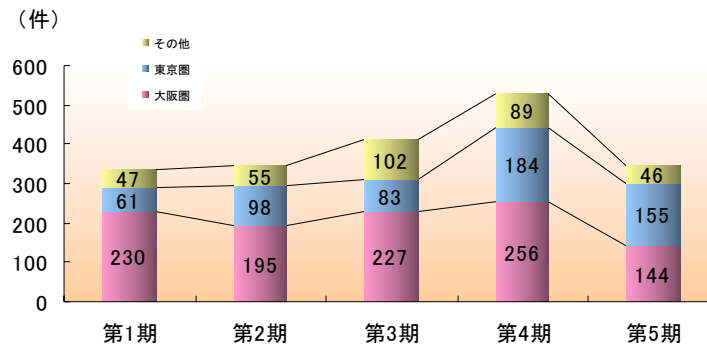
■ 情報総数



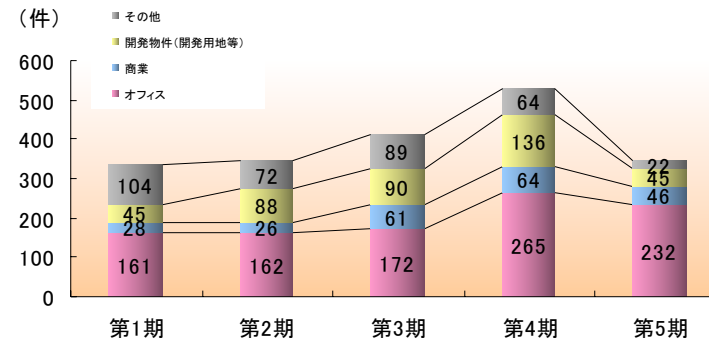
■ 情報ルート別情報件数



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

注:

上記は実際に取得した物件ではありません。

II-2-③ 今後の戦略

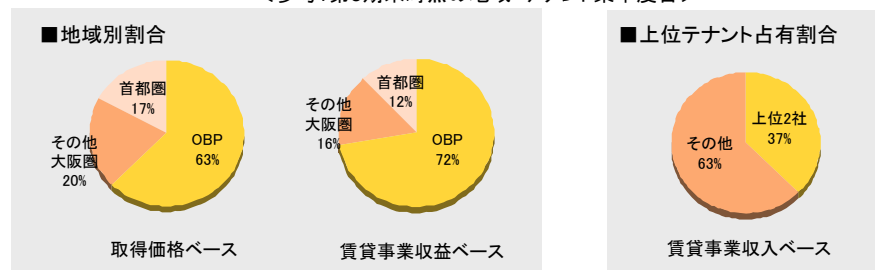
課題

地域・テナント集中の緩和

対応

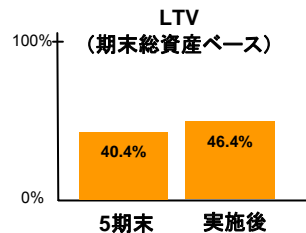
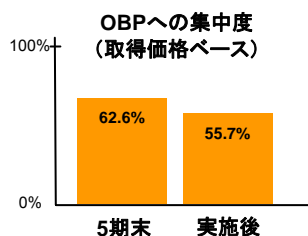
適正な価格での優良物件の取得

<参考:第5期末時点の地域・テナント集中度合>

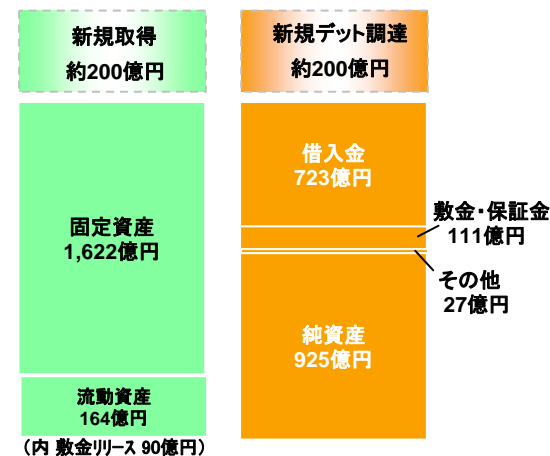


外部成長イメージ (注)

OBP以外における新規物件の取得 約200億円	<取得物件の前提> ・NOI: 10億円/年 NOI利回り: 5%前後 ・新築、あるいはそれに準ずる物件
デット調達約200億円 (LTV40.4%→46.4%)	・財務方針上の上限LTV: 原則60% ・巡航状態と想定するLTV: 40%台



投資法人B/S (イメージ)



注: あくまで平成20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、標記のとおり将来の成長、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。また、現在の不動産市場環境等を踏まえ、新規物件の取得については、慎重に判断していく方針です。

Ⅱ-2-④ 現在の取り組み

(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
交通	名古屋市営地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅徒歩3分、 名古屋市営地下鉄桜通線・名城線「久屋大通」駅徒歩4分
建築時期	平成19年12月着工 平成21年2月下旬竣工予定
用途	事務所、店舗
構造	鉄骨造、地上13階、塔屋1階
面積	土地 1,663.09㎡(地上権)
	建物 14,875.17㎡(延床面積) 9,934.76㎡(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)

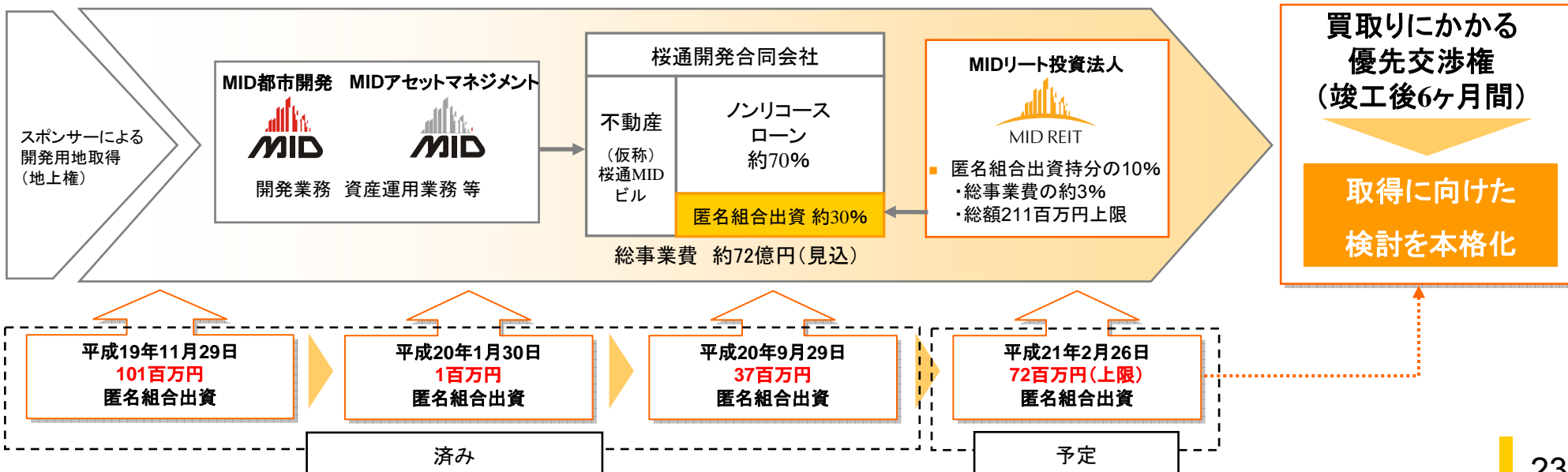


(案内図)

予約契約率 約89% (平成20年12月31日現在)

※予約契約率=賃貸面積(予約契約ベース)/賃貸可能面積

匿名組合出資スケジュール及びスキーム





Ⅲ. 財務の状況

借入金等の状況(1)

借入金明細

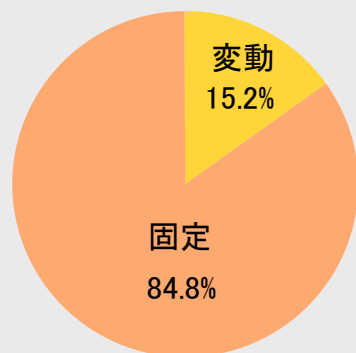
区分	借入先	借入日	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
一年内 返済予定の 長期借入金	タームローン (3年) (注2)(注3) みずほコーポレート銀行、 住友信託銀行、三井住友銀行、 新生銀行、りそな銀行、 三菱UFJ信託銀行、あおぞら銀行、 池田銀行、損害保険ジャパン	平成18年 8月31日	200億円	1.447%	平成21年 8月31日	期日一括	(注4)	有担保
長期借入金	タームローン (4年) (注2)(注3) みずほコーポレート銀行、 住友信託銀行、三井住友銀行、 新生銀行、りそな銀行、 あおぞら銀行、池田銀行	平成18年 8月31日	200億円	1.699%	平成22年 8月31日	期日一括	(注4)	有担保
	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、 西日本シティ銀行、三菱UFJ信託銀行、 あおぞら銀行	平成20年 4月24日	110億円	1.465%	平成22年 4月23日	期日一括	(注4)	有担保
	タームローン (2年) (注2)(注3) 百五銀行、信金中央金庫	平成20年 8月29日	35億円	1.570%	平成22年 8月31日	期日一括	(注4)	有担保
	タームローン (2年11ヶ月) (注2)(注3) みずほコーポレート銀行、 住友信託銀行、三井住友銀行、 新生銀行、りそな銀行、 あおぞら銀行、信金中央金庫、 池田銀行、山口銀行	平成20年 8月29日	178億円	1.826%	平成23年 7月31日	期日一括	(注4)	有担保
合計			723億円					

- 注:
1. 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。
 2. 借入は記載された金融機関による協調融資です。
 3. 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。
 4. 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

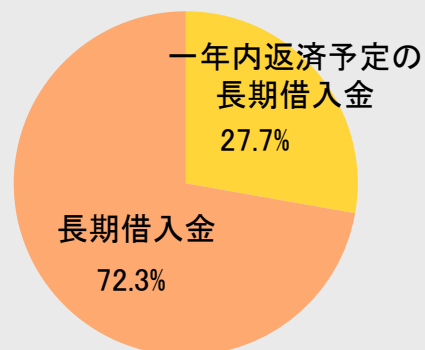
極度ローン

種別	借入先	借入極度額	資金使途
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

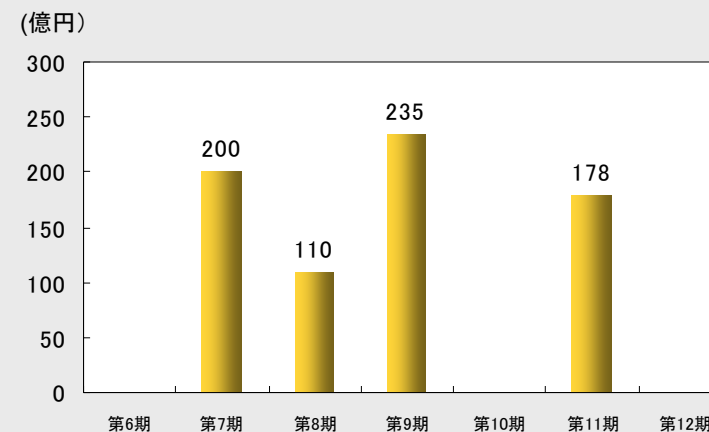
固定・変動比率



長期・短期比率



返済期限の分散状況



格付取得状況

格付機関	格付内容
(株)格付投資情報センター (R&I)	発行体格付 A(安定的)

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



IV. Appendix

IV-1 MID REITの特徴



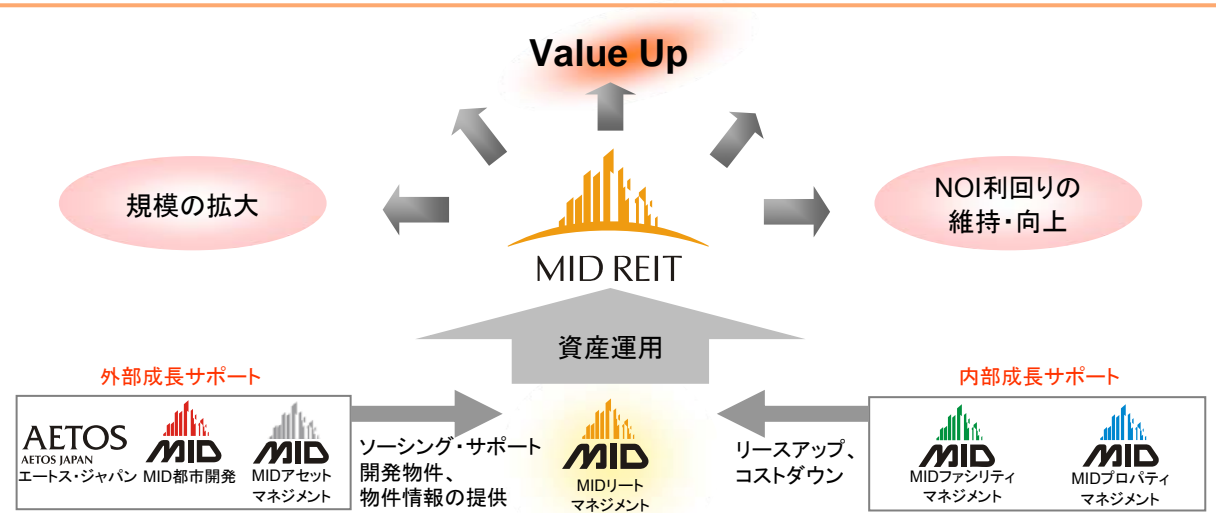
大阪圏・オフィスビル
重点型リート

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

OBPの大規模オフィスビルを
中核とするポートフォリオ



MIDグループの
総合力の活用と
AETOSとの協働による
成長戦略

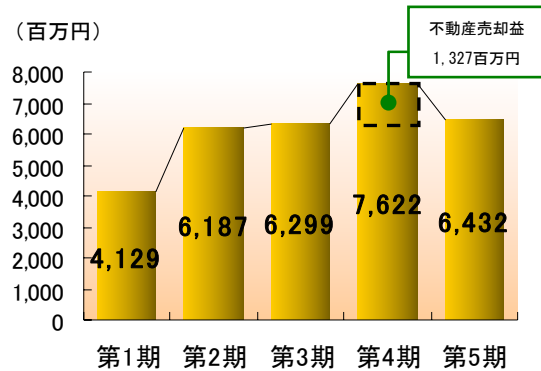


MID都市開発株式会社		
設 立	昭和27年(前身の松下興産株式会社の営業期間を含む)	
事 業 内 容	ビル事業、住宅事業	
U R L	http://www.mid.co.jp/ (トップページに2008年3月期の決算公告を掲載)	

IV-2 業績等の推移

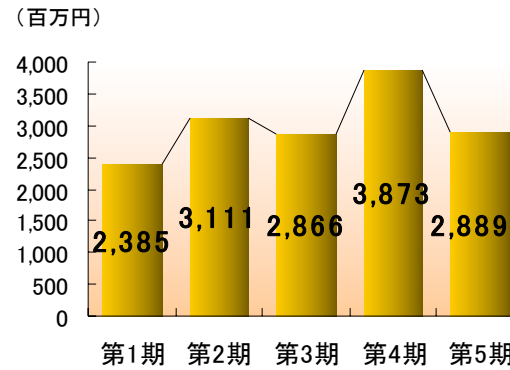
業績等の推移（第1期～第5期）

■営業収益



注：
第4期には、不動産売却益1,327百万円が含まれています。

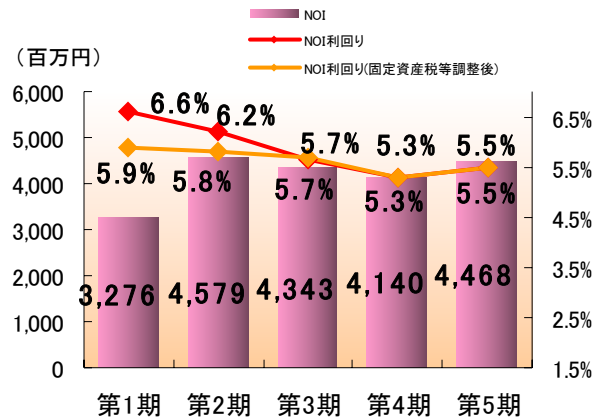
■営業利益



■当期純利益・分配金

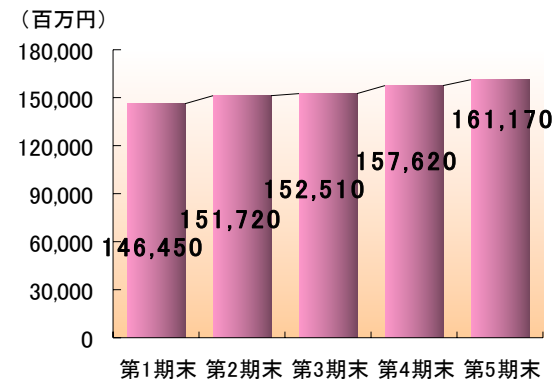


■NOI



物件別NOIはp.11参照

■取得価格合計



注：
本投資法人は、上記の他、第5期までに「(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(139百万円)を取得しております。

IV-3 財務指標・決算指標

指標	第4期実績 (平成20年1月1日～ 平成20年6月30日) (注1)	第5期実績 (平成20年7月1日～ 平成20年12月31日) (注2)	備考
実質運用日数	182日	184日	—
賃貸NOI	4,140百万円 (4,121百万円)	4,468百万円 (4,443百万円)	賃貸事業利益+減価償却費+固定資産除却損
賃貸NOI利回り(年間ベース)	5.3% (5.3%)	5.5% (5.5%)	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)	2,944百万円 (2,925百万円)	3,186百万円 (3,161百万円)	当期純利益(不動産売却損益を除く)+減価償却費
1口当たりFFO	16,036円 (15,932円)	17,351円 (17,215円)	FFO／期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	3.9%	2.5%	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)	7.2%	4.7%	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	510,376円	504,271円	期末純資産額／期末発行済投資口数
期末総資産有利子負債比率(LTV)	40.2%	40.4%	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)	10.1倍	6.6倍	金利償却前当期純利益／支払利息
株価純資産倍率(PBR)	0.7倍	0.3倍	期末投資口価格／1口あたり純資産額
株価収益率(PER)	9.5倍	7.1倍	期末投資口価格／1口あたり純利益額[年換算]
FFO倍率	7.4倍	4.9倍	期末投資口価格／1口あたりFFO

注:

- ()内は第4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のうち資産計上額(19百万円、年換算:33百万円)を期間費用として勘案した場合の数値です。
- ()内は第5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のうち資産計上額(24百万円、年換算:31百万円)を期間費用として勘案した場合の数値です。

IV-4 投資口価格の推移(1) (IPO~2009年2月6日迄)



投資口価格の推移



IV-4 投資口価格の推移(2) (IPO~2009年2月6日迄)

相対価格の推移



注:

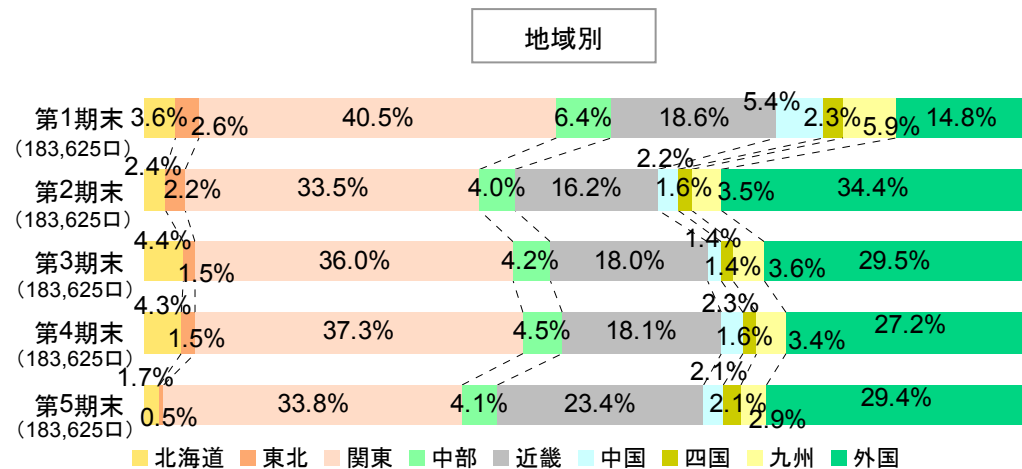
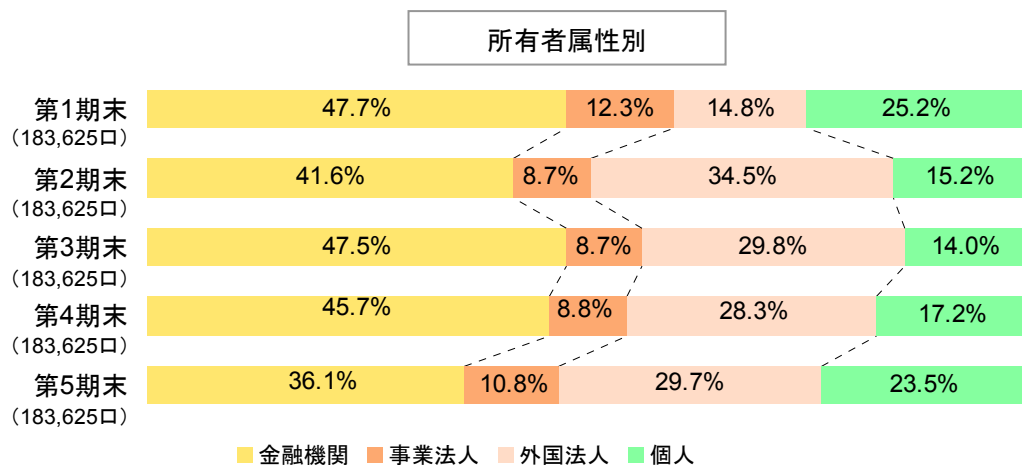
東証REIT指数及び東証不動産業株価指数は平成18年8月29日現在を100とし、本投資法人の投資口価格は平成18年8月29日(上場日)の終値を100として記載しています。

IV-5 投資主の状況(1)

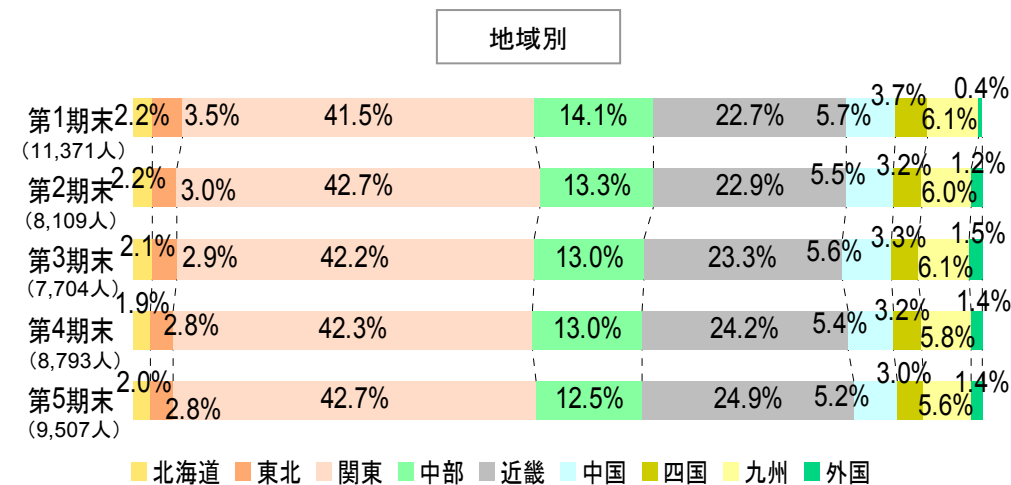
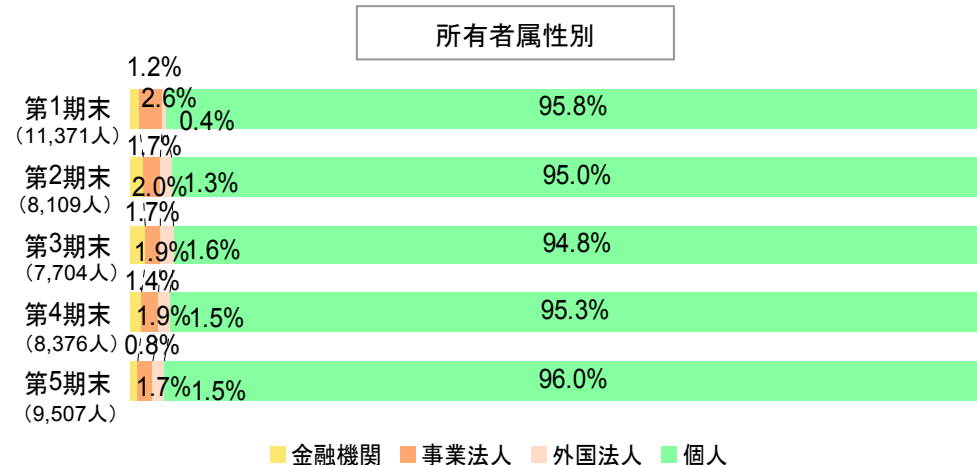


投資主属性分析

① 投資口数比率



② 投資主数比率



IV-5 投資主の状況(2)

投資主上位10社（平成20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 (%)	第4期末比増減 (口)
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	15,050	8.20	+1,430
富士火災海上保険株式会社	9,714	5.29	+5,892
MID都市開発株式会社	9,200	5.01	±0
株式会社池田銀行	8,710	4.74	+1,816
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	7,444	4.05	+2,370
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,771	3.14	△2,099
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	3,507	1.91	+3,449
野村信託銀行株式会社(投信口)	3,399	1.85	+252
メロンバンクエヌエートリーティークライアントオムニバス	3,243	1.77	△266
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	2,971	1.62	△10
合 計	69,009	37.58	△371

大量保有報告書の提出状況（平成21年2月10日現在）

提出者又は共同保有者名	保有株券等の数(総数) (口)	株券等保有割合 (%)	直近の提出日
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	14,887	8.11	平成20年10月6日
Altrinsic Global Advisors, LLC	11,506	6.27	平成20年3月3日
富士火災海上保険株式会社	9,714	5.29	平成20年10月7日
MID都市開発株式会社	9,200	5.01	平成19年1月10日

注:

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

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。

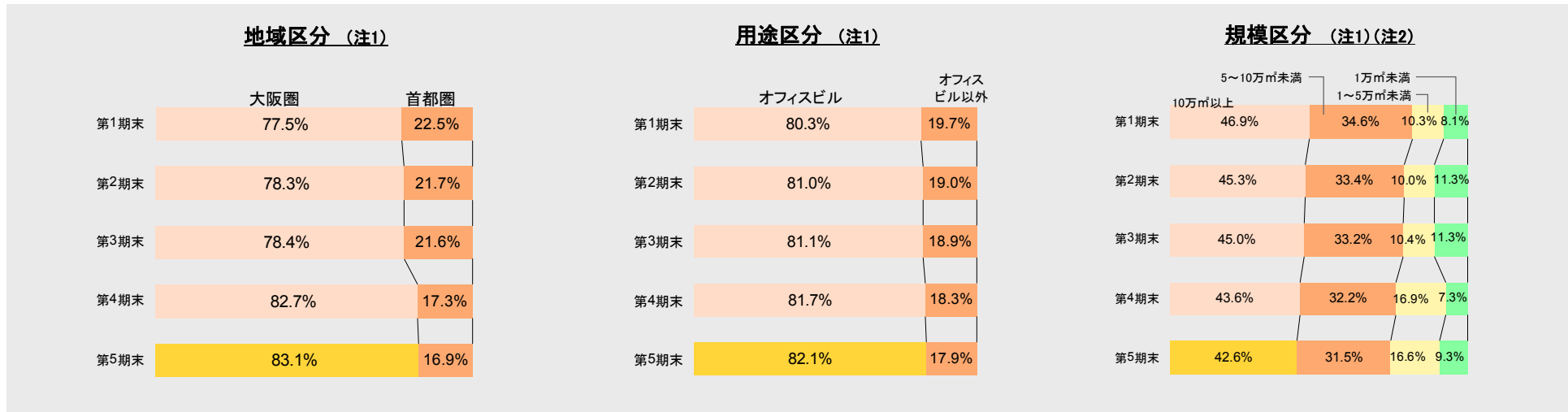


IV-6. ポートフォリオの状況

IV-6-① ポートフォリオマップ



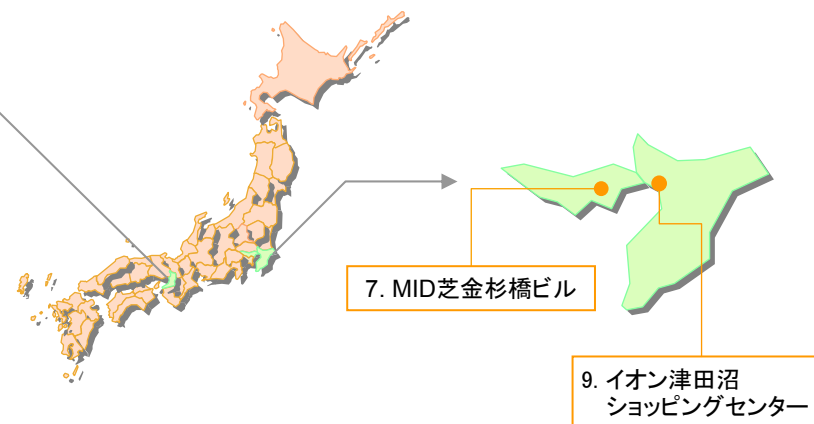
ポートフォリオデータ



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。

IV-6-② ポートフォリオ一覧



第5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	42.6	昭和61年3月	82,401.40	3.5		
		2	松下IMPビル	大阪市中央区	平成18年8月	24,600	15.3	平成2年2月 平成15年11月増築	37,113.29	3.2		
		3	パナソニック電工ビル (注6)	大阪市中央区	平成18年8月	7,620	4.7	昭和49年8月	12,684.52	7.2		
		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	5.1	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	1.4	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	2.0	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	1.2	平成10年3月	3,039.09	6.2		
		12	北浜MIDビル	大阪市中央区	平成20年4月	10,800	6.7	平成20年2月	10,189.50	3.0		
		13	MID西本町ビル	大阪市西区	平成20年10月	3,550	2.2	平成元年3月	3,855.61	5.6		
		7	MID芝金杉橋ビル	東京都港区	平成18年8月	1,160	0.7	平成7年1月	1,989.27	6.0		
		小計		—	—	—	—	132,290	82.1	—	176,835.50	—
		オフィスビル以外	大阪圏	8	コナミススポーツクラブ京橋	大阪市都島区	平成18年8月	2,780	1.7	平成11年6月	9,586.26	5.7
			首都圏、並びに大阪圏を除く 政令指定都市及び それに準ずる主要都市	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	16.2	平成15年9月 平成19年12月増築	101,210.44	4.0
小計			—	—	—	—	28,880	17.9	—	110,796.70	—	
合計		—	—	—	—	161,170	100.0	—	287,632.20	2.8		

- 注: 1. 「取得価格」は、各信託受益権等の売買契約書に記載された売買金額を記載しております(取得にかかる諸経費、固定資産税等及び消費税は含みません。)
 2. 「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」とは平成20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。
 4. 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20年12月31日現在、上記すべての物件を対象に地震保険を付保しております。
 5. ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。
 6. 平成20年10月1日付で松下電工ビルからパナソニック電工ビルへと物件名称が変更しております。
 7. 御堂筋MIDビル隣接土地を含んでおります。
 8. 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、平成20年1月30日及び平成20年9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。

IV-6-③ 期末算定価格



第5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4期末 算定価格 (百万円) (注3)	第5期末 賃貸対照表計上額 (百万円) (注2)	第5期末 算定価格 (百万円) (注3)	取得価格比	前期末比	帳簿価格比	算定機関	第4期末 算定レート (%) (注8)	第5期末 算定レート (%) (注8)
オフィスビル	大阪圏	1	ツイン21(注4)	68,700	70,900	69,258	67,400	-1.9%	-4.9%	-2.7%	森井総合鑑定株式会社	5.0%	5.1%
		2	松下IMPビル	24,600	24,800	24,322	23,200	-5.7%	-6.5%	-4.6%	株式会社谷澤総合鑑定所	5.2%	5.4%
		3	パナソニック電工ビル(注5)	7,620	7,620	7,603	7,400	-2.9%	-2.9%	-2.7%	森井総合鑑定株式会社	5.3%	5.4%
		4	御堂筋MIDビル(注6)(注7)	8,290	10,900	8,344	9,850	18.8%	-9.6%	18.0%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.3%	4.5%
		5	東野田MIDビル	2,300	2,300	2,266	2,140	-7.0%	-7.0%	-5.6%	株式会社谷澤総合鑑定所	6.1%	6.2%
		10	MID今橋ビル	3,270	3,280	3,378	3,050	-6.7%	-7.0%	-9.7%	株式会社谷澤総合鑑定所	5.1%	5.3%
		11	MID御堂筋瓦町ビル	2,000	2,010	2,042	1,850	-7.5%	-8.0%	-9.4%	株式会社谷澤総合鑑定所	5.3%	5.5%
		12	北浜MIDビル	10,800	10,800	11,038	10,300	-4.6%	-4.6%	-6.7%	財団法人日本不動産研究所	4.5%	4.9%
		13	MID西本町ビル	3,550	—	3,599	2,890	-18.6%	—	-19.7%	財団法人日本不動産研究所	—	5.2%
			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	7	MID芝金杉橋ビル	1,160	1,280	1,154	1,230	6.0%	-3.9%	6.6%	株式会社谷澤総合鑑定所
			小計	132,290	133,890	133,009	129,310	-2.3%	-3.4%	-2.8%	—	—	—
オフィスビル以外	大阪圏	8	コナミススポーツクラブ京橋	2,780	2,860	2,723	2,860	2.9%	0.0%	5.0%	大和不動産鑑定株式会社	5.7%	5.7%
		9	イオン津田沼 ショッピングセンター	26,100	26,200	25,858	25,200	-3.4%	-3.8%	-2.5%	大和不動産鑑定株式会社	4.9%	5.1%
			小計	28,880	29,060	28,582	28,060	-2.8%	-3.4%	-1.8%	—	—	—
	合計		161,170	162,950	161,592	157,370	-2.4%	-3.4%	-2.6%	—	—	—	

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は含みません。)
- 「賃貸対照表計上額」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、財団法人日本不動産研究所の平成20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。
- 平成20年10月1日付で松下電工ビルからパナソニック電工ビルへと物件名称が変更されております。
- 御堂筋MIDビルの取得価格及び第5期末賃貸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4期末算定価額及び第5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。
- 算定レートとは、直接還元法によるキャップレートです。

平成20年8月1日時点で4.8%

IV-6-④ 大口テナントの概要

第5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)
イオンリテール株式会社	小売業	イオン津田沼ショッピングセンター	平成35年9月29日	101,210.44	36.3%
パナソニック株式会社	電気機器	ツイン21	平成21年3月31日	41,471.51	14.9%
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	5.8%
パナソニック電工株式会社	電気機器	パナソニック電工ビル	平成21年3月31日	12,684.52	4.5%
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	3.4%
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	2.0%
株式会社熊谷組(注3)	建設業	東野田MIDビル	—	5,098.10	1.8%
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	1.6%
株式会社建設技術研究所(注3)	サービス業	北浜MIDビル	—	4,077.50	1.5%
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23年6月30日	3,860.11	1.4%
合 計				204,338.28	73.2%

注:

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

<主な動向>

- ・パナソニック株式会社及びパナソニック電工株式会社は、平成20年10月1日付で旧社名より社名変更を行いました。
- ・ヒューマンアカデミー株式会社は、平成21年1月1日付でヒューマンリソシア株式会社に合併され、賃貸借契約についても同社に地位承継されました。
- ・ヒューマンアカデミー株式会社の賃貸面積は、部分解約によって、平成21年4月1日に6,586.37㎡、平成21年10月1日に5,682.95㎡になる予定です。

IV-6-⑤ 組入物件(1)

ツイン21

平成18年8月取得



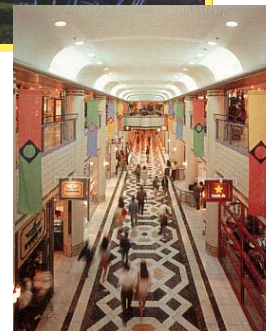
- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪市中央区
- 取得価格: 68,700百万円
- 敷地面積: 28,163.07m²
- 賃貸可能面積: 82,401.40m²
- 建築時期: 昭和61年3月



- 38階建、高さ150mのツインタワー
- 大阪圏のランドマークのひとつ
- パナソニック株式会社が入居する「OBPパナソニックタワー」と、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

松下IMPビル

平成18年8月取得



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪市中央区
- 取得価格: 24,600百万円
- 敷地面積: 14,968.25m²
- 賃貸可能面積: 37,113.29m²
- 建築時期: 平成2年2月

平成15年11月増築



- 広いオフィスフロアを中心に、商業施設、イベントホールを備える26階建の高層複合型ビル
- 隣接するツイン21とはスカイウェイによって結ばれており、一体的に運営
- 大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「大阪ビジネスパーク」駅に直結
- 低層階工事(P18参照)によって賃貸可能面積が365.18m²増加

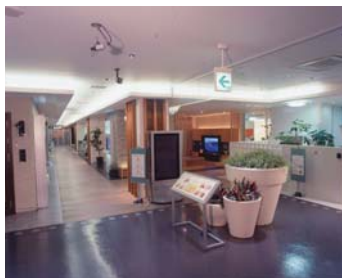
IV-6-⑤ 組入物件(2)

パナソニック電工ビル

平成18年8月取得



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



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

北浜MIDビル

平成20年4月取得



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



- 主要幹線である堺筋に近接、地下鉄・京阪北浜駅からも至近の優れた交通利便性
- 平成20年2月新築の物件制震構造の採用で地震発生時の損傷を低減
- 1フロア176坪の無柱空間様々なレイアウト、スペースニーズにも対応可能

IV-6-⑤ 組入物件(3)

御堂筋MIDビル

平成18年8月取得
(隣接土地 平成19年10月取得)



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪市中央区
- 取得価格: 8,290百万円 (注)
- 敷地面積: 1,893.62m² (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「心齋橋」駅の北方約100m、御堂筋沿いに中高層店舗・事務所ビルが立ち並ぶ高度商業地域に位置
- 視認性、繁華性及び交通利便性等から高いテナント吸引力
- 外観も意匠をこらしたデザイン
- 平成19年10月に隣接土地(188.36m²)を取得し、ビルと一体運用
- マルチテナント化により、収益力アップを企図

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」を核店舗として約80の専門店からなる地上5階、地下1階建の都市型ショッピングセンター
- JR総武本線「津田沼」駅からも徒歩3分の距離に位置
- 平成19年12月 来店者用ラウンジ設置のため増築(289.5m²)
→年間約12百万円の賃料増収

IV-6-⑤ 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

MID西本町ビル

平成20年10月取得



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪市西区
- 取得価格: 3,550百万円
- 敷地面積: 659.86m²
- 賃貸可能面積: 3,855.61m²
- 建築時期: 平成元年3月

MID芝金杉橋ビル

平成18年8月取得

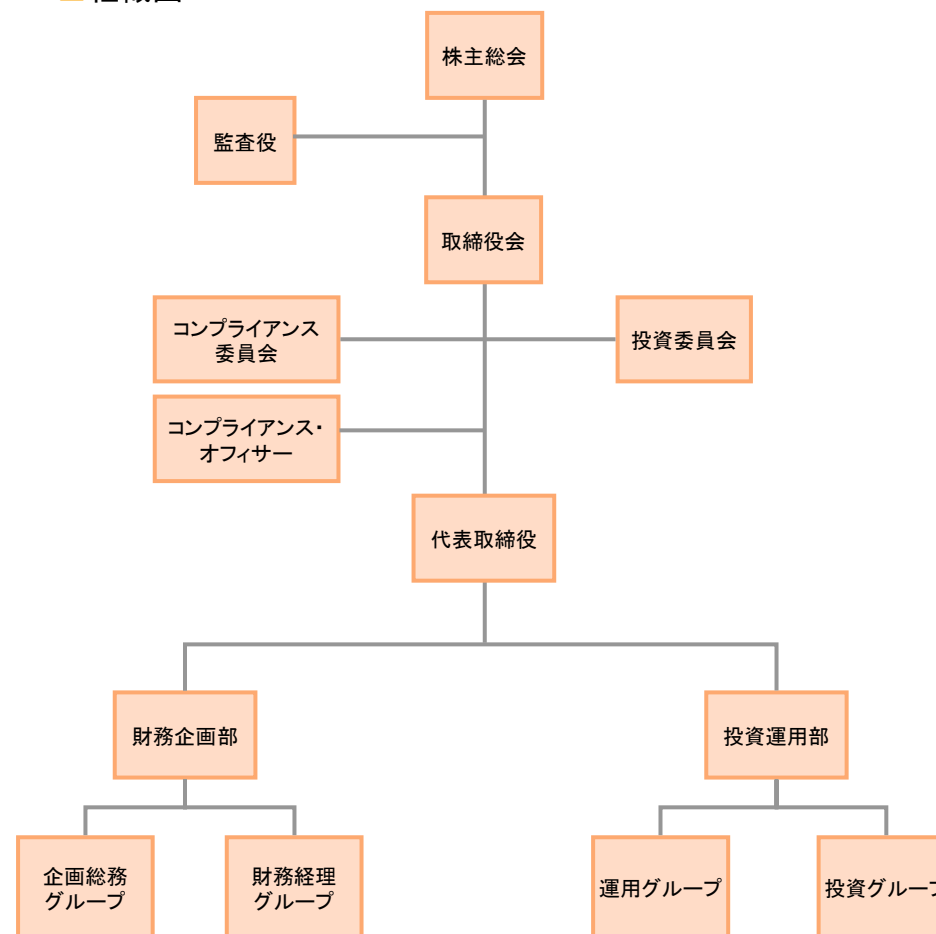


- 用途: オフィスビル
- 所在地: 東京都港区
- 取得価格: 1,160百万円
- 敷地面積: 430.21m²
- 賃貸可能面積: 1,989.27m²
- 建築時期: 平成7年1月

IV-7 資産運用会社の概要

会社概要 (平成21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	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	25名 (うち派遣社員4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
	非常勤取締役	飯嶋 紀行
	非常勤監査役	齋藤 裕孝
事業内容	投資運用業	
許認可等	金融商品取引業登録 (近畿財務局長(金商)第43号)	
	取引一任代理等の認可 (国土交通大臣認可第50号)	
	宅地建物取引業者免許 (大阪府知事(1)第51806号)	

組織図



IV-8 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)	上記(a)もしくは(b)に掲げる者又は資産運用会社の株主の主要株主(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者をいう。)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委託している委託先
(d)	上記(a)ないし(c)に掲げる者が資産運用業務、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
(e)	上記(a)ないし(d)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



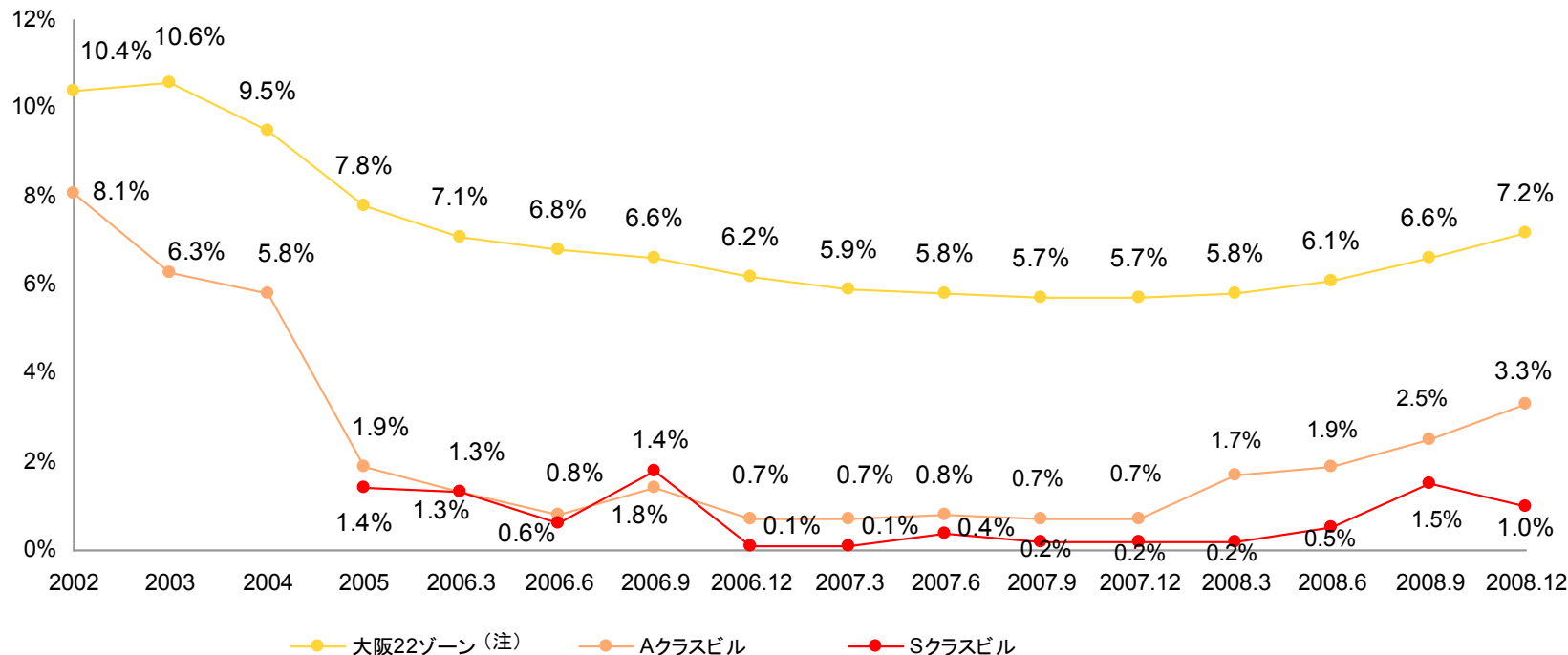
スポンサー関係者との取引については、厳格な取引基準とチェック体制を構築



IV-9. 大阪圏のオフィス市況データ等

IV-9-① オフィスビル 空室率の推移

大阪市・大阪A・Sクラスビル 空室率推移



	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、四つ橋、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:シービー・リチャードエリス総合研究所(株)「オフィスマーケット市況速報(2008年12月期)～西日本版～」

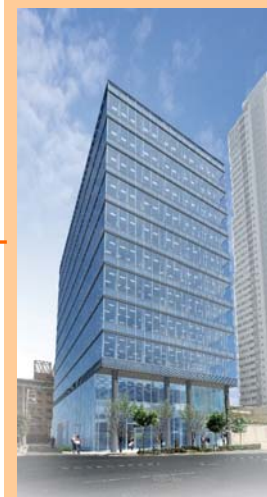
IV-9-② オフィスビル 新規供給について(1)

■ 2009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)
2009年	66,800 (220,900)	1	北浜	1,500 (5,100)
		2	淀屋橋	3,600 (11,900)
		3	梅田	2,300 (7,600)
		4	新大阪	1,100 (3,500)
		5	堺筋本町	1,100 (3,700)
		6	堂島・中之島	14,700 (48,400)
		7	堺筋本町	1,600 (5,300)
		8	なんば	11,800 (39,100)
		9	堺筋本町	2,200 (7,300)
		10	本町	1,900 (6,300)
		11	肥後橋	7,600 (25,200)
		12	淀屋橋	4,900 (16,100)
		13	堺筋本町	3,600 (11,900)
		14	堺筋本町	1,600 (5,400)
		15	梅田	4,800 (15,800)
		2010年	55,800 (184,600)	16
17	肥後橋			1,400 (4,700)
18	梅田			3,500 (11,700)
19	堂島・中之島			3,000 (9,900)
20	淀屋橋			3,100 (10,100)
21	堺筋本町			2,400 (8,000)
22	本町			4,900 (16,300)
23	梅田			21,000 (69,400)
24	梅田			9,800 (32,400)
25	なんば			6,700 (22,100)
2011年	27,500 (90,500) (貸床面積未定物件除く)	26	本町	3,400 (11,100)
		27	北浜	2,800 (9,300)
		28	本町	11,500 (37,800)
		29	梅田	6,800 (22,400)
		30	新大阪	3,000 (9,900)
		31	梅田	未定
2012年	73,400 (242,600)	32	堂島・中之島	20,000 (66,100)
		33	梅田	23,000 (76,000)
		34	梅田	22,000 (72,700)
		35	堂島・中之島	8,400 (27,800)
2013年以降	18,800 (62,100) (貸床面積未定物件除く)	36	堂島・中之島	未定
		37	天王寺	18,800 (62,100)
		38	堂島・中之島	未定

スポンサー(MID都市開発)による開発物件



(外観イメージ)

(仮称)肥後橋MIDビル

- 所在地:
大阪市西区江戸堀
- 敷地面積:
797.86㎡
- 延床面積:
6,767.55㎡
- 階数:
地上11階、地下1階
- 竣工:
2010年1月(予定)

2009年1月 着工済み。

詳細は、MID都市開発の
プレスリリースをご参照ください。

<MID都市開発HP>

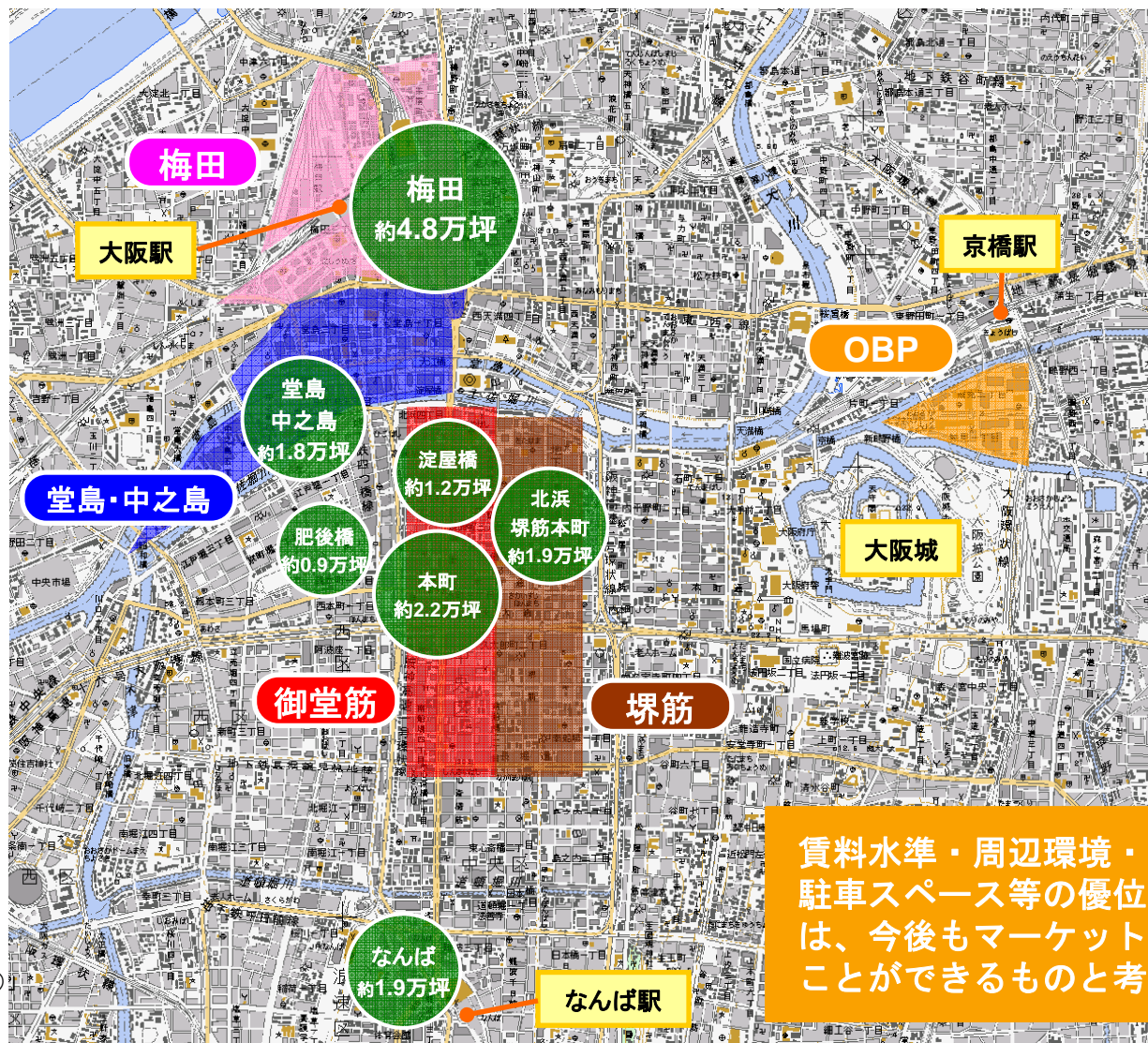
<http://www.mid.co.jp/>

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。

IV-9-② オフィスビル 新規供給について(2)

■ 2011年まで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、今後もマーケットで存在感を示すことができるものと考えます。

注：
p.48表中の2011年までの「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:2008年10月1日現在)

()内は前回調査時(調査時点:2008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	4.0% (4.0%)	3.8% (3.5%)
東京 日本橋周辺	4.5% (4.3%)	4.2% (4.0%)
名古屋 名駅周辺	5.5% (5.0%)	5.2% (4.7%)
大阪 御堂筋沿い	5.3% (5.0%)	5.0% (4.6%)
福岡 天神地区	5.8% (5.5%)	5.5% (5.0%)

出所:(財)日本不動産研究所「第19回不動産投資家調査」(2008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