



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



# MIDリート投資法人 第7期 決算説明資料

(平成21年7月1日～平成21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。

1. MIDリートの特徴	4
2. 決算ハイライト	7
3. 運用実績	15
4. 財務の状況	20
5. 鑑定評価	23
6. マーケット動向	25
7. 今後の戦略	30
8. ポートフォリオの状況	34
9. Appendix	41





# 1. MIDリートの特徴

---

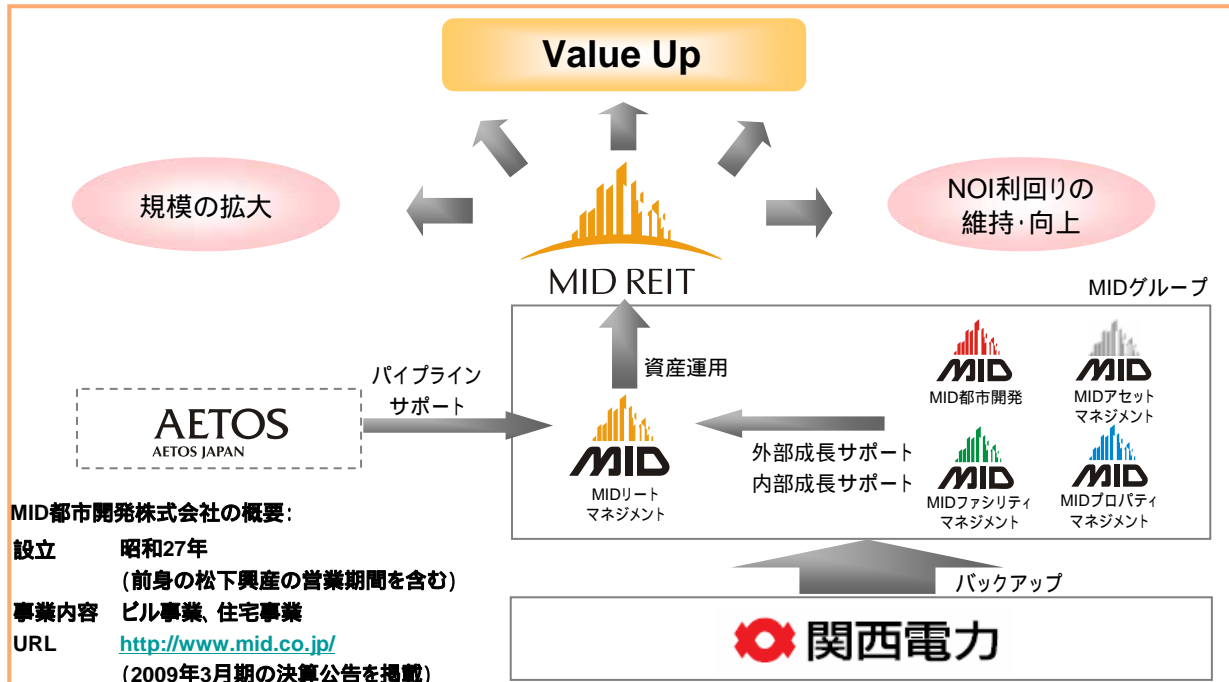
## 大阪圏・オフィスビル 重点型リート

- 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 活用による成長戦略



## 関西電力株式会社によるMID都市開発株式会社の株式取得について

### 株式取得の経緯

平成21年10月	スポンサーであるMID都市開発株式会社の主要株主がエートス・ジャパンから関西電力株式会社に異動する旨の公表
平成21年12月	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記異動の実現</li> <li>・MIDリートマネジメント株式会社等MIDグループ各社に関西電力株式会社からの役員派遣受け入れ</li> </ul>

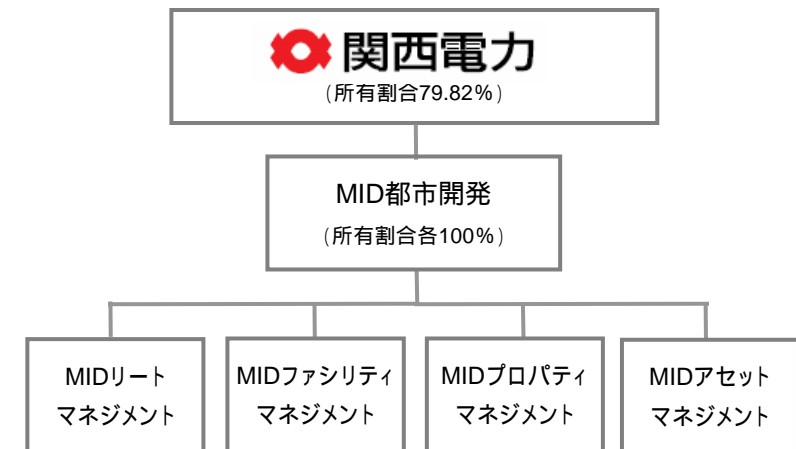
### MIDリート投資法人に対して期待される影響

- ・低炭素社会に向けた積極的な取り組みの強化
- ・LCM (Life Cycle Management) の推進による更なるコスト低減に向けた取り組みの推進


### 株式取得の理由

- ・低炭素社会にふさわしい省CO<sub>2</sub>のマンション・ビルの供給拠点の構築・強化  
MIDグループが持つ不動産開発力を活用し、低炭素社会の先進モデルとなるマンションやビルを開発、促進し、市場におけるオール電化のさらなる浸透を図っていく。
- ・トータルソリューションサービスの拡大  
MIDグループの高品質な施設管理サービスと、株式会社関電エネルギーソリューションが提供する、エネルギー管理に強みを持つユーティリティサービスを組み合わせ、「設備のライフサイクルコスト低減」と「省CO<sub>2</sub>」という、お客さまの課題に応えるトータルソリューションサービスを拡大していく。

注：  
関西電力株式会社の平成21年10月20日付プレスリリースより抜粋



グループ系統図(簡略版)



## 2. 決算ハイライト

---

### 分配金

- ・1口当たり分配金: **9,524円**  
(当初予想比 +859円、+9.9% / 前期比 1,785円、15.8%)

### 内部成長

#### 稼働率の維持に注力

- ・景気低迷の影響によりテナントのコストダウンニーズは強く、賃料は弱含み傾向が続いた一方で稼働率は堅調に推移
- ・松下IMPビルの低層階商業スペースの一部をオフィス化し、ニーズに合ったテナントを誘致(積水ハウス株式会社)
- ・前期にマルチテナントビル化した御堂筋MIDビルに新たにキーテナントを誘致(株式会社芝翫香、野村不動産アーバンネット株式会社)
- ・期末稼働率: **96.7%**(前期比 +0.5ポイント)、賃貸NOI利回り: **5.3%**

### 外部成長

#### 積極的な情報収集

- ・金融・不動産マーケットの低迷が続いたため新規取得は実施しなかったものの、マーケット回復後を見越した情報収集活動を推進

### 財務戦略

#### 着実なリファイナンス

- ・2009年8月に借入金200億円をリファイナンス
- ・LTV水準: **40.5%**(期末有利子負債額 / 期末総資産額)



# 第7期運用状況(実績)



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期実績 (平成21年1月1日～ 平成21年6月30日)	第7期実績 (平成21年7月1日～ 平成21年12月31日)	第7期 当初予想 (平成21年8月17日 公表)	第7期当初予想比		第6期実績比	
					増減額	増減率	増減額	増減率
実質運用日数(日)	184	181	184	184	■水道光熱費等の減少		-	-
営業収益(百万円)	6,432	6,397	6,289	6,290	0	0.0%	107	1.7%
営業利益(百万円)	2,889	2,765	2,593	2,465	127	5.2%	172	6.2%
経常利益(百万円)	2,225	2,078	1,750	1,593	157	9.9%	327	15.8%
当期純利益(百万円)	2,224	2,076	1,748	1,591	157	9.9%	327	15.8%
1口当たり分配金(円)	12,113	11,309	9,524	8,665	859	9.9%	1,785	15.8%

■減価償却費、公租公課等の増加

■金利等の増加

## 第8期及び第9期運用状況の予想



科目	第7期実績 (平成21年7月1日～ 平成21年12月31日)	第8期予想 (平成22年1月1日～ 平成22年6月30日)	第9期予想 (平成22年7月1日～ 平成22年12月31日)
営業収益(百万円)	6,289	6,158	6,191
営業利益(百万円)	2,593	2,467	2,481
経常利益(百万円)	1,750	1,602	1,658
当期純利益(百万円)	1,748	1,600	1,656
1口当たり分配金(円)	9,524	8,716	9,023
前提条件			
水道光熱費(賃貸事業費用)(百万円)	496	475	502
固定資産税・都市計画税等の期間費用計上額(百万円)	596	597	600
修繕費(百万円)	140	145	137
支払利息(百万円)	576	568	599
融資関連費用(百万円)	269	300	226
期末ポートフォリオ稼働率(%)	96.7	97.5	97.8

### 主な差異要因

	第7期(実績)と第8期(予想)の主な差異要因	第8期(予想)と第9期(予想)の主な差異要因
賃貸事業利益	賃貸事業収益 131 (ツイン 73、IMP 33) 水道光熱費 20 (ツイン 11、IMP 10) 固定資産除却損 26 (IMP 30)	賃貸事業収益 33 (ツイン 23、御堂筋16、京橋 27) 水道光熱費 26 (ツイン9、IMP11)
その他	営業外費用 22	営業外費用 42

注:

1. 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。

2. 上記予想は一定の条件の下に平成22年2月15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

MID REIT, Inc. 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。

# 貸借対照表



区 分	第6期 (平成21年6月30日現在)		第7期 (平成21年12月31日現在)		増減		区 分	第6期 (平成21年6月30日現在)		第7期 (平成21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)						
流動資産 合計	15,900,533	8.9	15,001,301	8.4	899,231	5.7	流動負債 合計	33,514,773	18.8	42,916,278	24.0	9,401,504	28.1
現金及び預金	10,566,346		9,321,792		1,244,554		営業未払金	292,771		263,738		29,033	
信託現金及び信託預金	5,156,889		5,371,178		214,289		短期借入金	-		5,500,000		5,500,000	
営業未収入金	143,327		145,832		2,505		1年内返済予定の長期借入金	31,000,000		34,500,000		3,500,000	
未収還付法人税等	1,653		147		1,506		未払金	920,386		1,519,219		598,832	
前払費用	32,286		162,317		130,031		未払費用	81,389		106,961		25,572	
繰延税金資産	30		33		2		未払分配金	21,152		24,530		3,377	
固定資産 合計	162,495,504	91.1	163,513,735	91.6	1,018,231	0.6	未払法人税等	473		976		503	
1.有形固定資産							未払消費税等	50,571		1,382		49,189	
建設仮勘定	-		2,415		2,415		前受金	776,506		742,566		33,939	
信託建物	57,463,326		58,967,526		520,146		その他	371,522		256,904		114,617	
減価償却累計額	5,006,006		5,990,059		984,053		固定負債 合計	52,432,000	29.4	43,477,225	24.4	8,954,775	17.1
信託構築物	82,543		92,815		10,272		長期借入金	41,300,000		32,300,000		9,000,000	
減価償却累計額	3,053		4,235		1,182		預り敷金及び保証金	8,989,398		9,097,399		108,001	
信託工具、器具及び備品	215,225		243,332		28,107		信託預り敷金及び保証金	2,142,602		2,079,825		62,776	
減価償却累計額	31,535		45,048		13,513		負債合計	85,946,774	48.2	86,393,503	48.4	446,729	0.5
信託土地	109,210,052		109,210,052		0		(純資産の部)						
有形固定資産合計	161,930,552	90.8	162,476,799	91.0	546,246	0.3	投資主資本						
2.無形固定資産							1.出資総額	90,372,613		90,372,613		0	
ソフトウェア	1,509		1,211		298		2.剰余金						
商標権	1,185		1,121		64		当期末処分利益又は当期末処理損失	2,076,650		1,748,920		327,729	
無形固定資産合計	2,695	0.0	2,333	0.0	362	13.4	剰余金合計	2,076,650		1,748,920		327,729	
3.投資その他の資産							投資主資本合計	92,449,263		92,121,533		327,729	
投資有価証券	209,322		197,454		11,867		純資産合計	92,449,263	51.8	92,121,533	51.6	327,730	0.4
敷金及び保証金	10,000		10,000		0		負債純資産合計	178,396,038	100.0	178,515,037	100.0	118,999	0.1
長期前払費用	342,934		827,148		484,214								
投資その他の資産合計	562,257	0.3	1,034,603	0.6	472,346	84.0							
資産合計	178,396,038	100.0	178,515,037	100.0	118,999	0.1							

うち 期中発生 of 資本的支出 1,584百万円  
(物件別詳細はp.14参照)

# 損益計算書

区 分	第6期 (平成21年1月1日～平成21年6月30日)			第7期 (平成21年7月1日～平成21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	5,963,089			5,875,999				
その他賃貸事業収入	434,016	6,397,105	100.0	413,636	6,289,636	100.0	107,469	1.7
2. 営業費用								
賃貸事業費用	3,013,408			3,095,730				
資産運用報酬	466,868			448,927				
資産保管手数料	8,908			8,892				
一般事務委託手数料	49,555			49,101				
役員報酬	10,800			10,800				
その他営業費用	81,991	3,631,531	56.8	82,955	3,696,406	58.8	64,874	1.8
営業利益		2,765,573	43.2		2,593,229	41.2	172,343	6.2
3. 営業外収益								
受取利息	14,050			4,269				
その他	7	14,058	0.2	9	4,278	0.1	9,779	69.6
4. 営業外費用								
支払利息	572,228			576,768				
融資関連費用	128,812			269,792				
その他	382	701,423	11.0	382	846,942	13.5	145,519	20.7
経常利益		2,078,208	32.5		1,750,565	27.8	327,643	15.8
税引前当期純利益		2,078,208	32.5		1,750,565	27.8	327,643	15.8
法人税、住民税及び事業税	1,628			1,682				
法人税等調整額	1	1,630	0.0	2	1,680	0.0	50	3.1
当期純利益		2,076,578	32.5		1,748,885	27.8	327,693	15.8
前期繰越利益		71			35			
当期末処分利益		2,076,650			1,748,920		327,729	15.8

## 賃貸事業収入 内訳 (単位:千円)

賃貸料	4,573,948
共益費	1,141,718
駐車場収入	160,332

## 賃貸事業費用 内訳 (単位:千円)

管理業務費	746,264
水道光熱費	496,830
公租公課	596,337
損害保険料	30,335
修繕費	140,910
減価償却費	1,008,905
固定資産除却損	31,735
その他賃貸事業費用	44,409

# キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

区 分	第6期 (平成21年1月1日～ 平成21年6月30日)	第7期 (平成21年7月1日～ 平成21年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,142,107	2,104,862
税引前当期純利益	2,078,208	1,750,565
減価償却費	964,539	1,008,905
長期前払費用償却額	117,944	199,860
受取利息	14,050	4,269
支払利息	572,228	576,768
固定資産除却損	27,859	31,735
営業未収入金の増減額(は増加)	55,745	2,505
未払消費税等の増減額(は減少)	54,710	49,189
営業未払金の増減額(は減少)	19,774	29,033
前受金の増減額(は減少)	5,449	33,939
前払費用の増減額(は増加)	35,751	130,031
長期前払費用の支払額	-	684,075
その他	90,254	16,671
小 計	3,707,587	2,651,462
利息の受取額	14,050	4,269
利息の支払額	579,157	551,195
法人税等の支払額	372	326
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,422,499	1,061,890
信託有形固定資産の取得による支出	1,183,011	970,205
無形固定資産の取得による支出	852	-
投資有価証券の取得による支出	72,360	-
預り敷金及び保証金の収入	160,331	270,575
信託預り敷金及び保証金の収入	185,048	207,623
預り敷金及び保証金の支出	343,479	299,483
信託預り敷金及び保証金の支出	168,176	270,400
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,224,308	2,073,237
短期借入れによる収入	-	5,500,000
長期借入れによる収入	-	14,500,000
長期借入金の返済による支出	-	20,000,000
分配金の支払額	2,224,308	2,073,237
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	504,700	1,030,264
現金及び現金同等物の期首残高	14,149,463	13,644,763
現金及び現金同等物の期末残高	13,644,763	12,614,498

# 物件別収支



(単位:千円)

	ツイン21	松下IMPビル	パナソニック 電工ビル	御堂筋 MIDビル (注3)	MID REIT 京橋ビル (注2,4)	MID芝金杉橋 ビル	コナミ 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	北浜MID ビル	MID西本町 ビル
運用日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃料	1,974,258	762,016	261,534	196,814	-	43,972	-	726,000	77,397	33,748	253,014	64,494
共益費	628,274	324,004	52,680	19,662	-	-	-	-	24,792	13,004	61,027	18,273
駐車場収入	72,979	52,140	4,320	4,108	-	2,160	-	-	8,459	2,100	10,128	2,490
賃貸事業収入	2,675,511	1,138,162	318,534	220,584	-	46,132	-	726,000	110,649	48,852	324,170	85,258
水道光熱費収入	157,247	114,444	30,064	18,702	-	-	-	-	9,399	3,930	41,470	10,921
解約違約金	2,276	-	-	4,206	-	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	10,170	3,995	2,272	1,350	-	210	-	-	274	55	1,699	946
その他賃貸事業収入	169,693	118,439	32,337	24,258	-	210	-	-	9,674	3,985	43,170	11,868
賃貸事業収益	2,845,205	1,256,601	350,871	244,843	-	46,342	-	726,000	120,323	52,837	367,340	97,126
管理業務費	349,752	210,121	52,970	41,948	-	1,406	-	11,437	16,681	7,982	37,471	12,050
支払手数料	3,069	734	-	9,000	-	-	-	-	-	-	-	1,000
水道光熱費	240,180	150,852	34,905	19,572	-	-	-	-	10,215	4,267	27,127	9,709
公租公課	238,726	147,282	18,768	49,183	-	6,992	-	64,946	13,312	6,753	23,846	9,190
損害保険料	12,304	6,593	1,132	1,188	-	382	-	5,239	618	317	1,114	462
修繕費	98,230	13,139	16,075	1,503	-	1,255	-	-	120	6,648	589	660
その他賃貸事業費用	19,953	9,226	420	179	-	-	-	-	179	285	-	179
賃貸事業費用	962,217	537,950	124,272	122,574	-	10,036	-	81,623	41,126	26,254	90,149	33,252
NOI ( - )	1,882,987	718,650	226,598	122,268	76,117	36,305	80,396	644,376	79,196	26,583	277,191	63,873
NOI利回り(取得価格ベース)(年間ベース)	5.5%	5.8%	5.9%	2.9%	6.6%	6.3%	5.8%	4.9%	4.8%	2.7%	5.1%	3.6%
減価償却費	435,453	254,133	39,255	40,176	12,834	5,799	18,840	111,739	22,276	11,989	38,689	17,716
固定資産除却損	-	30,901	5	613	-	-	-	-	215	-	-	-
賃貸事業利益	1,447,534	433,615	187,337	81,478	63,282	30,505	61,555	532,637	56,704	14,594	238,502	46,157
資本的支出	603,473	378,034	41,800	530,443	2,300	-	800	-	14,973	3,947	4,999	3,703

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は記載しておりません。
3. 御堂筋MIDビル隣接土地を含んでおります。
4. 平成21年10月1日付で東野田MIDビルからMID REIT京橋ビルへと物件名称が変更しております。



## 3. 運用実績

---

# 物件別稼働率

用途	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	第6期末 (平成21年6月末) 稼働率 (%) (注2)	第7期末 (平成21年12月末) 稼働率 (%) (注2)	差異 - (ポイント)	内訳			
						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	82,401.43	94.4	94.6	0.2	1,325.20	-	735.14	425.64
	松下IMPビル	37,146.98	94.0	97.3	3.3	1,474.76	138.72	389.63	-
	パナソニック電気ビル	12,684.52	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	御堂筋MIDビル	10,461.32	85.1	84.4	0.7	1,209.94	-	-	1,039.36
	MID REIT京橋ビル(注3)	5,098.10	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	MID今橋ビル	4,279.70	96.3	91.5	4.8	-	-	203.82	-
	MID御堂筋瓦町ビル	3,060.70	68.4	58.2	10.2	-	-	-	311.33
	北浜MIDビル	10,189.50	99.1	100.0	0.9	93.16	-	-	-
	MID西本町ビル	3,859.96	69.2	87.6	18.4	715.06	-	-	-
	MID芝金杉橋ビル	1,989.27	100.0	100.0	-	-	-	-	-
オフィス ビル以外	コナミスポーツクラブ京橋	9,586.26	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	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4)	オフィスビル稼働率	171,171.48	93.7	94.6	0.9	4,818.12	138.72	1,328.59	1,776.33
	オフィスビル以外稼働率	110,796.70	100.0	100.0	-	-	-	-	-
保有物件稼働率(注4)		281,968.18	96.2	96.7	0.5	4,818.12	138.72	1,328.59	1,776.33

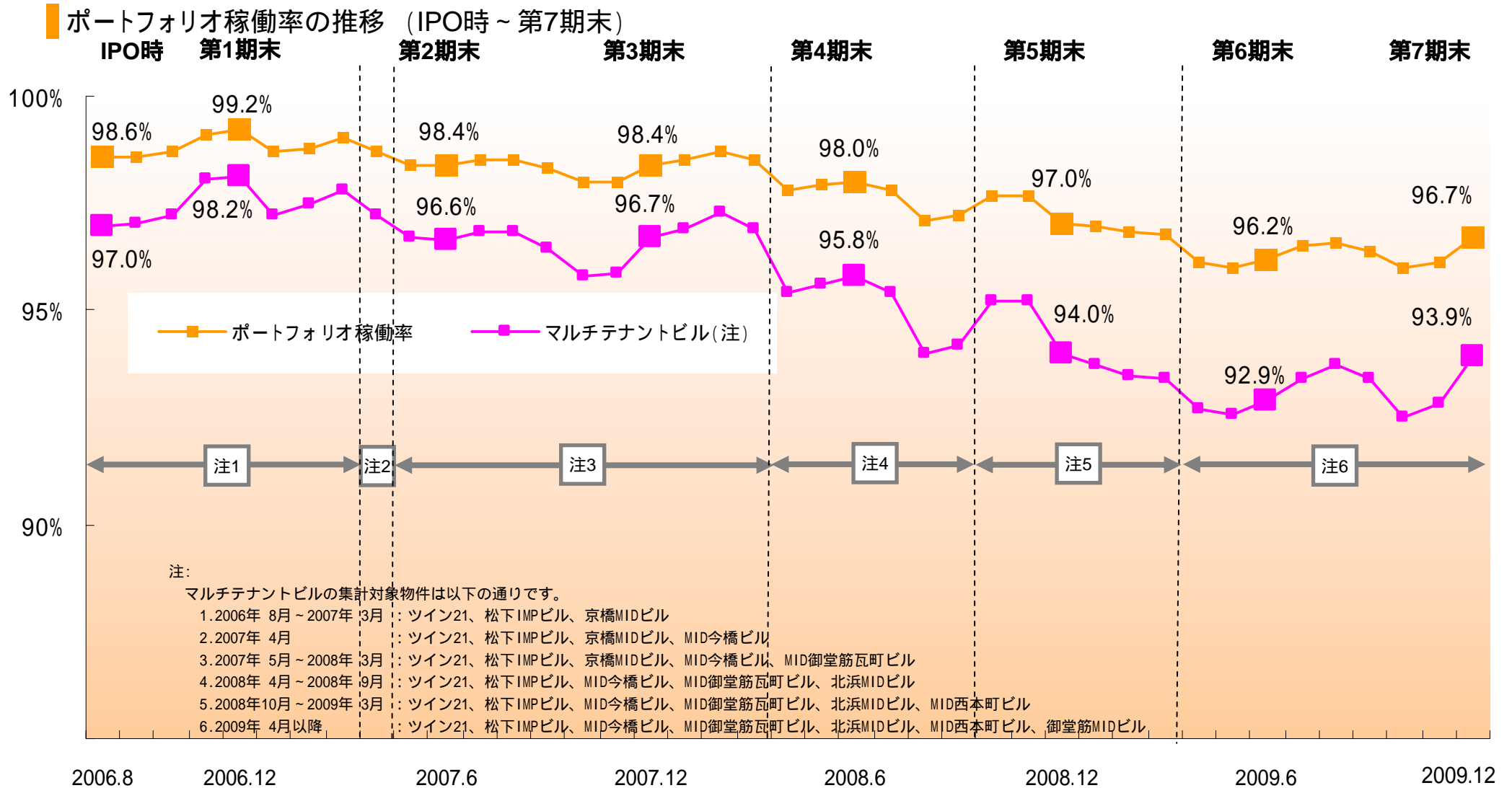
注:

増築改修工事の完了等により前期比で289.02㎡増加しております。

- 1.「賃貸可能面積」とは、平成21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、MID REIT京橋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(小数第2位を四捨五入して記載しております。)
- 3.平成21年10月1日付で東野田MIDビルからMID REIT京橋ビルへと物件名称が変更しております。
- 4.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。)



# 稼働率の推移



# 賃料改定状況

既存テナントとの 契約更新状況 (注1)		件数	面積 (m <sup>2</sup> )	増減額 (千円) 月額×6	件数内訳
賃料更改	増額改定	0	0	0	-
	据え置き	13	5,882.08	-	ツイン・オフィス6、IMP・オフィス3、今橋2、瓦町1、西本町1
	減額改定	2	650.01	9,121	ツイン・オフィス1、西本町1
計				9,121	-

既存テナントとの 契約変更状況 (注2)		件数	面積 (m <sup>2</sup> )	増減額 (千円) 月額×6	件数内訳
賃料更改	増額改定	1	514.92	935	ツイン・オフィス1
	減額改定	15	16,913.53	40,295	ツイン(オフィス5・店舗2)、IMP(オフィス2、店舗1)、御堂筋1、瓦町1、北浜1、西本町2
計				39,360	-

新規契約の状況 (注3)		件数	面積 (m <sup>2</sup> )	増減額 (千円) 月額×6	件数内訳
直近単価比 (注4)	増額	6	3,495.28	37,007	ツイン(オフィス1・店舗1)、IMP・オフィス3、御堂筋1
	同額	1	77.47	-	IMP・店舗1
	減額	9	1,384.09	10,276	ツイン・オフィス2、IMP・オフィス1、御堂筋1、北浜1、西本町4
計				26,731	-

注:

1. 第7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7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7期中に新規入居したテナントとの契約状況ならびに第7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。

# その他の取り組み

## 桜通MIDビルについて 物件概要

物件概要	
所在地	名古屋市中区丸の内三丁目23番20号(住居表示)
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月竣工
用途	事務所、店舗
構造	鉄骨造、地上13階
面積	土地 1,662.49㎡(地上権)
	建物 13,251.38㎡(延床面積) 9,934.76㎡(賃貸可能面積)
稼働率	93.4%(平成21年12月31日現在)



(外観)



(案内図)

不動産 桜通MIDビル	ノンリコース ローン 約70%
	匿名組合出資 約30%

桜通開発合同会社の貸借対照表

## 匿名組合出資と優先交渉権について

平成19年11月	桜通MIDビルの開発を行う桜通開発合同会社に対する出資を決定
	第1回出資を実施(これ以降、計4回の出資を実施)
平成21年2月	桜通開発合同会社に対する全ての出資を完了 (出資総額211百万円は、GKのエクイティ全体の10%、BSの約3%に相当)
	桜通MIDビル竣工と同時に、物件取得に向けた優先交渉権を取得(竣工後6ヶ月間)
平成21年8月	マーケット環境等を勘案して、優先交渉期間内での物件取得を断念

- ・取得した匿名組合出資持分は引き続き保有
- ・名古屋の不動産マーケットに係る調査を継続



## 4 . 財務の状況

---

# 借入金等の状況(1)

## 借入金明細

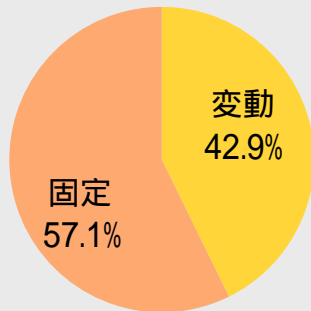
区分	借入先	借入日	借入残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	タームローン (1年) (注2) 新生銀行、三菱UFJ信託銀行	平成21年 8月31日	55億円	1.345%	平成22年 8月31日	期日一括	(注4)	有担保
一年内 返済予定の 長期借入金	タームローン (2年) (注2) みずほコーポレート銀行、 住友信託銀行、三井住友銀行、 西日本シティ銀行、三菱UFJ信託銀行、 あおぞら銀行	平成20年 4月24日	110億円	1.160%	平成22年 4月23日	期日一括	(注4)	有担保
	タームローン (4年) (注2)(注3) みずほコーポレート銀行、 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
	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
長期借入金	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
	タームローン (2年11ヶ月) (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、 あおぞら銀行、りそな銀行、 三菱UFJ信託銀行、池田銀行	平成21年 8月31日	145億円	1.545%	平成24年 7月31日	期日一括	(注4)	有担保
合計			723億円					

- 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。
  - 借入は記載された金融機関による協調融資です。
  - 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。

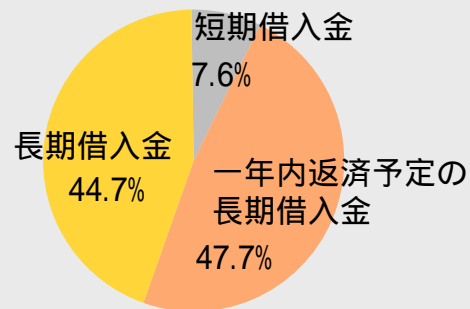
## 極度ローン

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

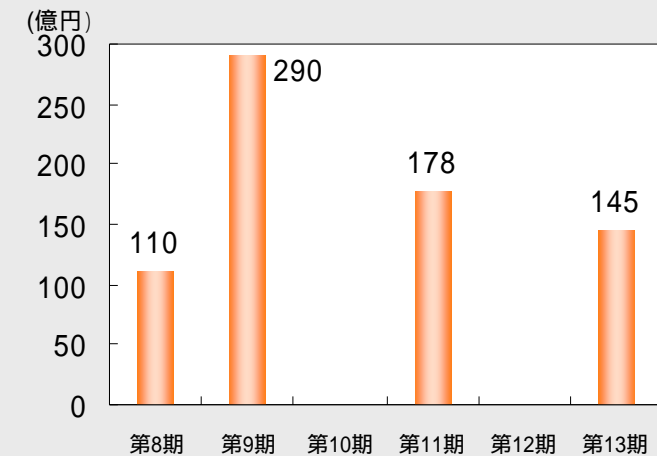
固定・変動比率



長期・短期比率



返済期限



## 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(ネガティブ)

## 投資法人債の発行登録状況

- 本投資法人は、機動的な投資法人債の発行を可能にするため、投資法人債の発行登録書を提出いたしました。

提出している発行登録書の概要	
発行予定額	1,000億円
発行登録書提出日	平成21年11月6日
発行予定期間	平成21年11月15日～平成23年11月14日



## 5 . 鑑定評価

---

# 鑑定評価一覧



用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	第6期末 鑑定価格 (百万円) (注2)	第7期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	第7期末 鑑定価格 (百万円) (注2)	取得価格比 (%)	前期末比 (%)	帳簿価格比 (%)	鑑定期間	第6期鑑定 レート (%) (注8)	第7期鑑定 レート (%) (注8)
オフィス ビル	大阪圏	ツイン21 (注4)	68,700	61,600	69,524	60,000	12.7	2.6	13.7	森井総合鑑定株式会社	5.2	5.2
		松下IMPビル	24,600	21,500	24,558	20,700	15.9	3.7	15.7	株式会社谷澤総合鑑定所	5.5	5.5
		パナソニック電工ビル	7,620	7,070	7,597	7,020	7.9	0.7	7.6	森井総合鑑定株式会社	5.6	5.6
		御堂筋MIDビル (注5,6)	8,290	8,580	9,133	7,930	4.3	7.6	13.2	株式会社谷澤総合鑑定所	4.6	4.8
		MID REIT京橋ビル (注7)	2,300	1,910	2,243	1,170	49.1	38.7	47.8	株式会社谷澤総合鑑定所	6.3	6.1
		MID今橋ビル	3,270	2,820	3,380	2,630	19.6	6.7	22.2	株式会社谷澤総合鑑定所	5.4	5.5
		MID御堂筋瓦町ビル	2,000	1,650	2,025	1,480	26.0	10.3	26.9	株式会社谷澤総合鑑定所	5.7	5.9
		北浜MIDビル	10,800	9,710	10,972	9,610	11.0	1.0	12.4	財団法人日本不動産研究所	5.1	5.1
		MID西本町ビル	3,550	2,620	3,572	2,440	31.3	6.9	31.7	財団法人日本不動産研究所	5.4	5.4
		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	MID芝金杉橋ビル	1,160	1,180	1,143	1,180	1.7	0.0	3.2	株式会社谷澤総合鑑定所	5.4
小 計			132,290	118,640	134,152	114,160	13.7	3.8	14.9	-	-	-
オフィス ビル 以外	大阪圏	コナミススポーツクラブ 京橋	2,780	2,840	2,686	2,790	0.4	1.8	3.9	大和不動産鑑定株式会社	5.9	6.0
		イオン津田沼 ショッピングセンター	26,100	24,300	25,635	23,900	8.4	1.6	6.8	大和不動産鑑定株式会社	5.3	5.4
小 計			28,880	27,140	28,321	26,690	7.6	1.7	5.8	-	-	-
合 計			161,170	145,780	162,474	140,850	12.6	3.4	13.3	-	-	-

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。)
- 「鑑定価格」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21年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいております。
- 「貸借対照表計上額」は、当該資産の取得価額(取得にかかる諸経費を含む)から減価償却累計額を控除した価額です。
- ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。
- 御堂筋MIDビルの取得価格及び第7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6期末鑑定価格及び第7期鑑定価格については、御堂筋MIDビル隣接土地を一体として評価しております。
- 平成21年10月1日付で東野田MIDビルからMID REIT京橋ビルへと物件名称が変更しております。
- 「鑑定レート」は、直接還元法によるキャップレートです。





## 6 . マーケット動向

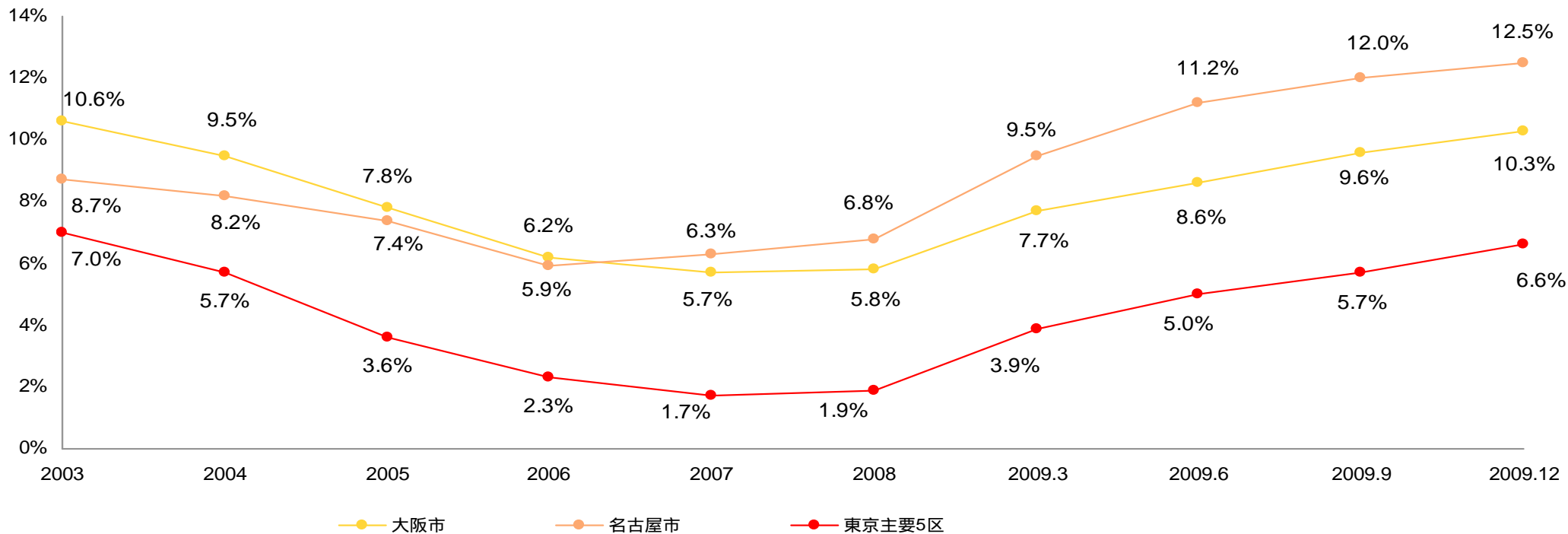
---



# オフィスビル 空室率の推移



## 大阪市・名古屋市・東京主要5区空室率推移



出所:シービー・リチャードエリス総合研究所(株)

注:

1. 大阪市とは、大阪の主要オフィスエリア22ゾーンである淀屋橋、北浜、本町、堺筋本町、天満橋、谷町四丁目、OBP、心斎橋、長堀橋、難波、肥後橋、西本町、四ツ橋、梅田、堂島・中之島、西天満、南森町・東天満、中津、福島、新大阪、天王寺・阿倍野、江坂をいいます。
2. 名古屋市とは、名古屋の主要オフィスエリア9ゾーンである名駅、名駅西、伏見、栄、丸の内、泉・高岳、新栄、金山、千種をいいます。
3. 東京主要5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区をいいます。

# オフィスビル 新規供給について(1)

## 2010年以降のオフィスビル新築計画 (大阪主要エリア)

単位:坪, ( )内はm<sup>2</sup>

竣工年	年別貸床供給面積		No.	エリア	貸付面積(予定)	
2010年	51,400	(169,620)	1	肥後橋	1,400	(4,620)
			2	梅田	3,500	(11,550)
			3	堂島・中之島	3,000	(9,900)
			4	堺筋本町	2,400	(7,920)
			5	梅田	21,300	(70,290)
			6	本町	2,200	(7,260)
			7	本町	4,900	(16,170)
			8	梅田	9,900	(32,670)
			9	淀屋橋	2,800	(9,240)
2011年	32,500	(107,250)	10	本町	3,400	(11,220)
			11	淀屋橋	2,400	(7,920)
			12	本町	8,900	(29,370)
			13	梅田	6,800	(22,440)
			14	堺筋本町	2,900	(9,570)
			15	淀屋橋	3,000	(9,900)
			16	新大阪	3,000	(9,900)
			17	本町	2,100	(6,930)
2012年	25,800	(85,140)	18	堂島・中之島	20,800	(68,640)
			19	北浜	5,000	(16,500)
2013年	60,500	(199,650)	20	梅田	30,300	(99,990)
			21	梅田	21,800	(71,940)
			22	堂島・中之島	8,400	(27,720)
2014年	39,600	(130,680)	23	天王寺・阿倍野	18,800	(62,040)
			24	堂島・中之島	20,800	(68,640)

出所:MIDリートマネジメント(株)

### スポンサー (MID都市開発) による開発物件



#### 肥後橋MIDビル

所在地:  
大阪市西区江戸堀

敷地面積:  
797.86m<sup>2</sup>

延床面積:  
6,767.45m<sup>2</sup>

階数:  
地上11階、地下1階

竣工:  
2010年1月

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。

# オフィスビル 新規供給について(2)

2010年以降のオフィスビル新築計画 エリア別供給面積(大阪主要エリア) (注)



注:  
p.27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

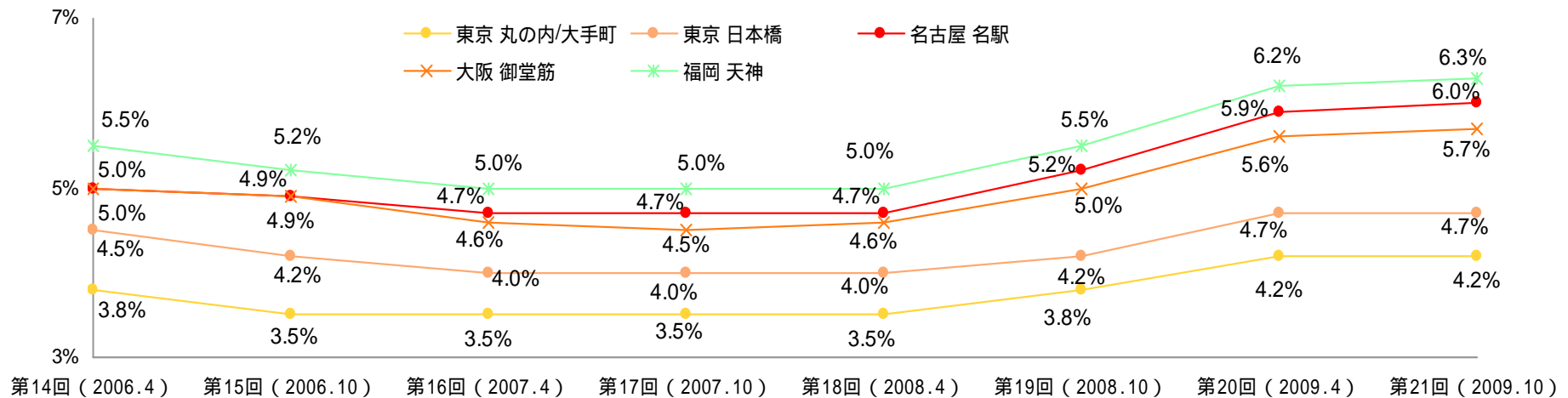
各地区における標準的規模のAクラスビルの期待利回りと取引利回り

( )内は前回調査時(調査時点:2009年4月現在)の数値

地区	期待利回り	取引利回り
東京 丸の内 / 大手町周辺	4.5% (4.5%)	4.2% (4.2%)
東京 日本橋周辺	5.0% (4.9%)	4.7% (4.7%)
名古屋 名駅周辺	6.2% (6.0%)	6.0% (5.9%)
大阪 御堂筋沿い	6.0% (5.7%)	5.7% (5.6%)
福岡 天神地区	6.5% (6.3%)	6.3% (6.2%)

出所: (財)日本不動産研究所「第21回不動産投資家調査」(2009年10月現在)より

## 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: (財)日本不動産研究所



## 7. 今後の戦略

---

## 方針

賃貸事業収支の維持・向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存テナントとのリレーション強化や、新規リーシング強化による賃料収入の維持向上</li> <li>・管理仕様の継続的な見直し、設備更新によるエネルギー効率化等による建物運営コスト削減への取り組み</li> <li>・競争入札や第三者専門機関の価格査定の実施による、大規模改修工事等における工事費の削減</li> </ul>
高稼働率維持に向けた既存テナント戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>・きめ細かな訪問やテナント満足度調査の実施による、館内増床等のテナントニーズの的確な把握と積極的提案</li> <li>・柔軟で誠実な対応による、テナントとの信頼関係の維持・向上と解約リスクの低減</li> </ul>
新規テナント誘致に係るリーシング戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マーケット状況や物件特性の的確な把握と多様な新規テナントニーズへの迅速な対応による、空室期間の短縮や稼働率の向上への取り組み</li> <li>・既存テナントのグループ企業や取引先企業に対する積極的な誘致活動の実施</li> </ul>
物件競争力の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PM会社・BM会社との連携強化による、テナント満足度調査結果やテナント指摘・要望等を反映した、計画的な共用部リニューアル工事等の実施</li> <li>・省エネ設備・機器の導入によるCO2削減の取り組みを通じた、社会的な要請への適切な対応 (8期予定:照明器具の省エネ化等)</li> </ul>

## 資本的支出(CAPEX)

### 7期の主な実績

エレベーター制御リニューアル(ツイン21)	358百万円
熱源改修工事(松下IMPビル)	326百万円
低層階改修工事(御堂筋MIDビル)	483百万円

### 8期の主な予定

冷却塔更新(ツイン21)	283百万円
総合受信盤改修工事(ツイン21)	140百万円
400V配電盤制御更新(ツイン21)	60百万円

### バリューアップ工事、リニューアル工事の取り組み(例)

御堂筋MIDビル(大阪)

1、2階に店舗を誘致しバリューアップ



MID御堂筋瓦町ビル(大阪)

物件競争力強化のため共用部をリニューアル





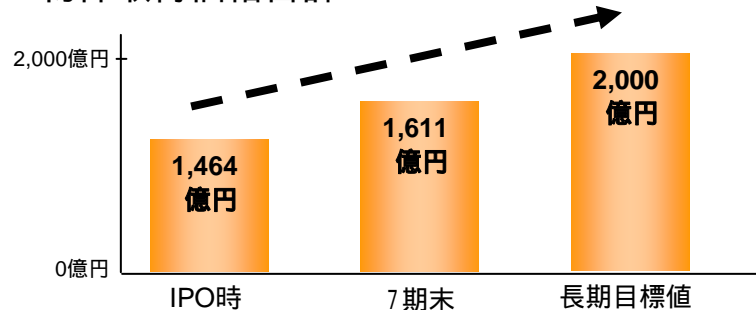
## ポートフォリオ構築方針

- ・地域及びテナント集中リスクの緩和。
- ・規模のメリットによる運用管理コストの低減。
- ・適正な価格での優良物件の取得等を通じたポートフォリオの質の向上。
- ・LTVの適切なコントロール。

## 長期的な外部成長イメージ

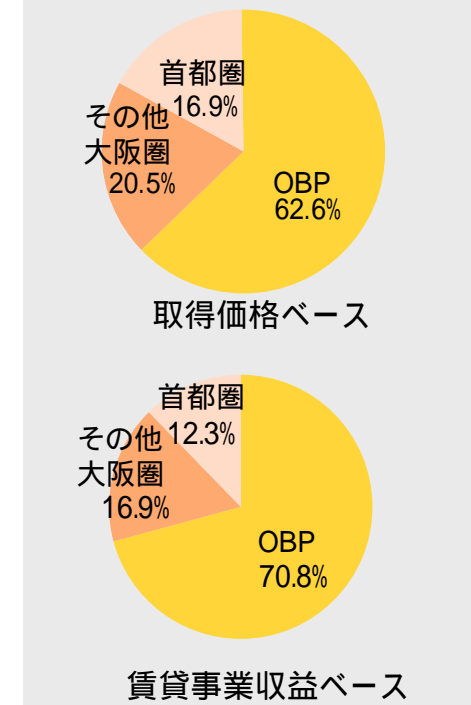
- ・築浅で競争力のある物件の取得等を行い、資産規模2,000億円を目指す。
- ・OBP集中度を50%台(取得価格ベース)に低下させることを目指す。

物件取得価格合計

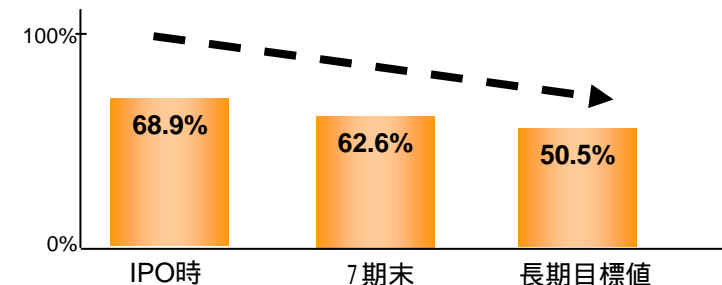


注: 標記のと通りの将来の成長、OBPへの集中緩和等を実現することを保証するものでも、確約するものでもありません。また、現在の不動産市場環境等を踏まえ、新規物件の取得については、慎重に判断していく方針です。

第7期末時点の地域・テナント集中度合



OBPへの集中度(取得価格ベース)





## 8 . ポートフォリオの状況

---

## ポートフォリオデータ

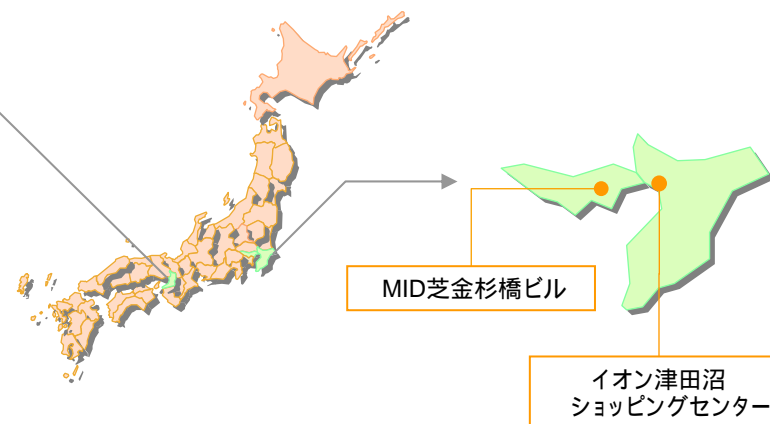
	地域区分 (注1)		用途区分 (注1)		規模区分 (注1)(注2)			
	大阪圏	首都圏	オフィスビル	オフィスビル以外	10万㎡以上	5-10万㎡未満	1万㎡未満 1-5万㎡未満	
第3期末	78.4%	21.6%	81.1%	18.9%	45.0%	33.2%	10.4%	11.3%
第4期末	82.7%	17.3%	81.7%	18.3%	43.6%	32.2%	16.9%	7.3%
第5期末	83.1%	16.9%	82.1%	17.9%	42.6%	31.5%	16.6%	9.3%
第6期末	83.1%	16.9%	82.1%	17.9%	42.6%	31.5%	16.6%	9.3%
第7期末	83.1%	16.9%	82.1%	17.9%	42.6%	31.5%	16.6%	9.3%



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。

# ポートフォリオ一覧



用途	地域	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 (㎡) (注3)	PML値 (%) (注4)
オフィスビル	大阪圏	ツイン21(注5)	大阪市中央区	平成18年8月	68,700	42.6	昭和61年3月	82,401.43	3.5
		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	37,146.98	3.2
		パナソニック電工ビル	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
		御堂筋MIDビル(注6)	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 平成21年12月増築	10,461.32	8.7
		MID REIT京橋ビル(注7)	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
		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	4,279.70	6.2
		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	3,060.70	6.2
		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
		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	3,859.96	5.6
	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	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(10物件)			-	-	132,290	82.1	-	171,171.48	-
オフィスビル 以外	大阪圏	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	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(2物件)			-	-	28,880	17.9	-	110,796.70	-
合計(12物件)			-	-	161,170	100.0	-	281,968.18	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21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、MID REIT京橋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」とは、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社により算出された地震における損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から算出した「超過確率0.211%(再現期間475年)に対する建物の予想損失額/「再調達価格」(%)を意味します。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21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。
  - 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ビル隣接土地を含んでおります。
  - 平成21年10月1日付で東野田MIDビルからMID REIT京橋ビルへと物件名称が変更しております。
  - 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、平成20年1月30日、平成20年9月29日及び平成21年2月26日に桜通MIDビルにかかる匿名組合出資持分を取得しております。

## 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: 28,163.07m<sup>2</sup>
- 賃貸可能面積: 82,401.43m<sup>2</sup>
- 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、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: 大阪府中央区
- 取得価格: 24,600百万円
- 敷地面積: 14,968.25m<sup>2</sup>
- 賃貸可能面積: 37,146.98m<sup>2</sup>
- 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
- 低層階商業スペースの一部をオフィス化し、バリューアップ

## 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: 3,698.55m<sup>2</sup>
- 賃貸可能面積: 12,684.52m<sup>2</sup>
- 建築時期: 昭和49年8月



- 賃貸可能面積12,000m<sup>2</sup>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: 1,802.49m<sup>2</sup>
- 賃貸可能面積: 10,189.50m<sup>2</sup>
- 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
- 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

## 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: 1,893.62m<sup>2</sup> (注)
  - 賃貸可能面積: 10,461.32m<sup>2</sup>
  - 建築時期: 昭和55年10月  
平成21年12月増築
- (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(188.36m<sup>2</sup>)を取得し、ビルと一体運用
- 平成21年4月にマルチテナントビル化し、店舗テナントを誘致

### 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: 29,397.03m<sup>2</sup>
- 賃貸可能面積: 101,210.44m<sup>2</sup>
- 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

## 組入物件(4)

### 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: 1,187.43m<sup>2</sup>
- 賃貸可能面積: 4,279.70m<sup>2</sup>
- 建築時期: 平成2年10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: 659.86m<sup>2</sup>
- 賃貸可能面積: 3,859.96m<sup>2</sup>
- 建築時期: 平成元年3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: 934.79m<sup>2</sup>
- 賃貸可能面積: 3,060.70m<sup>2</sup>
- 建築時期: 平成10年3月

### MID REIT京橋ビル

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: 1,062.53m<sup>2</sup>
- 賃貸可能面積: 5,098.10m<sup>2</sup>
- 建築時期: 平成12年2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: 430.21m<sup>2</sup>
- 賃貸可能面積: 1,989.27m<sup>2</sup>
- 建築時期: 平成7年1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: 2,339.35m<sup>2</sup>
- 賃貸可能面積: 9,586.26m<sup>2</sup>
- 建築時期: 平成11年6月





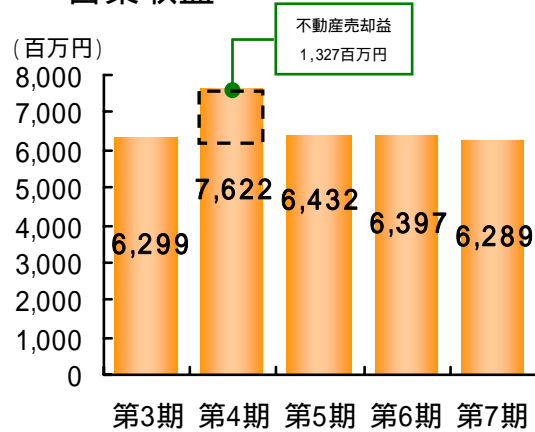
## **9 . Appendix**

---

# 業績等の推移

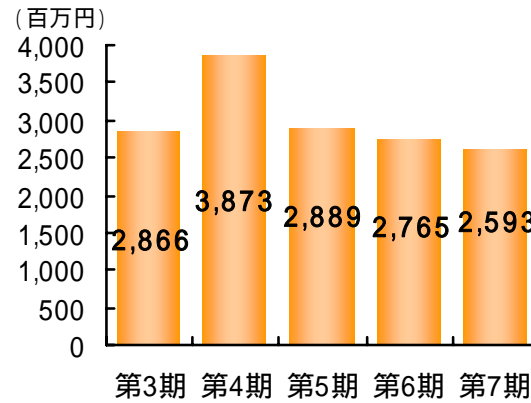
## 業績等の推移 (第3期～第7期)

### 営業収益

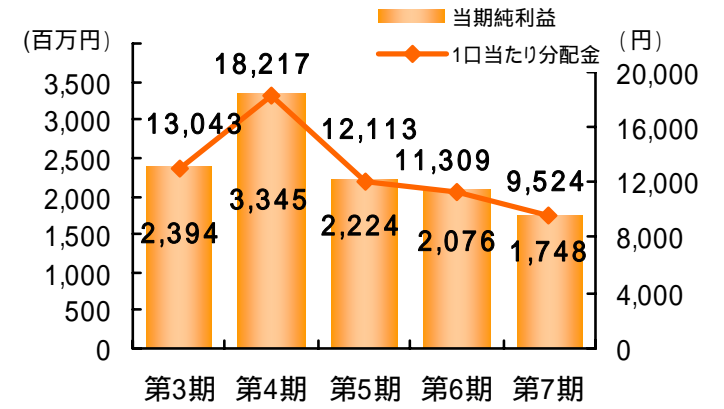


注: 第4期には、不動産売却益1,327百万円が含まれています。

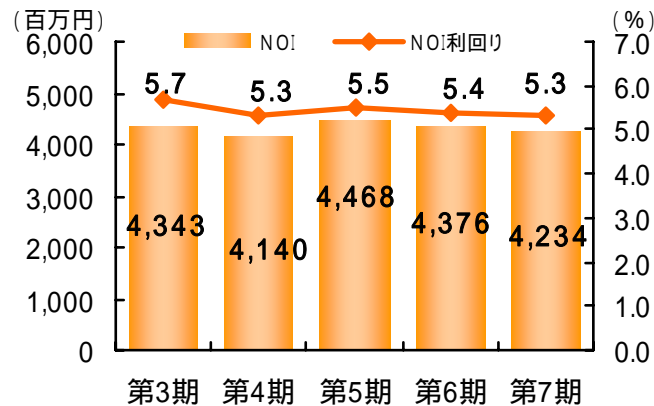
### 営業利益



### 当期純利益・1口当たり分配金

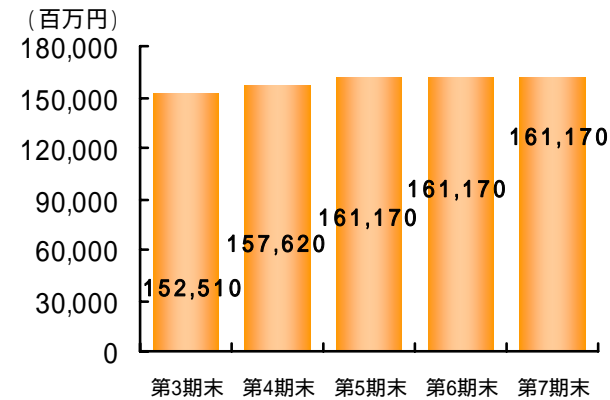


### NOI



物件別NOIはp.14参照

### 取得価格合計



注: 本投資法人は、上記の他、第6期末までに「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(211百万円)を取得しております。

指標	第6期実績 (平成21年1月1日～ 平成21年6月30日) (注)	第7期実績 (平成21年7月1日～ 平成21年12月31日)	備考
実質運用日数	181日	184日	-
賃貸NOI	4,376百万円 (4,371百万円)	4,234百万円	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)	5.4% (5.4%)	5.3%	賃貸NOI(年換算) / 保有物件取得価格合計(日平残ベース)
ファンズ・フロム・オペレーション (FFO)	3,068百万円 (3,064百万円)	2,789百万円	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	16,713円 (16,688円)	15,191円	FFO / 期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	2.3%	1.9%	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)	4.5%	3.8%	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	503,467円	501,682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)	40.5%	40.5%	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)	6.3倍	5.8倍	金利償却前当期純利益 / 支払利息
株価純資産倍率(PBR)	0.4倍	0.4倍	期末投資口価格 / 1口あたり純資産額
株価収益率(PER)	9.4倍	10.4倍	期末投資口価格 / 1口あたり純利益額[年換算]
FFO倍率	6.4倍	6.5倍	期末投資口価格 / 1口あたりFFO

注:

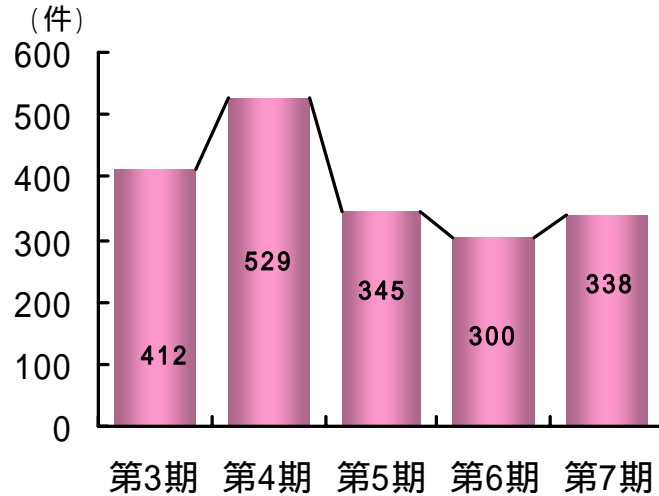
( )内は第6期末時点保有物件の巡航ベースの固定資産税及び都市計画税の公租公課額の見通しのうち資産計上額(4百万円、年換算:9百万円)を期間費用として勘案した場合の数値です。



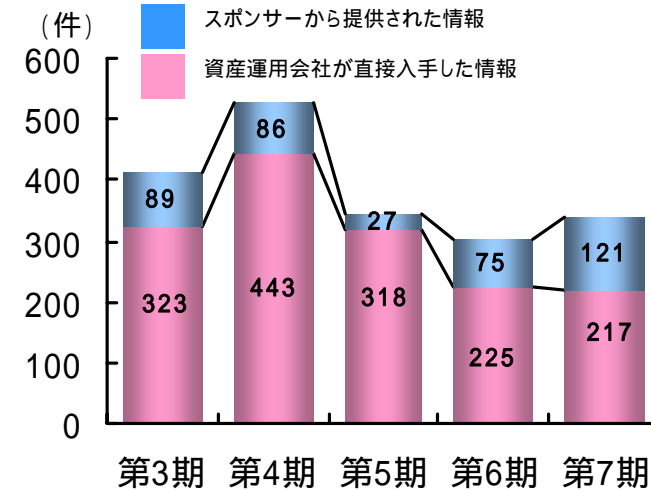
# 物件情報の取得状況



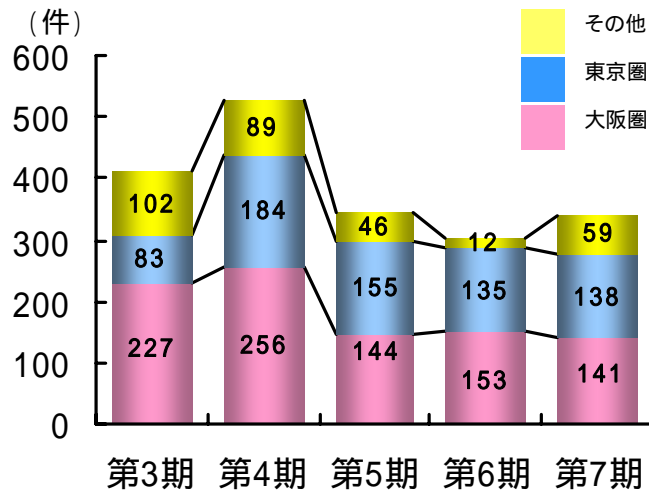
### 情報総数



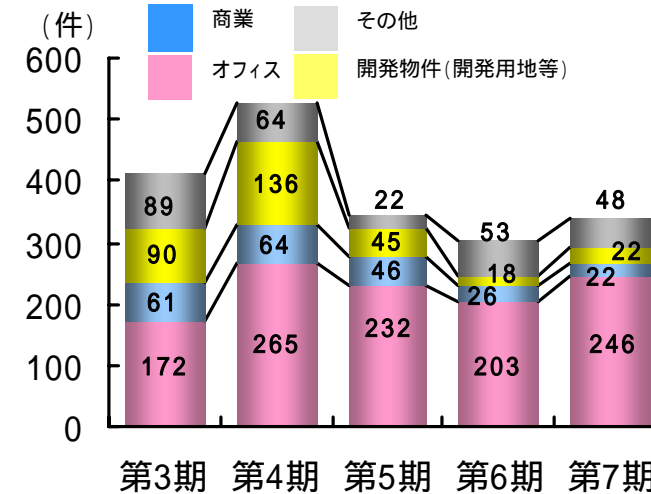
### 情報ルート別情報件数



### エリア別情報件数



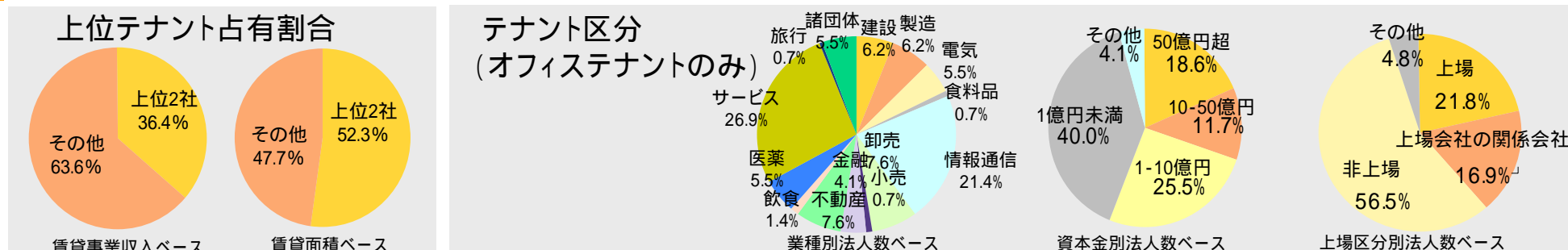
### アセットタイプ別情報件数



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

# テナント動向(1)

## テナント分析



## 大口テナントの概要

テナント名	業種	入居物件名	契約満了日 (注1)	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める割合(注2)
イオンリテール株式会社	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	37.1%
パナソニック株式会社	電気機器	ツイン21	平成23年3月31日	41,471.51	15.2%
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24年3月31日	12,684.52	4.7%
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%
ヒューマンリソシア株式会社(注3)	サービス業	御堂筋MIDビル	-	5,547.01	2.0%
株式会社熊谷組	建設業	MID REIT京橋ビル	平成22年2月28日	5,098.10	1.9%
MIDプロパティマネジメント株式会社	不動産業	ツイン21、松下IMPビル、御堂筋MIDビル	平成26年3月31日	4,965.52	1.8%
アサヒビール株式会社	食品	松下IMPビル	平成24年3月31日	4,531.23	1.7%
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%
合計				194,804.33	71.4%

### <主な動向>

- ・ヒューマンリソシア株式会社の賃貸面積は、部分解約によって平成21年10月1日に5,547.01㎡になりました。
- ・株式会社熊谷組は、平成22年2月28日付で契約満了により退去いたします。

注:  
 1. 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。  
 2. 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。  
 3. 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。

## テナント満足度調査の実施

- 実施対象ビル： 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
- 実施期間： 平成21年10月26日～平成21年11月20日
- サンプル数： 185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	2006年度	2007年度	2008年度	2009年度	差異 (2006年度 2009年度)
・ビルの快適性	47.8	49.5	54.2	52.2	+ 4.4
・共用部分の充実	53.6	56.5	58.5	56.7	+ 3.1
・管理センター運営のよさ	64.9	66.9	70.4	67.8	+ 2.9
・F M (建物管理会社) 対応の迅速さ	72.0	72.9	76.7	74.4	+ 2.4
・複合ビルとしての充実	49.7	52.3	54.0	51.1	+ 1.4
・安全対策	61.9	65.7	68.0	63.0	+ 1.1
・P Mからの情報提供	53.0	55.6	55.2	54.0	+ 1.0
・管理スタッフのマナー	72.0	70.8	74.2	72.8	+ 0.8
・清掃・清潔性	71.2	71.1	73.1	71.1	0.1
・ビルとしてのパフォーマンス性	58.2	59.0	60.4	57.2	1.0
・P M対応のよさ	67.5	67.3	68.9	66.5	1.0
・周辺環境のよさ	74.4	74.3	75.3	73.0	1.4

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. 調査対象物件は以下の通りです。
  - 2006年度： ツイン21、松下IMPビル
  - 2007年度、2008年度： ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル
  - 2009年度： ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル、北浜MIDビル、MID西本町ビル

# 投資口価格の推移(1) (IPO ~ 2010年1月29日迄)



## 投資口価格の推移



## 投資口価格の推移(2) (IPO～2010年1月29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。



# 投資口価格の推移(3) (2009年7月1日～2009年12月30日迄)



## 相対価格の推移



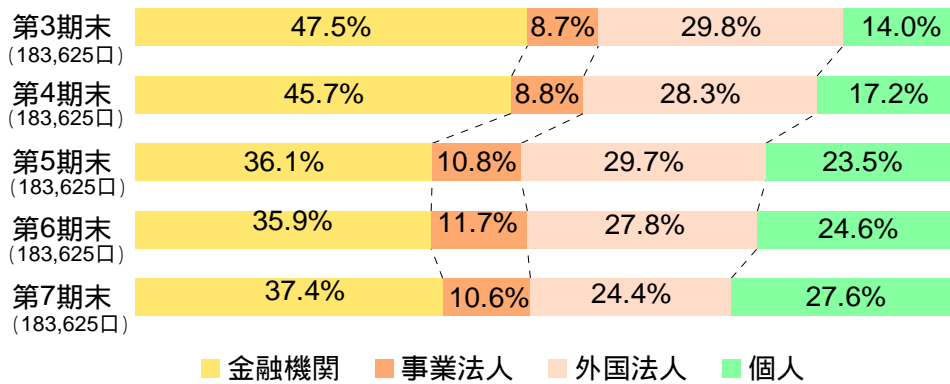
注: 本投資法人の投資口価格、東証REIT指数及び東証不動産業株価指数は平成21年7月1日現在を100として記載しています。

# 投資主の状況(1)

## 投資主属性分析

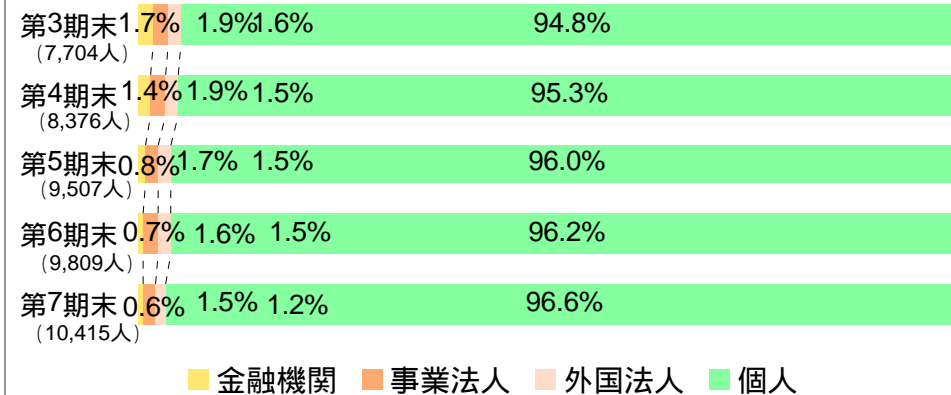
### 投資口数比率

所有者属性別

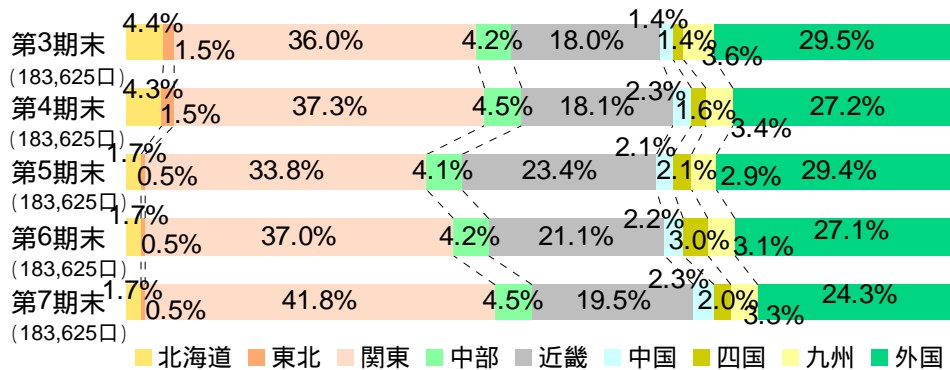


### 投資主数比率

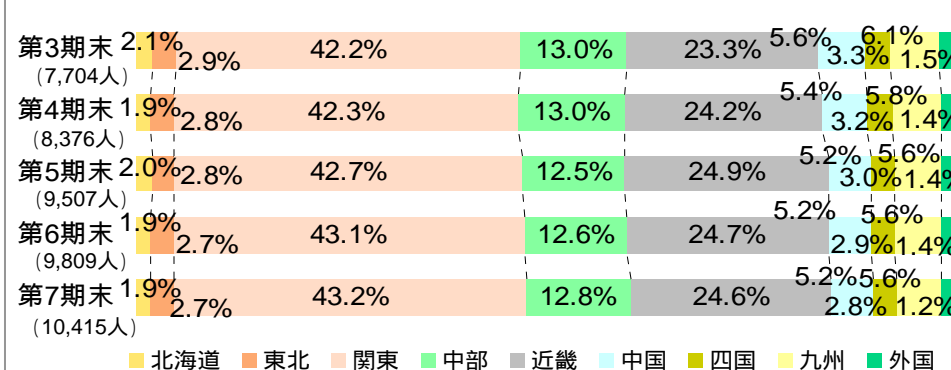
所有者属性別



地域別



地域別



個人投資主が増加し、第1期末以来3年ぶりに投資主数が1万人を超過

## 投資主の状況(2)

### 投資主上位10社 (平成21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6期末比 増減 (口)
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	14,886	8.11	-962
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	9,981	5.44	+2,309
ゴールドマンサックスインターナショナル	9,935	5.41	+1,556
富士火災海上保険株式会社	9,714	5.29	±0
MID都市開発株式会社	9,200	5.01	±0
野村信託銀行株式会社(投信口)	5,932	3.23	+4,090
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,809	3.16	+2,162
バンク オブ ニューヨーク ヨーロッパ リミテッド 131705	3,494	1.90	+197
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	3,154	1.72	-142
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	2,936	1.60	-199
合 計	75,041	40.87	+5,954

### 大量保有報告書の提出状況 (平成22年2月5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
住友信託銀行株式会社 日興アセットマネジメント株式会社	14,746	8.03	平成21年10月21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
野村證券株式会社 Nomura Capital Markets plc 野村アセットマネジメント株式会社	9,512	5.18	平成22年1月6日
MID都市開発株式会社	9,200	5.01	平成19年1月10日

注:

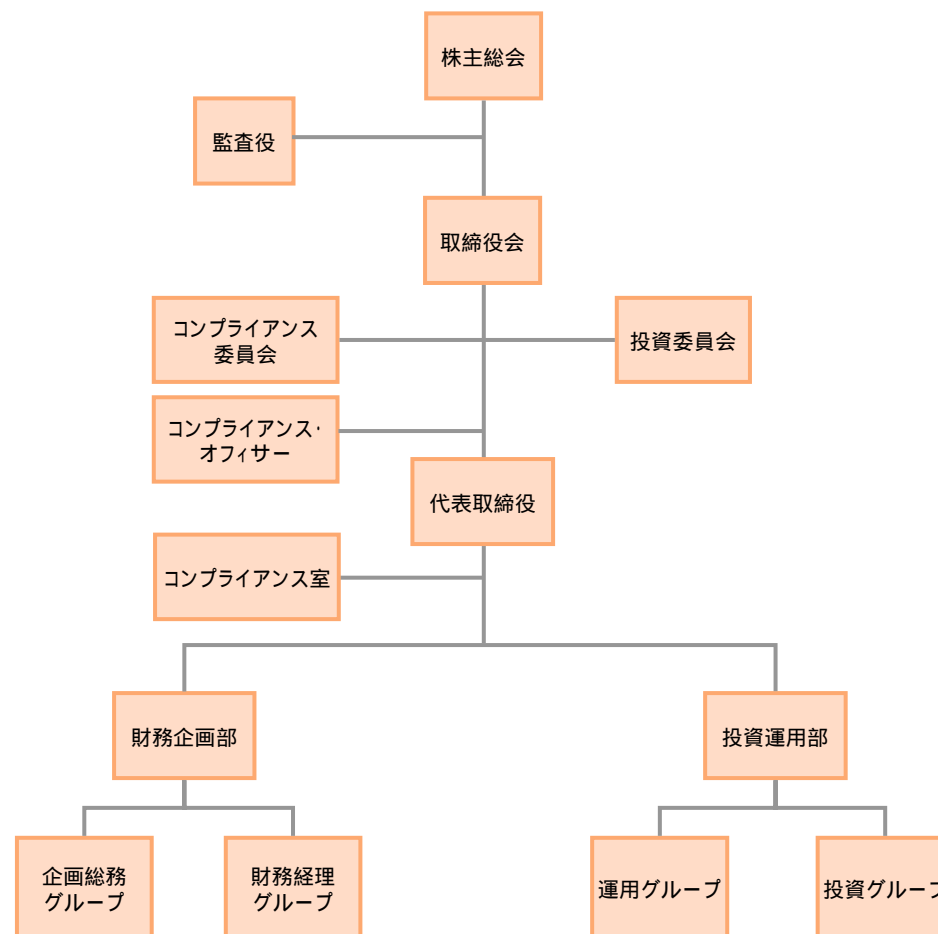
1. 「株券等保有割合」は、大量保有報告書に記載された数値に基づいて記載しております。
2. 「株券等保有割合」が5%以上の提出者又は共同保有者についてのみ記載しております。

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。

## 会社概要

会社概要 (平成22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(関西電力株式会社連結子会社)	
役員数	30名(うち派遣社員4名)	
役員	代表取締役社長	諸泉 信男
	常務取締役	齋藤 裕孝
	取締役	泉谷 篤史
	取締役	植村 弘
	非常勤取締役	飯嶋 紀行 (MID都市開発株式会社 執行役員)
	非常勤取締役	野尻 善嗣 (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(1)第51806号)	

## 組織図



関西電力株式会社からの役員派遣を受け入れ、スポンサーとの協働体制を強化

## (基本姿勢)

### ・資産運用にかかる基本方針

私たちは、MIDリート投資法人の運用資産の運用を行うに際しては、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

### ・コンプライアンスにかかる基本方針

私たちは、MIDリート投資法人の資産運用会社としての社会的責任と使命を十分に認識し、投資法人の運用資産の運用業務を適正かつ公正に遂行するため、コンプライアンスの徹底を図ります。

### ・ディスクロージャーにかかる基本方針

私たちは、当会社及びMIDリート投資法人にかかる情報について、透明性確保の観点から、法定開示に加え、投資家に対して正確に偏りのない情報を適時かつ分かり易く開示することに努め、投資家にとって重要または有用と判断した情報について可能な限り自主開示を行います。

## (コンプライアンス・ポリシー)

### ・私たちは常に誠実な企業活動を行います。

私たちは、資産運用のプロとして、運用を受託する投資法人に対する信託義務を十分に自覚し、投資法人のために忠実に、また常に公正で透明な企業活動を誠実に行うことによって、最良運用を選択し、投資家の皆様の期待に応えます。

### ・私たちは社会の要請に応える企業を目指します。

私たちは、企業としての社会的責任を自覚し、すべてのステークホルダーとのコミュニケーションを深め、説明責任を果たすことで、社会から信頼され、要請に応える企業を目指します。

### ・私たちは企業活動を通じて社会に貢献します。

私たちは、経済・社会・環境のバランスに配慮した資産運用を行い、「良き企業市民」として、仕事そのものを企業の社会的責任と考え、未来に対しての責任を果たすことで、社会の持続的発展に貢献する企業を目指します。

## (意思決定のプロセス)



注

- 1.利害関係人等の役職員の地位を有する者(資産運用会社に出向又は転籍している場合を除く)は、決議に加わることはできません。
- 2.外部専門家(弁護士)が、構成員として審議に加わっております。
- 3.外部専門家(不動産鑑定士)が、構成員として審議に加わっております。



(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