



MIDリート投資法人 第9期 決算説明資料

(平成22年7月1日～平成22年12月31日)

MIDリートマネジメント株式会社

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




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	19
5. 鑑定評価	22
6. マーケット動向	24
7. 今後の戦略	29
8. ポートフォリオの状況	33
9. Appendix	41



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



1. MIDリートの特徴

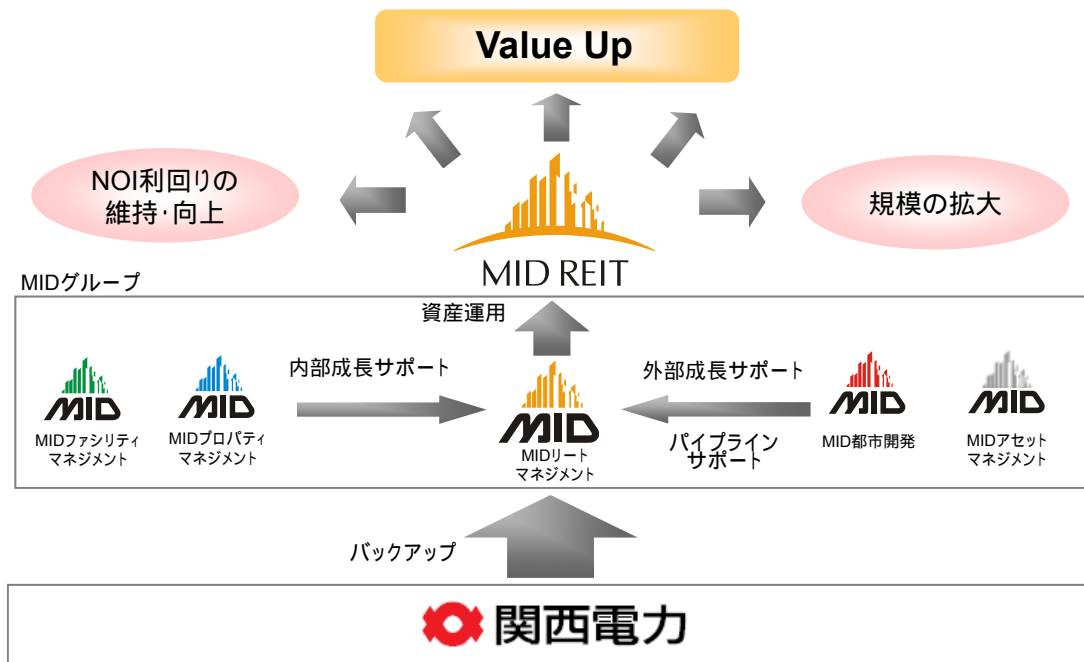
大阪圏・オフィスビル 重点型リート

- 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

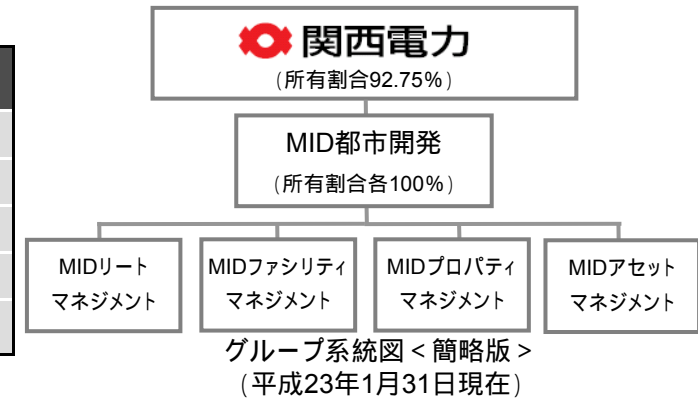


スポンサーについて



スポンサーの概要

会社概要 (平成23年1月31日現在)	
商号	MID都市開発株式会社
代表者	代表取締役社長 花井良一(前 関西電力株式会社 常任監査役)
事業内容	ビル事業、住宅事業
株主	関西電力株式会社(所有割合92.75%)
URL	http://www.mid.co.jp/ (2010年3月期の決算公告を掲載)



関西電力株式会社とのこれまでの取り組み

ファイナンス環境の改善


- ・MIDグループが関西電力株式会社の連結子会社になって初のリファイナンスを実施(平成22年3月)
平成22年中に期限を迎える借入金400億円のリファイナンスに係る契約を一括で締結
借入期間の長期化、新規行の参加を実現
- ・既存借入れに係る担保権が解除され、全ての既存借入れが無担保化(平成22年3月)
- ・株式会社格付投資情報センター(R&I)から取得している発行体格付けの方向性がA(ネガティブ)からA(安定的)に変更(平成22年9月)

運用状況の改善

- ・設備のライフサイクルコスト低減等に向けた取り組みを行う一環として、株式会社関電エネルギーソリューションとユーティリティサービス導入検討に関する包括的基本合意書を締結(平成22年4月)
→ツイン21MIDタワーにて電源設備を増設する際にサービスの利用が実現(平成22年10月)
- ・ツイン21MIDタワーにおいて関西電力株式会社と貸室賃貸借契約を締結(平成23年2月)

長期ビジョンの形成

- ・大阪ビジネスパークの活用促進及び再開発検討に関する協定書を締結(平成22年4月)
→締結当事者は、パナソニック株式会社・関西電力株式会社・MID都市開発株式会社・MIDリートマネジメント株式会社



2. 決算ハイライト

<h2>分配金</h2>	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金: 7,532円 <ul style="list-style-type: none"> 当初予想(平成22年8月16日時点)比 +476円、 +6.7% 前期比 737円、 8.9%
<h2>内部成長</h2>	<p>稼働率の維持に注力</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新規賃料が継続賃料を下回る状況の中、テナントの繋ぎ止めを最優先に取り組み、テナント満足度向上に向けた施策を講じることで稼働率は引き続き堅調に推移 ・プロパティマネジメント会社のダイレクトリージング活動によって、OBPで核となる企業との関係会社の誘致を推進 ・松下IMPビルにおいて、低層階商業スペースに知名度の高い商業テナント(株式会社マツモトキヨシ)を誘致 ・省エネ設備機器や節水機器の導入によって省エネ・省CO₂の取り組みを推進 ・期末稼働率: 97.1%(前期比 0.3ポイント)、賃貸NOI利回り: 4.7%
<h2>外部成長</h2>	<p>幅広い物件情報の収集を推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新規取得は実施せず、幅広いエリアやアセットタイプに係る情報収集活動を推進
<h2>財務戦略</h2>	<p>財務基盤の更なる安定化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・290億円の円滑なリファイナンスに成功 ・金利スワップ契約の締結や固定金利での調達を行うことで金利の固定化を推進 ・株式会社格付投資情報センター(R&I)から取得している発行体格付けの方向性がA(ネガティブ)からA(安定的)に変更 ・LTV水準: 40.8%(期末有利子負債額 / 期末総資産額)

第9期運用状況(実績)



科目	第8期実績 (平成22年1月1日～平成22年6月30日)	第9期実績 (平成22年7月1日～平成22年12月31日)	第9期 当初予想 (平成22年8月16日公表)	第9期当初予想比		第8期実績比	
				増減額	増減率	増減額	増減率
実質運用日数(日)	181	184	184	■主要テナントの賃料減額が通期で影響		-	-
営業収益(百万円)	6,012	5,879	5,847	31	0.5%	132	2.2%
営業利益(百万円)	2,413	2,156	2,110	46	2.2%	256	10.6%
経常利益(百万円)	1,520	1,375	1,297	77	6.0%	144	9.5%
当期純利益(百万円)	1,518	1,383	1,295	87	6.7%	135	8.9%
1口当たり分配金(円)	8,269	7,532	7,056	476	6.7%	737	8.9%

■支払利息の減少

第10期及び第11期運用状況の予想



科目	第9期実績 (平成22年7月1日～ 平成22年12月31日)	第10期予想 (平成23年1月1日～ 平成23年6月30日)	第11期予想 (平成23年7月1日～ 平成23年12月30日)
営業収益(百万円)	5,879	5,770	5,833
営業利益(百万円)	2,156	2,080	2,056
経常利益(百万円)	1,375	1,332	1,326
当期純利益(百万円)	1,383	1,330	1,324
1口当たり分配金(円)	7,532	7,243	7,214

前提条件

水道光熱費(賃貸事業費用)(百万円)	546	454	524
固定資産税・都市計画税等の期間費用計上額(百万円)	604	604	604
修繕費(百万円)	148	163	178
支払利息(百万円)	536	516	521
融資関連費用(百万円)	248	234	211
期末ポートフォリオ稼働率(%)	97.1	97.4	98.3

主な差異要因

	第9期(実績)と第10期(予想)の主な差異要因	第10期(予想)と第11期(予想)の主な差異要因
営業利益	賃貸事業収入 79 (ツイン 25、IMP 35、電工 20) 水道光熱費 93 (ツイン 49、IMP 34)	賃貸事業収入 39 (IMP8、京橋32) 水道光熱費 71 (ツイン34、IMP24)
その他	営業外費用 34 (支払利息 20、融資関連費用 14)	営業外費用 18 (支払利息5、融資関連費用 22)

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23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8期 (平成22年6月30日現在)		第9期 (平成22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	14,066,994	7.9	14,253,339	8.0	186,344	1.3
現金及び預金	8,561,292		8,568,061		6,769	
信託現金及び信託預金	5,312,807		5,494,640		181,832	
営業未収入金	147,702		134,265		13,437	
未収還付法人税等	58		-		58	
前払費用	45,101		56,339		11,238	
繰延税金資産	31		32		0	
固定資産 合計	163,227,543	92.1	162,944,952	92.0	282,591	0.2
1.有形固定資産						
信託建物	59,789,983		60,354,289		466,595	
減価償却累計額	7,018,751		8,049,653		778	
信託構築物	99,700		101,300		18,453	
減価償却累計額	5,618		7,997		-	
信託工具、器具及び備品	270,472		307,653		18,453	
減価償却累計額	60,706		79,433		-	
信託土地	109,210,052		109,210,052		-	
有形固定資産合計	162,285,132	91.5	161,836,211	91.3	448,921	0.3
2.無形固定資産						
ソフトウェア	913		615		298	
商標権	1,057		993		64	
無形固定資産合計	1,971	0.0	1,608	0.0	362	18.4
3.投資その他の資産						
投資有価証券	197,602		194,173		3,429	
敷金及び保証金	10,000		10,000		-	
長期前払費用	732,837		902,958		170,121	
投資その他の資産合計	940,439	0.5	1,107,131	0.6	166,692	17.7
資産合計	177,294,537	100.0	177,198,291	100.0	96,246	0.1
(負債の部)						
流動負債 合計	31,028,115	17.5	20,226,855	11.4	10,801,259	34.8
営業未払金	257,622		268,286		10,664	
短期借入金	5,500,000		-		5,500,000	
1年内返済予定の長期借入金	23,500,000		18,050,000		5,450,000	
未払金	649,304		718,171		68,866	
未払費用	106,717		160,458		53,741	
未払分配金	18,458		16,172		2,285	
未払法人税等	1,005		1,085		80	
未払消費税等	43,653		27,983		15,670	
前受金	713,042		692,428		20,613	
その他	238,312		292,268		53,956	
固定負債 合計	54,375,341	30.7	65,215,672	36.8	10,840,330	19.9
長期借入金	43,300,000		54,250,000		10,950,000	
預り敷金及び保証金	8,987,165		8,899,891		87,273	
信託預り敷金及び保証金	2,088,176		2,065,781		22,395	
負債合計	85,403,457	48.2	85,442,528	48.2	39,071	0.0
(純資産の部)						
投資主資本						
1.出資総額	90,372,613		90,372,613		-	
2.剰余金						
当期末処分利益又は当期末処理損失	1,518,466		1,383,149		135,317	
剰余金合計	1,518,466		1,383,149		135,317	
投資主資本合計	91,891,080		91,755,763		135,317	
純資産合計	91,891,080	51.8	91,755,763	51.8	135,317	0.1
負債純資産合計	177,294,537	100.0	177,198,291	100.0	96,246	0.1

うち 期中発生 of 資本的支出621百万円
(物件別詳細はp.14参照)

損益計算書

区 分	第8期 (平成22年1月1日～平成22年6月30日)			第9期 (平成22年7月1日～平成22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	5,624,170			5,455,836				
その他賃貸事業収入	387,997			423,689				
匿名組合分配金	147	6,012,315	100.0	-	5,879,525	100.0	132,789	2.2
2. 営業費用								
賃貸事業費用	3,016,313			3,151,278				
資産運用報酬	437,032			427,470				
資産保管手数料	8,867			8,851				
一般事務委託手数料	47,409			45,124				
役員報酬	10,800			10,260				
その他営業費用	78,529	3,598,951	59.9	79,678	3,722,663	63.3	123,711	3.4
営業利益		2,413,364	40.1		2,156,862	36.7	256,501	10.6
3. 営業外収益								
受取利息	3,520			2,895				
未払分配金戻入	6,207			1,404				
その他	50	9,778	0.2	0	4,300	0.1	5,477	56.0
4. 営業外費用								
支払利息	558,971			536,829				
融資関連費用	343,746			248,610				
その他	382	903,099	15.0	382	785,821	13.4	117,278	13.0
経常利益		1,520,042	25.3		1,375,341	23.4	144,701	9.5
5. 特別利益								
受取補償金	-	-		9,400	9,400	0.2		
税引前当期純利益		1,520,042	25.3		1,384,741	23.6	135,301	8.9
法人税、住民税及び事業税	1,649			1,664				
法人税等調整額	1	1,651	0.0	0	1,663	0.0	11	0.7
当期純利益		1,518,391	25.3		1,383,077	23.5	135,313	8.9
前期繰越利益		75			71			
当期末処分利益又は 当期末処理損失		1,518,466			1,383,149		135,317	8.9

賃貸事業収入 内訳 (単位:千円)

賃貸料	4,238,216
共益費	1,062,862
駐車場収入	154,757

賃貸事業費用 内訳 (単位:千円)

管理業務費	719,753
水道光熱費	546,663
公租公課	604,176
損害保険料	29,940
修繕費	148,406
減価償却費	1,064,327
固定資産除却損	6,090
その他賃貸事業費用	31,920

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

区 分	第8期 (平成22年1月1日～ 平成22年6月30日)	第9期 (平成22年7月1日～ 平成22年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,737,293	2,362,741
税引前当期純利益	1,520,042	1,384,741
減価償却費	1,050,478	1,064,327
長期前払費用償却額	220,626	240,428
受取利息	3,520	2,895
支払利息	558,971	536,829
固定資産除却損	9,545	6,090
営業未収入金の増減額(は増加)	1,869	13,437
未払消費税等の増減額(は減少)	42,271	15,670
営業未払金の増減額(は減少)	6,116	10,664
前受金の増減額(は減少)	29,524	20,613
前払費用の増減額(は増加)	117,215	11,238
長期前払費用の支払額	126,315	410,550
その他	57,284	48,907
小 計	3,294,521	2,844,459
利息の受取額	3,520	2,895
利息の支払額	559,215	483,088
法人税等の支払額	1,533	1,524
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,801,248	640,600
信託有形固定資産の取得による支出	1,720,899	556,010
預り敷金及び保証金の受入による収入	261,317	70,798
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	269,668	61,261
預り敷金及び保証金の返還による支出	350,017	145,851
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	261,317	83,657
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入	-	12,858
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,754,916	1,520,680
短期借入金の返済による支出	-	5,500,000
長期借入れによる収入	11,000,000	29,000,000
長期借入金の返済による支出	11,000,000	23,500,000
分配金の支払額	1,754,916	1,520,680
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	818,871	201,460
現金及び現金同等物の期首残高	12,614,498	11,795,627
現金及び現金同等物の期末残高	11,795,627	11,997,087

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	MID REIT 京橋ビル (注2)	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	1,695,772	737,506	261,534	255,789	-	43,972	-	726,000	71,188	35,833	251,803	63,460
共益費	552,643	317,979	52,680	24,051	-	-	-	-	26,288	11,930	61,027	16,261
駐車場収入	63,430	55,080	4,320	5,961	-	2,160	-	-	7,816	1,760	10,131	2,538
賃貸事業収入	2,311,846	1,110,567	318,534	285,802	-	46,132	-	726,000	105,293	49,524	322,961	82,260
水道光熱費収入	154,283	115,721	30,479	25,227	-	-	-	-	9,242	4,899	44,195	14,079
解約違約金	-	738	-	-	-	-	-	-	2,607	-	-	-
その他収入	9,885	3,586	2,286	3,054	-	210	-	13	270	69	1,632	1,187
その他賃貸事業収入	164,169	120,046	32,765	28,281	-	210	-	13	12,119	4,968	45,828	15,267
賃貸事業収益	2,476,015	1,230,613	351,299	314,084	-	46,342	-	726,013	117,413	54,492	368,789	97,527
管理業務費	352,181	192,621	52,787	34,118	-	1,407	-	11,859	16,018	7,794	37,332	11,590
支払手数料	-	1,676	-	-	-	-	-	-	-	480	-	-
水道光熱費	270,766	161,379	33,624	23,352	-	-	-	-	10,277	5,027	30,354	11,880
公租公課	238,795	147,141	19,467	52,511	-	7,305	-	66,890	14,163	6,835	24,240	9,542
損害保険料	12,087	6,512	1,118	1,178	-	380	-	5,222	610	310	1,103	451
修繕費	58,900	24,845	9,286	3,054	-	989	-	36,700	5,338	1,860	2,421	3,160
その他賃貸事業費用	18,880	9,299	640	475	-	-	-	-	-	5	462	-
賃貸事業費用	951,611	543,476	116,926	114,690	-	10,082	-	120,672	46,408	22,313	95,913	36,624
NOI (-)	1,524,403	687,136	234,373	199,393	7,467	36,259	82,262	605,340	71,004	32,179	272,876	60,902
NOI利回り(取得価格ベース)(年間ベース)	4.4%	5.6%	6.2%	4.8%	0.6%	6.3%	5.9%	4.6%	4.3%	3.2%	5.1%	3.4%
減価償却費	465,255	256,557	41,908	58,904	13,540	5,979	18,862	111,754	22,528	12,214	39,035	17,786
固定資産除却損	1,628	462	952	71	-	421	-	-	-	2,553	-	-
賃貸事業利益(- -)	1,057,518	430,117	191,511	140,418	21,007	29,858	63,399	493,585	48,475	17,411	233,840	43,116
資本的支出	392,833	146,166	37,530	24,720	-	1,380	-	1,635	9,423	3,870	980	2,960

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 . 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8期末 (平成22年6月末) 稼働率 (%) (注2)	第9期末 (平成22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	82,413.60	94.7	94.4	0.3	290.63	82.89	588.21	-
	松下IMPビル	37,134.99	97.9	96.6	1.3	495.49	-	982.45	-
	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	88.5	88.5	-	-	-	-	-
	MID REIT京橋ビル	4,833.88	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	MID今橋ビル	4,279.70	100.0	94.2	5.8	-	158.16	407.64	-
	MID御堂筋瓦町ビル	3,092.36	70.8	81.6	10.8	350.56	-	-	-
	北浜MIDビル	10,189.50	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	MID西本町ビル	3,868.61	99.4	91.4	8.0	-	26.86	334.53	-
	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3)	オフィスビル稼働率	170,947.75	95.8	95.2	0.6	1,136.68	267.91	2,312.83	-
	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3)		281,744.45	97.4	97.1	0.3	1,136.68	267.91	2,312.83	-

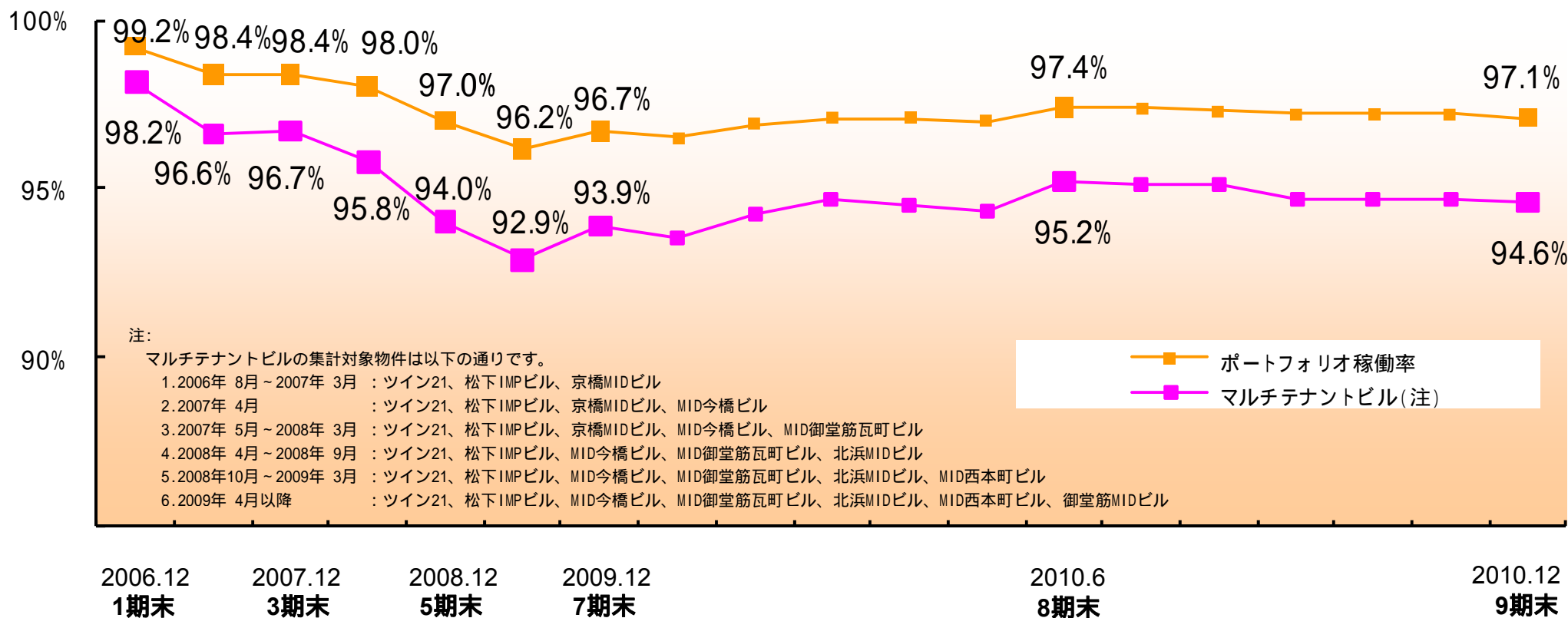
注:

- 「賃貸可能面積」とは、平成22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。
- 「稼働率」は、各期末における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しております(小数第2位を四捨五入して記載しております。)
- 用途別稼働率及び保有物件稼働率は、対象物件における各物件の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しております(小数第2位を四捨五入して記載しております。)

稼働率の推移



ポートフォリオ稼働率の推移 (第1期末～第9期末)



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 ²)	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	19	10,147.02	0	ツイン・オフィス6、IMP(オフィス5・店舗2)、今橋5、北浜1
	減額改定	0	0	0	-
				0	-

既存テナントとの 契約変更状況 (注2)

		件数	面積 (m ²)	増減額 (千円) 月額×6	件数内訳
賃料更改	増額改定	0	0	0	-
	減額改定	13	9,865.24	28,191	ツイン・オフィス6、IMP・オフィス4、今橋2、西本町1
計				28,191	-

新規契約の状況 (注3)

		件数	面積 (m ²)	増減額 (千円) 月額×6	件数内訳
直近単価比 (注4)	増額	2	331.57	1,051	IMP(オフィス1・店舗1)
	同額	1	216.31	0	ツイン・オフィス1
	減額	6	692.79	5,067	ツイン(オフィス1・店舗1)、今橋1、瓦町2、西本町1
計				4,016	-

注:

1. 第9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9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9期中に新規入居したテナントとの契約状況ならびに第9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。



4 . 財務の状況

借入金等の状況

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	
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、 りそな銀行、あおぞら銀行、 信金中央金庫、池田泉州銀行	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5)	無担保 無保証
	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、池田泉州銀行	平成21年 8月31日	145億円	1.372%	平成24年 7月31日	期日一括	(注5)	無担保 無保証
	タームローン (3年3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、三菱UFJ信託銀行、 信金中央金庫、西日本シティ銀行	平成22年 4月23日	110億円	1.177%	平成25年 7月31日	期日一括	(注5)	無担保 無保証
	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、 あおぞら銀行、三菱UFJ信託銀行、 池田泉州銀行、百五銀行、みなと銀行	平成22年 8月31日	175億円	1.142%	平成25年 7月31日	期日一括	(注5)	無担保 無保証
	タームローン (4年11ヶ月) (注2)(注3)	みずほコーポレート銀行、 りそな銀行、信金中央金庫、南都銀行	平成22年 8月31日	65億円	1.447%	平成27年 7月31日	期日一括	(注5)	無担保 無保証
	タームローン (6年11ヶ月) (注4)	日本政策投資銀行	平成22年 8月31日	50億円	1.795%	平成29年 7月31日	6ヶ月毎125百万円 (1/7月末) 最終元本返済日に 3,375百万	(注5)	無担保 無保証
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。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。固定金利による借入については、固定金利の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。
- 固定金利となっております。
- 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	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

格付取得状況

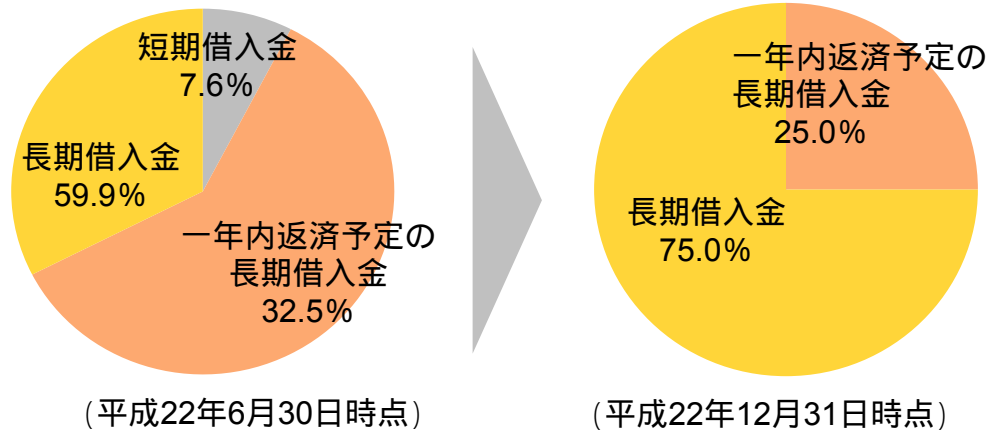
格付機関	格付内容
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付: A(安定的)

投資法人債の発行登録状況

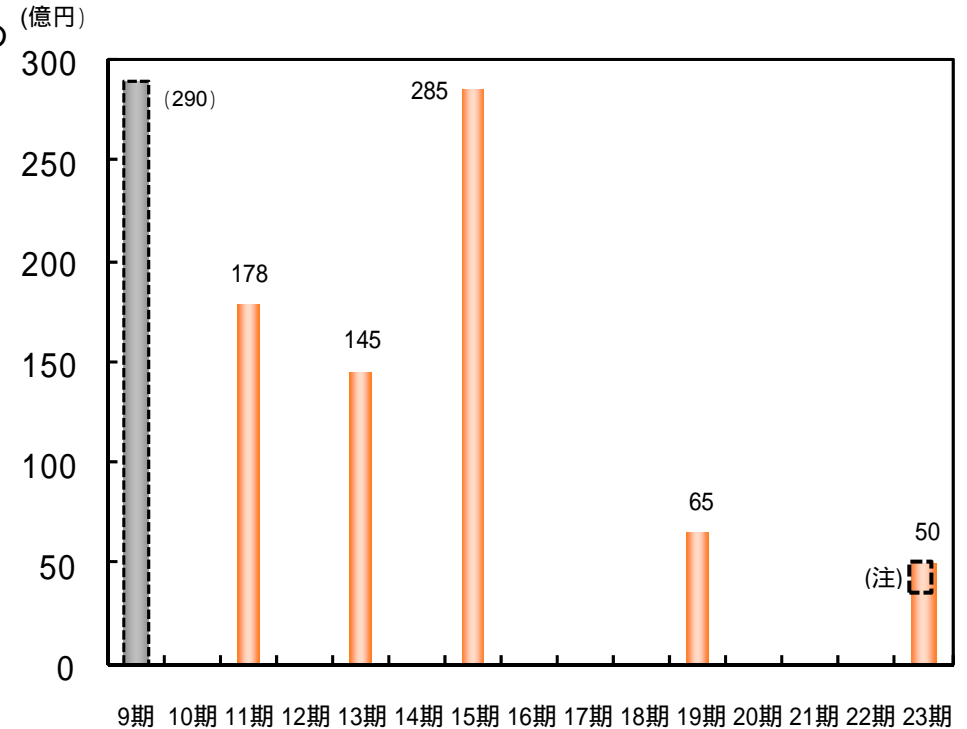
提出している発行登録書の概要	
発行予定額	1,000億円
発行登録書提出日	平成21年11月6日
発行予定期間	平成21年11月15日～平成23年11月14日

借入金の分散状況

長期・短期比率



返済期限の分散状況



銀行別借入れ状況

借入先	借入額 (億円)
みずほコーポレート銀行	120
住友信託銀行	100
三井住友銀行	100
あおぞら銀行	95
りそな銀行	67
三菱UFJ信託銀行	63
信金中央金庫	53
日本政策投資銀行	50
池田泉州銀行	30
西日本シティ銀行	20
百五銀行	10
みなと銀行	10
南都銀行	5

9期新規参加行

注:

23期を返済期限とする50億円については、以下の通り返済を実施いたします。

- 返済期日：平成23年1月31日を初回として、以降毎年1月末日、7月末日とし、最終回は平成29年7月31日(但し、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる日が翌月となる場合は直前の営業日とする。)とする
- 返済方法：平成23年1月31日から平成29年1月末日まで 各回125百万円を返済
平成29年7月31日 3,375百万円を返済



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8期末 鑑定価格 (百万円) (注2)	第9期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	第9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 (%)	鑑定機関	第8期鑑定 レート (%) (注5)	第9期鑑定 レート (%) (注5)
オフィス ビル	大阪圏	ツイン21 (注4)	68,700	59,100	69,656	59,100	14.0	0	15.2	森井総合鑑定株式会社	5.2	5.2
		松下IMPビル	24,600	20,100	24,292	20,400	17.1	1.5	16.0	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	6,990	7,591	6,750	11.4	3.4	11.1	森井総合鑑定株式会社	5.6	5.6
		御堂筋MIDビル	8,290	7,440	9,051	7,220	12.9	3.0	20.2	株式会社谷澤総合鑑定所	4.9	4.9
		MID REIT京橋ビル	2,300	1,190	2,238	1,230	46.5	3.4	45.0	株式会社谷澤総合鑑定所	6.1	6.1
		MID今橋ビル	3,270	2,480	3,352	2,390	26.9	3.6	28.7	株式会社谷澤総合鑑定所	5.5	5.5
		MID御堂筋瓦町ビル	2,000	1,410	2,009	1,360	32.0	3.5	32.3	株式会社谷澤総合鑑定所	5.9	5.9
		北浜MIDビル	10,800	9,400	10,900	9,270	14.2	1.4	15.0	財団法人日本不動産研究所	5.1	5.1
		MID西本町ビル	3,550	2,290	3,543	2,240	36.9	2.2	36.8	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	1,138	1,180	1.7	0	3.6	株式会社谷澤総合鑑定所	5.4	5.4
小計			132,290	111,580	133,773	111,140	16.0	0.4	16.9	-	-	-
オフィス ビル 以外	大阪圏	コナミスポーツクラブ 京橋	2,780	2,790	2,648	2,780	0	0.4	5.0	大和不動産鑑定株式会社	6.0	6.0
		イオン津田沼 ショッピングセンター	26,100	23,800	25,413	23,700	9.2	0.4	6.7	大和不動産鑑定株式会社	5.4	5.4
小計			28,880	26,590	28,062	26,480	8.3	0.4	5.6	-	-	-
合計			161,170	138,170	161,836	137,620	14.6	0.4	15.0			

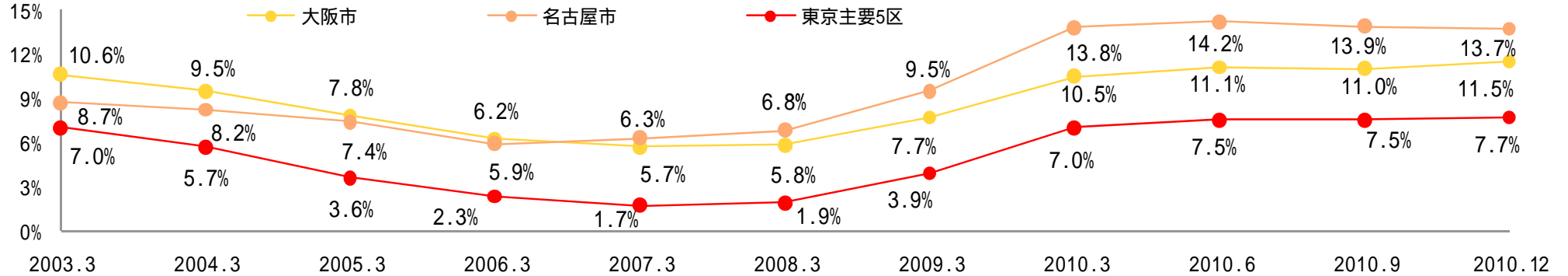
- 注:
- 「取得価格」は、各信託受益権等の売買契約書に記載された売買金額を記載しております(取得にかかる諸経費、固定資産税等及び消費税は含みません。)
 - 「鑑定価格」は、投資法人の計算に関する規則、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所の平成22年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいております。
 - 「貸借対照表計上額」は、当該資産の取得価額(取得にかかる諸経費を含みます。)から減価償却累計額を控除した価額です。
 - ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。
 - 「鑑定レート」は、直接還元法によるキャップレートです。

前期末比の下落幅は、ピーク時の下落幅(5~6期 7.4%)に比べて縮小



6 . マーケット動向

オフィスビル空室率の推移



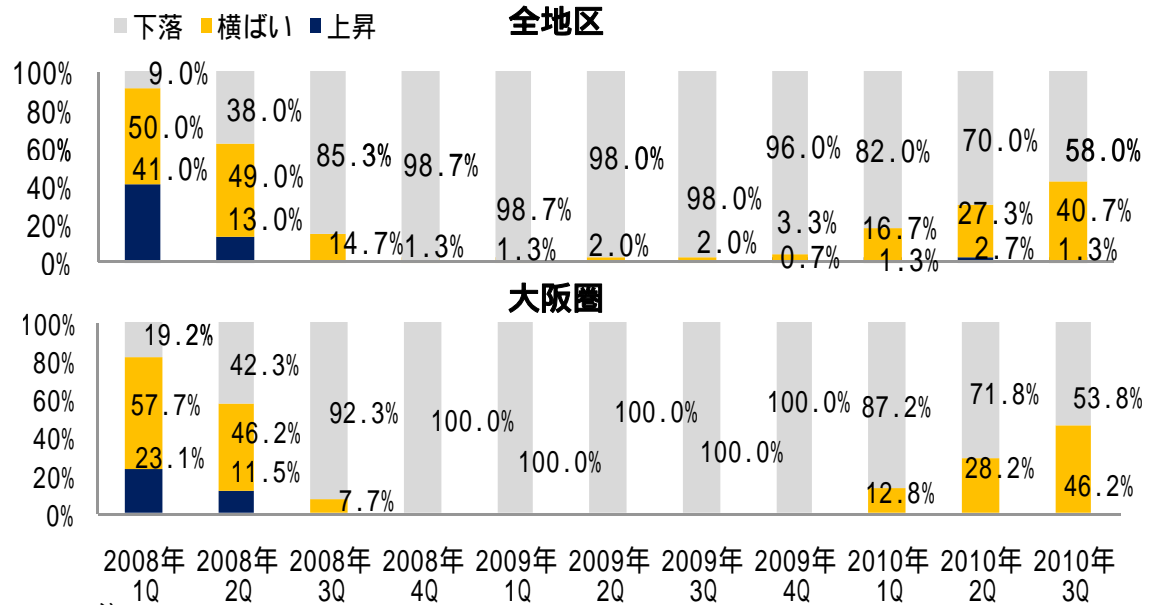
- 注:
1. 大阪市とは、大阪の主要オフィスエリア22ゾーンである淀屋橋、北浜、本町、堺筋本町、天満橋、谷町四丁目、OBP、心斎橋、長堀橋、難波、肥後橋、西本町、四ツ橋、梅田、堂島・中之島、西天満、南森町・東天満、中津、福島、新大阪、天王寺・阿倍野、江坂をいいます。
 2. 名古屋市とは、名古屋の主要オフィスエリア9ゾーンである名駅、名駅西、伏見、栄、丸の内、泉・高岳、新栄、金山、千種をいいます。
 3. 東京主要5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区をいいます。
- 出所：シービー・リチャードエリス

地価LOOKレポートの推移

大阪・主要オフィスエリア22ゾーン別空室率(2010年12月末現在)

地区	空室率	地区	空室率
淀屋橋	7.2%	西本町	10.3%
北浜	10.6%	四ツ橋	11.6%
本町	11.4%	梅田	9.2%
堺筋本町	15.2%	堂島・中之島	8.3%
天満橋	7.9%	西天満	9.8%
谷町四丁目	13.6%	南森町・東天満	9.4%
OBP	2.2%	中津	11.0%
心斎橋	13.0%	福島	7.8%
長堀橋	13.2%	新大阪	11.4%
難波	15.8%	天王寺・阿倍野	8.4%
肥後橋	11.7%	江坂	13.5%

出所：シービー・リチャードエリス



2008年 1Q 2008年 2Q 2008年 3Q 2008年 4Q 2009年 1Q 2009年 2Q 2009年 3Q 2009年 4Q 2010年 1Q 2010年 2Q 2010年 3Q

注: 各年における1Qとは1月1日から4月1日、2Qとは4月1日から7月1日、3Qとは7月1日から10月1日、4Qとは10月1日から1月1日をいいます。

出所：国土交通省

オフィスビル 新規供給について(1)

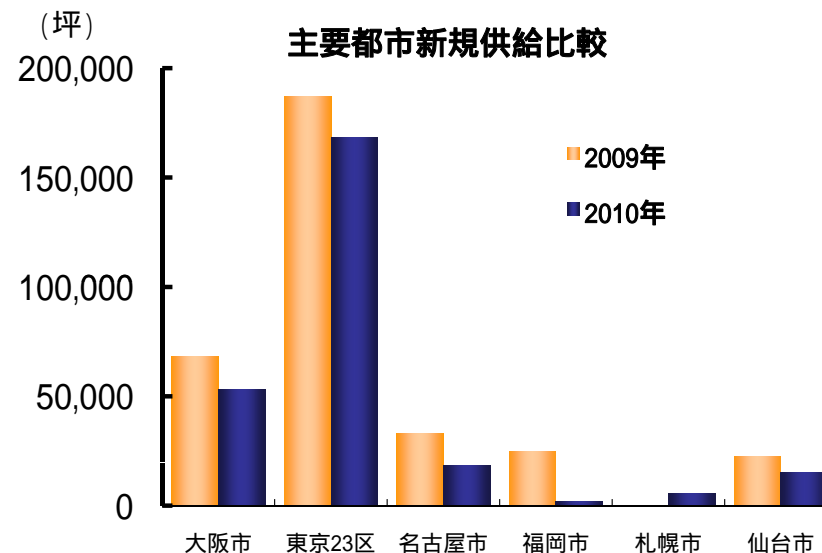
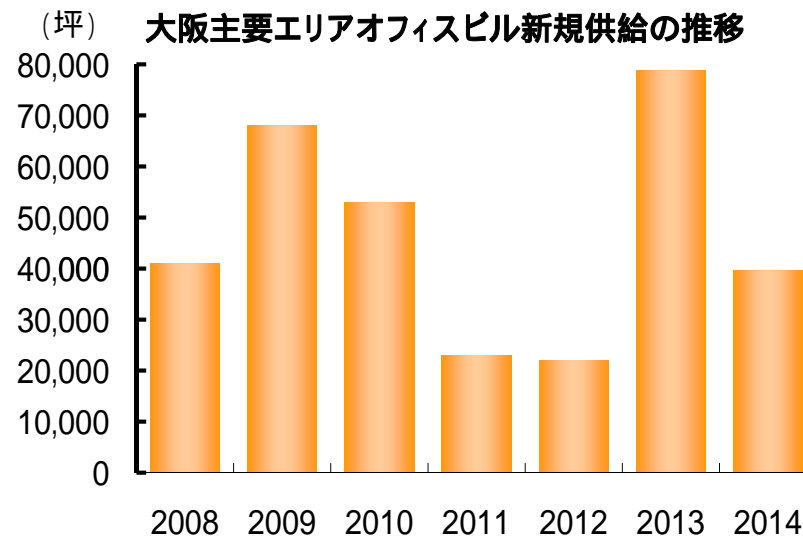


2011年以降のオフィスビル新築計画 (大阪主要エリア)

単位:坪, ()内はm²

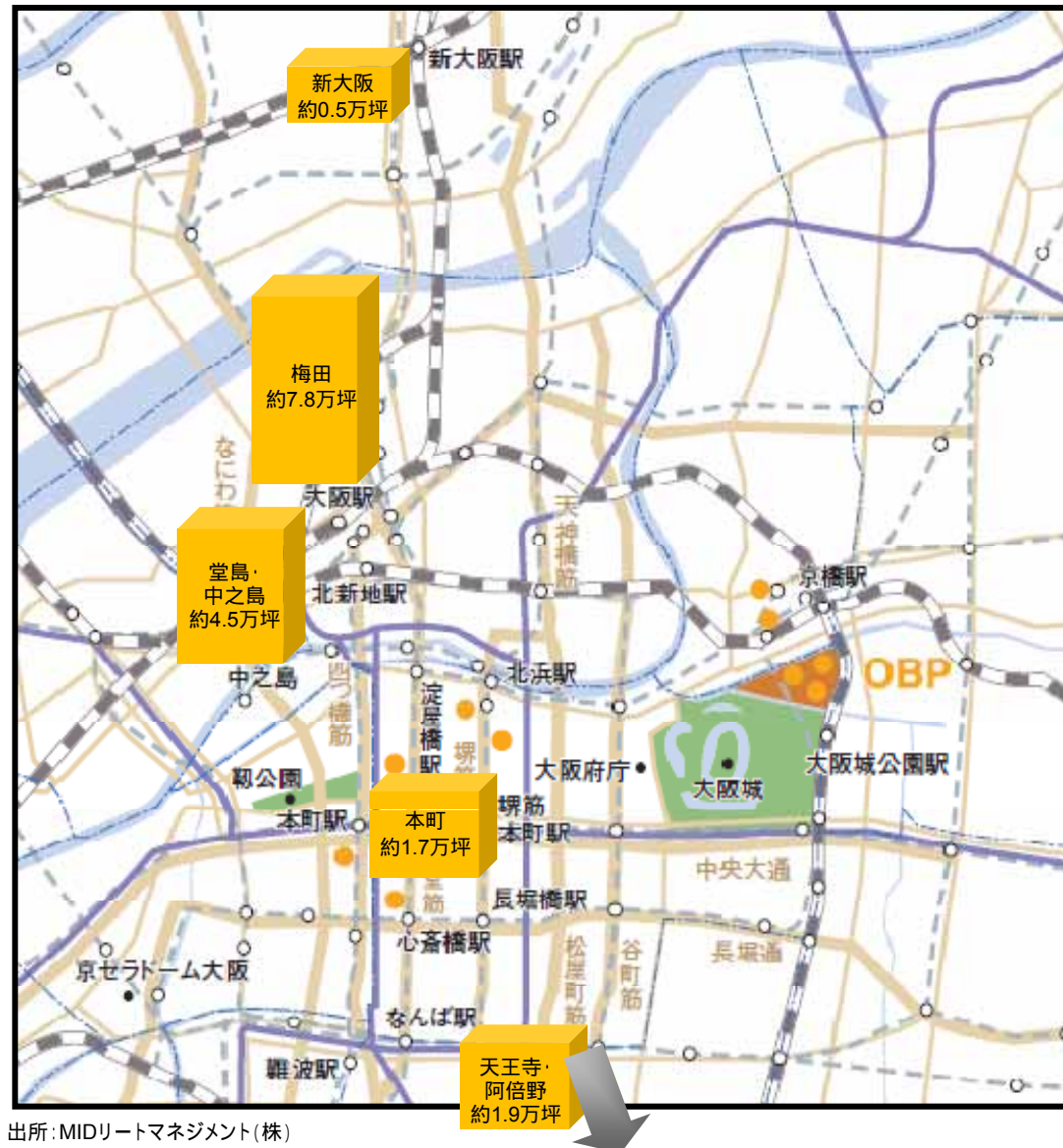
竣工年	年別貸床供給面積		No.	エリア	貸床面積(予定)	
2011年	23,300	(76,890)	1	本町	7,600	(25,080)
			2	本町	8,900	(29,370)
			3	梅田	6,800	(22,440)
2012年	22,400	(73,920)	4	堂島・中之島	17,600	(58,080)
			5	新大阪	4,800	(15,840)
2013年	78,600	(259,380)	6	堂島・中之島	6,600	(21,780)
			7	梅田	30,000	(99,000)
			8	梅田	42,000	(138,600)
2014年	39,600	(130,680)	9	天王寺・阿倍野	18,800	(62,040)
			10	堂島・中之島	20,800	(68,640)

出所:MIDリートマネジメント(株)



オフィスビル 新規供給について(2)

2011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.26表中の「貸床面積(予定)」を集計した
ものです。

出所: MIDリートマネジメント(株)

期待利回りと取引利回り

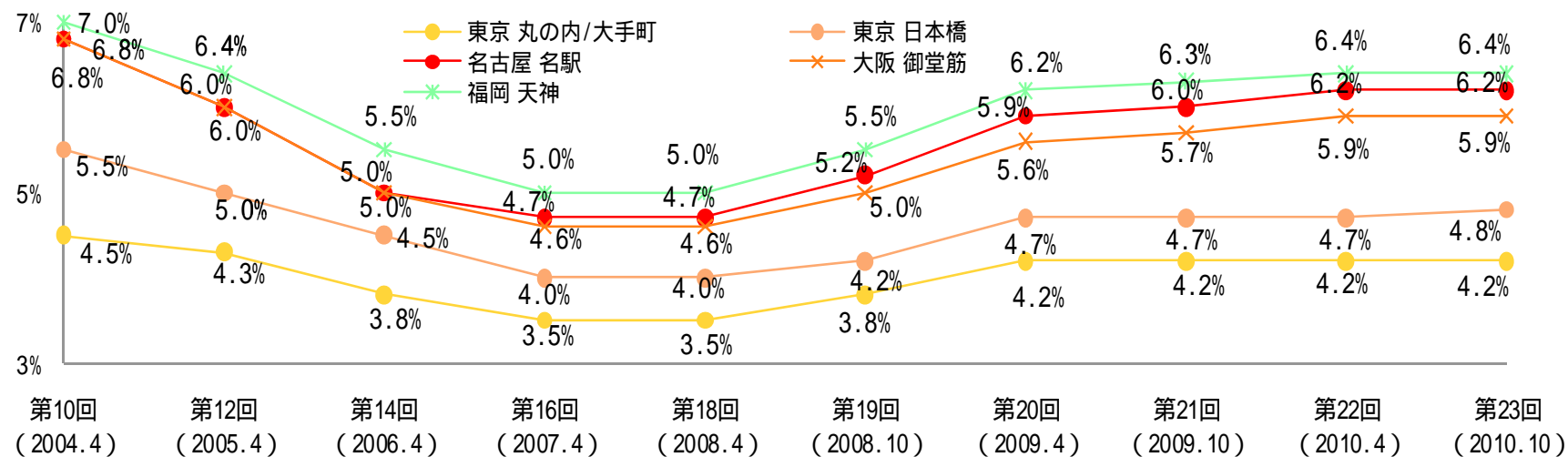
各地区における標準的規模のAクラスビルの期待利回りと取引利回り

()内は前回調査時(調査時点:2010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% (5.0%)	4.8% (4.7%)
名古屋 名駅周辺	6.4% (6.4%)	6.2% (6.2%)
大阪 御堂筋沿い	6.0% (6.0%)	5.9% (5.9%)
福岡 天神地区	6.5% (6.5%)	6.4% (6.4%)

出所:(財)日本不動産研究所「第23回不動産投資家調査」(2010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"> ・オフィスマーケット動向を注視し、新規テナント誘致強化、既存テナントとのリレーション強化による収益維持向上 ・安心安全な物件運用のため適切な内容・タイミングでの修繕・資本的支出を行い、テナント満足度の向上を企図 ・低炭素化社会へのニーズを踏まえ、省エネ・省CO2を実現する設備改修、リニューアルの実施
高稼働率維持に向けた既存テナント戦略	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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
新規テナント誘致に係るリーシング戦略	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・大阪を地盤とする総合不動産企業グループをスポンサーとすることの強みを活かした効果的な活動の実施
物件競争力の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・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、計画的な改修工事等の実施
省エネ・省CO2対応	<ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>実績例(9期):</p> <ul style="list-style-type: none"> 照明器具のLED化、人感センサー化(ツイン21MIDタワー、松下IMPビル、MID西本町ビル) CO2削減量:年間約40t(見込) トイレ節水機器の導入(ツイン21MIDタワー、松下IMPビル) 節水量:年間約7,600m³、削減額:年間約4百万円(実績値) 設備更新等他要因による効果も含まれます。

資本的支出(CAPEX)

9期の主な実績

400V配電盤制御更新(ツイン21)	60百万円
空調機制御更新(ツイン21)	53百万円
総合受信盤改修工事(松下IMPビル)	48百万円

10期の主な予定

熱源配管バルブ及び弁類更新(ツイン21)	97百万円
1階店舗入居対応工事(松下IMPビル)	67百万円
通気配管改修(ツイン21)	60百万円

テナント誘致、省エネ化の取り組み(例)

松下IMPビル(大阪)

物件内テナントニーズに応える商業テナントを誘致



共用部の照明器具のLED化



オフィスフロア



商業フロア



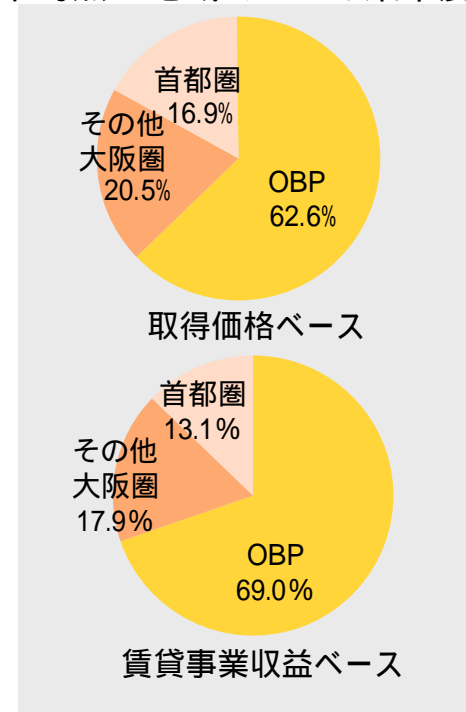
ポートフォリオ構築方針

- ・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。

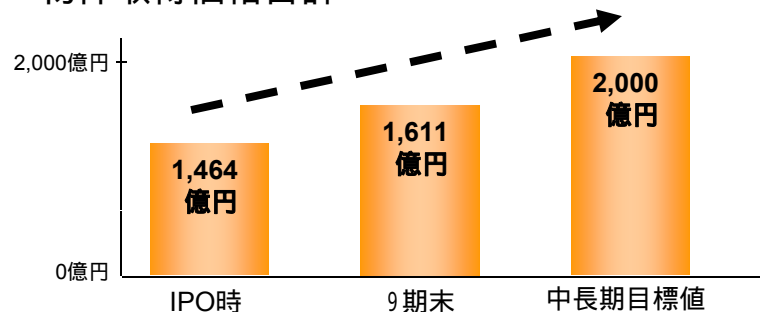
中長期的な外部成長イメージ

- ・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。

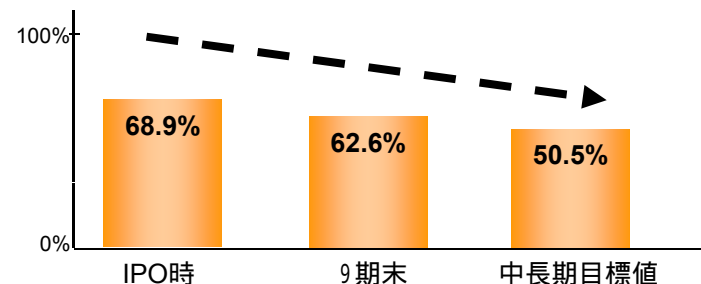
第9期末時点の地域・テナント集中度合



物件取得価格合計



OBPへの集中度(取得価格ベース)



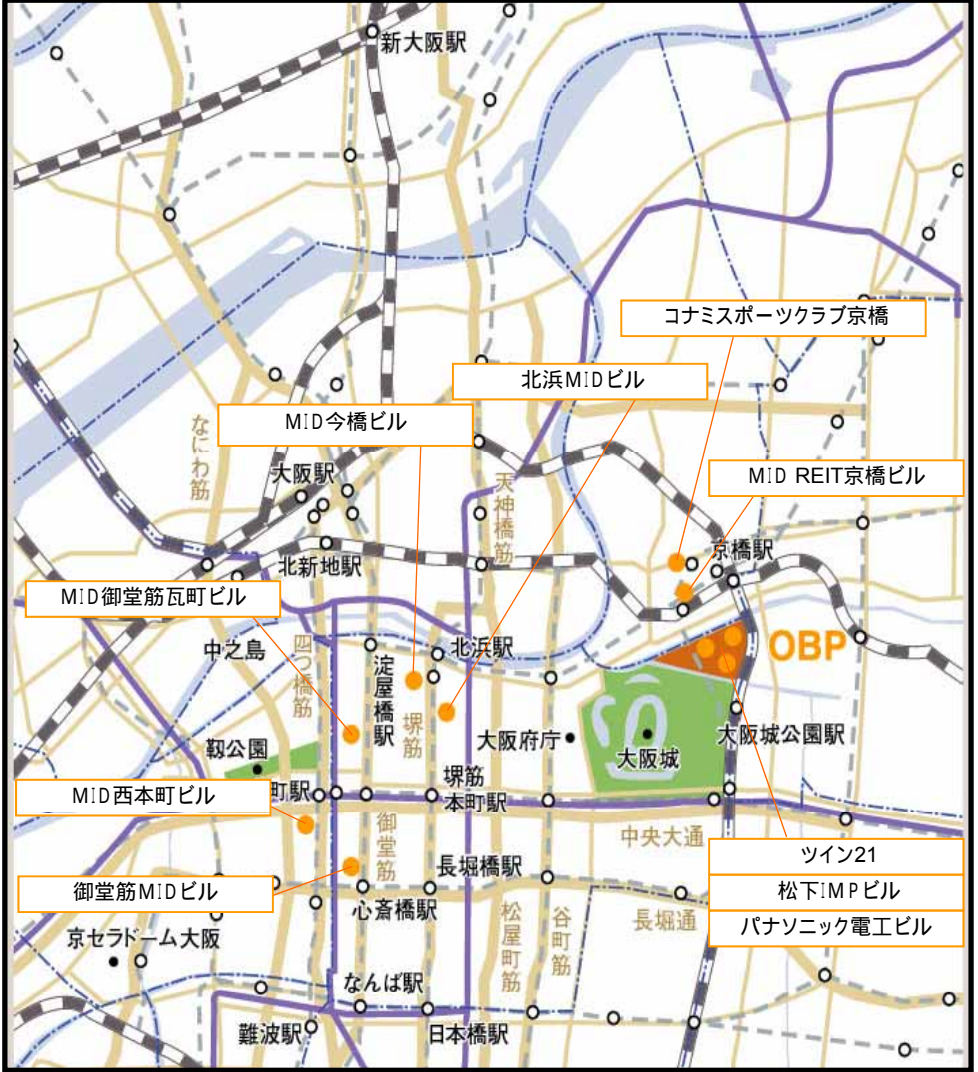


8 . ポートフォリオの状況

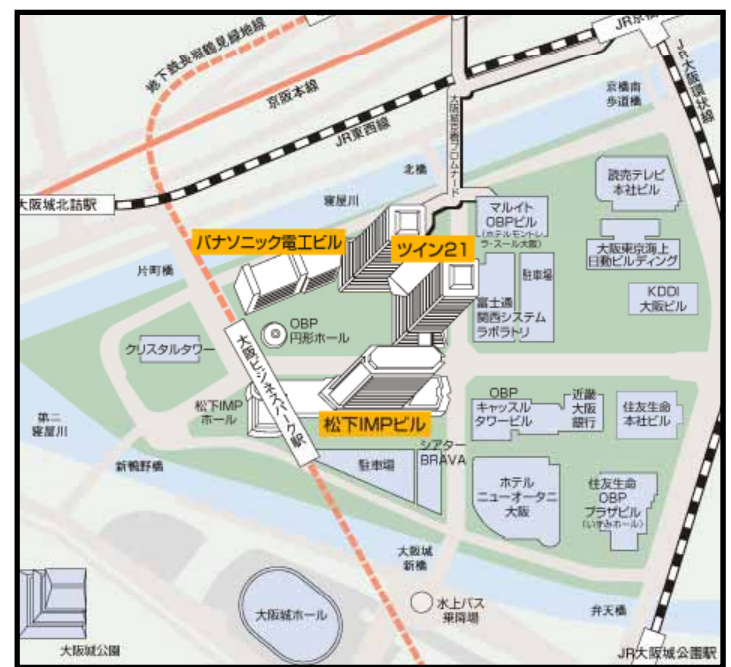
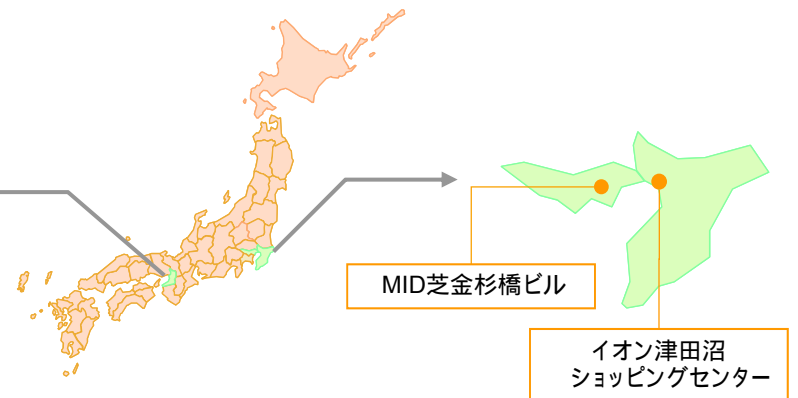
ポートフォリオマップ



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)

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	82,413.60	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	37,134.99	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	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	大阪市都島区	平成18年8月	2,300	1.4	平成12年2月	4,833.88	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	3,092.36	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	3,868.61	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	-	170,947.75	-
オフィスビル 以外	大阪圏	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	1.7	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	-	281,744.45	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22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。)に記載しております。
 - 「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22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。
 - 本投資法人は上記の表に記載の資産のほか、横通MIDビルにかかる匿名組合出資持分を取得しております。

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: 82,413.60m²
- 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: 37,134.99m²
- 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: 3,698.55m²
- 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
- 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
- 敷地面積: 1,893.62㎡
- 賃貸可能面積: 10,461.32㎡
- 建築時期: 昭和55年10月
平成21年12月増築



- 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、繁华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(188.36㎡)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: 29,397.03㎡
- 賃貸可能面積: 101,210.44㎡
- 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: 1,187.43m²
- 賃貸可能面積: 4,279.70m²
- 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: 659.86m²
- 賃貸可能面積: 3,868.61m²
- 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: 934.79m²
- 賃貸可能面積: 3,092.36m²
- 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: 1,062.53m²
- 賃貸可能面積: 4,833.88m²
- 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: 430.21m²
- 賃貸可能面積: 1,989.27m²
- 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: 2,339.35m²
- 賃貸可能面積: 9,586.26m²
- 建築時期: 平成11年6月

その他の資産について

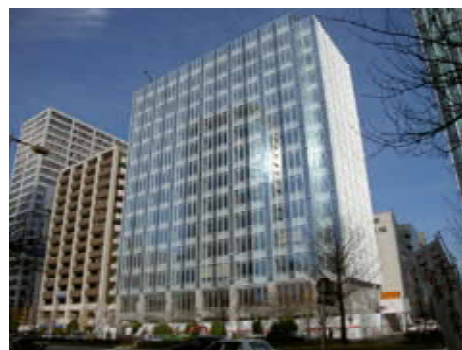
匿名組合出資持分

概要

桜通MIDビルの開発を行い保有している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

桜通MIDビルの概要

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	94.1%(平成22年12月31日現在)



(外観)



(案内図)

経緯

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(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、エクイティ全体の10%、貸借対照表の約3%に相当)
平成22年3月	桜通開発合同会社が、借入金(シニアローン)の元本返済期日到来に際してリファイナンス実施
	桜通開発合同会社にメザニンローンが拋出され、ストラクチャーが一部変更(注)
	ストラクチャー変更後も、本物件を信託する信託の受益権の買取りにつき、他の匿名組合出資者とともに一定の交渉権を取得

注: 変更前及び変更後における桜通開発合同会社の貸借対照表は以下の通りです。

不動産 桜通MIDビル	シニアローン	不動産 桜通MIDビル	シニアローン
	匿名組合出資		メザニンローン
			匿名組合出資

(変更前)

(変更後)



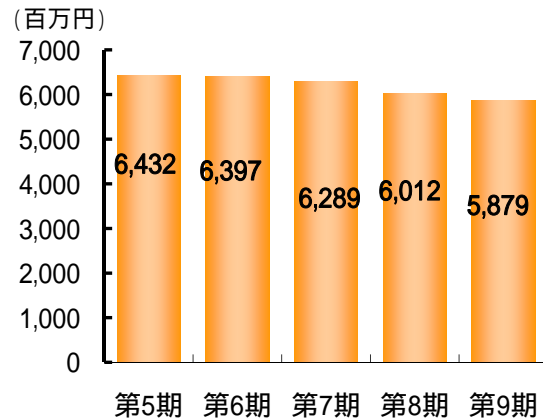
9 . Appendix



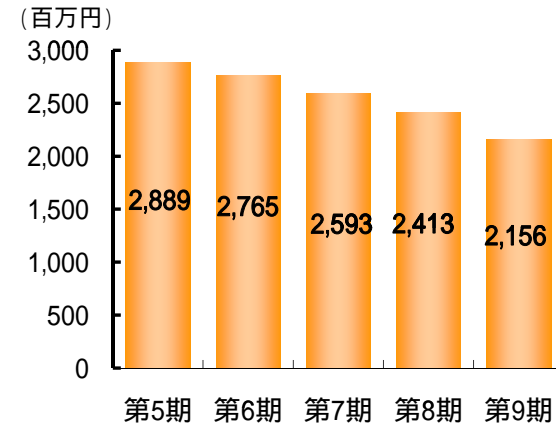
業績等の推移



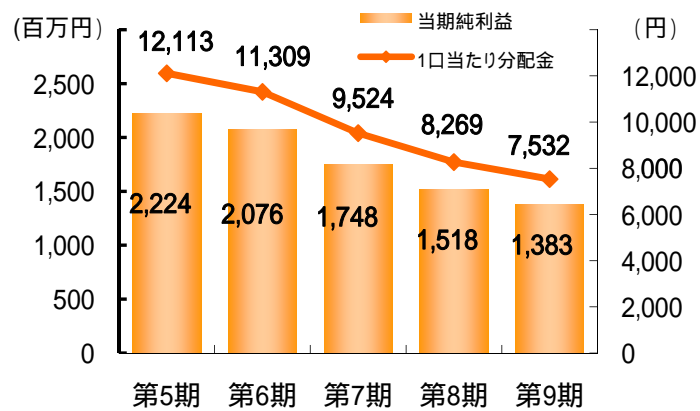
営業収益



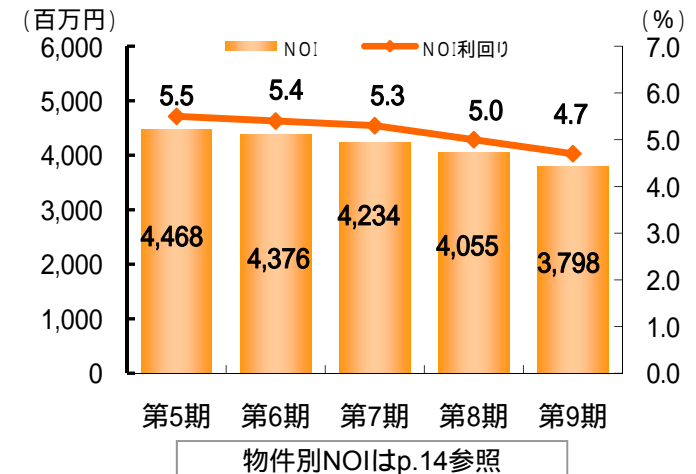
営業利益



当期純利益・1口当たり分配金



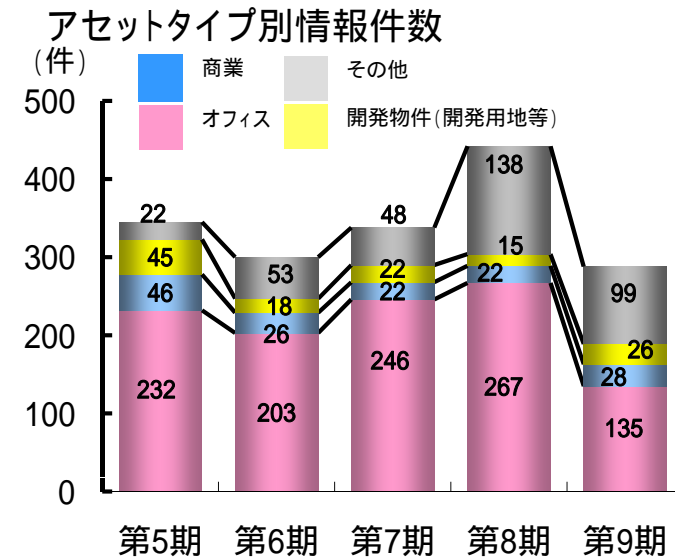
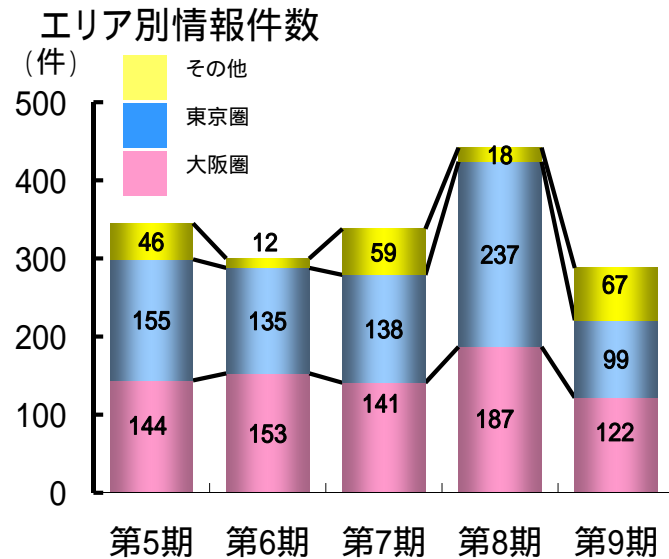
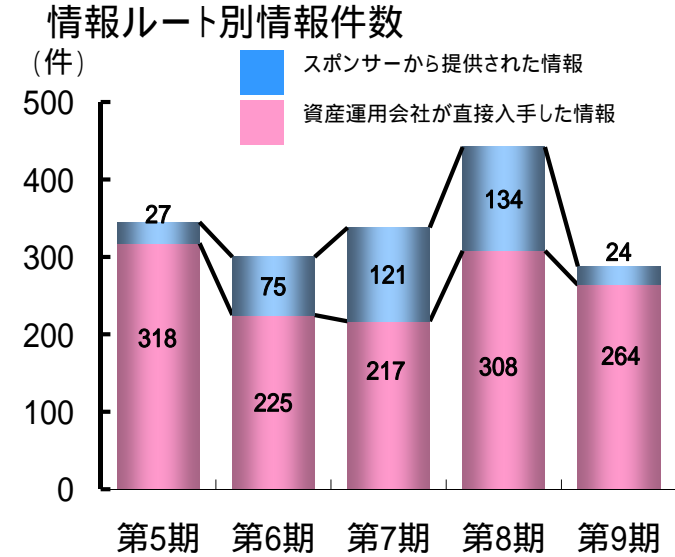
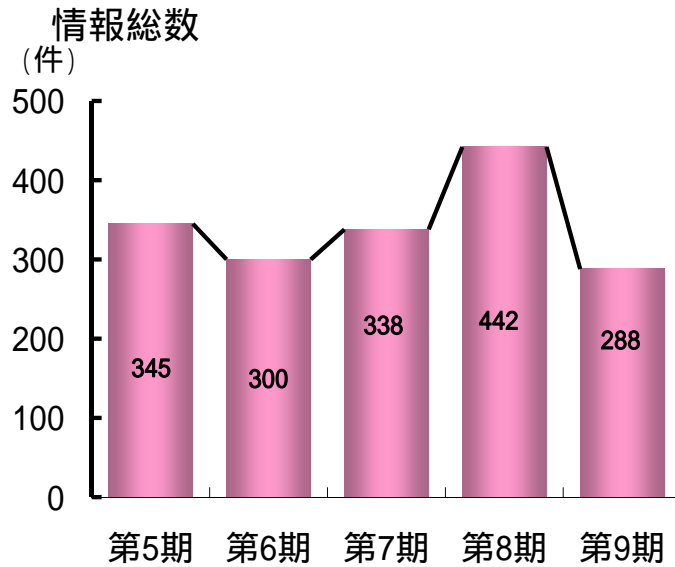
NOI



指標	第8期実績 (平成22年1月1日～ 平成22年6月30日)	第9期実績 (平成22年7月1日～ 平成22年12月31日)	備考
実質運用日数	181日	184日	-
賃貸NOI	4,055百万円	3,798百万円	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)	5.0%	4.7%	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)	2,578百万円	2,453百万円	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	14,041円	13,361円	FFO / 期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	1.7%	1.5%	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)	3.3%	3.0%	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	500,427円	499,691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)	40.8%	40.8%	期末有利子負債額 / 期末総資産額
デットサービス・カバレッジ・レシオ(DSCR)	5.6倍	5.6倍	金利償却前当期純利益 / 支払利息
株価純資産倍率(PBR)	0.3倍	0.5倍	期末投資口価格 / 1口あたり純資産額
株価収益率(PER)	10.3倍	16.2倍	期末投資口価格 / 1口あたり当期純利益額[年換算]
FFO倍率	6.1倍	9.1倍	期末投資口価格 / 1口あたりFFO[年換算]



物件情報の取得状況



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)

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(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	37.0
パナソニック株式会社	電気機器	ツイン21	平成25年3月31日	40,956.60	15.0
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	4.6
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
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	-	5,547.01	2.0
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
NTT関西四国電話帳株式会社	サービス業	MID REIT京橋ビル	平成25年2月28日	4,833.88	1.8
アサヒビール株式会社	食料品	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				194,025.20	70.9

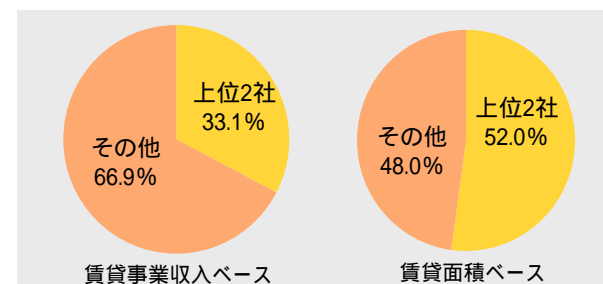
注:

- 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 >

・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23年3月31日に4,643.59㎡になる予定です。

上位テナント占有割合



テナント満足度調査の実施

- 実施対象ビル： ツイン21MIDタワー、松下IMPビル、MID今橋ビル、北浜MIDビル、MID西本町ビル、御堂筋MIDビル、MID御堂筋瓦町ビル
- 実施期間： 平成22年10月18日～平成22年11月26日
- サンプル数： 202テナント
- 調査実施機関： 株式会社かんでんCSフォーラム、株式会社アド電通大阪、株式会社電通リサーチ

調査結果 - CSI(注)の水準

因子	2006年度	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	差異 (2006年度→2010年度)
・ 共用部分の充実	53.6	56.5	58.5	56.7	64.7	+ 11.1
・ ビルの快適性	47.8	49.5	54.2	52.2	55.1	+ 7.3
・ ビル施設・設備の使いやすさ	58.2	59.0	60.4	57.2	65.2	+ 7.0
・ 周辺環境のよさ	74.4	74.3	75.3	73.0	79.5	+ 5.1
・ 安全対策	61.9	65.7	68.0	63.0	66.2	+ 4.3
・ 管理スタッフのマナー	72.0	70.8	74.2	72.8	74.1	+ 2.1
・ F M (建物管理会社) 対応のよさ	72.0	72.9	76.7	74.4	73.9	+ 1.9
・ P M 対応のよさ	67.5	67.3	68.9	66.5	68.3	+ 0.8
・ 清掃・清潔性	71.2	71.1	73.1	71.1	71.5	+ 0.3

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. 2010年度より、調査実施機関に株式会社かんでんCSフォーラムが加わることで、関西電力グループの視点を加え、顧客満足度を更に重視する姿勢を明確にしております。
3. 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
 2010年度： ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル、北浜MIDビル、MID西本町ビル、御堂筋MIDビル、MID御堂筋瓦町ビル

投資口価格の推移(1) (IPO ~ 2011年2月4日迄)



投資口価格の推移



投資口価格の推移(2) (IPO～2011年2月4日迄)



相対価格の推移



Copyright 2011 Bloomberg Finance L.P.

04-Feb-2011 17:05:24

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) (2010年1月4日 ~ 2010年12月30日迄)

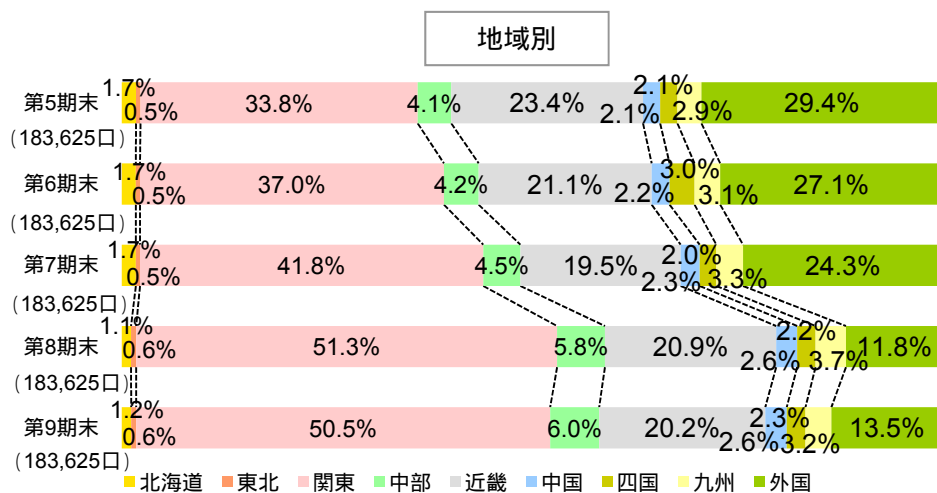
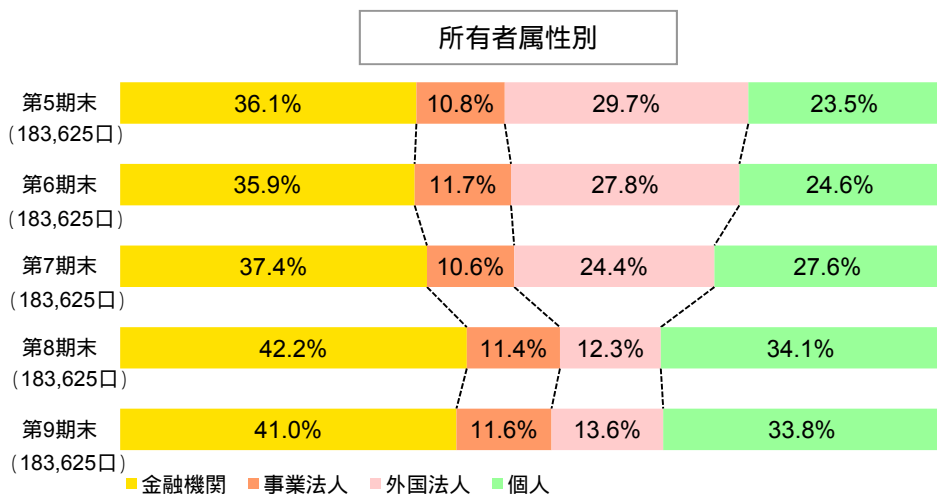


2010年の投資口価格の推移

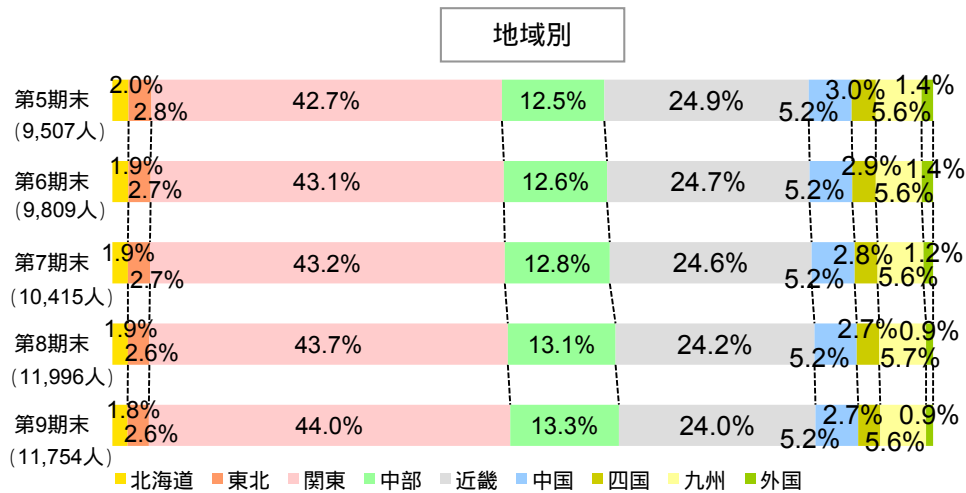
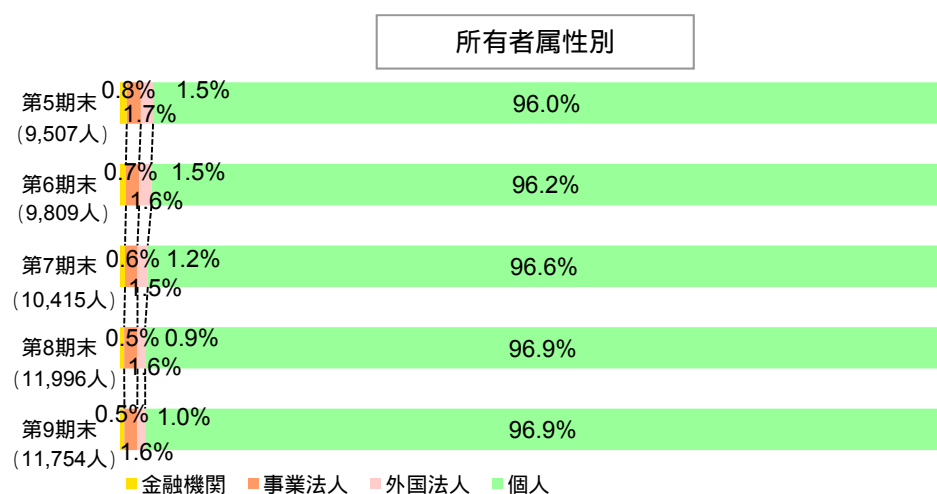


投資主属性分析

投資口数比率



投資主数比率



投資主数は、7期以降1万人以上を維持

投資主の状況(2)

投資主上位10社（平成22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(%) (注1)	第8期末比 増減 (口)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	25,365	13.81	9,241
野村信託銀行株式会社(投信口)	12,669	6.90	5,200
MID都市開発株式会社	9,200	5.01	0
富士火災海上保険株式会社	8,607	4.69	1,107
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,834	3.18	109
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDAC/HENDERSON HHF SICAV(注2)	4,400	2.40	4,400
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,122	2.24	1,215
ノムラバンクルクセンブルグエスエー(注2)	3,370	1.84	3,370
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	2,935	1.60	735
四国旅客鉄道株式会社	2,117	1.15	0
合 計	78,619	42.81	19,263

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。
- 「BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDAC/HENDERSON HHF SICAV」と「ノムラバンクルクセンブルグエスエー」は、第8期の投資主名簿においては存在が確認できず、第9期の投資主名簿において存在が確認できた投資主です。

大量保有報告書の提出状況（平成23年2月4日現在）

提出者又は共同保有者名	保有株券等の 数(総数) (口)	株券等保有 割合 (%) (注1)(注2)	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	10,446	5.69	平成23年1月11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。

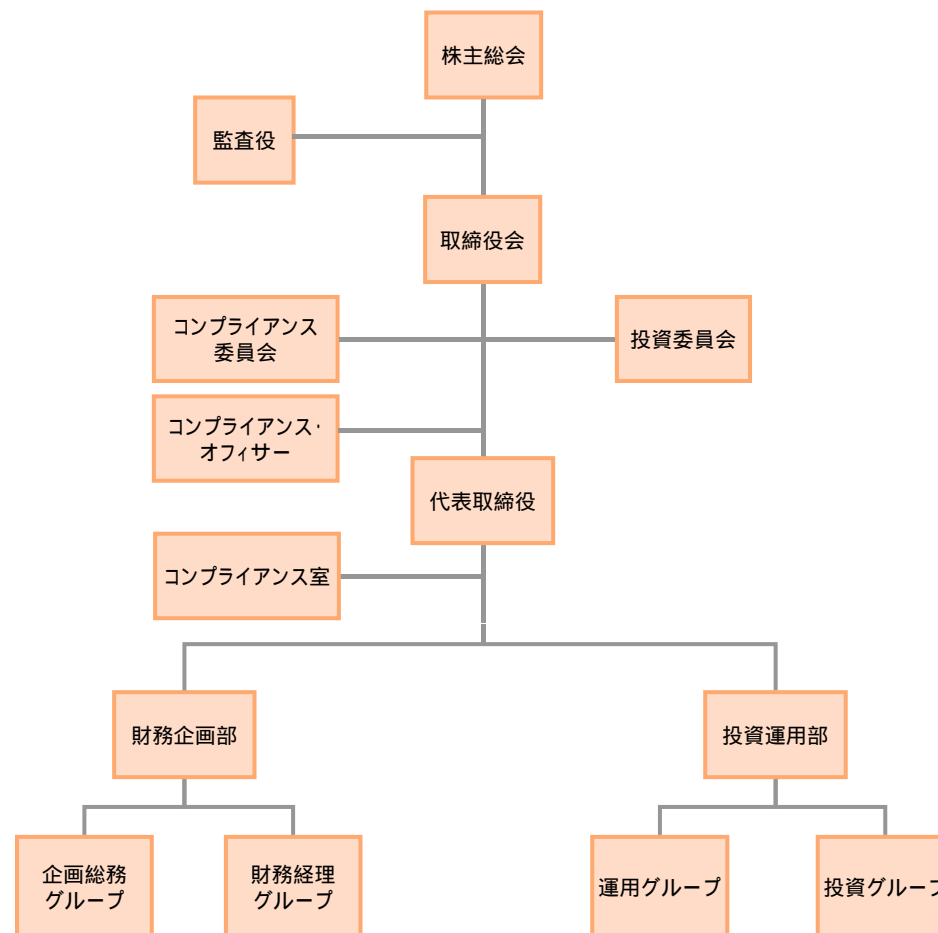
資産運用会社の概要



会社概要

会社概要 (平成23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	
役職員数	28名(うち派遣社員2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
	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(2)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

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) 投資信託及び投資法人に関する法律に定義される利害関係人等
- (b) 資産運用会社の主要株主(金融商品取引業者の主要株主として金融商品取引法に定めるものをいう。)及び当該株主の連結財務諸表規則(連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則。以下同じ。)における子会社及び関連会社((a)に該当するものは除く。)
- (c) 上記(a)若しくは(b)に掲げる者に投資運用(一任)業務若しくは投資顧問(助言)業務を委託しているファンド又は法人、組合、信託その他これに類似するもの(以下総称して「法人等」(資産の流動化に関する法律上の特定目的会社、合同会社、株式会社等を含む。))という。)
- (d) 上記(a)若しくは(b)に掲げる者が過半を出資している法人等、及び上記(a)に掲げる者の発行する株式が金融商品取引所に上場されている場合には、その連結財務諸表規則における子会社((a)乃至(c)に該当するものは除く。)

〈意思決定のプロセス〉



- 注
1. 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。

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



(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