

# MIDリート投資法人 第10期 決算説明資料

(平成23年1月1日～平成23年6月30日)

MIDリートマネジメント株式会社




2011.6撮影



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

1. 決算ハイライト	3
2. マーケットデータ	8
3. MIDリートの特徴	12
4. 既存物件運用実績	16
5. 財務戦略	24
6. ポートフォリオの状況	27
7. Appendix	31





# 1. 決算ハイライト

---

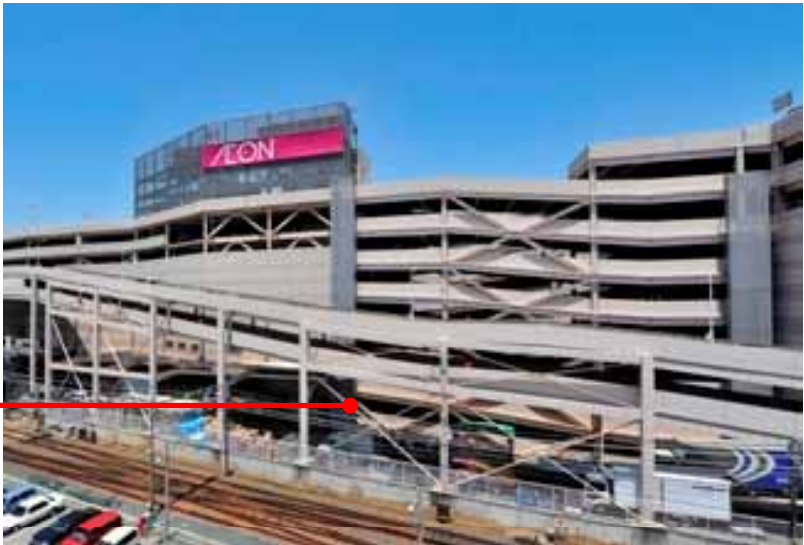
<p>分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金: <b>7,605円</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>当初予想(平成23年2月15日時点)比 + 362円、 + 4.99%</li> <li>前期比 + 73円、 + 0.97%</li> </ul> </li> </ul>
<p>内部成長</p>	<p><b>テナントリレーシヨンの維持</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災の影響により日本経済全体が大きな影響を受けるなか、プロパティマネジメント会社や建物管理会社と一体となりテナントリレーシヨンの維持に注力しマーケットを上回るパフォーマンスを維持</li> <li>ツイン21において、スポンサー及びその主要株主とのリレーシヨンを活用した取り組みを推進した結果、関西電力及びその関係会社の誘致に成功</li> <li>松下IMPビルの低層階商業スペースにおいて、テナントと投資法人双方にとって有益なテナント再配置を実施し、将来の収益力向上に向けた取り組みを推進</li> <li>大阪ビジネスパーク(OBP)の地権者10社で構成するOBP開発協議会の取り組みが、環境省より「平成23年度サステイナブル都市再開発促進モデル事業」に採択</li> <li>期末稼働率: 97.4%(前期比 + 0.3ポイント)、賃貸NOI利回り: 4.8%</li> </ul>
<p>外部成長</p>	<p><b>幅広い物件情報の収集を継続</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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継続</li> </ul>
<p>財務戦略</p>	<p><b>安定した財務基盤の維持</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>第11期に借入期限を迎える178億円のリファイナンスに向けた検討を実施(平成23年7月29日にリファイナンス済み、詳細はP26参照)</li> <li>LTV(期末有利子負債額 / 期末総資産額)水準: 40.8%</li> </ul>



# 東日本大震災の影響

運用に重大な影響を及ぼす被害はなし、物的損害は補修済み



被害状況とその経過	<b>イオン津田沼ショッピングセンター</b> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 屋内設備機器等に軽微な物的損害が発生、駐車場スロープの1つはブレース(筋交い、補強材)が曲がったことにより一時使用中止</li><li>■ 一部専門店等が一時営業休止したもののスーパー等の営業は継続</li><li>■ 現在は全ての売り場において通常営業、駐車場スロープも修繕が完了し使用再開済み</li></ul>	 <p>イオン津田沼ショッピングセンター (平成23年6月撮影)</p>
	<b>ツイン21</b> <ul style="list-style-type: none"><li>■ パナソニックタワー高層用エレベーターの一部に故障が発生し、一時使用中止</li><li>■ 震災の影響によりエレベーターメーカー側の部品調達が滞り、復旧に1ヶ月強を要したものの、現在は全て修繕が完了し使用再開済み</li></ul>	
	<b>その他の物件</b> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 一部の物件に壁面クラックが生じる等の被害はあったものの影響は軽微</li></ul>	
地震保険の活用により収益に与える影響は軽微	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 全ての物件に付保している地震保険(免責金額 10百万円)を活用</li><li>■ 修繕費58百万円を特別損失、受取保険金48百万円を特別利益にそれぞれ計上 実質的な負担は免責金額10百万円のみ</li><li>■ イオン津田沼ショッピングセンターとMID芝金杉橋ビルにおいて専門家による建物調査を実施した結果、イオン津田沼ショッピングセンターにおいて11期に修繕費が追加発生する予定であるものの、地震保険にて対応予定</li></ul>	

# 第10期運用状況(実績)

賃料減額対応、水道光熱費の季節変動の影響等により9期比で減収増益



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期実績 (平成23年1月1日～ 平成23年6月30日)	第10期 当初予想 (平成23年2月15日公表)	第10期当初予想比		第9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	181	-	-	-	-
営業収益 (百万円)	5,879	5,763	5,770	7	0.1%	116	2.0%
営業利益 (百万円)	2,156	2,147	2,080	67	3.2%	9	0.4%
経常利益 (百万円)	1,375	1,408	1,332	76	5.7%	32	2.4%
当期純利益 (百万円)	1,383	1,396	1,330	66	5.0%	13	1.0%
1口当たり分配金 (円)	7,532	7,605	7,243	362	5.0%	73	1.0%

# 第11期及び第12期運用状況の予想

11期は営業外費用が減少するものの水道光熱費の増加等により減益予想



## 運用状況の予想

科目	第10期実績 (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31日)	第12期予想 (平成24年1月1日～ 平成24年6月30日)
営業収益(百万円)	5,763	5,805	5,738
営業利益(百万円)	2,147	2,019	2,022
経常利益(百万円)	1,408	1,341	1,365
当期純利益(百万円)	1,396	1,339	1,363
1口当たり分配金(円)	7,605	7,293	7,427

## 前提条件

水道光熱費(賃貸事業費用)(百万円)	447	549	477
固定資産税・都市計画税等の期間費用計上額(百万円)	602	600	600
修繕費(百万円)	130	174	152
支払利息(百万円)	509	470	455
融資関連費用(百万円)	234	209	202
期末ポートフォリオ稼働率(%)	97.4	97.6	98.1

## 主な増減要因

(単位:百万円)

	第10期(実績)と第11期(予想)の主な増減要因	第11期(予想)と第12期(予想)の主な増減要因
営業利益 への影響	賃料減額傾向は続くものの京橋のフリーレント期間終了により賃貸事業収入±0 季節要因による水道光熱費の増加+102、修繕費の増加+43	賃料減額等による賃貸事業収入の減少 26 季節要因による水道光熱費の減少 71、修繕費の減少 21
経常利益 への影響	営業外費用の減少 64(支払利息 38、融資関連費用 25)	営業外費用の減少 21(支払利息 14、融資関連費用 6)

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8月16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。

## 2. マーケットデータ

---

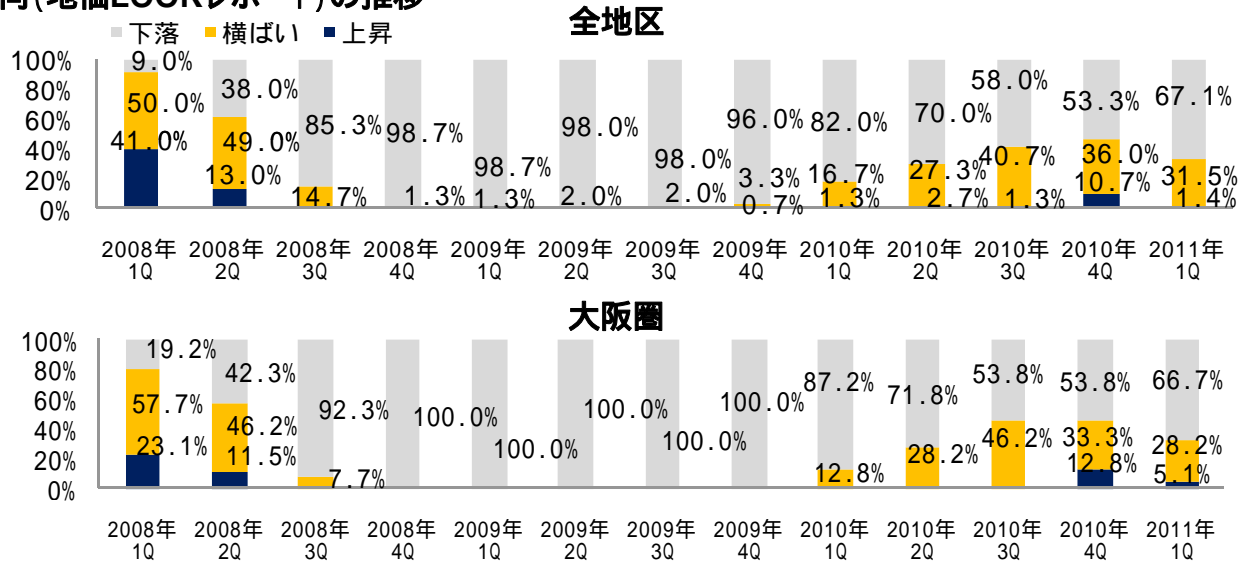


# オフィス市況データ(1) マーケット基礎データと空室率の推移について

地価動向には東日本大震災の影響が見られるものの、大阪市のオフィスビル空室率はほぼ横ばい

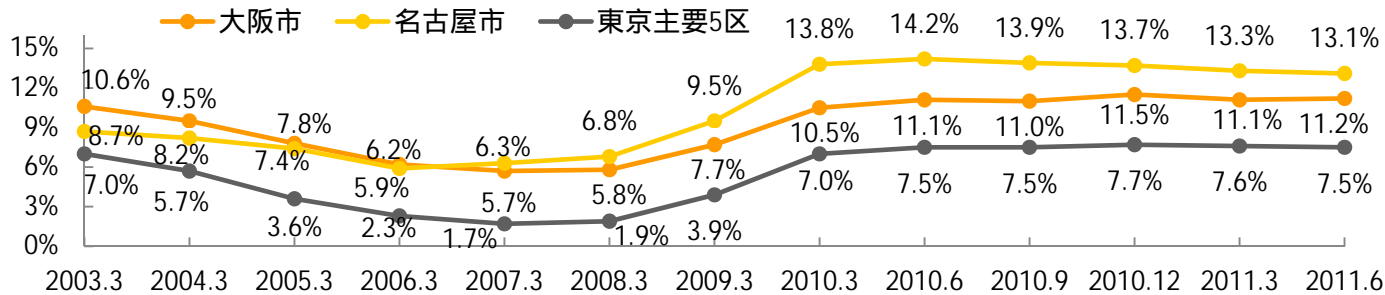


## 地価動向(地価LOOKレポート)の推移



注:  
 1. 各年における1Qとは1月1日から4月1日、2Qとは4月1日から7月1日、3Qとは7月1日から10月1日、4Qとは10月1日から1月1日をいいます。  
 2. 全地区のうち「2011 1Q」については、東日本大震災の直接的な影響を受け市場に空白期間が生じた4地区を除外して調査を行っています。  
 出所:国土交通省

## 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)



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

## 大阪・主要オフィスエリア22ゾーン別空室率(2011年6月末現在)

地区	空室率
淀屋橋	7.6%
北浜	11.2%
本町	14.4%
堺筋本町	15.3%
天満橋	9.9%
谷町四丁目	13.5%
<b>OBP</b>	<b>1.8%</b>
心斎橋	11.7%
長堀橋	15.1%
難波	12.6%
肥後橋	13.3%
西本町	11.9%
四ツ橋	11.7%
梅田	9.6%
堂島・中之島	7.5%
西天満	11.1%
南森町・東天満	11.1%
中津	12.6%
福島	9.0%
新大阪	11.6%
天王寺・阿倍野	8.4%
江坂	14.3%

出所:シービー・リチャードエリス

# オフィス市況データ(2) 新規供給について

## 2013年に大規模な新規供給

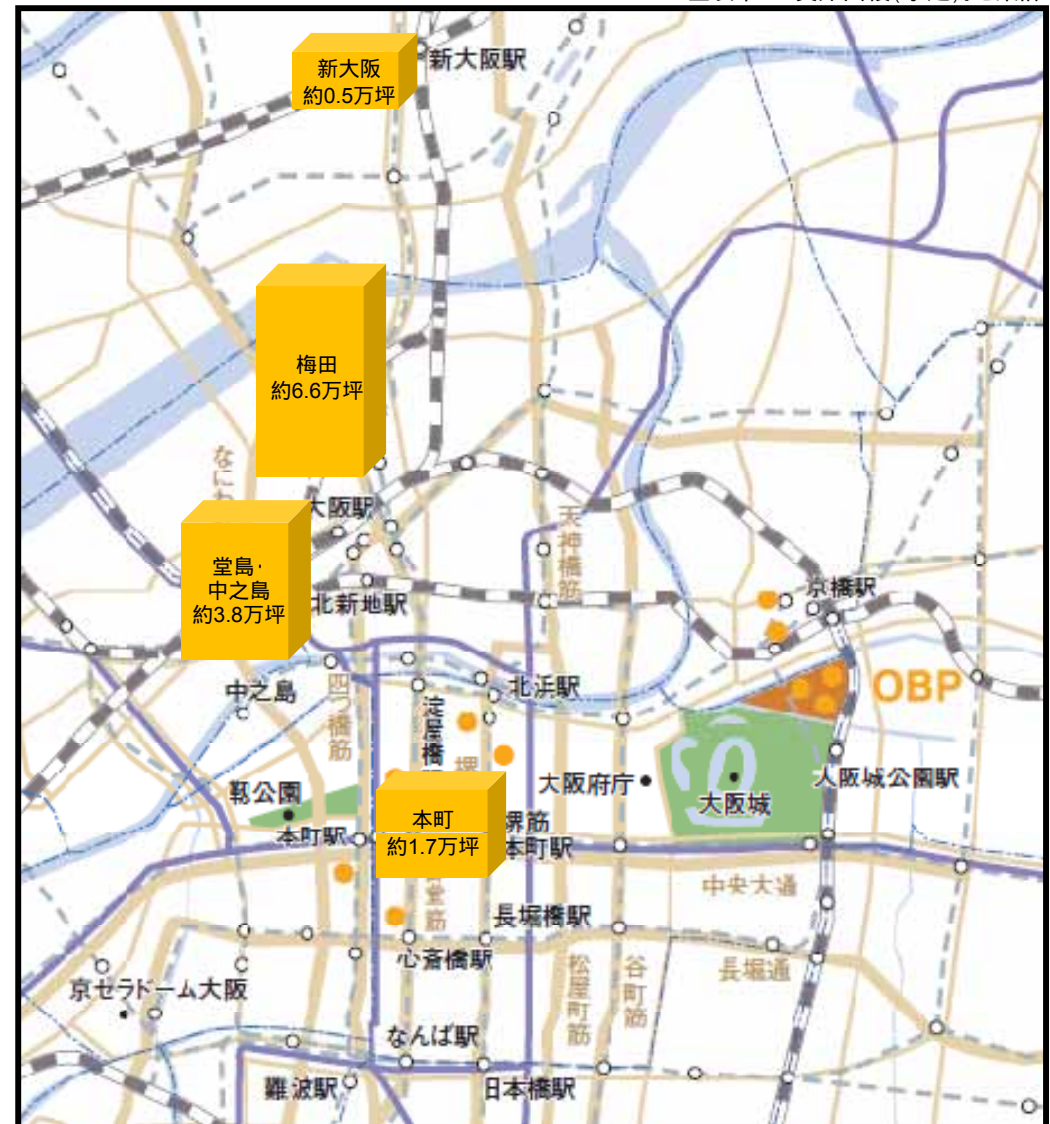


### 2011年以降のオフィスビル新築計画と当該新築契約のエリア別供給面積(大阪主要エリア)

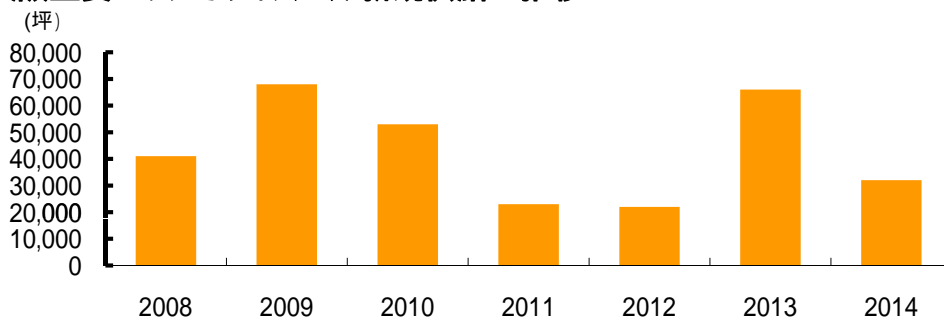
単位:坪、( )内はm<sup>2</sup>

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	65,600	(216,480)	6	堂島・中之島	6,600	(21,780)
			7	梅田	22,000	(72,600)
			8	梅田	37,000	(122,100)
2014年	32,400	(106,920)	9	天王寺・阿倍野	18,800	(62,040)
			10	堂島・中之島	13,600	(44,880)

左表中の「貸床面積(予定)」を集計



### 大阪主要エリアオフィスビル新規供給の推移



出所: MIDリートマネジメント(株)

# オフィス市況データ(3) 市況感

## 各地区とも横ばいで推移



### 期待利回りと取引利回り

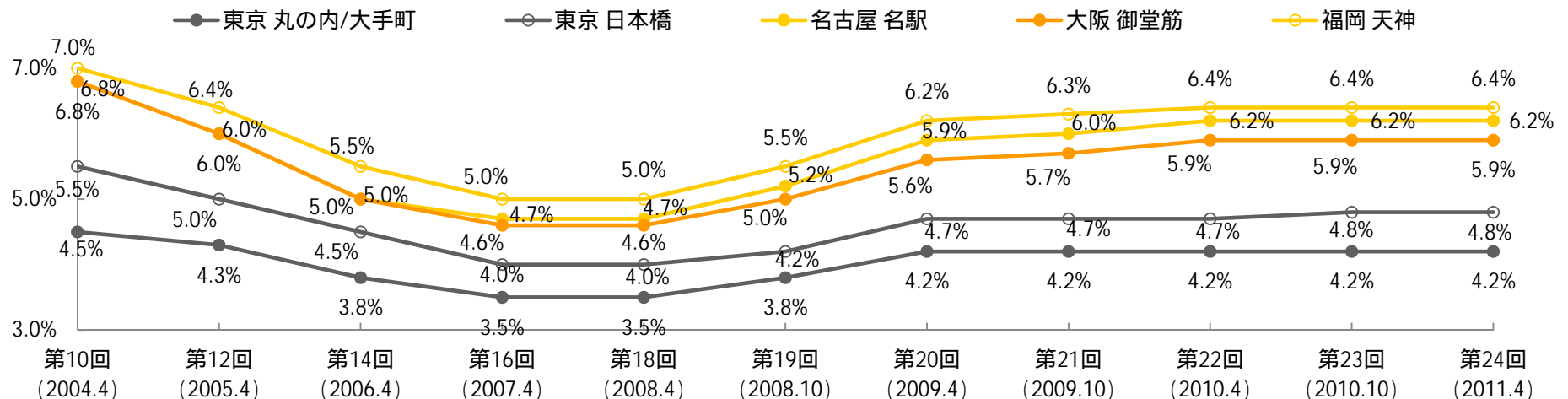
各地区における標準的規模のAクラスビルの期待利回りと取引利回り

( )内は前回調査時(調査時点:2010年10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% (4.8%)
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:一般財団法人日本不動産研究所「第24回不動産投資家調査」(2011年4月現在)

### 各地区における標準的規模のAクラスビルの取引利回りの推移



出所:一般財団法人日本不動産研究所



## 3 . MIDリートの特徴

---

# 大阪圏・オフィスビル重点型リート

投資対象は大阪圏70%以上、オフィスビル70%以上

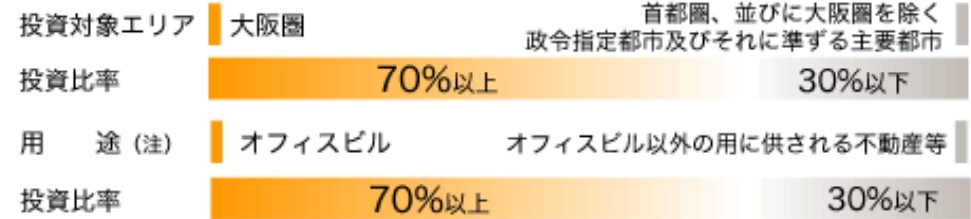


## ポートフォリオ構築方針

### 基本方針

- ・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

## 投資対象エリア、投資対象タイプ(用途)

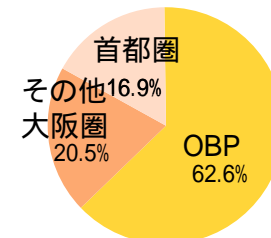


注:

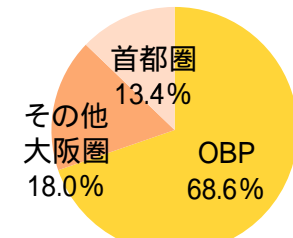
複数の用途に供される場合には、各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づき、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額を、当該用途別の取得価格に算入するものとします。

## 長期的な外部成長イメージ

資産規模2,000億円	・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50%台	・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。



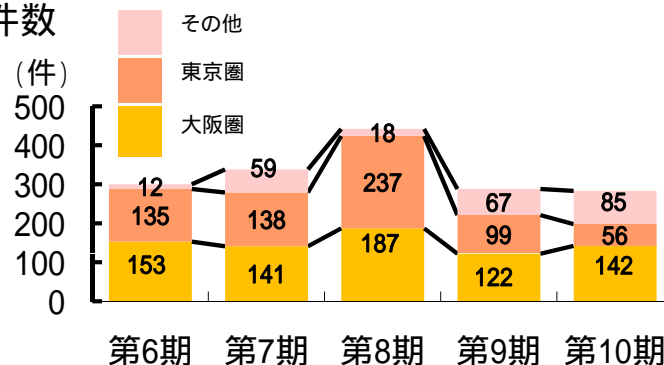
投資対象エリア区分(第10期)  
(取得価格ベース)



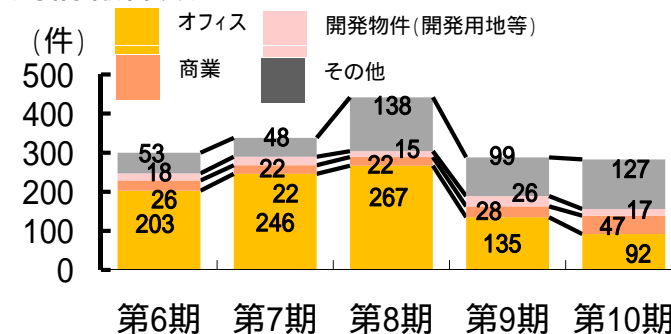
投資対象エリア区分(第10期)  
(賃貸事業収益ベース)

## 物件情報の取得状況

### エリア別情報件数



### アセットタイプ別情報件数





# 大阪ビジネスパーク(OBP)の大規模オフィスビルを中核とするポートフォリオ

OBPは立地の優位性により、安定した高稼働率と市場賃料を維持



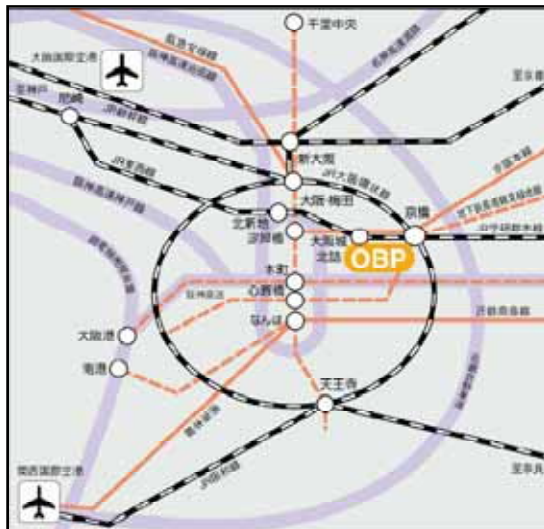
## 大阪圏を代表する複合ビジネスエリア



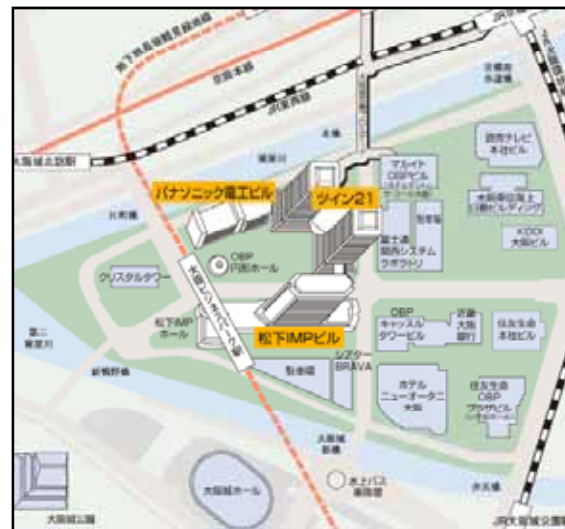
## OBPの特性

<b>ビジネス拠点性</b>	約260,000㎡の敷地に高さ60m以上の高層オフィスビル等11棟を含む計15棟を有し、広いフロア面積と十分な駐車場を確保し、豊富なオフィスサポート店舗を展開する複合ビジネスエリア
<b>交通利便性</b>	大阪有数のターミナル駅である京橋駅を含む4路線6駅を徒歩圏に有し、大阪・梅田、淀屋橋、心斎橋、天王寺をはじめとする大阪圏各所への高い交通利便性を有する「大阪の東の玄関口」
<b>情報・文化拠点性</b>	日本最大級の規模を誇る大阪城ホールをはじめ、OBP円形ホールなどの多目的ホール、パナソニックセンター大阪などの大規模ショールーム、ニューオータニ大阪などの大規模宿泊施設や多数の飲食・物販店舗等が所在しており、ビジネスのみならず情報・文化・アミューズメントの発信拠点

OBPアクセス図



OBPエリア図



## 平成23年度サステイナブル都市再開発促進モデル事業

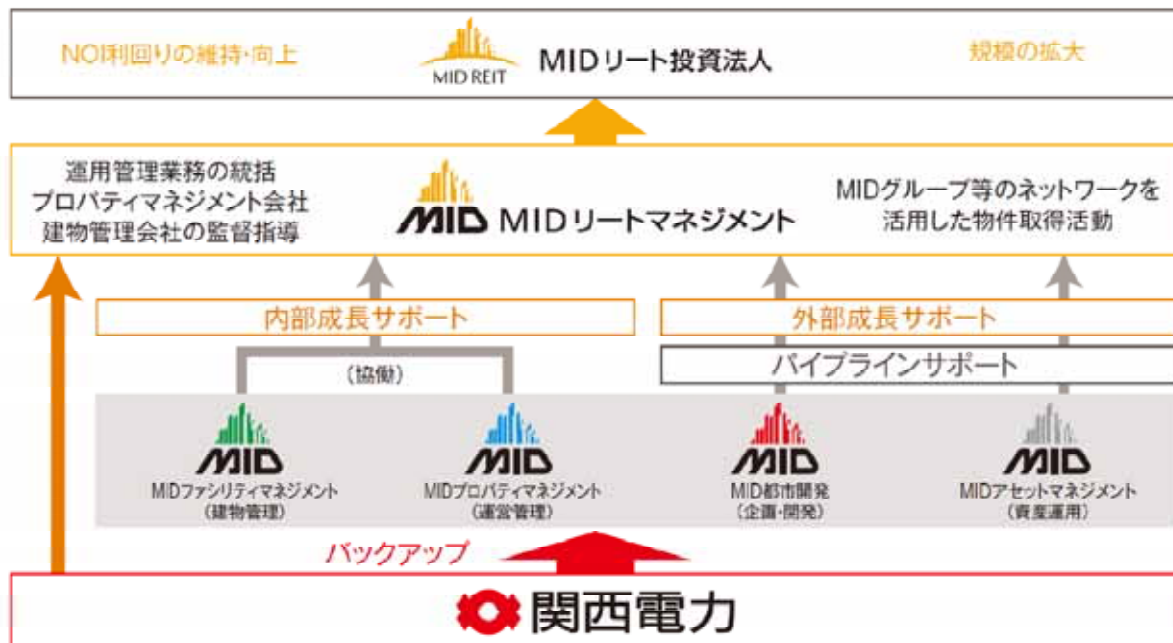
<b>概要</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・OBP開発協議会の取り組みが、環境省より「平成23年度サステイナブル都市再開発促進モデル事業」に採択</li> <li>・CO2削減効果の評価や温暖化対策に係る情報発信を行うなどの先進的な温暖化対策に取り組む都市再開発事業者に対して支援を行うもの。</li> </ul>
<b>採択事業一覧</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・名古屋駅地区環境まちづくり事業(名古屋市)</li> <li>・大阪ビジネスパーク(OBP)リノベーション事業(大阪市)</li> <li>・本庄都市計画事業 / 本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業(埼玉県本庄市)</li> <li>・イオン堺鉄砲町ショッピングセンター(仮称)開発事業(堺市)</li> <li>・北九州市八幡東区東田築総合開発事業(北九州市)</li> </ul>

# MIDグループの総合力の活用による成長戦略

## MIDグループの主要株主である関西電力との協働



### MIDグループの概要



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 (元 関西電力株式会社 常任監査役)
事業内容	ビル事業、住宅事業
株主	関西電力株式会社 (所有割合92.75%)
URL	<a href="http://www.mid.co.jp/">http://www.mid.co.jp/</a> (2011年3月期の決算公告を掲載)

### 関西電力株式会社がMIDグループの主要株主となって以降(2009年12月～)の主な取り組み

ファイナンス環境の改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入期間5年、7年の借入れを行う等、長期化を実現</li> <li>日本政策投資銀行等の新規行の参加を実現</li> <li>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</li> <li>R&amp;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</li> </ul>
運用状況の改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>関西電力及びその関係会社との貸室賃貸借契約締結</li> <li>設備のライフサイクルコスト低減等に向けたユーティリティサービスの導入</li> </ul>
長期ビジョンの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>OBPの活用促進及び再開発検討に関する協定書を締結 (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)</li> </ul>

## 4 . 既存物件運用実績

---

# 内部成長方針

## MIDグループ総合力活用による戦略的リーシング活動と多面的リレーションシップの構築



### 方針

賃貸事業収支の維持・向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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や既存テナントとのリレーション強化を推進</li> <li>・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</li> <li>・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</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> <li>・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</li> </ul>
物件競争力の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
省エネ・省CO2対応	<ul style="list-style-type: none"> <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</li> </ul>

### 賃貸事業収支の維持・向上に向けた取り組み(例)

松下IMPビル(大阪)

低層階商業スペースにおけるテナント再配置

テナント再配置実施後(1階)

### 資本的支出(CAPEX)

#### 10期の主な実績

熱源機械室弁類更新工事(ツイン21)	95百万円
総合受信盤改修工事(松下IMPビル)	49百万円
店舗入居対応工事(基本内装工事、設備工事)(松下IMPビル)	46百万円

#### 11期の主な予定

空調増強工事(ツイン21)	99百万円
空調更新工事1期目(松下IMPビル)	97百万円
テナント入居対応工事(松下IMPビル)	58百万円



# 物件別稼働状況

ポートフォリオ稼働率は97.4%と前期末時点より0.3ポイントの向上



用途	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	第9期末 (平成22年12月末) 稼働率 (%) (注2)	第10期末 (平成23年6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	94.4	94.3	0.1	1,514.12	31.30	1,508.44	160.14
	松下IMPビル	37,155.43	96.6	97.3	0.7	318.46	312.30	369.23	-
	パナソニック電工ビル	12,684.52	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	御堂筋MIDビル	10,461.32	88.5	91.4	2.9	1,203.56	-	-	903.42
	MID REIT京橋ビル	4,833.88	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	MID今橋ビル	4,279.70	94.2	89.4	4.8	-	-	203.82	-
	MID御堂筋瓦町ビル	3,095.33	81.6	88.8	7.2	226.24	-	-	-
	北浜MIDビル	10,189.50	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	MID西本町ビル	3,870.82	91.4	100.0	8.6	336.74	-	-	-
	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3)	オフィスビル稼働率	170,973.37	95.2	95.7	0.5	3,599.12	343.60	2,081.49	1,063.56
	オフィスビル以外稼働率	110,796.70	100.0	100.0	-	-	-	-	-
合計		281,770.07	97.1	97.4	0.3	3,599.12	343.60	2,081.49	1,063.56

注:

- 「賃貸可能面積」とは、平成23年6月30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。
- 「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。)

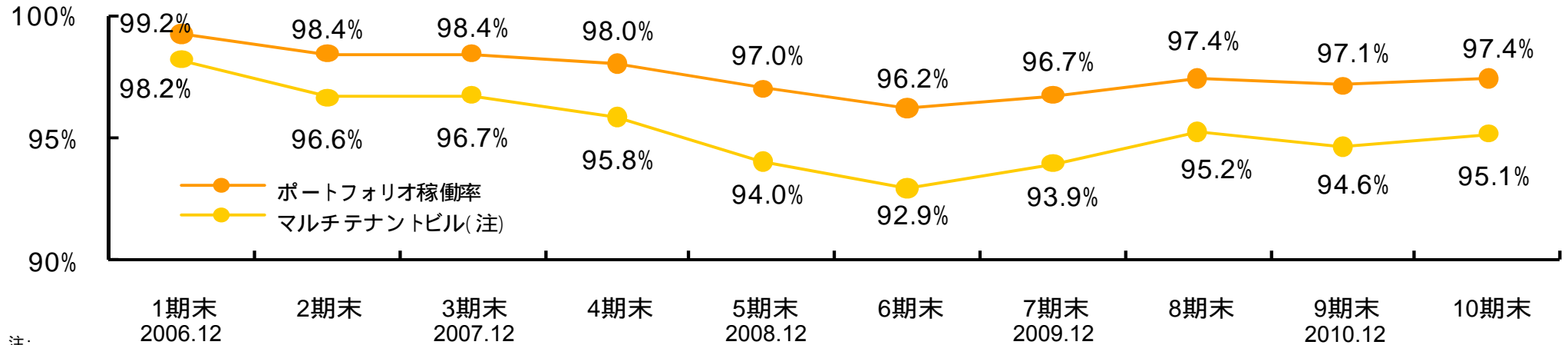


# 稼働率の推移

上場以来、高稼働率を維持

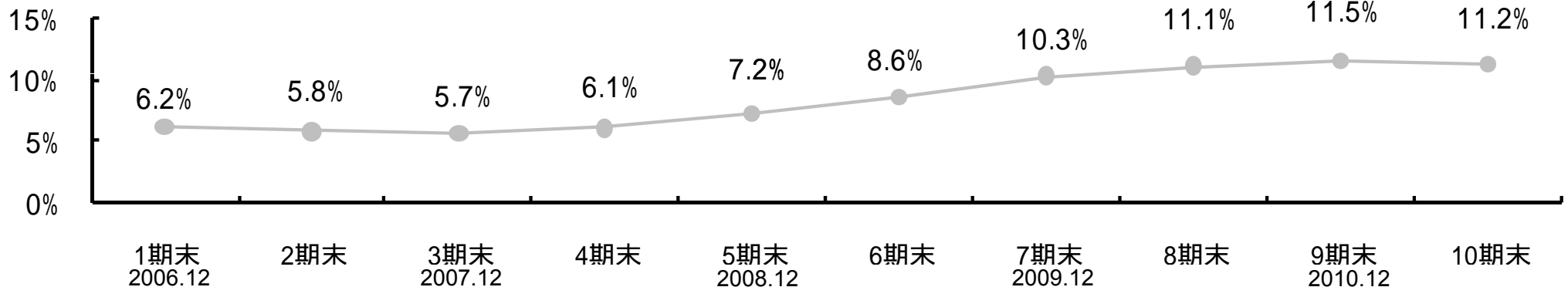


## ポートフォリオ稼働率の推移 (第1期末～第10期末)



- 注:
- マルチテナントビルの集計対象物件は以下の通りです。  
 2006年 8月～2007年 3月 : ツイン21、松下IMPビル、京橋MIDビル  
 2007年 4月 : ツイン21、松下IMPビル、京橋MIDビル、MID今橋ビル  
 2007年 5月～2008年 3月 : ツイン21、松下IMPビル、京橋MIDビル、MID今橋ビル、MID御堂筋瓦町ビル  
 2008年 4月～2008年 9月 : ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル、MID御堂筋瓦町ビル、北浜MIDビル  
 2008年10月～2009年 3月 : ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル、MID御堂筋瓦町ビル、北浜MIDビル、MID西本町ビル  
 2009年 4月以降 : 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、御堂筋MIDビル
  - 各期末における大阪市オフィスビル空室率の推移は以下の通りです。大阪市オフィスビル空室率に係る詳細はP9をご参照ください。

## (参考) 大阪市のオフィスビル空室率の推移



出所: シービー・リチャードエリス

# 賃料改定状況

## 既存テナントからの契約期間中の減額要請は継続



### 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 (百万円) 月額×6	件数内訳
賃料更改	増額改定	1	117.35	0	瓦町1
	据え置き	69	15,003.46	-	ツイン(オフィス14・店舗25)、IMP(オフィス7・店舗13)、御堂筋2、今橋3、瓦町2、北浜1、西本町2
	減額改定	8	3,660.25	9	ツイン(オフィス3・店舗2)、IMP(オフィス1)、瓦町1、西本町1
計				9	-

### 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 (百万円) 月額×6	件数内訳
賃料更改	増額改定	1	448.94	1	ツイン(店舗1)
	減額改定	12	21,041.78	42	ツイン(オフィス4・店舗1)、IMP(オフィス1・店舗2)、瓦町1、北浜2、電工1
計				41	-

### 新規契約の状況(注3)

		件数	面積 (m <sup>2</sup> )	増減額 (百万円) 月額×6	件数内訳
直近単価比 (注4)	増額	3	870.80	3	ツイン(オフィス1)、IMP(オフィス1)、御堂筋1
	同額	1	134.72	-	ツイン(店舗1)
	減額	13	2,937.20	24	ツイン(オフィス5)、IMP(店舗4)、御堂筋1、瓦町1、西本町2
計				21	-

注:

1. 第10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10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10期中に新規入居したテナントとの契約状況ならびに第10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。

# 鑑定評価一覧

全ての物件でキャップレートは横ばい、鑑定価格の下落幅縮小



用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	第9期末 鑑定価格 (百万円) (注2)	第10期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	第10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9期鑑定 レート (%) (注5)	第10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	69,397	59,100	14.0	0	14.8	森井総合鑑定株式会社	5.2	5.2
		松下IMPビル	24,600	20,400	24,191	20,300	17.5	0.5	16.1	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	6,750	7,549	6,740	11.5	0.1	10.7	森井総合鑑定株式会社	5.6	5.6
		御堂筋MIDビル	8,290	7,220	9,001	7,170	13.5	0.7	20.3	株式会社谷澤総合鑑定所	4.9	4.9
		MID REIT京橋ビル	2,300	1,230	2,228	1,250	45.7	1.6	43.9	株式会社谷澤総合鑑定所	6.1	6.1
		MID今橋ビル	3,270	2,390	3,337	2,360	27.8	1.3	29.3	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	1,360	2,004	1,350	32.5	0.7	32.6	株式会社谷澤総合鑑定所	5.9	5.9
		北浜MIDビル	10,800	9,270	10,863	9,090	15.8	1.9	16.3	一般財団法人日本不動産研究所	5.1	5.1
		MID西本町ビル	3,550	2,240	3,525	2,230	37.2	0.4	36.7	一般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	1,140	1,180	1.7	0	3.5	株式会社谷澤総合鑑定所	5.4	5.4
小計			132,290	111,140	133,240	110,770	16.3	0.3	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	2,780	2,629	2,780	0	0	5.7	大和不動産鑑定株式会社	6.0	6.0
	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	26,100	23,700	25,298	23,700	9.2	0	6.3	大和不動産鑑定株式会社	5.4	5.4
小計			28,880	26,480	27,297	26,480	8.3	0	3.0	-	-	-
合計			161,170	137,620	161,168	137,250	14.8	0.3	14.8	-	-	-

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等は含みません。)
- 「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、一般財団法人日本不動産研究所の平成23年6月30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。

# テナント動向(1)

## 主要テナントはイオンリテールとパナソニック



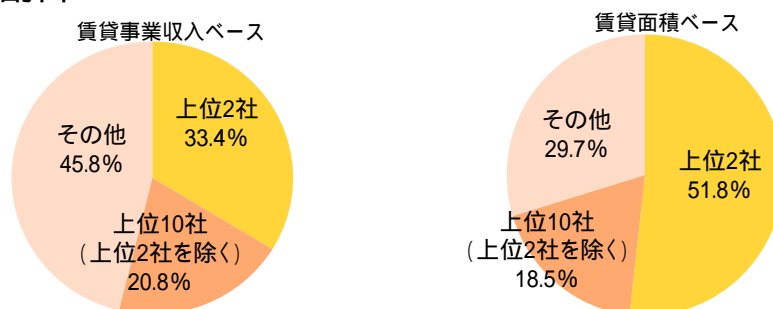
### 大口テナントの概要

テナント名	入居物件名	契約満了日 (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	全賃貸面積に占める割合 (%) (注2)
イオンリテール株式会社	イオン津田沼ショッピングセンター	平成35年9月29日	101,210.44	36.9
パナソニック株式会社	ツイン21	平成25年3月31日	40,956.60	14.9
パナソニック電工株式会社	パナソニック電工ビル	平成26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)	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	松下IMPビル	平成26年4月30日	5,632.24	2.1
MIDプロパティマネジメント株式会社	ツイン21、松下IMPビル、御堂筋MIDビル	平成26年3月31日	4,836.68	1.8
NTT関西四国電話帳株式会社	MID REIT京橋ビル	平成25年2月28日	4,833.88	1.8
ヒューマンアカデミー株式会社(注3)	御堂筋MIDビル	-	4,643.59	1.7
アサヒビール株式会社	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)	北浜MIDビル	-	4,077.50	1.5
合 計			192,992.94	70.3

注:

- 複数の賃貸借契約等がある場合には、賃貸面積が最も大きい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。

### 上位テナント占有割合



## テナント動向(2)

MIDグループであるFM会社の建物管理力、PM会社の運営管理力によりテナント満足度を向上



### テナント満足度調査の実施

実施対象ビル : ツイン21MIDタワー、松下IMPビル、MID今橋ビル、北浜MIDビル、MID西本町ビル、御堂筋MIDビル、MID御堂筋瓦町ビル  
 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(注2)、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1)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
FM(建物管理会社)対応のよさ	72.0	72.9	76.7	74.4	73.9	+ 1.9
PM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:

- 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。
- 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。
- 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





## 5 . 財務戰略

---

# 財務方針(平成23年7月31日現在)

## 安定した財務基盤の構築



<p>LTVコントロール</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ LTV水準(期末有利子負債額 / 期末総資産額)は60%を上限とするが、巡航時は50%程度までを目安に安定的にコントロール(10期末LTV水準40.8%)</li> </ul>																																																										
<p>金利変動リスクの軽減</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図る</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="757 405 1032 676"> <p>長期・短期比率</p> <p>長期借入金 79.5% 一年内返済予定の長期借入金 20.5%</p> </div> <div data-bbox="1249 405 1473 676"> <p>固定化比率</p> <p>固定 64.6% 変動 35.4%</p> </div> </div>																																																										
<p>リファイナンスリスクの軽減</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 借入先の分散・調達方法(借入金及び投資法人債等)の分散・返済時期の分散等を図る</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="591 770 1223 1331"> <p>銀行別借入状況 (百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>借入先</th> <th>借入額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>みずほコーポレート銀行</td><td>10,900</td></tr> <tr><td>住友信託銀行</td><td>9,500</td></tr> <tr><td>三井住友銀行</td><td>9,500</td></tr> <tr><td>あおぞら銀行</td><td>9,400</td></tr> <tr><td>日本政策投資銀行</td><td>7,750</td></tr> <tr><td>りそな銀行</td><td>6,400</td></tr> <tr><td>三菱UFJ信託銀行</td><td>6,300</td></tr> <tr><td>信金中央金庫</td><td>5,000</td></tr> <tr><td>池田泉州銀行</td><td>2,800</td></tr> <tr><td>西日本シティ銀行</td><td>2,000</td></tr> <tr><td>百五銀行</td><td>1,000</td></tr> <tr><td>みなと銀行</td><td>1,000</td></tr> <tr><td>南都銀行</td><td>500</td></tr> <tr style="background-color: #f4a460;"> <td><b>借入総額</b></td> <td><b>72,050</b></td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="1339 770 2107 1193"> <p>返済期限の分散状況 (億円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>返済期</th> <th>返済額(億円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>11期</td><td>178</td></tr> <tr><td>12期</td><td>145</td></tr> <tr><td>13期</td><td>285</td></tr> <tr><td>14期</td><td>138</td></tr> <tr><td>15期</td><td>65</td></tr> <tr><td>16期</td><td>40</td></tr> <tr><td>17期</td><td>50</td></tr> <tr><td>18期</td><td></td></tr> <tr><td>19期</td><td></td></tr> <tr><td>20期</td><td></td></tr> <tr><td>21期</td><td></td></tr> <tr><td>22期</td><td></td></tr> <tr><td>23期</td><td>50</td></tr> </tbody> </table> </div> </div>	借入先	借入額	みずほコーポレート銀行	10,900	住友信託銀行	9,500	三井住友銀行	9,500	あおぞら銀行	9,400	日本政策投資銀行	7,750	りそな銀行	6,400	三菱UFJ信託銀行	6,300	信金中央金庫	5,000	池田泉州銀行	2,800	西日本シティ銀行	2,000	百五銀行	1,000	みなと銀行	1,000	南都銀行	500	<b>借入総額</b>	<b>72,050</b>	返済期	返済額(億円)	11期	178	12期	145	13期	285	14期	138	15期	65	16期	40	17期	50	18期		19期		20期		21期		22期		23期	50
借入先	借入額																																																										
みずほコーポレート銀行	10,900																																																										
住友信託銀行	9,500																																																										
三井住友銀行	9,500																																																										
あおぞら銀行	9,400																																																										
日本政策投資銀行	7,750																																																										
りそな銀行	6,400																																																										
三菱UFJ信託銀行	6,300																																																										
信金中央金庫	5,000																																																										
池田泉州銀行	2,800																																																										
西日本シティ銀行	2,000																																																										
百五銀行	1,000																																																										
みなと銀行	1,000																																																										
南都銀行	500																																																										
<b>借入総額</b>	<b>72,050</b>																																																										
返済期	返済額(億円)																																																										
11期	178																																																										
12期	145																																																										
13期	285																																																										
14期	138																																																										
15期	65																																																										
16期	40																																																										
17期	50																																																										
18期																																																											
19期																																																											
20期																																																											
21期																																																											
22期																																																											
23期	50																																																										
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 発行体格付「A(安定的)」 (株式会社格付投資情報センター(R&amp;I))</li> </ul>																																																										

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。  
1.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、最終回を平成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  
2.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

# 借入金等の状況(平成23年7月31日現在)

平成23年7月31日を返済期限とする借入金のリファイナンスを完了



## 借入金明細

区分	借入先	借入日	借入残高	利率	返済期限	返済方法	摘要	
長期借入金 (注1)	タームローン (2年11ヶ月)	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	14,500百万円	1.34000% (注3)	平成24年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
	タームローン (3年3ヶ月)	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	11,000百万円	1.14000% (注4)	平成25年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
	タームローン (2年11ヶ月)	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	17,500百万円	1.142% (注2)	平成25年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
	タームローン (4年11ヶ月)	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	6,500百万円	1.447% (注2)	平成27年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
	タームローン (6年11ヶ月)	日本政策投資銀行	平成22年 8月31日	4,750百万円	1.79507% (注5)	平成29年 7月31日	6ヶ月毎各125百万円 (1/7月末) 最終元本返済日に 3,375百万円	無担保 無保証
	タームローン (3年)	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、 信金中央金庫、池田泉州銀行	平成23年 7月29日	13,800百万円	1.0625% (注2)	平成26年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
	タームローン (5年)	みずほコーポレート銀行、 日本政策投資銀行	平成23年 7月29日	4,000百万円	1.36375% (注5)	平成28年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
合計			72,050百万円					

- 注:
- 借入は記載された金融機関による協調融資です。
  - 金利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。
  - 平成23年6月1日から平成23年8月31日までの期間の適用利率です。平成23年9月1日以降の適用利率は未定です。
  - 平成23年7月30日から平成23年10月31日までの適用利率です。平成23年11月1日以降の適用利率は未定です。
  - 固定金利となっております。

## 極度ローン

種別	借入先	借入極度額	資金用途
極度ローン基本契約	みずほコーポレート銀行、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

## 6 . ポートフォリオの状況

---

# ポートフォリオ一覧

## 10期末時点の運用物件 12物件（オフィスビル10物件、商業施設2物件）



用途	地域	物件名称	所在地	竣工年月	取得年月	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	PML値 (%) (注4)
オフィスビル	大阪圏	ツイン21(注5)	大阪市中央区	昭和61年3月	平成18年8月	68,700	42.6	82,413.60	3.5
		松下IMPビル	大阪市中央区	平成2年2月 平成15年11月増築	平成18年8月	24,600	15.3	37,155.43	3.2
		パナソニック電工ビル	大阪市中央区	昭和49年8月	平成18年8月	7,620	4.7	12,684.52	7.2
		御堂筋MIDビル	大阪市中央区	昭和55年10月 平成21年12月増築	平成18年8月 平成19年10月	8,290	5.1	10,461.32	8.7
		MID REIT京橋ビル	大阪市都島区	平成12年2月	平成18年8月	2,300	1.4	4,833.88	7.8
		MID今橋ビル	大阪市中央区	平成2年10月	平成19年4月	3,270	2.0	4,279.70	6.2
		MID御堂筋瓦町ビル	大阪市中央区	平成10年3月	平成19年5月	2,000	1.2	3,095.33	6.2
		北浜MIDビル	大阪市中央区	平成20年2月	平成20年4月	10,800	6.7	10,189.50	3.0
		MID西本町ビル	大阪市西区	平成元年3月	平成20年10月	3,550	2.2	3,870.82	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7年1月	平成18年8月	1,160	0.7	1,989.27	6.0
小計(10物件)			-	-	-	132,290	82.1	170,973.37	-
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11年6月	平成18年8月	2,780	1.7	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15年9月 平成19年12月増築	平成18年8月	26,100	16.2	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	281,770.07	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等は含みません。)
- 「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23年6月30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23年6月30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、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。

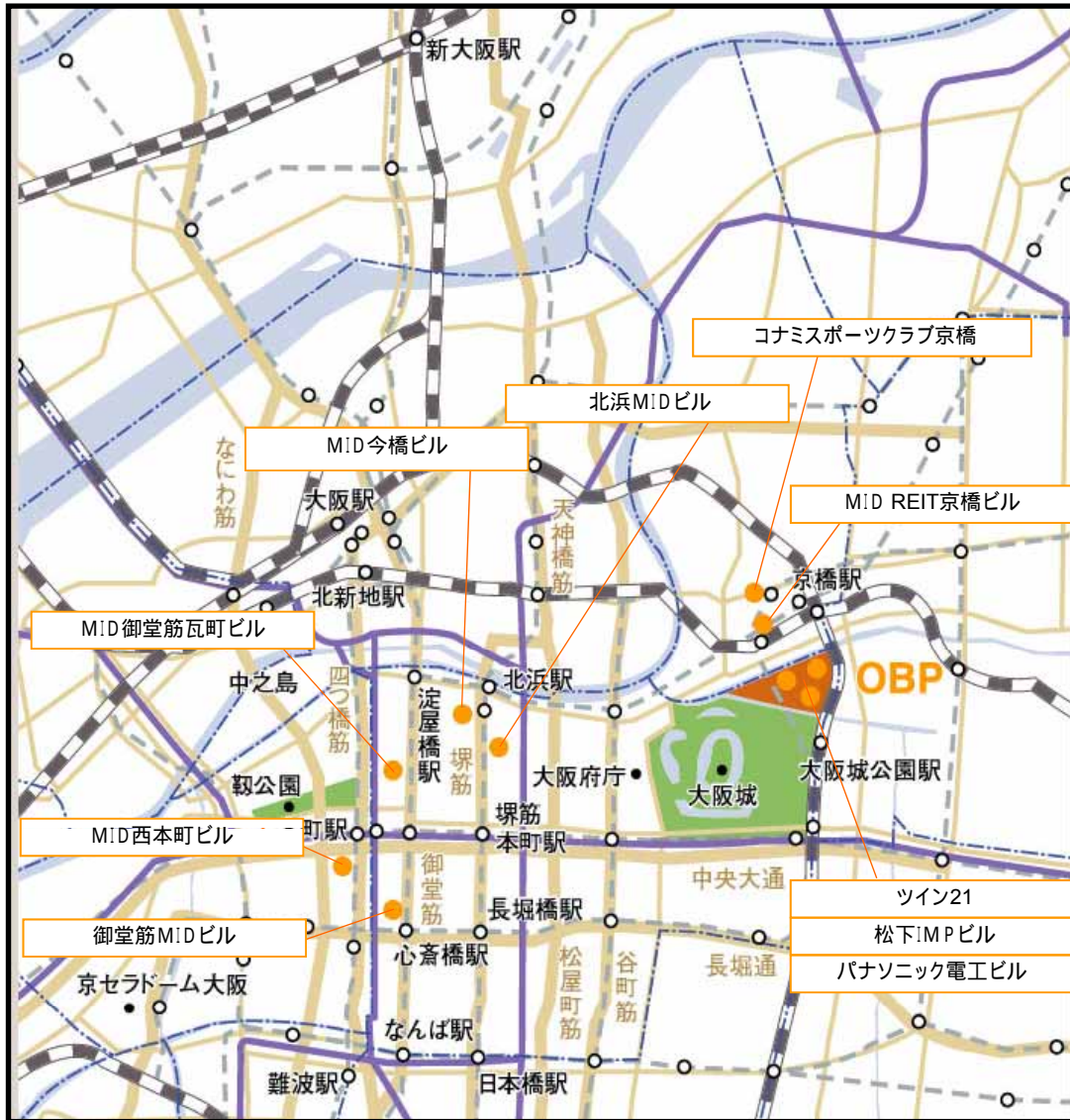


# ポートフォリオマップ

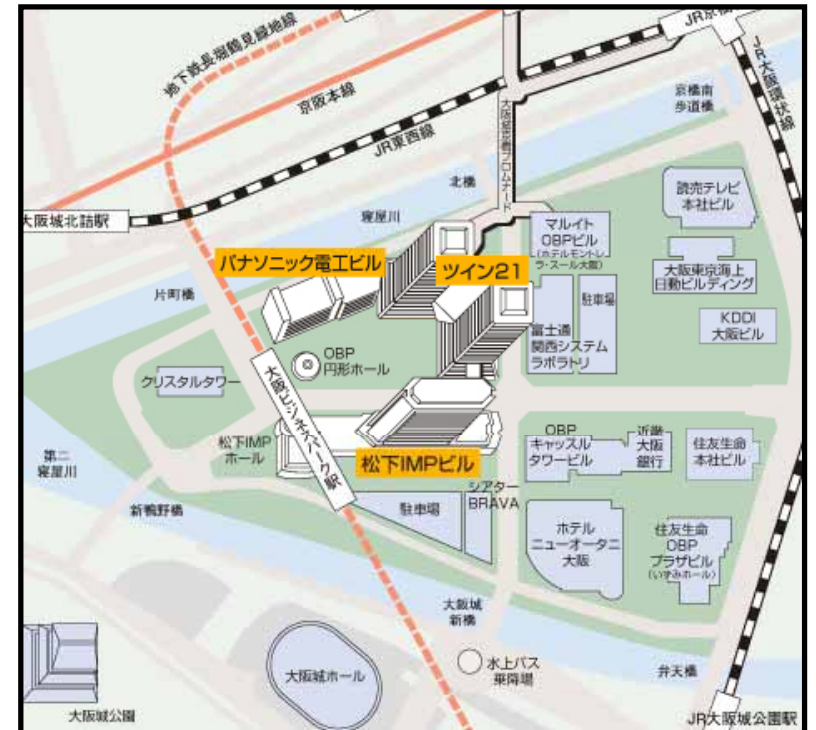
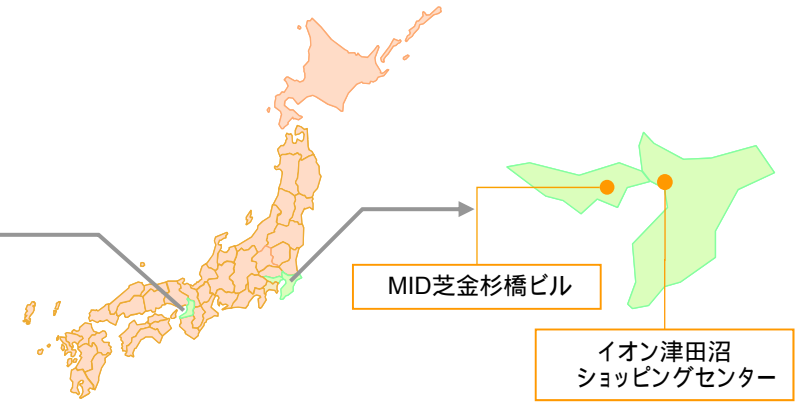
## 大阪圏中心のポートフォリオ



### 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)

# 組入物件

大阪市内10物件（うちOBP3物件）、東京都と千葉県がそれぞれ1物件



用途	大阪圏						その他(東京)
オフィスビル	大阪ビジネスパーク(OBP)  ツイン21		 松下IMPビル  パナソニック電工ビル	 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	 MID今橋ビル  MID REIT京橋ビル	 MID芝金杉橋ビル
	オフィスビル以外	大阪圏  コナミスポーツクラブ京橋		その他(千葉)  イオン津田沼ショッピングセンター			



## 7 . Appendix

---

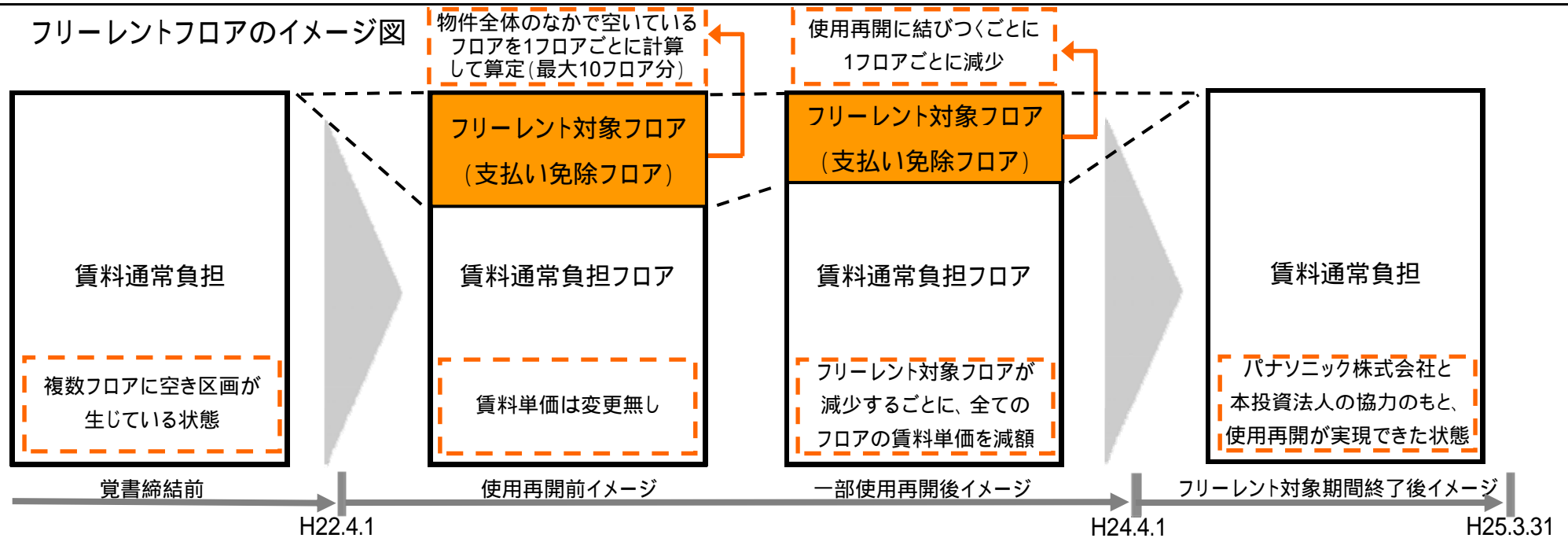


# ツイン21パナソニックタワーの現状について

## 平成23年6月末現在のフリーレント対象フロアは最大限の10フロア

### 貸室賃貸借契約変更覚書(平成22年4月30日締結)について

- ・パナソニックによる一棟使用を継続、中途解約の禁止。
- ・契約期間を平成21年4月1日から平成25年3月31日までに変更。(原契約における契約期間:平成21年4月1日から平成23年3月31日)
- ・平成22年4月1日～平成24年3月31日に限り、鍵及びセキュリティカードの返還、照明・空調の不稼働などの一定の条件を全て満たすことが確認でき、本投資法人が認定したフロアにつき賃料及び共益費の支払いを免除するフロア(フリーレント対象フロア)を設定(最大10フロア分)。
- ・フリーレント対象フロアについては、パナソニックと本投資法人が協力して使用再開に向けて努力をする。  
実現できたフロア数に応じて、全体の賃料単価を減額することで、使用再開に向けた取り組み推進のインセンティブを確保する。
- ・平成24年4月1日以降、両者で合意に至った場合には、本覚書を解約または内容変更できるものとする。



### 第11期及び第12期運用状況の予想との関係について

第11期及び第12期に係る運用状況の予想との関係については、平成23年8月16日付「平成23年6月期決算短信(REIT)」P7に記載の「平成23年12月期(第11期)及び平成24年6月期(第12期)運用状況の予想の前提条件」をご確認ください。

# 財務諸表(1)



## 貸借対照表

区 分	第9期 (平成22年12月31日現在)		第10期 (平成23年6月30日現在)		増減	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)
(資産の部)						
流動資産 合計	14,253	8.0	14,852	8.4	599	4.2
現金及び預金	8,568		8,972		404	
信託現金及び信託預金	5,494		5,712		217	
営業未収入金	134		139		5	
前払費用	56		28		28	
繰延税金資産	0		0		0	
固定資産 合計	162,944	92.0	162,033	91.6	911	0.6
1.有形固定資産						
信託建物	60,354		60,692		681	
減価償却累計額	8,049		9,068			
信託構築物	101		101		1	
減価償却累計額	7		9			
信託工具、器具及び備品	307		342		14	
減価償却累計額	79		100			
信託土地	109,210		109,210		-	
有形固定資産合計	161,836	91.3	161,168	91.1	667	0.4
2.無形固定資産						
ソフトウェア	0		0		0	
商標権	0		0		0	
無形固定資産合計	1	0.0	1	0.0	0	22.5
3.投資その他の資産						
投資有価証券	194		191		2	
敷金及び保証金	10		10		-	
長期前払費用	902		662		240	
投資その他の資産合計	1,107	0.6	863	0.5	243	22.0
資産合計	177,198	100.0	176,885	100.0	312	0.2

区 分	第9期 (平成22年12月31日現在)		第10期 (平成23年6月30日現在)		増減	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)
(負債の部)						
流動負債 合計	20,226	11.4	20,494	11.6	267	1.3
営業未払金	268		339		71	
1年内返済予定の長期借入金	18,050		18,050		-	
未払金	718		690		27	
未払費用	160		159		0	
未払分配金	16		14		1	
未払法人税等	1		1		0	
未払消費税等	27		32		4	
前受金	692		696		4	
その他	292		510		217	
固定負債 合計	65,215	36.8	64,621	36.5	593	0.9
長期借入金	54,250		54,125		125	
預り敷金及び保証金	8,899		8,409		490	
信託預り敷金及び保証金	2,065		2,087		21	
負債合計	85,442	48.2	85,116	48.1	325	0.4
(純資産の部)						
投資主資本						
1.出資総額	90,372		90,372		-	
2.剰余金						
当期末処分利益又は 当期末処理損失	1,383		1,396		13	
剰余金合計	1,383		1,396		13	
投資主資本合計	91,755		91,769		13	
純資産合計	91,755	51.8	91,769	51.9	13	0.0
負債純資産合計	177,198	100.0	176,885	100.0	312	0.2

うち 期中発生 of 資本的支出421百万円 (物件別詳細はp.36参照)

# 財務諸表(2)



## 損益計算書

区 分	第9期 (平成22年7月1日～平成22年12月31日)		第10期 (平成23年1月1日～平成23年6月30日)		増減	
	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)
1. 営業収益	5,879	100.0	5,763	100.0	116	2.0
賃貸事業収入	5,455		5,379			
その他賃貸事業収入	423		383			
2. 営業費用	3,722	63.3	3,615	62.7	107	2.9
賃貸事業費用	3,151		3,054			
資産運用報酬	427		427			
資産保管手数料	8		8			
一般事務委託手数料	45		45			
役員報酬	10		10			
その他営業費用	79		68			
営業利益	2,156	36.7	2,147	37.3	9	0.4
3. 営業外収益	4	0.1	4	0.1	0	5.2
受取利息	2		1			
未払分配金戻入	1		2			
その他	0		0			
4. 営業外費用	785	13.4	743	12.9	42	5.4
支払利息	536		509			
融資関連費用	248		234			
その他	0		0			
経常利益	1,375	23.4	1,408	24.4	32	2.4
5. 特別利益	9	0.2	48	0.8	38	410.8
受取補償金	9		-			
受取保険金	-		48			
6. 特別損失	-	-	58	1.0	58	-
災害による損失	-		58			
税引前当期純利益	1,384	23.6	1,398	24.3		
法人税等	1	0.0	1	0.0	0	2.0
法人税、住民税及び事業税	1		1			
法人税等調整額	0		0			
当期純利益	1,383	23.5	1,396	24.2	13	1.0
前期繰越利益	0		0			
当期末処分利益又は当期末処理損失	1,383		1,396		13	

### 賃貸事業収入 内訳

賃貸料	4,195
共益費	1,037
駐車場収入	146

### 賃貸事業費用 内訳

管理業務費	723
水道光熱費	447
公租公課	602
損害保険料	27
修繕費	130
減価償却費	1,068
固定資産除却損	20
その他賃貸事業費用	33



# 財務指標・決算指標



指標	第9期実績 (平成22年7月1日～ 平成22年12月31日)	第10期実績 (平成23年1月1日～ 平成23年6月30日)	備考
実質運用日数	184日	181日	-
賃貸NOI	3,798百万円	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)	4.7%	4.8%	賃貸NOI[年換算] / 保有物件取得価格合計(日平残ベース)
ファンズ・フロム・オペレーション(FFO)	2,453百万円	2,485百万円	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	13,361円	13,535円	FFO / 期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	1.5%	1.6%	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)	3.0%	3.1%	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	499,691円	499,763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	5.8倍	金利償却前当期純利益(当期純利益 + 支払利息 + 減価償却費) / 支払利息
株価純資産倍率(PBR)	0.5倍	0.5倍	期末投資口価格 / 1口あたり純資産額
株価収益率(PER)	16.2倍	14.7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	9.1倍	8.2倍	期末投資口価格 / 1口あたりFFO[年換算]

注: 期末投資口価格は、平成23年6月30日の終値である225,000円です。

# 物件別収支



(単位:百万円)

	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	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃料	1,686	720	242	246	-	43	-	726	64	37	248	67
共益費	538	307	52	24	-	-	-	-	24	11	61	16
駐車場収入	61	50	4	5	-	2	-	-	7	1	9	2
賃貸事業収入	2,286	1,078	299	275	-	46	-	726	96	51	319	86
水道光熱費収入	143	99	26	20	-	-	-	-	7	4	39	12
解約違約金	4	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	9	4	2	2	-	0	-	-	0	0	1	1
その他賃貸事業収入	157	103	28	26	-	0	-	-	7	4	40	14
賃貸事業収益	2,444	1,181	327	302	-	46	-	726	104	56	360	100
管理業務費	349	197	50	35	-	1	-	12	15	8	37	12
支払手数料	0	-	-	2	-	-	-	-	-	0	-	0
水道光熱費	212	132	29	20	-	-	-	-	9	4	27	11
公租公課	237	146	19	52	-	7	-	66	14	6	24	9
損害保険料	11	6	1	1	-	0	-	5	0	0	1	0
修繕費	69	29	9	4	-	1	-	-	2	4	0	3
その他賃貸事業費用	19	7	0	0	-	0	-	-	-	0	0	-
賃貸事業費用	901	518	111	117	-	10	-	84	41	25	90	36
NOI ( - )	1,542	663	216	185	6	35	80	641	62	31	269	64
NOI利回り(取得価格ベース)(年間ベース)	4.5%	5.4%	5.7%	4.5%	0.6%	6.1%	5.8%	4.9%	3.8%	3.1%	5.0%	3.6%
減価償却費	472	247	41	60	13	6	19	115	23	12	39	17
固定資産除却損	17	-	-	0	-	-	-	-	-	2	-	-
賃貸事業利益( - - )	1,052	416	175	124	7	29	60	525	39	15	230	46
資本的支出	230	146	-	10	4	7	-	-	8	10	2	-

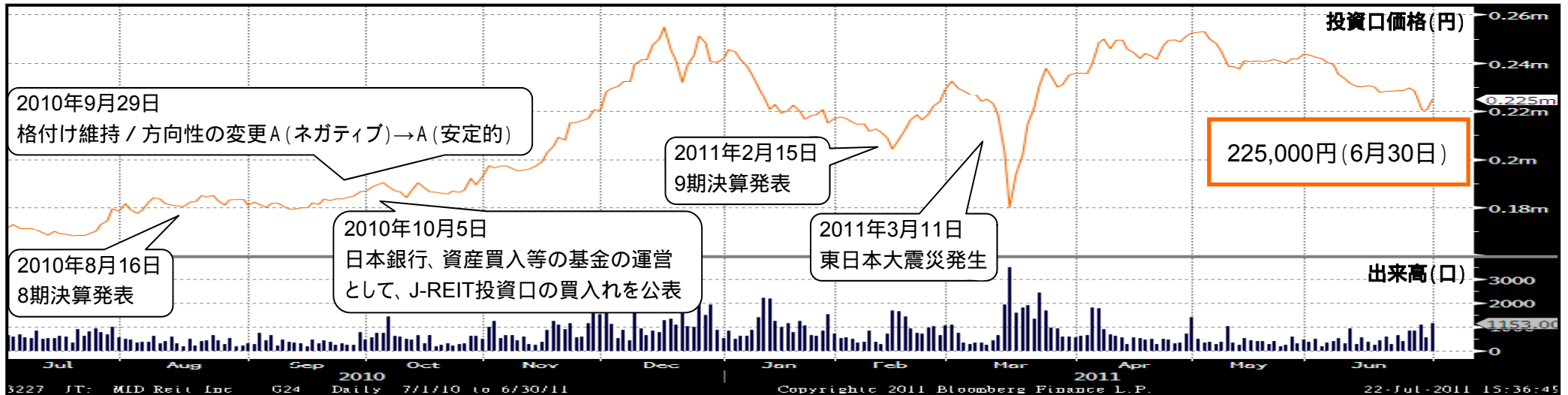
- 注:
1. 百万円未満は切り捨てて記載しております。
  2. テナントから開示について同意が得られていないため、NOI、減価償却費及び賃貸事業利益以外は記載しておりません。

# 投資口価格の推移

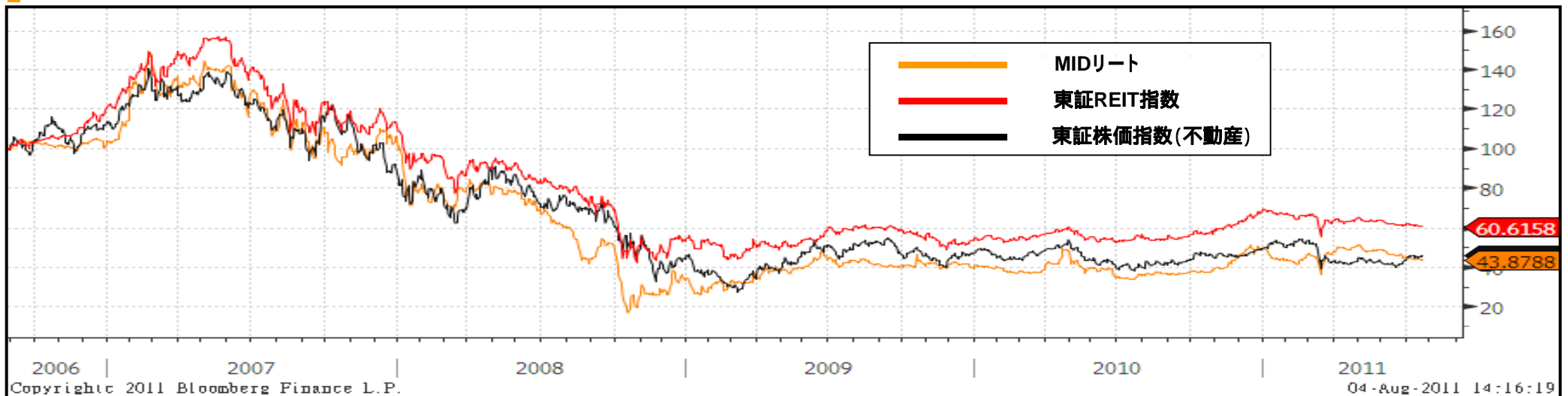
この1年は、東日本大震災の影響による落ち込みはあったものの堅調に推移



## 1年間の投資口価格の推移



## 上場来相対価格の推移(2006年8月29日～2011年7月29日)



注: 東証REIT指数及び東証不動産業株価指数は2006年8月29日現在を100とし、本投資法人の投資口価格は2006年8月29日(上場日)の終値を100として記載しています。  
MID REIT, Inc.

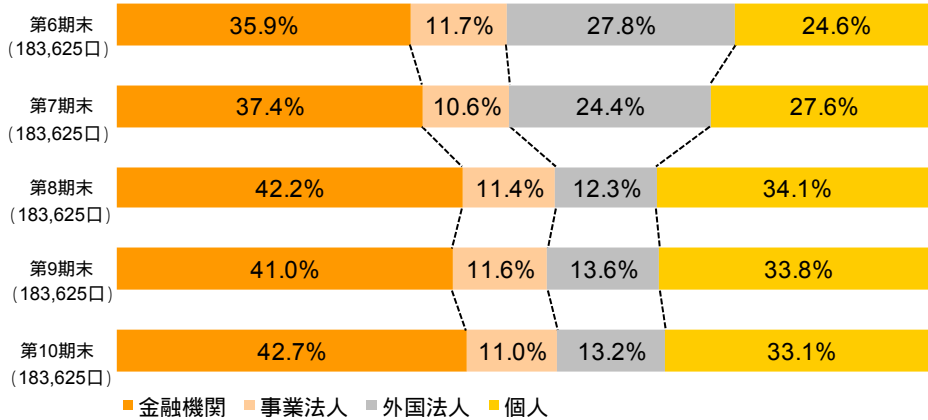
# 投資主の状況

10期末の投資主は11,585人、7期以降1万人を維持

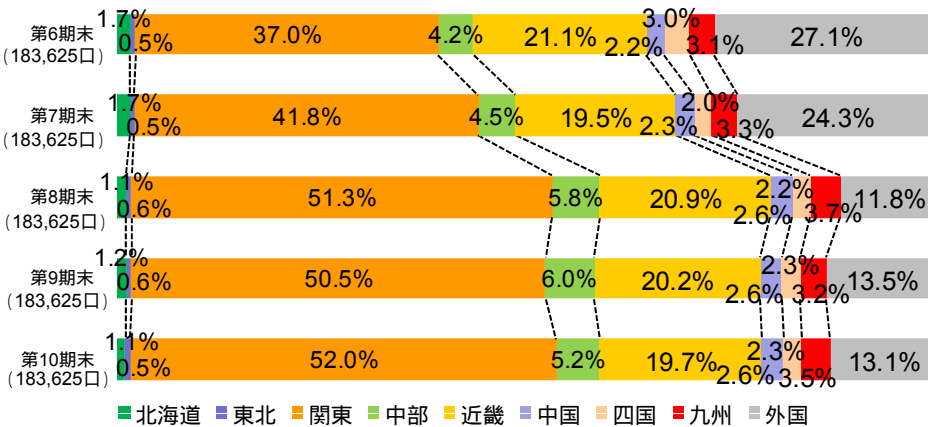


## 投資主属性分析(投資口数比率)

### 所有者属性別分析



### 地域別分析



## 上位投資主

### 上位10社(平成23年6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)	第9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)	31,492	17.15	6,127
野村信託銀行株式会社(投信口)	11,163	6.08	1,506
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	0
ノムラバンクグループ株式会社	6,583	3.59	3,213
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,027	3.28	1,905
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,396	2.94	438
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	3,050	1.66	115
四国旅客鉄道株式会社	2,117	1.15	0
株式会社広島銀行	1,892	1.03	0
合計	85,527	46.58	9,416

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

## 大量保有報告書の提出状況(平成23年8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(%) (注1)(注2)	直近の提出日
DIAMアセットマネジメント株式会社	14,354	7.82	平成23年5月9日
住友信託銀行株式会社	10,446	5.69	平成23年1月11日
日興アセットマネジメント株式会社	9,714	5.29	平成20年10月7日
住信アセットマネジメント株式会社	9,275	5.05	平成23年5月17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

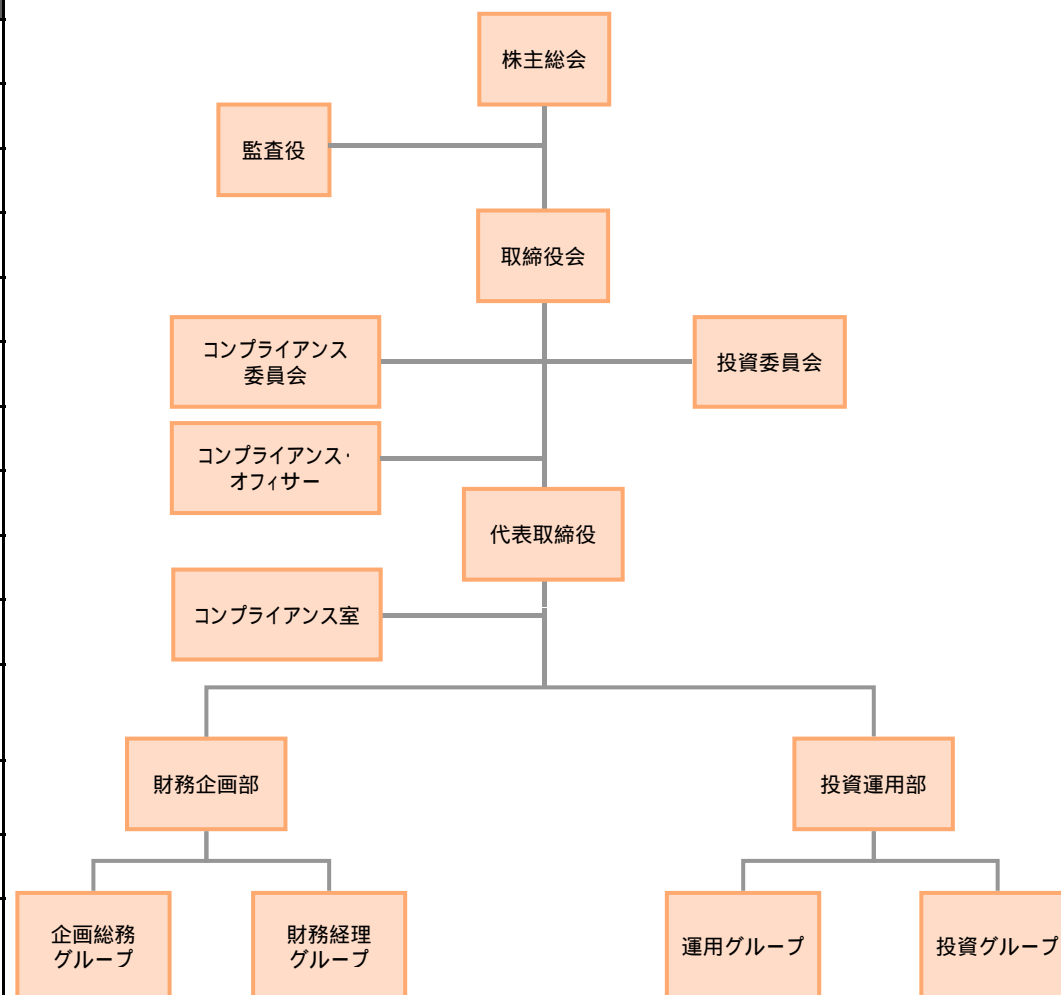
関西電力株式会社からの役員派遣を受け入れ、スポンサーとの協働体制を強化



## 会社概要

会社概要 (平成23年8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	30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 財務企画部部长	齋藤 裕孝
	常務取締役 投資運用部部长	飯嶋 紀行
	取締役	泉谷 篤史
	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)	
加入団体	社団法人投資信託協会会員	

## 組織図



# スポンサー関係者との利益相反取引ルール

## 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



<p>スポンサー関係者の定義</p>	<p>(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。)</p>	
<p>取引・選定基準(原則)</p>	<p>物件の取得・売却</p>	<p>取得価格 鑑定評価額, 鑑定評価額 売却価格であること</p>
<p>物件の賃貸</p>		<p>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</p>
<p>売買・賃貸の媒介</p>		<p>宅建業法に規定する報酬の範囲内であること</p>
<p>運用管理・建物管理の委託</p>		<p>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</p>
<p>工事発注(100万円以上)</p>		<p>見積価格が第三者の水準と著しく乖離していないこと</p>
<p>意思決定のプロセス</p>	<p>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。</p>	



- 本資料は、MIDリート投資法人の投資証券の取得勧誘その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。
- 不動産投資証券は、不動産相場、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準等の変動及び投資証券の裏付けとなっている不動産の価格や評価額の変動に伴い、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。不動産投資証券の発行者であるMIDリート投資法人及びその資産を運用する資産運用会社であるMIDリートマネジメント株式会社の業務や財産の状況に変化が生じた場合、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。
- 本資料は金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律ならびにこれらに付随する政省令、内閣府令、規則及び東京証券取引所規則その他関係諸規則に基づく開示書類や運用報告ではありません。
- 本資料で提供している情報は、本資料作成日現在において保有する情報に基づいて記載しておりますが、その情報の正確性、完全性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますのであらかじめご了承ください。
- 本資料には、一定の前提条件に基づく現時点における将来に関する予測に基づく記述が含まれています。そのような記述は今後の前提条件の推移、リスクの顕在化又は不確定要因の変動等による影響を受けるものであり、MIDリート投資法人の将来の業績を保証するものではありません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。
- 本資料に関する照会先  
(資産運用会社)  
MIDリートマネジメント株式会社  
〒530-0004  
大阪市北区堂島浜1 - 4 - 4 アクア堂島東館  
TEL:06-6456-0700(代表) / FAX:06-6456-0707

