

# MIDリート投資法人 第11期 決算説明資料

(2011年7月1日～2011年12月31日)

MIDリートマネジメント株式会社




岸和田だんじり祭り

<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	13
4. 既存物件運用実績	17
5. ポートフォリオの紹介	26
6. 財務戦略	30
7. Appendix	33





# 1. 決算ハイライト

---

# 第11期運用状況(実績)

支払利息の減少の影響等により10期比で増益



科目	第7期実績 (2009年7月1日～ 2009年12月31日)	第8期実績 (2010年1月1日～ 2010年6月30日)	第9期実績 (2010年7月1日～ 2010年12月31日)	第10期実績 (2011年1月1日～ 2011年6月30日)	第11期実績 (2011年7月1日～ 2011年12月31日)	第10期実績比
実質運用日数 (日)	184	181	184	181	184	-
営業収益 (百万円)	6,289	6,012	5,879	5,763	5,776	13
営業利益 (百万円)	2,593	2,413	2,156	2,147	2,085	62
経常利益 (百万円)	1,750	1,520	1,375	1,408	1,416	8
当期純利益 (百万円)	1,748	1,518	1,383	1,396	1,416	20
1口当たり分配金 (円)	9,524	8,269	7,532	7,605	7,715	110

<p>分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金: <b>7,715円</b> <span style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</span> <span style="display: inline-block; vertical-align: middle;">                     当初予想(2011年8月16日時点)比 +422円、 +5.8%                      前期比 +110円、 +1.4%                 </span> <span style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</span> </li> </ul>
<p>内部成長</p>	<p><b>テナントリレーションの維持</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災の影響による電力供給制限や様々な企業のサプライチェーン(供給連鎖)に対する被害によって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ョンの維持に注力し、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、関西電力の入居により稼働率の向上に貢献(賃貸面積2,292.72㎡)</li> <li>松下IMPビルの低層階商業スペースをオフィススペースにリニューアルしテナント入居を促進</li> <li>ツイン21、松下IMPビル、北浜MIDビルにおいて株式会社日本政策投資銀行のDBJ Green Building認証の取得に取り組み、2012年2月に取得(評価ランクはいずれもシルバー)</li> <li>期末稼働率: 97.5%(前期比 +0.1ポイント)、賃貸NOI利回り: 4.6%</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> <li>必要に応じて対象物件のエンジニアリングレポートを取得し検討を推進</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>178億円のリファイナンスを実施</li> <li>発行体格付「A(安定的)」(格付投資情報センター(R&amp;I))</li> <li>投資法人債に係る発行登録書の提出(継続)</li> <li>LTV(期末有利子負債額/期末総資産額)水準: 40.8%</li> </ul>

# 第12期及び第13期運用状況の予想

## 12期は営業収益減少の影響により減益予想



### 運用状況の予想

科目	第11期実績 (2011年7月1日～2011年12月31日)	第12期予想 (2012年1月1日～2012年6月30日)		第13期予想 (2012年7月1日～2012年12月31日)	
			第11期実績比		第12期予想比
営業収益(百万円)	5,776	5,695	81	5,645	50
営業利益(百万円)	2,085	2,042	43	1,893	148
経常利益(百万円)	1,416	1,389	27	1,316	72
当期純利益(百万円)	1,416	1,387	29	1,314	72
1口当たり分配金(円)	7,715	7,556	159	7,160	396

### 前提条件

水道光熱費(賃貸事業費用)(百万円)	496	465	31	536	71
固定資産税・都市計画税等の期間費用計上額(百万円)	600	600	0	600	0
修繕費(百万円)	172	124	48	136	12
支払利息(百万円)	464	451	12	450	1
融資関連費用(百万円)	209	202	6	128	74
期末ポートフォリオ稼働率(%)	97.5	96.8	0.7	99.0	2.2

### 主な増減要因

(単位:百万円)

	第11期(実績)と第12期(予想)の主な増減要因	第12期(予想)と第13期(予想)の主な増減要因
営業利益への影響	営業収益 81: 賃料減額及び退去による賃貸事業収入の減少等 営業費用 38: 季節要因による水道光熱費の減少 31、修繕費の減少 48	営業収益 50: 賃料減額及び退去による賃貸事業収入の減少等 営業費用 +98: 季節要因による水道光熱費の増加 +71、修繕費の増加 +12
経常利益への影響	営業外費用 19: 支払利息の減少 12、融資関連費用の減少 6	営業外費用 75: 支払利息の減少 1、融資関連費用の減少 74

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2012年2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。

# パナソニックとの契約状況について

## フリーレント対象フロアの適用を継続

### ツイン21の概要

ツイン21	
所在地	大阪市中央区城見二丁目1番61号
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地上38階、地下1階
敷地面積	28,163.07㎡
延床面積	146,034.98㎡
建築時期	1986年3月
その他	MIDタワーとパナソニックタワーの高さ150mのツインタワーで構成。 MIDタワーは約100のテナントが入居するマルチテナントビル。 パナソニックタワーはパナソニックの一棟使用。



ツイン21、松下IMPビル、パナソニック大阪京橋ビル

### ツイン21パナソニックタワーの契約状況について

2009年4月1日	現契約における契約期間の開始	・従前の契約を更新し、新たに2年契約(2009年4月1日~2011年3月31日)を開始
2010年4月まで	賃料減額等の協議要請	・使用していないフロアが複数発生しており、コスト削減への取り組みに協力してほしい旨、賃料減額等の協議要請あり
2010年4月30日	貸室賃貸借契約変更覚書の締結 (フリーレントフロアの設定)	・契約期間を長期化するとともに、中途解約を禁止 原契約による契約期間 2009年4月1日~2011年3月31日 ↓ 本覚書による契約期間 2009年4月1日~2013年3月31日 ・実質的に使用していないフロアを、パナソニックグループによる活用促進を行うことを前提として、2010年4月1日から2012年3月31日までの期間限定でフリーレント対応を行う(最大10フロア)
2012年2月16日	貸室賃貸借契約変更覚書の締結 (フリーレントフロア設定期間の延長)	・フリーレントフロア設定期間を延長 変更前 2010年4月1日~2012年3月31日 ↓ 変更後 2010年4月1日~2013年3月31日
2013年3月31日	現契約における契約期間の終了	・契約期間終了後もパナソニックによる一棟使用を継続すべく賃料、契約期間等諸条件を協議

## 2. マーケットデータ

---

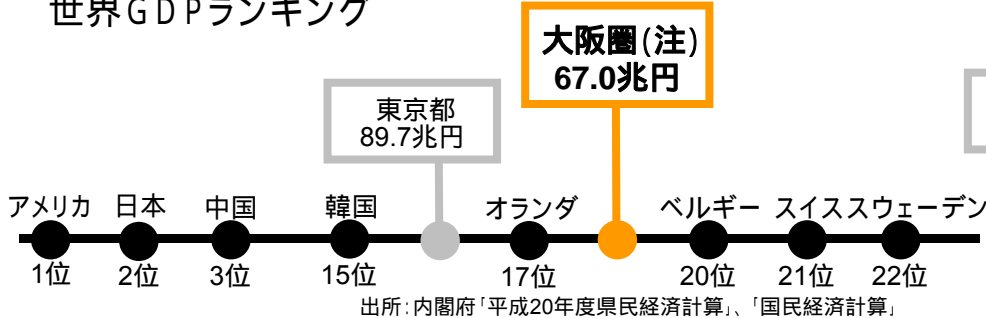


# 大阪圏の特徴

## 大阪圏の持つポテンシャル

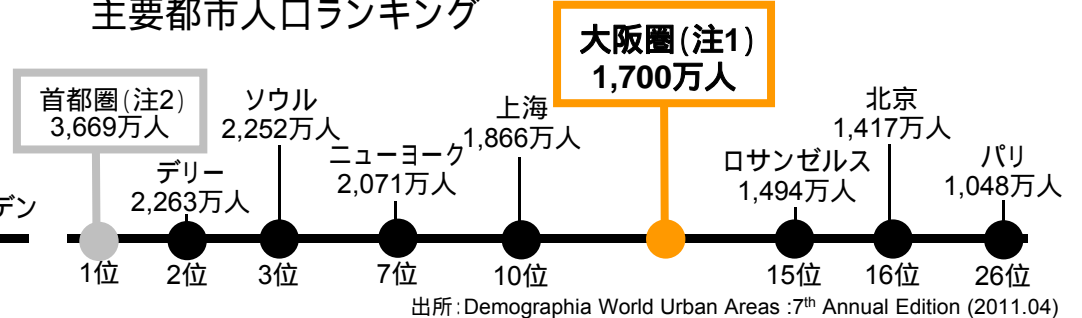


### 世界に通用する経済規模 世界GDPランキング



注: 大阪圏とは、大阪府、兵庫県、京都府を指します。

### 主要都市人口ランキング



注:  
1. 大阪圏とは、大阪府、兵庫県、京都府を指します。  
2. 首都圏には、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、群馬県、栃木県、茨城県の一部が含まれています。  
3. 他の国については、Demographiaが定義する都市的地域(Urban Area)の人口数値です。

### 地域の将来を担う充実したインフラ網

#### 国内空港ランキング(2009年度)

乗降客数	羽田空港、成田空港に次ぐ第3位(27,996千人)
貨物取扱量	成田空港に次ぐ第2位(761千トン)
着陸回数	羽田空港に次ぐ第2位(120千回)

出所: 国土交通省「空港管理状況調査」

注: 大阪国際空港と関西国際空港を合わせたものです。

#### 国内港湾取扱量ランキング(2008年度)

取扱貨物量	名古屋港に次ぐ第2位(188百万トン)
コンテナ取扱個数	第1位(4,799千TEU)

出所: 国土交通省「港湾統計(年報)」、「港湾調査(年報)」

注: 神戸港と大阪港を合わせたものです。

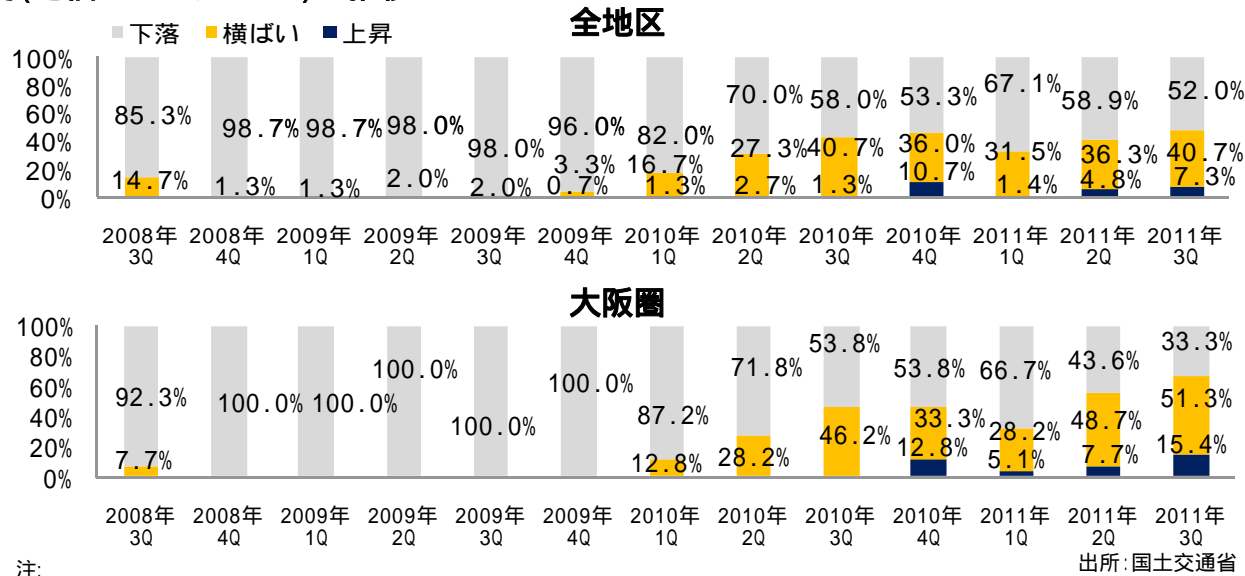


# オフィス市況データ(1) マーケット基礎データと空室率の推移について

地価動向は東日本大震災後の大幅な落ち込みからは落ち着きを取り戻しつつある

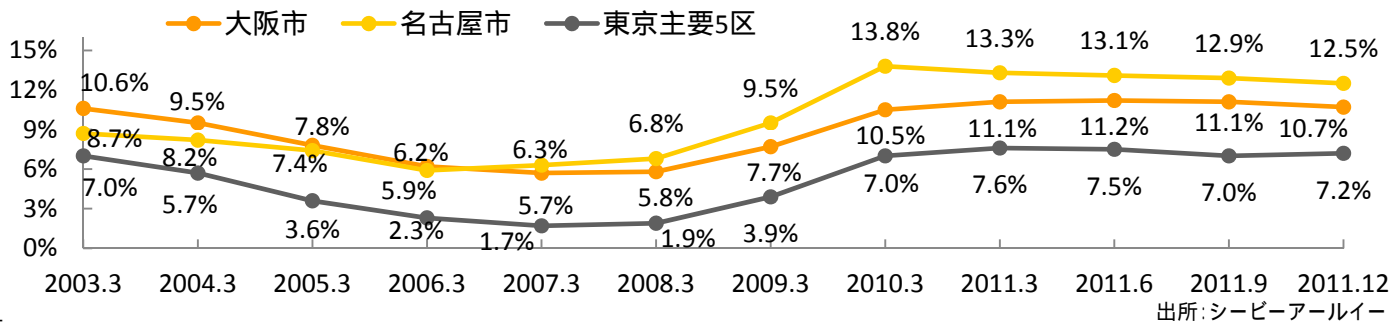


## 地価動向(地価LOOKレポート)の推移



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、2Q」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。

## 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。  
 4. 2011.9より、データ算出の対象となるオフィスビルをこれまでの原則全物件から延床面積500坪以上のオフィスビルへ変更する等の見直しが行われています。  
 MID REIT, Inc.

## 大阪・主要オフィスエリア22ゾーン別空室率(2011年12月末現在)

地区	空室率
淀屋橋	6.2%
北浜	9.3%
本町	15.4%
堺筋本町	13.6%
天満橋	11.9%
谷町四丁目	14.1%
OBP	2.6%
心斎橋	11.2%
長堀橋	16.6%
難波	14.3%
肥後橋	12.3%
西本町	11.2%
四ツ橋	13.5%
梅田	9.1%
堂島・中之島	6.5%
西天満	9.4%
南森町・東天満	9.1%
中津	10.0%
福島	6.2%
新大阪	11.1%
天王寺・阿倍野	10.7%
江坂	15.0%

出所:シービーアールイー

# オフィス市況データ(2) 新規供給について

## 2013年にグランフロント大阪を中心とした大規模な新規供給

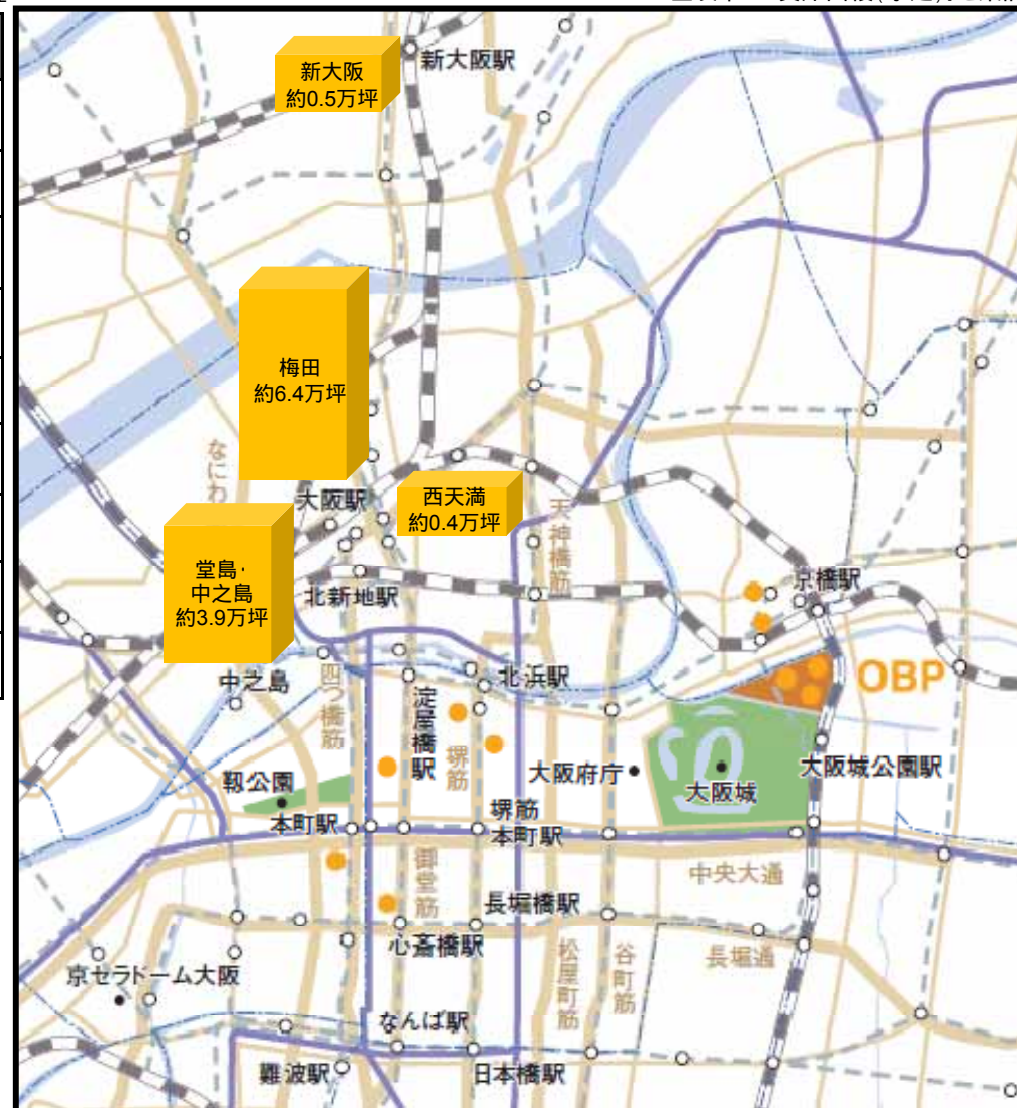


### 大阪主要エリアオフィスビル新築計画とエリア別供給面積( )

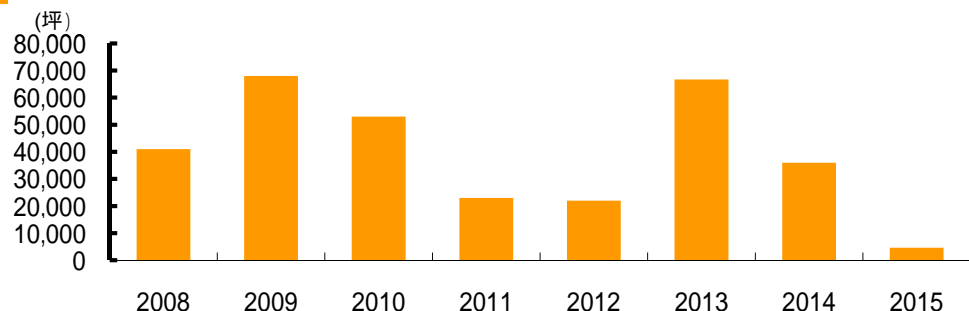
単位:坪、( )内はm<sup>2</sup>

左表中の「貸床面積(予定)」を集計

竣工年	年別貸床供給面積	No.	エリア	物件名称	貸床面積(予定)
2012年	22,400 (73,920)	1	堂島・中之島	中之島フェスティバルタワー(東地区)	17,600 (58,080)
		2	新大阪	新大阪阪急ビル	4,800 (15,840)
2013年	66,700 (220,110)	3	堂島・中之島	ダイビル本館	7,700 (25,410)
		4	梅田	グランフロント大阪Bブロック(ノース、サウス)	37,000 (122,100)
		5	梅田	グランフロント大阪Aブロック	22,000 (72,600)
2014年	35,900 (118,470)	6	天王寺・阿倍野	あべのハルカス	18,800 (62,040)
		7	西天満	(仮)宇治電ビル建替計画	3,500 (11,550)
		8	堂島・中之島	新・新ダイビル(仮称)	13,600 (44,880)
2015年	4,600 (15,180)	9	梅田	(仮)梅田第一ビル建替計画	4,600 (15,180)



### 大阪主要エリアオフィスビル新規供給の推移( )



注: 概ね貸床面積が1,500坪(4,950m<sup>2</sup>)以上のオフィスビルを集計対象としています。

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

総じて横ばいで推移するなか、一部の地区で若干の低下



## 期待利回りと取引利回り

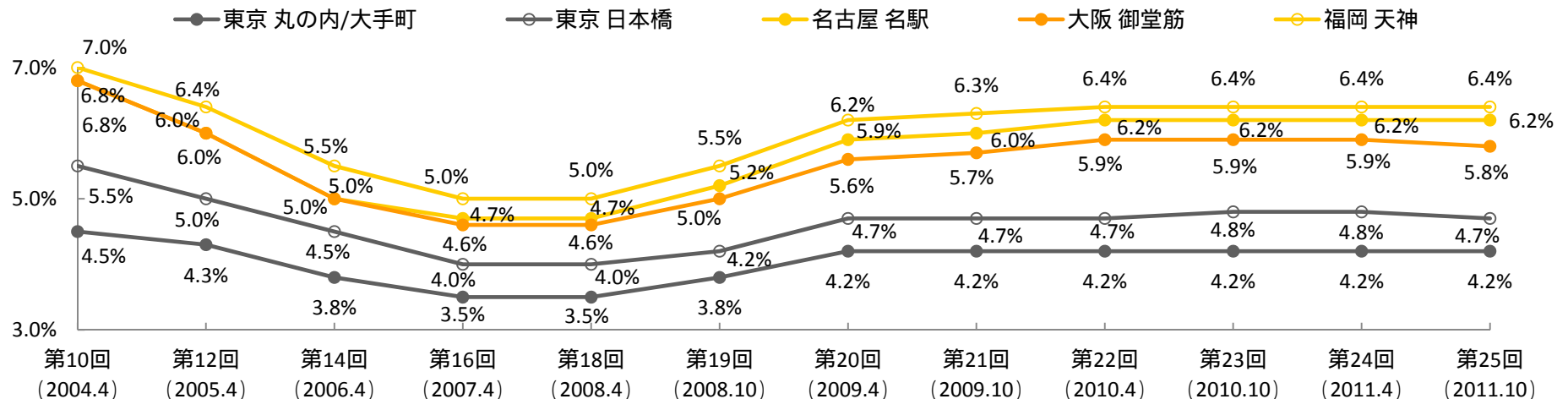
各地区における標準的規模のAクラスビルの期待利回りと取引利回り

( )内は前回調査時(調査時点:2011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	4.9% (5.0%)	4.7% (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%)	5.8% (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25回不動産投資家調査」(2011年10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

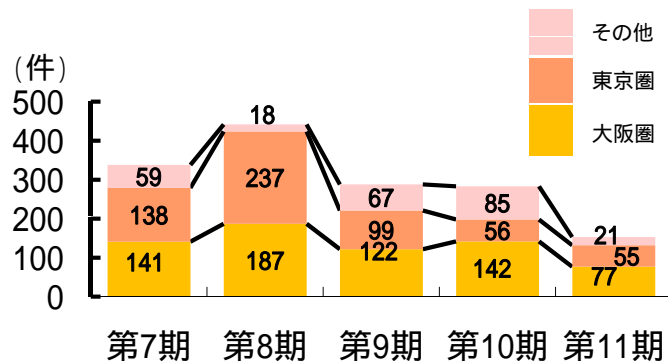
・中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行う。

## 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。

## 物件情報の取得状況

### エリア別情報件数

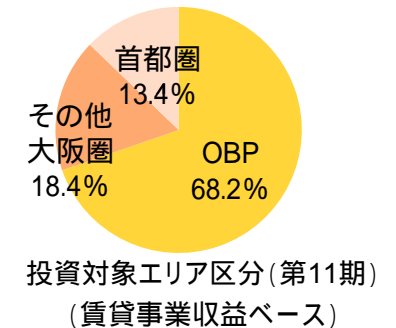
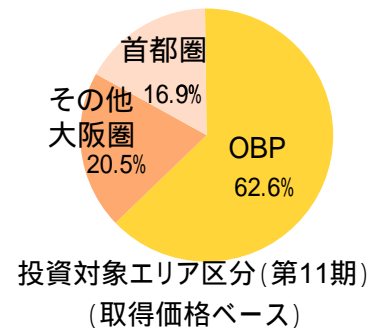


## 投資対象エリア、投資対象タイプ(用途)

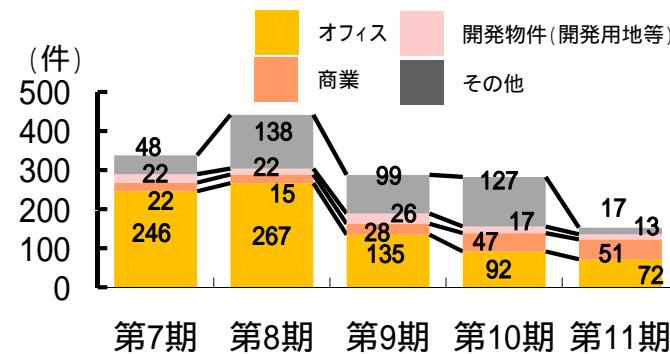


注:

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。



## 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

## ビジネス拠点性、交通利便性、情報・文化拠点性を併せ持つOBP



### OBPの特性

#### ビジネス拠点性

敷地面積	約260,000m <sup>2</sup>
建物数	計15棟 (パナソニック、富士通、NEC、KDDI、住友生命保険、東京海上日動火災保険、読売テレビ放送等の大規模事業所を含む)
事業所数 (2011.6.1現在)	計542 (飲食店65、店舗105、事務所372)
就業者数 (2011.6.1現在)	計34,050人 (飲食店972人、店舗1,663人、事務所31,415人)
駐車場数	ツイン21パーキング 約400台 松下IMPビルパーキング 約300台 MID城見パーキング 約200台 等 合計約3,000台



#### 「大阪の東の玄関口」としての交通利便性

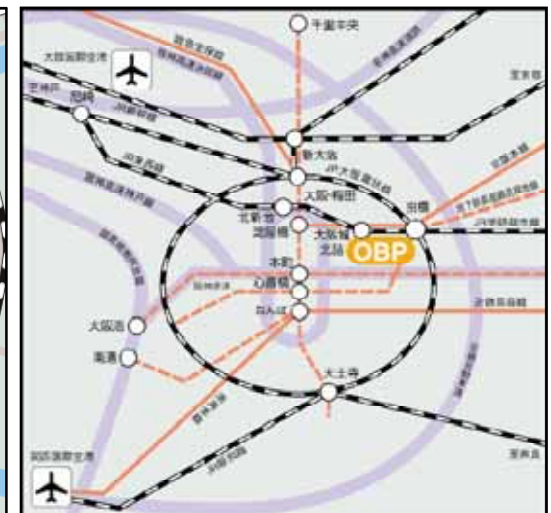
利用可能4路線6駅	JR大阪環状線(京橋駅、大阪城公園駅) JR東西線(京橋駅、大阪城北詰駅) 京阪本線(京橋駅) 地下鉄鶴見緑地線(大阪ビジネスパーク駅、京橋駅)
-----------	---

#### 情報・文化拠点性

多目的ホール	大阪城ホール、OBP円形ホール、松下IMPホール、シアターBRAVA!、いずみホール 等
大規模ショールーム	パナソニックセンター大阪、パナソニックリビングショールーム大阪 等
大規模宿泊施設	ホテルニューオータニ大阪、ホテルモントレラ・スール大阪
各国領事館	オーストラリア総領事館、オランダ総領事館、フィリピン共和国総領事館



OBPエリア図



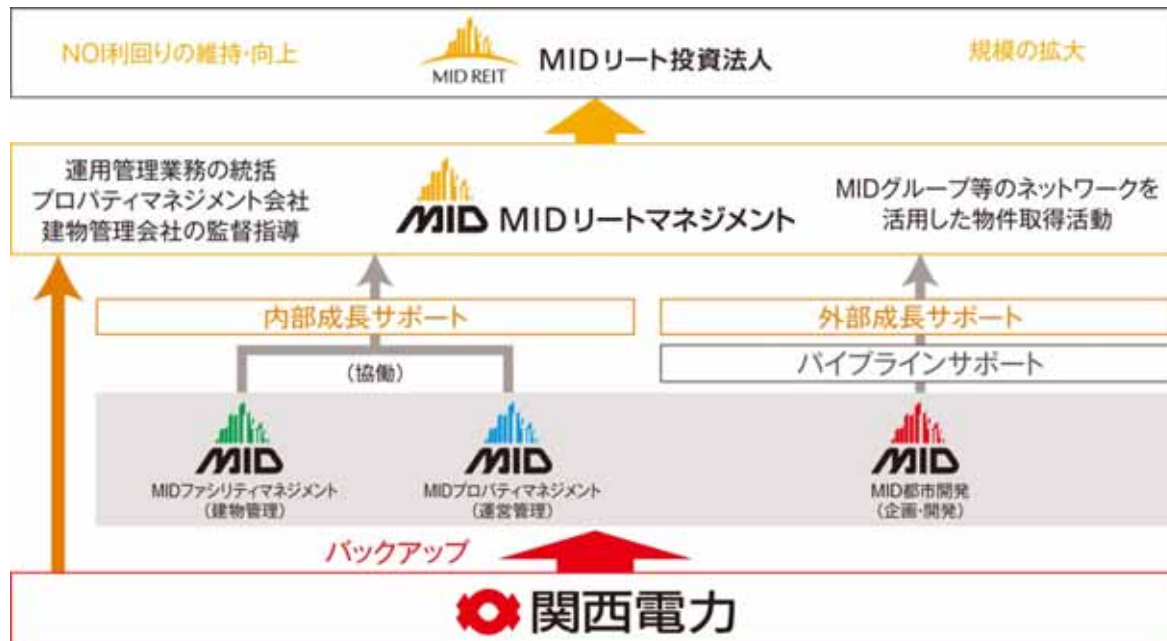
OBPアクセス図

# MIDグループの総合力の活用による成長戦略

## MIDグループ及びその主要株主である関西電力との協働



### MIDグループの概要



関西電力株式会社の概要 (2012年2月1日現在)	
代表者	取締役社長 八木誠
事業内容	電気事業、熱供給事業、電気通信事業、ガス供給事業等
株主	大阪市、日本生命保険、神戸市 等
URL	<a href="http://www.kepco.co.jp/">http://www.kepco.co.jp/</a>
連結業績	総資産7.3兆円、売上高2.7兆円(2011年3月期)

MID都市開発株式会社の概要 (2012年2月1日現在)	
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98.34%)
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たことによる効果 (2009年12月～)

財務健全性の向上	<ul style="list-style-type: none"> <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>・借入金の長期化を実現(8期末(2010年6月期末)残存年数1.2年→11期末(2011年12月末)残存年数2.1年)</li> <li>・融資関連コスト(金利 + 融資関連手数料)の低減 (7期(2009年12月期末)846百万円→11期(2011年12月)673百万円)</li> <li>・バンクフォーメーションの強化</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>
運用実績向上への貢献	<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(賃貸面積合計2,421.56m<sup>2</sup>)</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>
長期構想の支援	<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</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)

ツイン21(大阪)

共用部との相乗効果を図れる店舗テナントの誘致

COCARDE(ケーキ店)

松下IMPビル(大阪)

商業スペースのオフィス化

積水ハウス 大阪シャードウッド住宅支店

### 資本的支出(CAPEX)

#### 11期の主な実績

空調増強工事(ツイン21)	99百万円
総合受信盤改修工事(ツイン21)	57百万円
総合受信盤改修工事(松下IMPビル)	53百万円
2階東店舗区画事務所化工事(松下IMPビル)	51百万円

#### 2012年の主な予定

熱源系統冷却ポンプ更新(ツイン21)	84百万円
空調整備工事(松下IMPビル)	50百万円
基準階共用部リニューアル(ツイン21)	54百万円
総合受信盤改修工事(ツイン21)	58百万円

# 物件別稼働状況

ポートフォリオ稼働率は97.5%と前期末時点より0.1ポイントの向上



用途	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	第10期末 (2011年6月末) 稼働率 (%) (注2)	第11期末 (2011年12月末) 稼働率 (%) (注2)	差異 - (ポイント)	第11期中の動き			
						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	94.3	96.0	1.7	2,575.27	16.16	1,047.18	145.87
	松下IMPビル	37,155.43	97.3	95.1	2.2	453.44	-	1,009.68	260.16
	パナソニック大阪京橋ビル(注4)	12,684.52	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	御堂筋MIDビル	10,461.32	91.4	91.4	-	130.99	129.52	260.51	-
	MID REIT京橋ビル	4,833.88	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	MID今橋ビル	4,279.70	89.4	83.6	5.8	-	-	249.48	-
	MID御堂筋瓦町ビル	3,096.70	88.8	94.9	6.1	-	188.80	-	-
	北浜MIDビル	10,189.50	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	MID西本町ビル	3,870.82	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	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	-	-	-	-	-
	イオンモール津田沼	101,210.44	100.0	100.0	-	-	-	-	-
用途別 稼働率 (注3)	オフィスビル稼働率	170,974.74	95.7	96.0	0.3	3,159.70	334.48	2,566.85	406.03
	オフィスビル以外稼働率	110,796.70	100.0	100.0	-	-	-	-	-
合計		281,771.44	97.4	97.5	0.1	3,159.70	334.48	2,566.85	406.03

増加面積 3,494.18㎡  
減少面積 2,972.88㎡  
差し引き 521.3㎡

注:

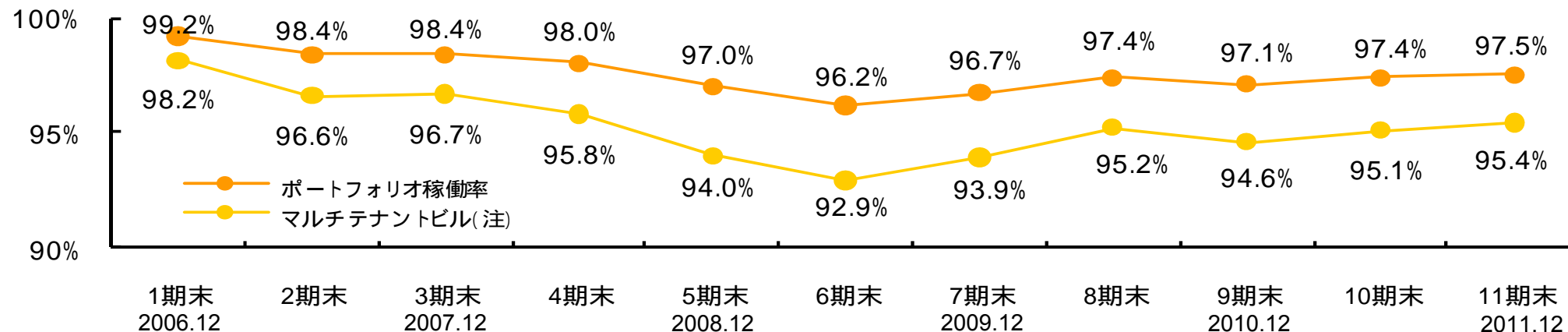
- 「賃貸可能面積」とは、2011年12月31日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビルは共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しております。
- 「稼働率」は、各期末における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しております(小数第2位を四捨五入して記載しております。)
- 用途別稼働率及び保有物件稼働率は、対象物件における各物件の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を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。)
- 2012年1月1日付で物件名称がパナソニック電工ビルからパナソニック大阪京橋ビルに変更されておりますので、変更後の名称を記載しております。

# 稼働率の推移

上場以来、高稼働率を維持

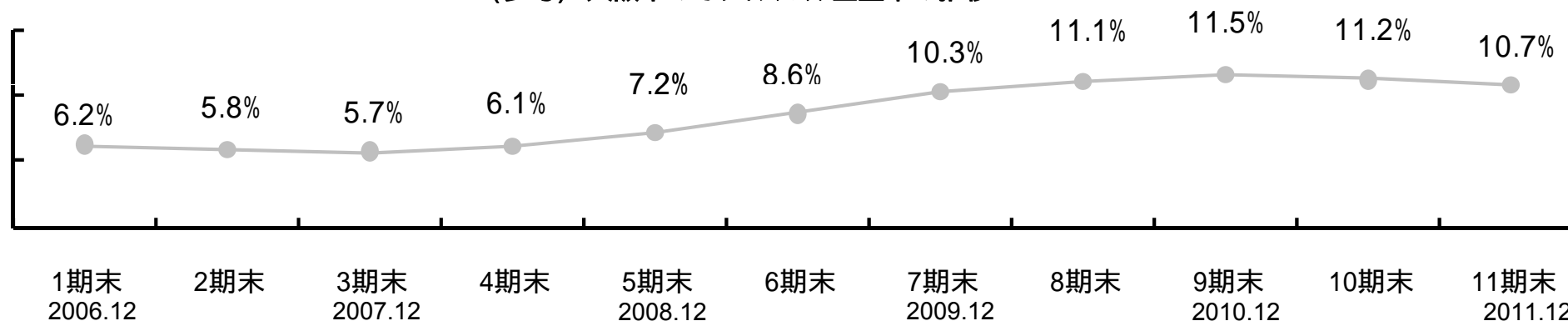


## ポートフォリオ稼働率の推移（第1期末～第11期末）



- 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P10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:シービーアールイー

# 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	0	0		
	据え置き	10	6,994.77		ツイン(オフィス3)、IMP(オフィス4)、北浜1、西本町2
	減額改定	2	529.32	2	今橋1、瓦町1
計				2	-

### 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	0	0		
	減額改定	14	5,803.76	21	ツイン(オフィス3・店舗6)、IMP(オフィス5)
計				21	-

### 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	2	2,481.52	12	ツイン(オフィス1)、瓦町1
	同額	1	77.47		IMP(店舗1)
	減額	7	935.19	3	ツイン(オフィス2・店舗1)、IMP(オフィス2)、御堂筋2
計				9	-

注:

1. 第11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11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11期中に新規入居したテナントとの契約状況ならびに第11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

## 賃料の下落傾向を反映し若干の下落



用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	第10期末 鑑定価格 (百万円) (注2)	第11期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	第11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10期鑑定 レート (%) (注6)	第11期鑑定 レート (%) (注6)
オフィス ビル	大阪圏	ツイン21 (注4)	68,700	59,100	69,203	59,000	14.1	0.2	14.7	森井総合鑑定株式会社	5.2	5.2
		松下IMPビル	24,600	20,300	24,078	20,300	17.5	0	15.7	株式会社谷澤総合鑑定所	5.5	5.5
		パナソニック大阪京橋ビル(注5)	7,620	6,740	7,512	6,740	11.6	0	10.3	森井総合鑑定株式会社	5.6	5.6
		御堂筋MIDビル	8,290	7,170	8,954	7,150	13.8	0.3	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	1,250	2,214	1,250	45.7	0	43.5	株式会社谷澤総合鑑定所	6.1	6.1
		MID今橋ビル	3,270	2,360	3,321	2,310	29.4	2.1	30.4	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	1,350	2,001	1,360	32.0	0.7	32.0	株式会社谷澤総合鑑定所	5.9	5.9
		北浜MIDビル	10,800	9,090	10,826	8,640	20.0	5.0	20.2	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	2,230	3,509	2,170	38.9	2.7	38.2	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	1,133	1,150	0.9	2.5	1.5	株式会社谷澤総合鑑定所	5.4	5.5
小 計			132,290	110,770	132,756	110,070	16.8	0.6	17.1	-	-	-
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	2,610	2,780	0	0	6.5	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	イオンモール津田沼	26,100	23,700	25,197	23,700	9.2	0	5.9	大和不動産鑑定株式会社	5.4	5.4
小 計			28,880	26,480	27,807	26,480	8.3	0	4.8	-	-	-
合 計			161,170	137,250	160,564	136,550	15.3	0.5	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2011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。
- 2012年1月1日付で物件名称がパナソニック電工ビルからパナソニック大阪京橋ビルに変更されておりますので、変更後の名称を記載しております。
- 「鑑定レート」は、直接還元法によるキャップレートです。

# 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

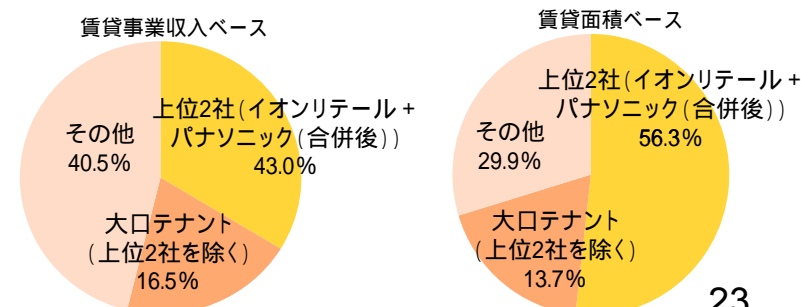


### 大口テナントの概要

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	イオンモール津田沼	2023年9月29日	101,210.44	36.8
パナソニック株式会社 (合併後)(注3)	パナソニック株式会社(合併前)	ツイン21	40,956.60	14.9
	パナソニック電気株式会社(合併前)	パナソニック大阪京橋ビル(注4)	12,684.52	4.6
		ツイン21、パナソニック大阪京橋ビル(注4)	2013年3月31日	53,641.12
株式会社コナミスポーツ&ライフ	コナミスポーツクラブ京橋	- (注5)	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	2014年4月30日	5,632.24	2.0
NTT番号情報株式会社	MID REIT京橋ビル	2013年2月28日	4,833.88	1.8
ヒューマンアカデミー株式会社	御堂筋MIDビル	- (注5)	4,643.59	1.7
アサヒビール株式会社	松下IMPビル	2012年3月31日	4,531.23	1.6
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	2014年3月31日	4,415.65	1.6
株式会社建設技術研究所	北浜MIDビル	- (注5)	4,077.50	1.5
合 計			192,571.91	70.1

- 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。
  - パナソニック株式会社とパナソニック電気株式会社は、2012年1月1日付でパナソニック株式会社を存続会社として合併しております。
  - 2012年1月1日付で物件名称がパナソニック電気ビルからパナソニック大阪京橋ビルに変更されておりますので、変更後の名称を記載しております。
  - 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)

「FM対応のよさ」「PM対応のよさ」といった人に関わる部分での評価が向上



### 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 : 2011年11月18日～2011年11月25日  
 サンプル数 : 203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、株式会社電通マーケティングインサイト

### 調査結果 - CSI(注1)の水準

因子	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	差異 (2010年度 2011年度)
FM(建物管理会社)対応のよさ	72.9	76.7	74.4	73.9	76.3	+ 2.4
PM対応のよさ	67.3	68.9	66.5	68.3	70.3	+ 2.0
ビルの快適性	49.5	54.2	52.2	55.1	56.5	+ 1.4
安全対策	65.7	68.0	63.0	66.2	66.9	+ 0.7
清掃・清潔性	71.1	73.1	71.1	71.5	72.1	+ 0.6
ビル施設・設備の使いやすさ	59.0	60.4	57.2	65.2	65.5	+ 0.3
管理スタッフのマナー	70.8	74.2	72.8	74.1	74.4	+ 0.3
共用部分の充実	56.5	58.5	56.7	64.7	64.7	+ 0.0
周辺環境のよさ	74.3	75.3	73.0	79.5	79.3	- 0.2

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。  
 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



# 環境への取り組み

DBJ Green Building認証の取得に取り組み、2012年2月に取得



## DBJ Green Building認証制度の概要

ビルの環境性能に加えて、防災や防犯及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（Green Building）の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発したスコアリングモデルによる評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定・認証

## 認証取得物件について

### 物件概要

ツイン21(シルバー)		松下IMPビル(シルバー)		北浜MIDビル(シルバー)	
					
所在地	大阪市中央区城見	所在地	大阪市中央区城見	所在地	大阪市中央区道修町
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上38階、地下1階	階数	地上26階、地下2階	階数	地上18階、地下1階
延床面積	146,034.98㎡	延床面積	84,952.57㎡	延床面積	14,648.13㎡
建築時期	1986年3月	建築時期	1990年2月 2003年11月増築	建築時期	2008年2月
取得時期	2006年8月	取得時期	2006年8月	取得時期	2008年4月

## MIDリートの取り組み

充実のビジネスライフ	・館内に、コンビニエンスストア、飲食店、クリニック及び金融機関といった利用者の利便性を向上させる施設が充実
環境への積極的かつ計画的な取り組み	・LEDや高効率照明器具への取り替えや節水対策といった環境への取り組みを積極的かつ計画的に実施
地元地域や委託業者との協調によるビル運営	・周辺地域に深い関わりを持ち、文化や歴史にも充分に配慮したタウンマネジメントを実施 ・資産運用会社、プロパティマネジメント会社、建物管理会社が、それぞれの強みを活かしつつ良好なパートナーシップを保ちビル運営を実施



## 5 . ポートフォリオの紹介

---

# ポートフォリオ一覧

11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	1986年3月	2006年8月	68,700	42.6	82,413.60	3.5
		松下IMPビル	大阪市中央区	1990年2月 2003年11月増築	2006年8月	24,600	15.3	37,155.43	3.2
		パナソニック大阪京橋ビル(注6)	大阪市中央区	1974年8月	2006年8月	7,620	4.7	12,684.52	7.2
		御堂筋MIDビル	大阪市中央区	1980年10月 2009年12月増築	2006年8月 2007年10月	8,290	5.1	10,461.32	8.7
		MID REIT京橋ビル	大阪市都島区	2000年2月	2006年8月	2,300	1.4	4,833.88	7.8
		MID今橋ビル	大阪市中央区	1990年10月	2007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	1998年3月	2007年5月	2,000	1.2	3,096.70	6.2
		北浜MIDビル	大阪市中央区	2008年2月	2008年4月	10,800	6.7	10,189.50	3.0
		MID西本町ビル	大阪市西区	1989年3月	2008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	1995年1月	2006年8月	1,160	0.7	1,989.27	6.0
小計(10物件)			-	-	-	132,290	82.1	170,974.74	-
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	1999年6月	2006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	イオンモール津田沼	千葉県 習志野市	2003年9月 2007年12月増築	2006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	281,771.44	2.8

注:

1. 「取得価格」は、各信託受益権等の売買契約書に記載された売買金額を記載しております(取得にかかる諸経費、固定資産税等及び消費税等は含みません。)
2. 「投資比率」は、取得価格の総額に対する各取得価格の比率をいい、小数第2位以下を四捨五入して記載しております。そのため、記載されている数値を合算した数値が、「小計」欄及び「合計」欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。
3. 「賃貸可能面積」とは2011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モール津田沼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。
4. 「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、2011年12月31日現在、上記すべての物件を対象に地震保険を付保しております。
5. ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。
6. 2012年1月1日付で物件名称がパナソニック電工ビルからパナソニック大阪京橋ビルに変更されておりますので、変更後の名称を記載しております。
7. 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

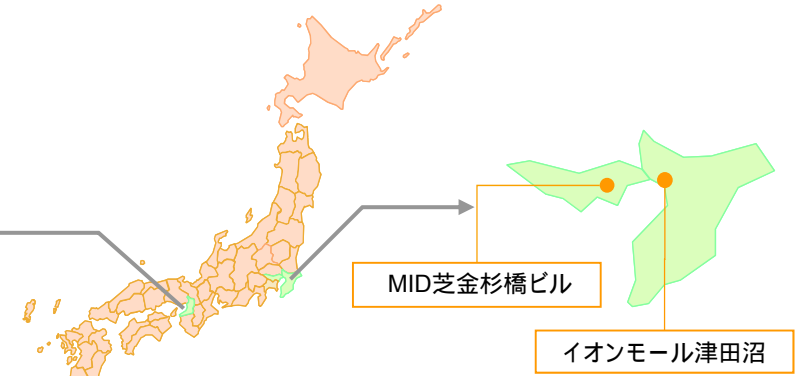
## 大阪圏中心のポートフォリオ



### 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

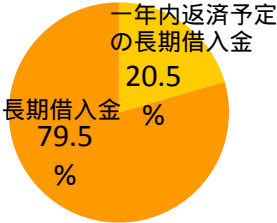
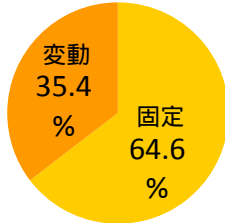
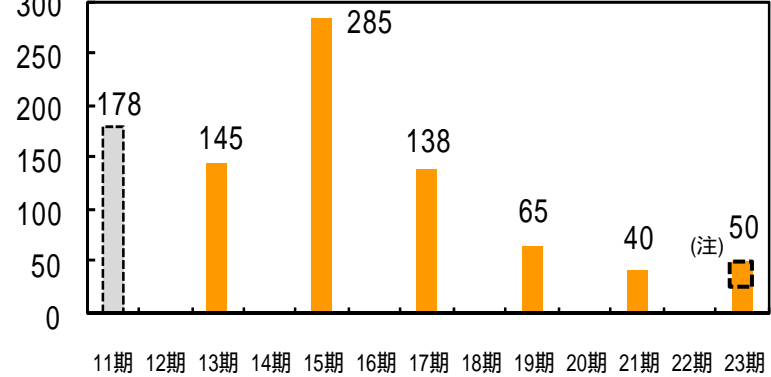


用途	大阪圏						その他(東京)
オフィスビル	大阪ビジネスパーク(OBP)						
	 ツイン21	 松下IMPビル	 パナソニック大阪京橋ビル	 北浜MIDビル	 御堂筋MIDビル	 MID今橋ビル	 MID芝金杉橋ビル
オフィスビル以外	大阪圏		その他(千葉)				
	 コナミスポーツクラブ京橋	 イオンモール津田沼		<div data-bbox="1547 1075 2148 1134" style="background-color: #cccccc; padding: 5px; text-align: center;">匿名組合出資持分</div>  桜通MIDビル(名古屋市、 )を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出資持分(匿名組合 出資の10%) 2011年12月末稼働率100.0%			



## 6 . 財務戦略

---

<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(11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>長期間借入金 79.5% 一年以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="591 772 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 772 2107 1197"> <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 (注)</td></tr> </tbody> </table> </div> </div> <p>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 : 2011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2017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 : 2011年1月31日から2017年1月末日まで 各回125百万円を返済 2017年7月31日 3,375百万円を返済</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 発行体格付「A(安定的)」 (格付投資情報センター(R&amp;I))</li> </ul>	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 (注)
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 (注)																																														

# 借入金等の状況

2011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	2009年 8月31日	14,500百万円	全銀協日本円 Tibor + 1.0%	2012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	2010年 4月23日	11,000百万円	全銀協日本円 Tibor + 0.8%	2013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、みなど銀行	2010年 8月31日	17,500百万円	全銀協日本円 Tibor + 0.8% (注2)	2013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	2010年 8月31日	6,500百万円	全銀協日本円 Tibor + 1.0% (注3)	2015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	2010年 8月31日	4,750百万円	1.79507% (注5)	2017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	2011年 7月29日	13,800百万円	全銀協日本円 Tibor + 0.6% (注4)	2014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	2011年 7月29日	4,000百万円	1.36375% (注5)	2016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。
- 金利スワップ契約により、元本返済期日までの利率は実質1.142% (年率) となっております。
- 金利スワップ契約により、元本返済期日までの利率は実質1.447% (年率) となっております。
- 金利スワップ契約により、元本返済期日までの利率は実質1.0625% (年率) となっております。
- 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





## 7 . Appendix

---

# 財務諸表(1)



## 貸借対照表

区 分	第10期 (2011年6月30日現在)		第11期 (2011年12月31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	14,852	8.4	15,193	8.6	340	2.3
現金及び預金	8,972		9,411		438	
信託現金及び信託預金	5,712		5,571		140	
営業未収入金	139		140		0	
前払費用	28		69		41	
繰延税金資産	0		0		0	
固定資産 合計	162,033	91.6	161,368	91.4	664	0.4
1.有形固定資産						
信託建物	60,692		61,124		611	
減価償却累計額	9,068		10,112			
信託構築物	101		106		3	
減価償却累計額	9		11			
信託工具、器具及び備品	342		368		4	
減価償却累計額	100		122			
信託土地	109,210		109,210		-	
有形固定資産合計	161,168	91.1	160,564	90.9	604	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	18.3
3.投資その他の資産						
投資有価証券	191		187		4	
敷金及び保証金	10		10		-	
長期前払費用	662		605		56	
投資その他の資産合計	863	0.5	802	0.5	60	7.0
資産合計	176,885	100.0	176,561	100.0	324	0.2

区 分	第10期 (2011年6月30日現在)		第11期 (2011年12月31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	20,494	11.6	17,069	9.7	3,424	16.7
営業未払金	339		284		55	
1年内返済予定の長期借入金	18,050		14,750		3,300	
未払金	690		796		105	
未払費用	159		134		25	
未払分配金	14		11		3	
未払法人税等	1		1		0	
未払消費税等	32		22		9	
前受金	696		686		10	
その他	510		383		126	
固定負債 合計	64,621	36.5	67,702	38.3	3,080	4.8
長期借入金	54,125		57,300		3,175	
預り敷金及び保証金	8,409		8,325		83	
信託預り敷金及び保証金	2,087		2,076		10	
負債合計	85,116	48.1	84,772	48.0	344	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( )	1,396		1,416		20	
剰余金合計	1,396		1,416		20	
投資主資本合計	91,769		91,789		20	
純資産合計	91,769	51.9	91,789	52.0	20	0.0
負債純資産合計	176,885	100.0	176,561	100.0	324	0.2

うち 期中発生 of 資本的支出492百万円 (物件別詳細はp.37参照)

# 財務諸表(2)



## 損益計算書

区 分	第10期 (2011年1月1日～2011年6月30日)		第11期 (2011年7月1日～2011年12月31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	5,763	100.0	5,776	100.0	13	0.2
貸貸事業収入	5,379		5,384			
その他貸貸事業収入	383		392			
2. 営業費用	3,615	62.7	3,691	63.9	75	2.1
貸貸事業費用	3,054		3,132			
資産運用報酬	427		428			
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	68		66			
営業利益	2,147	37.3	2,085	36.1	62	2.9
3. 営業外収益	4	0.1	5	0.1	0	23.7
受取利息	1		1			
未払分配金戻入	2		3			
その他	0		0			
4. 営業外費用	743	12.9	673	11.7	69	9.4
支払利息	509		464			
融資関連費用	234		209			
その他	0		0			
経常利益	1,408	24.4	1,416	24.5	8	0.6
5. 特別利益	48	0.8	30	0.5	17	35.5
受取保険金	48		30			
6. 特別損失	58	1.0	29	0.5	28	49.2
災害による損失	58		29			
税引前当期純利益	1,398	24.3	1,418	24.6		
法人税等	1	0.0	1	0.0	0	1.0
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	1,396	24.2	1,416	24.5	20	1.4
前期繰越利益	0		0			
当期末処分利益又は当期末処理損失( )	1,396		1,416		20	1.4

### 貸貸事業収入 内訳

貸貸料	4,176
共益費	1,056
駐車場収入	151

### 貸貸事業費用 内訳

管理業務費	704
水道光熱費	496
公租公課	600
損害保険料	29
修繕費	172
減価償却費	1,080
固定資産除却損	16
その他貸貸事業費用	31

# 財務指標・決算指標



指標	第10期実績 (2011年1月1日～ 2011年6月30日)	第11期実績 (2011年7月1日～ 2011年12月31日)	備考
実質運用日数	181日	184日	-
賃貸NOI	3,798百万円	3,741百万円	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)	4.8%	4.6%	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)	2,485百万円	2,513百万円	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	13,535円	13,689円	FFO / 期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	1.6%	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)	3.1%	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	499,763円	499,873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)	5.8倍	6.4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	0.4倍	期末投資口価格 / 1口あたり純資産額
株価収益率(PER)	14.7倍	11.9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	8.2倍	6.7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、2011年12月30日の終値である182,400円です。

# 物件別収支



(単位:百万円)

	ツイン21	松下IMPビル	パナソニック大阪京橋ビル(注2)	御堂筋MIDビル	MID REIT京橋ビル(注3)	MID芝金杉橋ビル	コナミスポーツクラブ京橋(注3)	イオンモール津田沼	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	1,656	713	242	231	-	43	-	726	61	41	245	71
共益費	556	304	52	30	-	-	-	-	22	12	61	16
駐車場収入	62	53	4	5	-	2	-	-	8	1	9	2
賃貸事業収入	2,275	1,071	299	266	-	46	-	726	92	55	315	91
水道光熱費収入	142	104	26	25	-	-	-	-	7	5	40	13
解約違約金	-	5	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	9	3	2	1	-	0	-	-	0	0	1	1
その他賃貸事業収入	151	113	28	27	-	0	-	-	7	5	42	15
賃貸事業収益	2,426	1,185	327	294	-	46	-	726	100	61	357	106
管理業務費	338	190	50	34	-	1	-	12	15	8	37	11
支払手数料	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	242	147	29	24	-	-	-	-	8	4	26	12
公租公課	237	145	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	58	36	15	42	-	1	-	0	3	4	0	3
その他賃貸事業費用	20	9	0	0	-	0	-	-	0	0	0	-
賃貸事業費用	908	535	117	155	-	10	-	85	42	25	89	37
NOI( - )	1,518	649	210	138	37	35	80	640	57	35	267	69
NOI利回り(取得価格ベース)(年間ベース)	4.4%	5.3%	5.5%	3.4%	3.3%	6.1%	5.8%	4.9%	3.5%	3.6%	5.0%	3.9%
減価償却費	477	251	41	60	14	6	19	115	23	12	39	17
固定資産除却損	2	12	-	0	-	-	-	-	1	-	-	-
賃貸事業利益( - - )	1,038	384	169	77	23	29	60	525	33	23	228	51
資本的支出	287	150	3	14	0	-	-	14	8	9	2	1

注:

1. 百万円未満は切り捨てて記載しております。
2. 2012年1月1日付で物件名称がパナソニック電工ビルからパナソニック大阪京橋ビルに変更されておりますので、変更後の名称を記載しております。
3. テナントから開示について同意が得られていないため、NOI、減価償却費及び賃貸事業利益以外は記載しておりません。

MID REIT, Inc.

# 投資口価格の推移

年後半は市場全体が買い手不在の状況で軟調に推移



## 1年間の投資口価格、出来高の推移

(出来高、口)



## 上場来相対価格の推移 (2006年8月29日 ~ 2012年1月10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。

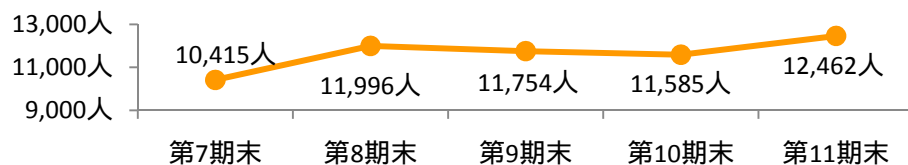
(出所:Bloomberg)

# 投資主の状況

11期末の投資主は12,462人、個人投資家が増加し過去最高

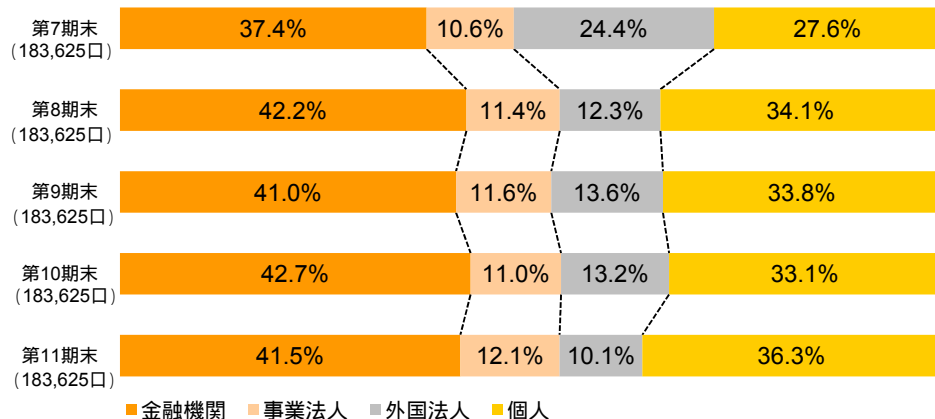


## 投資主数の推移

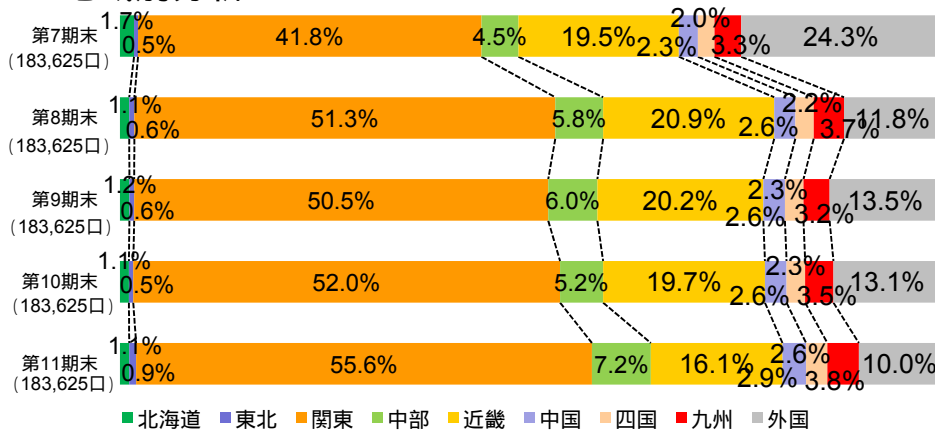


## 投資主属性分析(投資口数比率)

### 所有者属性別分析



### 地域別分析



MID REIT, Inc.

## 上位投資主

### 上位10社(2011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)	第10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)	27,861	15.17	3,631
野村信託銀行株式会社(投信口)	10,644	5.80	519
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
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,208	2.84	188
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,959	2.70	1,068
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3,783	2.06	2,800
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
世界心道教 償却引当金	1,856	1.01	1,698
合計	76,127	41.46	-

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(2012年2月10日現在)

提出者又は共同保有者名	保有株券等の数(総数)(口)	株券等保有割合(%) (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	16,969	9.24	2011年8月18日
富士火災海上保険株式会社	9,714	5.29	2008年10月7日
MID都市開発株式会社	9,200	5.01	2007年1月10日
三井住友トラスト・ホールディングス株式会社 日興アセットマネジメント株式会社	8,496	4.63	2012年2月6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。

# 資産運用会社の概要

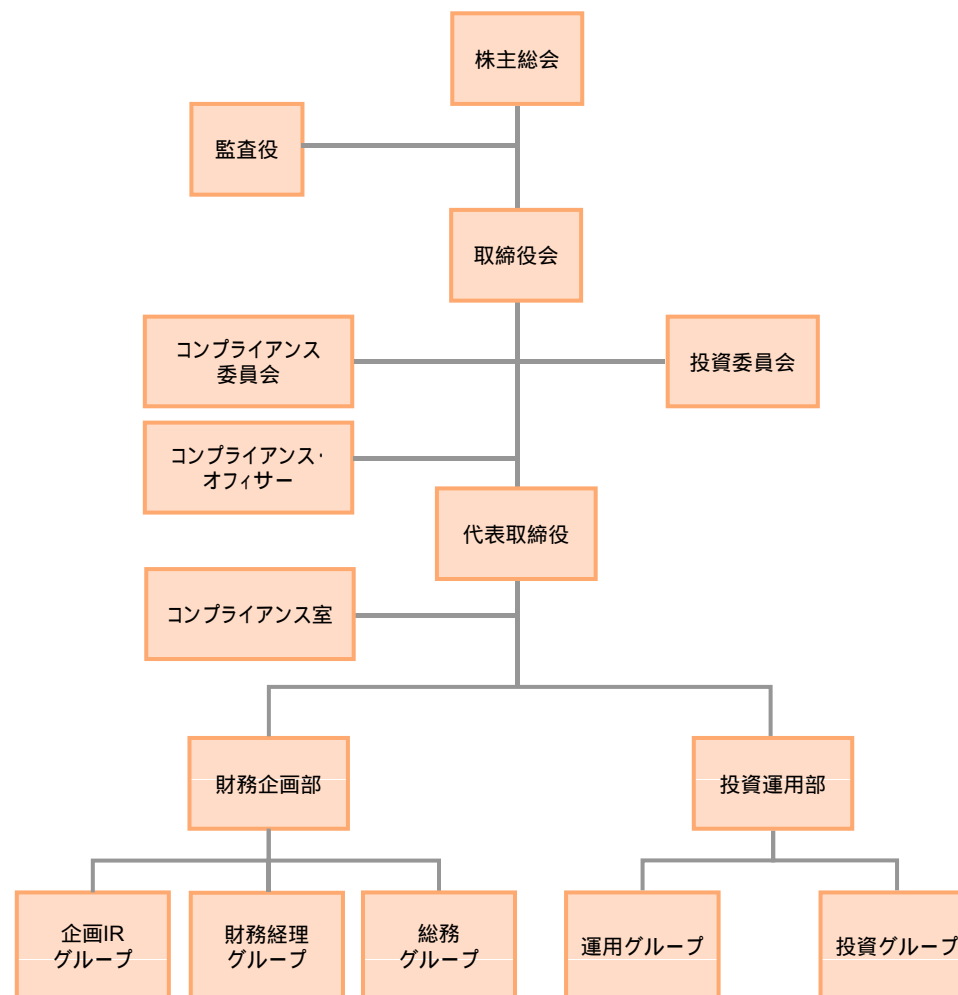
関西電力株式会社からの役員派遣を受け入れ、スポンサーとの協働体制を強化



## 会社概要

会社概要 (2012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	2005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	33名(うち派遣社員2名)	
役員	代表取締役社長	後藤 智之
	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
	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

