

# MIDリート投資法人

第12期 決算説明資料 (2012年1月1日～2012年6月30日)



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



大阪 天神祭前夜祭 in OBP

MIDリートマネジメント株式会社

1. 決算ハイライト	3
2. マーケットデータ	7
3. MIDリートの特徴	12
4. 運用実績	20
5. 財務戦略	30
6. Appendix	33



大阪ビジネスパーク(OBP)と天神祭

# 1. 決算ハイライト

---

# 第12期運用状況(実績)

支払利息の減少の影響等により11期比で増益



科目	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12期実績 (2012年1月1日～ 2012年6月30日)	第11期実績比
実質運用日数 (日)	181	184	181	184	182	-
営業収益 (百万円)	6,012	5,879	5,763	5,776	5,717	59
営業利益 (百万円)	2,413	2,156	2,147	2,085	2,072	13
経常利益 (百万円)	1,520	1,375	1,408	1,416	1,441	24
当期純利益 (百万円)	1,518	1,383	1,396	1,416	1,439	22
1口当たり分配金 (円)	8,269	7,532	7,605	7,715	7,840	125



<p>分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1口当たり分配金： <b>7,840円</b></li> </ul> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-left: 20px;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">{</div> <table style="border: none;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">当初予想(2012年2月16日時点)比</td> <td style="text-align: right;">+ 284円、 + 3.8%</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">前期比</td> <td style="text-align: right;">+ 125円、 + 1.6%</td> </tr> </table> <div style="font-size: 2em; margin-left: 10px;">}</div> </div>	当初予想(2012年2月16日時点)比	+ 284円、 + 3.8%	前期比	+ 125円、 + 1.6%
当初予想(2012年2月16日時点)比	+ 284円、 + 3.8%				
前期比	+ 125円、 + 1.6%				
<p>内部成長</p>	<p style="background-color: #cccccc; padding: 2px;"><b>テナントリレーションの維持</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 欧州債務危機が予断を許さない状況が続いている他、円高が企業業績に与える影響や夏場を中心とした電力供給問題が懸念されるなかにあって、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>■ 松下IMPビルにおいて、低層階商業スペースを顧客ニーズに合わせてオフィススペースにリニューアルする従来からの取り組みに関し、2階に残存していた最後の店舗の退去も完了したことで当該フロアのオフィス化を完了</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： 97.0%(前期比 0.5ポイント)、賃貸NOI利回り： 4.7%</li> </ul>				
<p>外部成長</p>	<p style="background-color: #cccccc; padding: 2px;"><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 style="background-color: #cccccc; padding: 2px;"><b>安定した財務基盤の維持</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 第13期に借入期限を迎える145億円のリファイナンスに向けた検討を実施(2012年7月31日にリファイナンス済み、詳細はP31、P32参照)</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>■ LTV(期末有利子負債額/期末総資産額)水準： 40.8%</li> </ul>				

# 第13期及び第14期運用状況の予想

## 13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12期実績 (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14期予想 (2013年1月1日～2013年6月30日)	
			第12期実績比		第13期予想比
営業収益(百万円)	5,717	5,702	14	5,508	194
営業利益(百万円)	2,072	1,923	148	1,847	76
経常利益(百万円)	1,441	1,364	77	1,309	54
当期純利益(百万円)	1,439	1,362	77	1,307	54
1口当たり分配金(円)	7,840	7,418	422	7,122	296

### 前提条件

水道光熱費(賃貸事業費用)(百万円)	456	558	101	491	67
固定資産税・都市計画税等の期間費用計上額(百万円)	567	531	36	531	0
修繕費(百万円)	118	172	54	164	8
支払利息(百万円)	446	434	11	429	5
融資関連費用(百万円)	202	126	76	110	16
期末ポートフォリオ稼働率(%)	97.0	97.9	0.9	98.4	0.5

### 主な増減要因

(単位:百万円)

	第12期(実績)と第13期(予想)の主な増減要因	第13期(予想)と第14期(予想)の主な増減要因
営業利益への影響	営業収益 14: 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 133: 季節要因による水道光熱費の増加101、修繕費の増加54	営業収益 194: 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 118: 季節要因による水道光熱費の減少 67
経常利益への影響	営業外費用 88: 支払利息の減少 11、融資関連費用の減少 76	営業外費用 21: 支払利息の増加 5、融資関連費用の減少 16

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

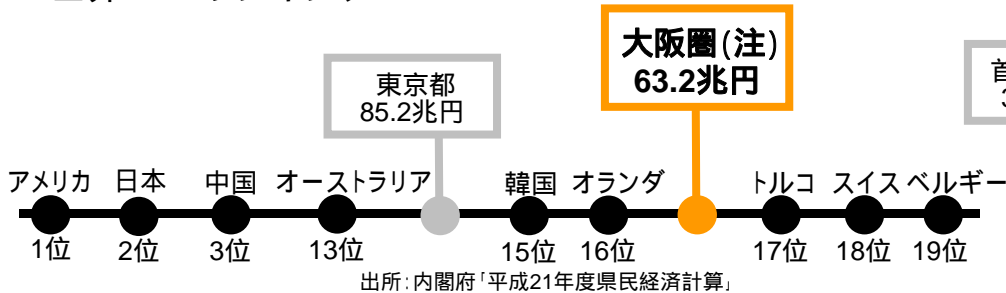
---

# 大阪圏の特徴

## 大阪圏の持つポテンシャル

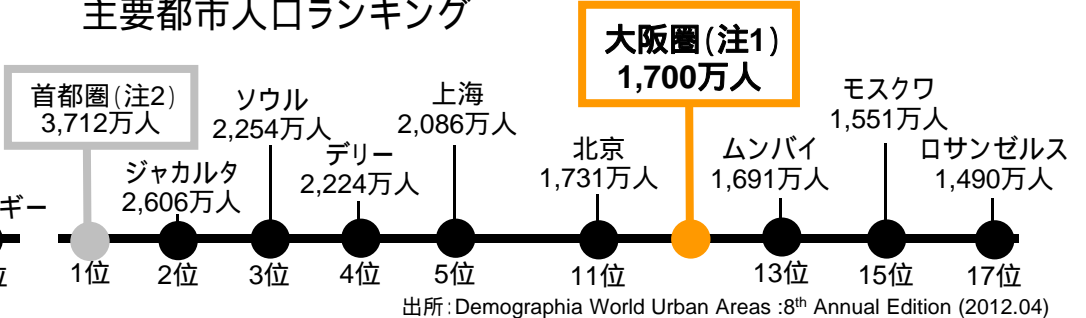


### 世界に通用する経済規模 世界GDPランキング



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、埼玉県の大部分と群馬県、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

LCC(格安航空会社)は関西国際空港(関空)とアジア各都市の距離の近さを評価  
続々と新規参入

ピーチ・アビエーション	関空	ソウル、香港、台北、福岡、長崎、鹿児島、那覇、新千歳等
ジェットスター航空	関空	ケアンズ、シドニー、シンガポール、成田、福岡、新千歳
スカイマーク	関空	羽田、那覇、新千歳、旭川
チェジュ航空	関空	ソウル、済州
セブ・パシフィック航空	関空	マニラ
エアブサン	関空	釜山
エアアジア	関空	クアラルンプール
イースター航空	関空	ソウル

注: 一部就航予定の路線も含まれます。 出所: 各社ホームページ

LCC専用ターミナルが10月28日開業予定  
・多くの免税店等の店舗や専用駐車場を設置  
・LCCの更なる誘致に伴い拡充する方針

出所: 新関西国際空港株式会社(2012年7月31日付プレスリリース)

### 国内空港ランキング(2010年度)

- ・乗降客数  
羽田空港、成田空港に次ぐ第3位(28,231千人)
- ・貨物取扱量  
成田空港に次ぐ第2位(875千トン)
- ・着陸回数  
羽田空港に次ぐ第2位(115千回)

注: 出所: 国土交通省「空港管理状況調査」  
大阪国際空港と関西国際空港を合わせたものです。



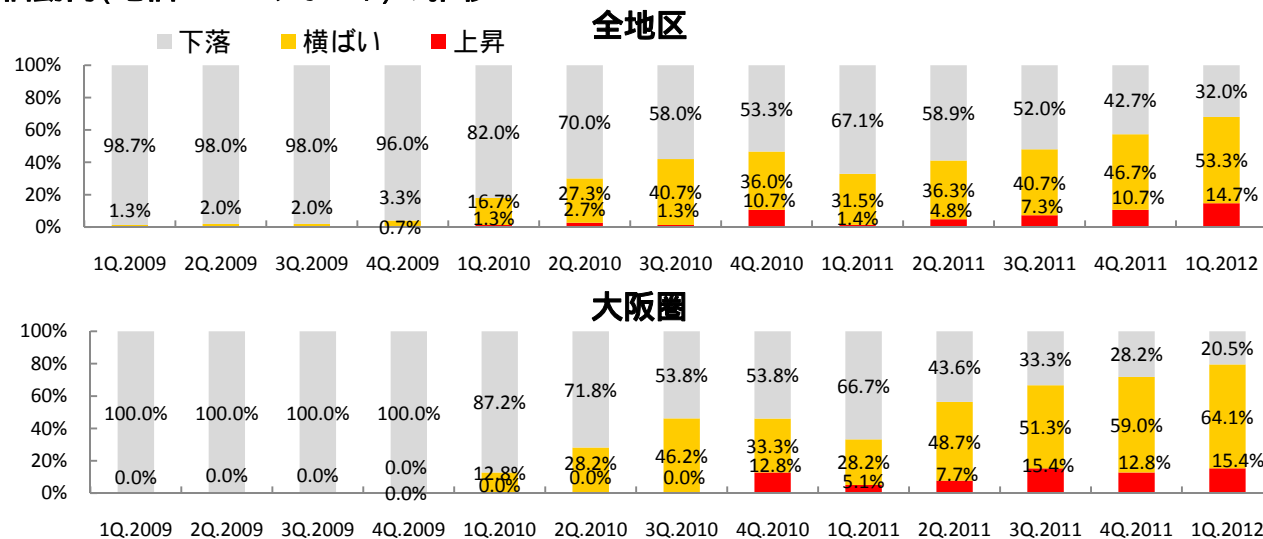


# オフィス市況データ(1) マーケット基礎データと空室率の推移について

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



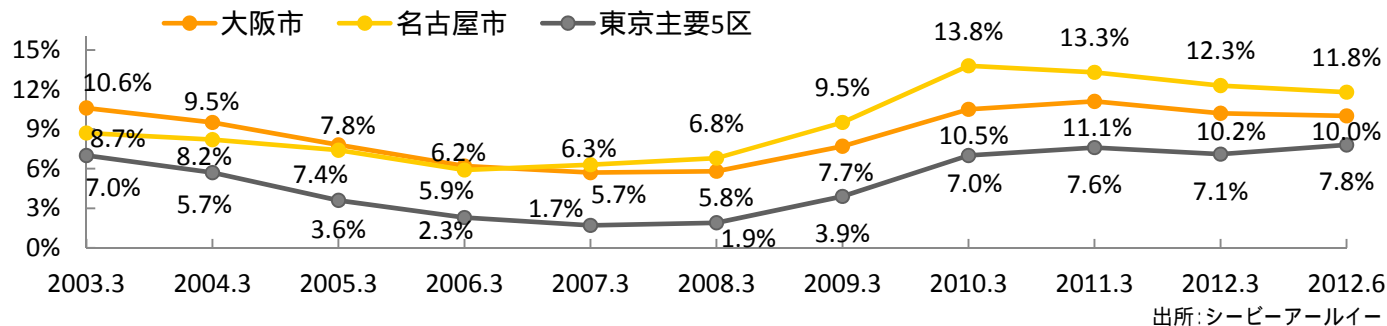
注: 1. 各年における1Qとは1月1日から4月1日、2Qとは4月1日から7月1日、3Qとは7月1日から10月1日、4Qとは10月1日から1月1日をいいます。  
2. 全地区のうち'2011 1Q、2Q'については、東日本大震災の直接的な影響を受け市場に空白期間が生じた4地区を除外して調査を行っています。

## 大阪・主要オフィスエリア22ゾーン別空室率 (2012年6月末現在)

地区	空室率	2011年6月末比
淀屋橋	5.4%	1.5p
北浜	9.2%	1.1p
本町	15.0%	0.7p
堺筋本町	13.1%	2.9p
天満橋	12.8%	0.6p
谷町四丁目	14.1%	0.2p
<b>OBP</b>	<b>2.9%</b>	<b>1.1p</b>
心斎橋	12.4%	0.8p
長堀橋	15.3%	1.0p
難波	13.2%	0.2p
肥後橋	11.7%	1.8p
西本町	10.5%	1.6p
四ツ橋	13.2%	1.2p
梅田	7.1%	2.6p
堂島・中之島	5.8%	1.4p
西天満	8.4%	2.1p
南森町・東天満	9.9%	0.3p
中津	7.6%	3.3p
福島	4.3%	2.5p
新大阪	9.7%	1.1p
天王寺・阿倍野	11.2%	3.9p
江坂	13.7%	1.6p

出所:シービーアールイー

## 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。

# 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

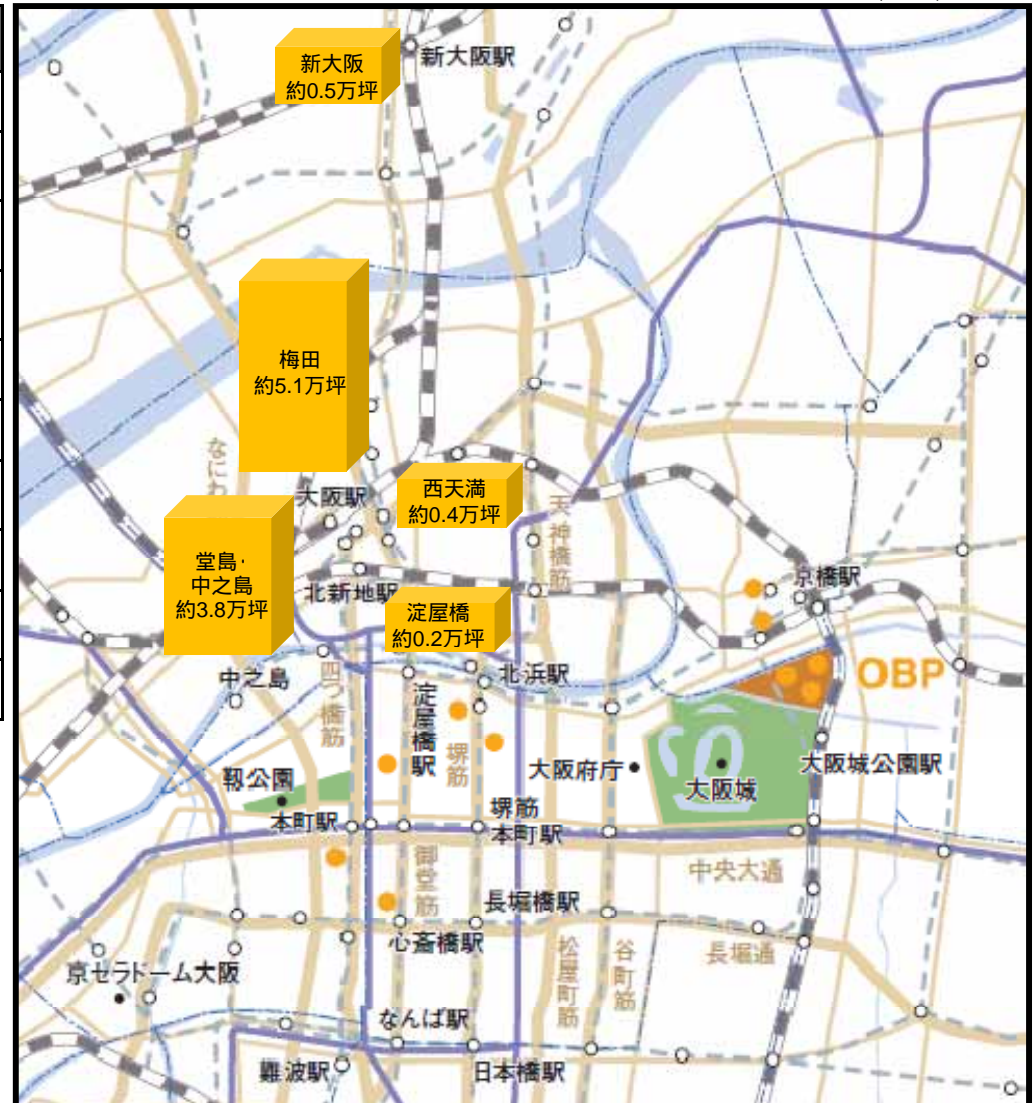


### 大阪主要エリアオフィスビル新築計画とエリア別供給面積( )

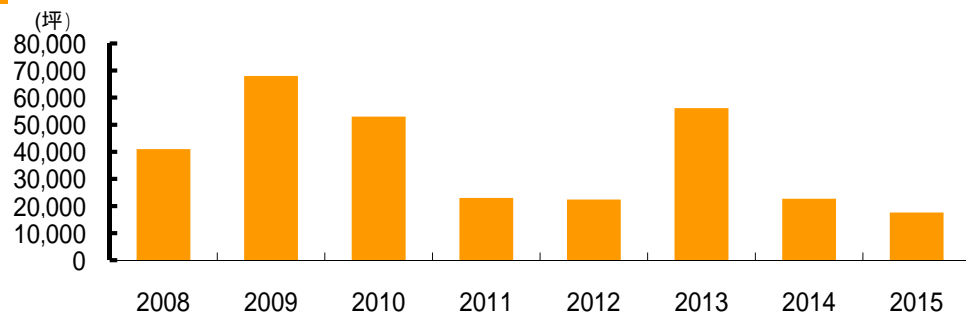
単位:坪、( )内はm<sup>2</sup>

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	新大阪	新大阪阪急ビル	4,800 (15,840)
		2	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)
2013年	56,100 (185,130)	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)	24,000 (79,200)
		5	梅田	グランフロント大阪Aブロック	22,000 (72,600)
		6	淀屋橋	淀屋橋ミッドキューブ	2,400 (7,920)
2014年	22,700 (74,910)	7	天王寺・阿倍野	あべのハルカス	18,800 (62,040)
		8	西天満	(仮)宇治電ビル建替計画	3,900 (12,870)
2015年	17,600 (58,080)	9	堂島・中之島	新・新ダイビル(仮称)	13,000 (42,900)
		10	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。

MID REIT, Inc.

注: 地図中のオレンジ色の点は、12期末時点における運用物件の所在地を表します。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



### 期待利回りと取引利回り

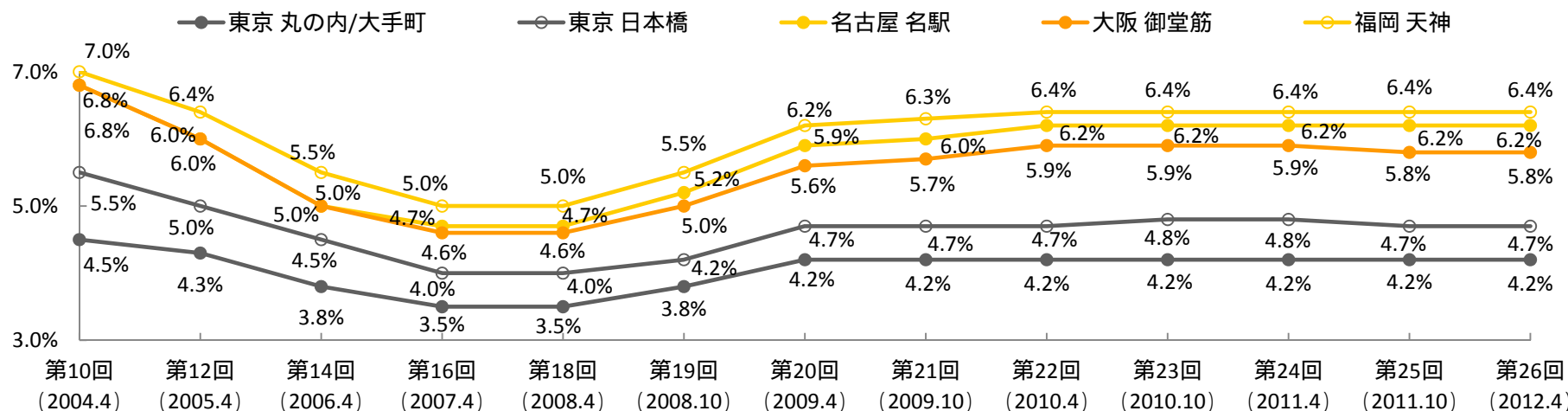
各地区における標準的規模のAクラスビルの期待利回りと取引利回り

( )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	4.9% (4.9%)	4.7% (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%)	5.8% (5.8%)
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26回不動産投資家調査」(2012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

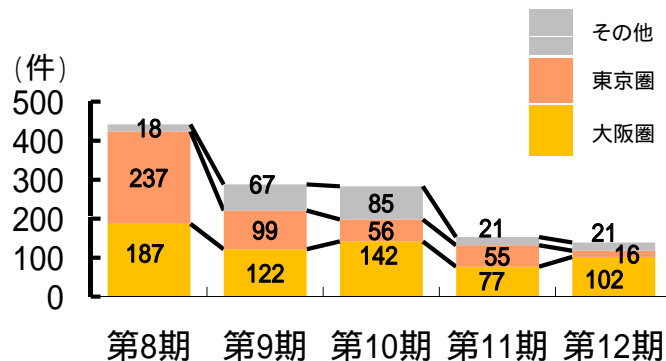
・中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行う。

## 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

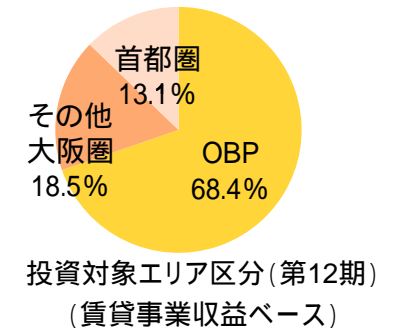
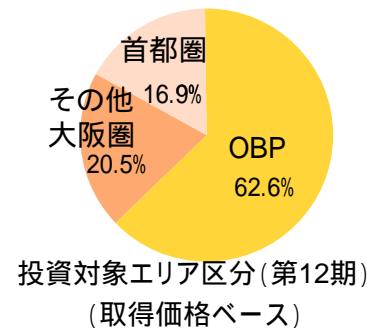


## 投資対象エリア、投資対象タイプ(用途)

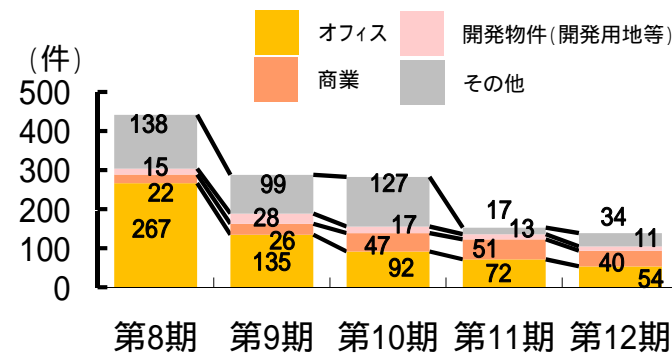


注:

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 (2012.6.1現在)	計544 (飲食店55、店舗99、事務所390)
就業者数 (2012.6.1現在)	計35,803人 (飲食店1,057人、店舗2,611人、事務所32,135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

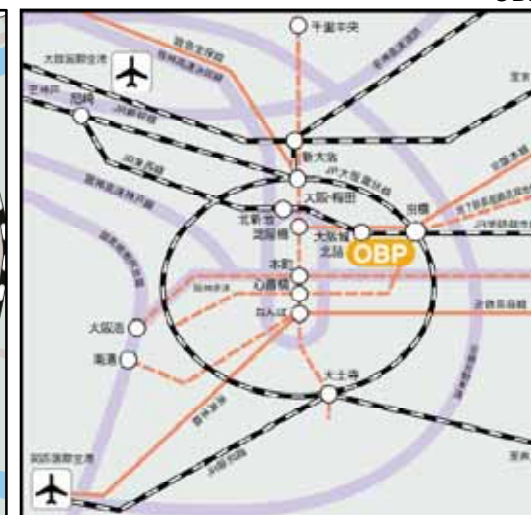
利用可能4路線6駅	JR大阪環状線(京橋駅、大阪城公園駅) JR東西線(京橋駅、大阪城北詰駅) 京阪本線(京橋駅) 地下鉄鶴見緑地線(大阪ビジネスパーク駅、京橋駅)
-----------	---

### 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

# 大阪ビジネスパーク(OBP)の安全性

大阪市内のビジネスエリアの中でも、地震、津波、水害に対し優れた災害対応力を持つ



## OBPの安全性

### 地震

今後発生が予想される大規模地震時の予想震度、並びに液状化予測のどちらの場合も、OBP地区は他のビジネスエリアに比べ、予想震度が低く、液状化の恐れも小さい  
(2009年3月14日大阪市発表による)

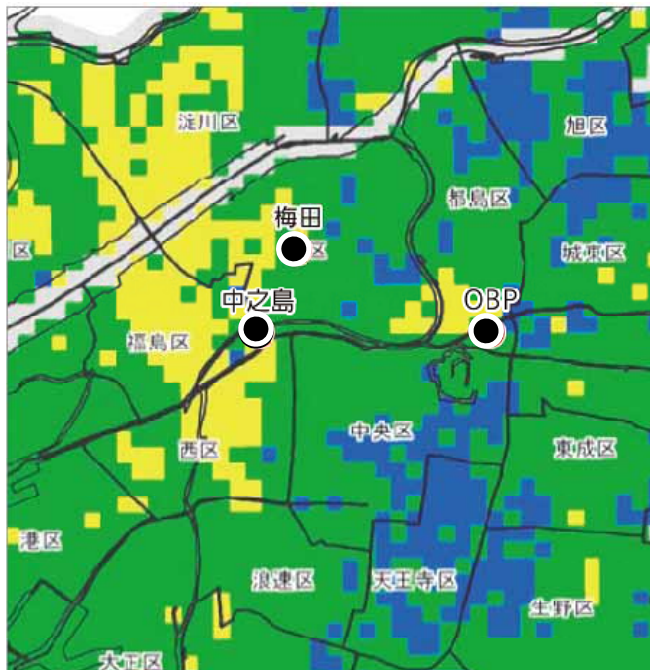
### 津波

津波高が従来想定より2倍(5.2m)になった場合でも、OBP地区は浸水エリアから外れている  
(2011年7月6日大阪府発表による)

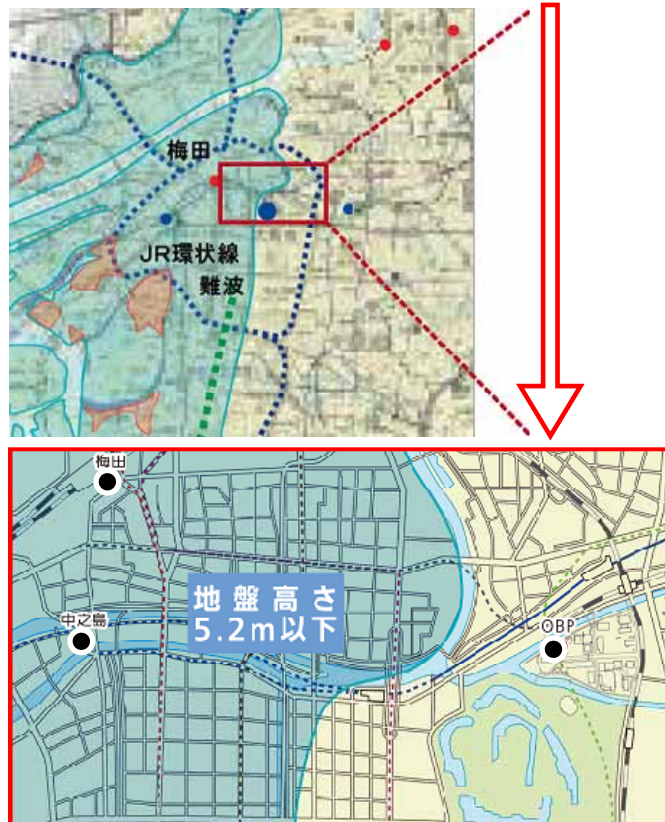
### 水害

内水氾濫、河川氾濫の各ケースが発生した場合の想定浸水域が、OBP地区は他のビジネスエリアに比べ浸水の可能性が低く、各ケースとも浸水域から外れている  
(2011年10月27日大阪市発表による)

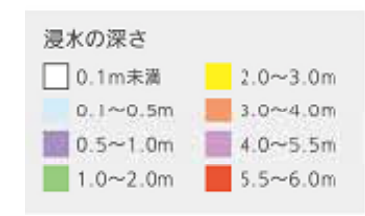
東南海・南海地震(想定)での震度分布



従来想定2倍の津波高(5.2m)と地盤高さの比較



内水氾濫した場合(注)



注:  
内水氾濫とは、街に降った雨が下水道などから排水することができず、その場にたまり浸水することなどによって発生する氾濫

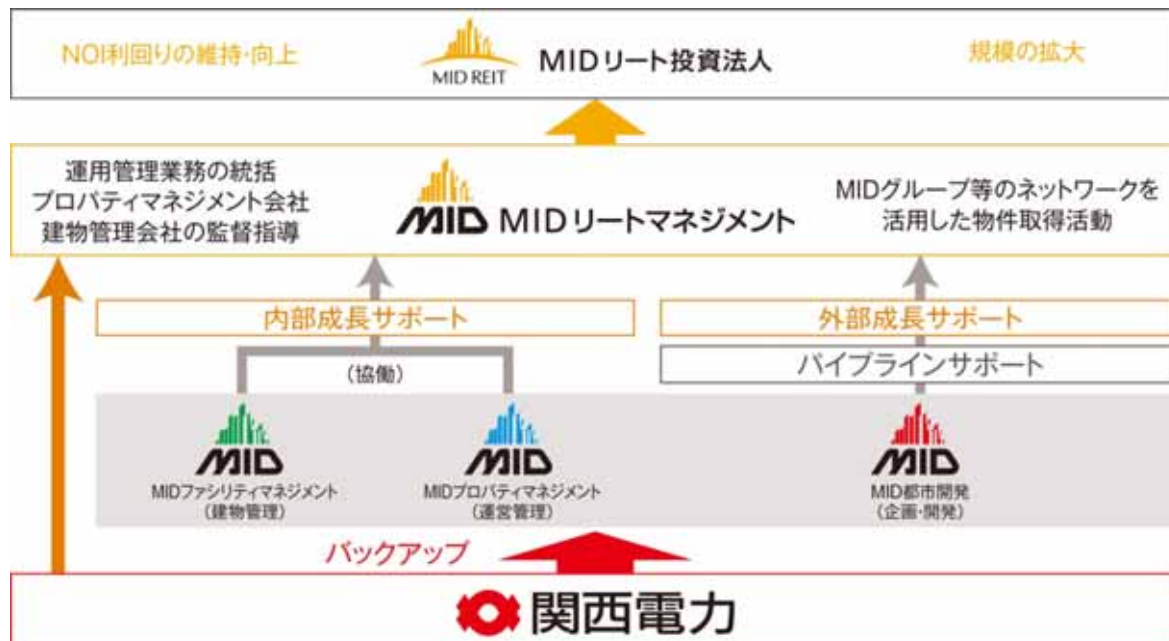


# MIDグループの総合力の活用による成長戦略

## 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8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、日本生命保険相互会社、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7.5兆円、売上高2.8兆円(2012年3月期)

MID都市開発株式会社の概要 (2012年8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> (2012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→2012年7月末現在 残存年数2.4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)846百万円→12期(2012年6月期)649百万円)</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>

# ポートフォリオ一覧

12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	82,397.07	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	37,160.96	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	3,097.42	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	170,964.46	-
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	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	281,761.16	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2012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。
- 「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、2012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。
- 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。
- 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

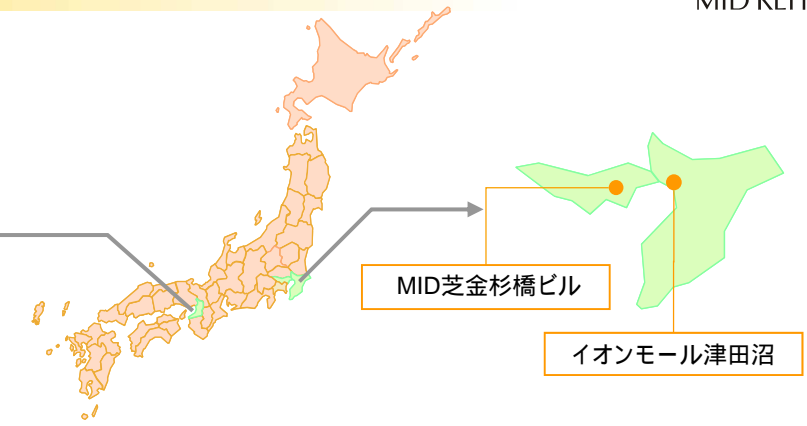
## 大阪圏中心のポートフォリオ



### 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)							
								
オフィスビル以外	大阪圏		その他(千葉)				匿名組合出資持分	
				 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%) 2012年6月末稼働率70.2%				

## 4. 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のうち2階のオフィス化を完了

Before

商業テナントは、2階から人の流れの多い1階へ移転

After

株式会社 トーショー 営業システム室

積水ハウス株式会社 大阪シャーウッド住宅支店

コナミスポーツクラブ京橋(大阪)

- ・全館空調を省エネ設備へと更新することで賃料増額を実現
- ・建築物節電改修支援事業費補助金制度を活用して全館空調を省エネ設備へと更新することで、テナントからの要望に応えるとともに、賃料の増額を実現。

### 資本的支出(CAPEX)

#### 12期の主な実績

熱源系統冷却水ポンプ更新(ツイン21)	77百万円
空調機制御更新(ツイン21)	47百万円
基準階共用部リニューアル(ツイン21)	47百万円
総合受信盤改修工事(松下IMPビル)	46百万円
テナント入居対応工事(松下IMPビル)	36百万円
全館空調更新(コナミスポーツクラブ京橋)	31百万円

#### 13期、14期の主な予定

基準階共用部リニューアル(WC)(ツイン21)	82百万円
円形ホール調光システム改修(ツイン21)	65百万円
基準階共用部リニューアル(ツイン21)	52百万円
総合受信盤改修工事(松下IMPビル)	50百万円
総合受信盤改修工事(ツイン21)	49百万円

# 物件別稼働状況

ポートフォリオ稼働率は、MID芝金杉橋ビルのテナント退去の影響もあり0.5ポイント下落



用途	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	第11期末 (2011年12月末) 稼働率 (%) (注2)	第12期末 (2012年6月末) 稼働率 (%) (注2)	差異 - (ポイント)	第12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	82,397.07	96.0	95.8	0.2	620.36	169.28	256.12	686.4
	松下IMPビル	37,160.96	95.1	96.6	1.5	563.32	189.05	184.63	-
	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	-	-	-	-	-
	MID REIT京橋ビル	4,833.88	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	MID今橋ビル	4,279.70	83.6	86.4	2.8	119.30	-	-	-
	MID御堂筋瓦町ビル	3,097.42	94.9	94.9	-	159.06	-	-	159.04
	北浜MIDビル	10,189.50	100.0	100.0	-	-	262.57	262.57	-
	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	0.0	100.0	-	-	1,989.27	-
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	-	増加面積 減少面積 差し引き	2,082.94㎡ 3,538.03㎡ 1,455.09㎡	-	-
	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	170,964.46	96.0	95.1	0.9	1,462.04	620.90	2,692.59	845.44
	オフィスビル以外稼働率	110,796.70	100.0	100.0	-	-	-	-	-
合計		281,761.16	97.5	97.0	0.5	1,462.04	620.90	2,692.59	845.44

注:

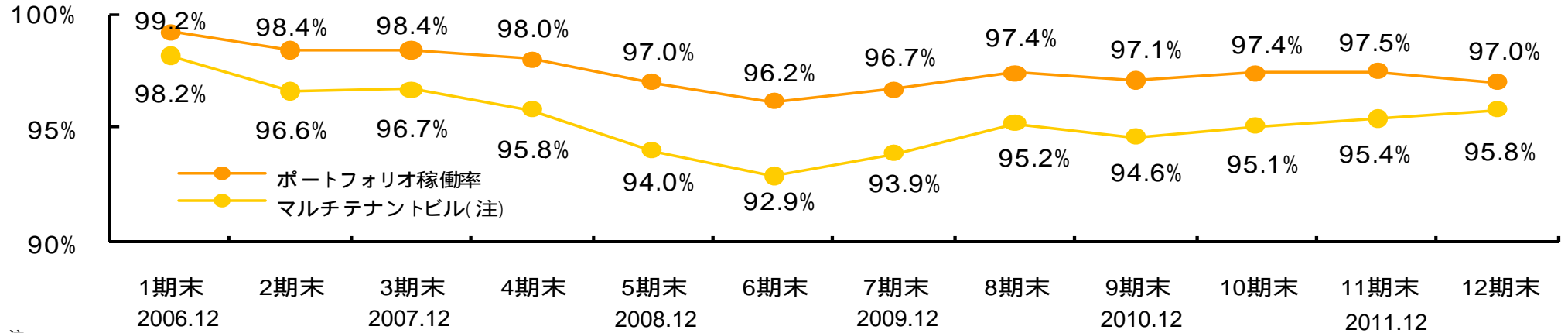
- 「賃貸可能面積」とは、2012年6月30日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビルは共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しております。
- 「稼働率」は、各期末における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しております(小数第2位を四捨五入して記載しております。)
- 用途別稼働率及び保有物件稼働率は、対象物件における各物件の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百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。

# 稼働率の推移

上場以来、高稼働率を維持

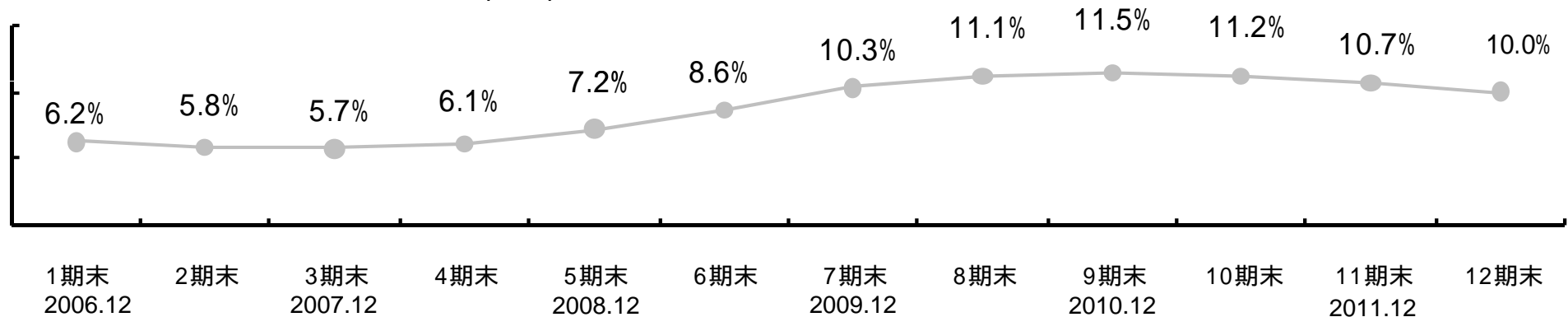


## ポートフォリオ稼働率の推移（第1期末～第12期末）



- 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



### 今期の賃料改定

#### 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
賃料 更改	増額改定	0	0	
	据え置き	58	14,527.10	
	減額改定	5	9,456.83	40
計				40

#### 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
賃料 更改	増額改定	4	874.20	1
	減額改定	4	1,175.51	3
計				1

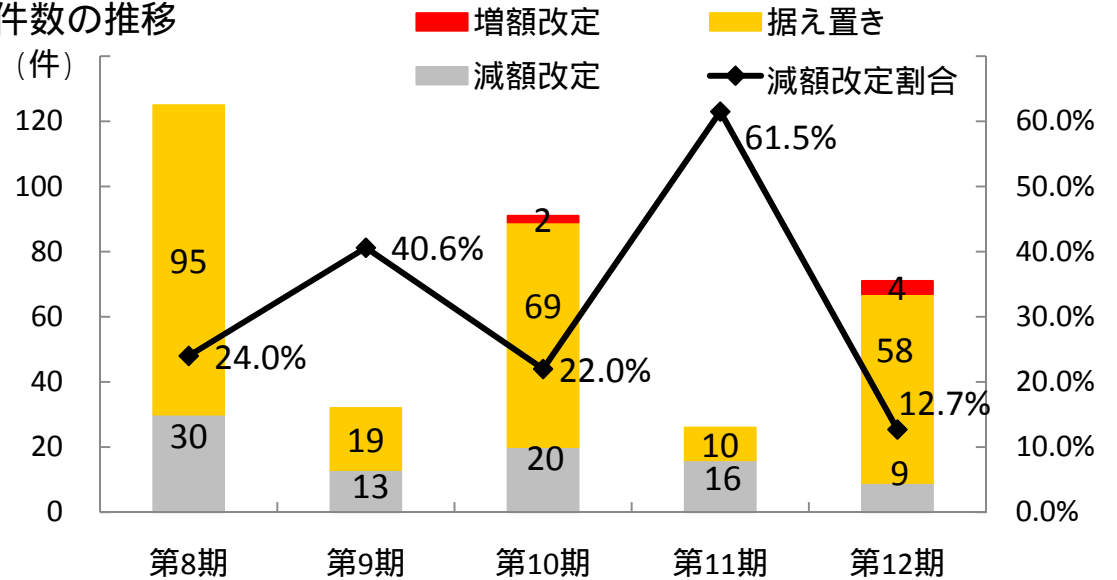
#### 新規契約の状況(注3)

		件数	面積 (m <sup>2</sup> )	増減額 (百万円) 月額×6
直近 単価 比 (注4)	増額	2	155.57	0
	同額	1	102.33	
	減額	10	1,825.04	6
計				6

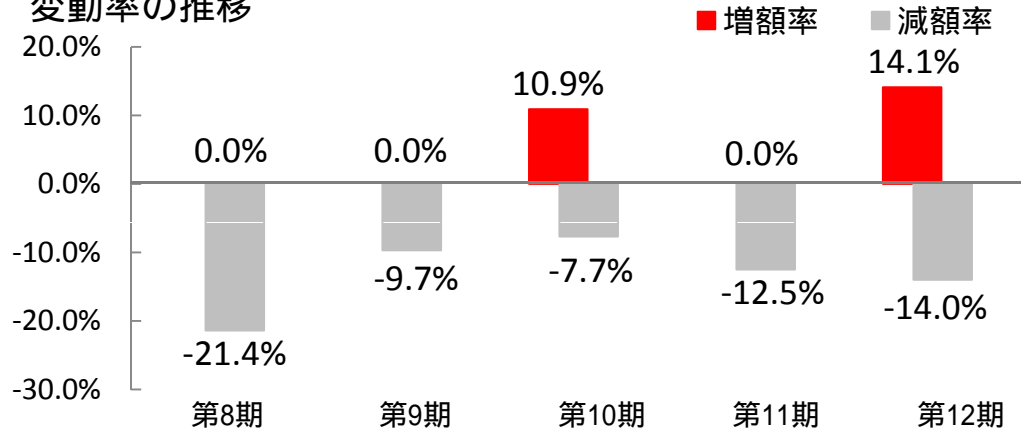
- 注:
- 第12期中に契約期間終了日が到来したテナントとの契約更新等の状況について集計しております。
  - 契約期間の途中であるものの、第12期中に契約の変更を行ったテナントとの契約変更の状況について集計しております。
  - 第12期中に新規入居したテナントとの契約状況ならびに第12期中に増床等により新たに契約を締結した既存入居テナントとの契約状況について集計しております。
  - 新規入居テナントの賃料単価と本投資法人の物件取得以降に当該新規入居テナントと同じ貸室部分に入居していたテナントの賃料単価(直近単価)とを比較するものです。

### 賃料改定動向

#### 件数の推移



#### 変動率の推移



- 注:
- 各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、及び契約期間の途中であるものの各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。

# 鑑定評価一覧

## ツイン21 OBPパナソニックタワーの現契約に係るフリーレント対応を反映し下落



用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	第11期末 鑑定価格 (百万円) (注2)	第12期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	第12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11期鑑定 レート (%) (注6)	第12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	59,000	69,040	51,000	25.8	13.6	26.1	森井総合鑑定株式会社	5.2	5.2
		松下IMPビル	24,600	20,300	23,962	19,700	19.9	3.0	17.8	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	7,473	6,900	9.4	2.4	7.7	森井総合鑑定株式会社	5.6	5.6
		御堂筋MIDビル	8,290	7,150	8,894	7,040	15.1	1.5	20.8	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	2,205	1,260	45.2	0.8	42.9	株式会社谷澤総合鑑定所	6.1	6.1
		MID今橋ビル	3,270	2,310	3,299	2,290	30.0	0.9	30.6	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	1,982	1,360	32.0	0	31.4	株式会社谷澤総合鑑定所	5.9	5.9
		北浜MIDビル	10,800	8,640	10,787	8,510	21.2	1.5	21.1	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	2,170	3,493	2,160	39.2	0.5	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	1,150	1,127	1,140	1.7	0.9	1.2	株式会社谷澤総合鑑定所	5.5	5.5
小 計			132,290	110,070	132,266	101,360	23.4	7.9	23.4	-	-	-
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	2,583	2,840	2.2	2.2	9.9	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	25,081	23,900	8.4	0.8	4.7	大和不動産鑑定株式会社	5.4	5.4
小 計			28,880	26,480	27,665	26,740	7.4	1.0	3.3	-	-	-
合 計			161,170	136,550	159,931	128,100	20.5	6.2	19.9	-	-	-

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2012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。
- 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。
- 「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

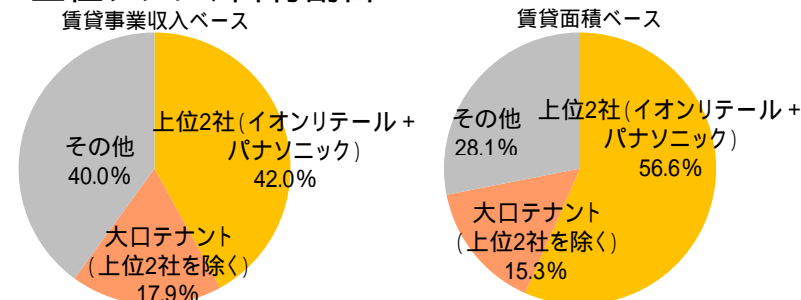


### 大口テナントの概要

テナント名	入居物件名	契約満了日 (注1)	賃貸面積 (㎡)	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	37.0
パナソニック株式会社(注3)	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	19.6
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	2.1
NTT番号情報株式会社(注6)	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	2015年3月31日	4,531.23	1.7
MIDプロパティマネジメント株式会社(注7)	ツイン21、松下IMPビル、御堂筋MIDビル	2012年11月30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
株式会社ミズシマ・アンド・アオヤマ	松下IMPビル	2014年6月30日	3,998.83	1.5
合計			196,570.74	71.9

- 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。
  - パナソニック株式会社とパナソニック電工株式会社は、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。
  - 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。
  - NTT番号情報株式会社は、2012年7月1日付でNTTタウンページ株式会社に社名変更しております。
  - 本投資法人は、2012年6月8日付で御堂筋MIDビルの賃貸借契約につき解約覚書(解約面積:1,807.18㎡ 解約日:2012年11月30日)を締結しております。

### 上位テナント占有割合



## テナント動向(2)

来年度以降もツイン21 OBPパナソニックタワーの一棟使用を継続すべく契約期間及び賃料等を交渉中



### ツイン21 OBPパナソニックタワーの現状及び交渉状況

- ・パナソニックによる一棟使用の継続(現契約期間: ~ 2013年3月31日)
- ・賃料減額要請への対応として、賃料単価を下げるのではなく、未使用フロアに対するフリーレント設定(38フロア中最大10フロア)で対応(2010年4月30日付「主要テナントとの貸室賃貸借契約変更覚書締結に関するお知らせ」に基づく)
- ・物件の有効活用及び次年度以降の賃貸条件等について月1回の定例ミーティングを実施中

ツイン21	
所在地	大阪府中央区城見二丁目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OBP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。 OBP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

### テナントの要望事項への対応 共用部の段階的リニューアル

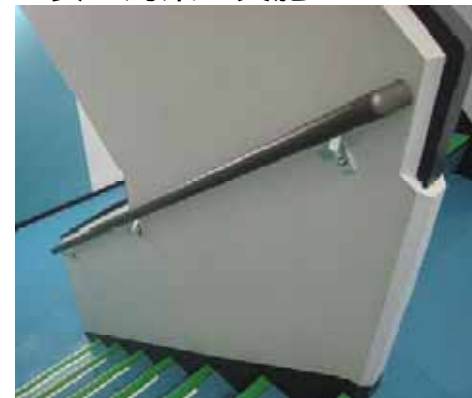


執務フロア



レストランフロア

### 安全対策の実施



非常階段に手すりと蓄光テープを設置





# CSRへの取り組み

## DBJ Green Building認証の取得、防災・事業継続計画（BCP）の対策推進



### DBJ Green Building認証を取得 認証取得物件について

ツイン21 (2012年2月認証取得)		松下IMPビル (2012年2月認証取得)		北浜MIDビル (2012年2月認証取得)	
					
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

### 防災・事業継続計画（BCP）対策の推進

#### 消防・防災訓練の定期実施（松下IMPビル）

・テナント参加型の防災訓練を実施。消防署指導のもと実践的な避難訓練や消火活動により、対応方法の習得と防災意識の向上を図る。



#### マルチテナントビル全てに防災備品を常備

・災害時におけるテナントフォローの一環として、マルチテナントビル全7物件に防災グッズを常備。





# テナント満足度調査

「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


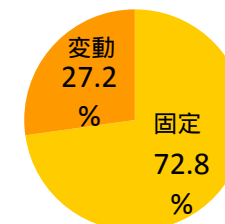
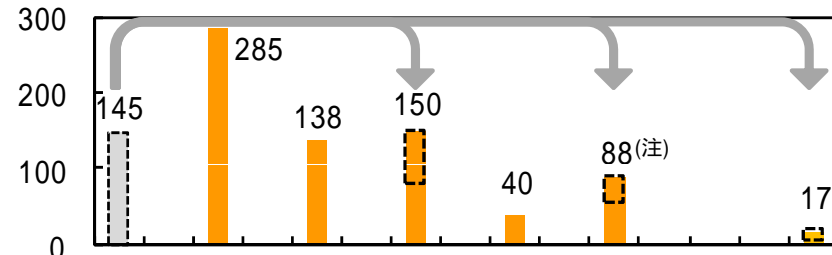
因子	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	差異 (2010年度 2011年度)
FM(建物管理会社)対応のよさ	72.9	76.7	74.4	73.9	76.3	+ 2.4
PM対応のよさ	67.3	68.9	66.5	68.3	70.3	+ 2.0
ビルの快適性	49.5	54.2	52.2	55.1	56.5	+ 1.4
安全対策	65.7	68.0	63.0	66.2	66.9	+ 0.7
清掃・清潔性	71.1	73.1	71.1	71.5	72.1	+ 0.6
ビル施設・設備の使いやすさ	59.0	60.4	57.2	65.2	65.5	+ 0.3
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

## 5 . 財務戰略

---

<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(12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 style="text-align: center;"> <p>長期・短期比率</p>  <p>長期借入金 100.0 %</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>固定化比率</p>  <p>変動 27.2 %      固定 72.8 %</p> </div> </div> <p style="text-align: right;">(2012年7月31日現在)</p>																														
<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 style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">銀行別借入状況 (百万円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">借入先</th> <th style="text-align: center;">借入額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>みずほコーポレート銀行</td><td style="text-align: right;">10,500</td></tr> <tr><td>三井住友信託銀行</td><td style="text-align: right;">9,400</td></tr> <tr><td>三井住友銀行</td><td style="text-align: right;">9,400</td></tr> <tr><td>あおぞら銀行</td><td style="text-align: right;">9,300</td></tr> <tr><td>日本政策投資銀行</td><td style="text-align: right;">9,200</td></tr> <tr><td>りそな銀行</td><td style="text-align: right;">6,000</td></tr> <tr><td>三菱UFJ信託銀行</td><td style="text-align: right;">5,900</td></tr> <tr><td>信金中央金庫</td><td style="text-align: right;">5,000</td></tr> <tr><td>池田泉州銀行</td><td style="text-align: right;">2,600</td></tr> <tr><td>西日本シティ銀行</td><td style="text-align: right;">2,000</td></tr> <tr><td>百五銀行</td><td style="text-align: right;">1,000</td></tr> <tr><td>みなと銀行</td><td style="text-align: right;">1,000</td></tr> <tr><td>南都銀行</td><td style="text-align: right;">500</td></tr> <tr style="background-color: #f4a460;"> <td style="text-align: center;"><b>借入総額</b></td> <td style="text-align: right;"><b>71,800</b></td> </tr> </tbody> </table> </div> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">返済期限の分散状況 (億円)</p>  <p style="text-align: center;">13期 14期 15期 16期 17期 18期 19期 20期 21期 22期 23期 24期 25期 26期 27期</p> </div> </div> <p style="text-align: right;">(2012年7月31日現在)</p>	借入先	借入額	みずほコーポレート銀行	10,500	三井住友信託銀行	9,400	三井住友銀行	9,400	あおぞら銀行	9,300	日本政策投資銀行	9,200	りそな銀行	6,000	三菱UFJ信託銀行	5,900	信金中央金庫	5,000	池田泉州銀行	2,600	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>71,800</b>
借入先	借入額																														
みずほコーポレート銀行	10,500																														
三井住友信託銀行	9,400																														
三井住友銀行	9,400																														
あおぞら銀行	9,300																														
日本政策投資銀行	9,200																														
りそな銀行	6,000																														
三菱UFJ信託銀行	5,900																														
信金中央金庫	5,000																														
池田泉州銀行	2,600																														
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>71,800</b>																														
	<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>																														

注:  
23期を返済期限とする88億円のうち45億円については、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

# 借入金等の状況(2012年7月31日現在)

2012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 (3年3ヶ月)	みずほコーポレート銀行、三井住友信託銀行、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、三井住友信託銀行、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	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	4,500百万円	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、三井住友信託銀行、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6)	2016年 7月31日	期日一括	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、三井住友銀行、りそな銀行、三菱UFJ信託銀行、 池田泉州銀行	2012年 7月31日	8,500百万円	全銀協日本円 TIBOR + 0.6%	2015年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
	タームローン (5年)	三井住友信託銀行、あおぞら銀行	2012年 7月31日	4,300百万円	全銀協日本円 TIBOR + 0.8% (注5)	2017年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
	タームローン (7年)	日本政策投資銀行	2012年 7月31日	1,700百万円	1.52375% (注6)	2019年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
合計				71,800百万円				

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。
- 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1.141%(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	資金用途
極度ローン基本契約	みずほコーポレート銀行、三井住友信託銀行、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 . Appendix

---

# 財務諸表(1)



## 貸借対照表

区 分	第11期 (2011年12月31日現在)		第12期 (2012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	15,193	8.6	15,774	8.9	580	3.8
現金及び預金	9,411		10,093		681	
信託現金及び信託預金	5,571		5,507		63	
営業未収入金	140		138		1	
前払費用	69		33		35	
繰延税金資産	0		0		0	
固定資産 合計	161,368	91.4	160,526	91.1	841	0.5
1.有形固定資産						
信託建物	61,124		61,498		641	
減価償却累計額	10,112		11,127			
信託構築物	106		109		0	
減価償却累計額	11		12			
信託工具、器具及び備品	368		399		7	
減価償却累計額	122		144			
信託土地	109,210		109,210		-	
信託建設仮勘定	-		1		-	
有形固定資産合計	160,564	90.9	159,933	90.7	630	0.4
2.無形固定資産						
ソフトウェア	0		1		0	
商標権	0		0		0	
無形固定資産合計	1	0.0	1	0.0	0	89.4
3.投資その他の資産						
投資有価証券	187		182		4	
敷金及び保証金	10		10		-	
長期前払費用	605		398		207	
投資その他の資産合計	802	0.5	591	0.3	211	26.4
資産合計	176,561	100.0	176,300	100.0	260	0.1

区 分	第11期 (2011年12月31日現在)		第12期 (2012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	17,069	9.7	16,982	9.6	87	0.5
営業未払金	284		292		8	
1年内返済予定の長期借入金	14,750		14,750		-	
未払金	796		721		74	
未払費用	134		138		3	
未払分配金	11		9		1	
未払法人税等	1		1		0	
未払消費税等	22		26		3	
前受金	686		688		2	
その他	383		353		30	
固定負債 合計	67,702	38.3	67,506	38.3	195	0.3
長期借入金	57,300		57,175		125	
預り敷金及び保証金	8,325		8,202		123	
信託預り敷金及び保証金	2,076		2,128		52	
負債合計	84,772	48.0	84,488	47.9	283	0.3
(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( )	1,416		1,439		22	
剰余金合計	1,416		1,439		22	
投資主資本合計	91,789		91,812		22	
純資産合計	91,789	52.0	91,812	52.1	22	0.0
負債純資産合計	176,561	100.0	176,300	100.0	260	0.1

うち 期中発生 of 資本的支出505百万円(物件別詳細はp.37参照)

# 財務諸表(2)



## 損益計算書

区 分	第11期 (2011年7月1日～2011年12月31日)		第12期 (2012年1月1日～2012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	5,776	100.0	5,717	100.0	59	1.0
貸貸事業収入	5,384		5,338			
その他貸貸事業収入	392		378			
2. 営業費用	3,691	63.9	3,644	63.8	46	1.3
貸貸事業費用	3,132		3,065			
資産運用報酬	428		428			
資産保管手数料	8		8			
一般事務委託手数料	45		44			
役員報酬	10		9			
その他営業費用	66		87			
営業利益	2,085	36.1	2,072	36.2	13	0.6
3. 営業外収益	5	0.1	18	0.3	13	270.7
受取利息	1		1			
未払分配金戻入	3		1			
固定資産税還付金	-		15			
その他	0		0			
4. 営業外費用	673	11.7	649	11.4	24	3.6
支払利息	464		446			
融資関連費用	209		202			
その他	0		0			
経常利益	1,416	24.5	1,441	25.2	24	1.7
5. 特別利益	30	0.5	-	-	-	-
受取保険金	30		-			
6. 特別損失	29	0.5	-	-	-	-
災害による損失	29		-			
税引前当期純利益	1,418	24.6	1,441	25.2	23	1.6
法人税等	1	0.0	1	0.0	0	1.5
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	1,416	24.5	1,439	25.2	22	1.6
前期繰越利益	0		0			
当期末処分利益又は当期末処理損失( )	1,416		1,439		22	1.6

### 貸貸事業収入 内訳

貸貸料	4,174
共益費	1,017
駐車場収入	146

### 貸貸事業費用 内訳

管理業務費	713
水道光熱費	456
公租公課	567
損害保険料	35
修繕費	118
減価償却費	1,077
固定資産除却損	60
その他貸貸事業費用	36

# 財務指標・決算指標



指標	第11期実績 (2011年7月1日～ 2011年12月31日)	第12期実績 (2012年1月1日～ 2012年6月30日)	備考
実質運用日数	184日	182日	-
賃貸NOI	3,741百万円	3,789百万円	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)	4.6%	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)	2,513百万円	2,577百万円	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	13,689円	14,038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	499,873円	499,998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)	6.4倍	6.6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)	0.4倍	0.4倍	期末投資口価格 / 1口あたり純資産額
株価収益率(PER)	11.9倍	12.8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	6.7倍	7.2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、2012年6月29日の終値である201,700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	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃料	1,688	702	242	235	-	21	-	726	59	44	236	73
共益費	543	280	52	31	-	-	-	-	22	12	58	16
駐車場収入	61	49	4	5	-	1	-	-	9	1	8	2
賃貸事業収入	2,293	1,033	299	271	-	23	-	726	91	58	303	92
水道光熱費収入	139	93	26	23	-	-	-	-	6	5	35	11
解約違約金	10	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	3
その他収入	9	3	2	3	-	0	-	-	0	0	2	1
その他賃貸事業収入	159	96	28	26	-	0	-	-	6	5	38	16
賃貸事業収益	2,453	1,129	327	298	-	23	-	726	97	64	341	108
管理業務費	335	196	51	39	-	1	-	11	15	8	38	11
支払手数料	0	1	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-
水道光熱費	220	131	29	23	-	0	-	-	8	4	26	11
公租公課	224	138	19	49	-	7	-	61	13	6	23	8
損害保険料	13	7	1	1	-	0	-	6	0	0	1	0
修繕費	67	19	7	2	-	0	-	-	6	5	1	2
その他賃貸事業費用	20	9	1	0	-	0	-	-	-	0	0	-
賃貸事業費用	883	503	110	116	-	11	-	79	44	26	91	34
NOI ( - )	1,569	626	217	181	41	12	78	646	53	38	250	74
NOI 利回り (取得価格ベース) (年間ベース)	4.6%	5.1%	5.7%	4.4%	3.6%	2.1%	5.7%	5.0%	3.2%	3.8%	4.6%	4.2%
減価償却費	473	255	38	60	14	5	19	115	24	12	39	17
固定資産除却損	2	8	-	-	-	-	38	-	1	9	-	-
賃貸事業利益 ( - - )	1,094	362	178	120	27	6	20	530	27	15	211	56
資本的支出	312	148	-	-	4	-	31	-	3	3	-	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。
  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、固定資産除却損及び賃貸事業利益以外は記載しておりません。

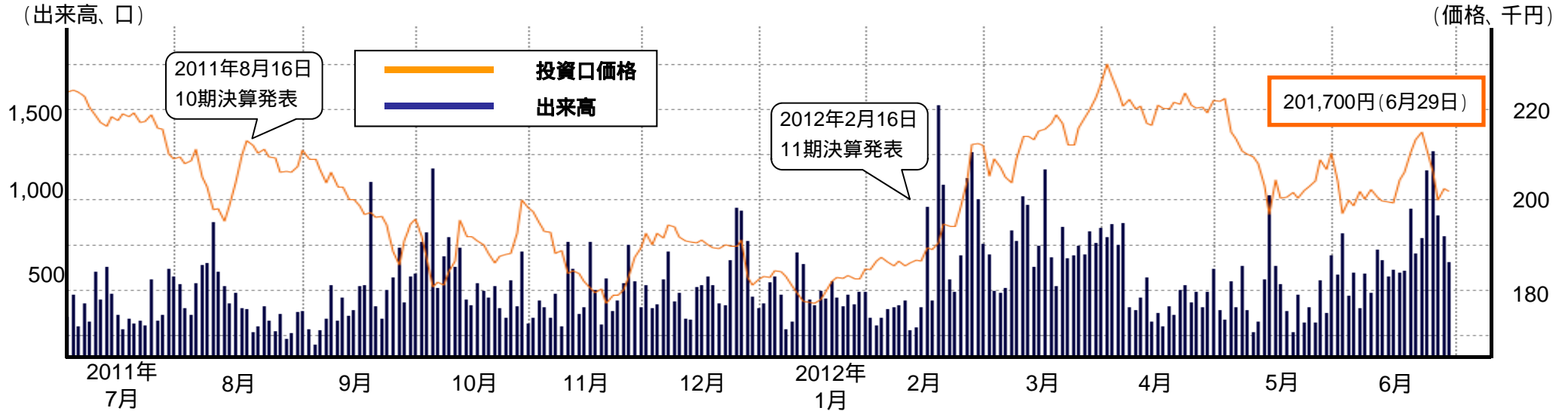
# 投資口価格の推移



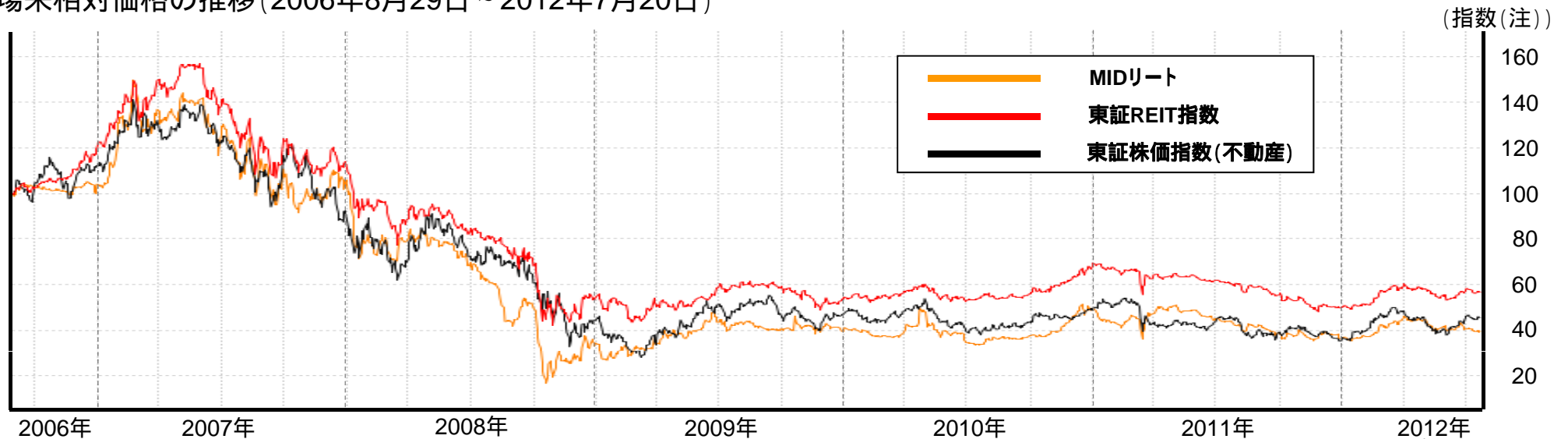
2011年度末にかけて上昇するも欧州債務問題や相場の需給環境が重し

## 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7月20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.

(出所: Bloomberg)

# 投資主の状況

12期末の投資主は12,851人、個人投資家が増加し過去最高

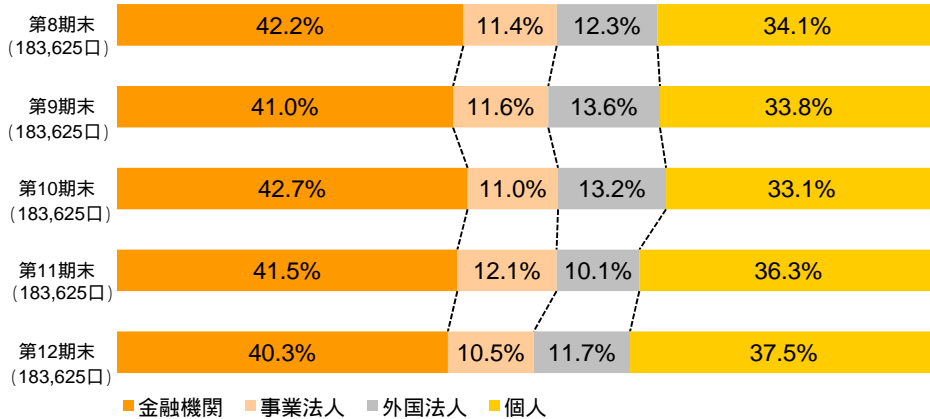


## 投資主数の推移

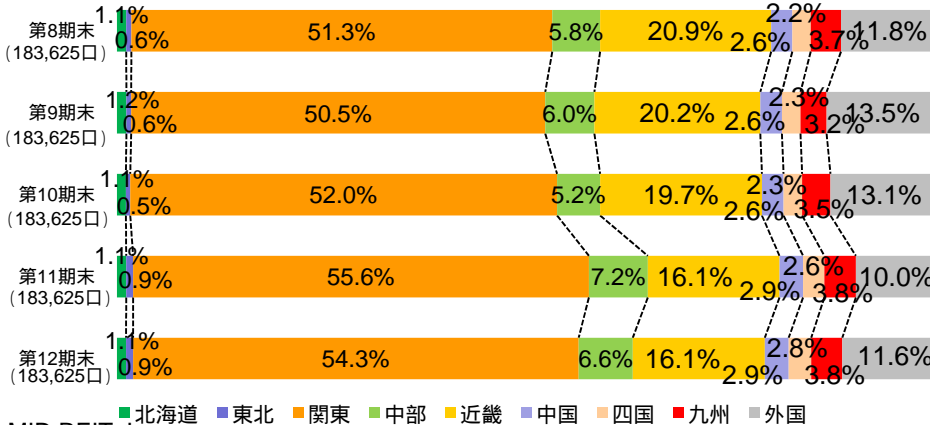


## 投資主属性分析(投資口数比率)

### 所有者属性別分析



### 地域別分析



## 上位投資主

### 上位10社(2012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11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)	38,483	20.96	+ 10,622
MID都市開発株式会社	9,200	5.01	0
野村信託銀行株式会社(投信口)	8,675	4.72	1,969
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,691	2.55	517
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	4,460	2.43	+ 677
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	3,883	2.11	1,076
四国旅客鉄道株式会社	2,478	1.35	+ 361
株式会社広島銀行	1,892	1.03	0
株式会社第三銀行	1,465	0.80	0
ビー・ビー・エイチ・ジー・エムオー・フレキシブル・イクイティーズ・ファンド	1,442	0.79	+ 115
合計	76,669	41.75	-

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8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	14,374	7.83	2012年8月3日
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社 日興アセットマネジメント株式会社	10,472	5.70	2012年6月6日
富士火災海上保険株式会社	9,714	5.29	2008年10月7日
みずほ信託銀行株式会社 みずほ投信投資顧問株式会社 新光投信株式会社	9,271	5.05	2012年5月9日
MID都市開発株式会社	9,200	5.01	2007年1月10日

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

# 資産運用会社の概要

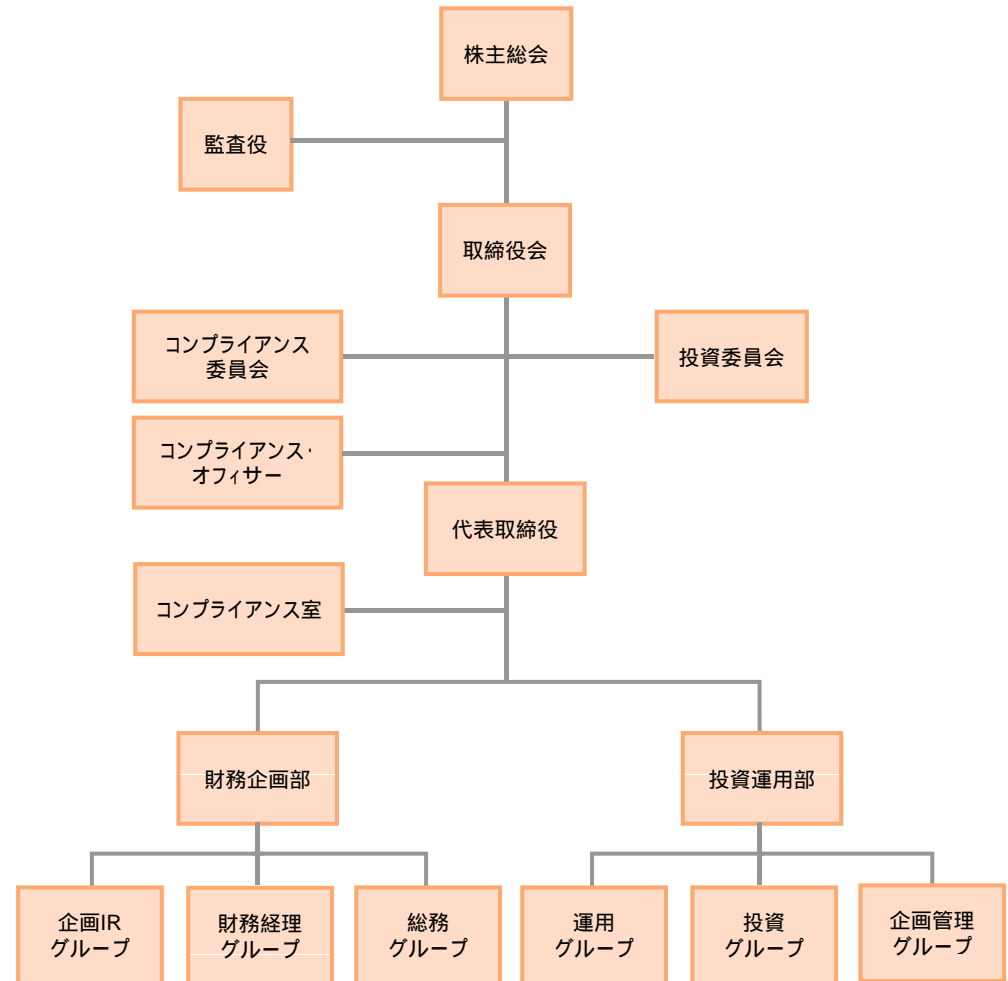
関西電力株式会社からの役員派遣を受け入れ、スポンサーとの協働体制を強化



## 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	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	34名(うち派遣社員4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 グループ経営管理支援グループ チーフマネジャー)
	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>	



# ホームページの紹介

## 全面リニューアル



本投資法人は、透明性の高い資産運用を目指し、ホームページを活用して正確な情報を迅速かつ分かり易く提供できるよう努めております。



■個人投資家の皆様へ  
Jリートを分かり易く説明している情報サイトの紹介や、MIDリート投資法人が参加した個人投資家様向けのIRイベントを紹介いたします。

■IRメール配信サービス  
ご登録いただくと、最新のニュースリリースやホームページの更新情報等を電子メールにてお知らせいたします。

■大阪圏統計集  
大阪圏の情報（世界・国内ランキング、オフィスマーケットの状況等）をご確認いただけます。

■社長ビデオメッセージ  
MIDリート投資法人の特徴や成長戦略を動画メッセージで紹介いたします。

■お問い合わせ  
資料請求や質問をメールフォームからお問い合わせいただけます。また基本的なQ&A、分配金に関するお問い合わせ先もご確認いただけます。

■TOPICS  
MIDリート投資法人が参加する個人投資家様向けのIRイベント等の情報をご確認いただけます。

■最新データ  
直近の確定分配金、予想分配金、保有物件数、資産規模、稼働率を一目でご確認いただけます。

ホームページアドレス  
<http://www.midreit.jp/>

- 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

