



MIDリート投資法人 (銘柄コード:3227)

第14期 決算説明資料 (2013年1月1日～2013年6月30日)

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

MIDリートマネジメント株式会社



大阪 難波八阪神社「道頓堀川 船渡御」

1. 決算ハイライト	3
2. マーケットデータ	12
3. MIDリートの特徴	17
4. 運用実績	22
5. 財務戦略	31
6. 投資主/投資口の状況	34
7. Appendix	37



肥後橋MIDビル

1. 決算ハイライト

第14期運用状況(実績)

パナソニック大阪京橋ビルの売却損の計上により、前期及び当初予想比ともに減益



当初予想と実績

科目	第13期実績 (2012年7月1日～ 2012年12月31日)	第14期当初予想 (2013年1月1日～ 2013年6月30日) <small>(2013年2月14日時点)</small>	第14期修正予想 (2013年1月1日～ 2013年6月30日) <small>(2013年5月29日時点)</small>	第14期実績 (2013年1月1日～ 2013年6月30日)		
					第13期実績比	第14期当初予想比
実質運用日数(日)	184	181	181	181	—	—
営業収益(百万円)	5,628	5,454	5,449	5,457	▲171	2
営業利益(百万円)	1,881	1,856	609	646	▲1,234	▲1,209
経常利益(百万円)	1,325	1,326	78	105	▲1,219	▲1,220
当期純利益(百万円)	1,323	1,324	76	104	▲1,219	▲1,219
1口当たり分配金(円)	7,210	7,210	418	567	▲6,643	▲6,643

主な増減要因

(単位:百万円)

第13期(前期実績)と第14期(実績)の主な増減要因	第14期(当初予想)と第14期(実績)の主な増減要因
営業収益 ▲171: 大口テナント退去に伴う減収等 営業費用 1,063: パナソニック大阪京橋ビル売却損の発生等 営業外費用 ▲14: 支払利息・融資関連費用の減少等	営業費用 1,212: パナソニック大阪京橋ビル売却損の発生等

<p>分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1口当たり分配金: 567円 ・当初予想(2013年 2月14日時点)比: ▲6,643円、▲92.1% ・修正予想(2013年 5月29日時点)比: 149円、 35.6% ・前期比: ▲6,643円、▲92.1%
<p>内部成長</p>	<p>テナントリレーションの維持向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 松下IMPビルの大口テナント退去(約1,141坪)により、ポートフォリオ全体の稼働率は低下するも、新規テナントの誘致等により、高稼働を維持 ・期末稼働率: 96.3%(前期末比: ▲1.3%) (詳細はP24参照) ■ ツイン21共用部リニューアルの実施により、既存テナントの満足度及び利便性の向上を図るとともに、新規テナントの誘致に向けて物件競争力向上を目指す(詳細はP23参照)
<p>外部成長</p>	<p>ポートフォリオの質の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ スポンサーパイプラインを活用した資産入替実施(譲渡: パナソニック大阪京橋ビル、取得: 肥後橋MIDビル) ・含み損が大きいパナソニック大阪京橋ビルを譲渡 (売却損 約13億円) ・含み益のある肥後橋MIDビルを取得し、ポートフォリオ全体の含み損益を改善(約29億円(=1.1p)の改善) (詳細はP6、P7参照)
<p>財務戦略</p>	<p>安定した財務基盤の維持</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 2013年7月31日返済期限を迎えた借入金(285億円)のリファイナンスを完了 ・285億円のうち60億円返済、225億円借換(詳細はP32、P33参照) ■ LTV(期末有利子負債額/期末総資産額)水準: 41.3% (リファイナンス後の想定LTV: 39.2%) ■ 発行体格付: A-(安定的)(格付投資情報センター(R&I))

パナソニック大阪京橋ビルと肥後橋MIDビルの資産入替効果



ポートフォリオの質の改善

譲渡資産及び取得資産

■ 譲渡資産: パナソニック大阪京橋ビル



- 所在地 大阪市中央区城見
- 延床面積 17,143.04㎡
- 建築時期 1974年8月(築39年)
- 譲渡価格 6,120百万円
- 鑑定評価額 5,930百万円(※)

新たに申請を行う一団地型総合設計制度等に基づく容積率の緩和により新たに得られると想定された余剰容積の利用を前提とした価格

■ 取得資産: 肥後橋MIDビル

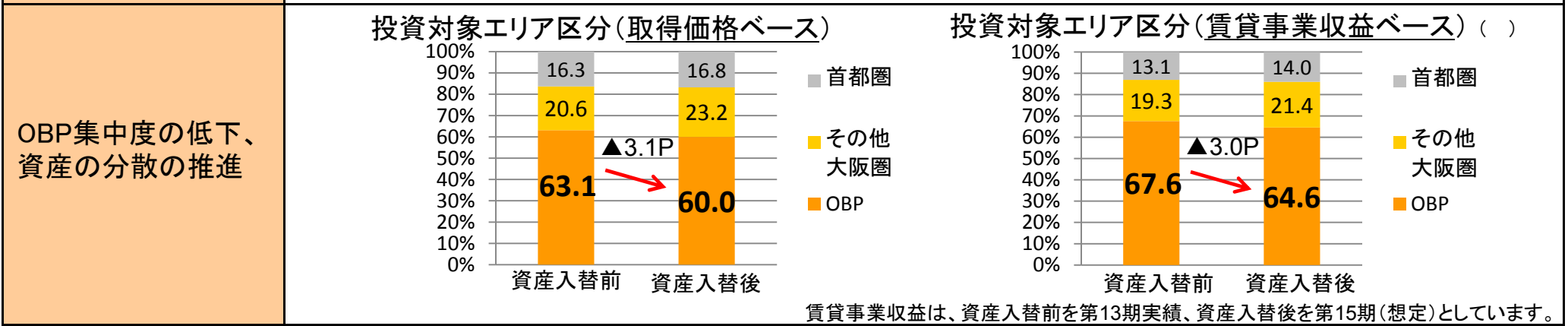


- 所在地 大阪市西区江戸堀
- 延床面積 6,519.63㎡
- 建築時期 2010年1月(築3年)
- 取得価格 3,000百万円
- 鑑定評価額 3,130百万円(取得時点)

DBJ Green Building認証 (シルバー2013) 取得済

ポートフォリオリスクの緩和、質の改善

ポートフォリオの質の改善	<ul style="list-style-type: none"> ・ポートフォリオ築年数の引き下げ (13期末 22.0年 → 14期末 21.3年(▲0.7年)) ・PML値の低下 (パナソニック大阪京橋ビル 7.2% → 肥後橋MIDビル 6.0%) ・含み損が大きいパナソニック大阪京橋ビルを譲渡し、含み益のある肥後橋MIDビルを取得することにより、ポートフォリオ全体の含み損益を改善(詳細はP28参照)
--------------	--



今期の取得実績

スポンサーパイプラインを活用し、スポンサーが開発した大阪のオフィスビルを取得



14期取得資産

■ 肥後橋MIDビル



- 所在地 大阪市西区江戸堀
- 敷地面積 797.86㎡
- 延床面積 6,519.63㎡
- 建築時期 2010年1月
- 構造 鉄骨造
- 階数 地上11階・地下1階
- 取得価格 3,000百万円
- 鑑定評価額 3,130百万円(取得時点)
- NOI利回り 5.5%(※)

※取得資産の鑑定評価書に基づくNOIを取得価格で除して算出し、小数第二位を四捨五入しています。



リフレッシュテラス(屋上階)

- DBJ Greenグリーンビルディング認証
シルバー2013取得済



- CASBEE大阪 Aクラス取得済

※2010年の大阪サステナブル建築賞
「奨励賞」を受賞



第15期及び第16期運用状況の予想

15期・16期は6,000円台で推移



運用状況の予想

科目	第14期実績 (2013年1月1日～2013年6月30日)	第15期予想 (2013年7月1日～2013年12月31日)		第16期予想 (2014年1月1日～2014年6月30日)	
			第14期実績比		第15期予想比
営業収益(百万円)	5,457	5,182	▲274	5,028	▲154
営業利益(百万円)	646	1,640	993	1,586	▲53
経常利益(百万円)	105	1,159	1,053	1,112	▲46
当期純利益(百万円)	104	1,157	1,052	1,110	▲46
1口当たり分配金(円)	567	6,300	5,733	6,044	▲256

前提条件

水道光熱費(賃貸事業費用)(百万円)	490	571	80	496	▲74
固定資産税等(百万円)	528	505	▲22	512	7
修繕費(百万円)	138	74	▲63	76	2
支払利息(百万円)	417	388	▲28	386	▲2
融資関連費用(百万円)	109	93	▲16	89	▲4
期末ポートフォリオ稼働率(%)	96.3	96.0	▲0.3	97.9	1.9

主な増減要因

(単位:百万円)

第14期(実績)と第15期(予想)の主な増減要因	第15期(予想)と第16期(予想)の主な増減要因
営業収益 ▲274: 物件譲渡および退去による賃貸事業収入の減少等 営業費用 ▲1,268: 前期計上した売却損が計上されないことによる反動減 営業外費用 ▲61: 借入金返済による支払利息・融資関連費用の減少等	営業収益 ▲154: 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 ▲100: 季節要因による水道光熱費の減少等 営業外費用 ▲6: 借入金返済による支払利息・融資関連費用の減少等

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2013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。

今後の戦略 ①

巡航分配金水準7,000円台の回復を目指す



分配金の水準について

・14期は大幅な資産売却損失により一時的に落ち込むが、15期・16期は6,000円台へ回復

資産規模について

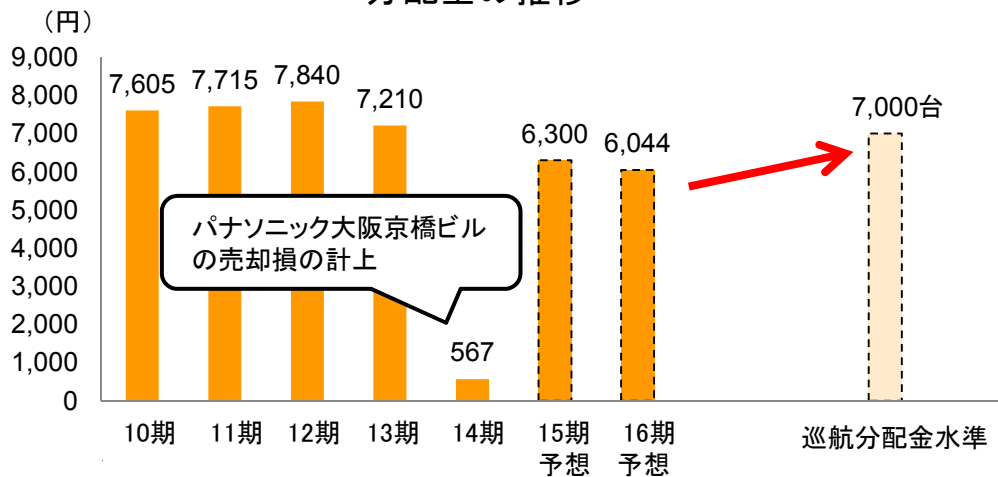
内部成長

- ・稼働率向上に向けた新規テナントリーシング強化
- ・既存テナントとの信頼関係の維持・向上と解約リスクの低減

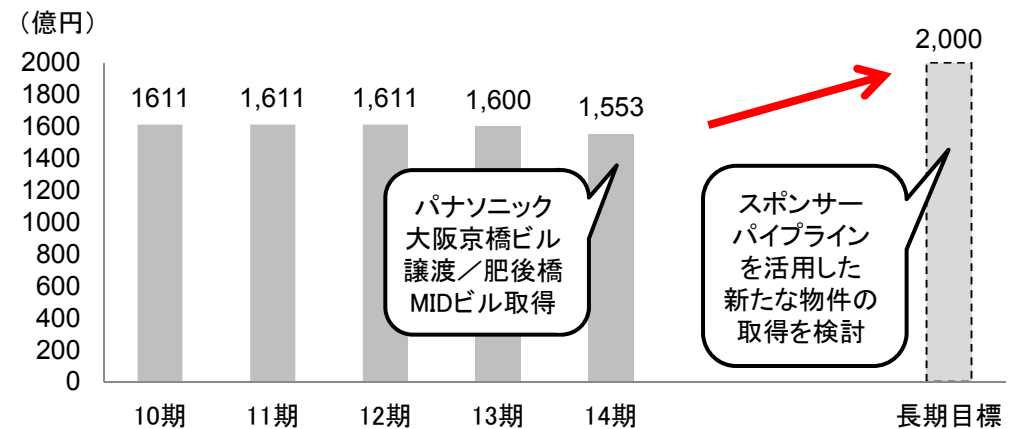
外部成長

- ・スポンサーパイプラインを活用し、長期的な資産規模の目標値を2,000億円程度とする方針は維持
- ・大阪圏のオフィスを中心に検討。但し、他のエリアや様々なアセットタイプについても柔軟に検討

分配金の推移



資産規模の推移



今後の戦略 ②

収益力の向上を企図し、ポートフォリオのさらなる質の改善を目指す



ポートフォリオの成長戦略

資産規模の拡大 (14期末時点: 1,553億円)	・MID都市開発のスポンサーパイプライン等を活用し、キャッシュフローが安定した競争力のある物件を取得し、資産規模の拡大(2,000億円)とOBP集中度の50%台(取得価格ベース)を目指す。
OBP集中度の低下 (14期末時点: 60.0%)	

MID都市開発の主な開発物件 (SPC活用による開発マネジメント受託案件を含む)

■ 開発実績と動向

物件Noは、下記「開発物件の概要」における物件番号を表します。物件①⑤は、本投資法人が取得しておりますが、物件②③④⑥⑦については、本投資法人が取得を決定している物件ではありません。

竣工時期	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
開発物件		①	②③④	⑤				⑥(予定)	⑦(予定)	

■ 開発物件の概要

					⑥(仮称)MID京都四条プロジェクト 用途: ホテル 所在地: 京都市下京区 ⑦(仮称)新・京橋MIDビル計画 用途: オフィス 所在地: 東京都中央区
①北浜MIDビル 用途: オフィス 所在地: 大阪市中央区 延床面積: 14,648.13㎡	②桜通MIDビル 用途: オフィス 所在地: 名古屋市中区 延床面積: 14,875.17㎡	③コンフォートホテル浜松 用途: ホテル 所在地: 浜松市中区 延床面積: 4,173.92㎡	④ドリーミン博多祇園 用途: ホテル 所在地: 福岡市博多区 延床面積: 5,880.72㎡	⑤肥後橋MIDビル 用途: オフィス 所在地: 大阪市西区 延床面積: 6,519.63㎡	
①MIDリート投資法人 2008年(4期)取得	②MIDリート投資法人 匿名組合出資持分 (出資の10%保有)			⑤MIDリート投資法人 2013年(14期)取得	⑦(旧)京橋MIDビル MIDリート投資法人 2008年(4期)譲渡

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との協働



スポンサーとの協働

■MID都市開発からの物件情報等の提供

- ・開発・保有物件及び運用受託物件等の売却に関する情報提供（オフィスビルに関しては優先交渉権）
- ・媒介受託物件等の売却に関する情報提供
- ・ウェアハウジング機能の提供

■MID都市開発の主な保有物件

※本投資法人が取得を決定している物件ではありません。

MID都市開発株式会社の概要（2013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99.36%）
URL	http://www.mid.co.jp/ （2013年3月期の決算公告を掲載）

用途	大阪圏	東京都
オフィスビル	 <p>なにかわ筋本町MIDビル （大阪市西区）</p>  <p>神戸伊藤町ビルディング （神戸市中央区）</p>	 <p>八重洲MIDビル （東京都中央区）</p>  <p>西銀MIDビル （東京都中央区）</p>  <p>MID日本橋堀留町ビル （東京都中央区）</p>
オフィスビル以外	<p style="text-align: center;">その他エリア</p>  <p>ドーミーイン博多祇園 （ホテル） （福岡市博多区）</p>  <p>コンフォートホテル浜松 （ホテル） （浜松市中区）</p>  <p>マックスバリュク留米 （商業） （福岡県久留米市）</p>	

2. マーケットデータ

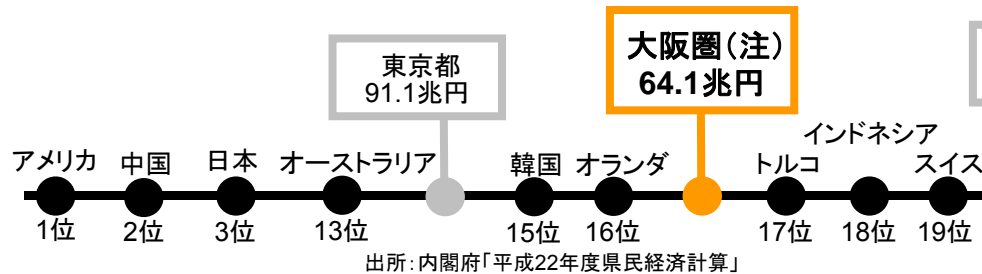
大阪圏の特徴

大阪圏の持つポテンシャル



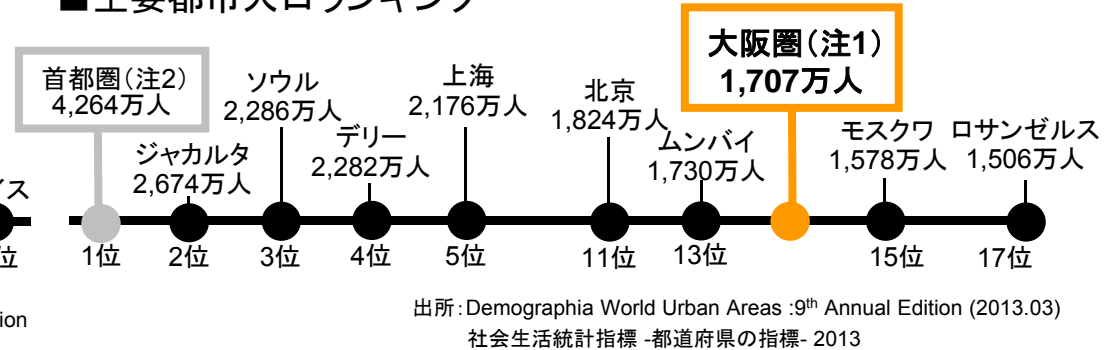
世界に通用する経済規模

■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。

大阪市内中心部のトピックス

■うめきたオープン

- ・JR大阪駅北側の通称「うめきた地区」の複合施設「グランフロント大阪」が2013年4月26日にオープン
- ・国の経済特区に指定され、「ナレッジキャピタル」や約4万4,000㎡の敷地に日本初上陸の店など266店が入る商業施設が目玉となっています。

■増え続ける商業施設

- ・2011年から2012年にかけて、「大丸梅田店(増床)」「JR大阪三越伊勢丹」「ルクア」「阪急うめだ本店(増床)」が開業。
- ・2013年「グランフロント大阪」、阿倍野地区の「あべのハルカス近鉄本店(増床)」の開業もあり、大阪市内の商業施設の店舗面積は大きく増加しています。



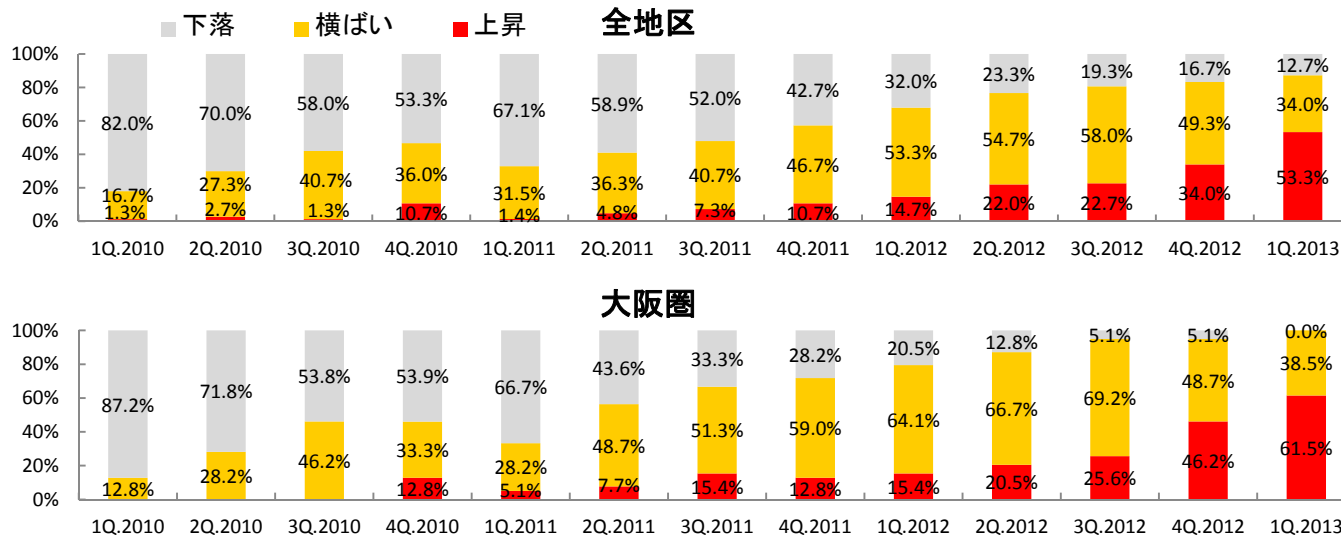
グランフロント大阪
注:本投資法人が取得を予定している物件ではありません。

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

直近1年間で地価は順調に上昇への動きが継続

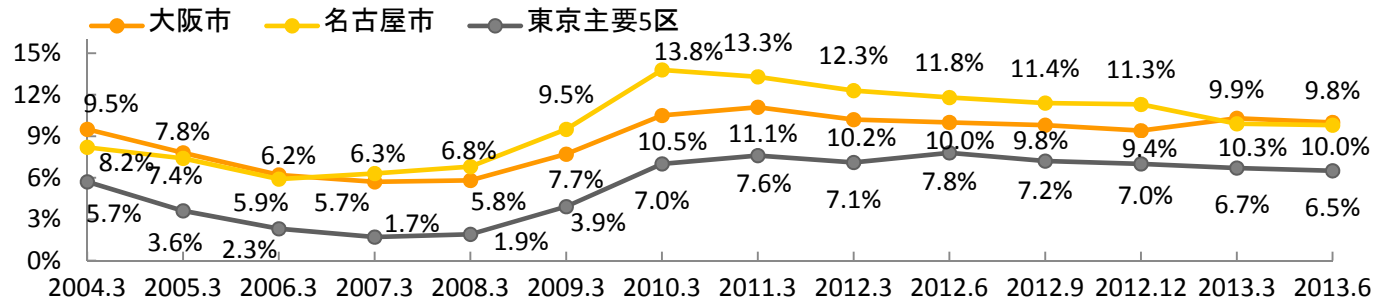


地価動向(地価LOOKレポート)の推移



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、心齋橋、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。

大阪・主要オフィスエリア22ゾーン別空室率(2013年6月末現在)

地区	空室率	2012年12月末比
淀屋橋	4.9%	▲1.3 p
北浜	7.7%	▲0.6 p
本町	13.1%	▲1.4 p
堺筋本町	11.3%	▲1.8 p
天満橋	12.6%	▲0.3 p
谷町四丁目	14.5%	0.7 p
OBP	3.5%	0.4 p
心齋橋	10.2%	0.7 p
長堀橋	12.8%	▲0.8 p
難波	8.8%	1.2 p
肥後橋	12.4%	0.1 p
西本町	8.8%	▲0.9 p
四ツ橋	10.8%	▲2.0 p
梅田	13.5%	7.5 p
堂島・中之島	6.1%	0.4 p
西天満	9.6%	1.0 p
南森町・東天満	9.5%	▲0.8 p
中津	5.1%	▲1.2 p
福島	2.9%	▲0.8 p
新大阪	8.3%	▲1.3 p
天王寺・阿倍野	11.3%	6.3 p
江坂	12.6%	▲0.6 p

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

大規模な新規供給は2013年がピーク



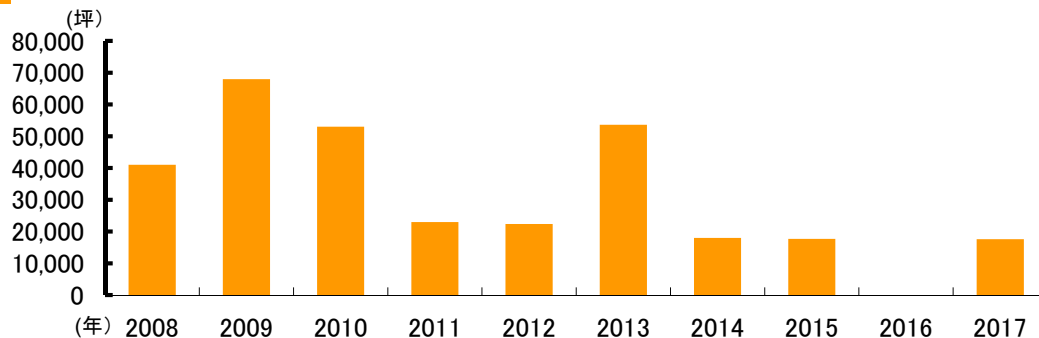
大阪主要エリアオフィスビル新築計画とエリア別供給面積(注)

単位:坪、()内はm²

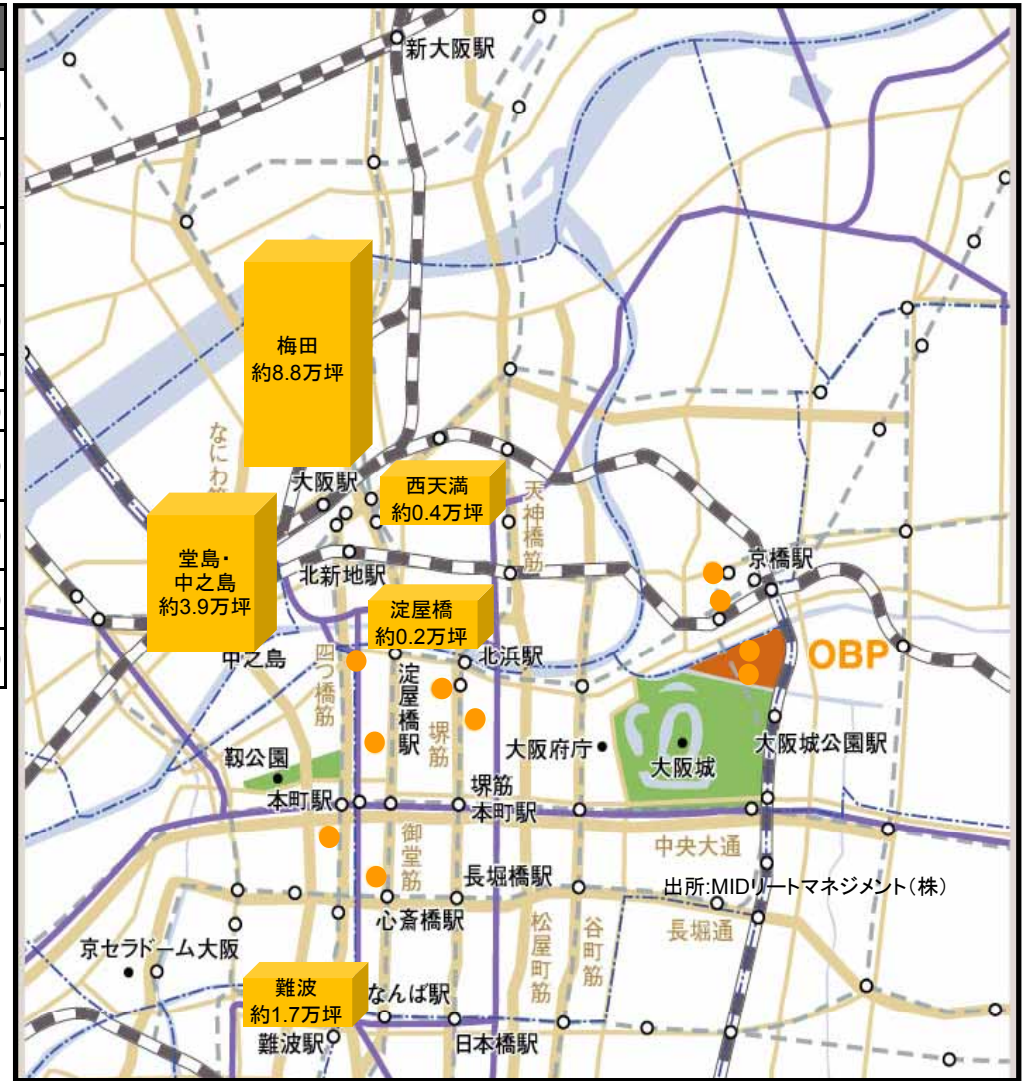
竣工年	年別貸床供給面積	No.	エリア	物件名称	貸床面積(予定)
2013年	53,600 (176,880)	1	堂島・中之島	ダイビル本館	7,600 (25,080)
		2	梅田	グランフロント大阪Bブロック (ノース・サウス)	24,000 (79,200)
		3	梅田	グランフロント大阪Aブロック	22,000 (72,600)
2014年	18,000 (59,400)	4	淀屋橋	淀屋橋ミッドキューブ	2,400 (7,920)
		5	天王寺・阿倍野	あべのハルカス	11,700 (38,610)
		6	西天満	宇治電ビルディング(仮称)	3,900 (12,870)
2015年	17,700 (58,410)	7	梅田	(仮称)清和梅田ビル	4,100 (13,530)
		8	堂島・中之島	新・新ダイビル(仮称)	13,600 (44,880)
2017年	17,600 (58,080)	9	堂島・中之島	中之島プロジェクト(西地区)	17,600 (58,080)
2019年	17,200 (56,760)	10	難波	南海会館ビル建替計画	17,200 (56,760)
2023年	38,000 (125,400)	11	梅田	梅田1丁目1番地計画	38,000 (125,400)

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(注)



注:概ね貸床面積が2,000坪(6,600m²)以上のオフィスビルを集計対象としており、貸床面積が未定の物件は含まれておりません。



注:地図中の●印は、14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

一部エリアの期待利回りと取引利回りに低下が見られる



期待利回りと取引利回り

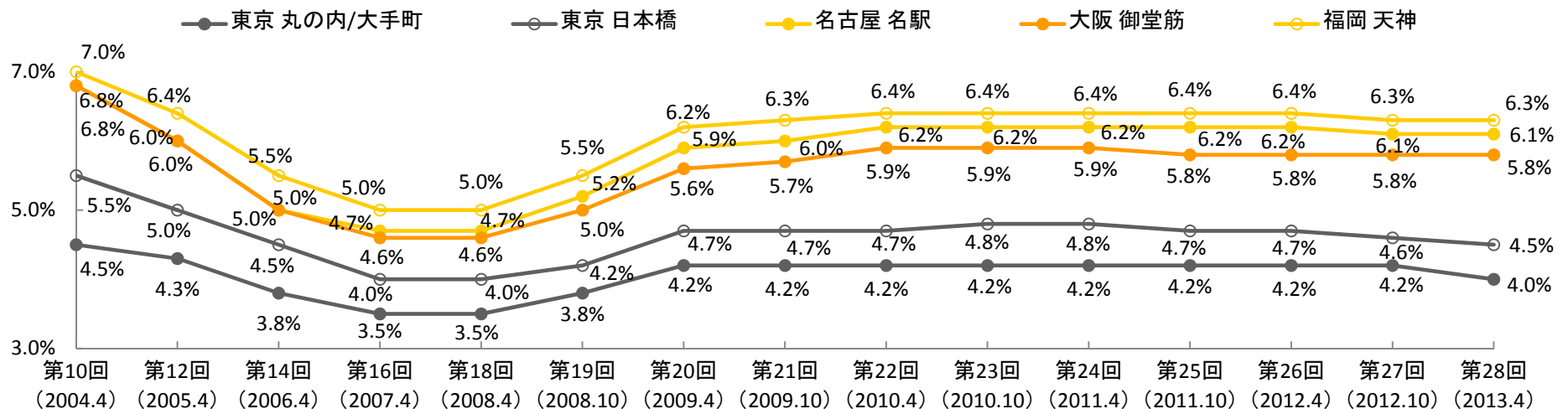
■各地区における標準的規模のAクラスビルの期待利回りと取引利回り

()内は前回調査時(調査時点:2012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	4.3% (4.5%)	4.0% (4.2%)
東京 日本橋周辺	4.7% (4.8%)	4.5% (4.6%)
名古屋 名駅周辺	6.3% (6.4%)	6.1% (6.1%)
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%)	6.3% (6.3%)

出所: 一般財団法人日本不動産研究所「第28回不動産投資家調査」(2013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

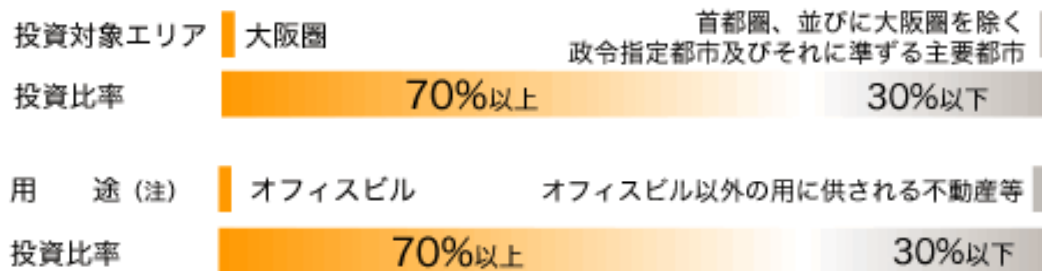


ポートフォリオ構築方針

■基本方針

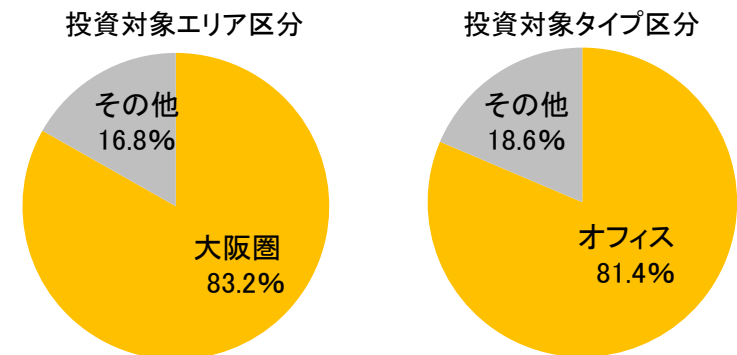
中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行う。

■投資対象エリア、投資対象タイプ(用途)



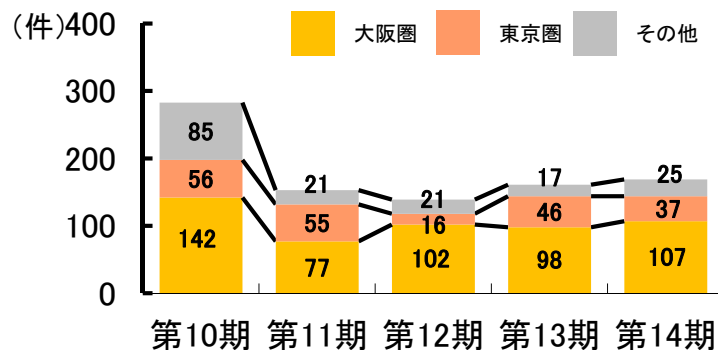
注:複数の用途に供される場合には、各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づき、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額を、当該用途別の取得価格に算入するものとします。

■第14期末時点のポートフォリオ(取得価格ベース)

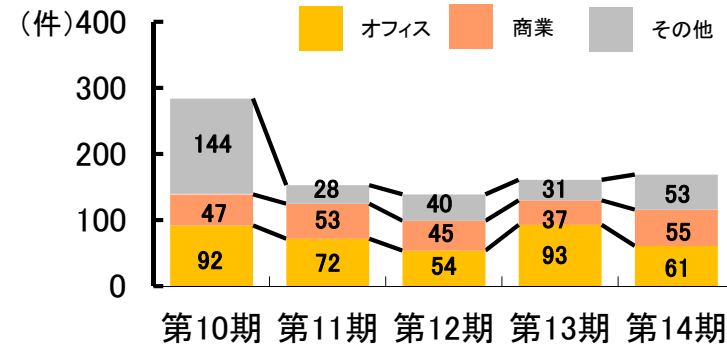


物件情報の取得状況

■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 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

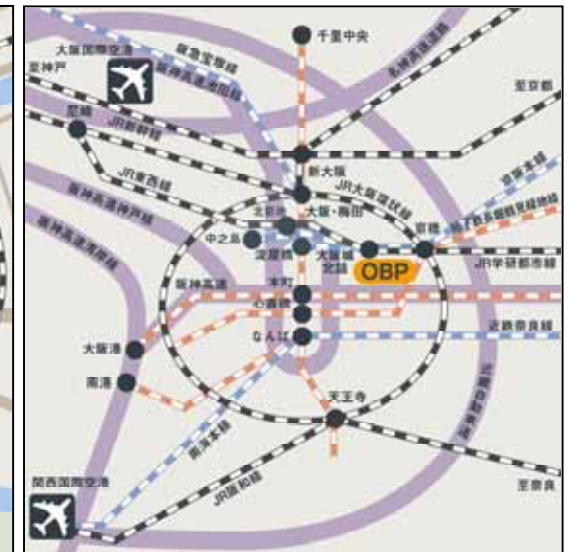
■ビジネス拠点性

敷地面積	約260,000㎡
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 (2013.6.1現在)	計501 (飲食店54、店舗93、事務所354)
就業者数 (2013.6.1現在)	計32,962人 (飲食店906人、店舗2,447人、事務所29,609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

ポートフォリオ一覧

運用物件 11物件（オフィスビル9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	44.9	82,396.80	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	15.8	37,375.89	3.2
		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	5.3	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	1.5	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	2.1	4,279.52	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	1.3	3,097.39	6.2
		北浜MIDビル	大阪市中央区	2008年2月	2008年4月	10,800	7.0	10,189.49	3.0
		MID西本町ビル	大阪市西区	1989年3月	2008年10月	3,550	2.3	3,877.38	5.6
		肥後橋MIDビル	大阪市西区	2010年1月	2013年6月	3,000	1.9	4,655.58	6.0
小計(9物件)			—	—	—	126,510	81.4	161,167.25	—
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	1.8	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	16.8	101,210.44	4.0
小計(2物件)			—	—	—	28,880	18.6	110,796.70	—
合計(11物件)			—	—	—	155,390	100.0	271,963.95	2.9

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。)
- 「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2013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。)に記載しております。
- 「PML値」とは、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社により算出された地震における損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から算出した「超過確率0.211%(再現期間475年)に対する建物の予想損失額」/「再調達価格」(%)を意味します。
- 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。

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"> ・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 ・安心安全な物件運用のため適切な内容・タイミングでの修繕・資本的支出を行い、テナント満足度の向上を企図 ・低炭素化社会へのニーズを踏まえ、省エネ・省CO2を実現する設備改修、リニューアルの実施
高稼働率維持に向けた既存テナント戦略	<ul style="list-style-type: none"> ・きめ細かな訪問やテナント満足度調査の実施による、館内増床等のテナントニーズの的確な把握と積極的提案 ・柔軟で誠実な対応による、テナントとの信頼関係の維持・向上と解約リスクの低減
新規テナント誘致に係るリーシング戦略	<ul style="list-style-type: none"> ・マーケット状況や物件特性の的確な把握と多様な新規テナントニーズへの迅速な対応による、空室期間の短縮や稼働率の向上への取り組み ・既存テナントのグループ企業や取引先企業に対する積極的な誘致活動の実施 ・大阪を地盤とする総合不動産企業グループをスポンサーとすることの強みを活かした効果的な活動の実施
物件競争力の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・テナント満足度調査結果やテナント指摘・要望等を反映した、計画的な改修工事等の実施
省エネ・省CO2対応	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネ設備・機器の導入によるCO2削減の取り組みを通じた、社会的な要請への適切な対応

賃貸事業収支の維持・向上に向けた取り組み(例)

稼働率向上を企図し、ツイン21の共用部改修に着手

■ ツイン21MIDタワーの共用部リニューアルを実施し、テナントの満足度及び利便性の向上を目指し、さらに、新規テナントの誘致に向け、物件競争力の維持・向上を図っています。

MIDタワー低層階(2~4階)のエレベーターホール

MIDタワー基準階のトイレ

改修前

改修後

改修前

改修後



資本的支出(CAPEX)

■ 14期の主な実績

テナント誘致対応工事(松下IMPビル)	81百万円
基準階共用部リニューアル(WC)(ツイン21)	65百万円
円形ホール調光システム改修(ツイン21)	59百万円
総合受信盤改修工事(ツイン21)	42百万円

■ 15期、16期の主な予定

基準階共用部リニューアル(WC)(ツイン21)	158百万円
気中遮断機交換(ツイン21)	60百万円
セキュリティボックス更新(松下IMPビル)	50百万円
空調整備工事(松下IMPビル)	49百万円

物件別稼働状況

ポートフォリオ稼働率は、松下IMPビルの大口テナント退去の影響により、稼働率▲1.3ポイント



用途	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	①第13期末 (2012年12月末) 稼働率 (%) (注2)	②第14期末 (2013年6月末) 稼働率 (%) (注2)	差異 ②-① (ポイント)	第14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	82,396.80	95.3	95.3	—	1,092.20	388.28	▲1,339.46	▲132.40
	松下IMPビル	37,375.89	94.8	86.3	▲8.5	1,297.74	86.72	▲4,014.43	▲337.98
	パナソニック大阪京橋ビル(注4)	—	100.0						
	御堂筋MIDビル	10,461.32	100.0	100.0	—	342.11	—	▲342.11	—
	MID REIT京橋ビル	4,833.88	100.0	100.0	—	—	—	—	—
	MID今橋ビル	4,279.52	91.1	91.3	0.2	379.49	—	▲373.03	—
	MID御堂筋瓦町ビル	3,097.39	100.0	100.0	—	—	—	—	—
	北浜MIDビル	10,189.49	98.2	98.2	—	—	—	—	—
	MID西本町ビル	3,877.38	91.6	96.7	5.1	83.94	126.40	—	▲8.69
	肥後橋MIDビル(注5)	4,655.58	—	93.1	—				
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	161,167.25	96.0	93.8	▲2.2	3,195.48	601.40	▲6,069.03	▲479.07
	オフィスビル以外稼働率	110,796.70	100.0	100.0	—	—	—	—	—
合計		271,963.95	97.6	96.3	▲1.3	3,195.48	601.40	▲6,069.03	▲479.07

増加面積 3,796.88㎡
減少面積 ▲6,548.10㎡
差し引き ▲2,751.22㎡

注:

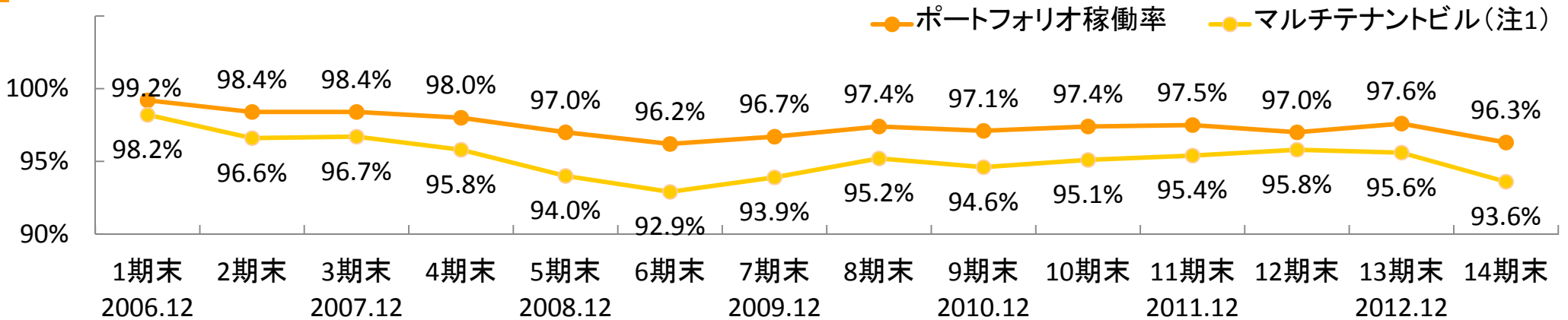
- 「賃貸可能面積」とは、2013年6月30日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビルは共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しております。
- 「稼働率」は、各期末における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しております(小数第2位を四捨五入して記載しております。)
- 用途別稼働率及び保有物件稼働率は、対象物件における各物件の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百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。)
- パナソニック大阪京橋ビルについては、2013年6月21日に譲渡しております。
- 肥後橋MIDビルについては、2013年6月21日に取得しております。

稼働率の推移

上場以来、大阪市のビジネスエリアの稼働率を上回る高稼働を維持



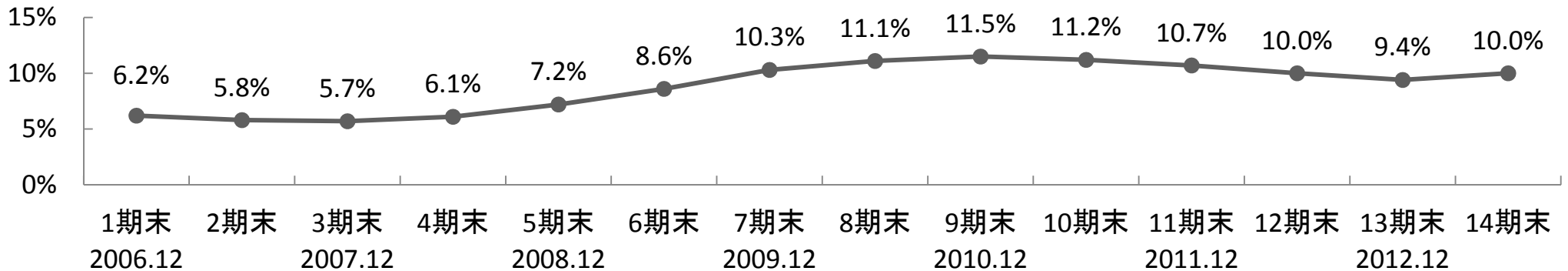
ポートフォリオ稼働率の推移（第1期末～第14期末）



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～2013年 5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、御堂筋MIDビル
 2013年 6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、肥後橋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P14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するも大部分は据え置きで契約更新



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 (㎡)	増減額 (百万円)※月額×6
賃料 更改	増額改定	1	59.56	0
	据え置き	76	16,019.22	—
	減額改定	8	3,343.83	▲12
計				▲12

■ 既存テナントとの契約変更状況(注2)

		件数	面積 (㎡)	増減額 (百万円)※月額×6
賃料 更改	増額改定	0	0.00	—
	減額改定	6	2,244.78	▲13
計				▲13

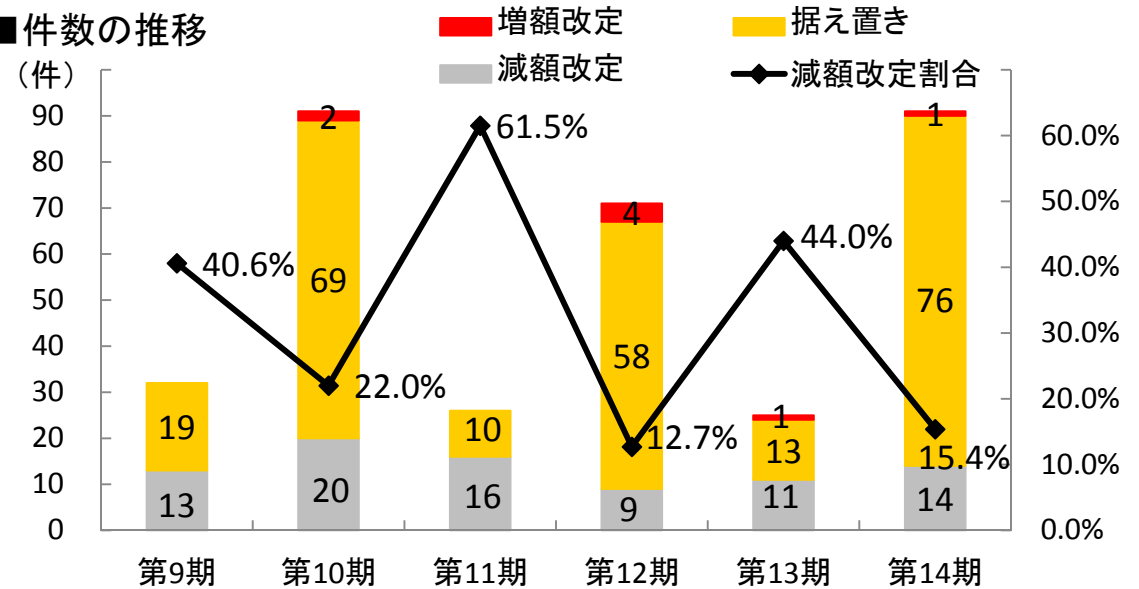
■ 新規契約の状況(注3)

		件数	面積 (㎡)	増減額 (百万円)※月額×6
直近 単価 比 (注4)	増額	1	258.56	0
	同額	0	0.00	—
	減額	15	3,538.32	▲35
計				▲34

- 注:
- 第14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14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14期中に新規入居したテナントとの契約状況ならびに第14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。

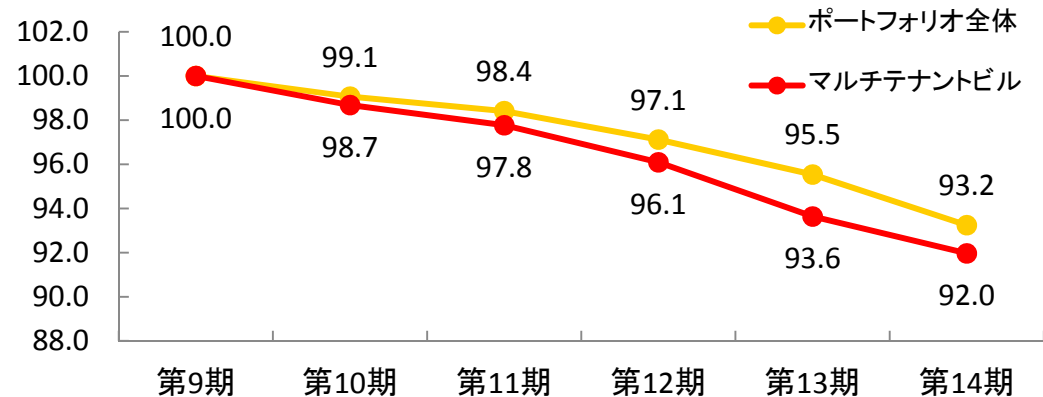
賃料改定動向

■ 件数の推移



■ 平均賃料単価の相対推移

(指数)



注:
第9期末以降、第14期まで継続保有している物件の平均賃料単価(賃貸面積坪当たり単価)を第9期末を100として記載しております。

組入物件

大阪市内10物件（うちOBP2物件）、千葉県1物件

用途	大阪圏			
オフィスビル	<p>■大阪ビジネスパーク(OBP)</p>  <p>ツイン21</p>  <p>松下IMPEビル</p>		<p>■新規取得(第14期)</p>  <p>北浜MIDビル</p>  <p>御堂筋MIDビル</p>  <p>MID今橋ビル</p>  <p>MID西本町ビル</p>  <p>MID御堂筋瓦町ビル</p>  <p>MID REIT京橋ビル</p>  <p>肥後橋MIDビル</p>	
	<p>大阪圏</p>  <p>コナミスポーツクラブ京橋</p>		<p>その他(千葉県)</p>  <p>イオンモール津田沼</p>	
オフィスビル以外	<p>匿名組合出資持分</p>  <p>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%) 2013年6月末稼働率86.0%</p>			

鑑定評価一覧

継続保有物件で11億円の下落。キャップレートはすべて横ばい、低下。



用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	第13期末 鑑定評価額 (百万円) (注2)	第14期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	第14期末 鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得 価格比 (%)	前期末比 (%)	帳簿 価格比 (%)	鑑定機関	第13期鑑定 レート (%) (注5)	第14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	47,200	68,581	46,800	▲31.9	▲0.8	▲31.8	森井総合鑑定株式会社	5.2	5.2
		松下IMPビル	24,600	18,800	23,650	18,200	▲26.0	▲3.2	▲23.0	株式会社谷澤総合鑑定所	5.5	5.4
		御堂筋MIDビル	8,290	6,790	8,872	6,720	▲18.9	▲1.0	▲24.3	株式会社谷澤総合鑑定所	4.9	4.9
		MID REIT京橋ビル	2,300	1,260	2,199	1,280	▲44.3	1.6	▲41.8	株式会社谷澤総合鑑定所	6.1	6.0
		MID今橋ビル	3,270	2,270	3,273	2,230	▲31.8	▲1.8	▲31.9	株式会社谷澤総合鑑定所	5.5	5.4
		MID御堂筋瓦町ビル	2,000	1,360	1,958	1,370	▲31.5	0.7	▲30.0	株式会社谷澤総合鑑定所	5.9	5.8
		北浜MIDビル	10,800	8,210	10,709	8,130	▲24.7	▲1.0	▲24.1	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	2,060	3,469	2,070	▲41.7	0.5	▲40.3	一般財団法人日本不動産研究所	5.4	5.4
		肥後橋MIDビル(注6)	3,000	—	3,036	3,140	4.7	—	3.4	一般財団法人日本不動産研究所	—	5.1
小 計			126,510	87,950	125,662	89,940	▲28.9	—	▲28.4	—	—	—
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	2,850	2,542	2,900	4.3	1.8	14.1	大和不動産鑑定株式会社	6.0	5.9
		イオンモール津田沼	26,100	24,400	24,871	24,400	▲6.5	0.0	▲1.9	大和不動産鑑定株式会社	5.3	5.3
		小 計	28,880	27,250	27,414	27,300	▲5.5	0.2	▲0.4	—	—	—
合 計			155,390	115,200	153,077	117,240	▲24.6	—	▲23.4	—	—	—

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。)
- 「鑑定評価額」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一般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2013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。
- 肥後橋MIDビルは、2013年6月21日に取得しております。

テナント動向

主要テナントはイオンリテールとパナソニック

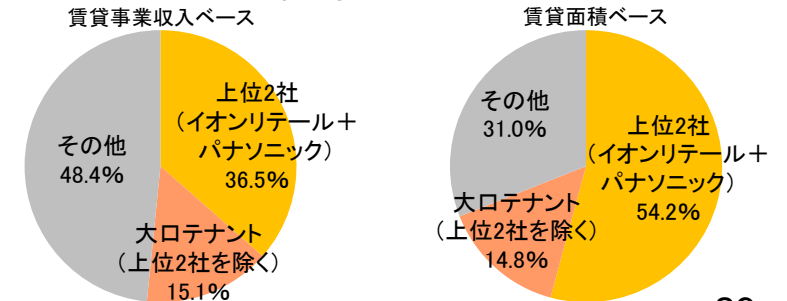


大口テナントの概要

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	38.6
パナソニック株式会社	ツイン21	2017年3月31日	40,787.33	15.6
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3)	9,586.26	3.7
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タウンページ株式会社	MID REIT京橋ビル	2015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3)	4,643.59	1.8
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
株式会社建設技術研究所	北浜MIDビル	－(注3)	4,077.50	1.6
総合警備保障株式会社	松下IMPビル	2014年3月31日	2,816.12	1.1
株式会社TKP	御堂筋MIDビル	－(注3)	2,710.60	1.0
合計			180,829.19	69.0

- 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



テナント満足度調査

BCPを重視するテナントが注目する「安全対策」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 : 2012年10月22日～2012年11月26日
 サンプル数 : 204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


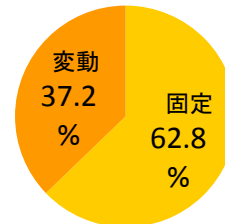
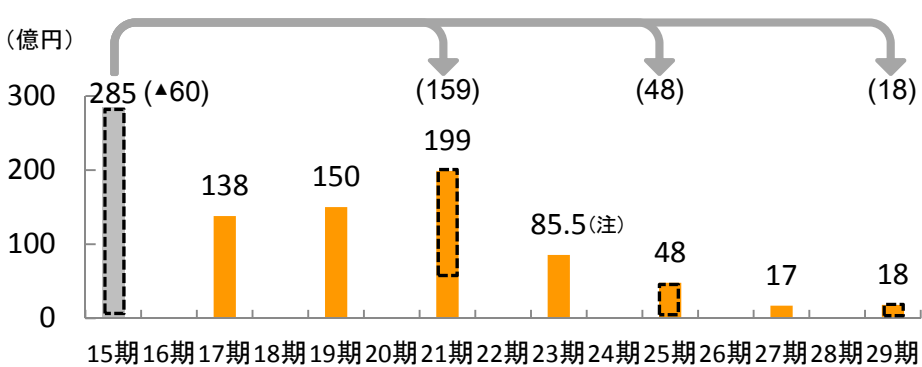
因子	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	差異 (2011年度→2012年度)
安全対策	68.0	63.0	66.2	66.9	69.1	+2.2
周辺環境のよさ	75.3	73.0	79.5	79.3	81.0	+1.7
ビル施設・設備の使いやすさ	60.4	57.2	65.2	65.5	67.1	+1.6
共用部分の充実	58.5	56.7	64.7	64.7	66.1	+1.4
ビルの快適性	54.2	52.2	55.1	56.5	57.8	+1.3
PM対応のよさ	68.9	66.5	68.3	70.3	71.4	+1.1
管理スタッフのマナー	74.2	72.8	74.1	74.4	75.5	+1.1
清掃・清潔性	73.1	71.1	71.5	72.1	72.8	+0.7
FM(建物管理会社)対応のよさ	76.7	74.4	73.9	76.3	76.8	+0.5

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。
 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

安定した財務基盤の構築

LTVコントロール	<ul style="list-style-type: none"> 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(リファイナンス後の想定LTV:39.2%) 																														
金利変動リスクの軽減	<ul style="list-style-type: none"> 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 <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>固定 62.8 % 変動 37.2 %</p> </div> </div>																														
リファイナンスリスクの軽減	<ul style="list-style-type: none"> 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 <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>銀行別借入状況 (百万円)</p> <table border="1" data-bbox="582 813 1142 1340"> <thead> <tr> <th>借入先</th> <th>借入額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>みずほ銀行</td><td>10,000</td></tr> <tr><td>三井住友信託銀行</td><td>8,100</td></tr> <tr><td>三井住友銀行</td><td>8,100</td></tr> <tr><td>あおぞら銀行</td><td>8,000</td></tr> <tr><td>日本政策投資銀行</td><td>9,950</td></tr> <tr><td>りそな銀行</td><td>6,000</td></tr> <tr><td>三菱UFJ信託銀行</td><td>5,000</td></tr> <tr><td>信金中央金庫</td><td>4,400</td></tr> <tr><td>池田泉州銀行</td><td>2,300</td></tr> <tr><td>西日本シティ銀行</td><td>1,600</td></tr> <tr><td>百五銀行</td><td>800</td></tr> <tr><td>みなと銀行</td><td>800</td></tr> <tr><td>南都銀行</td><td>500</td></tr> <tr style="background-color: #f4a460;"><td>借入総額</td><td>65,550</td></tr> </tbody> </table> </div> <div style="width: 45%;"> <p>返済期限の分散状況 (億円)</p>  <p>注:23期を返済期限とする85.5億円のうち42.5億円については、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> </div> </div> <ul style="list-style-type: none"> 発行体格付「A-(安定的)」(格付投資情報センター(R&I)) 	借入先	借入額	みずほ銀行	10,000	三井住友信託銀行	8,100	三井住友銀行	8,100	あおぞら銀行	8,000	日本政策投資銀行	9,950	りそな銀行	6,000	三菱UFJ信託銀行	5,000	信金中央金庫	4,400	池田泉州銀行	2,300	西日本シティ銀行	1,600	百五銀行	800	みなと銀行	800	南都銀行	500	借入総額	65,550
借入先	借入額																														
みずほ銀行	10,000																														
三井住友信託銀行	8,100																														
三井住友銀行	8,100																														
あおぞら銀行	8,000																														
日本政策投資銀行	9,950																														
りそな銀行	6,000																														
三菱UFJ信託銀行	5,000																														
信金中央金庫	4,400																														
池田泉州銀行	2,300																														
西日本シティ銀行	1,600																														
百五銀行	800																														
みなと銀行	800																														
南都銀行	500																														
借入総額	65,550																														

借入金等の状況(2013年7月31日現在)

2013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 (4年11ヶ月)	みずほ銀行、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2)	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	4,250百万円	1.79507% (注6)	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3)	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4)	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
	タームローン (3年)	みずほ銀行、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、 池田泉州銀行、西日本シティ銀行、百五銀行	2013年 7月31日	15,900百万円	全銀協日本円 TIBOR+0.6%	2016年 7月29日	期日一括	無担保 無保証
	タームローン (5年)	みずほ銀行、三井住友信託銀行、三井住友銀行、 あおぞら銀行	2013年 7月31日	4,800百万円	全銀協日本円 TIBOR+0.8% (注5)	2018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、みなと銀行	2013年 7月31日	1,800百万円	1.70875% (注6)	2020年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
合計				65,550百万円				

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1.447%(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。
- 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1.297%(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

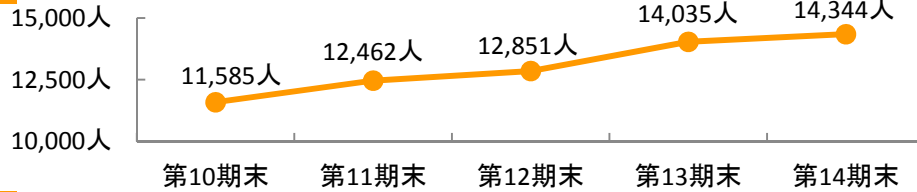
6. 投資主／投資口の状況

投資主の状況

14期末の投資主は14,344人、外国人が増加し過去最高

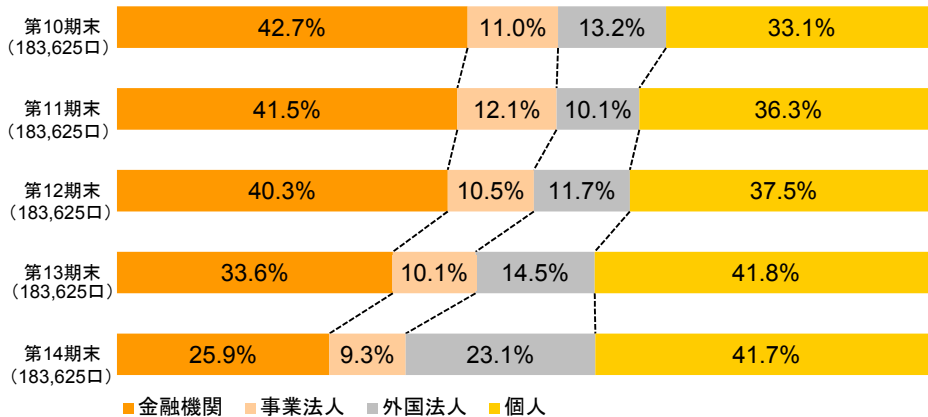


投資主数の推移

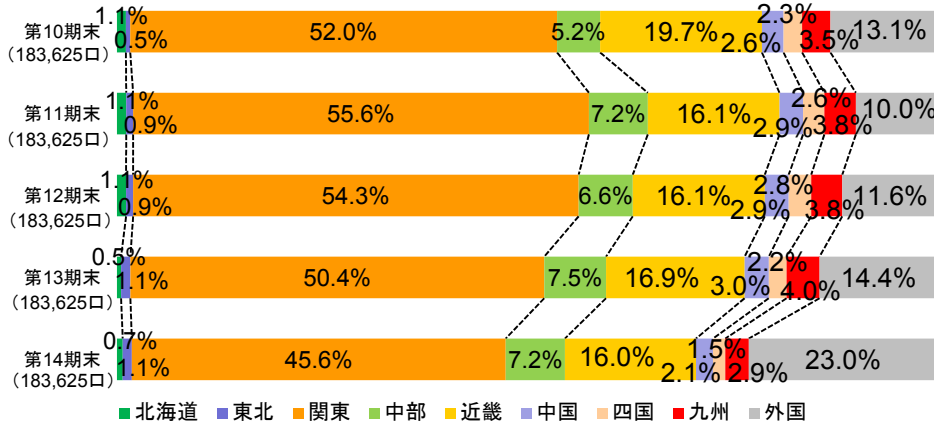


投資主属性分析(投資口数比率)

所有者属性別分析



地域別分析



上位投資主

主要な投資主

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13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)	18,778	10.23	▲9,540
MID都市開発株式会社	9,200	5.01	0
ジェーピー モルガン チェース バンク 380180	9,162	4.99	+8,931
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,093	3.32	+1,841
野村信託銀行株式会社(投信口)	5,831	3.18	▲876
ゴールドマンサックスインターナショナル	3,957	2.15	+3,676
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,991	1.63	▲2,315
プロスペクト ジャパン ファンド リミテッド	2,688	1.46	—
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	1,613	0.88	+1,599
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	1,549	0.84	▲2,301
合計	61,862	33.69	—

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(2013年8月2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)	直近の提出日
プロスペクト・アセット・マネージメント・インク	14,439	7.86	2013年6月7日
みずほ投信投資顧問株式会社 新光投信株式会社	10,430	5.68	2013年7月22日
MID都市開発株式会社	9,200	5.01	2007年1月10日
富士火災海上保険株式会社	7,702	4.19	2013年7月16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。

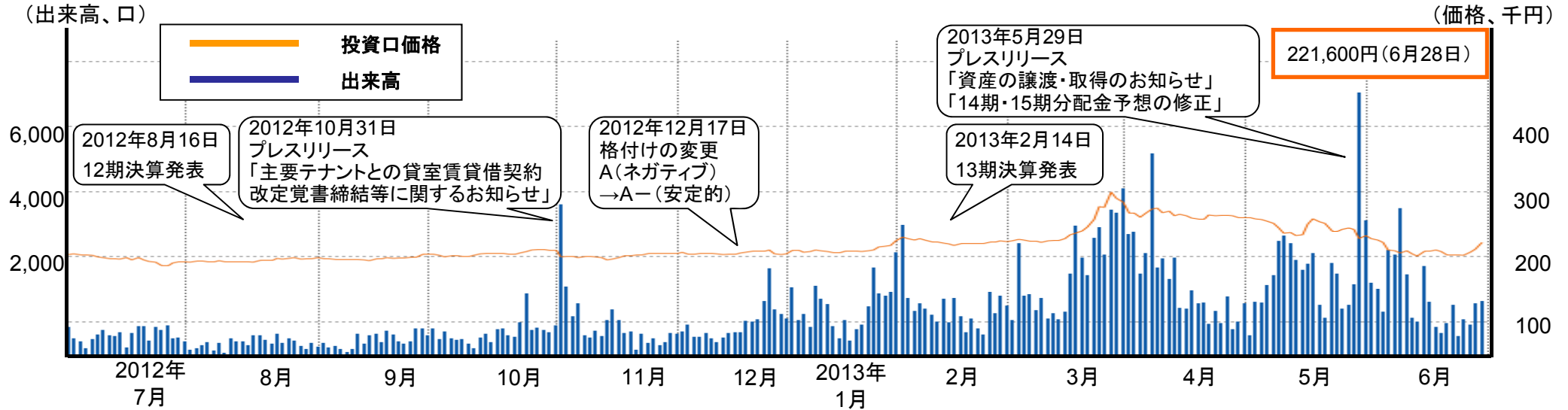
投資口価格の推移

概ね20万円台での推移

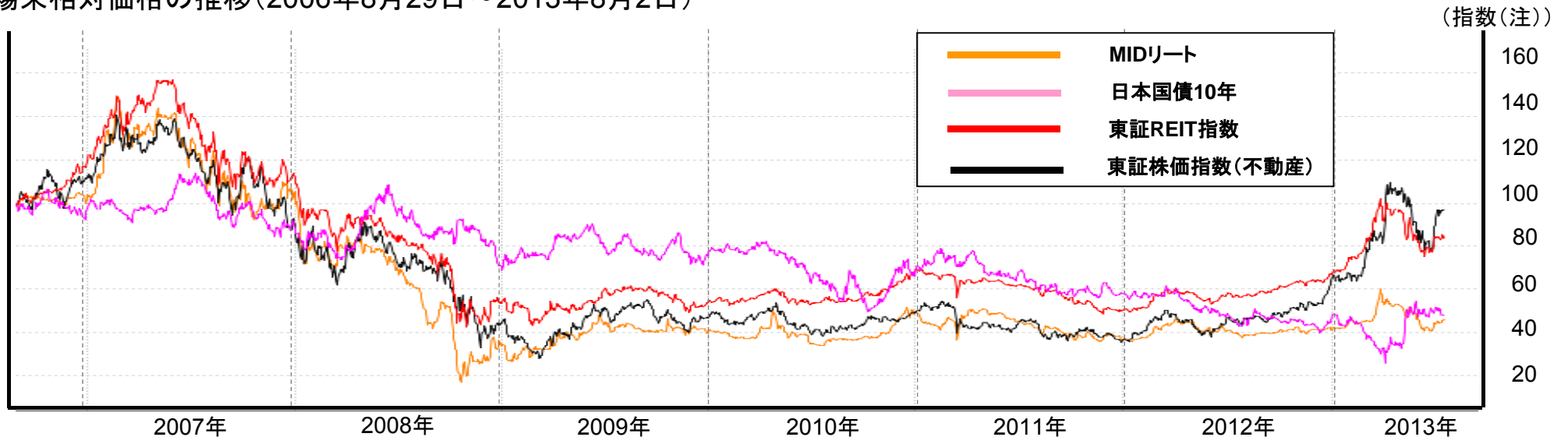


1年間の投資口価格、出来高の推移

(出来高、口)



上場来相対価格の推移(2006年8月29日～2013年8月2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

7. Appendix

CSRへの取り組み



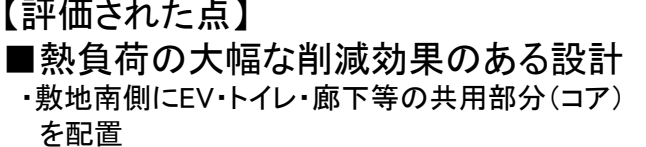
DBJ Green Building認証の取得推進



DBJ Green Building認証を取得

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

新規取得した肥後橋MIDビルもDBJ Green Building認証等の評価を取得済み

肥後橋MIDビル	DBJ Green Building認証(シルバー2013)	CASBEE大阪 Aクラス評価(2010年2月)												
														
<table border="1"> <tr><td>所在地</td><td>大阪市西区江戸堀</td></tr> <tr><td>構造</td><td>鉄骨造</td></tr> <tr><td>階数</td><td>地上11階、地下1階</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>6,519.63㎡</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>2010年1月</td></tr> <tr><td>取得時期</td><td>2013年6月</td></tr> </table>	所在地	大阪市西区江戸堀	構造	鉄骨造	階数	地上11階、地下1階	延床面積	6,519.63㎡	建築時期	2010年1月	取得時期	2013年6月	<p>【評価された点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 優れた省エネ設計 <ul style="list-style-type: none"> ・専用部高効率照明の採用 ・調光自動制御システム(明るさセンサー)の採用 ・共用部に自然光を取り入れる空間設計 ■ 優れた耐震性能 <ul style="list-style-type: none"> ・波形鋼板制震壁を利用した制震工法の採用により地震発生時の建物の揺れを低減 	<p>【評価された点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 熱負荷の大幅な削減効果のある設計 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地南側にEV・トイレ・廊下等の共用部分(コア)を配置 ■ 省資源による環境配慮への取り組み <ul style="list-style-type: none"> ・既存建物の杭基礎の再利用 <p>※2010年の大阪サステナブル建築賞「奨励賞」を受賞</p>
所在地	大阪市西区江戸堀													
構造	鉄骨造													
階数	地上11階、地下1階													
延床面積	6,519.63㎡													
建築時期	2010年1月													
取得時期	2013年6月													

大阪ビジネスパーク(OBP)の安全性①

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

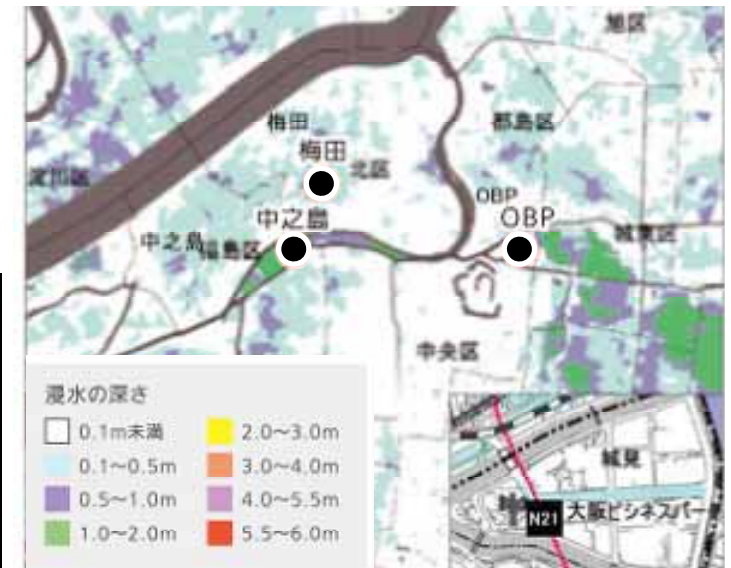


OBPの安全性

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(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)



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

リーシングへの活用

- ・企業のBCP(Business Continuity Plan)意識の高まりとともに、災害時のオフィスの安全性、事業の継続性に対するニーズが増大。
- ・OBP地区の安全性をアピールするパンフレットを作成しリーシングに活用することで、外資系企業や金融機関等の特に危機意識の高い企業の引き合いが増加。
- ・他エリア、他オフィスビルに対する差別化及び優位性の構築戦略のツールとしての浸透を図る。

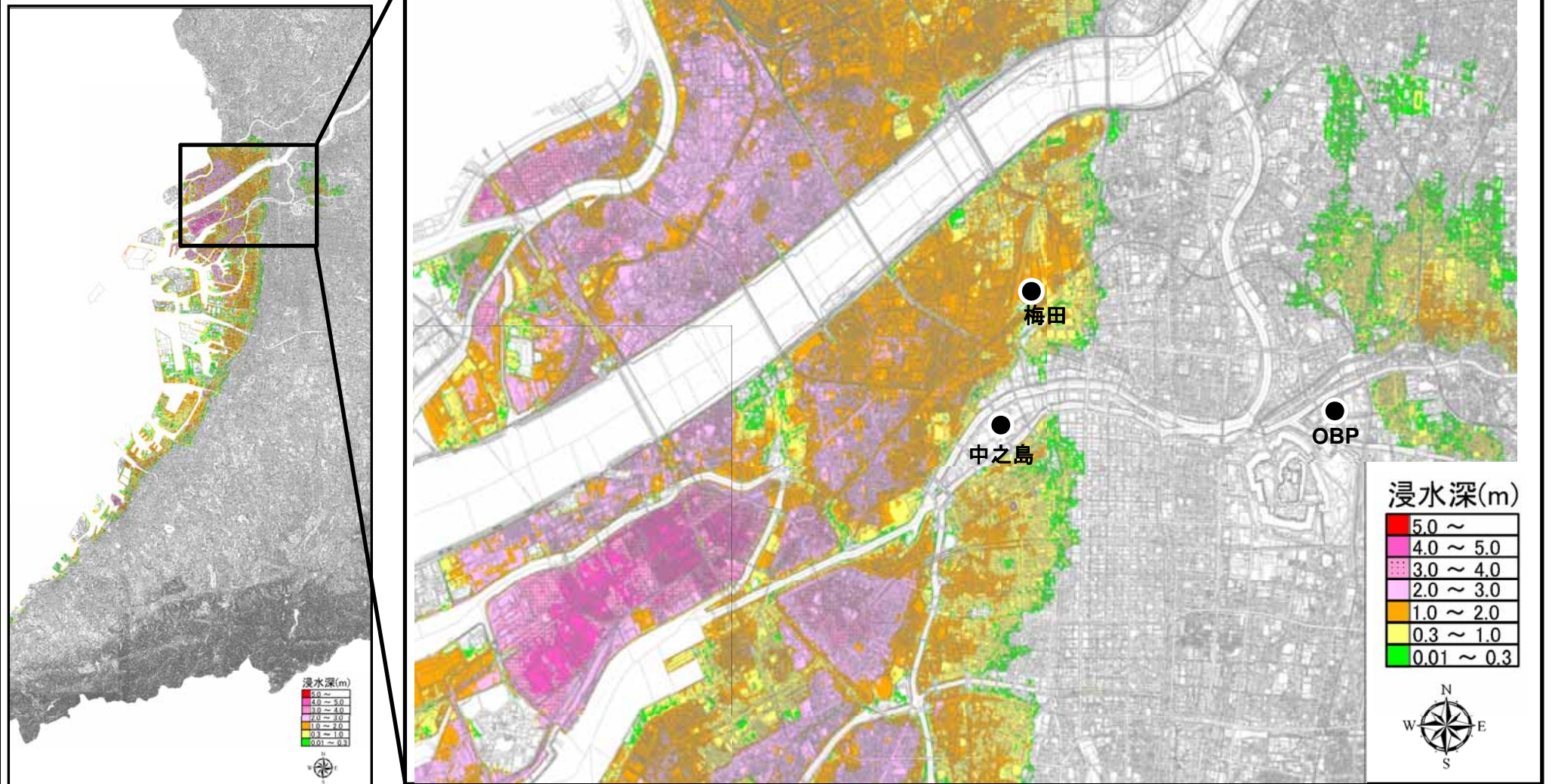
大阪ビジネスパーク(OBP)の安全性②

南海トラフの巨大地震(マグニチュード9.1)による津波浸水想定においても浸水の可能性は低い



2013年8月8日開催の大阪府「南海トラフ巨大地震災害対策等検討部会」による津波浸水想定

■津波浸水想定図(大阪府)



出所:大阪府「第3回南海トラフ巨大地震災害対策等検討部会資料」より抜粋

財務諸表(貸借対照表)



(単位:金額(百万円)、比率(%))

区分	第13期 (2012年12月31日現在)		第14期 (2013年6月30日現在)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
(資産の部)						
I 流動資産 合計	16,821	9.6	20,158	11.6	3,337	19.8
現金及び預金	11,263		14,431		3,167	
信託現金及び信託預金	5,398		5,519		120	
営業未収入金	135		124		▲10	
未収消費税等	—		70		70	
前払費用	23		13		▲10	
繰延税金資産	0		0		0	
II 固定資産 合計	158,624	90.4	153,553	88.4	▲5,071	▲3.2
1.有形固定資産						
信託建物	61,293		62,009		716	
減価償却累計額	▲12,069		▲12,542		▲473	
信託構築物	111		107		▲4	
減価償却累計額	▲14		▲15		▲1	
信託機械及び装置	—		7		7	
減価償却累計額	—		▲0		▲0	
信託工具、器具及び備品	421		431		10	
減価償却累計額	▲170		▲198		▲28	
信託土地	108,456		103,277		▲5,179	
信託建設仮勘定	1		—		▲1	
有形固定資産合計	158,029	90.1	153,077	88.1	▲4,952	▲3.1
2.無形固定資産						
ソフトウェア	1		0		▲0	
商標権	0		0		▲0	
無形固定資産合計	1	0.0	1	0.0	▲0	▲10.4
3.投資その他の資産						
投資有価証券	172		162		▲10	
敷金及び保証金	10		10		—	
長期前払費用	410		301		▲109	
投資その他の資産合計	593	0.3	474	0.3	▲119	▲20.1
資産合計	175,445	100.0	173,711	100.0	▲1,733	▲1.0

区分	第13期 (2012年12月31日現在)		第14期 (2013年6月30日現在)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
(負債の部)						
I 流動負債 合計	31,434	17.9	30,930	17.8	▲504	▲1.6
営業未払金	366		290		▲76	
1年内返済予定の長期借入金	28,750		28,750		—	
未払金	700		634		▲66	
未払費用	129		126		▲3	
未払分配金	9		9		0	
未払法人税等	1		1		▲0	
未払消費税等	44		—		▲44	
前受金	592		665		73	
その他	838		451		▲387	
II 固定負債 合計	52,314	29.8	52,304	30.1	▲9	▲0.0
長期借入金	43,050		42,925		▲125	
預り敷金及び保証金	7,130		7,140		10	
信託預り敷金及び保証金	2,133		2,238		104	
負債合計	83,749	47.7	83,235	47.9	▲514	▲0.6
(純資産の部)						
I 投資主資本						
1.出資総額	90,372		90,372		—	
2.剰余金						
当期未処分利益又は 当期未処理損失(▲)	1,324		104		▲1,219	
剰余金合計	1,324		104		▲1,219	
投資主資本合計	91,696		90,476		▲1,219	
純資産合計	91,696	52.3	90,476	52.1	▲1,219	▲1.3
負債純資産合計	175,445	100.0	173,711	100.0	▲1,733	▲1.0

うち 期中発生 of 資本的支出538百万円(物件別詳細はp.44参照)

財務諸表(損益計算書)



(単位:金額(百万円)、比率(%))

区分	第13期 (2012年7月1日～2012年12月31日)		第14期 (2013年1月1日～2013年6月30日)		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
1. 営業収益	5,628	100.0	5,457	100.0	▲171	▲3.0
賃貸事業収入	5,113		4,751			
その他賃貸事業収入	437		705			
不動産等売却益	77		—			
2. 営業費用	3,747	66.6	4,810	88.2	1,063	28.4
賃貸事業費用	3,194		3,020			
不動産等売却損	—		1,296			
資産運用報酬	422		356			
資産保管手数料	8		8			
一般事務委託手数料	44		43			
役員報酬	5		5			
その他営業費用	71		79			
営業利益	1,881	33.4	646	11.8	▲1,234	▲65.6
3. 営業外収益	3	0.0	3	0.1	▲0	▲2.6
受取利息	1		1			
未払分配金戻入	1		1			
その他	—		0			
4. 営業外費用	558	9.9	543	10.0	▲14	▲2.7
支払利息	432		417			
融資関連費用	126		109			
その他	0		16			
経常利益	1,325	23.6	105	1.9	▲1,219	▲92.0
5. 特別利益	4	0.0	—	—	▲4	—
補助金収入	4		—			
6. 特別損失	4	0.0	—	—	▲4	—
固定資産圧縮損	4		—			
税引前当期純利益	1,325	23.6	105	1.9	▲1,219	▲92.0
法人税等	1	0.0	1	0.0	0	1.1
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	1,323	23.5	104	1.9	▲1,219	▲92.1
前期繰越利益	0		0			
当期末処分利益又は当期末処理損失()	1,324		104		▲1,219	▲92.1

賃貸事業収入 内訳

賃貸料	3,742
共益費	876
駐車場収入	132

賃貸事業費用 内訳

管理業務費	683
水道光熱費	490
公租公課	528
損害保険料	10
修繕費	138
減価償却費	1,113
固定資産除却損	18
その他賃貸事業費用	37

財務指標・決算指標



指標	第13期実績 (2012年7月1日～ 2012年12月31日)	第14期実績 (2013年1月1日～ 2013年6月30日)	備考
実質運用日数	184日	181日	—
賃貸NOI	3,474百万円	3,568百万円	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)	4.3%	4.5%	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)	2,364百万円	2,532百万円	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	12,878円	13,790円	FFO／期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	1.5%	0.1%	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)	2.9%	0.2%	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	499,369円	492,726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)	40.9%	41.3%	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	7.0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	0.5倍	期末投資口価格／1口あたり純資産額
株価収益率(PER)	14.3倍	193.7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	7.8倍	16.3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、2013年6月28日の終値である221,600円です。

物件別収支



(単位:百万円)

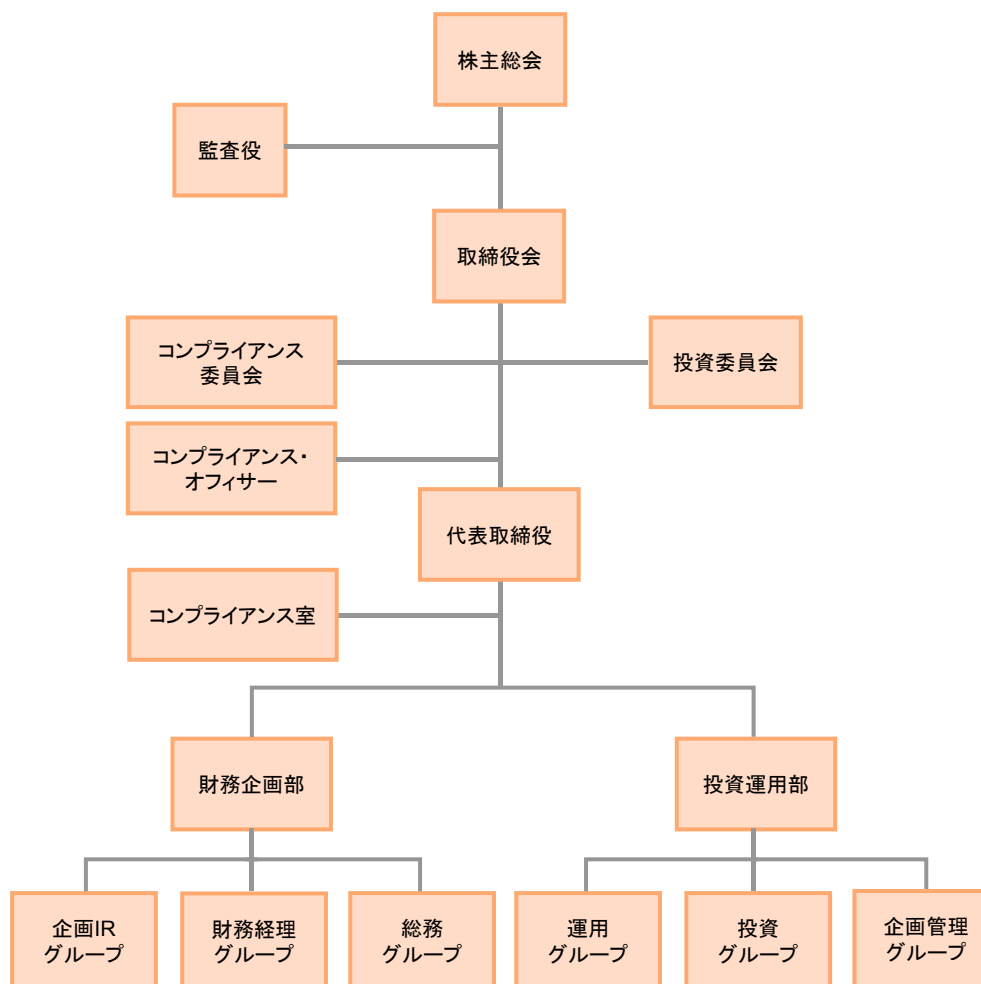
	ツイン21	松下IMPビル	パナソニック 大阪京橋ビル (注3)	御堂筋MIDビル	MID REIT 京橋ビル (注2)	コナミスポーツ クラブ京橋 (注2)	イオンモール 津田沼	MID今橋ビル	MID御堂筋 瓦町ビル	北浜MIDビル	MID西本町ビル	肥後橋MIDビル (注3)
運用日数	181	181	171	181	181	181	181	181	181	181	181	10
賃料	1,376	658	201	233	—	—	726	65	49	217	65	3
共益費	495	225	43	17	—	—	—	17	10	54	9	1
駐車場収入	50	50	3	5	—	—	—	8	1	8	2	0
賃貸事業収入	1,923	934	249	256	—	—	726	92	62	279	77	4
水道光熱費収入	141	93	17	24	—	—	—	6	5	36	11	0
解約違約金	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
その他収入	10	3	348	1	—	—	—	0	0	1	1	0
その他賃貸事業収入	152	97	365	26	—	—	—	6	6	37	12	0
賃貸事業収益	2,075	1,031	614	282	—	—	726	98	68	317	89	5
管理業務費	326	185	49	33	—	—	12	16	7	35	11	0
支払手数料	1	—	—	0	—	—	—	1	—	2	0	—
水道光熱費	250	139	19	26	—	—	—	8	5	28	11	0
公租公課	210	129	20	45	—	—	56	12	6	22	8	—
損害保険料	4	2	0	0	—	—	1	0	0	0	0	0
修繕費	69	29	2	16	—	—	0	4	0	6	3	—
その他賃貸事業費用	20	8	0	0	—	—	—	—	0	0	—	—
賃貸事業費用	883	496	92	123	—	—	69	43	20	95	35	1
NOI (-)	1,192	535	521	158	37	84	656	54	47	221	54	4
NOI 利回り (取得価格ベース)(年間ベース)	3.5%	4.4%	—	3.8%	3.3%	6.1%	5.0%	3.4%	4.8%	4.1%	3.1%	—
減価償却費	510	256	38	60	14	18	115	24	12	39	18	3
固定資産除却損	8	7	—	0	—	—	—	0	—	—	1	—
賃貸事業利益 (- -)	672	271	483	97	23	66	540	29	34	182	34	0
資本的支出	330	125	—	10	21	—	20	22	—	—	8	—

- 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、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。
 3. 2013年6月21日付で、パナソニック大阪京橋ビルを譲渡し、肥後橋MIDビルを取得しております。

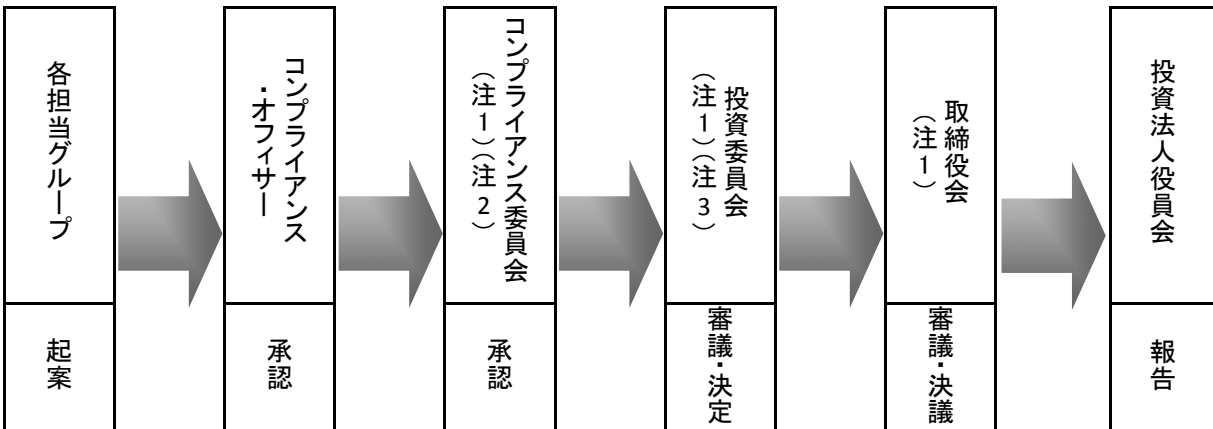
会社概要

会社概要 (2013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 (保有比率 100%)	
役職員数	32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	一般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

<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

