



MIDリート投資法人 第2期 決算説明資料

(平成19年1月1日～平成19年6月30日)

MIDリートマネジメント株式会社



目次



I. 決算ハイライト		III. 成長戦略		V. Appendix	
①第2期決算ハイライト	4	1. スポンサーとの協働	14	1. 投資口価格の推移	27
②第2期運用状況(実績)	5	2. 内部成長		2. 投資主の状況	28
③財務指標・決算指標	6	①第2期の成果－稼働率の推移	16	3. ポートフォリオの状況	
④損益計算書	7	②第2期の成果－賃料改定状況	17	①ポートフォリオマップ	30
⑤貸借対照表	8	③賃料改定への取り組み	18	②ポートフォリオ一覧	31
⑥キャッシュフロー計算書及び 金銭の分配に係る計算書	9	④その他取り組み	19	③期末算定価格	32
II. 業績予想		3. 外部成長		④大口テナントの概要	33
第3期及び第4期の運用状況の予想	11	①今期の実績	21	⑤第2期物件別収支	34
		②今後の戦略	22	⑥組入物件	35
		IV. 財務戦略		4. 資産運用会社の概要	39
		①財務の状況－借入金の状況①	24	5. ガバナンス体制	40
		②財務の状況－借入金の状況②	25	6. スポンサー関係者との利益相反ルール	41
				7. 大阪圏のオフィス市況データ等	
				①オフィスビル空室率の推移	43
				②オフィスビル新規供給について (新築計画一覧)	44
				③オフィスビル新規供給について (エリア別供給面積)	45
				④物件売買マーケット市況感	46
				※ お問い合わせ先／留意事項	47



I. 決算ハイライト



分配金

p.5参照

1口当たり分配金 **14,523円**(当初予想比 +983円, +7.3%)を実現



内部成長

p.15~19参照

リーシングの改善、修繕コスト等の削減等により、高水準のNOI利回り(**5.8%***)を維持

* 固定資産税等調整後



外部成長

p.20~22参照

スポンサーのパイプラインを活用し、期中に**MID今橋ビル**及び**MID御堂筋瓦町ビル**を新規に取得し、**計52.7億円**の外部成長を達成



財務戦略

p.23~25参照

安定的なLTV水準(**36.5%**, 第2期末時点)を維持

発行体格付 **A/安定的(R&I)**を取得

I - ② 第2期運用状況(実績)

	第2期実績 平成19年1月1日～ 平成19年6月30日	第2期 当初予想	第2期当初予想比		第1期実績 (通期換算) (注)	第1期実績(通期換算)比	
			増減額	増減率		増減額	増減率
実質運用日数(日)	181	181	—	—	182.5	—	—
営業収益(百万円)	6,187	6,129	58	0.9%	6,127	60	0.9%
営業利益(百万円)	3,111	—	—	—	—	—	—
経常利益(百万円)	2,668	2,487	181	7.3%	2,714	△46	△1.6%
当期純利益(百万円)	2,666	2,486	180	7.2%	2,711	△45	△1.6%
1口当たり分配金(円)	14,523	13,540	983	7.3%	14,764	△241	△1.6%

- 新規取得物件の寄与
- 高稼働率の維持 他

- 修繕費等のコスト削減
- 支払金利の見込みと実績の差異 他

注:
第1期実績/123日×365日/2で換算しております。

I - ③ 財務指標・決算指標



指標	第2期実績 (注1) (平成19年1月1日～ 平成19年6月30日)	第1期実績 (注2) (平成18年6月1日～ 平成18年12月31日)	備考
実質運用日数	181日	123日	—
賃貸NOI	4,579百万円 (4,292百万円)	3,276百万円 (2,914百万円)	賃貸事業利益+減価償却費
	通期換算 (注3) —	4,861百万円 (4,323百万円)	
賃貸NOI利回り(年間ベース)	6.2% (5.8%)	6.6% (5.9%)	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)	3,524百万円 (3,237百万円)	2,379百万円 (2,016百万円)	当期純利益+減価償却費
	通期換算 (注3) —	3,530百万円 (2,992百万円)	
1口当たりFFO	19,191円 (17,630円)	12,957円 (10,982円)	FFO／期末発行済投資口数
	通期換算 (注3) —	19,225円 (16,295円)	
総資産経常利益率(ROA)	3.2%	3.3%	経常利益額[年換算]／{(期首総資産額(注4)+期末総資産額)／2}
純資産当期純利益率(ROE)	5.8%	6.0%	当期純利益金額[年換算]／{(期首純資産額(注4)+期末純資産額)／2}
1口当たり純資産額	506,682円	502,110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)	36.5%	36.9%	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)	9.6倍	9.9倍	金利償却前当期純利益／支払利息
株価純資産倍率(PBR)	1.2倍	1.03倍	期末投資口価格／1口あたり純資産額
株価収益率(PER)	21.2倍	17.4倍	期末投資口価格／1口あたり純利益額
FFO倍率	16.1倍	13.3倍	期末投資口価格／1口あたりFFO

注:

- ()内は第2期末時点保有物件の巡航ベースの固定資産税及び都市計画税の公租公課額の見通し(564百万円、年換算:1,139百万円)を期間費用として勘案した場合の数値です。
- ()内は第1期末時点保有物件の巡航ベースの固定資産税及び都市計画税の公租公課額の見通し(362百万円、通期換算:538百万円、年換算:1,076百万円)を期間費用として勘案した場合の数値です。
- 第1期実績／123日×365日／2で換算しております。
- 第1期実績については、実質的に運用を開始した当初9物件取得時(平成18年8月31日)における総資産額、純資産額としております。

I - ④ 損益計算書

■ 損益計算書

(単位: 千円)

区 分	第2期 (平成19年1月1日～平成19年6月30日)		
			百分比 (%)
1. 営業収益			
賃貸事業収入	5,841,711		
その他賃貸事業収入	345,757	6,187,468	100.0
2. 営業費用			
賃貸事業費用	2,465,421		
資産運用報酬	472,994		
資産保管委託報酬	8,356		
一般事務委託報酬	48,152		
役員報酬	10,800		
その他営業費用	70,539	3,076,264	49.7
営業利益		3,111,203	50.3
3. 営業外収益			
受取利息	7,775		
消費税等還付加算金	6,333		
その他営業外収益	0	14,109	0.2
4. 営業外費用			
支払利息	407,799		
融資関連費用	48,604		
その他営業外費用	235	456,639	7.4
経常利益		2,668,673	43.1
税引前当期純利益		2,668,673	43.1
法人税、住民税及び事業税	1,744		
法人税等調整額	3	1,747	0.0
当期純利益		2,666,926	43.1
前期繰越利益		5	
当期末処分利益		2,666,932	

賃貸事業収入 内訳 (単位: 千円)

賃貸料	4,623,060
共益費	1,055,036
駐車場収入	163,614

賃貸事業費用 内訳 (単位: 千円)

管理業務費	695,839
水道光熱費	442,238
公租公課 (注)	278,250
損害保険料	18,379
修繕費	114,769
減価償却費	857,191
その他賃貸事業費用	58,753

注:

第2期中に取得したMID今橋ビル及びMID御堂筋瓦町ビルの固定資産税及び都市計画税等については、取得原価に算入しているため、費用計上されていません。

I - ⑤ 貸借対照表

■ 貸借対照表

区 分	第1期 (平成18年12月31日現在)		第2期 (平成19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	18,778,565	11.3	15,351,193	9.2	△3,427,372	△18.3
現金及び預金	9,651,314		9,167,919		△483,395	
信託現金及び信託預金	6,602,045		5,963,369		△638,675	
営業未収入金	210,921		208,514		△2,406	
未収消費税等	2,284,362		—		△2,284,362	
前払費用	29,880		10,763		△19,117	
繰延税金資産	40		36		△3	
その他の流動資産	—		589		589	
II 固定資産 合計	147,490,271	88.7	152,554,758	90.8	5,064,486	3.4
1.有形固定資産						
信託建物	47,536,817		50,130,026		2,593,209	
減価償却累計額	△551,747		△1,406,607		△854,860	
信託構築物	—		42,082		42,082	
減価償却累計額	—		△108		△108	
信託工具器具及び備品	4,179		53,309		49,130	
減価償却累計額	△331		△2,554		△2,223	
信託土地	100,233,860		103,513,074		3,279,214	
有形固定資産合計	147,222,777	88.5	152,329,223	90.7	5,106,446	3.5
2.無形固定資産						
ソフトウェア	1,466		2,351		885	
無形固定資産合計	1,466	0.0	2,351	0.0	885	60.3
3.投資その他の資産						
差入敷金保証金	10,000		10,000		—	
長期前払費用	256,027		213,183		△42,844	
投資その他の資産合計	266,027	0.2	223,183	0.1	△42,844	△16.1
資産合計	166,268,837	100.0	167,905,951	100.0	1,637,113	1.0

(単位:千円)

区 分	第1期 (平成18年12月31日現在)		第2期 (平成19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	1,611,186	1.0	2,213,905	1.3	602,718	37.4
営業未払金	220,200		274,882		54,682	
未払金	373,341		665,374		292,032	
未払費用	4,422		2,317		△2,105	
未払配当金	—		15,526		15,526	
未払法人税等	1,949		188		△1,760	
未払消費税等	—		73,265		73,265	
前受金	730,943		782,808		51,864	
その他流動負債	280,329		399,542		119,212	
II 固定負債 合計	72,457,779	43.5	72,652,500	43.3	194,720	0.3
長期借入金	61,300,000		61,300,000		—	
預り敷金保証金	8,513,761		9,155,696		641,934	
信託預り敷金保証金	2,644,017		2,196,803		△447,213	
負債合計	74,068,965	44.5	74,866,405	44.6	797,439	1.1
(純資産の部)						
I 投資主資本						
1.出資総額	90,372,613	54.4	90,372,613	53.8	—	
2.剰余金						
当期未処分利益	1,827,257		2,666,932		839,674	
剰余金合計	1,827,257	1.1	2,666,932	1.6	839,674	46.0
投資主資本合計	92,199,871	55.5	93,039,545	55.4	839,674	0.9
純資産合計	92,199,871	55.5	93,039,545	55.4	839,674	0.9
負債・純資産合計	166,268,837	100.0	167,905,951	100.0	1,637,113	1.0

内 期中発生 of 資本的支出 506百万円
(物件別詳細はp.34参照)

I - ⑥ キャッシュフロー計算書及び金銭の分配に係る計算書



■ キャッシュフロー計算書

(単位:千円)

区 分	第2期 (平成19年1月1日～ 平成19年6月30日)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	6,244,494
税引前当期純利益	2,668,673
減価償却費	857,191
長期前払費用償却額	42,844
受取利息	△7,775
支払利息	407,799
営業未収入金の増加・減少額	2,406
未収消費税等の増加・減少額	2,284,362
未払消費税等の増加・減少額	73,265
営業未払金の増加・減少額	54,682
前受金の増加・減少額	51,864
前払費用の増加・減少額	19,117
その他	195,694
小 計	6,650,127
利息の受取額	7,775
利息の支払額	△409,904
法人税等の支払額	△3,504
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,554,502
信託有形固定資産の取得による支出	△5,899,248
無形固定資産の取得による支出	△1,100
預り敷金保証金の収入	877,298
信託預り敷金保証金の収入	430,485
預り敷金保証金の支出	△84,976
信託預り敷金保証金の支出	△877,298
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出	337
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,811,726
分配金の支払額	△1,811,726
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△1,121,734
V 現金及び現金同等物の期首残高	14,190,578
VI 現金及び現金同等物の期末残高	13,068,844

■ 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

区 分	第2期 (平成19年1月1日～ 平成19年6月30日)
I 当期未処分利益	2,666,932,051
II 分配金の額	2,666,785,875
(投資口1口当たりの分配金の額)	14,523
III 次期繰越利益	146,176



Ⅱ. 業績予想

第3期及び第4期の運用状況の予想

科目	第2期実績 (平成19年1月1日～ 平成19年6月30日)
実質運用日数	181 日
営業収益	6,187 百万円
営業利益	3,111 百万円
経常利益	2,668 百万円
当期純利益	2,666 百万円
1口当たり分配金	14,523 円

第3期予想 (平成19年7月1日～ 平成19年12月31日)	第4期予想 (平成20年1月1日～ 平成20年6月30日)
184 日	182 日
6,252 百万円	6,242 百万円
2,757 百万円	2,793 百万円
2,231 百万円	2,232 百万円
2,229 百万円	2,230 百万円
12,143 円	12,145 円

■実績および前提条件

第2期期中 取得物件の 稼働日数	MID今橋ビル	89 日
	MID御堂筋瓦町ビル	46 日
費用 (一部)	水道光熱費	442 百万円
	修繕費	114 百万円
	支払利息	407 百万円
	固定資産税・都市計画税等の 期間費用計上額	278 百万円

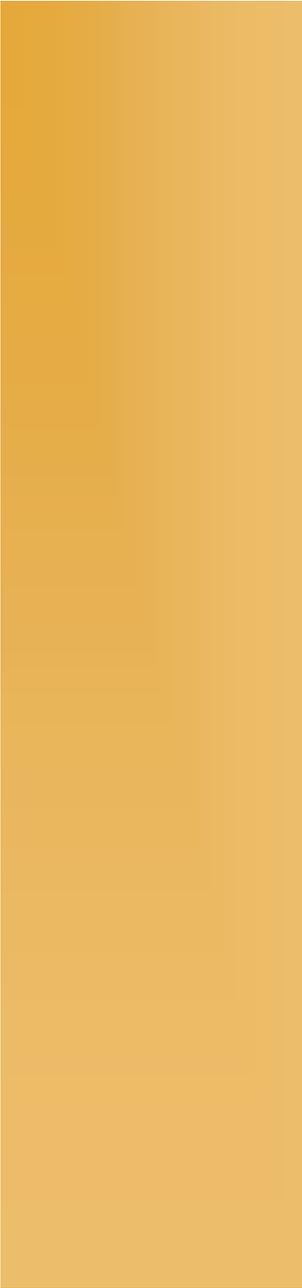
184 日	182 日
184 日	182 日
554 百万円	452 百万円
99 百万円	138 百万円
478 百万円	510 百万円
556 百万円	568 百万円

注:

- 上記予想にかかる発行済投資口数の前提は、いずれの期も183,625口としております。
- 上記予想は一定の条件の下に平成19年8月20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。



Ⅲ. 成長戦略



Ⅲ-1. スポンサーとの協働

スポンサーとの協働 ~ MID今橋ビル・MID御堂筋瓦町ビルにおける取り組み事例



平成19年6月末現在



- ・設立 昭和27年(注1)
- ・所在地 本社：大阪市北区
- ・資本金 75億円
- ・従業員数 166名(注2)
- ・事業内容 不動産開発・投資事業
アセットマネジメント事業
仲介事業
マンション開発事業 他

ソーシング



アセット
マネジメント

資金



- <エートス・ジャパン 概要>
- ・設立 平成13年
 - ・所在地 本店：米国デラウェア州
日本における支店：東京都港区
 - ・事業内容 不動産関連資産運用 他

スポンサー関連TMK保有物件



MID今橋ビル

- 稼働率 47.4%(平成18年9月末)
→**89.6%**(物件売却時点)
- 管理コスト **約22%ダウン**
(保有期間中の削減実績)
- NOI利回り **5.7%**
(本投資法人取得時の鑑定評価ベース)



MID御堂筋瓦町ビル

- 稼働率 50.9%(平成18年6月末)
→**74.4%**(物件売却時点)
- NOI利回り **5.8%**
(本投資法人取得時の鑑定評価ベース)

リーシング



建物管理



- ・設立 平成16年
- ・所在地 本社：大阪市中央区
- ・資本金 2,500万円
- ・従業員数 39名(注2)
- ・事業内容 プロパティマネジメント事業
不動産コンサルティング事業
仲介事業 他



MIDファシリティマネジメント
MID Facility Management

- ・設立 昭和49年
- ・所在地 本社：大阪府守口市
- ・資本金 9億円
- ・従業員数 658名(注2)
- ・事業内容 建物総合管理
駐車場運営管理
営繕工事・設計・施工
・管理 他

バリューアップ達成 ↓ 適正価格でREITへ抛出



注：
1. 前身の松下興産株式会社(現豊秀興産株式会社)の営業期間を含みます。
2. 嘱託等契約者を含みます。



Ⅲ-2. 内部成長

Ⅲ-2-① 第2期の成果 — 稼働率の推移

用途	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡)	①第1期末 (平成18年12月末) 稼働率 (%)	②第2期末 (平成19年6月末) 稼働率 (%)	差異 ②-① (ポイント)	内訳			
							新規入居 (㎡)	既存テナント増床 (㎡)	既存テナント減床 (㎡)	退去 (㎡)
オフィスビル	1	ツイン21	82,475.86	98.7	97.4	△1.3	731.69	432.72	△860.55	△1,379.00
	2	松下IMPビル	36,836.49	97.3	96.5	△0.8	-	312.16	-	△597.63
	3	松下電工ビル	12,684.52	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	4	御堂筋MIDビル	16,186.37	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	5	東野田MIDビル	5,098.10	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	10	MID今橋ビル	4,262.90	-	94.4	(注1) 4.8	203.82	-	-	-
	11	MID御堂筋瓦町ビル	3,039.09	-	81.4	(注1) 7.0	210.96	-	-	-
	6	京橋MIDビル	5,175.77	95.9	95.9	-	-	-	-	-
オフィスビル以外	7	MID芝金杉橋ビル	1,989.27	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	8	コナミスポーツクラブ京橋	9,586.26	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	9	イオン津田沼ショッピングセンター	101,542.52	100.0	100.0	-	-	-	-	-
稼働率 内訳 (注2)	オフィスビル稼働率			98.6	97.3	△1.3				
	オフィスビル以外稼働率			100.0	100.0	-				
	保有物件稼働率			99.2	98.4	△0.8				

注:

1. 物件取得時点における稼働率との差異を記載しております。
2. 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。

Ⅲ-2-② 第2期の成果 — 賃料改定状況

第2期 既存テナントとの契約更新状況 (注1)

		件数	面積 (㎡)	増加額 (千円) ※月額×6
賃料更改	増額改定	3	937.77	1,897
	据え置き	79	21,246.47	-
	減額改定	1	858.36	△1,557
計				340

第2期 新規契約の状況 (注2)

		件数	面積 (㎡)	増加額 (千円) ※月額×6
直近単価比 (注3)	増額	11	3,315.81	40,002
	同額	1	221.58	-
	減額	1	2,059.68	△15,999
計				24,003

高稼働率 (第2期末時点**98.4%**) の維持 ※p.16参照

1期当たり約**24百万円**の収益力増

高水準のNOI利回り (**6.2%**, 固定資産税等調整後**5.8%**(注4)) を維持

注:

- 第2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のみ集計しております。
- 第2期中に新規入居したテナントとの契約の状況ならびに第2期中に従来の契約を解約の上、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。なお、本投資法人の物件取得時において空室であった貸室の直近単価は0円と見なして集計しております。
- 第2期末時点保有物件の巡航ペースの固定資産税及び都市計画税の公租公課額の見直し(564百万円、年換算:1,139百万円)を期間費用として 勘案した場合の数値です。

Ⅲ-2-③ 賃料改定への取り組み

第2期末時点の賃貸借契約の状況(賃料ベース)

物件名称		平成21年6月末までに更新される契約		平成21年7月以降に更新される契約又は定借契約(注2)
			マーケット賃料水準を10%以上下回る契約(注1)	
ツイン21	事務所	79.9%	5.5%	20.1%
	店舗	100.0%	15.9%	—
松下IMPビル	事務所	72.4%	2.2%	27.6%
	店舗	71.9%	15.0%	28.1%
松下電エビル		100.0%	—	—
御堂筋MIDビル		—	—	100.0%
東野田MIDビル		—	—	100.0%
京橋MIDビル		100.0%	26.6%	—
MID芝金杉橋ビル		100.0%	100.0%	—
コナミスポーツクラブ京橋		—	—	100.0%
イオン津田沼ショッピングセンター		—	—	100.0%
MID今橋ビル		94.7%	—	5.3%
MID御堂筋瓦町ビル		100.0%	—	—

契約改定のタイミングで
マーケット賃料へのキャッチアップに取り組む

注:

- 平成19年6月末時点の大手仲介会社等へのヒアリング等をもとにMIDリートマネジメント㈱が把握した近隣エリア等における新規成約賃料水準との比較によります。
- 契約更新時以外での賃料更改にかかる取り決めがあり、平成21年6月末までに双方の合意により賃料更改が可能な契約を含みます。

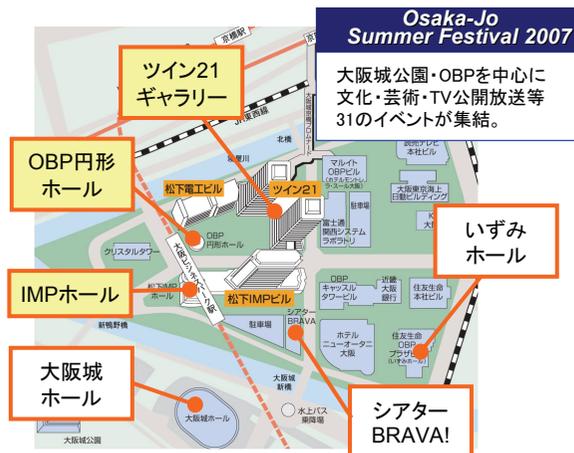
イベントの開催

■天神祭前夜祭



[ツイン21 ギャラリー]

■大阪城サマーフェスティバル (2007年7月25日～9月2日)



会場提供等により
OBPの活性化、店舗テナントの売上増加に貢献

リニューアル工事の実施例



京橋MIDビル

◆内容:
B1階共用部リニューアル工事



リニューアル後



リニューアル前

空室部分(約64坪)への新規誘致に貢献



Ⅲ-3. 外部成長

Ⅲ-3-① 今期の実績 ～パイプラインサポートによる取得

第2期取得物件

MID今橋ビル [平成19年4月取得]



用途	オフィスビル
所在地	大阪市中央区今橋
賃貸可能面積	4,262.90㎡
建築時期	平成2年10月
売主	グリムズビーアセット特定目的会社
取得価格	32.7億円
NOI利回り	5.7% (取得時鑑定評価ベース)
稼働率	94.4% (平成19年6月末時点)

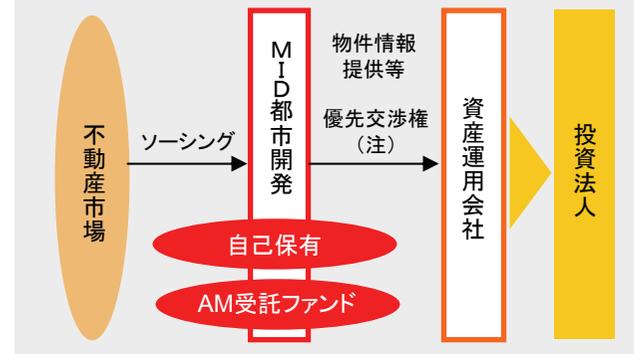
MID御堂筋瓦町ビル [平成19年5月取得]



用途	オフィスビル
所在地	大阪市中央区瓦町
賃貸可能面積	3,039.09㎡
建築時期	平成10年3月
売主	グリムズビーアセット特定目的会社
取得価格	20億円
NOI利回り	5.8% (取得時鑑定評価ベース)
稼働率	81.4% (平成19年6月末時点)

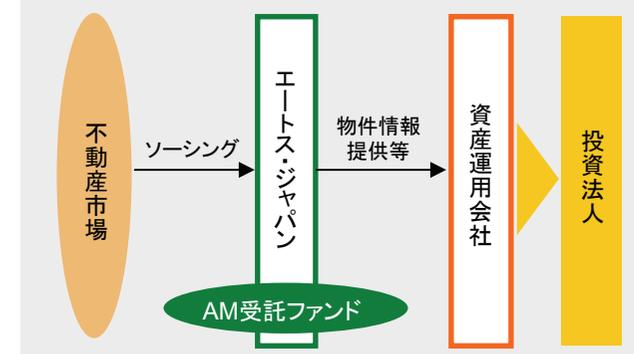
スポンサーによる物件情報等パイプラインサポート

■MID都市開発によるパイプラインサポート (イメージ)



注:
一定の条件に合致する一部の物件が対象となります。

■エートス・ジャパンによるパイプラインサポート (イメージ)



大阪市中心部で2物件・計52.7億円の新規取得

課題

- 地域・テナント集中の緩和
- 減益要素(固定資産税効果等)への対応

対応

適正な価格での優良物件の取得が不可欠

<参考: 第2期末時点の地域・テナント集中度>

■ 地域別割合

取得価格ベース

■ 上位テナント占有割合

賃貸事業収益ベース

■ 上位テナント占有割合

賃貸事業収入ベース

外部成長イメージ (注)

■ 新規物件取得によるLTV変動と分配金への影響のシミュレーション

OBP以外における新規物件の取得
約300億円

デット調達 約300億円 (LTV46.1%)

分配金寄与額: 約1,400円/口 前後

OBPへの集中度(取得価格ベース): 約56%

<取得物件の前提>

- ・NOI利回り: 5.0%前後を想定
- ・NOI: 15億円/年 前後
- ・分配可能額: 5.25億円/年 前後

・財務方針上の上限LTV: 原則60%

・**第2期末LTV: 36.5%**

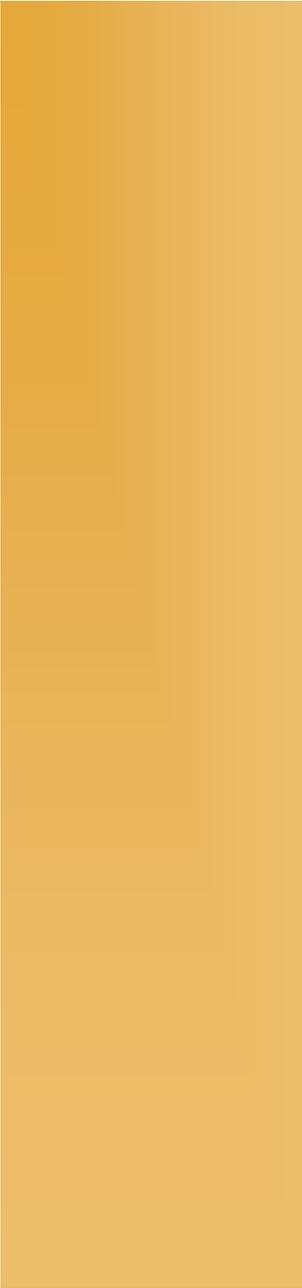
・巡航状態と想定するLTV: 40%台

投資法人B/S (イメージ)

新規取得 約300億円	新規デット調達 約300億円	
固定資産 1,526億円	借入金 613億円	敷金・保証金 114億円 その他 22億円
流動資産 153億円	純資産 930億円	
(内 敷金リース 91億円)		

注: あくまで平成19年6月末時点の財務状況に基づき、新規資産の取得資金を全て負債で調達し、かつ、上記の想定に見合う新規物件を取得したと仮定した場合の想定イメージを表したものであり、標記のとおり将来の成長、分配金への寄与、OBPへの集中緩和等を実現することを保証するものでも、確約するものでもありません。

1口当たり分配金の長期安定的な成長を目指す



IV. 財務戰略

IV-① 財務の状況－借入金の状況①

借入金明細（平成19年6月末時点）

区分	借入先	借入日	当期末残高	平均利率(注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要	
長期借入金	タームローン(2年) (注2)	みずほコーポレート銀行、住友信託銀行、三井住友銀行、新生銀行、りそな銀行、池田銀行、百五銀行、山口銀行、東京海上日動火災保険	平成18年8月31日	213億円	0.907%	平成20年8月31日	期日一括	(注4)	有担保
	タームローン(3年) (注2) (注3)	みずほコーポレート銀行、住友信託銀行、三井住友銀行、新生銀行、りそな銀行、三菱UFJ信託銀行、あおぞら銀行、池田銀行、損害保険ジャパン	平成18年8月31日	200億円	1.447%	平成21年8月31日	期日一括	(注4)	有担保
	タームローン(4年) (注2) (注3)	みずほコーポレート銀行、住友信託銀行、三井住友銀行、新生銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、池田銀行	平成18年8月31日	200億円	1.699%	平成22年8月31日	期日一括	(注4)	有担保
	計		—	613億円	1.34%	—	—	—	—

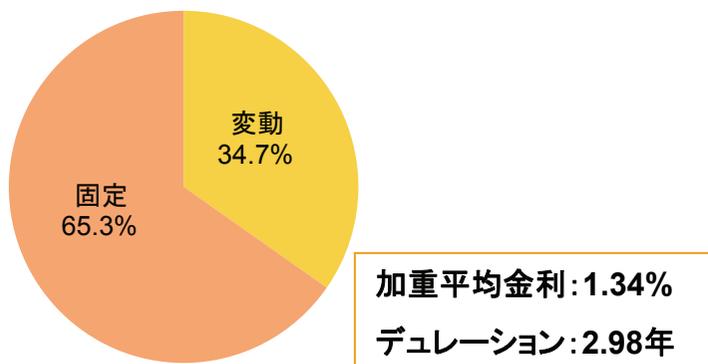
- 注:
- 平均利率は期中の加重平均を小数第4位で四捨五入して記載しております。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しております。
 - タームローン(2年)、タームローン(3年)、タームローン(4年)の借入は記載された銀行による協調融資です。
 - タームローン(3年)、タームローン(4年)は金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。
 - 資金用途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

極度ローン（平成19年6月末時点）

種別	借入先	借入極度額	借入可能期間	資金用途
極度ローン基本契約	みずほコーポレート銀行、住友信託銀行、三井住友銀行、新生銀行	100億円	平成18年8月31日から平成19年8月31日	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

IV-② 財務の状況－借入金の状況②

固定変動比率（平成19年6月末時点）

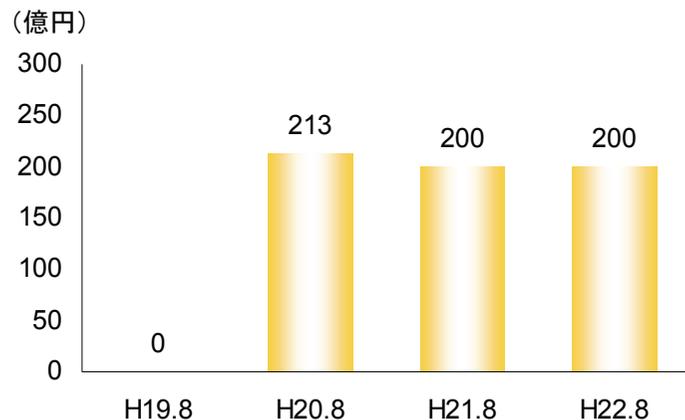


長期・短期比率（平成19年6月末時点）



注:
長期借入金とは1年超の借入れをいいます。

返済期限の分散（平成19年6月末時点）



格付取得



A（安定的）

- 格付機関： (株)格付投資情報センター
- 格付対象： 発行体格付
- 取得日： 平成19年1月22日

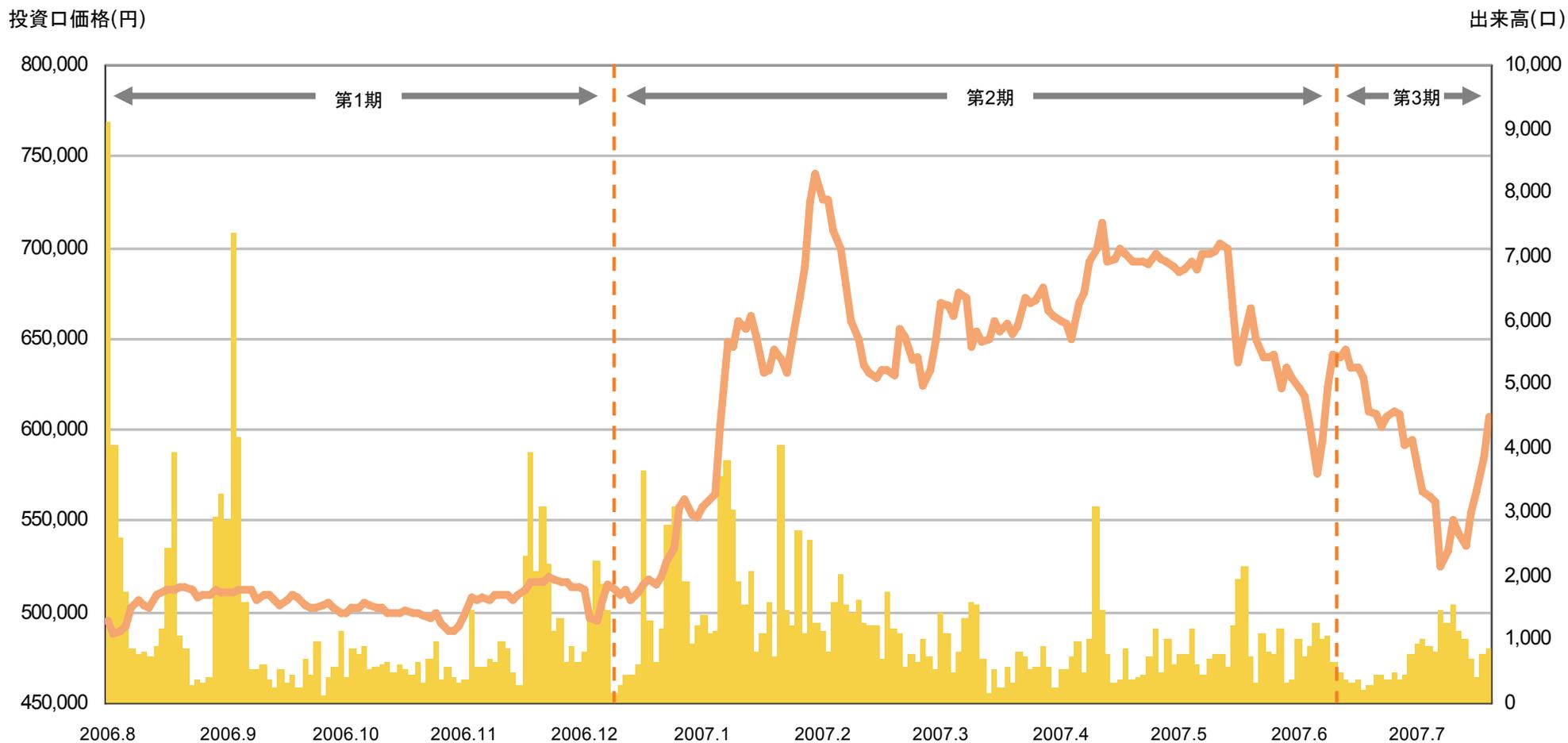
財務戦略上の課題： 一層の長期固定化、返済期日の分散および無担保化



V. Appendix



V-1 投資口価格の推移 (IPO~2007年8月8日迄)



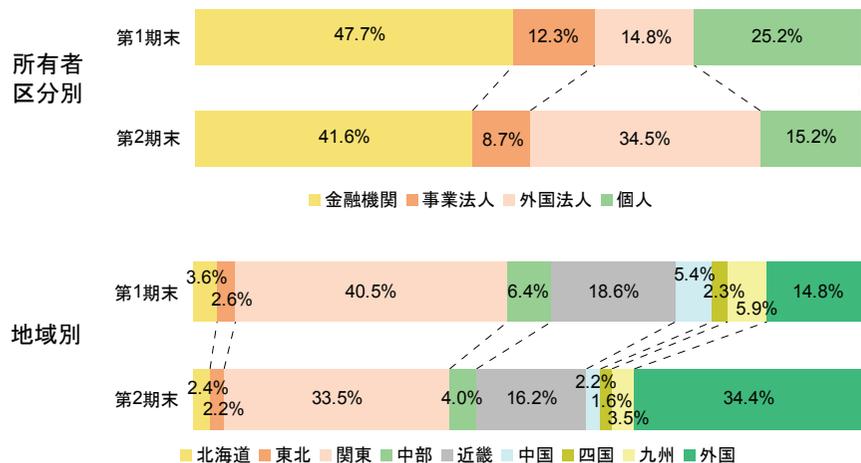
出所: QUICK

V-2 投資主の状況

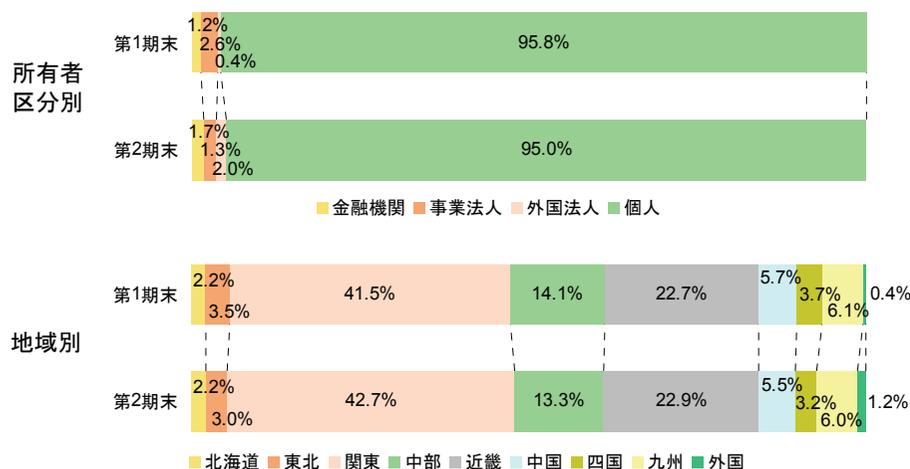


投資主属性分析（平成19年6月末現在）

①投資口数比率（第2期末時点発行済投資口総数 183,625口）



②投資主数比率（第2期末時点投資主総数 8,109名）



投資主上位10社（平成19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 (%)
シージーエムエルアイピービーカスタマーコラテラルアカウント	13,702	7.46
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	11,502	6.26
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	9,969	5.43
MID都市開発株式会社	9,200	5.01
株式会社池田銀行	8,250	4.49
ザバンクオブニューヨークトリートリージャスデックアカウント	7,997	4.36
ゴールドマンサックスインターナショナル	4,834	2.63
株式会社北洋銀行	3,568	1.94
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	3,474	1.89
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	2,931	1.60
合計	75,427	41.08

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

大量保有報告書の提出状況（平成19年8月7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 (%)	直近の提出日
Prospect Asset Management, Inc.	13,702	7.46	平成19年6月21日
日興アセットマネジメント株式会社	13,108	7.14	平成19年1月17日
Altrinsic Global Advisors, LLC	9,440	5.24	平成19年8月3日
MID都市開発株式会社	9,200	5.01	平成19年1月10日
合計	45,450	24.75	

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。



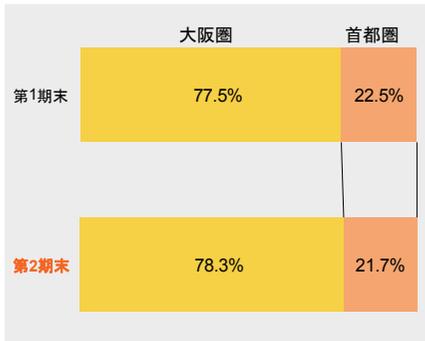
V-3. ポートフォリオの状況

V-3-① ポートフォリオマップ

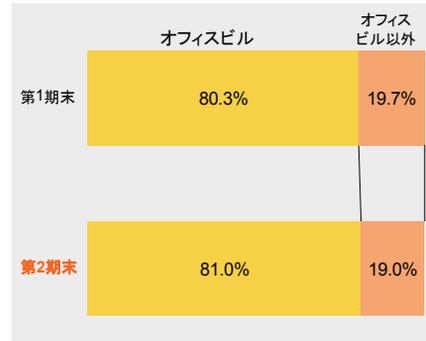


ポートフォリオデータ

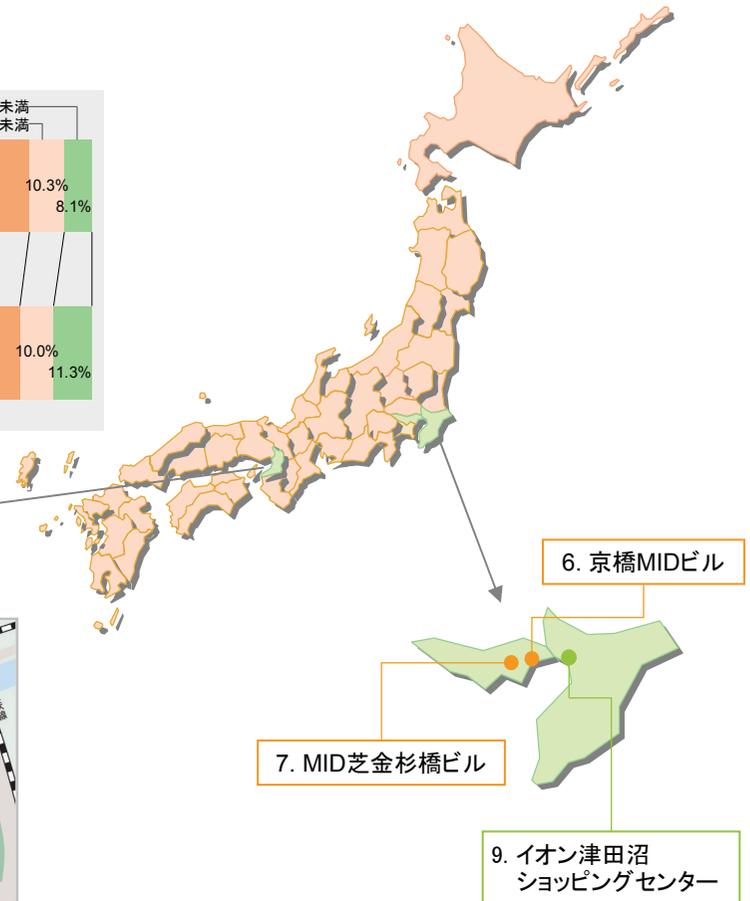
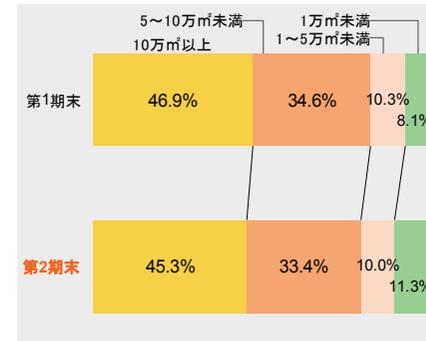
■地域区分 (注1)



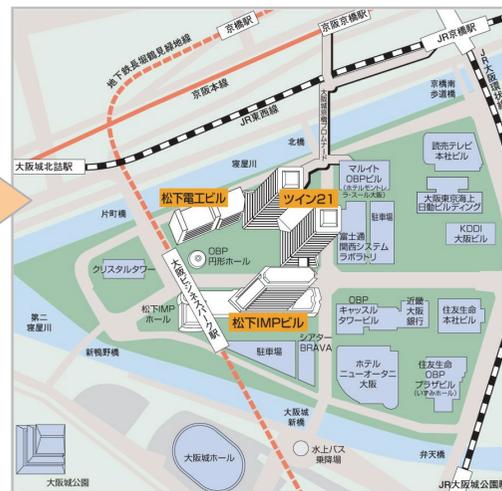
■用途区分 (注1)



■規模区分 (注2)



大阪市中心部



大阪ビジネスパーク(OBP)

注:

- 比率は、取得価格総額に対する各区分毎の取得価格合計の比率を小数第2位を四捨五入して記載しております。そのため比率の合計は100.0%にならない場合があります。
- 規模は、登記簿上の延床面積を基準にしております。

V-3-② ポートフォリオ一覧



第2期末時点

用途	地域	物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得時期	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	竣工年月	賃貸可能面積 (m ²)	PML値 (%)	
オフィス ビル	大阪圏	1	ツイン21 (注3)	大阪市中央区	平成18年8月	68,700	45.3	昭和61年3月	82,475.86	3.5	
		2	松下IMPビル	大阪市中央区	平成18年8月	24,600	16.2	平成2年2月 平成15年11月増築	36,836.49	3.2	
		3	松下電工ビル	大阪市中央区	平成18年8月	7,620	5.0	昭和49年8月	12,684.52	7.7	
		4	御堂筋MIDビル	大阪市中央区	平成18年8月	7,500	4.9	昭和55年10月	16,186.37	8.7	
		5	東野田MIDビル	大阪市都島区	平成18年8月	2,300	1.5	平成12年2月	5,098.10	7.8	
		10	MID今橋ビル	大阪市中央区	平成19年4月	3,270	2.2	平成2年10月	4,262.90	6.2	
		11	MID御堂筋瓦町ビル	大阪市中央区	平成19年5月	2,000	1.3	平成10年3月	3,039.09	6.2	
	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	6	京橋MIDビル	東京都中央区	平成18年8月	5,690	3.8	昭和56年5月 昭和57年3月増築	5,175.77	9.7	
		7	MID芝金杉橋ビル	東京都港区	平成18年8月	1,160	0.8	平成7年1月	1,989.27	6.0	
			小計		—	—	122,840	81.0	—	167,748.37	—
	オフィス ビル 以外	大阪圏	8	コナミスポーツクラブ京橋	大阪市都島区	平成18年8月	2,780	1.8	平成11年6月	9,586.26	5.7
9			イオン津田沼 ショッピングセンター	千葉県 習志野市	平成18年8月	26,100	17.2	平成15年9月	101,542.52	4.0	
		小計		—	—	28,880	19.0	—	111,128.78	—	
		合計		—	—	151,720	100.0	—	278,877.15	2.8	

注:

- 「取得価格」は、各信託受益権の売買契約書に記載された売買金額を記載しております(取得にかかる諸経費、固定資産税等及び消費税は含みません。)
- 「投資比率」は、取得価格の総額に対する各信託受益権の取得価格の比率を小数第2位を四捨五入して記載しております。
- ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。
- 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。

V-3-③ 期末算定価格

第2期末時点

用途	地域	物件 番号	信託不動産 (物件名称)	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額(百万円) (注2)	期末算定 価額(百万円) (注3)	取得価格から期末 算定価額への 変化率(%)	算定機関	
オフィス ビル	大阪圏	1	ツイン21 (注4)	68,700	68,965	70,900	3.2%	森井総合鑑定株式会社	
		2	松下IMPビル	24,600	24,613	24,800	0.8%	株式会社谷澤総合鑑定所	
		3	松下電工ビル	7,620	7,654	7,620	0%	森井総合鑑定株式会社	
		4	御堂筋MIDビル	7,500	7,554	8,410	12.1%	株式会社谷澤総合鑑定所	
		5	東野田MIDビル	2,300	2,304	2,360	2.6%	株式会社谷澤総合鑑定所	
		10	MID今橋ビル	3,270	3,376	3,270	0%	株式会社谷澤総合鑑定所	
		11	MID御堂筋瓦町ビル	2,000	2,071	2,030	1.5%	株式会社谷澤総合鑑定所	
	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	6	京橋MIDビル	5,690	5,741	6,170	8.4%	株式会社谷澤総合鑑定所	
		7	MID芝金杉橋ビル	1,160	1,169	1,230	6.0%	株式会社谷澤総合鑑定所	
				小計	122,840	123,451	126,790	3.2%	—
	オフィス ビル 以外	大阪圏	8	コナミススポーツクラブ京橋	2,780	2,779	2,810	1.1%	大和不動産鑑定株式会社
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		9	イオン津田沼 ショッピングセンター	26,100	26,098	26,100	0%	大和不動産鑑定株式会社	
			小計	28,880	28,878	28,910	0.1%	—	
			合計	151,720	152,329	155,700	2.6%	—	

注:

- 「取得価格」は、各信託受益権の売買契約書に記載された売買金額を記載しております(取得にかかる諸経費、固定資産税等及び消費税は含みません。)
- 「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む)から減価償却累計額を控除した価額です。
- 「期末算定価額」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社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社の平成19年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書等に基づいております。
- ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。

V-3-④ 大口テナントの概要

第2期末時点

テナント名	業種	入居物件名	契約満了日 (注1)	賃貸面積(m ²)	全賃貸面積に占める割合(注2)	
					第2期末時点	(参考) 第1期末時点
イオン株式会社	小売業	イオン津田沼 ショッピングセンター	平成35年9月29日	101,542.52	37.0%	37.7%
松下電器産業株式会社	電気機器	ツイン21	平成21年3月31日	40,644.10	14.8%	15.2%
		松下IMPビル(注4)	平成22年3月31日	4,326.51	1.6%	1.6%
		京橋MIDビル(注4)	平成22年3月31日	2,804.00	1.0%	1.0%
ヒューマンアカデミー株式会社(注3)	サービス業	御堂筋MIDビル	—	16,186.37	5.9%	6.0%
松下電工株式会社	電気機器	松下電工ビル	平成21年3月31日	12,684.52	4.6%	4.7%
株式会社コナミスポーツ&ライフ(注3)	サービス業	コナミスポーツクラブ京橋	—	9,586.26	3.5%	3.6%
日本コンピューター・システム株式会社	情報・通信業	松下IMPビル	平成26年4月30日	5,632.24	2.1%	2.1%
株式会社熊谷組(注3)	建設業	東野田MIDビル	—	5,098.10	1.9%	1.9%
アサヒビール株式会社	食料品	松下IMPビル	平成21年3月31日	4,531.23	1.7%	1.7%
株式会社ミズシマ・アンド・アオヤマ	サービス業	松下IMPビル	平成20年6月30日	3,773.39	1.4%	1.4%
総合警備保障株式会社	サービス業	松下IMPビル	平成21年3月31日	2,816.12	1.0%	1.0%
合 計				209,625.36	76.4%	78.0%

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。
- 松下IMPビル及び京橋MIDビルの松下電器産業株式会社による上記賃貸借契約につきましては、同社より、解約日をそれぞれ平成19年8月31日、平成19年9月30日とする解約通知(京橋MIDビルは部分解約)を受領しております。

V-3-⑤ 第2期物件別収支



(単位:千円)

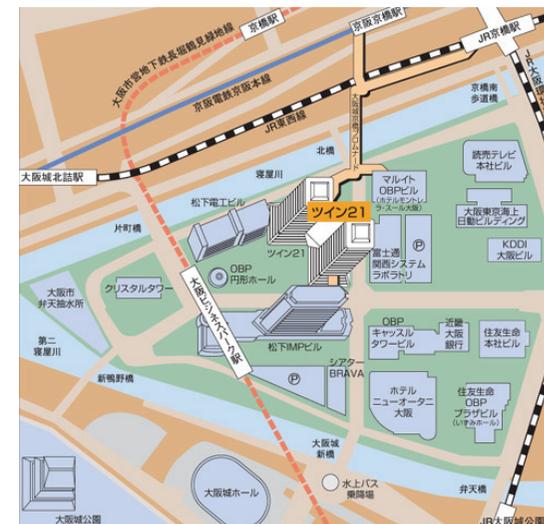
物件名称	ツイン21	松下IMPビル	松下電工ビル	御堂筋MIDビル(注2)	東野田MIDビル(注2)	京橋MIDビル	MID芝金杉橋ビル	コナミスポーツクラブ京橋(注2)	イオン津田沼ショッピングセンター	MID今橋ビル	MID御堂筋瓦町ビル	第2期合計
運用日数(注3)	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	89日	46日	
稼働率(注4)	97.4%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	95.9%	100.0%	100.0%	100.0%	94.4%	81.4%	98.4%
賃料	2,175,305	793,636	261,953	—	—	165,626	39,715	—	720,000	36,508	9,616	4,623,060
共益費	639,713	320,659	52,680	—	—	26,457	—	—	—	11,668	3,857	1,055,036
駐車場収入	89,310	49,560	4,320	—	—	7,196	2,160	—	—	5,008	413	163,614
賃貸事業収入	2,904,328	1,163,855	318,953	—	—	199,280	41,875	—	720,000	53,184	13,887	5,841,711
水光熱費収入	162,604	110,980	30,621	—	—	7,775	—	—	—	4,258	1,237	317,478
その他収入	13,691	11,675	1,505	—	—	744	186	—	18	116	11	28,278
その他賃貸事業収入	176,296	122,656	32,127	—	—	8,519	186	—	18	4,374	1,248	345,757
①賃貸事業収益	3,080,625	1,286,511	351,081	—	—	207,800	42,061	—	720,018	57,559	15,136	6,187,468
管理業務費	360,298	200,432	52,054	—	—	31,332	1,403	—	11,855	8,895	2,207	695,839
支払手数料	3,322	609	—	—	—	13,210	—	—	—	708	—	17,850
水道光熱費	244,771	145,489	34,871	—	—	11,396	—	—	—	4,384	1,265	442,238
公租公課	119,251	73,913	8,944	—	—	8,968	3,374	—	32,076	—	—	278,250
損害保険料	8,648	4,600	806	—	—	381	149	—	2,095	144	56	18,379
修繕費	58,264	42,012	3,760	—	—	3,505	96	—	—	1,702	2,945	114,769
その他賃貸事業費用	22,831	16,625	442	—	—	506	44	—	—	250	189	40,902
②賃貸事業費用	817,387	483,683	100,880	—	—	69,300	5,067	—	46,027	16,086	6,665	1,608,230
③NOI(①-②)	2,263,238	802,828	250,201	195,849	80,414	138,500	36,993	87,275	673,991	41,472	8,471	4,579,237
④減価償却費	387,565	225,797	36,887	27,515	12,760	16,128	5,905	18,831	112,018	9,630	4,151	857,191
⑤賃貸事業利益	1,875,673	577,031	213,314	168,333	67,654	122,371	31,088	68,444	561,973	31,842	4,319	3,722,046
資本的支出	357,441	104,347	34,705	300	990	3,750	850	—	—	—	4,434	506,817

注:

- 千円未満は切り捨てて記載しております。
- 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。但し、第2期合計には、NOI、減価償却費及び賃貸事業利益以外の数値も含めて記載しております。
- 第2期(平成19年6月期)の計算期間は平成19年1月1日から平成19年6月30日までの181日です。ただしMID今橋ビル及びMID御堂筋瓦町ビルにつきましては当期取得物件のため、運用日数は取得日から平成19年6月30日までの日数となります。
- 稼働率は平成19年6月末時点における稼働率を記載しております。

ツイン21

平成18年8月取得



オフィスビル

オフィスビル以外の用に供される不動産等

- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪府大阪市中央区
- 取得価格: 68,700百万円
- 敷地面積: 28,163.07m²
- 賃貸可能面積: 82,475.86m²
- 建築時期: 昭和61年3月

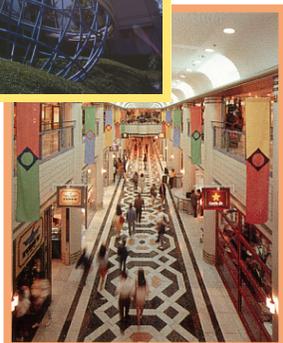
- 38階建、高さ150mのツインタワー
- 大阪圏のランドマークのひとつ
- 松下電器産業株式会社が入居する「OBPパナソニックタワー」と、各種有力企業や各国領事館が複数入居する「MIDタワー」の2棟のビル等で構成
- 大阪有数のターミナル駅である京橋駅に大阪城京橋プロムナードで直結

松下IMPビル

平成18年8月取得



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪市中央区
- 取得価格: 24,600百万円
- 敷地面積: 14,968.25m²
- 賃貸可能面積: 36,836.49m²
- 建築時期: 平成2年2月
平成15年11月増築



- 広いオフィスフロアを中心に、商業施設、イベントホールを備える26階建の高層複合型ビル
- 隣接するツイン21とはスカイウェイによって結ばれており、一体的に運営
- 大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「大阪ビジネスパーク」駅に直結

オフィスビル

オフィスビル以外の用に供される不動産等

松下電工ビル

平成18年8月取得



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪市中央区
- 取得価格: 7,620百万円
- 敷地面積: 3,698.55m²
- 賃貸可能面積: 12,684.52m²
- 建築時期: 昭和49年8月



- 賃貸可能面積12,000m²以上の広い総フロア面積を有するビルで竣工以来、松下電工株式会社が入居
- 1階から3階には松下電工株式会社のショールーム「ナショナルセンター大阪」を有しており、ツイン21内の松下電器産業株式会社のショールーム「パナソニックセンター大阪」とともに、松下グループの情報発信拠点として機能

御堂筋MIDビル

平成18年8月取得



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪市中央区
- 取得価格: 7,500百万円
- 敷地面積: 1,705.26m²
- 賃貸可能面積: 16,186.37m²
- 建築時期: 昭和55年10月



- 大阪市営地下鉄御堂筋線「心斎橋」駅の北方約100m、御堂筋沿いに中高層店舗・事務所ビルが立ち並ぶ高度商業地域に位置
- 視認性、繁華性及び交通利便性等から高いテナント吸引力
- 外観も意匠をこらしたデザイン

■ オフィスビル

■ オフィスビル以外の用に供される不動産等

イオン津田沼ショッピングセンター

平成18年8月取得



- 用途: 商業施設
- 所在地: 千葉県習志野市
- 取得価格: 26,100百万円
- 敷地面積: 29,397.03m²
- 賃貸可能面積: 101,542.52m²
- 建築時期: 平成15年9月



- 新京成電鉄線「新津田沼」駅に直結する大型商業施設
- 「ジャスコ津田沼店」を核店舗として80の専門店からなる地上5階、地下1階建の都市型ショッピングセンター
- JR総武本線「津田沼」駅からも徒歩3分の距離に位置

V-3-⑥ 組入物件 Part4

東野田MIDビル

平成18年8月取得



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪市都島区
- 取得価格: 2,300百万円
- 敷地面積: 1,062.53m²
- 賃貸可能面積: 5,098.10m²
- 建築時期: 平成12年2月

コナミスポーツクラブ京橋

平成18年8月取得



- 用途: 商業施設
- 所在地: 大阪市都島区
- 取得価格: 2,780百万円
- 敷地面積: 2,339.35m²
- 賃貸可能面積: 9,586.26m²
- 建築時期: 平成11年6月

MID今橋ビル

平成19年4月取得



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪市中央区
- 取得価格: 3,270百万円
- 敷地面積: 1,187.43m²
- 賃貸可能面積: 4,262.90m²
- 建築時期: 平成2年10月

MID御堂筋瓦町ビル

平成19年5月取得



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪市中央区
- 取得価格: 2,000百万円
- 敷地面積: 934.79m²
- 賃貸可能面積: 3,039.09m²
- 建築時期: 平成10年3月

京橋MIDビル

平成18年8月取得



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 東京都中央区
- 取得価格: 5,690百万円
- 敷地面積: 926.53m²
- 賃貸可能面積: 5,175.77m²
- 建築時期: 昭和56年5月
昭和57年3月増築

MID芝金杉橋ビル

平成18年8月取得

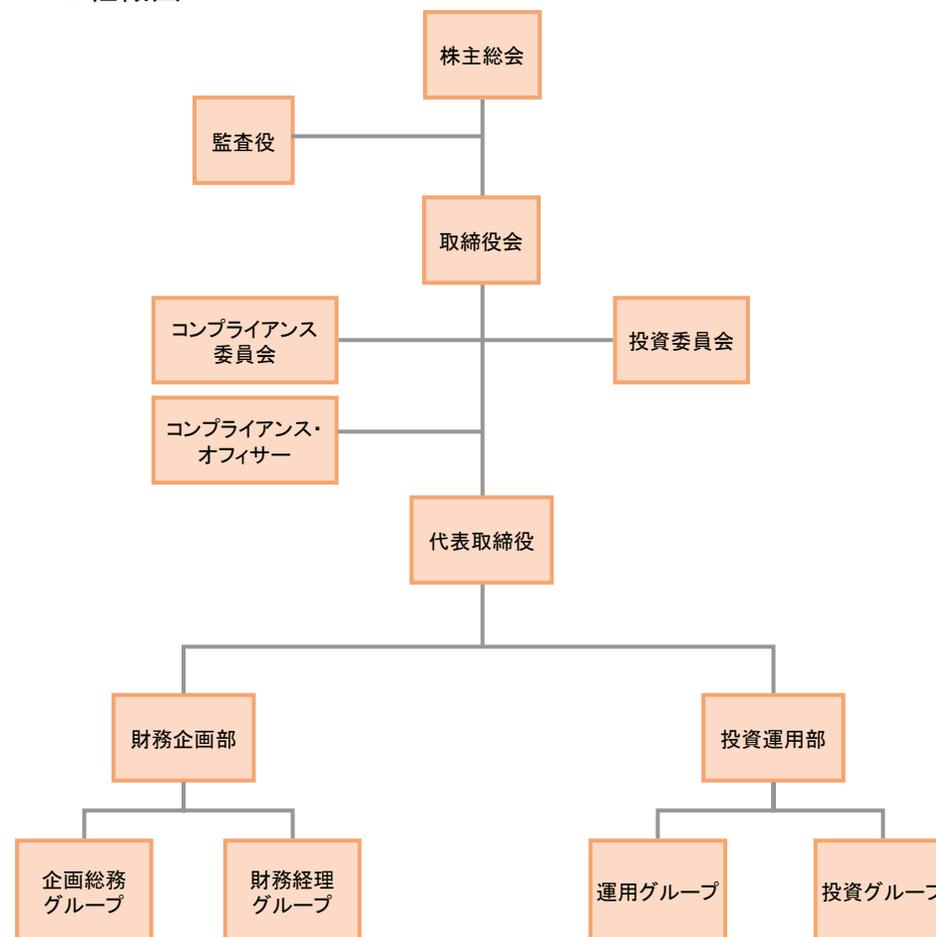


- 用途: オフィスビル
- 所在地: 東京都港区
- 取得価格: 1,160百万円
- 敷地面積: 430.21m²
- 賃貸可能面積: 1,989.27m²
- 建築時期: 平成7年1月

V-4 資産運用会社の概要

会社概要(平成19年6月末現在)											
商号	MIDリートマネジメント株式会社										
本社所在地	大阪市北区堂島浜1-4-4										
設立	平成17年9月1日										
資本金	2.1億円										
株主	MID都市開発株式会社(100%)										
役職員数	18人										
役員	<table border="1"> <tr> <td>代表取締役社長</td> <td>神尾 賢司 (平成19年9月10日(予定)より 諸泉 信男)</td> </tr> <tr> <td>取締役</td> <td>入江 誠之</td> </tr> <tr> <td>取締役</td> <td>植村 弘</td> </tr> <tr> <td>非常勤取締役</td> <td>石黒 敦</td> </tr> <tr> <td>非常勤監査役</td> <td>田中 芳人</td> </tr> </table>	代表取締役社長	神尾 賢司 (平成19年9月10日(予定)より 諸泉 信男)	取締役	入江 誠之	取締役	植村 弘	非常勤取締役	石黒 敦	非常勤監査役	田中 芳人
代表取締役社長	神尾 賢司 (平成19年9月10日(予定)より 諸泉 信男)										
取締役	入江 誠之										
取締役	植村 弘										
非常勤取締役	石黒 敦										
非常勤監査役	田中 芳人										
事業内容	投資法人資産運用業										
許認可等	取引一任代理等の許可(国土交通大臣認可第50号) 投資法人資産運用業の認可(内閣総理大臣第64号) 宅地建物取引業者免許(大阪府知事(1)第51806号)										

組織図



資産運用会社の機関運営状況

投資法人第2期（H19.1.1～H19.6.30）			
意思決定機関	開催回数	累計決議数	累計報告数
コンプライアンス委員会	7回	19件	6件
投資委員会	12回	32件	14件
取締役会	12回	56件	25件

投資法人の機関運営状況と資産運用会社に対する監視機能の強化

投資法人第2期（H19.1.1～H19.6.30）			
投資法人役員会	開催回数	累計決議数	累計報告数
	7回	13件	15件

【資産運用会社に対する監視機能の強化】

- 執行役員と資産運用会社社長の非兼職による牽制機能の確保
- 執行役員と資産運用会社による業務報告会の実施
- 監督役員による業務監査の実施
監督役員起案による監査計画に基づく書類等の実査と投資法人運用資産の現地実査を実施
押印提出書類等の確認
- 会計監査人との連携
決算期毎に監査報告会を実施（第2期に関しては平成19年8月2日開催）

きめ細かく、透明性・客観性の高いガバナンス体制

V-6 スポンサー関係者との利益相反取引ルール

《取引・選定基準(原則)》

物件の取得・売却	■ 取得価格 ≤ 鑑定評価額, 鑑定評価額 ≤ 売却価格であること
物件の賃貸	■ 市場実勢等を勘案して、適正と判断される条件であること
売買・賃貸の媒介	■ 宅建業法に規定する報酬の範囲内であること
運用管理・ 建物管理の委託	■ 委託先としての諸条件の具備及び手数料水準を総合的に検討すること
工事発注 (100万円以上)	■ 見積価格が第三者の水準と著しく乖離していないこと

《スポンサー関係者の定義》

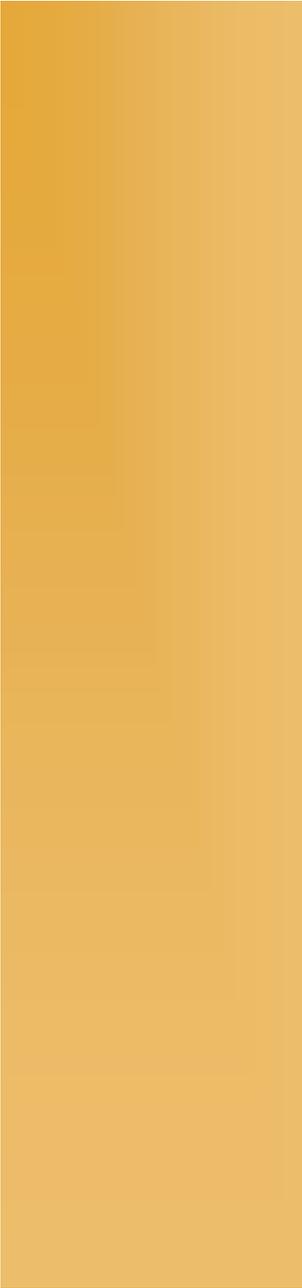
- (a) 投信法で定義される利害関係人等
- (b) 資産運用会社の株主及び連結会計基準における資産運用会社の株主の子会社及び関連会社
- (c) エートス・キャピタル・エルエルシーが資産運用業務、資産管理業務若しくは投資助言サービス業務等を受託しているファンド又は当該ファンドにより設立された法人若しくは団体
- (d) 上記(a)ないし(c)が20%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社

《意思決定のプロセス》



注
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、決議に加わることができません。

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

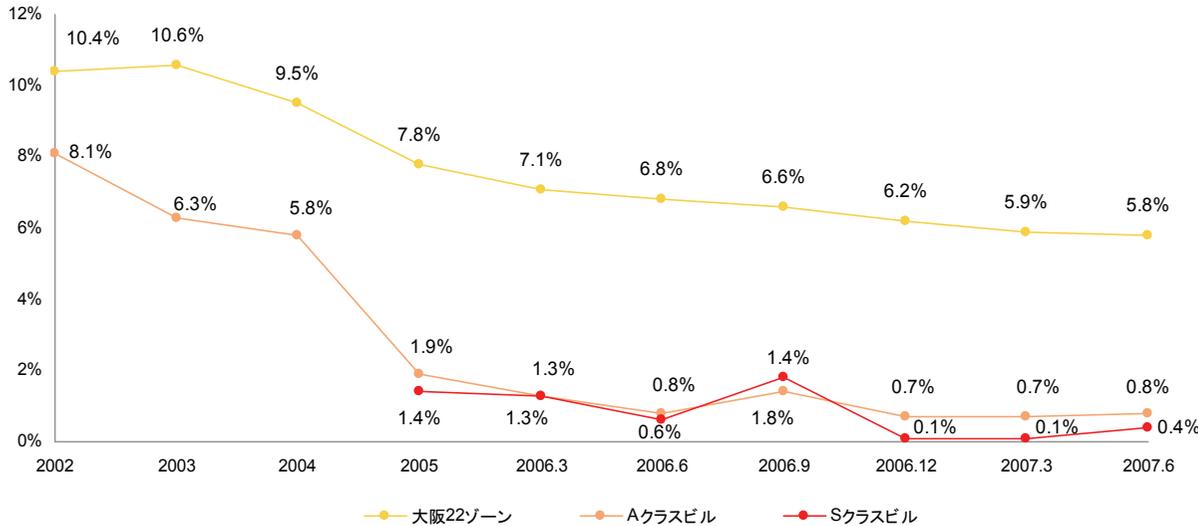


V-7. 大阪圏のオフィス市況データ等

V-7-① オフィスビル 空室率の推移



大阪市・大阪A・Sクラスビル 空室率推移



[大阪22ゾーン(注)空室率ランキング]
(2007年6月期)

ランキング	ゾーン	空室率
1位	OBP	0.6%
2位	堂島・中之島	2.0%
3位	淀屋橋	2.5%
4位	梅田	2.8%
5位	中津	4.1%

	Aクラスビル対象基準	Sクラスビル対象基準
地域	大阪市中央区・北区・西区・淀川区を中心としたオフィス街としての成熟度の高い地域	左記の中でも特にオフィス立地として認知度の高い地域
駅からの距離	改札口より徒歩5分圏以内	Aクラスビル同様
延床面積	概ね5,000坪以上	10,000坪以上
基準階面積	200坪以上	300坪以上
施行年	築21年未満	築11年未満
設備	天井高:2.6m以上、空調:1フロア以下で制御可能、床配線:3WAYもしくはフリーアクセス採用、入退室時間24時間可能	Aクラスビル以上
その他	-	原則として上記基準を満たすものとするが、ビルのランドマーク性、機能性、グレード等を総合的に勘案して選定

注: 大阪22ゾーンとは、大阪の主要オフィスエリアである淀屋橋、北浜、本町、堺筋本町、天満橋、谷町四丁目、OBP、肥後橋、西本町、四ツ橋、心齋橋、長堀橋、難波、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。

出所: (株)生駒データサービスシステム「オフィスマーケット市況速報(2007年6月期)～近畿版～」(H19.7.10)

V-7-② オフィスビル 新規供給について Part1:新築計画一覧

■2007年以降のオフィスビル新築計画（大阪主要オフィスエリア）

単位:坪, ()内はm²

竣工年	年別貸床供給面積	No.	エリア	貸床面積(予定)
2007年	23,700 (78,300)	1	西長堀	3,100 (10,300)
		2	新大阪	1,100 (3,500)
		3	新大阪	800 (2,800)
		4	本町	4,000 (13,100)
		5	心齋橋	1,900 (6,200)
		6	梅田	6,500 (21,600)
		7	堂島・中之島	1,600 (5,200)
		8	梅田	4,700 (15,600)
2008年	33,600 (111,100)	9	本町	1,000 (3,400)
		10	新大阪	4,200 (13,900)
		11	北浜	3,100 (10,200)
		12	堺筋本町	4,000 (13,200)
		13	淀屋橋	7,600 (25,200)
		14	新大阪	1,000 (3,200)
		15	梅田	9,100 (30,200)
2009年	29,900 (98,900)	16	堺筋本町	1,200 (3,800)
		17	堺筋本町	2,400 (8,000)
		18	淀屋橋	3,600 (11,900)
2010年	27,200 (90,000)	19	堂島・中之島	14,600 (48,300)
		20	なんば	11,700 (38,700)
2011年以降 (時期未定物件を含む)	70,700 + (233,700) 貸床面積未定分	21	梅田	20,800 (68,800)
		22	本町	6,400 (21,200)
		23	梅田	6,800 (22,400)
		24	新大阪	未定
		25	堂島・中之島	8,400 (27,800)
		26	堂島・中之島	未定
		27	堂島・中之島	未定
		28	天王寺	未定
		29	梅田	10,000 (33,100)
		30	梅田	23,100 (76,300)
		31	梅田	22,400 (74,100)
		32	堂島・中之島	未定
		33	北浜	未定
		34	淀屋橋	未定
		35	本町	未定

← スポンサー(MID都市開発)による開発物件



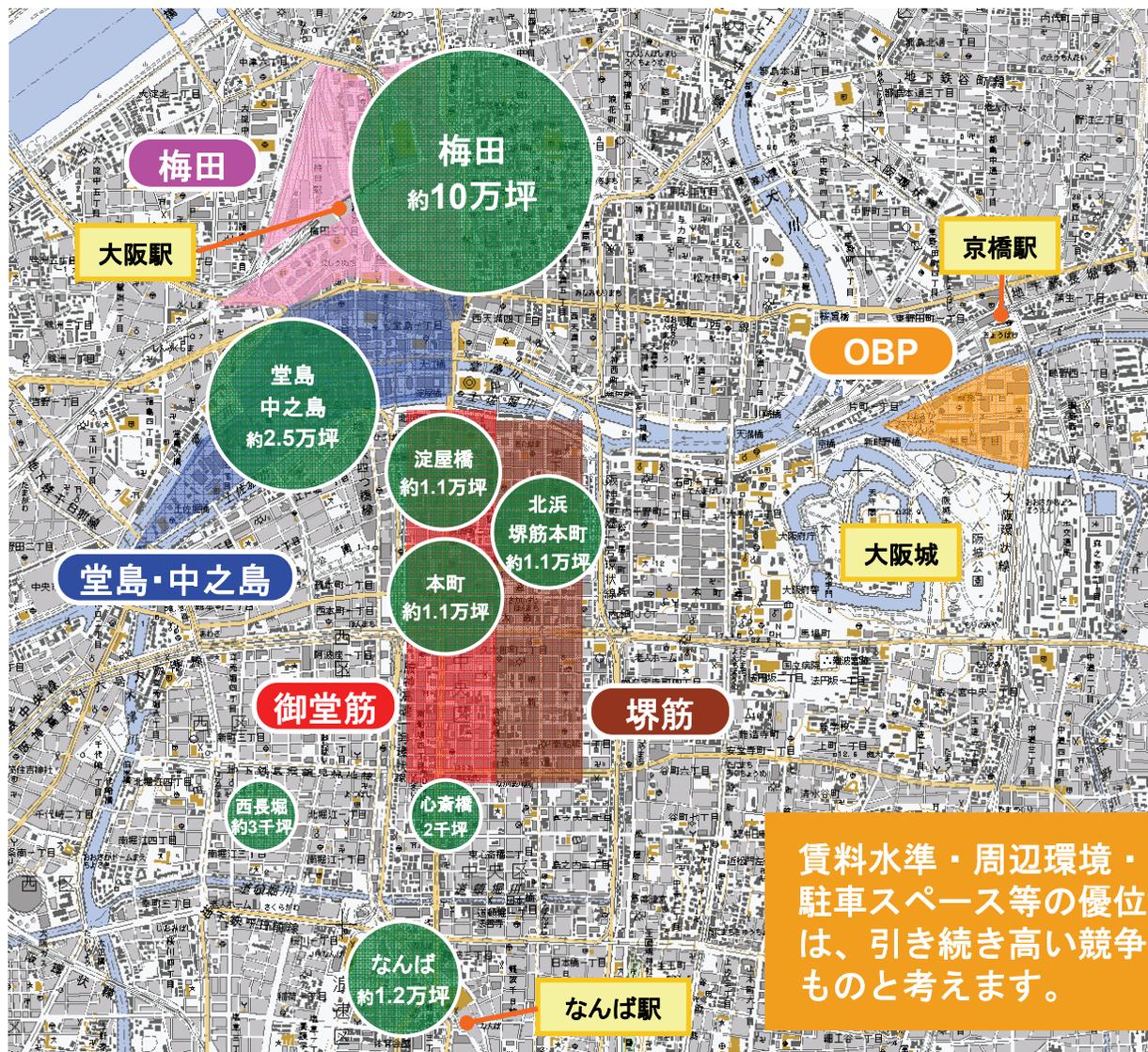
(仮称)北浜MIDビル

- 所在地:
大阪市中央区道修町
- 延床面積:
14,973m²(予定)
- 階数:
地上18階、地下1階
- 竣工:
2008年3月(予定)

注:
上記物件は現時点において本投資法人が取得を予定するものではありません。

V-7-③ オフィスビル 新規供給について Part2: エリア別供給面積

■2007年以降のオフィスビル新築計画 エリア別供給面積(大阪主要オフィスエリア) (注)



賃料水準・周辺環境・1フロア面積・駐車スペース等の優位性を持つOBPは、引き続き高い競争力を維持できるものと考えます。

注:
p.44表中の「貸床面積(予定)」を集計したものであり、貸床面積が未定の物件は含まれておりません。

出所: MIDリートマネジメント(株)



期待利回りと取引利回り

各地区における標準的規模のAクラスビルの期待利回りと取引利回り
(調査時点:2007年4月1日現在)

()内は前回調査時(調査時点:2006年10月1日現在)の数値

地区	期待利回り	取引利回り
東京 日本橋周辺	4.3% (4.5%)	4.0% (4.2%)
名古屋 名駅周辺	5.0% (5.2%)	4.7% (4.9%)
大阪 御堂筋沿い	5.0% (5.3%)	4.6% (4.9%)
福岡 天神地区	5.5% (5.5%)	5.0% (5.2%)

出所:(財)日本不動産研究所「第16回不動産投資家調査」(2007年4月現在)より

MIDリートマネジメント株式会社

財務企画部 企画総務グループ

〒530-0004

大阪市北区堂島浜1-4-4 アクア堂島東館5階

TEL:06-6456-0700(代表)／FAX:06-6456-0707

※留意事項

- 本資料は情報提供を目的としたものであり、投資商品についての投資の募集、勧誘、営業等を目的としたものではありません。
- 本資料は証券取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれらに付随する政省令、内閣府令、規則ならびに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書ではありません。
- 本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性、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また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の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。

