



MIDリート投資法人 第6期 決算説明資料

(平成21年1月1日～平成21年6月30日)

MIDリートマネジメント株式会社


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

※重要なお知らせ

- 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。

1. MIDリートの特徴	4
2. 決算ハイライト	6
3. 運用実績	14
4. 財務の状況	19
5. 鑑定評価	22
6. マーケット動向	24
7. 今後の戦略	29
8. ポートフォリオの状況	33
9. Appendix	40





1. MIDリートの特徴

大阪圏・オフィスビル 重点型リート

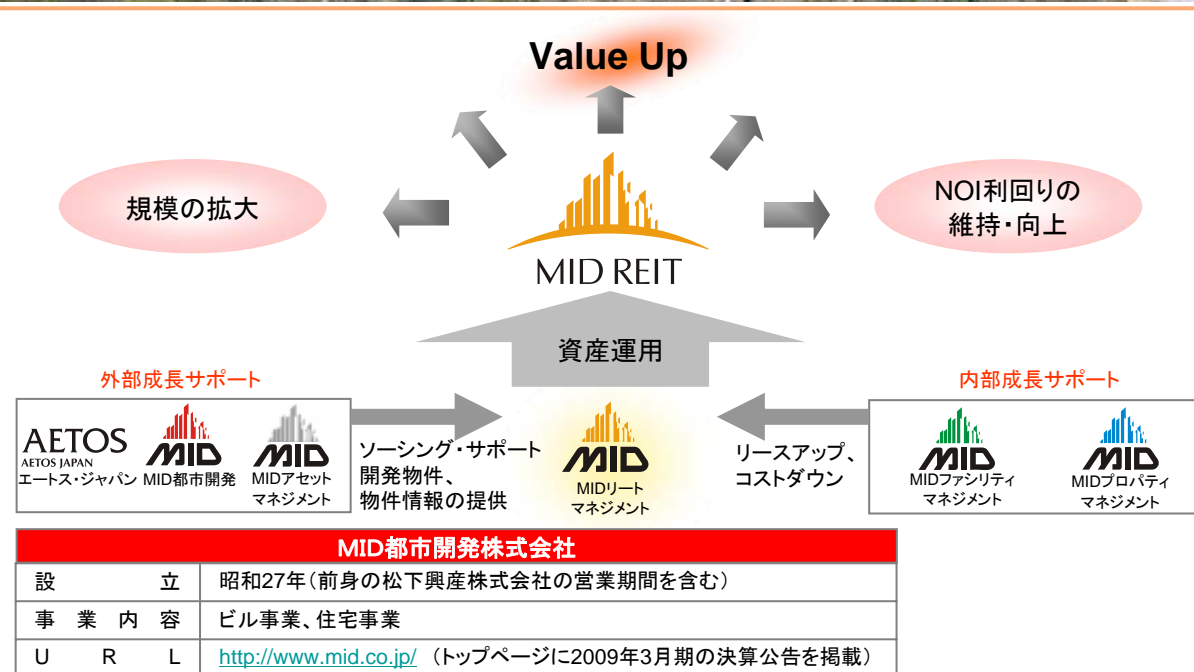
- 国内屈指の経済規模を有する**大阪圏**に**原則70%以上**を投資
- 投資機会が多く、流動性、安定性の高い**オフィスビル**に**原則70%以上**を投資

OBPの大規模オフィスビルを 中核とするポートフォリオ



OBP(大阪ビジネスパーク):
ビジネス拠点性、交通利便性、情報・文化拠点性に優れた大阪圏を代表する複合ビジネスエリア

MIDグループの 総合力の活用と AETOSとの協働による 成長戦略





2. 決算ハイライト



分配金

1口当たり分配金: **11,309円** (当初予想比 +439円, +4.0%)



内部成長

賃貸NOI利回り: **5.4%**



外部成長

金融・不動産マーケット混乱の影響もあり新規取得は見送り



財務状況

LTV水準: **40.5%** (第6期末時点)

第6期運用状況(実績)

科目	第4期実績 (平成20年1月1日～ 平成20年6月30日)	第5期実績 (平成20年7月1日～ 平成20年12月31日)	第6期実績 (平成21年1月1日～ 平成21年6月30日)	第6期 当初予想 (平成21年2月17日 公表)	第6期当初予想比		第5期実績比	
					増減額	増減率	増減額	増減率
実質運用日数(日)	182	184	181	181	—	—	—	—
営業収益(百万円)	7,622	6,432	6,397	6,405	▲8	▲0.1%	▲35	▲0.6%
営業利益(百万円)	3,873	2,889	2,765	2,691	73	2.7%	▲124	▲4.3%
経常利益(百万円)	3,346	2,225	2,078	1,998	80	4.0%	▲147	▲6.6%
当期純利益(百万円)	3,345	2,224	2,076	1,996	80	4.0%	▲147	▲6.6%
1口当たり分配金(円)	18,217	12,113	11,309	10,870	439	4.0%	▲804	▲6.6%

■不動産売却益を含む

■修繕費等の増加

■金利等の増加

第7期及び第8期運用状況の予想



科目	第6期実績 (平成21年1月1日～ 平成21年6月30日)	第7期予想 (平成21年7月1日～ 平成21年12月31日)	第8期予想 (平成22年1月1日～ 平成22年6月30日)
営業収益(百万円)	6,397	6,290	6,214
営業利益(百万円)	2,765	2,465	2,518
経常利益(百万円)	2,078	1,593	1,567
当期純利益(百万円)	2,076	1,591	1,565
1口当たり分配金(円)	11,309	8,665	8,524

■前提条件

水道光熱費(百万円)	495	587	518
固定資産税・都市計画税等の期間費用計上額(百万円)	577	597	597
修繕費(百万円)	146	143	110
支払利息(百万円)	572	596	615
融資関連費用	128	286	346
期末ポートフォリオ稼働率(%)	96.2	95.8	96.9

■主な差異要因

	第6期(実績)と第7期(予想)の主な差異要因	第7期(予想)と第8期(予想)の主な差異要因
収入面の差異要因	ツイン21 ▲88 MID西本町ビル ▲9	ツイン21 ▲49 松下IMPビル ▲28
利益面の差異要因	NOIの減少 ▲270 (うちツイン21 ▲172) 減価償却増加 ▲40 営業外費用の増加 ▲181	NOIの増加 +52 (うちツイン21 +15、IMP +21) 減価償却増加 ▲32 営業外費用の増加 ▲78

注:

1. 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。

2. 上記予想は一定の条件の下に平成21年8月17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。

貸借対照表



区分	第5期 (平成20年12月31日現在)		第6期 (平成21年6月30日現在)		増減		区分	第5期 (平成20年12月31日現在)		第6期 (平成21年6月30日現在)		増減	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	前期比(%)		金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	前期比(%)
(資産の部)							(負債の部)						
I 流動資産 合計	16,498,469	9.2	15,900,533	8.9	▲597,936	▲3.6	I 流動負債 合計	22,700,277	12.7	33,514,773	18.8	10,814,496	47.6
現金及び預金	10,883,608		10,566,346		▲317,262		営業未払金	272,997		292,771		19,774	
信託現金及び信託預金	5,344,327		5,156,889		▲187,438		1年内返済予定の長期借入金	20,000,000		31,000,000		11,000,000	
営業未収入金	199,072		143,327		▲55,745		未払金	800,869		920,386		119,517	
未収還付法人税等	2,788		1,653		▲1,135		未払費用	88,317		81,389		▲6,928	
前払費用	68,037		32,286		▲35,751		未払分配金	21,211		21,152		▲58	
繰延税金資産	31		30		▲1		未払法人税等	352		473		120	
その他	602		—		▲602		未払消費税等	105,281		50,571		▲54,710	
II 固定資産 合計	162,246,038	90.8	162,495,504	91.1	249,466	1.5	前受金	781,956		776,506		▲5,449	
1.有形固定資産							その他	629,290		371,522		▲257,768	
建設仮勘定	41,160		—		▲41,160		II 固定負債 合計	63,447,295	35.5	52,432,000	29.4	▲11,015,295	▲17.4
土地	825,095		—		▲825,095		長期借入金	52,300,000		41,300,000		▲11,000,000	
信託建物	56,223,141		57,463,326		306,705		預り敷金及び保証金	9,021,565		8,989,398		▲32,167	
減価償却累計額	▲4,072,526		▲5,006,006		306,705		信託預り敷金及び保証金	2,125,730		2,142,602		16,871	
信託構築物	82,543		82,543		▲1,013		負債合計	86,147,573	48.2	85,946,774	48.2	▲200,798	▲0.2
減価償却累計額	▲2,039		▲3,053		▲1,013		(純資産の部)						
信託工具、器具及び備品	171,886		215,225		32,761		I 投資主資本						
減価償却累計額	▲20,957		▲31,535		32,761		1.出資総額	90,372,613	50.6	90,372,613		—	
信託土地	108,384,957		109,210,052		825,095		2.剰余金						
有形固定資産合計	161,633,259	90.4	161,930,552	90.8	297,292	1.8	当期未処分利益又は当期未処理損失	2,224,321		2,076,650		▲147,671	
2.無形固定資産							剰余金合計	2,224,321		2,076,650		▲147,671	
ソフトウェア	1,807		1,509		▲298		投資主資本合計	92,596,935		92,449,263		▲147,671	
商標権	397		1,185		788		純資産合計	92,596,935	51.8	92,449,263	51.8	▲147,671	▲0.2
無形固定資産合計	2,204	0.0	2,695	0.0	490	22.2	負債純資産合計	178,744,508	100.0	178,396,038	100.0	▲348,469	▲0.2
3.投資その他の資産													
投資有価証券	139,695		209,322		69,627								
敷金及び保証金	10,000		10,000		—								
長期前払費用	460,878		342,934		▲117,944	▲25.6							
投資その他の資産合計	610,573	0.3	562,257	0.3	▲48,316	▲7.9							
資産合計	178,744,508	100.0	178,396,038	100.0	▲348,469	▲0.2							

うち 期中発生 of 資本的支出 1,330百万円
(物件別詳細はp.13参照)

損益計算書

区 分	第5期 (平成20年7月1日～平成20年12月31日)		第6期 (平成21年1月1日～平成21年6月30日)		増減	
	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
1. 営業収益						
賃貸事業収入	6,005,718		5,963,089			
その他賃貸事業収入	426,896	6,432,615	434,016	6,397,105	▲35,509	▲0.6
2. 営業費用						
賃貸事業費用	2,926,404		3,013,408			
資産運用報酬	476,983		466,868			
資産保管手数料	8,937		8,908			
一般事務委託手数料	49,426		49,555			
役員報酬	10,800		10,800			
その他営業費用	70,272	3,542,825	81,991	3,631,531	88,706	2.5
営業利益		2,889,789		2,765,573	▲124,216	▲4.3
3. 営業外収益						
受取利息	20,394		14,050			
その他	1,852	22,246	7	14,058	▲8,187	▲36.8
4. 営業外費用						
支払利息	566,477		572,228			
融資関連費用	119,326		128,812			
その他	360	686,164	382	701,423	15,258	2.2
経常利益		2,225,871		2,078,208	▲147,662	▲6.6
税引前当期純利益		2,225,871		2,078,208	▲147,662	▲6.6
法人税、住民税及び事業税	1,641		1,628			
法人税等調整額	1	1,642	1	1,630	▲12	▲0.8
当期純利益		2,224,228		2,076,578	▲147,650	▲6.6
前期繰越利益		92		71		
当期末処分利益		2,224,321		2,076,650	▲147,671	▲6.6

賃貸事業収入 内訳 (単位:千円)

賃料	4,670,815
共益費	1,117,911
駐車場収入	174,361

賃貸事業費用 内訳 (単位:千円)

管理業務費	737,136
水道光熱費	495,002
公租公課	577,774
損害保険料	29,858
修繕費	146,716
減価償却費	964,539
固定資産除却損	27,859
その他賃貸事業費用	34,518

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

区 分	第5期 (平成20年7月1日～ 平成20年12月31日)	第6期 (平成21年1月1日～ 平成21年6月30日)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	2,970,894	3,142,107
税引前当期純利益	2,225,871	2,078,208
減価償却費	956,050	964,539
長期前払費用償却額	108,976	117,944
受取利息	▲20,394	▲14,050
支払利息	566,477	572,228
固定資産除却損	5,866	27,859
営業未収入金の増減額(△は増加)	3,212	55,745
未収消費税等の増減額(△は増加)	135,768	—
未払消費税等の増減額(△は減少)	105,281	▲54,710
営業未払金の増減額(△は減少)	▲208,581	19,774
前受金の増減額(△は減少)	▲3,544	▲5,449
前払費用の増減額(△は増加)	▲37,413	35,751
長期前払費用の支払額	▲353,115	—
その他	▲23,966	▲90,254
小 計	3,460,489	3,707,587
利息の受取額	20,394	14,050
利息の支払額	▲507,977	▲579,157
法人税等の支払額	▲2,011	▲372
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲4,494,182	▲1,422,499
有形固定資産の取得による支出	▲30,660	—
信託有形固定資産の取得による支出	▲4,376,888	▲1,183,011
無形固定資産の取得による支出	▲280	▲852
投資有価証券の取得による支出	▲37,185	▲72,360
預り敷金及び保証金の収入	500,545	160,331
信託預り敷金及び保証金の収入	306,068	185,048
預り敷金及び保証金の支出	▲355,237	▲343,479
信託預り敷金及び保証金の支出	▲500,545	▲168,176
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	▲3,344,414	▲2,224,308
長期借入れによる収入	21,300,000	—
長期借入金の返済による支出	▲21,300,000	—
分配金の支払額	▲3,344,414	▲2,224,308
IV 現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	▲4,867,702	▲504,700
V 現金及び現金同等物の期首残高	19,017,166	14,149,463
VI 現金及び現金同等物の期末残高	14,149,463	13,644,763

第6期物件別収支



(単位:千円)

	ツイン21	松下IMPビル	パナソニック 電工ビル	御堂筋 MIDビル (注2,3)	東野田MIDビル (注2)	MID芝金杉橋 ビル	コナミ スポーツ クラブ京橋 (注2)	イオン津田沼 ショッピング センター	MID今橋ビル	MID御堂筋 瓦町ビル	北浜MID ビル	MID西本町 ビル
運用日数	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃料	2,059,218	743,502	261,534	—	—	43,972	—	726,000	77,947	33,647	253,160	71,562
共益費	615,127	320,600	52,680	—	—	—	—	—	25,397	13,290	60,655	20,871
駐車場収入	89,310	49,560	4,320	—	—	2,160	—	—	9,022	1,865	10,125	1,429
賃貸事業収入	2,763,655	1,113,663	318,534	—	—	46,132	—	726,000	112,367	48,803	323,940	93,862
水道光熱費収入	159,412	102,933	29,864	—	—	—	—	—	8,704	3,321	37,714	9,384
解約違約金	4,237	753	—	—	—	—	—	—	1,636	—	—	4,156
その他収入	11,446	4,012	2,090	—	—	210	—	—	279	61	1,865	690
その他賃貸事業収入	175,096	107,699	31,954	—	—	210	—	—	10,619	3,382	39,579	14,230
①賃貸事業収益	2,938,751	1,221,362	350,488	—	—	46,342	—	726,000	122,987	52,186	363,519	108,093
管理業務費	356,873	199,853	53,221	—	—	1,447	—	11,563	16,628	8,241	37,892	12,196
支払手数料	3,435	2,856	—	—	—	—	—	—	502	—	380	1,193
水道光熱費	249,152	140,067	34,627	—	—	—	—	—	10,378	4,162	27,733	9,730
公租公課	238,651	147,431	18,352	—	—	6,861	—	64,403	13,792	6,676	11,923	4,595
損害保険料	12,116	6,486	1,114	—	—	375	—	5,153	608	312	1,096	456
修繕費	54,352	36,328	12,546	—	—	665	—	460	2,827	1,507	1,040	140
その他賃貸事業費用	18,530	6,553	345	—	—	36	—	—	—	—	—	253
②賃貸事業費用	933,112	539,578	120,207	—	—	9,385	—	81,580	44,736	20,900	80,065	28,567
③NOI (①-②)	2,005,639	681,783	230,281	147,047	75,383	36,956	82,067	644,419	78,250	31,286	283,453	79,526
NOI利回り (取得価格ベース) (年間ベース)	5.8%	5.5%	6.0%	3.5%	6.6%	6.4%	5.9%	4.9%	4.8%	3.1%	5.2%	4.5%
④減価償却費	415,659	241,584	37,705	30,640	12,823	5,816	18,834	111,737	21,525	11,989	38,530	17,691
⑤固定資産除却損	5,789	16,953	—	4,471	—	—	—	—	646	—	—	—
⑥賃貸事業利益	1,584,191	423,246	192,575	111,935	62,559	31,140	63,233	532,681	56,078	19,296	244,923	61,834
資本的支出	519,607	401,464	28,585	334,631	—	—	—	—	31,856	3,020	6,600	5,088

注:

1. 千円未満は切り捨てて記載しております。
2. テナントから開示について同意が得られていないため、NOI、減価償却費及び賃貸事業利益以外は記載しておりません。
3. 御堂筋MIDビル隣接土地を含んでおります。



3. 運用実績

物件別稼働率

用途	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	①第5期末 (平成20年12月末) 稼働率 (%) (注2)	②第6期末 (平成21年6月末) 稼働率 (%) (注2)	差異 ②-① (ポイント)	内訳			
						新規 入居 (㎡)	既存 テナント 増床 (㎡)	退去 (㎡)	既存 テナント 減床 (㎡)
オフィス ビル	ツイン21	82,401.43	94.9	94.4	▲0.5	1,357.19	93.76	▲1,445.31	▲480.67
	松下IMPビル	37,113.29	93.5	94.0	0.5	77.96	378.43	▲241.32	
	パナソニック電エビル	12,684.52	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	御堂筋MIDビル(注3)	10,172.30	100.0	85.1	▲14.9	2,067.69	-	-	▲3,585.93
	東野田MIDビル	5,098.10	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	MID今橋ビル	4,279.70	96.3	96.3	-	158.16	-	▲156.81	
	MID御堂筋瓦町ビル	3,060.70	63.0	68.4	5.4	553.17	-	▲159.60	▲214.14
	北浜MIDビル	10,189.50	100.0	99.1	▲0.9	-	-	-	▲93.16
	MID西本町ビル	3,855.61	84.3	69.2	▲15.1	-	-	▲582.17	
	MID芝金杉橋ビル	1,989.27	100.0	100.0	-	-	-	-	-
オフィス ビル以外	コナミスポーツクラブ京橋	9,586.26	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	イオン津田沼 ショッピングセンター	101,210.44	100.0	100.0	-	-	-	-	-
用途別 稼働率 (注4)	オフィスビル稼働率	170,844.42	95.2	93.7	▲1.5	4,214.17	472.19	▲2,585.21	▲4,373.90
	オフィスビル以外稼働率	110,796.70	100.0	100.0	-	-	-	-	-
保有物件稼働率(注4)		281,641.12	97.0	96.2	▲0.8	4,214.17	472.19	▲2,585.21	▲4,373.90

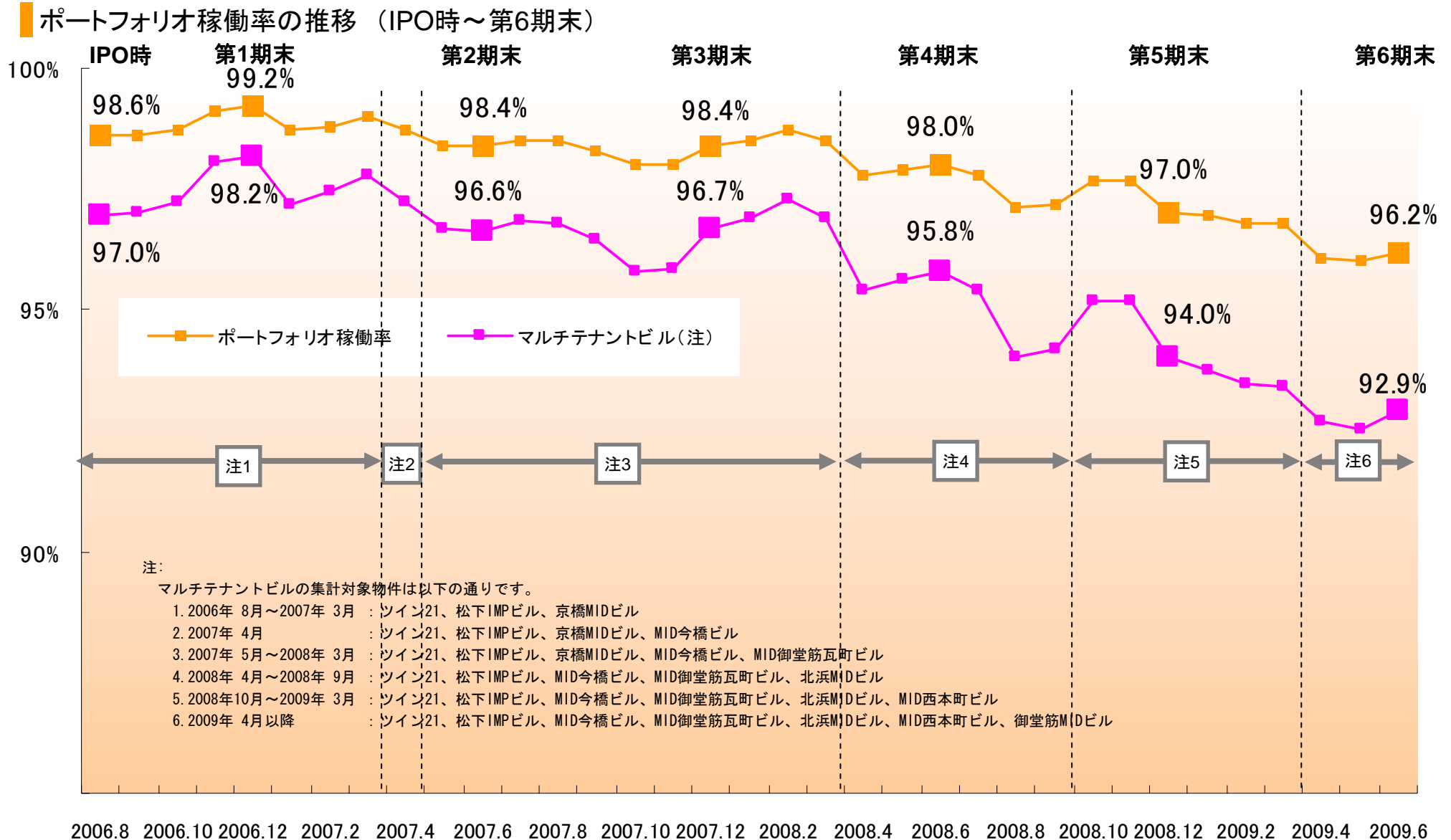
注:

- 「賃貸可能面積」とは、平成21年6月30日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオン津田沼ショッピングセンターは共用部面積及び駐車場面積を、東野田MID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。)
- 御堂筋MIDビルの賃貸可能面積は、マルチテナントビル化によって延床面積から共有部を除いた面積に変更されたことに伴い、6,014.07㎡減少しております。
- 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。)

マルチテナントビル化により前期比6,014.07㎡減



稼働率の推移



賃料改定状況

既存テナントとの 契約更新状況 (注1)

		件数	面積 (m ²)	増減額 (千円) ※月額×6	件数内訳
賃料更改	増額改定	0	0	0	—
	据え置き	90	31,885.04	—	ツイン(オフィス18・店舗35)、IMP(オフィス5・店舗22)、電工1、今橋6、瓦町2、西本町1
	減額改定	2	39,977.89	▲89,370	ツイン(オフィス1・店舗1)
計				▲89,370	—

パナソニック株式会社との賃貸借契約に基づく平成21年4月1日以後の賃料の減額分(39,959.91m²、89,200千円)を含む(IPO時より開示済み。)

既存テナントとの 契約変更状況 (注2)

		件数	面積 (m ²)	増減額 (千円) ※月額×6	件数内訳
賃料更改	増額改定	0	0	0	—
	減額改定	2	361.98	▲372	今橋2
計				▲372	—

新規契約の状況 (注3)

		件数	面積 (m ²)	増減額 (千円) ※月額×6	件数内訳
直近単価比 (注4)	増額	7	1,714.08	4,942	ツイン・オフィス2、IMP・オフィス2、御堂筋3
	同額	1	159.06	—	瓦町1
	減額	4	1,650.90	▲7,188	ツイン(オフィス1・店舗1)、今橋1、瓦町1
計				▲2,245	—

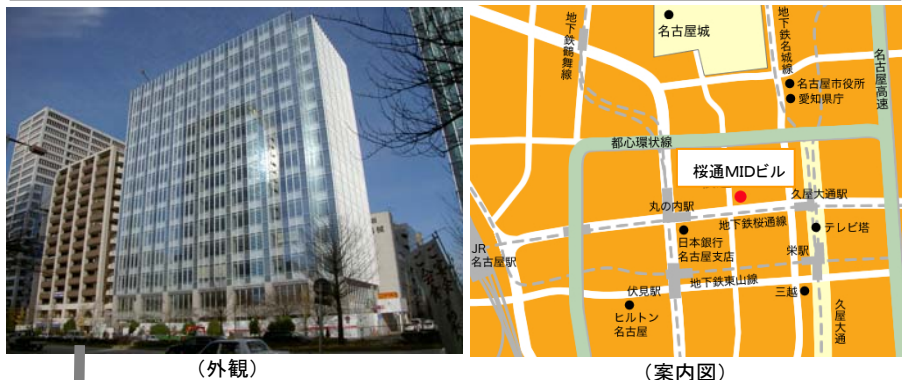
注:

1. 第6期中に契約期間終了日が到来したテナントとの契約更新等の状況について集計しております。
2. 契約期間の途中であるものの、第6期中に契約の変更を行ったテナントとの契約変更の状況について集計しております。
3. 第6期中に新規入居したテナントとの契約状況ならびに第6期中に増床等により新たに契約を締結した既存入居テナントとの契約状況について集計しております。
4. 新規入居テナントの賃料単価と本投資法人の物件取得以降に当該新規入居テナントと同じ貸室部分に入居していたテナントの賃料単価(直近単価)とを比較するものです。

その他の取り組み

桜通MIDビルに係る匿名組合出資

物件概要	
所在地	名古屋市中区丸の内三丁目23番20号(住居表示)
交通	名古屋市営地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅徒歩3分、 名古屋市営地下鉄桜通線・名城線「久屋大通」駅徒歩4分
建築時期	平成19年12月着工 平成21年2月竣工
用途	事務所、店舗
構造	鉄骨造、地上13階
面積	土地 1,662.49㎡(地上権)
	建物 13,251.38㎡(延床面積) 9,934.76㎡(賃貸可能面積)



不動産 桜通MIDビル	ハンリコース ローン 約70%
	匿名組合出資 約30%

桜通開発合同会社の貸借対照表

桜通MIDビルに係るスケジュール

平成19年11月	101百万円の匿名組合出資を実施
平成20年 1月	1百万円の匿名組合出資を実施
平成20年 9月	37百万円の匿名組合出資を実施
平成21年 2月	72百万円の匿名組合出資を実施し、 当初予定通り211百万円の出資完了
	桜通MIDビル竣工 物件取得に向けた優先交渉権の取得 (竣工後6ヶ月間)

稼働率93.4%(平成21年8月1日現在)

※1階店舗の契約が完了し、稼働率は竣工時より4.4%UP

- 匿名組合出資持分のうち、10%(211百万円)を出資することで、物件取得に向けた優先交渉権を取得
- 引き続き交渉を継続中



4. 財務の状況

借入金等の状況(1)

借入金明細

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	
一年内 返済予定の 長期借入金	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 (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、 西日本シティ銀行、三菱UFJ信託銀行、 あおぞら銀行	平成20年 4月24日	110億円	1.317%	平成22年 4月23日	期日一括	(注4)	有担保
長期借入金	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
	タームローン (2年) (注2)(注3)	百五銀行、信金中央金庫	平成20年 8月29日	35億円	1.570%	平成22年 8月31日	期日一括	(注4)	有担保
	タームローン (2年11ヶ月) (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、信金中央金庫、 池田銀行、山口銀行	平成20年 8月29日	178億円	1.826%	平成23年 7月31日	期日一括	(注4)	有担保
合計			723億円						

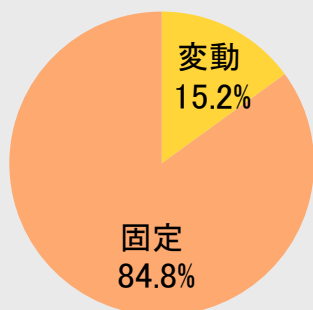
注:

1. 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。
2. 借入は記載された金融機関による協調融資です。
3. 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。
4. 資金用途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

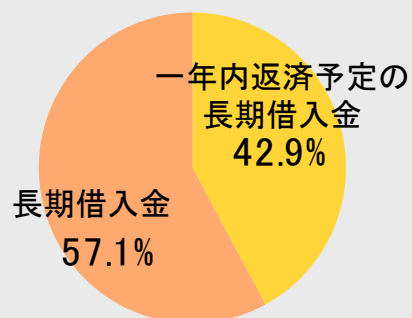
極度ローン

種別	借入先	借入極度額	資金用途
極度ローン基本契約	みずほコーポレート銀行、 住友信託銀行、三井住友銀行、 新生銀行	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

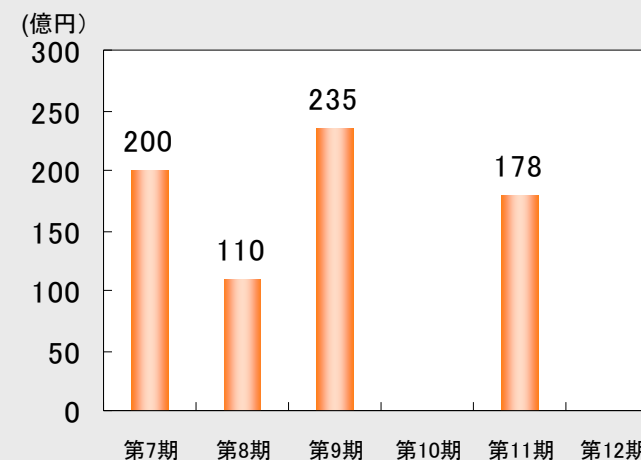
固定・変動比率



長期・短期比率



返済期限の分散状況



格付取得状況

格付機関	格付内容
(株)格付投資情報センター (R&I)	発行体格付 A(安定的)

投資法人債 発行登録書の提出

- 発行予定額
1,000億円
- 発行登録書提出日
平成19年11月7日
- 発行予定期間
平成19年11月15日～平成21年11月14日




5. 鑑定評価

鑑定評価一覧



用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	第5期末 鑑定価格 (百万円) (注2)	第6期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	第6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 (%)	鑑定期間	第5期鑑定 レート (%) (注7)	第6期鑑定 レート (%) (注7)
オフィス ビル	大阪圏	ツイン21 (注4)	68,700	67,400	69,356	61,600	▲10.3	▲8.6	▲11.2	森井総合鑑定株式会社	5.1	5.2
		松下IMPビル	24,600	23,200	24,465	21,500	▲12.6	▲7.3	▲12.1	株式会社谷澤総合鑑定所	5.4	5.5
		パナソニック電工ビル	7,620	7,400	7,594	7,070	▲7.2	▲4.5	▲6.9	森井総合鑑定株式会社	5.4	5.6
		御堂筋MIDビル (注5,6)	8,290	9,850	8,644	8,580	3.5	▲12.9	▲0.7	株式会社谷澤総合鑑定所	4.5	4.6
		東野田MIDビル	2,300	2,140	2,253	1,910	▲17.0	▲10.7	▲15.2	株式会社谷澤総合鑑定所	6.2	6.3
		MID今橋ビル	3,270	3,050	3,388	2,820	▲13.8	▲7.5	▲16.8	株式会社谷澤総合鑑定所	5.3	5.4
		MID御堂筋瓦町ビル	2,000	1,850	2,033	1,650	▲17.5	▲10.8	▲18.8	株式会社谷澤総合鑑定所	5.5	5.7
		北浜MIDビル	10,800	10,300	11,006	9,710	▲10.1	▲5.7	▲11.8	財団法人日本不動産研究所	4.9	5.1
		MID西本町ビル	3,550	2,890	3,586	2,620	▲26.2	▲9.3	▲27.0	財団法人日本不動産研究所	5.2	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	1,230	1,148	1,180	1.7	▲4.1	2.7	株式会社谷澤総合鑑定所	5.3	5.4
小計			132,290	129,310	133,478	118,640	▲10.3	▲8.3	▲11.1	—	—	—
オフィス ビル 以外	大阪圏	コナミススポーツクラブ 京橋	2,780	2,860	2,704	2,840	2.2	▲0.7	5.0	大和不動産鑑定株式会社	5.7	5.9
		イオン津田沼 ショッピングセンター	26,100	25,200	25,747	24,300	▲6.9	▲3.6	▲5.6	大和不動産鑑定株式会社	5.1	5.3
小計			28,880	28,060	28,451	27,140	▲6.0	▲3.3	▲4.6	—	—	—
合計			161,170	157,370	161,930	145,780	▲9.5	▲7.4	▲10.0	—	—	—

- 注:
- 「取得価格」は、各信託受益権等の売買契約書に記載された売買金額を記載しております(取得にかかる諸経費、固定資産税等及び消費税は含みません。)
 - 「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、財団法人日本不動産研究所の平成21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む)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。
 - 御堂筋MIDビルの取得価格及び第6期末貸借対照表計上額については、御堂筋MIDビル隣接土地を含んでおります。
 - 御堂筋MIDビルの第5期末鑑定価格及び第6期鑑定価格については、御堂筋MIDビル隣接土地を一体として評価しております。
 - 「鑑定レート」は、直接還元法によるキャップレートです。



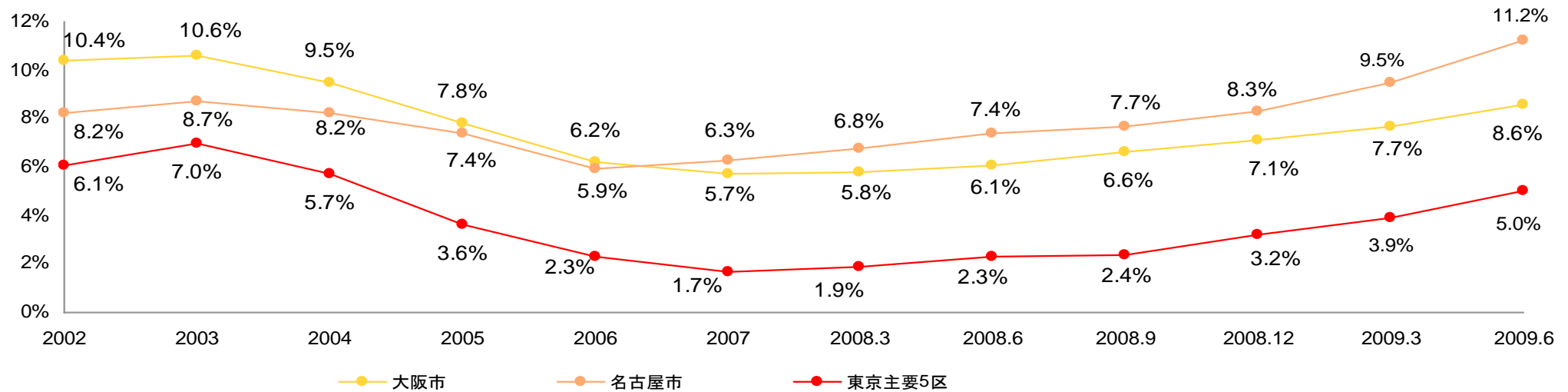
6. マーケット動向



オフィスビル 空室率の推移



大阪市・名古屋市・東京主要5区空室率推移



出所:シービー・リチャードエリス総合研究所(株)

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。

オフィスビル 新規供給について(1)

2009年以降のオフィスビル新築計画 (大阪主要エリア)

単位:坪, ()内はm²

竣工年	年別貸床供給面積	No.	エリア	貸付面積(予定)	
2009年	68,500 (226,050)	1	北浜	1,500	(4,950)
		2	淀屋橋	3,600	(11,880)
		3	梅田	2,300	(7,590)
		4	堂島・中之島	14,700	(48,510)
		5	堺筋本町	1,600	(5,280)
		6	なんば	11,800	(38,940)
		7	堺筋本町	2,200	(7,260)
		8	本町	3,000	(9,900)
		9	肥後橋	7,500	(24,750)
		10	堺筋本町	1,600	(5,280)
		11	梅田	1,500	(4,950)
		12	北浜	4,900	(16,170)
		13	堺筋本町	3,600	(11,880)
		14	淀屋橋	2,100	(6,930)
		15	堺筋本町	1,800	(5,940)
		2010年	49,200 (162,360)	16	梅田
17	肥後橋			1,400	(4,620)
18	梅田			3,500	(11,550)
19	堂島・中之島			3,000	(9,900)
20	堺筋本町			2,400	(7,920)
21	梅田			21,300	(70,290)
22	本町			4,900	(16,170)
23	梅田			9,900	(32,670)
24	淀屋橋			2,800	(9,240)
2011年	27,500 (90,750)	25	本町	3,400	(11,220)
		26	淀屋橋	2,400	(7,920)
		27	本町	8,900	(29,370)
		28	梅田	6,800	(22,440)
		29	淀屋橋	3,000	(9,900)
		30	新大阪	3,000	(9,900)
2012年	78,500 (259,050) (貸床面積未定物件除く)	31	堂島・中之島	20,800	(68,640)
		32	梅田	22,500	(74,250)
		33	梅田	21,800	(71,940)
		34	堂島・中之島	8,400	(27,720)
		35	梅田	未定	
		36	北浜	5,000	(16,500)

スポンサー(MID都市開発)による開発物件



(外観イメージ)

肥後橋MIDビル

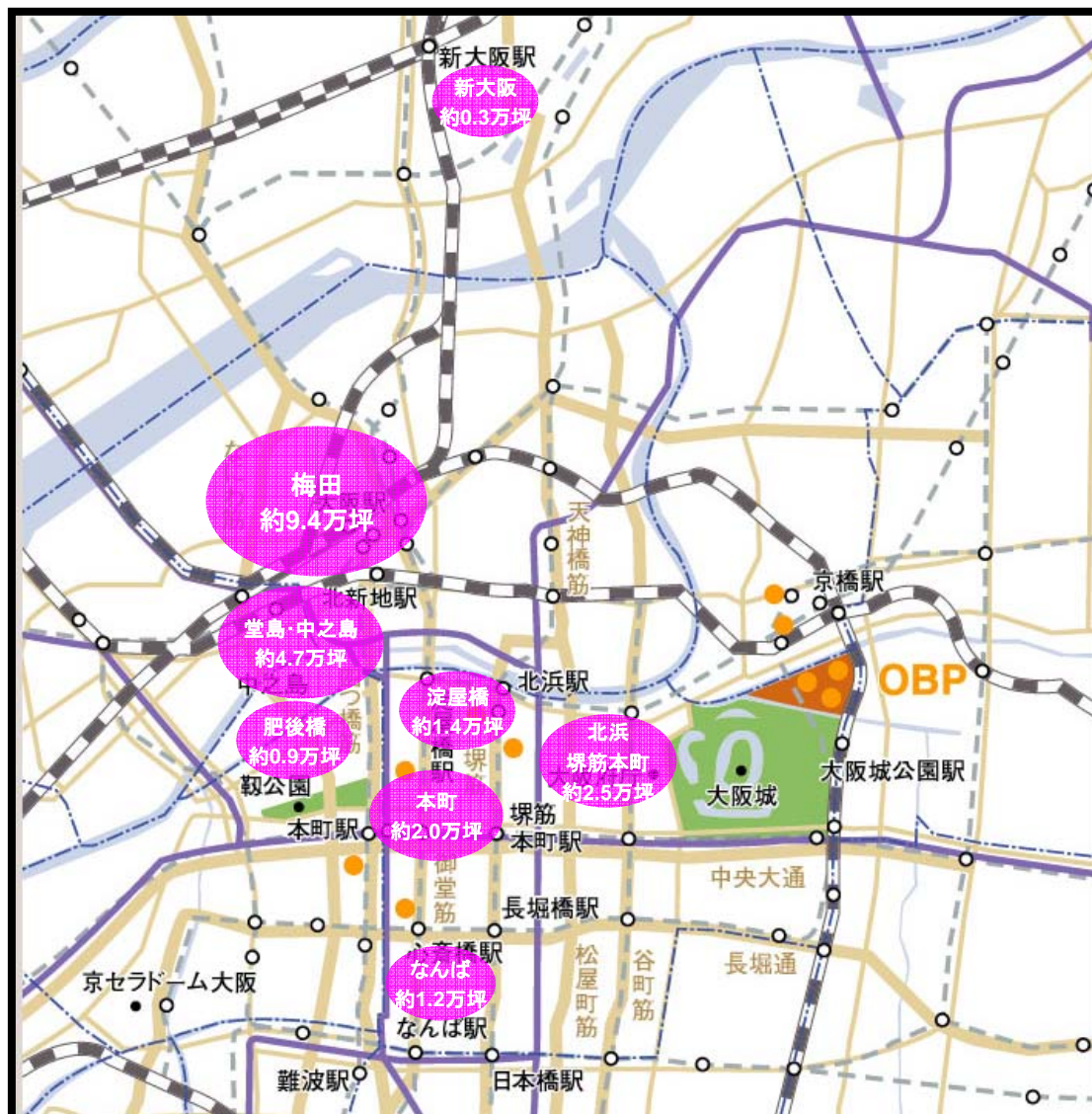
- 所在地:
大阪市西区江戸堀
- 敷地面積:
797.86㎡
- 延床面積:
6,767.55㎡
- 階数:
地上11階、地下1階
- 竣工:
2010年1月(予定)

出所: MID都市開発株式会社

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。

オフィスビル 新規供給について(2)

2009年以降のオフィスビル新築計画 エリア別供給面積(大阪主要エリア) (注)



注:
p.26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

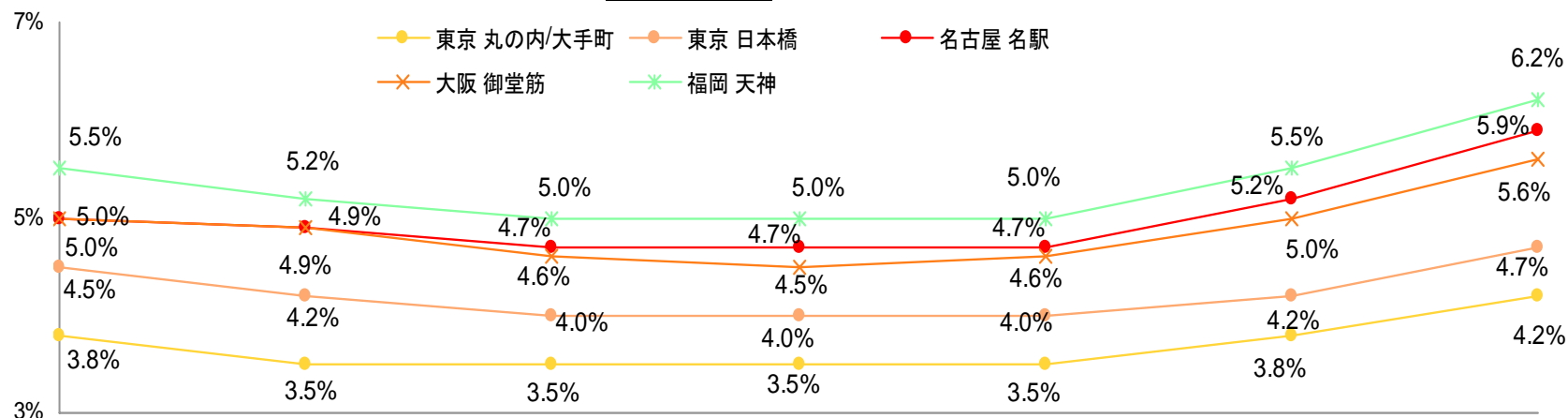
■各地区における標準的規模のAクラスビルの期待利回りと取引利回り

()内は前回調査時(調査時点:2008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% (4.0%)	4.2% (3.8%)
東京 日本橋周辺	4.9% (4.5%)	4.7% (4.2%)
名古屋 名駅周辺	6.0% (5.5%)	5.9% (5.2%)
大阪 御堂筋沿い	5.7% (5.3%)	5.6% (5.0%)
福岡 天神地区	6.3% (5.8%)	6.2% (5.5%)

出所:(財)日本不動産研究所「第20回不動産投資家調査」(2009年4月現在)より

■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



第14回調査 (2006.4) 第15回調査 (2006.10) 第16回調査 (2007.4) 第17回調査 (2007.10) 第18回調査 (2008.4) 第19回調査 (2008.10) 第20回調査 (2009.4)

出所:(財)日本不動産研究所



7. 今後の戦略

方針

賃貸事業収支の維持・向上	<ul style="list-style-type: none"> ・既存テナントとのリレーション強化や、新規リーシング強化による賃料収入の維持向上 ・管理仕様の見直し、電気・ガスの受給契約の長期化等による建物運営コスト削減への継続的な取り組み ・競争入札や第三者専門機関の価格査定の実施による、大規模改修工事等における工事費の削減
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、空室期間の短縮や稼働率の維持・向上を主眼とした取り組みの継続的实施による、多様な新規テナントニーズへの柔軟な対応 ・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
物件競争力の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・PM会社・BM会社との連携強化による、テナント満足度調査やテナント指摘・要望等を反映した、計画的な共用部リニューアル工事等の実施 ・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

資本的支出(CAPEX)

■6期の主な実績

スクリー冷却機更新(ツイン21)	240百万円
熱源改修工事(松下IMPビル)	224百万円
低層階改修工事(御堂筋MIDビル)	177百万円

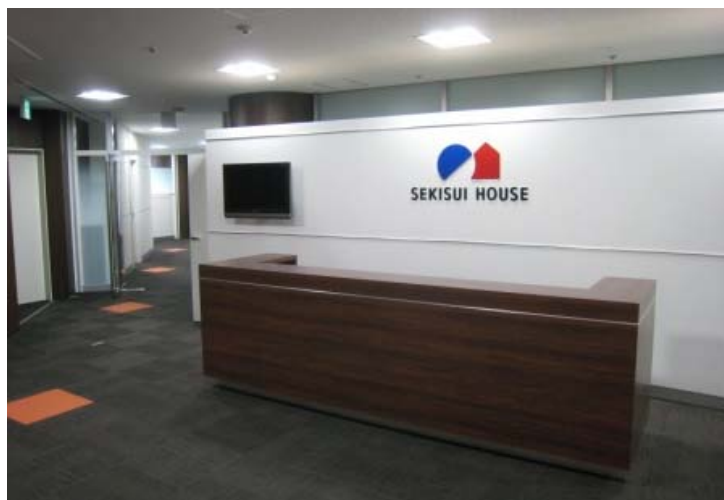
■7期の主な予定

エレベーター制御更新(ツイン21)	358百万円
熱源改修工事(松下IMPビル)	326百万円
低層階改修工事(御堂筋MIDビル)	504百万円

バリューアップ工事、リニューアル工事の取り組み(例)

松下IMPビル(大阪)

- 低層階商業スペースをオフィス化し、ニーズにマッチしたテナントを誘致



- 2,3階トイレをリニューアルし、共用スペースをより快適な空間に



御堂筋MIDビル(大阪)

- マルチテナントビル化することで収益力UPを企図



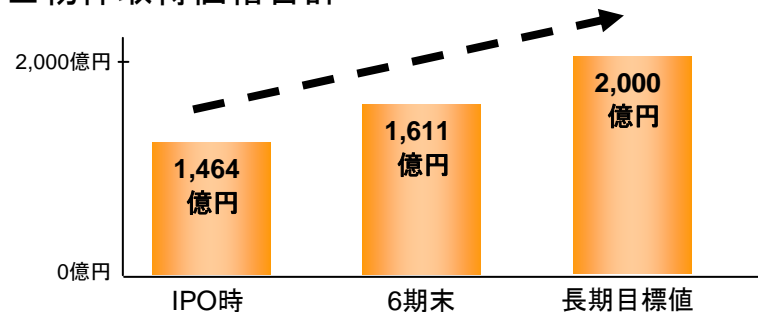
ポートフォリオ構築方針

- ・地域及びテナント集中リスクの緩和。
- ・規模のメリットによる運用管理コストの低減。
- ・適正な価格での優良物件の取得等を通じたポートフォリオの質の向上。
- ・LTVの適切なコントロール。

長期的な外部成長イメージ

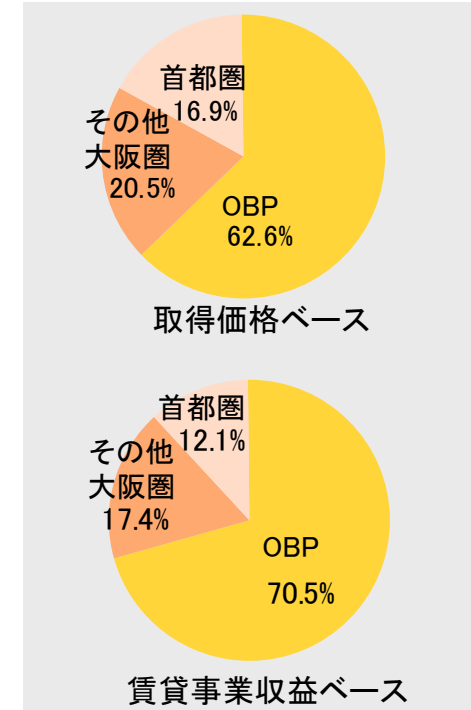
- ・築浅で競争力のある物件の取得等を行い、資産規模2,000億円を目指す。
- ・OBP集中度を50%台（取得価格ベース）に低下させることを目指す。

■ 物件取得価格合計

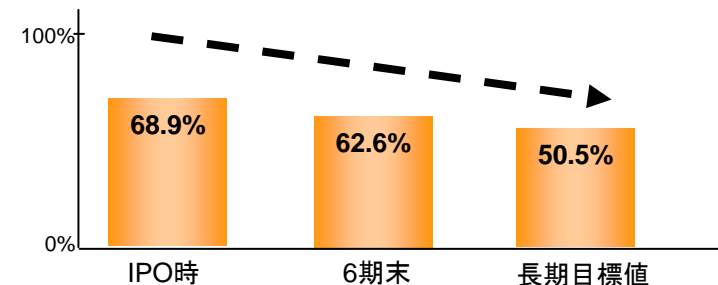


注：標記のと通りの将来の成長、OBPへの集中緩和等を実現することを保証するものでも、確約するものでもありません。また、現在の不動産市場環境等を踏まえ、新規物件の取得については、慎重に判断していく方針です。

■ 第6期末時点の地域・テナント集中度合



■ OBPへの集中度（取得価格ベース）





8. ポートフォリオの状況

ポートフォリオデータ

地域区分 (注1)

	大阪圏	首都圏
第2期末	78.3%	21.7%
第3期末	78.4%	21.6%
第4期末	82.7%	17.3%
第5期末	83.1%	16.9%
第6期末	83.1%	16.9%

用途区分 (注1)

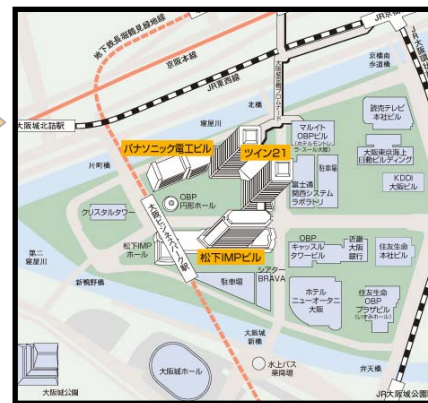
	オフィスビル	オフィスビル以外
第2期末	81.0%	19.0%
第3期末	81.1%	18.9%
第4期末	81.7%	18.3%
第5期末	82.1%	17.9%
第6期末	82.1%	17.9%

規模区分 (注1)(注2)

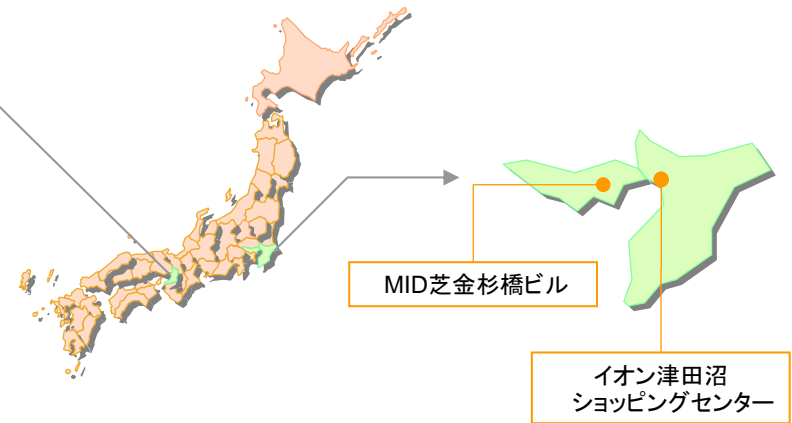
	5~10万㎡未満		1万㎡未満	
	10万㎡以上	1~5万㎡未満	1~5万㎡未満	1000㎡未満
第2期末	45.3%	33.4%	10.0%	11.3%
第3期末	45.0%	33.2%	10.4%	11.3%
第4期末	43.6%	32.2%	16.9%	7.3%
第5期末	42.6%	31.5%	16.6%	9.3%
第6期末	42.6%	31.5%	16.6%	9.3%



大阪市中心部



大阪ビジネスパーク(OBP)



MID芝金杉橋ビル

イオン津田沼
ショッピングセンター

注:

1. 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。
2. 規模は、登記簿上の延床面積を基準としております。

ポートフォリオ一覧



用途	地域	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 (㎡) (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	平成18年8月	68,700	42.6	昭和61年3月	82,401.43	3.5
		松下IMPビル	大阪市中央区	平成18年8月	24,600	15.3	平成2年2月 平成15年11月増築	37,113.29	3.2
		パナソニック電エビル	大阪市中央区	平成18年8月	7,620	4.7	昭和49年8月	12,684.52	7.2
		御堂筋MIDビル(注6)	大阪市中央区	平成18年8月 平成19年10月	8,290	5.1	昭和55年10月	10,172.30	8.7
		東野田MIDビル	大阪市都島区	平成18年8月	2,300	1.4	平成12年2月	5,098.10	7.8
		MID今橋ビル	大阪市中央区	平成19年4月	3,270	2.0	平成2年10月	4,279.70	6.2
		MID御堂筋瓦町ビル	大阪市中央区	平成19年5月	2,000	1.2	平成10年3月	3,060.70	6.2
		北浜MIDビル	大阪市中央区	平成20年4月	10,800	6.7	平成20年2月	10,189.50	3.0
		MID西本町ビル	大阪市西区	平成20年10月	3,550	2.2	平成元年3月	3,855.61	5.6
	首都圏、並びに大阪圏を除く 政令指定都市及び それに準ずる主要都市	MID芝金杉橋ビル	東京都港区	平成18年8月	1,160	0.7	平成7年1月	1,989.27	6.0
小計(10物件)			—	—	132,290	82.1	—	170,844.42	—
オフィスビル 以外	大阪圏	コナミススポーツクラブ京橋	大阪市都島区	平成18年8月	2,780	1.7	平成11年6月	9,586.26	5.7
	首都圏、並びに大阪圏を除く 政令指定都市及び それに準ずる主要都市	イオン津田沼 ショッピングセンター	千葉県習志野市	平成18年8月	26,100	16.2	平成15年9月 平成19年12月増築	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	—	281,641.12	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は含みません。)
- 「投資比率」は、取得価格の総額に対する各取得価格の比率をいい、小数第2位以下を四捨五入して記載しております。そのため、記載されている数値を合算した数値が、「小計」欄及び「合計」欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。
- 「賃貸可能面積」とは平成21年6月30日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミススポーツクラブ京橋及びイオン津田沼ショッピングセンターは共用部面積及び駐車場面積を、東野田MID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。PML値の合計は、ポートフォリオ全体のPML値を意味しております。なお、平成21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。
- 御堂筋MIDビル隣接土地を含んでおります。
- 本投資法人は上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日、平成20年1月30日、平成20年9月29日及び平成21年2月26日に桜通MIDビルにかかる匿名組合出資持分を取得しております。

ツイン21

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: 68,700百万円
- 敷地面積: 28,163.07m²
- 賃貸可能面積: 82,401.43m²
- 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
- パナソニック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: 37,113.29m²
- 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
- 低層階商業スペースの一部をオフィス化し、バリューアップ

組入物件(2)

パナソニック電工ビル

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、パナソニック電工株式会社が入居
- 1階から3階にパナソニック電工株式会社のショールーム「パナソニックリビングショールーム大阪」を有しており、ツイン21内のパナソニック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、パナソニックグループの情報発信拠点として機能
- 平成20年1月 耐震補強工事完了

北浜MIDビル

平成20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: 10,800百万円
- 敷地面積: 1,802.49m²
- 賃貸可能面積: 10,189.50m²
- 建築時期: 平成20年2月



- 主要幹線である堺筋に近接、地下鉄・京阪北浜駅からも至近の優れた交通利便性
- 制震構造の採用で地震発生時の損傷を低減
- 1フロア176坪の無柱空間
様々なレイアウト、スペースニーズにも対応可能

組入物件(3)

御堂筋MIDビル

平成18年8月取得
(隣接土地 平成19年10月取得)



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪市中央区
- 取得価格: 8,290百万円 (注)
- 敷地面積: 1,893.62m² (注)
- 賃貸可能面積: 10,172.30m²
- 建築時期: 昭和55年10月
(注)隣接土地を含みます。



- 大阪市営地下鉄御堂筋線「心齋橋」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
- 平成19年10月に隣接土地(188.36m²)を取得し、ビルと一体運用
- マルチテナントビル化により、バリューアップを企図

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: 101,210.44m²
- 建築時期: 平成15年9月
平成19年12月増築



- 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」を核店舗として約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
- 平成19年12月 来店者用ラウンジ設置のため増築(289.5m²)
→年間約12百万円の賃料増収

組入物件(4)

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: 4,279.70m²
- 建築時期: 平成2年10月

MID西本町ビル

平成20年10月取得



- 用途: オフィスビル
- 所在地: 大阪市西区
- 取得価格: 3,550百万円
- 敷地面積: 659.86m²
- 賃貸可能面積: 3,855.61m²
- 建築時期: 平成元年3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: 3,060.70m²
- 建築時期: 平成10年3月

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

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

コナミスポーツクラブ京橋

平成18年8月取得



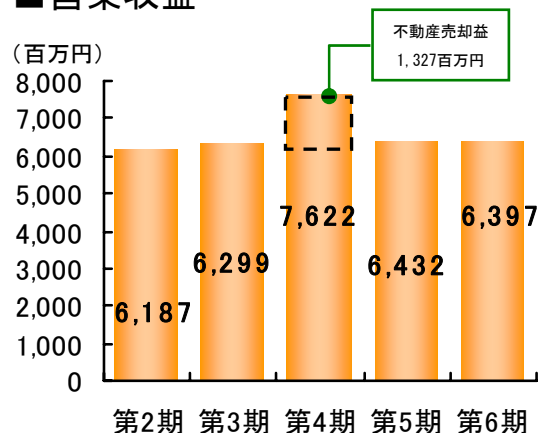
- 用途: 商業施設
- 所在地: 大阪市都島区
- 取得価格: 2,780百万円
- 敷地面積: 2,339.35m²
- 賃貸可能面積: 9,586.26m²
- 建築時期: 平成11年6月



9. Appendix

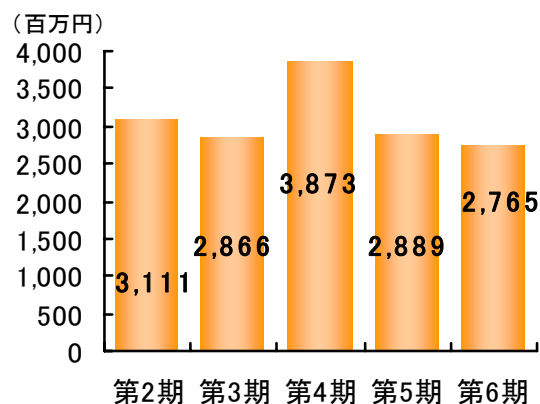
業績等の推移（第2期～第6期）

■ 営業収益

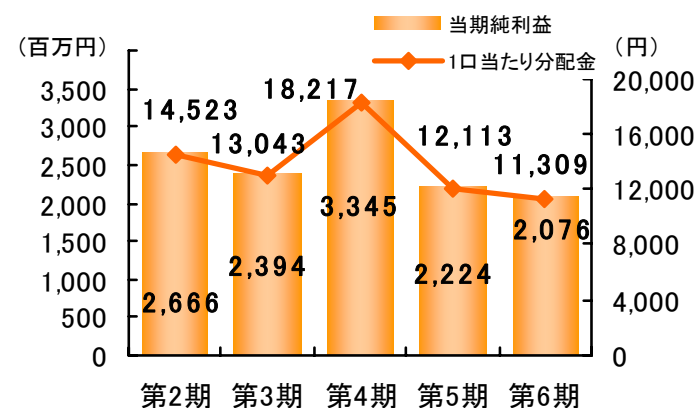


注：
第4期には、不動産売却益1,327百万円が含まれています。

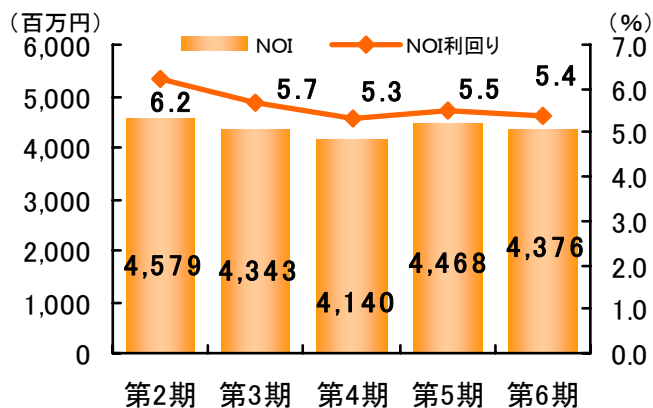
■ 営業利益



■ 当期純利益・1口当たり分配金

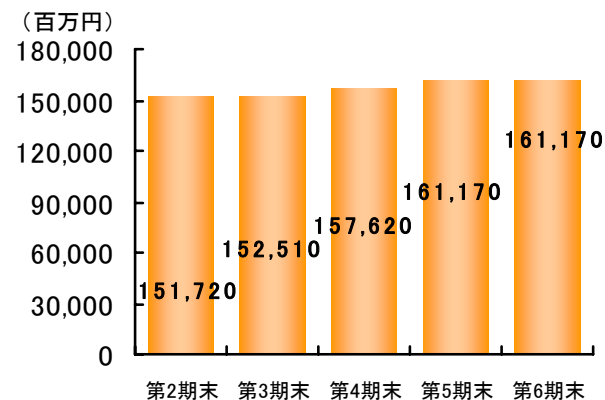


■ NOI



物件別NOIはp.13参照

■ 取得価格合計



注：
本投資法人は、上記の他、第6期末までに「桜通MIDビル」の開発を行う桜通開発合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分(211百万円)を取得しております。

指標	第5期実績 (平成20年7月1日～ 平成20年12月31日) (注1)	第6期実績 (平成21年1月1日～ 平成21年6月30日) (注2)	備考
実質運用日数	184日	181日	—
賃貸NOI	4,468百万円 (4,443百万円)	4,376百万円 (4,371百万円)	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)	5.5% (5.5%)	5.4% (5.4%)	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)	3,186百万円 (3,161百万円)	3,068百万円 (3,064百万円)	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	17,351円 (17,215円)	16,713円 (16,688円)	FFO/期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	2.5%	2.3%	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)	4.7%	4.5%	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	504,271円	503,467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)	40.4%	40.5%	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)	6.6倍	6.3倍	金利償却前当期純利益/支払利息
株価純資産倍率(PBR)	0.3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)	7.1倍	9.4倍	期末投資口価格/1口あたり純利益額[年換算]
FFO倍率	4.9倍	6.4倍	期末投資口価格/1口あたりFFO

注:

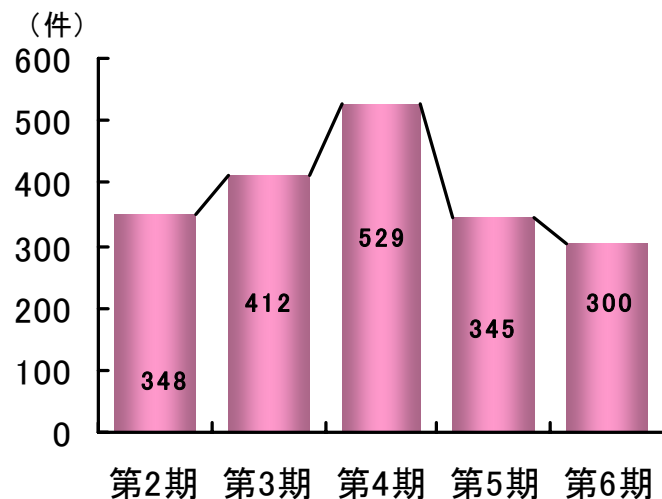
- ()内は第5期末時点保有物件の巡航ベースの固定資産税及び都市計画税の公租公課額の見通しのうち資産計上額(24百万円、年換算:31百万円)を期間費用として 勘案した場合の数値です。
- ()内は第6期末時点保有物件の巡航ベースの固定資産税及び都市計画税の公租公課額の見通しのうち資産計上額(4百万円、年換算:9百万円)を期間費用として 勘案した場合の数値です。



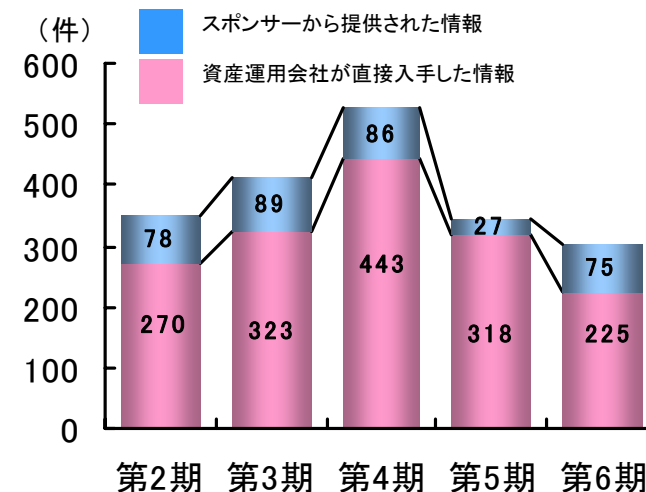
物件情報の取得状況



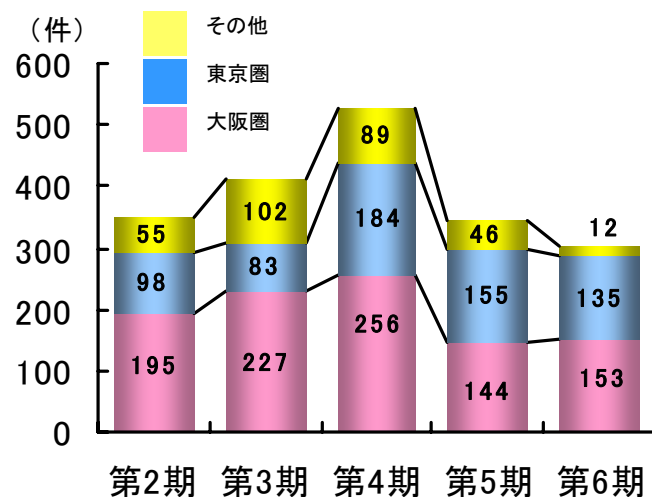
■情報総数



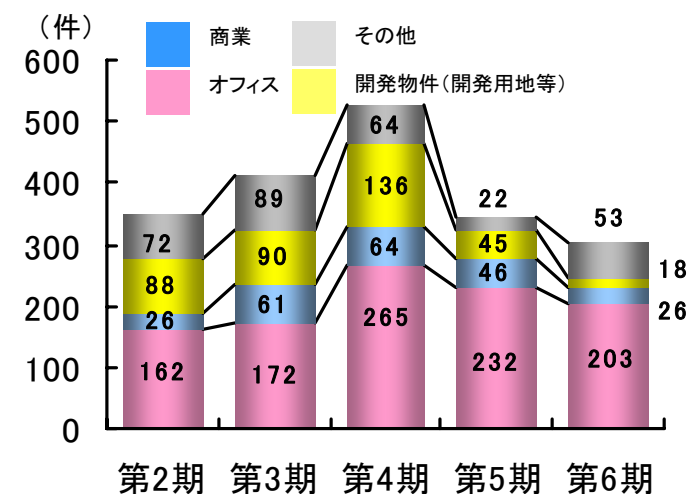
■情報ルート別情報件数



■エリア別情報件数



■アセットタイプ別情報件数

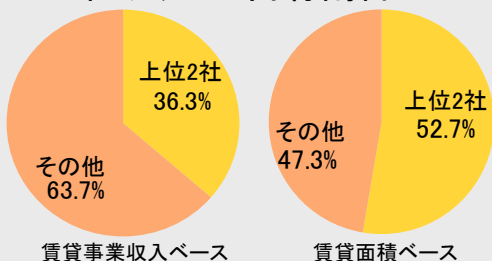


投資機会の確保、マーケット理解の促進のため、幅広いエリア及びアセットタイプの物件情報を取得

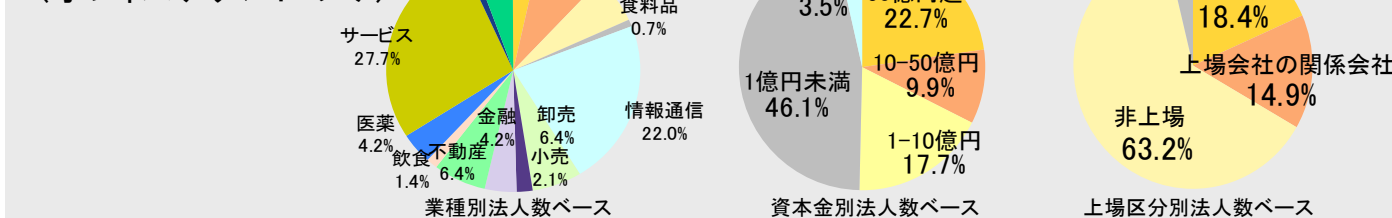
テナント動向(1)

テナント分析

■上位テナント占有割合



■テナント区分 (オフィステナントのみ)



大口テナントの概要

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)
イオンリテール株式会社	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	101,210.44	37.4%
パナソニック株式会社	電気機器	ツイン21	平成23年3月31日	41,471.51	15.3%
パナソニック電工株式会社	電気機器	パナソニック電ビル	平成24年3月31日	12,684.52	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%
ヒューマンリソシア株式会社(注3)	サービス業	御堂筋MIDビル	—	6,586.37	2.4%
日本コンピューター・システム株式会社	情報・通信業	松下IMPEビル	平成26年4月30日	5,632.24	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%
MIDプロパティマネジメント株式会社	不動産業	ツイン21、松下IMPEビル、御堂筋MIDビル	平成26年3月31日	4,965.52	1.8%
アサヒビール株式会社	食料品	松下IMPEビル	平成24年3月31日	4,531.23	1.7%
株式会社建設技術研究所(注3)	サービス業	北浜MIDビル	—	4,077.50	1.5%
合計				195,843.69	72.3%

<主な動向>

- ・ヒューマンリソシア株式会社の賃貸面積は、部分解約によって、平成21年10月1日に5,547.01㎡になる予定です。
- ・パナソニック株式会社、パナソニック電工株式会社及びアサヒビール株式会社との契約は、平成21年3月31日に更新されました。

注:
 1. 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。
 2. 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。
 3. 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。

テナント満足度調査の実施

- 実施対象ビル： ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル
- 実施期間： 平成20年11月6日～平成20年11月27日
- サンプル数： 175テナント
- 調査実施機関： 株式会社電通リサーチ

調査結果 – CSI(注)の水準

因子	2006年度	2007年度	2008年度	差異 (2006年度→2008年度)
・ ビルの快適性	47.8	49.5	54.2	+6.4
・ 安全対策	61.9	65.7	68.0	+6.1
・ 管理センター運営のよさ	64.9	66.9	70.4	+5.5
・ 共用部分の充実	53.6	56.5	58.5	+4.9
・ FM（建物管理会社）対応の迅速さ	72.0	72.9	76.7	+4.7
・ 複合ビルとしての充実	49.7	52.3	54.0	+4.3
・ 管理スタッフのマナー	72.0	70.8	74.2	+2.2
・ ビルとしてのパフォーマンス性	58.2	59.0	60.4	+2.2
・ PMからの情報提供	53.0	55.6	55.2	+2.2
・ 清掃・清潔性	71.2	71.1	73.1	+1.9
・ PM対応のよさ	67.5	67.3	68.9	+1.4
・ 周辺環境のよさ	74.4	74.3	75.3	+0.9

ビル運営管理や周辺環境といった点に強み、共用部の充実や快適性に課題

注:

1. 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。
2. 2006年度の調査結果にはMID今橋ビルは含まれておりません。

投資口価格の推移(1) (IPO~2009年8月7日迄)



投資口価格の推移



投資口価格の推移(2) (IPO～2009年8月7日迄)



相対価格の推移



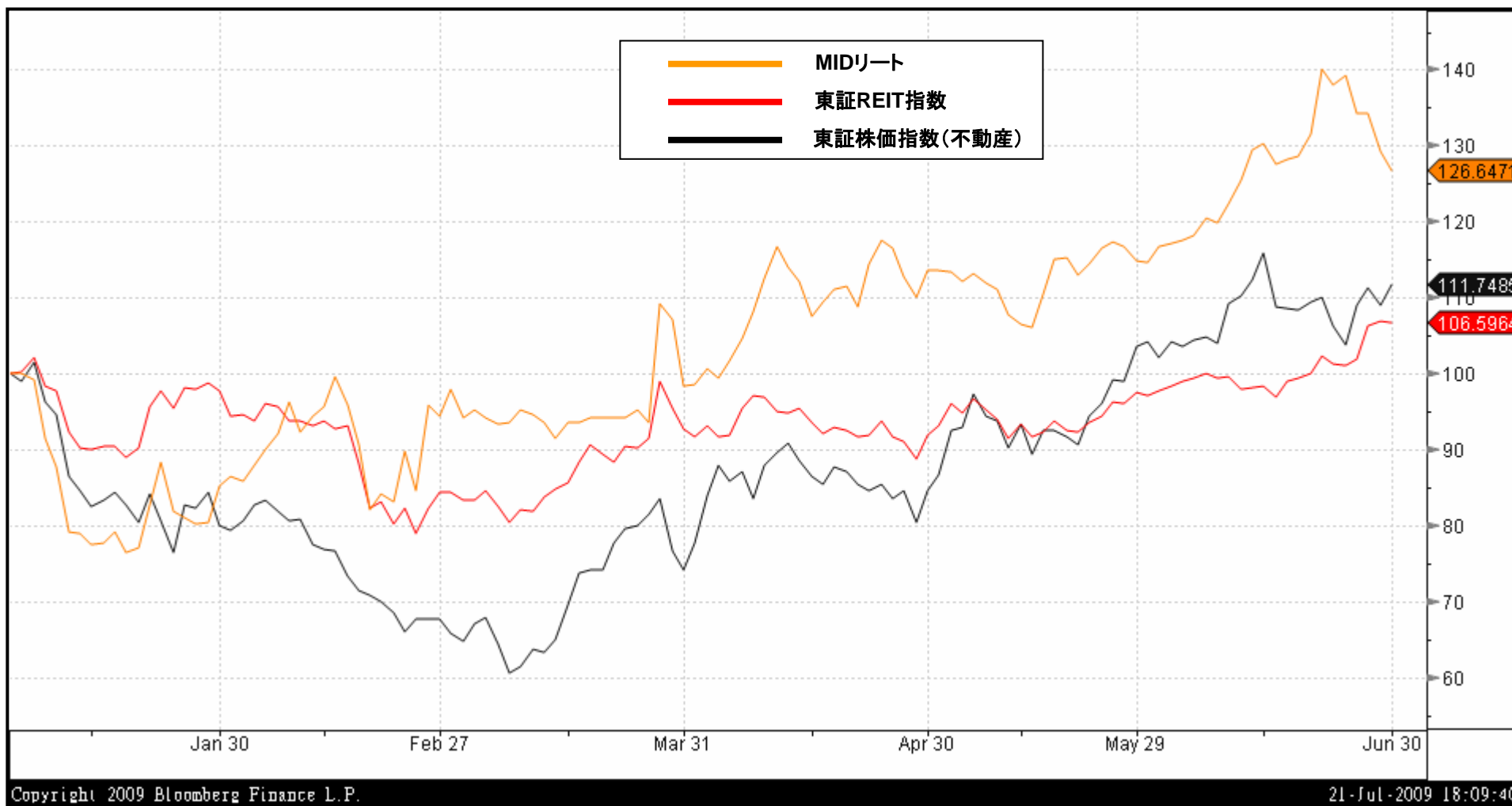
注:

東証REIT指数及び東証不動産業株価指数は平成18年8月29日現在を100とし、本投資法人の投資口価格は平成18年8月29日(上場日)の終値を100として記載しています。

投資口価格の推移(3) (2009年1月5日～2009年6月30日迄)



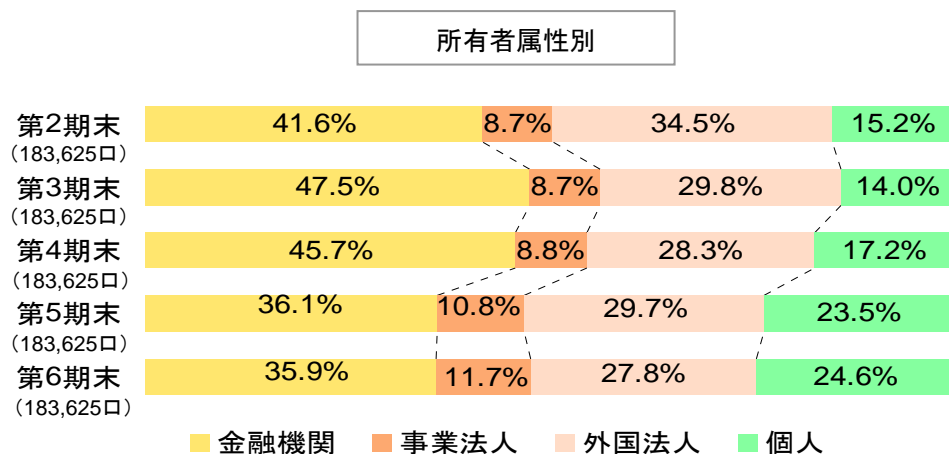
相対価格の推移



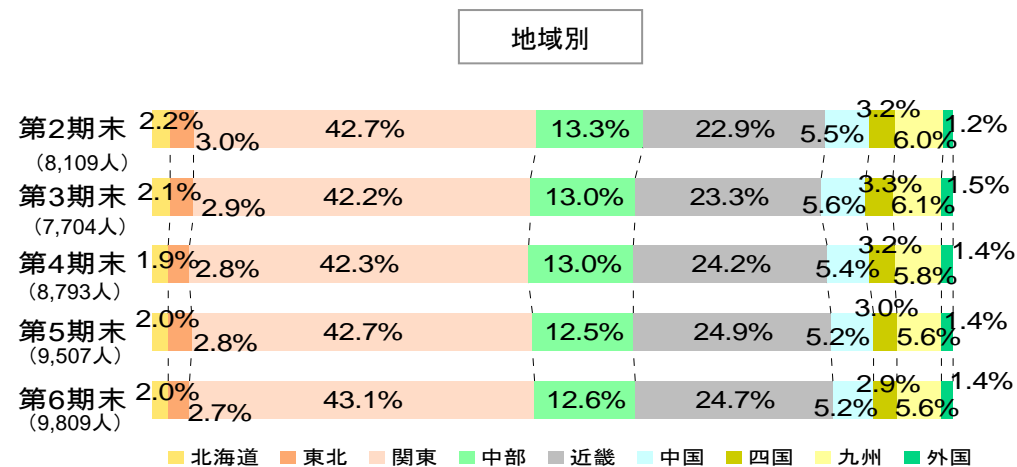
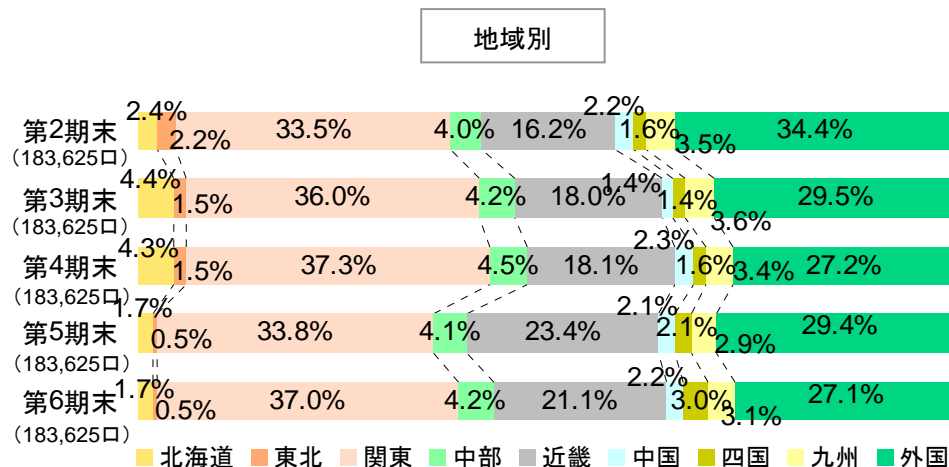
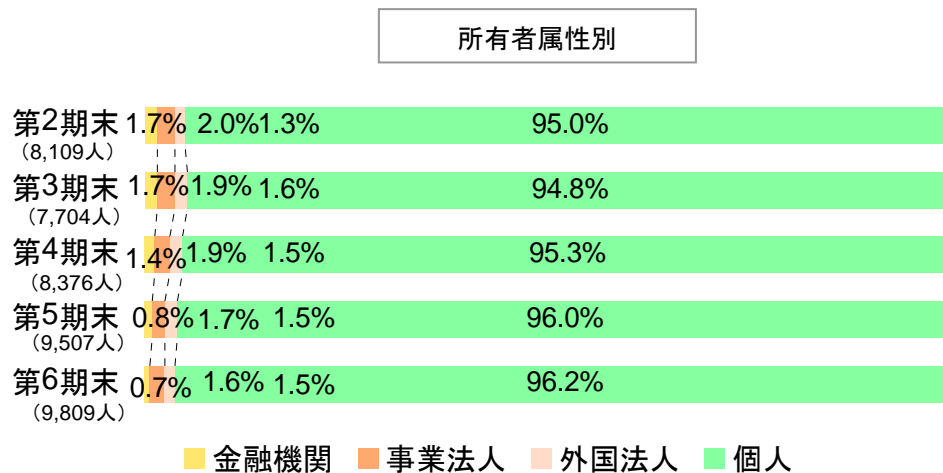
注: 本投資法人の投資口価格、東証REIT指数及び東証不動産業株価指数は平成21年1月5日現在を100として記載しています。

投資主属性分析

■ 投資口数比率



■ 投資主数比率



投資主の状況(2)

投資主上位10社（平成21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 (%)	第5期末比増減 (口)
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	15,848	8.63	+798
富士火災海上保険株式会社	9,714	5.29	±0
MID都市開発株式会社	9,200	5.01	±0
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	8,379	4.56	+935
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	7,672	4.18	+1,901
四国旅客鉄道株式会社	4,034	2.20	+2,899
株式会社池田銀行	4,000	2.18	-4,710
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,647	1.99	+1,040
バンク オブ ニューヨーク ヨーロッパ リミテッド 131705	3,297	1.80	+2,100
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	3,296	1.79	+325
合 計	69,087	37.62	+78

大量保有報告書の提出状況（平成21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
日興アセットマネジメント株式会社 日興シティグループ証券株式会社	14,887	8.11	平成20年10月6日
富士火災海上保険株式会社	9,714	5.29	平成20年10月7日
Altrinsic Global Advisors, LLC	9,433	5.14	平成21年6月29日
MID都市開発株式会社	9,200	5.01	平成19年1月10日

注:

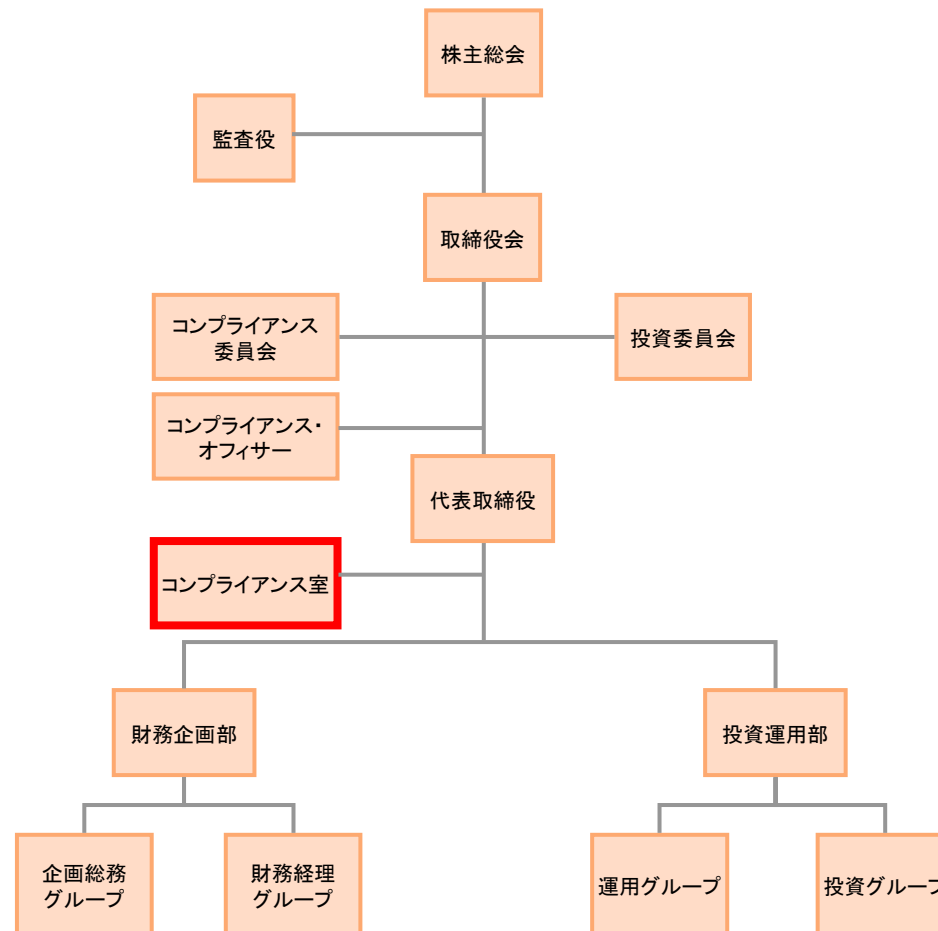
- 「株券等保有割合」は、大量保有報告書に記載された数値に基づいて記載しております。
- 「株券等保有割合」が5%以上の提出者又は共同保有者についてのみ記載しております。

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。

会社概要

会社概要 (平成21年8月1日現在)		
商号	MIDリートマネジメント株式会社	
本社所在地	大阪市北区堂島浜1-4-4	
設立	平成17年9月1日	
資本金	2.1億円	
株主	MID都市開発株式会社	
役員員数	27名 (うち派遣社員4名)	
役員	代表取締役社長	諸泉 信男
	常務取締役	齋藤 裕孝
	取締役	泉谷 篤史
	取締役	植村 弘
	非常勤取締役	飯嶋 紀行
	非常勤監査役	石黒 敦
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(1)第51806号)	

組織図



内部管理態勢の更なる強化を目的として、コンプライアンス室を設置

スポンサー関係者との利益相反取引ルール

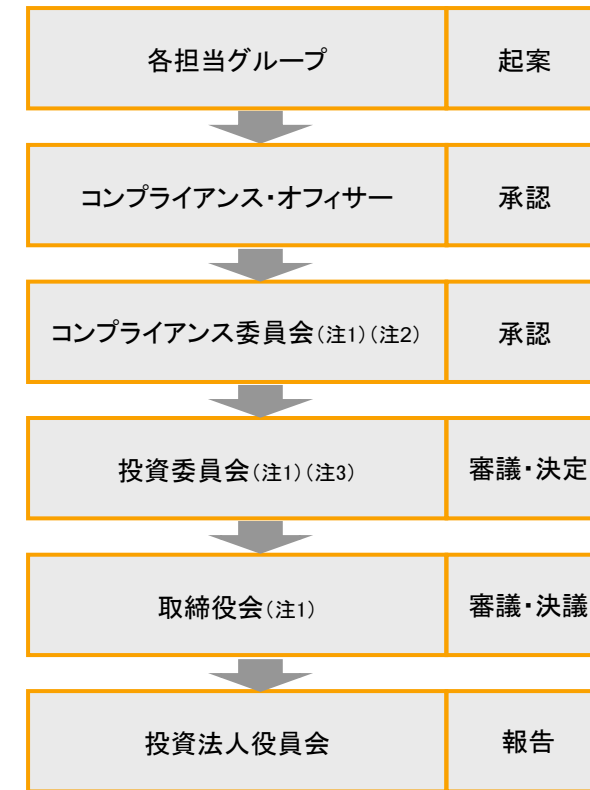
《取引・選定基準(原則)》

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) 上記(a)もしくは(b)に掲げる者又は資産運用会社の株主の主要株主(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者をいう。)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委託している委託先
- (d) 上記(a)ないし(c)に掲げる者が資産運用業務、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
- (e) 上記(a)ないし(d)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
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。

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



(資産運用会社)

MIDリートマネジメント株式会社

金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第43号

加入協会 社団法人投資信託協会

〒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