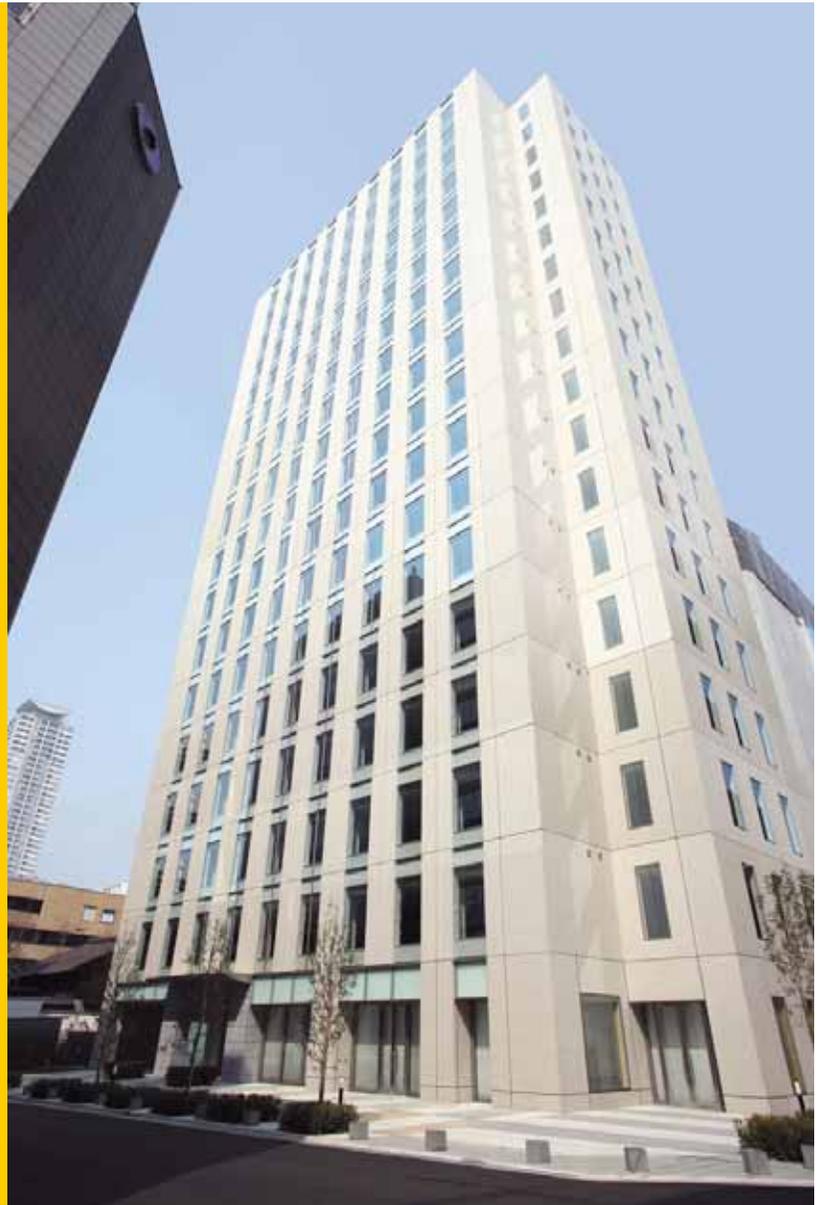


MIDリート投資法人 第4期 決算説明資料

(平成20年1月1日～平成20年6月30日)

MIDリートマネジメント株式会社



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。



目次



. 決算ハイライト

| | |
|-------------|----|
| 第4期決算ハイライト | 5 |
| 第4期運用状況(実績) | 6 |
| 業績等の推移 | 7 |
| 財務指標・決算指標 | 8 |
| 損益計算書 | 9 |
| 貸借対照表 | 10 |
| キャッシュフロー計算書 | 11 |

. 業績予想

| | |
|------------------|----|
| 第5期及び第6期の運用状況の予想 | 13 |
|------------------|----|

. 成長戦略

| | |
|------------|----|
| 1. 内部成長 | |
| 物件別稼働率 | 16 |
| 稼働率の推移 | 17 |
| 賃料改定状況 | 18 |
| 賃料改定への取り組み | 19 |
| その他取り組み | 20 |
| 2. 外部成長 | |
| 今期の取得実績 | 22 |
| 物件情報の取得状況 | 23 |
| 今後の戦略 | 24 |

. 財務の状況

| | |
|---------|-------|
| 借入金等の状況 | 26,27 |
|---------|-------|

. Appendix

| | |
|------------------------|---------|
| 1. MID REITの特徴 | 29 |
| 2. 投資口価格の推移 | 30,31 |
| 3. 投資主の状況 | 32,33 |
| 4. ポートフォリオの状況 | |
| ポートフォリオマップ | 35 |
| ポートフォリオ一覧 | 36 |
| 期末算定価格 | 37 |
| 大口テナントの概要 | 38 |
| 第4期物件別収支 | 39 |
| 組入物件 | 40 ~ 44 |
| 5. 資産運用会社の概要 | 45 |
| 6. スポンサー関係者との利益相反取引ルール | 46 |
| 7. 大阪圏のオフィス市況データ等 | |
| オフィスビル空室率の推移 | 48 |
| オフィスビル新規供給について | 49,50 |
| 物件売買マーケット市況感 | 51 |
| お問い合わせ先 | 52 |



. 決算ハイライト



第4期決算ハイライト



p.6参照

1口当たり分配金: **18,217円** (平成20年3月25日修正予想比 +573円, +3.2%)



p.8及びp.15~20参照

賃貸NOI利回り: **5.3%*** (物件維持コスト勘案後 5.6%)

*固定資産税等調整後



p.21~24参照

スポンサーのパイプラインを活用し、期中に北浜MIDビルを新規に取得



p.25~27参照

北浜MIDビルの取得のために新規借入を行ったものの保守的なLTV水準を維持
LTV水準: **40.2%** (第4期末時点)



第4期運用状況(実績)



| | 第4期実績 平成20年1月1日～ 平成20年6月30日 | 第4期 修正予想 (平成20年3月 25日公表) | 第4期修正予想比 | | 第3期実績 | 第3期実績比 | |
|-------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------|------|--------|--------|-------|
| | | | 増減額 | 増減率 | | 増減額 | 増減率 |
| 実質運用日数(日) | 182 | 182 | - | - | 184 | - | - |
| 営業収益(百万円) | 7,622 | 7,652 | 30 | 0.4% | 6,299 | 1,323 | 21.0% |
| 営業利益(百万円) | 3,873 | 3,776 | 97 | 2.6% | 2,866 | 1,006 | 35.1% |
| 経常利益(百万円) | 3,346 | 3,241 | 105 | 3.2% | 2,396 | 950 | 39.6% |
| 当期純利益(百万円) | 3,345 | 3,239 | 106 | 3.3% | 2,394 | 950 | 39.7% |
| 1口当たり分配金(円) | 18,217 | 17,644 | 573 | 3.2% | 13,043 | 5,174 | 39.7% |

■ 修繕費等のコスト抑制 他

■ 京橋MIDビル売却による収入増 他

■ 修繕費の増加 他

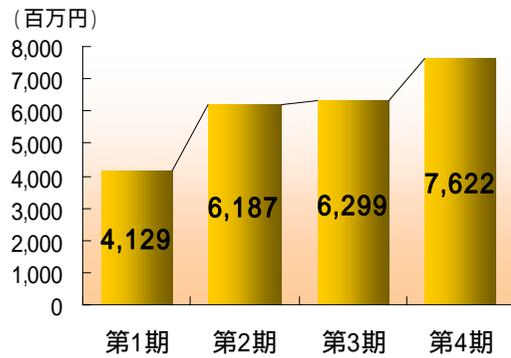


業績等の推移

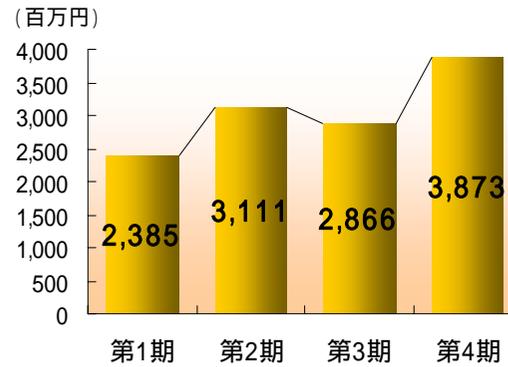


業績等の推移 (第1期～第4期)

営業収益



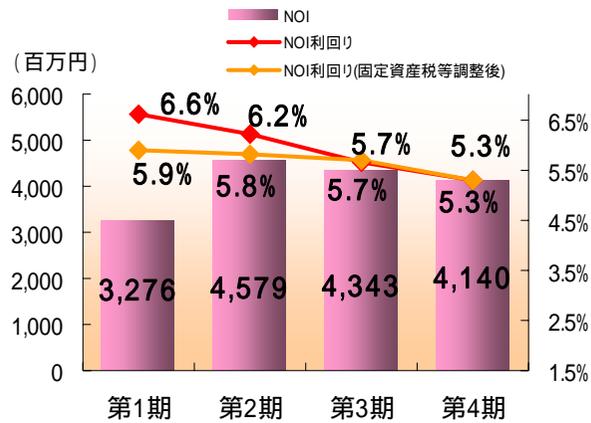
営業利益



当期純利益・分配金

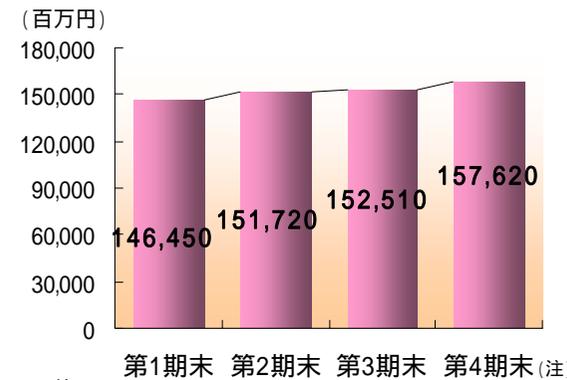


NOI



物件別NOIはp.39参照

取得価格合計



注：
本投資法人は、上記の他、第4期までに「(仮称)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(102百万円)を取得しております。



- 財務指標・決算指標



| 指標 | 第4期実績 (平成20年1月1日～ 平成20年6月30日) (注1) | 第3期実績 (平成19年7月1日～ 平成19年12月31日) (注2) | 備考 |
|-------------------------|---|--|--|
| 実質運用日数 | 182日 | 184日 | - |
| 賃貸NOI | 4,140百万円 (4,121百万円) | 4,343百万円 (4,322百万円) | 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) | 5.3% (5.3%) | 5.7% (5.7%) | 賃貸NOI(年換算) / 保有物件取得価格合計(日平残ベース) |
| ファンズ・フロム・オペレーション(FFO) | 4,272百万円 (4,252百万円) | 3,282百万円 (3,261百万円) | 当期純利益 + 減価償却費 |
| 1口当たりFFO | 23,264円 (23,160円) | 17,874円 (17,760円) | FFO / 期末発行済投資口数 |
| 総資産経常利益率(ROA) | 3.9% | 2.8% | 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) | 7.2% | 5.1% | 当期純利益金額[年換算] / {(期首純資産額 + 期末純資産額) / 2} |
| 1口当たり純資産額 | 510,376円 | 505,201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) | 40.2% | 36.6% | 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) | 10.1倍 | 8.6倍 | 金利償却前当期純利益 / 支払利息 |
| 株価純資産倍率(PBR) | 0.7倍 | 1.0倍 | 期末投資口価格 / 1口あたり純資産額 |
| 株価収益率(PER) | 9.5倍 | 20.2倍 | 期末投資口価格 / 1口あたり純利益額[年換算] |
| FFO倍率 | 7.4倍 | 14.5倍 | 期末投資口価格 / 1口あたりFFO |

注:

- ()内は第4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(19百万円、年換算:33百万円)を期間費用として勘案した場合の数値です。
- ()内は第3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(21百万円、年換算:42百万円)を期間費用として勘案した場合の数値です。

損益計算書

損益計算書

| 区 分 | 第3期 (平成19年7月1日～平成19年12月31日) | | 第4期 (平成20年1月1日～平成20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 | 5,907,140 | | 5,900,052 | | | | | |
| その他賃貸事業収入 | 392,346 | | 395,593 | | | | | |
| 不動産売却益 | - | 6,299,486 | 100.0 | 1,327,347 | 7,622,993 | 100.0 | 1,323,506 | 21.0 |
| 2. 営業費用 | | | | | | | | |
| 賃貸事業費用 | 2,842,905 | | 3,081,665 | | | | | |
| 資産運用報酬 | 461,946 | | 511,298 | | | | | |
| 資産保管委託報酬 | 8,370 | | 8,675 | | | | | |
| 一般事務委託報酬 | 46,681 | | 49,845 | | | | | |
| 役員報酬 | 10,800 | | 10,800 | | | | | |
| その他営業費用 | 62,227 | 3,432,932 | 54.5 | 87,466 | 3,749,740 | 49.2 | 316,808 | 9.2 |
| 営業利益 | 2,866,554 | 45.5 | 3,873,252 | 50.8 | 1,006,698 | 35.1 | | |
| 3. 営業外収益 | | | | | | | | |
| 受取利息 | 15,365 | | 18,683 | | | | | |
| その他営業外収益 | 2 | 15,368 | 0.2 | 5 | 18,689 | 0.2 | 3,321 | 21.6 |
| 4. 営業外費用 | | | | | | | | |
| 支払利息 | 433,613 | | 467,332 | | | | | |
| 融資関連費用 | 51,452 | | 60,670 | | | | | |
| その他営業外費用 | 290 | 485,355 | 7.7 | 17,162 | 545,165 | 7.1 | 59,809 | 12.3 |
| 経常利益 | 2,396,566 | 38.0 | 3,346,776 | 43.9 | 950,209 | 39.6 | | |
| 税引前当期純利益 | 2,396,566 | 38.0 | 3,346,776 | 43.9 | 950,209 | 39.6 | | |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,605 | | 1,668 | | | | | |
| 法人税等調整額 | 6 | 1,612 | 0.0 | 3 | 1,665 | 0.0 | 53 | 3.3 |
| 当期純利益 | 2,394,953 | 38.0 | 3,345,110 | 43.9 | 950,156 | 39.7 | | |
| 前期繰越利益 | 146 | | 78 | | 67 | | | |
| 当期末処分利益 | 2,395,099 | | 3,345,189 | | 950,089 | | | |

賃貸事業収入 内訳 (単位:千円)

| | |
|-------|-----------|
| 賃貸料 | 4,634,991 |
| 共益費 | 1,088,971 |
| 駐車場収入 | 176,089 |

不動産売却益 内訳 (単位:千円)

| | |
|----------|-----------|
| 不動産等売却収入 | 7,100,000 |
| 不動産等売却原価 | 5,733,977 |
| その他売却費用 | 38,675 |

賃貸事業費用 内訳 (単位:千円)

| | |
|-----------|---------|
| 管理業務費 | 702,750 |
| 水道光熱費 | 479,167 |
| 公租公課 | 568,635 |
| 損害保険料 | 29,172 |
| 修繕費 | 348,498 |
| 減価償却費 | 907,907 |
| 除却損失 | 18,997 |
| その他賃貸事業費用 | 26,525 |

貸借対照表

貸借対照表

| 区 分 | 第3期 (平成19年12月31日現在) | | 第4期 (平成20年6月30日現在) | | 増減 | | 区 分 | 第3期 (平成19年12月31日現在) | | 第4期 (平成20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) | | | | | | |
| 流動資産 合計 | 14,286,237 | 8.5 | 21,467,316 | 11.9 | 7,181,079 | 50.3 | 流動負債 合計 | 23,493,028 | 14.0 | 23,935,085 | 13.3 | 442,057 | 1.9 |
| 現金及び預金 | 8,346,107 | | 15,561,291 | | 7,215,183 | | 営業未払金 | 235,474 | | 481,579 | | 246,104 | |
| 信託現金及び信託預金 | 5,678,055 | | 5,534,347 | | 143,708 | | 1年以内返済予定長期借入金 | 21,300,000 | | 21,300,000 | | | |
| 営業未収入金 | 199,478 | | 202,285 | | 2,806 | | 未払金 | 722,355 | | 764,746 | | 42,390 | |
| 未収還付法人税等 | 1,867 | | 2,424 | | 556 | | 未払費用 | 7,222 | | 29,817 | | 22,594 | |
| 未収消費税 | - | | 135,768 | | 135,768 | | 未払配当金 | 21,320 | | 20,529 | | 790 | |
| 前払費用 | 60,108 | | 30,623 | | 29,484 | | 未払法人税等 | 402 | | 358 | | 43 | |
| 繰延税金資産 | 29 | | 33 | | 3 | | 未払消費税等 | 120,504 | | | | 120,504 | |
| その他流動資産 | 589 | | 543 | | 46 | | 前受金 | 760,973 | | 785,500 | | 24,526 | |
| 固定資産 合計 | 153,175,519 | 91.5 | 158,448,980 | 88.1 | 5,273,461 | 3.4 | その他流動負債 | 324,775 | | 552,554 | | 227,779 | |
| 1.有形固定資産 | | | | | | | 固定負債 合計 | 51,201,015 | 30.6 | 62,263,408 | 34.6 | 11,062,393 | 21.6 |
| 建設仮勘定 | - | | 10,500 | | 10,500 | | 長期借入金 | 40,000,000 | | 51,000,000 | | 11,000,000 | |
| 土地 | 825,095 | | 825,095 | | - | | 預り敷金保証金 | 9,048,336 | | 8,943,201 | | 105,134 | |
| 信託建物 | 50,721,540 | | 54,286,663 | | 2,725,270 | | 信託預り敷金保証金 | 2,152,679 | | 2,320,207 | | 167,527 | |
| 減価償却累計額 | 2,288,789 | | 3,128,642 | | | | 負債合計 | 74,694,043 | 44.6 | 86,198,494 | 47.9 | 11,504,451 | 15.4 |
| 信託構築物 | 43,532 | | 44,512 | | 370 | | (純資産の部) | | | | | | |
| 減価償却累計額 | 679 | | 1,288 | | | | 投資主資本 | | | | | | |
| 信託工具器具及び備品 | 85,639 | | 102,069 | | 11,585 | | 1.出資総額 | 90,372,613 | 54.0 | 90,372,613 | 50.2 | | |
| 減価償却累計額 | 7,108 | | 11,953 | | | | 2.剰余金 | | | | | | |
| 信託土地 | 103,513,074 | | 105,990,543 | | 2,477,468 | | 当期未処分利益 | 2,395,099 | | 3,345,189 | | 950,089 | |
| 有形固定資産合計 | 152,892,304 | 91.3 | 158,117,500 | 87.9 | 5,225,195 | 3.4 | 剰余金合計 | 2,395,099 | 1.4 | 3,345,189 | 1.9 | 950,089 | 39.7 |
| 2.無形固定資産 | | | | | | | 投資主資本合計 | 92,767,713 | 55.4 | 93,717,803 | 52.1 | 950,089 | 1.0 |
| ソフトウェア | 2,081 | | 1,811 | | 270 | | 純資産合計 | 92,767,713 | 55.4 | 93,717,803 | 52.1 | 950,089 | 1.0 |
| 商標権 | - | | 418 | | 418 | | 負債・純資産合計 | 167,461,757 | 100.0 | 179,916,297 | 100.0 | 12,454,540 | 7.4 |
| 無形固定資産合計 | 2,081 | 0.0 | 2,230 | 0.0 | 148 | 7.1 | | | | | | | |
| 3.投資その他の資産 | | | | | | | | | | | | | |
| 投資有価証券 | 101,505 | | 102,510 | | 1,005 | | | | | | | | |
| 差入敷金保証金 | 10,000 | | 10,000 | | - | | | | | | | | |
| 長期前払費用 | 169,628 | | 216,740 | | 47,111 | | | | | | | | |
| 投資その他の資産合計 | 281,133 | 0.2 | 329,250 | 0.2 | 48,116 | 17.1 | | | | | | | |
| 資産合計 | 167,461,757 | 100.0 | 179,916,297 | 100.0 | 12,454,540 | 7.4 | | | | | | | |

うち 期中発生 of 資本的支出 793百万円
(物件別詳細はp.39参照)

キャッシュフロー計算書

キャッシュフロー計算書

(単位:千円)

| 区 分 | 第3期 (平成19年7月1日～ 平成19年12月31日) | 第4期 (平成20年1月1日～ 平成20年6月30日) |
|-------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 3,279,518 | 10,119,130 |
| 税引前当期純利益 | 2,396,566 | 3,346,776 |
| 減価償却費 | 887,306 | 907,907 |
| 長期前払費用償却額 | 43,554 | 54,324 |
| 受取利息 | 15,365 | 18,683 |
| 支払利息 | 433,613 | 467,332 |
| 固定資産除却損失 | - | 18,997 |
| 営業未収入金の増加・減少額 | 9,036 | 2,806 |
| 未収消費税等の増加・減少額 | - | 135,768 |
| 未払消費税等の増加・減少額 | 47,238 | 120,504 |
| 営業未払金の増加・減少額 | 39,408 | 246,104 |
| 前受金の増加・減少額 | 21,834 | 24,526 |
| 前払費用の増加・減少額 | 49,344 | 29,484 |
| 長期前払費用の支払額 | - | 101,436 |
| 信託有形固定資産の売却による減少額 | - | 5,733,977 |
| その他 | 4,759 | 97,221 |
| 小 計 | 3,696,121 | 10,547,454 |
| 利息の受取額 | 15,365 | 18,683 |
| 利息の支払額 | 428,708 | 444,737 |
| 法人税等の支払額 | 3,260 | 2,269 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 1,741,680 | 11,651,843 |
| 有形固定資産の取得による支出 | 825,095 | 10,500 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | 557,770 | 11,884,102 |
| 無形固定資産の取得による支出 | - | 429 |
| 投資有価証券の取得による支出 | 101,505 | 1,005 |
| 預り敷金保証金の収入 | 488,372 | 508,156 |
| 信託預り敷金保証金の収入 | 444,308 | 675,684 |
| 預り敷金保証金の支出 | 685,530 | 431,490 |
| 信託預り敷金保証金の支出 | 488,432 | 508,156 |
| 信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出 | 16,028 | - |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 2,660,991 | 8,604,188 |
| 長期借入金の借入による収入 | - | 11,000,000 |
| 分配金の支払額 | 2,660,991 | 2,395,811 |
| 現金及び現金同等物の増加・減少額 | 1,123,153 | 7,071,475 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 13,068,844 | 11,945,690 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 11,945,690 | 19,017,166 |



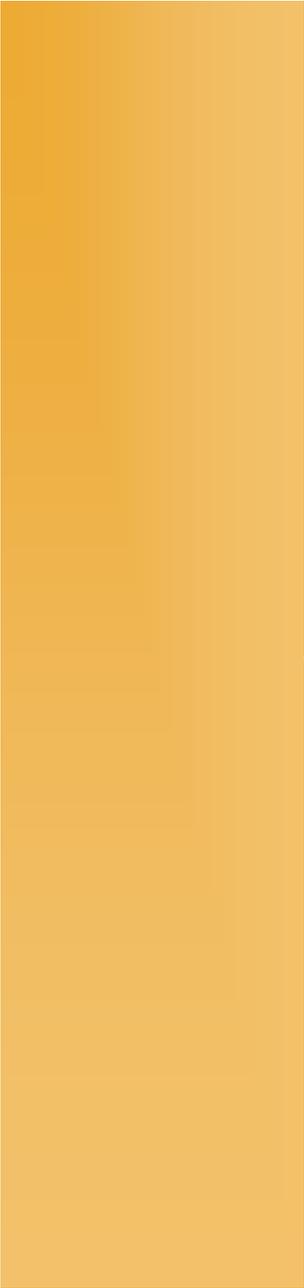
.業績予想

第5期及び第6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) | 第3期実績 (平成19年7月1日～ 平成19年12月31日) | 第4期実績 (平成20年1月1日～ 平成20年6月30日) | 第5期予想 (平成20年7月1日～ 平成20年12月31日) | 第6期予想 (平成21年1月1日～ 平成21年6月30日) |
|----------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 実質運用日数 | 181日 | 184日 | 182日 | 184日 | 181日 |
| 営業収益 | 6,187百万円 | 6,299百万円 | 7,622百万円 | 6,317百万円 | 6,387百万円 |
| 営業利益 | 3,111百万円 | 2,866百万円 | 3,873百万円 | 2,730百万円 | 2,742百万円 |
| 経常利益 | 2,668百万円 | 2,396百万円 | 3,346百万円 | 2,045百万円 | 2,026百万円 |
| 当期純利益 | 2,666百万円 | 2,394百万円 | 3,345百万円 | 2,043百万円 | 2,024百万円 |
| 1口当たり分配金 | 14,523円 | 13,043円 | 18,217円 | 11,128円 | 11,023円 |

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20年8月18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。



. 成長戦略



-1. 内部成長

- 1 - 物件別稼働率

| 用途 | 物件番号 | 物件名称 | 賃貸可能面積 (㎡) (注1) | 第3期末 (平成19年12月末) | 第4期末 (平成20年6月末) | 差異 - (ポイント) | 内訳 | | | |
|--------------|------|----------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-------------------|-----------------|-------------------------|-------------------------|-----------|
| | | | | 稼働率 (%) (注2) | 稼働率 (%) (注2) | | 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 | 82,401.40 | 97.8 | 96.7 | 1.1 | 642.43 | 347.91 | 258.56 | 1,704.54 |
| | 2 | 松下IMPビル | 36,748.11 | 95.0 | 94.8 | 0.2 | 742.42 | - | 24.78 | 769.38 |
| | 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 | 4,278.35 | 100.0 | 100.0 | - | - | - | - | - |
| | 11 | MID御堂筋瓦町ビル | 3,039.09 | 87.5 | 75.5 | 12.0 | 378.73 | - | - | 744.19 |
| | 12 | 北浜MIDビル | 10,189.50 | - | 95.5 | - | 413.81 | - | - | - |
| | 7 | MID芝金杉橋ビル | 1,989.27 | 100.0 | 100.0 | - | - | - | - | - |
| オフィス ビル以外 | 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 | 101,210.44 | 100.0 | 100.0 | - | - | - | - | - |

オフィス稼働率 : 99.1%
低層階店舗稼働率 : 72.3%

オフィス退去分 : 433.60㎡
低層階店舗退去分 : 335.78㎡

入居テナントの自己破産による退去

| | | | | |
|----------------|-------------|-------|-------|-----|
| 用途別稼働率 (注3) | オフィスビル稼働率 | 97.4 | 96.6 | 0.8 |
| | オフィスビル以外稼働率 | 100.0 | 100.0 | - |
| 保有物件稼働率(注3) | | 98.4 | 98.0 | 0.4 |

注:

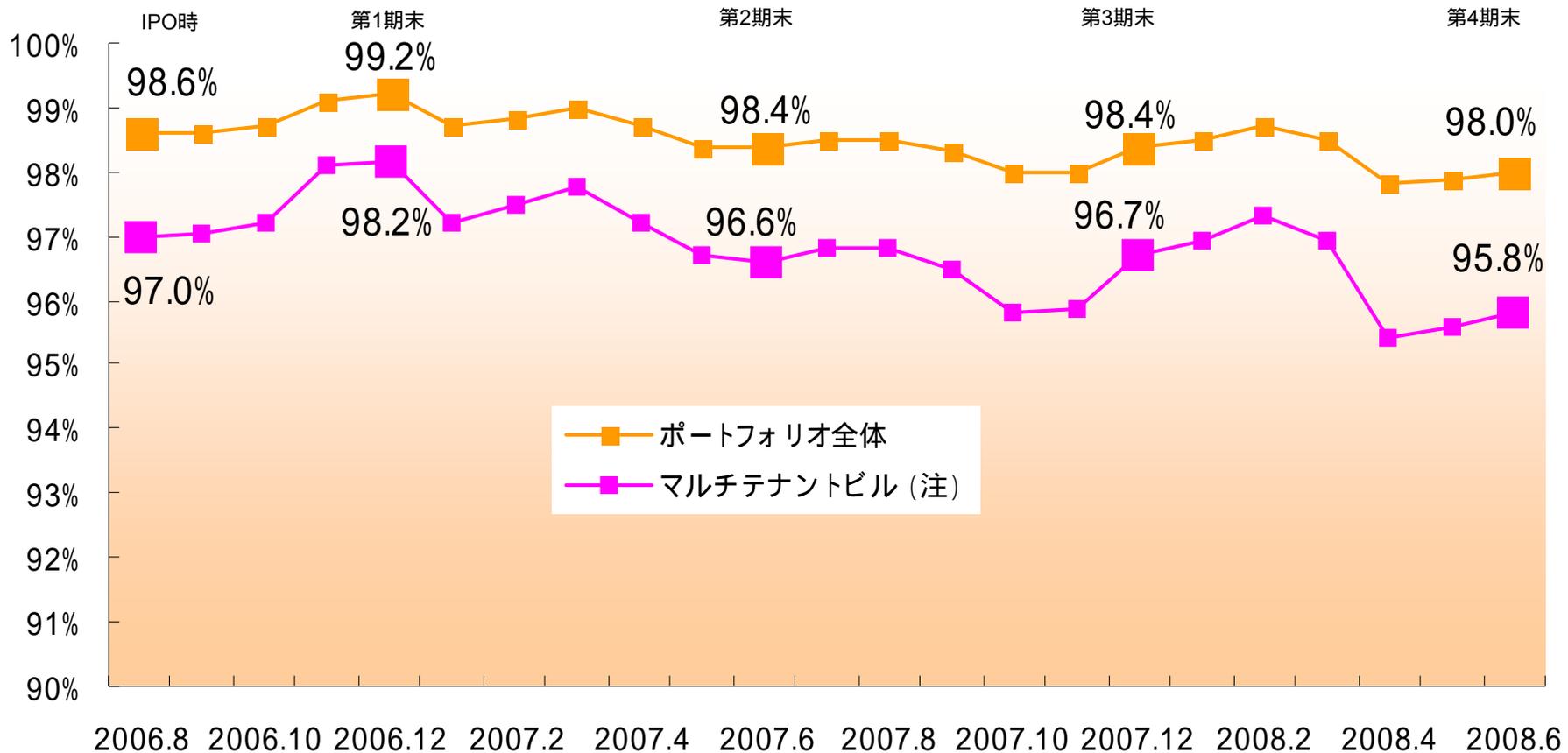
- 1.「賃貸可能面積」とは平成20年6月30日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオン津田沼ショッピングセンターは共用部面積及び駐車場面積を、御堂筋MIDビル及び東野田MIDビルは共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しております。
- 2.「稼働率」は、各期末における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しております。
- 3.用途別稼働率及び保有物件稼働率は、対象物件における各物件の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しております(小数第2位を四捨五入して記載しております。)



- 1 - 稼働率の推移



ポートフォリオ稼働率の推移 (IPO時～第4期末)



注:

集計対象物件は以下の通りです。

平成18年8月～平成19年3月：ツイン21、松下IMPビル、京橋MIDビル

平成19年4月：ツイン21、松下IMPビル、京橋MIDビル、MID今橋ビル

平成19年5月～平成20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

平成20年4月以降：ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル、MID御堂筋瓦町ビル、北浜MIDビル

- 1 - 賃料改定状況

第4期 既存テナントとの契約更新状況

(注1)

| | | 件数 | 面積 (m ²) | 増加額 (千円) 月額×6 |
|------|------|----|-------------------------|---------------------|
| 賃料更改 | 増額改定 | 4 | 3,730.86 | 20,692 |
| | 据え置き | 74 | 19,946.49 | - |
| | 減額改定 | 1 | 164.00 | 595 |
| 計 | | | | 20,096 |

第4期 既存テナントとの契約変更状況

(注2)

| | | 件数 | 面積 (m ²) | 増加額 (千円) 月額×6 |
|------|------|----|-------------------------|---------------------|
| 賃料更改 | 増額改定 | 3 | 2,536.89 | 5,778 |
| | 減額改定 | 0 | 0 | 0 |
| 計 | | | | 5,778 |

第4期 新規契約の状況

(注3)

| | | 件数 | 面積 (m ²) | 増加額 (千円) 月額×6 |
|---------------|----|----|-------------------------|---------------------|
| 直近単価比 (注4) | 増額 | 8 | 1,250.59 | 29,883 |
| | 同額 | 0 | 0 | - |
| | 減額 | 4 | 1,274.71 | 3,395 |
| 計 | | | | 26,488 |

1期当たり
約52百万円
の収益力増

注:

1. 第4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4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4期中に新規入居したテナントとの契約状況ならびに第4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。
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4期末時点の賃貸借契約の状況(賃料ベース)

| 物件名称 | | 平成22年6月末までに更新される契約 | | 平成22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 | 88.2% | 4.5% | 11.8% |
| | 店舗 | 92.0% | 4.8% | 8.0% |
| 松下IMPビル | 事務所 | 50.5% | - | 49.5% |
| | 店舗 | 77.3% | 4.5% | 22.7% |
| 松下電工ビル | | 100.0% | - | - |
| 御堂筋MIDビル | | - | - | 100.0% |
| 東野田MIDビル | | 100.0% | - | - |
| 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 | | 100.0% | - | - |
| MID御堂筋瓦町ビル | | 100.0% | - | - |
| 北浜MIDビル | | 75.5% | - | 24.5% |

↑
**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:
 1. 平成20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(株)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。
 2. 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22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。

バリューアップ工事、リニューアル工事の取り組み

松下IMPビル(大阪)



3階アトリウム周りを商業からオフィスに用途変更(イメージパース)

ツイン21(大阪)

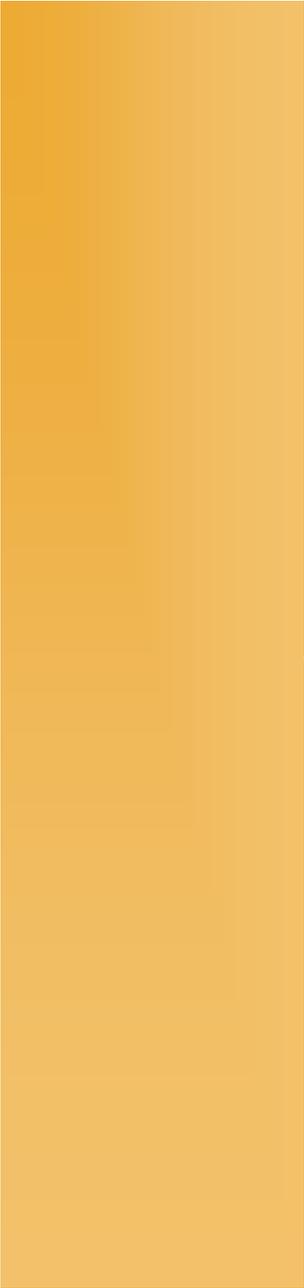


エレベータホールリニューアル(MIDタワー15階)



トイレリニューアル(MIDタワー15階)

稼働率の維持・向上のため、テナント満足度向上に向けた取り組みを継続的に実施



-2. 外部成長

第4期取得物件

北浜MIDビル [平成20年4月取得]



- ・平成20年6月末現在の稼働率は95.5%
- ・平成20年9月、1階に店舗が入居することにより、98.8%の高稼働率を実現(予定)



| | |
|--------|------------|
| 用途 | オフィスビル |
| 所在地 | 大阪市中央区道修町 |
| 延床面積 | 14,648.13㎡ |
| 賃貸可能面積 | 10,189.50㎡ |
| 建築時期 | 平成20年2月竣工 |
| 取得価格 | 10,800百万円 |

(仮称)桜通MIDビル
[匿名組合出資持分,平成20年1月追加取得]



(外観イメージパース)

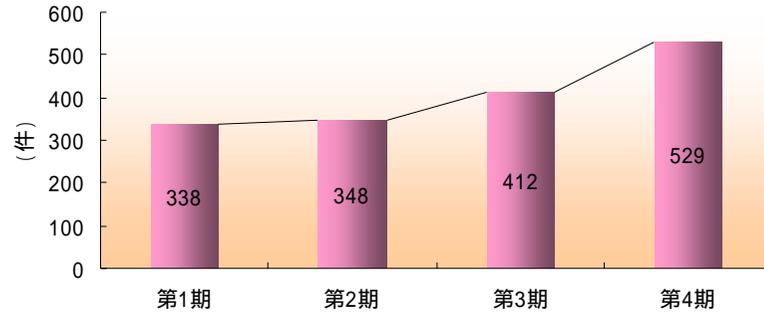
| | |
|--------|----------------|
| 用途 | オフィスビル |
| 所在地 | 名古屋市中区丸の内 |
| 延床面積 | 14,875㎡(予定) |
| 賃貸可能面積 | 9,909.75㎡(予定) |
| 建築時期 | 平成21年2月竣工予定 |
| 取得価格 | 総額211百万円を上限とする |

詳細はP44を参照

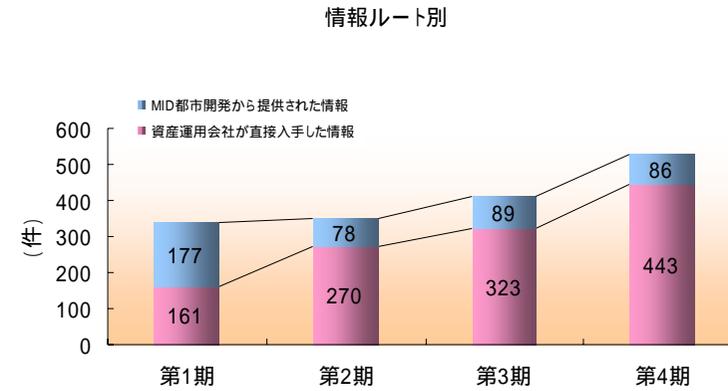


- 2 - 物件情報の取得状況

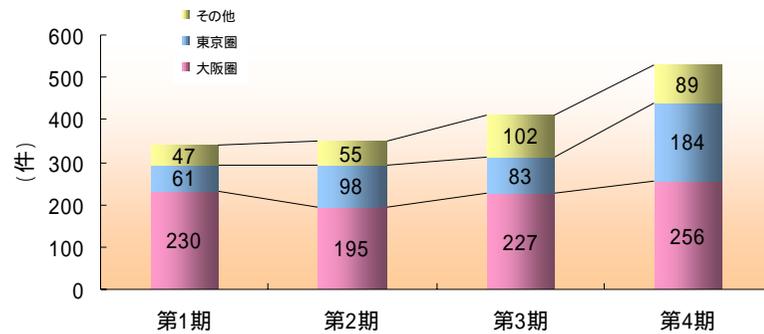
情報総数



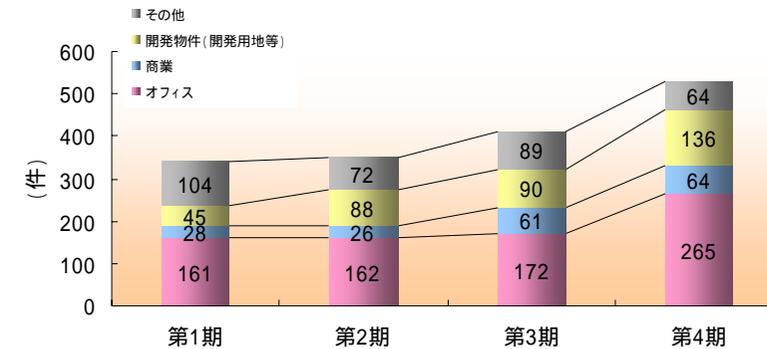
情報ルート別情報件数



エリア別情報件数



アセットタイプ別情報件数



投資機会の確保に向け、幅広いエリア及びアセットタイプの物件情報を取得

課題 地域・テナント集中の緩和

対応 適正な価格での優良物件の取得が不可欠

< 参考: 第4期末時点の地域・テナント集中度合 >

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)

OBP以外における新規物件の取得
約200～250億円

デット調達 約200億円 (LTV46.1%)

↓

OBPへの集中度(取得価格ベース): 約55%

< 取得物件の前提 >

- ・NOI利回り: 4.5～5%前後を想定
- ・NOI: 9～13億円/年 前後

・財務方針上の上限LTV: 原則60%

・**第4期末LTV: 40.2%**

・巡航状態と想定するLTV: 40%台

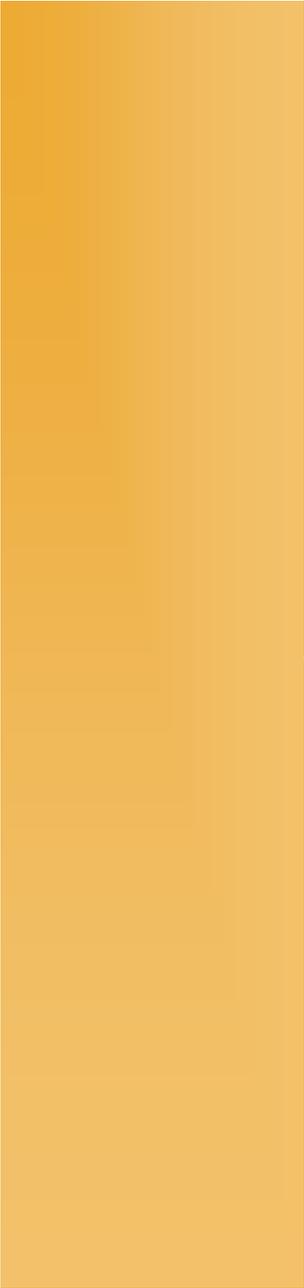
投資法人B/S (イメージ)

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| 新規取得 約200～250億円 | 新規デット調達 約200億円 |
| 固定資産 1,584億円 | 借入金 723億円 |
| 流動資産 214億円 (内 敷金引当 89億円) | 純資産 937億円 |

敷金・保証金 112億円
 その他 26億円

注: あくまで平成20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、標記のと通りの将来の成長、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成長を目指す



. 財務の状況

借入金等の状況(1)

借入金明細(平成20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 | 使途 | 摘要 | |
|-----------------------|------------------------------------|---|----------------|--------------|----------------|----------------|------|------|-----|
| 一年以内 返済予定 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 | 1.165% | 平成20年 8月31日 | 期日一括 | (注4) | 有担保 |
| 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% (注3) | 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% (注3) | 平成22年 8月31日 | 期日一括 | (注4) | 有担保 |
| 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、 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 | 1.455% | 平成22年 4月23日 | 期日一括 | (注4) | 有担保 |
| 合計 | | | | 723億円 | | | | | |

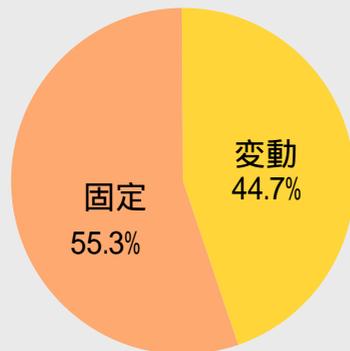
注:

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. 一年以内返済予定長期借入金(タームローン(2年))、長期借入金(タームローン(3年)、タームローン(4年))、長期借入金(タームローン(2年))の借入は記載された金融機関による協調融資です。
3. 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。
4. 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

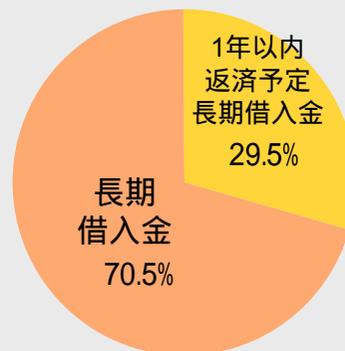
極度ローン(平成20年6月末時点)

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

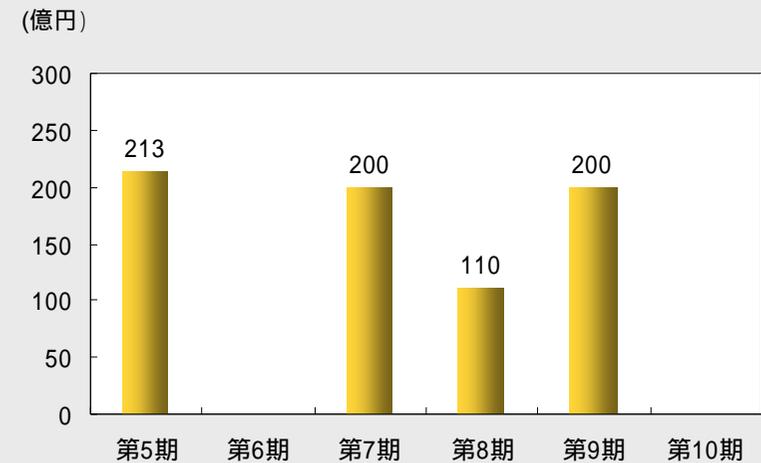
固定・変動比率



長期・短期比率



返済期限の分散状況

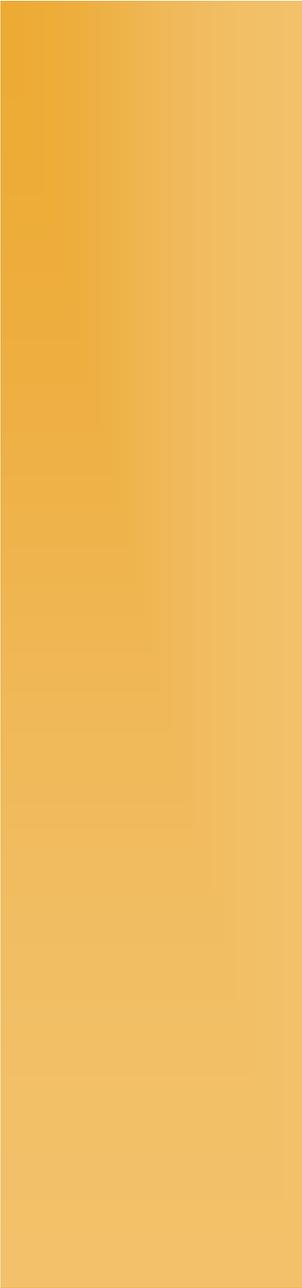


投資法人債 発行登録書の提出

- 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

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) |



. Appendix

- 1 MID REITの特徴

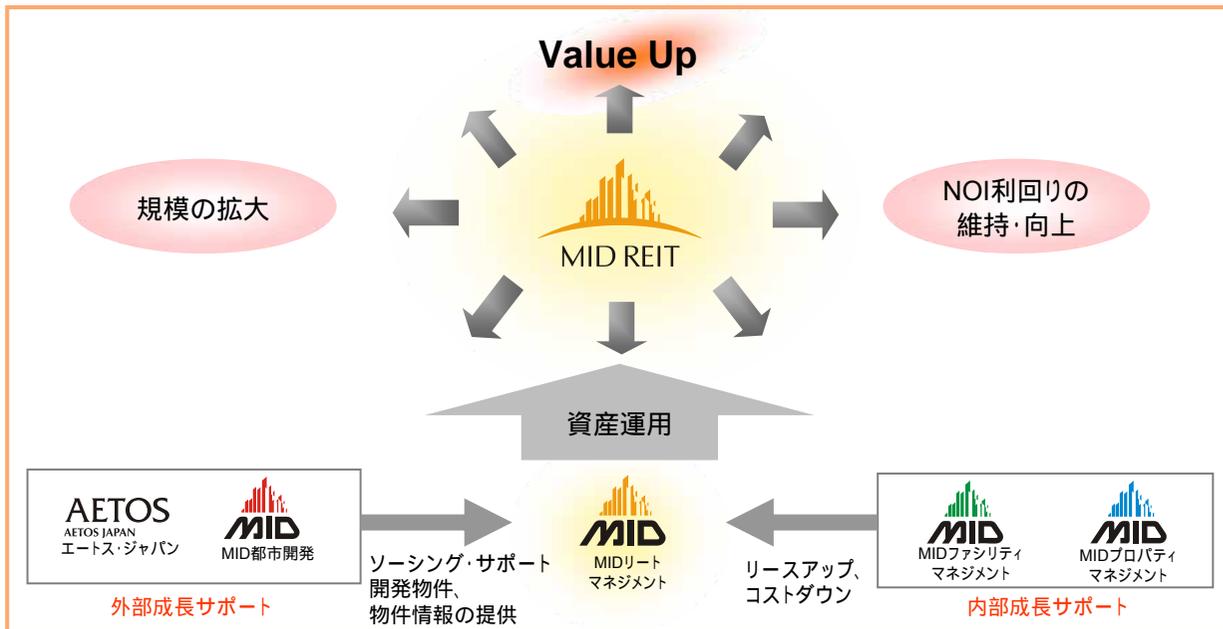
大阪圏・オフィスビル
重点型リート

- 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

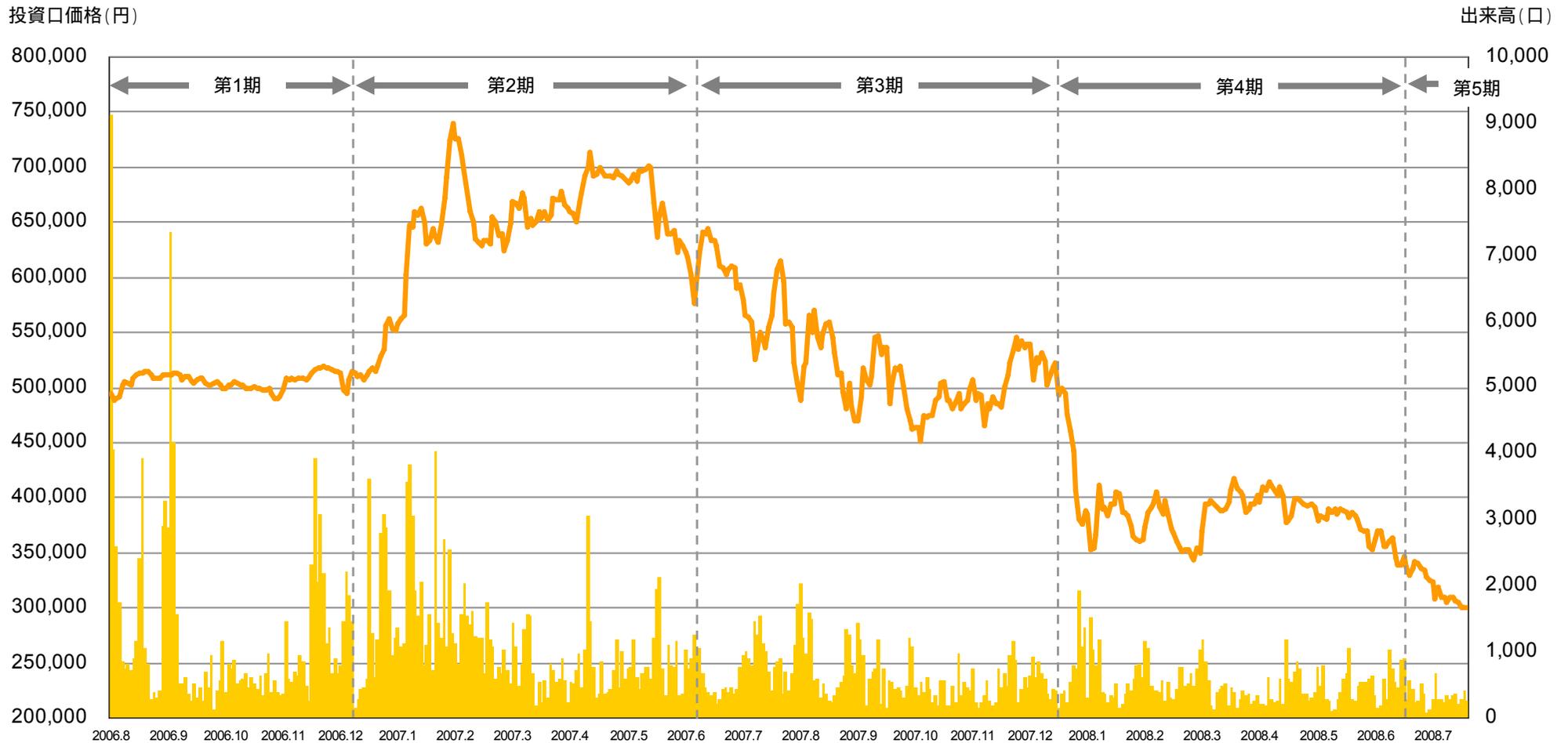


MIDグループの
総合力の活用と
AETOSとの協働による
成長戦略





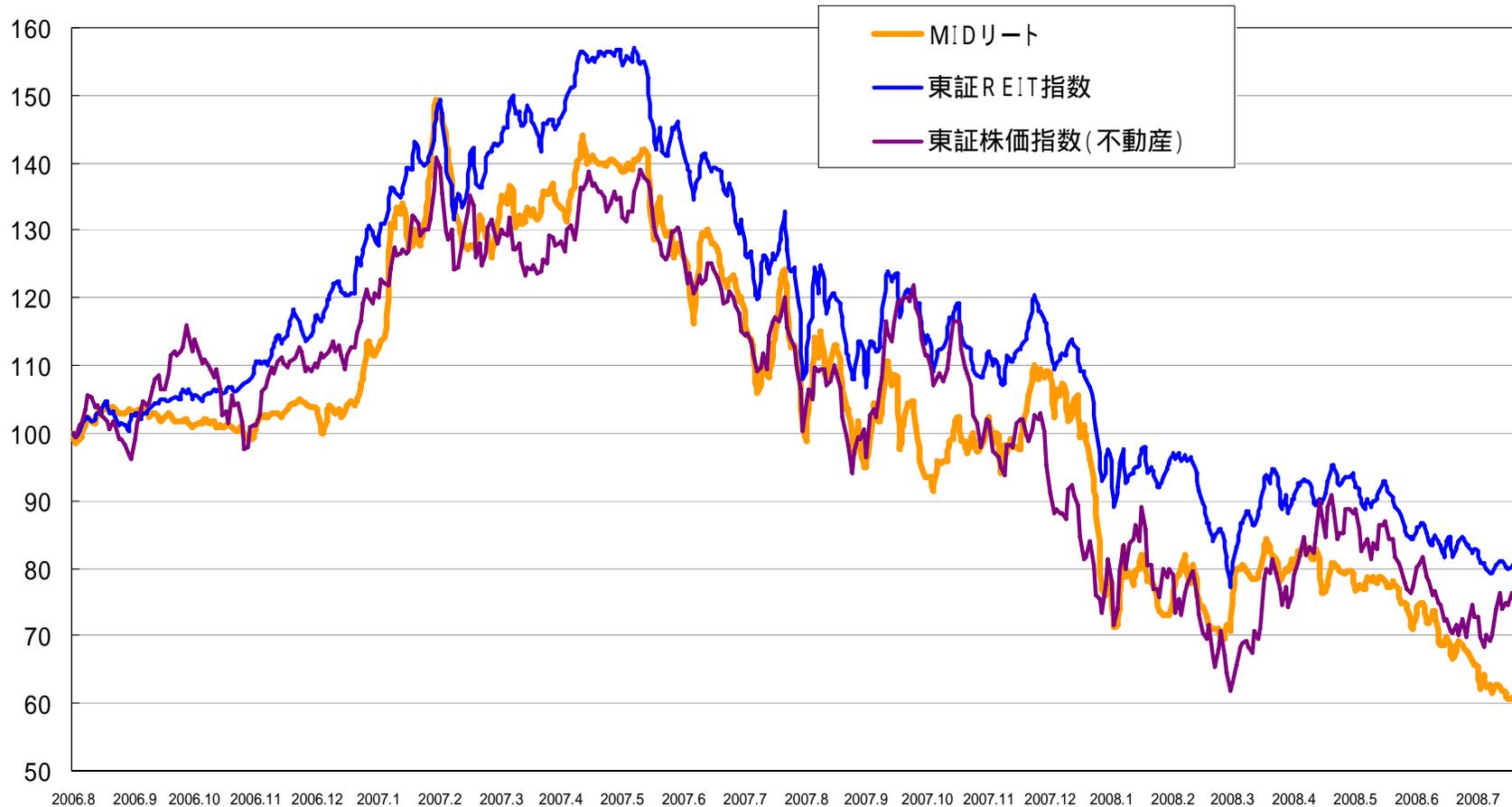
- 2 投資口価格の推移(1) (IPO～2008年7月31日迄)



出所: QUICK



- 2 投資口価格の推移(2) (IPO ~ 2008年7月31日迄)



出所: QUICK

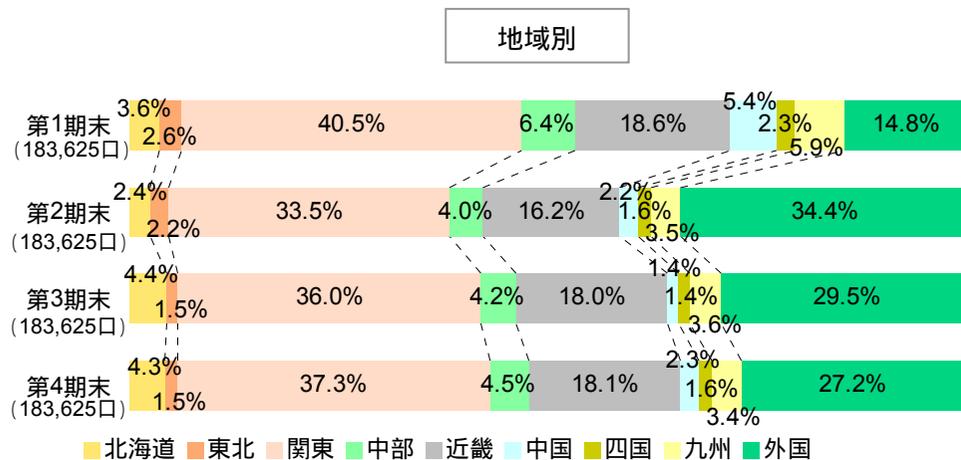
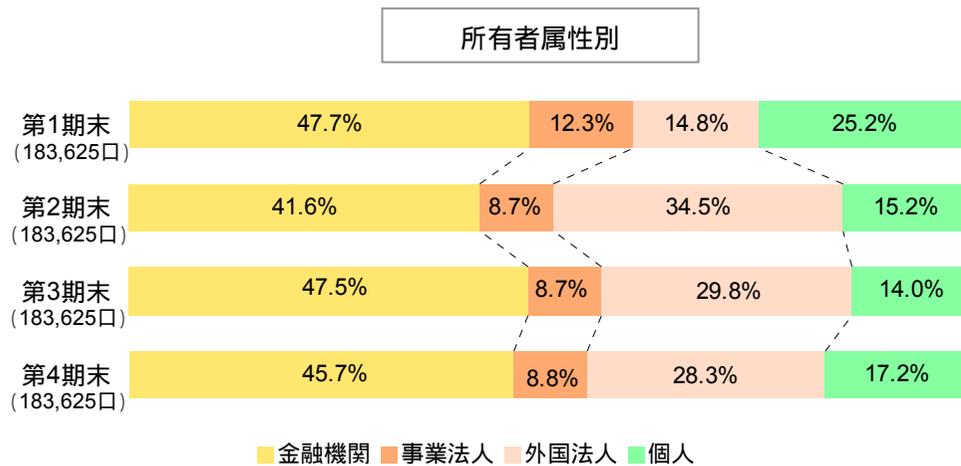
注:

東証REIT指数及び東証株価指数(不動産)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。

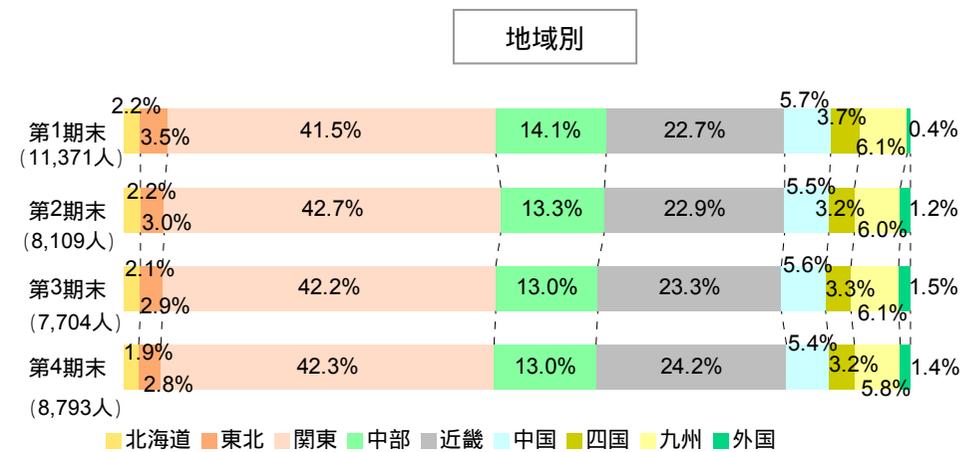
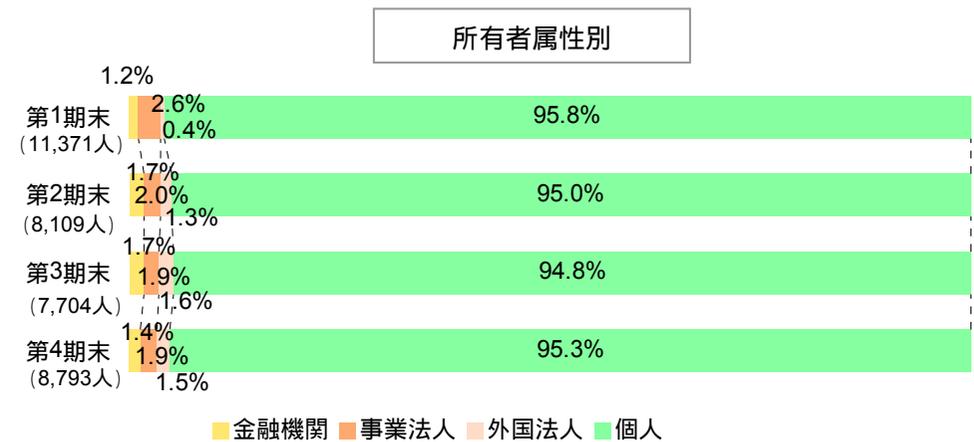
- 3 投資主の状況(1)

投資主属性分析

投資口数比率



投資主数比率



- 3 投資主の状況(2)

投資主上位10社 (平成20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3期末比 増減 (口) |
|-----------------------------------|-------------------|--|--------------------|
| 日興シティ信託銀行株式会社(投信口) | 13,620 | 7.42 | + 502 |
| MID都市開発株式会社 | 9,200 | 5.01 | ± 0 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 7,870 | 4.29 | 288 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 7,046 | 3.84 | + 1,731 |
| 株式会社北洋銀行 | 6,977 | 3.80 | ± 0 |
| 株式会社池田銀行 | 6,894 | 3.75 | 1,356 |
| シージーエムエルアイビーピーカスタマーコラテラルア カウント | 5,368 | 2.92 | + 5,368 |
| ゴールドマンサックスインターナショナル | 5,074 | 2.76 | + 2,059 |
| 富士火災海上保険株式会社 | 3,822 | 2.08 | + 419 |
| メロンバンクエヌエートリーティークライアントオムニバス | 3,509 | 1.91 | + 835 |
| 合 計 | 69,380 | 37.78 | 9,270 |

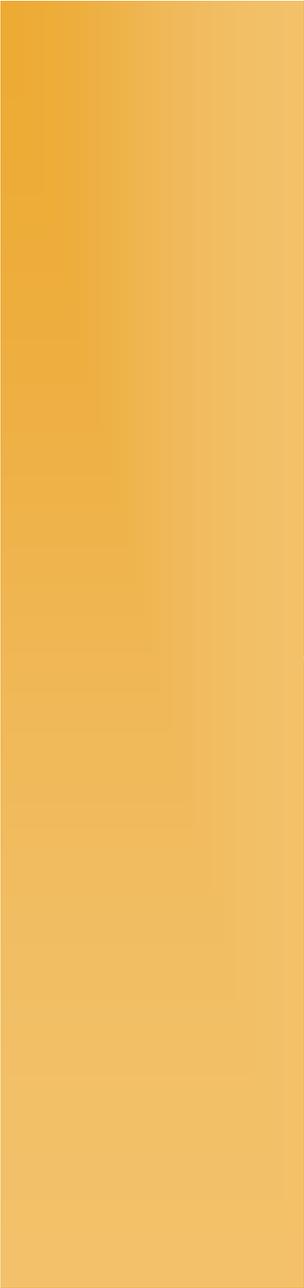
大量保有報告書の提出状況 (平成20年8月12日現在)

| 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 | 17,576 | 9.57 | 平成20年8月6日 |
| Altrinsic Global Advisors, LLC | 11,506 | 6.27 | 平成20年3月3日 |
| MID都市開発株式会社 | 9,200 | 5.01 | 平成19年1月10日 |

注:

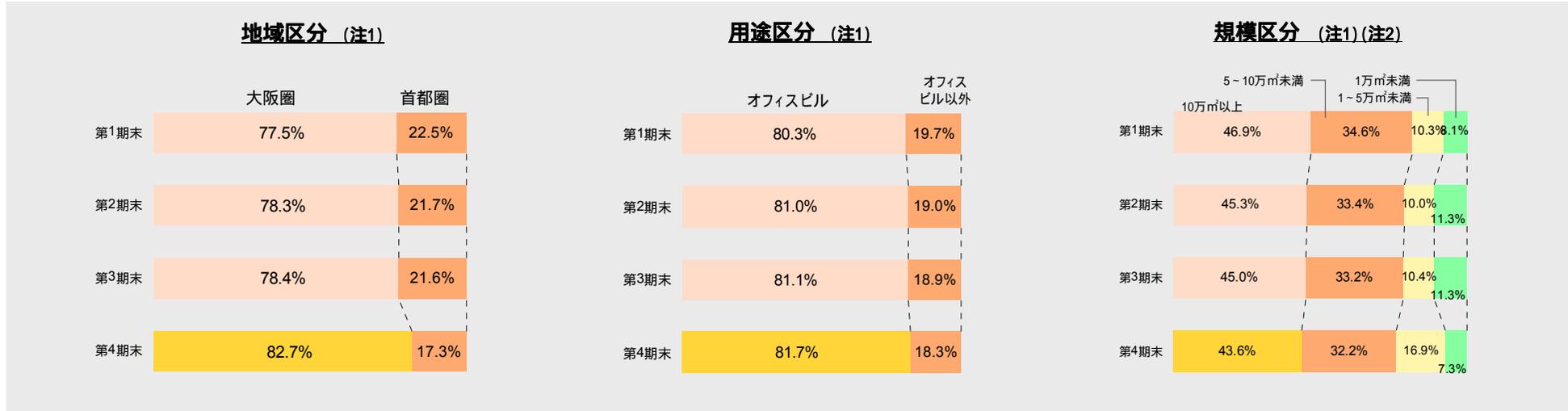
1. 「株券等保有割合」は、大量保有報告書に記載された数値に基づいて記載しております。
2. 「株券等保有割合」が5%以上の提出者又は共同保有者についてのみ記載しております。

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。



-4. ポートフォリオの状況

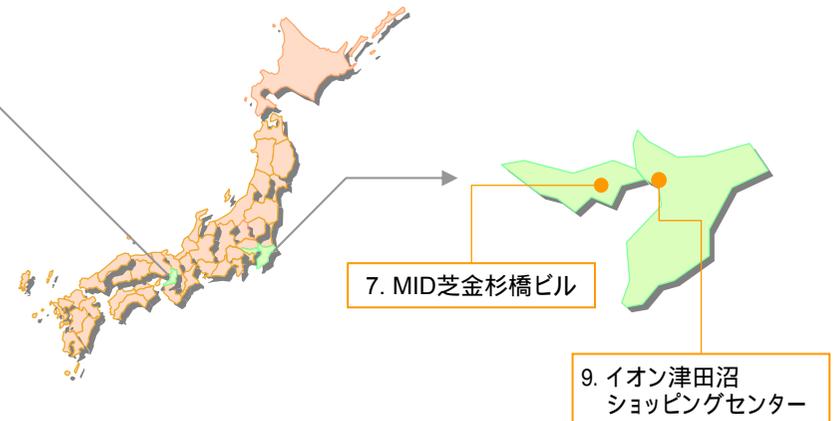
ポートフォリオデータ



大阪市中心部



大阪ビジネスパーク(OBP)



7. MID芝金杉橋ビル

9. 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にしております。



- 4 - ポートフォリオ一覧



第4期末時点

| 用途 | 地域 | 物件番号 | 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) (注3) | PML値 (%) (注4) |
|-----------|---|---|----------------------|-------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------|---------------------|
| オフィスビル | 大阪圏 | 1 | ツイン21 (注5) | 大阪市中央区 | 平成18年8月 | 68,700 | 43.6 | 昭和61年3月 | 82,401.40 | 3.5 |
| | | 2 | 松下IMPビル | 大阪市中央区 | 平成18年8月 | 24,600 | 15.6 | 平成2年2月 平成15年11月増築 | 36,748.11 | 3.2 |
| | | 3 | 松下電工ビル (注6) | 大阪市中央区 | 平成18年8月 | 7,620 | 4.8 | 昭和49年8月 | 12,684.52 | 7.2 |
| | | 4 | 御堂筋MIDビル (注7) | 大阪市中央区 | 平成18年8月 平成19年10月 | 8,290 | 5.3 | 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 | 2.1 | 平成2年10月 | 4,278.35 | 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 |
| | | 12 | 北浜MIDビル | 大阪市中央区 | 平成20年4月 | 10,800 | 6.9 | 平成20年2月 | 10,189.50 | 3.0 |
| | | 首都圏、並びに大阪圏を除く 政令指定都市及び それに準ずる主要都市 | 7 | 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 |
| 小計 | | | | | | 128,740 | 81.7 | | 172,614.71 | |
| 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 |
| | 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 | 千葉県 習志野市 | 平成18年8月 | 26,100 | 16.6 | 平成15年9月 平成19年12月増築 | 101,210.44 | 4.0 |
| | 小計 | | | | | | 28,880 | 18.3 | | 110,796.70 |
| 合計 | | | | | | 157,620 | 100.0 | | 283,411.41 | 2.8 |

- 「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20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、御堂筋MIDビル及び東野田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。
- 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20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。
- 松下電工ビルは平成20年1月に耐震補強工事を完了しており、PML値は当該工事完了後に算定された値を記載しております。
- 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日ならびに平成20年1月30日に(仮称)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。
- 京橋MIDビルは、平成20年4月17日に譲渡を完了しております。

第4期末時点

| 用途 | 地域 | 物件番号 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) (注1) | 第3期末算定 価額(百万円) (注3) | 第4期末貸借対照表 計上額(百万円) (注2) | 第4期末算定 価額(百万円) (注3) | 取得価格から 第4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 | 70,900 | 69,085 | 70,900 | 3.2% | 森井総合鑑定株式会社 | |
| | | 2 | 松下IMPビル | 24,600 | 24,800 | 24,359 | 24,800 | 0.8% | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| | | 3 | 松下電工ビル | 7,620 | 7,620 | 7,637 | 7,620 | — | 森井総合鑑定株式会社 | |
| | | 4 | 御堂筋MIDビル (注5)(注6) | 8,290 | 9,410 | 8,353 | 10,900 | 31.5% | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| | | 5 | 東野田MIDビル | 2,300 | 2,360 | 2,279 | 2,300 | — | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| | | 10 | MID今橋ビル | 3,270 | 3,280 | 3,390 | 3,280 | 0.3% | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| | | 11 | MID御堂筋瓦町ビル | 2,000 | 2,070 | 2,050 | 2,010 | 0.5% | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| | | 12 | 北浜MIDビル | 10,800 | — | 11,074 | 10,800 | — | 財団法人日本不動産研究所 | |
| | 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 | 7 | MID芝金杉橋ビル | 1,160 | 1,260 | 1,160 | 1,280 | 10.3% | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| | | | 小計 | | 128,740 | 121,700 | 129,392 | 133,890 | 4.0% | |
| | オフィスビル以外 | 大阪圏 | 8 | コナミスポーツクラブ京橋 | 2,780 | 2,850 | 2,742 | 2,860 | 2.9% | 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 | 26,200 | 25,972 | 26,200 | 0.4% | 大和不動産鑑定株式会社 |
| | | 小計 | | 28,880 | 29,050 | 28,714 | 29,060 | 0.6% | | |
| 合計 | | | | 157,620 | 150,750 | 158,107 | 162,950 | 3.4% | | |

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、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20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。
- 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4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3期末算定価額及び第4期末算定価額については、御堂筋MIDビル隣接土地を一体として評価しております。
- 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日ならび平成20年1月30日に(仮称)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 - 大口テナントの概要

第4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) |
|---------------------|--------|------------------|---------------|------------------------|-------------------------|
| 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 | 101,210.44 | 36.5% |
| 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 | 41,471.52 | 14.9% |
| 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 | 5.8% |
| 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% |
| 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% |
| 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 | 2.0% |
| 株式会社熊谷組(注3) | 建設業 | 東野田MIDビル | - | 5,098.10 | 1.8% |
| 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 | 1.6% |
| 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% |
| 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23年6月30日 | 3,773.39 | 1.4% |
| 合 計 | | | | 204,251.56 | 73.6% |

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。

- 4 - 第4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、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 (注4) |
|----------------------------|-----------|-----------|---------|--------------------|------------------|-----------|----------------------|------------------|---------|------------|-----------------|
| 運用日数 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 | 68 |
| 賃料 | 2,160,466 | 751,594 | 261,534 | - | - | 41,986 | - | 726,004 | 84,514 | 43,665 | 48,848 |
| 共益費 | 638,472 | 319,824 | 52,680 | - | - | - | - | - | 27,027 | 17,609 | 17,294 |
| 駐車場収入 | 89,310 | 49,560 | 4,320 | - | - | 2,160 | - | - | 10,370 | 1,940 | 3,359 |
| 賃貸事業収入 | 2,888,248 | 1,120,979 | 318,534 | - | - | 44,146 | - | 726,004 | 121,913 | 63,214 | 69,503 |
| 水光熱費収入 | 164,747 | 107,752 | 30,192 | - | - | - | - | - | 8,540 | 4,393 | 6,944 |
| 解約違約金 | - | 38 | - | - | - | - | - | - | - | 9,565 | - |
| その他収入 | 12,376 | 9,153 | 1,987 | - | - | 210 | - | - | 279 | 62 | 368 |
| その他賃貸事業収入 | 177,123 | 116,943 | 32,179 | - | - | 210 | - | - | 8,819 | 14,021 | 7,313 |
| 賃貸事業収益 | 3,065,372 | 1,237,923 | 350,713 | - | - | 44,356 | - | 726,004 | 130,732 | 77,236 | 76,816 |
| 管理業務費 | 355,614 | 194,690 | 53,906 | - | - | 3,129 | - | 11,601 | 17,727 | 9,074 | 12,126 |
| 支払手数料 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 水道光熱費 | 249,182 | 145,480 | 34,949 | - | - | - | - | - | 10,005 | 4,753 | 6,429 |
| 公租公課 | 238,538 | 147,702 | 17,913 | - | - | 6,739 | - | 64,001 | 7,476 | 3,299 | - |
| 損害保険料 | 12,231 | 6,626 | 1,112 | - | - | 365 | - | 4,896 | 602 | 315 | 391 |
| 修繕費 | 123,532 | 89,112 | 36,991 | - | - | 21,004 | - | - | 8,784 | 6,881 | - |
| その他賃貸事業費用 | 17,517 | 8,291 | 354 | - | - | 36 | - | - | - | - | - |
| 賃貸事業費用 | 996,616 | 591,905 | 145,227 | - | - | 31,273 | - | 80,498 | 44,596 | 24,324 | 18,947 |
| NOI(-) | 2,068,756 | 646,017 | 205,486 | 125,877 | 76,131 | 13,083 | 81,896 | 645,505 | 86,136 | 52,912 | 57,869 |
| NOI利回り(取得価格ベース) (年間ベース) | 6.0% | 5.3% | 5.4% | 3.0% | 6.6% | 2.3% | 5.9% | 4.9% | 5.3% | 5.3% | 2.9% |
| 減価償却費 | 400,888 | 227,769 | 37,637 | 27,833 | 12,823 | 5,926 | 18,833 | 113,606 | 20,527 | 11,815 | 19,142 |
| 除却損失 | 18,659 | - | - | - | - | - | - | - | 338 | - | - |
| 賃貸事業利益 | 1,649,208 | 418,248 | 167,849 | 98,044 | 63,307 | 7,156 | 63,063 | 531,899 | 65,270 | 41,096 | 38,726 |
| 資本的支出 | 612,699 | 102,438 | 46,900 | 9,580 | - | - | 358 | - | 17,447 | 1,605 | 1,100 |

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。
4. 北浜MIDビルについては平成20年4月24日に取得しているため、運用日数は68日となっております。

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: 82,401.40m²
- 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: 36,748.11m²
- 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

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
- 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し、地下鉄・京阪北浜駅からも至近の優れた交通利便性
- 平成20年2月新築の物件
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な高スペックビル

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: 16,186.37m²
- 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
- 平成19年10月に隣接土地(188.36m²)を取得し、ビルと一体運用を行うことで収益力UPを企図
- 低層階改修と新規テナント誘致を推進中

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74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

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

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: 4,278.35m²
- 建築時期: 平成2年10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

(仮称)桜通MIDビル 物件概要

| 物件概要(注) | |
|---------|--|
| 所在地 | 名古屋市中区丸の内三丁目2314番他 |
| 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月下旬竣工予定 |
| 用途 | 事務所 |
| 構造 | 鉄骨造、地上13階、塔屋1階 |
| 面積 | 土地 1,663.09㎡ |
| | 建物 14,875㎡(延床面積) 9,909.75㎡(賃貸可能面積) |

注：
現時点における計画概要の内容を表示しており、将来変更となる可能性があります。

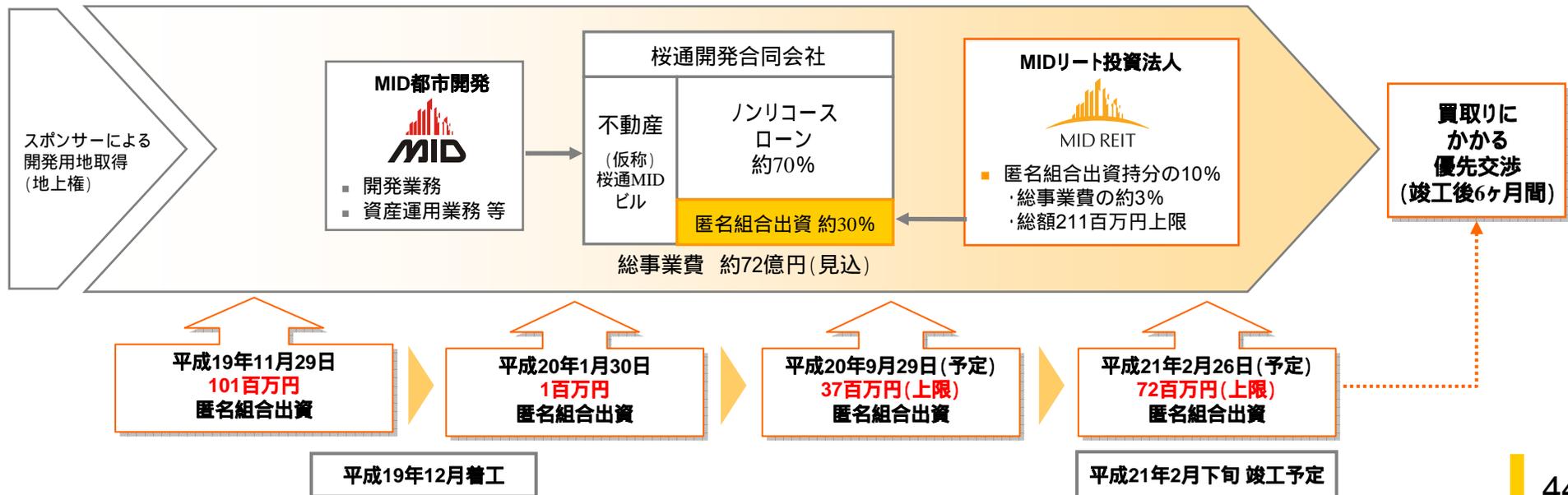


(外観イメージパース)



(案内図)

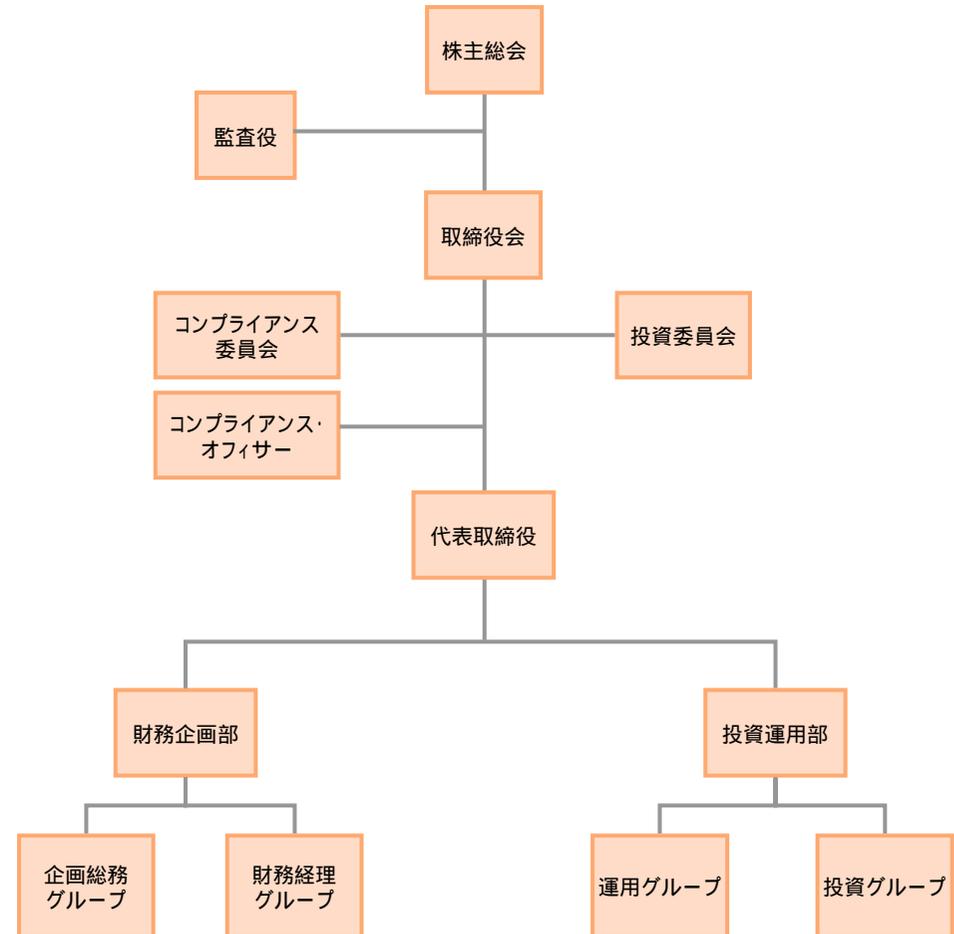
匿名組合出資スケジュール及びスキーム



- 5 資産運用会社の概要

| 会社概要 (平成20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 (100%) | |
| 役員数 | 25名 (うち派遣社員4名) | |
| 役員 | 代表取締役社長 | 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 |
| | 非常勤取締役 | 飯嶋 紀行 |
| | 非常勤監査役 | 齋藤 裕孝 |
| 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) | |

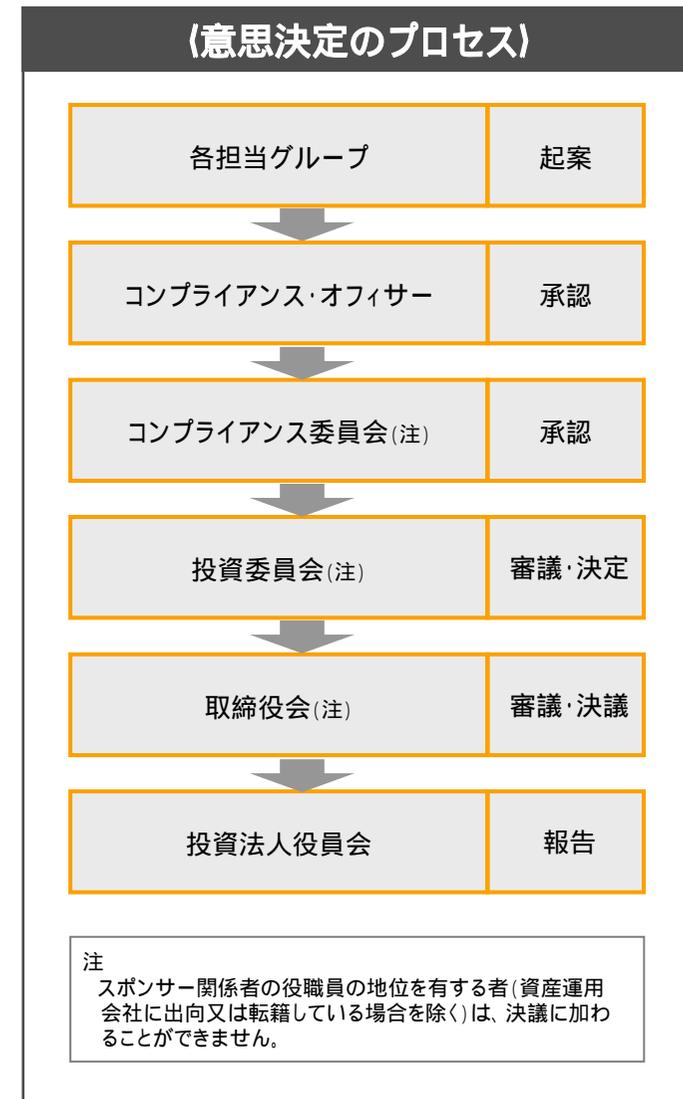
組織図



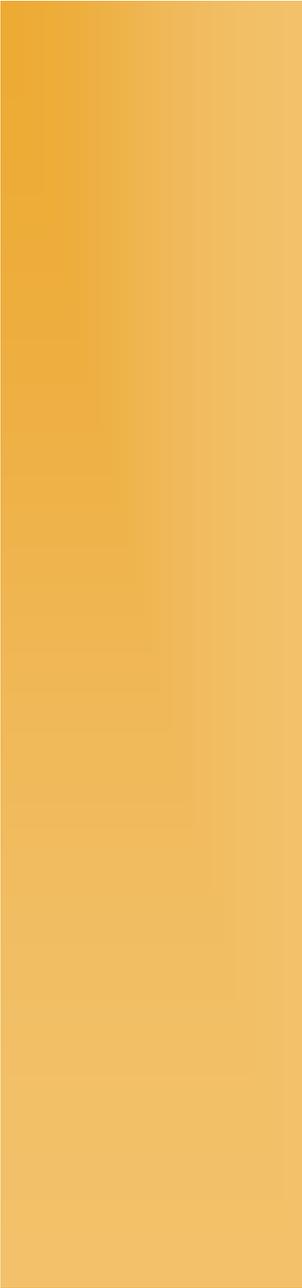
- 6 スポンサー関係者との利益相反取引ルール

| 〈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) 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 | |

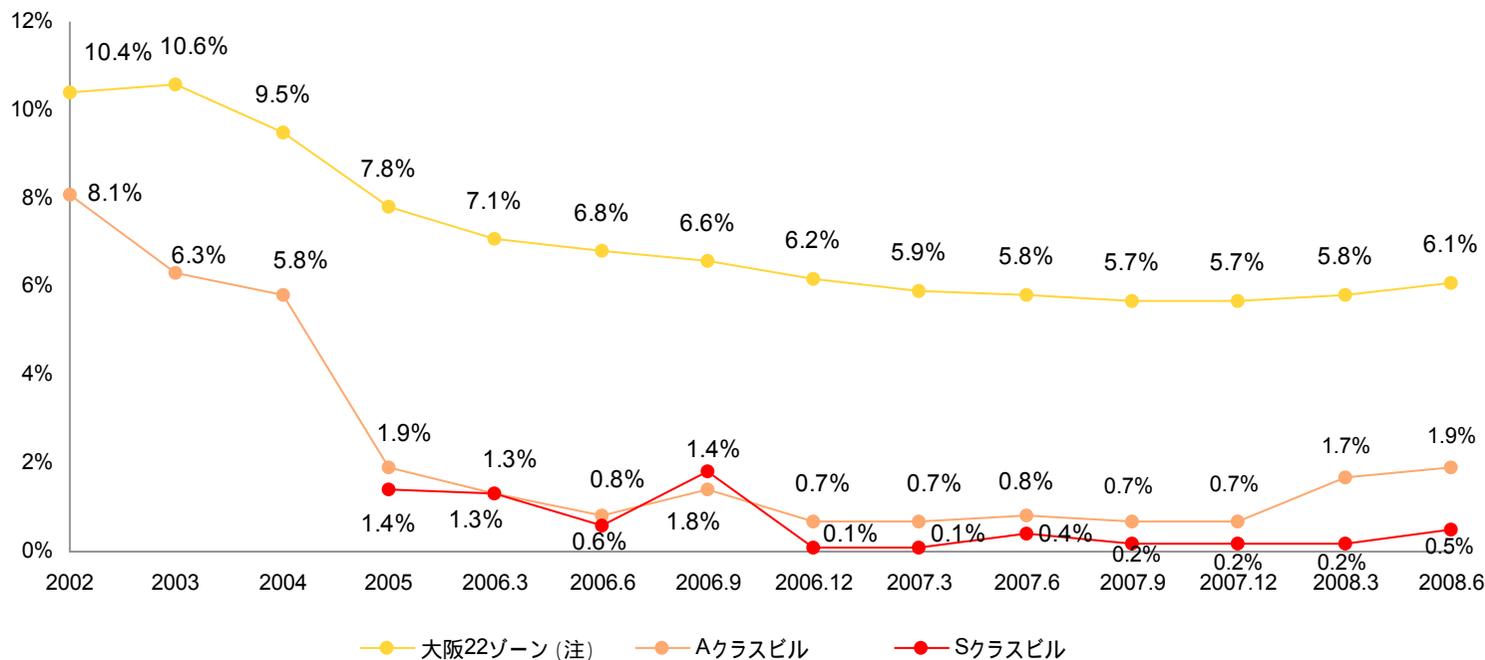


スポンサー関係者との取引については、厳格な取引基準とチェック体制を構築



-7. 大阪圏のオフィス市況データ等

大阪市・大阪A・Sクラスビル 空室率推移



| | Aクラスビル対象基準 | Sクラスビル対象基準 |
|--------|---|---|
| 地域 | 大阪市中心部・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(2008年6月期)～西日本版～」

- 7 - オフィスビル 新規供給について(1)

2008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) |
|-----------------------|----------------------------------|-------|------------------|-----------------|
| 2008年 | 36,500 (120,500) | 1 | 本町 | 1,000 (3,400) |
| | | 2 | 新大阪 | 4,200 (13,900) |
| | | 3 | 北浜 | 3,100 (10,300) |
| | | 4 | 堺筋本町 | 4,000 (13,200) |
| | | 5 | 淀屋橋 | 7,600 (25,200) |
| | | 6 | 新大阪 | 1,000 (3,200) |
| | | 7 | 梅田 | 9,100 (30,200) |
| | | 8 | 堺筋本町 | 2,500 (8,100) |
| | | 9 | 肥後橋 | 2,100 (6,800) |
| | | 10 | 新大阪 | 1,900 (6,200) |
| 2009年 | 57,300 (189,200) (貸床面積未定物件除く) | 11 | 淀屋橋 | 3,600 (11,900) |
| | | 12 | 梅田 | 2,300 (7,600) |
| | | 13 | 新大阪 | 1,100 (3,500) |
| | | 14 | 堺筋本町 | 1,100 (3,700) |
| | | 15 | 堂島・中之島 | 14,700 (48,400) |
| | | 16 | 本町 | 1,600 (5,300) |
| | | 17 | 本町 | 2,200 (7,300) |
| | | 18 | なんば | 11,800 (39,100) |
| | | 19 | 堺筋本町 | 1,900 (6,300) |
| | | 20 | 肥後橋 | 8,500 (28,100) |
| | | 21 | 淀屋橋 | 4,900 (16,100) |
| | | 22 | 本町 | 3,600 (11,900) |
| | | 24 | 肥後橋 | 未定 |
| | | 2010年 | 49,400 (163,400) | 25 |
| 26 | 堂島・中之島 | | | 4,500 (14,900) |
| 27 | 堺筋本町 | | | 3,100 (10,100) |
| 28 | 本町 | | | 2,400 (8,000) |
| 29 | 本町 | | | 4,900 (16,300) |
| 30 | 梅田 | | | 21,000 (69,400) |
| 31 | 梅田 | | | 10,000 (33,100) |
| 32 | 本町 | | | 3,400 (11,100) |
| 33 | 梅田 | | | 6,800 (22,400) |
| 2011年 | 58,200 (192,100) (貸床面積未定物件除く) | | | 34 |
| | | 35 | 梅田 | 22,000 (72,700) |
| | | 36 | 新大阪 | 3,000 (9,900) |
| | | 37 | 梅田 | 未定 |
| 2012年以降 (時期未定物件含む) | 47,200 (155,900) (貸床面積未定物件除く) | 38 | 堂島・中之島 | 8,400 (27,800) |
| | | 39 | 堂島・中之島 | 20,000 (66,100) |
| | | 40 | 堂島・中之島 | 未定 |
| | | 41 | 天王寺 | 18,800 (62,000) |
| | | 42 | 堂島・中之島 | 未定 |
| | | 43 | 淀屋橋 | 未定 |
| | | 44 | 堺筋本町 | 未定 |

スポンサー(MID都市開発)による 開発予定物件

開発予定の物件



(外観イメージ)

肥後橋MIDビル

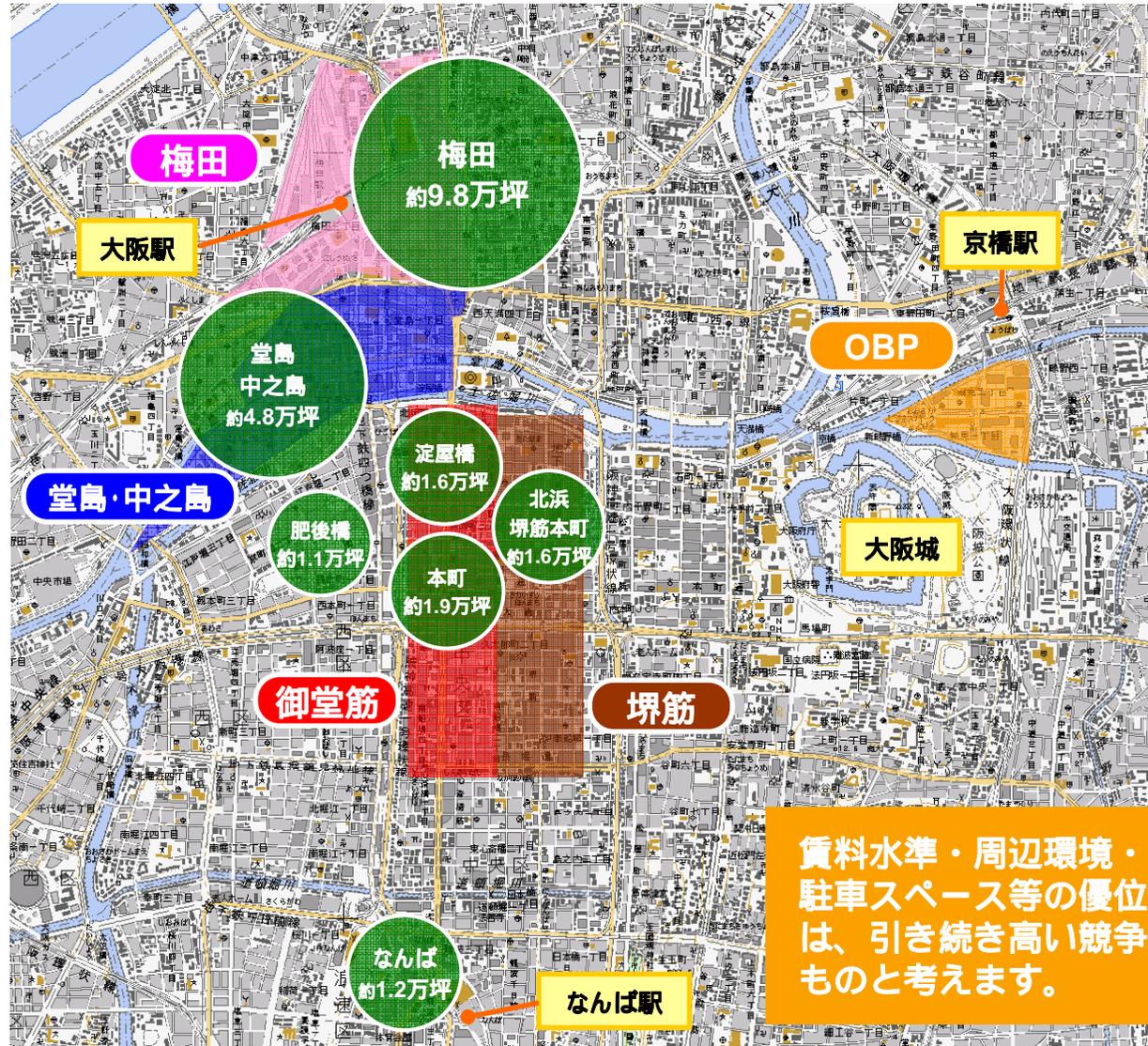
所在地:
大阪市西区江戸堀
延床面積:
6,761.85m²
階数:
地上11階、地下1階
竣工:
2009年12月(予定)

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。



2008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.49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:2008年4月1日現在)

()内は前回調査時(調査時点:2007年10月1日現在)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 | 4.0% (3.8%) | 3.5% (3.5%) |
| 東京 日本橋周辺 | 4.3% (4.3%) | 4.0% (4.0%) |
| 名古屋 名駅周辺 | 5.0% (5.0%) | 4.7% (4.7%) |
| 大阪 御堂筋沿い | 5.0% (5.0%) | 4.6% (4.5%) |
| 福岡 天神地区 | 5.5% (5.3%) | 5.0% (5.0%) |

出所:(財)日本不動産研究所「第18回不動産投資家調査」(2008年4月現在)より



(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