



# MIDリート投資法人 第1期 決算説明資料

(平成18年6月1日～平成18年12月31日)

MIDリートマネジメント株式会社





# 目次



<b>I. MID REITの特徴</b>		<b>IV. 成長戦略</b>		<b>VII. Appendix</b>	
MID REIT の特徴	4	1. スポンサーとの協働		1. 投資口価格の推移	35
<b>II. 決算ハイライト</b>		①MIDグループにおけるREITの位置づけ	16	2. 投資主の状況	36
①上場日(平成18年8月29日) 以降のトラックレコード	6	②スポンサーとの協働 ～MID今橋ビルにおける取り組み事例	17	3. ポートフォリオの状況	
②第1期決算ハイライト	7	③MID都市開発株式会社の概要	18	①ポートフォリオマップ	38
③財務指標・決算指標	8	④エートス・グループの概要	19	②ポートフォリオ一覧	39
④損益計算書	9	2. 内部成長		③期末算定価格	40
⑤貸借対照表	10	①第1期の成果－稼働率の向上	21	④大口テナントの概要	41
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	11	②第2期以降の課題－ 賃料改定への取り組み	22	⑤第1期物件別収支	42
<b>III. 業績予想</b>		③その他取り組み	23	⑥組入物件	43
第2期及び第3期の 運用状況の予想	13	3. 外部成長		4. 資産運用会社の概要	47
		①今期の実績	25	5. 大阪圏のオフィス市況データ等	
		②今後の戦略	26	①オフィスビル 空室率の推移	49
		<b>V. 財務戦略</b>		②オフィスビル 賃料水準の推移、見通し	50
		財務の状況－借入金の状況①	28	③オフィスビル 新規供給について	51
		財務の状況－借入金の状況②	29	④オフィスビル 今後の需給分析	53
		<b>VI. ガバナンス体制</b>		⑤物件売買マーケット市況感	54
		1. ガバナンス体制	31	⑥災害リスク	55
		2. 資産運用会社のコンプライアンス体制	32	⑦投資家等の展望	56
		3. スポンサー関係者との 利益相反取引ルール	33	※お問い合わせ先／留意事項	57



# **I. MID REITの特徴**

---

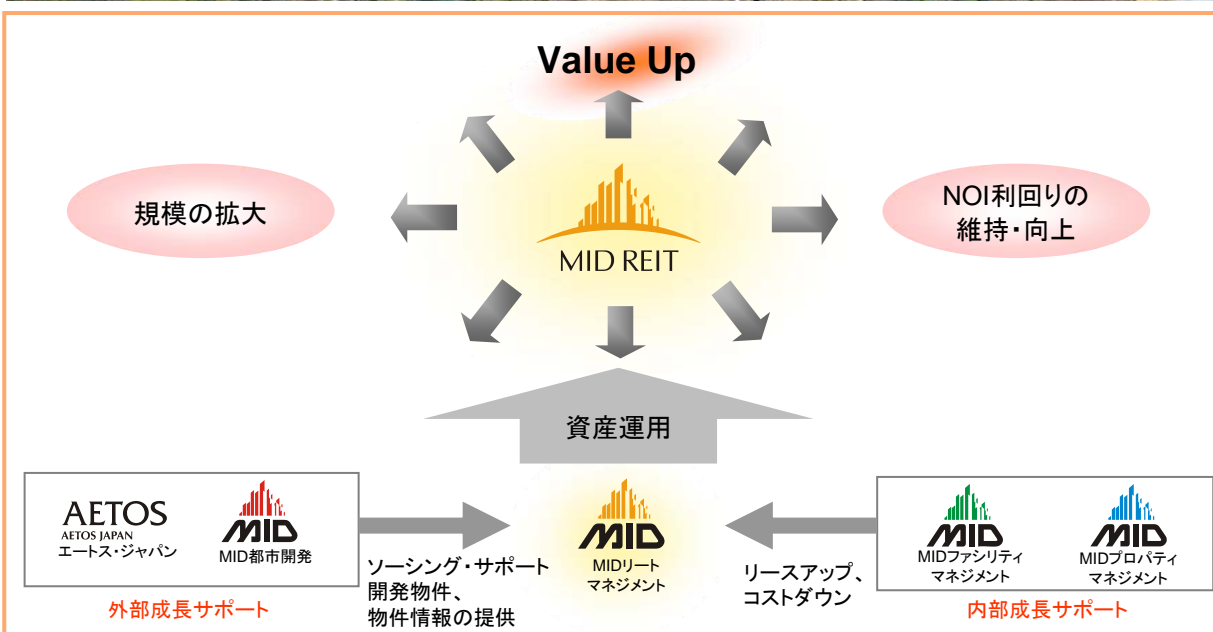
大阪圏・オフィスビル  
重点型リート

- 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





## Ⅱ. 決算ハイライト

---

## Ⅱ-① 上場日(平成18年8月29日)以降のトラックレコード

		第1期 (平成18年6月1日～平成18年12月31日)	第2期(注1) (平成19年1月1日～平成19年6月30日)
1	分配金 (p.13参照)	H18.8.29 第1期分配金予想 8,495円 第2期分配金予想 12,809円	第1期分配金 9,951円 (予想比17.1%増)  H19.1.30公表 第2期分配金予想の修正 13,540円 (前回予想比5.7%増)
2	成長実績 (成長戦略については p.14～26参照)	外部成長 (p.24-26参照)	H18.8.31 当初9物件 取得 ポートフォリオ計: 1,464億円
		内部成長 (p.20-23参照)	H18.8.31 当初9物件取得時 稼働率 98.6%
		組入物件の詳細データは p.38-46参照	
			H18.12月末 稼働率 99.2%
3	財務戦略 (p.27-29参照)	H18.8.31 ローン調達額613億円 (内400億円につき金利固定化実施)	H18.12月末 LTV 36.9%  H19.1.22 R&I発行体格付取得 A(安定的)
4	時価総額 (投資口価格の推移についてはp.35参照)	H18.8.29 上場時 891億円	H18.9.26 第三者割当実施後 938億円(注2)
			H18.12.29 945億円
			H19.2.16 1,160億円

注:

- 1 第2期については平成19年2月16日迄の情報を記載しています。
- 2 上場時の公募に伴い実施したものです。

## Ⅱ-② 第1期決算ハイライト

	第1期実績 (平成18年6月1日～ 平成18年12月31日)	第1期予想 平成18年8月29日発表	差異	
実質運用日数	123日	123日	—	
営業収益	4,129百万円	4,111百万円	18百万円	<p>&lt; 主な内訳 &gt;</p> <p>賃料収入及び稼働率の上昇</p>
営業利益	2,385百万円	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 修繕費の削減 ▲14百万円</li> </ul>
経常利益	1,829百万円	1,609百万円	220百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 支払金利の修正 ▲109百万円</li> </ul>
当期純利益	1,827百万円	1,607百万円	220百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 公開関連費用の修正 ▲46百万円</li> </ul>
1口当たり分配金	9,951円	8,495円	1,456円	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 当期未処分利益の増加 1,162円</li> <li>■ 発行予定投資口数の減少 (189,200口→183,625口)の効果 294円</li> </ul>

## II-③ 財務指標・決算指標

指標	第1期実績 (平成18年6月1日～ 平成18年12月31日)	備考
実質運用日数	123日	—
賃貸NOI	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2)	4,861百万円 (4,323百万円)	
賃貸NOI利回り(年間ベース)	6.6% (5.9%)	賃貸NOI(年換算)／期末保有物件取得価格合計
ファンズ・フロム・オペレーション(FFO)	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2)	3,530百万円 (2,992百万円)	
1口当たりFFO	12,957円 (10,982円)	FFO／期末発行済投資口数
通期換算 (注2)	19,225円 (16,295円)	
総資産経常利益率(ROA)	3.3%	経常利益額[年換算]／(期首総資産額(注3)+期末総資産額)／2
純資産当期純利益率(ROE)	6.0%	当期純利益金額[年換算]／(期首純資産額(注3)+期末純資産額)／2
1口当たり純資産額	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)	36.9%	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)	9.9倍	金利償却前当期純利益／支払利息
プライス・ブックバリュエーション・レシオ(PBR)	1.03倍	投資口価格(12月29日終値)／1口あたり純資産額
プライス・アーニング・レシオ(PER)	17.4倍	投資口価格(12月29日終値)／1口あたり純利益額
FFO倍率	13.3倍	投資口価格(12月29日終値)／1口あたりFFO

注:

- ( )内は当初取得9物件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(実質運用日数123日)、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で換算しています。
- 実質的に運用を開始した当初9物件取得時(H18.8.31)における総資産額、純資産額としています。



## II-④ 損益計算書

### ■ 損益計算書

(単位:千円)

区 分	第1期 (平成18年 6月 1日～平成18年12月31日)		
			百分比 (%)
1. 営業収益			
賃貸事業収入	3,890,090		
その他賃貸事業収入	239,851	4,129,941	100.0
2. 営業費用			
賃貸事業費用	1,405,284		
資産運用報酬	293,679		
資産保管委託報酬	2,000		
一般事務委託報酬	16,296		
役員報酬	12,600		
その他営業費用	14,933	1,744,795	42.2
<b>営業利益</b>		<b>2,385,146</b>	<b>57.8</b>
3. 営業外収益			
受取利息	131	131	0.0
4. 営業外費用			
支払利息	266,799		
融資関連費用	49,910		
創業費償却	17,155		
新投資口発行費	95,812		
新投資口公開関連費用	118,269		
その他営業外費用	8,136	556,085	13.5
<b>経常利益</b>		<b>1,829,193</b>	<b>44.3</b>
税引前当期純利益		1,829,193	44.3
法人税、住民税及び事業税	1,975		
法人税等調整額	△40	1,935	0.1
<b>当期純利益</b>		<b>1,827,257</b>	<b>44.2</b>
当期未処分利益		1,827,257	

### 賃貸事業収入 内訳

(単位:千円)

賃貸料	3,082,142
共益費	701,836
駐車場収入	106,111

### 賃貸事業費用 内訳

(単位:千円)

管理業務費	447,733
水道光熱費	321,101
損害保険料	12,353
修繕費	41,097
減価償却費	552,094
公租公課	0 (注1)
その他賃貸事業費用	30,904

注:

- 1 当初取得9物件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。

## II-⑤ 貸借対照表

■ 貸借対照表

(単位:千円)

区 分	第1期 (平成18年12月31日現在)		構成比 (%)
(資産の部)			
I 流動資産			
現金及び預金		9,651,314	
信託現金及び信託預金		6,602,045	
営業未収入金		210,921	
未収消費税等		2,284,362	
前払費用		29,880	
繰延税金資産		40	
<b>流動資産合計</b>		<b>18,778,565</b>	<b>11.3</b>
II 固定資産			
1.有形固定資産			
信託建物	47,536,817		
減価償却累計額	△551,747	46,985,069	
信託工具器具及び備品	4,179		
減価償却累計額	△331	3,847	
信託土地		100,233,860	
有形固定資産合計		147,222,777	88.5
2.無形固定資産			
ソフトウェア		1,466	
無形固定資産合計		1,466	0.0
3.投資その他資産			
差入敷金保証金		10,000	
長期前払費用		256,027	
投資その他資産合計		266,027	0.2
<b>固定資産合計</b>		<b>147,490,271</b>	<b>88.7</b>
<b>資産合計</b>		<b>166,268,837</b>	<b>100.0</b>

(単位:千円)

区 分	第1期 (平成18年12月31日現在)		構成比 (%)
(負債の部)			
I 流動負債			
営業未払金		220,200	
未払金		373,341	
未払費用		4,422	
未払法人税等		1,949	
前受金		730,943	
その他流動負債		280,329	
<b>流動負債合計</b>		<b>1,611,186</b>	<b>1.0</b>
II 固定負債			
長期借入金		61,300,000	
預り敷金保証金		8,513,761	
信託預り敷金保証金		2,644,017	
<b>固定負債合計</b>		<b>72,457,779</b>	<b>43.5</b>
<b>負債合計</b>		<b>74,068,965</b>	<b>44.5</b>
(純資産の部)			
I 投資主資本			
1.出資総額		90,372,613	54.4
2.剰余金			
当期未処分利益		1,827,257	
剰余金合計		1,827,257	1.1
投資主資本合計		92,199,871	55.5
<b>純資産合計</b>		<b>92,199,871</b>	<b>55.5</b>
<b>負債・純資産合計</b>		<b>166,268,837</b>	<b>100.0</b>

内 期中発生の資本的支出 81,667千円  
(物件別詳細はp.42参照)

## II-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1期 (平成18年6月1日～ 平成18年12月31日)
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,241,202</b>
税引前当期純利益	1,829,193
減価償却費	552,094
長期前払費用償却額	29,272
新投資口発行費償却額	95,812
受取利息	△131
支払利息	266,799
営業未収入金の増加・減少額	△210,921
未収消費税等の増加・減少額	△2,284,362
営業未払金の増加・減少額	220,200
前受金の増加・減少額	730,943
前払費用の増加・減少額	△29,880
長期前払費用の支払額	△285,300
その他	589,754
小 計	1,503,473
利息の受取額	131
利息の支払額	△262,376
法人税等の支払額	△26
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△138,627,424</b>
信託有形固定資産の取得による支出	△147,730,470
無形固定資産の取得による支出	△1,600
差入敷金保証金の支出	△10,000
預り敷金保証金の収入	8,542,097
信託預り敷金保証金の収入	8,440,057
預り敷金保証金の支出	△8,686
信託預り敷金保証金の支出	△5,796,040
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出	△2,062,781
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>151,576,801</b>
長期借入金の借入による収入	61,300,000
新投資口の発行による収入	90,372,613
新投資口発行費の支出	△95,812
<b>IV 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	<b>14,190,578</b>
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>—</b>
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>14,190,578</b>

### ■金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

区 分	第1期 (平成18年6月1日～ 平成18年12月31日)
<b>I 当期末処分利益</b>	<b>1,827,257,944</b>
<b>II 分配金の額</b>	<b>1,827,252,375</b>
(投資口1口当たりの分配金の額)	9,951
<b>III 次期繰越利益</b>	<b>5,569</b>



## Ⅲ. 業績予想

---

## 第2期及び第3期の運用状況の予想

科目	第1期実績 (平成18年6月1日～ 平成18年12月31日)	(参考) 第1期実績 通期換算(注1)
実質運用日数	123日	
営業収益	4,129百万円	6,127百万円
経常利益	1,829百万円	2,714百万円
当期純利益	1,827百万円	2,711百万円
1口当たり分配金	9,951円	14,764円

第2期予想 (平成19年1月1日～ 平成19年6月30日)	第3期予想 (平成19年7月1日～ 平成19年12月31日)
181日	184日
6,129百万円	6,173百万円
2,487百万円	2,231百万円
2,486百万円	2,229百万円
13,540円	12,143円

### 前提と要因

注:

- 1 第1期実績/123日×365日/2
- 2 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口としています。
- 3 上記予想は一定の条件の下に平成19年2月22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、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。

MID今橋ビル稼働期間  
89日

■修繕費増加  
第1期実績 第2期想定  
41百万円 → 203百万円

■固定資産税・都市計画税の  
期間費用計上額  
285百万円

MID今橋ビル稼働期間  
184日

■季節変動による水道光熱費の増加  
第2期想定 第3期想定  
439百万円 → 547百万円

■固定資産税・都市計画税の  
期間費用計上額  
571百万円



## IV. 成長戦略

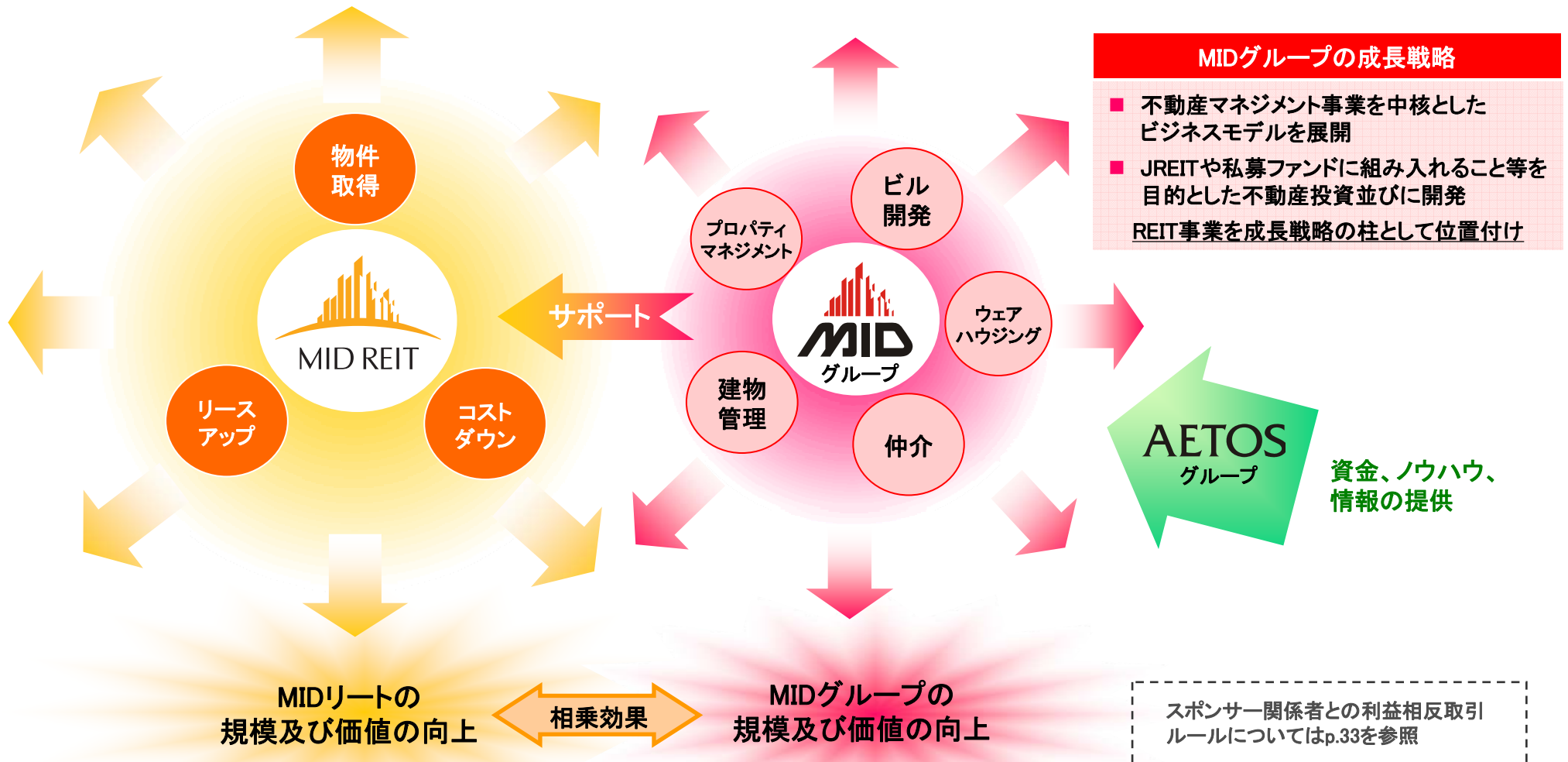
---



## IV-1. スポンサーとの協働

---

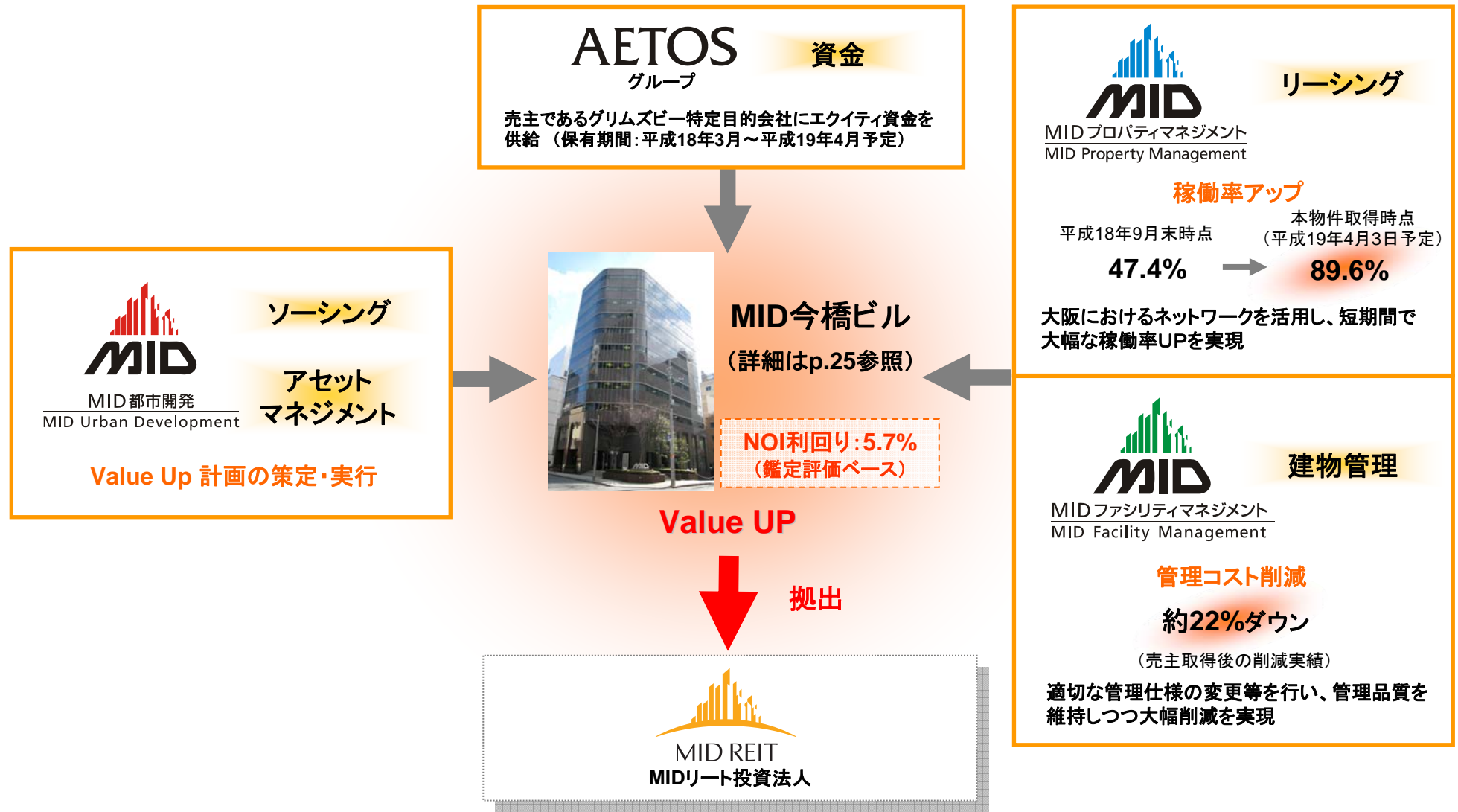
# IV-1-① MIDグループにおけるREITの位置づけ



MIDグループによるMIDリートへのサポートに強いインセンティブが働くビジネスモデル



## IV-1-② スポンサーとの協働 ～ MID今橋ビルにおける取り組み事例



グループの総合力を結集し、短期間でバリューアップを実現 ⇒ 優良な物件を適正価格でREITに抛出

# IV-1-③ MID都市開発株式会社の概要

## MID都市開発株式会社

- 所在地： 大阪市北区堂島浜1-4-4
- 資本金： 75億円
- 役職員数： 858名  
(グループ会社含む, 2006年12月末日現在)
- 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



### 開発プロジェクト



(完成予想図)

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

### AM受託物件

- 開発物件
- ソーシング物件



河越ビル  
[大阪市中央区] ●



真辺道修町ビル  
[大阪市中央区] ●



MID京橋ビル  
[大阪市都島区]



守口MIDビル  
[大阪府守口市] ●



心斎橋MIDビル  
[大阪市中央区] ●



和歌山MIDビル  
[和歌山市] ●



九条MIDビル  
[京都市] ●



MID北三条ビル  
[札幌市] ●



広島MIDビル  
[広島市] ●



福岡MIDビル  
[福岡市] ●

注: 上記物件はいずれも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。

## IV-1-④ エートス・グループの概要

■ エートス・キャピタル・エルエルシー  
(1999年設立、代表ジェームス・オルウィン)は、  
ニューヨークに本拠を有する投資顧問会社です。

■ エートス・ジャパン・エルエルシーは、  
エートス・キャピタルの子会社として設立され、  
エートス・キャピタル・アジアファンド(ACA Fund)の  
運用を行っています。

### Aetos Japan, LLC

- 設立: 2001年
- 所在地: (本店) 1209 Orange Street,  
Wilmington, New Castle,  
Delaware, U.S.A.  
(支店) 東京都港区愛宕二丁目5番1号  
愛宕グリーンヒルズ  
MORIタワー24階
- 運用実績: <1号ファンド>  
投資総額およそ3,600億円規模  
2005年3月投資完了  
  
<2号ファンド>  
投資総額およそ1兆円規模  
2005年9月エクイティ募集完了

### エートス・グループの投資実績(一部)



畜産会館ビル  
[東京都中央区]  
(売却済)



プラザミカドビル  
[東京都港区]  
(売却済)



新和ビル  
[東京都新宿区]  
(売却済)



大阪駅前第3ビル  
[大阪市北区]  
(区分所有)



大阪駅前第4ビル  
[大阪市北区]  
(区分所有)



大阪大林ビル  
[大阪市中央区]

注:上記物件はいずれも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。



## IV-2. 内部成長

---

## IV-2-① 第1期の成果－稼働率の向上

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡)	平成18年8月末稼働率 (%)	平成18年12月末稼働率 (%)	差異 (ポイント)
オフィスビル	大阪圏	1	ツイン21	82,475.86	98.5	98.7	+0.2
		2	松下IMPビル	36,836.49	94.1	97.3	+3.2
		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	-
	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	5,175.77	93.7	95.9	+2.2
		7	MID芝金杉橋ビル	1,989.27	100.0	100.0	-
小計				160,446.38	97.7	98.6	+0.9
オフィスビル以外	大阪圏	8	コナミスポーツクラブ京橋	9,586.26	100.0	100.0	-
	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	9	イオン津田沼ショッピングセンター	101,542.52	100.0	100.0	-
	小計				111,128.78	100.0	100.0
合計				271,575.16	98.6	99.2	+0.6

### < 稼働率向上の内訳 >

- 新規入居  
1,593㎡ (482坪)
  - 既存テナント増床  
309㎡ (93坪)
  - 解約  
▲437㎡ (132坪)
  - 既存テナントの減床  
0㎡ (0坪)
- 貸床面積の増加**  
1,465㎡ (443坪)

低いターンオーバー率

プロパティマネジメント会社との連携による  
新規テナントの誘致と既存テナントの館内増床ニーズの掘り起こし等による稼働率向上を達成

## IV-2-② 第2期以降の課題－賃料改定への取り組み

### 第1期末時点の賃貸借契約の状況(賃料ベース)

物件名称		平成20年12月末までに更新される契約		平成21年1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	27.7%	5.5%	72.3%
	店舗	82.0%	23.7%	18.0%
松下IMPビル	事務所	56.4%	2.8%	43.6%
	店舗	47.9%	12.8%	52.1%
松下電工ビル		—	—	100%
御堂筋MIDビル		—	—	100%
東野田MIDビル		—	—	100%
京橋MIDビル		100%	22.8%	—
MID芝金杉橋ビル		100%	100%	—
コナミスポーツクラブ京橋		—	—	100%
イオン津田沼ショッピングセンター		—	—	100%

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18年12月末時点の大手仲介会社等へのヒアリングをもとに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。
- 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20年12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。

### イベント等による施設の活性化 — ツイン21アトリウムにおける取り組み事例



TV番組収録



クリスマスコンサート



“アトリウム・ジャック”広告

### 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、京橋MIDビル
- 実施期間：  
平成18年12月1日～平成18年12月25日  
(報告書受領日：平成19年1月31日)
- サンプル数：  
168テナント
- 調査実施機関：  
株式会社アド電通大阪  
株式会社電通リサーチ

#### 調査結果—CSI(注1)の水準 (抜粋)

因子	CSI
周辺環境のよさ	74.4点
管理スタッフのマナー	72.0点
F M対応の迅速さ	72.0点
清掃・清潔性	71.2点
P M対応のよさ	67.5点
管理センター運営のよさ	64.9点

因子	CSI
安全対策	61.9点
ビルとしてのパフォーマンス性	58.2点
共用部分の充実	53.6点
複合ビルとしての充実	49.7点

問題点の把握

適切な設備投資、サービスの改善、商業施設の活性化に向けたアクションプラン策定に着手

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。



## IV-3. 外部成長

---



# IV-3-① 今期の実績



## 第1期取得物件



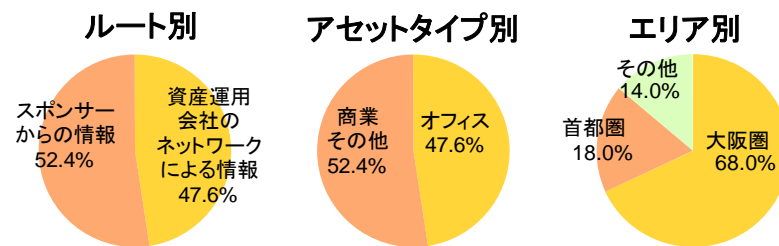
## 新規取得に向けた第1期の活動状況

物件情報件数 **338件**

■ うち検討件数 **15件**

■ うち取得決定件数 **1件**

### 物件情報件数の内訳



### 第2期取得予定物件



#### MID今橋ビル

- 所在地: 大阪府中央区今橋
- 用途: オフィスビル
- 延床面積: 7,482㎡
- 取得価格: 3,270百万円
- 取得予定日: 平成19年4月3日
- NOI利回り: 5.7% (鑑定評価ベース)

## IV-3-② 今後の戦略

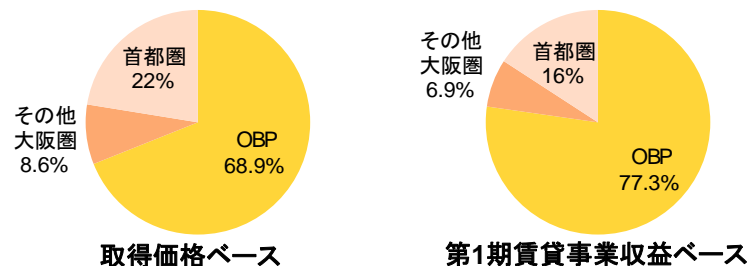
### 課題

- 「OBP」一極集中の緩和
- 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を目指す

### <参考:第1期期末時点のOBPへの集中度合>



EPSの長期安定的な成長を目指す

### LTV余力を活用した外部成長イメージ (注1)

#### ■LTV変動による取得可能物件総額と分配金への影響のシミュレーション

財務方針上の上限LTV 原則60%

第1期期末LTV 36.9%

■ CASE: 巡航状態と想定するLTV:40%台

デット調達 約300億円(LTV46.5%)

OBP以外における新規物件の取得余力  
(約300億円)

分配金寄与額: 約1,600~2,000円/口

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: 5.0~5.5%を想定  
 ・NOI: 15~16.5億円/年  
 ・分配可能額: 6~7.5億円/年

MID今橋ビル取得に充当  
33億円

#### 投資法人B/S (イメージ)

新規取得  
約300億円

新規借入  
約300億円

固定資産  
1,475億円

借入金  
613億円

流動資産  
188億円

純資産  
922億円

敷金・保証金  
112億円

その他  
16億円

(内 敷金リース 85億円)

注1 あくまで平成18年12月末時点の財務状況に基づき、LTV余力を活用して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。



## V. 財務戰略

---

## V 財務の状況－借入金の状況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	
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	0.763%	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	1.292%	—	—	—	—

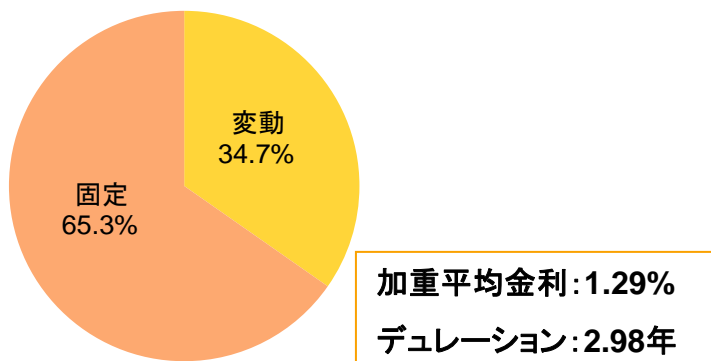
- 注:
- 1 平均利率は期中の加重平均を小数第4位で四捨五入して記載しております。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しております。
  - 2 タームローン(2年)、タームローン(3年)、タームローン(4年)の借入は記載された銀行による協調融資です。
  - 3 タームローン(3年)、タームローン(4年)は金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。
  - 4 資金用途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

### 極度ローン

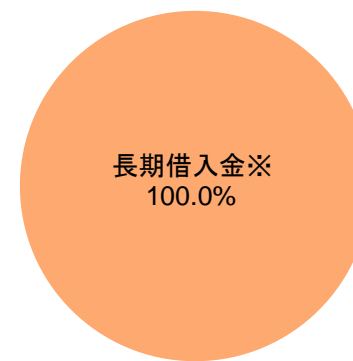
種別	借入先	借入極度額	借入可能期間	資金用途
極度ローン基本契約	みずほコーポレート銀行、住友信託銀行、三井住友銀行、新生銀行	100億円	平成18年8月31日から平成19年8月31日	本投資法人の将来の新規資産取得及びこれに関連する諸費用の支払いに充当

## V 財務の状況－借入金の状況②

### 固定変動比率（平成18年12月末時点）

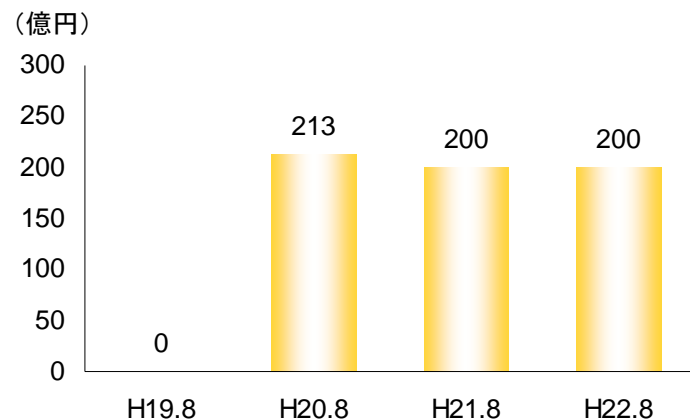


### 長期・短期比率（平成18年12月末時点）



※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18年12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

#### 第2期以降の課題

- 有利子負債の長期固定化及び返済期限の分散を推し進め、金利上昇への抵抗力を備える。
- 資金調達機の機動性を高めるべく無担保化へのシフトを推し進める。



## VI. ガバナンス体制

---

### 資産運用会社の機関運営状況

投資法人第1期（H18.6.1～H18.12.31）			
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	6回	16件	7件
投資委員会	12回	28件	16件
取締役会	12回	47件	27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1期（H18.6.1～H18.12.31）			
投資法人役員会	開催回数	累計決議数	累計報告数
	10回	27件	27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
- 監督役員による業務監査  
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  
資産運用会社社員に対する業務執行状況のヒアリング実施
- 会計監査人との連携  
決算期毎に監査報告会を実施（第1期に関しては平成19年2月5日開催）

極め細かく、透明性・客観性の高いガバナンス体制

### ■ コンプライアンスに対する基本的な考え方

MIDリートマネジメント株式会社は、投資信託委託業者としての社会的責任と使命を十分に認識し、投資法人の資産の運用業務を適正かつ公正に遂行するため、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置づけています。

### ■ 行動指針

MIDリートマネジメント株式会社はMIDリート投資法人の資産運用により、J-REITの健全な発展に貢献することを目指し、公正・透明を旨として、自己責任による内部管理を徹底することを社内の共通認識としています。

MIDリートマネジメント株式会社は、コンプライアンスを単に法令等の遵守とのみ捉えるのではなく、誠実かつ公正な企業活動を遂行することによって企業の持続的な発展を図り、社会的責任を果たしていくこと、またそのための仕組み、意識、姿勢の問題であると捉えています。

### ■ 具体的取り組み

#### ■ コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、社内のコンプライアンス体制を確立し、法令・諸規則その他のルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努め、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行っています。

#### ■ コンプライアンス委員会

法令、諸規程、諸規則その他に係るコンプライアンスの徹底を図ることを目的とし、コンプライアンスにかかる基本的事項および利益相反取引等の重要事項につき審議し、決定を行います。

委員会には、コンプライアンス・オフィサーに加え、運用会社の取締役及び監査役そして、取締役会にて指名された外部専門家がその構成員となっております。審議方法は、議決権を有する委員の3分の2以上が出席(コンプライアンス・オフィサーは必ず出席)し、議決権を有する委員の3分の2以上の賛成があり、かつ外部の専門家が賛成することを要するという決議要件を設けています。

#### ■ コンプライアンス規程と教育

コンプライアンスに関する基本的事項を定める社内規則として「コンプライアンス規程」を設け、その実践計画として「コンプライアンス・プログラム」を策定。さらに、役職員全員に対し、手引書である「コンプライアンス・マニュアル」を配布しています。

また、定期的にコンプライアンス研修を開催(第1期末まで9回実施)、さらに「コンプライアンス・ニュース」(第1期末まで36回配信)を通してコンプライアンスに対する認識を役職員全員に周知徹底しております。



## VI-3 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  
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、決議に加わることができない。

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

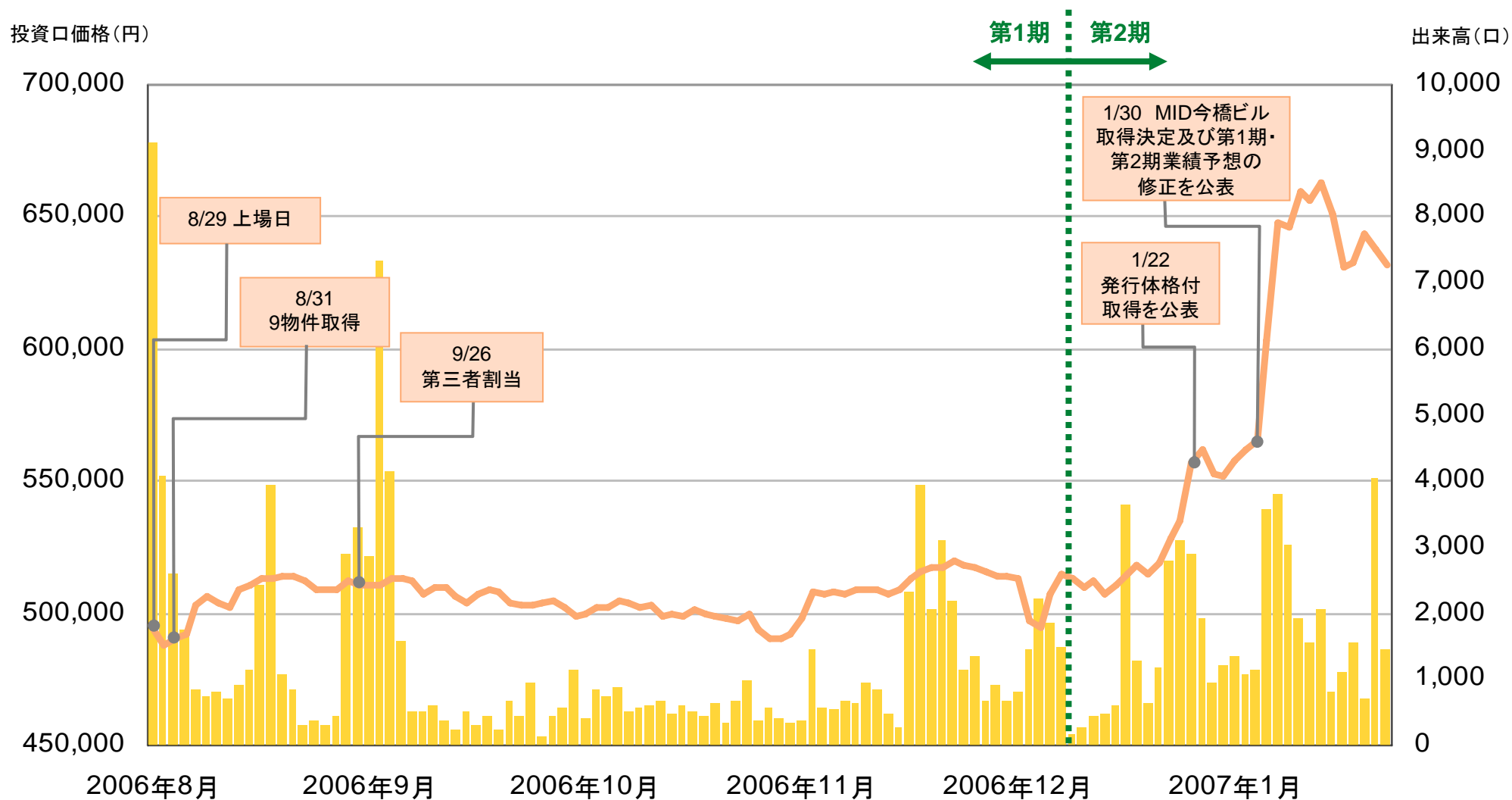


## **VII. Appendix**

---



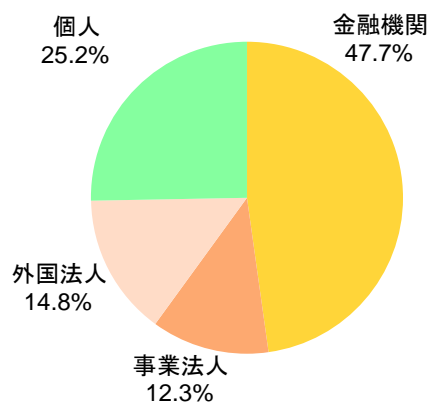
# Ⅶ-1 投資口価格の推移



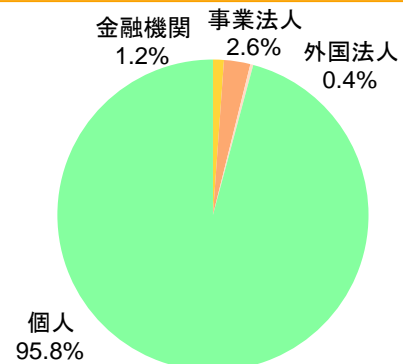
## Ⅶ-2 投資主の状況

### ■ 投資口分布状況（平成18年12月末現在）

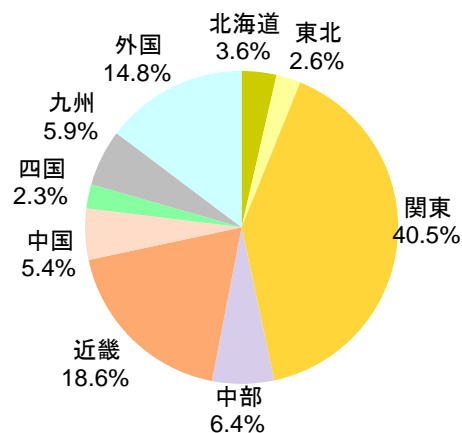
所有者区別投資口数比率



所有者区別投資主数比率



地域別投資口数比率



### ■ 投資主上位10社（平成18年12月末現在）

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の 総数に対する 所有投資口数の 割合(%) (注1)
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	13,521	7.36
MID都市開発株式会社	9,200	5.01
シージーエムエルロンドンエクイティ	9,100	4.96
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	7,716	4.20
株式会社広島銀行	6,837	3.72
株式会社池田銀行	5,950	3.24
モルガンスタンレーアンドカンパニー インク	5,245	2.86
株式会社北洋銀行	4,580	2.49
株式会社親和銀行	3,213	1.75
株式会社常陽銀行	2,940	1.60

注:

1 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を四捨五入しています。



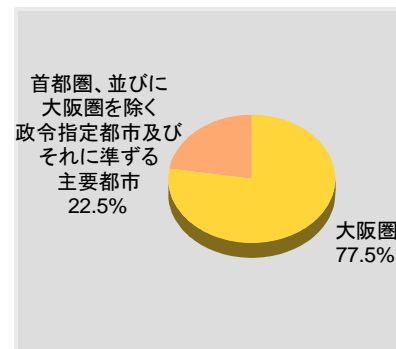
## **VII-3. ポートフォリオの状況**

---

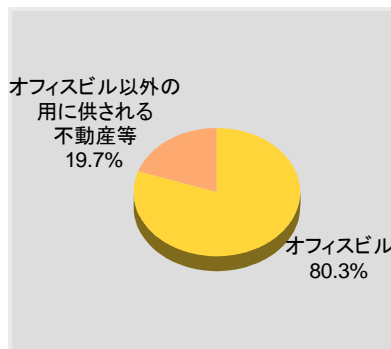
# VII-3-① ポートフォリオマップ

## 第1期末時点ポートフォリオ

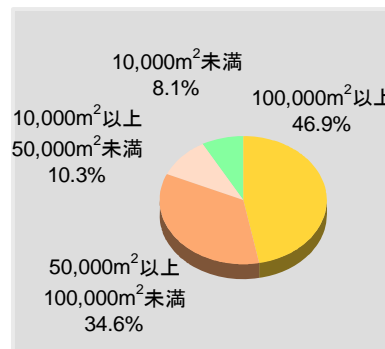
### 地域区分



### 用途区分

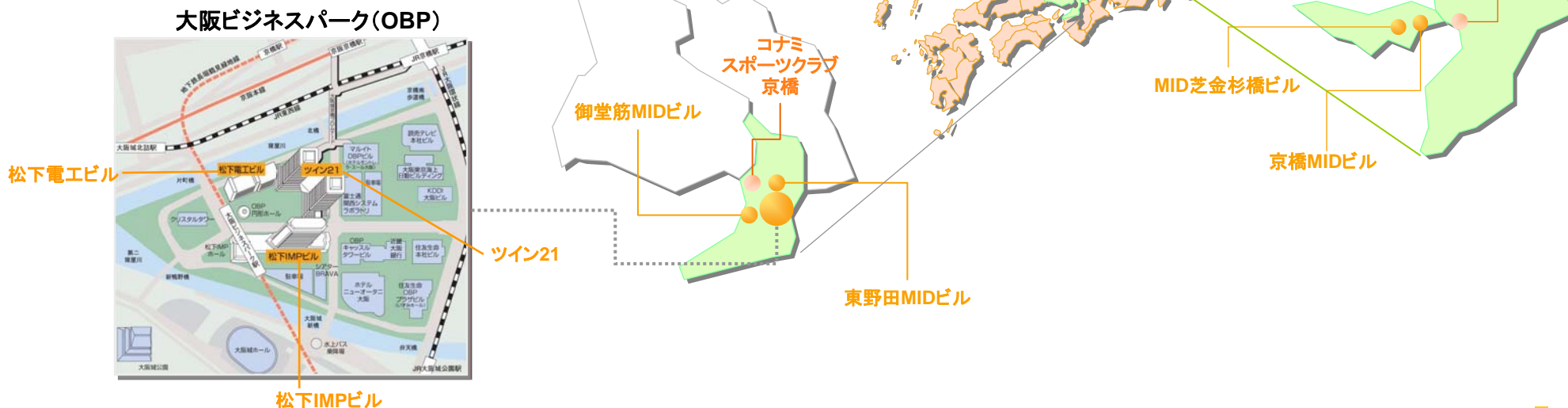


### 規模区分（延床面積）



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いい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため比率の合計は100.0%とはならない場合があります。



## VII-3-② ポートフォリオ一覧



### 第1期末時点

用途	地域	物件 番号	物件名称	所在地	平成18年4月1日を 価格時点とする 鑑定評価額 (百万円)	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 <sup>2</sup> )	PML値 (%) (注3)
オフィス ビル	大阪圏	1	ツイン21 (注4)	大阪市中央区	68,907	68,700	46.9	昭和61年3月	82,475.86	3.2
		2	松下IMPビル	大阪市中央区	24,600	24,600	16.8	平成2年2月 平成15年11月増築	36,836.49	3.0
		3	松下電エビル	大阪市中央区	7,620	7,620	5.2	昭和49年8月	12,684.52	7.0
		4	御堂筋MIDビル	大阪市中央区	7,520	7,500	5.1	昭和55年10月	16,186.37	13.4
		5	東野田MIDビル	大阪市都島区	2,300	2,300	1.6	平成12年2月	5,098.10	6.7
	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	6	京橋MIDビル	東京都中央区	5,690	5,690	3.9	昭和56年5月 昭和57年3月増築	5,175.77	14.7
		7	MID芝金杉橋ビル	東京都港区	1,160	1,160	0.8	平成7年1月	1,989.27	8.8
小計				—	117,797	117,570	80.3	—	160,446.38	—
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	大阪市都島区	2,780	2,780	1.9	平成11年6月	9,586.26	8.9
	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	26,100	26,100	17.8	平成15年9月	101,542.52	6.5
小計				—	28,880	28,880	19.7	—	111,128.78	—
合計				—	146,677	146,450	100.0	—	271,575.16	2.9

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います(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、小数第2位を四捨五入しています。そのため、合計が100.0%にならない場合があります。
- 「PML値」については、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社における地震リスク分析手法の更新に伴い、更新後の評価手法に基づいて平成19年1月に本投資法人の運用資産に係る更新後PML値の報告を受けております。更新後PML値については、平成19年1月30日付け公表の「運用資産の地震リスク分析の結果に関するお知らせ」並びに平成19年2月22日付け公表の「平成18年12月期(平成18年6月1日～平成18年12月31日)決算短信」にてご確認下さい。
- 「ツイン21」については、ツイン21及びツイン21(底地一部)を1物件として記載しています。

## VII-3-③ 期末算定価格

### 第1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)	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	68,995	70,900	3.2	森井総合鑑定株式会社
		2 松下IMPビル	24,600	24,735	25,100	2.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		3 松下電工ビル	7,620	7,656	7,620	0.0	森井総合鑑定株式会社
		4 御堂筋MIDビル	7,500	7,581	8,180	9.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		5 東野田MIDビル	2,300	2,316	2,360	2.6	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	5,753	5,970	4.9	株式会社谷澤総合鑑定所
		7 MID芝金杉橋ビル	1,160	1,174	1,180	1.7	株式会社谷澤総合鑑定所
		<b>小計</b>	<b>117,570</b>	<b>118,213</b>	<b>121,310</b>	<b>3.2</b>	—
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	2,798	2,780	0.0	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	26,210	26,100	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		<b>小計</b>	<b>28,880</b>	<b>29,008</b>	<b>28,880</b>	<b>0.0</b>	—
		<b>合計</b>	<b>146,450</b>	<b>147,222</b>	<b>150,190</b>	<b>2.6</b>	—

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います(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)の合計額から当該資産の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18年12月31日を価格時点とする調査報告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。



## VII-3-④ 大口テナントの概要

### 第1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 <sup>2</sup> )	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	101,542.52	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	40,989.73	15.2%
		松下IMPビル	平成19年3月31日	4,326.51	1.6%
		京橋MIDビル	平成19年3月31日	2,804.00	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	—
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	4.7%
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	3.6%
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%
株式会社熊谷組(注3)	建設業	東野田MIDビル	—	5,098.10	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%
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%
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%
合 計				209,970.99	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います。
- 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います。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、記載していません。

## Ⅶ-3-⑤ 第1期物件別収支



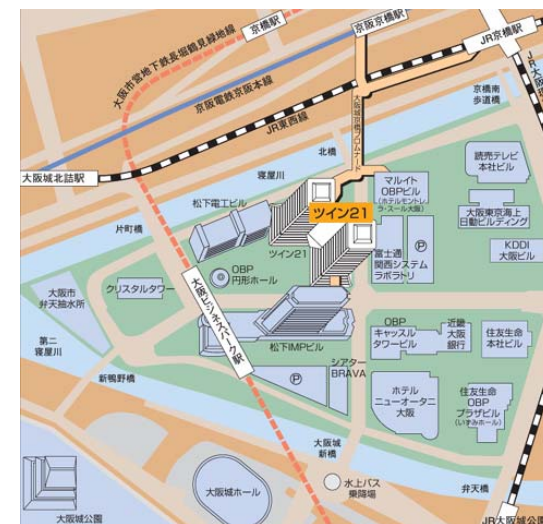
(単位:千円)

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	第1期合計
運用日数(注3)	123日	123日	123日	123日	123日	123日	123日	123日	123日	
稼働率(注4)	98.7%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	95.9%	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%
賃料	1,475,612	525,390	176,301	—	—	111,541	26,690	—	483,870	3,082,142
共益費	440,788	208,239	35,403	—	—	17,405	—	—	—	701,836
駐車場収入	60,020	33,306	2,903	—	—	4,642	1,451	—	—	106,111
賃貸事業収入	1,976,420	766,936	214,607	—	—	133,589	28,142	—	483,870	3,890,090
水光熱費収入	114,343	81,217	21,159	—	—	5,112	—	—	—	221,832
その他収入	9,835	7,054	720	—	—	408	—	—	—	18,018
その他賃貸事業収入	124,178	88,271	21,879	—	—	5,521	—	—	—	239,851
①賃貸事業収益	2,100,599	855,208	236,487	—	—	139,110	28,142	—	483,870	4,129,941
管理業務費	237,867	131,594	32,918	—	—	17,320	959	—	8,160	447,733
支払手数料	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	182,432	105,495	24,486	—	—	8,659	—	—	1,423	321,101
公租公課	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
損害保険料	5,877	3,126	548	—	—	259	101	—	—	12,353
修繕費	15,933	18,799	1,376	—	—	244	—	—	—	41,097
その他賃貸事業費用	17,497	12,676	374	—	—	343	12	—	—	30,904
②賃貸事業費用	459,608	271,692	59,702	—	—	26,827	1,072	—	9,583	853,190
③NOI(①-②)	1,640,991	583,515	176,784	143,042	56,443	112,283	27,069	62,333	474,287	3,276,751
④減価償却費	252,293	147,485	24,201	18,301	8,487	10,155	3,935	12,554	74,679	552,094
⑤賃貸事業利益	1,388,697	436,030	152,582	124,741	47,956	102,127	23,133	49,779	399,607	2,724,657
資本的支出	9,919	44,901	620	3,100	—	23,127	—	—	—	81,667

- 注:
- 1 千円未満は切捨てて表示をしております。
  - 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。但し、当期合計には、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。
  - 3 平成18年12月期の計算期間は平成18年6月1日から平成18年12月31日までの214日ですが、実質的な資産運用日数は平成18年8月31日からの123日です。
  - 4 稼働率は平成18年12月末時点における稼働率を記載しています。

## Ⅶ-3-⑥ 組入物件 Part1

### ツイン21



- 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: 28,163.07m<sup>2</sup>
- 賃貸可能面積: 82,475.86m<sup>2</sup>
- 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

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IMPビル



- 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: 14,968.25m<sup>2</sup>
- 賃貸可能面積: 36,836.49m<sup>2</sup>
- 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



- 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: 3,698.55m<sup>2</sup>
- 賃貸可能面積: 12,684.52m<sup>2</sup>
- 建築時期: 昭和49年8月



- 賃貸可能面積12,000m<sup>2</sup>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

## VII-3-⑥ 組入物件 Part3

### 御堂筋MIDビル



- 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: 1,705.26m<sup>2</sup>
- 賃貸可能面積: 16,186.37m<sup>2</sup>
- 建築時期: 昭和55年10月



- 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

■ 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



- 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: 29,397.03m<sup>2</sup>
- 賃貸可能面積: 101,542.52m<sup>2</sup>
- 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

## Ⅶ-3-⑥ 組入物件 Part4

### 東野田MIDビル



- 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: 1,062.53m<sup>2</sup>
- 賃貸可能面積: 5,098.10m<sup>2</sup>
- 建築時期: 平成12年2月

- 大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「京橋」駅に近接、JR環状線及び京阪電気鉄道京阪本線「京橋」駅からも徒歩圏内に位置

### 京橋MIDビル



- 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: 926.53m<sup>2</sup>
- 賃貸可能面積: 5,175.77m<sup>2</sup>
- 建築時期: 昭和56年5月  
昭和57年3月増築

- 都営浅草線「宝町」駅の南東約50m、区内主要オフィスエリアである京橋エリアに位置
- 「昭和通り」沿いに面し、良好な立地条件

### コナミスポーツクラブ京橋



- 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: 2,339.35m<sup>2</sup>
- 賃貸可能面積: 9,586.26m<sup>2</sup>
- 建築時期: 平成11年6月

- 大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「京橋」駅至近、JR環状線及び京阪電気鉄道京阪本線「京橋」駅より徒歩2分の距離に位置
- スポーツクラブとして集客ポテンシャルが高いエリアに立地

### MID芝金杉橋ビル



- 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: 430.21m<sup>2</sup>
- 賃貸可能面積: 1,989.27m<sup>2</sup>
- 建築時期: 平成7年1月

- 都営浅草線・大江戸線「大門」駅の南方450m、幅員36mの国道15号沿いに位置。交通アクセス・視認性などロケーションは良好
- エリアのオフィス需要は良好

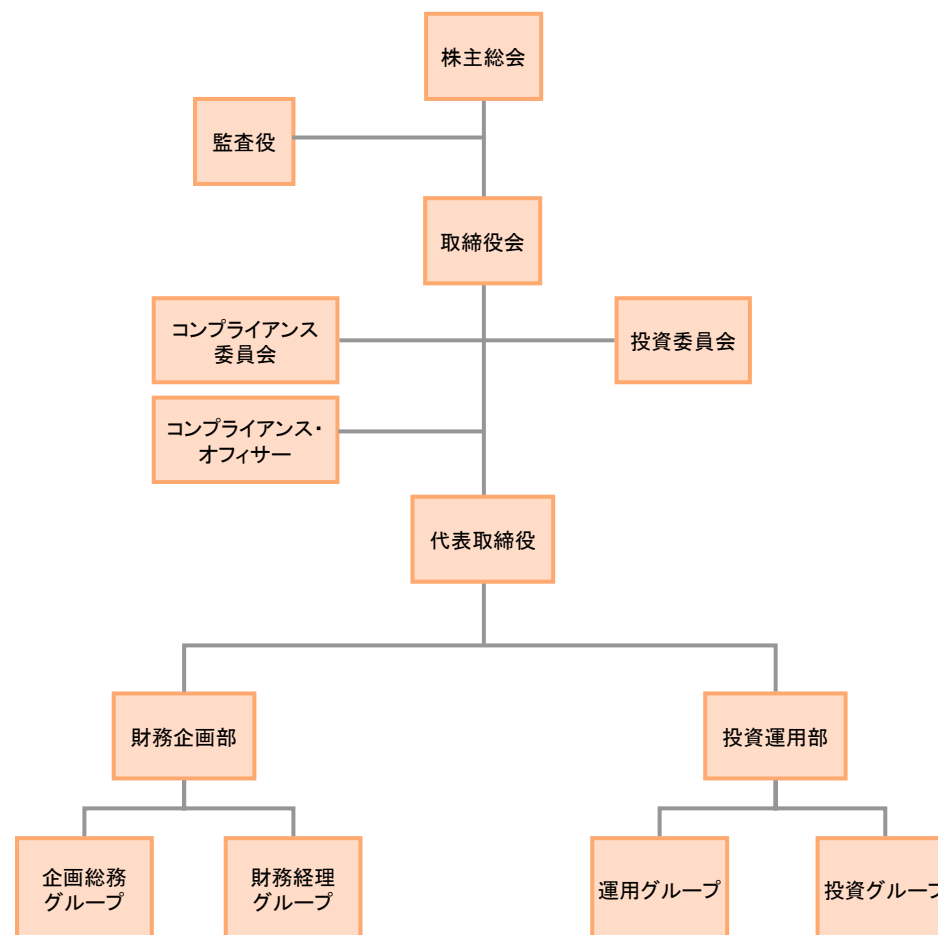
オフィスビル

オフィスビル以外の用に供される不動産等

## VII-4 資産運用会社の概要

会社概要(平成18年12月末時点)	
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	17人
役員	代表取締役社長 神尾 賢司
	取締役 入江 誠之
	取締役 植村 弘
	非常勤取締役 飯嶋 紀行
	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



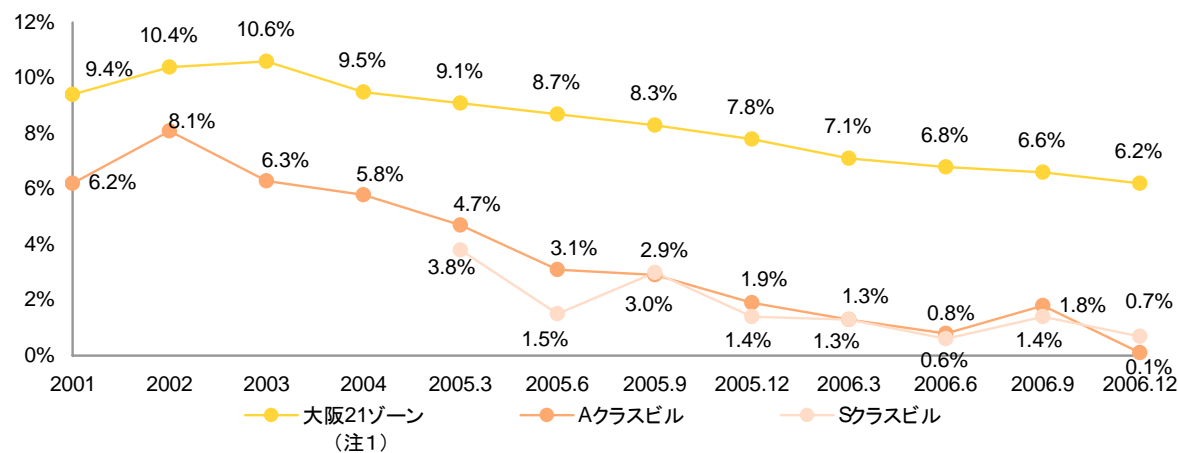
## **VII-5. 大阪圏のオフィス市況データ等**

---



## VII-5-① 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21ゾーン(注1)空室率ランキング]  
(2006年12月期)

ランキング	ゾーン	空室率
1位	OBP	0.8%
2位	堂島・中之島	1.7%
3位	梅田	2.2%
4位	淀屋橋	2.9%
5位	中津	4.6%

	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	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

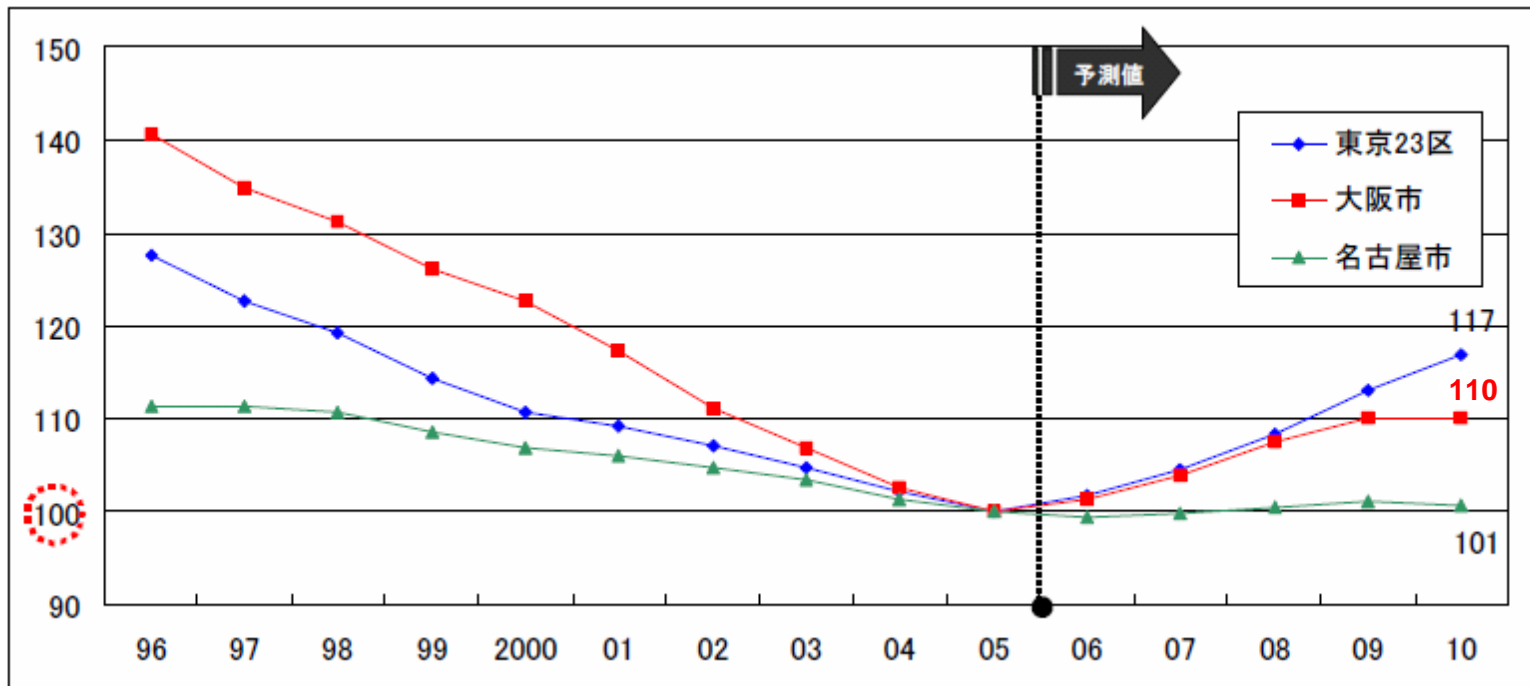
注

1 大阪21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、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(2006年12月期)～近畿版～」(H19.1.9)

## VII-5-② オフィスビル 賃料水準の推移、見通し

### 三大都市圏における賃料指数推移（2005年＝100）



注：賃料指数推移：各年実質賃料【募集賃料＋預託金の運用益（預託金×6%）】について、2005年を100として指数化。

出所：（株）生駒データサービスシステム「3大都市及び中枢都市におけるオフィス市況中期予測2006」（H18.6.21）

■2007年～2012年のオフィスビル新築計画（大阪主要オフィスエリア）

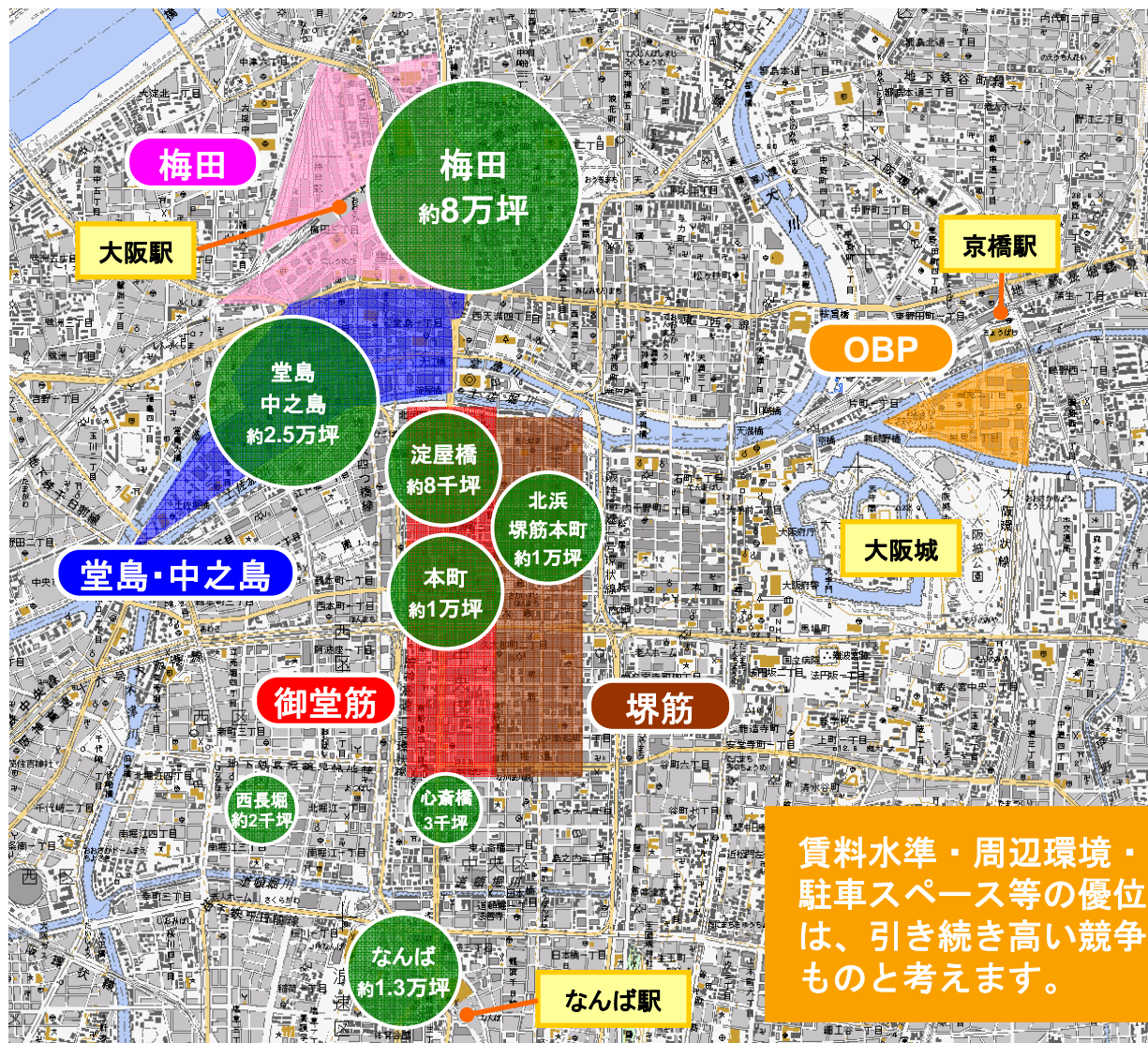
単位：坪、（ ）内はm<sup>2</sup>

竣工年	貸床面積(予定)		エリア	備考
	計			
2007年	23,700	(78,300)	3,100 (10,300)	西長堀
			1,100 (3,500)	新大阪南
			800 (2,800)	新大阪北
			4,000 (13,100)	本町
			1,900 (6,200)	心齋橋
			6,500 (21,600)	梅田
			1,600 (5,200)	堂島・中之島
			4,700 (15,600)	梅田
2008年	30,400	(100,500)	4,200 (13,700)	新大阪北
			3,100 (10,200)	北浜 (仮称)北浜MIDビル
			7,600 (25,200)	淀屋橋
			4,000 (13,200)	堺筋本町
			9,100 (30,200)	梅田
			2,400 (8,000)	堺筋本町
2009年	54,600	(180,400)	14,600 (48,300)	堂島・中之島
			20,800 (68,800)	梅田
			6,400 (21,200)	本町
			12,800 (42,100)	なんば
2010年	10,000	(33,100)	10,000 (33,100)	梅田
2011年	29,200	(96,500)	6,800 (22,400)	梅田
			22,400 (74,100)	梅田
2012年	8,400	(27,800)	8,400 (27,800)	堂島・中之島

出所:MIDリートマネジメント(株)

## VII-5-③ 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～2012年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)

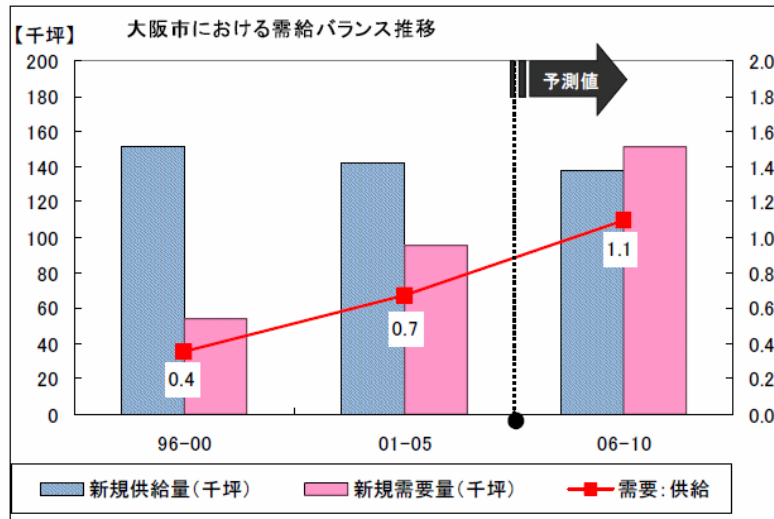


賃料水準・周辺環境・1フロア面積・  
駐車スペース等の優位性を持つOBP  
は、引き続き高い競争力を維持できる  
ものと考えます。

出所: MIDリートマネジメント(株)

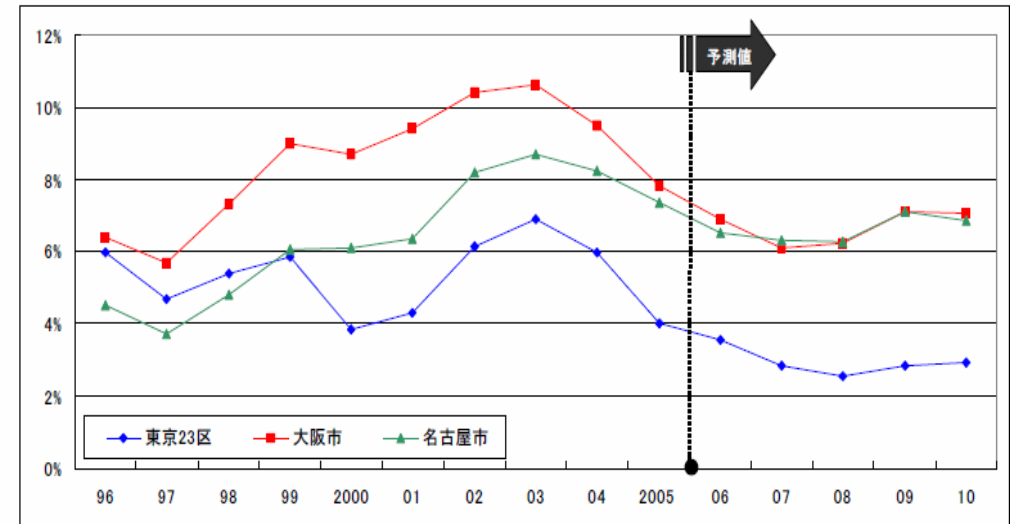
## VII-5-④ オフィスビル 今後の需給分析

### 大阪市における需給バランス推移



- 2006～10年における新規供給量は約14万坪程度である。梅田地区を中心に大型供給の集中が注目される中、都市全体の供給量としては5年間で見た場合には標準的である。都心部大型供給が集中した2003年・04年を含む2001～05年と遜色ない水準となっている。
- 新規需要量は、安定的な経済成長と、優良供給による需要喚起効果により過去10年間と比較しても大きな伸びを見せ、15万坪を上回る水準が予測される。
- 結果として、新規供給量に対する新規需要量の割合は1.1となり、供給分を十分補う需要の伸びとなっている。

### 空室率の推移予測



出所:㈱生駒データサービスシステム「3大都市及び中枢都市におけるオフィス市況中期予測2006」(H18.6.21)

期待利回りと取引利回り

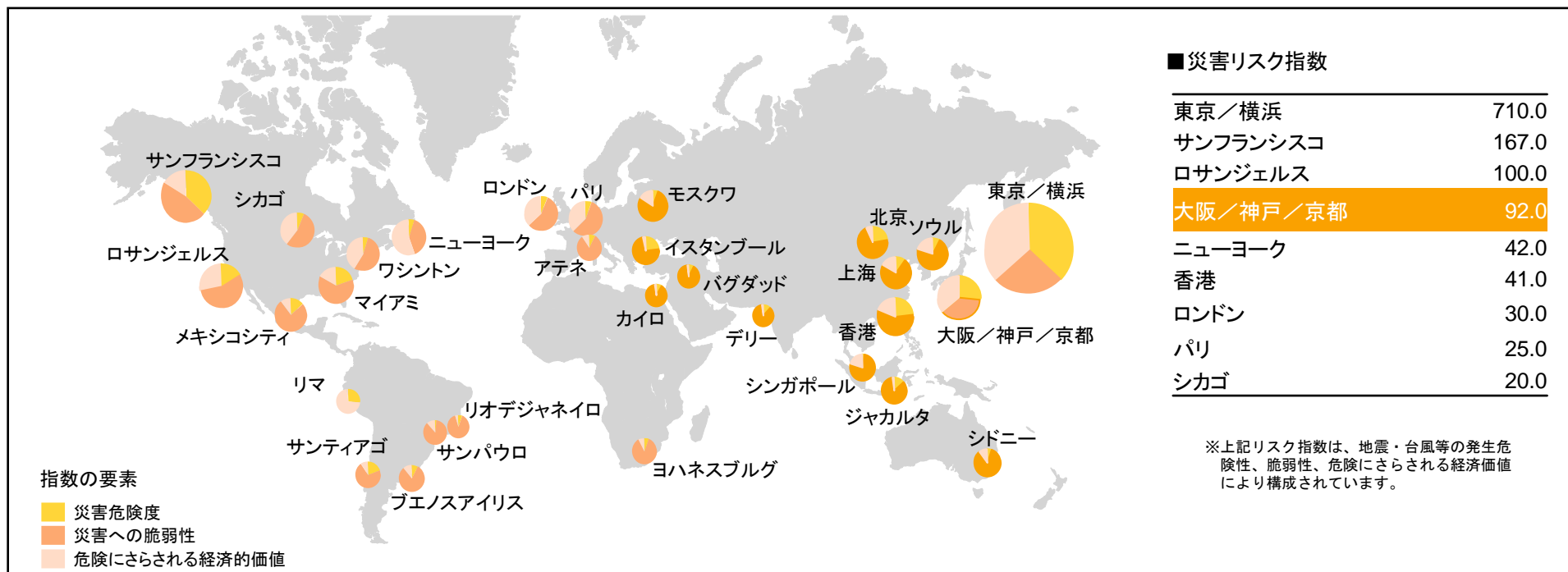
各地区における標準的規模のAクラスビルの期待利回りと取引利回り  
 (調査時点:2006年10月1日現在)

( )内は前回調査時(調査時点:2006年4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	<b>4.5%</b> (4.7%)	<b>4.2%</b> (4.5%)
名古屋 名駅周辺	<b>5.2%</b> (5.5%)	<b>4.9%</b> (5.0%)
大阪 御堂筋沿い	<b>5.3%</b> (5.5%)	<b>4.9%</b> (5.0%)
福岡 天神地区	<b>5.5%</b> (5.8%)	<b>5.2%</b> (5.5%)

出所:(財)日本不動産研究所「第15回不動産投資家調査」(2006年10月現在)より

世界大都市災害リスク指数

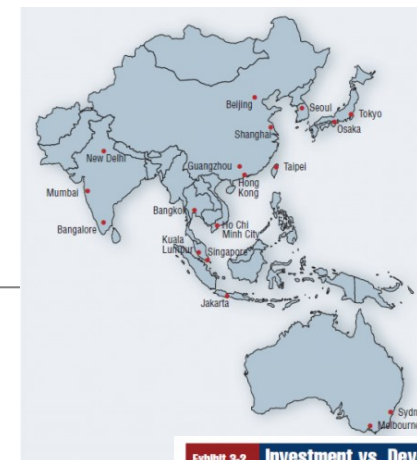


出所：ミュンヘン再保険会社アニュアルレポート(2002年)

## VII-5-⑦ 投資家等の展望

### アジア太平洋19都市の不動産市場調査結果

- レポート：「Emerging Trends,Asia Pacific 2007」
- 主 催：Urban Land Institute (ULI),  
PriceWaterhouseCoopers
- 調査対象：投資銀行、デベロッパー、仲介会社等37社・175名以上



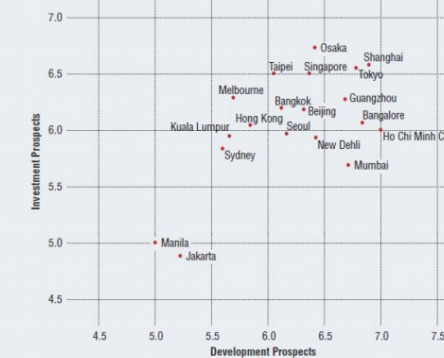
#### 「不動産投資及び開発の観点から魅力ある都市」 アジア太平洋19都市別総合ランキング

順位	都市名
1位	大 阪
2位	上 海
3位	東 京
4位	シンガポール
5位	台 北

工場・流通を筆頭に、  
小売・オフィスの買い選好

賃料上昇傾向を好感

Exhibit 3-2 Investment vs. Development Prospects



Source: Emerging Trends in Real Estate Asia Pacific 2007 survey.  
Note: 5-fair, 6-moderately good, 7-good.

出所:Urban Land Institute (ULI) 及びPriceWaterhouseCoopers 「Emerging Trends,Asia Pacific 2007」

(財)日本不動産研究所「海外不動産市場の動向」(2006.11.16)

アジア太平洋地区における不動産投資・開発の最有望都市は『大阪』



## 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上場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。