

【新規格付け】MIDリート投資法人 証券コード：3227
J-REIT 発行体格付け：A [格付けの方向性：安定的]

格付投資情報センター (R&I) は上記の格付けを公表しました。

【格付け理由】

2006年8月に上場した不動産投資法人 (J-REIT)。保有している資産は9件、1465億円 (取得価格ベース) に上る。大阪圏、オフィスビルに重点を置いた投資を行う。スポンサーはMID都市開発 (前身は松下興産)。

ポートフォリオの構成はオフィスが80%、商業施設が20%。所在地域は大阪市で78%、首都圏で22%を占めている。1件あたりの平均取得価格は163億円、取得価格で加重平均した築年数は約17年である。

現時点のポートフォリオは大阪ビジネスパーク (OBP) に所在する大規模オフィス3件を中核としており、これらの物件のシェアが約69%を占めている。しかし、OBPには複数の大手企業が本社ないし関西拠点として利用するグレードの高い大規模オフィスが集積しており、梅田・心斎橋など大阪の中心地への交通アクセスが良好であることから将来にわたって競争力を維持していくものと予想される。

他のエリアに所在する物件も、その多くは大阪圏および東京圏の立地条件に優れる比較的競争力の高いオフィスまたは商業施設であり、現状のポートフォリオの質は高い。

エリア集中による地震リスクに関しては、現状の個別物件のPML (予想最大損失率) が3~15%、ポートフォリオPMLが2.9%と極めて低い。投資方針としても原則としてPML15%以下、ポートフォリオPMLが10%以下という基準を定めており、この基準をクリアしない物件を取得する場合には地震保険の付保などでリスク軽減を図る方針である。

テナント構成においても上位2テナント (松下電器産業およびイオン) に賃料ベースで合計約45%の集中が認められるが、テナントの信用力がいずれも高いことから当面は大きな懸念材料とならない。また、今後物件の追加取得をしていくことでテナント集中は徐々に改善に向かおう。

外部成長戦略としては、MIDグループおよび同グループに出資するエートス・ジャパンのパイプラインを活用する方針。MIDグループが保有していた優良物件の多くはすでにファンドに組み入れられているものの、新規開発や長年の事業展開で構築したネットワーク活用により一定の投資サポートが期待できる。

有利子負債の総資産に占める比率は、通常時において40%台を目安に運営する方針である。現時点での同比率は37%程度にとどまる。今後、物件の追加取得により負債比率が上昇していく可能性はあるが、レバレッジ水準を意識した投資活動や増資の実行などにより、同比率は前述の範囲に収まるだろう。

R&Iは、会社計画などをもとに独自のLTV (有利子負債とリザーブの無い預かり敷金・保証金をR&Iの物件評価総額で除した値) につき、中期的な推移を予測した。この予測によればR&Iが定義するLTVはおおむね40%台と良好な水準を維持し、高くても50%程度にとどまる見込みである。

現時点で借り入れは、メガバンク・都銀・信託・地銀・損保から成る12の金融機関から全額担保付きで行っており、その他に極度ローン枠100億円を用意している。借り入れの期間は2~4年で、うち3、4年については金利スワップにより返済期日まで固定化している。今後、無担保化、返済期日の分散、投資法人債発行を含む調達手段の多様化などが財務面の課題となつてこよう。

【格付け対象】

発行者：M I Dリート投資法人（証券コード：3227）

名称	格付け	格付けの方向性
発行体格付け	A（新規）	安定的

☆ 発行体格付けとは、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力に対するR&Iの意見で、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務（債券やローンなど）の格付けは、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付けを下回る、または上回ることがある。

●お問い合わせ先 **株式会社 格付投資情報センター S F本部** 〒103-0027 東京都中央区日本橋 1-4-1 日本橋一丁目ビルディング

TEL. 03-3276-3406・3428 FAX. 03-3276-3429 <http://www.r-i.co.jp> E-mail sfdept@r-i.co.jp

格付けは、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務（債券やローンなど）の支払いの確実性（信用力）に対するR&Iの意見を、一定の符号で投資家に投資情報として提供するものであり、債券やコマーシャルペーパーなどの売買・保有を推奨するものではありません。格付けは信頼すべき情報に基づいたR&Iの意見であり、その正確性及び完全性は必ずしも保証されてはいません。格付けは原則として発行者から対価を受領して実施したものです。