



**MIDリート投資法人
業績修正に係る
プレスリリース補足資料**

平成22年4月30日

(資産運用会社)
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。



主要テナント(パナソニック)との 貸室賃貸借契約変更覚書締結

ツイン21パナソニックタワー

- ・契約期間を平成21年4月1日から平成25年3月31日までに変更及び
(原契約における契約期間:平成21年4月1日から平成23年3月31日)
- ・賃料及び共益費の支払いを免除するフロアの設定とその解消に向けた取り組み推進
- ・中途解約の禁止

本投資法人が信託受益権を通じて保有する物件等に係る協定書(大阪ビジネスパークの活用促進及び再開発検討に関する協定書)締結

ツイン21、松下IMPビル、パナソニック電工ビル

- ・締結当事者は、パナソニック・関西電力・MID都市開発・MIDリートマネジメント
- ・MIDリートマネジメントとパナソニックは、パナソニックグループによるパナソニックタワーの一棟使用の継続に向けた活用促進活動を協力して推進
- ・MID都市開発とMIDリートマネジメントはOBPエリアに所在する所有物件の再開発を検討、パナソニックと関西電力は低炭素社会実現をリードする新しい街づくりの観点から商品及び技術提案等を通じて協力

関電エネルギーソリューションとの ユーティリティサービス導入検討に 関する包括的基本合意書を締結

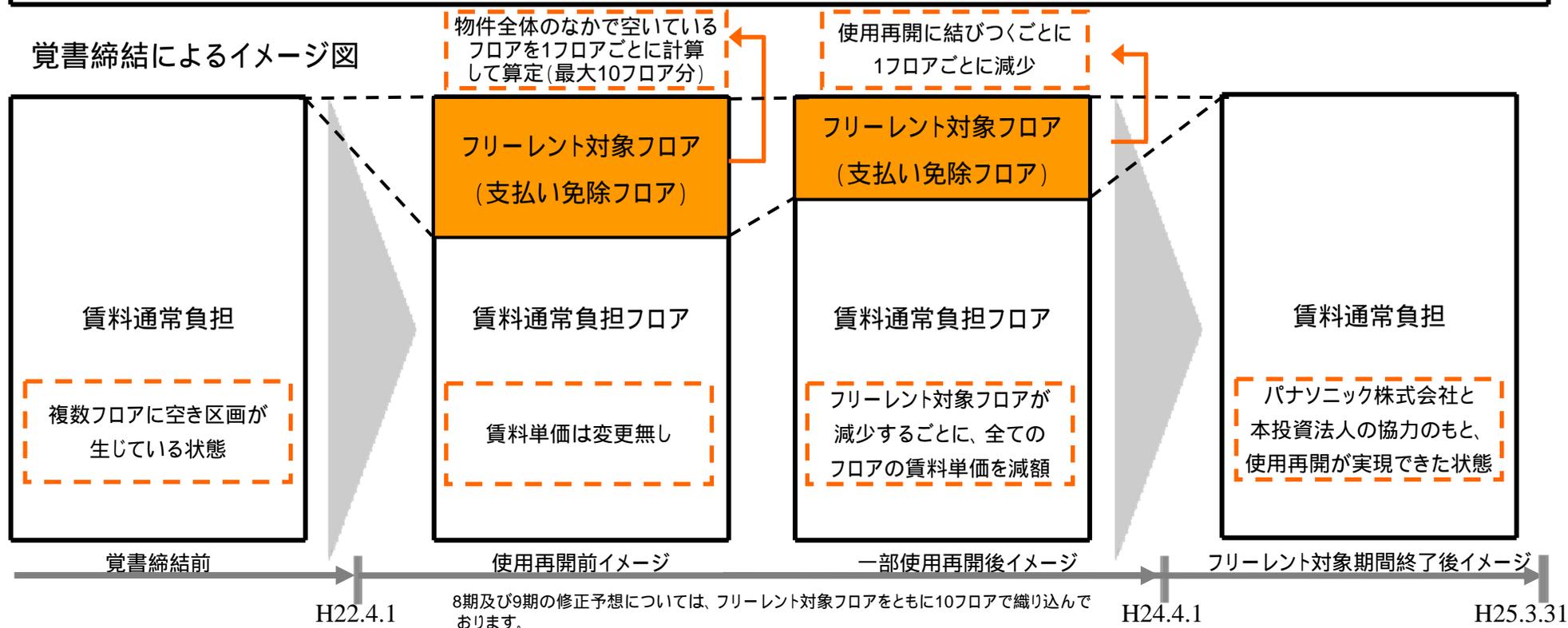
- ・締結当事者は、関電エネルギーソリューション・MIDリートマネジメント
- ・ユーティリティサービス導入に向けた検討を開始
- ・ユーティリティサービスの導入によって期待される効果
最適な設備運用・管理による省エネ・省CO2の実現
関電エネルギーソリューションが設備を保有することにより、将来発生する設備更新コストを長期平準化
資本的支出の減少による必要資金の削減

ツイン21パナソニックタワーの貸室賃貸借契約変更覚書締結について

要旨

- ・38階建、高さ150mのツインタワーのうちの1棟であり、パナソニックに一棟貸している。
- ・貸室賃貸借契約変更覚書締結後も、パナソニックによる一棟使用を継続。
- ・契約期間を平成21年4月1日から平成25年3月31日までに変更。（原契約における契約期間：平成21年4月1日から平成23年3月31日）
- ・中途解約の禁止。
- ・平成22年4月1日から平成24年3月31日までの期間に限り、鍵及びセキュリティカードの返還、照明・空調の不稼働などの一定の条件を全て満たすことが確認でき、本投資法人が認定したフロアにつき賃料及び共益費の支払いを免除するフロアを設定（最大10フロア分）。
- ・賃料及び共益費の支払いを免除するフロアについては、パナソニックと本投資法人が協力して使用再開に向けて努力をする。実現できたフロア数に応じて、全体の賃料単価を減額することで、使用再開に向けた取り組み推進のインセンティブを確保する。
- ・平成24年4月1日以降、両者で合意に至った場合には、本覚書を解約または内容変更できるものとする。

覚書締結によるイメージ図

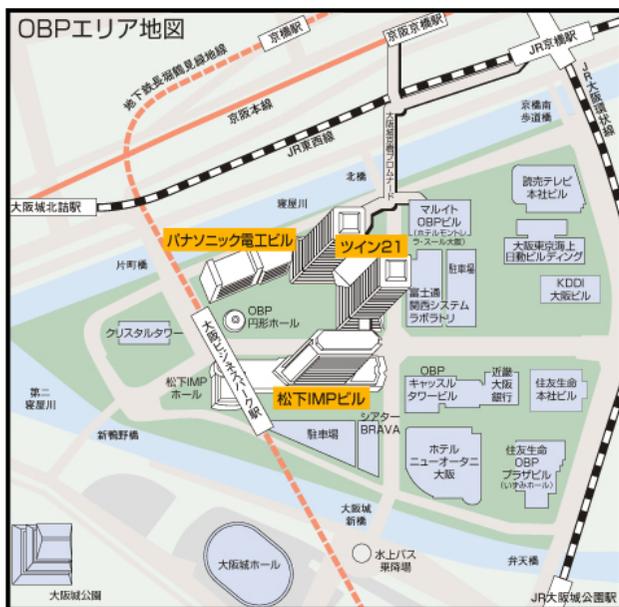


本投資法人が信託受益権を通じて保有する物件等に係る協定書(大阪ビジネスパークの活用促進及び再開発検討に関する協定書)締結について

要旨

- ・パナソニックとMIDリートマネジメントは、パナソニックグループが将来にわたりツイン21 OBPパナソニックタワーの一棟使用を継続できるような活用促進活動を相互に協力して推進する。
- ・MID都市開発とMIDリートマネジメントは、本投資法人が保有するOBPに所在する物件に関する中長期的な再開発の検討を推進。パナソニックと関西電力は、低炭素社会実現をリードする新しい街づくりの観点から、商品及び技術提案等を通じ協力。
- ・パナソニックとMIDリートマネジメントは、一棟使用継続に向けた活動推進のために、またMID都市開発及びMIDリートマネジメントは、OBPに所在する保有物件の再開発検討の推進のためにそれぞれプロジェクトチームを結成し、定期的な情報交換及び検討等を行うミーティングを実施する。
- ・当該取り組み推進は、本投資法人の安定した資産運用に資するとともに、OBP及びその周辺地区の持つ潜在的価値の発揮にも寄与し、ひいては大阪エリア全体の活性化にも繋がるものと期待できる。

大阪ビジネスパークのエリア図



大阪ビジネスパーク内における本投資法人保有物件の概要

	ツイン21	松下IMPビル	パナソニック電工ビル
用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル
取得価格	68,700百万円	24,600百万円	7,620百万円
賃貸可能面積	82,401.43㎡	37,146.98㎡	12,684.52㎡
建築時期	昭和61年3月	平成2年2月 平成15年11月増築	昭和49年8月
階数	地上38階、地下1階	地上26階、地下2階	地上8階、地下1階
摘要	パナソニックが入居するOBPパナソニックタワーと、有力企業や領事館等が入居するMIDタワーの2棟のビル等で構成。	オフィスエリア・商業施設・イベントホールを備える高層複合型ビル。	竣工以来、パナソニック電工が入居。1階から3階は、「パナソニックリビングショールーム大阪」として利用。

ユーティリティサービス導入検討に関する包括的基本合意書締結について



株式会社関電エネルギーソリューションのユーティリティサービスについて

「ユーティリティ設備(電気・空調、ボイラ・水処理施設など)に関するすべてを任せたい」というニーズへの対応

【概要】

- ・空調設備、受変電設備等について、初期投資、ランニングコスト及び環境負荷等を勘案し、最適システムを選定。
- ・遠隔監視による機器の故障や性能劣化を未然にチェック、メンテナンスの実施、機器の保全。
- ・省エネ関連法に基づく監督官庁への届出・報告業務対応の支援。
- ・エネルギー供給設備及び建物側設備のシステム全体の運用改善提案を実施。
(以上のサービスを、関電エネルギーソリューションが設備を所有したうえで提供)

【導入によるメリット】

- ・経済性と環境性を両立するシステムの検討
- ・最適省エネ運用管理によるランニングコストの継続的な低減
- ・設備保全、管理業務の負担軽減
- ・トータルサービスの提供による初期投資負担軽減
- ・関西電力の豊富なエネルギーに関する知見・経験によるサポート

エネルギー関連業務の外部委託化で
経営資源を本業に集中することが可能

ユーティリティサービスのサービス範囲

	設計	施工	所有	運転	保守	エネルギーマネジメント
受変電サービス	工事会社		リース会社	ビルメンテナンス等	保守工事会社	計測器メーカー等
停電対策・瞬停対策サービス	ユーティリティサービス					
太陽光発電サービス						
冷熱供給サービス						
温熱(蒸気)供給サービス						
コージェネレーション						
水処理サービス						
建物管理サービス						

エネルギーに関するユーティリティ(電力、熱源)設備について、
株式会社関電エネルギーソリューションが一括して提供

第8期及び第9期運用状況の予想

科目	第7期実績 (平成21年7月1日～平成21年12月31日)	第8期 (平成22年1月1日～平成22年6月30日)			第9期 (平成22年7月1日～平成22年12月31日)		
		当初予想 (平成22年2月15日開示)	修正予想 (平成22年4月30日開示)		当初予想 (平成22年2月15日開示)	修正予想 (平成22年4月30日開示)	
				当初 予想比			当初 予想比
営業収益(百万円)	6,289	6,158	6,007	2.4%	6,191	5,853	5.5%
営業利益(百万円)	2,593	2,467	2,342	5.1%	2,481	2,151	13.3%
経常利益(百万円)	1,750	1,602	1,448	9.6%	1,658	1,329	19.9%
当期純利益(百万円)	1,748	1,600	1,446	9.6%	1,656	1,327	19.9%
1口当たり分配金(円)	9,524	8,716	7,879	9.6%	9,023	7,228	19.9%
前提条件							
水道光熱費(賃貸事業費用) (百万円)	496	475	448		502	502	
固定資産税・都市計画税等の期間費 用計上額(百万円)	596	597	600		600	604	
修繕費(百万円)	140	145	136		137	137	
支払利息(百万円)	576	568	559		599	577	
融資関連費用(百万円)	269	300	343		226	248	
<p>当初予想においては、リファイナンスの実施に伴う融資関連費用の減少を既に織り込んでおります。 第8期修正予想において、無担保化に係るコスト40百万円を織り込んでおります。 (リファイナンス及び無担保化の詳細は、平成22年3月31日公表の「資金の借入れに関するお知らせ」「既存借入れに係る担保権解除に関するお知らせ」をご参照ください。)</p>							
期末ポートフォリオ稼働率(%)	96.7	97.5	97.5		97.8	97.7	

注:

- 上記予想にかかる発行済投資口数の前提は、いずれの期も183,625口としております。
- 上記予想は一定の条件の下に平成22年4月30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。



(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