

2010年9月29日

【格付維持/方向性変更】MID リート投資法人 証券コード：3227

発行体格付： A 【格付の方向性：ネガティブ → 安定的】

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付を公表しました。

【格付理由】

MID リート投資法人は 2006 年 8 月に上場した不動産投資法人 (J-REIT)。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 都市開発株式会社で、同社は 2009 年 12 月に関西電力の連結子会社となった。

今回の方向性変更は借入金の無担保化、長期化、期限分散等を実現し、資金調達基盤が強化されたことを反映している。賃貸収益の先行きにはまだ不安が残るものの、稼働率が安定してきており、テナントの動きも落ち着き始めていることも考慮した。

主要な投資対象である大阪のオフィスビル市況は厳しく、依然として MID リートの保有物件のキャッシュフローに下押し圧力がかかっている。大阪のオフィスビル市況は東京よりも悪化しているとみられ、将来的には大量のオフィス床供給も予定されているため、賃貸収入の先行きについて不透明感が高まっている。

このような市況の中で、旗艦物件のツイン 21 に入居する主要テナントとの賃貸借契約を変更した。未使用フロアに関する賃料・共益費を免除することで、賃貸収入が減少した。本件による減収額は 1 期当たり約 3.3 億円で、2009 年 12 月期の営業収益に対して 5%強に相当する。ただし、未使用フロアの使用が再開された場合には、当該減収額が圧縮する可能性がある。

保有物件の稼働率は 97.3% (2010 年 8 月時点) まで回復している。旗艦物件のツイン 21 をはじめとして保有物件に競争力が認められ、今後も安定した稼働率水準を維持していくことは十分可能と思われる。また、取得価格ベースで 18%を占める商業施設の賃貸収入は安定しており、大阪を地盤に長年不動産事業を展開してきた MID グループに加えて、関西電力グループのサポートを得られる可能性があるため、リスクはある程度軽減されている。

もっとも、大阪ビジネスパーク地域および一部テナントへの大きな集中は引き続きリスク要因として残っており、外部成長の再開によって集中リスクを緩和していくことが肝要である。

資金調達面では大きな改善が見られた。年内に期限が到来予定だった総額 400 億円の借入金のリファイナンスについて、その動向が注目されていたが、3 月に前倒しで銀行団の同意を取り付けた。この結果、担保が解除され、調達年限が長期化し、返済期限が分散するなど資金調達基盤が強化された。金融コストも軽減され、損益にプラス要因となる。好条件での借り換えの背景にはスポンサーの株主変更による信用力向上が大きく寄与したと見られる。

総資産に占める有利子負債比率は引き続き 40.8%と低い水準にとどまっているが、2010 年 6 月末時点の評価額は簿価を 15%程度下回っており、評価損を加味した負債比率は低いとはいえない。投資口価格の水準から見て増資も当面困難と見られるため、引き続き保守的なレバレッジ運営が求められよう。

【格付対象】

発行者：MID リート投資法人 (証券コード:3227)

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	A (維持)	ネガティブ → 安定的

お問い合わせ先 **格付投資情報センター** インベスターズ・サービス本部 〒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.03-3276-3511 FAX.03-3276-3413 <http://www.r-i.co.jp> E-mail infodept@r-i.co.jp

信用格付は、発行体が発行する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等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っており、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy/policy.html>をご覧ください。



NEWS RELEASE

信用格付に関わる事項

主任格付アナリスト	松田 史彦
格付アナリスト	田草川 完
格付委員長	神林 尚

信用格付を付与した日	2010年9月27日
主要な格付方法	「J-REITの格付方法」 [2010.08.24] 「R&Iの信用格付の基本的な考え方」 [2010.09.29]

上記格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに以下のウェブサイトに掲載しています。

「J-REITの格付方法」

<http://www.r-i.co.jp/jpn/sf/about/methodology/index.html>

「R&Iの信用格付の基本的な考え方」

<http://www.r-i.co.jp/jpn/cfp/about/methodology/index.html>

評価の前提は、以下のウェブサイトの格付付与方針に掲載しています。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/ratingpolicy/RatingDeterminationPolicies.pdf>

格付符号とその定義は、以下のウェブサイトに掲載しています。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/cfp/about/definition/index.html>

格付関係者	MIDリート投資法人 MIDリートマネジメント株式会社
-------	--------------------------------

注 格付関係者は、金融商品取引業等に関する内閣府令第三百七条に基づいて、R&Iが判断したものです。

利用した主要な情報	決算書類、適時開示情報
品質確保のための措置	公認会計士の監査済みである、またはそれに準じた信頼性が確保されている決算書類であること。証券取引所に開示された情報であること。
情報提供者	格付関係者

信用格付の前提、意義及び限界

R&Iの信用格付は、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等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見です。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。

R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を保留したり、取り下げたりすることがあります。

お問い合わせ先 **格付投資情報センター** インベスターズ・サービス本部 〒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.03-3276-3511 FAX.03-3276-3413 <http://www.r-i.co.jp> E-mail infodept@r-i.co.jp

信用格付は、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等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy/policy.html>をご覧ください。

©Rating and Investment Information, Inc.