

2012年10月10日

【格付維持/方向性変更】

MIDリート投資法人

発行体格付： A [格付の方向性：安定的 → ネガティブ]

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、(1) 厳しい貸貸市況の影響で収益性と鑑定評価ベースのレバレッジが悪化していること (2) ポートフォリオの分散が進んでいないため、厳しい環境の影響を受けやすい状況が続いていること一を主な理由とする。

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。2010年4月から主要テナントの賃料を一部免除していることも響き、現状のNOI利回りは4.7%まで低下している。大阪では2013年に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ある。

このような状況で、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リスク要因である。大阪ビジネスパーク所在の3物件の比率は取得価格ベースで約63%、上位2テナントの比率は賃貸事業収入ベースで約42%を占める。ツイン21における主要テナントとの賃貸借契約は2013年3月までとなり、一棟使用の継続に向けて現在テナントとの協議が続いている。

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。しかし、2012年6月末時点の鑑定評価額は簿価を20%程度下回ったため、鑑定評価に基づく負債比率は上昇している。含み損を考慮すれば、借入れを大きく増やす余地は限定的であり、投資口価格の水準から見て増資も当面困難とみられるため、課題であるポートフォリオの分散が急速に進む可能性は低い。

取引金融機関との良好な関係の下、資金調達は順調である。7月に期限が到来した借入金145億円について、期間3年、5年、7年に分けて比較的有利な条件で借り換えた。調達年限の長期化、返済期限の平準化はある程度進んでおり、金融コストの低減は損益の改善に寄与している。現在、全ての負債が無担保である。

主要テナントとの賃貸条件に関する協議の動向は当面の大きなポイントである。MIDリートがテナントとの交渉により保有物件のキャッシュフローの下落を軽減しつつ、ポートフォリオの分散に向けて前向きな施策が講じられるかどうか注目している。

【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)	安定的 → ネガティブ

■お問合せ先 : インベスターズ・サービス本部 TEL. 03-3276-3511 E-mail infodept@r-i.co.jp
 ■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-3276-3438

株式会社 格付投資情報センター 〒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 <http://www.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。

信用格付に関わる事項

信用格付業者 登録番号	株式会社格付投資情報センター 金融庁長官（格付）第6号 直近一年以内に講じられた監督上の措置は、ありません。
主任格付アナリスト	松田 史彦
信用格付の付与について 代表して責任を有する者	神林 尚

信用格付を付与した日	2012年10月05日
主要な格付方法	R&Iの信用格付の基本的な考え方 [2012. 05. 07] J-REITの格付方法 [2010. 08. 24]

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。

<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/index.html>

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
-------	----------------------------

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 品質確保のための措置	決算書類、適時開示情報 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。

■お問合せ先 : インベスターズ・サービス本部 TEL. 03-3276-3511 E-mail infodept@r-i.co.jp
 ■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室（広報担当） TEL. 03-3276-3438

株式会社 格付投資情報センター 〒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 <http://www.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。