



平成 22 年 4 月 30 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

大阪市北区堂島浜一丁目 4 番 4 号

M I Dリート投資法人

代表者名

執行役員 泉 幸 伸

(コード番号：3227)

資産運用会社名

大阪市北区堂島浜一丁目 4 番 4 号

M I Dリートマネジメント株式会社

代表者名

代表取締役社長 諸 泉 信 男

問合せ先

取締役 財務企画部部長 植 村 弘

TEL. 06-6456-0700 (代表)

平成 22 年 6 月期(第 8 期)及び平成 22 年 12 月期(第 9 期)の
運用状況の予想の修正に関するお知らせ

MIDリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 22 年 2 月 15 日に公表いたしました、平成 22 年 6 月期(平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 年 6 月 30 日)及び平成 22 年 12 月期(平成 22 年 7 月 1 日～平成 22 年 12 月 31 日)の運用状況の予想につきまして、下記のとおり修正いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 運用状況の予想の修正

平成 22 年 6 月期(第 8 期:平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 年 6 月 30 日)運用状況の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	一口当たり 分配金	一口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想(A)	6,158 百万円	2,467 百万円	1,602 百万円	1,600 百万円	8,716 円	—
今回修正予想(B)	6,007 百万円	2,342 百万円	1,448 百万円	1,446 百万円	7,879 円	—
増減額(B-A)	△150 百万円	△124 百万円	△153 百万円	△153 百万円	△837 円	—
増減率	△2.4%	△5.1%	△9.6%	△9.6%	△9.6%	—

【参考】平成 22 年 6 月期:予想期末発行投資口数 183,625 口

平成 22 年 12 月期(第 9 期:平成 22 年 7 月 1 日～平成 22 年 12 月 31 日)運用状況の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	一口当たり 分配金	一口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想(A)	6,191 百万円	2,481 百万円	1,658 百万円	1,656 百万円	9,023 円	—
今回修正予想(B)	5,853 百万円	2,151 百万円	1,329 百万円	1,327 百万円	7,228 円	—
増減額(B-A)	△337 百万円	△329 百万円	△329 百万円	△329 百万円	△1,795 円	—
増減率	△5.5%	△13.3%	△19.9%	△19.9%	△19.9%	—

【参考】平成 22 年 12 月期:予想期末発行投資口数 183,625 口



2. 修正の理由

平成 22 年 6 月期(第 8 期)及び平成 22 年 12 月期(第 9 期)の運用状況の予想の見直しを行った結果、平成 22 年 2 月 15 日に公表した運用状況の予想の修正を行います。

本修正は、本日公表の「主要テナントとの貸室賃貸借契約変更覚書締結に関するお知らせ」における貸室賃貸借契約変更覚書締結に伴う収益への影響(注)を踏まえ、現時点における運用状況の予想の見直しを行ったことによるものです。

(注) 本日付「主要テナントとの貸室賃貸借契約変更覚書締結に関するお知らせ」に記載の「フリーレント対象フロア」については、平成 22 年 6 月期(第 8 期)及び平成 22 年 12 月期(第 9 期)のいずれも 10 フロア分を織り込んでおり、平成 22 年 6 月期(第 8 期)については月額賃料及び共益費の 3 ヶ月分、平成 22 年 12 月期(第 9 期)については月額賃料及び共益費の 6 ヶ月分をそれぞれ織り込んでおります。

【注記】

1. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
2. 単位未満の数値は切り捨て、比率については小数点第 2 位を四捨五入して表示しております。

以 上

* 本資料の配布先: 兜クラブ、大阪証券記者クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス: <http://www.midreit.jp>

平成22年6月期（第8期）及び平成22年12月期（第9期） 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成21年12月31日時点で本投資法人が保有している12物件に運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。 実際には、物件の異動等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、平成22年4月30日時点で有効な賃貸借契約をもとに、個別物件の特性、物件の競争力、個々のテナントの状況及び昨今の不動産市場の悪化等を考慮して算出しております。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用につきましては、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しております。 管理業務費については、平成22年6月期に739百万円、平成22年12月期に743百万円を想定しております。 固定資産税等については、平成22年6月期に600百万円、平成22年12月期に604百万円を想定しております。 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております。なお、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により、平成22年6月期に1,046百万円、平成22年12月期に1,059百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息については、平成22年6月期に559百万円、平成22年12月期に577百万円を想定しております。 融資関連費用については、平成22年6月期に343百万円、平成22年12月期に248百万円を想定しております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の有利子負債残高72,300百万円のうち、平成22年6月期に返済期限が到来する借入金11,000百万円（返還期限平成22年4月23日）については、同額の借り換えを行いました。平成22年12月期に返済期限が到来する借入金29,000百万円（返還期限平成22年8月31日）についても、同額の借り換えを行うことを前提としております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成21年12月31日時点の発行済投資口数183,625口を前提としており、平成22年12月31日まで投資口の追加発行がないことを前提としております。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については行わないことを前提としております。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。