



<http://www.midreit.jp/>

MIDリート投資法人 (銘柄コード:3227)

資産入替実施及び業績修正に係る補足説明資料 (2013年5月29日)

本資料の詳細につきましては、別途公表の以下のお知らせをご確認ください。

「資産の譲渡に関するお知らせ<パナソニック大阪京橋ビル>」

「資産の取得に関するお知らせ<肥後橋MIDビル>」

「平成25年6月期(第14期)の運用状況及び分配金予想の修正に関するお知らせ」

「平成25年12月期(第15期)の分配金予想の修正に関するお知らせ」



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又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。
- 本資料に関する照会先
(資産運用会社) MIDリートマネジメント株式会社 〒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

業績修正	14期(2013年6月期)分配金
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1口当たり分配金:418円(当初予想(2013年 2月14日時点)比 6,792円、 94.2%) ■ パナソニック大阪京橋ビルの譲渡による資産売却損 1,318百万円の計上により減額
	15期(2013年12月期)分配金
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1口当たり分配金:6,287円(当初予想(2013年 2月14日時点)比 +419円、 +7.1%) ■ 肥後橋MIDビルの収益貢献により増額

業績修正の主な要因

パナソニック大阪京橋ビルの譲渡	<ul style="list-style-type: none"> ■ 譲渡価格6,120百万円() (帳簿価格比 1,316百万円、鑑定評価額比() + 190百万円) 鑑定評価額を上回る価格でスポンサーに譲渡 <small>新たに申請を行う一団地型総合設計制度等に基づく容積率の緩和により新たに得られると想定された余剰容積の利用を前提とした価格</small> ■ 一棟貸しテナント(2013年5月末に退去)退去後の運用リスクを回避 	
	退去後の運用リスク	
	多額の改修費用	<ul style="list-style-type: none"> ・テナント退去後に多額の改修工事(原状回復工事を含む)を実施する先行投資負担リスク ・築後約39年のビルであり今後の成長余地が限定的
	長期の改修工事期間	<ul style="list-style-type: none"> ・収益を生まない改修工事期間が2013年末まで及ぶ見込み
	需要見込み	<ul style="list-style-type: none"> ・テナント引き合いは存在するもののクロージングに至る案件はなくリーシングが長期化する懸念
	減損リスク	<ul style="list-style-type: none"> ・鑑定評価額の更なる下落
肥後橋MIDビルの取得	<ul style="list-style-type: none"> ■ 取得価格3,000百万円(鑑定評価額比 130百万円) ■ 鑑定評価額を下回る価格でスポンサーから取得 ■ 高いNOI利回りが期待できる築浅物件であり、パナソニック大阪京橋ビルの譲渡等により生じる収益減を補完 	

資産入替の効果

ポートフォリオの質の改善



譲渡予定資産及び取得予定資産

譲渡予定資産: パナソニック大阪京橋ビル



- 所在地 大阪市中央区城見
- 延床面積 17,143.04㎡
- 建築時期 1974年8月
- 譲渡価格 6,120百万円
- 鑑定評価額 5,930 百万円()
- NOI利回り 5月末で現テナント退去

新たに申請を行う一団地型総合設計制度等に基づく容積率の緩和により新たに得られると想定された余剰容積の利用を前提とした価格

取得予定資産: 肥後橋MIDビル



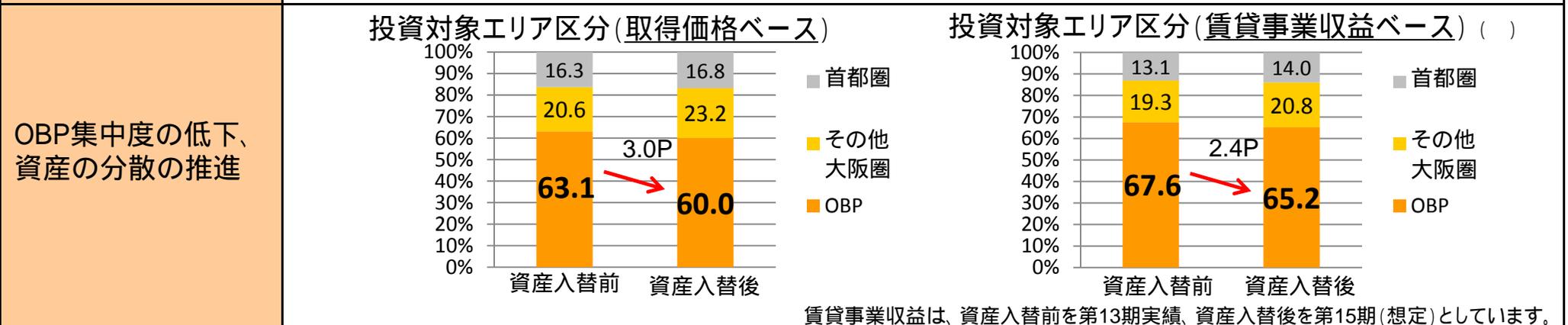
- 所在地 大阪市西区江戸堀
- 延床面積 6,519.63㎡
- 建築時期 2010年1月
- 取得価格 3,000百万円
- 鑑定評価額 3,130百万円
- NOI利回り 5.5%()

DBJ Green Building Silver (DBJグリーンビルディング認証 (シルバー2012)取得済)

取得資産の鑑定評価書に基づくNOIを取得価格で除して算出し、小数第二位を四捨五入しています。

ポートフォリオリスクの緩和、質の向上

ポートフォリオの質の改善	<ul style="list-style-type: none"> ・ポートフォリオ築年数の引き下げ (13期末 22.0年 → 14期末 21.3年(-0.7年)) ・PML値の低下 (パナソニック大阪京橋ビル 7.2%、肥後橋MIDビル 6.0%) ・含み損が大きいパナソニック大阪京橋ビルを売却し、含み益のある肥後橋MIDビルを取得することにより、ポートフォリオ全体の含み損益を改善
--------------	---



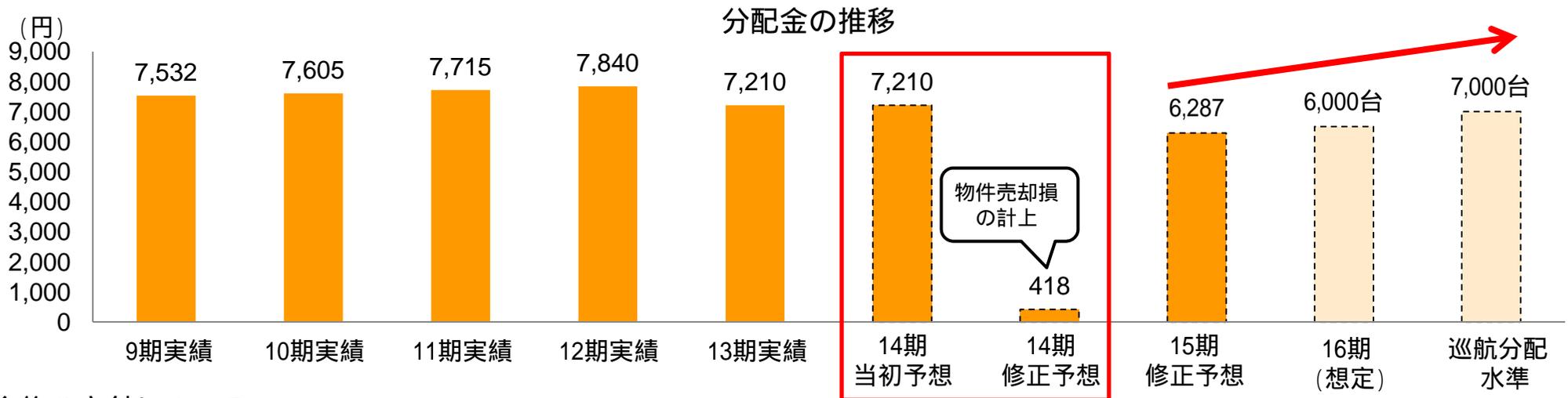
今後の戦略

巡航分配金水準7,000円台の回復を目指す



分配金の水準について

- ・パナソニック大阪京橋ビルという当面の懸念材料の払拭により、分配金のボトムアウトを図る
- ・巡航分配金水準の7,000円台の回復を目指す



今後の方針について

内部成長

- ・稼働率向上に向けた新規テナントリーシング強化
- ・既存テナントとの信頼関係の維持・向上と解約リスクの低減

外部成長

- ・スポンサーパイプラインを活用し、長期的な資産規模の目標値を2,000億円程度とする方針は維持
- ・大阪圏のオフィスを中心に検討するものの、様々なエリアやアセットタイプについても柔軟に検討

資産規模の推移

