

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 20 年 6 月期(第 4 期)及び平成 20 年 12 月期(第 5 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 19 年 12 月期(平成 19 年 7 月 1 日～平成 19 年 12 月 31 日)決算短信で発表いたしました平成 20 年 6 月期(平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 6 月 30 日)及び平成 20 年 12 月期(平成 20 年 7 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日)の運用状況の予想を、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. 平成 20 年 6 月期(第 4 期:平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 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)	6,300 百万円	2,778 百万円	2,282 百万円	2,280 百万円	12,417 円	—
今回修正予想(B)	7,652 百万円	3,776 百万円	3,241 百万円	3,239 百万円	17,644 円	—
増減額(B-A)	1,351 百万円	997 百万円	959 百万円	959 百万円	5,227 円	—
増減率	21.4%	35.9%	42.0%	42.1%	42.1%	—

【参考】平成 20 年 6 月期:予想期末発行投資口数 183,625 口

2. 平成 20 年 12 月期(第 5 期:平成 20 年 7 月 1 日～平成 20 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)	6,388 百万円	2,806 百万円	2,260 百万円	2,258 百万円	12,300 円	—
今回修正予想(B)	6,482 百万円	2,886 百万円	2,288 百万円	2,286 百万円	12,452 円	—
増減額(B-A)	93 百万円	79 百万円	27 百万円	27 百万円	152 円	—
増減率	1.5%	2.8%	1.2%	1.2%	1.2%	—

【参考】平成 20 年 12 月期:予想期末発行投資口数 183,625 口



3. 修正の理由

本日付「資産の取得に関するお知らせ<北浜MIDビル>」及び本日付「資産の譲渡に関するお知らせ<京橋MIDビル>」の通り、資産の取得及び譲渡の決定をしました。これに伴い営業収益、営業費用、営業外費用等の予想の前提条件の見直しを行なったことによるものです。予想の前提条件につきましては別紙「平成20年6月期(第4期)及び平成20年12月期(第5期)運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

なお、取得予定資産の詳細につきましては、本日別途公表いたしました「資産の取得に関するお知らせ<北浜MIDビル>」を、譲渡予定資産の詳細につきましては「資産の譲渡に関するお知らせ<京橋MIDビル>」をご参照ください。

【注記】

1. 上記予想数値は別紙「平成20年6月期(第4期)及び平成20年12月期(第5期)運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件の下に算出した現時点でのものです。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。
2. 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。
3. 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>

【別紙】

平成20年6月期(第4期)及び平成20年12月期(第5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"> 本書の日付現在で本投資法人が保有している11物件に、平成20年4月17日に売却予定の「京橋MIDビル」、平成20年4月24日に取得予定の「北浜MIDビル」を勘案した11物件を前提とし、平成20年12月期末までに上記以外の異動(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います。 実際には、物件の異動等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、本書の日付現在で有効な賃貸借契約をもとに、市場環境及び個別物件の特性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。 平成20年6月期に譲渡予定の「京橋MIDビル」の不動産売却益を1,365百万円見込んでおります。
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。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等(以下「固定資産税等」)については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。従いまして「北浜MIDビル」の固定資産税等については、平成20年6月期及び平成20年12月期の費用として計上されません。なお、平成20年6月期は563百万円、平成20年12月期に570百万円の固定資産税等を費用として見込んでおります。 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、将来の資本的支出を含めて定額法により、平成20年6月期に912百万円、平成20年12月期に958百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息として平成20年6月期に485百万円、平成20年12月期に538百万円を想定しております。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 北浜MIDビル取得に伴い平成20年6月期の有利子負債比率が概ね38%程度を想定しており、平成20年12月期についても同水準のまま推移することを前提としております。 有利子負債比率=期末有利子負債÷期末総資産×100 借入残高の変動により支払利息額が増減し、1口当たり分配金の変動する可能性があります。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口数183,625口を前提にしており、平成20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"> 一口当たり分配金は、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(一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。