

【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：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。

今回の方向性変更は、賃貸収入の減少、金融費用の増加によって業績にストレスがかかっていることを主な理由とする。

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、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。また、保有物件、エリア、テナントにそれぞれ集中がみられるため、市況悪化による影響が大きくなる可能性もある。

2009 年 8 月に借入金 200 億円の返済期限を迎えたが、既存取引金融機関から借り換えを行った。うち 145 億円が期間 3 年弱の長期資金である。金融機関との関係は引き続き良好と思われ、リファイナンス自体に懸念は小さいが、金融費用が以前よりも増加しており、業績に影響を与えている。2010 年の 4 月と 8 月には借入金の過半に相当する合計 400 億円の期限が到来するため、その時点の環境によっては金融費用がさらに膨らむ可能性もある。

ただ、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、少なくとも主要物件において稼働率の低迷が長期化する可能性は低いと考えられる。加えて、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 グループのサポートを得られるため、リスクはある程度軽減されている。

総資産に占める有利子負債比率は 40.5%と低い水準にとどまっている。ただ、2009 年 6 月末時点の評価額は簿価を 10%下回っており、評価損を加味した負債比率は必ずしも低いとはいえず、投資口価格の水準から見て増資も当面困難と見られることから、以前にも増して保守的なレバレッジ運営が求められる。

賃貸収入は当面弱含みで推移するが、上記のとおり全体の稼働率が長期間低迷するとは想定していない。財務面でも、簿価ベースの負債比率が低いこと、国内金融機関と比較的良好な関係を維持していることなどを評価し、格付は維持した。R&I は引き続き賃貸収入および金融費用を含めた業績の動向を注視していく。

当該格付に適用した主要な格付方法は「J-REIT の格付方法」及び「R&I の信用格付の基本的な考え方」である。これらの格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに下記ウェブサイトに掲載している。

「J-REIT の格付方法」

<http://www.r-i.co.jp/jpn/rating/st/methodology.html>

「R&I の信用格付の基本的な考え方」

<http://www.r-i.co.jp/jpn/rating/rating/methodology.html>

【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

☆発行体格付は、発行体が負うすべての金融債務についての総合的な債務履行能力に対するR&Iの意見である。発行体格付は、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務等の格付は、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付を下回る、または上回ることがある。

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の支払いの確実性（信用力）に対するR&Iの意見の表明であり、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.html>をご覧ください。