



平成 19 年 1 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)

投資信託委託業者名
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 神 尾 賢 司
問合せ先
取締役財務企画部 部長 植 村 弘
TEL. 06-6456-0700 (代表)

資産の取得に関するお知らせ
< M I D 今橋ビル >

M I D リート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) は、本日、下記のとおり資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

1. 取得の概要

- (1) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 (不動産信託受益権)
 - (2) 物件名称 : M I D 今橋ビル
 - (3) 所在地 : 大阪府中央区今橋二丁目 3 番 16 号 (住居表示)
 - (4) 取得価格 : 3,270 百万円
(但し、取得諸経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除きます。)
 - (5) 契約締結日 : 平成 19 年 1 月 30 日
 - (6) 取得予定日 : 平成 19 年 4 月 3 日
 - (7) 取得先 : グリムズビーアセット特定目的会社 (後記「4. 取得先の概要」参照)
 - (8) 取得資金 : 自己資金により取得予定
- 以下、上記取得予定資産を「本物件」といいます。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの拡充を図るために取得を行うものです。

なお、本物件の取得決定に際しては、以下の点を評価いたしました。

(1) 立地特性

本物件は、大阪の主要幹線である御堂筋と堺筋の間に位置し、大阪市営地下鉄御堂筋線、京阪本線「淀屋橋」駅徒歩 5 分、大阪市営地下鉄堺筋線、京阪本線「北浜」駅徒歩 3 分と優れた交通利便性を備えています。本物件の存するエリアは、中高層オフィスビルが建ち並ぶビジネスエリアであり、日本銀行大阪支店や都市銀行の本支店が多く存する「淀屋橋エリア」の特性と、大阪証券取引所や証券会社等の本支店が多く存する「北浜エリア」の特性を持ちあわせており、それらの関連企業をはじめ、恒常

的なテナントニーズが見込めるエリアであると評価しています。

(2) 物件特性

本物件は、貸室部分については無柱空間が確保され、OAフロアが採用されています。また、外壁も御影石張りの意匠を凝らしたデザインとなっており、設備・設計等の面からもテナントニーズを満たす条件を備えていると考えられ、市場競争力を十分に有する物件であると評価しています。

3. 取得資産の内容

物件名称	M I D今橋ビル	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（不動産信託受益権）	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社（予定）	
信託期間	平成 18 年 3 月 10 日～平成 23 年 3 月 9 日	
所在地（注 1）	地 番	大阪市中央区今橋二丁目 19 番 1
	住居表示	大阪市中央区今橋二丁目 3 番 16 号
交通	大阪市営地下鉄御堂筋線、京阪本線「淀屋橋」駅徒歩 5 分 大阪市営地下鉄堺筋線、京阪本線「北浜」駅徒歩 3 分	
建築年月日（注 1）	平成 2 年 10 月 31 日	
用途（注 1）	事務所・車庫	
構造（注 1）	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 11 階建	
PML 値（注 2）	6.2%（株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成の平成 19 年 1 月付地震リスク分析詳細分析（レベル 3）報告書によります。）	
設計者	株式会社赤松菅野建築設計事務所	
構造計算者	株式会社赤松菅野建築設計事務所	
施工者	鹿島建設・銭高組共同企業体	
建築確認機関	大阪市	
面積（注 1）	土 地	1,187.43 m ²
	建 物	7,482.53 m ²
所有形態	土 地	所有権
	建 物	所有権
容積率／建蔽率（注 3）	627.00％／100％	
担保設定の有無	なし	
特記事項	本物件は敷地の一部を公開空地として計画することにより、下記（注 3）記載のとおり容積率の緩和を受けています。また、公開空地については、一般の通行の用に供するとともに公開空地の維持管理等を行う必要があります。	
取得価格	3,270 百万円	
鑑定評価額（評価方法等）	3,270 百万円（収益還元法 価格時点：平成 19 年 1 月 1 日） （評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所）	
賃貸状況（平成 19 年 1 月 30 日現在）（注 4）		
テナントの総数（注 5）	16	
年間賃料総額（注 6）	168,420 千円	
敷金・保証金等（注 7）	121,925 千円	
賃貸可能面積（注 8）	4,279.70 m ²	
賃貸面積（注 9）	3,235.51 m ²	
稼働率（注 10）	75.6%	

- (注1) 「所在地(地番)」、「建築年月日」、「用途」、「構造」及び「面積」については、登記記録の表示をもとに記載しています。
- (注2) 「PML」は、不動産・保険業界において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。本書においては、株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML(予想最大損失率)」と定義しています。ここで再現期間475年とは、建物使用期間50年に10%の確率で起こる事象に相当します。
- (注3) 「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、本物件にかかる土地の容積率は本来600%ですが、総合設計制度の適用のため割増後容積率は627.00%となっています。
「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、本物件にかかる土地の建蔽率は、所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっています。
- (注4) 「賃貸状況」は、売主から提供を受けた数値及び情報をもとに、平成19年1月30日現在における賃貸期間開始済テナントに基づき記載しています。
- (注5) 「テナント数」は、マスターリース契約上の賃借人が賃貸人になることの同意を取得したものと仮定し、当該マスターリース契約上の賃借人から転貸を受けているエンドテナントの数(倉庫、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。)を記載しています。
- (注6) 「年間賃料」は、賃貸借契約書等に記載されている月額賃料及び月額共益費、倉庫賃料、施設使用料等の月額賃料等の合計を12倍し、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「敷金・保証金等」は、賃貸借契約等に基づく敷金及び保証金(貸室部分、倉庫部分、駐車場部分等を含みます。)の残高を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 「賃貸可能面積」は、本物件にかかる建物の賃貸可能な面積(倉庫、駐車場等の面積は含みません。)を記載しています。
- (注9) 「賃貸面積」は、エンドテナントとの賃貸借契約書等に表示された面積(貸室面積に限りません。)を記載しています。
- (注10) 「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

4. 取得先の概要

商号	グリムズビーアセット特定目的会社
本店所在地	東京都港区南青山七丁目2番1号青康ビル6階
代表者	取締役 横山 公一
主な事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲渡並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する業務
本投資法人との関係	本投資法人の資産運用会社であるMIDリートマネジメント株式会社の親会社であるMID都市開発株式会社の発行済普通株式の87.6%は、エートス・キャピタル・エルエルシーが資産運用業務等を受託しているファンドが間接的に保有しており、本特定目的会社は、当該ファンドにより設立された特定目的会社です。また、MID都市開発株式会社は、本特定目的会社より資産運用業務等を受託しています。

5. 取得資産にかかる資産運用会社の利害関係について

上記取得先は、利益相反行為を排することにより適切な投資法人の資産運用を行い、本投資法人の投資主の利益に資することを目的として資産運用会社が定めた、資産運用会社の内規であるスポンサー関係者との取引規程上のスポンサー関係者に該当します。取得先との契約の締結にあたり、資産運用会社においては、当該規程に従い、外部専門家を含んだコンプライアンス委員会による承認、投資委員会による審議及び決定、取締役会による審議及び決議を経ています。

6. 物件取得者等の状況

物件の名称	M I D今橋ビル	
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	グリムズビーアセット特定目的会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	上記 4. をご参照下さい。	—
取得経緯・理由	投資運用目的	—
取得価格（その他費用を含む）	—（注）	—
取得時期	平成 18 年 3 月 10 日	—

（注）本投資法人による取得時（平成 19 年 4 月 3 日（予定））までに 1 年を超えて所有することとなるため記載を省略しています。

7. 媒介の概要

商号	M I D都市開発株式会社
本店所在地	大阪市北区堂島浜一丁目 4 番 4 号
代表者	代表取締役 工藤 英之
手数料	65,400 千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	M I D都市開発株式会社は、本投資法人の資産運用会社である M I Dリートマネジメント株式会社の発行済普通株式の全てを保有する株主であり、投信法の定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。

8. 決済方法

本物件の引渡時（平成 19 年 4 月 3 日の予定）に、本投資法人が自己資金により売主に対して取得価額全額を一括して支払うことにより決済する予定です。

9. 取得の日程

平成 19 年 1 月 30 日	取得決定
平成 19 年 1 月 30 日	信託受益権譲渡契約締結
平成 19 年 4 月 3 日	不動産を信託する信託の受益権（不動産信託受益権）の取得（予定）

10. 今後の見通し

本物件の取得による本投資法人の平成 19 年 6 月期（平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 6 月末日）の運用状況への影響については、本日公表の「平成 19 年 6 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

以 上

【添付資料】

参考資料 1	鑑定評価サマリー
参考資料 2	本物件取得後のポートフォリオ一覧
参考資料 3	M I D今橋ビル外観及び内観写真
参考資料 4	M I D今橋ビル案内図

- * 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>

鑑定評価サマリー

単位：千円（注1）

鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	3,270,000	
価格時点	平成19年1月1日	
直接還元法による価格	3,330,000	
	総収益	263,834
	可能総収入	180,852
	空室損失相当額	-9,043
	その他収入	92,024
	総費用	78,075
	維持管理費等（注2）	41,190
	公租公課	26,882
	その他費用	10,003
	賃貸純収益（NOI）	185,759
	大規模修繕費年間積立金	14,468
	テナント募集費用等	1,432
	正味純収益（NCF）	169,859
	還元利回り	5.1%
DCF法による価格	3,240,000	
	割引率	5.3%
	最終還元利回り	5.4%
原価法による積算価格	2,530,000	
	土地比率	52.8%
	建物比率	47.2%
物件特性 地域特性	<p>本物件は、大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅東方徒歩約350mに位置するオフィスビルであります。本物件の所在する淀屋橋エリアは、銀行・証券・保険会社等の中高層事務所ビルが集積する業務高度商業地域であり、近年既存ビルの建替えにより高度利用された開放感のあるオフィス街が形成されつつあります。本物件は、「淀屋橋」駅と「北浜」駅を徒歩圏とする交通利便性の高い立地にあり、オフィス環境、視認性等も良好なロケーションにあります。また、建物スペック（設備水準、外観等）も一定以上の水準を確保しており、オフィスビルとして相応の競争力を有しているものと判断されます。</p>	

（注1） 金額は、四捨五入のうえ千円単位で記載しています。そのため、記載されている数値を合算した数値が、集計欄の記載数値とは一致しない場合があります。

（注2） 維持管理費等には、水道光熱費を含みます。

本物件取得後のポートフォリオ一覧

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得日
オフィスビル	大阪圏	1	ツイン 21	68,700	45.9	平成 18 年 8 月 31 日
		2	松下 IMP ビル	24,600	16.4	平成 18 年 8 月 31 日
		3	松下電工ビル	7,620	5.1	平成 18 年 8 月 31 日
		4	御堂筋 MID ビル	7,500	5.0	平成 18 年 8 月 31 日
		5	東野田 MID ビル	2,300	1.5	平成 18 年 8 月 31 日
		10	MID 今橋ビル	3,270	2.2	平成 19 年 4 月 3 日 (予定)
	首都圏、並びに 大阪圏を除く政 令指定都市及び それに準ずる主 要都市	6	京橋 MID ビル	5,690	3.8	平成 18 年 8 月 31 日
		7	MID 芝金杉橋ビル	1,160	0.8	平成 18 年 8 月 31 日
小 計 (8 物件)				120,840	80.7	
オフィスビル 以外	大阪圏	8	コナミスポーツクラブ京橋	2,780	1.9	平成 18 年 8 月 31 日
	首都圏、並びに 大阪圏を除く政 令指定都市及び それに準ずる主 要都市	9	イオン津田沼ショッピング センター	26,100	17.4	平成 18 年 8 月 31 日
	小 計 (2 物件)				28,880	19.3
合 計 (10 物件)				149,720	100.0	

(注 1) 比率は小数第 2 位を四捨五入して記載しています。そのため、合計が 100.0%にならない場合があります。

(注 2) 「ツイン 21」については、ツイン 21 及びツイン 21 (底地一部) を 1 物件として記載しています。

MID今橋ビル外観及び内観写真



M I D今橋ビル案内図

