

平成 19 年 11 月 29 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  
MID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  
MID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)

資産の取得に関するお知らせ  
< 匿名組合出資持分 >

MID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。

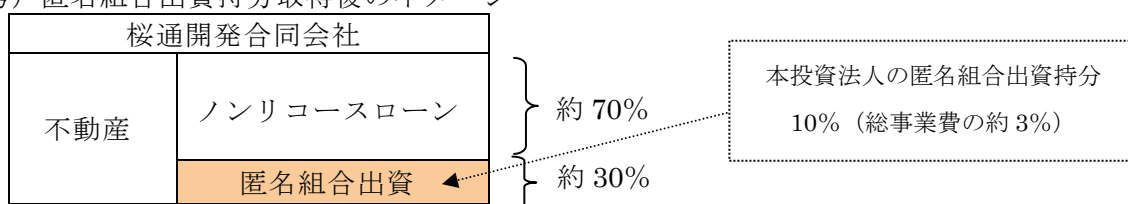
記

1. 取得の概要

- (1) 取得資産 : 不動産に関する匿名組合出資持分
- (2) 有価証券の種類 : 匿名組合出資持分（注）（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）
- (3) 取得金額 : 総額 211 百万円を上限とする（匿名組合出資持分 10%）  
（出資金額）
- (4) 取得日 : 平成 19 年 11 月 29 日  
（出資日）
  - ①平成 19 年 11 月 29 日 出資金額 101 百万円
  - ②平成 20 年 1 月 30 日（予定） 出資金額 1 百万円（上限）
  - ③平成 20 年 9 月 29 日（予定） 出資金額 37 百万円（上限）
  - ④平成 21 年 2 月 26 日（予定） 出資金額 72 百万円（上限）
- (5) 出資先 : 桜通開発合同会社（以下「本合同会社」といいます。後記「5. 出資先の概要」参照）を営業者とする、後記「3. 匿名組合契約の概要」に記載の匿名組合
- (6) 契約締結日 : 平成 19 年 11 月 29 日
- (7) 取得資金 : 自己資金（予定）

（注）本匿名組合出資持分は、「(仮称) 桜通MIDビル」（以下「本物件」といいます。）の開発を行う本合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分であり、本投資法人は、上記「(4) 取得日」記載の①乃至④の通り、計 4 回の匿名組合出資を引受けます。かかる匿名組合出資に係る匿名組合契約の締結に伴い、本投資法人は、本物件の建物竣工後に、本物件を信託する信託の受益権の買取りにつき、一定期間（建物竣工後 6 ヶ月間）の優先交渉権を取得します。

(参考) 匿名組合出資持分取得後のイメージ



## 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、取得を行うものです。

なお、本匿名組合出資持分の取得決定に際しては、本物件に係る以下の点及び本物件に係る優先交渉権を取得することができることを評価いたしました。

### (1) 立地特性

本物件が存する名古屋市「丸の内地区」は、名古屋市では名駅地区、栄地区、伏見地区と並ぶ中心的ビジネスエリアです。本物件は、名古屋の主要幹線である桜通に位置し、名古屋市営地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅から徒歩 4 分、市営地下鉄桜通線・名城線「久屋大通」駅から徒歩 4 分、名古屋市営地下鉄東山線「栄」駅・「伏見」駅からも徒歩圏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、名駅地区から栄地区北部を結ぶ桜通沿いに中高層オフィスビルが建ち並び、北方にて国の出先機関や市役所、県庁が集積する行政集積地区に隣接し、交通アクセス等立地が良好なビジネスエリアであり、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

現時点における建築計画概要によれば、本物件は、貸室部分については 1 フloor 約 230 坪のオフィス空間を持ち、また小割り分割対応も可能であり、様々なテナントニーズを捉えられるものと見込まれます。また、事務所部分の基本仕様は、天井高 2,800mm、OA フloor 100mm 敷設、床加重 500kg/m<sup>2</sup> (一部 800kg/m<sup>2</sup>)、個別空調、電気容量 50VA/m<sup>2</sup> など、最新のスペックを装備する予定であり、テナントニーズを満たす条件を備えるものと見込まれ、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) 優先交渉権

本投資法人による本匿名組合出資に係る匿名組合契約の締結とあわせて、本投資法人は、本物件の建物竣工後一定期間 (建物竣工後 6 ヶ月間)、本物件を信託する信託の受益権を優先的に買取る権利 (優先交渉権) を取得します。

## 3. 匿名組合契約の概要

営業者名	桜通開発合同会社
営業者が行う事業の概要	本物件の土地に係る地上権の取得及び信託設定、本物件に係る信託受益権の保有、本物件に係る建物の建築及び建築後の追加信託設定、信託受益権の譲渡、売却、担保設定その他の処分等
存続期間	平成 22 年 2 月末日まで (但し、一定の場合には延長される。)
出資金額	合計 211 百万円 (上限) (前記「1. 取得の概要 (4) 取得日 (出資日) 参照」)

#### 4. 本物件の内容

本物件の概要は以下の通りです。なお、「建築時期」「用途」「構造」「建物面積」については、現時点における計画概要の内容を表示しており、将来変更となる可能性があります。

物件名称		(仮称) 桜通M I Dビル
所在地 (注 1)	地 番	名古屋市中区丸の内三丁目 2314 番他
	住居表示	未定
交通		名古屋市営地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅徒歩 4 分、 名古屋市営地下鉄桜通線・名城線「久屋大通」駅徒歩 4 分
建築時期		平成 19 年 12 月上旬 着工 (予定) 平成 21 年 2 月下旬 竣工 (予定)
用途		事務所
構造		鉄骨造、地上 13 階建て、塔屋 1 階
面積	土 地 (注 1)	1,662.49 m <sup>2</sup>
	建 物	14,933 m <sup>2</sup> (延床面積) 9,803 m <sup>2</sup> (賃貸可能面積)
所有形態	土 地	地上権
	建 物	所有権
容積率/建蔽率 (注 2)		800%/100%
特記事項		なし
総事業費 (資産総額)		72 億円 (見込)

(注 1) 「所在地 (地番)」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) 「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。

「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%となる予定です。

#### 5. 出資先の概要

商号	桜通開発合同会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目 4 番 22 号
代表者	代表社員 有限責任中間法人MDN 職務執行者 田中 稔
資本の額	開示につき出資先の同意が得られないため、開示していません。
出資者	開示につき出資先の同意が得られないため、開示していません。
主な事業内容	1. 信託契約に基づく不動産信託受益権の取得、保有及び売却 2. 不動産の購入、売却、開発、賃貸及び管理 3. 前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
本投資法人及び投資信託委託業者との関係	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親会社であるM I D都市開発株式会社は、本合同会社の匿名組合出資持分を取得する予定であり、本合同会社より開発業務及び資産運用業務等を受託する予定です。

#### 6. 取得予定資産にかかる資産運用会社の利害関係について

上記出資先は、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せん。

7. 取得の日程

平成 19 年 11 月 29 日	取得決定
平成 19 年 11 月 29 日	匿名組合契約締結
平成 19 年 11 月 29 日	第 1 回匿名組合出資
平成 20 年 1 月 30 日	第 2 回匿名組合出資 (予定)
平成 20 年 9 月 29 日	第 3 回匿名組合出資 (予定)
平成 21 年 2 月 26 日	第 4 回匿名組合出資 (予定)

9. 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 12 月期（平成 19 年 7 月 1 日～平成 19 年 12 月末日）の運用状況の見通しについて修正はありません。

以 上

【添付資料】

- 参考資料 1 本物件取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料 2 (仮称) 桜通M I Dビル外観イメージパース
- 参考資料 3 (仮称) 桜通M I D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>

## 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	45.0	平成 18 年 8 月 31 日
		2	松下 IMP ビル	24,600	16.1	平成 18 年 8 月 31 日
		3	松下電工ビル	7,620	5.0	平成 18 年 8 月 31 日
		4	御堂筋 MID ビル	8,290	5.4	平成 18 年 8 月 31 日 平成 19 年 10 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	2.1	平成 19 年 4 月 3 日
	11	MID 御堂筋瓦町ビル	2,000	1.3	平成 19 年 5 月 16 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	6	京橋 MID ビル	5,690	3.7	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 (9 物件)				123,630	81.1	
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	1.8	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	17.1	平成 18 年 8 月 31 日
	小 計 (2 物件)				28,880	18.9
合 計 (11 物件)				152,510	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。

(注 3) 「御堂筋 MID ビル」については、御堂筋 MID ビル及び御堂筋 MID ビル隣接土地を 1 物件として記載しています。

(注 4) 上記表に記載の資産の他、平成 19 年 11 月 29 日に、桜通開発合同会社の発行する匿名組合出資持分を取得 (取得価格: 101 百万円、匿名組合出資持分: 10%) します。

(仮称) 桜通MIDビル外観イメージパース



(注) 本物件は、本投資法人が取得する匿名組合出資持分に係る匿名組合の営業者である桜通開発合同会社が開発予定の物件であり、本投資法人は建物竣工後に本物件を信託する信託の受益権の買取りにつき優先交渉権を取得しますが、本物件又は本物件を信託する信託の受益権の取得を決定しているものでも、また、その旨の合意をしているものでもありません。

(仮称) 桜通MIDビル案内図

