



平成 19 年 8 月 17 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 財務企画部部长 植 村 弘
TEL. 06-6456-0700 (代表)

資産の取得に関するお知らせ
< 御堂筋 M I D ビル隣接土地 >

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
 - (2) 資産の名称 : 御堂筋 M I D ビル隣接土地
 - (3) 所在地 : 大阪府中央区南船場四丁目 42 番 (登記記録上の表示)
 - (4) 取得価格 : 790 百万円 (但し、取得諸経費等を除きます。)
 - (5) 契約締結日 : 平成 19 年 8 月 20 日 (予定)
 - (6) 取得日 : 平成 19 年 10 月 31 日 (予定)
 - (7) 取得先 : 宗教法人 金光教船場教会 (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「本件土地」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、本件土地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

本件土地は、大阪の主要幹線である御堂筋に近接し、大阪市営地下鉄御堂筋線「心齋橋」駅徒歩 2 分と優れた交通利便性を備えています。本件土地の存するエリアは、多数のブランドショップ等が出店していることから、高い回遊性が認められ、多彩なテナント需要が見込まれます。繁華性及び交通利便性等から高いテナント吸引力を有するエリアであると評価しています。

(2) 運用資産との一体的な運用管理

本件土地は、本投資法人の運用資産である御堂筋 M I D ビルに隣接しており、本投

資法人は、本件土地の取得後、御堂筋M I Dビルの付帯駐車場等として一体的に運用管理する予定です。

(3) 運用資産との一体的運用による資産価値の向上

本件土地を御堂筋M I Dビルと本件土地を一体化することで、御堂筋M I Dビルの増改築等により更なる収益力の向上を検討することが可能となります。

3. 取得予定資産の内容

資産の名称		御堂筋M I Dビル隣接土地
特定資産の種類		不動産
所在地(注1)	地番	大阪市中央区南船場四丁目42番
	住居表示	—
交通		大阪市営地下鉄御堂筋線「心齋橋」駅徒歩2分
面積(注1)	土地	185㎡
	建物	—
所有形態	土地	所有権
	建物	—
容積率/建蔽率(注2)		600%/80%
担保設定の有無		なし
特記事項		本件土地には建物等が存していますが、取得日までに売主の責任と負担において、本件土地上の建物等を解体撤去することとされています。なお、本投資法人による本件土地の取得は、本件土地上の建物等の解体撤去、隣地との境界確定等を条件としています。
取得価格		790,000千円
鑑定評価額(注3)		792,420千円(価格時点:平成19年6月30日) (評価機関:株式会社谷澤総合鑑定所)

(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。なお、本物件にかかる土地の容積率は本来1,000%ですが、前面道路の幅員による規制を受けるため容積率は600%となっています。但し、本件土地の隣接地である御堂筋M I Dビルと一体で開発行為等を行う場合には、本来の容積率である1,000%が適用されます。

「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。

(注3)「鑑定評価額」は、御堂筋M I Dビルの所有者が隣接地である本件土地を併合する目的で取得する場合における併合を前提とした価格です。

4. 取得先の概要

商号	宗教法人 金光教船場教会
本店所在地	大阪市中央区南船場四丁目3番19号
代表者	開示につき取得先の同意が得られないため、開示しておりません。
主な事業内容	宗教法人
本投資法人及び投資信託委託業者との関係	なし

5. 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
なし。

6. 媒介の概要

商号	ドエルライフエステート
本店所在地	大阪市淀川区宮原 1-16-1
代表者	竹花 公雄
手数料	23,700 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	なし

7. 決済方法

不動産売買契約締結時（平成 19 年 8 月 20 日の予定）に手付金として 79 百万円を、また、本件土地の引渡時（平成 19 年 10 月 31 日の予定）に残額 711 百万円を、それぞれ本投資法人が自己資金により売主に対して支払うことにより決済する予定です。

8. 取得の日程

平成 19 年 8 月 17 日 取得決定
 平成 19 年 8 月 20 日 不動産売買契約締結（予定）
 平成 19 年 10 月 31 日 不動産の取得（予定）

9. 今後の見通し

本件土地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 鑑定評価サマリー
 参考資料 2 本件土地取得後のポートフォリオ一覧
 参考資料 3 御堂筋 M I D ビル隣接土地 配置図・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

鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額（注1）	792,420
価格時点	平成19年6月30日
物件特性 地域特性	<p>本土地は、大阪市営地下鉄御堂筋線「心齋橋」駅の北方約170m、大阪を代表する中高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ御堂筋背後に位置しております。本土地の所在する南船場エリアでは、低層階に店舗の出店が相次いでおり、店舗付事務所ビル等が建ち並ぶ地域へと変化を遂げております。また御堂筋沿道では、ブランドショップの旗艦店が集積しており、これらを中心とした旺盛な店舗需要を認めることができます。</p> <p>本土地の併合により、隣接する「御堂筋MIDビル」の消費可能容積率の上昇を見込むことができるとともに、一体としても御堂筋に面することとなるため収益性及び市場競争力の飛躍的な向上が期待されます。</p>

（注1） 「鑑定評価額」は、御堂筋MIDビルの所有者が隣接地である本土地を併合する目的で取得する場合における併合を前提とした価格です。

本件土地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 (予定)
		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)			122,840	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)				151,720	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。

(注 3) 「御堂筋 MID ビル」については、平成 19 年 10 月 31 日付にて取得予定の「御堂筋 MID ビル隣地土地」(790 百万円) を含めた金額を記載しています。

御堂筋M I Dビル隣接土地 配置図・案内図

