

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 財務企画部部长 植 村 弘
TEL. 06-6456-0700 (代表)

主要テナントとの貸室賃貸借契約変更覚書締結に関するお知らせ

MIDリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、主要テナントとの間で貸室賃貸借契約変更覚書（以下「本覚書」といいます。）を締結いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 本覚書の締結

- (1) テナント名：パナソニック株式会社（以下「本テナント」といいます。）（注1）
- (2) 入居ビル名：ツイン21 OBPパナソニックタワー（以下「本物件」といいます。）
- (3) 賃貸面積：40,787.33㎡
- (4) 契約期間：平成21年4月1日から平成25年3月31日まで（注2）
- (5) 本覚書の主な内容：
 - ① 賃料及び共益費の支払いを免除するフロアの設定
本テナント及び本テナントのグループ（子会社及び関連会社を含み、以下「本テナントグループ」といいます。）が将来にわたり本物件一棟を一括して賃借し、その使用を継続することができるよう、本テナントと本投資法人が協力して、本物件の貸室のうち本テナントグループが使用していない部分の、本テナントグループによる活用促進を行うことを前提として、平成22年4月1日から平成24年3月31日までの期間（以下、「改定期間」といいます。）に限り、鍵及びセキュリティカードの本投資法人への返還、照明・空調の不稼働などの一定の条件を全て満たすことが確認でき、本投資法人が認定したフリーレント対象フロア（以下、「フリーレント対象フロア」といいます。）を対象に賃料及び共益費の支払いを免除いたします。フリーレント対象フロアは、1階から3階までのフロアを対象外とし、且つ、10フロア（賃貸面積10,298.40㎡）を上限といたします。
 - ② フリーレント対象フロア解消の促進に向けたインセンティブ
フリーレント対象フロアのうち、本テナントグループによる使用再開が実現したフロアについては、フリーレント対象フロアから除外し賃料及び共益費が発生することになりますが、使用再開フロア数に応じて本物件に係る本テナントの賃料単価の減額を実施することで、フリーレント対象フロアの活用促進を図るインセンティブを確保いたします。
 - ③ 中途解約の禁止
本テナントは、平成25年3月31日までの期間は、フリーレント対象フロアにつき別途

本テナントグループと本投資法人が賃貸借契約を締結した上で一定の条件を満たす場合を除き、本物件の貸室を中途解約及び部分解約できないものとします。

④その他

本投資法人と本テナントは、平成24年4月1日以降、両者協議の上、合意に至った場合には、本覚書を解約または内容変更できるものとします。

(6) 本覚書締結の理由：

本テナントより、現在使用していないフロアが複数発生している状況であり、当該フロアの取り扱いについて、コスト削減への取り組みに協力してほしい旨、賃料の減額等の協議要請がありました。

現在の不動産マーケットの状況等に鑑み、本テナントとのリレーションの維持に努め、本テナントが将来にわたり本物件一棟を一括して賃借し、その使用を継続することが、本投資法人の利益及び長期的かつ安定的な資産運用に資するものと考えられるため、未使用フロアの解消に向け努力を行うことを前提に、本覚書の締結を行ったものです。

(7) その他

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は、本日付で、本テナントを含む関係者との間で、「大阪ビジネスパークの活用促進及び再開発検討に関する協定書」を締結しております。その概要につきましては、本日付「本投資法人が信託受益権を通じて保有する物件等に係る協定書（大阪ビジネスパークの活用促進及び再開発検討に関する協定書）締結に関するお知らせ」をご参照ください。

(8) 本覚書締結後の賃貸状況

平成22年4月1日から同年6月30日までの間適用されるフリーレント対象フロアは10フロア（賃貸面積10,298.40㎡）であり、その間の賃料及び共益費の総額での減額は月額55,294,800円（本覚書による変更前の本物件の月額賃料及び共益費の総額の約24.3%）となる予定ですが、平成22年6月分の賃料及び共益費は、同年5月25日時点における本テナントグループの使用再開状況により減額幅が減少する可能性があります。

(注1) 本物件は、現在本テナントが一棟を一括して賃借しております。

(注2) 原契約における契約期間は、平成21年4月1日から平成23年3月31日までです。なお、本覚書は、平成22年4月1日に遡って効力を有するものとされています。

2. 今後の見通し

本投資法人の平成22年6月期（平成22年1月1日～平成22年6月30日）及び平成22年12月期（平成22年7月1日～平成22年12月31日）の運用状況の見通しについては、本日公表の「平成22年6月期（第8期）及び平成22年12月期（第9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。

なお、今後、フリーレント対象フロアの状況等に変化が生じた場合には、影響度等を勘案し速やかに開示を検討いたします。

以上

* 本資料の配布先： 兎クラブ、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>