

平成 24 年 8 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
M I D リート投資法人
代表者名 執 行 役 員 後 藤 智 之
(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
M I D リートマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 後 藤 智 之
問合せ先 常務取締役
財務企画部部长 齋 藤 裕 孝
TEL.06-6456-0700(代表) E-mail:midrm-info@mid.co.jp

資産の譲渡に関するお知らせ
<MID芝金杉橋ビル>

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譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。

1. 譲渡の概要

- (1) 譲渡資産 : 国内不動産を信託財産とする信託の受益権
- (2) 物件名称 : M I D 芝金杉橋ビル
- (3) 所在地 : 東京都港区芝一丁目 4 番 3 号（住居表示）
- (4) 譲渡価格 : 1,255 百万円
(但し、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等を除きます。)
- (5) 帳簿価額 : 1,127 百万円（平成 24 年 6 月 30 日現在の帳簿価額）
- (6) 譲渡価格と帳簿価額の差額 : 127 百万円（上記（4）と（5）の差額）
- (7) 契約予定日 : 平成 24 年 8 月 30 日
- (8) 引渡予定日 : 平成 24 年 9 月 25 日
- (9) 譲渡先 : 有限会社ティアンドエム（後記「4. 譲渡先の概要」参照）
- (10) 譲渡方法 : 不動産を信託財産とする信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

以下、上記譲渡予定資産を「本資産」といい、本資産の信託財産を「本物件」といいます。

2. 譲渡の理由

本物件は、従来一棟貸しビルとして運用してまいりましたが、平成 24 年 3 月 31 日に前テナントが退去して以降、後続テナントが決定していません。

本投資法人は、不動産賃貸市場及び不動産売買市場の動向等を総合的に勘案し、本物件の賃貸及び譲渡の両面につき慎重に検討した結果、本資産の譲渡を行うことが本投資法人の中長期的なポートフォリオの充実に向けた最適な選択であると判断したものです。

3. 譲渡予定資産の内容

物件名称	M I D 芝金杉橋ビル
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	三井住友信託銀行株式会社
信託期間	平成 17 年 3 月 22 日から平成 29 年 3 月 31 日
所在地（住居表示）	東京都港区芝一丁目 4 番 3 号
建築年月日	平成 7 年 1 月 31 日

用途	店舗・事務所・駐車場	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	
面積	土地	430.21 m ²
	建物	2,921.29 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
容積率/建蔽率	691.65% (注1) / 100% (注2)	
取得年月日	平成18年8月31日	
取得価格	1,160百万円 (但し、取得に係る諸経費、固定資産税等及び消費税等を除きます。)	
帳簿価額	1,127百万円 (平成24年6月30日現在)	
譲渡価格	1,255百万円 (但し、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等を除きます。)	
譲渡価格と帳簿価額の差額	127百万円	
鑑定評価額 (評価方法等)	1,140百万円 (収益還元法 価格時点：平成24年6月30日) (評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所)	
譲渡年月日	平成24年9月25日 (予定)	
賃貸状況 (平成24年7月31日現在)		
テナントの総数	0	
賃貸可能面積	1,989.27 m ²	
賃貸面積	0 m ²	
稼働率	0.0%	

(注1) 本物件にかかる土地の容積率は、西側境界線より東側30m以内の部分は700%、30m超の部分は500%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

(注2) 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。

4. 譲渡先の概要

名称	有限会社ティアンドエム
所在地	大阪府吹田市江坂町五丁目20番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役 杉野 利幸
事業内容	不動産管理業
資本金	300万円 (平成24年7月20日現在)
設立年月日	平成6年12月21日
純資産	譲渡先より開示について同意を得られていないため非開示とします。
総資産	譲渡先より開示について同意を得られていないため非開示とします。
大株主及び持株比率	譲渡先より開示について同意を得られていないため非開示とします。
本投資法人又は 資産運用会社との関係	本投資法人及び資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、本投資法人または資産運用会社の関連当事者ではありません。また、当該会社は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令に定める「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程であるスポンサー関係者取引規程に定める「スポンサー関係者」に該当しません。

5. 媒介の概要

媒介者	三菱UFJ信託銀行株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
代表者の役職・氏名	取締役社長 若林 辰雄
事業内容	リテール業務、法人業務、受託財産業務、不動産業務、証券代行業務、市場国際業務
資本金	324,279百万円（平成24年3月31日現在）
設立年月日	昭和2年3月10日
本投資法人又は資産運用会社との関係	当該会社は、本投資法人の借入先、投資主名簿等管理人、及び特別口座管理機関に該当しますが、記載すべき資本関係及び人的関係はありません。資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。また、当該会社は、本投資法人または資産運用会社の関連当事者ではなく、また、投資信託及び投資法人に関する法律施行令に定める「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程であるスポンサー関係者取引規程に定める「スポンサー関係者」に該当しません。
媒介手数料等	媒介者より開示について同意を得られていないため非開示とします。

6. 決済方法等及び譲渡の日程

平成24年8月29日	譲渡決定
平成24年8月30日	信託受益権譲渡契約締結（予定） 譲渡価格の10%（手付金）の受領（予定）
平成24年9月25日	不動産信託受益権の譲渡（予定） 譲渡価格の90%（残代金）の受領（予定）

7. 今後の見通し

本資産の譲渡による本投資法人の平成24年12月期（平成24年7月1日～平成24年12月31日）の運用状況の見通しの修正につきましては、本日付にて別途公表の「平成24年12月期（第13期）の分配金予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。なお、平成25年6月期（平成25年1月1日～平成26年6月30日）の運用状況の見通しの修正につきましては、平成24年8月16日付にて公表した平成25年6月期（平成25年1月1日～平成25年6月30日）の運用状況の見通しから変更はありません。

以上

【添付資料】

参考資料 本資産譲渡後のポートフォリオ一覧

- * 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>

本資産譲渡後のポートフォリオ一覧

用途	地域	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	ツイン 21	68,700	42.9	平成 18 年 8 月 31 日
		松下 IMP ビル	24,600	15.4	平成 18 年 8 月 31 日
		パナソニック大阪京橋ビル	7,620	4.8	平成 18 年 8 月 31 日
		御堂筋 MID ビル	8,290	5.2	平成 18 年 8 月 31 日 平成 19 年 10 月 31 日
		MID REIT 京橋ビル	2,300	1.4	平成 18 年 8 月 31 日
		MID 今橋ビル	3,270	2.0	平成 19 年 4 月 3 日
		MID 御堂筋瓦町ビル	2,000	1.2	平成 19 年 5 月 16 日
		北浜 MID ビル	10,800	6.7	平成 20 年 4 月 24 日
		MID 西本町ビル	3,550	2.2	平成 20 年 10 月 30 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	MID 芝金杉橋ビル	—	—	平成 18 年 8 月 31 日
小 計 (9 物件)			131,130	82.0	
オフィスビル以外	大阪圏	コナミスポーツクラブ京橋	2,780	1.7	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	イオンモール津田沼	26,100	16.3	平成 18 年 8 月 31 日
	小 計 (2 物件)			28,880	18.0
合 計 (11 物件)			160,010	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) 本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成 19 年 11 月 29 日、平成 20 年 1 月 30 日、平成 20 年 1 月 30 日、平成 20 年 9 月 29 日及び平成 20 年 9 月 29 日に「桜通 MID ビル」の開発を行う桜通開発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を取得しています。