

平成 27 年 4 月 10 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 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
 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 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

資産運用会社における資産運用ガイドライン等の変更に関するお知らせ

MIDリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託するMIDリートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日開催の取締役会におきまして、本資産運用会社の社内規定である資産運用ガイドライン等を変更することを決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、下記の変更は、本日付「資産運用会社における主要株主、親会社及び特定関係法人の異動に関するお知らせ」でお知らせしました、本資産運用会社の親会社であるMID都市開発株式会社(以下「MID都市開発」といいます。)による、その保有する本資産運用会社の発行済株式総数の65%(3,900株)の三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社(以下「三菱商事・ユービーエス・リアルティ」といいます。)への譲渡(以下「本株式譲渡」といいます。)が実行されること(平成27年4月22日実行予定)を条件として、効力を生じるものとします。

また、本投資法人は平成27年6月16日開催予定の投資主総会において、投資対象地域つき、「大阪圏(大阪府、兵庫県及び京都府)を中心とし、首都圏並びに政令指定都市及びそれに準ずる主要都市」から、「三大都市圏(東京圏、大阪圏及び名古屋圏(注))を中心とし、政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外」と変更すること等の規約一部変更を提案することを予定しておりますが、これに伴う資産運用ガイドラインの変更については、当該投資主総会において規約変更が可決された後速やかに決定し、お知らせ致します。

(注)東京圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県、大阪圏とは大阪府、京都府及び兵庫県、名古屋圏とは愛知県をいいます。

記

1. 資産運用ガイドラインの変更

(1) 変更内容(下線は変更部分を示します。)

現行規定	変更案
2 投資方針 (2) ポートフォリオ構築方針 C. 投資対象タイプ(用途) (中略) オフィスビル以外の用に供される不動産等への投資は、一括賃貸等テナント側が施設運営を行い、本投資法人による運用リスクが小さい契約形態の物件であることを原則として、立地・規模・用途・	2 投資方針 (2) ポートフォリオ構築方針 C. 投資対象タイプ(用途) (中略) オフィスビル以外の用に供される不動産等への投資は、一括賃貸等テナント側が施設運営を行い、本投資法人による運用リスクが小さい契約形態の物件であることを原則として、立地・規模・用途・

ご注意:この文書は、本投資法人の資産運用会社における資産運用ガイドライン等の変更に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

希少性・テナントの信用力等を総合的に評価した上で、中長期に渡り安定的な収益が期待できる物件を対象に行うものとする。

希少性・テナントの信用力等を総合的に評価した上で、中長期に渡り安定的な収益が期待できる物件を対象に行うものとする。ただし、オフィスビル以外の用に供される不動産等への投資は、主としてサービス・アパートメント及びホテル（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうちホテル又は旅館の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。）として用いられている不動産を対象として行うものとし、また、商業施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち店舗用途の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。）並びに産業用不動産（物流施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。）、工場・研究開発施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、組立・加工、リサイクル等を行うための諸施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。）、インフラ施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち交通、通信、エネルギー、水道、公共施設等産業活動の基盤として整備される施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。）及びデータセンター（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうちサーバ、データ通信機器等を設置、運用する施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。）については、新規取得は行わないこととする。

用途別投資比率は、以下のとおりであり、オフィスビルへの投資比率は、原則としてポートフォリオ全体の70%以上（取得価格ベース）とする。ただし、ポートフォリオ構築上有益と判断される不動産を取得する場合に、その過程において一時的に以下の比率から乖離する場合がある。

<用途別投資比率>

用途（注1）	投資比率（注2）
オフィスビル	70%以上
オフィスビル以外の用に供される不動産等	30%以下

（注1）複数の用途に供される場合には、各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づく

用途別投資比率は、以下のとおりであり、オフィスビルへの投資比率は、原則としてポートフォリオ全体の70%以上（取得価格ベース）とする。ただし、ポートフォリオ構築上有益と判断される不動産を取得する場合に、その過程において一時的に以下の比率から乖離する場合がある。

<用途別投資比率>

用途（注1）	投資比率（注2）
オフィスビル	70%以上
オフィスビル以外の用に供される不動産等（注3）	30%以下

（注1）複数の用途に供される場合には、各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づく

ご注意:この文書は、本投資法人の資産運用会社における資産運用ガイドライン等の変更に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

<p>き、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額を、当該用途別の取得価格に算入するものとする。</p> <p>(注2) ポートフォリオ全体の各不動産関連資産の取得価格の総額に占めるそれぞれの用途に属する不動産関連資産の取得価格の総額の比率をいう。</p> <p>(以下、省略)</p>	<p>き、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額を、当該用途別の取得価格に算入するものとする。</p> <p>(注2) ポートフォリオ全体の各不動産関連資産の取得価格の総額に占めるそれぞれの用途に属する不動産関連資産の取得価格の総額の比率をいう。</p> <p>(注3) <u>新規投資については、主としてサービス・アパートメント又はホテルとして用いられている不動産等を対象として行うものとし、商業施設及び産業用不動産については、新規取得は行わないこととする。</u></p> <p>(以下、省略)</p>
---	--

(2) 変更予定日

平成 27 年 4 月 22 日

但し、本株式譲渡が実行されたことを条件とします。

2. 資産運用ガイドライン変更の理由

本資産運用会社は、新スポンサーである三菱商事・ユービーエス・リアルティが運用する商業施設特化型上場不動産投資法人である日本リテールファンド投資法人及び産業用不動産特化型上場不動産投資法人である産業ファンド投資法人との利益相反を回避する観点から、本株式譲渡の実行を条件として、本投資法人の資産運用に係る資産運用ガイドラインを変更し、投資対象タイプ（用途）のうち「オフィスビル以外の用に供される不動産等」への新規投資については、主としてサービス・アパートメント又はホテルとして用いられている不動産等を対象として行うものとし、商業施設及び産業用不動産については、新規取得は行わないこととする予定です。なお、用途別の投資比率（オフィスビルに 70%以上、オフィスビル以外の用に供される不動産等に 30%以下）については変更を予定していませんが、オフィスビルへの投資により重点を置き、着実な資産規模の拡大を目指します。

3. その他の変更

(1) 本資産運用会社の意思決定機構の変更

本資産運用会社は、本日開催の取締役会において、本株式譲渡の実行を条件として、平成 27 年 4 月 22 日付で、本資産運用会社の意思決定手続を以下のとおり変更する旨決定しています。

① コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任手続

コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、これまで取締役の全員の同意を必要としましたが、取締役の全員の同意を要することなく、取締役会決議（議決に加わることができる取締役の過半数が出席し、その過半数をもってする決議）で選任及び解任することができることとします。

② 投資委員会の決議要件

投資委員会の決議は、これまで、議決権を有する委員の過半数が出席し、議決権を有する委員の過半数の賛成をもって決するものとするとしてされており、外部専門家の意見は尊重するものとするに留まっていますが、外部専門家の賛成が得られることを決議の条件とすることとします。

なお、本件に関しましては、金融商品取引法、宅地建物取引業法その他適用ある法令・規則等に従い、必要な届出等の手続を行います。

以 上

* 本資料の配布先: 兜クラブ、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>