

平成 25 年 5 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 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

資産の取得に関するお知らせ  
<肥後橋MIDビル>

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 : 不動産を信託する信託の受益権（不動産信託受益権）  
(2) 物件名称 : 肥後橋MIDビル  
(3) 所在地 : 大阪市西区江戸堀一丁目 5 番 16 号（住居表示）  
(4) 取得予定価格 : 3,000 百万円  
(但し、取得諸経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除きます。)  
(5) 契約日 : 平成 25 年 5 月 29 日  
(6) 取得予定日 : 平成 25 年 6 月 21 日  
(7) 取得先 : MID都市開発株式会社（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「本資産」といい、本資産の信託財産を「本物件」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、本資産を取得すること、並びに本日付にて別途公表いたしました資産の譲渡を行うことにより、本投資法人の資産入替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収益性と質の維持・向上に向けた最適な選択であると判断したものです。

なお、本資産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

本物件は、大阪の主要幹線である四つ橋筋に面し、大阪市営地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅徒歩 1 分、大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅徒歩 6 分、京阪中之島線「渡辺橋」駅徒歩 6 分と優れた交通利便性を備えています。本物件の存する「肥後橋エリア」は、オフィスビルが建ち並ぶビジネスエリアであり、金融機関等が集積する淀屋橋からも近く、化学・機械等の大阪の老舗メーカーの本社が所在するなど、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

本物件は平成 22 年 1 月築の物件であり、中長期にわたってテナントニーズを満たすと考えられるスペックを備えたオフィスビルです。

本物件の貸室部分は、1フロア 139坪の無柱空間で、且つ小割り分割にも対応可能であり、様々なレイアウト及びスペースニーズに対応することができます。設備仕様については、24時間対応個別空調、50VA/㎡の電気容量（75VA/㎡まで増設可能）、100mmのOAフロア、24時間入退室可能な非接触型ICカードリーダーによるセキュリティシステム等を採用しており、ハイグレードなオフィス環境を提供することができます。

また、本物件は、専用部高効率照明の採用と「明るさセンサー」の設置による調光における自動制御システムを採用している点、共用部において自然光を取り入れる空間設計等による省エネを図っている点、及び波形鋼板制震壁を利用した制震工法の採用により地震発生時の建物の揺れを低減することができる優れた耐震性能を有している点が評価され、株式会社日本政策投資銀行によるDBJ Green Building 認証制度で評価ランク「シルバー2012」を取得しております。さらに、省エネや環境負荷の少ない資材等の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮などを含めた建物の品質・性能を総合的に評価、格付けする手法であるCASBEE大阪（大阪市建築物総合環境評価制度）で「Aクラス」を取得しております。

以上により、本物件は中長期にわたって高い市場競争力を維持できる物件であり、内部成長も期待できることから、本投資法人のポートフォリオの質の向上に貢献する物件であると評価しています。

### 3. 取得予定資産の内容

物件名称	肥後橋MID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（予定）	
信託期間	平成25年6月21日～平成35年6月20日（予定）	
所在地 (注1)	地番	大阪市西区江戸堀一丁目1番地38
	住居表示	大阪市西区江戸堀一丁目5番16号
交通	大阪市営地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅徒歩1分、大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅徒歩6分、京阪中之島線「渡辺橋」駅徒歩6分	
建築年月日（注1）	平成22年1月18日	
用途（注1）	事務所	
構造（注1）	鉄骨造陸屋根地下1階付11階建	
PML値（注2）	6.0%（株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成の平成25年4月3日付地震リスク評価（詳細）報告書によります。）	
設計者	株式会社竹中工務店	
構造計算者	株式会社竹中工務店	
施工者	株式会社竹中工務店	
建築確認機関	株式会社日本確認検査センター	
面積 (注1)	土地	797.86㎡
	建物	6,519.63㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
容積率／建蔽率（注3）	800%／100%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	
取得価格	3,000百万円	
鑑定評価額	3,130百万円 (価格時点：平成25年4月15日) (評価機関：一般財団法人日本不動産研究所)	

テナントの状況（取得予定日時点の見込み）（注 4）	
テナントの総数（注 5）	10
年間賃料総額（注 6）	207,385 千円
敷金・保証金等（注 7）	117,474 千円
賃貸可能面積（注 8）	4,655.58 m <sup>2</sup>
賃貸面積（注 9）	4,332.47 m <sup>2</sup>
稼働率（注 10）	93.1%

（注 1）「所在地（地番）」、「建築年月日」、「用途」、「構造」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）「PML」（Probable Maximum Loss）とは、不動産・保険業界において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。本書においては、株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間 475 年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML（予想最大損失率）」と定義しています。ここで再現期間 475 年とは、建物使用期間 50 年に 10%の確率で起こる事象に相当します。

（注 3）「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%となっています。

（注 4）「テナントの状況（取得予定日時点の見込み）」は、売主から提供を受けた数値及び情報をもとに、平成 25 年 4 月 30 日時点における賃貸期間開始済のテナント及び平成 25 年 4 月 30 日時点で賃貸借契約を締結済みで取得予定日時点で賃貸借期間が開始予定のテナントの状況について記載しています。

（注 5）「テナントの総数」は、マスターリース契約上の賃借人が賃貸人になることの同意を取得したものと仮定し、当該マスターリース契約上の賃借人から転賃を受けているエンドテナントの数及び平成 25 年 4 月 30 日時点で賃貸借契約を締結済みで取得予定日時点で賃貸期間が開始予定のエンドテナントの数（いずれも倉庫、駐車場等のみを賃借するテナントは含みません。）の合計を記載しています。

（注 6）「年間賃料総額」は、賃貸借契約書等に記載されている月額賃料及び月額共益費、倉庫賃料、施設使用料等の月額賃料等の合計を 12 倍し、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注 7）「敷金・保証金等」は、賃貸借契約等に基づく敷金及び保証金（貸室部分、倉庫部分、駐車場部分等を含みます。）の残高を、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注 8）「賃貸可能面積」は、本物件にかかる建物の賃貸可能な面積（倉庫、駐車場等の面積は含みません。）を記載しています。

（注 9）「賃貸面積」は、エンドテナントとの賃貸借契約書等に表示された面積（貸室面積に限ります。）を記載しています。

（注 10）「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

#### 4. 取得先の概要

名称	M I D都市開発株式会社
本店所在地	大阪市北区堂島浜一丁目 4 番 4 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 花井 良一
主な事業内容	ビル事業、住宅事業
資本金	1 億円
設立年月日	平成 11 年 4 月 1 日
本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	取得先は、本投資法人の投資口（5.01%）を保有する投資主です。（平成 24 年 12 月期末時点） また、取得先は、資産運用会社の発行済株式の全てを保有する株主であり、投資信託及び投資法人に関する法律（以下、「投信法」といいます。）の定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。

人的関係	取得先と本投資法人との間には、記載すべき人的関係はありません。 取得先と資産運用会社の間では、役員1名が兼務、資産運用会社の役職員26名が取得先から出向しております。
取引関係	取得先と本投資法人及び資産運用会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	取得先は、本投資法人の関連当事者には該当しません。 取得先は、資産運用会社の発行済株式の全てを保有する株主であり、資産運用会社の関連当事者に該当します。

#### 5. 利害関係人等との取引

上記取得先は、利益相反行為を排することにより本投資法人の資産運用を適切に行い、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る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上のスポンサー関係者に該当します。取得先との本資産の取得に係る契約の締結にあたり、資産運用会社においては、当該規程に従い、外部専門家を含んだコンプライアンス委員会による審議及び承認、投資委員会による審議及び決定、取締役会による審議及び決議を経ています。

#### 6. 物件取得者等の状況

本資産の取得先は、本投資法人の投信法に定める利害関係人等に該当するため、物件取得者等の状況を記載しています。

物件名称	肥後橋M I Dビル	
物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名・氏名	M I D都市開発株式会社	土地：特別な利害関係にあるもの以外 建物：該当なし
特別な利害関係にある者との関係	上記4. をご参照下さい。	—
取得経緯・理由	土地：開発目的 建物：現所有者の開発物件	—
取得価格（その他費用を含む）	土地について、現所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	—
取得時期	土地：平成19年2月 建物：平成22年1月	—

#### 7. 媒介の概要

該当ありません。

#### 8. 決済方法

本資産の引渡時（平成25年6月21日の予定）に、本投資法人が自己資金により売主に対して取得価額全額を一括して支払うことにより決済する予定です。

#### 9. 取得の日程

平成25年5月29日	取得決定
平成25年5月29日	信託受益権譲渡契約締結
平成25年6月21日	不動産信託受益権の取得（予定）

#### 10. 今後の見通し

本資産の取得による本投資法人の平成25年6月期（平成25年1月1日～平成25年6月30日）及び平成25年12月期（平成25年7月1日～平成25年12月31日）の運用状況の見通しにつきましては、本日付にて別途公表の「平成25年6月期（第14期）の運用状況及び分配金予想の修正に関するお知らせ」及び「平成25年12月期（第15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。

**【添付資料】**

参考資料 1	鑑定評価サマリー
参考資料 2	本資産取得後のポートフォリオ一覧
参考資料 3	肥後橋M I Dビル写真
参考資料 4	肥後橋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>

## 鑑定評価サマリー

単位：千円（注1）

鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	3,130,000	
価格時点	平成25年4月15日	
直接還元法による収益価格	3,170,000	
	運営収益	233,314
	潜在総収益	245,842
	空室等損失	-12,528
	運営費用	69,016
	維持管理費等（注2）	35,000
	公租公課	24,636
	その他費用	9,380
	運営純収益（NOI）	164,298
	一時金の運用益	2,469
	資本的支出	4,928
	純収益（NCF）	161,839
	還元利回り	5.1%
DCF法による収益価格	3,080,000	
	割引率	4.9%
	最終還元利回り	5.3%
原価法による積算価格	3,040,000	
	土地比率	41.3%
	建物比率	58.7%

（注1） 金額は、四捨五入のうえ千円単位で記載しています。そのため、記載されている数値を合算した数値が、集計欄の記載数値とは一致しない場合があります。

（注2） 維持管理費等には、水道光熱費を含みます。

## 本資産取得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 (%) (注 1)	取得日
オフィスビル	大阪圏	ツイン 21 (注 2)	68,700	44.2	平成 18 年 8 月 31 日
		松下 IMP ビル	24,600	15.8	平成 18 年 8 月 31 日
		パナソニック大阪京橋ビル (注 3)	—	—	平成 18 年 8 月 31 日
		御堂筋 MID ビル	8,290	5.3	平成 18 年 8 月 31 日 平成 19 年 10 月 31 日
		MID REIT 京橋ビル	2,300	1.5	平成 18 年 8 月 31 日
		MID 今橋ビル	3,270	2.1	平成 19 年 4 月 3 日
		MID 御堂筋瓦町ビル	2,000	1.3	平成 19 年 5 月 16 日
		北浜 MID ビル	10,800	7.0	平成 20 年 4 月 24 日
		MID 西本町ビル	3,550	2.3	平成 20 年 10 月 30 日
		肥後橋 MID ビル	3,000	1.9	平成 25 年 6 月 21 日 (予定)
	小 計 (9 物件)		126,510	81.4	
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	1.8	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	イオンモール津田沼	26,100	16.8	平成 18 年 8 月 31 日
	小 計 (2 物件)		28,880	18.6	
合 計 (11 物件)			155,390	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) 「パナソニック大阪京橋ビル」については、平成 25 年 6 月 21 日に譲渡を予定しています。

(注 4) 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 9 月 29 日及び平成 21 年 2 月 26 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。



肥後橋MIDビル写真





肥後橋MIDビル案内図

