

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

資産の譲渡に関するお知らせ
<パナソニック大阪京橋ビル>

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譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

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 : パナソニック大阪京橋ビル
- (3) 所在地 : 大阪市中央区城見二丁目 1 番 3 号（住居表示）
- (4) 譲渡予定価格 : 6,120 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。）（注）
- (5) 帳簿価額 : 7,436 百万円（平成 24 年 12 月 31 日現在の帳簿価額）
- (6) 譲渡価格と帳簿価額の差額 : ▲1,316 百万円
- (7) 契約日 : 平成 25 年 5 月 29 日
- (8) 引渡予定日 : 平成 25 年 6 月 21 日
- (9) 譲渡先 : MID都市開発株式会社（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。

(注) 譲渡価格は、譲渡するにあたり、本投資法人及びMID都市開発株式会社並びにパナソニック大阪京橋ビル及びツイン 21 の信託委託先である三井住友信託銀行株式会社との間でパナソニック大阪京橋ビルとツイン 21 の敷地を一団の土地として有効に利用することを目的とする「土地利用に関する協定書」を締結し、一団地型総合設計制度等の申請を行うことを前提に、当該制度等に基づく容積率の緩和により新たに得られると想定される余剰容積の利用を前提とした価格です。

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 10 月 31 日付「テナントの異動に関するお知らせ<パナソニック大阪京橋ビル>」にてお知らせしておりますとおり、平成 25 年 5 月 31 日に当該一棟貸しのテナントが退去する予定です。本投資法人は、竣工後約 39 年が経過している本物件の資産価値向上に向けた運用の方向性について、大阪圏における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賃貸及び譲渡の両面から慎重に検討を進めてまいりました。

その検討の結果、本投資法人は、帳簿価格と譲渡価格の差額は生じるものの、本物件が所在する大

阪ビジネスパークの開発を始め大規模オフィスビルの開発実績を有し、本投資法人のスポンサーでもあるMID都市開発株式会社に、スポンサーのサポートを活用して譲渡することが最善であると判断いたしました。本資産を鑑定評価を上回る価格で譲渡すること、並びに本日付にて別途公表いたしました新たな資産の取得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して決定したものです。

なお、MID都市開発株式会社は、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(以下「資産運用会社」といいます。)との間で売却不動産の情報提供等のサポートに関する覚書等を締結しております。

3. 譲渡予定資産の内容

物件名称	パナソニック大阪京橋ビル	
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)(注1)	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間	平成25年6月10日から平成29年3月31日(予定)	
所在地(住居表示)	大阪市中央区城見二丁目1番3号	
建築年月日	昭和49年8月30日	
用途	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8階建	
面積	土地	3,698.55 m ²
	建物	17,143.04 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
容積率/建蔽率	487.16%(注2) / 100%(注3)	
取得年月日	平成18年8月31日	
取得価格	7,620百万円	
帳簿価額	7,436百万円(平成24年12月31日現在)	
譲渡価格	6,120百万円(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。)(注4)	
譲渡価格と帳簿価額の差額	▲1,316百万円	
鑑定評価額	5,930百万円(価格時点:平成25年5月29日)(評価機関:森井総合鑑定株式会社)(注4)	
譲渡年月日	平成25年6月21日(予定)	
テナントの状況		
テナントの総数	1(注5)	
賃貸事業収入	299,006千円(平成24年12月期(平成24年7月1日~平成24年12月31日)の賃貸事業収入を記載しております。)	
敷金・保証金	—(注6)	
賃貸可能面積	12,684.52 m ²	
賃貸面積	12,684.52 m ² (注5)	
稼働率	100.0%(平成25年4月30日現在)(注5)	

(注1) 現在、本物件は別の不動産とともに一つの信託に帰属していますが、この信託を本物件を信託財産とするものと別の不動産を信託財産とするものに分割し、本投資法人は、このうち本物件を信託財産とする信託の受益権を譲渡する予定です。

(注2) 本物件は、同一街区に存するツイン21と一体で建蔽率・容積率が算出されております。本物件に係る土地の容積率は、本来400%であるところ、総合設計制度の適用のため割増後容積率は487.16%となっております。また建蔽率・容積率の適用も、ツイン21と一体で行われます。

- (注 3) 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%となっております。
- (注 4) 譲渡価格及び鑑定評価額は、譲渡するにあたり、本投資法人及びM I D都市開発株式会社並びに本物件及びツイン 21 の信託委託先である三井住友信託銀行株式会社との間で本物件とツイン 21 の敷地を一団の土地として有効に利用することを目的とする「土地利用に関する協定書」を締結し、一団地型総合設計制度等の申請を行うことを前提に、当該制度等に基づく容積率の緩和により新たに得られると想定される余剰容積の利用を前提とした価格です。
- (注 5) 本投資法人は、平成 24 年 10 月 31 日付で一棟貸しテナントであるパナソニック株式会社より平成 25 年 5 月 31 日付で全賃貸面積について解約する旨の解約通知を受領しております。
- (注 6) テナントからの開示について同意が得られていないため、記載しておりません。

4. 譲渡先の概要

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	譲渡先は、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、譲渡先は、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	譲渡先と本投資法人の間には、記載すべき人的関係はありません。 譲渡先と資産運用会社との間では、役員 1 名が兼務、資産運用会社の役職員 26 名が譲渡先から出向しております。
取引関係	譲渡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	譲渡先は、本投資法人の関連当事者には該当しません。 譲渡先は、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

上記譲渡先は、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。譲渡先との本資産の譲渡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きます。

6. 媒介の概要

該当ありません。

7. 決済方法等及び譲渡の日程

平成 25 年 5 月 29 日	譲渡決定
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 10 日	本物件及び他の不動産を信託財産とする信託を、本物件を信託財産とする信託と他の不動産を信託財産とする信託に分割 (予定)
平成 25 年 6 月 21 日	不動産信託受益権の譲渡 (予定) 譲渡価格全額の受領 (予定)



8. 今後の見通し

本資産の譲渡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。

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 (%) (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	—	—	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 (注3)	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) 「肥後橋MIDビル」については、平成25年6月21日に取得を予定しています。

(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。