

平成 25 年 9 月 30 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

資産の取得に関するお知らせ

<ドーマーイン博多祇園>

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取得を決定し、資産を取得いたしましたので、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 | : ドーマーイン博多祇園 |
| (3) 所在地 | : 福岡県福岡市博多区冷泉町 1-12(住居表示) |
| (4) 取得価格 | : 2,280 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 9 月 30 日 |
| (6) 取得日 | : 平成 25 年 9 月 30 日 |
| (7) 取得先 | : M I D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 |
- 以下、上記取得資産を「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

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うことを基本方針としており、大阪圏(大阪府、兵庫県及び京都府)のオフィスビルに重点的な投資を行うこととしておりますが、分散投資の観点より、投資エリアに関して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も投資対象としており、また同様に、不動産の用途に関してもオフィスビル以外の用に供される不動産等も投資対象としております。

本投資法人は、上記分散投資の観点に加え、次の 3 点に鑑み、本資産を取得することが本投資法人にとって最適であると判断いたしました。

- (1) 本資産は、本投資法人のスポンサーである M I D都市開発株式会社の開発物件であり、本資産の取得はスポンサーのサポートのもと行われること
- (2) 本資産は、長期の定期借家契約により、安定的な収益が期待できる物件であること
- (3) ホテル部分については、一括賃貸方式で、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であること

なお、本資産の取得決定に際しては特に以下の点を評価いたしました。

(1) 立地特性

本物件は福岡市地下鉄空港線の祇園駅から徒歩約2分の距離にあり、また幹線道路である国体道路沿いに所在しています。祇園駅は博多駅から天神方面に地下鉄で1駅です。福岡市における高度商業地区は、「博多駅地区」と「天神地区」の2つにより形成されています。博多駅地区の中心であり、九州の玄関口でもある博多駅は山陽新幹線、九州新幹線の2つの新幹線、JR在来線、地下鉄線、バス等が乗り入れる複合ターミナルであり、平成23年3月の九州新幹線全線開通に合わせて開業した複合商業施設「JR博多シティ」にはテナントとして阪急百貨店や東急ハンズ等が入居し、駅の拠点性・集客力が向上し、博多駅地区としての商業集積が更に進んでいます。本物件は、地下鉄空港線で「博多駅地区」及び「天神地区」の双方に容易にアクセスできるとともに「福岡空港」へのアクセスにも優れているほか、「キャナルシティ博多」や中洲などの商業エリアにも近接しており、ビジネス客のみならず国内外の観光客等の宿泊需要も見込める立地といえます。

(2) 物件特性

本物件は平成21年1月竣工の宿泊特化・主体型ホテルです。近隣の競合施設の中では相対的に新しく、客室面積約15㎡のダブルの客室を中心にツイン、和洋室等、利用客の多様なニーズに対応できる客室構成となっております。また、施設として、2階には天然温泉の大浴場を備えており、運営面では地元食材を使用した朝食メニューや無料の夜食サービス（夜鳴きそば）など、宿泊客が快適に過ごせる充実したサービスが提供されています。これらの特性により「ドリーミン」は福岡市内でも高い競争力を有するブランドとなっております。近年、博多駅周辺では宿泊特化・主体型ホテルの新規開業が相次いでおりますが、本物件は開業以来、安定した稼働率を保持しており、当該エリア内において今後も高い市場競争力を継続して有するものと考えております。

3. 取得資産の内容

物件名称		ドリーミン博多祇園
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25年9月30日～平成35年9月30日
所在地 (注1)	地番	福岡県福岡市博多区冷泉町46番地
	住居表示	福岡県福岡市博多区冷泉町1-12
交通		JR博多駅より地下鉄空港線「祇園駅」徒歩2分
建築年月日(注1)		平成21年1月29日
用途(注1)		ホテル
構造(注1)		鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
PML値(注2)		0.4%（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7月22日付地震リスク評価（詳細）報告書によります。）
設計者		鹿島建設株式会社
構造計算者		鹿島建設株式会社
施工者		鹿島建設株式会社
建築確認機関		日本ERI株式会社
面積 (注1)	土地	1,002.27㎡
	建物	5,633.28㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
容積率／建蔽率(注3)		556%／100%
担保設定の有無		なし
特記事項		なし

取得価格	2,280 百万円
鑑定評価額	2,430 百万円 (価格時点：平成 25 年 7 月 19 日) (評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所)
テナントの状況（平成 25 年 9 月 30 日現在）（注 4）	
テナントの総数（注 5）	2
年間賃料総額	—（固定賃料）（注 6）
敷金・保証金等	—（注 6）
賃貸可能面積（注 7）	5,554.91 m ²
賃貸面積（注 8）	5,554.91 m ²
稼働率（注 9）	100.0%

（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緩和を受け、適用建蔽率は 100%となっています。

（注 4）「テナントの状況」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 9 月 30 日現在において賃貸期間開始済み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貸を受けているエンドテナントの数及び平成 25 年 9 月 30 日時点で賃貸借契約を締結済み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」及び「敷金・保証金等」は、賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

（注 7）「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 8）「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 9）「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 25 年 6 月期末時点） また、取得先は、本投資法人の資産運用会社である M I D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。）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 24 名が取得先から出向しております。

取引関係	平成 25 年 6 月期において、本投資法人は取得先から 1 物件（取得価格 3,000 百万円）の資産を取得しています。また、同決算期において、本投資法人は取得先へ 1 物件（譲渡価格 6,120 百万円）の資産を譲渡しています。
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。

また、本投資法人は、本資産について、MIDプロパティマネジメント株式会社に対して、プロパティマネジメント業務を委託しますが、当該委託先も、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。なお、建物管理業務の委託先は本資産のエンドテナントが選定の上委託しており、本投資法人と建物管理業務委託先との間に契約関係はありません。

これら取得先及び委託先との各契約の締結にあたり、資産運用会社においては、スポンサー関係者取引規程に従い、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。なお、コンプライアンス委員会及び投資委員会の構成員には、それぞれ外部専門家が含まれています。

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	ドリーイン博多祇園		
	土地		
物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名・氏名	MID都市開発株式会社	MIDファシリティマネジメント株式会社	特別な利害関係のない者
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。	資産運用会社の親会社の連結子会社	—
取得経緯・理由	売却目的	駐車場事業目的	—
取得価格（その他費用を含む）	1,129 百万円	前々所有者が 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	平成 25 年 9 月	平成 15 年 3 月	—

建 物		
物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名・氏名	M I D都市開発株式会社	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	前所有者の開発物件	—
取得価格（その他費用を含む）	前所有者が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	平成 21 年 1 月	—

本資産の取得につきましては、M I D都市開発株式会社によるスポンサーサポートにより、同日内にてM I D都市開発株式会社が借地であった本資産の敷地の所有権をM I Dファシリティマネジメント株式会社から取得し、本資産の土地建物一体としての完全所有権を得たうえで信託受益権化したものを本投資法人が取得しております。なお、本投資法人が上記の取引によって、不利益を被ることはありません。

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 9 月 30 日）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しております。

9. 取得の日程

平成 25 年 9 月 30 日	取得決定
平成 25 年 9 月 30 日	信託受益権譲渡契約締結
平成 25 年 9 月 30 日	不動産信託受益権の取得

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 12 月期（平成 25 年 7 月 1 日～平成 25 年 12 月 31 日）及び平成 26 年 6 月期（平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 6 月 30 日）の運用状況の見通しへの影響は軽微であり、修正はありません。

以 上

【添付資料】

参考資料 1	鑑定評価サマリー
参考資料 2	本資産の想定NOI
参考資料 3	本資産取得後のポートフォリオ一覧
参考資料 4	ドリーミン博多祇園 写真
参考資料 5	ドリーミン博多祇園 案内図

* 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>

鑑定評価サマリー

単位：千円

鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所		
鑑定評価額	2,430,000		
価格時点	平成 25 年 7 月 19 日		
直接還元法による収益価格	2,450,000		
	純収益 (NCF)	147,088	
	還元利回り	6.0%	
DCF法による収益価格	2,420,000		
	割引率	平成 31 年 3 月 31 日まで	6.0%
		平成 31 年 4 月 1 日以降	6.1%
	最終還元利回り	6.2%	
原価法による積算価格	1,800,000		
	土地比率	43.3%	
	建物比率	56.7%	

本資産の想定NOI

想定NOI（注）	年間 148 百万円（定常安定稼働時の当社推定数値）
----------	----------------------------

（注）想定NOI（Net Operating Income）は、取得予定日の賃貸契約条件等を基に固定資産税及び都市計画税を
通年で負担することを前提とした不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除した推定金額です。なお、本物件では定常
安定稼働時の入居率を 100%としています。

減価償却費	年間 39 百万円（定常安定稼働時の当社推定数値）
-------	---------------------------

上記の数値は、当期又は来期以降の予想数値ではありません。

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	43.6	平成18年8月31日
		松下IMPビル	24,600	15.6	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	6.8	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
	小計 (9物件)		126,510	80.2	
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	16.6	平成18年8月31日
		ドリーミン博多祇園	2,280	1.4	平成25年9月30日
	小計 (3物件)		31,160	19.8	
合計 (12物件)			157,670	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、「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。なお、本匿名組合は、平成25年8月に「桜通MIDビル」を売却しており、平成25年11月中旬に本匿名組合出資持分の清算がなされる予定であります。

ドリーミン博多祇園 写真



ドリーミン博多祇園 案内図

