

平成 20 年 3 月 25 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 泉 幸 伸
(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 諸 泉 信 男
問合せ先
取締役 財務企画部部长 植 村 弘
TEL. 06-6456-0700 (代表)

資産の取得に関するお知らせ
<北浜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。

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 : 北浜MIDビル
 - (3) 所在地 : 大阪市中央区道修町一丁目 6 番 7 号（住居表示）
 - (4) 取得予定価格 : 10,800 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) 契約予定日 : 平成 20 年 3 月 26 日
 - (6) 取得予定日 : 平成 20 年 4 月 24 日
 - (7) 取得先 : ハルアセット特定目的会社（後記「4. 取得先の概要」参照）
 - (8) 取得資金 : 借入金により取得予定
- 以下、上記取得予定資産を「本物件」といいます。

2. 取得の理由等

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、ポートフォリオの拡充を図るために取得を行うものです。

なお、本物件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堺筋に近接し、大阪市営地下鉄堺筋線「北浜」駅徒歩 2 分、京阪本線「北浜」駅徒歩 4 分と優れた交通利便性を備えています。本物件の存する「北浜エリア」は、中高層オフィスビルが建ち並ぶビジネスエリアであり、大阪証券取引所や証券会社等の金融機関や製薬会社等の本支店が多く存在し、それらの関連企業をはじめ、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 20 年 2 月新築の物件であり、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 176 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、個別空調、50VA/㎡の電気容量（100VA/㎡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、制震構造を採用しており、地震発生時のオフィスの損傷を低減することができます。

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. 取得資産の内容

物件名称	北浜M I D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	みずほ信託銀行株式会社（予定）	
信託期間	平成 20 年 4 月 24 日～平成 30 年 3 月 31 日（予定）	
所在地 (注 1)	地番	大阪市中央区道修町一丁目 1 番地 2 他
	住居表示	大阪市中央区道修町一丁目 6 番 7 号
交通	大阪市営地下鉄堺筋線「北浜」駅徒歩 2 分、京阪本線「北浜」駅徒歩 4 分	
建築年月日（注 1）	平成 20 年 2 月 22 日	
用途（注 1）	事務所・車庫	
構造（注 1）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 18 階建	
PML 値（注 2）	3.0%（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 2008 年 3 月 17 日付地震リスク分析詳細分析報告書によります。）	
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	財団法人日本建築総合試験所	
面積 (注 1)	土地	1,802.49 ㎡
	建物	14,648.13 ㎡
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
容積率／建蔽率（注 3）	925.4%／100%	
担保設定の有無	あり（予定）	
特記事項	本物件は敷地の一部を公開空地として計画することにより、下記（注 3）記載のとおり容積率の緩和を受けています。また、公開空地については、一般の通行の用に供するとともに公開空地の維持管理等を行う必要があります。	
取得価格	10,800 百万円	
評価額（評価方法等）	10,800 百万円 （収益還元法 価格時点：平成 20 年 3 月 1 日） （評価機関：財団法人日本不動産研究所）	
賃貸状況（取得予定日時点の見込み）（注 4）		
テナントの総数（注 5）	7	
年間賃料総額（注 6）	575,701 千円	

敷金・保証金等（注7）	456,381千円
賃貸可能面積（注8）	10,189.50 m ²
賃貸面積（注9）	9,320.00 m ²
稼働率（注10）	91.5%

- (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」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。なお、本物件にかかる土地の容積率は本来800%ですが、総合設計制度の適用のため割増後容積率は925.4%となっています。
「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)「賃貸状況（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20年3月25日時点における賃貸期間開始済のテナント及び平成20年3月25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20年3月25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(何れも倉庫、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」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

商号	ハルアセット特定目的会社
本店所在地	東京都港区南青山七丁目2番1号青康ビル6階
代表者	取締役 横山 公一
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲渡並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する業務
本投資法人との関係	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の親会社であるMID都市開発株式会社の発行済普通株式の78.7%は、エートス・キャピタル・エルエルシーが資産運用業務等を受託しているファンドが間接的に保有しており、本特定目的会社は、当該ファンドにより設立された特定目的会社です。また、MID都市開発株式会社は、本特定目的会社より資産運用業務等を受託しています。

5. 取得資産にかかる資産運用会社の利害関係について

上記取得先は、利益相反行為を排することにより適切な投資法人の資産運用を行い、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た、資産運用会社の内規であるスポンサー関係者との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. 物件取得者等の状況

物件の名称	北浜MIDビル	
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	ハルアセット特定目的会社	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	平成20年2月新築	—
取得価格（その他費用を含む）	—	—
取得時期	—	—

7. 媒介の概要

商号	MID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	代表取締役 山本 功
手数料	216百万円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）
本投資法人又は資産運用会社との関係	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の発行済普通株式の全てを保有する株主であり、投信法の定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。

8. 決済方法

本物件の引渡時（平成20年4月24日の予定）に、本投資法人が借入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20年3月25日	取得決定
平成20年3月26日	不動産信託受益権譲渡契約締結（予定）
平成20年4月24日	不動産信託受益権の取得（予定）

10. 今後の見通し

本物件の取得による本投資法人の平成20年6月期（平成20年1月1日～平成20年6月末日）及び平成20年12月期（平成20年7月1日～平成20年12月末日）の運用状況への影響については、本日公表の「平成20年6月期（第4期）及び平成20年12月期（第5期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

以上

【添付資料】

- 参考資料1 鑑定評価サマリー
参考資料2 本物件取得後のポートフォリオ一覧



参考資料 3 北浜M I Dビル外観写真
参考資料 4 北浜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	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	10,800,000	
価格時点	平成20年3月1日	
直接還元法による収益価格	10,900,000	
	運営収益	630,154
	潜在総収益	656,744
	空室等損失	-26,590
	運営費用	135,089
	維持管理費等（注2）	66,600
	公租公課	44,014
	その他費用	24,475
	運営純収益（NOI）	495,065
	一時金の運用益	9,901
	資本的支出	14,020
	純収益（NCF）	490,946
還元利回り	4.5%	
DCF法による収益価格	10,600,000	
	割引率	4.3%
	最終還元利回り	4.6%
原価法による積算価格	8,740,000	
	土地比率	48.8%
	建物比率	51.2%
物件特性 地域特性	<p>本物件は、大阪市営地下鉄堺筋線「北浜」駅南東方約150mに位置するオフィスビルです。本物件の所在する北浜エリアは、銀行・証券会社等が集積し、金融の中心地として発展してきた地域ですが、近年、再開発が進んでいます。特に本物件は、オフィス・ホテル・住宅・商業機能が集約する複合開発エリア「北浜リノベーションブロック」に存し、交通便利性、環境、視認性等も良好なロケーションにあります。また、総合設計制度を活用した新築ビルであり、制震構造を採用し、個別空調やOAフロアを装備する等、最新の設備水準を確保しており、堅調なテナント需要が期待されます。</p>	

（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。

本物件取得後のポートフォリオ一覧

用途	地域	物件番号	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	1	ツイン 21	68,700	43.6	平成 18 年 8 月 31 日
		2	松下 IMP ビル	24,600	15.6	平成 18 年 8 月 31 日
		3	松下電工ビル	7,620	4.8	平成 18 年 8 月 31 日
		4	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
		5	東野田 MID ビル	2,300	1.5	平成 18 年 8 月 31 日
		10	MID 今橋ビル	3,270	2.1	平成 19 年 4 月 3 日
		11	MID 御堂筋瓦町ビル	2,000	1.3	平成 19 年 5 月 16 日
		12	北浜 MID ビル	10,800	6.9	平成 20 年 4 月 24 日 (予定)
	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		6	京橋 MID ビル	—	—
7			MID 芝金杉橋ビル	1,160	0.7	平成 18 年 8 月 31 日
小 計 (9 物件)				128,740	81.7	
オフィスビル 以外	大阪圏	8	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	9	イオン津田沼ショッピング センター	26,100	16.6	平成 18 年 8 月 31 日
	小 計 (2 物件)				28,880	18.3
合 計 (11 物件)				157,620	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) 「御堂筋 MID ビル」については、御堂筋 MID ビル及び御堂筋 MID ビル隣接土地を 1 物件として記載しています。

(注 4) 「京橋 MID ビル」については、平成 20 年 4 月 17 日に譲渡を予定しています。

(注 5) 上記の表に記載の資産の他、平成 19 年 11 月 29 日及び平成 20 年 1 月 30 日に「(仮称) 桜通 MID ビル」(以下「本開発物件」といいます。)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。この匿名組合出資持分の取得に伴い、本投資法人は、本開発物件の建物竣工後に、本開発物件を信託する信託の受益権の買取りにつき、一定期間(建物竣工後 6 ヶ月間)の優先交渉権を取得しています。

北浜MIDビル外観写真



北浜MIDビル案内図

