



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
M I D 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
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 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)

資産の譲渡に関するお知らせ
<京橋 M I D ビル>

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譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。

1. 譲渡の概要

- (1) 譲渡資産 : 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 : 京橋 M I D ビル
- (3) 所在地 : 東京都中央区京橋二丁目 13 番 10 号 (住居表示)
- (4) 譲渡価格 : 7,100 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。)
- (5) 帳簿価額 : 5,743 百万円 (平成 19 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 : 1,357 百万円 (上記 (4) と (5) の差額)
- (7) 契約予定日 : 平成 20 年 3 月 26 日
- (8) 引渡予定日 : 平成 20 年 4 月 17 日
- (9) 譲渡先 : M I D 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。

以下、上記譲渡予定資産を「本物件」といいます。

2. 譲渡の理由

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、本物件の将来における収益及び資産価値の増減等にかかる予測並びに不動産売買市場の動向等を総合的に勘案し、譲渡時期及び譲渡価額につき検討した結果、本物件の譲渡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充実に向けた最適な選択であると判断したものです。

本物件は、竣工後26年が経過しており、本投資法人では本物件の資産価値向上に向けた運用の方向性について検討を進めてまいりました。譲渡先のMID都市開発株式会社は、大規模オフィスビルの開発実績を有するとともに、資産運用会社との間で売却不動産の情報提供等サポートに関する契約を締結していることも勘案し、本物件についてはMID都市開発株式会社が主体となって資産価値向上の具体策を検討及び推進することが、本投資法人の中長期的なポートフォリオの充実に向けた最適な選択であると考え、また譲渡にあたっては十分な譲渡益の実現が可能であること等を鑑み、本物件の譲渡を決定したものです。

3. 譲渡予定資産の内容

物件名称		京橋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		住友信託銀行株式会社
所在地	地番	東京都中央区京橋二丁目13番5号 他12筆
	住居表示	東京都中央区京橋二丁目13番10号
建築年月日		昭和56年5月28日 昭和57年3月19日増築
用途		事務所・店舗 （附属建物）駐車場
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建 （附属建物）鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺平家建
面積	土地	926.53 m ²
	建物	6,831.90 m ² （附属建物）44.94 m ² 合計6,876.84 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
容積率／建蔽率		800％／100％
取得年月日		平成18年8月31日
取得価格		5,690百万円
鑑定評価額 （評価方法等）		6,790百万円（収益還元法 価格時点：平成20年3月1日） （評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所）
賃貸状況（平成20年3月25日現在）		
テナントの総数		10
賃貸可能面積		5,195.99 m ²
賃貸面積		4,842.00 m ²
稼働率		93.2％

4. 譲渡先の概要

商号	MID都市開発株式会社
本店所在地	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番4号
代表者	代表取締役社長 山本 功
資本の額	7,500百万円（平成20年3月25日現在）
出資者	Perseus Financial, LLC、Themis Financial, LLC 他

主な事業内容	ビル事業、住宅事業、投資開発事業
本投資法人及び 資産運用会社との関係	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発行済普通株式の全てを保有する株主です。

5. 譲渡予定資産にかかる資産運用会社の利害関係について

上記譲渡先は、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。譲渡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ます。

6. 譲渡の日程

平成 20 年 3 月 25 日	譲渡決定
平成 20 年 3 月 26 日	信託受益権譲渡契約締結（予定）
平成 20 年 4 月 17 日	不動産信託受益権の譲渡（予定）

7. 今後の見通し

本物件の譲渡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）の運用状況の見通しの修正につきましては、本日付にて別途公表の「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」をご覧ください。

以 上

【添付資料】

参考資料 1 本物件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>

本物件譲渡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	46.8	平成 18 年 8 月 31 日
		2	松下 IMP ビル	24,600	16.8	平成 18 年 8 月 31 日
		3	松下電工ビル	7,620	5.2	平成 18 年 8 月 31 日
		4	御堂筋 MID ビル	8,290	5.6	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	1.6	平成 18 年 8 月 31 日
		10	MID 今橋ビル	3,270	2.2	平成 19 年 4 月 3 日
		11	MID 御堂筋瓦町ビル	2,000	1.4	平成 19 年 5 月 16 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	6	京橋 MID ビル	—	—
		7	MID 芝金杉橋ビル	1,160	0.8	平成 18 年 8 月 31 日
小 計 (8 物件)				117,940	80.3	
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	1.9	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	17.8	平成 18 年 8 月 31 日
	小 計 (2 物件)			28,880	19.7	
合 計 (10 物件)				146,820	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) 本投資法人は、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。

(注 5) 本投資法人は、平成 20 年 3 月 26 日付で「北浜 MID ビル」にかかる信託受益権譲渡契約を締結する予定であり、当該信託受益権を平成 20 年 4 月 24 日付で取得する予定です。