

平成 20 年 9 月 10 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 財務企画部部長 植 村 弘  
TEL. 06-6456-0700 (代表)

資産の取得に関するお知らせ  
<野村不動産西本町ビル>

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 : 野村不動産西本町ビル
- (3) 所在地 : 大阪市西区阿波座一丁目 6 番 1 号（住居表示）
- (4) 取得予定価格 : 3,550 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 9 月 12 日
- (6) 取得予定日 : 平成 20 年 10 月 30 日
- (7) 取得先 : 野村不動産株式会社（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

(注)平成 20 年 9 月 10 日時点においては、当該取得資産は現物不動産ですが、取得予定日までは不動産信託受益権となる予定です。

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

本物件の所在する「本町エリア」は大阪の代表的なビジネスエリアであり、四つ橋筋沿いは比較的大規模で一定水準以上のスペックを確保したビルも多く、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。本物件は、大阪の主要幹線である四つ橋筋と中央大通に面しており、かつ大阪市内の主要な交通手段である大阪市営地下鉄御堂筋線・四つ橋線・中央線「本町」駅より徒歩 1 分とエリア内においても優れた立地にあります。

## (2) 物件特性

本物件は、外壁にガラスカーテンウォールを採用し、主要幹線の角地に位置することから、視認性に優れています。また、貸室部分については基準階で1フロア約120坪のオフィス空間を持ち、柱が無く整形であることから様々なテナントニーズに対応することができます。また、個別空調やOAフロア採用、2,630mmの天井高など、基本的な設備や建物のグレードは昨今のテナントニーズに比べ得る水準にあり、また共用部(エントランスやトイレなど)につきましては平成20年3月にリニューアルを実施しています。

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、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	野村不動産西本町ビル	
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(予定)	
信託期間	平成20年10月30日～平成30年9月28日(予定)	
所在地 (注1)	地番	大阪市西区阿波座一丁目23番
	住居表示	大阪市西区阿波座一丁目6番1号
交通	大阪市営地下鉄御堂筋線・四つ橋線・中央線「本町」駅 徒歩1分	
建築年月日(注1)(注2)	平成元年3月15日	
用途(注1)	事務所・店舗・駐車場	
構造(注1)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付9階建	
PML値(注3)	5.6%(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7月25日付地震リスク分析詳細分析報告書によります。)	
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	大阪市	
面積 (注1)	土地	659.86 m <sup>2</sup>
	建物	6,260.16 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
容積率/建蔽率(注4)	800%/100%	
担保設定の有無(注5)	なし	
特記事項	なし	
取得価格	3,550百万円	
評価額(評価方法等)	3,430百万円 (収益還元法 価格時点:平成20年8月1日) (評価機関:財団法人日本不動産研究所)	
賃貸状況(平成20年9月10日現在)(注6)		
テナントの総数(注7)	12	
年間賃料総額(注8)	228,779千円	
敷金・保証金等(注9)	181,168千円	

賃貸可能面積（注10）	3,855,61 m <sup>2</sup>
賃貸面積（注11）	3,855,61 m <sup>2</sup>
稼働率（注12）	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) 当該建物は、平成元年に、昭和42年2月20日に建築された建築物（RC地上3階地下3階）の地下部分を利用し、建て替えられています。
- (注3) 「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4) 「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5) 「担保設定の有無」は、取得時点における担保設定の状況を記載しています。
- (注6) 「賃貸状況」は、売主から提供を受けた数値及び情報をもとに、平成20年9月10日時点における賃貸期間開始済のテナントに基づき記載しています。
- (注7) 「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賃を受けているエンドテナントの数（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8) 「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9) 「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10) 「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11) 「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（貸室面積に限りません。）を記載しています。
- (注12) 「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	野村不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
代表者	取締役社長 鈴木弘久
資本の額	20億円（平成20年4月1日現在）
大株主	野村不動産ホールディングス株式会社 100%
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. マンション分譲事業</li> <li>2. 戸建分譲事業</li> <li>3. 法人仲介事業</li> <li>4. 投資・開発事業</li> <li>5. ビルディング事業</li> <li>6. 建築・設計事業</li> <li>7. 資産運用事業 他</li> </ol>
本投資法人及び資産運用会社との関係	なし

#### 5. 物件取得者等の状況

上記取得先は、MIDリートマネジメント株式会社と特別な利害関係にある者に該当しないため、記載を省略します。

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 決済方法

本物件の引渡時（平成 20 年 10 月 30 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。

8. 取得の日程

平成 20 年 9 月 10 日 取得決定  
平成 20 年 9 月 12 日 不動産信託受益権譲渡契約締結（予定）  
平成 20 年 10 月 30 日 不動産信託受益権の取得（予定）

9. 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 12 月期（平成 20 年 7 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日）及び平成 21 年 6 月期（平成 21 年 1 月 1 日～平成 21 年 6 月 30 日）の運用状況の見通しについて修正はありません。

以 上

【添付資料】

参考資料 1	鑑定評価サマリー
参考資料 2	本物件取得後のポートフォリオ一覧
参考資料 3	野村不動産西本町ビル外観写真
参考資料 4	野村不動産西本町ビル案内図

- \* 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	3,430,000	
価格時点	平成20年8月1日	
直接還元法による収益価格	3,470,000	
	運営収益	226,843
	潜在総収益	240,061
	空室等損失	13,218
	運営費用	52,427
	維持管理費等（注2）	20,741
	公租公課	17,790
	その他費用	13,896
	運営純収益（NOI）	174,416
	一時金の運用益	3,563
	資本的支出	11,550
	純収益（NCF）	166,429
還元利回り	4.8%	
DCF法による収益価格	3,380,000	
	割引率	4.6%
	最終還元利回り	5.0%
原価法による積算価格	2,960,000	
	土地比率	66.5%
	建物比率	33.5%
物件特性 地域特性	<p>本物件は、大阪市営地下鉄四つ橋線「本町」駅から南方約70mに位置するオフィスビルです。本物件の所在する西本町エリアは、中小規模の事務所ビル等が連たんするオフィス街ですが、「四つ橋筋」沿いは比較的大規模で一定水準以上のスペックを確保した事務所ビルも見られます。本物件は、駅接近性に優れ、「四つ橋筋」と「中央大通」の交差点角に位置し、視認性が優るなど立地面で優位性が認められます。また、築19年が経過していますが、近年に大規模な改修が実施され、ニーズに応える品質等及び設備水準が確保されており、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	42.6	平成 18 年 8 月 31 日
		2	松下 IMP ビル	24,600	15.3	平成 18 年 8 月 31 日
		3	松下電工ビル	7,620	4.7	平成 18 年 8 月 31 日
		4	御堂筋 MID ビル	8,290	5.1	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	1.4	平成 18 年 8 月 31 日
		10	MID 今橋ビル	3,270	2.0	平成 19 年 4 月 3 日
		11	MID 御堂筋瓦町ビル	2,000	1.2	平成 19 年 5 月 16 日
		12	北浜 MID ビル	10,800	6.7	平成 20 年 4 月 24 日
		13	野村不動産西本町ビル	3,550	2.2	平成 20 年 10 月 30 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	7	MID 芝金杉橋ビル	1,160	0.7
小 計 (10 物件)				132,290	82.1	
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	1.7	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	16.2	平成 18 年 8 月 31 日
	小 計 (2 物件)				28,880	17.9
合 計 (12 物件)				161,170	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) 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。

野村不動産西本町ビル外観写真



野村不動産西本町ビル案内図

