

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
財務企画部部長 齋 藤 裕 孝
TEL. 06-6456-0700(代表) E-mail:midrm-info@mid.co.jp

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社との一連の取組みに関するお知らせ

MIDリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託するMIDリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）に関し、本日、本資産運用会社の親会社であるMID都市開発株式会社（以下「MID都市開発」といいます。）が保有する本資産運用会社の発行済株式総数の65%を三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「三菱商事・ユービーエス・リアルティ」といいます。）へ譲渡すること（以下「本株式譲渡」といいます。）につき合意がなされ、本資産運用会社においても本株式譲渡について承諾いたしました。これに伴い、本投資法人、本資産運用会社及び新たなメインスポンサーとなる三菱商事・ユービーエス・リアルティとの間で、下記のとおりの一連の取組みを行うこと（これらを「本取組み」といいます。）に関し、決定・合意いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 本取組みの意義

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した資産の運用を行うことを基本方針とし、大阪圏のオフィスビルを重点的な投資対象としたJ-REITとして、平成18年6月に設立され、同年8月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に新規上場し、9物件・146,450百万円（取得価格の総額）を取得して運用を開始しました。

その後、資産規模の拡大に取り組む一方で、本資産運用会社の株主であるMID都市開発との間で資産入替えにも取り組み、本日現在において保有物件数は12物件、取得価格の総額は157,670百万円となっています。

日本経済全体では、円安や株高の傾向が持続し、企業業績の改善が進む傾向が一段と鮮明となってきた状況の中、J-REIT市場では新規上場や公募増資に伴う物件取得が活発に行われており、賃貸市場においても、企業の景況感の改善によるオフィス需要の増加を受け、東京都心を中心に空室率が継続的に改善し、賃料水準も底打ち感が見られるようになりました。

このような環境下において、本投資法人、本資産運用会社及びMID都市開発は、今後のJ-REIT市場の更なる発展に備えて、投資主価値の向上を目的とした外部成長の加速による収益性の向上並びに資産規模の拡大による物件及びテナントの分散の進展による収益変動リスクの低減等を図るために、新たなスポンサーの獲得によるパイプライン機能の強化が不可欠であるとの認識を共有し、その実現に向けて検討を重ねてきました。その結果、既に「日本リートファンド投資法人」（保有物件数89件・取得価格合計850,924百万円）及び「産業ファンド投資法人」（保有物件数41件・取得価格合計202,979百万円）を運用し、安定したトラックレコードを築き上げ、継続的な外部成長によって、投資主価値の向上、資産規模の拡大及び分散効果による収益の安定性確保を果たしている三菱商事・ユービーエス・リアルティを本資産運用会社の発行済株式総数の65%を保有する新たなメインスポンサーとして迎え入れることとしました。

本投資法人及び本資産運用会社は、三菱商事・ユービーエス・リアルティとの間で物件情報の提供に関する覚書を締結し、同社から不動産等に係る売却情報の提供を受けることによりパイプライ

ご注意：この文書は、本投資法人、本資産運用会社及び三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の一連の取組みに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

ン機能の強化を図るとともに、同社の有する物件取得等に係る経験・ノウハウや情報ネットワークの活用等を通じて、本投資法人の運用資産の更なる成長を目指すことといたしました。なお、本株式譲渡及び後記「2. 本取組みの概要（5）取得予定資産の取得」に記載の取得予定資産取得後の三菱商事・ユービーエス・リアルティとその子会社となる本資産運用会社の上場不動産投資法人の運用資産残高（取得価格ベース）は1,219,033百万円となる予定であり、上場不動産投資法人の資産運用会社及びその子会社における、上場不動産投資法人の運用資産残高はトップとなる見込みです。

2. 本取組みの概要

本取組みの内容は、主として以下（1）から（8）のとおりです。

（1）三菱商事・ユービーエス・リアルティによる本投資法人のメインスポンサーとしての参画

三菱商事・ユービーエス・リアルティと本資産運用会社の親会社であるMID都市開発は、MID都市開発が保有する本資産運用会社の発行済株式総数の65%を三菱商事・ユービーエス・リアルティへ譲渡することにつき、本日付にて合意しました。

その詳細については、本日付にて別途公表の「資産運用会社における主要株主、親会社及び特定関係法人の異動に関するお知らせ」をご参照下さい。

①三菱商事・ユービーエス・リアルティの概要

名称	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社		
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号		
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 辻 徹		
事業の内容	資産運用業		
資本金	500百万円（平成27年3月31日現在）		
設立年月日	平成12年11月15日		
大株主及び持分比率	三菱商事株式会社	51.0%	
	ユービーエス・エイ・ジー	49.0%	

②異動予定日

平成27年4月22日

③本株式譲渡後の本資産運用会社の株主構成

名称	住所	議決権の数	総株主の議決権の数に対する割合
三菱商事・ユービーエス・リアルティ	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	3,900個 (3,900株)	65.0%
MID都市開発	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番4号	2,100個 (2,100株)	35.0%
合計		6,000個 (6,000株)	100.0%

本投資法人は、三菱商事・ユービーエス・リアルティが、本投資法人のメインスポンサーとして参画することにより、三菱商事・ユービーエス・リアルティが有する経験・ノウハウ及び物件情報ネットワーク並びにその株主である三菱商事株式会社（以下「三菱商事」といいます。）及びユービーエス・エイ・ジー（以下「UBS」といいます。）の物件情報ネットワークを活用した外部成長面でのサポートや、三菱商事・ユービーエス・リアルティの親会社である三菱商事及びそのグループ会社の幅広い事業領域に基づく物件運営面でのサポートが期待できるほか、三菱商事・ユービーエス・リアルティが有する金融機関との強固な関係を活用した安定的な資金調達が可能になると考えています。

なお、本株式譲渡等に伴い、本資産運用会社とMID都市開発との間の売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書を変更することに合意していますが、今後も同社による売却不動産の情報提供や交渉機会の付与、ウェアハウジング機能の提供等のサポートは維持され、また、既存ポートフォリオの物件運営を含むMID都市開発グループの物件運営ノウハウは引き続き活用していきます。

ご注意：この文書は、本投資法人、本資産運用会社及び三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の一連の取組みに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

三菱商事・ユービーエス・リアルティ及びM I D都市開発とのパイプライン・サポートに関する契約の概要については、後記「(4) スポンサーとのパイプライン・サポートに関する契約の締結及び変更」をご参照下さい。

(2) 三菱商事・ユービーエス・リアルティから本資産運用会社への役員の派遣

本株式譲渡に際し、三菱商事・ユービーエス・リアルティ及びM I D都市開発は、本資産運用会社の役員の選任その他本資産運用会社の運営に関し、本日付で株主間協定書を締結しています。平成27年4月22日に開催予定の本資産運用会社の株主総会における承認を得て、三菱商事・ユービーエス・リアルティから、アセットマネジメント業務の経験を豊富に有する代表取締役を含め役員5名（非常勤取締役2名、非常勤監査役1名を含みます。）が本資産運用会社に派遣（三菱商事・ユービーエス・リアルティへの出向元からの直接の派遣を含みます。）される予定です。

なお、本株式譲渡に伴う本資産運用会社の役員の異動等については、本日付にて別途公表の「資産運用会社における取締役、監査役及び重要な使用人の変更に関するお知らせ」をご参照下さい。

(3) ポートフォリオ構築方針の変更

本資産運用会社は、新スポンサーである三菱商事・ユービーエス・リアルティが運用する商業施設特化型上場不動産投資法人である日本リテールファンド投資法人及び産業用不動産特化型上場不動産投資法人である産業ファンド投資法人との利益相反を回避する観点から、本株式譲渡の実行を条件として、平成27年4月22日付で、本投資法人の資産運用に係る資産運用ガイドラインを変更し、投資対象タイプ（用途）のうち「オフィスビル以外の用に供される不動産等」への新規投資については、主としてサービス・アパートメント又はホテルとして用いられている不動産等を対象として行うものとし、商業施設及び産業用不動産については、新規取得は行わないこととする予定です。なお、用途別の投資比率（オフィスビルに70%以上、オフィスビル以外の用に供される不動産等に30%以下）については変更を予定していませんが、オフィスビルへの投資により重点を置き、着実な資産規模の拡大を目指します。

その詳細については、本日付にて別途公表の「資産運用会社における資産運用ガイドライン等の変更に関するお知らせ」をご参照下さい。

<変更後の用途別投資比率>（下線は変更箇所を示します。）

用途（注1）	投資比率（注2）
オフィスビル	70%以上
<u>オフィスビル以外の用に供される不動産等（注3）</u>	<u>30%以下</u>

（注1） 複数の用途に供される場合には、各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づき、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額を、当該用途別の取得価格に算入するものとし、

（注2） ポートフォリオ全体の各不動産関連資産の取得価格の総額に占めるそれぞれのエリアに属する不動産関連資産の取得価格の総額の比率をいいます。

（注3） 新規投資については、主としてサービス・アパートメント又はホテルとして用いられている不動産等を対象として行うものとし、商業施設及び産業用不動産については、新規取得は行わないこととします。

(4) スポンサーとのパイプライン・サポートに関する契約の締結及び変更

本資産運用会社は、三菱商事・ユービーエス・リアルティとの間において本日付で物件情報の提供に関する覚書を締結しており、同契約に基づき同社から不動産等に係る売却情報の提供を受けることができることとされています。これにより、パイプライン機能の強化を図るとともに、同社の有する物件取得等に係る経験・ノウハウや情報ネットワークの活用等を通じて、本投資法人の運用資産の更なる成長を目指します。

他方、本資産運用会社の株主であるM I D都市開発は、本株式譲渡後も引き続き、スポンサーとして留まりますが、本資産運用会社の発行済株式総数の35%を有する少数株主になること等から、平成27年4月22日付で本資産運用会社との間の売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書を変更することにつき、本日付で合意しています。従来、本資産運用会社は、M I D都市開発又はその子会社等が開発・保有するオフィスビルに係る優先交渉権を有していましたが、当該変更後は、第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく、当該オフィスビルに係る売却情報の提供を受け交渉を行う機会を付与されるものの、M I D都市開発又はその子会社等は、第三者との間でも同時に交渉を行うことが可能となります。

ご注意：この文書は、本投資法人、本資産運用会社及び三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の一連の取組みに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、本投資法人は、「MID」等の商標についてMID都市開発との間で商標使用許諾契約を締結していますが、MID等の商標に関する商標使用許諾契約においては、本資産運用会社がMID都市開発の子会社でなくなった日に使用許諾期間が終了する旨規定されています（なお、「MIDリート」及び「MID REIT」の商標については、平成28年7月17日又は本資産運用会社との資産運用委託契約の終了日のいずれか早い日までが使用期間とされています。）。本株式譲渡にあたり、本投資法人はMID都市開発との間で、本日付で商標使用許諾契約を変更し、MID等の商標の使用許諾期間の終了日につき、MID都市開発が本資産運用会社の株式を保有しなくなった日まで（但し、当該日後においても、MIDプロパティマネジメント株式会社又はMIDファシリティマネジメント株式会社が本投資法人の保有する不動産についてプロパティマネジメント業務又はファシリティマネジメント業務を受託している場合には、当該不動産について商標を使用することは可能）とすることにつき合意しています。

なお、それぞれの変更については、本株式譲渡が実行されることを条件としています。

(5) 取得予定資産の取得

本投資法人は、新スポンサー参画後の外部成長の第一弾として、三菱商事・ユービーエス・リアルティから同社が優先交渉権を取得した物件の売却情報の提供を受けて、取得予定資産（住友不動産上野ビル6号館）（取得予定価格7,460百万円）を取得する予定です。

本資産運用会社は、本日付で、以下のとおり取得予定資産の取得を決定し、本投資法人は、同日付で、平成27年3月27日付で取得予定資産を買い受ける内容の不動産信託受益権譲渡契約を締結した国内金融法人との間で、取得予定資産の買主の地位を譲り受ける内容の地位譲渡契約を締結しました。

その詳細については、本日付にて別途公表の「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ＜住友不動産上野ビル6号館＞」をご参照下さい。

＜取得の概要＞

取得予定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（不動産信託受益権）
物件名称	住友不動産上野ビル6号館
所在地	東京都台東区東上野五丁目24番8号（住居表示）
取得予定価格	7,460百万円（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。）
契約締結日	平成27年4月10日（地位譲渡契約締結日）
取得予定日	平成27年5月1日
取得先	国内法人（注1）
取得資金	自己資金、第三者割当による調達資金及び借入金により取得を予定（注2）

（注1） 取得先より開示について同意が得られていないため非開示としています。なお、取得先と本投資法人及び本資産運用会社との間には特筆すべき関係はありません。また、三菱商事・ユービーエス・リアルティに対して取得予定資産の取得に関する優先交渉権を付与していたことを除き、本投資法人及び本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間にも、特筆すべき関係はありません。

（注2） 第三者割当による調達資金及び借入金については、後記「(6) 本投資法人による三菱商事及びUBSに対する第三者割当による新投資口発行」及び「(7) 本投資法人による借入れ」をご参照下さい。

(6) 本投資法人による三菱商事及びUBSに対する第三者割当による新投資口発行

本投資法人は、本日開催の役員会において、前記「(5) 取得予定資産の取得」に記載の取得予定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、三菱商事・ユービーエス・リアルティの株主である三菱商事及びUBSを割当先とする新投資口の発行を決議しました。

その詳細については、本日付にて別途公表の「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」をご参照下さい。

<新投資口発行要領>

発行新投資口数	8,400口
発行価額（払込金額）	1口当たり289,950円
発行価額（払込金額）の総額	2,435,580,000円
募集又は割当方法	第三者割当の方法によります。
申込期間（申込期日）	平成27年4月21日（火曜日）
払込期日	平成27年4月22日（水曜日）
割当先及び割当口数	三菱商事 4,200口 U B S 4,200口
申込単位	1口以上1口単位
募集事務受託者	野村証券株式会社
上記については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。	

(7) 本投資法人による借入れ

本投資法人は、本日開催の役員会において、前記「(5) 取得予定資産の取得」に記載の取得予定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、株式会社みずほ銀行から2,500百万円の借入れを行うことを決定しました。

その詳細については、本日付にて別途公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

<借入れの内容>

借入先	株式会社みずほ銀行
借入金額	2,500百万円
利率	基準金利（全銀協3ヶ月物日本円TIBOR）+0.60%（注）
借入実行日	平成27年4月30日
借入方法	平成18年8月31日付の極度ローン基本契約及び上記の借入先との間の個別極度ローン契約によります。
利払期日	2、5、8、11月の各月末営業日及び元本返済期日
元本返済期日	平成28年4月28日
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保	無担保・無保証

（注）利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利払期日の2営業日前における全銀協3ヶ月物日本円TIBORとします。但し、計算期間が3ヶ月に満たない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利とします。

(8) 本資産運用会社の商号変更

本資産運用会社は、本日開催の取締役会において、平成27年4月22日開催予定の株主総会に、本資産運用会社の商号をMCUBS MidCity株式会社（英文：MCUBS MidCity Inc.）に変更する旨の定款変更議案を付議することを決議しています。なお、かかる定款変更議案の付議は、本株式譲渡の実行を条件として行われる予定です。

その詳細については、本日付にて別途公表の「資産運用会社における商号の変更に関するお知らせ」をご参照下さい。

3. 本取組みによる今後の見通し

本投資法人は、本取組みを決定したことに伴い、平成27年2月16日に公表いたしました平成27年6月期（平成27年1月1日～平成27年6月30日）及び平成27年12月期（平成27年7月1日～平成27年12月31日）の運用状況及び分配金の予想に対し、営業収益が当該予想を上回る見込みとなったこと、運用状況の予想の前提条件の見直しを行ったことなどから、当該運用状況及び分配金の予想を修正いたしました。

その詳細については、本日付にて別途公表の「平成27年6月期（第18期）及び平成27年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。



なお、本件に関しましては、金融商品取引法、宅地建物取引業法その他適用ある法令・規則等に従い、必要な届出等の手続きを行います。

以 上

- * 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>