

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
 財務企画部部长 齋藤 裕孝
 TEL. 06-6456-0700(代表) E-mail: midrm-info@mid.co.jp

第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ

MIDリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、以下のとおり、第三者割当により新投資口を発行すること（以下「本第三者割当」といいます。）について決定しましたので、お知らせいたします。

1. 新投資口発行要領

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

2. 今回の発行による発行済投資口総数の推移

現在の発行済投資口総数 183,625 口
 発行による増加投資口数 8,400 口
 発行後発行済投資口総数 192,025 口

3. 発行の目的及び理由

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

ご注意:この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口の発行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。

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、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。）の株主であるMID都市開発株式会社（以下「MID都市開発」といいます。）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ている状況の中、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「日本リテールファンド投資法人」（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。）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（以下「本株式譲渡」といいます。）。

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。本資産運用会社の株主の異動の詳細につきましては、本日付「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。

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、不動産信託受益権（住友不動産上野ビル6号館）（取得予定価格7,460百万円）（以下「本物件」といいます。）を取得するとともに、本物件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。）を割当先とする本第三者割当を実施することとしました。本物件取得の詳細につきましては、本日付「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。

本投資法人は、新たにスポンサーとなる三菱商事・ユービーエス・リアルティの株主である三菱商事及びUBSから、本第三者割当により本投資法人の投資主資本となる資金拠出を受けることは、三菱商事・ユービーエス・リアルティが新たなスポンサーとして本投資法人の成長に向けたサポートを提供する姿勢を本投資法人の投資主、市場関係者及び金融機関等をはじめとする取引先の皆様に明確に表明するものとして、重要な意義があるものと考えています。

なお、本株式譲渡及び本物件取得後の三菱商事・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。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額

2,435,580,000円

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

具体的な使途	金額 (百万円)	支出予定時期
本物件の取得資金の一部	2,435	平成27年5月1日

5. 発行後の有利子負債比率 (LTV) の見込み

本投資法人が、本第三者割当及び新規借入れ (注1) による調達資金により、本物件を取得した場合、簿価LTV (注2) は平成26年12月末時点の38.7%から38.9%に、時価LTV (注2) は平成26年12月末時点の47.7%から47.7%になる見込みです。

(注1) 新規借入れの詳細につきましては、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

(注2) 簿価LTV及び時価LTVは、それぞれ各時点の各数値を使用して、以下の計算式により算出しています。

簿価LTV = 有利子負債総額(※1) ÷ 総資産額(※2)

時価LTV = 有利子負債総額 ÷ (総資産額 ± 含み損益額(※3))

※1 有利子負債総額は、平成26年12月末時点については同時点における有利子負債総額を、本物件の取得後については平成26年12月末時点における有利子負債総額に新規借入れ額2,500,000,000円を加え、平成27年1月30日に約定弁済した借入金125,000,000円を減じた額を、それぞれ用いています。

※2 総資産額は、平成26年12月末時点については同時点における貸借対照表計上額を、本物件の取得後については平成26年12月末時点における貸借対照表計上額に本第三者割当による払込金額2,435,580,000円及び新規借入れ額2,500,000,000円を加え、平成27年1月30日に約定弁済した借入金125,000,000円を減じた額を、それぞれ用いています。

※3 含み損益額は、平成26年12月末時点については同時点における保有物件の帳簿価額と鑑定評価額の差額であり、本物件の取得後については平成26年12月末時点の含み損益額に本物件の取得予定価格と取得時の鑑定評価額の差額を加えた金額となります。

6. 資金使途の合理性に関する考え方

本第三者割当による調達資金は、本物件の取得資金の一部に充当することを予定しています。本第三者割当及び本物件の取得により、平成27年12月期 (第19期) 1口当たり分配金の増加が見込まれるとともに、物件及びテナントの分散が進展することによる収益変動リスクの低減等も期待できることから、上記資金使途は、本投資法人の投資主価値の向上に資するものであると考えており、合理的な資金使途であると判断しています。

7. 発行条件等の合理性

(1) 発行価額の算定根拠

払込金額につきましては、本第三者割当に係る役員会決議日 (以下「本役員会決議日」といいます。) である平成27年4月10日の直前2週間 (平成27年3月27日から平成27年4月9日まで) の株式会社東京証券取引所 (以下「東京証券取引所」といいます。) における本投資法人の投資口 (以下、「本投資口」といいます。) の普通取引の終値の平均値である289,950円 (円未満切捨て) としました。

かかる払込金額は、本役員会決議日の直前営業日である平成27年4月9日の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値である290,100円に対しては0.05%のディスカウント、同直前1か月間 (平成27年3月10日から平成27年4月9日まで) の終値の平均値である291,278円 (円未満切捨て) に対しては0.46%のディスカウント、同直前3か月間 (平成27年1月13日から平成27年4月9日まで) の終値の平均値である300,046円 (円未満切捨て) に対しては3.36%のディスカウント及び同直前6か月間 (平成26年10月10日から平成27年4月9日まで) の終値の平均値である293,804円 (円未満切捨て) に対しては1.31%のディスカウントとなる金額となります。

かかる払込金額としたのは、本投資法人を取り巻く業界、市場動向が日々変化していること等を考慮

すると、一時的な相場変動及び不安定な市況の影響等を緩和する観点からは一定期間の平均値を採用することが本投資法人の投資主価値を適切に表すものであると考えられ、過去の投資口価格の推移等に鑑み、直前 2 週間の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値の平均値とすることが、算定根拠として客観性が高く合理的であると判断したためです。

(2) 発行数量及び投資口の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本第三者割当により、割当先に対して割り当てる投資口数は、合計で 8,400 口であり、本日現在の本投資法人の発行済投資口総数 183,625 口に対する割合は 4.57%に相当し、これにより一定の希薄化が生じます。

しかしながら、本第三者割当による調達資金を本物件の取得資金の一部に充当することにより、平成 27 年 12 月期 (第 19 期) 1 口当たり分配金の増加が見込まれるとともに、ポートフォリオにおける物件及びテナントの分散が進展することによる収益変動リスクの低減等も期待できること、また、各割当先が併せて発行済株式のすべてを保有する三菱商事・ユービーエス・リアルティ (新スポンサー) が有する、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、パイプライン機能の強化を図ることにより、中長期的な視点において本投資法人の投資主価値の向上に資すると考えています。以上の理由により、本第三者割当による発行数量及び投資口の希薄化の規模は合理的であると判断しています。

8. 割当先の選定理由等

(1) 割当先の概要

(1) 名 称	三菱商事株式会社	
(2) 所 在 地	東京都千代田区丸の内二丁目 3 番 1 号	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 社長 小林 健	
(4) 事 業 内 容	地球環境・インフラ事業、新産業金融事業、エネルギー事業、金属、機械、化学品、生活産業の 7 グループに、ビジネスサービスの 1 部門を加えた体制にて、幅広い産業を事業領域として、多角的なビジネスを展開。	
(5) 資 本 金	204,447 百万円 (平成 26 年 12 月 31 日現在)	
(6) 設 立 年 月 日	昭和 25 年 4 月 1 日	
(7) 発 行 済 株 式 数	1,624,036,751 株 (平成 27 年 2 月 13 日現在)	
(8) 決 算 期	3 月期	
(9) 従 業 員 数	(連結) 68,383 人 (平成 26 年 3 月 31 日現在)	
(10) 主 要 取 引 先	国内外の法人	
(11) 主 要 取 引 銀 行	三菱東京UFJ銀行、みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行	
(12) 大株主及び持株比率 (平成 26 年 9 月 30 日現在)	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	5.68%
	東京海上日動火災保険株式会社	4.58%
	明治安田生命保険相互会社	3.99%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	3.83%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (三菱重工業株式会社口・退職給付信託口)	3.01%
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1.57%
	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	1.53%
	野村信託銀行株式会社 (退職給付信託・三菱UFJ信託銀行口)	1.36%
	ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエーエヌブイ 10 (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	1.23%

ご注意:この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口の発行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。

	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (退職給付信託口・三菱電機株式会社口)	1.09%
(13) 投資法人・資産運用会社と割当先の関係		
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・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の間には、特筆すべき資本関係はありません。 なお、本株式譲渡の実行により、本資産運用会社は当該会社の間接子会社となる予定です。	
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・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の間には、特筆すべき人的関係はありません。 なお、平成 27 年 4 月 22 日付で松尾桂が本資産運用会社の代表取締役社長に就任する予定ですが、同人は当該会社からの出向により本資産運用会社の代表取締役社長に就任することとなります。	
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・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の間には、特筆すべき取引関係はありません。	
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。	

(14) 最近 3 年間の経営成績及び財政状態（米国会計基準）

決算期	平成 24 年 3 月期	平成 25 年 3 月期	平成 26 年 3 月期
連 結 株 主 資 本	3,507,818 百万円	4,179,698 百万円	4,774,244 百万円
連 結 総 資 産	12,588,320 百万円	14,410,665 百万円	15,291,699 百万円
1 株 当 たり 連 結 株 主 資 本	2,130.89 円	2,537.52 円	2,896.04 円
連 結 売 上 高	20,126,321 百万円	20,207,183 百万円	21,950,137 百万円
連 結 営 業 利 益	271,122 百万円	133,875 百万円	198,467 百万円
税 引 前 当 期 純 利 益	454,708 百万円	337,206 百万円	432,233 百万円
当 社 株 主 に 帰 属 する 当 期 純 利 益	452,344 百万円	360,028 百万円	444,793 百万円
1 株 当 たり 当 社 株 主 に 帰 属 する 当 期 純 利 益	274.91 円	218.66 円	269.93 円
1 株 当 たり 配 当 金	65.00 円	55.00 円	68.00 円

(注) なお、割当先については、東京証券取引所市場第一部に上場しており、同社が東京証券取引所に提出しているコーポレート・ガバナンス報告書に記載された反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況を東京証券取引所のホームページにて確認することにより、当該割当先の役員又は主要株主は暴力団等とは一切関係がないと本投資法人及び本資産運用会社は判断しています。

(1) 名 称	ユービーエス・エイ・ジー
(2) 所 在 地	スイス国 チューリッヒ市 CH-8001 バーンホフストラッセ 45 (Bahnhofstrasse 45, CH-8001, Zurich, Switzerland) スイス国 バーゼル市 CH-4051

ご注意: この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口の発行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。

	エーシオンフォルシュタット 1 (Aeschenvorstadt 1, CH-4051, Basel, Switzerland)								
(3) 代表者の役職・氏名	グループ・チーフ・エグゼクティブ・オフィサー セルジオ P. エルモッティ (Sergio P. Ermotti, Group Chief Executive Officer) エグゼクティブ・ディレクター ジャン・ピエール・マセイ (Jean-Pierre Mathey, Executive Director)								
(4) 事業内容	金融業								
(5) 資本金	384 百万スイス・フラン (437 億円) (平成 25 年 12 月 31 日現在) (注 2)								
(6) 設立年月日	平成 10 年 6 月 29 日								
(7) 発行済株式数	3,842,002,069 株 (平成 25 年 12 月 31 日現在)								
(8) 決算期	12 月期								
(9) 従業員数	(連結) 60,205 人 (平成 25 年 12 月 31 日現在)								
(10) 主要取引先	国内外の法人、個人								
(11) 主要取引銀行	—								
(12) 大株主及び持株比率	<table border="0"> <tr> <td>チェース・ノミニーズ・リミテッド[※] (Chase Nominees Ltd.)</td> <td>11.39%</td> </tr> <tr> <td>DTC (CEDE & Co.)</td> <td>6.39%</td> </tr> <tr> <td>ジー・アイシー・プライベート・リミテッド[※] (GIC Private Limited)</td> <td>6.39%</td> </tr> <tr> <td>ノートラスト・ノミニーズ・リミテッド[※] (Nortrust Nominees Ltd.)</td> <td>3.65%</td> </tr> </table> <p>(平成 25 年 12 月 31 日現在)</p>	チェース・ノミニーズ・リミテッド [※] (Chase Nominees Ltd.)	11.39%	DTC (CEDE & Co.)	6.39%	ジー・アイシー・プライベート・リミテッド [※] (GIC Private Limited)	6.39%	ノートラスト・ノミニーズ・リミテッド [※] (Nortrust Nominees Ltd.)	3.65%
チェース・ノミニーズ・リミテッド [※] (Chase Nominees Ltd.)	11.39%								
DTC (CEDE & Co.)	6.39%								
ジー・アイシー・プライベート・リミテッド [※] (GIC Private Limited)	6.39%								
ノートラスト・ノミニーズ・リミテッド [※] (Nortrust Nominees Ltd.)	3.65%								
(13) 投資法人・資産運用会社と割当先の関係	<table border="1"> <tr> <td>資本関係</td> <td> <p>本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・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の間には、特筆すべき資本関係はありません。</p> <p>なお、本株式譲渡の実行により、本資産運用会社は当該会社が発行済株式総数の 49.0%を保有する三菱商事・ユービーエス・リアルティの子会社となる予定です。</p> </td> </tr> <tr> <td>人的関係</td> <td> <p>本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・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の間には、特筆すべき人的関係はありません。</p> <p>なお、平成 27 年 4 月 22 日付で鈴木直樹が本資産運用会社の代表取締役副社長に就任する予定ですが、同人は当該会社のグループ会社であるユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社からの出向により本資産運用会社の代表取締役副社長に就任することとなります。</p> </td> </tr> <tr> <td>取引関係</td> <td> <p>本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・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の間には、特筆すべき取引関係はありません。</p> </td> </tr> <tr> <td>関連当事者への該当状況</td> <td> <p>当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。</p> </td> </tr> </table>	資本関係	<p>本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・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の間には、特筆すべき資本関係はありません。</p> <p>なお、本株式譲渡の実行により、本資産運用会社は当該会社が発行済株式総数の 49.0%を保有する三菱商事・ユービーエス・リアルティの子会社となる予定です。</p>	人的関係	<p>本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・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の間には、特筆すべき人的関係はありません。</p> <p>なお、平成 27 年 4 月 22 日付で鈴木直樹が本資産運用会社の代表取締役副社長に就任する予定ですが、同人は当該会社のグループ会社であるユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社からの出向により本資産運用会社の代表取締役副社長に就任することとなります。</p>	取引関係	<p>本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・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の間には、特筆すべき取引関係はありません。</p>	関連当事者への該当状況	<p>当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。</p>
資本関係	<p>本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・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の間には、特筆すべき資本関係はありません。</p> <p>なお、本株式譲渡の実行により、本資産運用会社は当該会社が発行済株式総数の 49.0%を保有する三菱商事・ユービーエス・リアルティの子会社となる予定です。</p>								
人的関係	<p>本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・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の間には、特筆すべき人的関係はありません。</p> <p>なお、平成 27 年 4 月 22 日付で鈴木直樹が本資産運用会社の代表取締役副社長に就任する予定ですが、同人は当該会社のグループ会社であるユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社からの出向により本資産運用会社の代表取締役副社長に就任することとなります。</p>								
取引関係	<p>本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・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の間には、特筆すべき取引関係はありません。</p>								
関連当事者への該当状況	<p>当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。</p>								
(14) 最近 3 年間の経営成績及び財政状態 (注 2)									

ご注意:この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口の発行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。

決算期	平成 23 年 12 月期	平成 24 年 12 月期	平成 25 年 12 月期
連 結 資 本 金	436 億円	437 億円	437 億円
連 結 総 資 産	1,612,078 億円	1,433,271 億円	1,148,918 億円
1 株 当 たり 連 結 純 資 産 (円)	— 円	— 円	— 円
連 結 営 業 収 益	31,164 億円	28,924 億円	31,551 億円
連 結 営 業 費 用	25,578 億円	30,964 億円	27,829 億円
連 結 税 引 前 営 業 利 益	6,038 億円	-2,041 億円	3,723 億円
連 結 当 期 純 利 益	4,708 億円	-2,821 億円	3,609 億円
1 株 当 たり 連 結 当 期 純 利 益 (円)	123 円	-75 円	94 円
1 株 当 たり 配 当 金 (円)	11 円	17 円	28 円

(注 1) 割当先であるユービーエス・エイ・ジーは、その株式をスイス連邦のスイス証券取引所及び米国のニューヨーク証券取引所に上場しており、スイス連邦の行政機関である連邦金融市場監督機構 (Swiss Financial Market Supervisory Authority (FINMA)) の監督及び規制を受けています。

本投資法人及び本資産運用会社は、連邦金融市場監督機構ホームページ、英国金融サービス機構ホームページ、UBS のアニュアルレポート等で当該割当先の属するグループが諸外国の監督及び規制の下にある事実について確認しており、当該割当先及びその役員が反社会的勢力と一切関係ないと判断しており、その旨の確認書を東京証券取引所に提出しています。

(注 2) 日本円の換算は、平成 26 年 6 月 2 日現在の株式会社三菱東京UFJ 銀行の対顧客電信直物売買相場の仲値 (1 スイス・フラン=113.77 円) により行われています。

(2) 割当先を選定した理由

割当先である三菱商事及びUBSは、新たにメインスポンサーとして参画する三菱商事・ユービーエス・リアルティの株式をそれぞれ 51.0%及び 49.0%保有する同社の株主です。本投資法人は、三菱商事・ユービーエス・リアルティから物件の売却情報の提供を受けて本物件を取得するとともに、本物件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を割当先とする本第三者割当を実施することは、三菱商事・ユービーエス・リアルティが新たなスポンサーとして本投資法人の成長に向けたサポートを提供する姿勢を本投資法人の投資主、市場関係者及び金融機関等をはじめとする取引先の皆様に明確に表明するものとして、重要な意義があるものと考えています。

(3) 割当先の保有方針

本投資法人は、各割当先から、本第三者割当により取得する本投資口の保有方針について、当面の間は継続して保有する意向であることを確認しています。また、各割当先は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、本第三者割当により取得することを予定している本投資口につき、その受渡日である平成 27 年 4 月 24 日から 180 日間、本投資法人及び本資産運用会社の事前の書面による承諾を得ることなく第三者に売却等を行わない旨合意しています。

9. 大投資主及び所有投資口比率

(1) 募集前後における大投資主及び所有投資口比率 (注1)

募集前 (平成 26 年 12 月 31 日現在)		募 集 後 (注2)	
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	14.11%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	13.49%
M I D都市開発株式会社	5.01%	M I D都市開発株式会社	4.79%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	3.77%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	3.60%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	3.54%	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	3.39%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	2.54%	野村信託銀行株式会社 (投信口)	2.43%
JP MORGAN CHASE BANK 380180	1.86%	三菱商事株式会社	2.19%
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	1.47%	ユービーエス・エイ・ジー	2.19%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	1.04%	JP MORGAN CHASE BANK 380180	1.78%
MELLON BANK TREATY CLIENTS OMNIBUS	0.95%	BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	1.41%
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	0.91%	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	0.99%

(注1) 所有投資口比率は、小数第3位を四捨五入しています。

(注2) 平成 26 年 12 月 31 日現在の投資主名簿に記載された内容に変化がないものとし、本第三者割当を行った場合の投資主の状況を示したものであり、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。

(2) 導管性要件の充足に関する事項

該当事項はありません。

10. 今後の見通し

本第三者割当後の本投資法人の平成 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) の運用状況の予想につきましては、本日付「平成 27 年 6 月期 (第 18 期) 及び平成 27 年 12 月期 (第 19 期) 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。

11. 最近 3 営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近 3 営業期間の運用状況

	平成 25 年 12 月期	平成 26 年 6 月期	平成 26 年 12 月期
1 口 当 たり 当 期 純 利 益	6,403 円	6,318 円	5,957 円
1 口 当 たり 分 配 金	6,404 円	6,318 円	5,958 円
実 績 配 当 性 向	100.0%	100.0%	100.0%
1 口 当 たり 純 資 産	498,563 円	498,477 円	498,116 円

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	平成25年12月期	平成26年6月期	平成26年12月期
始 値	220,100 円	234,600 円	234,900 円
高 値	241,000 円	247,500 円	311,500 円
安 値	212,900 円	221,600 円	234,000 円
終 値	234,600 円	234,500 円	302,000 円

② 最近6か月間の状況

	平成26年 11月	12月	平成27年 1月	2月	3月	4月(注)
始 値	287,800 円	290,000 円	298,700 円	300,500 円	304,000 円	290,800 円
高 値	290,000 円	311,500 円	339,500 円	312,500 円	305,000 円	290,800 円
安 値	270,500 円	289,300 円	295,200 円	276,300 円	289,600 円	287,400 円
終 値	289,700 円	302,000 円	301,000 円	302,000 円	290,800 円	290,100 円

(注) 平成27年4月の投資口価格については、平成27年4月9日現在で表示しています。

③ 発行決議日前営業日における投資口価格

	平成27年4月9日
始 値	289,100 円
高 値	290,800 円
安 値	288,800 円
終 値	290,100 円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません。

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>