

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成25年 9月25日

【計算期間】 第14期
(自 平成25年 1月 1日 至 平成25年 6月30日)

【発行者名】 M I Dリート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 後藤 智之

【本店の所在の場所】 大阪市北区堂島浜一丁目 4番 4号

【事務連絡者氏名】 M I Dリートマネジメント株式会社
常務取締役 財務企画部部长 齋藤 裕孝

【連絡場所】 大阪市北区堂島浜一丁目 4番 4号
アクア堂島東館 3階

【電話番号】 06 - 6456 - 0700 (代表)

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町 2番 1号)

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移

回次		第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月		平成20年 12月期	平成21年 6月期	平成21年 12月期	平成22年 6月期	平成22年 12月期
営業収益	(百万円)	6,432	6,397	6,289	6,012	5,879
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(6,432)	(6,397)	(6,289)	(6,012)	(5,879)
営業費用	(百万円)	3,542	3,631	3,696	3,598	3,722
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(2,926)	(3,013)	(3,095)	(3,016)	(3,151)
営業利益	(百万円)	2,889	2,765	2,593	2,413	2,156
経常利益	(百万円)	2,225	2,078	1,750	1,520	1,375
当期純利益	(百万円)	2,224	2,076	1,748	1,518	1,383
総資産額	(百万円)	178,744	178,396	178,515	177,294	177,198
純資産額	(百万円)	92,596	92,449	92,121	91,891	91,755
有利子負債額	(百万円)	72,300	72,300	72,300	72,300	72,300
出資総額	(百万円)	90,372	90,372	90,372	90,372	90,372
発行済投資口総数	(口)	183,625	183,625	183,625	183,625	183,625
1口当たり当期純利益 (注1)	(円)	12,112	11,308	9,524	8,268	7,532
1口当たり純資産額	(円)	504,271	503,467	501,682	500,427	499,691
分配総額	(百万円)	2,224	2,076	1,748	1,518	1,383
1口当たり分配金	(円)	12,113	11,309	9,524	8,269	7,532
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(12,113)	(11,309)	(9,524)	(8,269)	(7,532)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注2) (注3)	(%)	1.2 (2.5)	1.2 (2.3)	1.0 (1.9)	0.9 (1.7)	0.8 (1.5)
期末自己資本比率 (注4)	(%)	51.8	51.8	51.6	51.8	51.8
自己資本利益率 (注2) (注5)	(%)	2.4 (4.7)	2.2 (4.5)	1.9 (3.8)	1.7 (3.3)	1.5 (3.0)
期末有利子負債比率 (注6)	(%)	40.4	40.5	40.5	40.8	40.8
配当性向	(%)	100.0	100.0	99.9	100.0	99.9
投資物件数	(件)	12	12	12	12	12
総賃貸可能面積 (注7)	(㎡)	287,632.20	281,641.12	281,968.18	281,706.95	281,744.45
期末テナント数 (注8)	(件)	217	211	214	219	216
期末稼働率 (注9)	(%)	97.0	96.2	96.7	97.4	97.1
当期減価償却費	(百万円)	956	964	1,008	1,050	1,064
当期資本的支出額	(百万円)	841	1,330	1,584	870	621
賃貸NOI (注10)	(百万円)	4,468	4,376	4,234	4,055	3,798

回次		第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月		平成23年 6月期	平成23年 12月期	平成24年 6月期	平成24年 12月期	平成25年 6月期
営業収益	(百万円)	5,763	5,776	5,717	5,628	5,457
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(5,763)	(5,776)	(5,717)	(5,550)	(5,457)
営業費用	(百万円)	3,615	3,691	3,644	3,747	4,810
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(3,054)	(3,132)	(3,065)	(3,194)	(3,020)
営業利益	(百万円)	2,147	2,085	2,072	1,881	646
経常利益	(百万円)	1,408	1,416	1,441	1,325	105
当期純利益	(百万円)	1,396	1,416	1,439	1,323	104
総資産額	(百万円)	176,885	176,561	176,300	175,445	173,711
純資産額	(百万円)	91,769	91,789	91,812	91,696	90,476
有利子負債額	(百万円)	72,175	72,050	71,925	71,800	71,675
出資総額	(百万円)	90,372	90,372	90,372	90,372	90,372
発行済投資口総数	(口)	183,625	183,625	183,625	183,625	183,625
1口当たり当期純利益 (注1)	(円)	7,604	7,714	7,840	7,210	567
1口当たり純資産額	(円)	499,763	499,873	499,998	499,369	492,726
分配総額	(百万円)	1,396	1,416	1,439	1,323	104
1口当たり分配金	(円)	7,605	7,715	7,840	7,210	567
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(7,605)	(7,715)	(7,840)	(7,210)	(567)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注2) (注3)	(%)	0.8 (1.6)	0.8 (1.6)	0.8 (1.6)	0.8 (1.5)	0.1 (0.1)
期末自己資本比率 (注4)	(%)	51.9	52.0	52.1	52.3	52.1
自己資本利益率 (注2) (注5)	(%)	1.5 (3.1)	1.5 (3.1)	1.6 (3.1)	1.4 (2.9)	0.1 (0.2)
期末有利子負債比率 (注6)	(%)	40.8	40.8	40.8	40.9	41.3
配当性向	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
投資物件数	(件)	12	12	12	11	11
総賃貸可能面積 (注7)	(㎡)	281,770.07	281,771.44	281,761.16	279,775.90	271,963.95
期末テナント数 (注8)	(件)	217	214	214	217	230
期末稼働率 (注9)	(%)	97.4	97.5	97.0	97.6	96.3
当期減価償却費	(百万円)	1,068	1,080	1,077	1,089	1,113
当期資本的支出額	(百万円)	421	492	505	343	538
賃貸NOI (注10)	(百万円)	3,798	3,741	3,789	3,474	3,568

- (注1) 「1口当たり当期純利益」は当期純利益を次の期中平均投資口数で除することにより算出しております。
期中平均投資口数 第5期 183,625口、第6期 183,625口、第7期 183,625口、第8期 183,625口、第9期 183,625口、
第10期 183,625口、第11期 183,625口、第12期 183,625口、第13期 183,625口、第14期 183,625口
- (注2) 年間換算した数値を()書きで記載しております。
- (注3) 経常利益 / { (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 } × 100
- (注4) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100
- (注5) 当期純利益 / { (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 } × 100
- (注6) 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100
- (注7) 「総賃貸可能面積」は、各決算期末日現在における賃貸可能な面積（貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、共用部面積及び駐車場面積等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。）を記載しております。
- (注8) 「期末テナント数」は、各決算期末日現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数（貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。）を記載しております。1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件内については1テナントと数え、複数の物件にわたる場合はそれぞれ物件毎に1テナントと数え、その合計を記載しております。
- (注9) 「期末稼働率」は、各決算期末日現在における各物件の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しております。
- (注10) 当期賃貸事業利益（賃貸事業収入 - 賃貸事業費用）+ 当期減価償却費 + 当期固定資産除却損
- (注11) 本書において特に記載のない限り、記載未済の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しております。

事業の概況

(イ) 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

M I Dリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、M I D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。）を設立企画人として、平成18年6月1日に設立され、平成18年8月29日に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。）不動産投資信託証券市場に上場いたしました（銘柄コード3227）。

当期末（平成25年6月30日）現在の発行済投資口の総口数は183,625口となっております。

本投資法人は、当期末において、保有物件数は11物件（但し、匿名組合出資持分は含みません。）、取得価格の総額は155,390百万円となっております。

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、資産の運用を行うことを基本方針とし、大阪圏（注）のオフィスビルに重点的な投資を行い、資産運用を行っております。

（注）大阪圏とは大阪府、兵庫県及び京都府を指します。

B. 運用実績

投資環境

当期のわが国経済は、平成24年末の政権交代後に新政権が打ち出した経済対策及び金融政策への期待感や円安による価格競争力の回復、輸出量及び生産量の増加を背景とする製造業の業況の改善、消費マインドの改善等により、持ち直しの動きが見られました。今後については、長期金利上昇のリスクや海外経済の下振れが我が国経済へ与える影響への懸念はあるものの、企業の売上・収益が改善しつつある中、投資マインドも持ち直してきていることや、個人消費が堅調に推移していることから、次第に景気回復へと向かうことが期待されています。不動産投資市場におきましては、好転する金融環境を背景に、不動産のファンダメンタルズの改善が相まって、J - R E I T等の国内投資家による取得活動は旺盛になっており、外資系ファンドを含む海外投資家による取引活動も活発化しております。また、大阪の不動産投資市場においても、取引高が増加してきております。

国土交通省の平成25年第1四半期（1/1～4/1）の地価L O O Kレポートによると、主要都市の高度利用地の地価は、全150地区のうち80地区が上昇し、51地区が横ばい、19地区が下落となりました。上昇又は横ばいを示す地区が全体の約87%を占める状況となっていることから、地価動向は上昇基調への転換の動きが継続していることが見てとれます。しかしながら、本投資法人の主要物件が存する大阪ビジネスパーク（以下「O B P」といいます。）につきましては、取引利回り、地価動向は横ばいで推移しています。

大阪のオフィス賃貸市場におきましては、今年3月に大規模オフィス賃貸物件であるグランフロント大阪が空室を抱えて竣工したこともあり、大阪市のビジネスエリアの空室率は、10%を超える水準で推移しております。しかしながら、立地やオフィス環境の改善といった前向きな目的でのオフィスの移転や自社ビルからのオフィスの移転などの需要の拡大につながる動きが継続して見られるなど、大阪のオフィス賃貸市場の動向も回復傾向にあります。

近畿地域の景気は緩やかに持ち直してきておりますが、引き続きテナントのコスト削減意識は強く、賃料水準の回復には時間を要することが予想されます。さらに、東日本大震災後、耐震性能や立地の安全性（液化化や水害等に強い地盤等）といった点が注目されており、物件ごとの競争がさらに厳しくなりつつあります。

投資実績

当期においてはポートフォリオのリスク緩和、質の向上を図るため、スポンサーとの間で資産の入替えを実施いたしました。具体的には、平成25年6月21日付でパナソニック大阪京橋ビル（譲渡価格6,120百万円）を譲渡し、同日付で肥後橋M I Dビル（取得価格3,000百万円）を取得いたしました。本投資法人は、一棟貸しのテナントの解約が決定して以降、竣工から約39年が経過しているパナソニック大阪京橋ビルの資産価値向上に向けた運用の方向性について、大阪圏における不動産賃貸市場及び不動産売買市場の動向等を総合的に勘案し、賃貸及び譲渡の両面から慎重に検討を進めてまいりました。その結果、不動産売却損失は生じるものの、上記の資産入替えを行うことが、本投資法人の中長期的なポートフォリオの収益性と質の維持・向上に向けた最適な選択であるとして、決定したものです。

肥後橋M I Dビルは、平成22年1月築の物件で、大阪の主要幹線である四つ橋筋に面し、大阪市営地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅徒歩1分と優れた交通利便性を備えています。本物件の存する「肥後橋エリア」は、オフィスビルが立ち並ぶビジネスエリアであり、金融機関等が集積する淀屋橋からも近く、恒常的なテナントニーズが見込めるエリアであると考えております。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。

これにより、本投資法人が当期末で保有する資産は11物件となり、取得価格に基づく投資比率は、エリア別では大阪圏83.2%、首都圏等その他地域16.8%、また用途別ではオフィスビル81.4%、商業施設18.6%となっております。

保有資産の運用実績

本投資法人はその基本方針に従い、中長期的な観点から安定した収益の確保を図るため、大阪を地盤とする総合不動産企業グループをスポンサーとしていることの強みを活かし、プロパティマネジメント業務の委託先であるM I Dプロパティマネジメント株式会社（以下「M I Dプロパティマネジメント」といいます。）との連携のもと、新規テナントの誘致活動及び既存テナントとの信頼関係をより強固にすることを企図したテナント満足度向上への取り組みを推進しております。

厳しいオフィス賃貸市場の中、M I Dプロパティマネジメントにおける迅速なテナント対応及びテナントニーズの把握、建物管理会社における適切な管理の実施、並びに共用部スペースの改修等テナントニーズに即した快適なオフィス環境の提供を行うことに努めており、テナントリレーションの維持向上や新規テナントの誘致を行っております。

リーシングにつきましては、M I Dプロパティマネジメントによる上記の取り組み等を通じて稼働率の維持向上を目指したリーシング活動を行っております。特に本投資法人の主要資産であるツイン21、松下I M Pビルについては、大阪を代表する複合ビジネスエリアであるO B Pに所在するという立地の特性を活かし、新規テナントの誘致を行っております。

稼働率については、松下I M Pビルにおいて、大口テナントの解約が当期に発生したため、保有物件全体で前期末時点より1.3ポイント下落したものの、当期末時点において96.3%であり、引き続き高稼働を維持しております。

当期におきましては、春先頃よりビル老朽化による移転・拡張、立地改善を理由としたテナントの動きが見られ、本投資法人は、新たなテナントを獲得することにより稼働率を概ね維持することができました。

ツイン21においては、資産価値の維持向上・競争力強化を企図した基準階共用部の内装・衛生設備のリニューアルを継続的に実施し、また、当期においては低層階エレベーターホール等のエントランス部分の内装リニューアルを実施し、既存テナントの満足度及び利便性の向上を図るとともに、新規テナントの誘致に向けた物件競争力の向上を目指しました。なお、今年3月末に大口テナントが退去した松下I M Pビルの該当フロアについては、引き続き候補先への誘致活動を行っております。

C. 資金調達の概要

本投資法人は、保守的なL T V水準の維持、リファイナンスリスクの軽減、金利変動リスクの軽減等、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した財務方針に基づき資金調達を行っております。

本投資法人は、当期末時点で、13の金融機関から71,675百万円の借入れを行っております。

当期末現在においては、総資産に対する有利子負債比率41.3%、長期借入金比率100.0%（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）、金利の固定化比率72.8%（金利スワップ契約による金利の固定化を含みません。）となっております。

D．業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益5,457百万円、営業利益646百万円、経常利益105百万円、当期純利益104百万円を計上いたしました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は567円となりました。

（ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題

A．内部成長戦略

本投資法人では、中長期的な収益の維持向上を図るため、快適なオフィス環境とサービスを提供することにより既存テナントの満足度向上並びに新規テナントの誘致活動による賃料収入及び稼働率の維持向上に継続的に取り組んでまいります。

高稼働率維持に向けた既存テナント戦略

本資産運用会社は、既存テナントニーズの把握と満足度向上のための活動として本投資法人の保有資産であるツイン21等マルチテナントビルの入居テナントを対象に満足度調査を実施しており、第1期に調査を始めてからこれまでに計7回の調査を実施し、その分析結果を踏まえた的確な施策立案及びフォロー活動を実施しております。直近の調査においては、「周辺環境のよさ」「F M（建物管理会社）対応のよさ」等の従前より評価の高い項目について高評価を維持するとともに、全ての評価項目において満足度が向上しております。特に「安全対策」についての評価が向上しており、テナント側のBCP（事業継続計画）意識の高まりもあり、継続して取り組んでいる消防・防災訓練や防災対策があらためて評価されたものと考えております。

当該調査の結果を基に、M I Dプロパティマネジメント及び建物管理会社への指導、テナントニーズに即した修繕工事、バリューアップ工事等を検討、実施しております。

また、M I Dプロパティマネジメントが既存テナントと日々のきめ細かなリレーションを保つ中で得ることができる様々な意見や要望をベースに、テナントニーズに即応した増床等の提案活動にも積極的に取り組んでおります。

このような活動を継続して行うことにより、テナント満足度の向上を図り、稼働率の維持向上に努めてまいります。

新規テナント誘致に係るリーシング戦略

本投資法人の主要資産であるツイン21及び松下I M Pビルが存するO B Pエリアは、緑あふれる大阪城公園に隣接した複合ビジネスエリアであり、大阪有数のターミナル駅である京橋駅を含む4路線6駅を徒歩圏に有しているため交通利便性が高く、フロア面積が広いことや十分な駐車場の確保が可能であることなどと合わせて強いテナント訴求力を持っております。また、O B Pエリアは、大阪の他のビジネスエリアと比較して、従来想定2倍（5.2m）の津波高よりも高い地盤に位置し浸水の可能性が低いこと、大規模地震時の予想震度が低いこと、液状化予測においてエリアの大半が液状化の極めて発生しにくいエリアであることなどが公表されており、安全・安心なオフィス環境を提供できるエリアといえます。東日本大震災以降、オフィスビルの安全性、耐震性、BCP対応などへの対応を重視するテナントが増えてきており、ツイン21及び松下I M Pビルについては、大阪市内のビジネスエリアの中でも優れた防災対応能力が認められるO B Pエリアに立地する大規模オフィスビルという強みを活かし、新規テナント誘致活動及び既存テナントのグループ企業や取引先に対する積極的な誘致活動を行っております。

また、その他の保有資産につきましても、テナントの規模、ニーズに応じた提案を行い、新規テナントの誘致活動を行っております。

本資産運用会社では、大阪を地盤とする総合不動産企業グループをスポンサーとしていることの強みを活かし、現場に密接するM I Dプロパティマネジメントが持つテナント情報等を活用してマーケット分析等を行い、それを基に本投資法人の保有資産の競争力強化に繋がるバリューアッププランの策定等を含む誘致戦略を立て、効果的な新規テナント誘致を行ってまいります。

物件競争力の向上

本投資法人では、快適なオフィス環境の提供、リーシング力の向上に向けた設備の改修、内装のリニューアルを順次行っております。また、テナント満足度調査結果やテナントによる指摘・要望事項等を反映した計画的な改修工事等を実施してまいります。

省エネ・省CO₂対応

本投資法人では、省エネ設備機器の導入等によるCO₂削減の取り組みを通じて、社会的な要請への適切な対応を行ってまいります。

なお、当期に取得した肥後橋M I Dビルは、株式会社日本政策投資銀行によるDBJ Green Building認証制度において、評価ランク「シルバー-2013」を取得しております。さらに、省エネや環境負荷の少ない資材等の使用といった環境への配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮などを含めた建物の品質・性能を総合的に評価、格付けする手法であるC A S B E E大阪（大阪市建築物総合環境評価制度）において、「Aクラス」を平成22年2月に取得しております。

B．外部成長戦略

本投資法人は、規模のメリットによる運用管理コストの低減、運用資産のポートフォリオ分散効果による収益変動リスクの低減等を図るため、運用資産の取得等を通じてポートフォリオの質の向上を目指してまいります。

大阪圏のオフィスビルに重点をおいて運用資産の取得を検討いたしますが、首都圏や政令指定都市等の様々なエリアやアセットタイプについても立地や規模等に鑑みて投資対象として適切であると判断した物件につきましても取得を視野に入れて積極的に検討を推進してまいります。

なお、長期的な資産規模の目標値は取得価格ベースで2,000億円程度としております。また、M I D都市開発株式会社（以下「M I D都市開発」といいます。）等からのパイプライン・サポートも積極的に活用してまいります。

C．財務戦略

財務の安定性を維持することを目標に、保守的なL T V水準の維持、安定的な資金調達、有利子負債の返済時期の分散化、新規借入先金融機関の参加の推進等について継続して取り組んでまいります。また、金利動向に応じて金利固定化による金利変動リスクへの対応を行ってまいります。

(八) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人が保有する桜通開発合同会社（以下「本合同会社」といいます。）を営業者とする匿名組合（以下「本匿名組合」といいます。）に係る匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）について、本合同会社より、本匿名組合の所有資産である「桜通M I Dビル」の譲渡が平成25年8月に実行されるとの通知を受け、これに伴い本匿名組合出資持分の清算を行うことにより、第15期（自平成25年7月1日 至平成25年12月31日）において匿名組合出資清算損116百万円が生じる見込みとなりました。本匿名組合の最終清算時期は、平成25年11月中旬を予定しております。

内 容	金 額
本匿名組合出資持分（第14期末残高）（A）	162百万円
本匿名組合出資持分の償還予定額（B）	46百万円
本匿名組合出資持分の損失（匿名組合出資清算損）見込額（A - B）	116百万円

(2)【投資法人の目的及び基本的性格】**投資法人の目的及び基本的性格**

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、資産の運用を行うことを基本方針としております(規約第26条)。

本投資法人は、その資産の運用を本資産運用会社に全て委託しております。本投資法人と本資産運用会社との間で平成18年6月2日に締結された資産運用委託契約(その後の変更契約を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。)の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に係る方針につき、その社内規程として資産運用ガイドライン(以下「資産運用ガイドライン」といいます。)を制定しております。

本投資法人は、基本方針に基づき投資主価値の最大化を目指すため、大阪圏のオフィスビルに重点的な投資を行います。さらに、大阪圏にその事業基盤を確立し、不動産開発及び運用管理に豊富な実績を持つM I Dグループ(注)のノウハウやネットワーク等を、本投資法人の安定した収益の確保と着実な運用資産の成長のために最大限に活かす方針であります。

(注)後記「2 投資方針 (1)投資方針 本投資法人の特徴 (八)M I Dグループの総合力の活用」をご参照下さい。

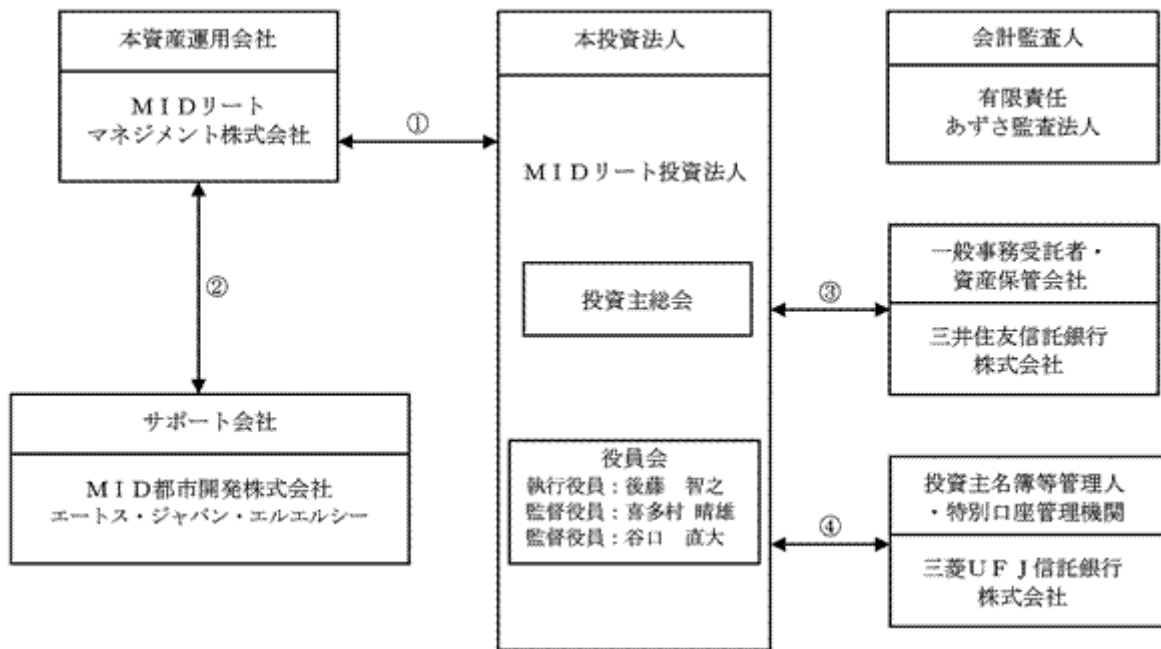
投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型であります。

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み

本書の日付現在における本投資法人の仕組みは、以下のとおりであります。



番号	契約名
	資産運用委託契約
	売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書 (M I D都市開発) 資産価値向上サポートに関する覚書 (M I D都市開発) 売却不動産の情報提供に関する覚書 (エートス・ジャパン・エルエルシー)
	一般事務委託契約及び資産保管委託契約
	投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

本書の日付現在における本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要は、以下のとおりであります。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	M I Dリート投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を運用資産に投資することにより、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て運用を行います。
資産運用会社	M I Dリートマネジメント株式会社	本資産運用会社は、平成18年6月2日付で本投資法人との間で資産運用委託契約（その後の変更、改定も含む。）を締結しており、投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行います。本資産運用会社に委託された業務は、運用資産の運用に係る業務、本投資法人が行う資金調達に係る業務、運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、運用資産に係る運用計画の策定業務及びその他本投資法人が随時委託する上記 から までに付随し又は関連する業務であります。
一般事務受託者 / 資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	一般事務受託者 / 資産保管会社は、平成18年6月2日付で本投資法人との間で一般事務委託契約（その後の変更、改定も含む。）及び資産保管委託契約（その後の変更、改定も含む。）をそれぞれ締結しております。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号から第6号まで）として、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務及び本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務（投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）を行います。 また、上記資産保管委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条）として、本投資法人の保有する資産（投信法第67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、本投資法人が投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産を意味します。）に関する資産保管業務及び金銭出納管理業務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人 / 特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社	<p>投資主名簿等管理人は、本投資法人との間で平成18年6月1日付で投資口事務代行委託契約(その後の変更、改定も含む。)、平成20年11月25日付で特別口座の管理に関する契約をそれぞれ締結しております。</p> <p>上記投資口事務代行委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号及び第6号)として、投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付随する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務、投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人(以下「投資主等」といいます。)に対して分配する金銭の支払いに関する事務、投資主等の権利行使に関する請求、その他の投資主等からの申出の受付に関する事務並びにこれらに付随する事務等を行います。</p> <p>また、上記特別口座の管理に関する契約に基づき、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号)として、振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務、新規記載又は記録手続き及び抹消手続き又は全部抹消手続きに関する事務、振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務、特別口座の開設及び廃止に関する事務、特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事務並びに振替制度の運営に関する事務等を行います。</p>

上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	業務の概要
サポート会社	M I D都市開発株式会社	<p>M I D都市開発は、平成18年7月1日付で本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覚書（その後の変更、改定も含む。）を締結しております。これにより、本資産運用会社は、M I D都市開発又はその子会社等（注1）が開発・保有するオフィスビルにつき、一定の場合を除き、第三者に対して売却活動が開始される前にその売却の申し入れを受けることとされ、本資産運用会社が本投資法人による取得の意向を有する場合には、その保有者と速やかに条件交渉や売買契約締結に向けて誠実に協議することができ（優先交渉権）、また、（a）オフィスビル以外の不動産等で、M I D都市開発又はその子会社等が開発・保有するものにつき、第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく、また、（b）M I D都市開発が入手したその他の不動産等に係る売却情報等につき、第三者に先立ち、やむを得ない事情がある場合を除き、それぞれその情報の提供を受けることができる（物件情報の提供）こととされております。さらに、M I D都市開発は、本資産運用会社からの申し入れにより、第三者が保有する物件について、将来における本投資法人による物件取得を目的としてM I D都市開発又はその子会社等が取得し一時的に保有すること（ウェアハウジング機能）を誠実に検討することとされております。（注2）</p> <p>また、従前より継続的に受けてきましたサポートに関して、平成23年12月7日付で本資産運用会社との間で資産価値向上サポートに関する覚書（その後の変更、改定も含む。）を締結しております。これにより、前述の売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書に基づく支援に加えて、本投資法人の資産価値の向上を図る目的で、本投資法人が保有する不動産に関する豊富な知識経験（賃貸、不動産管理、テナント管理、不動産開発等を含むがこれらに限らない。）に基づいて、本資産運用会社に対して、必要に応じたサポートを行うこととされております。</p>
	エートス・ジャパン・エルエルシー (Aetos Japan, LLC)	<p>エートス・ジャパン・エルエルシー（Aetos Japan, LLC）（以下「エートス・ジャパン」といいます。）は、平成18年7月1日付で本資産運用会社との間で売却不動産の情報提供に関する覚書を締結しております。これにより、エートス・ジャパン又はエートス・ジャパンがアセットマネジメント業務を提供している不動産等を保有する会社等が開発・保有する不動産等につき、やむを得ない事情がある場合を除き、第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく、当該不動産等に係る売却情報の提供を受けることができ、また、第三者から受領したその他の不動産等に関する売却情報につき、やむを得ない事情がある場合を除き、第三者に先立ち、その提供を受けることができる（物件情報の提供）こと等とされております。（注3）</p>

（注1）M I D都市開発が直接又は間接的に株式会社、特例有限会社、合同会社、特定目的会社その他の特別目的会社又はこれに類する事業体（以下「会社等」といいます。）の持分、特定出資持分、株式若しくはその他これらに類する権利の過半を将来保有し、又は現に保有している会社等（但し、本資産運用会社を除きます。）をいいます。

（注2）M I D都市開発の詳細については、後記「2 投資方針（1）投資方針 本投資法人の特徴（ハ）M I Dグループの総合力の活用」を、「同社との売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書の内容の詳細については、後記「2 投資方針（1）投資方針 成長戦略（ロ）外部成長戦略 A . M I D都市開発からの物件情報等の提供等」をご参照下さい。

（注3）エートス・ジャパンの概要及び同社との売却不動産の情報提供に関する覚書の内容の詳細については、後記「2 投資方針（1）投資方針 成長戦略（ロ）外部成長戦略 B . エートス・ジャパンによる物件情報の提供」をご参照下さい。

（４）【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する事項

本書の日付現在、本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（但し、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされており（規約第16条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、すべての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されており。なお、本投資法人の会計監査人は有限責任 あずさ監査法人であります。

（イ）投資主総会

A．本投資法人の投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集します（規約第9条）。

B．投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会において決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されます（規約第11条第1項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の2第2項）。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められております（規約第7章）ので、かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。

C．また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しております。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要になります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要であります（投信法第206条第1項）。

（ロ）執行役員、監督役員及び役員会

A．執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しております（投信法第109条第1項、同条第5項、会社法（平成17年法律第86号。以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しております（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しております（投信法第114条第1項）。

B．役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員たる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その過半数をもって行われます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第21条第1項）。

C．投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められております。

（ハ）会計監査人

A．会計監査人は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第23条）。

B．本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人に選任しております。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の2第1項、第115条の3第1項等）。

C. 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます(投信法第103条、規約第24条第1項及び第2項)。

(二) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、3ヶ月に1回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を監視できる体制を維持しております。

本書の日付現在、監督役員には、弁護士1名、公認会計士1名の計2名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務遂行等について様々な見地から監督を行っております。

(ホ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査との相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員及び本投資法人の関係法人に対し、本投資法人の業務や資産運用状況、コンプライアンス及びリスク管理等について報告を求めるとともに、必要な調査を行うことにより、執行役員の職務執行に関する監督機能を果たしております。

また、会計監査人は、定期的を実施される、会計監査人による監査報告会を通じて、その監査の実施状況及び内容について監督役員に報告を行っております。

(ヘ) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

A. 本投資法人は、本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約に基づき、本資産運用会社から各種報告を受ける権利及び本資産運用会社の帳簿、その他の資料の調査を行う権利を有しており、かかる権利の行使により、本投資法人は本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を整備しております。

B. 本投資法人は、一般事務受託者との間で締結された一般事務委託契約及び資産保管会社との間で締結された資産保管委託契約に基づき、必要に応じて、一般事務受託者及び資産保管会社の業務推進状況についての報告を受けることができます。

C. 監督役員は執行役員、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社に対して本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができます。

投資法人の運用体制

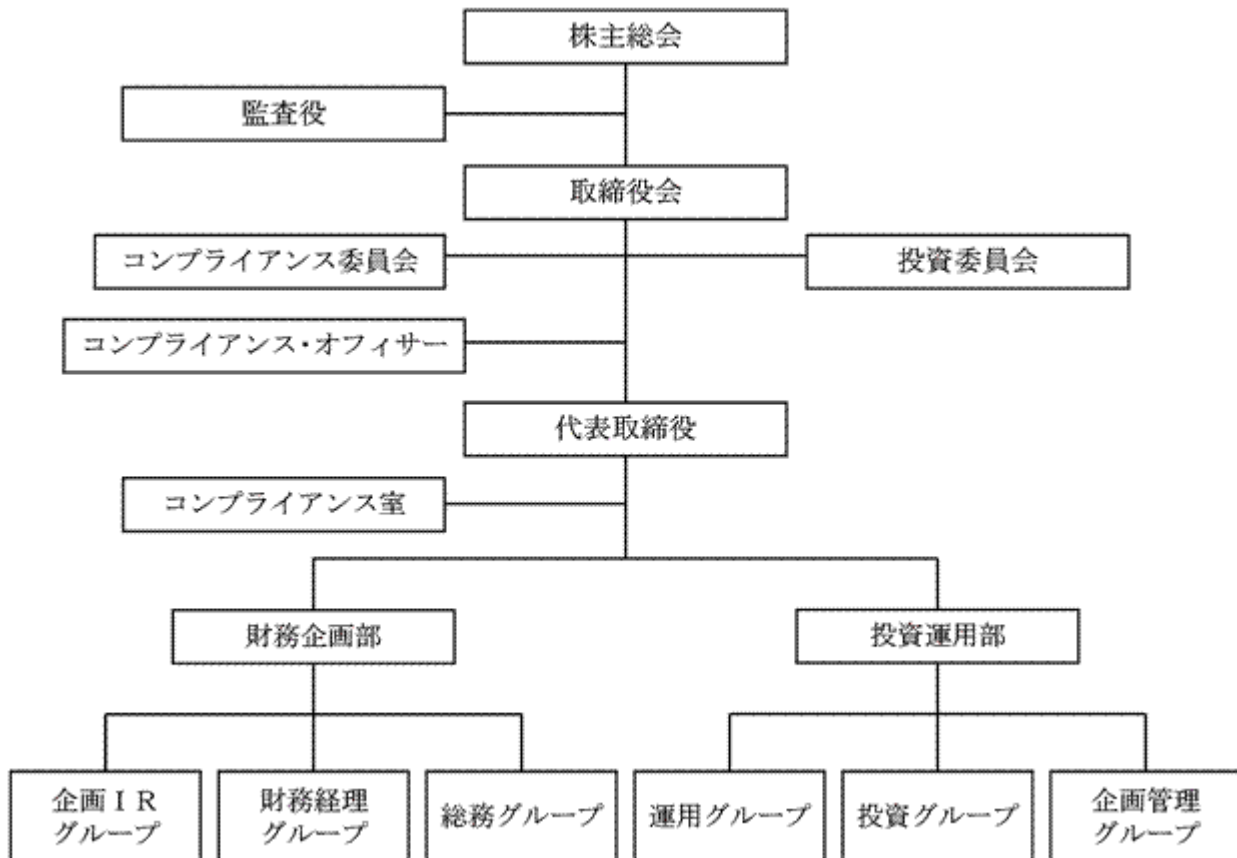
前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託されております。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

(イ) 本資産運用会社の組織

本資産運用会社の組織は以下に記載のとおりであります。

本資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社は、取締役会からの権限委譲を受けて規約に定める本投資法人の投資方針に沿った資産の運用等に関する事項を審議するための合議体として投資委員会を設置しております。また、コンプライアンス業務の責任管理部署として、各部には所属せず独立する部署としてのコンプライアンス・オフィサーを設置するとともに、コンプライアンス業務の管理部署としてコンプライアンス室を設置し、また、コンプライアンス・オフィサーを委員長としてコンプライアンスに係る基本的事項及び重要事項等につき審議、決定するコンプライアンス委員会を設置しております。資産運用業務は、財務企画部企画IRグループ、財務企画部財務経理グループ、財務企画部総務グループ、投資運用部運用グループ、投資運用部投資グループ及び投資運用部企画管理グループの分掌によって実施されております。

本資産運用会社の組織図



(ロ) 本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下のとおりであります。

組織名称	各組織の業務の概略
財務企画部 企画 I Rグループ	(1) 経営企画全般に関する事項 (2) 本資産運用会社が資産の運用を受託する投資法人の ディスクロージャー・I R活動に関する事項 (3) 関連諸団体との渉外に関する事項 (4) 広報に関する事項 (5) 資本市場の調査分析に関する事項 (6) 前各号に付随する事項
財務企画部 財務経理グループ	(1) 投資法人の財務戦略に関する事項 (2) 投資法人の資金計画・資金調達に関する事項 (3) 投資法人の経理業務に関する事項 (4) 本資産運用会社の経理業務に関する事項 (5) 前各号に付随する事項
財務企画部 総務グループ	(1) 監督官庁との渉外に関する事項 (2) 人事・総務に関する事項 (3) 株主総会、取締役会、投資委員会の運営に関する事項 (4) 情報管理に関する事項 (5) 全社規程管理に関する事項 (6) 前各号に付随する事項
投資運用部 運用グループ	(1) 投資法人運用資産の賃貸計画策定・実行に関する事項 (2) 投資法人運用資産の管理運用計画策定・実行に関する事項 (3) 前各号に付随する事項
投資運用部 投資グループ	(1) 投資法人運用資産の取得計画策定・実行に関する事項 (2) 投資法人運用資産の売却計画策定・実行に関する事項 (3) 不動産市場の調査分析に関する事項 (4) 前各号に付随する事項
投資運用部 企画管理グループ	(1) 投資法人ポートフォリオの投資・運用計画策定に関する事項 (2) 投資法人ポートフォリオの予実管理に関する事項 (3) 投資法人ポートフォリオの調査・評価に関する事項 (4) 前各号に付随する事項
コンプライアンス室	(1) コンプライアンス・オフィサーのコンプライアンス業務の補佐に関する事項 (2) コンプライアンス委員会の運営に関する事項 (3) 内部検査の補佐に関する事項 (4) 内部管理態勢の構築に関する事項 (5) 法務業務に関する事項 (6) 訴訟行為、執行保全行為に関する事項 (7) 苦情及び紛争に関する事項 (8) 業務改善記録及び事故取扱に関する事項 (9) 法人関係情報の管理に関する事項 (10) 前各号に付随する事項

(八) 委員会

本資産運用会社に設置されている各委員会の概要は以下のとおりであります。

A. 投資委員会

委員長	代表取締役社長
構成員	<p>(1) 代表取締役社長、取締役、投資運用部部長、財務企画部部長、コンプライアンス・オフィサー及び取締役会が指名する外部の専門家（注1）1名以上が構成員となります。</p> <p>(2) 外部の専門家とは、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の公的資格を持ち、かつ、資産の運用に関する高い見識及び経験を有している等の条件を満たす者をいいます。</p> <p>(3) コンプライアンス・オフィサーは、議決権を有しませんが、審議過程にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、審議の中断を命じることができます。</p>
開催時期	原則として1ヶ月に1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。
決定事項	<p>1. 投資の基本方針に係る事項</p> <p>(1) 運用資産の運用に係る投資方針の策定及び改定</p> <p>(2) 年次運用計画（修繕計画等を含みます。）の策定及び改定</p> <p>(3) その他の投資方針に係る重要事項</p> <p>2. 個別の資産運用取引に関する事項</p> <p>(1) 投資法人による新規資産の取得及び保有資産の売却等についての案件の選定及び条件の決定</p> <p>(2) 新たなプロパティマネジメント業務、建物管理業務又は大規模修繕に係る契約等の締結の決定</p> <p>(3) 投資法人の資金調達に係る基本方針の策定及び改定</p> <p>(4) その他の運用資産の運用・資金調達に係る重要事項</p>
決議方法等	<p>(1) 投資委員会の決議は、議決権を有する委員の過半数が出席し、議決権を有する委員の過半数の賛成をもって決するものとします。但し、スポンサー関係者（注2）と投資法人との取引に関して投資委員会が審議を行う場合には、当該スポンサー関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する委員（本資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）、及び当該スポンサー関係者と特別な利害関係にある法人の役員若しくは使用人の地位を現に有する委員（本資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）、又は当該スポンサー関係者に該当する委員は、当該決議に加わることができないものとし、この場合は決議に加わることができない委員を除く他の議決権を有する委員全員の出席かつ賛成により採択されるものとします。</p> <p>なお、上記決議においては、外部の専門家たる委員の意見を尊重するものとしますが、かかる意見はいかなる意味においても上記決議を拘束するものではないものとします。</p> <p>(2) 投資委員会の委員長たる代表取締役社長は、投資委員会で決定された年次運用計画について、コンプライアンス委員会に報告するものとします。</p> <p>(3) 投資委員会の委員長たる代表取締役社長は、投資委員会が決定事項（但し、年次運用計画を除きます。）に関する起案を承認した場合は、当該起案を取締役に議案として付議するものとします。</p>

(注1) 本書の日付現在、外部の専門家として不動産鑑定士1名が選任されております。

(注2) スポンサー関係者とは、(a) 投信法に定義される利害関係人等、(b) 資産運用会社の主要株主（金融商品取引業者の主要株主として金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）に定めるものをいいます。）及び当該株主の連結財務諸表規則（連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則。昭和51年大蔵省令第28号。その後の改正を含みます。以下同じとします。）における子会社及び関連会社（(a)に該当するものは除きます。）、(c)上記(a)若しくは(b)に掲げる者に投資運用（一任）業務若しくは投資顧問（助言）業務を委託しているファンド又は法人、組合、信託その他これに類似するもの（以下総称して「法人等」（資産の流動化に関する法律上の特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。））といいます。）並びに(d)上記(a)若しくは(b)に掲げる者が過半を出資している法人等、及び上記(a)に掲げる者の発行する株式が金融商品取引所に上場されている場合には、その連結財務諸表規則における子会社（(a)から(c)までに該当するものは除きます。）を意味します。

B．コンプライアンス委員会

委員長	コンプライアンス・オフィサー
構成員	<p>(1) コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、取締役（但し非常勤取締役を除きます。）、監査役及び取締役会が指名する外部の専門家（注）1名以上が構成員となります。</p> <p>(2) 外部の専門家とは、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の公的資格を持ち、かつ、コンプライアンスに関する高い見識及び経験を有している等の条件を満たす者をいいます。</p> <p>(3) 取締役会は必要に応じて、委員を追加指名することができます。</p> <p>(4) コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会に必ず出席するものとします。</p> <p>(5) 外部の専門家は、コンプライアンス委員会に必ず出席するものとします（但し、下記決定事項を審議及び決定する場合に限ります。）。</p>
開催時期	原則として3ヶ月に1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。
決定事項	<p>(1) コンプライアンス・ポリシーの制定及び改定の審議、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定</p> <p>(2) コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置</p> <p>(3) 投資委員会において決定することを必要とする事項でスポンサー関係者と投資法人との取引に関する事項についてのコンプライアンス上の問題の有無</p> <p>(4) 投資委員会において決定することを必要とする事項でコンプライアンス・オフィサーがコンプライアンスに疑義があると判断した事項についてのコンプライアンス上の問題の有無</p> <p>(5) その他、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上問題があると判断した事項についてのコンプライアンス上の問題の有無</p> <p>(6) 上記各号に準ずるコンプライアンス上重要な事項</p>
決議方法等	<p>(1) コンプライアンス委員会の決議は、議決権を有する委員の3分の2以上が出席し、議決権を有する委員の3分の2以上の賛成があり、かつ、外部の専門家全員が賛成したことにより採択されるものとします。但し、スポンサー関係者と投資法人との取引に関してコンプライアンス委員会が審議を行う場合には、当該スポンサー関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する委員（本資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）、及び当該スポンサー関係者と特別な利害関係にある法人の役員若しくは使用人の地位を現に有する委員（本資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）、又は当該スポンサー関係者に該当する委員は、当該決議に加わることができないものとします。</p> <p>(2) コンプライアンス委員会の委員長たるコンプライアンス・オフィサーは、投資委員会において決定することを必要とする事項について、コンプライアンス委員会が審議及び承認をした場合は、当該審議内容を投資委員会に報告しなければなりません。</p> <p>(3) コンプライアンス委員会の委員長たるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の決定事項を取締役に報告するものとします。</p>

(注) 本書の日付現在、外部の専門家として弁護士1名が選任されております。

(二) コンプライアンス・オフィサー

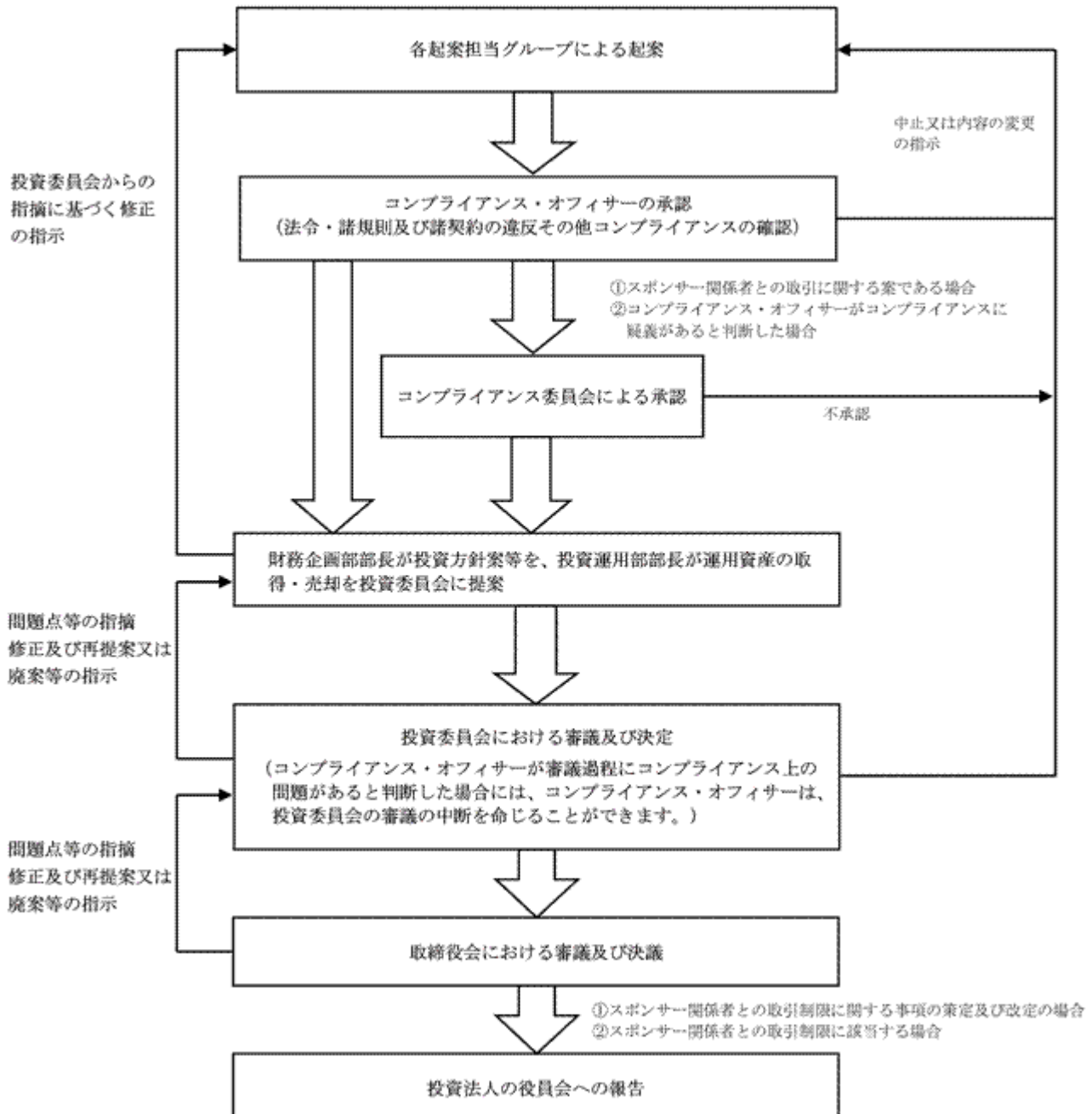
選任・解任方法	(1) コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会決議において、取締役全員の同意によりなされるものとします。 (2) コンプライアンス・オフィサーには、法令等の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。
業務	(1) コンプライアンス態勢の推進に関する事項 (2) コンプライアンス・ポリシーに関する事項 (3) コンプライアンス・マニュアルに関する事項 (4) コンプライアンス・プログラムに関する事項 (5) コンプライアンス意識の醸成及び研修に関する事項 (6) コンプライアンス委員会の統括に関する事項 (7) 社内規程等の内容の審査、法令・諸規則・社内規程等の遵守状況の監視監督・改善・報告に関する事項 (8) その他コンプライアンス業務全般に関する事項 (9) 内部検査に関する事項 (10) 内部通報、公益通報の窓口及びハラスメントの相談窓口に関する事項 (11) 前各号に付随する事項

(ホ) 本資産運用会社の意思決定プロセス

A. 投資の基本方針及び運用資産の取得・売却の決定プロセス

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用に係る基本的な投資方針等を定める資産運用ガイドライン及び資産管理計画書を作成します。また、本資産運用会社はかかる基本的な投資方針に従って、個別の運用資産の取得・売却を決定します。

本投資法人の資産の運用に係る投資方針及び運用資産の取得・売却の決定に関する具体的な流れは以下のとおりであります。



() 起案担当グループによる起案及び投資運用部部長による提案

まず、資産運用ガイドライン及び資産管理計画書等の作成については財務企画部企画IRグループが、運用資産の取得及び売却方針の決定については投資運用部企画管理グループが、運用資産の取得及び売却の実行については投資運用部投資グループが、それぞれ起案します（以下、各案の起案を担当するグループを「起案担当グループ」といいます。）。

起案担当グループは、当該案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該案に関する法令・諸規則（投信法、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。））、金融商品取引法等関係法令、その他の法令、本投資法人が上場する東京証券取引所が定める上場規則及び一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）の定める諸規則並びに社内規則をいいます。以下同じとします。）の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受けます。

コンプライアンス・オフィサーは、当該案に法令・諸規則への違反又は抵触が認められず、かつ、その他コンプライアンス上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案担当グループに対して連絡します。なお、スポンサー関係者との取引に関する案である場合又はコンプライアンス・オフィサーがコンプライアンスに疑義があると判断した場合には、コンプライアンス委員会の議事に対し、コンプライアンス・オフィサーはその結果を起案担当グループに対して連絡します。

起案担当グループは、コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会の承認を受けた当該案を財務企画部部長又は投資運用部部長に提出します。財務企画部部長は提出を受けた投資方針案等を、投資運用部部長は、提出を受けた運用資産の取得・売却を、投資委員会に議案として提案します。

これに対して、コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会が当該案について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、起案担当グループに対して当該案の中止又は内容の変更を命じます。

() 投資委員会における審議及び決定

投資委員会は、財務企画部部長又は投資運用部部長により提案された案を検討し、当該案の採否につき決定します。投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は財務企画部部長又は投資運用部部長に問題点等を指摘し、当該案の修正及び再提案又は廃案等の指示を出します。再提案の指示が出された場合、起案担当グループは、再度起案の上、当該案につき上記のコンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会の承認を得るものとします。投資委員会の承認が得られた場合、投資委員会の委員長は、当該案を取締役に付議します。

なお、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議過程にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議を中断することを命じることができるものとします。かかる中止命令が発令された場合には、コンプライアンス・オフィサーが当該コンプライアンス上の問題が解消されたことを確認の上、審議の再開を命じるまで、投資委員会における審議及び決定は行われないものとします。

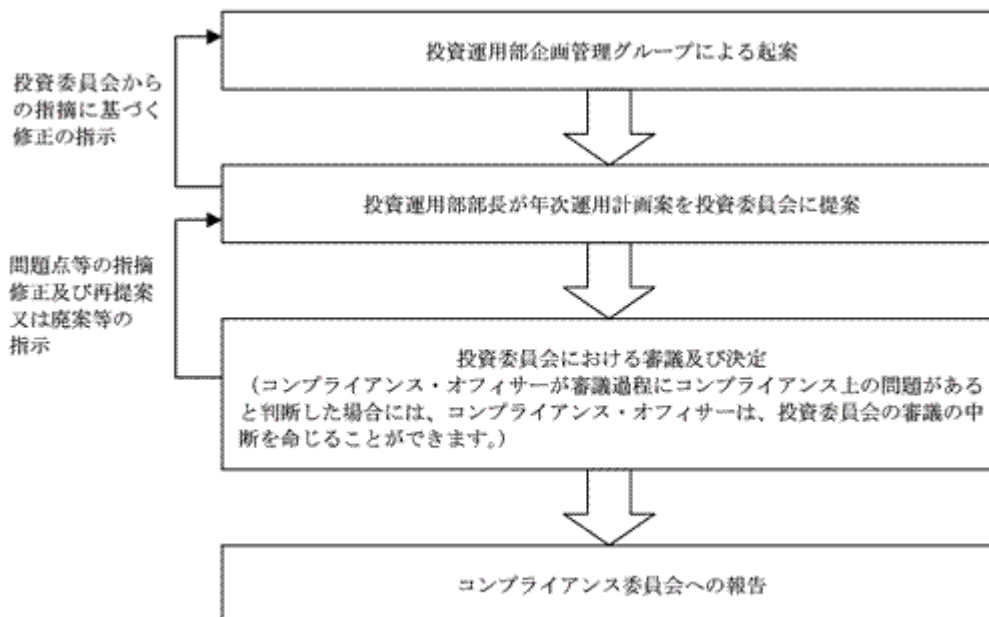
() 取締役会における審議及び決議

取締役会は、投資委員会の委員長により付議された案を承認するか否かを決議します。取締役会の承認が得られない場合、取締役会は投資委員会に問題点等を指摘し、当該案の修正及び再提案又は廃案等の指示を出します。再提案の場合、再び上記と同様に投資委員会において審議をした上で取締役会に対して付議されることが必要となります。取締役会の承認が得られたことをもって、当該案が本資産運用会社で決定されたこととなります。上記により決定された各案は当該取締役会の決議内容に従って、その起案担当グループにより実行されます。なお、スポンサー関係者との取引制限に関する事項の策定及び改定又はスポンサー関係者との取引制限に該当する場合は、取締役会の承認後、本投資法人の役員会に報告されます。

B．年次運用計画の決定プロセス

本資産運用会社は、本投資法人の資産の管理について、本投資法人の営業期間毎に向こう1年間の年次運用計画（修繕計画等を含みます。）を作成します。

年次運用計画の決定に関する具体的な流れは次のとおりであります。



（ ）投資運用部企画管理グループによる起案及び投資運用部部長による提案

まず、投資運用部企画管理グループが、年次運用計画案を起案し、当該年次運用計画案を投資運用部部長に提出します。投資運用部部長は、当該提出を受けた年次運用計画案を投資委員会に議案として提案します。

（ ）投資委員会における審議及び決定

投資委員会は、投資運用部部長により提案された年次運用計画案について、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、年次運用計画案の内容を検討し、年次運用計画案の採否につき決定します。投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は投資運用部部長に問題点等を指摘し、年次運用計画案の修正及び再提案等の指示を出します。再提案の指示が出された場合、投資運用部企画管理グループは、年次運用計画案を再度起案の上、投資運用部部長に提出し、投資運用部部長は、当該提出を受けた年次運用計画案を投資委員会に議案として再提案します。投資委員会の承認が得られたことをもって、当該年次運用計画案が本資産運用会社で決定されたこととなります。投資委員会において決定された年次運用計画については、決定後コンプライアンス委員会に報告されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議過程にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議を中断することを命じることができるものとします。かかる中止命令が発令された場合には、コンプライアンス・オフィサーが当該コンプライアンス上の問題が解消されたことを確認の上、審議の再開を命じるまで、投資委員会における審議及び決定は行われないものとします。

C．運用管理及び資金調達決定プロセス

運用資産の管理に関する業務については、原則として、投資運用部運用グループを起案担当グループとし、上記「A．投資の基本方針及び運用資産の取得・売却の決定プロセス」と同様の決定手続を経るものとし、年次運用計画に従うものについては、投資運用部部長の決裁で行います。但し、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が、プロパティマネジメント業務、建物管理業務又は大規模修繕に関する契約等運用管理に係る契約を新たに締結する場合、当該契約の締結の可否については、年次運用計画において予定されているものであっても、上記A．と同様の決定手続を経るものとし、運用資産の管理に関する業務については、投資運用部運用グループがその実行に当たります。

資金調達に係る事項については、財務企画部財務経理グループが資金調達案を起案し、上記「A．投資の基本方針及び運用資産の取得・売却の決定プロセス」と同様の手続により、コンプライアンス・オフィサーの承認又はコンプライアンス委員会による承認を経た後、財務企画部部長が投資委員会に議案として提案し、審議されます。投資委員会における承認を得た資金調達案は、取締役会に付議され、その承認が得られたことをもって本資産運用会社で決定されたこととなります。上記により決定された資金調達案は財務経理グループにより実行されます。なお、このうちスポンサー関係者からの資金調達については、さらに、本投資法人の役員

会に報告されます。また、投資口又は投資法人債の発行及び本投資法人の役員会規則に定める一定金額以上の資金の借入れによる資金調達については、本投資法人の役員会の承認が必要となります。

(へ) コンプライアンス体制

A. 体制

本資産運用会社は、本資産運用会社の遂行する本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス業務の責任管理部署としてコンプライアンス・オフィサーを、コンプライアンス業務の管理部署としてコンプライアンス室を設置し、他の部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、コンプライアンス室と連携して社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令・諸規則その他のルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス室は、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令・諸規則、規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

B. 社内規程体系

コンプライアンスの実現を目的として、本資産運用会社は、コンプライアンスに係る基本方針及び法令等の遵守体制の整備に係る基本的な社内規程であるコンプライアンス規程を定めており、また、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンスに係る経営の基本方針及び遵守基準としてのコンプライアンス・ポリシー及び行動指針としてのコンプライアンス・ガイドラインを起案し、コンプライアンス委員会の審議、取締役会の決議を経て制定します。さらに、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンスを実現させるための本資産運用会社の役職員に対する手引書としてのコンプライアンス・マニュアル及び具体的な実践計画としてのコンプライアンス・プログラムを起案し、コンプライアンス委員会の承認を経て制定します。

C. 投資判断におけるコンプライアンス

前記「(ホ)本資産運用会社の意思決定プロセス」に記載のとおり、投資方針の決定、運用資産の取得・売却の決定プロセス、運用管理に係る契約の締結及び資金調達の決定プロセス等の重要な意思決定手続において、コンプライアンス・オフィサー(及び場合によりコンプライアンス委員会)が関与して、コンプライアンス上の問題の有無の確認をします。コンプライアンス上の問題が確認された場合には当該問題の指摘がなされ、当該投資方針案や個別物件の取得・売却案等について、中止又は内容の変更が求められます。

D. 内部検査の方法

() 主体

本資産運用会社における内部検査は、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス室の担当者(以下「検査担当者」といいます。)が行います。

() 内部検査の対象

内部検査の対象は以下のとおりとします。

- (a) 各組織の業務及び運営が法令・諸規程・諸規則に従って、適正かつ効率的に行われているかの検査
- (b) 会計上記録されている諸取引が事実に基づくものであるか否か、正当な証拠書類によって適正に表示され、帳票が法令・諸規程・諸規則等に従って記載されているか否か等の会計に関する検査
- (c) その他必要な事項の検査

内部検査は、原則としてコンプライアンス・プログラムに基づき定期的に継続して行われますが、その他に代表取締役社長が特別に命じた場合にも実施されます。内部検査の実施に当たって各組織は、検査担当者の求める資料等を提示して説明を行い、検査の遂行に進んで協力しなければならないものとされており、

() 内部検査の結果に基づく是正措置

コンプライアンス・オフィサーは、検査結果について検査対象組織に通知するとともに、改善勧告を行うことができ、また、当該検査対象組織はコンプライアンス・オフィサーに対し、改善計画及び改善状況についての報告をしなければならないものとされており、また、コンプライアンス・オフィサーは、随時、改善状況を確認し、確認内容をコンプライアンス委員会及び取締役会に報告するものとします。

(ト) リスク管理体制

本資産運用会社のリスク管理体制については、後記「3 投資リスク (2) 投資リスクに関する管理体制
本資産運用会社の体制」をご参照下さい。

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	90,372,613,750円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	183,625口

当期において増資等は行っており、出資総額等の異動はありません。なお、前期以前の発行済投資口総数及び出資総額の増減は以下のとおりであります。

年月日	摘要	発行済投資口総数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成18年6月1日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成18年8月28日	公募増資	180,000	180,200	88,587	88,687	(注2)
平成18年9月26日	第三者割当増資	3,425	183,625	1,685	90,372	(注3)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格510,000円(引受価額492,150円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

(注3) 平成18年8月28日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額492,150円にて、野村證券株式会社に対して第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(6) 【主要な投資主の状況】

平成25年6月30日現在における主要な投資主は以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	比率 (%) (注1)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	18,778	10.23
M I D都市開発株式会社	大阪市北区堂島浜一丁目4番4号	9,200	5.01
ジェーピー モルガン チェース バンク 380180 常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行決済営業部(注2)	東京都中央区月島四丁目16番13号	9,162	4.99
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	6,093	3.32
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	5,831	3.18
ゴールドマンサックスインターナショナル 常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号	3,957	2.15
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	2,991	1.63
プロスペクト ジャパン ファンド リミテッド 常任代理人 香港上海銀行東京支店	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	2,688	1.46
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行決済営業部(注2)	東京都中央区月島四丁目16番13号	1,613	0.88
ノムラバンククセンブルグエスエー 常任代理人 株式会社三井住友銀行	東京都千代田区大手町一丁目2番3号	1,549	0.84
合計		61,862	33.69

(注1) 「比率」とは、発行済投資口の総数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第3位を四捨五入して記載しております。

(注2) 平成25年7月1日付で株式会社みずほコーポレート銀行より株式会社みずほ銀行となっております。

(注3) 本投資法人に関して提出されている、直近の大量保有報告書(変更報告書及び訂正報告書を含みます。)の提出状況は以下のとおりであります。

報告書提出日	報告義務発生日	提出者又は共同保有者の氏名又は名称	保有投資口数(口)	比率(%)
平成25年2月22日	平成25年2月15日	みずほ投信投資顧問株式会社	2,291	1.25
		新光投信株式会社	2,861	1.56
		計	5,152	2.81
平成25年4月22日	平成25年4月15日	Prospect Asset Management, Inc.	10,785	5.87
平成25年6月7日	平成25年5月31日	Prospect Asset Management, Inc.	14,439	7.86
平成25年7月16日	平成25年7月15日	富士火災海上保険株式会社	7,702	4.19
平成25年7月22日	平成25年7月15日	みずほ投信投資顧問株式会社	6,528	3.56
		新光投信株式会社	3,902	2.12
		計	10,430	5.68
平成25年8月22日	平成25年8月15日	みずほ投信投資顧問株式会社	9,355	5.09
		新光投信株式会社	3,926	2.14
		計	13,281	7.23

(注) 平成25年9月20日までに提出されている大量保有報告書(変更報告書及び訂正報告書を含みます。)のうち、直近の報告義務発生日現在の状況を記載しております。

(参考) 所有者別投資主数及び所有者別投資口数は以下のとおりであります。

(平成25年6月30日現在)

項目	所有者別投資主数		所有者別投資口数	
	(人)	比率(%) (注)	(口)	比率(%) (注)
個人・その他	13,956	97.30	76,584	41.71
金融機関 (金融商品取引業者を含む)	57	0.40	47,549	25.89
その他の国内法人	174	1.21	17,061	9.29
外国法人・個人	157	1.09	42,431	23.11
合計	14,344	100.00	183,625	100.00

(注) 「比率」は小数第3位を四捨五入して記載しております。そのため、記載されている数値を合算した数値が「合計」欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。

2【投資方針】

（１）【投資方針】

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、資産の運用を行うことを基本方針としております（規約第26条）。

本投資法人は、基本方針に基づき投資主価値の最大化を目指すため、大阪圏のオフィスビルに重点的な投資を行います。さらに、大阪圏にその事業基盤を確立し、不動産開発及び運用管理に豊富な実績を持つM I Dグループのノウハウやネットワーク等を、本投資法人の安定した収益の確保と着実な運用資産の成長のために最大限に活かす方針であります。

本投資法人は、その資産の運用を本資産運用会社に委託しております。本資産運用会社は、資産運用委託契約の規定に従い本投資法人の規約に則った資産運用方針の実現を目指すとともに、社内規程として以下に記載する具体的な運用方針を定めた資産運用ガイドラインを制定しております。

本投資法人の特徴

本投資法人は、国内屈指の経済規模と潜在的な成長力を有すると考えられる大阪圏を重点的な投資エリアとして位置付けた上で、市場規模や投資機会の絶対数等を勘案し、オフィスビルを重点的な投資対象としております。

また、本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益を確保するため、大阪圏を代表する複合ビジネスエリアである「O B P」内の大規模オフィスビルをポートフォリオの中核に位置付けております。

さらに、本資産運用会社の親会社であるM I D都市開発及びそのグループ会社（M I Dグループ）は、大阪圏を基盤に主としてオフィスビルの開発及び運用管理等を長期にわたり行ってきた実績を有しており、これらの実績を通じて大阪圏におけるオフィスビルの売買・仲介・開発・運用・管理に関するノウハウやネットワーク等を蓄積しております。なお、平成21年12月1日付にてM I D都市開発の主要株主に異動があり、M I Dグループは関西電力株式会社の連結子会社となっております。

本投資法人は、かかる投資エリアにおけるオフィスビルへの重点投資に際して、M I Dグループの有する総合力を本資産運用会社を通じて最大限に活用する方針であり、その基本的特徴は以下のとおりであります。

<本投資法人の基本的特徴>

大阪圏・オフィスビル重点型R E I T
国内屈指の経済規模と潜在的な成長力を有すると考えられる大阪圏を重点的な投資エリアとするオフィスビル重点型R E I T
O B Pの大規模オフィスビルを中核とするポートフォリオ
大阪圏を代表する複合ビジネスエリア「大阪ビジネスパーク（O B P）」のシンボルタワーである「ツイン21」を含む大規模オフィスビルを中核とするポートフォリオ
M I Dグループの総合力の活用
大阪圏を主な事業基盤とする総合不動産企業グループであるM I Dグループのノウハウやネットワーク等を活用した成長戦略

（イ）大阪圏・オフィスビル重点型R E I T

A．大阪圏重点型R E I T

本投資法人は、国内屈指の経済規模と潜在的な成長力を有すると考えられる大阪圏を重点的な投資エリアと位置付けております。

大阪圏は、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長のために国内屈指の経済規模と潜在的な成長力を有すると考えられ、本投資法人は大阪圏を重点的な投資エリアと位置付け、厳選投資を行う方針であります。

また、本資産運用会社による運用実務に当たっては、大阪圏にその事業基盤を確立し不動産開発及び運用管理に豊富な実績を持つM I Dグループと連携することにより、投資主価値の最大化を図ることができると考えております。

B．オフィスビル重点型R E I T

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、オフィスビルを重点的な投資対象と位置付けております。

オフィスビルは、他の用途の不動産と比較しても、相対的に市場規模が大きいことから投資機会の絶対数も多く、流動性、安定性及び均質性も高い投資対象であると考えられます。さらに、景気上昇局面においては、賃料の上昇による収益の拡大が期待できるといった特性を有するものと考えられるところ、本投資法人が投資対象エリアとする大阪圏の主要都市である大阪市、神戸市及び京都市については、相当数の民営事業所が存在し、大・中規模オフィスビルの投資に適したマーケットが形成されております。

上記より、本投資法人は、大阪圏における投資に適したアセットタイプとしてオフィスビルを主要な投資対象とします。さらに、大阪圏における中規模オフィスビルへの従来からの潜在的需要、近時の新規供給オフィスビルの大規模化傾向及び投資・運用の効率を勘案するとともに、M I Dグループがツイン21、松下I M Pビル等の大規模オフィスビルの運用管理で培ったノウハウ及び大・中規模物件においても十分な運用経験を有することを考慮し、本資産運用会社を通じてこれらを最大限に活用していくとの観点から投資対象の規模を大・中規模物件としております。

(ロ) 大阪ビジネスパーク(O B P)の大規模オフィスビルを中核とするポートフォリオ

本投資法人は、中長期的な観点から安定した収益を確保するため、大阪圏を代表する複合ビジネスエリアであるO B P内のオフィスビル2物件(ツイン21及び松下I M Pビル)をポートフォリオの中核に位置付けております。なお、以下ではO B P全体の特徴を記載しておりますが、O B P内の本投資法人の第14期末(平成25年6月30日)現在における運用資産(以下「保有資産」といいます。)は上記2物件であり、本書の日付現在O B Pを構成する他の物件を取得する予定はありません。

O B Pは、「大阪城公園と一体となった公園の中のビジネス街」、「情報・文化及び国際化の新しい拠点」をコンセプトに、30年以上の期間にわたり民間企業グループが主体となり開発を進めてきました。

現在では、恵まれた交通利便性、大阪圏最大クラスのフロア面積を有する高層オフィスビル群、情報・文化の国際的な発信拠点、そして、自然と調和したビジネス環境といった諸特性により「大阪圏を代表する複合ビジネスエリア」としての地位を確立しております。

< O B Pアクセス図 >



(注) 上図はO B Pへの鉄道主要駅及び近隣空港からのアクセスを分かり易く図示するためのものであり、実際の地理的位置関係等を正確に示すものではありません。

< O B Pエリア地図 >



(注) 上図のうち、本投資法人が現在ポートフォリオに組み入れている物件は、ツイン21及び松下I M Pビルの各物件であり、本書の日付現在O B Pを構成する他の物件を取得する予定はありません。なお、上図はO B Pについて分かり易く図示するためのものであり、実際の地理的位置関係等を正確に示すものではありません。

O B Pには、約260,000㎡の敷地に高さ60メートル以上の高層オフィスビル等11棟を含む計15棟が立ち並び、広いフロア面積とともに十分な駐車場が確保されており、さらに、豊富なオフィスサポート店舗の展開等から、テナントに強い訴求力を持つ複合ビジネスエリアが形成されております。

また、上記O B Pアクセス図に記載のとおり、O B Pは、「大阪の東の玄関口」として4路線(J R大阪環状線、 J R東西線、京阪電気鉄道京阪本線及び大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線) 6 駅を徒歩圏に有し、梅田駅をはじめとする大阪圏各所への高い交通利便性を有しております。

さらに、O B Pには、O B P円形ホール、松下I M Pホール等の多目的ホール、ホテルニューオータニ大阪、ホテルモントレ ラ・スール大阪等の大規模宿泊施設、そして、多数の飲食・物販店舗等が所在しているほか、フィリピン総領事館、オーストラリア総領事館及びオランダ総領事館が事務所を構えており、ビジネスのみならず情報・文化・アミューズメントの発信拠点としての機能が備わっております。

上記のように、O B Pは高いビジネス拠点性、交通利便性及び情報・文化拠点性を有し、その複合都市としての位置付けは数多くの公園や広場が作り出す緑豊かな環境と開放的な景観によって付加価値が高められ、O B Pのブランド価値を生み出すことで市場競争力を形成していると考えられます。これらを背景に、近時のO B P内の大規模ビルの稼働率は、大阪圏の他の地域と比較しても、高水準かつ安定的に推移しております。

(八) M I Dグループの総合力の活用

本投資法人は、M I D都市開発の全額出資子会社である本資産運用会社によるその資産の運用を委託しております。本資産運用会社は、本投資法人の安定した収益の確保と着実な運用資産の成長に寄与するため、不動産投資、運用管理、不動産ファイナンス等の不動産及び金融に関する各業務に精通した役職員による専門的な経営体制並びに開発から運用まで一貫して携わり、テナントニーズ、不動産マーケットの状況及び建物の建築・設備を熟知した役職員による運用体制をとっております。また、M I Dグループ各社から後記「成長戦略」に記載の各種契約に基づくサポートを受けることを通じてM I Dグループの有する幅広いノウハウやネットワーク等の総合力を最大限活用することを企図した体制を構築しております。

M I Dグループは、大阪圏をその主な事業基盤とする総合不動産企業グループであり、50年超の業歴とツイン21等を含むO B Pエリアをはじめとする不動産開発及び運用管理に多数の実績を有しております。

企画・開発を行うM I D都市開発、運用管理を行うM I Dプロパティマネジメント及び建物管理を行うM I Dファシリティマネジメント株式会社(以下「M I Dファシリティマネジメント」といいます。)が一体となって、オフィスビルをはじめとする不動産に係るマネジメント業務を一貫して提供しております。

M I Dグループ各社は、不動産の開発を行い、それらの物件を長期にわたり保有し、運用管理に当たってきた実績から、不動産の収益やその資産価値の維持向上に係るテナントマネジメント、コストマネジメント、リスクマネジメント、品質マネジメント、開発マネジメント等の不動産マネジメント業務について中長期的な視点とノウハウを有しており、それらは運用資産の中長期的な保有を前提とする本投資法人の資産運用業務においても有効に活用できるものと考えます。また、M I Dグループは、各社が独自に培った専門能力や技能、蓄積された情報・データ等を共有することで相互に連携を図っております。さらに、その効果をより強固なものとするため、本資産運用会社も含めグループ内での人材交流を活発に行っております。M I Dグループは、このように不動産マネジメント業務に係るノウハウやネットワーク等の経営資源を各社が共有することで、グループとしての総合力を最大限発揮することを目指しております。

本投資法人は、これらM I Dグループの有する不動産マネジメント業務に係る総合力を活用し、「賃料収入と稼働率の維持向上」及び「管理品質と運用管理コストの最適化」による内部成長並びに優先交渉権の付与、物件情報の提供及びウェアハウジング機能の提供による物件取得機会の確保のための「パイプライン・サポート」を通じた外部成長を図ることにより、本投資法人の安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指します。

成長戦略

本投資法人は、後記「(イ)内部成長戦略」及び「(ロ)外部成長戦略」に記載のとおり、M I Dグループとの協働による内部成長及び外部成長並びにエートス・ジャパンからの物件情報の提供による外部成長を企図しており、これらの活用を通じて、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ます。

(イ) 内部成長戦略

本投資法人は、中長期的に運用資産の収益の維持向上を図るために、内部成長を重視しております。内部成長を実現するためには、賃料収入と稼働率の維持向上への取組みと、管理品質と運用管理コストの最適化への取組みにより運用資産の収益性を高めていくことが不可欠であると考えております。本投資法人は、これらを着実かつ効果的に実現するためにM I Dグループが持つ中長期的な観点での不動産に係る運用管理ノウハウを最大限に活用する方針であります。

本投資法人は、かかる方針に基づき、原則としてプロパティマネジメント業務をM I Dプロパティマネジメントに、設備運転管理・清掃管理・保安警備等の建物管理業務（以下「建物管理業務」といいます。）をM I Dファシリティマネジメントにそれぞれ委託します。但し、M I Dグループの営業拠点や事業ネットワークが十分に活用できない場合や、その他M I Dグループ企業に委託しないことが本投資法人にとって有益であると判断される場合には、M I Dグループ以外のプロパティマネジメント会社や建物管理会社に業務を委託することがあります。なお、この場合においても、本資産運用会社は当該委託先に対し、本投資法人の運用管理方針に沿った業務を行うよう監督指導します。

A．賃料収入と稼働率の維持向上に向けた取組み

本投資法人は、M I Dグループの有する中長期的な視点に基づくテナントマネジメントに係る総合力を活用し、下記のとおり賃料収入と稼働率の維持向上を図ります。

（ ）既存テナントのフォロー活動

本投資法人は、原則としてプロパティマネジメント業務をM I Dプロパティマネジメントに、建物管理業務をM I Dファシリティマネジメントにそれぞれ委託することにより、本資産運用会社の監督指導のもとプロパティマネジメント会社を中心となり、建物管理会社と協働してテナントからの要望等のデータベース化、毎年のテナント満足度調査、テナント側の役職者等との積極的な意見交換等を実施し、その対応としてテナント満足度の向上に向けた設備改修等のソリューションや適切な増床の提案等を適時に行います。こうした活動により既存テナントのニーズに応え良好な関係を維持し、結果として、中長期にわたる賃料収入と稼働率の維持向上を図ることができると考えております。

（ ）新規テナントの誘致活動

M I Dプロパティマネジメントは、長期にわたって大・中規模オフィスビルを中心に継続してリーシング活動を行っており、かかるリーシング活動を背景としてオフィス仲介業者をはじめ本投資法人以外からの受託物件を含む各ビルの入居テナント等と良好な関係を築いております。本投資法人は本資産運用会社の監督指導の下、これらを最大限活用することで着実なテナント確保を図ることができると考えております。

B．管理品質と運用管理コストの最適化に向けた取組み

本投資法人は、中長期的に不動産の収益の維持向上を図るため、運用管理の品質の維持向上を前提に運用管理コストを最小化するための取組みを行います。

<運用管理におけるライフサイクルマネジメント>

建物を建築しその建物を維持管理して解体・廃棄するまでの建物の一生に要する費用の総額を建物のライフサイクルコストといい、管理品質と資産価値を保ちつつライフサイクルコストを最小化することをライフサイクルマネジメントといいます。ライフサイクルコストは、設備の運転・保守や清掃等の保全コスト、設備機器類の更新等の修繕コスト及び水道光熱費等の運用コスト等から構成される運用管理コストがその大部分を占めます。したがって、中長期の不動産運用においては、運用管理段階におけるライフサイクルマネジメントの実践が重要となります。

本投資法人は、プロパティマネジメント業務を原則としてM I Dプロパティマネジメントに委託します。同社は、本資産運用会社の監督指導の下、中長期的に運用資産の収益とその資産価値を維持向上させるため、M I Dファシリティマネジメントと連携して運用管理段階におけるライフサイクルマネジメントを実践します。

M I Dプロパティマネジメントには保有資産（一部物件を除きます。）の企画開発担当者及び運用管理経験者等が多数在籍しており、これらの物件の特性を熟知しております。また、M I Dファシリティマネジメントは、これまでの建物管理受託実績を背景に構築した管理データベースにより、管理仕様や修繕計画の検証に際し長期間にわたり点検内容、修繕実施内容、異常発生状況等の情報・データを蓄積した管理データベースを構築しております。同社はI S O 9001に準拠した品質管理を実施し、また、運用管理コストにおいて大きな割合を占める水道光熱費の適正化を目的としたエネルギーマネジメントについて高い技術力を有しております。M I Dプロパティマネジメント及びM I Dファシリティマネジメントは、両社が有するノウハウやデータを相互に活用することで、管理仕様や修繕計画等を詳細に検証し、建物の各部位毎にハード・ソフト両面から品質を保ちつつコストを最小化するための取組みを協働して行うことができます。

本投資法人は、かかるM I Dグループによるプロパティマネジメント業務を通じた最適な運用管理業務を実践することにより、管理品質を保ちながら運用管理コストを最小化することを目指します。

(ロ) 外部成長戦略

本投資法人は、規模のメリットによる運用管理コストの低減、運用資産のポートフォリオ効果による収益変動リスクの低減等を図るため、外部成長を推進する方針であります。

外部成長を実現するための戦略として、本資産運用会社は、M I Dグループが不動産ビジネスを通じて構築したネットワークを基盤として不動産取得の機会を追求します。また、スポンサー企業であるM I D都市開発との間で売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書、エートス・ジャパンとの間で売却不動産の情報提供に関する覚書をそれぞれ締結し、これらの会社が保有・開発する物件及び運用受託している第三者保有に係る物件の情報提供等を受けることにより、効果的に物件取得機会の確保を図ります。

A．M I D都市開発からの物件情報等の提供等

本資産運用会社は、M I D都市開発との間で売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書を締結しております。これにより、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の中で、本投資法人の投資の基本方針に合致し本投資法人が投資することができるものにつき、売却に必要とされる利害関係者の同意を得られない場合等一定の場合を除き、第三者に対して売却活動を開始する前にその売却の申し入れを受けることとされており、本資産運用会社が本投資法人による取得の意向を有する場合には、その保有者と速やかに条件交渉や売買契約締結に向けて誠実に協議することができ（優先交渉権）、また、オフィスビル以外の不動産等で、M I D都市開発又はその子会社等が開発・保有するものの中で、本投資法人の投資の基本方針に合致し本投資法人が投資することができるものにつき、やむを得ない事情がある場合を除き、第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく、当該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おります。さらに、上記のほか、M I D都市開発が、第三者の保有する不動産等の中で、本投資法人の投資の基本方針に合致し本投資法人が投資することができるものにつきその売却の代理若しくは媒介の委託を受け、又は売却がなされるとの情報入手した場合であって、M I D都市開発若しくはその子会社による取得を行わないことを決定した場合には、守秘義務を負っている場合等一定の場合を除き、本資産運用会社以外の第三者に対する通知に先立ち、本資産運用会社は当該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おります。また、M I D都市開発は、本資産運用会社からの申し入れにより、第三者が保有する物件について、将来における本投資法人による物件取得を目的としてM I D都市開発又はその子会社等が取得し一時的に保有すること（ウェアハウジング機能の提供）を誠実に検討することとされております。

なお、同覚書においては、本資産運用会社が本投資法人の保有するM I D都市開発又はその子会社等から取得した不動産等を売却しようとする場合、売却に必要とされる利害関係者の同意を得られない場合等一定の場合を除き、第三者に対して売却活動を開始する前に、M I D都市開発に対して売却を申し入れるものとされ、また、それ以外の不動産等を売却する場合においては、第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく、当該不動産等に関する情報をM I D都市開発に対して提供するものとされております。

本投資法人は、売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書により、上記のとおり、不動産等の開発・ソーシングにノウハウや実績を有するM I D都市開発との間の優先交渉権や同社からの物件情報の提供等を通じて、本投資法人の投資方針に適合した物件の取得機会を確保し、外部成長を目指します。

また、本資産運用会社は、従前より継続的に受けておりますサポートに関して、M I D都市開発との間で資産価値向上サポートに関する覚書を締結しております。これにより、M I D都市開発は、前述の売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書に基づく支援に加えて、本投資法人の資産価値の向上を図る目的で、本投資法人が保有する不動産に関する豊富な知識経験（賃貸、不動産管理、テナント管理、不動産開発等を含むがこれらに限らない。）に基づいて、本資産運用会社に対して、必要に応じたサポートを行うこととされております。

B．エートス・ジャパンによる物件情報の提供

本資産運用会社は、エートス・ジャパンとの間で売却不動産の情報提供に関する覚書を締結しております。かかる覚書により、同社又は同社がアセットマネジメント業務を提供している不動産等を保有する会社等（本B．において、以下「投資会社等」といいます。）が保有する不動産等の中で、本投資法人の投資の基本方針に合致し本投資法人が投資することができるものを売却しようとする場合、やむを得ない事情がある場合を除き、第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく、本資産運用会社は当該不動産等に係る売却情報の提供を受けることができる（投資会社等の保有に係るものについては、提供を行わせるようエートス・ジャパンは合理的な努力をする）こととされており、また、エートス・ジャパン又は投資会社等が第三者の保有する不動産等に関する売却情報を入手した場合であって、自らこれを取得しないことを決定した場合には、守秘義務を負っている場合等一定の場合を除き、本資産運用会社以外の第三者に対する通知に先立って、本資産運用会社

は当該情報の提供を受けることができる（投資会社等の入手した情報については、提供を行わせるようエートス・ジャパンは合理的な努力をする）こととされております（物件情報の提供）。

ポートフォリオ構築方針

(イ) ポートフォリオ運用基準

本投資法人は、基本方針を踏まえ、以下の方針に従いポートフォリオ運用を行い、投資主価値の最大化を目指します。

A．保有期間

本投資法人は、中長期での保有を前提として資産を取得し、運用します。

B．投資対象エリア

エリア別の投資比率は以下のとおりであり、大阪圏を重点的な投資対象エリアとします。また、より多くの物件取得機会の確保及び地震リスクや地域的な経済リスク等を勘案した分散投資の観点から、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）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も投資対象エリアとします（規約第27条第3項）。

大阪圏への投資比率は、原則としてポートフォリオ全体の70%以上（取得価格ベース）とします。但し、ポートフォリオ構築上有益と判断される不動産等を取得する場合に、その過程において一時的に以下の比率から乖離する場合があります。

<エリア別投資比率>

投資対象エリア	投資比率（注）
大阪圏	70%以上
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	30%以下

（注）ポートフォリオ全体の各不動産関連資産（後記「（2）投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載の不動産等及び不動産対応証券を総称して「不動産関連資産」といいます。）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。

C．投資対象タイプ（用途）

本投資法人は、オフィスビルを主要な投資対象とします。但し、物件取得機会の確保及び経済リスク等を勘案した分散投資の観点から、オフィスビル以外の用に供される不動産等も投資対象とします（規約第27条第2項）。

オフィスビル以外の用に供される不動産等への投資は、一括賃貸等テナント側が施設運営を行い、本投資法人による運用リスクが小さい契約形態の物件であることを原則として、立地・規模・用途・希少性・テナントの信用力等を総合的に評価した上で、中長期にわたり安定的な収益が期待できる物件を対象に行うものとします。

用途別投資比率は、以下のとおりであり、オフィスビルへの投資比率は、原則としてポートフォリオ全体の70%以上（取得価格ベース）とします。但し、ポートフォリオ構築上有益と判断される不動産等を取得する場合に、その過程において一時的に以下の比率から乖離する場合があります。なお、オフィスビル以外の用に供される不動産等については、上記のとおり一括賃貸など運用リスクが小さい契約形態の物件であること等を取得の原則的な条件としているため、かかる条件に合致する不動産等の取得機会は限定的であると考えられます。

<用途別投資比率>

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

（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ます。

（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用途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。

(ロ) 投資基準

A．投資における検討事項

個々の投資に当たっては、個別の運用不動産の収支項目についてマーケット調査等の客観的調査データに基づく分析と将来にわたるキャッシュ・フローの想定を行い、当該運用不動産のポートフォリオに与える影響も考慮し、また、以下のとおり十分に調査を実施し、総合的に検討を行います。なお、以下の投資基準は取得時におけるものとします。

項目	オフィスビル	オフィスビル以外の用に供される不動産等
立地	主要駅から徒歩圏内。	
建物規模	原則として、賃貸可能面積2,000㎡以上。	
投資金額	原則として、10億円以上。	
取得価格	本資産運用会社による価格評価に基づき、不動産鑑定評価額（不動産鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下本項において同じとします。）を参考に判断します。但し、スポンサー関係者との取引時においては、取得価格（不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は不動産鑑定評価額以下とします（注1）。	
築年数	原則として、30年以内。但し、所要の建物性能を満たすものについては、築年数が30年を超えるものについても投資可能とします。	
稼働率等	原則として、80%以上。但し、80%未満でも将来の稼働率向上が十分に見込める場合には、投資可能とします。	原則として、一括賃貸の場合にのみ投資可能とします。
耐震性能	新耐震基準（注2）又はそれと同等水準以上の耐震性能を有していることとします。新耐震基準ではない物件については、第三者専門機関による耐震性能評価等に基づき、新耐震基準と同等水準以上の耐震性能を有しているかを確認します。但し、耐震補強工事を行うことにより新耐震基準と同等水準以上の耐震性能を有することが十分に見込める場合には、補強工事に要する費用等を考慮して投資可能とします。	
地震PML値	原則として、投資不動産単体のPML値（注3）は15%以下、ポートフォリオPML値（注3）は10%以下とします。但し、地震保険の付保等の対応により上記PML値を超える場合であっても投資する場合があります。 なお、PML値の算出過程の中で建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）に定義される設計基準に照らして必要な耐震性能を有するか否かの評価を行います。	
権利関係	投資対象不動産の権利関係については、以下を勘案します。 ・共有、準共有：原則として、持分割合50%以上で、持分処分の制約が少なく、他の共有者・準共有者の信用力が高いこと。 ・区分所有：運用上の制約が少なく、他の区分所有者の信用力に特段問題がないこと。 ・借地物件：建物処分に係る制約が少なく、地主の信用力に特段問題がないこと。 ・担保権及び用益権：個別に判断します。	

（注1）スポンサー関係者がスポンサー関係者以外の者から一時的に取得した運用資産を、当該スポンサー関係者が取得した価額及び当該運用資産を取得するために当該スポンサー関係者が負担した諸費用（仲介手数料、信託報酬、特別目的会社設立費用、デュー・ディリジェンス費用等）相当額の合計額以下の金額で、当該スポンサー関係者から取得する場合は、この限りではありません。

（注2）「新耐震基準」とは、昭和56年に改正された建築基準法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。）に基づく建物等の耐震基準をいいます。

（注3）PML値及びポートフォリオPML値については、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 投資不動産物件 (ト) 地震リスク分析等の概要」をご参照下さい。

B．開発不動産等への投資

本投資法人は、原則として、未稼働の不動産等は投資対象としません。但し、未稼働不動産等又は建設予定若しくは建設中の不動産等（以下「開発不動産等」といいます。）であっても、稼働又は竣工後の入居テナントの確保が十分に見込まれ、取得後の収益の安定性が見込める場合には、建物の完工・引渡し等のリスクを低減させるための措置を施した上で、投資を行うことができるものとします。

本資産運用会社は、開発不動産等への投資に当たり、取得機会の確保とリスクの把握及び低減を図るため、自ら関連情報の収集・分析や開発関係者への提案活動等を行うとともに、開発関係者との間で土地の選定、建物の企画、テナントリーシング等について積極的に検討を行うこととします。

C．不動産対応証券への投資

本投資法人は、不動産対応証券について、以下のいずれかを条件に取得を検討し投資を行うことができるものとします。但し、当該証券の投資対象である不動産等が本投資法人の投資方針及び投資基準に合致すると考えられることを条件とします。

- () 当該証券の収益の安定が十分に見込めること。
- () 当該証券の償還時（又はスキーム終了時）において当該証券の投資対象である不動産等の取得が検討可能であること。

(ハ) デュー・ディリジェンス基準

本投資法人は、運用不動産を取得するに当たり、経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分実施し、収益の安定性及び成長性等を阻害する要因等の有無等の把握及びそれらの評価を中心とした当該運用不動産の投資対象としての妥当性について検討します。

上記調査においては、公正かつ調査能力と経験があると認められる第三者専門機関から不動産鑑定評価書、エンジニアリングレポート、地震リスク分析報告書、マーケットレポート等を取得し、これらの内容についても検討します。

項目		内容
経済的調査	テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> ・テナントの信用状況（業種、業容、業歴、決算内容、財務状況等） ・テナントの賃料支払状況、テナントと現所有者との紛争の有無及び可能性等 ・テナントの賃借目的、契約形態、契約内容及びその継承の有無 ・過去の稼働率、賃料推移 ・各建物における各既存テナントの占有割合、分布割合
	市場調査	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の市場賃料、稼働状況の調査 ・周辺の競合物件の状況 ・周辺の開発計画の動向 ・テナントの需要動向 ・テナント誘致の可能性 ・物件の処分（売却）の可能性
	収入関係	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借契約形態と賃料の安定性 ・現行賃料と市場賃料の乖離状況と将来見通し ・テナント異動の可能性と代替テナント確保の容易性 ・テナント入退居見込、賃料減額の見込等の有無 ・プロパティマネジメント会社による中期リーシング方針
	費用関係	<ul style="list-style-type: none"> ・公租公課の変動可能性（軽減措置期間の終了、再開発進行等による評価額の上昇等） ・プロパティマネジメント業務委託契約の形態と管理水準、報酬の適正性 ・建物管理業務委託契約の形態と管理体制、管理水準、管理コストの適正性 ・水道光熱費等の水準とテナントからの戻入状況 ・修繕履歴と修繕計画及びその妥当性 ・修繕積立の状況と積立金額の妥当性（区分所有等）

項目		内容
物理的調査	立地	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道等の公共交通機関からの利便性 ・街路の状況、主要幹線道路へのアクセス状況 ・周辺の土地利用状況、水害及び火災等の災害履歴 ・周辺の利便施設、官公諸施設等の配置及び近接性 ・地域の知名度及び評判、規模等の状況 ・商圏の安定性及びその成長性、競合の状況
	建築及び設備・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・意匠、主要構造、築年数、設計者・確認検査機関・施工業者等 ・内外装の部材の状況 ・賃貸可能面積、貸室形状、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、OAフロア、防災設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場その他共用設備の状況
	建物診断	<ul style="list-style-type: none"> ・設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 ・外構、屋上、外装、設備等についての現地調査 ・エンジニアリングレポートにおける長期修繕計画の検証 ・建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）等関連法令の遵守状況等 ・耐震性能（新耐震基準又は同等の耐震性能を有しているか） ・地震PML値（予想最大損失率）の検証
	建物管理関係	<ul style="list-style-type: none"> ・管理委託契約の内容（形態、仕様水準等）及び建物管理状況の良否、建物管理会社等へのヒアリング ・管理細則等の有無及びその内容、管理会社の質と信用力
	環境調査	<ul style="list-style-type: none"> ・アスベスト・PCB等の有害物質の使用履歴、使用状況及び保管状況 ・地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等
法的調査	法令上の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・遵法性、既存不適格の有無 ・建築関連法規、条例、協定等による建築制限、用途制限、使用制限等の有無
	境界調査	<ul style="list-style-type: none"> ・境界確定の状況、越境物の有無とその状況 ・実測面積の確定状況 ・境界紛争の有無
	テナント属性	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借契約、転貸借契約、使用契約等の調査 ・テナントとの紛争の有無
	権利関係の確認	<ul style="list-style-type: none"> ・土地及び建物について、その権利関係（完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有、区分所有の共有等）の把握と権利関係に付随する各種契約等の内容の検討 ・隣接地権者等との紛争の有無

(二) ポートフォリオ運用方針

A. 基本運用方針

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図るため、以下の方針に基づく賃料収入と稼働率の維持向上への取組みと、管理品質と運用管理コストの最適化を目的とした運用管理を行います。

() 不動産賃貸マーケットの動向の把握

第三者専門機関によるマーケットレポート、不動産仲介業者等から収集した情報等のみならず、プロパティマネジメント業務の委託先（以下「プロパティマネジメント会社」といいます。）及び建物管理業務の委託先（以下「建物管理会社」といいます。）を通じて収集した既存テナントの動向等も勘案し、各運用不動産の属するマーケットにおけるテナント需給の見通し、賃料相場、稼働状況、競合物件動向等を分析し、運用不動産の属するマーケットの把握を行います。なお、マーケットに構造的変化（賃貸不動産の新規供給、新たな交通機関の開業等）が見られる場合には、当該変化の影響を分析します。

() 既存テナント対応

プロパティマネジメント会社や建物管理会社を通じて既存テナントのニーズの把握やそれらに対する対応等をきめ細かく行うこと（フォロー活動）でテナントの満足度を向上させ、適切な賃料増額交渉や増床提案を行うとともに、退去や減床の防止等についての対応を迅速に行うことで、賃料収入と稼働率の維持向上を図ります。なお、主要なテナントについては、必要に応じて本資産運用会社が自ら対応することも検討します。

() 新規テナントの誘致

新規テナントに対する誘致活動に当たっては、スポンサー企業やプロパティマネジメント会社及びオフィス賃貸仲介業者と緊密に連携し、運用不動産毎にその立地・特性に合わせたテナント誘致計画を立案し、プロパティマネジメント会社等が有する独自のルートを活用しながら新規テナントの誘致を行います。

なお、新規テナントの選定に際しては、信用調査を行った上、誘致対象運用不動産の運用計画、運用方針との整合性、長期的・安定的継続の可否等を判断し、決定します。新規テナントとの賃貸借契約条件については、当該テナントの入居要望面積、業種、信用力等を総合的に勘案し、決定します。

() テナントとの賃貸借契約の形態

普通賃貸借契約を基本としますが、収益の安定のため、不動産賃貸市況及び物件特性・テナント特性等に応じた諸事情を勘案した上で、定期建物賃貸借契約等も含め最適な契約形態を検討します。

() 運用不動産の資産価値の維持向上

運用不動産の物理的・機能的価値の維持を図るため、修繕（機能維持を目的とした各種建物・設備機器の補修等）及び大規模改修（機能維持を目的とした各種設備機器の更新、建物の経年劣化への対応等）について、その実施内容とコストに配慮しつつ、本投資法人の営業期間毎に修繕計画を立案し、実施します。

また、運用不動産の物理的・機能的価値の向上を図るため、バリューアップ（機能向上を目的としたO Aフロアへの変更、フロア別又は貸室別空調設備の導入、外壁・共用部等の美観及び快適性の向上等）について、本投資法人の営業期間毎にバリューアップ計画を立案し、実施します。

なお、大規模改修やバリューアップの計画・実施に際しては、必要に応じて第三者専門機関による内容・工法・価格等の査定・評価を行い、妥当性を検証します。

() 運用不動産の運用管理の効率化

設備運転管理・清掃管理・保安警備等の建物管理業務の仕様及びコストを検証し、運用管理コストの適正性・削減の余地の有無について検証します。変更の必要があると判断される場合は、仕様・コストの見直し等による運用管理コストの適正化を図ります。なお、運用管理コスト削減の実施に際しては、運用管理の品質の維持向上を前提とします。

また、主要設備（受変電設備・熱源設備・空調システム制御装置等）の更新等、技術的対応による運用管理の効率化を図ることも検討します。

() 損害保険等の付保方針

災害や事故等による建物等の損害又は第三者への損害賠償を担保するため、運用不動産について火災保険、賠償責任保険を付保します。また、災害や事故等による利益損失等を回避するため、利益保険等を付保します。

ポートフォリオ全体に係るPML値を基準に、災害による影響と損害保険料等を考慮して地震保険の付保の判断を行います。個別物件のPML値が15%を超える場合には、個別に地震保険の付保を検討します。

各種保険の付保に当たっては、保険料・免責額・キャッシュリザーブ等を総合的に勘案して判断します。

B. 年次運用計画等の策定

本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用計画として、本投資法人の営業期間毎に、以下の計画を策定し、計画的な運用管理を実施します。

() 年次運用計画の策定

本投資法人の保有するポートフォリオの運用管理について、本投資法人の営業期間毎に向こう1年間の年次運用計画を策定します。年次運用計画はポートフォリオ全体の収支予算と個別不動産の運用計画で構成されます。個別不動産の運用計画は、月次を含む当該営業期間の収支予算、リーシング計画、修繕計画、バリューアップ計画等の項目から構成されます。

() 年次運用計画の検証及び修正

本資産運用会社は、個別不動産毎及びポートフォリオ全体について、原則として毎月収支予算と実績を比較・分析し検証します。

本資産運用会社は、年次運用計画に従った運用を行うために、収支、賃貸状況及び修繕工事等に関する実績と予算の検証、収益向上、経費削減等に関してプロパティマネジメント会社と定期的に協議を行います。

月次収支予算と実績に乖離が見られる等、年次運用計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに修正年次運用計画（期中運用計画）を策定します。なお、期中に不動産等の取得・売却を行った場合も同様とします。

C. プロパティマネジメント会社及び建物管理会社

本資産運用会社は、中長期的な運用資産の収益やその資産価値の維持向上を目的とし、プロパティマネジメント業務及び建物管理業務の委託先の選定及びその適切な管理を行うために、以下の諸点に留意します。

() プロパティマネジメント会社の選定方針

プロパティマネジメント会社の選定に当たっては、不動産運用管理の経験や能力、対象となる運用不動産における実績、関係業者とのネットワーク、中長期的に安定した収益を確保するための運用管理方針に沿った業務の遂行の可否及びコスト水準、運用の継続性（入居中のテナントとの良好な関係の維持等）等を総合的に勘案した上で、最適と考えられるプロパティマネジメント会社を選定します。なお、その業務報酬については、不動産収入等に連動させる体系とすることで、本投資法人の利益を意識した形でプロパティマネジメント業務を行わせることを目指します。

このような観点から、本投資法人は、M I Dグループの営業拠点や事業ネットワークが十分に活用できない場合や、その他M I Dグループ企業に委託しないことが本投資法人にとって有益であると判断される場合を除き、原則としてM I Dプロパティマネジメントに対してプロパティマネジメント業務を委託することとしております。

() プロパティマネジメント会社の管理方針

(a) プロパティマネジメント会社との一体的な運用管理

本資産運用会社は、プロパティマネジメント会社と日々の綿密な情報交換を行うと共に、定期的（原則として毎月）に、プロパティマネジメント会社と以下の事項に関する状況確認及び対応についての協議（以下「定例協議」といいます。）を行います。

- ・ 前月の収支状況
- ・ 運用不動産の稼働状況
- ・ 既存テナントの動向
- ・ 新規テナント営業活動の状況
- ・ 今後必要な修繕工事と実施中の修繕工事の状況
- ・ 入居中のテナントからの要望等

(b) プロパティマネジメント会社の管理

本資産運用会社は、実務担当者間での定例協議や以下の項目についての業務実績の定期的評価等を通じてプロパティマネジメント会社の業務内容を常にモニタリングし、委託先として十分な業務水準にあるかを総合的に評価し、適宜必要な指導を行います。本資産運用会社は、評価結果に基づき、当該委託先が運用資産の収益最大化に有効かつ適切でないと判断した場合には委託先を変更することも検討します。

- ・テナント満足度
- ・リーシング計画の達成度
- ・予算計画の達成度
- ・運用管理コスト削減実績
- ・各種工事計画の達成度
- ・工事コスト削減実績
- ・各種工事監理能力
- ・管理改善提案及び改善実績
- ・各種レポート書類の内容及び精度
- ・その他渉外業務への対応実績

() 建物管理会社の選定方針

建物管理会社の選定に当たっては、建物管理業務の経験や能力、対象となる運用不動産における実績、関係業者とのネットワーク、中長期的に安定した収益を確保するための管理業務遂行の可否及びコスト水準、取得後の運用の継続性（設備機器の修繕・更新履歴や点検記録、入居中のテナントとの良好な関係の維持等）等を総合的に勘案した上で、最適と思われる業者を選定します。このような観点から、本投資法人は、M I Dグループの営業拠点や事業ネットワークが十分に活用できない場合や、その他M I Dグループ企業に委託しないことが本投資法人にとって有益であると判断される場合を除き、原則としてM I Dファシリティマネジメントに対して建物管理業務を委託することとしております。

() 建物管理会社の管理方針

本資産運用会社は、施設管理を統括するプロパティマネジメント会社を通じて建物管理会社を管理します。プロパティマネジメント会社は、以下の項目について業務実績の定期的評価等を通じて建物管理会社の業務内容・品質を常にモニタリングし、コストも含めて、委託先として十分な業務水準にあるかを総合的に評価するとともに、適宜必要な指導を行います。

本資産運用会社は、プロパティマネジメント会社から建物管理会社の評価結果について定期的に報告を受けるとともに、適宜プロパティマネジメント会社及び建物管理会社に必要な指導を行います。また、本資産運用会社は、報告内容に基づき、当該委託先が運用資産の収益最大化に有効かつ適切でないと判断した場合には委託先を変更することも検討します。

- (a) 設備運転管理業務の適切な遂行能力
- (b) 清掃管理業務の適切な遂行能力
- (c) 工事計画の適切な実施提案及び改善提案能力
- (d) 緊急時の適切な対応能力
- (e) 各種レポート書類の内容及び精度
- (f) その他渉外業務への対応実績

D. 売却方針

運用不動産の売却については、中長期での運用を基本方針とし、原則として短期的な売却は行わないものとします。但し、各運用不動産の現在及び将来にわたる収益性、マーケットの将来性及び安定性、当該運用不動産の劣化又は陳腐化に対する対応状況、テナントの属性及び契約内容等、ポートフォリオの構成等を総合的に勘案し考慮した上で、効率的な運用及び運用の安定性に資すると判断される場合には、売却を検討します。

財務方針

本投資法人は、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長のために、以下の方針に従い、計画的かつ機動的な財務戦略を立案・実行します。

(イ) エクイティ・ファイナンス

投資口の追加発行は、長期安定的な分配の継続を目指しつつ、新たに取得する不動産等の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率（以下「LTV」：ローン・トゥ・バリューといいます。）等の本投資法人の財務状況、投資口の希薄化の影響等を勘案した上で実行します。

(ロ) デット・ファイナンス

資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮し、長期又は短期の借入れ、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行、極度融資額の設定等を検討します。また、物件取得余力の確保に留意したLTV水準を設定することとします。なお、本投資法人の借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。

A．LTV水準

LTV水準は60%を上限とします。但し、新たな運用資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。

B．担保設定方針

資金の調達に際しては、運用資産又はその原資産に担保を設定することがあります。

C．金利変動リスクの軽減

金利変動リスクを軽減するため、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図ります。

D．リファイナンスリスク（資金再調達リスク）の軽減

借入先の分散、調達方法（借入金及び投資法人債等）の分散、返済時期の分散等を図ります。

E．デリバティブ取引

借入れその他資金調達に係る金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的として、デリバティブ取引（金融商品取引法第2条第20項に定めるものをいいます。）を行うことがあります。

情報開示方針

(イ) 本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加え、投資家に対して正確で偏りのない情報を適時にかつ分かり易く開示することに努めるとともに投資家にとって重要又は有用と判断した情報について可能な限り自主的な開示を行うものとします。

(ロ) 投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って、適切に開示を行います。

(ハ) 本資産運用会社のスポンサー関係者取引規程に定めるスポンサー関係者との一定の取引については、透明性確保の観点から、適用ある法令、規則及び同規程等に従って、適切な方法により速やかに開示するものとします。

(ニ) 上記(イ)から(ハ)までを遵守するための体制を整備し、維持することに努めるものとします。

投資態度

本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように資産運用を行います。また、本投資法人は、その有する資産の総額のうち占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）第22条の19に定める不動産等の価額の割合を100分の70以上となるように資産運用を行います。

(2) 【投資対象】

投資対象とする資産の種類

以下、本投資法人による投資対象（規約第28条）を示します。

(イ) 不動産等

本投資法人はその規約で、主として以下に掲げる特定資産に投資するものとしております。

A．不動産

B．次に掲げる各資産（以下併せて「不動産同等物」と総称し、不動産と不動産同等物を併せ「不動産等」と総称します。）

- () 不動産の賃借権
- () 地上権
- () 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。）
- () 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- () 当事者の一方が相手方の行う不動産又は上記() から() までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- () 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

C．裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含むものとし、以下併せて「不動産対応証券」と総称します。）

- () 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）に定めるものをいいます。）
- () 受益証券（投信法に定めるものをいいます。）
- () 投資証券（投信法に定めるものをいいます。）
- () 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるもの（上記B．()、() 又は() に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

(ロ) その他の特定資産

本投資法人は、上記に掲げる特定資産のほか、以下の資産（権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。）に投資します。

A．次に掲げる特定資産

- () 預金
- () 有価証券（投信法に定めるものをいいます。但し、本「投資対象とする資産の種類」において別途個別に記載されている有価証券に該当するものを除きます。）
- () 譲渡性預金
- () 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいいます。）
- () 信託財産を主として上記() から() までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権、及びかかる信託受益権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

B．デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）

(ハ) 特定資産以外の資産

本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に定める特定資産のほか、次に掲げる資産に投資することがあります。但し、本投資法人の資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合又は本投資法人の組織運営に必要若しくは有用と認められる場合に投資できるものとし、

A．商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用权若しくは通常使用权をいいます。）

B．温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備

- C．資産流動化法に規定する特定出資
- D．民法上の動産（但し、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加されたものに限ります。）
- E．民法上の組合の出資持分（但し、不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運用・管理を目的としたものに限るものとし、有価証券に該当するものを除きます。）
- F．地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく算定割当量その他これに類似する排出量、排出権又は排出枠等（温室効果ガスに関するものを含みます。）
- G．上記A．からF．までのほか、不動産等又は不動産対応証券の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資比率

- (イ) 投資基準については、前記「(1)投資方針 ポートフォリオ構築方針 (ロ)投資基準」をご参照下さい。
- (ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資比率については、前記「(1)投資方針 ポートフォリオ構築方針 (イ)ポートフォリオ運用基準」をご参照下さい。

(3)【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

利益の分配

- (イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（投信法に規定される、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除して得た額をいいます。以下同じとします。）の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとします（規約第34条第1項第1号）。
- (ロ) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法施行令」といいます。）第39条の32の3（以下、両規定を「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」といいます。）の100分の90（但し、法令改正等により配当可能利益の内容又は当該比率に変更があった場合には変更後の内容又は比率）に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができるものとします（規約第34条第1項第2号）。
- (ハ) 利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします（規約第34条第1項第3号）。

利益を超えた金銭の分配

- (イ) 本投資法人は、投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たすため必要な場合その他経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により役員会において適切と判断した場合、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします（規約第34条第1項第4号）。
- (ロ) 本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間に係る利益の金額に、当該営業期間に計上する減価償却額に相当する金額を加算した額を上限とします。但し、当該金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって役員会が決定した金額をもって金銭の分配をすることができるものとします（規約第34条第1項第4号）。
- (ハ) 本投資法人は、安定的な分配金の支払いを重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。但し、本投資法人が租税特別措置法第67条の15に規定される課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。

分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から3ヶ月以内に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します（規約第34条第1項第5号）。

分配金請求権の除斥期間等

分配金は、その支払開始の日から満3年を経過してもなお、受領されないときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします（規約第34条第2項）。

投資信託協会規則

上記の他、本投資法人は、金銭の分配に当たっては、投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に従うものとします（規約第34条第1項第6号）。

（4）【投資制限】

規約に基づく投資制限

規約に基づく投資制限は以下のとおりであります。

- (イ) 前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) その他の特定資産」に定める有価証券及び金銭債権等は、積極的に投資を行うものでなく、安全性及び換金性又は前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) 不動産等」に掲げる特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとします（規約第29条第1項）。
- (ロ) 前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) その他の特定資産」に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします（規約第29条第2項）。

- (ハ) 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じとします。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。なお、資金を借入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15で定める機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします（規約第35条第1項）。その場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第35条第2項）。借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第35条第3項）。

金融商品取引法及び投信法による投資制限

本投資法人は金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりであります。

(イ) 本資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社はその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人等との取引制限を除く主なものは次のとおりであります。

A．自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。但し、投資家の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

B．運用財産相互間の取引

資産運用会社が資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第2号）。但し、投資家の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する業府令第129条で定めるものを除きます。

C. 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第3号)。

D. 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第4号)。

E. 分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭(これに類するものとして政令で定めるものを含まず。)が当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして内閣府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引(金融商品取引法第2条第8項第1号、第2号又は第7号から第9号までに掲げる行為をいいます。)を行うこと(金融商品取引法第40条の3)。

- (i) 金融商品取引法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利
- () 金融商品取引法第2条第1項第21号に掲げる有価証券(政令で定めるものに限ります。)
- () 金融商品取引法第2条第2項第7号に掲げる権利(政令で定めるものに限ります。)

F. その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為(金融商品取引法第42条の2第7号、業府令第130条)。

- () 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。)(業府令第130条第1項第1号)。
- () 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと(同項第2号)。
- () 第三者(資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。)の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと(同項第3号)。
- () 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと(同項第4号)。
- () 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと(同項第5号)。
- () 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(但し、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとにすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。)(同項第6号)。
- () その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

(ロ) 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません(投信法第194条、投信法施行規則第221条)。

(ハ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において当該投資口を取得するときは、この限りではありません(投信法第80条第1項)。

- A. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合。
- B. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。
- C. その他投信法施行規則で定める場合。

(二) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人(子法人)の発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資法人(親法人)の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、これを取得することができません(投信法第81条第1項、第2項)。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます(投信法第81条第4項)。

A. 合併後消滅する投資法人から親法人の投資口を承継する場合。

B. その他投信法施行規則で定める場合。

その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資

集中投資について法令上の制限はありません。なお、不動産の用途・所在地による分散投資に関する方針について、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (イ) ポートフォリオ運用基準」をご参照下さい。

(ハ) 他のファンドへの投資

他のファンド(投資証券及び投資信託の受益証券)への投資について、規約上の制限はありません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下においては、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。但し、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

本投資法人は、可能な限りこれらのリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針であります。回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が低下し、又は本投資証券の市場価格が下落する可能性があります。その結果、各投資家が投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書における本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりであります。

投資法人が発行する投資証券に係るリスク

(イ) 投資口・投資証券の商品性に係るリスク

(ロ) 換金性に係るリスク

(ハ) 市場価格の変動に係るリスク

(ニ) 金銭の分配に係るリスク

投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク

(イ) 投資法人の組織運営に係るリスク

(ロ) 投資法人の制度に係るリスク

(ハ) インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないこと等によるリスク

(ニ) M I Dグループ等への依存に係るリスク

(ホ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

(ヘ) 余裕資金の運用に係るリスク

(ト) 不動産の取得方法に係るリスク

不動産に係るリスク

(イ) 不動産の流動性に係るリスク

(ロ) 物件の取得競争に係るリスク

(ハ) 専門家報告書等に関するリスク

(ニ) 不動産の瑕疵に係るリスク

(ホ) 土地の境界等に係るリスク

(ヘ) 不動産から得られる賃料収入に係るリスク

(ト) マスターリースに係るリスク

(チ) プロパティマネジメント会社、建物管理会社等に係るリスク

(リ) 不動産の運用費用の増加に係るリスク

(ヌ) 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

(ル) 建築基準法等の規制に係るリスク

(ヲ) 共有物件に係るリスク

(ワ) 区分所有建物に係るリスク

(カ) 借地権に係るリスク

(ヨ) 開発物件に係るリスク

(タ) 有害物質に係るリスク

(レ) 不動産の所有者責任に係るリスク

(ソ) 大阪圏に重点を置いた投資を行うことによるリスク

(ツ) テナント集中に係るリスク

(ネ) テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク

(ナ) 売主の倒産等の影響に係るリスク

(ラ) 不動産の売却における制限に係るリスク

(ム) 不動産の売却に伴う責任に係るリスク

(ウ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

不動産信託受益権に係るリスク

(イ) 信託受益者として負うリスク

- (ロ) 不動産信託受益権の流動性に係るリスク
- (ハ) 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク
- (ニ) 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク
- (ホ) 不動産信託受益権の準共有等に係るリスク
- 会計・税制に係るリスク
- (イ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ロ) 導管性要件に係るリスク
- (ハ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
- (ニ) 導管性要件が満たされなくなるにより、次営業期間以降も通常の法人税率により課税が行われるリスク
- (ホ) 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分にできないリスク
- (ヘ) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等が課税されるリスク
- (ト) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (チ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (リ) 同族会社に該当するリスク
- (ヌ) 投資口の発行価額の総額のうち国内において保有される投資口の発行価額に占める割合が100分の50を超えないこととなるリスク
- (ル) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- (ヲ) 投資口を保有する投資主数に関するリスク
- (ワ) 法令の解釈・改正に関するリスク
- (カ) 一般的な税制の変更に係るリスク
- その他
- (イ) 本投資法人の資金調達（金利環境）に係るリスク
- (ロ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

投資法人が発行する投資証券に係るリスク

(イ) 投資口・投資証券の商品性に係るリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、経済状況や不動産及び証券市場等の動向、本投資法人の収益又は財産及び業務の状況に影響され、譲渡による換価時点において投資金額以上の金額の回収を図ることができる保証はありません。

投資証券は、投資額の保証がなされる商品ではなく金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではありません。

本投資法人が通常の清算又は倒産手続により清算される場合、投資主は、本投資法人の全ての債権者への弁済の後でなければ、投資口の払戻しを受けることはできず、投資金額を回収できない可能性があります。

(ロ) 換金性に係るリスク

本投資証券については、投資主からの請求による投資口の払戻しは行われません。したがって、投資主が本投資証券を換金するためには、原則として東京証券取引所を通じて、又は取引所外において、第三者に売却することが必要となります。

また、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場市場における売却が困難又は不可能となった場合には、本投資証券の売却を希望する投資主は、相対取引によるほかなく、本投資証券を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります。

(ハ) 市場価格の変動に係るリスク

本投資証券の市場価格は、本投資証券の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、不動産投資信託証券市場以外の金融商品市場の変動、金利動向、為替相場、市場環境や景気動向等によって左右され、場合によっては大幅に変動することがあります。特に近時においては、世界的に不安定な経済情勢を背景に、株式市場の一時的な変動が、本投資口を含む投資口の市場価格を大幅に変動させることがあります。また、地震等の天災、不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等を契機として、不動産投資信託証券の市場価格が下落するおそれがあります。

また、本投資法人は、不動産その他不動産関連資産を投資対象としておりますが、それらの評価額は、不動産市況、景気動向、オフィスその他の用途の不動産の需給バランス、かかる需要を左右することのある経済の全般的状況、法制又は税制の変更、社会情勢その他の要因により変動します。本投資証券の市場価格は、一般に本投資法人の保有に係る運用資産の評価額に影響されるため、運用資産である不動産等の評価額の変動や、これに影響を及ぼすと考えられる諸要因により変動することがあります。

さらに、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、投資口1口当たりの純資産額が減少することがあり、さらには市場における投資証券の需給バランスに影響を与えることになり、その結果、本投資証券の市場価格が悪影響を受けるおそれがあります。

(二) 金銭の分配に係るリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載する分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定であります。分配の有無、金額及びその支払は、いかなる場合においても保証されるものではありません。特に、運用不動産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等の場合、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。また、本投資法人が営業期間中に投資口を追加発行する場合には、その期における投資口の保有期間が異なるにもかかわらず、追加発行された投資口に対して既存の投資口と同額の金銭の分配を行うこととなるため、既存の投資口への分配額に影響を及ぼす可能性があります。

投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク

本投資法人は、投信法に基づいて設立される社団(投信法第2条第12項)であり、一般の法人と同様の組織運営上のリスク及び投資法人という制度固有のリスクが存在します。

(イ) 投資法人の組織運営に係るリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりであります。

A. 役員の職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務を監督する監督役員は、善良な管理者としての注意義務(以下「善管注意義務」といいます。)を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務(以下「忠実義務」といいます。)を負います。しかし、職務遂行上、本投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

B. 投資法人の資金調達に係るリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、借入れを行う予定であり、将来的に投資法人債又は短期投資法人債の発行を行う可能性もあります。なお、本投資法人は、規約において、借入金及び投資法人債の限度額を、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとしております(規約第35条第3項)。

借入れ及び投資法人債を発行する場合におけるその条件は、その時々金利実勢、本投資法人の収益及び財務状況、一般的な経済環境のほか、貸付人の自己資本比率規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因による影響を受けるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。また、借入れに当たり税法上の導管性要件(後記「会計・税制に係るリスク (ロ) 導管性要件に係るリスク」をご参照下さい。)を満たすためには、その借入先を租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定する機関投資家に限定する必要があるため、借入先が限定され機動的な資金調達ができない場合があります。なお、既存の借入れについて返済期限が到来した場合の借換えについても、世界的に不安定な金融環境下においては、金融機関が貸出について慎重となる場合もあり、かかる借換えが困難な状況になる可能性や、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

借入れ及び投資法人債の発行を行う際には、他の債務のための担保提供の制限、本投資法人の収益状況や財務状態が一定の条件を下回った場合における担保の提供及び現金その他の一定資産の留保、一定の財務指標を基準とした追加借入制限、資産取得の制限、投資主への分配に係る制限、その他本投資法人の収益状況や財務状態及び業務に係る約束や制限が課されることがあります。このような約束や制限は、本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人は、借入れや投資法人債について、保有する運用資産又はその原資産の全部又は一部を担保に供することがあります。この場合、本投資法人は、被担保債権である借入れの弁済又は投資法人債の償還をしない限り、担保対象たる運用資産の処分につき貸付人等の承諾を取得する等の制限を受ける可能性があります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で運用資産を処分できないおそれがあります。また、収益性の悪化等により担保不動産の評価額が借入先によって引き下げられた場合等には、追加の担保設定や借入金の早期返済を求められることがあり、また、かかる早期返済や返済期日における返済のための資金を調達するため、本投資法人の希望しない条件での借換え資金の調達や、希望しない時期及び条件での運用資産の処分を強いられ、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、契約上金利が固定されておらず一定の指標に連動するものとされている場合等には、契約期間中に金利が上昇する可能性があります、その結果分配可能金額が減少する可能性があります。

投資口の追加発行により資金調達を行う場合、投資口の発行時期及び価格はその時々々の市場価格により左右され、場合により、本投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。

C．収益及び費用、キャッシュ・フローの変動に係るリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が取得し、保有する不動産関連資産又はその裏付けとなる不動産からの賃料収入に依存しております。かかる賃料収入は、運用不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。テナント数が少ないオフィスビルやその他の用途の不動産において、テナントの退去、テナントによる賃料不払い又は遅延が生じた場合には、キャッシュ・フローに与える影響は大きくなります。

本投資法人は、本資産運用会社を通じて、良質のテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。また、良質と判断されるテナントを確保しても、当該テナントが永続的に本投資法人の保有する運用不動産を賃借し続けるとの保証はなく、また、かかるテナントの資産状態が悪化する可能性もあります。

上記の賃料収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働運用不動産の取得、売却損の発生による再投資の資金規模の縮小等は、キャッシュ・フローを減ずる効果をもたらす、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

賃料収入のほか、不動産関連資産の売却が行われた場合には売却益が発生する可能性もありますが、運用不動産の売却益は、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであり、恒常的・安定的に得られる性格のものではありません。

他方、運用不動産に関する費用としては、減価償却費、運用不動産に関して課される公租公課、運用不動産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務に係る費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。さらに、不動産関連資産の売却に当たって売却損が生じた場合には、かかる売却損が損失として計上されます。

これらの要因により、投資主への分配金額等の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。

D．投資法人の倒産又は登録取消リスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）及び民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

本投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき投資法人としての登録を受けておりますが、一定の事由が発生した場合、かかる登録を取り消される可能性があります。登録が取り消されると、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散することとなります。本投資法人が解散し、清算する場合には、投資主は、当初の投資金額の回収を期待できない可能性があります。

（ロ）投資法人の制度に係るリスク

投資法人の制度上の主なりリスクは以下のとおりであります。

A．本投資法人以外の関係者への依存に係るリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しております。本投資法人の円滑な業務遂行の実現は、これらの者の能力、経験及びノウハウに大きく依拠しておりますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財産的基盤を必ずしも維持できるとの保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、それぞれ本投資法人に対して善管注意義務を負い、また、本投資法人のため忠実義務を負いますが、そのいずれかが職務遂行上善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行う場合には、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

その他、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者のそれぞれが、破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、本投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、本投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、日常の業務遂行に影響を受けることとなります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して上記各業務を委託することが必要とされます。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、上記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、本投資法人の存続及び損益の状況等に悪影響を及ぼすほか、適切な資産運用会社を選定できない場合には、本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。

B．資産の運用に係るリスク

() 本資産運用会社の運用能力に係るリスク

本投資法人の資産運用の成果は、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウに大きく依拠しておりますが、本資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財産的基盤が常に維持されるとの保証はありません。資産運用会社となるためには金融商品取引法上の投資運用業の登録を行う必要があり、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、投信法及び金融商品取引法はその運用能力まで保証するものではなく、また、本資産運用会社は、資産運用の結果に対して何らの保証を行うものではありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て資産運用委託契約を解約することができ、また、投信法及び資産運用委託契約の規定に基づいて、本資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に、資産運用委託契約を解約し、本資産運用会社を解任することができる他、投信法上、本資産運用会社が金融商品取引法上の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には、資産運用委託契約を解約又は解除しなければならないものとされており、資産運用委託契約を解約又は解除する場合、それに先立ち後任の資産運用会社の選定が必要になりますが、かかる選定までの期間中は、解任すべきと判断された本資産運用会社による資産の運用が継続することになります。また、後任の資産運用会社が適切な運用能力を有することが保証されているわけでもありません。

() 本資産運用会社の利益相反行為等に係るリスク

本資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負います。さらに、本資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、本資産運用会社は、投信法により、投資法人の利益と相反する可能性のある本資産運用会社の利害関係人等や資産運用会社自身の利益を図るため、投資法人の利益を害する取引を行うこと等一定の行為を禁止されております。しかしながら、本資産運用会社が、上記の義務や規制に反した場合には、本投資法人に損害が発生するリスクがあります。

また、本資産運用会社の株主、その役職員の出向元企業又はその関係会社等といった関係者が、本投資法人の運用資産の取得又は運用に関する取引に関与し、あるいは、本資産運用会社自身による投資活動を行う場合があります。そのような場合に、本資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

本資産運用会社は、投信法の定める利害関係人等を含む一定のスポンサー関係者との取引について、利益相反対策のための社内規程を設け、利益相反の可能性のある行為に対して十分な対応をとることとしておりますが、上記リスクを完全に排除できるとの保証はありません。

（ ）投資方針の変更に係るリスク

規約に規定されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要であります。本資産運用会社がこれを具体化するために制定した資産運用ガイドラインについては、投資主総会の承認を得ることなく、その時々々の市場環境等に応じ、原則として本資産運用会社の判断により改訂することが可能であります。かかる資産運用ガイドラインの改訂により、意図したとおりの運用成果を収めることができることの保証はなく、結果的に本投資法人の資産運用及び損益の状況に悪影響を及ぼすおそれがあります。

（八）インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないこと等によるリスク

金融商品取引法上、投資口の売買等については未公表の重要な事実を知った関係者による取引を規制する、いわゆるインサイダー取引規制（金融商品取引法第166条以下）は、本書の日付現在、適用されません。このため、本投資法人及び本資産運用会社は、社内規程として、それぞれ内部者取引管理規則及び内部者取引管理規程を設け、内部者がインサイダー取引類似の取引を行うことを制限しております。しかしながら、これら社内規程は金融商品取引法におけるインサイダー取引規制と異なり罰則や課徴金の適用はなく、法令と同程度の実効性が保証されるものではありません。したがって、本投資法人、本資産運用会社その他の内部者が本投資法人や投資口に係る未公表の内部情報を知りつつ、かかる投資口の取引を行うことがないとの保証はなく、かかる取引がなされた場合には、投資家の本投資証券又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。

なお、平成25年6月12日に投資口につきインサイダー取引規制の適用対象とする金融商品取引法等を改正する法律が成立し、同月19日に公布されております。当該改正は、公布の日から1年以内の政令で定める日から施行される予定であり、その施行後は、投資口の取引についても、金融商品取引法が定めるインサイダー取引規制の対象となりますが、本書の日付現在においてはその施行に向けた政省府令の内容は明らかでなく、その規制対象者及び対象となる重要事実の具体的な内容によっては、本投資法人の円滑な資産運用に悪影響が生じる可能性もあります。

（二）M I Dグループ等への依存に係るリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針（1）投資方針 本投資法人の特徴（八）M I Dグループの総合力の活用」及び同「成長戦略」に記載のとおり、M I Dグループが有する不動産の収益及び資産価値の維持向上に係るノウハウ及びサービス機能を最大限に活用する方針であり、M I Dグループ会社に原則としてプロパティマネジメント業務及び建物管理業務を委託することを通じた内部成長戦略や売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書等に基づく外部成長戦略において、M I Dグループに大きく依存しております。しかしながら、M I Dグループが上記において期待される各種サポートの提供に必要な人的・財産的基盤等を維持できるとの保証はなく、また、期待通りの成果をあげる保証もありません。また、売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書は、M I D都市開発並びにその子会社等に本投資法人に対する物件の売却義務を課すものではありません。売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書が何らかの理由で解除され若しくは更新されず、又はその他の理由により同覚書に基づくサポートが期待通りの成果をあげない場合には、本投資法人の損益の状況及び存続に悪影響を及ぼすおそれがあります。

また、本投資法人はM I D都市開発より、「M I Dリート」等の商標について使用許諾を得ておりますが、かかる使用許諾契約が何らかの理由により終了した場合には、商号の変更が必要となり、M I Dグループとの協働による本投資法人の資産運用に支障を来すおそれがあります。

さらに、本資産運用会社は、エートス・ジャパンとの売却不動産の情報提供に関する覚書に基づき、一定の物件売却情報を得ることができることとされておりますが、かかる情報提供が期待どりの成果をあげる保証はありません。

（ホ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い若しくは解釈は大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続又は損益の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヘ）余裕資金の運用に係るリスク

本投資法人は、不動産の賃借人から受領した賃料、預託を受けている敷金又は保証金等の余裕資金を投資資金として運用する場合があります。そのような場合、想定した運用利益をあげることができず、又は、元本欠損が生じる可能性があります。また、賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をその投資利回りよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の損益の状況に悪影響を及ぼすおそれがあります。

（ト）不動産の取得方法に係るリスク

本投資法人は、今後不動産を取得するに当たり、税制上の軽減措置を受けること等を目的として譲渡代金支払日後直ちには当該不動産についての所有権等の移転本登記申請を行わない場合があります。この場合、売主が譲渡代金支払後本登記申請までの間に当該不動産を二重譲渡し、担保提供し、又は売主が倒産すること等により、本投資法人が運用不動産の完全な所有権を取得できなくなる可能性があります。また、同時に支払済みの譲渡代金の全部又は一部につき返還を受けられなくなる可能性があります。本投資法人は、上記軽減措置に関する手続のために必要な一定期間について、仮登記を経ること等により本登記の順位を保全して上記リスクを回避する方針ですが、仮登記には順位保全効果が少なく、本登記がなされる前に売主が倒産した場合等には本投資法人が保護されない可能性があります。上記リスクを完全に排除できるわけではありません。

不動産に係るリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載の不動産等であり、不動産信託受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産信託受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「 不動産信託受益権に係るリスク」をご参照下さい。

（イ）不動産の流動性に係るリスク

不動産は、その有する不動態（非移動性）及び個別性（非同質性、非代替性）等の特性から、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有します。また、取引時に実施する物理的状況や権利関係等の調査（デュー・ディリジェンス）の結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な欠陥や瑕疵等が発見された場合には、流動性の低下や、売買価格が下落する可能性があります。その他、不動産もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動します。また、世界的な金融危機等、不安定な経済情勢下で信用収縮により、不動産市場は大きな影響を受けており、物件取得資金の調達が困難な状況になる可能性があります。このような状況下にあつて、投資採算の観点から希望した条件での物件取得ができず、又は物件取得資金を調達できない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考えるポートフォリオを実現できない可能性があります。

さらに、不動産が共有される場合、区分所有建物である場合、又は土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様によっては、以上の流動性等に関するリスクが相対的に増幅します。

（ロ）物件の取得競争に係るリスク

本投資法人は、規約において、不動産関連資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としております。しかしながら、国内外の投資家等による不動産に対する投資が積極的な環境下では、本投資法人が投資対象とするような不動産について競合する状況となり、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産を取得することができるとは限りません。このような状況下にあつては、投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考えるポートフォリオを実現できない可能性があります。さらに、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望どおりの価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。これらの結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（八）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における不動産鑑定士等による評価を示したものととどまります。また、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。加えて、同じ不動産について鑑定評価等を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期等によって鑑定評価額や調査価格が異なる可能性があります。したがって、かかる鑑定評価及び価格調査の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買を保証するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。特に、不動産の市場価格が大幅に変動する市場環境にあつては、不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格が、市場における実勢価格と大幅に乖離する可能性もあります。

建物状況評価報告書及び地震リスク分析に係る報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞き取りを行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用及び再調達価格の算出並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載するものであり、また、提供される資料の内容や時間的制約等から一定の限界があり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、予想損失額の再調達価格に対する比率で示されますが、将来地震が発生した場合、予想以上に多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

（二）不動産の瑕疵に係るリスク

不動産は、物件毎に個性を持ち、代替性が低いという性質を有しております。したがって、保有資産又は今後取得する不動産に一定の瑕疵があつた場合、本投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有害物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等があり、この他、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあります。また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産についても、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はなく、想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。その他、不動産に関する権利が第三者の権利により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることもあり得ます。

不動産の売買においては、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があつた場合には、売主は、買主に対して瑕疵担保責任を負うこととなります（買主は瑕疵があることを知った日から1年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。）。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、上記に従い、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができます。また、本投資法人では、取得しようとする不動産に係る売買契約等において売主から一定の事実に関する表明及び保証を取得し、瑕疵の内容等について責任の所在を明確化した上で不動産を取得することを原則としております。

しかし、裁判所による競売で購入する不動産については、法律上、瑕疵担保責任の追及ができません。さらに、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくはその主要な資産が本投資法人に売却した不動産のみであつた特別目的会社等であるためにその資力が十分でない場合には、買主である本投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任による保護を受けることができず、損害を被ることとなります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任を負担する期間を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。さらに、売主が表明・保証した事項が真実かつ正確であるとの保証はなく、個別の事情により、売主が行う表明・保証の対象、これに基づく補償責任の期間又は補償金額が限定され、あるいは表明・保証が全く行われぬ場合もあります。

本投資法人では、不動産を取得しようとする場合、当該不動産について自ら調査を行う他、宅地建物取引業者が作成する重要事項説明書等の関係書類の調査、売主に対する資料の徴求を行い、かつ、建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質の有無、隣地との境界等について、信頼のおける中立の建設会社、不動産業者、リサーチ会社等の専門業者からのエンジニアリングレポート（建物状況評価報告書）、地震リスク分析に係る報告書を取得し、欠陥及び瑕疵の有無を精査します。しかし、本投資法人による不動産の取得に際して行われる上記の調査には限界があり、提供される資料の内容、依頼を受けた専門家の能力、売主やその前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な書面等の範囲及び時間的な制約等から、不動産に関する欠陥・瑕疵について事前に全てを認識することができるとの保証はありません。したがって、本投資法人による取得の後に、取得した不動産に欠陥や瑕疵等が判明する可能性があります。

このような場合には、当該瑕疵を理由とした不動産の資産価値が減耗することを防ぐために買主である本投資法人がその補修その他の措置を執ることになり、予定しない補修費用等が発生し、売主からかかる費用の賠償や補償が得られないと、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵があった場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権譲渡契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕疵について瑕疵担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても上記のように実効性がない場合及びそもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

加えて、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ホ) 土地の境界等に係るリスク

わが国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに実質的な障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ヘ) 不動産から得られる賃料収入に係るリスク

本投資法人が不動産信託受益権を保有する場合には、本投資法人の主な収入は、不動産信託受益権に基づく信託の純利益の配当であります。その主たる原資は、原資産たる不動産についてテナントが賃貸借契約に基づき支払う賃料に係る収入であります。このような不動産の賃料収入に影響を与える主なリスクは、以下のとおりであります。

A. 不動産の稼働状況に係るリスク

不動産の稼働率は、事前に予測することが困難であり、予想し得ない事情により低下する可能性があります。

一般的な賃貸借契約では、契約期間を2年程度とするものの、テナントからの一定期間前の予告により期間中いつでも解約でき、また、期間満了時までには解約の意思表示がなされれば更新されない(意思表示がない場合には自動的に2年程度の期間をもって契約が更新される)ものとされており、このような場合、テナントは、契約期間中であっても賃貸借契約を終了させることが可能であり、かつ、期間満了時に契約の更新がなされる保証もありません。契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果賃料収入が減少する可能性があります。

本投資法人においても、一部のテナントを除き、上記のような一般的な条件の賃貸借契約を締結し、又は承継することは避けられません。したがって、解約が増加し、又は更新がなされないことにより稼働率が低下し、運用不動産から得られる賃料収入が減少して、投資主に損害を与える可能性があります。また、解約が多く発生する場合、上記収入の減少のみならず、退去するテナントへの敷金・保証金の返還等が必要となり、十分な積立金が留保されていない場合には、場合により新たな資金調達を余儀なくされ、その結果、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

なお、賃貸借契約で期間内の解約を制限し、違反についての違約金条項を置くこともありますが、違約金の額その他の状況によっては、裁判所によって違約金が一部減額され、又はかかる条項の効力が否定される可能性があります。

B．テナントの信用力及び賃料不払いに係るリスク

賃貸借契約が終了しない場合においても、テナントの財務状況が悪化し、又はテナントが破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払が滞る可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、本投資法人の収益等に影響を与える可能性があります。本投資法人では、新規のテナントを入居させるに当たって、その信用力について調査を行います。かかる調査が完全であるとは限らず、また、入居後に財務状況が悪化することもあり、リスクを完全に防ぐことはできません。

C．賃料の減額に係るリスク

前記のとおり、テナントとの一般的な賃貸借契約では2年程度の期間毎に契約が更新され、その都度賃料が改定される可能性があります。また、契約期間中であっても、賃料相場の下落その他の様々な事情により、テナントから減額の請求を受け、これに合意することを余儀なくされることがあります。また、本投資法人が保有する不動産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

さらに、テナントは、定期建物賃貸借契約において賃料減額請求権を排除する特約がある場合を除いては、借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）に基づく賃料減額請求をすることができます。当事者間で変更後の金額について協議が調わない場合には、賃貸人は、減額を相当とする裁判が確定するまで、テナントに対して賃貸人が相当と考える賃料の支払を請求することができます。但し、その間に賃貸人が実際に支払を受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年1割の利息を付してテナントに返還しなければなりません。したがって、テナントから賃料減額請求権の行使があった場合には、賃貸人としては、この利息支払のリスクを避けるために従前の賃料を減額して請求をせざるを得ない場合もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入が減少するため、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

これに対し、借地借家法に定める一定の要件を満足して締結された定期建物賃貸借契約においては、当事者間の合意により、上記賃料増減額請求権を排除することができますが、定期建物賃貸借においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かではありません。特に、残期間の途中で新たなテナントが見つかり、賃料収入が得られることとなった場合には、その効力が制限される可能性があります。さらに、そもそも契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する分だけに限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借には、通常の賃貸借に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられる傾向にあり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

なお、本投資法人又は信託受託者が賃貸している不動産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人又は信託受託者が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

D．テナントの獲得競争に係るリスク

通常、運用不動産は、他の不動産とのテナント獲得競争に晒されているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。需給のバランスが崩れた場合や、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の運用不動産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

(ト) マスターリースに係るリスク

本投資法人は、その保有する不動産につき、転貸を目的として賃借人（マスターリース会社）に一括して賃貸することがあります。このように、賃借人に運用不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人又は信託受託者は、運用不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなる可能性や退去させられなくなる可能性があります。

また、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、賃借人が転貸借契約上の転貸人としての債務の履行を怠った場合には、転借人は賃料不払いをもってこれに対抗することができるため、テナントが賃借人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払いをもって対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入にも悪影響を及ぼすこととなります。

一方、賃料固定型マスターリース契約(転借人から賃借人に対する賃料にかかわらず、賃借人の賃料が一定額とされているもの)においては、マスターリース会社の財務状態の悪化等により、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

(チ) プロパティマネジメント会社、建物管理会社等に係るリスク

一般に、建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理が成功するか否かは、プロパティマネジメント会社や建物管理会社等(以下「プロパティマネジメント会社等」といいます。)の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人においても、管理の良否及びその結果としての収益性の確保について、プロパティマネジメント会社等の業務遂行能力に大きく依拠することになります。本資産運用会社は、プロパティマネジメント会社等を選定するに当たり、運用資産の特性に応じ、その候補業者の管理実績、ノウハウ、信用力及び業務態勢等を慎重に考慮し、十分な能力を持つ業者を選定する方針ですが、選任に係る調査は完全であるとは限らず、選定されたプロパティマネジメント会社等における人的・財産的基盤が優良である保証はありません。仮に選任時点では優良であってもそれが将来にわたって維持されるとの保証もありません。また、プロパティマネジメント会社等は、一般に、本投資法人以外の顧客からもプロパティマネジメント業務等を受託するため、テナントへのリーシング等において、本投資法人と他の顧客との利益相反が生じる場合があります。本投資法人は、プロパティマネジメント業務委託契約や建物管理委託契約において、プロパティマネジメント会社等につき業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、自ら又は不動産信託受託者に指図して、プロパティマネジメント会社等に対して改善を求め、又はプロパティマネジメント会社等との契約を解除する権利を確保する方針であります。しかし、プロパティマネジメント会社等が交代する場合、後任のプロパティマネジメント会社等が選任され、管理業務を開始するまでは、一時的に当該不動産の管理状況が悪化し、本投資法人が損失を被るおそれがあります。なお、本投資法人が不動産信託受益権を保有する場合においてプロパティマネジメント会社等が解任されたときは、不動産信託受託者において、その善管注意義務に従って信託財産たる不動産を一時的に管理することになります。

また、テナントからの賃料が、プロパティマネジメント会社経由で支払われる場合、プロパティマネジメント会社の倒産等により、プロパティマネジメント会社がその時点において収受しこれを不動産信託受託者又は本投資法人に支払う前の賃料を回収することができず、本投資法人が損害を被る可能性があります。

(リ) 不動産の運用費用の増加に係るリスク

経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、運用不動産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

(ヌ) 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事故又は地震、火災や風水害等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため予期せぬ費用が発生するばかりでなく、一定期間建物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少して、費用が増加することで本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、評価額が下落するおそれもあります。さらに、不動産自体に毀損、滅失又は劣化が生じなかった場合においても、電気、ガス、水道等の使用の制限やその他の外部的要因により不動産の不稼働を余儀なくされることで、賃料収入が減少することがあります。

本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険(特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。)又は賠償責任保険等を付保する方針としております。このような複数の保険を組み合わせることで、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険金をあてることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。但し、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故(戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるとは限りません。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされません。)が発生する可能性、又は保険会社が当該保険会社の財務状態の如何にかかわらず保険金を完全に支払わず、若しくは支払が遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により、建物を事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起った場合、本投資法人の運用不動産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。なお、本投資法人はポートフォリオ全体及び個別物件のPML値を基準に、災害による影響と損害保険料等を考慮して地震保険の付保の要否を検討しますが、本書の日付現在、保有資産のすべてに関して地震保険は付保しておりません。そのため、大地震に起因する天災地変により本投資法人の運用不動産に損害が発生した場合、保険契約による填補はなく、本投資法人が悪影響を受けることとなります。

(ル) 建築基準法等の規制に係るリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法等の規制に服します。このような規制には建物の構造等自体に関するものと、建築確認申請義務等の手続に関するものがあります。その他、不動産は、様々な規制の下にあり、国の法令に加えて、各地方公共団体の条例や行政規則等による駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。これらの規制は、随時改正・変更されており、その内容によっては不動産の管理費用等が増加するおそれがあります。

建築時点(正確には建築確認取得時点)においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格になることがあります。本投資法人の取得・保有する不動産等には、現行の法令に一部適合していないものの違法とはならない、いわゆる既存不適格の建物を含む場合があります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建ぺい率・容積率・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。また、建物の構造等が適法であっても手続に不備があった場合には、工事のやり直しを余儀なくされ、関連する費用等が増加して、投資主に損害を与える可能性があります。

以上のほか、土地収用法(昭和26年法律第219号。その後の改正を含みます。)や土地区画整理法(昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。)のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は運用不動産の価値が減殺される可能性があります。

さらに、環境保護を目的とする現行法令等又は将来制定・施行される新法令等により、運用不動産について、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課され、又は義務が強化される可能性があります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ロ) 共有物件に係るリスク

不動産を単独で所有している場合に比べ、共有不動産は、法的に様々な側面で制約を伴います。

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し、変更にあたらない管理は共有者の持分の過半数で決定するものとされており、したがって、特に本投資法人が持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため、他の共有者によるかかる権利行使によって、本投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります。

共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権であり、敷金返還債務は不可分債務であると一般的には解されております。したがって、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部を差し押さえる可能性があります。また、他の共有者がテナントからの敷金返還債務をその持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が敷金全額を返還せざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた賃料のうち自己の持分に応じた金額の支払や返還した敷金のうち他の共有者の持分に応じた金額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。共有不動産に課税される固定資産税等の公租公課、共有不動産の修繕費、保険料等にも、他の共有者が債務を履行しない場合につき、同様の問題があります。

また、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求を受ける可能性があります。現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、本投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが、合意の有効期間は5年以内とされております。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、共有者において、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます。

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

また、他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物の分割がなされても、共有されていた不動産全体について、当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられております。したがって、本投資法人の共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、分割後の本投資法人の運用不動産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

以上のとおり、共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

（ワ）区分所有建物に係るリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。区分所有建物の場合、建物及びその敷地（以下「区分所有物件」といいます。）の管理及び運営は、区分所有法の規定に従い、また、区分所有者間で定められる管理規約その他の規則（以下「管理規約等」といいます。）がある場合にはこれに服します。管理規約は、原則として、区分所有者数及びその議決権（管理規約に別段の定めのない限り、区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合）の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません。なお、建替決議等においては更に多数決の要件が加重されております。運用不動産が区分所有物件の一部である場合、本投資法人単独では上記決議要件を満足することが難しいため、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

さらに、他の区分所有者が自己の負担すべき区分所有建物の共有部分に係る公租公課、修繕費又は保険料等の支払又は積立を履行しない場合、本投資法人が運用不動産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。これらの場合、本投資法人は、他の区分所有者に係る立替払金の償還を請求することができ、かかる請求権については区分所有法により担保権（先取特権）が与えられておりますが、当該他の区分所有者の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の区分所有者が変更される可能性があります。これに対し、管理規約等において、区分所有者が専有部分（所有権の共有持分その他の敷地利用権（以下に定義します。）を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合には、本投資法人の知らない間に他の区分所有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人が専有部分を処分する際に制約を受けることになります。

また、各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に賃貸し、その他使用収益することができます。また、他の区分所有者による建物への変更工事や内装の変更等により、本投資法人の専有部分を含む建物全体が建築基準法、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他の法令や条例等に違反する状態となる可能性があります。本投資法人の運用不動産である専有部分の価値や収益は、このような他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利（所有権の共有持分等）を敷地利用権といいます。区分所有法は、原則として、専有部分と敷地利用権を分離して処分することを禁止し、不動産登記法は敷地権の登記の制度を用意しております。しかし、敷地につき、敷地権の登記がなされていない場合には、専有部分と敷地利用権を分離して処分されたときに、その処分の無効を善意の第三者に主張することができません。また、区分所有建物の敷地が数筆の土地であり、各区分所有者が、これらの土地の一部について、単独で敷地利用権を有している場合（いわゆる分有形式）には、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが可能とされております。分離処分がなされると、区分所有物件を巡る権利関係が複雑になるため、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

（カ）借地権に係るリスク

本投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物（以下「借地物件」といいます。）に投資することがありますが、借地物件は、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶されることがあり、また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、建物保護二関スル法律又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要であります。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で借地物件を処分することができないおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明け渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

（コ）開発物件に係るリスク

本投資法人は、原則として、取得時点において稼働している物件に投資を行います。しかし、将来、運用ガイドラインに定める投資方針に従って、竣工後に不動産等を取得するために予め開発段階で当該不動産等の売買契約等を締結する可能性があります。かかる場合、既に稼働中の物件につき売買契約を締結して取得する場合に比べて、a) 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性、b) 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性、c) 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性、d) 天災地変により開発が遅延、変更又は中止される可能性、e) 行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性、f) 開発過程において事故が生じる可能性、g) 竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収益を得られない可能性、h) その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止される可能性等の固有のリスクがあります。これらの結果、開発中の物件からの収益が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があります。そのため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

（タ）有害物質に係るリスク

土地については、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性や利用する地下水に有害物質が含まれている可能性は否定できず、かかる有害物質が埋蔵又は含有されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や浄化等が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

土壌汚染等に関しては、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、建物について、一般的に建材等にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材又は設備が使用され、又は過去に使用されていた可能性があります。かかる場合には、当該建物の価値が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接的に又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

また、環境関連法令につき、将来不動産に関して規制が強化され、不動産の所有者に大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務が課され又は無過失責任を問われることとなる可能性があります。

（レ）不動産の所有者責任に係るリスク

土地の工作物（建物を含みます。）の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するために必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされており、したがって、本投資法人の運用不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、運用不動産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険を付保する方針であります。保険契約に基づいて支払われる保険金の上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故が発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

（ソ）大阪圏に重点を置いた投資を行うことによるリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針（1）投資方針 ポートフォリオ構築方針（イ）ポートフォリオ運用基準 B. 投資対象エリア」に記載のとおり、ポートフォリオの構築において、一定の地理的分散投資を行うものの、大阪圏を重点的な投資エリアとしております。本投資法人は、大阪圏に所在するオフィスビルに重点的に投資する方針であり、大阪圏における経済状況の停滞又は悪化、大阪圏における不動産賃貸市場の動向、地震その他の災害等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼすおそれがあります。

また、本投資法人の投資対象は、前記「2 投資方針（1）投資方針 ポートフォリオ構築方針（イ）ポートフォリオ運用基準 C. 投資対象タイプ（用途）」に記載のとおり、オフィスビル中心であるため、大阪圏におけるオフィスビルの収益環境等の変化が本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

さらに、OBP所在の運用不動産2物件など、一つの複合オフィスエリア内に複数の運用不動産が所在する場合や、本投資法人の運用不動産が近接して所在する場合には、エリア全体としての競争力を高めるといった相乗効果が見込める反面、オフィス賃貸借マーケットにおいて相互に競合し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。また、OBP内に所在する建物や施設に事故その他、その資産価値や賃貸需要に悪影響を及ぼし得る事由が生じた場合には、それが本投資法人の運用不動産以外の建物や施設に生じた場合でも、本投資法人の保有する運用不動産を含むOBP全体に影響を及ぼすおそれがあり、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

（ツ）テナント集中に係るリスク

本投資法人の運用資産である不動産が単一又は少数のテナントに賃貸される場合、テナントの営業状況、財務状況の悪化等による賃料支払の遅延や物件からの退去が、本投資法人の収益等に影響を与える可能性があります。また、単一又は少数のテナントに賃貸される物件からかかるテナントが退去した場合には、稼働率が急激に低下し、他のテナントを探して稼働率を回復させるのに時間を要する可能性があり、場合によっては賃貸条件の緩和を求められ、かかる期間の長期化又は賃貸条件の悪化により、本投資法人の収益、当該不動産の価値等が悪影響を受ける可能性があります。

（ネ）テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力を勘案のうえ、賃貸借契約を締結するか否かを決定し、また、締結後も、プロパティマネジメント会社を通じてその利用状況を管理していく所存であります。個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、また、本投資法人の承諾なしにテナントによる転貸借や賃借権の譲渡がなされるおそれもあります。また、一部のテナントの属性により、又は、一定の反社会的勢力が賃貸人の承諾なくして建物の一部を占拠する場合等に、当該運用不動産が全体として悪影響を受けることがあります。このような場合には、本投資法人は、直ちにこれに対応する所存であります。当該運用不動産の価値が減損し、本投資法人の収益に悪影響が及ぶおそれがあります。

また、テナントによる建物への変更工事、内装の変更等により建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人がその改善のための費用を負担することを余儀なくされる可能性があります。

（ナ）売主の倒産等の影響に係るリスク

本投資法人が不動産等を取得した後に、売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産等の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。この場合、当該不動産等は、破産財団等に取り戻される一方で、本投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。倒産手続が開始されない場合であっても、売主の財務状況が劣悪である場合には、当該不動産等に係る売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

また、いわゆる真正売買の問題として、裁判所又は管財人等が、本投資法人を買主とする売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等がなおも売主（倒産手続であればその財団等）に属すると判断することがあります。この場合には、本投資法人は、あたかも当該不動産等についての担保権者であるかのように取り扱われ、担保権（とみなされた権利）の行使に対する制約を受けることとなります。特に、会社更生手続では、担保権の実行は会社更生手続に従って行われて、弁済金額が切下げられることとなり、担保権の実行を手続外で行える破産手続等に比較して、本投資法人はより大きな損害を受けるおそれがあります。

また、上記否認の問題は、売主の前所有者（本投資法人から見て前々所有者）が倒産した場合にも生じ得ます。すなわち、本投資法人が、不動産等を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である本投資法人にも及びこととなります。なお、保有資産のうち、ツイン21、松下IMPビル、M I D R E I T 京橋ビル、コナミスパーククラブ京橋及びイオンモール津田沼の前々所有者又はそれ以前の所有者である松下興産株式会社（現豊興産株式会社）については、平成17年9月30日付で特別清算が開始されております。同社については、その後債権者集会において協定が可決され、平成18年4月6日付で裁判所による協定認可決定が確定しており、同社は本書の日付現在まで当該協定に従いその義務を履行していること、上記各物件の同社からの譲渡についてはその価格につき会計士による適正意見の取得又は入札手続を通じた公正性の担保がなされていることに鑑み、上記各物件の譲渡について否認権又は詐害行為取消権の対象となることはないものと判断しておりますが、否認権又は詐害行為取消権が行使されないとの保証はありません。

以上のとおり、本投資法人又はその売主の売買契約が否認され、詐害行為取消権の行使を受け、又は真正売買性が否定された場合には、本投資法人に損害が生じるおそれがあります。

本投資法人においては、売主等の財務状況等も十分に検討した上で投資を決定しますが、売主又はその前所有者に関する正確な財務情報が入手できる保証はなく、上記リスクが現実化するおそれは否定できません。

（ラ）不動産の売却における制限に係るリスク

不動産等の売却については、前記のとおり他の区分所有者や共有者によって契約上その処分について制限が課されることがあるほか、賃貸借契約において賃借人に対し賃貸借契約期間中は売却をしない旨や土地と建物を分離譲渡しない旨を約したり、第三者に売却する前に賃借人に対して買取りについての優先交渉権を与えたりする場合があります。そのような場合、不動産市場の動向を見ながら最も有利な条件で売却することが難しくなり、本投資法人は、通常であれば得ることができる利益を得ることができなくなるおそれがあります。

（ム）不動産の売却に伴う責任に係るリスク

本投資法人が運用不動産を売却した場合に、当該運用不動産に物的又は法律的な瑕疵があるために、法律の規定に従い、瑕疵担保責任を負う可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上みなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、瑕疵担保責任を排除することが原則としてできません。

また、法律の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、物件の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。

これらの法律上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負う場合には、買主から売買契約を解除され、あるいは、買主が被った損害の賠償をしなければならず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常であります。旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予定外の出費を強いられる場合があります。

（ウ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約においては、買主の事情により解約された場合には不動産等売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることが少なくありません。本投資法人は本書の日付現在においてフォワード・コミットメントを行っておりませんが、今後、物件取得のためにフォワード・コミットメント等を行った場合、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金の支払いにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

不動産信託受益権に係るリスク

本投資法人は、不動産、不動産の賃借権又は地上権を主な信託財産とする不動産信託受益権を取得します。この場合、不動産信託受益権者が不動産の名義上の所有者（又は地上権者若しくは賃借人）となり、信託受益者である本投資法人のために不動産を管理、運用、処分します。信託受益者である本投資法人は、不動産信託受益権者に指図をすることによりその運用方針に従った運用を行うこととなります。不動産を直接所有する場合と不動産信託受益権を保有する場合とでは、税務上の取扱い、資産を担保提供する方法等に違いがあります。不動産信託受益権を取得する場合、本投資法人は、以下のような不動産信託受益権特有のリスクを負います。

なお、以下、平成19年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号）を「新信託法」といい、従前の信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号。以下「信託法整備法」といいます。）による改正は含みません。）を「旧信託法」といい、信託契約等に別段の定めがない限り、平成19年9月30日より前に効力を生じた信託については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第2条）。

（イ）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは、信託の利益を享受する者とされ、信託の収益は、信託交付金等の形で信託受益者に引渡され、信託が終了するときは信託財産全てが交付されます。他方で、旧信託法の下では、信託財産に関する租税、不動産信託受益者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等（以下「信託費用等」といいます。）は、最終的に信託受益者が負担することになっております。すなわち、旧信託法の下では、信託受益者は、名義上は信託財産の所有者ではありませんが、信託財産に係る

経済的利益及び損失の最終的な帰属主体といえます。したがって、不動産信託受益権を保有する場合も、不動産そのものを所有する場合と同様に不動産に係るリスクを負うことになります。また、旧信託法の下では、信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は受益者にその賠償を請求することができます。信託受託者は、かかる信託費用支払いの担保として信託財産を留置することができるほか、信託費用未払いの場合には信託財産である不動産を売却することができます。このため、信託財産からの支弁又は受益者に対する請求がなされた場合、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

新信託法の下では、旧信託法第36条第2項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託費用等は、不動産信託受託者が信託財産から償還・賠償を受けることができ、最終的に信託受益者が負担することになっております(新信託法第48条、第53条等)。また、信託受益者と不動産信託受託者間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し不動産信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり(新信託法第48条第5項、第54条第4項等)、その場合においても本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

(ロ) 不動産信託受益権の流動性に係るリスク

本投資法人が不動産信託受益権を運用資産とする場合において、不動産信託受託者を通じて信託財産たる不動産を処分する場合には、前記の不動産の流動性に係るリスクが存在します。

また、不動産信託受益権を譲渡しようとする場合には、通常、不動産信託受託者の事前の承諾を要求されます。さらに、不動産信託受益権は、金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては指名債権譲渡と同様の譲渡方法によるため、対抗要件としては、不動産信託受託者への確定日付のある通知又は承諾が必要となります(新信託法第94条)。従って、不動産信託受益権は、上場有価証券等と比較すると流動性は極めて低いものといえます。

(ハ) 不動産信託受託者の破産等の倒産手続きに係るリスク

不動産信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定や信託財産の独立性の観点から、信託財産は破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他不動産信託受託者の固有財産に帰属すると解釈される可能性は、極めて小さいものと考えられていました。新信託法においては、信託財産は不動産信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されております(新信託法第25条第1項、第4項及び第7項)。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された財産について信託の公示(信託の登記)が必要とされます。金銭のように公示方法がないものが信託財産である場合には、取り戻せない可能性があります。

(ニ) 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

不動産信託受託者は、信託業務を行うに当たり、信託受益者に対して忠実義務及び善管注意義務を負い、信託受益者を害するおそれのある一定の行為を行ってはならないものとされております。しかし、不動産信託受託者が、かかる義務又は信託契約上の義務に反して信託財産である不動産を処分すること、又は信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと等がないとはいいきれず、これらの場合には、不動産信託受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は、信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を信託受益者に認めておりますが、処分の相手方が善意無重過失の場合など、常にかかる権利の行使により損害を回復できるとは限りません。

(ホ) 不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

不動産信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。旧信託法の下では、所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り適用されます(民法第264条)。新信託法の下では信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり(新信託法第105条以下)、不動産信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。

旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、不動産信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができ、この点につき不動産の準共有の場合と同様のリスクがあります。また、準共有者間で別段の定めをした場合及び信託契約において意思決定の方法が定められている場合を除き、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、この点につき不動産が共有されている場合と同様のリスクがあります。

会計・税制に係るリスク

本投資法人には、以下のような会計及び税制に関するリスクが存在します。本投資法人は、本投資法人の会計処理に関する助言を専門家に継続的に依頼して、税制についての情報や現行の税制についての税務当局の見解を収集して、できる限り事前に対応をする体制を取っております。

(イ) 減損会計の適用に関するリスク

「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても、第1期計算期間より「減損会計」が適用されております。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件の下で回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があり、また、税務上は当該不動産の売却まで損金を認識することができない(税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。)ため、後記「(八) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク」に記載のリスクにも影響を与える可能性があります。

(ロ) 導管性要件に係るリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件(以下「導管性要件」といいます。)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められております。

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定であります。今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い 投資法人の税務(イ) 利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

(ハ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

導管性要件のうち、配当可能利益の額あるいは配当可能額の90%超の分配を行わなければならないとする要件(以下「支払配当要件」といいます。)においては、投資法人の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされております。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異等により過大な税負担が発生した場合には、この要件を満たすことが困難となる場合があります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配可能額等に悪影響をもたらすことがあります。

(ニ) 導管性要件が満たされなくなることにより、次営業期間以降も通常の法人税率により課税が行われるリスク

本投資法人において、導管性要件を満たさないこととなる場合、支払配当額が法人税の課税所得の計算上損金不算入となるため、会計上の利益と税務上の課税所得の間に大幅な乖離が生じる可能性があります。このような一営業期間における会計上の利益及び税務上の課税所得の大幅な乖離は、その乖離から生じた営業期間以降の支払配当要件へも影響を及ぼすこととなる場合があります。すなわち、本投資法人の租税債務が発生することにより、次営業期間以降も支払配当要件を満たすことが困難となり、通常の法人と同様に法人税の課税を受けることとなり、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分にできないリスク

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず金銭の借入れ又は投資法人債の発行に際しての財務制限条項上、一定額を内部留保しなければならない等、配当原資となる資金が不足する場合は、借入金や資産の処分により配当原資を確保する場合があります。しかしながら、導管性要件に基づく借入先の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の金額が配当可能利益の額又は配当可能額の90%超とならない可能性があります。かかる場合、利益の配当額を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ヘ) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等が課税されるリスク

利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益に係る課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われますので、利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしてもこれが課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じ、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合が100分の75以上となるように資産運用を行うこと（規約第27条第4項）としております。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の登録免許税及び不動産取得税の軽減措置の適用を受けることができると考えております。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(リ) 同族会社に該当するリスク

導管性要件のうち、事業年度終了時に同族会社に該当していないこと（発行済投資口の総口数等の50%超が上位1位の投資主グループ等によって保有されていないこと）とする要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ヌ) 投資口の発行価額の総額のうち国内において保有される投資口の発行価額に占める割合が100分の50を超えないこととなるリスク

本投資法人は、規約において投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとすると定めておりますが、募集終了後に投資口が市場で流通することにより、本投資法人の意図にかかわらず、結果として国内投資主の保有割合が100分の50超ではなくなる可能性があります。

(ル) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定する機関投資家のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらすことがあります。

（ヲ）投資口を保有する投資主数に関するリスク

導管性要件のひとつに、事業年度末において投資法人の投資口が租税特別措置法第67条の15第1項第1号口（2）に規定する機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資家に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資家による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資家に保有される（機関投資家のみにより保有される場合を除きます。）こととなる場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ワ）法令の解釈・改正に関するリスク

上記の各種軽減措置は比較的新しいものであるため、未だ解釈・運用の固まっていない部分も多く、そのため、本投資法人の要件充足の努力にもかかわらず、後にそれが否認される可能性のあることは否定できません。また、これらに関して将来法令が改正され、その結果、予定していた軽減措置の享受を継続できなくなる可能性のあることも否定できません。

（カ）一般的な税制の変更に係るリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は、税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

その他

（イ）本投資法人の資金調達（金利環境）に係るリスク

投資口の追加発行、資金の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、資金の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が資金借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該資金の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられる可能性や規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配等に悪影響を及ぼす可能性があります。更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行います。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合、匿名組合の開発する不動産が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難な場合があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

（２）投資リスクに関する管理体制

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下の検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めております。本投資法人及び本資産運用会社は可能な限り、本投資証券への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針であります。これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

本投資法人の体制

本投資法人は、３ヶ月に１回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を受けます。この報告システムを通じ、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視できる体制を維持しております。また、本資産運用会社の利害関係人等との取引については、本資産運用会社が定める自主ルールに従ってなされ、本投資法人の役員会に報告されるべきこととされており、利益相反等に係るリスクの管理に努めております。

本投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利及び本資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しております。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しております。

また、本投資法人は、内部者取引管理規則を定めて、役員によるインサイダー取引類似の取引の防止に努めております。

本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、運用及び管理に係るリスクについて、その社内規程としてリスク管理規程を制定し、原則としてレベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じてモニタリングし、管理しております。

（イ）本資産運用会社は、資産運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、個別の運用不動産の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、物件調査基準、投資分析基準及び保険付保基準、ポートフォリオ運用方針（プロパティマネジメント会社及び建物管理会社の選定基準、年次運用計画等による計画的な運用を含みます。）等を定めております。かかる資産運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めております。

（ロ）本資産運用会社は、投資委員会に関する規程を定めて本投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っているほか、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めております。

（ハ）本資産運用会社は、コンプライアンス規程、コンプライアンス・ポリシー、コンプライアンス・ガイドライン、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを定めて、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス室及びコンプライアンス委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会による投信法及びスポンサー関係者取引規程に定める利害関係人等との取引等についての利益相反の有無の確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めております。

（ニ）本資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー取引類似の取引の防止に努めております。

（ホ）本資産運用会社は、リスク管理規程を定めて、代表取締役社長をリスク管理の総責任者とし、投資運用部長、財務企画部部長及びコンプライアンス・オフィサーを、それぞれの所管するリスクに係る管理責任者とするとともに、各リスク責任者が定期的に取締役会に報告する体制を構築しております。さらに、リスク管理体制・状況について、別途内部検査規程・マニュアル等を定め、これに従い内部検査を実施し、その適切性・有効性を検証・評価することとしております。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備しておりますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主に損失が生ずるおそれがあります。

4【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の買戻しを行わないため（規約第5条）、該当事項はありません。

（３）【管理報酬等】

以下は、本書の日付現在の状況であります。

役員報酬（規約第18条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期は、次のとおりとします。

（イ）執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

（ロ）監督役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

（注）本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める執行役員、監督役員又は会計監査人（以下、本注記において「役員等」といいます。）の損害賠償責任について、当該役員等が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員等の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要を認めるときは、当該役員等の損害賠償責任を、役員会の決議によって、法令の限度において免除することができるものとします（規約第19条）。

本資産運用会社への支払報酬（規約第36条）

本投資法人は、本資産運用会社と締結した資産運用委託契約に従い、本資産運用会社に対して委託業務報酬を支払います。委託業務報酬は、運用報酬Ⅰからまでからなり、その計算方法及び支払の時期は以下のとおりであります。委託業務報酬の支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払うものとします。

（イ）運用報酬

本投資法人の直前の決算期における貸借対照表（投信法第131条の承認を受けたものに限り、）に記載された総資産額に、0.2%を上限とする料率を乗じた金額を運用報酬とします。

運用報酬は、本投資法人の当該営業期間に係る決算期後、3ヶ月以内に支払われるものとします。

（ロ）運用報酬

本投資法人の各営業期間毎に算定される運用報酬は、控除前の分配可能金額に5.0%を上限とする料率を乗じた金額を運用報酬とします。なお、「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額を意味するものとします。

運用報酬は、本投資法人の当該営業期間に係る決算期後、3ヶ月以内に支払われるものとします。

（ハ）運用報酬

本投資法人が運用資産として新たに不動産等を取得した場合、当該不動産等の取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用等を除きます。）に、1.0%を上限とする料率を乗じた金額を、運用報酬とします。但し、スポンサー関係者から取得した場合は、当該不動産等の取得価額に0.5%を上限とする料率を乗じた金額を、運用報酬とします。

運用報酬は、当該不動産等の取得が行われた日（所有権移転等の権利移転の効果が生じた日）の属する月の翌月末までに支払うものとします。

（ニ）運用報酬

本投資法人が運用資産である不動産等を譲渡した場合、当該不動産等の譲渡価額（但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用等を除きます。）に、1.0%を上限とする料率を乗じた金額とします。但し、スポンサー関係者に対して譲渡した場合は、当該不動産等の譲渡価額に0.5%を上限とする料率を乗じた金額を、運用報酬とします。

運用報酬は、当該不動産等の譲渡が行われた日（所有権移転等の権利移転の効果が生じた日）の属する月の翌月末までに支払うものとします。

一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、一般事務受託者である三井住友信託銀行株式会社（以下「一般事務受託者」といいます。）に対して以下の業務を委託しております。

- (イ) 計算に関する事務
- (ロ) 会計帳簿の作成に関する事務
- (ハ) 納税に関する事務
- (二) 本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務（投資主総会関係書類の発送、議決権行使書面の受理、集計に関する事務を除きます。）

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

A. 本投資法人は、下表に基づき計算された額を上限とする業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。但し、下表に定めのない業務に対する業務手数料は、協議の上決定します。

手数料金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、その資産総額及び未処分利益額に応じて算出した金額とします。

各計算対象月	各前月末時点における本投資法人の貸借対照表又は合計残高試算表上の資産の部の合計額 × 0.09% ÷ 12
--------	---

なお、計算対象月における一般事務受託者の委託業務日数が1ヶ月に満たない月の月額手数料については、当該月における一般事務受託者の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出するものとします。

B. 一般事務受託者は、本投資法人の計算期間毎に、上記A.に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払います。

投資主名簿等管理人への支払報酬

本投資法人は、投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社（以下「投資主名簿等管理人」といいます。）に対して以下の業務を委託しております。

- (イ) 投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに附属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（但し、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限りません。）
- (ロ) 上記(イ)に定めるほか、以下の帳簿その他の投信法及び内閣府令の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（但し、該当する事務が生じていない場合を除きます。）
 - A. 分配金利益明細簿
 - B. 投資証券台帳
 - C. 投資証券不発行管理簿
 - D. 投資証券払戻金額帳
 - E. 未払分配利益明細簿
 - F. 未払払戻金明細簿
- (ハ) 投資口の名義書換、質権の登録又は抹消
- (二) 振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務
- (ホ) 投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下「投資主等」と総称します。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務
- (ヘ) 上記(イ)から(ホ)までに掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務
- (ト) 投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務
- (チ) 投資主等に対して分配する金銭の支払いに関する事務
- (リ) 投資主等からの照会に対する応答に関する事務
- (ヌ) 投資口の統計資料並びに法令又は契約にもとづく官庁、金融商品取引所、保管振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
- (ル) 投資口の発行、投資口の併合・分割に関する事務その他本投資法人が臨時に指定する事務
- (ヲ) 投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務

(ワ)投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務(上記(イ)から(フ)までの事務に関連するものに限り、)

(カ)上記(イ)から(ワ)までに掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務

(コ)上記(イ)から(カ)までに掲げる事項に付随する事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

A.本投資法人は、委託事務代行の対価として投資主名簿等管理人に対し、下表に掲げる手数料を上限として別途合意する金額を支払います。但し、下表に定めのない事務(新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務又は解約に関する事務等)に対する手数料は、協議の上決定します。

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料 (基本料)	1.月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1(月額) 5,000名まで 390円 10,000名まで 330円 30,000名まで 280円 50,000名まで 230円 100,000名まで 180円 100,001名以上 150円 但し、月額最低額を220,000円とします。 2.月中に失格となった投資主1名につき55円	投資主名簿、管理に関する事務 決算期における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 上記(ロ)に定める法定帳簿の作成、管理及び備置
分配金計算料	1.投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで 120円 10,000名まで 105円 30,000名まで 90円 50,000名まで 75円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 但し、1回の最低額を350,000円とします。 2.振込指定分 1投資主につき 130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1.分配金領収証1枚につき500円 2.月末現在未払投資主1名につき5円	取扱(払渡)期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
諸届受理料	諸届受理1件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務

項目	手数料	対象事務
諸通知封入発送料	1. 封入発送料 (1) 封書 定型サイズの場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増すごとに5円加算 但し、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入1通につき15円加算 定形外サイズ又は手封入の場合 封入物2種まで1通につき45円 1種類増すごとに15円加算 (2) はがき 1通につき15円 但し、1回の発送につき最低額を50,000円とします。 2. 書留適用分 1通につき30円加算 3. 発送差止・送付先指定 1通につき200円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合1件につき25円加算 5. ラベル貼付料 1通につき5円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物 1通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書（委任状）作成集計料	1. 議決権行使書（委任状）作成料 作成1枚につき18円 議決権行使書（委任状）集計料 集計1枚につき50円 但し、1回の集計につき最低額を100,000円とします。 2. 投資主提案による競合議案がある場合 1通につき50円加算 3. 不統一行使分 1通につき50円加算	議決権行使書（委任状）の作成、提出議決権行使書（委任状）の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき800円	分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	1. 総投資主通知に関するデータ受送料 総投資主通知受送料 投資主1名1件につき100円 2. 個別投資主通知に関するデータ受送料 個別投資主通知受理1件につき250円 3. 情報提供請求データ受送料 情報提供請求1件につき250円	総投資主通知に係るデータの受理及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

B. 投資主名簿等管理人は上記A. の手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払います。

特別口座管理機関への支払報酬

本投資法人は、特別口座管理機関である三菱UFJ信託銀行株式会社（以下「特別口座管理機関」といいます。）に対して以下の業務を委託しております。

- (イ) 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務
- (ロ) 総投資主通知に係る報告に関する事務
- (ハ) 新規記載又は記録手続き及び抹消手続き又は全部抹消手続きに関する事務
- (ニ) 株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）からの本投資法人に対する個別投資主通知

- (ホ) 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
- (ヘ) 特別口座(本投資法人が発行する振替投資口を記載又は記録するものに限り、以下同じとします。)の開設及び廃止に関する事務
- (ト) 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の機構への届出に関する事務
- (チ) 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事務
- (リ) 社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。)で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務
- (ヌ) 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
- (ル) 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求(機構を通じて請求されるものを含みます。)に関する事務
- (ヲ) 前各号に掲げるもののほか、加入者等(投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じとします。)による請求に関する事務
- (ワ) 前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
- (カ) 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
- (ヨ) 投資口の併合・分割に関する事務
- (タ) 前各号に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人と投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

- A. 本投資法人は、口座管理事務手数料として、特別口座管理機関に対し、下表に掲げる手数料を上限として別途合意する金額を支払います。但し、下表に定めのない事務(解約に関する事務等)に対する手数料は、協議の上決定します。

項目	料率	対象事務
特別口座管理料	<p>1. 特別口座管理投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額(月額)</p> <p>3,000名まで 150円</p> <p>10,000名まで 125円</p> <p>30,000名まで 100円</p> <p>30,001名以上 75円</p> <p>但し、月額最低額を20,000円とします。</p> <p>2. 各口座管理事務につき下記(1)~(5)の手数料 但し、乙が甲の投資主名簿等管理人であるときは、下記(1)~(5)の手数料を適用しません。</p> <p>(1)総投資主報告料 報告1件につき150円</p> <p>(2)個別投資主通知申出受理料 受理1件につき250円</p> <p>(3)情報提供請求受理料 受理1件につき250円</p> <p>(4)諸届受理料 受理1件につき250円</p> <p>(5)分配金振込指定取次料 取次1件につき130円</p>	<p>振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務</p> <p>総投資主通知に係る報告に関する事務</p> <p>新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務</p> <p>振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務</p> <p>個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務</p> <p>特別口座の開設及び廃止に関する事務</p> <p>加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更及び加入者情報の機構への届出に関する事務</p> <p>振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務</p> <p>投資口の併合・分割等に関する事務</p> <p>加入者等からの照会に対する応答に関する事務</p>
調査・証明料	<p>1. 発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円</p> <p>2. 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき800円</p>	<p>振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の移動(振替、相続等)に関する調査資料の作成事務</p>
振替請求受付料	振替請求1件につき1,000円	特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務

B. 特別口座管理機関は上記A. の手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日(銀行休業日の場合は前営業日)までに特別口座管理機関の指定する銀行口座へ振込(振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)又は口座振替による方法により支払います。

資産保管会社への支払報酬

本投資法人は、資産保管会社である三井住友信託銀行株式会社(以下「資産保管会社」といいます。)に対して、本投資法人の資産の保管に係る業務を委託しております。

本投資法人は、資産保管業務委託契約に従い、上記の業務に対して以下のとおり資産保管会社に報酬を支払います。

(イ) 本投資法人は委託業務の対価として資産保管会社に対し、下表に基づき計算された月額手数料の合計額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。但し、別表に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人及び資産保管会社協議の上決定するものとします。

各計算対象月	各前月末時点における本投資法人の貸借対照表又は合計残高試算表上の資産の部の合計額×0.03%÷12
--------	---

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1ヶ月に満たない月の月額手数料については、当該月における資産保管会社の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出するものとします。

(ロ) 資産保管会社は、本投資法人の計算期間毎に、上記(イ)に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日(銀行休業日の場合は前営業日)までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込(振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)により支払うものとします。

会計監査人報酬

会計監査人の報酬額は、1営業期間1,500万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を当該営業期間の決算期から3ヶ月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により行います(規約第25条)。

手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

(照会先)

M I Dリートマネジメント株式会社

大阪市北区堂島浜一丁目4番4号

電話番号 06-6456-0700(代表)

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関、資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務を処理するに際し要する諸費用並びに当該一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関、資産保管会社及び本資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合には、かかる遅延利息又は損害金を負担します。

本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します。

投資口の発行に関する費用

有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

目論見書の作成及び交付に係る費用

法令に定める計算書類、資産運用報告、金銭の分配に係る計算書及びこれらの附属明細書並びに営業報告書等の作成、印刷及び交付に係る費用(監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。)

本投資法人の公告に係る費用及び広告宣伝等に関する費用

専門家等に対する報酬又は費用(法律顧問、会計監査人、税務顧問及び司法書士等に対する報酬並びに鑑定評価及び資産精査等に係るものを含みます。)

執行役員、監督役員に係る実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用

運用資産の取得又は管理・運営に関する費用(媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。)

借入金及び投資法人債に係る利息

本投資法人の運営に要する費用

その他前各号に類する本投資法人が負担すべき費用

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する本書の日付現在における課税上の一般的な取扱いは、下記のとおりであります。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

A. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となりますが、各個人投資主が有する出資口数により課税関係は異なります。なお、配当控除の適用はありません。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。この取扱いは、本投資法人が導管性要件を満たさない場合も同様であります。

() 発行済投資口総数の100分の3未満の口数を有する小口個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日に本投資法人の発行済投資口総数の100分の3以上に相当する口数を有する者以外の個人投資主が、本投資法人より分配を受取る際の源泉徴収税率は、以下のとおりであります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成25年1月1日～平成25年12月31日	10.147% (所得税7.147% 住民税3%)
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315% (所得税15.315% 住民税5%)
平成50年1月1日～	20% (所得税15% 住民税5%)

(注) 平成25年1月1日～平成49年12月31日の税率には、復興特別所得税(所得税の額の2.1%相当)を含みます。

また、小口個人投資主が受取る分配金については、その金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続きを終了させる確定申告不要の選択が可能です(住民税についても申告不要であります)。

なお、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内で本投資法人からの利益の分配を受取ることが可能です(後記「C. 投資口の譲渡に係る税務()」をご参照下さい)。

また、平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、平成26年1月1日以降、金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等(平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、新規投資額で毎年100万円を上限とします)に係る配当等で、その非課税口座に非課税管理勘定を設けた日の属する年の1月1日から5年内に支払を受けべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。

() 発行済投資口総数の100分の3以上の口数を有する大口個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日に本投資法人の発行済投資口総数の100分の3以上に相当する口数を有する個人投資主については、総合課税となります。本投資法人より分配を受取る際の源泉徴収税率は、以下のとおりであります(住民税は課されません)。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成25年1月1日～平成49年12月31日	20.42% (所得税20.42%)
平成50年1月1日～	20% (所得税20%)

(注) 平成25年1月1日～平成49年12月31日の税率には、復興特別所得税(所得税の額の2.1%相当)を含みます。

なお、1回に受取る分配金額が10万円に配当計算期間の月数を乗じて12で除した金額以下の場合に限り、源泉徴収だけで納税手続きを終了させる確定申告不要の選択が可能です(住民税については別途申告が必要となります)。

B．利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人に対する出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記A．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記C．における投資口の譲渡における金融商品取引業者等を通じた譲渡等の場合と原則として同様になります。

C．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、上場株式等を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。但し、本投資法人の投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

() 申告分離課税の税率は、譲渡日によって以下のとおりとなります。

譲渡日	申告分離課税による税率
平成25年1月1日～平成25年12月31日	10.147%（所得税7.147% 住民税3%）
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
平成50年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

（注）平成25年1月1日～平成49年12月31日の税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

() 本投資法人の投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、原則として確定申告によりその譲渡日の属する年分における上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限られます。）から控除することができます。更に、上場株式等の配当所得の金額から控除しきれない場合には、この損失を翌年以降3年間にわたり、株式等の譲渡所得等の金額及び配当所得の金額（申告分離課税を申告したものに限られます。）から繰越控除を行うことが認められます。この規定の適用を受けるためには、確定申告書に上場株式等に係る譲渡損失等の一定の書類を添付し、かつ、その後においても継続して確定申告書を提出することが必要となります。

() 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は、以下のとおりであります。

譲渡日	源泉徴収税率
平成25年1月1日～平成25年12月31日	10.147%（所得税7.147% 住民税3%）
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
平成50年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

（注）平成25年1月1日～平成49年12月31日の税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

なお、平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、平成26年1月1日以降、金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等を、その非課税口座に非課税管理勘定を設けた日の属する年の1月1日から5年以内に譲渡した場合、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。

(口) 法人投資主の税務

A．利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に取り扱い、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。但し、本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉徴収税率は以下のとおりであります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成25年1月1日～平成25年12月31日	7.147%
平成26年1月1日～平成49年12月31日	15.315%
平成50年1月1日～	15%

(注)平成25年1月1日～平成49年12月31日の税率には、復興特別所得税(所得税の額の2.1%相当)を含みます。

この源泉徴収された税額は、法人投資主の法人税の申告上、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります(復興特別所得税は復興特別法人税からの控除対象となります。)。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。この規定は、本投資法人が導管性要件を満たさない場合も同様であります。

B．利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻し(資本の払戻し)として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人に対する出資等(本投資法人の資本金等の額)に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として上記A．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻しのうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益(注4)の額を計算します。

C．投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

D．投資口の保有に係る税務

法人投資主が保有する投資口が、税務上の売買目的有価証券に該当する場合には、当該法人投資主の事業年度末において時価法により評価され、その評価損益は課税所得に影響を与えることになります。

(注1)みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{出資の払戻し(資本の払戻し)額} - \frac{\text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額(資本金等の額)}}{\text{投資法人の出資払戻し(資本の払戻し)総額}}$$

(注2)投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{出資の払戻し(資本の払戻し)額} - \text{みなし配当金額(注1)}$$

(注3)投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{出資払戻し(資本の払戻し)直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し(資本の払戻し)総額}}{\text{投資法人の前期末の税務上の簿価純資産価額}}$$

この割合は、小数第3位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

(注4)投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額(注2)} - \text{譲渡原価の額(注3)}$$

投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するために満たすべき導管性要件は以下のとおりであります。

A．次のいずれかに該当するものであること。

（ ）設立時における投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること

（ ）投資口が事業年度の終了時において50人以上の者によって所有されていること又は租税特別措置法第67条の15第1項第1号口（2）に規定する機関投資家のみ所有されていること

B．発行した投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること。

C．内閣総理大臣の登録を受けていること。

D．営業年度等が1年を超えないものであること。

E．配当等の額が配当可能利益の額の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること。

F．他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと。

G．借入れが、租税特別措置法第67条の15第1項第1号口（2）に規定する機関投資家からのものであること。

H．事業年度の終了時において租税特別措置法施行令第39条の32の3第5項に規定する同族会社に該当していないこと。

I．次の事実がないこと。

（ ）資産運用以外の業務を行うこと

（ ）本店以外の営業所の設置

（ ）使用人の雇い入れ

J．資産の運用に係る業務を資産運用会社に委託しており、資産の保管に係る資産保管業務を資産保管会社に委託していること。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

A．登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額の2%の税率により課されます（平成27年3月31日までににおける売買による土地の所有権の移転の登記については1.5%）。但し、規約において、資産運用の方針として、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人が規約に従い特定資産のうち倉庫等以外の不動産を、平成27年3月31日までに取得した場合には、特例により登録免許税の税率が1.3%に軽減されます。

B．不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額の4%の税率により課税されますが、住宅及び土地の取得については平成27年3月31日までは課税標準額の3%の税率により課税されます。また、宅地及び宅地比準土地については平成27年3月31日までに取得した場合には、課税標準額が当該土地の価格の2分の1に減額されます。但し、規約において、資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは地方税法総務省令に規定する適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人が、平成27年3月31日までに規約に従い取得する特定資産のうち一定の不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

C．特別土地保有税

平成15年度以降、当分の間、不動産の取得（及び保有）に係る特別土地保有税の課税は停止されています。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の投資状況の概況は以下のとおりであります。

資産の種類	地域	第14期 (平成25年6月30日現在)	
		保有総額(百万円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)
信託不動産	大阪圏	128,205	73.8
	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	24,871	14.3
	小計	153,077	88.1
匿名組合出資持分(注3)		162	0.1
預金・その他資産		20,471	11.8
資産総額計(注4)		173,711 (153,240)	100.0 (88.2)

	第14期 (平成25年6月30日現在)	
	金額(百万円) (注5)	対総資産比率(%) (注2)
負債総額	83,235	47.9
純資産総額	90,476	52.1
資産総額	173,711	100.0

(注1)「保有総額」は、貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額)を記載しております。

(注2)「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しております。そのため、記載されている数値を合算した数値が「小計」欄及び「資産総額計」欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。

(注3)「桜通M I Dビル」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であります。本匿名組合は、平成25年8月に「桜通M I Dビル」を売却しており、平成25年11月中旬に本匿名組合出資持分の清算がなされる予定であります。

(注4)()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しております。

(注5)「負債総額」及び「純資産総額」の「金額」は、貸借対照表における負債合計額及び純資産合計額を記載しております。

(注6)金額については、百万円未満を切り捨てて記載しております。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

平成25年6月30日現在、本投資法人における投資有価証券の主要銘柄は以下のとおりであります。

銘柄名	資産の種類	帳簿価額 (千円)	評価額(千円) (注1) (注4)	評価損益(千円) (注2) (注4)	対総資産比率 (%) (注3)
桜通開発合同会社を営業者 とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	162,757	211,000	48,242	0.1

(注1)「評価額」は、匿名組合出資持分の出資総額を記載しております。

(注2)「評価損益」は、帳簿価額と匿名組合出資持分の出資総額との差額を記載しております。

(注3)「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しております。

(注4)第15期(自平成25年7月1日 至平成25年12月31日)において、本合同会社より、本匿名組合の所有資産である「桜通M I Dビル」の譲渡が平成25年8月に実行されるとの通知を受け、これに伴い本匿名組合出資持分の清算を行うこととなりました。償還予定額は46百万円、最終清算時期は平成25年11月中旬を予定しており、第15期において116百万円の匿名組合出資清算損が生じる見込みとなっております。

【投資不動産物件】

(イ) 不動産の概要

平成25年6月30日現在の保有資産に係る信託受益権の信託財産である不動産（以下「信託不動産」といいます。）の概要は、以下のとおりであります。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成25年6月30日現在のものであります。

A. 価格及び投資比率

用途	地域	物件番号	物件名称	資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	算定機関	投資 比率 (%) (注4)	担保 設定の 有無 (注5)
オフィスビル	大阪圏	1	ツイン21(注6)	信託受益権	68,700	68,581	46,800	森井総合鑑定株式会社	44.2	無
		2	松下IMPビル	信託受益権	24,600	23,650	18,200	株式会社谷澤総合鑑定所	15.8	無
		4	御堂筋MIDビル	信託受益権	8,290	8,782	6,720	株式会社谷澤総合鑑定所	5.3	無
		5	MIDREIT京橋ビル	信託受益権	2,300	2,199	1,280	株式会社谷澤総合鑑定所	1.5	無
		10	MID今橋ビル	信託受益権	3,270	3,273	2,230	株式会社谷澤総合鑑定所	2.1	無
		11	MID御堂筋瓦町ビル	信託受益権	2,000	1,958	1,370	株式会社谷澤総合鑑定所	1.3	無
		12	北浜MIDビル	信託受益権	10,800	10,709	8,130	一般財団法人日本不動産研究所	7.0	無
		13	MID西本町ビル	信託受益権	3,550	3,469	2,070	一般財団法人日本不動産研究所	2.3	無
		14	肥後橋MIDビル	信託受益権	3,000	3,036	3,140	一般財団法人日本不動産研究所	1.9	無
				小計			126,510	125,662	89,940	
商業施設	大阪圏	8	コナミスポーツクラブ京橋	信託受益権	2,780	2,542	2,900	大和不動産鑑定株式会社	1.8	無
	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	イオンモール津田沼	信託受益権	26,100	24,871	24,400	大和不動産鑑定株式会社	16.8	無
			小計			28,880	27,414	27,300		18.6
		合計			155,390	153,077	117,240		100.0	

(注1) 「取得価格」は、各信託受益権の売買契約書に記載された売買金額を記載しております（取得に係る諸経費、固定資産税等及び消費税等は含みません。）。

(注2) 「貸借対照表計上額」は、当該資産の取得価額（取得に係る諸経費を含みます。）から減価償却累計額を控除した価額であります。

(注3) 「期末算定価額」は、投資法人の計算に関する規則、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投資信託協会の定める規則に基づき、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所が作成した平成25年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいております。

(注4) 「投資比率」は、取得価格の総額に対する各取得価格の比率をいい、小数第2位以下を四捨五入して記載しております。そのため、記載されている数値を合算した数値が、「小計」欄及び「合計」欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。

(注5) 「担保設定の有無」は、不動産信託受益権に対する質権設定の有無を記載しております。

(注6) ツイン21（底地一部）の信託受益権を含んでおります。詳細は、後記「(ロ) 個別信託不動産の概要」をご参照下さい。

(注7) 金額については、百万円未満を切り捨てて記載しております。

(注8) 本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日、平成20年1月30日、平成20年9月29日及び平成21年2月26日に本匿名組合出資持分を取得しております。なお、本匿名組合は、平成25年8月に「桜通MIDビル」を売却しており、平成25年11月中旬に本匿名組合出資持分の清算がなされる予定であります。

B．期末算定価額の概要

本投資法人は平成25年6月30日現在の各保有資産について、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所から不動産鑑定評価書を取得しております。なお、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

平成25年6月30日現在の各保有資産に係る期末算定価額の概要は以下のとおりであります。

物件 番号	物件名称	算定機関	期末算定価額（百万円）（注1）						
			積算価格 （百万円）	直接還元法		D C F法			
				価格 （百万円）	還元 利回り	価格 （百万円）	割引率	最終還元 利回り	
1	ツイン21 （注2）	森井総合鑑定 株式会社	46,800	40,700	47,500	5.2%	46,100	4.9%	5.4%
2	松下I M Pビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	18,200	19,400	18,100	5.4%	18,300	5.5%	5.6%
4	御堂筋M I D ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,720	8,140	6,670	4.9%	6,740	5.0%	5.1%
5	M I D R E I T 京橋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,280	1,210	1,280	6.0%	1,280	6.1%	6.2%
8	コナミスポー ツクラブ京橋	大和不動産鑑定 株式会社	2,900	2,210	2,930	5.9%	2,890	5.7%	6.1%
9	イオンモール 津田沼	大和不動産鑑定 株式会社	24,400	17,500	24,700	5.3%	24,300	5.1%	5.5%
10	M I D今橋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,230	1,900	2,240	5.4%	2,220	5.5%	5.6%
11	M I D御堂筋 瓦町ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,370	1,340	1,360	5.8%	1,380	5.9%	6.0%
12	北浜M I Dビル	一般財団法人 日本不動産研究所	8,130	6,770	8,190	5.1%	8,060	4.9%	5.3%
13	M I D西本町 ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,070	1,790	2,080	5.4%	2,050	5.2%	5.6%
14	肥後橋M I D ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	3,140	3,050	3,180	5.1%	3,100	4.9%	5.3%
合計			117,240	104,010	118,230	-	116,420	-	-

（注1）「期末算定価額」は、投資法人の計算に関する規則、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投資信託協会の定める規則に基づき、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所が作成した平成25年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいております。

（注2）ツイン21（底地一部）の信託受益権を含んでおります。詳細は、後記「（ロ）個別信託不動産の概要」をご参照下さい。

（注3）金額については、百万円未満を切り捨て、各種比率等については小数第2位を四捨五入して記載しております。

（注4）本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日、平成20年1月30日、平成20年9月29日及び平成21年2月26日に本匿名組合出資持分を取得しております。なお、本匿名組合は、平成25年8月に「桜通M I Dビル」を売却しており、平成25年11月中旬に本匿名組合出資持分の清算がなされる予定であります。

C. 信託不動産の用途、名称、所在地、資産の種類、構造・階数、竣工年月、所有形態

用途	物件番号	物件名称	所在地 (住居表示)	資産の種類	構造・階数 (注1)	竣工年月 (注2)	所有形態	
							土地	建物
オフィスビル	1-1	ツイン21	大阪市中央区城見二丁目1番61号	信託受益権	SRC造陸屋根・ガラス板葺地下1階付38階建、RC造陸屋根・銅板葺地下1階建	昭和61年3月	所有権 (注3)	所有権
	1-2	ツイン21 (底地一部)	大阪市中央区城見二丁目1番2号 (注4)	信託受益権			所有権	
	2	松下IMPビル	大阪市中央区城見一丁目3番7号	信託受益権	S・SRC造陸屋根地下2階付26階建	平成2年2月 平成15年11月増築	所有権	所有権
	4	御堂筋MIDビル	大阪市中央区南船場四丁目3番2号	信託受益権	S・RC造陸屋根地下2階付12階建	昭和55年10月 平成21年12月増築	所有権	所有権
	5	MIDREIT 京橋ビル	大阪市都島区東野田町一丁目5番14号	信託受益権	S造陸屋根・合金メッキ銅板葺9階建	平成12年2月	所有権	所有権
	10	MID今橋ビル	大阪市中央区今橋二丁目3番16号	信託受益権	S・RC造陸屋根地下2階付11階建	平成2年10月	所有権	所有権
	11	MID御堂筋瓦町ビル	大阪市中央区瓦町四丁目3番7号	信託受益権	SRC造陸屋根6階建	平成10年3月	所有権	所有権
	12	北浜MIDビル	大阪市中央区道修町一丁目6番7号	信託受益権	S・SRC造陸屋根地下1階付18階建	平成20年2月	所有権	所有権
	13	MID西本町ビル	大阪市西区阿波座一丁目6番1号	信託受益権	S・RC造陸屋根地下3階付9階建	平成元年3月	所有権	所有権
	14	肥後橋MIDビル	大阪市西区江戸堀一丁目5番16号	信託受益権	S造陸屋根地下1階付11階建	平成22年1月	所有権	所有権
商業施設	8	コナミスポーツクラブ京橋	大阪市都島区東野田町一丁目8番17号	信託受益権	S造垂鉛メッキ銅板葺7階建	平成11年6月	所有権	所有権
	9	イオンモール津田沼	千葉県習志野市津田沼一丁目23番1号	信託受益権	S造陸屋根地下1階付5階建	平成15年9月 平成19年12月増築	所有権	所有権

(注1)「構造・階数」については、登記簿上の表示をもとに記載しております。

(注2)「竣工年月」については、登記簿上の表示をもとに記載しております。

(注3)一部借地権になっておりますが、本投資法人が、当該借地部分を保有しております。

(注4)ツイン21(底地一部)は、登記簿上の記載に基づいております。

(注5)本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日、平成20年1月30日、平成20年9月29日及び平成21年2月26日に本匿名組合出資持分を取得しております。なお、本匿名組合は、平成25年8月に「桜通MIDビル」を売却しており、平成25年11月中旬に本匿名組合出資持分の清算がなされる予定であります。

D. 信託不動産の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント数、賃貸事業収入

用途	地域	物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	賃貸事業 収入 (千円) (注5、6)
オフィスビル	大阪圏	1	ツイン21	82,396.80	78,518.41	95.3	96	2,075,615
		2	松下IMPビル	37,375.89	32,271.14	86.3	54	1,031,374
		4	御堂筋MIDビル	10,461.32	10,461.32	100.0	9	282,725
		5	MIDREIT 京橋ビル(注7)	4,833.88	4,833.88	100.0	1	
		10	MID今橋ビル	4,279.52	3,906.49	91.3	19	98,938
		11	MID御堂筋瓦町ビル	3,097.39	3,097.39	100.0	15	68,174
		12	北浜MIDビル	10,189.49	10,001.68	98.2	9	317,372
		13	MID西本町ビル	3,877.38	3,750.98	96.7	15	89,884
		14	肥後橋MIDビル	4,655.58	4,332.47	93.1	10	5,561
		小計				161,167.25	151,173.76	93.8
商業施設	大阪圏	8	コナミスポーツクラブ 京橋(注7)	9,586.26	9,586.26	100.0	1	
	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	イオンモール津田沼	101,210.44	101,210.44	100.0	1	726,000
	小計				110,796.70	110,796.70	100.0	2
合計(注6)				271,963.95	261,970.46	96.3	230	4,842,421

(注1)「賃貸可能面積」は、平成25年6月30日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、MIDREIT京橋ビルは共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しております。

(注2)「賃貸面積」は、平成25年6月30日現在における有効な賃貸借契約書等に表示された面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、MIDREIT京橋ビルは共用部面積を、それぞれ賃貸面積に含みます。)を記載しております。

(注3)「稼働率」は、平成25年6月30日現在における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ます。また「小計」欄及び「合計」欄は、各保有資産の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しております(小数第2位を四捨五入して記載しております。)

(注4)「テナント数」は、平成25年6月30日現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数(貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。)を記載しております。1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件内については1テナントと数え、複数の物件にわたる場合はそれぞれ物件毎に1テナントと数え、その合計を記載しております。

(注5)「賃貸事業収入」は、千円未満を切り捨てて記載しております。

(注6)「賃貸事業収入」の合計については、MIDREIT京橋ビル及びコナミスポーツクラブ京橋の数値を含んでおります。

(注7)テナントから開示について同意が得られていないため、「賃貸事業収入」を記載しておりません。

(注8)当期の「賃貸事業収入」には、上記の「賃貸事業収入」のほか、平成25年6月21日に譲渡したパナソニック大阪京橋ビルの「賃貸事業収入」が614,739千円あります。

E . 稼働率等の推移

	第4期 (平成20年6月末)	第5期 (平成20年12月末)	第6期 (平成21年6月末)	第7期 (平成21年12月末)	第8期 (平成22年6月末)
物件数	11	12	12	12	12
テナント数(注1)	211	217	211	214	219
賃貸可能面積(m ²) (注2)	283,411.41	287,632.20	281,641.12	281,968.18	281,706.95
賃貸面積(m ²) (注3)	277,613.28	279,145.07	270,858.79	272,710.71	274,447.52
稼働率(%) (注4)	98.0	97.0	96.2	96.7	97.4

	第9期 (平成22年12月末)	第10期 (平成23年6月末)	第11期 (平成23年12月末)	第12期 (平成24年6月末)	第13期 (平成24年12月末)
物件数	12	12	12	12	11
テナント数(注1)	216	217	214	214	217
賃貸可能面積(m ²) (注2)	281,744.45	281,770.07	281,771.44	281,761.16	279,775.90
賃貸面積(m ²) (注3)	273,539.28	274,336.95	274,858.25	273,403.16	273,073.73
稼働率(%) (注4)	97.1	97.4	97.5	97.0	97.6

	平成25年 1月末	平成25年 2月末	平成25年 3月末	平成25年 4月末	平成25年 5月末	平成25年 6月末
物件数	11	11	11	11	11	11
テナント数(注1)	217	218	219	217	217	230
賃貸可能面積(m ²) (注2)	279,990.84	279,993.09	279,993.09	279,993.08	279,993.10	271,963.95
賃貸面積(m ²) (注3)	273,173.29	273,124.18	273,293.88	269,361.75	269,340.16	261,970.46
稼働率(%) (注4)	97.6	97.5	97.6	96.2	96.2	96.3

- (注1)「テナント数」は、各月末現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数(貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。)を記載しております。1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件内については1テナントと数え、複数の物件にわたる場合はそれぞれ物件毎に1テナントと数え、その合計を記載しております。
- (注2)「賃貸可能面積」は、各月末現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、共用部面積及び駐車場面積等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。)を記載しております。
- (注3)「賃貸面積」は、各月末現在における有効な賃貸借契約書等に表示された面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、共用部面積及び駐車場面積等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。)を記載しております。
- (注4)「稼働率」は、各月末現在における各物件の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しております(小数第2位を四捨五入して記載しております。)

(口) 個別信託不動産の概要

平成25年6月30日現在の保有資産である信託受益権に係る信託不動産の個別の概要は、以下の表のとおりであります。なお、以下に記載する保有資産に関する「所在地」、「土地」、「建物」、「PM委託先」、「建物管理委託先」、「特記事項」の各欄の記載事項の説明は以下のとおりであります。

A. 「所在地」欄に関する説明

「地番」は登記簿上の記載に基づいております。

また「住居表示」未実施の場合は、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しております。

B. 「土地」欄に関する説明

() 「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。

() 「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しております。

() 「所有形態」は、信託不動産に関して不動産信託の信託受託者が保有している権利の種類を記載しております。

() 「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おります。

() 「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おります。

C. 「建物」欄に関する説明

() 「構造」は、登記簿上の記載に基づいております。

() 「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物がある場合には別途記載しております。

() 「所有形態」は、信託不動産に関して不動産信託の信託受託者が保有している権利の種類を記載しております。

() 「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しております。

() 「建築年月日」は、登記簿上の新築年月日を記載しております。また増改築等があればその時点を併せて記載しております。

D. 「PM委託先」欄に関する説明

「PM委託先」は、各保有資産について本書の日付現在において有効なプロパティマネジメント契約を締結している会社を記載しております。

E. 「建物管理委託先」欄に関する説明

「建物管理委託先」は、各保有資産について本書の日付現在において有効な建物管理業務委託契約を締結している会社を記載しております。

F. 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」の記載については、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しております。

< 物件番号 1-1 > ツイン21

特定資産の種類		不動産信託受益権	
所在地	地番	大阪市中央区城見二丁目1番2、1番3、1番7、1番8、1番9、1番10、1番11（注1）	
	住居表示	大阪市中央区城見二丁目1番61号	
土地	敷地面積	28,163.07㎡（注2）	
	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権	
	容積率 / 建蔽率	487.16%（注3） / 100%（注4）	
建物	構造	1番2の1：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ガラス板葺地下1階付38階建 1番2の1（附属建物 / 符号1）：鉄骨造陸屋根地下1階付6階建 1番2の1（附属建物 / 符号2）：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階建 1番2の2：鉄筋コンクリート造陸屋根・銅板葺地下1階建	
	延床面積	1番2の1：129,720.49㎡ 1番2の1（附属建物 / 符号1）：9,770.68㎡ 1番2の1（附属建物 / 符号2）：4,305.61㎡ 1番2の2：2,238.20㎡ 合計：146,034.98㎡	
	所有形態	所有権	
	用途	1番2の1：事務所・店舗・機械室 1番2の1（附属建物 / 符号1）：車庫 1番2の1（附属建物 / 符号2）：車庫 1番2の2：会館	建築年月日
PM委託先	M I Dプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
建物管理委託先	M I Dファシリティマネジメント株式会社	取得年月日	平成18年8月31日
（特記事項）			
<p>1. 本物件の土地の一部には、大阪市高速電気軌道施設構築物の所有を目的として、大阪市を地上権者とする区分地上権が設定されております。</p> <p>2. 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おります。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。</p> <p>3. 本物件は松下IMPビルと屋根付き連絡通路である城見中央歩道橋（通称「スカイウェイ」）で接続されております。当該歩道橋については、大阪市と信託受託者との間で歩道橋の維持管理に関する協定書が締結されており、信託受託者は、当該協定書に基づく歩道橋の維持管理等に係る負担を行う必要があります。</p> <p>4. 本物件にはアスベスト材が使用されている箇所がありますが、定期的実施している空気環境調査の結果により、安定した状態であることが確認されております。今後も継続して点検・記録等による管理を行う必要があります。</p>			

（注1）地番：1番2（ツイン21底地一部）は借地ではありますが、本投資法人が当該借地部分も保有しており、本投資法人はツイン21として記載の建物及びその敷地の全てに係る信託受益権を保有しております。

（注2）敷地面積には、ツイン21（底地一部）（地番：1番2）の面積（13,840.00㎡）を含みます。

（注3）本投資法人及びM I D都市開発並びに本物件の信託受託者である三井住友信託銀行株式会社との間で、パナソニック大阪京橋ビルとツイン21の敷地を一団の土地として有効に利用することを目的とする「土地利用に関する協定書」を締結しております。本物件は、パナソニック大阪京橋ビルと一体で建蔽率・容積率が算出されております。本物件に係る土地の容積率は本来400%であります。総合設計制度の適用のため割増後容積率は487.16%となっております。また、建蔽率・容積率の適用についてもパナソニック大阪京橋ビルと一体で行われます。なお、パナソニック大阪京橋ビルは、平成25年6月21日付でM I D都市開発株式会社に譲渡しております。

（注4）本物件の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%となっております。

< 物件番号 1 - 2 > ツイン21 (底地一部)

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地	地番	大阪市中央区城見二丁目1番2		
	住居表示	-		
土地	敷地面積	13,840.00㎡		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権		
	容積率 / 建蔽率	(注2)		
建物	構造	-		
	延床面積	-		
	所有形態	-		
	用途	-	建築年月日	-
P M委託先	-	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理委託先	-	取得年月日	平成18年8月31日	
(特記事項) 該当事項はありません。				

(注1) ツイン21の底地の一部であり、本投資法人は、ツイン21として記載の建物及びその敷地の全てに係る信託受益権を保有しております。

(注2) < 物件番号 1 - 1 > ツイン21をご参照下さい。

< 物件番号 2 > 松下IMPビル

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地	地番	大阪市中央区城見一丁目3番1 他12筆		
	住居表示	大阪市中央区城見一丁目3番7号		
土地	敷地面積	14,968.25㎡		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権		
	容積率 / 建蔽率	468.10% (注1) / 100% (注2)		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付26階建		
	延床面積	84,952.57㎡		
	所有形態	所有権		
	用途	事務所・店舗・駐車場	建築年月日	平成2年2月23日 平成15年11月26日増築
P M委託先	M I Dプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理委託先	M I Dファシリティマネジメント株式会社	取得年月日	平成18年8月31日	
(特記事項) 1. 本物件の土地の一部には、大阪市高速電気軌道施設構築物の所有を目的として、大阪市を地上権者とする区分地上権が設定されております。 2. 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1)記載のとおり容積率の緩和を受けております。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。 3. 本物件はツイン21と屋根付き連絡通路である城見中央歩道橋(通称「スカイウェイ」)で接続されております。当該歩道橋については、大阪市と信託受託者との間で歩道橋の維持管理に関する協定書が締結されており、信託受託者は、当該協定書に基づく歩道橋の維持管理等に係る負担を行う必要があります。 4. 本物件にはアスベスト材が使用されている箇所がありますが、定期的を実施している空気環境調査の結果により、安定した状態であることが確認されております。今後も継続して点検・記録等による管理を行う必要があります。				

(注1) 本物件に係る土地の容積率は本来400%であるところ、総合設計制度の適用のため割増後容積率は468.10%となっております。

(注2) 本物件の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%となっております。

< 物件番号 4 > 御堂筋M I Dビル

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地	地番	大阪市中央区南船場四丁目48番1、15番4、42番		
	住居表示	大阪市中央区南船場四丁目3番2号		
土地	敷地面積	1,893.62㎡		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権		
	容積率 / 建蔽率	1,000% / 100%（注）		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		
	延床面積	16,342.99㎡		
	所有形態	所有権		
	用途	事務所・店舗	建築年月日	昭和55年10月20日 平成21年12月15日増築
PM委託先	M I Dプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理委託先	M I Dファシリティマネジメント株式会社	取得年月日	平成18年8月31日 平成19年10月31日（隣接土地） 平成21年12月15日（増築部分）	
（特記事項） 本物件にはアスベスト材が使用されている箇所がありますが、空気環境調査の結果により、安定した状態であることが確認されております。今後も継続して点検・記録等による管理を行う必要があります。				

（注）本物件の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%となっております。

< 物件番号 5 > M I D R E I T京橋ビル

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地	地番	大阪市都島区東野田町一丁目5番11		
	住居表示	大阪市都島区東野田町一丁目5番14号		
土地	敷地面積	1,062.53㎡		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権		
	容積率 / 建蔽率	458.94%（注1） / 90%（注2）		
建物	構造	鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板葺9階建		
	延床面積	4,833.88㎡		
	所有形態	所有権		
	用途	事務所・駐車場	建築年月日	平成12年2月29日
PM委託先	M I Dプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理委託先	-（注3）	取得年月日	平成18年8月31日	
（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1）記載のとおり容積緩和を受けております。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。				

（注1）本物件に係る土地の容積率は本来400%であるところ、総合設計制度の適用により割増後容積率は458.94%となっております。

（注2）本物件に係る土地の建蔽率は本来80%であるところ、角地による割増を受け、建蔽率は90%となっております。

（注3）本物件のエンドテナントが選定の上建物管理を委託しており、本投資法人又は信託受託者と建物管理委託先との間に契約関係はありません。

< 物件番号 8 > コナミスポーツクラブ京橋

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地	地番	大阪市都島区東野田町一丁目 8 番 2、8 番 3、8 番 5、8 番 7、8 番 15		
	住居表示	大阪市都島区東野田町一丁目 8 番 17 号		
土地	敷地面積	2,339.35㎡		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権		
	容積率 / 建蔽率	400% / 90%（注 1）		
建物	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 7 階建		
	延床面積	9,433.34㎡		
	所有形態	所有権		
	用途	スポーツセンター・駐車場	建築年月日	平成 11 年 6 月 22 日
P M 委託先	M I D プロパティマネジメント株式会社	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理委託先	-（注 2）	取得年月日	平成 18 年 8 月 31 日	
（特記事項） 該当事項はありません。				

（注 1）本物件に係る土地の建蔽率は本来 80% であるところ、角地による割増を受け、建蔽率は 90% となっております。

（注 2）本物件のエンドテナントが選定の上建物管理を委託しており、本投資法人又は信託受託者と建物管理委託先との間に契約関係はありません。

< 物件番号 9 > イオンモール津田沼

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地	地番	千葉県習志野市津田沼一丁目 511 番 8、511 番 21、511 番 90、511 番 110		
	住居表示	千葉県習志野市津田沼一丁目 23 番 1 号		
土地	敷地面積	29,397.03㎡		
	用途地域	商業地域（注 1）		
	所有形態	所有権		
	容積率 / 建蔽率	350%（注 2） / 80%（注 3）		
建物	構造	鉄骨造陸屋根地下 1 階付 5 階建		
	延床面積	96,033.49㎡		
	所有形態	所有権		
	用途	店舗・駐車場・倉庫	建築年月日	平成 15 年 9 月 19 日 平成 19 年 12 月 10 日増築
P M 委託先	M I D プロパティマネジメント株式会社	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理委託先	-（注 4）	取得年月日	平成 18 年 8 月 31 日 平成 19 年 12 月 10 日（増築部分）	
（特記事項） 該当事項はありません。				

（注 1）本物件に係る土地の用途地域は、習志野市が平成 19 年 3 月 20 日に決定した都市計画の変更により、商業地域となっております。

（注 2）本物件に係る土地の容積率は（注 1）記載の用途地域の変更により本来 400% ではありますが、新津田沼駅北口地区の地区計画により 350% となっております。

（注 3）本物件に係る土地の建蔽率は（注 1）記載の用途地域の変更により本来 80% で角地及び防火地域における耐火建物であることから割増を受けませんが、新津田沼駅北口地区の地区計画により 80% となっております。

（注 4）本物件のエンドテナントが選定の上建物管理を委託しており、本投資法人又は信託受託者と建物管理委託先との間に契約関係はありません。

< 物件番号 10 > M I D今橋ビル

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地	地番	大阪市中央区今橋二丁目19番1		
	住居表示	大阪市中央区今橋二丁目3番16号		
土地	敷地面積	1,187.43㎡		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権		
	容積率 / 建蔽率	627% (注1) / 100% (注2)		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建		
	延床面積	7,482.53㎡		
	所有形態	所有権		
	用途	事務所・車庫	建築年月日	平成2年10月31日
P M委託先	M I Dプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
建物管理委託先	M I Dファシリティマネジメント株式会社	取得年月日	平成19年4月3日	
(特記事項)				
<p>1. 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1)記載のとおり容積率の緩和を受けております。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。</p> <p>2. 本物件にはアスベスト材が使用されている箇所がありますが、定期的を実施している空気環境調査の結果により、安定した状態であることが確認されております。今後も継続して点検・記録等による管理を行う必要があります。</p>				

(注1) 本物件に係る土地の容積率は本来600%であるところ、総合設計制度の適用により割増後容積率は627%となっております。

(注2) 本物件の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%となっております。

< 物件番号 11 > M I D御堂筋瓦町ビル

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地	地番	大阪市中央区瓦町四丁目49番		
	住居表示	大阪市中央区瓦町四丁目3番7号		
土地	敷地面積	934.79㎡		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権		
	容積率 / 建蔽率	600% / 100% (注)		
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	延床面積	3,945.88㎡		
	所有形態	所有権		
	用途	事務所	建築年月日	平成10年3月2日
P M委託先	M I Dプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理委託先	M I Dファシリティマネジメント株式会社	取得年月日	平成19年5月16日	
(特記事項)				
該当事項はありません。				

(注) 本物件の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%となっております。

< 物件番号 1 2 > 北浜 M I Dビル

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地	地番	大阪市中央区道修町一丁目1番2、2番1、3番1、4番6、4番9		
	住居表示	大阪市中央区道修町一丁目6番7号		
土地	敷地面積	1,802.49㎡		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権		
	容積率 / 建蔽率	925.40% (注1) / 100% (注2)		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付18階建		
	延床面積	14,648.13㎡		
	所有形態	所有権		
	用途	事務所・車庫・店舗	建築年月日	平成20年2月22日
P M委託先		M I Dプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
建物管理委託先		M I Dファシリティマネジメント株式会社	取得年月日	平成20年4月24日
(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1)記載のとおり容積率の緩和を受けております。また、公開空地については、緑地を設置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。				

(注1) 本物件に係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925.40%となっております。

(注2) 本物件の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%となっております。

< 物件番号 1 3 > M I D西本町ビル

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地	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		
土地	敷地面積	659.86㎡		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権		
	容積率 / 建蔽率	800% / 100% (注1)		
建物	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付9階建		
	延床面積	6,260.16㎡		
	所有形態	所有権		
	用途	事務所・店舗・駐車場	建築年月日	平成元年3月15日(注2)
P M委託先		M I Dプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
建物管理委託先		M I Dファシリティマネジメント株式会社	取得年月日	平成20年10月30日
(特記事項) 該当事項はありません。				

(注1) 本物件の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%となっております。

(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、建て替えられております。

< 物件番号 1 4 > 肥後橋M I Dビル

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地	地番	大阪市西区江戸堀一丁目 1 番38		
	住居表示	大阪市西区江戸堀一丁目 5 番16号		
土地	敷地面積	797.86㎡		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権		
	容積率 / 建蔽率	800% / 100% (注)		
建物	構造	鉄骨造陸屋根地下 1 階付11階建		
	延床面積	6,519.63㎡		
	所有形態	所有権		
	用途	事務所	建築年月日	平成22年 1 月18日
P M委託先	M I Dプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
建物管理委託先	M I Dファシリティマネジメント株式会社	取得年月日	平成25年 6 月21日	
(特記事項) 該当事項はありません。				

(注) 本物件の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%となっております。

（八）個別信託不動産の収支状況

第14期（自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日）

（単位：千円）

物件名	ツイン21	松下IMPビル	パナソニック 大阪京橋ビル （注3）	御堂筋 MIDビル	M I D R E I T 京橋ビル （注2）	コナミスポーツ クラブ京橋 （注2）
運用日数	181	181	171	181	181	181
賃料	賃料	1,376,322	658,616	201,672	233,551	-
	共益費	495,732	225,198	43,900	17,441	-
	駐車場収入	50,981	50,327	3,600	5,172	-
賃貸事業収入	1,923,036	934,143	249,172	256,165	-	-
水道光熱費収入	水道光熱費収入	141,554	93,523	17,263	24,962	-
	解約違約金	945	-	-	-	-
	その他収入	10,079	3,708	348,303	1,597	-
その他賃貸事業収入	152,578	97,231	365,566	26,559	-	-
賃貸事業収益	2,075,615	1,031,374	614,739	282,725	-	-
管理業務費	326,651	185,575	49,276	33,959	-	-
支払手数料	1,952	-	-	672	-	-
水道光熱費	250,204	139,735	19,423	26,026	-	-
公租公課	210,270	129,932	20,724	45,571	-	-
損害保険料	4,472	2,411	394	464	-	-
修繕費	69,671	29,622	2,538	16,782	-	-
その他賃貸事業費用	20,364	8,933	584	500	-	-
賃貸事業費用	883,587	496,212	92,939	123,978	-	-
NOI（ - ）	1,192,027	535,162	521,799	158,747	37,653	84,349
減価償却費	510,931	256,968	38,507	60,939	14,329	18,014
固定資産除却損	8,168	7,077	-	770	-	-
賃貸事業利益（ - - ）	672,928	271,116	483,292	97,036	23,323	66,335

物件名	イオンモール 津田沼	M I D 今橋ビル	M I D 御堂筋瓦町 ビル	北浜 M I Dビル	M I D 西本町ビル	肥後橋 M I Dビル （注3）	当期合計 （注2）
運用日数	181	181	181	181	181	10	
賃料	賃料	726,000	65,762	49,790	217,510	65,083	3,742,679
	共益費	-	17,805	10,971	54,283	9,419	876,368
	駐車場収入	-	8,572	1,350	8,109	2,524	151
賃貸事業収入	726,000	92,140	62,111	279,902	77,026	4,923	4,751,397
水道光熱費収入	水道光熱費収入	-	6,524	5,559	36,026	11,586	610
	解約違約金	-	-	-	-	-	945
	その他収入	-	272	503	1,443	1,272	27
その他賃貸事業収入	-	6,797	6,062	37,469	12,858	637	705,762
賃貸事業収益	726,000	98,938	68,174	317,372	89,884	5,561	5,457,160
管理業務費	12,149	16,276	7,967	35,409	11,539	512	683,290
支払手数料	-	1,670	-	2,202	228	-	6,726
水道光熱費	-	8,938	5,469	28,599	11,748	571	490,717
公租公課	56,308	12,598	6,250	22,454	8,343	-	528,220
損害保険料	1,229	223	119	420	174	11	10,292
修繕費	170	4,249	732	6,480	3,498	-	138,408
その他賃貸事業費用	-	-	42	401	-	-	30,827
賃貸事業費用	69,858	43,956	20,581	95,968	35,533	1,095	1,888,482
NOI（ - ）	656,141	54,981	47,592	221,403	54,351	4,465	3,568,677
減価償却費	115,310	24,263	12,604	39,309	18,161	3,700	1,113,041
固定資産除却損	-	898	-	-	1,617	-	18,532
賃貸事業利益（ - - ）	540,831	29,819	34,988	182,094	34,572	764	2,437,103

（注1）金額については、千円未満を切り捨てて記載しております。

（注2）テナントから開示について同意が得られていないため、NOI、減価償却費及び賃貸事業利益以外は記載しておりません。但し、当期合計には、NOI、減価償却費及び賃貸事業利益以外の数値も含めて記載しております。

（注3）パナソニック大阪京橋ビルについては平成25年6月21日に譲渡したため、第14期における運用日数は平成25年1月1日から譲渡の前日までの171日、肥後橋MIDビルについては平成25年6月21日に取得したため、第14期における運用日数は取得日から平成25年6月30日までの10日となっております。

(二) 主要な不動産等に関する情報

保有資産のうち、当期の総賃貸事業収入の合計に占める割合が10%以上のものの状況は以下のとおりであります。（注6）

物件名	ツイン21	松下IMPビル	イオンモール津田沼
テナント数（注1）	96	54	1
賃貸事業収入（千円）（注2）	2,075,615	1,031,374	726,000
賃貸事業収入の合計に占める割合（%）	38.0	18.9	13.3
賃貸面積（㎡）（注3）	78,518.41	32,271.14	101,210.44
賃貸可能面積（㎡）（注4）	82,396.80	37,375.89	101,210.44

最近5年間の稼働率（%）（注5）

平成20年12月31日	94.9	93.5	100.0
平成21年6月30日	94.4	94.0	100.0
平成21年12月31日	94.6	97.3	100.0
平成22年6月30日	94.7	97.9	100.0
平成22年12月31日	94.4	96.6	100.0
平成23年6月30日	94.3	97.3	100.0
平成23年12月31日	96.0	95.1	100.0
平成24年6月30日	95.8	96.6	100.0
平成24年12月31日	95.3	94.8	100.0
平成25年6月30日	95.3	86.3	100.0

（注1）「テナント数」は、平成25年6月30日現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数（貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。）を記載しております。1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件内については1テナントと数え、複数の物件にわたる場合はそれぞれ物件毎に1テナントと数え、その合計を記載しております。

（注2）「賃貸事業収入」は、当期における各物件の賃貸事業収益の合計であり、千円未満は切り捨てて記載しております。

（注3）「賃貸面積」は、平成25年6月30日現在における有効な賃貸借契約書等に表示された面積（貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を賃貸面積に含みます。）を記載しております。

（注4）「賃貸可能面積」は、平成25年6月30日現在における賃貸可能な面積（貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を賃貸可能面積に含みます。）を記載しております。

（注5）「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ます。また、小数第2位を四捨五入して記載しております。

（注6）平成25年6月21日付で譲渡したパナソニック大阪京橋ビルの当期の総賃貸事業収入の合計に占める割合は、11.3%となっております。

(ホ) 主要なテナントの概要

保有資産について、平成25年6月30日現在において、特定のテナントに対する賃貸面積が、同日時点のそれら全ての資産の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントに対する賃貸状況は、以下のとおりであります。

なお、すべての物件について、本投資法人をマスターリース会社とするマスターリース（マスターリース会社である本投資法人がエンドテナントから受領する賃料と同額の賃料を賃貸人である信託受託者に支払う「パス・スルー型」のマスターリース）の形態を取っております。

テナント名称	入居物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	全賃貸面積に占める割合 (注3)	契約形態 (注4)	契約満了日 (注4)	契約更改の方法 (注4)
イオンリテール株式会社	イオンモール津田沼	101,210.44	1,452,000	2,000,000	38.6%	定期建物賃貸借	平成35年9月29日	更新なし
パナソニック株式会社	ツイン21	40,787.33	2,055,664 (注5)	1,579,911 (注5)	15.6%	普通賃貸借	平成29年3月31日	期間満了6ヶ月前に相手方に対し、文書による解約の通知がないときは、2年間継続され、以後も同様。

(注1) 「年間賃料」は、平成25年6月30日現在において有効な賃貸借契約書等に記載されている月額賃料（売上歩合賃料は歩合部分を含まず最低保証賃料を合計しております。）及び月額共益費、駐車場使用料、倉庫賃料、施設使用料等の月額賃料等の合計を12倍して記載しております。また、水道光熱費収入等は含みません。なお、千円未満は切り捨てて記載しております。

なお、パナソニック株式会社の「年間賃料」については、下記(注5)をご参照ください。

(注2) 「敷金・保証金」は、平成25年6月30日現在において有効な賃貸借契約等に基づく敷金及び保証金（貸室部分、駐車場部分、倉庫部分等を含みます。）の残高を記載しております。なお、千円未満は切り捨てて記載しております。

(注3) 「全賃貸面積に占める割合」は、小数第2位を四捨五入して記載しております。

(注4) 複数の賃貸借契約等がある場合には、賃貸面積が最も大きい賃貸借契約等の内容を記載しております。

(注5) 本投資法人は、パナソニック株式会社との間で平成24年10月31日付貸室賃貸借契約改定覚書を締結しており、平成27年4月1日以降の賃料及び敷金を改定することに合意しております。本書の日付現在における賃貸面積が維持されたと仮定した場合、当該改定後の「年間賃料」は1,907,609千円、「敷金・保証金」は1,431,855千円となります。

(へ) 主要な(賃貸面積上位)10テナントの概要

平成25年6月30日現在において、特定のテナントに対する賃貸面積の、同日時点のそれら全ての資産の全賃貸面積に占める割合の上位10位までのテナントは、以下のとおりであります。

テナント名	入居物件名	契約満了日(注1)	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合 (%) (注2)
イオンリテール株式会社	イオンモール津田沼	平成35年9月29日	101,210.44	38.6
パナソニック株式会社	ツイン21	平成29年3月31日	40,787.33	15.6
株式会社コナミスポーツ&ライフ (注3)	コナミスポーツクラブ京橋	-	9,586.26	3.7
日本コンピューター・システム 株式会社	松下IMPビル	平成26年4月30日	5,632.24	2.1
NTTタウンページ株式会社	M I D R E I T京橋ビル	平成27年2月28日	4,833.88	1.8
ヒューマンアカデミー株式会社 (注3)	御堂筋M I Dビル	-	4,643.59	1.8
アサヒビール株式会社	松下IMPビル	平成27年3月31日	4,531.23	1.7
株式会社建設技術研究所(注3)	北浜M I Dビル	-	4,077.50	1.6
総合警備保障株式会社	松下IMPビル	平成26年3月31日	2,816.12	1.1
株式会社ティーケービー(注3)	御堂筋M I Dビル	-	2,710.60	1.0
合計			180,829.19	69.0

(注1) 複数の賃貸借契約等がある場合には、賃貸面積が最も大きい契約の満了日を記載しております。

(注2) 「全賃貸面積に占める割合」は、小数第2位を四捨五入して記載しております。そのため、記載されている数値を合算した数値が、「合計」欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。

(注3) 「契約満了日」については、テナントから開示について同意が得られていないため、記載しておりません。

(ト)地震リスク分析等の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・ディリジェンスとして、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っております。当該分析では、建物の耐震性能、地震危険度及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML値（予想最大損失率）（注1）が算定されております。

地震リスク分析結果の内容

物件名称	PML評価者	PML値 (%) (注1)	再調達価格 (千円) (注2)
ツイン21	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	3.5	39,888,000
松下IMPビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	3.2	21,643,000
御堂筋MIDビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	8.7	3,800,000
MIDREIT京橋ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	7.8	1,228,000
コナミスポーツクラブ京橋	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	5.7	2,013,000
イオンモール津田沼	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	4.0	10,869,000
MID今橋ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.2	2,005,000
MID御堂筋瓦町ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.2	1,031,000
北浜MIDビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	3.0	3,338,000
MID西本町ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	5.6	1,428,000
肥後橋MIDビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.0	1,691,000
合計	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	(注3) 2.9	88,934,000

(注1)「PML」は、不動産・保険業界において「予想最大損失率」として記されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられております。但し、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されております。

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）」と定義しております。

分析においては、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェアRiskLink®を用い、また現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、独自の構造検討を行い個別建物の地震時脆弱性を検討し、建物に固有な損失率曲線の評価しております。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。

但し、予想損失には、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれておりません。

(注2)「再調達価格」とは、評価対象建物の各調査時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます（千円未満を切り捨てて記載しております。）。

(注3)パナソニック大阪京橋ビル譲渡及び肥後橋MIDビル取得後のポートフォリオ全体（11物件）のPML値を意味しております。

(チ)設計者、施工者及び建築確認機関の概要

平成25年6月30日現在の各保有資産における設計者、施工者及び建築確認機関は以下のとおりであります。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認を行った機関
1	ツイン21	株式会社日建設計	鹿島・竹中・熊谷共同企業体、大成・奥村・鴻池・清水共同企業体、株式会社大林組、西松建設株式会社	大阪市
2	松下IMPビル	株式会社日建設計	鹿島・大林・熊谷・戸田・銭高・前田・松村共同企業体	大阪市 (注1)
4	御堂筋MIDビル	株式会社日建設計	竹中工務店・鹿島建設・熊谷組・鴻池組共同企業体	大阪市
5	MID REIT 京橋ビル	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	大阪市
8	コナミスポーツクラブ 京橋	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	大阪市
9	イオンモール津田沼	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	財団法人 日本建築センター (注2)
10	MID今橋ビル	株式会社赤松菅野 一級建築士事務所	鹿島建設・銭高組共同企業体	大阪市
11	MID御堂筋瓦町ビル	株式会社 アール・アイ・エー	鹿島・間・長谷工共同企業体	大阪市
12	北浜MIDビル	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	財団法人 日本建築総合 試験所(注3)
13	MID西本町ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	大阪市
14	肥後橋MIDビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社 日本確認検査 センター

(注1) ガーデンチャペル増築工事の建築確認を行った機関は、「財団法人日本建築センター」であります。

(注2) 「財団法人日本建築センター」は、平成23年4月1日付で「一般財団法人日本建築センター」へ名称変更をしております。

(注3) 「財団法人日本建築総合試験所」は、平成24年4月1日付で「一般財団法人日本建築総合試験所」へ名称変更をしております。

(リ)運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

保有資産において、既の実施を開始し、又は現在計画している修繕工事等に伴う資本的支出のうち主要なものについては以下のとおりであります。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
ツイン21 (大阪市中央区)	基準階共用部リニューアル(WC)	自平成25年7月 至平成25年12月	69	-	-
ツイン21 (大阪市中央区)	基準階共用部リニューアル(WC)	自平成26年1月 至平成26年6月	89	-	-
ツイン21 (大阪市中央区)	気中遮断機交換	自平成25年8月 至平成26年2月	60	-	-
松下IMPビル (大阪市中央区)	セキュリティボックス更新	自平成25年12月 至平成26年3月	50	-	-
松下IMPビル (大阪市中央区)	空調整備工事	自平成25年8月 至平成25年12月	49	-	-

B．期中に行った資本的支出

保有資産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりであります。当期の資本的支出は538百万円であり、当期費用に区分された修繕費138百万円と併せ、677百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額 (百万円)
松下IMPビル (大阪市中央区)	テナント誘致対応工事	自平成24年12月20日 至平成25年5月20日	81
ツイン21 (大阪市中央区)	基準階共用部リニューアル(WC)	自平成24年11月7日 至平成25年6月25日	65
ツイン21 (大阪市中央区)	円形ホール調光システム改修	自平成24年10月23日 至平成25年3月10日	59
ツイン21 (大阪市中央区)	総合受信盤改修工事	自平成25年2月1日 至平成25年5月31日	42
松下IMPビル (大阪市中央区)	空調整備工事	自平成25年1月21日 至平成25年4月26日	31
その他不動産等	その他資本的支出		258
合計			538

C．長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

営業期間	第5期 自平成20年 7月1日 至平成20年 12月31日	第6期 自平成21年 1月1日 至平成21年 6月30日	第7期 自平成21年 7月1日 至平成21年 12月31日	第8期 自平成22年 1月1日 至平成22年 6月30日	第9期 自平成22年 7月1日 至平成22年 12月31日
当期首積立金残高 (百万円)	82	67	87	119	574
当期積立額 (百万円)	485	485	485	485	485
当期積立金取崩額 (百万円)	499	465	454	31	503
次期繰越額 (百万円)	67	87	119	574	556

営業期間	第10期 自平成23年 1月1日 至平成23年 6月30日	第11期 自平成23年 7月1日 至平成23年 12月31日	第12期 自平成24年 1月1日 至平成24年 6月30日	第13期 自平成24年 7月1日 至平成24年 12月31日	第14期 自平成25年 1月1日 至平成25年 6月30日
当期首積立金残高 (百万円)	556	567	536	514	542
当期積立額 (百万円)	485	458	458	458	454
当期積立金取崩額 (百万円)	475	488	479	430	486
次期繰越額 (百万円)	567	536	514	542	510

【その他投資資産の主要なもの】

不動産信託受益権については、前記「投資不動産物件」において不動産と共に一括して記載しており、同項記載以外にその他投資資産はありません。

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

本投資法人の各計算期間末における総資産額、純資産総額及び1口あたりの純資産額の推移は以下のとおりであります。

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たりの純資産額 (円)
第9期計算期間末 (平成22年12月31日)	177,198 (175,815)	91,755 (90,372)	499,691 (492,159)
第10期計算期間末 (平成23年6月30日)	176,885 (175,489)	91,769 (90,372)	499,763 (492,158)
第11期計算期間末 (平成23年12月31日)	176,561 (175,144)	91,789 (90,372)	499,873 (492,158)
第12期計算期間末 (平成24年6月30日)	176,300 (174,861)	91,812 (90,372)	499,998 (492,158)
第13期計算期間末 (平成24年12月31日)	175,445 (174,121)	91,696 (90,372)	499,369 (492,159)
第14期計算期間末 (平成25年6月30日)	173,711 (173,607)	90,476 (90,372)	492,726 (492,159)

(注1) 「総資産額」、「純資産総額」及び「1口当たりの純資産額」については、期中では正確に把握できていないため、各月末における推移は記載しておりません。

(注2) () 内の数値は各決算期間末に分配を行った後の分配落ち後の金額を記載しております。

(本投資証券の取引所価格の推移)

計算期間の最高・ 最低投資口価格 (円)	回次	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	決算年月	平成22年 12月	平成23年 6月	平成23年 12月	平成24年 6月	平成24年 12月	平成25年 6月
	最高	255,000	253,000	224,400	230,000	211,000	297,700
	最低	168,200	180,100	177,100	177,100	186,500	201,000

月別最高・最低 投資口価格(円)	月別	平成25年 1月	平成25年 2月	平成25年 3月	平成25年 4月	平成25年 5月	平成25年 6月
	最高	224,200	230,200	297,700	274,400	259,800	227,000
	最低	206,500	217,400	222,000	257,200	226,900	201,000

(注1) 本投資証券は、平成18年8月29日に東京証券取引所に上場いたしました。

(注2) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場における終値によります。

【分配の推移】

計算期間	分配総額 (千円)	1口当たり利益 分配金(円)
第9期(自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)	1,383,063	7,532
第10期(自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)	1,396,468	7,605
第11期(自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)	1,416,666	7,715
第12期(自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)	1,439,620	7,840
第13期(自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)	1,323,936	7,210
第14期(自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)	104,115	567

【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率 (注)	(年換算)
第9期(自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)	1.5%	(3.0%)
第10期(自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)	1.5%	(3.1%)
第11期(自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)	1.5%	(3.1%)
第12期(自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)	1.6%	(3.1%)
第13期(自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)	1.4%	(2.9%)
第14期(自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)	0.1%	(0.2%)

(注) 当期純利益 / {(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2} × 100

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成18年5月26日	設立企画人(M I Dリートマネジメント株式会社)による投信法第69条に基づく設立に係る届出
平成18年6月1日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成18年6月8日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成18年6月22日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 近畿財務局長 第2号)
平成18年8月29日	東京証券取引所に上場
平成18年8月31日	資産運用の開始

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	後藤 智之	昭和60年4月 住友信託銀行株式会社（現三井住友信託銀行株式会社）入社 平成11年10月 同社 不動産投資顧問部 主任調査役 平成15年4月 同社 不動産業務部 企画グループ グループマネージャー 平成17年6月 同社 不動産投資顧問部 次長 平成18年10月 住信不動産投資顧問株式会社（現三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社）出向 常務取締役 平成21年5月 住友信託銀行株式会社（現三井住友信託銀行株式会社）不動産投資事業部 部長 平成21年6月 トップリート・アセットマネジメント株式会社 非常勤取締役 平成21年6月 住信不動産投資顧問株式会社（現三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社） 非常勤取締役 平成23年4月 住友信託銀行株式会社（現三井住友信託銀行株式会社）本店支配人 平成23年6月 M I Dリートマネジメント株式会社出向 顧問 平成23年9月 同社入社 顧問 平成23年9月 同社 代表取締役社長（現職） 平成24年5月 M I Dリート投資法人 執行役員（現職）	0
監督役員	喜多村 晴雄	昭和58年9月 アーサーアンダーセン公認会計士共同事務所（現有限責任あずさ監査法人）入所 昭和62年3月 公認会計士登録 平成6年5月 朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人）社員 平成8年12月 朝日アーサーアンダーセン株式会社 取締役 平成12年6月 朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人）代表社員 平成14年8月 喜多村公認会計士事務所 開設、所長（現職） 平成15年2月 チャールズウェインコンサルティング株式会社（現セルウィンコンサルティング株式会社）代表取締役（現職） 平成16年6月 ローム株式会社 監査役（非常勤）（現職） 平成17年12月 住商グレンジャー株式会社（現株式会社MonotaRO）取締役（非常勤）（現職） 平成18年5月 M I Dリート投資法人 監督役員（現職） 平成21年6月 ヤマハ株式会社 監査役（非常勤） 平成22年6月 ヤマハ株式会社 取締役（非常勤）（現職） 月	0
監督役員	谷口 直大	平成11年4月 弁護士登録（京都） 谷口法律会計事務所（現谷口総合法律事務所）入所 平成14年1月 谷口法律会計事務所（現谷口総合法律事務所）副所長 同志社大学 大学院司法研究科 講師 平成16年4月 M I Dリート投資法人 監督役員（現職） 平成18年5月 谷口総合法律事務所 所長（現職） 平成22年1月 京都弁護士会 副会長 平成24年4月 月	0

（注）平成24年5月16日に開催されました本投資法人の第4回投資主総会における決議に基づき、補欠執行役員に齋藤裕孝が選任されました。
 なお、齋藤裕孝は本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるM I Dリートマネジメント株式会社の常務取締役財務企画部長であります。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第72条、第96条、規約第17条第1項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年であります（規約第17条第2項）。但し、補欠又は増員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条第2項但書）。

補欠執行役員及び補欠監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、執行役員又は監督役員が選任された直近の投資主総会とします）において選任された被補欠者である執行役員又は監督役員の任期が満了する時までとします。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（規約第17条第3項）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更

該当事項はありません。

なお、規約の変更に関する手続等については、後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される訴訟事件その他の事実はありません。

(4) 格付け

本投資法人は、本書の日付現在、以下の信用格付業者より発行体格付けを取得しております。

信用格付業者	発行体格付け	格付けの方向性
株式会社格付投資情報センター（R&I）	A -	安定的

株式会社格付投資情報センターによれば、「発行体格付け」は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力に対するR&Iの意見で、原則としてすべての発行体に付与されます。個々の債券の格付けは、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付けを下回る、又は上回ることがあります。

第2【手続等】

1【申込(販売)手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません(規約第5条)。

本投資証券は、東京証券取引所を通じて売買することができます。また、同取引所外で本投資証券を譲渡することもできます。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

1口当たりの純資産額の算出

本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4)計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

$$1口当たりの純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口総数$$

資産評価の方法

(イ)本投資法人の資産評価の方法は、投資法人の計算に関する規則、投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、以下のとおり運用資産の種類毎に定めます(規約第32条第1項)。

A. 不動産、不動産の賃借権及び地上権(規約第28条第1項第1号、第2号又はに定めるもの)

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とします。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとします。

B. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権(規約第28条第1項第2号に定めるもの)

信託財産がA.に掲げる資産の場合はA.に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

C. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(規約第28条第1項第2号に定めるもの)

信託財産の構成資産がA.に掲げる資産の場合は、A.に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

D. 不動産に関する匿名組合出資持分(規約第28条第1項第2号に定めるもの)

匿名組合出資持分の構成資産がA.からC.までに掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

E. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(規約第28条第1項第2号に定めるもの)

信託財産である匿名組合出資持分についてD.に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

F. 有価証券(規約第28条第1項第3号に定めるもの)

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額(取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じとします。)を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとします。また、付すべき市場価格又は合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、毎期同様な方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

G. 有価証券等(規約第28条第2項第1号及びに定めるもの)

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとします。

H．金銭債権（規約第28条第2項第1号に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

I．金銭の信託の受益権（規約第28条第2項第1号に定めるもの）

信託財産の構成資産がF．からH．まで又はK．の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価するものとします。

J．デリバティブ取引に係る権利（規約第28条第2項第2号に定めるもの）

（ ）取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

基準日における当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、基準日において最終価格がない場合には、基準日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

（ ）取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。なお、時価評価に当たっては、最善の見積り額を使用するものとしますが、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

（ ）一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

K．その他

上記に定めがない場合には、投信法、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

（ロ）資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記（イ）と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第32条第2項）。

A．不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

B．不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が上記A．に掲げる資産の場合は上記A．に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

（ハ）資産評価の基準日は、本投資法人の各決算期とします。但し、規約第28条第1項第3号及び第2項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第32条第3項）。

（二）公表方法及び投資者による照会方法

1口当たりの純資産額については、計算書類の注記表に記載されることになっております（投資法人の計算に関する規則第58条、第68条）。貸借対照表を含む計算書類等は、各営業期間毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合には遅滞なく投資主に対してその旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条）。

(2) 【保管】

決済合理化法の施行により、本投資口については振替投資口(振替法第226条)となり、投資証券を発行することができません。既に発行された投資証券は決済合理化法の施行日(平成21年1月5日)において無効となり(振替法第227条第3項)、投資口の新規発行及び権利の移転は全て振替法に従い、振替口座簿への記録・記載によって行われることとなりましたので、投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます(振替法第227条第2項)。

(3) 【存続期間】

規約に存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の計算期間は、毎年1月1日から6月末日まで及び7月1日から12月末日までとし、各計算期間の末日をそれぞれ決算期とします(規約第33条)。

(5) 【その他】

増減資に関する制限

(イ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、2,000,000口とします(規約第6条第1項)。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。)1口と引換えに払い込む金銭の額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らして公正な金額として役員会が承認した金額とします(規約第6条第3項)。

(ロ) 国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします(規約第6条第2項)。

(ハ) 最低純資産額の変更

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します(規約第8条)。なお、投信法第67条第4項により、現在のところ5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

解散事由

本投資法人における解散事由は以下のとおりであります(投信法第143条)。

(イ) 投資主総会の決議

(ロ) 合併(合併により本投資法人が消滅する場合に限りです。)

(ハ) 破産手続開始の決定

(ニ) 解散を命ずる裁判

(ホ) 投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって、規約の変更に関する議案が可決される必要があります(投信法第140条、第93条の2第2項第3号)。但し、書面による議決権行使及び議決権の代理行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主の権利 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、近畿財務局長に対し変更内容の届出が行われます(投信法第191条)。

関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定の概要は、以下のとおりであります。

(イ) 本資産運用会社(M I Dリートマネジメント株式会社)との間の資産運用委託契約

A. 契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生日(平成18年6月2日)から1年間とします。但し、期間満了の6ヶ月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。

B. 契約期間中の解約に関する事項

() 本投資法人又は本資産運用会社は、相手方に対し、6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、本資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。

() 上記()にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができるものとし、

(a) 本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

(b) 上記(a)に掲げる場合の他、資産の運用に係る業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

() 本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は当該契約の解約に同意するものとし、

(a) 宅地建物取引業法第3条第1項の免許及び同法第50条の2第1項の認可を受けている金融商品取引業者でなくなったとき

(b) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

(c) 解散したとき

C. 契約の内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

D. 委託業務の再委託に関する事項

本資産運用会社は、委託業務の全部を第三者に委託することができないものとされています。また、本資産運用会社は、本投資法人の事前の書面による承諾を得ることなく、委託業務の一部を第三者に委託することはできないものとされています。

E. 解約又は契約の変更の開示方法

資産運用委託契約が解約され、本資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、近畿財務局長に対し変更内容の届出が行われます(投信法第191条)。

(ロ) 一般事務受託者(三井住友信託銀行株式会社)との間の一般事務委託契約

A. 契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、効力発生日(平成18年6月2日)から3年間とします。但し、かかる有効期間満了日の6ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、文書による別段の申出がなされなかったときは、一般事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。

B．契約期間中の解約に関する事項

前記A．にかかわらず、以下に掲げる事由が生じたときには、一般事務委託契約はその効力を失います。

- () 当事者間の文書による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には一般事務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。
- () 当事者のいずれか一方が一般事務委託契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。
- () 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。
- () 一般事務受託者が上記()及び()に基づき一般事務委託契約を解除する場合は、本投資法人が法令に基づき一般事務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の者（以下「後任一般事務受託者」といいます。）との間で一般事務の委託に関する契約を締結できるまで、本投資法人は解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じとします。）よりさらに90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下のとおりとします。
 - (a) 解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で一般事務委託契約は終了します。
 - (b) 解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に一般事務委託契約が終了するものとします。

C．契約の内容の変更に関する事項

一般事務委託契約は、両当事者間の書面による合意により変更することができます。但し、変更に当たっては、本投資法人においては役員会の承認を得た上で行うものとし、また、規約並びに投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

D．契約の変更の開示方法

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、近畿財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

(八) 投資主名簿等管理人（三菱UFJ信託銀行株式会社）との間の投資口事務代行委託契約

A．契約期間

投資口事務代行委託契約の有効期間は、効力発生日（平成21年1月5日）から2年間とします（なお、当初効力発生日は平成18年6月1日）。但し、期間満了の1ヶ月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。

B．契約期間中の解約に関する事項

以下に掲げる事由が生じたときは、投資口事務代行委託契約はその効力を失います。

- () 当事者間の文書による解約の合意。但し、この場合には、投資口事務代行委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。
- () 当事者のいずれか一方に以下に掲げる事由が生じたときは、他の当事者は契約の解除を文書で通知することができます。投資口事務代行委託契約は、解除の通知において指定する日に失効するものとします。なお、(b)において投資主名簿等管理人が発する解約の通知は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。
 - (a) 会社更生手続き、民事再生手続き、破産手続き、特別清算手続きの各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続きが創設された場合、当該手続き開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合
 - (b) 本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となった場合

- () 当事者のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に重大な違反をし、催告にも応じない場合、他の当事者は契約の解除を文書で通知することができます。投資口事務代行委託契約は、解除の通知において指定する日に失効するものとします。
- () 当事者のいずれか一方が暴力団等に該当し(その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員が該当する場合を含みます。)、又は当事者が暴力団等に該当せず、また将来にわたって該当しないことの表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資口事務代行委託契約は失効するものとします。

C. 契約の内容の変更に関する事項

投資口事務代行委託契約の内容が法令の変更その他当事者の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人で協議の上、これを改定することができます。

D. 契約の変更の開示方法

投資口事務代行委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、事務委託契約の概要が変更された場合には、近畿財務局長に対して変更内容の届出が行われます(投信法第191条)。

(二) 特別口座管理機関(三菱UFJ信託銀行株式会社)との間の特別口座の管理に関する契約

A. 契約期間

特別口座の管理に関する契約の有効期間は、特別口座の管理に関する契約の効力発生日(平成21年1月5日)から2年間とし、有効期間満了の1ヵ月前までに本投資法人及び特別口座管理機関のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものと、その後も同様とします。

B. 契約期間中の解約に関する事項

以下に掲げる事由が生じたときは、特別口座の管理に関する契約はその効力を失います。

- () 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理機関がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。
- () 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口(本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。)が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理機関がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。
- () 本投資法人及び特別口座管理機関のいずれか一方が特別口座の管理に関する契約に違反し、催告にも応じず、かつ引続き特別口座の管理に関する契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合、特別口座の管理に関する契約は当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日に失効します。
- () 本投資法人及び特別口座管理機関の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由若しくは特別口座管理機関が解約権を行使しうる事由が発生した場合における、特別口座管理機関が行う文書による特別口座の管理に関する契約の解約の通知。この場合の契約失効日は、()後段の規定を準用します。
- () 当事者のいずれか一方が暴力団等に該当し(その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員が該当する場合を含みます。)、又は当事者がそれぞれ暴力団等に該当せず、また将来にわたって該当しないことの表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に特別口座の管理に関する契約は失効するものとします。

C. 契約の内容の変更に関する事項

特別口座の管理に関する契約について、法令の変更又は監督官庁並びに機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人と特別口座管理機関は協議のうえこれを改定します。

D．契約の変更の開示方法

事務委託契約の概要が変更された場合には、近畿財務局長に対して変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

(ホ) 資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）との間の資産保管委託契約

A．契約期間

資産保管委託契約の有効期間は、効力発生の日（平成18年6月2日）から3年間とします。但し、期間満了の6ヶ月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に3年間延長されるものとし、以後も同様とします。

B．契約期間中の解約に関する事項

以下に掲げる事由が生じたときは、資産保管委託契約はその効力を失います。

- () 当事者間の文書による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。
- () 当事者のいずれか一方が資産保管委託契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとし、但し、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管委託契約失効後においても資産保管委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとし、
- () 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとし、
- () 資産保管会社が上記()又は()に基づき資産保管委託契約を解除する場合は、本投資法人が法令に基づき資産保管事務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が資産保管会社以外の者（以下「後任保管会社」といいます。）との間で資産保管事務の委託に関する契約を締結できるまで、本投資法人は解約通知で指定の解約日よりさらに90日間解約の効力発生を延期できるものとし、具体的には以下のとおりとします。
 - (a) 解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管委託契約が締結されている場合は当該解約日で資産保管委託契約は終了します。
 - (b) 解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に資産保管委託契約が終了するものとし、

C．契約の内容の変更に関する事項

資産保管委託契約は、両当事者間の書面による合意により変更することができます。但し、変更に当たっては、本投資法人においては役員会の承認を得た上で行うものとし、また、規約並びに投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとし、

D．契約の変更の開示方法

資産保管委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、近畿財務局長に対して資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

(ヘ) 会計監査人：有限責任 あずさ監査法人

本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条、規約第23条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第24条）。

公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

利益相反取引の制限

(イ) 資産運用会社が行う取引については金融商品取引法等の定めにより、一定の制限が課せられております。かかる制限の中でも資産運用会社の利害関係人との取引に関する制限として、以下のものが含まれます。

- A. 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。
- B. 資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第3号）。
- C. 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。
- D. 自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第130条第1項第2号）。
- E. 第三者の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号及び第2項第3号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第3号）。
- F. 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（業府令第130条第1項第4号）。
- G. 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作偽的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第130条第1項第5号）。
- H. 以下に掲げる者が有価証券の引受け等を行っている場合において、当該者に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該者の要請を受けて、当該有価証券を取得し、又は買い付けることを内容とした運用を行うこと（業府令第130条第1項第9号）。
 - () 資産運用会社の関係外国法人等
 - () 直近2事業年度において業府令に定める行為を行った運用財産に係る有価証券の合計額が当該2事業年度において発行された運用財産に係る有価証券の額の100分の50を超える者

(ロ) 資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

- A. 通常取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
- B. 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当

該顧客との間で当該契約を締結すること(金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項)。

- C. 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項)。
- D. A. からC. までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令に定める行為(金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。)
- () 通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。
 - () 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約(金融商品取引法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。)を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産(投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本において同じ意味で用います。)の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、)その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません(投信法第203条第2項)。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令で定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、)その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます(投信法第203条第4項、第5条第2項)。

資産の運用の制限

登録投資法人は、()当該投資法人の執行役員又は監督役員、()資産運用会社、()当該投資法人の執行役員又は監督役員の親族(配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限り、)、()資産運用会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときはその職務を行うべき社員を含みます。)、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為(投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。)を行ってはなりません(投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条から第118条まで)。

- (イ) 有価証券の取得又は譲渡
- (ロ) 有価証券の貸借
- (ハ) 不動産の取得又は譲渡
- (ニ) 不動産の貸借
- (ホ) 不動産の管理の委託
- (ヘ) 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引
- (ト) 商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として()資産運用会社に宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、()資産運用会社に不動産の管理を委託すること等が認められております。

(2) 投資法人の資産運用に係る自主ルール(利益相反対策ルール)

一般原則

本資産運用会社は、スポンサー関係者との取引に係る自主ルールとして、スポンサー関係者との取引に係る基準及び手続を定め、利益相反行為を排することにより適切な本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、本資産運用会社の内規としてスポンサー関係者取引規程を定めております。

手続の概要

本資産運用会社は、下記記載のスポンサー関係者との取引制限に関する事項の投資の基本方針の策定若しくは改定を行う場合又は本投資法人がスポンサー関係者との間で下記記載の取引を行おうとする場合には、コンプライアンス委員会の承認並びに投資委員会及び取締役会における審議及び決定又は決議を受けなければならないものとし、また、当該投資の基本方針案又は当該取引案が取締役会において決定された場合は、本投資法人の役員会に遅滞なく報告しなければならないものとし、

基準

スポンサー関係者との以下の取引に関しては、それぞれ以下の基準に基づいて行うものとし、

(イ) スポンサー関係者から運用資産を取得する場合

不動産等資産1物件当たりの取得価格(不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとし、)は、不動産鑑定士の鑑定評価額(鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下同じとします。)を上限とする金額とします。但し、スポンサー関係者がスポンサー関係者以外の者から一時的に取得した運用資産を、当該スポンサー関係者が取得した価額及び当該運用資産を取得するために当該スポンサー関係者が負担した諸費用(仲介手数料、信託報酬、特別目的会社組成費用、デュー・ディリジェンス費用等)相当額の合計額以下の金額で、当該スポンサー関係者から取得する場合は、この限りではありません。

(ロ) スポンサー関係者に運用資産を売却する場合

不動産等資産1物件当たりの売却価格(不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとし、)は、不動産鑑定士の鑑定評価額を下限とする金額とします。但し、スポンサー関係者以外の者に売却することを企図し、一時的にスポンサー関係者に運用資産を売却し、当該スポンサー関係者が当該スポンサー関係者以外の者の希望する時期に当該運用資産を売却する場合(スポンサー関係者がいわゆるウェアハウジング機能を提供する場合)において、当該スポンサー関係者以外の者に対する売却価格で、当該スポンサー関係者に売却する場合は、この限りではありません。この場合、当該スポンサー関係者以外の者に対する売却が当該売却価格で合意されていること、当該売却が実行できなかった場合には、当該売却価格で当該スポンサー関係者から本投資法人に再度売却されること及びかかるスポンサー関係者への一時的な売却に合理性があることを条件とします。

(ハ) スポンサー関係者と不動産等資産の賃貸借契約を締結する場合

本投資法人とスポンサー関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件によるものとし、

(ニ) スポンサー関係者へ運用資産の運用管理及び建物管理を委託する場合

本投資法人が不動産等資産を取得した場合、当該不動産等資産に係る不動産運用管理業務及び建物管理業務に専門的に従事する会社(プロパティマネジメント会社及び建物管理会社)を比較検討して、当該業務委託先としての諸条件を具備していること及び手数料水準を総合的に検討した上で、プロパティマネジメント会社及び建物管理会社としてスポンサー関係者を選任することができるものとし、

(ホ) スポンサー関係者による不動産等資産の売買及び賃貸の媒介の場合

A. 不動産等資産の売買に係る媒介の場合

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内(信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。)とします。

B. 不動産等資産の賃貸に係る媒介の場合

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内(信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。)とします。

(へ) スポンサー関係者への不動産等資産に係る契約金額100万円以上の工事の発注の場合(但し、緊急修繕及び原状回復を目的とする工事は除きます。)

原則としてスポンサー関係者以外の第三者の見積価格を取得した上で、役務提供の内容等に鑑み、当該スポンサー関係者の提示した見積価格が第三者の水準と著しく乖離していない場合に限り、スポンサー関係者に対し同工事を発注することができるものとします。但し、当該建物固有の事情等による特殊な工事で、第三者の見積価格を取得することが実務上困難な場合、又は継続的な工事で、工事業者の変更が責任の所在を不明確にするおそれがある場合等については、第三者の見積価格を取得することなく、当該工事の市場価格の水準に十分留意した上で、スポンサー関係者に対し同工事を発注することができるものとします。

(3) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等 取引状況

区 分	売買金額等(注2)(注3)	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総 額	3,000,000	6,120,000
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額	うち利害関係人等及び主要株主への売付額
	3,000,000(100.0%)	6,120,000(100.0%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
M I D都市開発株式会社	3,000,000(100.0%)	6,120,000(100.0%)

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法第201条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に規定される主要株主を意味しますが、上表の「取引状況」には、これらに資産運用会社の社内規程で定めた利害関係者(利害関係人等が資産運用の委託を受けている特別目的会社などを含む。)との取引を加えて記載しております。

なお、当期において取引実績があった者は、M I D都市開発株式会社です。

(注2) ()の数値は買付額・売付額の各々の総額に対する比率を表しております。小数第2位は切り捨てて記載しております。

(注3) 売買金額等は、当該不動産等の買付又は売付等に要した費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書等に記載された金額)を記載しております。

支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額A (千円) (注1)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する 割合 B/A (%) (注1)
		支払先	支払額B (千円) (注1)	
管理委託報酬	683,290	M I Dファシリティマネジメント株式会社	518,928	75.9
		M I Dプロパティマネジメント株式会社	162,732	23.8
広告宣伝費	9,492	M I Dプロパティマネジメント株式会社	250	2.6
損害保険料(注2)	178	M I Dファシリティマネジメント株式会社	178	100.0
その他賃貸事業費用	18,291	M I Dプロパティマネジメント株式会社	4,754	26.0

(注1) 金額については千円未満を切り捨て、「総額に対する割合(%)」については小数第2位を四捨五入して記載しております。

(注2) 損害保険料は当期保有資産に付保する損害保険料の支払った総額を記載しております。なお、当該損害保険料は、当該計算期間に係る金額を按分して、当期賃貸事業費用として10,292千円計上しております。

(注3) 上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ発注し完了した資本的支出に係る工事及び修繕工事等は以下のとおりであります。

M I Dファシリティマネジメント株式会社	213,092千円
株式会社きんでん	12,000千円
株式会社西原衛生工業所	10,980千円

(注4) 上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ支払った水道光熱費等は以下のとおりであります。

関西電力株式会社	343,678千円
株式会社関電エネルギーソリューション	3,018千円

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

投資主総会における議決権

投信法又は規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条第1項）。投資主はその有する投資口1口につき1個の議決権を有します（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会においては、原則として、出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の2第1項、規約第11条）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって、決議されなければなりません（投信法第93条の2第2項）。

投資主総会において権利を行使することができる投資主は、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主とします（投信法第77条の3第2項、規約第15条）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能であります。書面による議決権の行使は、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載した議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第12条）。また、投資主は、法令の定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を電磁的方法により本投資法人に対して提供して電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2、規約第13条）。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができます。但し、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を有するほかの投資主1名に限られます（規約第11条第2項）。また、投資主又はその代理人は、投資主総会毎に代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第11条第3項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

その他の共益権

(イ) 代表訴訟提起権（投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条（第2項を除く））

6ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、本資産運用会社、一般事務受託者（本（イ）において、投信法第118条に定める者をいいます。）、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができます。本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、本投資法人のために自ら訴えを提起することができます。

(ロ) 投資主総会決議取消権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会につき、招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、当該決議の日から3ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しない又は無効であることの確認を、訴えをもって請求することができます。

(ハ) 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が発生するおそれがあるときは、6ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様であります。

(ニ) 新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6ヶ月以内に本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

(ホ) 合併無効訴権(投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号)

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6ヶ月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

(ヘ) 投資主提案権(投信法第94条第1項、会社法第303条第2項)

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が投資主総会で決議すべきものでない場合はこの限りではありません。

(ト) 投資主総会招集権(投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項)

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求ことができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合には、監督官庁の許可を得て自ら招集することができます。

(チ) 検査役選任請求権(投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条)

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に申し立てることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を監督官庁に申し立てることができます。

(リ) 執行役員等解任請求権(投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号)

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議により解任することができますが、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます。

(ヌ) 解散請求権(投信法第143条の3)

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

分配金請求権(投信法第77条第2項第1号、第137条第1項、第2項)

投資主は、投信法及び規約に定められた金銭の分配方針に従って作成された金銭の分配に係る計算書に従い、保有投資口数に応じて金銭の分配を受ける権利を有します。

なお、投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配金に係る金額の返還を求められません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の口座管理機関に対する損害賠償請求権を取得します(振替法第228条、第149条)。

残余財産分配請求権(投信法第77条第2項第2号、第158条)

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、保有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。

払戻請求権(規約第5条)

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

投資口の処分権（投信法第78条第1項、第3項）

投資主は投資口を自由に譲渡できます。

投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じとします。）が行われることにより、投資口の譲渡を行うことが出来ます（振替法第228条、第140条）。但し、投資口の譲渡は、投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は登録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が、本投資法人に行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている投資口の譲渡を行う場合には、まず、自らが開設した口座への振替を行った上で、譲渡を行う必要があります。

投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条）

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後遅滞なく当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができるとされ、また、投資主は、投資証券の不所持を申出することもできるとされています。

しかしながら、上場投資法人の投資口については投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。従って、上記は、機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって機構の振替業を継承する者が存しない場合、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合に限りならず（振替法第227条第2項）。

帳簿閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内はいつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。

投資口買取請求権（投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13）

本投資法人が合併する場合において、合併契約につき本投資法人の投資主総会の承認を要する場合、当該投資主総会に先立って合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において合併に反対した投資主は、本投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じとします。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

（2）投資法人債権者の権利

投資法人債権者集会における議決権

（イ）投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第2項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第2項、会社法第734条第1項）。

(ロ)投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりであります(投信法第139条の10第2項、会社法第724条)。

- A.法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます(普通決議)。
- B.投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われず(特別決議)。

その他投資法人債権者集会に関する権利

(イ)投資法人債権者集会招集請求権及び招集権(投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項、第3項)
投資法人債総額(償還済みの額を除きます。)の10分の1以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます。かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます。

(ロ)投資法人債権者集会議事録閲覧・謄写請求権(投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項)

投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます。

元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

投資法人債の譲渡(投信法第139条の7、会社法第687条、第688条)

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要であります。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であります。

投資法人債につき、本投資法人が振替法に基づく一般振替債制度において機構が取り扱うことに同意し、振替法の適用を受けることを決定した振替投資法人債については、新規発行及び権利の移転は全て振替法に従い、振替口座への記録・記載によって行われます。

投資法人債管理者(投信法第139条の8)

本投資法人は、投資法人債を募集する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして法令で定める場合は、この限りではありません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

M I Dリートマネジメント株式会社

(英文ではMID REIT Management Co., Ltd. と表示します。)

資本金の額

2億1,000万円(本書の日付現在)

事業の内容

金融商品取引法第28条第4項に規定する投資運用業を行います。

(イ)会社の沿革

年月日	事項
平成17年9月1日	会社設立
平成17年10月5日	宅地建物取引業者免許取得 (免許番号 大阪府知事 (2)第51806号)
平成18年2月2日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第50号)
平成18年5月26日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第64号)
平成19年9月30日	金融商品取引法上の投資運用業として登録 (登録番号 近畿財務局長(金商)第43号)(注)

(注)本資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日(平成19年9月30日)時点において金融商品取引法第29条の登録を受けたものとみなされています。

(ロ)株式の総数及び資本金の額の増減

A. 発行可能株式の総数(本書の日付現在)

30,000株

B. 発行済株式の総数(本書の日付現在)

6,000株

C. 最近5年間における資本金の額の増減

該当事項はありません。

(ハ)経理の概況

本資産運用会社の経理の概況は以下のとおりであります。

A. 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

	第8期 平成25年3月31日現在
総資産(千円)	1,038,141
総負債(千円)	158,328
純資産(千円)	879,812

(注)金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

B．最近の事業年度における損益の概況

	第 8 期 自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日
営業収益（千円）	861,814
経常利益（千円）	400,684
当期純利益（千円）	305,109

（注）金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

（二）その他

A．役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成により選任されます。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後1年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までであります。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は、前任者の残任期間とします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、その日から2週間以内に、その旨を金融庁長官に届け出ます（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役が他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役に就任し又はこれらを退任した場合には、遅滞なく、その旨を金融庁長官に届け出ます（金融商品取引法第31条の4第1項。他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役が本資産運用会社の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合も同様であります。）。

B．訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

（ホ）関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりであります。

- A．本投資法人の資産の運用に係る業務
- B．本投資法人が行う資金調達に係る業務
- C．本投資法人の資産の状況についての本投資法人への報告業務
- D．本投資法人の資産に係る運用計画の策定業務
- E．その他本投資法人が随時委託する上記A．からD．までに付随し又は関連する業務

（２）【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況（４）投資法人の機構」をご参照下さい。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数 （株）	比率（注） （％）
M I D都市開発株式会社	大阪市北区堂島浜一丁目4番4号	6,000	100
合 計		6,000	100

（注）上表中における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しております。

(4) 【役員 の 状 況】

(本 書 の 日 付 現 在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役 社長	後藤 智之	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員 の 状 況」をご参照下さい。		0
常務取締役 財務企画部 部長	齋藤 裕孝	昭和60年3月 平成15年10月 平成17年4月 平成17年11月 平成18年6月 平成19年7月 平成20年7月 平成20年8月 平成20年8月 平成21年4月 平成21年5月 平成22年6月	松下興産株式会社（現豊秀興産株式会社）入社 同社 経理部 M I Dホールディングス株式会社転籍 M I D都市開発株式会社 財務経理部 同社 財務経理部 部長 同社 執行役員 同社 事業管理部 部長 M I Dアセットマネジメント株式会社 非常勤監査役 M I Dリートマネジメント株式会社 非常勤監査役 M I D都市開発株式会社 経理部 理事 M I Dリートマネジメント株式会社 常務取締役（現職） 同社 財務企画部 部長（現職）	0
常務取締役 投資運用部 部長	飯嶋 紀行	昭和62年3月 平成14年4月 平成17年4月 平成17年7月 平成17年9月 平成18年11月 平成19年4月 平成19年7月 平成19年11月 平成20年4月 平成20年5月 平成21年4月 平成23年4月 平成23年6月	松下興産株式会社（現豊秀興産株式会社）入社 同社 経営企画部 M I Dホールディングス株式会社転籍 松下興産株式会社（現M I D都市開発株式会社）マネジメント 事業本部 ファンド部 部長 M I Dリートマネジメント株式会社 非常勤取締役 M I D都市開発株式会社 ファンド事業推進室 室長 マネジメント事業本部アセットマネジメント1部 部長 同社 投資開発本部 副本部長 同社 執行役員 M I Dアセットマネジメント株式会社 非常勤取締役 M I D都市開発株式会社 ビル事業本部 副本部長 M I Dリートマネジメント株式会社 非常勤取締役 M I D都市開発株式会社 マネジメント事業部 事業企画部 部長 M I Dリートマネジメント株式会社 常務取締役（現職） 同社 投資運用部 部長（現職）	0

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役 (非常勤)	野尻 善嗣	昭和61年4月 関西電力株式会社入社 平成9年6月 同社 経理室 決算課附 電気事業連合会出向 平成11年6月 同社 秘書室 秘書課 副長 平成13年6月 同社 大阪南支店 支店長室 経理グループ チーフマネジャー 平成15年12月 同社 グループ経営推進本部 グループ経営管理支援グループ マネジャー 平成17年6月 同社 東京支社 事務課長 平成21年6月 同社 グループ経営推進本部 グループ経営企画グループ マネジャー 平成21年12月 M I Dリートマネジメント株式会社 非常勤取締役(現職) 平成24年6月 関西電力株式会社 グループ経営推進本部 グループ経営管理 支援グループ チーフマネジャー(現職) 平成24年7月 関電ビジネスサポート株式会社 非常勤監査役(現職) 平成24年7月 株式会社シーシーエル 非常勤監査役(現職) 平成24年7月 株式会社かんでん在宅医療サービス 非常勤監査役 平成24年7月 株式会社気象工学研究所 非常勤監査役(現職)	0
監査役 (非常勤)	石黒 敦	昭和53年4月 日商岩井株式会社(現双日株式会社)入社 平成7年4月 同社 シンガポール店 開発建設課 平成13年6月 同社 東京本社 都市開発建設部 平成16年1月 株式会社インシュアードキャピタル 取締役 平成16年11月 株式会社クラスターキャピタル 取締役 平成18年8月 M I Dホールディングス株式会社入社 平成18年11月 同社 執行役員 平成19年1月 M I D都市開発株式会社 取締役(現職) 平成19年2月 M I Dホールディングス株式会社 取締役 平成19年3月 M I Dリートマネジメント株式会社 非常勤取締役 平成19年6月 M I Dファシリティマネジメント株式会社 非常勤監査役(現 職) 平成19年6月 M I D都市開発株式会社 常務執行役員(現職) 平成19年11月 M I Dアセットマネジメント株式会社 非常勤取締役 平成20年7月 M I D都市開発株式会社 財務部 部長(現職) 平成21年5月 M I Dプロパティマネジメント株式会社 非常勤監査役(現 職) 平成21年5月 M I Dアセットマネジメント株式会社 非常勤監査役 平成21年5月 M I Dリートマネジメント株式会社 非常勤監査役(現職)	0

(注1) M I Dホールディングス株式会社とM I D都市開発株式会社は、平成19年4月1日付で合併し、M I D都市開発株式会社が吸収合併継続会社となっております。

(注2) M I Dアセットマネジメント株式会社は平成23年9月30日をもって解散しております。

なお、本資産運用会社の取締役及び監査役以外の重要な役職者は、以下のとおりであります。

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
コンプライ アンス・ オフィサー	下野 泰寛	昭和59年4月 平成2年6月 平成11年5月 平成14年4月 平成17年4月 平成18年10月 平成20年2月 平成23年10月 平成23年11月	ヤマト運輸株式会社入社 松下興産株式会社(現豊秀興産株式会社)入社 同社 人事部 松下ファシリティマネジメント株式会社 (現M I Dファシリティマネジメント株式会社) 出向 人事 部 部長代理 M I Dホールディングス株式会社 転籍 M I Dファシリティマネジメント株式会社 内部監査室 室長 M I Dアセットマネジメント株式会社 出向 コンプライアンス・オフィサー M I Dリートマネジメント株式会社 出向 コンプライアンス・オフィサー付 同社 コンプライアンス・オフィサー(現職)	0

(注1) 本書の日付現在、本資産運用会社の役職員は28名であります。このうち、24名は本資産運用会社の株主からの出向者であります。

(注2) M I Dホールディングス株式会社とM I D都市開発株式会社は、平成19年4月1日付で合併し、M I D都市開発株式会社が吸収合併継続会社となっております。

(注3) M I Dアセットマネジメント株式会社は平成23年9月30日をもって解散しております。

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

本資産運用会社は、金融商品取引法に定める金融商品取引業者として投資運用業を行っております。

営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみであります。

関係業務の概況

(イ) 資産運用業務

本資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産運用業務を行います。

また、資産運用業務に関し、第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

(ロ) 資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口の追加発行、投資法人債(短期法人債を含みます。)の発行、資金の借入れ若しくは借換え、又はこれらに付随する資金調達行為に関し、本投資法人に代わり業務を行います。

(ハ) 報告業務

本資産運用会社は、金融商品取引法、投信法その他の法令及び投資信託協会その他の定める諸規則等に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

(二) その他投資法人が随時委託する前記(イ)から(ハ)までに関連し又は付随する業務を行います。

2 【その他の関係法人の概況】

1. 一般事務受託者兼資産保管会社

(1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

三井住友信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

資本金の額

342,037百万円(平成25年3月31日現在)

事業の内容

銀行法(昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。)に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律(昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。)に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 【関係業務の概要】

一般事務受託者として三井住友信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

計算に関する事務

会計帳簿の作成に関する事務

納税に関する事務

役員会、投資主総会の運営に関する事務(投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。)

資産保管会社として三井住友信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

本投資法人の保有する資産に関する資産保管業務

金銭出納管理業務

(3) 【資本関係】

該当事項はありません。

2. 投資主名簿等管理人兼特別口座管理機関

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

三菱UFJ信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

資本金の額

324,279百万円(平成25年3月31日現在)

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託事業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

投資主名簿等管理人としての三菱UFJ信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務(但し、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限ります。)

投資口の名義書換、質権の登録又は抹消

投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人(以下「投資主等」といいます。)

に対して分配する金銭の支払いに関する事務
投資主等の権利行使に関する請求、その他の投資主等からの申出の受付に関する事務並びにこれらに付随する事務等

特別口座管理機関としての三菱UFJ信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務

新規記載又は記録手続き及び抹消手続き又は全部抹消手続きに関する事務

振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務

特別口座の開設及び廃止に関する事務

特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事務並びに振替制度の運営に関する事務等

(3) 資本関係

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。）に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第14期計算期間（平成25年1月1日から平成25年6月30日まで）の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けております。

3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

1【財務諸表】
（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	第13期 (平成24年12月31日)	第14期 (平成25年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,263,384	14,431,265
信託現金及び信託預金	5,398,384	5,519,113
営業未収入金	135,418	124,827
未収消費税等	-	70,474
前払費用	23,963	13,106
繰延税金資産	28	29
流動資産合計	16,821,179	20,158,817
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	61,293,434	62,009,392
減価償却累計額	12,069,744	12,542,465
信託建物（純額）	¹ 49,223,689	¹ 49,466,927
信託構築物	111,384	107,849
減価償却累計額	14,650	15,245
信託構築物（純額）	96,733	92,604
信託機械及び装置	-	7,916
減価償却累計額	-	80
信託機械及び装置（純額）	-	7,835
信託工具、器具及び備品	421,439	431,505
減価償却累計額	170,464	198,918
信託工具、器具及び備品（純額）	250,974	232,587
信託土地	108,456,074	103,277,324
信託建設仮勘定	1,995	-
有形固定資産合計	158,029,467	153,077,279
無形固定資産		
ソフトウェア	1,010	893
商標権	736	672
無形固定資産合計	1,747	1,566
投資その他の資産		
投資有価証券	172,970	162,757
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	410,317	301,493
投資その他の資産合計	593,288	474,251
固定資産合計	158,624,503	153,553,096
資産合計	175,445,682	173,711,914

	第13期 (平成24年12月31日)	第14期 (平成25年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	366,622	290,520
1年内返済予定の長期借入金	28,750,000	28,750,000
未払金	700,761	634,184
未払費用	129,984	126,759
未払分配金	9,679	9,845
未払法人税等	1,276	1,222
未払消費税等	44,686	-
前受金	592,579	665,915
その他	838,944	451,766
流動負債合計	31,434,535	30,930,214
固定負債		
長期借入金	43,050,000	42,925,000
預り敷金及び保証金	7,130,640	7,140,955
信託預り敷金及び保証金	2,133,868	2,238,868
固定負債合計	52,314,509	52,304,823
負債合計	83,749,044	83,235,038
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	90,372,613	90,372,613
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 ()	1,324,023	104,262
剰余金合計	1,324,023	104,262
投資主資本合計	91,696,637	90,476,875
純資産合計	² 91,696,637	² 90,476,875
負債純資産合計	175,445,682	173,711,914

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	第13期 (自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)	第14期 (自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	¹ 5,113,863	¹ 4,751,397
その他貸貸事業収入	¹ 437,028	¹ 705,762
不動産等売却益	² 77,680	-
営業収益合計	5,628,572	5,457,160
営業費用		
貸貸事業費用	¹ 3,194,486	¹ 3,020,056
不動産等売却損	-	² 1,296,499
資産運用報酬	422,368	356,459
資産保管手数料	8,799	8,741
一般事務委託手数料	44,793	43,499
役員報酬	5,700	5,700
その他営業費用	71,241	79,565
営業費用合計	3,747,390	4,810,522
営業利益	1,881,182	646,637
営業外収益		
受取利息	1,609	1,945
未払分配金戻入	1,587	1,165
その他	-	1
営業外収益合計	3,197	3,112
営業外費用		
支払利息	432,376	417,707
融資関連費用	126,291	109,987
その他	196	16,264
営業外費用合計	558,864	543,959
経常利益	1,325,514	105,791
特別利益		
補助金収入	4,914	-
特別利益合計	4,914	-
特別損失		
固定資産圧縮損	³ 4,864	-
特別損失合計	4,864	-
税引前当期純利益	1,325,564	105,791
法人税、住民税及び事業税	1,597	1,617
法人税等調整額	1	0
法人税等合計	1,599	1,616
当期純利益	1,323,965	104,174
前期繰越利益	58	87
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	1,324,023	104,262

（ 3 ）【投資主資本等変動計算書】

（単位：千円）

	第13期 (自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)	第14期 (自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	90,372,613	90,372,613
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	¹ 90,372,613	¹ 90,372,613
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）		
当期首残高	1,439,678	1,324,023
当期変動額		
剰余金の配当	1,439,620	1,323,936
当期純利益	1,323,965	104,174
当期変動額合計	115,654	1,219,761
当期末残高	1,324,023	104,262
剰余金合計		
当期首残高	1,439,678	1,324,023
当期変動額		
剰余金の配当	1,439,620	1,323,936
当期純利益	1,323,965	104,174
当期変動額合計	115,654	1,219,761
当期末残高	1,324,023	104,262
投資主資本合計		
当期首残高	91,812,292	91,696,637
当期変動額		
剰余金の配当	1,439,620	1,323,936
当期純利益	1,323,965	104,174
当期変動額合計	115,654	1,219,761
当期末残高	91,696,637	90,476,875
純資産合計		
当期首残高	91,812,292	91,696,637
当期変動額		
剰余金の配当	1,439,620	1,323,936
当期純利益	1,323,965	104,174
当期変動額合計	115,654	1,219,761
当期末残高	91,696,637	90,476,875

(4)【金銭の分配に係る計算書】

区分	第13期 (自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)	第14期 (自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)
当期末処分利益	1,324,023,858円	104,262,172円
分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,323,936,250円 (7,210円)	104,115,375円 (567円)
次期繰越利益	87,608円	146,797円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数183,625口の整数倍数の最大値となる1,323,936,250円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数183,625口の整数倍数の最大値となる104,115,375円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	第13期 (自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)	第14期 (自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,325,564	105,791
減価償却費	1,089,361	1,113,041
長期前払費用償却額	126,053	108,823
受取利息	1,609	1,945
支払利息	432,376	417,707
固定資産除却損	29,103	18,532
補助金収入	4,914	-
固定資産圧縮損	4,864	-
営業未収入金の増減額（は増加）	3,408	10,590
未収消費税等の増減額（は増加）	-	70,474
未払消費税等の増減額（は減少）	18,509	44,686
営業未払金の増減額（は減少）	73,898	76,102
前受金の増減額（は減少）	96,196	73,336
前払費用の増減額（は増加）	10,031	10,857
長期前払費用の支払額	137,970	-
信託有形固定資産の売却による減少額	1,124,682	7,397,754
その他	6,509	63,799
小計	4,003,672	8,999,426
利息の受取額	1,609	1,945
利息の支払額	440,669	420,932
法人税等の支払額	1,668	1,671
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,562,943	8,578,768
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	338,005	3,608,618
預り敷金及び保証金の受入による収入	108,951	126,711
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	100,296	231,710
預り敷金及び保証金の返還による支出	720,048	465,645
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	95,295	126,711
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出	-	1,989
補助金の受取額	4,914	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	939,187	3,844,543
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	14,500,000	-
長期借入金の返済による支出	14,625,000	125,000
分配金の支払額	1,438,309	1,322,604
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,563,309	1,447,604
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	1,060,447	3,286,620
現金及び現金同等物の期首残高	13,524,269	14,584,716
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 14,584,716	¹ 17,871,337

(6)【注記表】

〔継続企業の前提に関する注記〕

該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 匿名組合出資については匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しております。</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="758 660 1141 795"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～65年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>11年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2)無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、ソフトウェアについては、本投資法人内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。</p> <p>(3)長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	2～65年	信託構築物	10～50年	信託機械及び装置	11年	信託工具、器具及び備品	3～15年
信託建物	2～65年								
信託構築物	10～50年								
信託機械及び装置	11年								
信託工具、器具及び備品	3～15年								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は13,093千円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用しております。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価は省略しております。</p>								

5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、 信託工具、器具及び備品、信託土地 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p> <p>但し固定資産に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しております。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	第13期 (平成24年12月31日)	第14期 (平成25年6月30日)
信託建物	4,864千円	4,864千円

2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	第13期 (平成24年12月31日)	第14期 (平成25年6月30日)
	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	第13期		第14期	
	(自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)		(自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料	3,998,109		3,742,679	
共益費	969,424		876,368	
駐車場収入	146,329	5,113,863	132,349	4,751,397
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	364,842		337,610	
解約違約金	6,387		945	
その他賃貸収入	65,799	437,028	367,206	705,762
不動産賃貸事業収益合計		5,550,892		5,457,160
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	708,226		683,290	
水道光熱費	538,928		490,717	
公租公課	529,670		528,220	
損害保険料	31,193		10,292	
修繕費	204,453		138,408	
減価償却費	1,089,361		1,113,041	
固定資産除却損	29,103		18,532	
その他賃貸事業費用	63,549	3,194,486	37,553	3,020,056
不動産賃貸事業費用合計		3,194,486		3,020,056
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		2,356,405		2,437,103

2. 不動産等売却損益の内訳

第13期(自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)

M I D芝金杉橋ビル

(単位：千円)

不動産等売却収入		1,255,000
不動産等売却原価	1,124,682	
その他売却費用	52,637	1,177,319
不動産等売却益		77,680

第14期(自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)

パナソニック大阪京橋ビル

(単位：千円)

不動産等売却収入		6,120,000
不動産等売却原価	7,397,754	
その他売却費用	18,745	7,416,499
不動産等売却損		1,296,499

3. 固定資産圧縮損は、補助金の受け入れにより取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりであります。

	第13期		第14期	
	(自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)		(自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)	
信託建物		4,864千円		- 千円

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数

	第13期 (自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)	第14期 (自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)
発行可能投資口の総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数	183,625口	183,625口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	第13期 (自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)	第14期 (自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)
現金及び預金	11,263,384	14,431,265
信託現金及び信託預金	5,398,384	5,519,113
信託預り敷金及び保証金対応信託預金 (注)	2,077,052	2,079,041
現金及び現金同等物	14,584,716	17,871,337

(注)テナントから預かっている敷金及び保証金の返還を目的とした信託預金

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	第13期 (平成24年12月31日)	第14期 (平成25年6月30日)
1年以内	704,144	2,724,737
1年超	2,621,404	3,793,961
合計	3,325,548	6,518,699

オペレーティング・リース取引(借主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	第13期 (平成24年12月31日)	第14期 (平成25年6月30日)
1年以内	6,036	6,036
1年超	43,761	40,743
合計	49,797	46,779

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の弁済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等に手当てされる資金を、借入れ又は投資法人債により調達する方針であります。なお、当期末現在、投資法人債の発行はありません。

デリバティブ取引については、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした取引に限るものとし、投機的な取引は行いません。

余剰資金については、換金性及び安全性を考慮した運用を行います。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金によって調達した資金は、不動産信託受益権の取得又は既存の借入金の返済等に充当しております。

借入金並びに預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されておりますが、本投資法人では借入金の返済期限の分散化等を図るとともに、本資産運用会社の財務企画部が適時に資金繰り計画を作成・更新することにより、手許流動性を把握し、当該リスクを管理しております。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されておりますが、支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引をヘッジ手段として利用しております。本投資法人は、借入金全体に占める変動金利の割合を金融環境に応じて調整することにより、当該リスクを管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

第13期（平成24年12月31日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（（注2）をご参照下さい。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	11,263,384	11,263,384	-
(2) 信託現金及び信託預金	5,398,384	5,398,384	-
資産合計	16,661,768	16,661,768	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	28,750,000	28,790,441	40,441
(4) 長期借入金	43,050,000	43,401,969	351,969
負債合計	71,800,000	72,192,411	392,411
(5) デリバティブ取引	-	-	-

第14期(平成25年6月30日)における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません(注2)をご参照下さい。)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	14,431,265	14,431,265	-
(2) 信託現金及び信託預金	5,519,113	5,519,113	-
資産合計	19,950,378	19,950,378	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	28,750,000	28,756,673	6,673
(4) 長期借入金	42,925,000	43,126,332	201,332
負債合計	71,675,000	71,883,005	208,005
(5) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 長期借入金

これらのうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額(金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金(下記(5) デリバティブ取引をご参照下さい。))については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額)を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位:千円)

区分	第13期 (平成24年12月31日)	第14期 (平成25年6月30日)
匿名組合出資持分	172,970	162,757
預り敷金及び保証金	7,130,640	7,140,955
信託預り敷金及び保証金	2,133,868	2,238,868

匿名組合出資持分

匿名組合出資持分に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

預り敷金及び保証金並びに 信託預り敷金及び保証金

賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であり、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

第13期(平成24年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	11,263,384	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	5,398,384	-	-	-	-	-
合計	16,661,768	-	-	-	-	-

第14期(平成25年6月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	14,431,265	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	5,519,113	-	-	-	-	-
合計	19,950,378	-	-	-	-	-

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

第13期(平成24年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	28,750,000	14,050,000	15,250,000	4,250,000	7,800,000	1,700,000

第14期(平成25年6月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	28,750,000	14,050,000	15,250,000	4,250,000	7,675,000	1,700,000

〔有価証券に関する注記〕

第13期(平成24年12月31日)

該当事項はありません。

第14期(平成25年6月30日)

該当事項はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

第13期（平成24年12月31日）

該当事項はありません。

第14期（平成25年6月30日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

第13期（平成24年12月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、下記のとおりであります。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	42,100,000	24,600,000		-

金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております（前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」をご参照下さい。）。

第14期（平成25年6月30日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、下記のとおりであります。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	42,100,000	24,600,000		-

金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております（前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」をご参照下さい。）。

〔退職給付に関する注記〕

第13期（平成24年12月31日）

該当事項はありません。

第14期（平成25年6月30日）

該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	第13期 (平成24年12月31日)	第14期 (平成25年6月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	28	29
繰延税金資産合計	28	29
繰延税金資産の純額	28	29

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	第13期 (平成24年12月31日)	第14期 (平成25年6月30日)
法定実効税率	36.54%	36.54%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	36.50%	35.96%
その他	0.08%	0.95%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.12%	1.53%

〔持分法損益等に関する注記〕

第13期(自平成24年7月1日至平成24年12月31日)

該当事項はありません。

第14期(自平成25年1月1日至平成25年6月30日)

該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1．親会社及び法人主要投資主等

第13期（自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

第14期（自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日）

該当事項はありません。

2．関連会社等

第13期（自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

第14期（自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日）

該当事項はありません。

3．兄弟会社等

第13期（自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

第14期（自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日）

該当事項はありません。

4．役員及び個人主要投資主等

第13期（自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日）

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円） （注2）	科目	期末残高（千円） （注2）
役員及びその近親者	後藤智之	本投資法人執行役員兼M I Dリートマネジメント株式会社代表取締役社長		M I Dリートマネジメント株式会社への資産運用報酬の支払 （注1）	434,918 （注3）	未払金	443,486

（注1）後藤智之が第三者（M I Dリートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっております。

（注2）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

（注3）資産運用報酬額には、不動産等売却益から控除した運用報酬12,550千円が含まれております。

第14期（自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日）

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円） （注2）	科目	期末残高（千円） （注2）
役員及びその近親者	後藤智之	本投資法人執行役員兼M I Dリートマネジメント株式会社代表取締役社長		M I Dリートマネジメント株式会社への資産運用報酬の支払 （注1）	372,683 （注3）	未払金	391,317

（注1）後藤智之が第三者（M I Dリートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっております。

（注2）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

（注3）資産運用報酬額には、不動産等売却損に計上した運用報酬1,224千円、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬15,000千円が含まれております。

〔資産除去債務に関する注記〕

第13期（自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

第14期（自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日）

該当事項はありません。

〔セグメント情報等に関する注記〕

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

2. 関連情報

第13期（自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 地域ごとの情報

売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

(3) 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
パナソニック株式会社	1,225,701千円	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	726,000千円	不動産賃貸事業

第14期（自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 地域ごとの情報

売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

(3) 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
パナソニック株式会社	1,013,050千円	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	726,000千円	不動産賃貸事業

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、大阪府その他の地域において、賃貸オフィスビル等を有しております。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	第13期 (自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)	第14期 (自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	159,931,610	158,027,472
期中増減額	1,904,138	4,950,193
期末残高	158,027,472	153,077,279
期末時価	119,280,000	117,240,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 投資不動産物件」をご覧ください。

(注2) 「貸借対照表計上額」は、取得価額(取得に係る諸経費を含みます。)から減価償却累計額を控除した価額であります。

(注3) 「期中増減額」のうち、第13期の主な減少額はM I D芝金杉橋ビルの売却(1,124,682千円)及び減価償却費の計上によるものであり、第14期の主な増加額は肥後橋M I Dビルの取得(3,040,217千円)、第14期の主な減少額はパナソニック大阪京橋ビルの売却(7,397,754千円)及び減価償却費の計上によるものであります。

(注4) 「期末時価」は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	第13期 (自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)	第14期 (自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)
1口当たり純資産額	499,369円	492,726円
1口当たり当期純利益	7,210円	567円

(注1) 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第13期 (自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)	第14期 (自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)
当期純利益(千円)	1,323,965	104,174
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,323,965	104,174
期中平均投資口数(口)	183,625	183,625

〔重要な後発事象に関する注記〕

本投資法人が保有する本匿名組合出資持分について、本合同会社より、本匿名組合の所有資産である「桜通M I Dビル」の譲渡が平成25年8月に実行されるとの通知を受け、これに伴い本匿名組合出資持分の清算を行うことにより、第15期(自平成25年7月1日 至平成25年12月31日)において匿名組合出資清算損116百万円が生じる見込みとなりました。本匿名組合の最終清算時期は、平成25年11月中旬を予定しております。

内 容	金 額
本匿名組合出資持分(第14期末残高)(A)	162百万円
本匿名組合出資持分の償還予定額(B)	46百万円
本匿名組合出資持分の損失(匿名組合出資清算損)見込額(A-B)	116百万円

(7)【附属明細表】
有価証券明細表
株式以外の有価証券

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額 (千円)		評価額(千円) (注1)(注3)		評価損益 (千円) (注2) (注3)	備考
			単価	金額	単価	金額		
桜通開発合同会社を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	-	-	162,757	-	211,000	48,242	
合計		-	-	162,757	-	211,000	48,242	

(注1)「評価額」は、匿名組合出資持分の出資総額を記載しております。

(注2)「評価損益」は、帳簿価額と匿名組合出資持分の出資総額との差額を記載しております。

(注3)第15期(自平成25年7月1日 至平成25年12月31日)において、本合同会社より、本匿名組合の所有資産である「桜通MIDビル」の譲渡が平成25年8月に実行されるとの通知を受け、これに伴い本匿名組合出資持分の清算を行うこととなりました。償還予定額は46百万円、最終清算時期は平成25年11月中旬を予定しており、第15期において116百万円の匿名組合出資清算損が生じる見込みとなっております。

デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	42,100,000	24,600,000	34,374
合計		42,100,000	24,600,000	34,374

(注1)金利スワップの取引契約額等は、想定元本に基づいて記載しております。

(注2)当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価格で評価しております。

不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	当期首 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末 残高 (千円)	減価償却累計額		差引 当期末 残高 (千円)	摘要
					又は償却 累計額 (千円)	当期償却額 (千円)		
流動資産	-	-	-	-	-	-	-	
有形 固定 資産	信託建物	61,293,434	2,297,475	1,581,516	62,009,392	12,542,465	1,078,411	49,466,927 (注1)
	信託構築物	111,384	746	4,281	107,849	15,245	1,800	92,604 (注1)
	信託機械及び装置	-	7,916	-	7,916	80	80	7,835
	信託工具、器具及び備品	421,439	18,638	8,572	431,505	198,918	32,748	232,587 (注1)
	信託土地	108,456,074	1,254,357	6,433,108	103,277,324	-	-	103,277,324 (注1)
	信託建設仮勘定	1,995	-	1,995	-	-	-	-
小計	170,284,327	3,579,134	8,029,473	165,833,989	12,756,710	1,113,041	153,077,279	
無形 固定 資産	ソフトウェア	1,166	-	-	1,166	272	116	893
	商標権	1,281	-	-	1,281	609	64	672
	小計	2,447	-	-	2,447	881	180	1,566
投資 その 他の 資産	投資有価証券	172,970	-	10,213	162,757	-	-	162,757 (注2)
	長期前払費用	835,255	-	-	835,255	533,761	108,823	301,493
	小計	1,008,225	-	10,213	998,012	533,761	108,823	464,251
合計	171,295,001	3,579,134	8,039,687	166,834,449	13,291,352	1,222,045	153,543,096	

(注1)当期増加額の主なものは肥後橋MIDビルを取得したことによるものであり、当期減少額の主なものはパナソニック大阪京橋ビルを売却したことによるものであります。

(注2)当期減少額は桜通開発合同会社を営業者とする匿名組合に対する持分相当額の損益を純額で取り込んだことによるものであります。

その他特定資産の明細表

その他特定資産については、前記「不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しております。

投資法人債明細表

該当事項はありません。

借入金明細表

区分	借入先	当期首	当 期	当 期	当期末	平均	返済	返済	使途	摘要
		残 高	増 加 額	減 少 額	残 高	利 率				
		(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(%)				
		(注1)								
長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行 (注8) 三井住友信託銀行株式会社 (3年) 株式会社三井住友銀行 3ヶ月) 株式会社あおぞら銀行 (注2) 三菱UFJ信託銀行株式会社 (注7) 信金中央金庫 株式会社西日本シティ銀行	11,000,000	-	-	11,000,000	1.078	平成25年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行 (注8) 三井住友信託銀行株式会社 (2年) 株式会社三井住友銀行 11ヶ月) 株式会社あおぞら銀行 (注2) 三菱UFJ信託銀行株式会社 (注3) 株式会社池田泉州銀行 (注7) 株式会社百五銀行 株式会社みなと銀行	17,500,000	-	-	17,500,000	1.142	平成25年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行 (注8) 株式会社りそな銀行 (4年) 信金中央金庫 11ヶ月) 株式会社南都銀行 (注2) 株式会社南都銀行 (注3)	6,500,000	-	-	6,500,000	1.447	平成27年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行 (6年) 株式会社日本政策投資銀行 11ヶ月) 株式会社日本政策投資銀行 (注4) 株式会社日本政策投資銀行 (注7)	4,500,000	-	125,000	4,375,000	1.795	平成29年 7月31日 (注5)	(注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行 (注8) 三井住友信託銀行株式会社 (3年) 株式会社三井住友銀行 (注2) 株式会社あおぞら銀行 (注3) 株式会社りそな銀行 信金中央金庫 株式会社池田泉州銀行	13,800,000	-	-	13,800,000	1.063	平成26年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行 (注8) (5年) 株式会社日本政策投資銀行 (注2) 株式会社日本政策投資銀行 (注4)	4,000,000	-	-	4,000,000	1.364	平成28年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行 (注8) 株式会社三井住友銀行 (3年) 株式会社りそな銀行 (注2) 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社池田泉州銀行	8,500,000	-	-	8,500,000	0.879	平成27年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証

	区分		当期首 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均 利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	用途	摘要
	借入先										
長期 借入 金	ター ムロ ーン (5年) (注2) (注3)	三井住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	4,300,000	-	-	4,300,000	1.141	平成29年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	ター ムロ ーン (7年) (注4)	株式会社日本政策投資銀行	1,700,000	-	-	1,700,000	1.524	平成31年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	合計		71,800,000	-	125,000	71,675,000					

(注1)「平均利率」は期中の加重平均を小数第4位で四捨五入して記載しております。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しております。

(注2)タームローン(2年11カ月)、タームローン(3年3カ月)、タームローン(4年11カ月)、タームローン(3年)、タームローン(5年)の借入は記載された金融機関による協調融資であります。

(注3)タームローン(2年11カ月)、タームローン(4年11カ月)、タームローン(3年)、タームローン(5年)は金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

(注4)タームローン(6年11カ月)、タームローン(5年)、タームローン(7年)は固定金利となっております。

(注5)返済方法は平成23年1月31日を初回として、以降毎年1月末日、7月末日(各回125,000千円返済)とし、最終回が平成29年7月31日(3,375,000千円返済)となっております。

(注6)資金用途は、不動産信託受益権の購入資金等であります。

(注7)タームローン(3年3カ月)及びタームローン(2年11カ月)並びにタームローン(6年11カ月)のうち250,000千円は、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金に計上しております。

(注8)平成25年7月1日付で株式会社みずほコーポレート銀行より株式会社みずほ銀行となっております。

(注9)長期借入金の貸借対照表日後5年以内における1年毎の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金(千円)	28,750,000	14,050,000	15,250,000	4,250,000	7,675,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成25年6月30日現在)

資産総額	173,711,914千円
負債総額	83,235,038千円
純資産総額(-)	90,476,875千円
発行済数量	183,625口
1単位当たり純資産額(/)	492,726円

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しております。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数(口)	買戻し口数(口)	発行済口数(口)
第9期 自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日	-	-	-	183,625
第10期 自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日	-	-	-	183,625
第11期 自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日	-	-	-	183,625
第12期 自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日	-	-	-	183,625
第13期 自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日	-	-	-	183,625
第14期 自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	-	-	-	183,625

(注1) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第7【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出までの間に以下の書類を関東財務局長へ提出いたしました。

- 1．平成25年2月13日 有価証券報告書(第11期)の訂正報告書
計算期間(第11期) 自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日
- 2．平成25年2月13日 訂正発行登録書
- 3．平成25年3月25日 有価証券報告書及びその添付書類
計算期間(第13期) 自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日
- 4．平成25年3月25日 訂正発行登録書

独立監査人の監査報告書

平成25年9月24日

M I Dリート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 池田 芳則 印指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 田澤 治郎 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているM I Dリート投資法人の平成25年1月1日から平成25年6月30日までの第14期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、M I Dリート投資法人の平成25年6月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

2. 財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれておりません。