

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成27年4月10日
【発行者名】	MID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】	MID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
【電話番号】	06-6456-0700 (代表)
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	MIDリート投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 2,435,580,000円
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【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【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

(1)【投資法人の名称】

MIDリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文では、MID REIT, Inc. と表示します。）

（注）本投資法人は、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。）に基づき設立された投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

本書による募集の対象である有価証券は、投信法に基づき設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、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「社債株式等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、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・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合の単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

8,400口

（注1）上記発行数は下記（注2）記載の三菱商事株式会社（以下「三菱商事」ということがあります。）及びユービーエス・エイ・ジー（以下「UBS」ということがあります。）を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）の発行数です。

（注2）各割当先の概要及び本投資法人と各割当先の関係等は以下のとおりです。

割当先の氏名又は名称	三菱商事株式会社		
割当口数	4,200口		
払込金額	1,217,790,000円		
割当先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内二丁目3番1号	
	代表者の役職氏名	代表取締役 社長 小林 健	
	資本金の額（平成26年12月31日現在）	204,447百万円	
	事業の内容	地球環境・インフラ事業、新産業金融事業、エネルギー事業、金属、機械、化学品、生活産業の7グループに、ビジネスサービスの1部門を加えた体制にて、幅広い産業を事業領域として、多角的なビジネスを展開。	
	大株主（平成26年9月30日現在）	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	5.68%
		東京海上日動火災保険株式会社	4.58%
		明治安田生命保険相互会社	3.99%
		日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3.83%
		日本マスタートラスト信託銀行株式会社 （三菱重工工業株式会社口・退職給付信託口）	3.01%
		株式会社三菱東京UFJ銀行	1.57%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223 （常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部）		1.53%	
野村信託銀行株式会社 （退職給付信託・三菱UFJ信託銀行口）		1.36%	
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエー エヌブイ 10 （常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行）		1.23%	
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 （退職給付信託口・三菱電機株式会社口）		1.09%	

本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が所有している割当先の株式 割当先が保有している本投資法人の投資口 (平成26年12月31日現在)	なし なし なお、本投資法人・本投資法人の資産運用会社であるMIDリート マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)と 当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本 投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係 者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。な お、本株式譲渡(後記(注3)において定義します。)の実行によ り、本資産運用会社は当該会社の間接子会社となる予定です。
	取引関係		本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取 引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者 及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべ き取引関係はありません。
	人的関係		本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人 的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者 及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべ き人的関係はありません。なお、平成27年4月22日付で松尾桂が本 資産運用会社の代表取締役社長に就任する予定ですが、同人は当該 会社からの出向により本資産運用会社の代表取締役社長に就任する こととなります。
本投資口の保有に関する事項			後記「第5 募集に関する特別記載事項」をご参照下さい。

割当先の氏名又は名称		ユービーエス・エイ・ジー							
割当口数		4,200口							
払込金額		1,217,790,000円							
割当先の内容	本店所在地	スイス国 チューリッヒ市 CH-8001 バーンホフストラッセ 45 (Bahnhofstrasse 45, CH-8001, Zurich, Switzerland) スイス国 バーゼル市 CH-4051 エーションフォルシュタット 1 (Aeschenvorstadt 1, CH-4051, Basel, Switzerland)							
	代表者の役職氏名	グループ・チーフ・エグゼクティブ・オフィサー セルジオ P. エルモッティ (Sergio P. Ermotti, Group Chief Executive Officer) エグゼクティブ・ディレクター ジャン・ピエール・マセイ (Jean-Pierre Mathey, Executive Director)							
	資本金の額(平成25年12月31日現在)	384百万スイス・フラン (437億円) (※)							
	事業の内容	金融業							
	大株主(平成25年12月31日現在)	<table border="0"> <tr> <td>チェース・ノミニーズ・リミテッド (Chase Nominees Ltd.)</td> <td>11.39%</td> </tr> <tr> <td>DTC (CEDE & Co.)</td> <td>6.39%</td> </tr> <tr> <td>ジーアイシー・プライベート・リミテッド (GIC Private Limited)</td> <td>6.39%</td> </tr> <tr> <td>ノートラスト・ノミニーズ・リミテッド (Nortrust Nominees Ltd.)</td> <td>3.65%</td> </tr> </table>	チェース・ノミニーズ・リミテッド (Chase Nominees Ltd.)	11.39%	DTC (CEDE & Co.)	6.39%	ジーアイシー・プライベート・リミテッド (GIC Private Limited)	6.39%	ノートラスト・ノミニーズ・リミテッド (Nortrust Nominees Ltd.)
チェース・ノミニーズ・リミテッド (Chase Nominees Ltd.)	11.39%								
DTC (CEDE & Co.)	6.39%								
ジーアイシー・プライベート・リミテッド (GIC Private Limited)	6.39%								
ノートラスト・ノミニーズ・リミテッド (Nortrust Nominees Ltd.)	3.65%								
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が所有している割当先の株式 割当先が保有している本投資法人の投資口 (平成26年12月31日現在)							
	取引関係	なし 本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資 本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者 及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべ き資本関係はありません。なお、本株式譲渡の実行により、本資産 運用会社は当該会社が発行済株式総数の49.0%を保有する三菱商 事・ユービーエス・リアルティ株式会社の子会社となる予定です。							
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人 的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者 及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべ き人的関係はありません。なお、平成27年4月22日付で鈴木直樹が 本資産運用会社の代表取締役副社長に就任する予定ですが、同人は 当該会社のグループ会社であるユービーエス・グローバル・アセッ ト・マネジメント株式会社からの出向により本資産運用会社の代表 取締役副社長に就任することとなります。							
本投資口の保有に関する事項		後記「第5 募集に関する特別記載事項」をご参照下さい。							

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

(注3) 「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 新スポンサーとの一連の取組み (2) 本資産運用会社における親会社の異動及び特定関係法人の異動」に記載のとおり、割当先2社が併せて発行済株式のすべてを保有する三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「三菱商事・ユービーエス・リアルティ」又は「新スポンサー」といいます。）は、平成27年4月10日付で本資産運用会社の発行済株式総数の65%（3,900株）を同社の株主から譲り受ける旨合意しており、かかる株式譲渡（以下「本株式譲渡」といいます。）の結果、三菱商事・ユービーエス・リアルティ及びその親会社であり割当先の1社である三菱商事は平成27年4月22日付で、いずれも本資産運用会社の親会社及び特定関係法人になる予定です。

(注4) 本第三者割当については、本第三者割当の払込みまでに本株式譲渡が実行されることその他の事由が、本第三者割当実行の前提条件とされています。

(4) 【発行価額の総額】

2,435,580,000円

(5) 【発行価格】

289,950円

(注) 発行価格は、本第三者割当に係る役員会決議日（以下「本役員会決議日」といいます。）である平成27年4月10日の直前2週間（平成27年3月27日から平成27年4月9日まで）の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）における本投資口の普通取引の終値の平均値（289,950円）（円未満切捨）としました。なお、発行価格の算定根拠を含む発行条件等の合理性に関する事項については、後記「第5 募集に関する特別記載事項（1）発行条件等の合理性」をご参照下さい。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成27年4月21日（火）

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店

大阪市北区堂島浜一丁目4番4号

(11) 【払込期日】

平成27年4月22日（水）

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 大阪本店営業部

大阪市中央区北浜四丁目6番5号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「振替機関」といいます。）

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

本第三者割当における手取金(2,435,580,000円)については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 新規物件取得」に記載の本投資法人による新たな特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を以下「取得予定資産」といいます。)の取得資金の一部に充当します。

(16) 【その他】

① 募集事務の委託の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、平成27年4月10日付で、野村証券株式会社との間で、本書により募集する本投資口について、投資口を引き受ける者の募集の取扱いに関する事務の委託に関し、新投資口募集事務取扱契約を締結しています。

② 申込みの方法等

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申し込みをし、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に前記「(12) 払込取扱場所」に記載の払込取扱場所に新投資口払込金額を払い込むものとします。

第2 【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3 【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)]

該当事項はありません。

第4 【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5 【募集に関する特別記載事項】

(1) 発行条件等の合理性

払込金額につきましては、本役員会決議日である平成27年4月10日の直前2週間(平成27年3月27日から平成27年4月9日まで)の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値の平均値である289,950円(円未満切捨て)としました。

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

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

(2) 発行数量及び投資口の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

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

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

(3) 売却等の制限

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

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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。）第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第17期（自平成26年7月1日 至平成26年12月31日）
平成27年3月25日 関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

以下は、参照書類である平成27年3月25日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付までに補完すべき情報を記載したものです。

なお、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在変更がないと判断しています。

また、本書に記載の将来に関する事項は、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

1 新スポンサーとの一連の取組み

(1) 本取組みの意義及び概要

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

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

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

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

本投資法人及び本資産運用会社は、三菱商事・ユービーエス・リアルティとの間で物件情報の提供に関する覚書を締結し、同社から不動産等に係る売却情報の提供を受けることによりパイプライン機能の強化を図るとともに、同社の有する物件取得等に係る経験・ノウハウや情報ネットワークの活用等を通じて、本投資法人の運用資産の更なる成長を目指すことといたしました。なお、本株式譲渡及び取得予定資産取得後の三菱商事・ユービーエス・リアルティとその子会社となる本資産運用会社の運用資産残高（取得価格ベース）は1,219,033百万円となる予定であり、上場不動産投資法人の資産運用会社及びその子会社における、上場不動産投資法人の運用資産残高はトップとなる見込みです。

三菱商事・ユービーエス・リアルティの本資産運用会社株式取得によるメインスポンサーとしての参画及びこれに関連する一連の取組み（以下「本取組み」といいます。）の概要は、以下のとおりです。

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

三菱商事・ユービーエス・リアルティと本資産運用会社の親会社であるMID都市開発は、MID都市開発が保有する本資産運用会社の発行済株式総数の65%を譲渡すること（本株式譲渡）につき、平成27年4月10日付にて合意しました。その詳細については、後記「(2) 本資産運用会社における親会社の異動及び特定関係法人の異動」をご参照下さい。

本投資法人は、三菱商事・ユービーエス・リアルティが、本投資法人のメインスポンサーとして参画することにより、三菱商事・ユービーエス・リアルティが有する経験・ノウハウ及び物件情報ネッ

トワーク並びにその株主である三菱商事及びUBSの物件情報ネットワークを活用した外部成長面でのサポートや、親会社である三菱商事及びそのグループ会社の幅広い事業領域に基づく物件運営面でのサポートが期待できるほか、三菱商事・ユービーエス・リアルティが有する金融機関との強固な関係を活用した安定的な資金調達が可能になると考えています。

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

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

(ロ) 三菱商事・ユービーエス・リアルティから本資産運用会社への役員の派遣

本株式譲渡に際し、三菱商事・ユービーエス・リアルティ及びMID都市開発は、本資産運用会社の役員の選任その他本資産運用会社の運営に関し、平成27年4月10日付で株主間協定書を締結しています。平成27年4月22日に開催予定の本資産運用会社の株主総会における承認を得て、三菱商事・ユービーエス・リアルティから、アセットマネジメント業務の経験を豊富に有する代表取締役を含め役員5名（非常勤取締役2名、非常勤監査役1名を含みます。）が本資産運用会社に派遣（三菱商事・ユービーエス・リアルティへの出向元からの直接の派遣を含みます。）される予定です。なお、本株式譲渡に伴う本資産運用会社の役員の異動等の詳細については、後記「6 その他」をご参照下さい。

(ハ) ポートフォリオ構築方針の変更

本資産運用会社は、新スポンサーである三菱商事・ユービーエス・リアルティが運用する商業施設特化型上場不動産投資法人である日本リテールファンド投資法人及び産業用不動産特化型上場不動産投資法人である産業ファンド投資法人との利益相反を回避する観点から、本株式譲渡の実行を条件として、平成27年4月22日付で、本投資法人の資産運用に係る資産運用ガイドラインを以下のとおり変更する予定です。なお、用途別の投資比率については変更を予定していませんが、オフィスビルへの投資により重点を置き、着実な資産規模の拡大を目指します。

<資産運用ガイドラインの改定>（下線は変更部分を示します。）（平成27年4月22日付変更予定）

現行規定	変更案
<p>2 投資方針</p> <p>(2) ポートフォリオ構築方針</p> <p>C. 投資対象タイプ（用途）</p> <p>(中略)</p> <p>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、中長期に渡り安定的な収益が期待できる物件を対象に行うものとする。</p>	<p>2 投資方針</p> <p>(2) ポートフォリオ構築方針</p> <p>C. 投資対象タイプ（用途）</p> <p>(中略)</p> <p>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、中長期に渡り安定的な収益が期待できる物件を対象に行うものとする。<u>ただし、オフィスビル以外の用に供される不動産等への投資は、主としてサービス・アパートメント及びホテル（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうちホテル又は旅館の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。）として用いられている不動産を対象として行うものとし、また、商業施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち店舗用途の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。）並びに産業用不動産（物流施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。）、工場・研究開発施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、組立・加工、リサイクル等を行うための諸施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。）、インフラ施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち交通、通信、エネルギー、水道、公共施設等産業活動の基盤として整備される施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。）及びデータセンター（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうちサーバ、データ通信機器等を設置、運用する施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。）については、新規取得は行わないこととする。</u></p>

現行規定		変更案	
<p>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）とする。ただし、ポートフォリオ構築上有益と判断される不動産を取得する場合に、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る。</p> <p><用途別投資比率></p>		<p>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）とする。ただし、ポートフォリオ構築上有益と判断される不動産を取得する場合に、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る。</p> <p><用途別投資比率></p>	
用途（注1）	投資比率（注2）	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	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	オフィスビル以外の用に供される不動産等	30%以下
<p>（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する。</p> <p>（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う。</p>		<p>（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する。</p> <p>（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う。</p> <p>（注3）新規投資については、主としてサービス・アパートメント又はホテルとして用いられている不動産等を対象として行うものとし、商業施設及び産業用不動産については、新規取得は行わないこととする。</p>	

また、平成27年6月16日に投資主総会を開催し、以下の内容を含む本投資法人の規約変更を提案する予定です。

- ・規約第27条第3項に定める投資対象地域につき、「大阪圏（大阪府、兵庫県及び京都府）を中心とし、首都圏並びに政令指定都市及びそれに準ずる主要都市」から、「三大都市圏（東京圏、大阪圏及び名古屋圏）を中心とし、政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外」と変更する。これにより、大阪圏中心から、三大都市圏中心に変更すると共に、三菱商事・ユービーエス・リアルティの株主である三菱商事及びUBSのグローバル・ネットワークを活用し、将来的には海外不動産への投資も検討していきます。

（注）後記「(チ)本投資法人の商号及び本店所在地の変更」に記載のとおり、本投資法人の商号及び本店の所在地の変更も含む規約変更を付議する予定です。

かかる規約変更が承認された場合、本資産運用会社の資産運用ガイドラインに定めるエリア別投資比率を以下のとおり変更する予定です。

<エリア別投資比率> (下線は変更箇所を示します。)

(平成27年6月16日付変更予定)

投資対象エリア	投資比率 (注1)
<u>三大都市圏 (東京圏、大阪圏及び名古屋圏)</u> <u>(注2)</u>	70%以上
<u>三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外</u>	30%以下

(注1) ポートフォリオ全体の各不動産関連資産の取得価格の総額に占めるそれぞれのエリアに属する不動産関連資産の取得価格の総額の比率をいいます。

(注2) 東京圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県、大阪圏とは大阪府、京都府及び兵庫県、名古屋圏とは愛知県をいいます。

(ニ) スポンサーとのパイプライン・サポートに関する契約の締結

本資産運用会社は、三菱商事・ユービーエス・リアルティとの間において平成27年4月10日付で物件情報の提供に関する覚書を締結しており、同契約に基づき同社から不動産等に係る売却情報の提供を受けることができることとされています。これにより、パイプライン機能の強化を図るとともに、同社の有する物件取得等に係る経験・ノウハウや情報ネットワークの活用等を通じて、本投資法人の運用資産の更なる成長を目指します。

他方、本資産運用会社の株主であるMID都市開発は、本株式譲渡後も引き続き、スポンサーとして留まりますが、本資産運用会社の発行済株式総数の35%を有する少数株主になること等から、平成27年4月22日付で本資産運用会社との間の売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書を変更することにつき、平成27年4月10日付で合意しています。従来、本資産運用会社は、MID都市開発又はその子会社等が開発・保有するオフィスビルに係る優先交渉権を有していましたが、今後は、第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく、当該オフィスビルに係る売却情報の提供を受け交渉を行う機会を付与されるものの、MID都市開発又はその子会社等は、第三者との間でも同時に交渉を行うことが可能となります。

また、本投資法人は、「MID」等の商標についてMID都市開発との間で商標使用許諾契約を締結していますが、MID等の商標に関する商標使用許諾契約においては、本資産運用会社がMID都市開発の子会社でなくなった日に使用許諾期間が終了する旨規定されています(なお、「MIDリート」及び「MID REIT」の商標については、平成28年7月17日又は本資産運用会社との資産運用委託契約の終了日のいずれか早い日までが使用期間とされています。)。本株式譲渡にあたり、本投資法人はMID都市開発との間で、平成27年4月10日付で商標使用許諾契約を変更し、MID等の商標の使用許諾期間の終了日につき、MID都市開発が本資産運用会社の株式を保有しなくなった日まで(但し、当該日後においても、MIDプロパティマネジメント株式会社又はMIDファシリティマネジメント株式会社が本投資法人の保有する不動産についてプロパティマネジメント業務又はファシリティマネジメント業務を受託している場合には、当該不動産について商標を使用することは可能)とすることにつき合意しています。

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

(ホ) 取得予定資産の取得

本投資法人は、新スポンサー参画後の外部成長の第一弾として、三菱商事・ユービーエス・リアルティから同社が優先交渉権を取得した物件の売却情報の提供を受けて、取得予定資産(住友不動産上野ビル6号館)(取得予定価格7,460百万円)を取得する予定です。その詳細については、後記「2 新規物件取得」をご参照下さい。

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

本投資法人は、平成27年4月10日開催の役員会において、取得予定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、三菱商事・ユービーエス・リアルティの株主である三菱商事及びUBSを割当先とする新投資口の発行を決議しました。その詳細については、前記「第一部 証券情報」をご参照下さい。

(ト) 本投資法人による借入れ

本投資法人は、平成27年4月10日開催の役員会において、取得予定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、株式会社みずほ銀行から2,500百万円の借入れを行うことを決定しました。その詳細については、後記「3 資金の借入れ」をご参照下さい。

(チ) 本投資法人の商号及び本店所在地の変更

本投資法人は、平成27年6月16日開催予定の投資主総会において、前記「(ハ) ポートフォリオ構築方針の変更」に記載の投資対象地域の変更に加え、本投資法人の商号を変更すること、及び本店所在地を東京都に変更すること等を内容とする規約変更議案を付議する予定です。なお、かかる規約変更議案の付議は、本株式譲渡が実行された場合に行われる予定です。

(リ) 本資産運用会社の商号変更

本資産運用会社は、平成27年4月10日開催の取締役会において、平成27年4月22日開催予定の株主総会に、本資産運用会社の商号をMCUBS MidCity株式会社（英文：MCUBS MidCity Inc.）に変更する旨の定款変更議案を付議することを決議しています。なお、かかる定款変更議案の付議は、本株式譲渡の実行を条件として行われる予定です。

(ヌ) 本資産運用会社の意思決定機構の変更

本資産運用会社は、平成27年4月10日開催の取締役会において、本株式譲渡の実行を条件として、平成27年4月22日付で、本資産運用会社の意思決定手続を以下のとおり変更する旨決定しています。

① コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任手続

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、これまで取締役の全員の同意を必要としていましたが、取締役の全員の同意を要することなく、取締役会決議（議決に加わることができる取締役の過半数が出席し、その過半数をもってする決議）で選任及び解任することができることとします。

② 投資委員会の決議要件

投資委員会の決議は、これまで、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するものとされており、外部専門家の意見は尊重するものとするに留まっていたましたが、外部専門家の賛成が得られることを決議の条件とすることとします。

(2) 本資産運用会社における親会社の異動及び特定関係法人の異動

(イ) 三菱商事・ユービーエス・リアルティによる本資産運用会社の株式の過半数の取得

本取組みにより三菱商事・ユービーエス・リアルティが本資産運用会社の株式の65%を平成27年4月22日付で取得する予定です。これに伴い、同日付で、以下のとおり、本資産運用会社における親会社の異動及び特定関係法人の異動が生じる予定です。

本株式譲渡が実行された場合、三菱商事・ユービーエス・リアルティ及びその親会社である三菱商事は、本資産運用会社の親会社及び特定関係法人に該当することとなります。なお、本資産運用会社は、平成27年4月10日開催の取締役会において、本株式譲渡について承認することを決議しています。

他方、MID都市開発及びその親会社である関西電力株式会社は、本資産運用会社の親会社には該当しないこととなります。これに伴い、関西電力株式会社は、本資産運用会社の特定関係法人にも該当しないこととなりますが、MID都市開発は、上場投資法人等の資産運用会社の利害関係人等のうち金融商品取引法第166条第5項第2号に規定する特定資産の価値に重大な影響を及ぼす取引を行い、又は行った法人に該当していることから、本株式譲渡後も特定関係法人に該当します。

異動の対象となる各社の名称及び資本金の額等の概要は以下のとおりです。なお、異動の理由は上記のとおりです。

① 三菱商事・ユービーエス・リアルティ（新たな親会社及び特定関係法人）の概要

名称	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 辻 徹
事業の内容	資産運用業
資本金	500百万円
設立年月日	平成12年11月15日
大株主及び持分比率	三菱商事株式会社 51.0% ユービーエス・エイ・ジー 49.0%
関係業務の概要	本資産運用会社の発行済株式総数の65%を保有する親会社となる予定です。 また、本資産運用会社との間で平成27年4月10日付で物件情報の提供に関する覚書を締結しており、同契約に基づき不動産等売却情報の提供を行うものとされています。

② 三菱商事（新たな親会社及び特定関係法人）の概要

前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）

（3）発行数」の（注2）をご参照下さい。なお、三菱商事は、三菱商事・ユービーエス・リアルティの親会社であり、本株式譲渡の実行に伴い、本資産運用会社の親会社となる予定です。

③ 関西電力株式会社（親会社及び特定関係法人でなくなるもの）の概要

名称	関西電力株式会社
所在地	大阪市北区中之島三丁目6番16号
代表者の役職・氏名	取締役社長 八木 誠
事業の内容	電気事業、熱供給事業、電気通信事業、ガス供給事業 等
資本金	489,320百万円（平成26年12月31日現在）
設立年月日	昭和26年5月1日
大株主及び持分比率 （平成26年9月30日現在）	大阪市 8.92% 日本生命保険相互会社 3.69% 神戸市 2.91% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） 2.58% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） 2.32% 関西電力持株会 2.24% 株式会社みずほ銀行 1.85% 高知信用金庫 1.69% ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエー エヌブイ 10（常 1.27% 任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行） 株式会社三井住友銀行 1.19%
関係業務の概要	本資産運用会社の親会社であるMID都市開発の発行済株式総数の99.36%を保有する本資産運用会社の親会社であり、また、本投資法人との間で貸室賃貸借契約を締結していますが、本株式譲渡により本資産運用会社の親会社及び特定関係法人ではなくなります。

(ロ) 本資産運用会社の親会社の所有株式数（議決権の数）及び総株主の議決権の数に対する割合

① 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

	属性	議決権の数（議決権所有割合）			大株主順位
		直接所有分	合算対象分	計	
異動前	該当なし	0個 (0%)	0個 (0%)	0個 (0%)	該当なし
異動後	親会社	3,900個 (65.0%)	0個 (0%)	3,900個 (65.0%)	1位

② 三菱商事株式会社

	属性	議決権の数（議決権所有割合）			大株主順位
		直接所有分	合算対象分	計	
異動前	該当なし	0個 (0%)	0個 (0%)	0個 (0%)	該当なし
異動後	親会社	0個 (0%)	3,900個 (65.0%)	3,900個 (65.0%)	該当なし

（ご参考）本株式譲渡後の本資産運用会社の株主

名称	議決権の数	総株主の議決権の数に対する割合
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	3,900個 (3,900株)	65.0%
M I D都市開発株式会社	2,100個 (2,100株)	35.0%
合計	6,000個 (6,000株)	100.0%

(ハ) 異動予定日

平成27年4月22日

2 新規物件取得

本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社は、平成27年4月10日付で、以下のとおり取得予定資産の取得を決定し、本投資法人は、同日付で、平成27年3月27日付で取得予定資産を買い受ける内容の不動産信託受益権譲渡契約を締結した国内金融法人との間で、取得予定資産の買主の地位を譲り受ける内容の地位譲渡契約を締結しました。なお、取得予定資産の裏付けとなる不動産を以下「本物件」といいます。

(1) 取得の概要

- ① 取得予定資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権（不動産信託受益権）
- ② 物件名称 : 住友不動産上野ビル6号館
- ③ 所在地 : 東京都台東区東上野五丁目24番8号（住居表示）
- ④ 取得予定価格 : 7,460百万円
(但し、取得諸経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除きます。)
- ⑤ 契約締結日 : 平成27年4月10日（地位譲渡契約締結日）
- ⑥ 取得予定日 : 平成27年5月1日
- ⑦ 取得先 : 国内法人（注）
- ⑧ 取得資金 : 自己資金、本第三者割当による調達資金及び借入金により取得を予定

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

(2) 取得の理由

本投資法人は、新スポンサーである三菱商事・ユービーエス・リアルティ参画後の外部成長の第一弾として、三菱商事・ユービーエス・リアルティから同社が優先交渉権を取得した物件の売却情報の提供を受けて、取得予定資産を取得することとしました。

なお、取得決定に際しては特に以下の点を評価しました。

① 立地特性

本物件が位置する上野エリアは、新幹線、JR各線、地下鉄、私鉄と多数の鉄道路線が乗り入れる都内有数のターミナル駅である上野駅を中心に、東京の北の玄関口として古くから栄えた場所であり、多くの企業が、東京の「城北」、「城東」エリアを統括する営業拠点としての事務所を構えています。そのなかでも、本物件は、グレードの高いオフィスビルが多く所在する東上野エリアにあり、清州橋通りに面した視認性の高い立地を有しています。また、JR「上野」駅まで徒歩7分、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅及び日比谷線「入谷」駅までいずれも徒歩7分と、交通利便性に優れた立地でもあります。

② 物件特性

本物件は比較的小規模なビルが多い上野エリアにおいて、延床面積約2,900坪、基準階床面積約205坪と差別化のできる一定の規模感を有し、整形で使いやすい基準階プランとなっています。また、本物件は、平成5年11月築のオフィスビルであり、築後約21年が経過していますが、維持管理の状態は良好な上、空調改修や共用部のバリューアップ工事（エントランス・EVホール・トイレ等）が実施されており、同エリアにおいて高い競争力の維持が期待できる物件です。

③ ポートフォリオへの効果

本投資法人においては、本書の日付現在、首都圏にオフィスビルを有しておらず、首都圏の主要ターミナル駅において高い競争力を有する本物件の取得により、分散投資の観点からポートフォリオの質の向上に資すると考えています。また、取得時の鑑定NOI利回り（取得価格ベース）は、本投資法人の平成26年12月期のポートフォリオNOI利回り（取得価格ベース）の水準を上回る予定であり、中長期的な収益力の向上に寄与するものと考えています。

(3) 取得予定資産の内容

物件名称	住友不動産上野ビル6号館	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（不動産信託受益権）	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間	平成27年5月1日～平成37年4月30日	
所在地 (注1)	地番	東京都台東区東上野五丁目 34番16、34番37、34番39、34番43～46、34番50～51、34番63、37番10～11、37番13～15
	住居表示	東京都台東区東上野五丁目24番8号
交通	JR「上野」駅徒歩7分、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩7分、東京メトロ日比谷線「入谷」駅徒歩7分	
用途(注1)	事務所、車庫	
面積 (注1)	土地	1,323.78㎡
	建物	9,631.83㎡
構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建	
建築年月日(注1)	平成5年11月17日	
PML値(注2)	3.2%（株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成の平成27年2月27日付地震リスク評価（詳細）報告書によります。）	
設計者	株式会社協立建築設計事務所	
構造計算者	株式会社竹中工務店	
施工者	株式会社竹中工務店東京本店	
建築確認機関	東京都	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
容積率/建蔽率(注3)	677.87%/80%	
担保設定の有無	なし	
プロパティマネジメント会社(注4)	住友不動産株式会社	
建物管理会社(注4)	住友不動産株式会社	
取得予定価格	7,460百万円	
鑑定評価額	7,540百万円（価格時点：平成27年2月28日）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
取得予定年月日	平成27年5月1日	
テナントの内容（平成27年3月27日時点）(注5)		
	テナントの総数(注6)	2
	年間賃料総額(注7)	487,366千円
	敷金・保証金等(注8)	728,684千円
	総賃貸面積(注9)	6,858.16㎡
	総賃貸可能面積(注10)	6,858.16㎡
	稼働率(注11)	100.0%
特記事項	・本物件のマスターリース契約により、本物件の所有者が将来本物件につき全部又は一部の譲渡を行う場合、同契約においてマスターリース業務を受託している住友不動産株式会社が優先的に買取交渉を行うことができる旨が定められています。	

(注1) 「所在地(地番)」、「用途」、「面積」、「構造」及び「建築年月日」については、登記記録の表示をもとに記載しています。

(注2) 「PML」(Probable Maximum Loss)とは、不動産・保険業界において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。本書においては、株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML（予想最大損失率）」と定義しています。ここで再現期間475年とは、建物使用期間50年に10%の確率で起こる事象に相当します。

(注3) 「容積率」は、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。）第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、本物件にかかる適用容積率は、現行基準（600%）であるところ、総合設計制度による割増し（77.87%）の規定の適用を受け、677.87%となっています。

「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

(注4) 本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、特筆すべき関係はありません。また、本投資法人及び本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間にも、特筆すべき関係はありません。

(注5) 「テナントの内容」は、取得先から提供を受けた数値及び情報をもとに、平成27年3月27日現在において賃貸期間開始済みのテ

ナントの状況について記載しています。

- (注6) 「テナントの総数」は、マスターリース契約上の賃借人が賃貸人になると仮定し、当該マスターリース契約上の賃借人から転貸を受けているエンドテナントであって、平成27年3月27日時点で賃貸借契約を締結済みのエンドテナントの数(駐車場等のみを賃借するエンドテナントは含みません。)を記載しています。
- (注7) 「年間賃料総額」は、マスターリース契約上の賃借人から転貸を受けているエンドテナントが締結している賃貸借契約書等に記載されている月額賃料及び月額共益費、駐車場賃料等の月額賃料等の合計を12倍し、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 「敷金・保証金等」は、マスターリース契約上の賃借人から転貸を受けているエンドテナントが締結している賃貸借契約書等に記載されている敷金及び保証金(貸室部分、駐車場部分等を含みます。)の残高を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注9) 「総賃貸面積」は、各エンドテナントとの賃貸借契約書等に表示された面積(貸室面積に限ります。)の合計を記載しています。
- (注10) 「総賃貸可能面積」は、本物件に係る建物の賃貸可能な面積(駐車場等の面積は含みません。)を記載しています。
- (注11) 「稼働率」は、総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値を、百分率(小数第2位を四捨五入しています。)で記載しています。

鑑定評価サマリー

鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	7,540,000,000円	
価格時点	平成27年2月28日	
直接還元法による収益価格	7,580,000,000円	
	純収益(NCF)	326,052,117円
	還元利回り	4.3%
DCF法による収益価格	7,520,000,000円	
	割引率	4.4%
	最終還元利回り	4.5%
原価法による積算価格	7,070,000,000円	
	土地比率	73.0%
	建物比率	27.0%

(4) 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	取得(予定)日
オフィスビル	大阪圏	ツイン21(注2)	68,700	41.6	平成18年8月31日
		松下IMPビル	24,600	14.9	平成18年8月31日
		御堂筋MIDビル	8,290	5.0	平成18年8月31日 平成19年10月31日
		MID REIT京橋ビル	2,300	1.4	平成18年8月31日
		MID今橋ビル	3,270	2.0	平成19年4月3日
		MID御堂筋瓦町ビル	2,000	1.2	平成19年5月16日
		北浜MIDビル	10,800	6.5	平成20年4月24日
		MID西本町ビル	3,550	2.1	平成20年10月30日
		肥後橋MIDビル	3,000	1.8	平成25年6月21日
	首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市	住友不動産上野ビル6号館	7,460	4.5	平成27年5月1日
小計(10物件)			133,970	81.1	
その他	大阪圏	コナミスポーツクラブ京橋	2,780	1.7	平成18年8月31日
	首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市	イオンモール津田沼	26,100	15.8	平成18年8月31日
		ドリーイン博多祇園	2,280	1.4	平成25年9月30日
	小計(3物件)			31,160	18.9
合計(13物件)			165,130	100.0	

(注1) 「投資比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、合計が100.0%にならない場合があります。

(注2) 「ツイン21」については、ツイン21及びツイン21(底地一部)を1物件として記載しています。

3 資金の借入れ

本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、平成27年4月10日付で、以下の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行うことを決定しました。

(1) 借入れの内容

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

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

(2) 本借入れ後の借入金等の状況

（単位：百万円）

	本借入れ実行前	本借入れ実行後	増減
短期借入金（注）	—	2,500	2,500
1年以内返済予定の長期借入金	15,125	15,125	—
長期借入金（注）	50,050	50,050	—
借入金合計	65,175	67,675	2,500
投資法人債	—	—	—
有利子負債合計	65,175	67,675	2,500

（注）短期借入金とは借入日から返済日までの期間（借入期間）が1年以内のものをいい、長期借入金とは借入期間が1年超のものをいいます。

4 投資リスク

参照有価証券報告書の「投資リスク」に記載された事項について、当該参照有価証券報告書提出日以降、本有価証券届出書提出日（平成27年4月10日）までの間に生じた重要な変更は下記のとおりです。

下記の見出しに付された項目番号は、参照有価証券報告書における「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク（1）リスク要因」の項目番号に対応するものです。変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

（1）リスク要因

① 投資法人が発行する投資証券に係るリスク

（中略）

（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。

なお、本第三者割当については、本第三者割当の払込みまでに本株式譲渡が実行されることその他の事由が、払込み実行の前提条件とされています。これらの前提条件が充足されない場合は、本第三者割当は実行されないこととなり、前記「1 新スポンサーとの一連の取組み」に記載の取組みが行われないこととなります。

（中略）

（ロ）投資法人の制度に係るリスク

（中略）

B. 資産の運用に係るリスク

（i）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こ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。

前記「1 新スポンサーとの一連の取組み」記載のとおり、三菱商事・ユービーエス・リアルティによる本投資法人へのメインスポンサーとしての参画により、三菱商事・ユービーエス・リアルティが有する経験・ノウハウ及び物件情報ネットワーク並びにその株主である三菱商事及びUBSの物件情報ネットワークを活用した外部成長面でのサポートや、親会社である三菱商事及びそのグループ会社の幅広い事業領域に基づく物件運営面でのサポートが期待できるほか、三菱商事・ユービーエス・リアルティが有する金融機関との強固な関係を活用した安定的な資金調達が可能になると、本投資法人は考えています。しかしながら、かかる一連の取組みが必ずしも意図したとおりの成果をあげられる保証はありません。また、これらの取組みは、本株式譲渡の実行により三菱商事・ユービーエス・リアルティが本資産運用会社の親会社となることを条件としており、本株式譲渡が何らかの理由により実行されなかった場合には、これらの取組みは行われません。

(ii) 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。また、三菱商事・ユービーエス・リアルティに対する本資産運用会社の株式譲渡が実行され、新たに本資産運用会社の関係者となった後は、三菱商事・ユービーエス・リアルティは自ら行う不動産投資運用業務において、又は本資産運用会社の株主等として、本投資法人に関与する可能性があり、その立場において、自己又は第三者の利益を図る可能性があります。

なお、三菱商事・ユービーエス・リアルティは、商業施設特化型の上場不動産投資法人である日本リテールファンド投資法人及び産業用不動産特化型の上場不動産投資法人である産業ファンド投資法人から資産の運用を受託しており、また、私募ファンドの運用も行う可能性があります。本投資法人及び本資産運用会社は、三菱商事・ユービーエス・リアルティとの物件情報の提供に関する覚書により、一定の不動産等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、また、日本リテールファンド投資法人及び産業ファンド投資法人との間で投資対象用途が異なること、オフィス等を投資対象に含みうる私募ファンドについても、三菱商事・ユービーエス・リアルティの社内規程において、本資産運用会社への情報提供を優先することとし、本資産運用会社が本投資法人による取得検討を行わない旨決定した等の場合に限り私募ファンドによる取得を検討することとされていることから、本資産運用会社の親会社となる三菱商事・ユービーエス・リアルティとの間で利益相反が顕在化するおそれは低いものと考えています。しかしながら、同社の社内規程が変更されない保証やその実効性が担保される保証はなく、同社が運用する投資法人又は私募ファンドとの間の利益相反により本投資法人の利益が害されるおそれがあります。

(中略)

(二) 三菱商事・ユービーエス・リアルティ等への依存に係るリスク

前記「1 新スポンサーとの一連の取組み (1) 本取組みの意義及び概要」に記載のとおり、本投資法人は、三菱商事・ユービーエス・リアルティを新たなメインスポンサーとして招聘し、新スポンサーのサポートを得て、投資主価値の向上を目指す方針ですが、本株式譲渡は、本株式譲渡契約に定める前提条件等が充足されない場合、本株式譲渡が実行されない可能性があります。

また、本投資法人は、三菱商事・ユービーエス・リアルティ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並びに金融機関と強固な関係に基づく安定的な資金調達といった機能を活用していく方針であり、物件情報の提供に関する覚書等に基づく情報提供を通じた外部成長戦略において、三菱商事・ユービーエス・リアルティに大きく依存することとなります。しかしながら、三菱商事・ユービーエス・リアルティ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、これらのサポートが期待どおりの成果をあげる保証もありません。また、物件情報の提供に関する覚書は、三菱商事・ユービーエス・リアルティ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。物件情報の提供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契約に基づくサポートが期待どおりの成果をあげない場合には、本投資法人の成長戦略の遂行に悪影響を及ぼすおそれがあります。

三菱商事・ユービーエス・リアルティは、商業施設特化型の上場不動産投資法人である日本リテールファンド投資法人及び産業用不動産特化型の上場不動産投資法人である産業ファンド投資法人から資産の運用を受託しており、また、私募ファンドの運用も行う可能性があります。日本リテールファンド投資法人及び産業ファンド投資法人との間で投資対象用途が異なること、また、私募ファンドとの関係については、三菱商事・ユービーエス・リアルティの社内規程において、本資産運用会社への情報提供を優先することとし、本資産運用会社が本投資法人による取得検討を行わない旨決定した等の場合に限り私募ファンドによる取得を検討することとされていることから、本資産運用会社の親会社となる三菱商事・ユービーエス・リアルティとの間で利益相反が顕在化するおそれは低いものと考えています。しかしながら、同社の社内規程が変更されない保証やその実効性が担保される保証はなく、これらの場合には、物件情報の提供に関する覚書の締結を通じて企図したパイプライン・サポートが十分に得られない可能性があります。

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針

(1) 投資方針 ① 本投資法人の特徴 (ハ) MIDグループの総合力の活用」及び同「② 成長戦略」に記載のとおり、MID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活用する方針であり、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、MIDグループからの一定のサポートが予定されています。しかしながら、MID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、MID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。なお、前記「1 新スポンサーとの一連の取組み (1) 本取組みの意義及び概要」記載のとおり、売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書は、本株式譲渡の実行を条件として平成27年4月22日付で変更される予定であり、当該変更後、本資産運用会社は、MID都市開発又はその子会社等が開発・保有するオフィスビルに係る売却情報の提供を受け、交渉を行う機会を付与されますが、MID都市開発又はその子会社等は、第三者の間でも交渉を行うことが可能となります。

また、本投資法人はMID都市開発より、「MID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、商号の変更や保有資産の名称変更等が必要となり、本投資法人の資産運用に支障を来すおそれがあります。

(中略)

③ 不動産に係るリスク

(中略)

(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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針

(1) 投資方針 ③ 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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 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。

なお、前記「1 新スポンサーとの一連の取組み (1) 本取組みの意義と概要 (ハ) ポートフォリオ構築方針の変更」に記載のとおり、本投資法人は、平成27年6月16日に投資主総会を開催し、規約に定める投資対象地域につき、「大阪圏（大阪府、兵庫県及び京都府）を中心とし、首都圏並びに政令指定都市及びそれに準ずる主要都市」から、「三大都市圏（東京圏、大阪圏及び名古屋圏）を中心とし、政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外」と変更することを提案することを予定しており、これにより、投資対象地域を大阪圏中心から三大都市圏中心に変更すると共に、三菱商事・ユービーエス・リアルティの株主である三菱商事及びUBSのグローバル・ネットワークを活用し、将来的には海外不動産への投資も検討していく方針です。しかしながら、これらの投資対象地域の変更は、平成27年6月16日に開催予定の投資主総会で規約一部変更に係る議案が承認されることが前提となっており、承認が得られなかった場合には、かかる投資対象地域の変更を行うことはできません。また、当該承認が得られた場合においても、かかる変更に伴うポートフォリオの変更が早期に実現できる保証はなく、また、実現した場合においても期待どおりの収益性向上を実現できる保証はありません。また、海外不動産に投資する場合には、海外不動産投資に伴う法務・会計・税務上のリスク、地政学リスク、為替変動リスク等の様々なリスクを伴います。さらに、かかる投資対象地域の変更が市場により好意的に受け入れられる保証はなく、これにより投資口価格が下落する可能性があります。

(中略)

⑥ その他

(中略)

(ハ) 取得予定資産を組入れることができないリスク

本投資法人は、本投資口の払込期日後、前記「2 新規物件取得」に記載の取得予定資産を取得する予定です。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産たる不動産信託受益権の保有者から取得予定資産を買い受ける内容の不動産信託受益権譲渡契約を締結した国内金融法人との間で、取得予定資産の買主の地位を譲り受ける内容の地位譲渡契約書を締結しています。しかしながら、本第三者割当が実行されなかった場合、借入金による資金調達ができなかった場合や、本書の日付以後資産取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しなかった場合には、取得予定資産を取得することができず、投資主に損害を与える可能性があります。

5 課税上の取扱い

以下の内容は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／4手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」を一括して記載したものであり、平成27年度税制改正により、参照有価証券報告書提出後本書の日付現在までに変更があった箇所は下線で示しています。

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。

① 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、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。

(i) 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49年12月31日までの税率には、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 (iii)」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、新規投資額で平成27年分までは毎年100万円、平成28年分からは毎年120万円を上限とします。)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年以内に支払を受ける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。

(注1) その年の1月1日において満20歳未満の個人投資主の場合、平成28年1月1日以後に未成年者口座開設の申込みをし、同年4月1日から当該未成年者口座に受け入れる上場株式等に係る配当等について適用されます(但し、これらの日が、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律附則第1条第4号に定める日前となる場合は、同日からとなります)。その場合、平成28年1月1日から平成35年12月31日(その年の1月1日において20歳以上となる場合はその前年)まで、新規投資額で毎年80万円を上限とします。

(注2) 配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

(ii) 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26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49年12月31日までの税率には、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。

(i) 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49年12月31日までの税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

(ii) 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（損益通算）。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。

- (iii) 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。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が還付されます。

譲渡日	源泉徴収税率
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49年12月31日までの税率には、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。

（注1）その年の1月1日において満20歳未満の個人投資主の場合、平成28年1月1日以後に未成年者口座開設の申込みをし、同年4月1日から当該未成年者口座に受け入れる上場株式等に係る配当等について適用されます（但し、これらの日が、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律附則第1条第4号に定める日前となる場合は、同日からとなります。）。その場合、平成28年1月1日から平成35年12月31日（その年の1月1日において20歳以上となる場合はその前年）まで、新規投資額で毎年80万円を上限とします。

（注2）非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記（ii）及び（iii）の損益通算や繰越控除の適用はできません。

（ロ）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われ、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49年12月31日までの税率には、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（復興特別法人税の課税期間終了後は法人税）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。

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

② 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、投資法人与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おります。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、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が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じとします。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（但し、投資法人が海外不動産の取得等のみを目的とした海外の特別目的会社の株式等を取得した場合には、その取得が実質的に当該投資法人が海外にある不動産を取得する場合と同視できるものとして一定の要件を満たす場合に限り、他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこととする要件を適用しません。）

(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29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一定の不動産を平成29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30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30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29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おります。

6 その他

本資産運用会社は、平成27年4月10日開催の取締役会において、平成27年4月22日開催予定の株主総会に取締役及び監査役の選任議案を付議することを決議しています。また、当該決議後、同総会終結の時をもって資産運用会社の取締役3名、監査役1名が退任する予定です。これに伴い、重要な使用人の変更も同日開催予定の本資産運用会社取締役会に付議される予定です。

(1) 就任予定の取締役及び監査役（平成27年4月22日付）

代表取締役社長	松尾 桂
代表取締役副社長	鈴木 直樹
取締役（非常勤）	辻 徹
取締役（非常勤）	吉本 隆信
監査役（非常勤）	杉崎 宏

(注) 新任予定の取締役及び監査役の略歴につきましては以下記載のとおりです。なお、代表取締役社長及び代表取締役副社長に就任予定の松尾桂及び鈴木直樹は、それぞれ平成27年4月11日付で本資産運用会社の顧問に就任する予定です。

なお、就任予定の役員の略歴は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	
代表取締役社長	松尾 桂	平成元年4月 平成8年4月 平成16年3月 平成19年4月 平成21年9月 平成23年10月 平成27年4月	三菱商事株式会社入社 開発建設部 同社 住宅・地域開発部 同社 不動産事業・企画ユニット 同社 新産業金融事業グループ付 人事・コンプライアンス担当 同社 都市・住宅開発ユニット 住宅第一チームリーダー 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 不動産運用部長（現職） M I Dリートマネジメント株式会社 代表取締役社長 就任予定
代表取締役副社長	鈴木 直樹	平成2年4月 平成4年10月 平成6年8月 平成10年1月 平成12年7月 平成19年11月 平成24年1月 平成27年4月	株式会社日本長期信用銀行入行 上野支店 同行 本店証券投資部資金財務室 株式担当 英国 LTCB and F&C Investment Management Co., Ltd出向 グローバル株式 ポートフォリオマネージャー 長銀ユービーエス・プリンソン投資顧問株式会社（現ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社）日本株式アナリスト シュローダー投信投資顧問株式会社 ディレクター 日本小型株式チームヘッド ループスアルファ・アジア・ゲーエムベーハー マネージング・ディレクター 東京支店代表 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 調査部長（現職） M I Dリートマネジメント株式会社 代表取締役副社長 就任予定

役職名	氏名	主要略歴	
取締役 (非常勤)	辻 徹	平成2年4月 平成3年9月 平成10年9月 平成14年7月 平成14年9月 平成17年2月 平成18年7月 平成22年10月 平成23年6月 平成24年6月 平成24年8月 平成25年4月 平成25年6月 平成27年4月	三菱商事株式会社入社 設備システム部 同社 都市開発事業部 同社 九州支社 機械・情報事業部 同社 建設・設備ユニット 同社 ローソン事業ユニットを兼務 株式会社エム・シー・アーキテクト 取締役 (非常勤) 三菱商事株式会社 住宅事業ユニット 同社 収益不動産開発ユニット 三菱商事都市開発株式会社 取締役 (非常勤) 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 取締役 (非常勤) 三菱商事株式会社 不動産金融事業ユニット 不動産運用事業チーム リーダー 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 取締役常務執行役員 同社 代表取締役社長 (現職) 一般社団法人投資信託協会 理事 (現職) M I Dリートマネジメント株式会社 取締役 (非常勤) 就任予定
取締役 (非常勤)	吉本 隆信	昭和62年4月 平成2年7月 平成8年5月 平成8年6月 平成9年4月 平成10年7月 平成12年10月 平成16年10月 平成18年8月 平成21年12月 平成22年2月 平成27年4月	株式会社日本長期信用銀行入行 資金為替部 同行 システム開発部 米国コロンビア大学経営大学院 経営学修士課程修了 同行 開発金融部 部長代理 長銀投資顧問株式会社 (現ユービーエス・グローバル・アセット・マ ネジメント株式会社) 総務部部长代理兼運用企画部 長銀ユービーエス・プリンソン投資顧問株式会社 (現ユービーエス・ グローバル・アセット・マネジメント株式会社) 業務部長 ユービーエス・アセット・マネジメント株式会社 (現ユービーエス・ グローバル・アセット・マネジメント株式会社) 営業推進グループ ディレクター ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社 クラ イアントマネジメント部長 同社 執行役員クライアントマネジメント部長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 常務執行役員 同社 代表取締役副社長 (現職) M I Dリートマネジメント株式会社 取締役 (非常勤) 就任予定
監査役 (非常勤)	杉崎 宏	昭和57年4月 昭和62年8月 平成9年2月 平成13年2月 平成16年11月 平成18年10月 平成20年5月 平成23年11月 平成26年7月 平成27年4月	住友不動産株式会社入社 住宅事業本部 住友不動産カリフォルニア株式会社 バイス・プレジデント&チー フ・ファイナンシャル・オフィサー 住友不動産株式会社 マンション事業本部 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 不動産運用部長 株式会社ランドビジネス 常務取締役 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 経営企画本部長 同社 コーポレート本部長 同社 リテール本部副本部長 同社 理事 (新規事業担当) (現職) M I Dリートマネジメント株式会社 監査役 (非常勤) 就任予定

(注) M I Dリートマネジメント株式会社は、平成27年4月22日開催予定の株主総会において商号の変更を付議する予定です。変更後の商号は「MCUBS MidCity株式会社」となる予定です。

(2) 退任予定の取締役及び監査役（平成27年4月22日付）

代表取締役社長	後藤 智之
常務取締役	齋藤 裕孝
取締役（非常勤）	小林 正明
監査役（非常勤）	石黒 敦

(注) 後藤智之及び齋藤裕孝は、退任後、同日付で本資産運用会社の顧問に就任する予定です。

(3) 重要な使用人の変更（平成27年4月22日実施予定）

氏名	新	旧
鈴木 直樹	代表取締役副社長 兼 財務企画部部长	－(注)
齋藤 裕孝	顧問	財務企画部部长

(注) 新任鈴木直樹の略歴につきましては、前記「(1) 就任予定の取締役及び監査役（平成27年4月22日付）」のとおりです。
なお、前記「(1) 就任予定の取締役及び監査役（平成27年4月22日付）」のとおり、鈴木直樹は平成27年4月11日付で本資産運用会社の顧問に就任する予定です。

(4) 新役員選任後の本資産運用会社の役員の状況

代表取締役社長	松尾 桂
代表取締役副社長	鈴木 直樹
常務取締役	飯嶋 紀行
取締役（非常勤）	辻 徹
取締役（非常勤）	吉本 隆信
監査役（非常勤）	杉崎 宏

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

MIDリート投資法人 本店
(大阪市北区堂島浜一丁目4番4号)

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)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構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。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、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。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（社債株式等振替法第228条、第140条）。本投資口の譲渡は、原則として、本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、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することはできません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は、次のとおりです。

取扱場所	:	三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部 大阪市中央区伏見町三丁目6番3号
取次所	:	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	:	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
手数料	:	なし

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。