

【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18年7月27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 泉 幸伸
【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 取締役財務企画部 部長 植村 弘
【電話番号】	06-6456-0700（代表）
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券に係る投資法人の名称】	M I Dリート投資法人
【届出の対象とした募集（売出）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：一般募集 90,000,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 4,500,000,000円 （注1）発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行 い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、 一般募集における発行価格の総額は上記金額とは異なります。 （注2）売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

M I Dリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文表示：MID REIT, Inc.）

（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】

本書に従って行われる募集及び売出しの対象である本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）は、記名式かつ無額面で、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・エンド型の投資証券です。

本投資証券について、格付は取得していません。

（注）投信法上、均等の割合的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、その所有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券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】

180,000口

（注）本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「一般募集」といいます。）に当たり、その需要状況等を勘案した上で、野村證券株式会社が指定先（後記「(14) その他 ② 申込みの方法等（へ）」に定義されます。）であるM I D都市開発株式会社から9,000口を上限として借り入れる本投資証券の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(4)【発行価額の総額】

90,000,000,000円

（注）上記の発行価額の総額は、後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5)【発行価格】

未定

（注1）発行価格は、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。）の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」第4条に規定するブック・ビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格にかかる仮条件を投資家に提示し、投資口にかかる投資家の需要状況等を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。

（注2）発行価格の決定に当たり、平成18年8月10日（木）に仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人の取得予定資産の内容その他本投資法人にかかる情報、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。

投資家は、本投資証券の買付けの申込み在先立ち、平成18年8月11日（金）から平成18年8月17日（木）までの間に、引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。

引受人は、当該仮条件に基づく需要の申告の受け付けに当たり、本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定です。

当該仮条件に基づく需要状況、上場（売買開始）日（後記「(14) その他 ② 申込みの方法等（二）」をご参照下さい。）までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人の取得予定資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、平成18年8月18日（金）（以下「発行価格決定日」といいます。）に、発行価格及び発行価額を決

定する予定です。

(注3) 後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額(引受価額)とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(注4) 販売に当たっては、東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。

(6) **【申込手数料】**

申込手数料はありません。

(7) **【申込単位】**

1口以上1口単位

(8) **【申込期間】**

平成18年8月21日(月)から平成18年8月24日(木)まで

(9) **【申込証拠金】**

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) **【申込取扱場所】**

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

(11) **【払込期日】**

平成18年8月28日(月)

(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の申込みの取扱いは行いません。

(13) **【手取金の使途】**

一般募集における手取金(90,000,000,000円)については、後記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得予定資産の概要」に記載の、本投資法人が取得を予定している特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じとします。)の取得資金等に、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金(上限4,500,000,000円)については、特定資産の取得資金及び借入金の返済等に、それぞれ充当します。

(注1) 上記の第三者割当については、後記「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(注2) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格決定日に決定される予定の発行価額（引受価額）にて本投資証券の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払込み、発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
UBS証券会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	
三菱UFJ証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
合計		180,000口

(注1) 引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

(注2) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用にかかる業務を委託しているMIDリートマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、発行価格決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

(注3) 上記引受人は、引受人以外の証券会社に本投資証券の販売を委託することがあります。

(注4) 野村証券株式会社、みずほ証券株式会社及びUBS証券会社を併せて「共同主幹事会社」といいます。

② 申込みの方法等

(イ) 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に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には、利息をつけません。

(ハ) 申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

(ニ) 本投資法人は、東京証券取引所に本投資証券の上場を予定しており、上場（売買開始）日は、払込期日の翌営業日である平成18年8月29日（火）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。

(ホ) 一般募集の対象となる本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成18年8月29日（火）となります。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して保管振替機構に預託されますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

(ヘ) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、資産運用会社の株主であるMID都市開発株式会社（以下本投資法人の指定する販売先という文脈においては「指定先」といいます。）に対し、一般募集の対象となる本投資証券のうち9,000口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 (1) 投資法人の名称」に同じ。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 (2) 内国投資証券の形態等」に同じ。

(3)【売出数】

9,000口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、野村証券株式会社が指定先であるMID都市開発株式会社から9,000口を上限として借り入れる本投資証券（但し、かかる貸借は、前記「1 募集内国投資証券 (14) その他 ② 申込みの方法等 (へ)」に記載するとおり、本投資証券がMID都市開発株式会社に販売されることを条件とします。）の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(4)【売出価額の総額】

4,500,000,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

平成18年8月21日（月）から平成18年8月24日（木）まで

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10)【申込取扱場所】

野村証券株式会社の本店及び全国各支店

(11)【受渡期日】

平成18年8月29日（火）

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みの方法は、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に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、保管振替機構の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して保管振替機構に預託されますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

第3【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、野村証券株式会社が指定先であるM I D都市開発株式会社から9,000口を上限として借り入れる本投資証券（但し、かかる貸借は、前記「第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（14）その他 ② 申込みの方法等（へ）」に記載するとおり、本投資証券がM I D都市開発株式会社に販売されることを条件とします。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は9,000口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村証券株式会社がM I D都市開発株式会社から借り入れた本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の返還に必要な本投資証券を取得させるために、本投資法人は、平成18年7月27日（木）開催の本投資法人役員会において、野村証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口9,000口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成18年9月26日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村証券株式会社は、平成18年8月29日（火）から平成18年9月19日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資証券の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しにかかる口数を上限とする本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村証券株式会社がシンジケートカバー取引により買付けた本投資証券は、借入投資証券の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しにかかる口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数から、シンジケートカバー取引によって買付け、借入投資証券の返還に充当する口数を減じた口数について、野村証券株式会社は本件第三者割当にかかる割当てに応じ、本投資証券を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

上記に記載の取引については、野村証券株式会社がみずほ証券株式会社及びUBS証券会社と協議の上、これらを行うものとされています。

2 売却・追加発行等の制限

① 資産運用会社の株主であるM I D都市開発株式会社は、一般募集の対象となる本投資証券のうち9,000口を取得する予定ですが、同社は、一般募集に関連して、共同主幹事会社との間で、上場（売買開始）日から平成19年2月28日（水）までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、その保有する本投資証券の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券の貸し渡し等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

② 本投資法人は、一般募集に関連して、共同主幹事会社との間で、上場（売買開始）日から平成18年11月29日（水）までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資証券の追加発行等（但し、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う追加発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

なお、上記①及び②のいずれの場合においても、共同主幹事会社は、それぞれの制限期間中にその裁量で当該合意の全部又は一部を解除する権限を有しています。

- ③ MID都市開発株式会社は、本投資法人の設立に当たり、本投資証券200口を取得し、本書の日付現在まで保有する投資主であり、本投資証券を東京証券取引所に上場するに際し、同取引所の規則に基づき、本投資法人との間で継続所有にかかる確約を行っており、当該投資証券をその効力発生日（本投資法人の成立日である平成18年6月1日）から1年を経過する日まで所有することとされています。

第二部【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】

本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで及び7月1日から12月末日までの各6ヶ月間ですが、第1期営業期間は、本投資法人成立の日である平成18年6月1日から平成18年12月末日までです（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第33条）。したがって、本書の日付現在、第1期を終了していないため、該当事項はありません。

(2)【投資法人の目的及び基本的性格】

① 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います（規約第26条）。

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。本投資法人と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、資産運用会社は、本投資法人の資産運用にかかる方針につき、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。）を制定しています。

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^(注1)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MIDグループ^(注2)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す。

(注1) 大阪圏とは、大阪府、兵庫県及び京都府を指します。

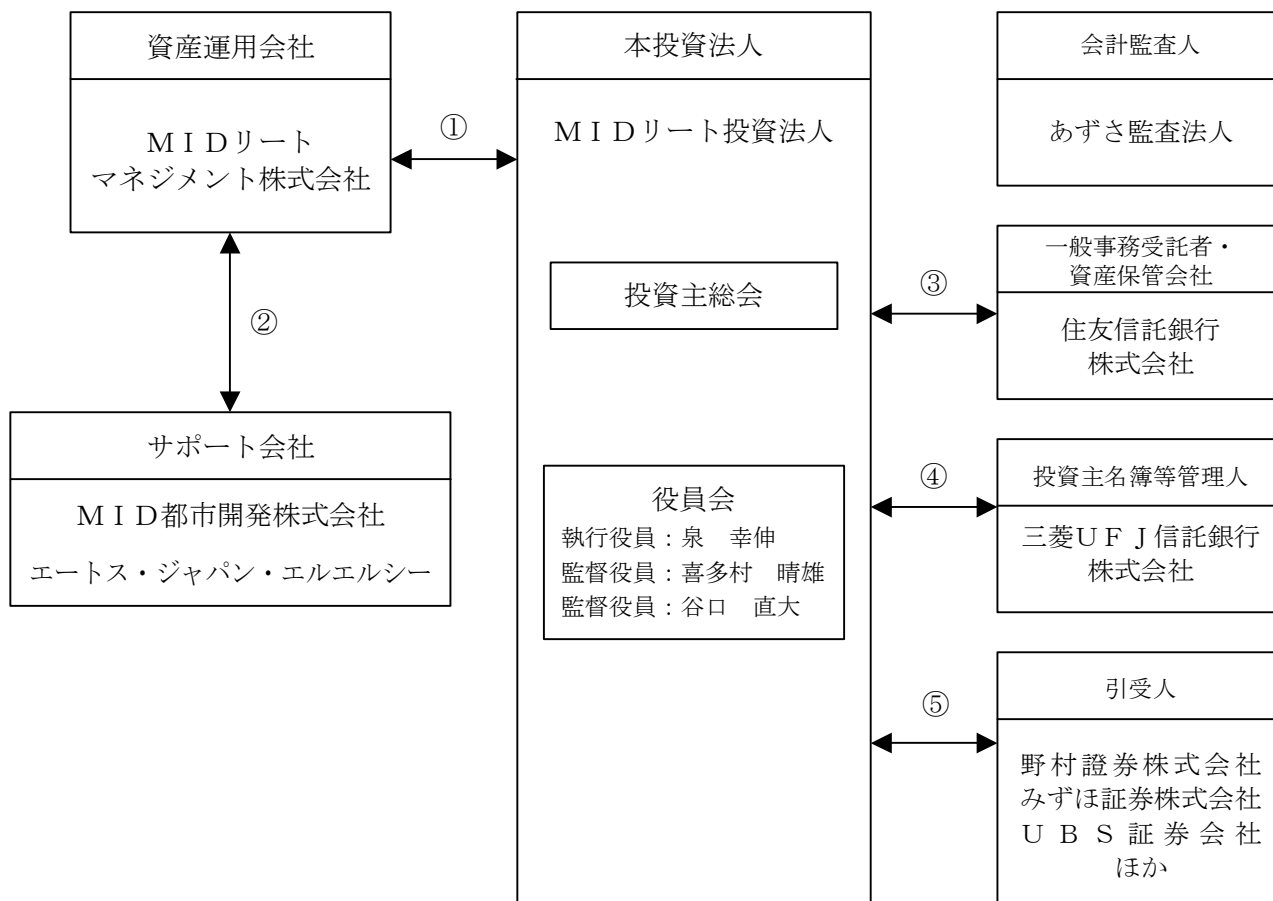
(注2) 後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ① 本投資法人の特徴 (ハ) MIDグループの総合力の活用」をご参照下さい。

② 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払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組み図



番号	契約名
①	資産運用委託契約
②	売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書／ 売却不動産の情報提供に関する覚書
③	一般事務委託契約及び資産保管委託契約
④	投資口事務代行委託契約
⑤	新投資口引受契約

② 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

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	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を締結しており、投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び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、資産の運用にかかる業務を行います。資産運用会社に委託された業務は①運用資産の運用にかかる業務、②本投資法人が行う資金調達にかかる業務、③運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、④運用資産にかかる運用計画の策定業務及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①ないし④に付随し又は関連する業務です。
一般事務受託者／ 資産保管会社	住友信託銀行株式会社	<p>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及び資産保管委託契約をそれぞれ締結しています。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号ないし第6号）として、①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③納税に関する事務及び④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。</p> <p>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。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人は、平成18年6月1日付で本投資法人との間で投資口事務代行委託契約を締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）として、①投資主名簿及び株券保管振替制度による実質投資主名簿、その他これに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、②投資口の名義書換、質権の登録又はその抹消、信託財産の表示又はその抹消及び株券保管振替制度による実質投資主（以下「実質投資主」といいます。）の通知の受理に関する事務、③投資証券の発行に関する事務、④投資主及び実質投資主に対して分配する金銭の支払いに関する事務、⑤投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申し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。
引受人	野村證券株式会社 みずほ証券株式会社 UBS証券会社 ほか	引受人は、本投資法人及び資産運用会社との間で発行価格決定日に新投資口引受契約を締結し、本投資法人から委託された投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、本投資証券の買取引受けを行います。

③ 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 (以下「M I D都市開発」といいます。)	M I D都市開発は、平成18年7月1日付で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を締結しています。これにより、資産運用会社は、①M 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又はM I D都市開発が運用受託している第三者保有にかかると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、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、その所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、②(a) オフィスビル以外の不動産等で、M I D都市開発若しくはその子会社等が開発・保有するもの又はM I D都市開発が運用受託している第三者保有にかかるとするものにつき、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かかるとす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)こととされています。さらに、③M I D都市開発は、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います ^(注2) 。
	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。)	エートス・ジャパンは、平成18年7月1日付で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います。これにより、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、当該不動産等にかかるとす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)こと等とされています ^(注3) 。

- (注1) MID都市開発が直接又は間接的に株式会社、有限会社、特定目的会社その他の特別目的会社又はこれらに類する事業体（以下「会社等」といいます。）の株式、持分、特定出資又はその他これらに類する権利の過半を保有する場合の当該会社等をいいます。
- (注2) MID都市開発の詳細については、後記「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」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 ② 成長戦略 (ロ) 外部成長戦略 A. MID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 ② 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】

① 投資法人の機構

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。）とされています（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名を構成員とする役員会及び会計監査人により構成されています。なお、本投資法人の会計監査人はあずさ監査法人です。

(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のほか、役員会の決議に基づき執行役員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、原則として、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、そ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。）について賛成した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、規約に定められています（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、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かかる業務を委託しています。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34条の9）。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す（投信法第206条）。

(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営業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います（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、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、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います（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います（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ない限り、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の上、出席者の過半数の議決によって行われます（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査役員の数は出席した執行役員及び監査役員の数に算入しないことが定められています。

(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、投資主総会において選任します（投信法第96条、規約第23条）。
- B. 本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。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）。

② 投資法人の運用体制

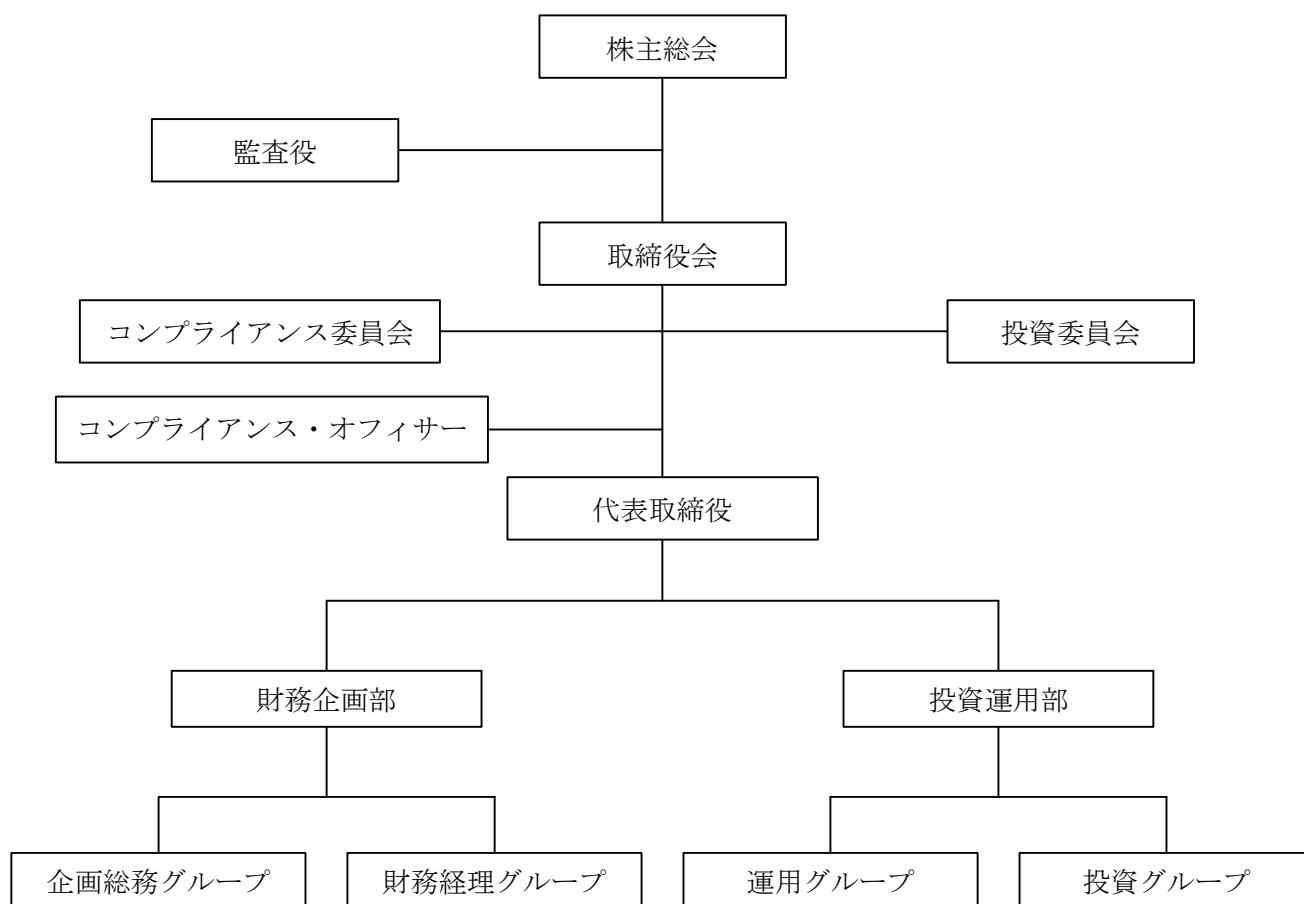
前記のとおり、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託されています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

(イ) 資産運用会社の組織

資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

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。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います。また、法令等遵守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かか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います。資産運用業務は、財務企画部（企画総務グループ）、財務企画部（財務経理グループ）、投資運用部（運用グループ）及び投資運用部（投資グループ）の分掌によって実施されています。

<資産運用会社の組織図>



(ロ) 資産運用会社の各組織の業務の概要

組織名称	各組織の業務の概略
財務企画部 (企画総務グループ)	(1) 資産運用会社の経営企画全般に関する事項 (2) 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) 監督官庁、関連諸団体との渉外業務 (4) 人事・総務・法務に関する事項 (5) 資本市場の調査分析 (6) 株主総会、取締役会の運営に関する事項 (7) 情報管理に関する事項
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) 投資法人の経理に関する業務 (4) 資産運用会社の経理に関する業務
投資運用部 (運用グループ)	(1) 投資法人運用資産の貸貸計画策定・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) 投資法人運用資産の売却計画策定・実行に関する事項
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) 不動産市場の調査分析

(ハ) 委員会

資産運用会社には、本書の日付現在、投資委員会及びコンプライアンス委員会が設置されており、その概要は以下のとおりです。

A. 投資委員会

委員長	代表取締役社長
構成員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 代表取締役社長、取締役、投資運用部部長、財務企画部部長及びコンプライアンス・オフィサーが構成員となります。 ・ 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。
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	<ol style="list-style-type: none"> (1) 運用資産の運用にかかる投資方針の策定及び改定 (2) 年次運用計画の策定及び改定 (3) 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 (4) 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かかる契約等の締結の決定 (5) 投資法人の資金調達にかかる基本方針の策定及び改定 (6) その他の投資方針にかかる重要事項

審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資委員会の決定は、議決権を有する委員の過半数以上が出席し、議決権を有する委員の過半数の賛成をもってこれを決するものとします。但し、スポンサー関係者（注）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に該当することとなる議決権を有する委員又は法人たる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議決権を有する委員（兼職の場合を含みますが、資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、当該決議に加わることができないものとします。 ・ 投資委員会の委員長たる代表取締役社長は、投資委員会の決定事項を取締役会に報告するものとします。
-------	---

(注) スポンサー関係者とは、(a) 投信法で定義される利害関係人等、(b) 資産運用会社の株主及び連結会計基準における資産運用会社の株主の子会社及び関連会社、(c) エートス・キャピタル・エルエルシーが資産運用業務、資産管理業務若しくは投資助言サービス業務等を受託しているファンド又は当該ファンドにより設立された法人若しくは団体並びに(d) 上記(a)ないし(c)が20%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社を意味します。以下同じとします。なお、エートス・キャピタル・エルエルシーについては、「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 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。

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	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、取締役、監査役及び取締役会が指名する外部の専門家1名以上が構成員となります。 ・ 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った者をいいます。 ・ 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。 ・ 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。
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	<ol style="list-style-type: none"> (1) 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 (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 (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 (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 (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 (6) 上記(1)ないし(5)に準ずるコンプライアンス上重要な事項

審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス委員会の決定は、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をもってこれを決するものとします。 ・ 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。
-------	--

(二) コンプライアンス・オフィサー

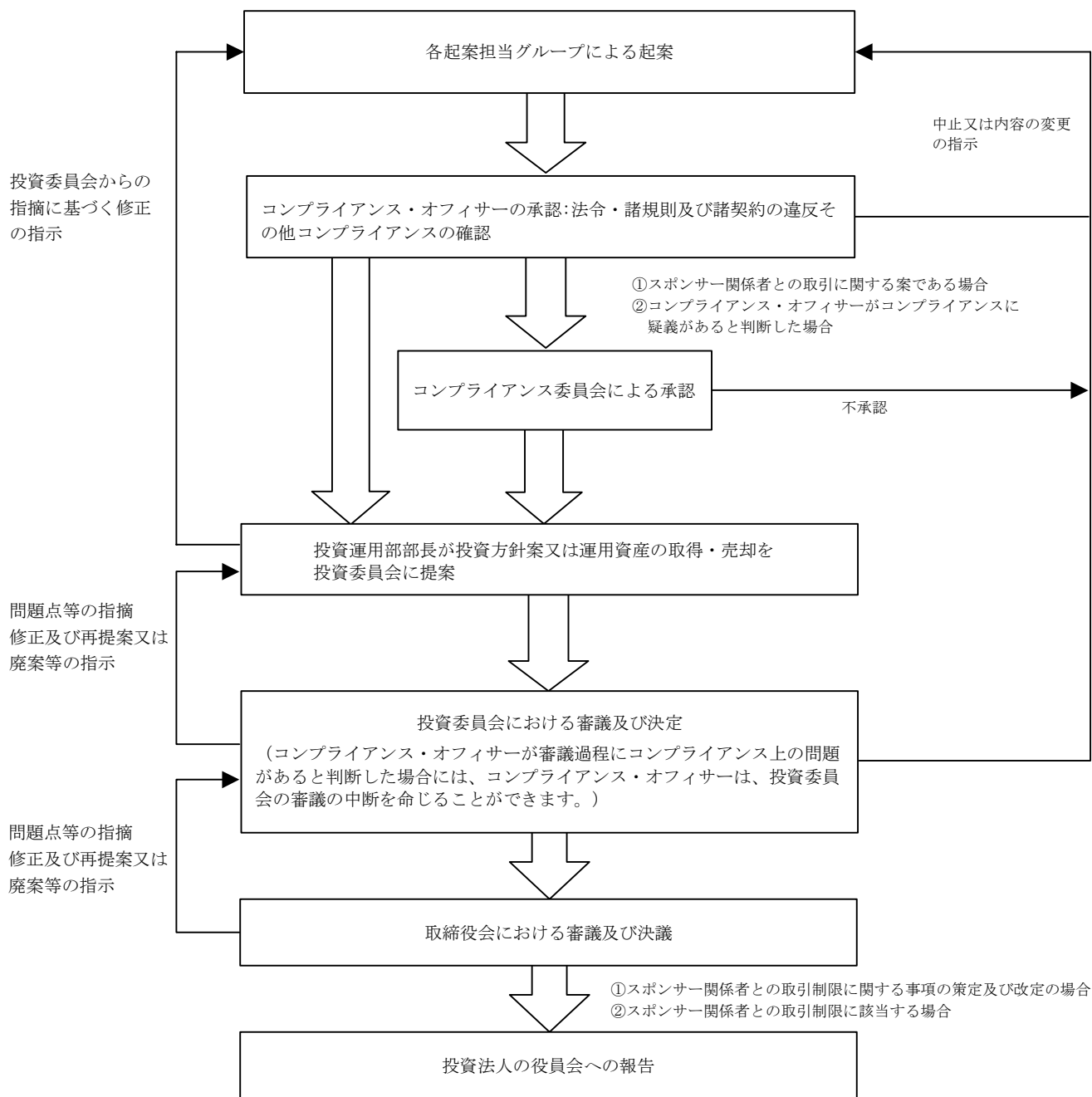
選任・解任方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会決議において、取締役全員の同意によりなされるものとします。 ・ コンプライアンス・オフィサーには、法令・諸規則の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。
業務	<ol style="list-style-type: none"> (1) 社内諸規程・規則等の制定及び改廃並びにその遵守状況の監視監督・報告・改善に関する事項 (2) 業務全般についての法令・諸規則の遵守状況の監視監督・報告・改善に関する事項 (3) コンプライアンスリスク管理、コンプライアンスにかかる検査方針・計画策定及び実行に関する事項 (4) 訴訟行為、執行保全行為に関する事項 (5) コンプライアンス・マニュアル等の策定・見直しに関する事項 (6) コンプライアンスに関する社員研修等の実施に関する事項 (7) 内部検査の運営に関する事項 (8) コンプライアンス委員会の運営に関する事項 (9) 法人関係情報の管理に関する事項 (10) 苦情処理に関する事項

(ホ) 資産運用会社の意思決定手続

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

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かか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、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かか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す。



(i) 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、①資産運用ガイドライン等の投資方針については、運用又は投資に関する事項に応じて投資運用部運用グループ又は投資運用部投資グループが単独又は共同で、②運用資産の取得については投資運用部投資グループが、③運用資産の売却については投資運用部運用グループが、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、証券取引法等関係法令、その他の法令、投資法人が上場する証券取引所が定める上場規則及び投資信託協会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、①スポンサー関係者との取引に関する案である場合又は②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付し、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投資運用部部長に提出します。投資運用部部長は、提出を受けた投資方針案又は運用資産の取得・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。

(ii) 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ぬものとします。

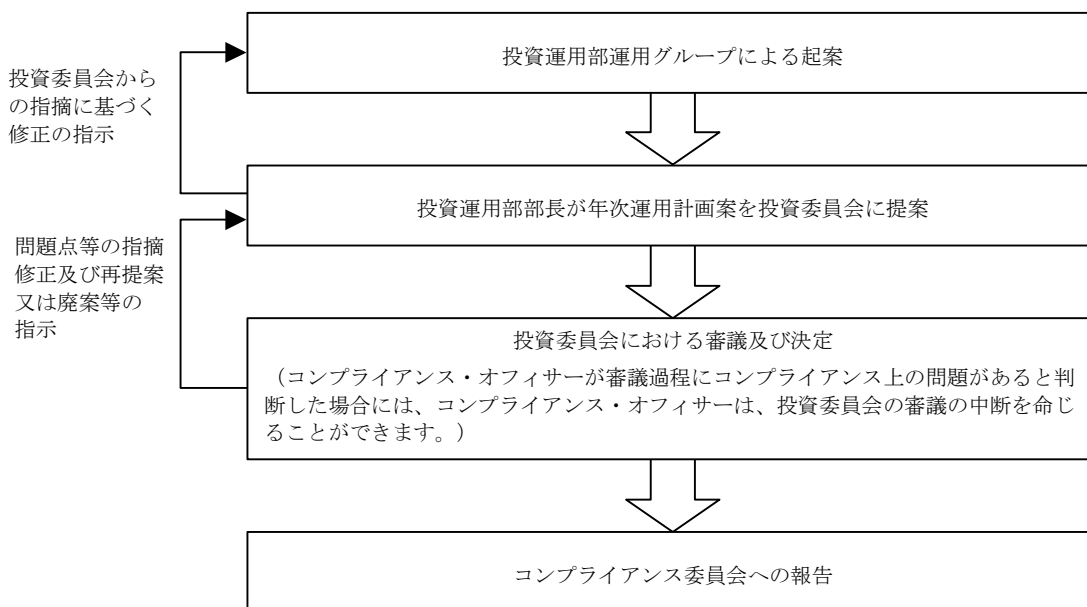
(iii) 取締役会における審議及び決議

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

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す。



(i) 投資運用部運用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、投資運用部運用グループが、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。

(ii) 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、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、投資運用部運用グループは、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の決定プロセス

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ますが、年次運用計画に従うものについては、投資運用部部長のみの決裁で行います。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かかる受託者が、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かか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ます。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。

運用資産取得のための資金調達については、財務企画部財務経理グループが資金調達案を起案し、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

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、コンプライアンス担当としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、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、資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、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・オフィサーは、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、資産運用会社は、コンプライアンスにかかる基本方針及び法令等の遵守体制の整備にかか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、コンプライアンスを実現させるための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. 投資判断における法令等遵守

上記(ホ)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、運用管理にかか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、法令等遵守上の問題の有無の確認をします。法令等遵守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

(i) 主体

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・オフィサーの上申に基づき代表取締役社長が内部検査の担当者として任命した従業員が行います。

(ii) 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・諸規則・諸契約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・諸規則・諸契約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グループは、コンプライアンス・オフィサー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います。

(iii) 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グループに通知するとともに、改善勧告を行うことができ、また、当該検査対象グループ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います。また、コンプライアンス・オフィサーは、改善勧告後最初の内部検査時において改善状況を確認し、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。

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	100,000,000円
本投資法人が発行する投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	200口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	出資総額	発行済投資口総数
平成18年6月1日 ^(注)	100,000,000円	200口

(注) 本投資法人は、平成18年6月1日に設立されました。

(6) 【主要な投資主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有投資口数 (口)	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	200	100
合計		200	100

(注) 比率とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいいます。

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います（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MID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す。

(注) MIDグループについては、後記「① 本投資法人の特徴 (ハ) MIDグループの総合力の活用 <MIDグループ各社の概要>」及び同「<MIDグループの沿革>」をご参照下さい。

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に委託しています。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います。なお、資産運用会社は、不動産市場動向の変化等に応じて機動的に資産運用ガイドラインを改定します。

① 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います。

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大阪ビジネスパーク（以下「OBP」といいます。）内の大規模オフィスビルを当初ポートフォリオ（上場後速やかに取得予定の不動産等（以下「取得予定資産」といいます。）の総体をいいます。）の中核に位置付けています。

さらに、資産運用会社の親会社であるMID都市開発及びそのグループ会社（MID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います。

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、MIDグループの有する総合力を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す。

<本投資法人の基本的特徴>

大阪圏・オフィスビル重点型REIT
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REIT
OBPの大規模オフィスビルを中核とする当初ポートフォリオ
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（OBP）」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当初ポートフォリオ
MID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MID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

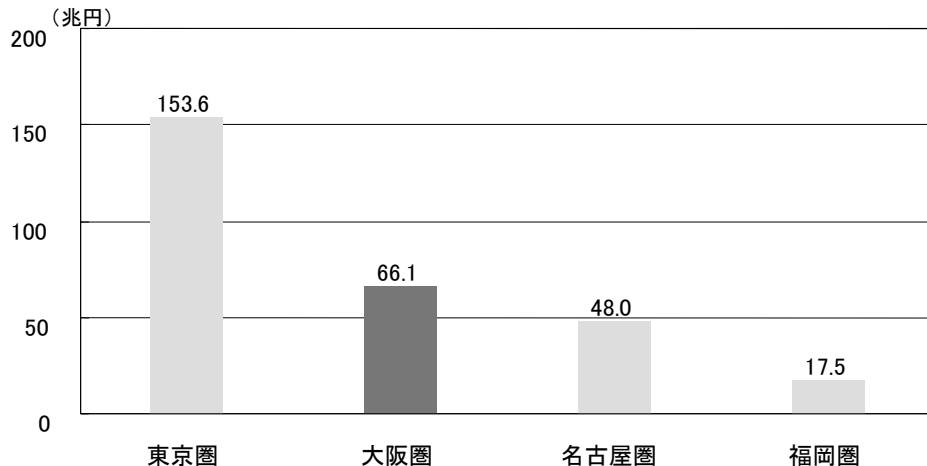
(イ) 大阪圏・オフィスビル重点型REIT

A. 大阪圏重点型REIT

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ます。

大阪圏の経済規模は、以下の<国内大都市圏における経済規模（GDP）の比較>に示すとおり、国内各大都市圏との比較において名古屋圏、福岡圏の経済規模を上回り、東京圏に次ぐ日本第2位の規模を誇っています。

<国内大都市圏における経済規模（GDP）の比較>



(出所) 内閣府「平成15年度県民経済計算」に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

(注) 経済規模は、各大都市圏内における平成15年度の県内総生産（名目値）の合計を示します。上記グラフにおける各都市圏は、それぞれ以下の地域を指します。

東京圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県

名古屋圏：愛知県、岐阜県、三重県

福岡圏：福岡県

また、以下の＜OECD諸国と国内大都市圏における経済規模の比較（平成14年）＞に示す先進国により構成されるOECD諸国との比較において、大阪圏は日本における不動産投資信託（J-REIT）市場と類似の市場が既に整備されているオーストラリアや韓国等を上回る経済規模を誇っています。さらに、大阪府だけで見た場合でも、スイス、ベルギー、スウェーデン等を上回る経済規模を有しています。

＜OECD諸国と国内大都市圏における経済規模の比較（平成14年）＞

OECD諸国の 国内総生産(名目)			国内大都市圏の 県内総生産(名目)	
(暦年、単位:10億ドル)			(年度、単位:10億ドル)	
1	アメリカ	10,383		
2	日本	3,982		
3	ドイツ	1,986		
4	イギリス	1,565		
5	フランス	1,431		
			東京圏	1,236
6	イタリア	1,184		
7	カナダ	725		
8	スペイン	655		
9	メキシコ	637		
			大阪圏	544
10	韓国	477		
11	オランダ	419		
12	オーストラリア	409		
			名古屋圏	394
			大阪府	314
13	スイス	268		
14	ベルギー	245		
15	スウェーデン	241		
16	オーストリア	206		
17	ノルウェー	191		
18	ポーランド	189		
19	トルコ	183		
20	デンマーク	173		
			福岡圏	143

(出所) 内閣府「県民経済計算年報（平成17年版）」等に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

(注1) 日本以外の国々は、Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD) “National Accounts of OECD Countries Vol1”2004年版（平成14年暦年ベース）により、また、日本は、内閣府経済社会総合研究所国民経済計算部の推計（平成14年度）によります。

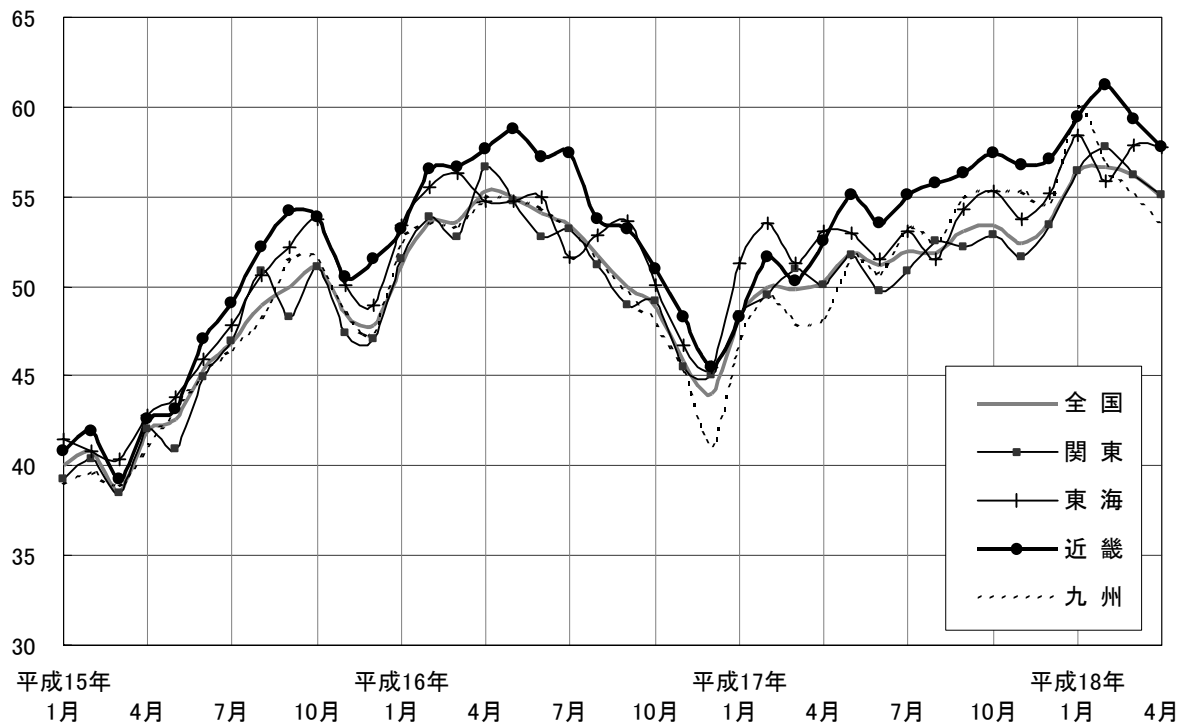
(注2) 県内総生産の換算レートは、東京外国為替市場におけるインターバンク直物中心相場の平成14年4月から平成15年3月までの各月の月中平均値を単純平均した値（1ドル=121.9円）によります。

(注3) 東京圏、大阪圏、名古屋圏、福岡圏の各大都市圏の定義は、前記＜国内大都市圏における経済規模（GDP）の比較＞と同様です。

大阪圏の潜在的な成長力に関しては、内閣府が公表している景気ウォッチャー調査（下記「景気ウォッチャー調査」における景気の先行き判断D I）によると、大阪圏をその中枢とする近畿について全国平均以上に好況感があるとの結果が出ており、今後のビルテナントや利用者の需要拡大が期待できる環境になりつつあると考えられます。

＜「景気ウォッチャー調査」における景気の先行き判断D I＞

（指数：景気の先行き判断D I）



（出所）内閣府「景気ウォッチャー調査」に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

（注1）関東は、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県、山梨県、長野県

東海は、静岡県、愛知県、岐阜県、三重県

近畿は、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県、滋賀県

九州は、福岡県、佐賀県、熊本県、大分県、宮崎県、長崎県、鹿児島県をそれぞれ意味しています。

（注2）景気ウォッチャー調査：

景気ウォッチャー調査は、景気の状態に敏感な職業の人を景気ウォッチャーとして選び、全国11の地域毎に、景気の現状や見通しについてその実感に基づく判断結果を指数で示すものです。

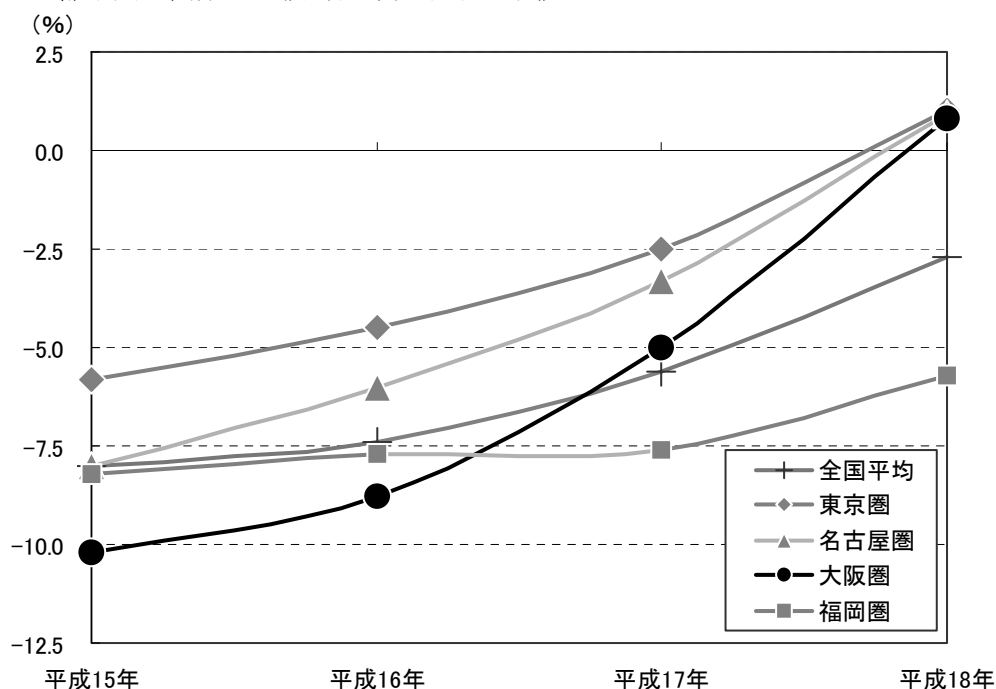
景気の先行き判断D I（指数）：

景気の先行き判断D I（指数）は、2～3か月先の景気の見通しを示す指標で、景気ウォッチャーが景気は「良くなる」から「悪くなる」まで5段階で評価した結果を地域毎に総合して指数で示したものです。

景気の先行き判断D Iが50の場合、景気ウォッチャーが景気は「変わらない（横ばい）」と判断していることを示すものとされ、50より高くなるほど景気は良くなり、低くなるほど景気は悪くなると判断しているものと推測できます。

また、大阪圏の公示地価の回復基調は、ここ数年他の地域と比較しても顕著なものとなっており、特に平成18年においては、東京圏、名古屋圏とともにプラスに転じています（下記〈都市圏別商業地地価対前年変動率の推移〉をご参照下さい。）。

〈都市圏別商業地地価対前年変動率の推移〉



（出所）国土交通省「地価公示（毎年1月1日時点）」に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

（注） 上記グラフにおける各都市圏は、前記〈国内大都市圏における経済規模（GDP）の比較〉におけるそれとは異なり、それぞれ以下の地域を指します。

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域

名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域

大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域

福岡圏：福岡県

このように、近時のエリア内の景況感及び地価動向に照らした場合、大阪圏では、今後、魅力的な不動産投資の機会が得られるものと考えられます。

以上より、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す。また、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MID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います。

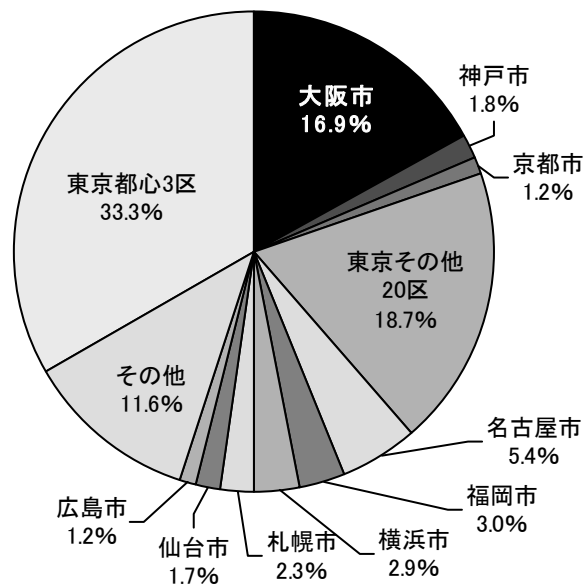
B. オフィスビル重点型REIT

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ます。

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見ると、下記<オフィス貸室総面積の都市別シェア>のとおり、主要都市におけるオフィス賃貸市場において、合わせて約20%のシェアを有しています。

<オフィス貸室総面積の都市別シェア>



(出所) 株式会社生駒データサービスシステム発行の「IDS不動産白書2005」に記載されたデータに基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

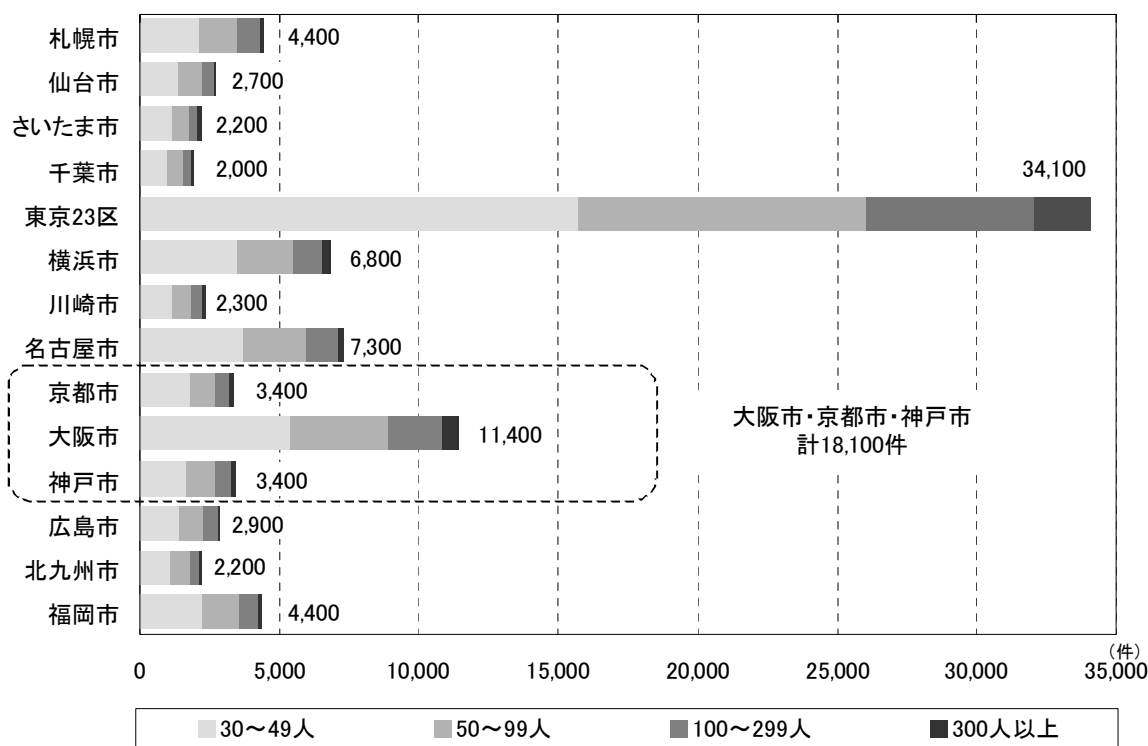
(注1) 上記グラフは、株式会社生駒データサービスシステムが、国内主要都市に177ヶ所(平成16年12月末時点)のオフィスゾーンを設定し、各ゾーンにおいて主な用途が事務室であり、かつ、一般募集された賃貸ビルを対象にオフィスビル市場の基礎データを調査した結果に基づくものです。但し、当該調査は必ずしもゾーン内に所在するすべての物件を網羅するものではありません。当該調査における貸室総面積は、入居状況にかかわらず、ゾーン内において平成15年12月末日以前に竣工した賃貸オフィスビルの貸室面積の総合計を集計したものです。

(注2) 上記グラフは各都市別に集計したのですが、東京都区部については、特にオフィスビルが多い千代田区、中央区及び港区を都心3区とし、都心3区を除く其他20区と分けてそれぞれ集計しています。

また、本投資法人の投資基準^(注)に鑑み、主要なテナント層と想定される従業者数30人以上の民営事業所数を見た場合、下記<従業者規模別 主要都市の民営事業所数(14大都市)>のとおり、大阪圏においては大阪市に加え神戸市や京都市においても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います。

(注) 本投資法人は、原則として賃貸可能面積が2,000㎡以上であることを運用不動産の取得時における投資基準と定めています。但し、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、上記を含む投資基準に基づき総合的に検討します。なお、投資基準の詳細については、後記「③ ポートフォリオ構築方針 (ロ) 投資基準」をご参照下さい。

<従業者規模別 主要都市の民営事業所数(14大都市)>



(出所) 総務省「平成16年 事業所・企業統計調査」に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

(注) 上記グラフは、従業者数30人以上の民営事業所数を示します。件数は100件未満を四捨五入した値です。上記の「大阪市・京都市・神戸市計」として記載された事業所数が各都市の上記事業所数を合算した数値と異なっているのは、かかる四捨五入の結果によるものです。

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な需要、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、MIDグループがツイン21、松下IMP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、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・中規模物件とします。

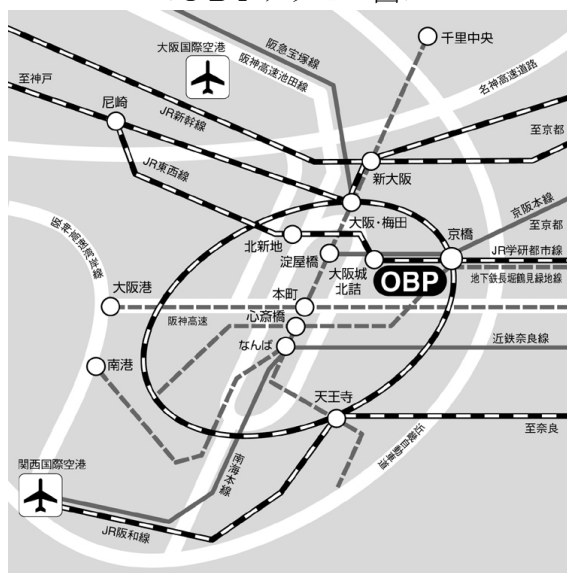
(ロ) 大阪ビジネスパーク (OBP) の大規模オフィスビルを中核とする当初ポートフォリオ
 A. 大阪圏を代表する複合ビジネスエリア：大阪ビジネスパーク (OBP)

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OBP内のオフィスビル3物件 (ツイン21、松下IMPビル及び松下電工ビル) を当初ポートフォリオの中核に位置付けています。なお、以下ではOBP全体の特徴を記載していますが、OBP内の本投資法人の取得予定資産は上記3物件であり、本書の日付現在OBPを構成する他の物件を取得する予定はありません。

OBP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。

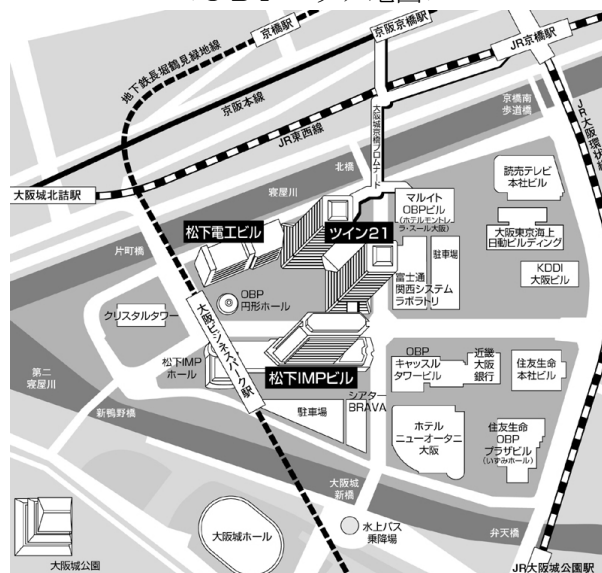
現在では、恵まれた交通利便性、大阪圏最大クラスのフロア面積を有する高層オフィスビル群、情報・文化の国際的な発信拠点、そして、自然と調和したビジネス環境といった諸特性により「大阪圏を代表する複合ビジネスエリア」としての地位を確立しています。

<OBPアクセス図>



(注) 上図はOBP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。

<OBPエリア地図>



(注) 上図のうち、本投資法人が当初ポートフォリオに組み入れる物件は、ツイン21、松下IMPビル及び松下電工ビルの各物件であり、本書の日付現在OBP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OBP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。

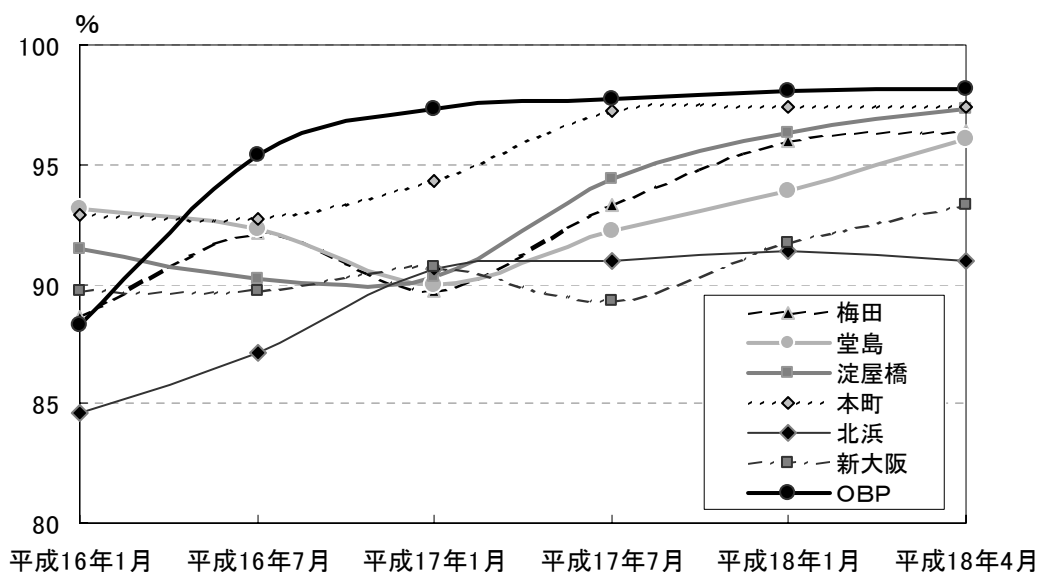
OBPには、約260,000㎡の敷地に高さ60メートル以上の高層オフィスビル等11棟を含む計15棟が立ち並び、広いフロア面積とともに十分な駐車場が確保されており、さらに、豊富なオフィスサポート店舗の展開等から、テナントに強い訴求力を持つ複合ビジネスエリアが形成されています。

また、上記OBPアクセス図に記載のとおり、OBPは、「大阪の東の玄関口」として4路線 (JR大阪環状線、JR東西線、京阪電気鉄道京阪本線、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います。

さらに、OBPには、OBP円形ホール、松下IMPホール等の多目的ホール、パナソニックセンター大阪、ナショナルセンター大阪等の大規模ショールーム、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います。加えて、フランス領事館、イタリア領事館及びオーストラリア領事館等が事務所を構えているほか、平成7年にはOBPを舞台にAPEC大阪会議が開催されるなど、国際的にも広く認知されています。

上記のように、OBPは高いビジネス拠点性及び交通利便性、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、OBP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OBP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います。

<大規模ビルの稼働率の推移>



(出所) 三幸エステート株式会社資料に基づき作成

(注) 大規模ビルとは、基準階面積200坪以上かつ延床面積2,000坪以上のビルを指します。稼働率とは、全稼働状態から空室率を差し引いた値を意味します。空室率算出の対象は、正式にテナント募集が行われている貸室の中でも既にテナントが退去し貸主への明け渡しが完了している貸室のみです。また、空室率算出に当たり分母となるべき貸室延床面積が明らかなビルのみを調査対象としています。

B. OBP内の取得予定資産（ツイン21、松下IMPビル及び松下電工ビル）

本投資法人が当初ポートフォリオの中核として位置付けるOBP内のオフィスビル3物件（ツイン21、松下IMPビル及び松下電工ビル）は、資産運用会社の親会社であるMID都市開発が開発を行い竣工当初からMIDグループが運用管理してきた物件です。そのため、OBPの優位性、物件そのものの競争力に加え、これらの物件の運用管理ノウハウ及び長期にわたるテナントとのリレーションを最大限に活用することで、安定した収益の確保が可能であると考えられます。

各物件の概要は下記のとおりです。

(i) ツイン21

ツイン21は、38階建、高さ150mのツインタワーであり、大阪のランドマークのひとつとして知名度を誇るOBPのシンボルタワーです。松下電器産業株式会社が入居する「OBPパナソニックタワー」と各種有力企業や各国領事館が複数入居する「MIDタワー」の2棟のビル等で構成されており、大阪有数のターミナル駅である京橋駅に大阪城京橋プロムナードで直結しています。また、2棟のビルをつなぐアトリウム（1階から4階）及びMIDタワーには飲食店も多く入居しており、OBP内の他のオフィスビルの就業者やエリア外からの来訪者も多く集まるOBPのシンボリックな物件です。

(ii) 松下IMPビル

松下IMPビルは、MIDグループがツイン21の開発及び運用管理における経験を活かして建設した、広いオフィスフロアを中心に、商業施設、イベントホールを備える26階建の高層複合型ビルです。隣接するツイン21とは、スカイウェイ（空中式の屋根付き連絡通路）によって結ばれており一体的に運営されています。大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線大阪ビジネスパーク駅に直結し、JR大阪環状線・京阪電気鉄道京阪本線京橋駅からは大阪城京橋プロムナードとツイン21を経由して、雨に濡れずにアクセスすることが可能です。

(iii) 松下電工ビル

松下電工ビルは、賃貸可能面積12,000㎡以上の広い総フロア面積を有するビルで、竣工以来、松下電工株式会社が入居しています。1階から3階には同社のショールーム「ナショナルセンター大阪」を有しており、ツイン21内の松下電器産業株式会社のショールーム「パナソニックセンター大阪」とともに、松下グループの大阪における情報発信拠点として機能しています。

＜各物件の概要＞

ビル名	ツイン21	松下IMPビル	松下電工ビル
物件番号	1	2	3
所在地	大阪市中央区城見二丁目 1番61号	大阪市中央区城見一丁目 3番7号	大阪市中央区城見二丁目 1番3号
敷地面積	28,163.07㎡	14,963.66㎡	3,698.55㎡
延床面積	146,034.98㎡	84,952.57㎡	17,143.04㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上38階・地下1階	地上26階・地下2階	地上8階・地下1階
建築時期	昭和61年3月	平成2年2月 平成15年11月増築	昭和49年8月

(注) 上記各物件の詳細については後記「(2) 投資対象 ④ 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照下さい。なお、「ツイン21」については、ツイン21 (物件番号1-1) 及びツイン21 (底地一部) (物件番号1-2) をそれぞれ信託財産とする別個の信託受益権の双方を本投資法人が取得し、その結果土地建物全体にかかる信託受益権を保有することとなるため、その合算を記載しています。本書において、「ツイン21」と記載する場合、別段の記載がない限り、ツイン21 (物件番号1-1) 及びツイン21 (底地一部) (物件番号1-2) を合わせたものをいいます。

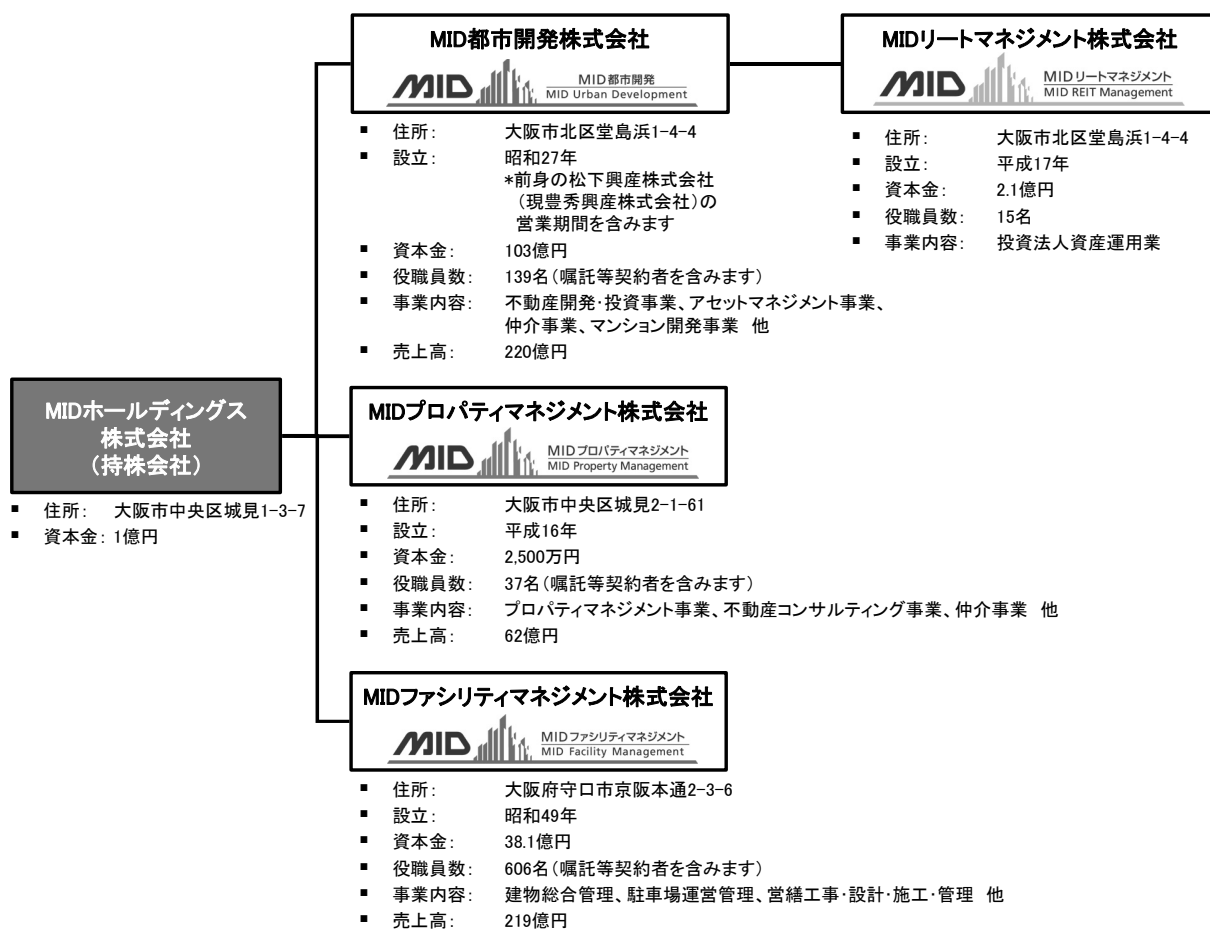
(ハ) MIDグループの総合力の活用

本投資法人は、MID都市開発の全額出資子会社である資産運用会社によるその資産の運用を委託しています。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、MIDグループ各社の出身者を中心とする不動産投資、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います。また、MIDグループ各社から後記「② 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MID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います。

MIDグループは、MIDホールディングス株式会社を持株会社とし、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OBP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います。

企画・開発を行うMID都市開発、運用管理を行うMIDプロパティマネジメント株式会社 (以下「MIDプロパティマネジメント」といいます。) 及び建物管理を行うMIDファシリティマネジメント株式会社 (以下「MID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かかるマネジメント業務を一貫して提供しています。ノウハウ等の活用を予定しているMIDグループ各社の概要は以下のとおりです。

<M I Dグループ各社の概要>



(注1) 本書の日付現在において、M I Dホールディングス株式会社は、M I D都市開発株式会社、M I Dプロパティマネジメント株式会社及びM I Dファシリティマネジメント株式会社の発行済普通株式の全てを、また、M I D都市開発株式会社はM I Dリートマネジメント株式会社の発行済普通株式の全てを、それぞれ保有しています。なお、上記は、M I Dグループの主要な構成会社についてその概要を記載したものです。M I Dホールディングス株式会社の子会社及び孫会社は本書の日付現在において、上記各社を含め合計5社となっています。

(注2) 上記のうち、資本金については本書の日付現在における資本金の額を、役員数については平成18年3月31日現在における役員数を、売上高については平成18年3月期における売上高を、それぞれ記載しています。

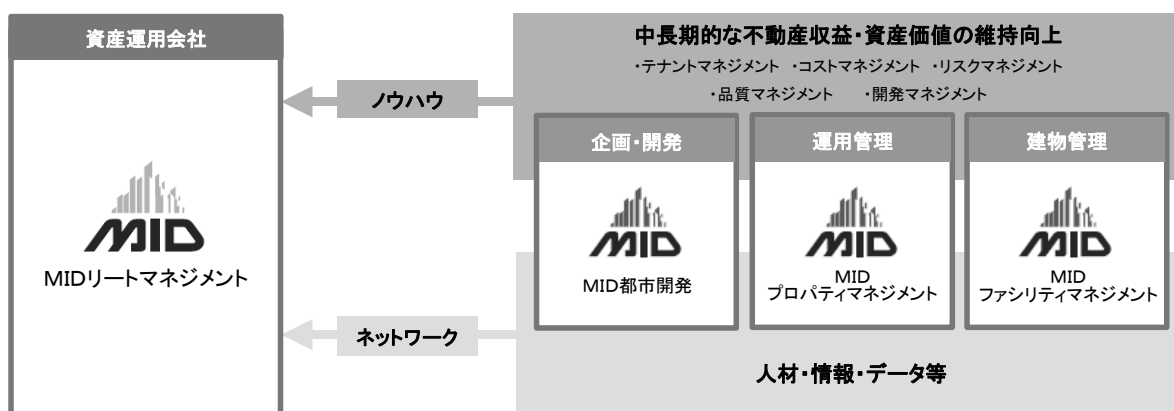
<M I Dグループの沿革>

M I Dグループの前身の松下興産グループは、松下興産株式会社（現豊秀興産株式会社）を中心に不動産関連事業や観光・海外事業等を展開しており、同社の出資者は、従来、故松下幸之助氏の関係者・関係会社を中心とし、また、松下電器産業株式会社も同社の発行済普通株式総数の31.0%を保有していました。その後、松下興産グループは、平成16年2月に持株会社M I Dホールディングス株式会社を設立し、平成17年3月には当該持株会社傘下となった松下興産株式会社の観光・海外事業への過剰投資等により悪化した財務状況を改善するための事業再編の一環として、同社の不動産関連事業を持株会社傘下の他の事業会社（当該会社は、営業譲渡当時は松下興産株式会社の商号を使用していましたが、平成17年9月に現在のM I D都市開発株式会社に商号を変更しています。）に営業譲渡し、M I Dグループとして現在に至っています。

なお、豊秀興産株式会社は、上記営業譲渡後その他の資産の処分を経て平成17年9月30日付で解散し、同日付で特別清算開始決定を受け、平成18年3月17日付債権者集会における協定の可決及び大阪地方裁判所による当該協定の認可決定を経て、同年4月6日付で当該協定が効力を生じています。

また、上記事業再編に当たり、M I Dグループは、エートス・ジャパンがその資産運用を受託する複数のファンドをスポンサーとしてその支援を受けています（かかる支援の詳細については、後記「（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 <エートス・ジャパンの概要>」をご参照下さい。）。本書の日付現在、かかるファンドがM I Dホールディングス株式会社の発行済普通株式の87.6%を保有し、また、M I D都市開発株式会社の発行する優先株式を保有しています。なお、かかる支援に伴い、故松下幸之助氏の関係者・関係会社及び松下電器産業株式会社はその保有するM I Dホールディングス株式会社の株式を全て譲渡しており、本書の日付現在、故松下幸之助氏の関係者・関係会社及び松下電器産業株式会社とM I Dグループとの間に資本関係はありません。

＜資産運用会社によるM I Dグループの総合力の活用＞



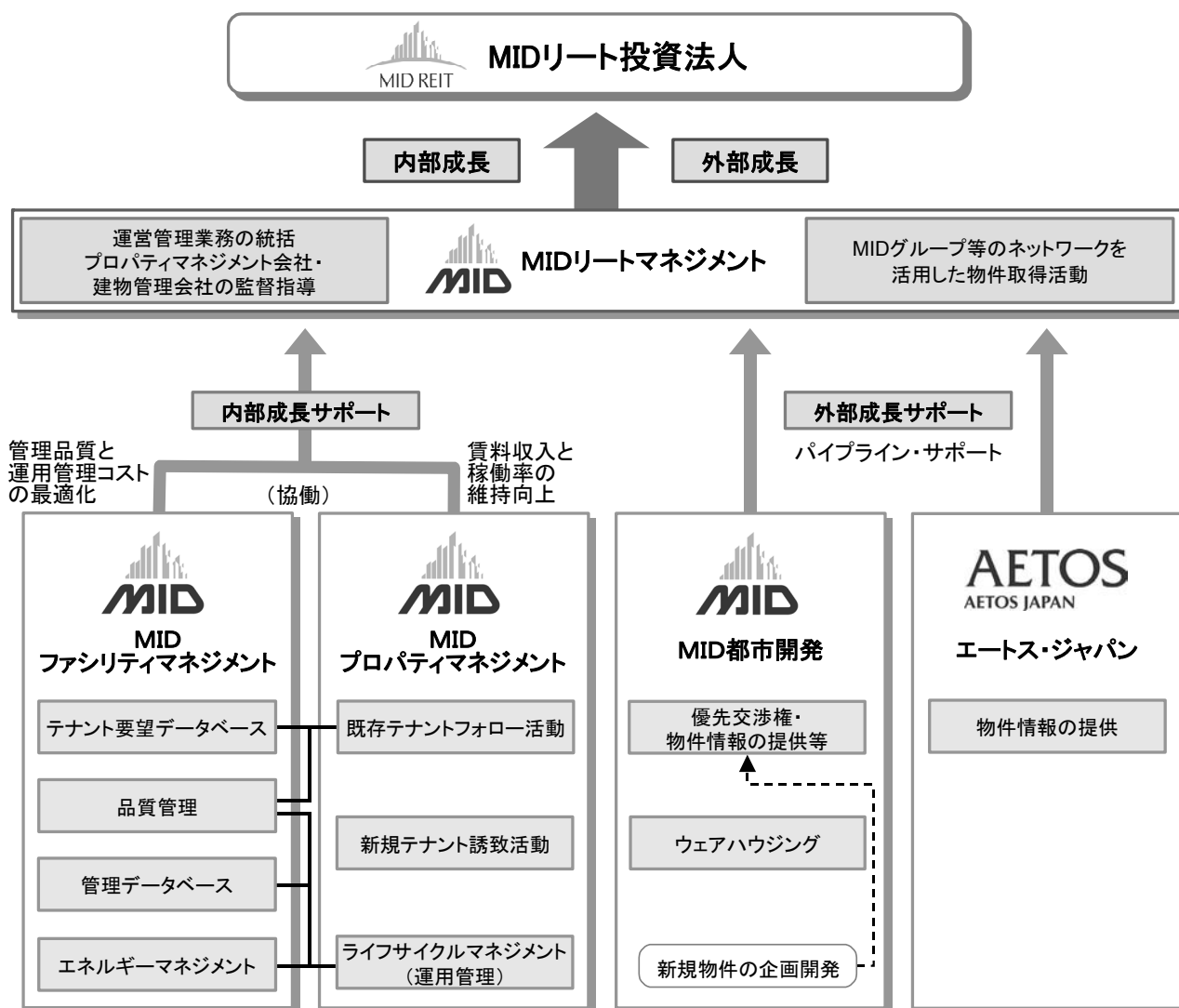
M I Dグループ各社は、不動産の開発を行い、それらの物件を長期にわたり保有し、運用管理に当たってきた実績から、不動産の収益やその資産価値の維持向上にかかるテナントマネジメント、コストマネジメント、リスクマネジメント、品質マネジメント、開発マネジメント等の不動産マネジメント業務について中長期的な視点とノウハウを有しており、それらは運用資産の中長期的な保有を前提とする本投資法人の資産運用業務においても有効に活用できるものと考えます。また、M I Dグループは、各社が独自に培った専門能力や技能、蓄積された情報・データ等を共有することで相互に連携を図っています。さらに、その効果をより強固なものとするため、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います。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かか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います。

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かかる総合力を活用し、後記「② 成長戦略」に記載のとおり、「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や物件情報の提供、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。

② 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。

<M I Dグループ及びエートス・ジャパンとの協働による成長戦略>



(注) 上図に示される各種サポートは、各社との契約に基づくものだけでなく、資本関係及び人材交流その他を通じた様々な形態でのサポートを含みます。

(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います。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り組みと、管理品質と運用管理コストの最適化への取り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います。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かかる運用管理ノウハウを最大限に活用する方針です。

本投資法人は、かかる方針に基づき、原則として賃貸営業管理、出納管理、施設管理業務の統括等の運用管理業務（以下「プロパティマネジメント業務」といいます。）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、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。

MIDプロパティマネジメントは、MID都市開発の前身である松下興産株式会社（現豊秀興産株式会社）の不動産運用管理部門をその設立の母体としており、プロパティマネジメント業務について長期にわたり蓄積したノウハウと豊富な実績を有しています。同社によると、同社のプロパティマネジメント業務の受託実績は平成18年3月31日現在で92物件、延床面積約77万㎡に及びます。また、MIDファシリティマネジメントは、ビルメンテナンス業界大手として多数の管理技術者を抱え、大規模オフィスビルをはじめより高度な品質管理が求められる工場、研究所、病院等にも豊富な管理受託実績を有しています。同社によると、同社の建物総合管理業務の受託実績は、平成18年3月31日現在で190物件、延床面積約330万㎡に及びます。

A. 賃料収入と稼働率の維持向上に向けた取り組み

本投資法人は、MID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かかる総合力を活用し、下記のとおり賃料収入と稼働率の維持向上を図ります。

(i) 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MIDプロパティマネジメントに、建物管理業務をMID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、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います。

(ii) 新規テナントの誘致活動

MID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います。本投資法人は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います。

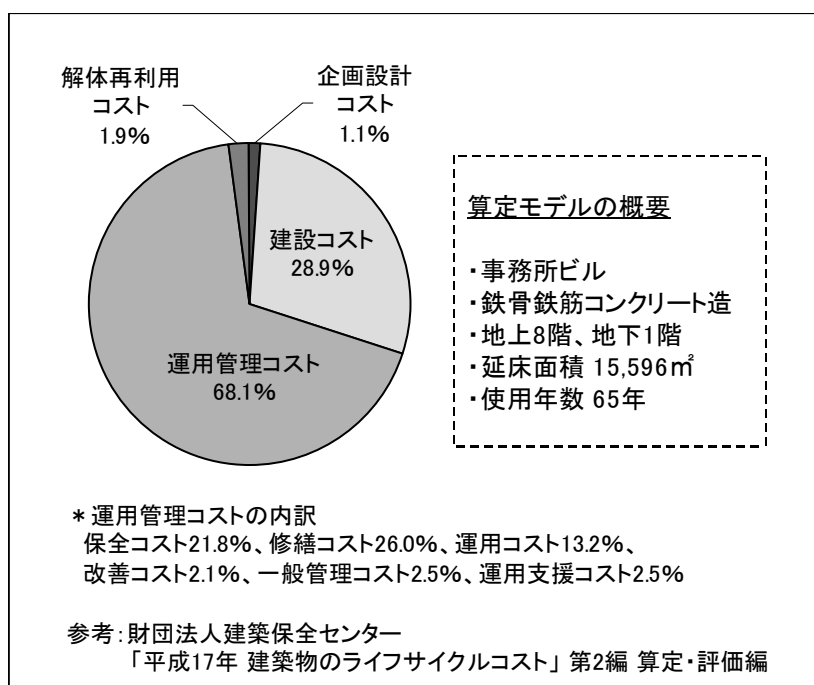
B. 管理品質と運用管理コストの最適化に向けた取り組み

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り組みを行います。

<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（下図は、大規模オフィスビルにおけるライフサイクルコスト構成率の一例を示したものです。）。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。

<大規模オフィスビルにおけるライフサイクルコストの構成率（例）>



(注) 上図はライフサイクルコストの算定の一例を示すものであり、本投資法人の取得予定資産等におけるライフサイクルコストの見込みを表すものではありません。

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MIDプロパティマネジメントに委託します。同社は、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、MID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。

MIDプロパティマネジメントには取得予定資産（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います。また、MID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います。同社はISO9001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います。MIDプロパティマネジメント及びMID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り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す。

外部成長を実現するための戦略として、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都市開発及びエートス・ジャパンとの間で、それぞれ下記記載の売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書及び売却不動産の情報提供に関する覚書を締結し、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

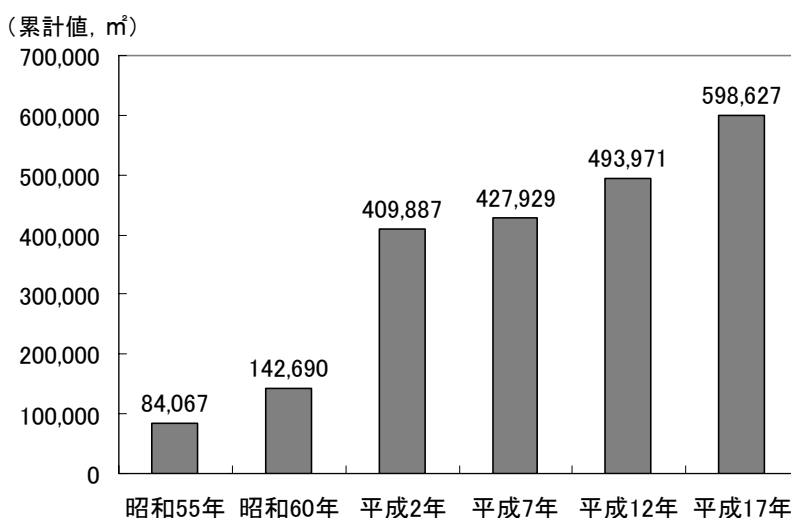
資産運用会社は、M I D都市開発との間で売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書を締結しています。これにより、資産運用会社は、①M I D都市開発又はその子会社等が開発・保有するオフィスビル又はM I D都市開発が運用受託している第三者保有にかかるオフィスビルの中で、本投資法人の投資の基本方針に合致し本投資法人が投資することができるものにつき、売却に必要とされる利害関係者の同意を得られない場合等一定の場合を除き、第三者に対して売却活動を開始する前にその売却の申し入れを受ける（第三者保有にかかるオフィスビルについては、売却を申し入れさせるようM I D都市開発は合理的な努力をする）こととされており、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、②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・保有するもの又はM I D都市開発が運用受託している第三者保有にかかるものの中で、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、当該不動産等にかかる売却情報の提供を受けることができる（第三者保有にかかるものについては、提供を行わせるようM I D都市開発は合理的な努力をする）こととされています。さらに、③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を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又は本投資法人以外の者から委託を受けた資産運用業務としての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、資産運用会社以外の第三者に対する通知に先立ち、資産運用会社は当該不動産等にかか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。また、④M I D都市開発は、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います。

なお、同契約においては、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います。

M I D都市開発は、自ら物件を企画開発する機能を有し、これまでに累計延床面積59万㎡以上のオフィスビルその他本投資法人の投資方針及び投資基準に概ね合致する物件の開発実績を有します（下記＜M I D都市開発の開発実績累計（延床面積）＞をご参照下さい。）。同社の上記開発実績には、御堂筋M I Dビルを除く全ての取得予定資産が含まれます。また、同社は事業再編が完了した平成17年7月より大阪圏を中心にソーシング活動（売主の発掘、売主との折衝等の業務）を開始しており、既に大阪市内中心部において実績を有しています。

＜M I D都市開発の開発実績累計（延床面積）＞



(出所) M I D都市開発資料に基づき作成

(注) 本投資法人の投資方針及び投資基準に概ね合致する物件のみを集計したものです。

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。

B. エートス・ジャパンによる物件情報の提供

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います。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（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、資産運用会社は当該不動産等にかか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かかるものについては、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が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、資産運用会社以外の第三者に対する通知に先立って、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）こととされています（物件情報の提供）。エートス・ジャパンは、平成15年より日本において不動産・不動産関連事業に投資を行っている不動産ファンドの運用会社であり、エートス・キャピタル・エルエルシーより米国の公的年金、企業年金など大手機関投資家を主な投資家とするエートス・キャピタル・アジアファンドの資産運用を受託しており、資産運用会社は、当該ファンドの保有する不動産を含む物件にかかる売却情報を早期に取得し、物件取得機会の多様化を図ります。

<エートス・ジャパンの概要>

エートス・ジャパンは、ニューヨークに本拠を有する投資顧問会社エートス・キャピタル・エルエルシーの子会社であり、日本において不動産ファンドの資産運用を行っています。

エートス・ジャパンは、MIDグループの観光・海外事業への過剰投資等により悪化した財務状況を改善するための事業再編の一環として、MIDグループに対し、その運用を受託する複数のファンドを通じた出資や経営陣の派遣、エートスグループが組成するファンドや特別目的会社の資産運用業務等のMIDグループ各社への委託等を通じた支援を行っています。本書の日付現在、エートス・ジャパンが運用するファンドは、MIDホールディングス株式会社の発行済普通株式の87.6%を保有し、また、MID都市開発の発行する優先株式を保有しています。

エートス・ジャパンの概要は以下のとおりです。

設立	平成13年10月
所在地	本店：米国デラウェア州 日本における支店：東京都港区
事業目的	不動産関連取引、不動産関連資産運用及び企業買収に関するコンサルティング業務

③ 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（大阪府、兵庫県及び京都府）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 ① 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。取得予定資産のうちオフィスビル以外の用に供される不動産等は、コナミスポーツクラブ京橋及びイオン津田沼ショッピングセンターの2物件です。

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、以下の投資基準に基づき総合的に検討します。なお、以下の投資基準は取得時におけるものとします。

	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	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	

	<p>オPML値は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。</p> <p>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。</p>
権利関係	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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：建物処分にかかる制約が少なく、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「(2) 投資対象 ③ 取得予定資産の概要 (チ) 地震リスク分析等の概要」をご参照下さい。以下同じとします。

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ますものとします。

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ますものとします。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。

(i) 当該証券の収益の安定が十分に見込めること。

(ii) 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）
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 ・商圈の安定性及びその成長性、競合の状況

物理的調査	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、土壤汚染状況等
	法的調査	法令上の制限
法的調査	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り組みと、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。

(i) 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。

(ii) 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、必要に応じて資産運用会社が自ら対応することも検討します。

(iii) 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。

(iv) 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。

(v) 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OA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。

(vi) 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。

(vii) 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かかるPML値^(注)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。なお、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。

(注) PML値及びポートフォリオPML値については、後記「(2) 投資対象 ③ 取得予定資産の概要 (チ) 地震リスク分析等の概要」をご参照下さい。

B. 年次運用計画等の策定

資産運用会社は、本投資法人の運用資産にかかる運用計画として、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。

(i) 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。

(ii) 年次運用計画の検証及び修正

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。

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

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。

(i) 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、不動産収入だけでなく不動産経費控除後の不動産営業収益にも連動させる体系とすることで、本投資法人の利益をより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、MID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MID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MID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、取得予定資産の全てについて、MIDプロパティマネジメントにその業務の委託を予定しています。

(ii) 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

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

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。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

(iii) 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、MID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MID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MID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、取得予定資産については、東野田MIDビル、MID芝金杉橋ビル、コナミスポーツクラブ京橋及びイオン津田沼ショッピングセンターを除き、MIDファシリティマネジメントにその業務の委託を予定しています。

(iv) 建物管理会社の管理方針

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。

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、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。

- ・設備運転管理業務の適切な遂行能力
- ・清掃管理業務の適切な遂行能力
- ・工事計画の適切な実施提案及び改善提案能力
- ・緊急時の適切な対応能力
- ・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

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、原則として取得後短期間での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。

④ 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・バリュウとといいます。）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。

- ・ 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。

- ・ 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。

- ・ 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。

- ・ 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。

- ・ 金融先物取引等及び金融デリバティブ取引

借入れその他資金調達にかか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、金融先物取引及び金融デリバティブ取引を行うことがあります。

⑤ 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積極的な自主開示を行うものとします。

(ロ) 投信法、証券取引法、東京証券取引所、社団法人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) 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）ないし（ハ）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。

⑥ 投資態度

(イ) 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、地上権又は不動産、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以上とします。

(ロ) 資産の総額のうち占める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。）第3条第8号に掲げる不動産、同条第9号に掲げる不動産の賃借権、同条第10号に掲げる地上権、同条第15号に掲げる信託の受益権（同号ニ又はホに掲げる資産のみを信託する信託にかかるものに限ります。）及び同条第16号に掲げる出資の持分（その出資された財産を同条第8号ないし第10号に掲げる資産のみに運用することを定めた同条第16号に規定する契約にかかるものに限ります。）の価額の割合として、財務省令で定める割合を100分の75以上とします。

(2) 【投資対象】

① 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います。

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て「不動産等」と総称します。）

(i) 不動産の賃借権

(ii) 地上権

(iii) 不動産、土地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契約を含みますが、有価証券に該当するものを除きます。）

(iv) 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（有価証券に該当するものを除きます。）

(v) 当事者の一方が相手方の行う不動産又は上記（i）ないし（iv）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かかる出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

(vi) 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（有価証券に該当するものを除きます。）

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（以下併せて「不動産対応証券」と総称します。）

(i) 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。）

(ii) 受益証券（投信法に定めるものをいいます。）

(iii) 投資証券（投信法に定めるものをいいます。）

(iv) 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. (iii)、(iv)又は(vi)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、以下の資産に投資します。

A. 次に掲げる特定資産

(i) 預金

(ii) 有価証券（投信法に定めるものをいいます。但し、上記（イ）に該当するものを除きます。）

(iii) 譲渡性預金

(iv) 金銭債権（投信法施行令に定めるものをいいます。）

(v) 信託財産を主として上記（i）ないし（iv）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（有価証券に該当するものを除きます。）

B. 金融デリバティブ取引に関する権利（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）の特定資産のほか、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な若しくは有用と認められる場合に投資できるものとしします。

- 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権若しくは通常使用権をいいます。）
- 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ります。）
- F. 信託財産として上記A. ないしE. を信託する信託の受益権
- G. 上記A. ないしF. のほか、本投資法人の保有にかかる不動産等の運用に必要なものとして、本投資法人が上場する証券取引所が認めるもの

② 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 ③ 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 ③ 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 取得予定資産の概要

本投資法人は、本投資証券の発行及び資金の借入れにより調達した資金によって、下記「(イ) 取得予定資産の概要 ①」の表に掲げる信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。また、それらの信託受益権の信託財産たる不動産をそれぞれ「物件」ということがあります。）を、本投資証券が東京証券取引所へ上場された後、遅滞なく取得する予定です。

本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、取得予定資産のそれぞれについて、本投資証券の上場等を停止条件とする停止条件付信託受益権譲渡契約（以下「停止条件付受益権譲渡契約」といいます。）を、各取得予定資産の現所有者又は現受益者である売主との間で既に締結しています。

なお、以下に記載の取得予定資産の売主の一部は、資産運用会社が、本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者に該当します。これらの取得予定資産の取得にかかる停止条件付受益権譲渡契約の締結に当たっては、当該自主ルールに従った審議・決議を経ています。その詳細については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ③ 資産運用会社の利害関係について」をご参照下さい。

また、以下に記載する「ツイン21」については、ツイン21（物件番号1-1）及びツイン21（底地一部）（物件番号1-2）をそれぞれ信託財産とする別個の信託受益権の双方を本投資法人が取得する予定であり、その場合「ツイン21」にかかる土地建物全体にかかる信託受益権を本投資法人が取得することとなるため、本書において「ツイン21」とは、別段の記載がない限り、ツイン21（物件番号1-1）及びツイン21（底地一部）（物件番号1-2）を併せたものをいい、また、これを合算した数値につき「ツイン21（物件番号1）」として記載することがあり、また、物件数の算定においては、これらを併せて1物件としています。

(イ) 取得予定資産の概要 ①

取得予定資産の用途、地域、名称、所在地、構造・階数、竣工年月、所有形態、取得予定価格、投資比率、不動産鑑定評価額は以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	信託不動産 (物件名称)	所在地 (住居表示)	構造・階数 (注1)	竣工年月 (注2)	所有形態		取得予定 価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	不動産鑑 定評価額 (百万円)
							土地	建物			
オフィスビル	大阪圏	1-1	ツイン21	大阪市中央区 城見二丁目 1番61号	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 (注4)	昭和61年 3月	所有権 (注5)	所有権	61,700	42.1	61,700
		1-2	ツイン21 (底地一部) (注6)	大阪市中央区 城見二丁目 1番2号	—	—	所有権	—	7,000	4.8	7,207
		2	松下IMP ビル	大阪市中央区 城見一丁目 3番7号	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	24,600	16.8	24,600
		3	松下電工ビル	大阪市中央区 城見二丁目 1番3号	SRC造陸屋 根地下1階付 8階建	昭和49年 8月	所有権	所有権	7,620	5.2	7,620
		4	御堂筋MID ビル(注7)	大阪市中央区 南船場四丁目 3番2号	S・RC造陸 屋根地下2階 付12階建	昭和55年 10月	所有権	所有権	7,500	5.1	7,520
		5	東野田MID ビル	大阪市都島区 東野田町一丁 目5番14号	S造陸屋根・ 合金メッキ鋼 板葺9階建	平成12年 2月	所有権	所有権	2,300	1.6	2,300
	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	6	京橋MID ビル	東京都中央区 京橋二丁目 13番10号	SRC造陸屋 根地下1階付 9階建(注4)	昭和56年 5月 昭和57年 3月増築	所有権	所有権	5,690	3.9	5,690
7	MID 芝金杉橋ビル	東京都港区 芝一丁目 4番3号	SRC造陸屋 根地下1階付 9階建	平成7年 1月	所有権	所有権	1,160	0.8	1,160		
小計									117,570	80.3	117,797
オフィスビル 以外	大阪圏	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	S造亜鉛メッ キ鋼板葺 7階建	平成11年 6月	所有権	所有権	2,780	1.9	2,780
	首都圏、並 びに大阪圏 を除く政令 指定都市及 びそれに準 ずる主要都 市	9	イオン津田沼 ショッピング センター	千葉県習志野 市津田沼一丁 目23番1号	S造陸屋根地 下1階付 5階建	平成15年 9月	所有権	所有権	26,100	17.8	26,100
	小計									28,880	19.7
合計									146,450	100.0	146,677

(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います。「構造」について「S造」は鉄骨造、「RC造」は鉄筋コンクリート造、「SRC造」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。

(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います。

(注3) 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4) 主たる建物の構造・階数であり、別途附属建物があります。詳細については、後記「④ 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照下さい。

(注5) 一部、借地権になっていますが、本投資法人が、当該借地部分(ツイン21(底地一部))を取得予定です。

(注6) ツイン21(底地一部)についての所在地は登記簿上の記載に基づいています。なお、ツイン21(底地一部)は、ツイン21の底地の一部であり、本書の日付現在、当該物件(底地一部)所有者からツイン21の建物所有者が賃借しています。

(注7) 本投資法人による物件取得後に「心齋橋パナソニックビル」から「御堂筋MIDビル」に名称を変更する予定です。

(ロ) 取得予定資産の概要 ②

取得予定資産の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント数、年間賃料収入、敷金・保証金は以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	信託不動産 (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)	年間賃料収入 (千円) (注5)	敷金・保証金 (千円) (注6)
オフィスビル	大阪圏	1-1	ツイン21 (注7)	82,475.86	81,579.48	98.9	111	5,929,901	5,364,403
		1-2	ツイン21 (底地一部)	—	—	—	—	436,128	0
		2	松下IMP ビル	36,838.58	35,118.04	95.3	63	2,237,109	2,554,278
		3	松下電工ビル	12,684.52	12,684.52	100.0	1	664,696	183,782
		4	御堂筋MID ビル(注8)	16,186.37	16,186.37	100.0	1	—	—
		5	東野田MID ビル(注8)	5,098.10	5,098.10	100.0	1	—	—
		6	京橋MID ビル	5,175.77	5,063.16	97.8	7	399,739	267,398
	7	MID 芝金杉橋ビル	1,989.27	1,989.27	100.0	1	83,751	40,800	
		小計		160,448.47	157,718.94	98.3	185	—	—
オフィスビル以外	大阪圏	8	コナミ スポーツクラブ 京橋(注8)	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	イオン津田沼 ショッピング センター	101,542.52	101,542.52	100.0	1	1,440,000	2,000,000
		小計		111,128.78	111,128.78	100.0	2	—	—
合計(注9)				271,577.25	268,847.72	99.0	187	12,043,846	11,553,479

(注1) 「賃貸可能面積」とは平成18年3月31日現在において賃貸可能面積(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津田沼ショッピングセンターは共用部面積及び駐車場面積を、御堂筋MIDビル及び東野田MIDビルは共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)であり、取得予定資産の所有者から提供を受けた情報をもとに記載しています。なお、将来、テナント入れ替わり時における貸室のレイアウト変更等に伴い賃貸可能面積は変動する可能性があります。

(注2) 「賃貸面積」は平成18年3月31日現在において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津田沼ショッピングセンターは共用部面積及び駐車場面積を、御堂筋MIDビル及び東野田MIDビルは共用部面積を、それぞれ賃貸面積に含みます。)を記載しています。

(注3) 「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います(小数第2位を四捨五入して記載しています。)。また「小計欄」及び「合計欄」は、各取得予定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います(小数第2位を四捨五入して記載しています。)。

(注4) 「テナント数」は平成18年3月31日現在において有効な賃貸借契約等に基づく物件毎のテナント数(但し、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。)を記載しています。合計テナント数については、1テナントが物件内で複数の貸室を賃借している場合、当該物件については1テナントと数え、複数の物件に入居しているテナントがある場合には、当該テナントについて、それぞれ物件毎に計上し、その小計及び合計を記載しています。また、マスターリース契約が締結されている場合には、全てのエンドテナントより当該マスターリース契約上の賃借人が賃貸人になることの同意を取得したものと仮定し、当該マスターリース契約上の賃借人から転賃を受けているエンドテナントの数を記載しています。

(注5) 「年間賃料収入」は、平成18年3月31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(売上歩合賃料等は歩合部分等を含まず最低保証賃料を合計しています。)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倍して記載しています。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います。

(注6) 「敷金・保証金」は、平成18年3月31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。)の残高を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注7) テナントである松下電器産業株式会社との間の賃貸借契約の一部につき、平成18年7月11日付で賃料及び敷金減額を含む賃貸借契約の変更を行っています(後記「⑥ 賃貸借の状況の概要 (ロ) 主要なテナントの概要」をご参照下さい。)

(注8) 年間賃料収入及び敷金・保証金については、テナントから開示について同意が得られていないため、記載していません。

(注9) 年間賃料収入及び敷金・保証金の合計については、御堂筋MIDビル、東野田MIDビル及びコナミスポーツクラブ京橋の数値を含んでいます。

(ハ) 信託受益権の概要

物件番号	物件名称	特定資産の種類	受託者	信託期間（設定日・満了日）	
				設定日	満了日
1-1	ツイン21（注1）	不動産信託受益権	住友信託銀行株式会社	平成18年8月31日	平成29年3月31日
1-2	ツイン21（底地一部）（注2）	不動産信託受益権	住友信託銀行株式会社	平成18年8月31日	平成29年3月31日
2	松下IMPビル（注3）	不動産信託受益権	住友信託銀行株式会社	平成18年8月31日	平成29年3月31日
3	松下電工ビル（注1）	不動産信託受益権	住友信託銀行株式会社	平成18年8月31日	平成29年3月31日
4	御堂筋MIDビル（注2）	不動産信託受益権	住友信託銀行株式会社	平成18年8月31日	平成29年3月31日
5	東野田MIDビル（注3）	不動産信託受益権	住友信託銀行株式会社	平成18年8月31日	平成29年3月31日
6	京橋MIDビル（注3）	不動産信託受益権	住友信託銀行株式会社	平成18年8月31日	平成29年3月31日
7	MID芝金杉橋ビル（注3）	不動産信託受益権	住友信託銀行株式会社	平成18年8月31日	平成29年3月31日
8	コナミスポーツクラブ京橋（注3）	不動産信託受益権	住友信託銀行株式会社	平成18年8月31日	平成29年3月31日
9	イオン津田沼ショッピングセンター（注3）	不動産信託受益権	住友信託銀行株式会社	平成18年8月31日	平成29年3月31日

（注1） ツイン21（物件番号1-1）及び松下電工ビルについては、これらを併せて信託財産とする一つの不動産信託受益権です。

（注2） 取得予定日に現所有者が不動産を信託設定し、同日付で本投資法人が不動産信託受益権を取得する予定です。

（注3） 本書の日付現在、受託者は新生信託銀行株式会社ですが、取得予定日に住友信託銀行株式会社に受託者を変更し、同日付で本投資法人が変更後の不動産信託受益権を取得する予定です。

(ニ) 取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

物件番号	物件名称	前々所有者 （前々信託受益者）	前所有者 （前信託受益者）	現所有者 （現信託受益者）
1-1	ツイン21	松下興産株式会社（注2）	ネクストキャピタル株式会社（注3）	MID都市開発株式会社（注7）
1-2	ツイン21（底地一部）	松下興産株式会社（注2）	松下興産ツインタワー株式会社（注4）	松下電器産業株式会社
2	松下IMPビル	松下興産株式会社（注2）	松下興産株式会社（注5）	エムアイディーアセットホールディングス特定目的会社（注8）
3	松下電工ビル	松下興産株式会社（注2）	ネクストキャピタル株式会社（注3）	MID都市開発株式会社（注7）
4	御堂筋MIDビル	—	松下電器貿易株式会社（注6）	松下電器産業株式会社（注6）
5	東野田MIDビル	松下興産株式会社（注2）	松下興産株式会社（注5）	エムアイディーアセットホールディングス特定目的会社（注8）
6	京橋MIDビル	松下興産株式会社（注2）	松下興産株式会社（注5）	エムアイディーアセットホールディングス特定目的会社（注8）
7	MID芝金杉橋ビル	松下興産株式会社（注2）	松下興産株式会社（注5）	エムアイディーアセットホールディングス特定目的会社（注8）
8	コナミスポーツクラブ京橋	松下興産株式会社（注2）	松下興産株式会社（注5）	エムアイディーアセットホールディングス特定目的会社（注8）
9	イオン津田沼ショッピングセンター	松下興産株式会社（注2）	松下興産株式会社（注5）	エムアイディーアセットホールディングス特定目的会社（注8）

（注1） 上記において「前々所有者」、「前所有者」及び「現所有者」は、上記各物件にかかる不動産の所有者又は不動産信託受益権者をそれぞれ所有者とし、不動産信託受託者を所有者から除いて記載しています。例えば、上記各物件にかかる不動産が信託され、その後信託受益権が二度譲渡されている場合には、不動産信託設定時における所有者（当初委託者）を前々所有者、信託受益権を最初に譲り受けた者を前所有者、前所有者から信託受益権を譲り受け、これを保有している信託受益者を現所有者として記載しています。下記の取得予定資産に関する権利関係の概要においても同様です。

（注2） 前々所有者として記載されている松下興産株式会社（以下「旧松下興産株式会社」といいます。）は、観光・海外事業への過剰投資等により悪化した財務状況を改善するための事業再編の一環として、平成17年3月に、同社の不動産事業にかかる営業をMID都市開発株式会社に譲渡しており、同年4月1日付で豊秀興産株式会社に商号を変更しています。なお、豊秀興産株式会社は、同年9月30日付

で解散し、同日付で特別清算開始決定を受け、平成18年3月17日付債権者集会における協定の可決及び大阪地方裁判所による当該協定の認可決定を経て、同年4月6日付で当該協定が効力を生じています。

- (注3) ネクストキャピタル株式会社は、英国領ケイマン諸島法人の100%出資子会社です。同社への信託受益権譲渡は、旧松下興産株式会社をオリジネーターとする当該物件の証券化に際して行われたものです。
- (注4) 松下興産ツインタワー株式会社は昭和63年6月17日に旧松下興産株式会社を存続会社として同社と合併しています。
- (注5) 前所有者として記載されている松下興産株式会社は、上記(注2)に記載の旧松下興産株式会社より不動産事業にかかる営業を譲り受けた現在のMID都市開発株式会社です。同社への信託受益権譲渡は、不動産事業にかかる資産として上記営業譲渡に併せて行われたものです。
- (注6) 現所有者である松下電器産業株式会社による御堂筋MIDビルの取得は、昭和63年4月に同社が前所有者である松下電器貿易株式会社と合併したことによるものです。
- (注7) MID都市開発株式会社への信託受益権譲渡は、同社と前所有者のネクストキャピタル株式会社との間の匿名組合契約の規定に基づき、匿名組合員であるMID都市開発株式会社が当該信託受益権全部の買取申出を行うことにより実施されたものです。
- (注8) エムアイディーアセットホールディングス特定目的会社は、米国デラウェア州リミテッド・ライアビリティー・カンパニー（以下「LLC」といいます。）の100%出資子会社であり、エートス・ジャパンのグループ会社が運営する不動産投資を目的とする私募ファンドにより、かかるLLCを通じて間接的に保有されています。また、同特定目的会社の優先出資証券はかかるLLCとMID都市開発株式会社が保有しています。同特定目的会社への信託受益権譲渡は、不動産マネジメント事業を軸とした事業展開を目指す前所有者の松下興産株式会社（現MID都市開発株式会社）の事業方針に沿って行われたものであり、かかる譲渡後、同社は同特定目的会社からアセットマネジメント業務等を受託しています。

取得予定資産に関する権利関係の概要は、以下のとおりです。

1. ツイン21・松下電工ビル

これらの各物件の前々所有者は、平成14年2月22日に同ビルを住友信託銀行株式会社に信託し、平成14年3月15日に、かかる信託の受益権を前信託受益者に譲渡しました。前信託受益者は、平成18年7月7日にかかる信託の受益権を、現信託受益者であるMID都市開発株式会社に譲渡いたしました。MID都市開発株式会社は、本投資証券の上場等を停止条件として、かかる不動産信託受益権を本投資法人に譲渡することに合意しており、本投資法人と平成18年7月12日付で停止条件付受益権譲渡契約を締結しています。

2. ツイン21（底地一部）・御堂筋MIDビル

これらの各物件の現所有者は、本投資証券の上場等を停止条件として、当該各物件を住友信託銀行株式会社に信託し、同日、かかる信託の受益権を本投資法人に譲渡することに合意しており、本投資法人と平成18年7月12日付で停止条件付受益権譲渡契約を締結しています。

3. 松下IMPビル・東野田MIDビル・京橋MIDビル・MID芝金杉橋ビル・コナミススポーツクラブ京橋・イオン津田沼ショッピングセンター

これらの各物件の前々所有者は、平成17年3月22日に、当該各物件を新生信託銀行株式会社に信託し、同日、かかる各信託の受益権を前信託受益者に譲渡しました。前信託受益者は、平成17年7月22日にかかる信託の受益権を、現在の信託受益者であるエムアイディーアセットホールディングス特定目的会社に譲渡しました。エムアイディーアセットホールディングス特定目的会社は、かかる不動産信託受益権の受託者を新生信託銀行株式会社から住友信託銀行株式会社に変更した上で、本投資証券の上場等を停止条件として、かかる受託者変更後の不動産信託受益権を本投資法人に譲渡することに合意しており、本投資法人と平成18年7月12日付で停止条件付受益権譲渡契約を締結しています。

(ホ) 鑑定評価書の概要

本投資法人は、各取得予定資産について、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社から不動産鑑定評価書を取得しています。不動産鑑定評価書については、後記「④ 取得予定資産の個別不動産の概要 (ヲ) 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明」をご参照下さい。なお、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

本投資法人が平成18年4月1日を価格時点として取得している各取得予定資産に関する不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件 番号	物件名称	鑑定評価会社	鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要					
				積算価格 (百万円)	直接還元法		DCF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
1-1	ツイン21	森井総合鑑定 株式会社	61,700	32,638	63,000	5.3%	61,700	5.1%	5.4%
1-2	ツイン21 (底地一部)	株式会社 谷澤総合鑑定所	7,207	—	—	—	7,207	5.0%	5.3%
2	松下IMP ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	24,600	24,200	24,500	5.4%	24,700	5.5%	5.7%
3	松下電工 ビル	森井総合鑑定 株式会社	7,620	4,230	7,700	5.5%	7,620	5.3%	5.6%
4	御堂筋M I D ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	7,520	9,290	7,880	4.5%	7,360	4.6%	4.8%
5	東野田M I D ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,300	1,350	2,330	6.1%	2,280	6.1%	6.4%
6	京橋M I D ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	5,690	4,930	5,860	5.1%	5,620	5.3%	5.4%
7	M I D芝金杉橋 ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,160	1,320	1,200	5.4%	1,140	5.6%	5.7%
8	コナミスポーツ クラブ京橋	大和不動産鑑定 株式会社	2,780	2,540	2,800	6.0%	2,760	5.8%	6.2%
9	イオン津田沼 ショッピング センター	大和不動産鑑定 株式会社	26,100	20,300	26,500	4.9%	25,900	4.5%	5.2%
合 計			146,677	100,798	141,770	—	146,287	—	—

(へ) 建物状況評価報告書の概要

本投資法人は、各取得予定資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書（建物エンジニアリングレポート）を日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社より取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社と本投資法人及び資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	作成者	報告書作成日	早期修繕費用見積り額（千円） （注2）	長期修繕費用見積り額（千円） （注3）
1-1	ツイン21（注1）（注4）	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年4月	725,098	514,479
2	松下IMPビル（注4）	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年4月	363,630	212,853
3	松下電工ビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年4月	213,760	65,516
4	御堂筋MIDビル（注4）	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年5月	0	38,480
5	東野田MIDビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年4月	3,600	8,255
6	京橋MIDビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年4月	66,510	24,342
7	MID芝金杉橋ビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年4月	3,850	10,345
8	コナミスポーツクラブ京橋	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年4月	3,600	8,550
9	イオン津田沼ショッピングセンター	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年4月	1,400	29,025
合計			—	1,381,448	911,845

（注1）ツイン21の早期修繕費用見積り額及び長期修繕費用見積り額は、建物全体（附属建物等を含みます。）を合算した金額です。

（注2）早期修繕費用見積り額は上記表に記載の作成者による建物状況評価報告書に基づく最優先修繕費用（1年以内に必要と予測される修繕にかかる費用をいいます。）を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注3）長期修繕費用見積り額は上記表に記載の作成者による建物状況評価報告書に基づく今後10年間に必要と予測される修繕にかかる費用（上記（注2）の早期修繕費用見積り額が含まれます。）の年平均額を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注4）ツイン21、松下IMPビル及び御堂筋MIDビルは、建物状況評価報告書の作成者の日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社の関連会社である株式会社日建設計が建設時の設計を行った建物です。そのため、日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社は、建物状況評価報告書の作成に当たり、①建物状況評価業務の実施に際しては、専門スタッフによる業務遂行を行っており設計関係者は当該業務の遂行には関与しないこと、②専門家として中立的立場において業務を実施し、客観的・技術的見地に基づく報告書を作成すること、③日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社と株式会社日建設計は、独立した会社組織となっており、人員も基本的に各会社に分離し所属していることを、資産運用会社に提出した「建物状況評価報告書作成業務受託に関する表明書」において表明しています。

(ト) 取得予定資産にかかる設計者、施工者及び建築確認機関

取得予定資産にかかる設計者、施工者及び建築確認機関は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認を行った機関
1-1	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）
3	松下電工ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	大阪市
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	東野田MIDビル	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	大阪市
6	京橋MIDビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	東京都中央区
7	MID芝金杉橋ビル	株式会社 石本建築事務所	浦和土建工業株式会社	東京都港区
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	イオン津田沼 ショッピングセンター	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) 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」です。

(チ) 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います。当該分析は、目視可能な範囲での現地調査、構造図面・構造計算書をもとに、独自の構造評価方法で建物の耐震性能を評価し、構造計算書の内容と比較検討を行い、対象建物の最終的な耐震性能として評価しています。その評価をもとに建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード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)を算定しています。取得予定資産にかかる建物のPML評価者、PML値及び地震保険の有無は、下表のとおりです。

また、本投資法人は、松下電工ビルを除く各取得予定資産について、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の地震リスク分析の過程で行われた建物の構造評価において「(概ね)適切に設計されており、設計基準^(注2)に照らして(又は「耐震基準^(注2)で求められる)」必要な(又は「高い」)耐震性能を(概ね)有すると判断される。」及び、松下電工ビルについては、「旧耐震設計基準に基づき設計がなされている建物であり、耐震診断結果(株式会社日建設計)からも現行の耐震診断基準で求められている耐震性能は確保できていないため、耐震補強をすることを推奨する。」旨の報告を受けています。

本投資法人は、松下電工ビルの取得に関し、耐震性能に加え、構造評価、地盤性状、地震発生確率等を反映した総合指標であるPML値が以下のとおり7.0%と比較的低い値であること、各種デュー・ディリジェンスに伴う目視調査や関係者ヒアリング等の結果、地下の壁面を含め耐震性能に影響を及ぼすようなひび割れ等が見受けられていないこと、及び、取得時点において既に計画されている売主負担による耐震補強工事(平成18年9月着工、平成19年11月竣工予定)が、機械室及び更衣室等に施すもので通常の施設使用に特段の支障なく行うことができる程度の工事であり、かかる内容の補強工事でも補強後の耐震性は現行法耐震要求レベルと同程度の強度を満たす(但し、適切な監修のもとに工事が実施されることを前提とする。)との見解を日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社から受領していること等を総合的に評価し、投資物件として適格であると判断しています。

なお、詳細については、後記「④ 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照下さい。

物件番号	物件名称	PML評価者	PML値	地震保険の有無
1-1	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	3.2%	なし
2	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	3.0%	なし
3	松下電工ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	7.0%	なし
4	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	13.4%	なし
5	東野田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	6.7%	なし
6	京橋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	14.7%	なし
7	MID芝金杉橋ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	8.8%	なし
8	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	8.9%	なし
9	イオン津田沼ショッピングセンター	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.5%	なし
ポートフォリオPML値			2.9%	—

(注1) 本書における「PML値(予想最大損失率)」とは、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社により算出された地震における損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から算出した「超過確率0.211%(再現期間475年)に対する建物の予想損失額」/「再調達価格」(%)を意味します。また、「ポートフォリオPML値」は、複数の建築物群を対象とし、被害の相関性を考慮して、建築物群の中の1ないし複数の建築物に影響を与える「超過確率0.211%(再現期間475年)に対する建物の予想損失額」/「再調達価格」(%)で示したものです。但し、予想損失は、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いません。

(注2) 設計基準とは、建築基準法に基づく設計基準をいいます。また、耐震基準とは、建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号。その後の改正を含みます。)に基づく耐震基準をいいます。

④ 取得予定資産の個別不動産の概要

取得予定資産である信託受益権にかかる各信託不動産の概要は以下の表のとおりです。

なお、以下に記載する各取得予定資産に関する所在地、土地、建物、PM委託先、建物管理委託先、駐車場台数、売主、特記事項、物件特性・地域特性、賃貸借の状況、収支の状況及び鑑定評価書の概要の各欄における記載事項に関する説明は以下のとおりです。

(イ) 「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います。

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）を記載しています。

(ロ) 「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います。

「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又は保有する予定の権利の種類を記載しています。

「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。

(ハ) 「建物」欄に関する説明

「構造」は、登記簿上の記載に基づいています。

「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います。

「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又は保有する予定の権利の種類を記載しています。

「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います。

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

(ニ) 「PM委託先」欄に関する説明

「PM委託先」は、各取得予定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又は締結する予定の会社を記載しています。なお、本投資法人は、各取得予定資産の全てについて、プロパティマネジメント業務をMIDプロパティマネジメントに委託する予定です。

MIDプロパティマネジメントとのプロパティマネジメント業務委託契約の締結については、同社が資産運用会社の利益相反対策ルールとしての自主ルールにおいて定めるスポンサー関係者に該当することから、資産運用会社は、スポンサー関係者との取引規程に従い、平成18年7月3日開催のコンプライアンス委員会、さらに同月5日開催の投資委員会の審議・決定を経て、同月7日開催の取締役会においてプロパティマネジメント業務を委託することについて決議し、これを本投資法人の役員会に報告しています。後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ③ 資産運用会社の利害関係について

て」をご参照下さい。

(ホ) 「建物管理委託先」欄に関する説明

「建物管理委託先」は、各取得予定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又は締結する予定の会社を記載しています。なお、本投資法人は、各取得予定資産のうち、東野田MIDビル、MID芝金杉橋ビル、コナミスポーツクラブ京橋及びイオン津田沼ショッピングセンターを除き、建物管理業務をMIDファシリティマネジメントに委託する予定です。

なお、MIDファシリティマネジメントとの建物管理業務委託契約の締結については、同社が資産運用会社の利益相反対策ルールとしての自主ルールにおいて定めるスポンサー関係者に該当することから、資産運用会社は、スポンサー関係者との取引規程に従い、平成18年7月3日開催のコンプライアンス委員会、さらに同月5日開催の投資委員会の審議・決定を経て、同月7日開催の取締役会において建物管理業務を委託することについて決議し、これを本投資法人の役員会に報告しています。後記「7 管理及び運営の概要

(2) 利害関係人との取引制限 ③ 資産運用会社の利害関係について」をご参照下さい。

(ヘ) 「駐車場台数」欄に関する説明

「駐車場台数」は、本書の日付現在において各取得予定資産において敷地内に確保されている駐車場の台数を記載しています。

(ト) 「売主」欄に関する説明

「売主」は、本書の日付現在において各取得予定資産にかかる信託受益権（又は信託設定される予定の不動産）を保有している者を記載しています。

(チ) 「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います。

(リ) 「物件特性・地域特性」欄に関する説明

「物件特性・地域特性」は、鑑定評価書等に基づいて、各取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。

(ヌ) 「賃貸借の状況」欄に関する説明

「賃貸借の状況」は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた数値及び情報をもとに、本投資法人の各取得予定資産について平成18年3月31日現在において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。

「賃貸可能面積」は、各取得予定資産にかかる建物の賃貸可能な面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸可能な面積の合計。なお、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一部の物件については、共用部面積及び駐車場面積を含む場合があります。）を記載しています。

「賃貸面積」は、平成18年3月31日現在において有効な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、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一部の物件については共用部面積及び駐車場面積を含む場

合があります。)を記載しています。

「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

「テナント数」は、賃貸借契約等に基づく物件毎のテナント数(但し、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。)を記載しています。また、マスターリース契約が締結されている場合には、当該マスターリース契約上の賃借人が賃貸人になることの同意を取得したものと仮定し、当該マスターリース契約上の賃借人から転貸を受けているエンドテナントの数を記載しています。

「年間賃料」は、平成18年3月31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(売上歩合賃料等は歩合部分等を含まず最低保証賃料を合計しています。)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倍して記載しています。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います。

「敷金・保証金等」は、平成18年3月31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。)の残高を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて記載しています。

(ル) 「収支の状況」欄に関する説明

「収支の状況」における情報は、本投資法人が取得予定資産の現所有者から提供を受けた金額に基づいて記載しています。そのため、金額の算出方法又は準拠すべき会計方針・会計基準が本投資法人とは異なる可能性があります。また物件毎に異なる可能性があります。

記載金額は、原則として発生主義により計上されています。また、千円未満を切り捨てて記載しています。

「賃貸収入」には、賃料、駐車場使用料、倉庫賃料、施設使用料及び共益費が計上されています。

「その他収入」には、水道光熱費収入等の建物賃貸料以外の賃貸事業による収入が計上されています。

「管理業務費」には、プロパティマネジメント報酬その他不動産の管理にかかる費用が計上されています。なお、管理業務費は年度による差異が大きいこと及び定期的に発生するものではない資本的支出に伴う費用等を含むことから、対象期間における管理業務費は本投資法人が取得予定資産を長期にわたり継続して保有する場合の金額と大きく異なる可能性があります。

「公租公課」には、固定資産税及び都市計画税等が計上されています。なお、固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されますが、取得時における前所有者の未経過固定資産税及び都市計画税等の精算金は、その精算額を付随費用の一部として取得原価に算入しているため、「賃貸事業費用」としては計上されていません。

「水道光熱費」には、電気料、水道料等が計上されています。

「その他費用」には、修繕費や保険料等が計上されています。

減価償却費及び信託報酬は、「賃貸事業費用」に含まれていません。

(ヲ) 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）

（以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社に各取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

金額は、特記の記載がない限り四捨五入のうえ千円単位で記載しています。

<物件番号1-1 ツイン21>

物件名称		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	MIDプロパティマネジメント株式会社	駐車場台数	431台
建物管理委託先	MIDファシリティマネジメント株式会社	売主	MID都市開発株式会社
(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います。</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います。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」)で接続されています。当該歩道橋については、大阪市と現所有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、本投資法人又は信託受託者は、本物件の取得に当たり、当該協定書に基づく歩道橋の維持管理等にかかる負担を承継する予定です。</p>			
(物件特性・地域特性)			
<p>本物件は、大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「大阪ビジネスパーク」駅から北東方徒歩約1分の距離に位置します。当該物件の存する「大阪ビジネスパーク(OBP)」は、高層のオフィスビル等が建ち並ぶ大阪を代表する業務高度商業地域のひとつであり、充実した都市機能やオフィス集積度から、今後も当該地域に対する事務所需要は底堅いものと思料されます。</p> <p>本物件にかかる建物は当該地域内のシンボリック存在である高層オフィスタワーです。松下電器産業株式会社が入居する「OBPパナソニックタワー」と、各種有力企業や領事館等が入居する「MIDタワー」の2棟の高層ビルで構成されるとともに、低層階には店舗テナントが多数入居しています。良好なオフィス環境、建物のシンボリック性、テナント属性等を考慮すれば、高い市場競争力と安定したテナント需要が見込まれる物件と思料されます。</p>			

(注1) 地番:1番2(ツイン21底地一部)は現在借地ですが、本投資法人が取得予定です。ツイン21及びツイン21(底地一部)の取得後、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かかる信託受益権を保有することとなります。

(注2) 敷地面積には、現在借地部分(地番:1番2)の面積(13,840.00㎡)を含みます。

(注3) 本物件は、松下電工ビルと一体で建蔽率・容積率が算出されています。本物件にかかる土地の容積率は本来400%ですが、総合設計制度の適用のため割増後容積率は487.16%となっています。また、建蔽率・容積率の適用についても松下電工ビルと一体で行われます。

(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%となっています。

<賃貸借の状況>

賃貸可能面積	82,475.86㎡
賃貸面積	81,579.48㎡
稼働率	98.9%
テナント数	111
年間賃料	5,929,901千円
敷金・保証金等	5,364,403千円

<収支の状況>

単位：千円

運用期間	自：平成16年4月1日	自：平成17年4月1日
	至：平成17年3月31日	至：平成18年3月31日
運用日数	365日	365日
賃貸事業収入	6,490,102	6,424,007
賃貸収入	6,073,037	5,992,578
その他収入	417,064	431,429
賃貸事業費用	2,683,810	2,739,052
管理業務費	1,045,169	1,036,250
公租公課	450,306	435,236
水道光熱費	528,739	529,350
その他費用(注)	659,593	738,215
賃貸純収益 (NOI)	3,806,292	3,684,954

(注) 「その他費用」にはツイン21(底地一部)にかかる賃料が含まれていますが、本投資法人は、ツイン21及びツイン21(底地一部)にかかる各信託受益権の双方を取得する予定であり、当該取得後は、ツイン21(底地一部)にかかる賃料が生じなくなります。

<鑑定評価書の概要>

単位：千円

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	61,700,000
価格時点	平成18年4月1日
直接還元法による価格	63,000,000
総収益	5,997,723
可能総収入	4,026,336
空室損失相当額	-170,968
その他収入	2,142,355
総費用	2,182,494
維持管理費等	1,015,378
公租公課	407,205
その他費用	759,911
賃貸純収益 (NOI)	3,815,229
資本的支出	474,585
正味純収益 (NCF)	3,340,644
還元利回り	5.3%
DCF法による価格	61,700,000
割引率	5.1%
最終還元利回り	5.4%
原価法による積算価格	32,638,000
土地価格	12,300,000
建物価格	20,338,000

<物件番号1-2 ツイン21（底地一部）>

物件名称		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	-
PM委託先	-	駐車場台数	-	
建物管理委託先	-	売主	松下電器産業株式会社	
（特記事項） 該当事項はありません。				
（物件特性・地域特性） 本物件は、大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「大阪ビジネスパーク」駅の北東方約290m、大阪市の主要オフィスエリアである「大阪ビジネスパーク（OBP）」に位置しています。大規模な高層オフィスビルが建ち並ぶ当該エリアは、大阪城公園にも隣接し、景観豊かな大阪の副都心としての役割を担っています。本物件は、土地賃借権の設定されたビル敷地（底地）ですが、地上建物はOBP地区内の象徴的ビル「ツイン21」であり、地上建物のオフィスビルとしての高い競争力やランドマーク性に鑑みると、今後も現況と同様の利用形態が継続するものと判断されます。				

（注1） ツイン21の底地の一部であり、ツイン21及びツイン21（底地一部）の取得後、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かかる信託受益権を保有することとなります。

（注2） <物件番号1-1 ツイン21>をご参照下さい。

<賃貸借の状況>

賃貸可能面積	—
賃貸面積	—
稼働率	—
テナント数	—
年間賃料（注1）	436,128千円
敷金・保証金等	0円

（注1）本投資法人は、ツイン21及びびツイン21（底地一部）にかかる各信託受益権の双方を取得する予定であり、当該取得後はかかる賃料は生じません。

（注2）本物件には建物がないため、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率及びテナント数は該当事項がありません。

<鑑定評価書の概要>

単位：千円

鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	7,207,100
価格時点	平成18年4月1日
DCF法による価格	7,207,100
割引率	5.0%
最終還元利回り	5.3%
参考価格（更地価格）	10,684,000

<収支の状況>

単位：千円

運用期間	—	—
運用日数	—	—
賃貸事業収入	—	—
賃貸収入	—	—
その他収入	—	—
賃貸事業費用	—	—
管理業務費	—	—
公租公課	—	—
水道光熱費	—	—
その他費用	—	—
賃貸純収益（NOI）	—	—

（注3）収支の状況については、売主より収支の状況につき上記記載をするに足る情報の提供を受けられないため記載していません。

<物件番号2 松下IMPビル>

物件名称	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	
	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	14,963.66㎡	
	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
PM委託先	MIDプロパティマネジメント株式会社	駐車場台数	305台
建物管理委託先	MIDファシリティマネジメント株式会社	売主	エムアイディーアセットホールディングス 特定目的会社
(特記事項)			
<p>1. 本投資法人による本物件の取得時まで、本物件の土地の一部について、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ることとなっています。</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1)記載のとおり容積率の緩和を受けています。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」)で接続されています。当該歩道橋については、大阪市と現所有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、本投資法人又は信託受託者は、本物件の取得に当たり、当該協定書に基づく歩道橋の維持管理等にかかる負担を承継する予定です。</p>			
(物件特性・地域特性)			
<p>本物件は、大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「大阪ビジネスパーク」駅に直結し、大阪市の主要オフィスエリアである「大阪ビジネスパーク(OBP)」に位置しています。大規模な高層オフィスビルが建ち並ぶ当エリアは、大阪城公園にも隣接し、景観豊かな大阪の副都心としての役割を担っています。本物件は主に低層階が店舗、上層階がオフィスで構成された複合ビルであり、良好なオフィス環境、駅至近の立地条件、建物特性(規模・設備水準等)から比較的高いテナント需要を有し、市場競争力の高い物件と判断されます。</p>			

(注1) 本物件にかかる土地の容積率は本来400%ですが、総合設計制度の適用のため割増後容積率は468.10%となっています。

(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%となっています。

<賃貸借の状況>

賃貸可能面積	36,838.58㎡
賃貸面積	35,118.04㎡
稼働率	95.3%
テナント数	63
年間賃料	2,237,109千円
敷金・保証金等	2,554,278千円

<収支の状況>

単位：千円

運用期間	自：平成17年3月22日	自：平成17年7月22日
	至：平成17年7月21日	至：平成18年3月31日
運用日数	122日	253日
賃貸事業収入	872,162	1,816,905
賃貸収入	780,640	1,607,100
その他収入	91,522	209,804
賃貸事業費用	265,414	547,141
管理業務費	134,356	279,106
公租公課	－（注1）	－（注1）
水道光熱費	103,560	212,893
その他費用	27,498	55,140
賃貸純収益（NOI）	606,747	1,269,764

（注1）前々所有者及び前所有者の上表に記載される物件収支の期間中における公租公課相当分は取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上していません。

<鑑定評価書の概要>

単位：千円

鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	24,600,000
価格時点	平成18年4月1日
直接還元法による価格	24,500,000
総収益	2,239,775
可能総収入	1,481,779
空室損失相当額	－74,089
その他収入	832,085
総費用	684,148
維持管理費等（注2）	274,264
公租公課	303,773
その他費用	106,111
賃貸純収益（NOI）	1,555,627
大規模修繕費年間積立金	223,204
テナント募集費用等	11,731
正味純収益（NCF）	1,320,692
還元利回り	5.4%
DCF法による価格	24,700,000
割引率	5.5%
最終還元利回り	5.7%
原価法による積算価格	24,200,000
土地価格	12,300,000
建物価格	11,900,000

（注2）維持管理費等には、水道光熱費を含みます。

<物件番号3 松下電工ビル>

物件名称		松下電工ビル		
特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地	地番	大阪市中央区城見二丁目1番1、1番4、1番5、1番6		
	住居表示	大阪市中央区城見二丁目1番3号		
土地	敷地面積	3,698.55㎡		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権		
	容積率/建蔽率	487.16% (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1階付8階建		
	延床面積	17,143.04㎡		
	所有形態	所有権		
	用途	事務所・駐車場	建築年月日	昭和49年8月30日
PM委託先	MIDプロパティマネジメント株式会社	駐車場台数	33台	
建物管理委託先	MIDファシリティマネジメント株式会社	売主	MID都市開発株式会社	
(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います。</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1)記載のとおり容積率の緩和を受けています。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. 本物件にかかる建物は、旧耐震設計基準に基づき設計がなされており、株式会社日建設計による耐震診断によると現行の耐震診断基準で求められている耐震性能を満たしていませんが、売主の負担により、平成18年9月に着工し平成19年11月を目処として耐震性能を満たすよう補強工事を施すこととされています。</p>				
(物件特性・地域特性)				
<p>本物件は、大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「大阪ビジネスパーク」駅から北東方徒歩約2分の距離に位置します。当該物件の存する地域は「大阪ビジネスパーク(OBP)」であり、高層の店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ大阪を代表する業務高度商業地域のひとつです。充実した都市機能やオフィス集積度から、今後も当該地域に対する事務所需要は底堅いものと思料されます。</p> <p>対象建物は、一棟全体を松下電工株式会社によりショールーム、事務所として利用され、1～3階のショールーム部分は「ナショナルセンター大阪」として松下グループの情報発信拠点のひとつと位置付けられています。</p>				

(注1) 本物件は、同街区に存するツイン21と一体で建蔽率・容積率が算出されています。本物件にかかる土地の容積率は本来400%ですが、総合設計制度の適用のため割増後容積率は487.16%となっています。また建蔽率・容積率の適用も、ツイン21と一体で行われます。

(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%となっています。

<賃貸借の状況>

賃貸可能面積	12,684.52㎡
賃貸面積	12,684.52㎡
稼働率	100%
テナント数(注1)	1
年間賃料(注2)	664,696千円
敷金・保証金等	183,782千円

(注1) 施設使用者はテナント数に含んでいません。

(注2) テナント以外の使用者からの施設使用料を含んでいます。

<収支の状況>

単位：千円

運用期間	自：平成16年4月1日	自：平成17年4月1日
	至：平成17年3月31日	至：平成18年3月31日
運用日数	365日	365日
賃貸事業収入	733,921	730,316
賃貸収入	665,329	664,696
その他収入	68,592	65,620
賃貸事業費用	248,661	244,694
管理業務費	111,801	110,606
公租公課	36,620	35,831
水道光熱費	79,126	75,302
その他費用	21,113	22,953
賃貸純収益 (NOI)	485,259	485,621

<鑑定評価書の概要>

単位：千円

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	7,620,000
価格時点	平成18年4月1日
直接還元法による価格	7,700,000
総収益	705,816
可能総収入	517,833
空室損失相当額	0
その他収入	187,983
総費用	220,463
維持管理費等	161,157
公租公課	37,547
その他費用	21,759
賃貸純収益 (NOI)	485,353
資本的支出	62,003
正味純収益 (NCF)	423,350
還元利回り	5.5%
DCF法による価格	7,620,000
割引率	5.3%
最終還元利回り	5.6%
原価法による積算価格	4,230,000
土地価格	3,000,000
建物価格	1,230,000

<物件番号4 御堂筋M I Dビル>

物件名称		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		
	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	1,705.26㎡		
	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1)		
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	16,289.44㎡		
	所有形態	所有権		
	用途	事務所	建築年月日	昭和55年10月20日
PM委託先	M I Dプロパティマネジメント株式会社	駐車場台数	48台	
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	売主	松下電器産業株式会社	
(特記事項) 該当事項はありません。				
(物件特性・地域特性) 本物件は、大阪市営地下鉄御堂筋線「心齋橋」駅の北方約100m、御堂筋沿いに中高層店舗・事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地域に位置しています。本物件の立地する心齋橋エリアでは、路面に多数のブランドショップ等が出店していることから、高い回遊性が認められ、多彩なテナント需要が見込まれます。また、本物件は、視認性に優れるだけでなく、外観も意匠をこらしたデザインとなっています。本物件は、現状一棟貸しされていますが、その視認性、繁華性及び交通利便性等から高いテナント吸引力を有し、安定した収益が期待できます。				

(注1) 本物件にかかる土地の建蔽率は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%となっています。

(注2) 本物件については、本投資法人による取得に当たり、ビル名称を「心齋橋パナソニックビル」から「御堂筋M I Dビル」に変更する予定です。

<賃貸借の状況>

賃貸可能面積	16,186.37㎡
賃貸面積	16,186.37㎡
稼働率	100%
テナント数(注1)	1
年間賃料(注2)	—
敷金・保証金等(注2)	—

(注1) 施設使用者はテナント数に含んでいません。

(注2) 年間賃料及び敷金・保証金等については、テナントから開示について同意が得られていないため、記載していません。

<収支の状況>

単位：千円

運用期間	—	—
運用日数	—	—
賃貸事業収入	—	—
賃貸収入	—	—
その他収入	—	—
賃貸事業費用	—	—
管理業務費	—	—
公租公課	—	—
水道光熱費	—	—
その他費用	—	—
賃貸純収益 (NOI)	—	—

(注3) 収支の状況については、テナントから開示について同意が得られていないため、記載していません。

<鑑定評価書の概要>

単位：千円

鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	7,520,000
価格時点	平成18年4月1日
直接還元法による価格	7,880,000
総収益	528,108
可能総収入	511,230
空室損失相当額	0
その他収入	16,878
総費用	130,555
維持管理費等	25,251
公租公課	92,325
その他費用	12,980
賃貸純収益 (NOI)	397,553
大規模修繕費年間積立金	42,966
テナント募集費用等	0
正味純収益 (NCF)	354,587
還元利回り	4.5%
DCF法による価格	7,360,000
割引率	4.6%
最終還元利回り	4.8%
原価法による積算価格	9,290,000
土地価格	7,780,000
建物価格	1,510,000

<物件番号5 東野田M I Dビル>

物件名称	東野田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
PM委託先	M I Dプロパティマネジメント株式会社	駐車場台数	26台
建物管理委託先	－ (注3)	売主	エムアイディーアセットホールディングス 特定目的会社
<p>(特記事項)</p> <p>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います。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>(物件特性・地域特性)</p> <p>本物件は、大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「京橋」駅に近接、J R環状線及び京阪電気鉄道京阪本線「京橋」駅からも徒歩圏内に位置し、交通アクセスに恵まれた立地条件を有しています。京橋エリアは、「京橋」駅を中心に中高層事務所ビル、店舗、共同住宅等が建ち並ぶ住商混在地域を形成しています。近年、京橋エリアのオフィス供給は限定されており、オフィスビルの需給状況は比較的安定しています。本物件は現状一棟貸しに供されていますが、その基準階面積・設備水準等を勘案すると、当エリアにおいて相応の競争力を有する物件と判断されま</p>			

(注1) 本物件にかか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%となっています。

(注2) 本物件にかか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%となっています。

(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。

<賃貸借の状況>

賃貸可能面積	5,098.10㎡
賃貸面積	5,098.10㎡
稼働率	100%
テナント数(注1)	1
年間賃料(注2)	—
敷金・保証金等(注2)	—

(注1) 施設使用者はテナント数に含んでいません。

(注2) 年間賃料及び敷金・保証金等については、テナントから開示について同意が得られていないため、記載していません。

<収支の状況>

単位：千円

運用期間	—	—
運用日数	—	—
賃貸事業収入	—	—
賃貸収入	—	—
その他収入	—	—
賃貸事業費用	—	—
管理業務費	—	—
公租公課	—	—
水道光熱費	—	—
その他費用	—	—
賃貸純収益 (NOI)	—	—

(注3) 収支の状況については、テナントから開示について同意が得られていないため、記載していません。

<鑑定評価書の概要>

単位：千円

鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,300,000
価格時点	平成18年4月1日
直接還元法による価格	2,330,000
総収益	171,009
可能総収入	161,508
空室損失相当額	0
その他収入	9,501
総費用	19,487
維持管理費等(注4)	0
公租公課	13,474
その他費用	6,013
賃貸純収益 (NOI)	151,522
大規模修繕費年間積立金	9,315
テナント募集費用等	0
正味純収益 (NCF)	142,207
還元利回り	6.1%
DCF法による価格	2,280,000
割引率	6.1%
最終還元利回り	6.4%
原価法による積算価格	1,350,000
土地価格	310,000
建物価格	1,040,000

(注4) 維持管理費等には、水道光熱費を含みます。

<物件番号6 京橋M I Dビル>

物件名称		京橋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	東京都中央区京橋二丁目13番5 他12筆	
	住居表示	東京都中央区京橋二丁目13番10号	
土地	敷地面積	926.53㎡	
	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1階付9階建 (附属建物) 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	延床面積	6,831.90㎡ (附属建物) 44.94㎡ 合計6,876.84㎡	
	所有形態	所有権	
	用途	事務所・店舗 (附属建物) 駐車場	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	駐車場台数	32台
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	売主	エムアイディーアセットホールディングス 特定目的会社
(特記事項) 該当事項はありません。			
(物件特性・地域特性) 本物件は、都営浅草線「宝町」駅の南東約50m、区内主要オフィスエリアである京橋エリアに位置しております。当エリアは古くからの業務商業地域であり、各幹線街路沿いを中心にオフィスビルが建ち並び、幅広い業種の本社機能が集中するエリアとなっています。本物件は「宝町」駅のほか、東京メトロ銀座線「京橋」駅へのアクセスも至便であり、また、広幅員の「昭和通り」沿いに面していることから視認性に優れるなど、良好な立地条件を有しています。加えて、1フロア当たりの貸床面積は560㎡程度とある程度纏まった面積を供給することが可能である等、オフィスビルとして相応の物件競争力を有しているものと判断されます。			

(注1) 本物件にかかる土地の建蔽率は、所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっています。

<賃貸借の状況>

賃貸可能面積	5,175.77㎡
賃貸面積	5,063.16㎡
稼働率	97.8%
テナント数	7
年間賃料	399,739千円
敷金・保証金等	267,398千円

<収支の状況>

単位：千円

運用期間	自：平成17年3月22日	自：平成17年7月22日
	至：平成17年7月21日	至：平成18年3月31日
運用日数	122日	253日
賃貸事業収入	137,394	293,008
賃貸収入	130,583	275,775
その他収入	6,810	17,233
賃貸事業費用	23,332	54,049
管理業務費	15,997	33,974
公租公課	－（注1）	－（注1）
水道光熱費	5,007	16,118
その他費用	2,328	3,956
賃貸純収益（NOI）	114,061	238,959

（注1）前々所有者及び前所有者の上表に記載される物件収支の期間中における公租公課相当分は取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上していません。

<鑑定評価書の概要>

単位：千円

鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	5,690,000
価格時点	平成18年4月1日
直接還元法による価格	5,860,000
総収益	423,102
可能総収入	365,526
空室損失相当額	－10,966
その他収入	68,541
総費用	96,905
維持管理費等（注2）	42,234
公租公課	35,597
その他費用	19,073
賃貸純収益（NOI）	326,197
大規模修繕費年間積立金	24,450
テナント募集費用等	2,955
正味純収益（NCF）	298,793
還元利回り	5.1%
DCF法による価格	5,620,000
割引率	5.3%
最終還元利回り	5.4%
原価法による積算価格	4,930,000
土地価格	4,370,000
建物価格	560,000

（注2）維持管理費等には、水道光熱費を含みます。

<物件番号7 MID芝金杉橋ビル>

物件名称		MID芝金杉橋ビル		
特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地	地番	東京都港区芝一丁目214番1、217番		
	住居表示	東京都港区芝一丁目4番3号		
土地	敷地面積	430.21㎡		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権		
	容積率/建蔽率	691.65% (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1階付9階建		
	延床面積	2,921.29㎡		
	所有形態	所有権		
	用途	店舗・事務所・駐車場	建築年月日	平成7年1月31日
PM委託先	MIDプロパティマネジメント株式会社	駐車場台数	8台	
建物管理委託先	— (注3)	売主	エムアイディーアセットホールディングス 特定目的会社	
(特記事項) 該当事項はありません。				
(物件特性・地域特性) 本物件は、都営浅草線・大江戸線「大門」駅の南方約450m、幅員36mの国道15号沿いの中高層のオフィスビルが建ち並ぶ業務商業地域に位置しています。JR山手線「浜松町」駅にも徒歩圏にあり、交通アクセス・視認性などロケーションは良好です。現状、一棟貸しに供されておりますが、エリアのオフィス需要は良好であり、安定的運営が可能な物件と判断されます。				

(注1) 本物件にかかる土地の容積率は、西側境界線より東側30m以内の部分は700%、30m超の部分は500%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

(注2) 本物件にかかる土地の建蔽率は、所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっています。

(注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。

<賃貸借の状況>

賃貸可能面積	1,989.27㎡
賃貸面積	1,989.27㎡
稼働率	100%
テナント数	1
年間賃料	83,751千円
敷金・保証金等	40,800千円

<収支の状況>

単位：千円

運用期間	自：平成17年3月22日	自：平成17年7月22日
	至：平成17年7月21日	至：平成18年3月31日
運用日数	122日	253日
賃貸事業収入	27,917	58,085
賃貸収入	27,917	58,085
その他収入	—	—
賃貸事業費用	1,292	4,272
管理業務費	1,116	2,014
公租公課	—（注1）	—（注1）
水道光熱費	—	—
その他費用	176	2,257
賃貸純収益（NOI）	26,624	53,813

（注1）前々所有者及び前所有者の上表に記載される物件収支の期間中における公租公課相当分は取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上していません。

<鑑定評価書の概要>

単位：千円

鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	1,160,000
価格時点	平成18年4月1日
直接還元法による価格	1,200,000
総収益	92,438
可能総収入	86,653
空室損失相当額	0
その他収入	5,786
総費用	17,070
維持管理費等（注2）	0
公租公課	13,787
その他費用	3,283
賃貸純収益（NOI）	75,368
大規模修繕費年間積立金	10,799
テナント募集費用等	0
正味純収益（NCF）	64,569
還元利回り	5.4%
DCF法による価格	1,140,000
割引率	5.6%
最終還元利回り	5.7%
原価法による積算価格	1,320,000
土地価格	850,000
建物価格	470,000

（注2）維持管理費等には、水道光熱費を含みます。

<物件番号8 コナミスポーツクラブ京橋>

物件名称		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
PM委託先	M I Dプロパティマネジメント株式会社	駐車場台数	109台	
建物管理委託先	— (注2)	売主	エムアイディーアセットホールディングス 特定目的会社	
(特記事項) 該当事項はありません。				
(物件特性・地域特性) 本物件は、大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「京橋」駅至近、J R環状線及び京阪電気鉄道京阪本線「京橋」駅より徒歩2分の距離に位置するスポーツクラブ施設です。「京橋」駅は大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線、京阪電気鉄道京阪本線、J R環状線・学研都市線の4路線が集まるターミナル駅であり、大阪では梅田、難波、天王寺に次ぐ主要ターミナル駅です。また、背後には人口集積の高い住宅地があるほか、「大阪ビジネスパーク (OBP)」などのオフィスエリアにも近接した立地となっています。スポーツクラブとして集客ポテンシャルが高いエリアへの立地に加え、大規模な施設とコナミスポーツの企業力により、商圈をシェアする中においてなお、競合施設に対する優位性を保持可能な物件と判断されます。				

(注1) 本物件にかか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%となっています。

(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。

<賃貸借の状況>

賃貸可能面積	9,586.26㎡
賃貸面積	9,586.26㎡
稼働率	100%
テナント数	1
年間賃料（注1）	—
敷金・保証金等（注1）	—

（注1）年間賃料及び敷金・保証金等については、テナントから開示について同意が得られていないため、記載していません。

<収支の状況>

単位：千円

運用期間	—	—
運用日数	—	—
賃貸事業収入	—	—
賃貸収入	—	—
その他収入	—	—
賃貸事業費用	—	—
管理業務費	—	—
公租公課	—	—
水道光熱費	—	—
その他費用	—	—
賃貸純収益（NOI）	—	—

（注2）収支の状況については、テナントから開示について同意が得られていないため、記載していません。

<鑑定評価書の概要>

単位：千円

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	2,780,000
価格時点	平成18年4月1日
直接還元法による価格	2,800,000
総収益	190,693
可能総収入	190,693
空室損失相当額	0
その他収入	0
総費用	25,450
維持管理費等	0
公租公課	21,785
その他費用	3,665
賃貸純収益（NOI）	165,243
資本的支出	8,550
保証金運用益	11,441
正味純収益（NCF）	168,134
還元利回り	6.0%
DCF法による価格	2,760,000
割引率	5.8%
最終還元利回り	6.2%
原価法による積算価格（注3）	2,540,000
土地価格	1,052,640
建物価格	1,484,587

（注3）原価法による積算価格は土地価格及び建物価格の合計額を百万円の単位で四捨五入しているため、土地価格と建物価格の合計と数値が一致しない場合があります。

＜物件番号9 イオン津田沼ショッピングセンター＞

物件名称		イオン津田沼ショッピングセンター		
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110、511番21、511番90		
	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	第一種住居地域（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	95,743.99㎡		
	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
PM委託先	MIDプロパティマネジメント株式会社	駐車場台数	1,302台	
建物管理委託先	－（注4）	売主	エムアイディーアセットホールディングス 特定目的会社	
（特記事項） 該当事項はありません。				
（物件特性・地域特性） 本物件は、新京成電鉄線「新津田沼」駅に直結する大型商業施設で、「ジャスコ津田沼店」を核店舗として80の専門店からなる地上5階、地下1階建の都市型ショッピングセンターです。当該地域は、JR総武本線「津田沼」駅からも徒歩3分の距離に位置し、背後には新京成電鉄線沿線を中心に広域的な住宅地が広がっています。ショッピングセンターとしての集客ポテンシャルが高いエリアへの立地に加え、マーケットニーズに即応したテナント事業経営が図られているため、優位性と安定性を兼ね備えた物件と判断されます。				

（注1）本物件にかかる土地の用途地域は、平成19年3月頃に決定される予定の都市計画により、商業地域に変更される予定である旨、習志野市により公表されています。但し、かかる用途地域の変更により、本物件にかかる土地の容積率及び建蔽率に変更される予定はありません。

（注2）本物件にかかる土地の容積率は本来200%であるところ、新津田沼駅北口地区地区計画により350%まで緩和されています。

（注3）本物件にかかる土地の建蔽率は本来60%であるところ、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80%となっています。

（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。

<賃貸借の状況>

賃貸可能面積	101,542.52㎡
賃貸面積	101,542.52㎡
稼働率	100%
テナント数	1
年間賃料	1,440,000千円
敷金・保証金等	2,000,000千円

<収支の状況>

単位：千円

運用期間	自：平成17年3月22日	自：平成17年7月22日
	至：平成17年7月21日	至：平成18年3月31日
運用日数	122日	253日
賃貸事業収入	479,999	998,709
賃貸収入	479,999	998,709
その他収入	—	—
賃貸事業費用	3,220	35,232
管理業務費	2,400	33,561
公租公課	—（注1）	—（注1）
水道光熱費	—	—
その他費用	820	1,671
賃貸純収益（NOI）	476,779	963,476

（注1）前々所有者及び前所有者の上表に記載される物件収支の期間中における公租公課相当分は取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上していません。

<鑑定評価書の概要>

単位：千円

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	26,100,000
価格時点	平成18年4月1日
直接還元法による価格	26,500,000
総収益	1,440,118
可能総収入	1,440,118
空室損失相当額	0
その他収入	0
総費用	151,537
維持管理費等	0
公租公課	133,370
その他費用	18,167
賃貸純収益（NOI）	1,288,581
資本的支出	29,025
保証金運用益	38,403
正味純収益（NCF）	1,297,959
還元利回り	4.9%
DCF法による価格	25,900,000
割引率	4.5%
最終還元利回り	5.2%
原価法による積算価格（注2）	20,300,000
土地価格	12,023,385
建物価格	8,296,969

（注2）原価法による積算価格は土地価格及び建物価格の合計額を百万円の単位で四捨五入しているため、土地価格と建物価格の合計と数値が一致しない場合があります。

⑤ ポートフォリオの概要

(イ) ポートフォリオ分析

本投資法人が、取得を予定している取得予定資産の各区分の分散状況は、以下のとおりです。

(注1) ツイン21とツイン21(底地一部)は1物件として記載しており、取得予定価格合計及び比率ともに、それぞれを合算して算出しています。

(注2) 比率は、取得予定価格総額に対する各区分の取得予定価格合計の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各区分の比率の合計は100.0%とはならない場合があります。

a) 地域区分

地域	物件数	取得予定価格合計 (百万円)	比率 (%)
大阪圏	6	113,500	77.5
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	3	32,950	22.5
合計	9	146,450	100.0

b) 用途区分

用途	物件数	取得予定価格合計 (百万円)	比率 (%)
オフィスビル	7	117,570	80.3
オフィスビル以外の用に供さ れる不動産等	2	28,880	19.7
合計	9	146,450	100.0

c) 規模区分

規模(注)	物件数	取得予定価格合計 (百万円)	比率 (%)
100,000㎡以上	1	68,700	46.9
50,000㎡以上100,000㎡未満	2	50,700	34.6
10,000㎡以上50,000㎡未満	2	15,120	10.3
10,000㎡未満	4	11,930	8.1
合計	9	146,450	100.0

(注) 規模は、登記簿上の延床面積を基準にしています。

d) 築年数区分

築年数(注)	物件数	取得予定価格合計 (百万円)	比率 (%)
5年未満	1	26,100	17.8
5年以上10年未満	2	5,080	3.5
10年以上15年未満	1	1,160	0.8
15年以上20年未満	1	24,600	16.8
20年以上	4	89,510	61.1
合計	9	146,450	100.0

(注) 築年数は、登記簿上の新築年月日を基準とし、本書の日付現在までの築年数によっています。

⑥ 賃貸借の状況の概要

(イ) 主要な取得予定資産の概要

取得予定資産について、平成18年3月分の月額賃料の合計が、全取得予定資産の平成18年3月分の契約月額賃料総額の10%以上を占める不動産の概要は、以下のとおりです。

物件名	ツイン21	
テナント数 (注1)	111	
月額賃料収入 (注2)	494,158,449円	
賃貸面積 (注3)	81,579.48㎡	
賃貸可能面積 (注4)	82,475.86㎡	
最近3年間の稼働率の推移 (注5)	稼働率時点	稼働率
	平成18年3月31日	98.9%
	平成17年3月31日	98.9%
	平成16年3月31日	96.7%

物件名	松下IMPビル	
テナント数 (注1)	63	
月額賃料収入 (注2)	186,425,802円	
賃貸面積 (注3)	35,118.04㎡	
賃貸可能面積 (注4)	36,838.58㎡	
最近3年間の稼働率の推移 (注5)	稼働率時点	稼働率
	平成18年3月31日	95.3%
	平成17年3月31日	97.3%
	平成16年3月31日	97.5%

物件名	イオン津田沼ショッピングセンター	
テナント数 (注1)	1	
月額賃料収入 (注2)	120,000,000円	
賃貸面積 (注3)	101,542.52㎡	
賃貸可能面積 (注4)	101,542.52㎡	
最近3年間の稼働率の推移 (注5)	稼働率時点	稼働率
	平成18年3月31日	100.0%
	平成17年3月31日	100.0%
	平成16年3月31日	100.0%

(注1) 「テナント数」は平成18年3月31日現在において有効な賃貸借契約等に基づくテナント数（但し、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃貸しているテナントは含みません。）を記載しています。

(注2) 「月額賃料収入」は、平成18年3月31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（売上歩合賃料等は、歩合部分等を含まず最低保証賃料を合計しています。）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（年額支払をうけている賃料は12で按分しています。）の合計を記載しています。また、水道光熱費収入等は含みません。

(注3) 「賃貸面積」は平成18年3月31日現在において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、イオン津田沼ショッピングセンターは共用部面積及び駐車場面積を含みます。）を記載しています。

(注4) 「賃貸可能面積」は平成18年3月31日現在において賃貸可能な面積（倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、イオン津田沼ショッピングセンターは共用部面積及び駐車場面積を含みます。）を、取得予定資産の所有者から提供を受けた情報をもとに記載しています。

(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います（小数第2位を四捨五入して記載しています。）。

(ロ) 主要なテナントの概要

取得予定資産について、平成18年3月31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、以下のとおりです。

なお、本投資法人による取得の後は、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）の形態を取る予定です。また、本投資法人がマスターリース会社として転貸人になることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定した場合、本投資法人がマスターリース会社となることによるエンドテナントとの賃貸借状況に変更はありません。なお、本投資法人がマスターリース会社として転貸人になることについて全てのエンドテナントから同意を得られているわけではありません。

テナント名称	業種	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)	特記事項
イオン株式会社	小売業	イオン津田沼ショッピングセンター	101,542.52	1,440,000	2,000,000	37.8%	定期建物賃貸借	平成35年9月29日	更新なし	なし
松下電器産業株式会社 (注5)	電気機器	ツイン21	41,159.00	2,990,419 (注6)	2,336,605 (注6)	15.3%	普通賃貸借 (注6)	平成21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6)	なし
		松下IMPビル	4,326.51	318,331	246,298	1.6%	普通賃貸借	平成19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。	なし
		京橋MIDビル	2,838.28	232,529	125,706	1.1%	普通賃貸借	平成20年5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。	なし

(注1) 「年間賃料」は、平成18年3月31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います。）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倍して記載しています。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います。

(注2) 「敷金・保証金」は、平成18年3月31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。）の残高を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて記載しています。

(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います。

(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います。また、平成18年4月1日以後本書の日付現在までに自動更新による更新がなされたものについては、更新後の契約満了日を記載しています。

(注5) 取得予定資産にかかるテナントのうち、松下電器産業株式会社及び同社が平成18年6月29日に提出した有価証券報告書の「第一部 企業情報 第1 企業の概況 4 関係会社の状況」欄に個別名称で記載された同社の連結子会社に該当するテナント（以下「松下グループテナント」といいます。）にかかる賃貸面積及びその年間賃料について、取得予定資産の全賃貸面積に占める割合及び総年間賃料に占める割合は、平成18年3月31日現在において、それぞれ24.2%及び38.1%です。

(注6) 平成18年7月11日付で一部の賃貸借契約を変更しており、かかる改定後の賃料、敷金・保証金、契約形態及び契約更改の方法を記載しています。また、当該変更後の賃貸借契約において、更新後の平成21年4月1日から平成23年3月31日までの賃料及び敷金を一定額に減額することに合意しています。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、当該減額後の年間賃料は2,787,346千円、敷金・保証金は2,133,531千円となります。

(ハ) 主要（賃貸面積上位）10テナントの概要

取得予定資産について、平成18年3月31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、以下のとおりです。

テナント名	業種	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）
イオン株式会社	小売業	イオン津田沼ショッピングセンター	平成35年9月29日	101,542.52	37.8%
松下電器産業株式会社	電気機器	ツイン21	平成21年3月31日	41,159.00	15.3%
		松下IMPビル	平成19年3月31日	4,326.51	1.6%
		京橋MIDビル	平成20年5月31日	2,838.28	1.1%
ヒューマンアカデミー株式会社	サービス業	御堂筋MIDビル（注3）	—	16,186.37	6.0%
松下電工株式会社	電気機器	松下電工ビル	平成21年3月31日	12,684.52	4.7%
株式会社コナミスポーツ&ライフ	サービス業	コナミスポーツクラブ京橋（注3）	—	9,586.26	3.6%
日本コンピューター・システム株式会社	情報・通信業	松下IMPビル	平成26年4月30日	5,632.24	2.1%
株式会社熊谷組	建設業	東野田MIDビル（注3）	—	5,098.10	1.9%
アサヒビール株式会社	食料品	松下IMPビル	平成21年3月31日	4,531.23	1.7%
株式会社ミズシマ・アンド・アオヤマ	サービス業	松下IMPビル	平成20年6月30日	3,773.39	1.4%
総合警備保障株式会社	サービス業	松下IMPビル	平成21年3月31日	2,816.12	1.0%
合 計				210,174.54	78.2%

（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います。また、平成18年4月1日以後本書の日付現在までに自動更新による更新がなされたものについては、更新後の契約満了日を記載しています。

（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います。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、記載していません。

(二) 関係会社等への賃貸状況

平成18年3月31日現在、資産運用会社の利害関係人等が本件取得予定資産の一部を賃借しています。かかる投信法上の利害関係人等への賃貸状況の概要は以下のとおりです。

テナント名	業種	入居物件名	賃貸面積 (㎡) (注1)	年間賃料 (千円) (注2)	契約形態	契約満了日 (注3)	契約更改の方法	特記 事項
M I Dホールディングス株式会社 (注4)	持株会社	松下IMPビル	86.72	7,907	普通賃貸借 契約	平成18年 12月21日	期間満了1ヶ月前に相手方に対し書面による解約の申出がないときは、1年間有効となり、以後も同様。	なし
M I D都市開発株式会社 (注6)	不動産業	ツイン21	1,082.06	54,392	普通賃貸借 契約	平成21年 3月31日	更新の定めはありません。	(注5)
		松下IMPビル	20.00	1,059	普通賃貸借 契約	平成19年 1月28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、1年間継続され、以後も同様とします。	なし
M I Dプロパティ マネジメント 株式会社	不動産業	ツイン21 (注7)	276.88	19,577	普通賃貸借 契約	平成20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、以後も同様とします。	なし
		御堂筋M I D ビル	0	8,232	普通賃貸借 契約 (駐車場)	平成19年 3月31日	期間満了6ヶ月前までに書面による申出がないときは、1年間更新され、以後も同様とします。	なし
M I Dファシリティ マネジメント 株式会社	不動産業	ツイン21	131.52	189,842	普通賃貸借 契約	平成20年 3月31日	期間満了6ヶ月前までに相手方に対し、文書による解約の通知がないときは、2年間継続され、以後も同様とします。	なし
		松下電工ビル	0	672	覚書 (自動販売機 設置)	平成19年 3月31日	期間満了3ヶ月前までに相手方に対し書面による更新拒絶の意思がない限り1年間延長され、以後も同様とします。	なし
		京橋M I Dビル	0	547	覚書 (自動販売機 設置)	平成19年 3月31日	期間満了3ヶ月前までに相手方に対し書面による更新拒絶の意思がない限り1年間延長され、以後も同様とします。	なし
		松下IMPビル	0	102,654	普通賃貸借 契約 (駐車場)	平成18年 11月30日	期間満了6ヶ月前に相手方に何等の意思表示をしない場合は1年間更新され、以後も同様とします。	なし
		東野田M I D ビル	0	2,892	普通賃貸借 契約 (駐車場)	平成18年 11月30日	期間満了3ヶ月前までに相手方に何等の意思表示をしないときは1年間延長され、以後も同様とします。	なし

テナント名	業種	入居物件名	賃貸面積 (㎡) (注1)	年間賃料 (千円) (注2)	契約形態	契約満了日 (注3)	契約更改の方法	特記 事項
MIDクリエイティブ株式会社	サービス業	ツイン21	1,525.67	114,424	普通賃貸借契約（施設）	平成19年3月31日	期間満了6ヶ月前までに相手方に対し、文書による解約の通知がないときは、1年間継続され、以後も同様とします。	なし
		松下IMPビル	1,247.48	121,867	普通賃貸借契約	平成20年9月30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、以後も同様とします。	なし
MIDリートマネジメント株式会社 (注8)	不動産業	松下IMPビル	86.72	4,595	普通賃貸借契約	平成18年9月30日	期間満了1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、1年間継続され、以後も同様とします。	なし
MIDツーリスト株式会社 (注9)	サービス業	ツイン21	83.08	6,031	普通賃貸借契約	平成20年3月31日	期間満了6ヶ月前までに相手方に対して書面による更新拒絶の意思表示がなされない限り、2年間延長され、以後も同様とします。	なし

(注1) 「賃貸面積」は、平成18年3月31日現在において有効な賃貸借契約等に基づく面積（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。）を記載しています。

(注2) 「年間賃料」は、平成18年3月31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の合計を12倍して記載しています。また、水道光熱費収入は含みません。なお、千円未満は切り捨てて記載しています。

(注3) 複数の賃貸借契約等のうち、賃貸面積が最も大きい契約の満了日を記載しています。また契約面積が記載されない駐車場等のみの賃貸借契約等の場合は、月額賃料の高い契約の満了日を記載しています。なお、平成18年4月1日以後本書の日付現在までに自動更新による更新がなされたものについては、更新後の契約満了日を記載しています。

(注4) MIDホールディングス株式会社との松下IMPビルの賃貸借契約のうち、倉庫（賃貸面積100.47㎡）にかかる賃貸借契約は解約されており、本書の日付現在における賃貸状況は、事務所（86.72㎡）にかかる賃貸借契約、年間賃料は4,595千円となっています。

(注5) MID都市開発とのツイン21にかかる本書の日付現在における賃貸状況は、事務所（825.71㎡）及び倉庫（賃貸面積は倉庫のため0㎡）、年間賃料は41,270千円、契約満了日は平成21年3月31日となっています。なお、MID都市開発とのツイン21にかかる賃貸借契約は、同社が自ら又はテナントをして使用させることを目的とする賃貸借及び管理運用業務の委託にかかる契約であり、上記はMID都市開発の自己使用分について記載しています。

(注6) MID都市開発との松下IMPビルにかかる上記賃貸借契約は平成18年3月31日付で解約されています。なお、MID都市開発株式会社は、松下IMPビルにつき、平成18年4月1日より倉庫を賃借しており（賃貸面積は倉庫のため0㎡）、年間賃料は4,757千円、契約満了日は平成21年3月31日となっています。

(注7) 平成18年4月1日付で賃貸フロアの変更があり、賃貸面積385.19㎡、年間賃料27,235千円、契約満了日平成21年3月31日となっています。契約更改の方法は従前と同様です。

(注8) 平成18年3月31日付で解約されています。

(注9) MIDツーリスト株式会社は、MIDホールディングス株式会社が保有していた同社株式の全てを譲渡したことに伴い、平成18年5月12日付で投信法上の利害関係人等ではなくなりました。

(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。

① 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（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「投資法人にかかる課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得」といいます。）の100分の90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）。

② 利益を超えた金銭の分配

- (イ) 本投資法人は、利益の金額が配当可能所得金額の100分の90に相当する金額に満たない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かかる計算書に基づき、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、当該営業期間にかかる利益の金額に、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かか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。

③ 分配金の支払方法

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のある投資主又は登録質権者を対象に、原則として決算期から3ヶ月以内に投資口の所有口数に応じて

分配します（規約第34条第1項第5号）。

④ 金銭の分配の除斥期間等

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）。

⑤ 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、社団法人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】

① 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す。

(イ) 前記「(2) 投資対象 ① 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「(2) 投資対象 ① 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 ① 投資対象とする資産の種類 (ロ) その他の特定資産」に掲げる金融デリバティブ取引に関する権利は、本投資法人にかか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、適格機関投資家（証券取引法第2条第3項第1号において規定される適格機関投資家をいいます。以下同じとします。）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）。

② 投信法による制限

本投資法人は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す。

(イ) 資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、投資信託委託業者（資産運用会社）にその資産の運用にかかる業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、本投資法人の資産の運用にかか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「7 管理及び運営の概要 (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

のは次のとおりです。

A. 投資法人相互間の取引

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（投信法第34条の3第1項第5号）。但し、双方の投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の場合を除きます（投信法施行令第33条）。

(i) 次に掲げる要件の全てを満たす取引

a. 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

I. 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合

II. 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払いに応じるために行うものである場合

III. その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合

IV. 投資法人相互間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

b. 有価証券の売買その他の「投資信託及び投資法人に関する法律施行規則」（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

(ii) 個別の取引毎に双方の投資法人の全ての投資主の同意を得て行う取引

(iii) その他投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引

B. 投資信託財産と投資法人の取引

資産運用会社が投資信託委託業者として運用の指図を行う投資信託財産と資産の運用を行う投資法人との間において取引を行うことを受託会社に指図すること（投信法第15条第1項第3号）。但し、投資信託財産にかかる受益者又は投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の取引を除きます（投信法施行令第18条）。

(i) 投資信託財産について、次に掲げる要件の全てを満たす取引

a. 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

I. 投資信託契約の終了に伴うものである場合

II. 投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払いに応ずるために行うものである場合

III. 法令の規定又は投資信託約款に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合

IV. 投資法人との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

b. 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、投信法施行規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

(ii) 投資法人について、次に掲げる要件の全てを満たす取引

a. 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

I. 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合

II. 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払いに応ずるために行うものである場合

III. その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合

IV. 投資信託財産との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

b. 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、投信法施行規則で

定めるところにより公正な価額により行うものであること。

(iii) 個別の取引毎に全ての受益者及び全ての投資主の同意を得て行う取引

(iv) その他受益者及び投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引

C. 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の有価証券等に関し、当該投資法人の資産の運用としての取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該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（投信法第34条の3第1項第6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実行の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該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（投信法第34条の3第1項第7号）。

E. その他投信法施行規則で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして投信法施行規則で定める以下の行為（投信法第34条の3第1項第8号、投信法施行規則第52条）。

(i) 資産の運用の範囲及びその実行に関する事項、報酬の額又は支払いの時期その他の資産運用委託契約の内容の重要な部分の変更を、投信法第34条の7において準用する有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律（昭和61年法律第74号、その後の改正を含みます。以下「投資顧問業法」といいます。）第15条第1項に規定する書面に準ずる書面を交付しないで行うこと（当該書面の交付に代えて、電磁的方法により当該書面に記載すべき事項を提供する場合にあっては、当該事項を提供しないで行うこと。）。

(ii) 資産運用会社が資産運用委託契約を締結した投資法人以外の者の利益を図るため、当該投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第6号及び第7号並びに第2項第1号ないし第3号に掲げる取引に該当するものを除きます。）。

(iii) 他人から不当な制限又は拘束を受けて投資法人の資産の売買その他の取引を行い、又は行わないこと。

(iv) 特定の銘柄の有価証券等について、不当に売買高若しくは取引高を増加させ、又は作為的に値付けを行うことを目的とした取引を行うこと。

(v) 投資法人のために投資顧問業法第2条第13項に規定する証券取引行為を行う場合において、当該証券取引行為の相手方の代理人になること（但し、資産運用会社が証券業を営んでいる場合（資産運用会社が証券取引法第2条第12項に定める証券仲介業者又は外国証券業者に関する法律（昭和46年法律第5号、その後の改正を含みます。）第2条第2号の2に定める許可外国証券業者である場合を除きます。）はこの限りではありません。）。

(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かかる議決権の総数が、当該株式にかかる議決権の総数の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。

(ニ) 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、取得することができません（投信法第81条第1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。

③ 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制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「(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」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、本投資証券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います。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ものではなく、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すが、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、以下のとおりです。

- ① 投資法人が発行する投資証券にかかるリスク
 - (イ) 投資口・投資証券の商品性にかかるリスク
 - (ロ) 換金性にかかるリスク
 - (ハ) 市場価格の変動にかかるリスク
- ② 投資法人の組織及び投資法人制度にかかるリスク
 - (イ) 投資法人の組織運営にかかるリスク
 - (ロ) 投資法人の制度にかかるリスク
 - (ハ) インサイダー取引規制等にかかる法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度に関する規制が存在しないことによるリスク
- ③ MIDグループ等への依存にかかるリスク
 - (イ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いにかかるリスク
 - (ロ) 余裕資金の運用にかかるリスク
 - (ハ) 不動産の取得方法にかかるリスク
- ④ 不動産にかかるリスク
 - (イ) 不動産の流動性にかかるリスク
 - (ロ) 物件の取得競争にかかるリスク
 - (ハ) 専門家報告書等に関するリスク
- ⑤ 不動産の瑕疵にかかるリスク
 - (イ) 土地の境界等にかかるリスク
 - (ロ) 不動産から得られる賃料収入にかかるリスク
- ⑥ マスターリースにかかるリスク
 - (イ) マスターリースにかかるリスク
 - (ロ) プロパティマネジメント会社、建物管理会社等にかかるリスク
- ⑦ 不動産の運用費用の増加にかかるリスク
 - (イ) 建物の毀損・滅失・劣化にかかるリスク
 - (ロ) 建築基準法等の規制にかかるリスク

- (ヲ) 共有物件にかかるリスク
- (ワ) 区分所有建物にかかるリスク
- (カ) 借地権にかかるリスク
- (ヨ) 開発物件にかかるリスク
- (タ) 有害物質にかかるリスク
- (レ) 不動産の所有者責任にかかるリスク
- (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) テナント集中にかかるリスク
- (ネ) テナント等による不動産の使用に基づく価値減損にかかるリスク
- (ナ) 売主の倒産等の影響にかかるリスク
- (ラ) 不動産の売却における制限にかかるリスク
- (ム) 不動産の売却に伴う責任にかかるリスク
- ④ 不動産信託受益権にかかるリスク
 - (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かかるリスク
 - (ハ) 不動産信託受託者の破産等の倒産手続にかかるリスク
 - (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かかるリスク
- ⑤ 会計・税制にかかるリスク
 - (イ) 減損会計の適用に関するリスク
 - (ロ) 導管性要件にかかるリスク
 - (ハ) 会計処理と税務処理との乖離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の課税のリスク
 - (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) 借入れにかか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かかるリスク
- ⑥ その他
 - (イ) 取得予定資産を組入れることができないリスク
 - (ロ) 本投資法人の資金調達（金利環境）にかかるリスク
 - (ハ) 過去の収支状況が将来の収支状況と一致しないリスク

① 投資法人が発行する投資証券にかかるリスク

(イ) 投資口・投資証券の商品性にかかるリスク

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、投資金額のほとんどを回収できない可能性があります。

(ロ) 換金性にかかるリスク

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。

本投資証券は、本書による一般募集の完了後、東京証券取引所に上場される予定ですが、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に規定される上場審査基準を充足することができない場合、かかる上場は認められないこととなります。また、上場後においても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、上記特例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) 市場価格の変動にかかるリスク

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、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ます。また、地震等の天災、構造計算書偽装問題等の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いますが、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かか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) 金銭の分配にかかるリスク

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すが、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。

② 投資法人の組織及び投資法人制度にかかるリスク

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19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かかるリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

A. 役員の職務遂行にかかるリスク

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かかるリスク

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います（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「⑤ 会計・税制にかかるリスク (ロ) 導管性要件にかかるリスク」をご参照下さい。）を満たすためには、その借入先を適格機関投資家に限定する必要がありますため、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。

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、投資主への分配にかかる制限、その他本投資法人の収益状況や財務状態及び業務にかか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・フローの変動にかかるリスク

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います。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、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し、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かかる費用、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. 投資法人の登録取消リスク

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いますが、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) 投資法人の制度にかかるリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

A. 本投資法人以外の関係者への依存にかかるリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、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います。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いますが、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。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、それぞれ投資法人に対して善管注意義務を負い、また、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、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、適切な投資信託委託業者を資産運用会社として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. 資産の運用にかかるリスク

(i) 資産運用会社の運用能力にかかるリスク

本投資法人の資産運用の成果は、特に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いますが、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。投資法人資産運用業は認可制であり、資産運用会社は投信法に基づく監督を受けていることから、その信用力の維持には一定程度の制度的な裏付けがありますが、投信法はその運用能力まで保証するものではなく、また、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、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、資産運用会社を解任することができる他、投信法上、資産運用会社が投信法上の投資信託委託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います。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投資信託委託業者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資産運用会社による資産の運用が継続することとなります。また、後任の投資信託委託業者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。

(ii) 資産運用会社の利益相反行為等にかかるリスク

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、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、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います。しかしながら、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、資産運用会社の株主、その役職員の出身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、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、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。

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いますが、上記リスクを完全に排除できるとの保証はありません。

(iii) 投資方針の変更にかかるリスク

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すが、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、原則として資産運用会社の判断により機動的に改訂することが可能です。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。

(ハ) インサイダー取引規制等にかかる法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度に関する規制が存在しないことによるリスク

証券取引法上、投資法人にかかる関係者その他の内部者に対しては、投資口にかかる未公表の重要な事実が存在した場合に罰則をもって投資口の有償での取引を規制するとの、いわゆるインサイダー取引規制（証券取引法第166条以下）は適用されません。このため、本投資法人及び資産運用会社は、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います。しかしながら、これら社内規程は証券取引法におけるインサイダー規制と異なり罰則の適用はなく、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、資産運用会社その他の内部者が本投資法人や投資口にかか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。

また、投資証券については、大量保有報告書制度（証券取引法第27条の23以下）の適用はありません。したがって、本投資証券につき支配権獲得を目的とした取得が情報開示なしに行われる可能性があり、支配権を獲得した後の投資主総会での決議等の結果、本投資法人の運用方針、運営形態等が投資主の当初想定した方針、形態とは異なるものに変更されるおそ

れがあります。

(ニ) MIDグループ等への依存にかかるリスク

本投資法人は、前記「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かか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、MID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、MIDグループに大きく依存しています。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及び運用委託者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MIDホールディングス株式会社より、「MIDリート」等の商標について使用許諾を得ていますが、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、MID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、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とされていますが、かかる情報提供が期待どお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かかるリスク

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ます。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、損益の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヘ) 余裕資金の運用にかかるリスク

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かかるリスク

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しかなく、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。

③ 不動産にかかるリスク

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 ① 投資対象とする資産の種類」に記載の不動産等です。また、本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得予定資産の概要」に記載する不動産信託受益権を取得する予定です。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「④ 不動産信託受益権にかかるリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の流動性にかかるリスク

不動産は、その有する不動態性（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、流動性が低下したり、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。

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) 物件の取得競争にかかるリスク

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います。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は積極化する傾向にあり、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が今後も継続すると思われ、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、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。

(ハ) 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。

建物状況評価報告書及び地震リスク分析にかかる報告書は、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) 不動産の瑕疵にかかるリスク

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います。したがって、取得予定資産又は今後取得する不動産に一定の瑕疵があった場合、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った場合には、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、不動産にかかる物理的、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かか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います。

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っ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）、地震リスク分析にかかる報告書を取得し、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こ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、買主は不動産にかか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得ます。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) 土地の境界等にかかるリスク

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。

(へ) 不動産から得られる賃料収入にかかるリスク

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すが、その主たる原資は、不動産信託受託者が原資産たる不動産についてテナントとの間で締結する賃貸借契約に基づく賃料収入です。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、以下のとおりです。

A. 不動産の稼働状況にかかるリスク

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）ものとされています。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かかるリスク

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. 賃料の減額にかかるリスク

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。この場合には賃料の減額請求がなされないため、通常の賃貸借契約に比較して契約期間中の賃料収入の安定が期待できます。なお、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かかるリスク

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) マスターリースにかかるリスク

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ったり、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を以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借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、建物管理会社等にかかるリスク

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。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、選任にかか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、その善良な管理者の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は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かかるリスク

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かか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・劣化にかかるリスク

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。

そこで、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います。このような複数の保険を組み合わせることによって、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。本投資法人は、本投資法人の取得予定資産全体の地震によるPML値に鑑み、本書の日付現在、これらの取得予定資産のいずれについても地震保険を付保する予定はありません。したがって、本投資法人の運用不動産については、地震又は地震を原因とする火災・津波・擾乱等の災害による損害及びこれらにより発生した第三者の生命・身体の被害については、保険によるリスクカバーの対象外となります。また、将来、地震保険を付保したとしても对人的被害の賠償については、保険でカバーされないこともあります。

(ル) 建築基準法等の規制にかかるリスク

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、地下水等の汚染にかかる調査義務、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。

(ヲ) 共有物件にかかるリスク

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、変更にあたらぬ管理は共有者の持分の過半数で決定するものとされています。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います。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、又は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年以内とされています。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います。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) 区分所有建物にかかるリスク

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います。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かかる公租公課、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、他の区分所有者にかか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）が与えられていますが、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、又は一定の手續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)を敷地利用権といますが、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います。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います。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かか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) 借地権にかかるリスク

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、建物保護ニ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) 開発物件にかかるリスク

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入を得られ

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、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) 有害物質にかかるリスク

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かか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かか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す。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、地下水等の汚染にかかる調査義務、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かかるリスク

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います。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すが、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 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います。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 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、O B P所在の運用不動産3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、O B P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O B P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) テナント集中にかかるリスク

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、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

取得予定資産のテナントのうち、イオン株式会社及び松下電器産業株式会社がそれぞれ賃借する賃貸面積及びその年間賃料について、取得予定資産の全賃貸面積に占める割合及び総年間賃料に占める割合は、イオン株式会社については37.8%及び12.0%、松下電器産業株式会社については18.0%及び30.3%（賃貸面積及び年間賃料は、平成18年3月末日現在の数値をもとに計算しています。以下本項において同じとします。）を占めており、また、松下グループテナントに対する賃貸面積及びその年間賃料は、それぞれ24.2%及び38.1%に達しています（詳細については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ⑥ 賃貸借の状況の概要 (ロ) 主要なテナントの概要」をご参照下さい。）。これらの主要なテナントの事業方針、財務状況及び信用状況等の変化等に伴う支払能力の変化、物件からの退去、それらに伴う賃貸条件の変更その他の事情に起因して、本投資法人の収益等に大きな影響を及ぼす可能性があります。

(ネ) テナント等による不動産の使用に基づく価値減損にかかるリスク

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すが、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すが、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かかるリスク

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、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、当該不動産等にかか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ぶこととなります。なお、取得予定資産のうち、ツイン21、松下IMPビル、松下電工ビル、東野田MIDビル、京橋MIDビル、MID芝金杉橋ビル、コナミスポーツクラブ京橋及びイオン津田沼ショッピングセンター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（現豊秀興産株式会社）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います。同社については、その後債権者集会における協定が可決し、平成18年4月6日付で裁判所による協定認可の効力が生じており、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図ら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いますが、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かかるリスク

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。

(ル) 不動産の売却に伴う責任にかかるリスク

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すが、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。

④ 不動産信託受益権にかかるリスク

本投資法人は、不動産、地上権又は土地の賃借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、不動産信託受託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、不動産信託受託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。

(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、信託財産に関する租税、不動産信託受託者の報酬、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います。すなわち、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、信託財産にかか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かかるリスクを負うこととなります。また、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。

(ロ) 不動産信託受益権の流動性にかかるリスク

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かか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、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、信託業法（平成16年法律第154号。その後の改正を含みます。）により、信託受益権販売業者の制度が新設され、一定の場合における信託の受益権の販売又はその代理もしくは媒介業務に関するルールが定められましたが、有価証券と比較すると相対的に流動性が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にかかるリスク

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、信託財産が破産財団、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属するか否かに関しては、信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。以下「信託法」といいます。）に明文の規定はないものの、信託法の諸規定や信託財産の独立性という観点からすると、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ます。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います。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、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います。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かかるリスク

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。

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。

⑤ 会計・税制にかかるリスク

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います。

(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ることになったことに伴い、本投資法人においても、第1期計算期間より「減損会計」が適用されています。「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す。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「(ハ) 会計処理と税務処理との乖離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) 導管性要件にかかるリスク

税法上、投資法人にかか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います。

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、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い場合、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 ② 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) 会計処理と税務処理との乖離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、配当可能所得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と税務上の課税所得との比較により支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、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、本投資法人の税務負担が増大し、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。

(二) 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

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所得又は配当可能額の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の課税のリスク

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かか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（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、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以上とすること（規約第27条第4項第1号）としています。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います。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の50%超が上位3位以内の投資主グループ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。利益配当等の損金算入要件が、募集のみならず保有状況についても100分の50を超えることを要請していると解釈された場合には、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重大な悪影響をもたらす可能性があります。

(ル) 借入れにかか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適格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適格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、本投資法人の税務負担が増大し、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。

(ロ) 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適格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（適格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かかるリスク

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、投資証券にかかる利益の配当、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。

⑥ その他

(イ) 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、本投資証券が東京証券取引所に上場された後遅滞なく、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を購入する予定としています。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（又は今後信託設定される予定の不動産）の保有者との間で、停止条件付信託受益権譲渡契約を締結しています。

しかしながら、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いことにより、取得予定資産を購入することができず、投資主に損害を与える可能性があります。

なお、本投資法人は取得予定資産のみを取得することを目的として組成されたものではありません。今後、資産運用会社を通じて行う資産の運用において、取得予定資産の売却及び取得予定資産以外の特定資産の取得又は売却が行われる予定です。

(ロ) 本投資法人の資金調達（金利環境）にかかるリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を取得する予定ですが、その購入資金は、一般募集によって調達した資金のほか、資金の借入れを行うことで調達する予定としています。しかし、本投資法人が取得予定資産を購入するまでに借入金利が著しく変更される等、資金の借入れに時間を要し、取得予定資産を購入することが遅れることで、投資主に損害を与える可能性があります。

また、借入れを予定どおり行い、本投資法人が取得予定資産を購入した後においても、本投資法人の資産の売却により借入資金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）が発生します。このコストは、その発生時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測しがたい経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

(ハ) 過去の収支状況が将来の収支状況と一致しないリスク

前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ④ 取得予定資産の個別不動産の概要」記載の過去の収支状況は、取得予定資産の現所有者等から取得した賃貸事業収支にかかる情報をもとに作成した情報であり、会計監査等の手続を経ず、あくまでも参考として作成された情報です。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありませんし、当該情報は不完全であるおそれがあります。したがって、全てが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。本投資法人はこれらの不動産信託受益権を取得した後、一般に公正妥当と認められる会計原則に従って今後その収支を作成しますが、当該監査済みの収支は上記情報と大幅に異なるおそれがあります。

(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

ています。本投資法人及び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すが、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。

① 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。この報告手続を通じ、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、執行役員業務の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。また、資産運用会社の利害関係人等との取引については、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、利益相反等にかかるリスクの管理に努めています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、資産運用会社から各種報告を受ける権利及び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います。かかる権利の行使により、本投資法人は、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います。

また、本投資法人は、内部者取引管理規程を定めて、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います。

② 資産運用会社の体制

資産運用会社は、運用及び管理にかかるリスクについて、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、管理しています。

(イ) 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、ポートフォリオ運営管理方針（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、年度運用計画等による計画的な運用を含みます。）等を定めています。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かかるリスクの管理に努めています。

(ロ) 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かか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ます。

(ハ) 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・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利害関係人等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ます。

(ニ) 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います。

(ホ) 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かか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り締役会に報告する体制を構築しています。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います。

以上のように、本投資法人及び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いますが、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（証券保管振替制度に関する実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払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す。

① 役員報酬

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（規約第18条）。

(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、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を法令の限度において免除するものとします。

② 資産運用会社への支払報酬

本投資法人は、資産運用会社と締結した資産運用委託契約に従い、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ないしⅣ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す。委託業務報酬の支払いに際しては、当該報酬にかかる消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込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Ⅰ

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ます。）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Ⅰとします。但し、本投資法人の第1期営業期間においては、当該営業期間中に本投資法人が取得した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0.4%を上限とする料率を乗じた金額を、365で除し、当該不動産等の取得日から平成18年12月末日までの実日数を乗じた金額の合計金額とします。

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

(ロ) 運用報酬Ⅱ

本投資法人の各営業期間毎に算定される運用報酬Ⅱ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Ⅱ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Ⅱは、本投資法人の当該営業期間にかかる決算期後、3ヶ月以内に支払われる

ものとしてします。

(ハ) 運用報酬Ⅲ

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格（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Ⅲとします。但し、スポンサー関係者から取得した場合は、資産取得価格に0.5%を上限とする料率を乗じた金額を、運用報酬Ⅲとします。

運用報酬Ⅲ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てします。

(ニ) 運用報酬Ⅳ

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格（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、資産譲渡価格に0.5%を上限とする料率を乗じた金額を、運用報酬Ⅳとします。

運用報酬Ⅳ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てします。

③ 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います。

(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

(ニ) 本投資法人の役員会及び投資主総会の運用に関する事務（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。）

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かかる消費税及び地方消費税相当額を支払うものとしてします。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、その資産構成に応じて算出した金額とします。

計算期末月 (6月、12月)	各月末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額× 0.09%÷12
計算期末月を除く 各月	各月末時点における本投資法人の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てします。一般事務受託者の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の貸借対照表上又は合計残高試算表上の資産の部の合計額

に対して上記計算式を用いて計算するものとします。

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かか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かか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。

④ 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います。

- (イ) 投資主名簿及び株券保管振替制度による実質投資主名簿（以下「実質投資主名簿」といいます。）その他これに付属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務
- (ロ) 投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又はその抹消及び株券保管振替制度による実質投資主（以下「実質投資主」といいます。）の通知の受理に関する事務
- (ハ) 投資主名簿の投資口の数と実質投資主名簿の投資口の数との合算に関する事務
- (ニ) 投資証券の発行に関する事務
- (ホ) 投資主の投資証券不所持申出及び投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務
- (ヘ) 投資主、実質投資主、登録質権者、これらの法定代理人又は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、住所及び印鑑の登録又はその変更の登録に関する事務
- (ト) 上記（イ）ないし（ヘ）に掲げるもののほか、投資口に関して投資主又は実質投資主の提出する届出の受理に関する事務
- (チ) 投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書に関する事務
- (リ) 投資主及び実質投資主に対して分配する金銭の支払いに関する事務
- (ヌ) 投資主及び実質投資主からの照会に対する応答に関する事務
- (ル) 投資口に関する統計及び法令又は契約に基づく官庁、証券取引所、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
- (ヲ) 新投資口の発行、投資口の併合・分割その他投資主名簿等管理人が臨時に指定する事務
- (ワ) 投資主及び実質投資主に対する通知、催告、報告等の発送に関する事務
- (カ) 投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申出の受付に関する事務（上記（イ）ないし（ワ）の事務に関連するものに限ります。）
- (ヨ) 上記（イ）ないし（カ）に掲げる事務に付帯する印紙税等の納付に関する事務
- (タ) 上記（イ）ないし（ヨ）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 但し月額を最低額を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	投資主名簿及び投資証券不所持投資主名簿の保管、管理に関する事務 投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引取投資証券の保管事務 決算期日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
名義書換料	1. 名義書換 (1) 書換投資証券枚数1枚につき115円 (2) 書換投資口数1口につき、①から③の場合を除き120円 ①保管振替機構名義への書換の場合100円 ②商号変更の提出の際に投資証券上への投資主名表示の変更を行った場合60円 ③合併による名義書換の場合60円 2. 投資証券不所持 (1) 不所持申出又は交付返還1枚につき115円の2分の1 (2) 不所持申出又は交付返還1口につき、保管振替機構名義の場合を除き、120円の2分の1(証券保管振替機構の場合50円)	投資主の名義書換、質権登録(抹消)及び信託財産表示(抹消)に関し投資証券並びに投資主名簿への記載に関する事項 なお諸届のうち同時に投資証券上への投資主名表示の変更を行った分を含みます。 投資証券不所持申出・投資証券交付返還による投資主名簿への表示又は抹消に関する事項
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件につき 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(分離課税を含みます。)及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1. 分配金領収証又は郵便振替支払通知書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
投資証券交換分合料	1. 交付投資証券1枚につき75円 2. 回収投資証券1枚につき70円	分割、併合、除権決定、毀損、汚損、満欄、引換、投資証券不所持の申出及び交付・返還等による投資証券の回収、交付に関する事務
諸届受理料	諸届受理1件につき550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(分離課税を含みます。)及び告知の届出の受理に関する事務 但し、名義書換料を適用するものを除きます。

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 ①機械封入の場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増す毎に5円加算 ②手作業封入の場合 封入物2種まで1通につき35円 1種増す毎に10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30,000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、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、事業報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書作成集計料	1. 議決権行使書作成料 作成1枚につき18円 2. 議決権行使書集計料 集計1枚につき25円 但し1回の集計につき最低額を25,000円とします。	議決権行使書の作成、提出議決権行使書の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行証明書1枚、又は調査1件1名義につき600円	分配金支払、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、移動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
保管振替制度関係	実質投資主管理料 1. 月末現在の実質投資主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 210円 10,000名まで 180円 30,000名まで 150円 50,000名まで 120円 50,001名以上 100円 但し月額の最低を60,000円とします。 2. 月中に失格となった実質投資主1名につき40円	実質投資主名簿の作成、保管及び管理に関する事務 実質投資主間及び実質投資主と投資主を名寄せする事務 照合用実質投資主データの受理、点検及び実質投資主票との照合並びに実質投資主名簿の仮更新に関する事務 失格した実質投資主の実質投資主名簿及び実質投資主票を管理する事務
	実質投資主に関するデータ受理料 1. 実質投資主票登録料 受理1件につき 200円 2. 実質投資主通知受理料 受理1件につき 100円	実質投資主票・同送付明細表に基づき、実質投資主を仮登録する事務 実質投資主通知の受理、点検及び実質投資主票との照合並びに実質投資主名簿の更新に関する事務

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かか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。

C. 上記A. にかかわらず、本投資法人がその投資口を上場する日の前日までは、投資主名簿等管理人の手数は月額金50,000円とします。

⑤ 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かかる業務を委託しています。

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かか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。

計算期末月 (6月、12月)	各月末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額× 0.03%÷12
計算期末月を除く 各月	各月末時点における本投資法人の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。資産保管会社の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の貸借対照表上又は合計残高試算表上の資産の部の合計額に対して上記計算式を用いて計算するものとします。

(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かか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により支払うものとします。

⑥ 引受手数料

本投資法人から引受人に対する報酬は支払われない予定です。但し、引受人が本投資法人に支払う引受価額（発行価額と同額）の総額と投資家向けに募集する価額（発行価格）の総額との差額は、引受人の手取金となります（前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券 (14) その他 ① 引受け等の概要」をご参照下さい。）。

⑦ 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）。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、設立費用として以下の費用を負担するものとします。但し、これらの設立費用の総額は、1億円を上限とします。

- ① 設立登記の登録免許税
- ② 金融機関の取扱手数料
- ③ 本投資法人の設立にかかる専門家（弁護士、公認会計士及び税理士等）に対する報酬

- ④ 投資証券の作成・印刷費等その他設立事務に必要な費用
- ⑤ その他設立のために必要となる費用

本投資法人は、一般事務受託者、資産保管会社及び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、資産保管会社及び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。

- ① 投資証券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付にかかる費用を含みます。）
- ② 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出にかかる費用
- ③ 目論見書の作成及び交付にかかる費用
- ④ 法令に定める財務諸表、運用報告書等の作成、印刷及び交付にかかる費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
- ⑤ 本投資法人の公告にかかる費用及び広告宣伝等に関する費用
- ⑥ 専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、鑑定評価、資産精査、及び司法書士等を含みます。）
- ⑦ 執行役員、監督役員にかかる実費、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
- ⑧ 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。）
- ⑨ 借入金及び投資法人債にかかる利息
- ⑩ 本投資法人の運営に要する費用
- ⑪ 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課税上の一般的な取扱いは、下記のとおりです。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. 利益の分配にかかる税務

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。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す。

(i) 発行済投資口総数の100分の5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5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、所得税15%、地方税（住民税）5%とされています。しかし、平成20年3月31日までの間に受取る分配金の源泉徴収税率に関しては、所得税7%、地方税（住民税）3%に軽減されています。

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す。）。

(ii) 発行済投資口総数の100分の5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5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、所得税20%（地方税は課されません。）となります。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かかる税務

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、投資口の譲渡にかかる収入金額^(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証券会社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. 投資口の譲渡にかかる税務

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。但し、本投資法人の投資口を証券会社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) 申告分離課税の上記20%の税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、住民税3%）となります。

(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かか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) 証券会社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。源泉税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。

(ロ) 法人投資主の税務

A. 利益の分配にかかる税務

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、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。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、この所得税の源泉税率は平成20年3月31日までに受け取るものに関しては7%、平成20年4月1日以後に受け取るものに関しては15%となります。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。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す。

B. 利益を超えた金銭の分配にかかる税務

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、投資口の譲渡にかかる収入金額^(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. 投資口の譲渡にかかる税務

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. 投資口の保有にかかる税務

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となります。

(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。

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

(注2) 投資口の譲渡にかかる収入金額は、以下のとおり算定されます。

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

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{出資払戻し（資本の払戻し）直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し（資本の払戻し）により減少した投資法人の資本剰余金の額}}{\text{投資法人の前期末の簿価純資産価額}} \quad ※$$

※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、投資法人にかか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す。

- (i) 設立時における投資口の発行が次のいずれかに該当するものであること。
 - a. 公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること
 - b. 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適格機関投資家のみ所有されていること
- (ii) 発行する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。
- (iii) 内閣総理大臣の登録を受けていること。

- (iv) 営業年度等が1年を超えないものであること。
- (v) 配当等の額が配当可能所得の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。
- (vi) 他の法人（一定の要件を満たす投資法人が平成19年3月31日までの間に特定目的会社が発行する優先出資証券の全部を取得した場合における当該特定目的会社を除きます。）の株式又は出資の50%以上を有していないこと。
- (vii) 借入れが、適格機関投資家からのものであること。
- (viii) 事業年度の終了時において法人税法第2条第10号に規定する同族会社に該当していないこと。
- (ix) 次の事実がないこと。
 - a. 資産運用以外の業務を行うこと
 - b. 本店以外の営業所の設置
 - c. 使用人の雇い入れ
- (x) 資産の運用にかかる業務を資産運用会社に委託しており、資産の保管にかか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18年4月1日から平成20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%）。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、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。）の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合（特定不動産割合）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20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、登録免許税の税率が特例により0.8%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、住宅及び土地の取得については不動産取得税が平成21年3月31日までは課税標準額の3%、平成21年4月1日以後は4%の税率により課税され、住宅以外の家屋の取得については不動産取得税が平成20年3月31日までは課税標準額の3.5%、平成21年4月1日以後は4%の税率により課税されます。また、宅地及び宅地批准土地については平成21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19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3分の1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）にかか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】

本書の日付現在、本投資法人は、運用を開始しておらず、該当事項はありません。

(2)【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

④ 借入れの予定

(イ) タームローン

本投資法人は、本書の日付現在借入れを行っていませんが、取得予定資産の取得資金に充当するため、取得予定資産の取得に先立ち、以下の借入れを行います。但し、下記「借入先」欄記載の各借入先による貸出審査手続きにおける最終的な決済の完了等を条件とします。

借入先	借入予定総額 (注2)	利率	返済期限 (注4)	返済方法	使途	摘要
株式会社みずほコーポレート銀行、 住友信託銀行株式会社及び 株式会社三井住友銀行等 からなる協調融資団	630億円	基準金利(注3) に年率0.30% を加えた利率	借入実行日 より2年後 の応当日	期限一括 返済	取得予定 資産の購 入資金及 びそれに 関連する 費用	有担保
		基準金利(注3) に年率0.35% を加えた利率	借入実行日 より3年後 の応当日			
		基準金利(注3) に年率0.40% を加えた利率	借入実行日 より4年後 の応当日			

(注1) かかる借入れは、借入先が合理的に満足する内容の融資にかかる契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件を全て充足すること等を条件とします。

(注2) 上記の借入予定総額は、本書に基づく本投資証券の募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注3) 基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における全国銀行協会が公表する3ヵ月物の日本円TIBOR (Tokyo Interbank Offered Rate) をいいます。かかる基準金利は利払日毎に見直されます。

(注4) 返済期限は、本書の日付現在における予定を記載したものであり、最終的な借入れ実行の時点までに変更されることがあります。

(注5) 返済期限を借入実行日より3年後の応当日とする借入れ及び借入実行日より4年後の応当日とする借入れの全部又は一部について、金利スワップ契約等により支払金利の固定化を検討します。

(ロ) 極度ローン (アンコミットメントベース)

本投資法人は、将来において取得予定物件以外の物件を購入するなど資金調達の必要性が生じた場合に備えて、株式会社みずほコーポレート銀行、住友信託銀行株式会社及び株式会社三井住友銀行等との間で極度ローンにかかる基本契約を締結する方針です。

⑤ 財務制限条項

借入先との契約に基づき、本投資法人の財務状況によって、キャッシュ・リザーブ積立額の付加、分配金支払の制限等の制限を受ける場合があります。

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (円)	純資産総額 (円)	1口当たり純資産額 (円)
平成18年6月1日 (設立時)	100,000,000	100,000,000	500,000

(注) 総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

② 【分配の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成18年12月末日に終了するため、本投資法人による分配の実績はありません。

③ 【自己資本利益率（収益率）の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成18年12月末日に終了するため、該当事項はありません。

6 【手続等の概要】

(1) 申込手続等

申込期間中の各営業日に、前記「第一部 証券情報」に従って一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しが行われます。申込みの方法及び申込証拠金、発行価格、売出価格等の申込みの条件については前記「第一部 証券情報」をご参照下さい。

(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（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条）。

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

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

① 資産の評価

(イ) 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。

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

(ロ) 資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、「投資法人の計算に関する規則」、社団法人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、運用資産の種類毎に規約に定めるところにより行います（規約第32条）。

(ハ) 1口当たりの純資産額等の公表

1口当たりの純資産額については、決算期毎に作成される計算書類の注記表に記載されます。

② 保管

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託することができます（本投資証券が東京証券取引所に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。）。保護預りの場合、本投資証券は混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は、本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申出ることにより、保管振替機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。

③ 存続期間

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

④ 計算期間

本投資法人の営業期間は、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、各営業期間の末日をそれぞれ決算期とします。但し、本投資法人の第1期の営業期間は、本投資法人成立の日（平成18年6月1日）から平成18年12月末日までとします（規約第33条）。

⑤ その他

(イ) 増減資に関する制限

A. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総数は、2,000,000口とします（規約第6条第1項）。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行ができます。投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、本投資法人

に属する資産の内容に照らして公正な価額として役員会で決定した価額とします（規約第6条第3項）。

B. 国内における募集

本投資法人が発行する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を超えることとします（規約第6条第2項）。

C. 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、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。

(ロ) 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す（投信法第143条）。

- A. 投資主総会の決議
- B. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
- C. 破産手続開始の決定
- D. 解散を命ずる裁判
- E. 投信法第187条の登録の取消し

(ハ) 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た投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上の多数により、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）。

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、証券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、変更後の規約は証券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。

(ニ) 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、以下のとおりです。

A. 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

(i) 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の日（平成18年6月22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。

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

- a. 本投資法人又は資産運用会社は、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、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。
- b. 上記a.にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにて

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ます。

- i) 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
 - ii) 上記 i) に掲げる場合の他、資産の運用にかか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
- c. 本投資法人は、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、資産運用会社は当該契約の解約に同意するものとします。
- i) 投資信託委託業者でなくなったとき
 - ii) 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
 - iii) 解散したとき

(iii) 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。

(iv) 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、資産運用会社の異動があった場合には、証券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、近畿財務局に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

B. 一般事務受託者（住友信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

(i) 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。

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

前(i)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。

- a. 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。
- b. 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本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。
- c. 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。
- d. 一般事務受託者が上記 b. 及び c. 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。

- i) 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、当該解約日で本契約は終了します。
- ii) 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日間経過時に本契約が終了するものとします。

(iii) 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。

(iv) 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、証券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、近畿財務局に変更内容が届けられます（投信法第191条）。

C. 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

(i) 契約期間

投資口事務代行委託契約の有効期間は、効力発生の日（平成18年6月1日）から2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。

(ii) 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。

- a. 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。
- b. 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。本契約は、解除を通知する文書において指定する日に失効するものとします。
 - i) 会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続その他いわゆる倒産の申立てがなされた場合
 - ii) 本契約につき、違反をし、催告にも応じない場合

(iii) 契約の内容の変更に関する事項

本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る。

(iv) 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、証券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、近畿財務局に対して変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

D. 資産保管会社（住友信託銀行株式会社）との間の資産保管委託契約

(i) 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。

(ii) 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。

- a. 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。
- b. 当事者のいずれか一方が本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本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。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本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ます。
- c. 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本契約は失効するものとします。
- d. 資産保管会社が上記b. 又はc. に基づき本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ます。具体的には以下のとおりとします。
 - i) 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本契約は終了します。
 - ii) 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日間経過時に本契約が終了するものとします。

(iii) 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ます。

(iv) 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、証券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、近畿財務局に資産保管会社の変更が届け出られます（投信法第191条）。

E. 会計監査人：あずさ監査法人

本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します。但し、本投資法人設立時の募集投資口の引受けの申込みをしようとする者に対し通知された会計監査人の候補者は、当該投資口の割当てが終了したときに、設立時会計監査人に選任されたものとみなされます（規約第23条、投信法第72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）。

(ホ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（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

(イ) 資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について一定の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者を意味します（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条）。

(ロ) 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、運用の指図を行う投資信託財産、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（ロ）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、当該取引にかか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ません。）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34条の6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ません。）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34条の6第4項、第26条第3項）。

(ハ) 資産の運用の制限

登録投資法人は、i) 当該投資法人の執行役員又は監督役員、ii) 資産運用会社、iii)

当該投資法人の執行役員又は監督役員の親族、iv) 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員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条ないし第118条）。

- A. 有価証券の取得又は譲渡
- B. 有価証券の貸借
- C. 不動産の取得又は譲渡
- D. 不動産の貸借
- E. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことにかかる取引以外の特定資産にかかる取引

なお、投信法施行令第117条において、i) 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、ii) 資産運用会社が投信法第34条の10第2項の届出をしている場合において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います。資産運用会社は、本書の日付現在投信法第34条の10第2項の届出を行っていません。

② 投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）

（イ）一般原則

資産運用会社は、スポンサー関係者（(a) 投信法で定義される利害関係人等、(b) 資産運用会社の株主及び連結会計基準における資産運用会社の株主の子会社及び関連会社、(c) エートス・キャピタル・エルエルシーが資産運用業務、資産管理業務若しくは投資助言サービス業務等を受託しているファンド又は当該ファンドにより設立された法人若しくは団体並びに (d) 上記 (a) ないし (c) が20%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社をいいます。）との取引にかかる自主ルールとして、スポンサー関係者との取引にかか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、資産運用会社の内規であるスポンサー関係者との取引規程を定めています。

（ロ）手続の概要

資産運用会社は、後記（ハ）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制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後記（ハ）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す。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ます。

（ハ）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ます。

A. 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

す。)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。)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。

B. 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ます。)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。

C. 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ます。

D. 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かか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ます。

E. 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

(i) 不動産等資産の売買にかかる媒介の場合

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。

(ii) 不動産等資産の賃貸にかかる媒介の場合

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。

F. スポンサー関係者への不動産等資産にかかる契約金額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、①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②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恐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 資産運用会社の利害関係について

本投資法人は、一部を除く取得予定資産について、資産運用会社の株主又はその関連会社より取得することにつき、停止条件付受益権譲渡契約を締結しています。これらの売主は、前記「② 投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）」に定めるスポンサー関係者に該当することから、当該自主ルールに従い、資産運用会社の平成18年7月3日開催のコンプライアンス委員会、同月5日開催の投資委員会及び同月7日開催の取締役会において、当該自主ルールに定める基準に沿うこと等の確認の上、承認並びに審議及び決定を経て、本投資法人の役員会に報告がなされています。

また、本投資法人は、取得予定資産の一部について、スポンサー関係者に該当するプロパティマネジメント会社及び建物管理会社に対して、プロパティマネジメント業務及び建物管理業務をそれぞれ委託する予定です。これらの業務委託にかかる契約の締結に当たっては、上記自主ルールに従い、当該プロパティマネジメント会社及び建物管理会社が不動産管理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の総合的な検討その他の事項について、上記に準じた承認並びに審議・決定を経ています。また、スポンサー関係者に該当するテナントとの間の賃貸借契約についても、上記自主ルールに従い、賃貸借契約の内容が、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ことについて、上記に準じた承認及び審議・決定を経ています。

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

投資主は、投信法及び規約により以下のような権利を有します。

- ① 投資主総会における議決権（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）
- ② 代表訴訟提起権（投信法第34条の8第3項、第116条、第119条、会社法第847条）、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）、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）、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）、合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項）、設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項）、投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）、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）、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）、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）及び解散請求権（投信法第143条の3）等の共益権
- ③ 分配請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条第1項）
- ④ 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）
- ⑤ 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第3項）
- ⑥ 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）
- ⑦ 帳簿閲覧又は謄写請求権（投信法第128条の3）

第2【財務ハイライト情報】

本投資法人の第1期の営業期間は、その設立の日である平成18年6月1日から平成18年12月末日までであり、本投資法人は第1期営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。

第3【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、事務受託者の名称及び住所並びに手数料

本投資証券の所持人は、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信託銀行株式会社の定める手続によって本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手続の取扱場所、取次所、事務受託者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 : 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

取次所 : 三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店

事務受託者の名称及び住所 : 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
三菱UFJ信託銀行株式会社

手数料 : なし

(三菱UFJ信託銀行株式会社に対して直接名義書換手続を行う場合には、手数料はかかりません。なお、証券会社等を通じて名義書換手続を行う場合、当該証券会社等に対する手数料が別途必要となることがあります。)

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4【投資法人の詳細情報の項目】

「第三部 投資法人の詳細情報」に記載される事項は以下のとおりです。

- 第1 投資法人の追加情報
 - 1 投資法人の沿革
 - 2 役員 の 状況
 - 3 その他
- 第2 手続等
 - 1 申込（販売）手続等
 - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
 - 1 資産管理等の概要
 - (1) 資産の評価
 - (2) 保管
 - (3) 存続期間
 - (4) 計算期間
 - (5) その他
 - 2 利害関係人との取引制限
 - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 第4 関係法人の状況
 - 1 資産運用会社の概況
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 運用体制
 - (3) 大株主の状況
 - (4) 役員 の 状況
 - (5) 事業の内容及び営業の概況
 - 2 その他の関係法人の概況
 - A. 一般事務受託者兼資産保管会社
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
 - B. 投資主名簿等管理人
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
 - C. 引受人
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
- 第5 投資法人の経理状況
 - 1 財務諸表
 - 2 投資法人の現況
- 第6 販売及び買戻しの実績

第三部【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（MIDリートマネジメント株式会社）による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
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）

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	泉 幸伸	昭和42年4月 警察庁入庁 平成8年3月 警察庁生活安全局長 平成10年9月 松下興産株式会社（現豊秀興産株式会社）入社 平成11年6月 同社 代表取締役専務 平成16年2月 MIDホールディングス株式会社 取締役 平成17年1月 松下興産株式会社（現MID都市開発株式会社）代表取締役 平成17年4月 松下興産株式会社（現MID都市開発株式会社）取締役専務執行役員 平成18年6月 MID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9年9月 朝日監査法人（現あずさ監査法人）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 代表取締役就任（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6月 MIDリート投資法人 監督役員（現職）	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 入所、副所長（現職） 平成16年4月 同志社大学 大学院司法研究科 講師（現職） 平成18年6月 MIDリート投資法人 監督役員（現職）	0

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めのない限り、投資主総会において選任されます（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）。

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、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

本投資法人は、平成18年7月11日開催の第1回投資主総会において、本投資法人の設立に伴い不要となった規定を削除し、決算期の変更等の規約の変更を行いました。なお、規約の変更手続については、後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 ③ 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

② 営業譲渡又は営業譲受 該当事項はありません。

③ 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、訴訟事件その他本投資法人に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。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

(1) 申込みは、平成18年8月21日（月）から平成18年8月24日（木）までの期間内に申込取扱場所である引受人の全国本支店及び営業所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

(2) 本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成18年8月29日（火）となります。本投資証券は、一括して保管振替機構に預託されますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

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（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条）。

本投資証券の上場後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することができます。また、証券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 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。

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

② 資産評価の方法

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、社団法人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)。

(イ) 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①又は②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で、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ます。

(ロ) 不動産、土地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③に定めるもの)

信託財産が(イ)に掲げる資産の場合は(イ)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。

(ハ) 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④に定めるもの)

信託財産の構成資産が(イ)に掲げる資産の場合は、(イ)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。

(ニ) 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⑤に定めるもの)

匿名組合出資持分の構成資産が(イ)ないし(ハ)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。

(ホ) 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⑥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（二）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。

（ヘ）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。

（ト）有価証券等（規約第28条第2項第1号②及び③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。

（チ）金銭債権（規約第28条第2項第1号④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とします。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。

（リ）金銭の信託の受益権（規約第28条第2項第1号⑤に定めるもの）

信託財産の構成資産が（ヘ）、（ト）又は（チ）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。

（ヌ）金融デリバティブ取引に関する権利（規約第28条第2項第2号に定めるもの）

A. 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。

B. 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とします。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。

C. 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。

（ル）その他

上記に定めがない場合には、社団法人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会計基準により付されるべき評価額をもって評価します。

- ③ 資産運用報告書等に価格を記載する目的で、上記②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）。

(イ) 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

(ロ) 不動産、地上権又は土地の賃借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（イ）に掲げる資産の場合は上記（イ）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

- ④ 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）。

- ⑤ 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います（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】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託することができます（本投資証券が東京証券取引所に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。）。保護預りの場合、本投資証券は混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。この場合、保管振替機構は預託された本投資証券について分別管理せず混蔵保管によって集中管理します。保管振替機構は、預託された本投資証券について預託後相当の時期に保管振替機構名義への名義書換の請求を本投資法人に対して行います。保管振替機構に預託され保管振替機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、保管振替機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。なお、保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は、本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申出ることにより、保管振替機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わず直接保有する場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することとなります。

(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。但し、本投資法人の第1期の計算期間は、本投資法人設立の日（平成18年6月1日）から平成18年12月末日までとします（規約第33条）。

(5) 【その他】

① 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、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行ができます。投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、本投資法人に属する資産の内容に照らして公正な価額として役員会で決定した価額とします（規約第6条第3項）。

(ロ) 国内における募集

本投資法人が発行する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。

② 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。）

(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

③ 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 ① 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、証券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、変更後の規約は証券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、近畿財務局に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

④ 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、以下のとおりです。

(イ) 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

(i) 本投資法人又は資産運用会社は、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、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。

(ii) 上記(i)にかかわらず、本投資法人は、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ますものとし、

a. 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、資産の運用にかか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

(iii) 本投資法人は、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、資産運用会社は当該契約の解約に同意するものとし、

a. 投資信託委託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. 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、資産運用会社の異動があった場合には、証券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、近畿財務局に対し変更内容の届

出が行われず（投信法第191条）。

(ロ) 一般事務受託者（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、効力発生の日（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。

- (i) 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。
- (ii) 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本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。
- (iii) 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、
- (iv) 一般事務受託者が上記(ii)及び(iii)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、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、当該解約日で本契約は終了します。
 - 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日間経過時に本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

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、

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、証券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、近畿財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

(ハ) 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、効力発生の日（平成18年6月1日）から2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

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。

(i) 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。

(ii) 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。本契約は、解除を通知する文書において指定する日に失効するものとし、

a. 会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続その他いわゆる倒産の申立てがなされた場合

b. 本契約につき、違反をし、催告にも応じない場合

C. 契約の内容の変更に関する事項

本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、証券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、近畿財務局に対して変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

(ニ) 資産保管会社（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。

(i) 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。

(ii) 当事者のいずれか一方が本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本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本契約に基づく残存

債権を相互に請求することを妨げないものとします。

(iii) 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本契約は失効するものとします。

(iv) 資産保管会社が上記 (ii) 又は (iii) に基づき本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本契約は終了します。
- 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日間経過時に本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

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ます。

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、証券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、近畿財務局に資産保管会社の変更が届け出られます（投信法第191条）。

(ホ) 会計監査人：あずさ監査法人

本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します。但し、本投資法人設立時の募集投資口の引受けの申込みをしようとする者に対して通知された会計監査人候補者は、当該投資口の割当てが終了したときに、設立時会計監査人に選任されたものとみなされます（規約第23条、投信法第72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）。

⑤ 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（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

- ① 資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について以下の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有し

ていること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者を意味します（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条）。

(イ) 資産運用会社の利害関係人等である次のA. からG. までに掲げる者の当該A. からG. までのそれぞれに定める顧客等の利益を得るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

- | | |
|---|--|
| A. 投資信託委託業者 | 投資信託委託業にかかる受益者又は投資法人資産運用業にかかる投資法人 |
| B. 信託会社 | 信託の引受けを行う業務にかかる受益者 |
| C. 信託業務を営む金融機関 | 信託の引受けを行う業務にかかる受益者 |
| D. 投資顧問業者 | 投資顧問業にかかる顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約にかかる顧客 |
| E. 宅地建物取引業者 | 宅地建物取引業にかかる顧客 |
| F. 不動産特定共同事業者 | 不動産特定共同事業の事業参加者 |
| G. 上記A. からF. までに掲げる者のほか、特定資産にかかる業務を営む者として投信法施行令で定めるもの | 投信法施行令で定める顧客等 |

(ロ) 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

(ハ) 資産運用会社の利害関係人等である以下に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。

- A. 証券会社等
- B. 登録金融機関
- C. 宅地建物取引業者
- D. 上記A. からC. までに掲げる者のほか、投信法施行令で定めるもの

(ニ) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けにかかる主幹事会社（投信法第15条第2項第4号に規定する主幹事会社をいいます。）である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。

(ホ) 資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が他の有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関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発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。

(ヘ) 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結にかかる勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動

産特定共同事業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、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約にかかる匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

(ト) 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結にかかる勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業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、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約にかかる匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

(チ) 資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結にかかる勧誘をする場合において、当該信託契約にかかる信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約にかかる受益権を投資法人の資産をもって取得すること。

(リ) 資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込みの額が当該信託受益権販売業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、当該信託受益権販売業者の要請を受けて、当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること。

② 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、運用の指図を行う投資信託財産、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②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、当該取引にかか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ません。）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34条の6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ません。）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34条の6第4項、第26条第3項）。

③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、i) 当該投資法人の執行役員又は監督役員、ii) 資産運用会社、iii) 当該投資法人の執行役員又は監督役員の親族、iv) 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条ないし第118条）。

(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) 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことにかかる取引以外の特定資産にかかる取引

なお、投信法施行令第117条において、i) 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、ii) 資産運用会社が投信法第34条の10第2項の届出をしている場合において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います。資産運用会社は、本書の日付現在投信法第34条の10第2項の届出を行っていません。

(2) 投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）

① 一般原則

資産運用会社は、スポンサー関係者（(a) 投信法で定義される利害関係人等、(b) 資産運用会社の株主及び連結会計基準における資産運用会社の株主の子会社及び関連会社、(c) エートス・キャピタル・エルエルシーが資産運用業務、資産管理業務若しくは投資助言サービス業務等を受託しているファンド又は当該ファンドにより設立された法人若しくは団体並びに (d) 上記 (a) ないし (c) が20%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社をいいます。）との取引にかかる自主ルールとして、スポンサー関係者との取引にかか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、資産運用会社の内規であるスポンサー関係者との取引規程を定めています。

② 手続の概要

資産運用会社は、下記③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制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③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す。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ます。

③ 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ます。

(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ます。）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ます。）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ます。

(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かか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ます。

(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かかる媒介の場合

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かかる媒介の場合

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。

(ヘ) スポンサー関係者への不動産等資産にかかる契約金額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、①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②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恐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) 資産運用会社の利害関係について

① 本投資法人は、一部を除く取得予定資産について、資産運用会社の株主又はその関連会社より取得することにつき、停止条件付受益権譲渡契約を締結しています。これらの売主は、前記「(2) 投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）」に定めるスポンサー関係者に該当することから、当該自主ルールに従い、以下のとおり承認並びに審議及び決定を経ています。

(イ) 平成18年7月3日開催のコンプライアンス委員会による承認

各取得予定資産の取得につき、不動産鑑定士による鑑定評価を受けていることを確認し、各取得予定資産の取得価格が鑑定評価額を上回らない金額であること、その他法令等遵守上問題がないことを確認のうえ、これを承認しました。

(ロ) 平成18年7月5日開催の投資委員会による審議及び決定

前記(イ)のコンプライアンス委員会による承認の報告を受け、スポンサー関係者取引規程に定めるスポンサー関係者からの不動産関連資産の取得に関する基準の遵守及び本投資法人の投資方針との適合性を確認のうえ、審議し、決定しました。

(ハ) 平成18年7月7日開催の取締役会による審議及び決議

前記(ロ)の投資委員会による審議及び決定の報告を受け、スポンサー関係者取引規程に定めるスポンサー関係者からの不動産関連資産の取得に関する基準の遵守及び本投資法人の投資方針との適合性を確認のうえ、決議しました。

(ニ) 本投資法人の役員会への報告

資産運用会社は、前記(ハ)において決定されたスポンサー関係者からの不動産関連資産の取得について、平成18年7月10日に本投資法人の役員会に報告しました。

② 本投資法人は、取得予定資産の一部について、それぞれ前記「(2) 投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）」に定めるスポンサー関係者に該当するプロパティマネジメント会社及び建物管理会社に対して、プロパティマネジメント業務及び建物管理業務をそれぞれ委託する予定です。これらの業務委託にかかる契約の締結に当たっては、上記自主ルールに従い、当該プロパティマネジメント会社及び建物管理会社が不動産管理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の総合的な検討その他の事項について、上記に準じた承認並びに審議・決定を経ています。また、スポンサー関係者に該当するテナントとの間の賃貸借契約についても、上記自主ルールに従い、賃貸借契約の内容が、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ことについて、上記に準じた承認及び審議・決定を経ています。

3 【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

① 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77条第2項第3号）。投資主は投資口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決議されますが（投信法第93条の2第1項）、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（第93条の2第2項）。

投資主総会において権利を行使すべき投資主は、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載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す（投信法第92条第1項）。また、投資主は、本投資法人の承諾を得て、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）。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投資主に限られます（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予め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。）について賛成した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）。

② その他の共益権

(イ) 代表訴訟提起権（投信法第34条の8第3項、第116条、第119条、会社法第847条）

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、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の実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、①招集の手續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、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③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の不存在又は無効を確認する訴えを提起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著し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）

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）

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) 設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項）

投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

(ト) 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、投資主総会の日から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。

(チ) 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することができます。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。

(リ) 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、執行役員に対し、投資主総会にかか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請求することができます。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。

(ヌ) 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。

(ル) 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。

- ③ 分配請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条第1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かかる計算書に従い、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。
- ④ 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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第3項）
投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡できます。
- ⑦ 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かかる投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申出することもできます。
- ⑧ 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。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

① 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。)

② 資本の額

2億1,000万円(本書の日付現在)

③ 事業の内容

投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業を行います。

(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 (1) 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)

(ロ) 株式の総数及び資本の額の増減

A. 発行する株式の総数(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年間における資本の額の増減

該当事項はありません。

(ハ) 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

A. 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

	平成18年3月31日現在
総資産(千円)	263,668
総負債(千円)	41,124
純資産(千円)	222,543

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

B. 最近の事業年度における損益の概況

	第1期 自 平成17年9月1日 至 平成18年3月31日
営業収益 (千円)	— (注1)
経常損失 (千円)	77,211
当期純損失 (千円)	77,456

(注1) 第1期においては営業活動を行っていないため、営業収益はありません。

(注2) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

(二) その他

A. 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の過半数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2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。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、監督官庁へ遅滞なく届け出ます（投信法第10条の3第2項第1号、第8条第1項第3号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第13条）。

B. 訴訟事件その他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、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、資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりです。

- A. 本投資法人の資産の運用にかかる業務
- B. 本投資法人が行う資金調達にかかる業務
- 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かか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. ないしD. に付随し又は関連する業務

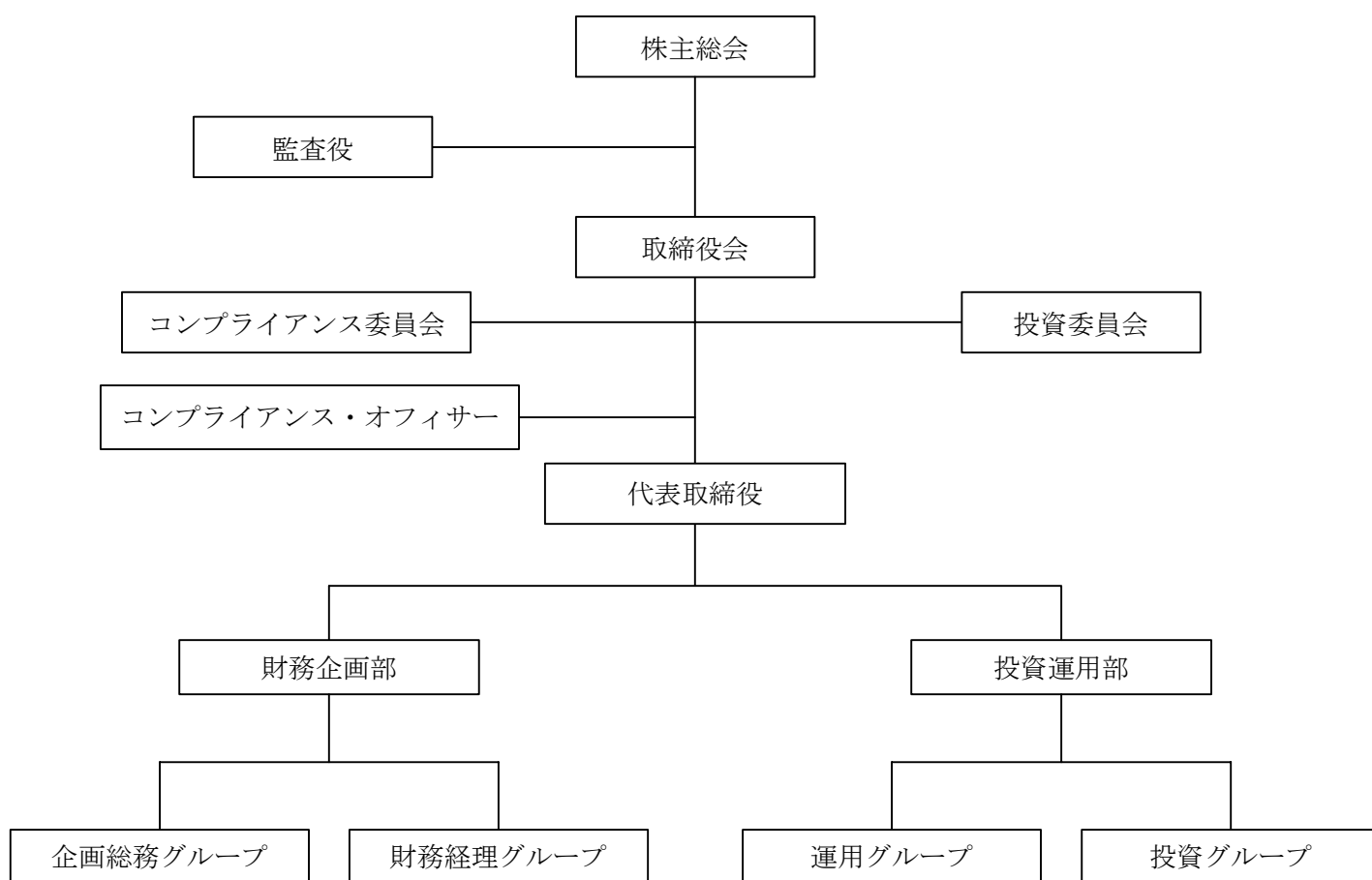
(2) 【運用体制】

① 資産運用会社の組織

資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

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。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います。また、法令等遵守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かか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います。資産運用業務は、財務企画部（企画総務グループ）、財務企画部（財務経理グループ）、投資運用部（運用グループ）及び投資運用部（投資グループ）の分掌によって実施されています。

<資産運用会社の組織図>



② 資産運用会社の各組織の業務の概要

組織名称	各組織の業務の概略
財務企画部 (企画総務グループ)	(1) 資産運用会社の経営企画全般に関する事項 (2) 投資法人のディスクロージャー・IR活動に関する事項 (3) 監督官庁、関連諸団体との渉外業務 (4) 人事・総務・法務に関する事項 (5) 資本市場の調査分析 (6) 株主総会、取締役会の運営に関する事項 (7) 情報管理に関する事項
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) 投資法人の経理に関する業務 (4) 資産運用会社の経理に関する業務
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) 投資法人運用資産の売却計画策定・実行に関する事項
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) 不動産市場の調査分析

③ 委員会

資産運用会社には、本書の日付現在、投資委員会及びコンプライアンス委員会が設置されており、その概要は以下のとおりです。

(イ) 投資委員会

委員長	代表取締役社長
構成員	<ul style="list-style-type: none"> ・代表取締役社長、取締役、投資運用部部長、財務企画部部長及びコンプライアンス・オフィサーが構成員となります。 ・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。
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	<ol style="list-style-type: none"> (1) 運用資産の運用にかかる投資方針の策定及び改定 (2) 年次運用計画の策定及び改定 (3) 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 (4) 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かかる契約等の締結の決定 (5) 投資法人の資金調達にかかる基本方針の策定及び改定 (6) その他の投資方針にかかる重要事項

審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・投資委員会の決定は、議決権を有する委員の過半数以上が出席し、議決権を有する委員の過半数の賛成をもってこれを決するものとします。但し、スポンサー関係者^(注)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に該当することとなる議決権を有する委員又は法人たる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議決権を有する委員（兼職の場合を含みますが、資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、当該決議に加わることができないものとします。 ・投資委員会の委員長たる代表取締役社長は、投資委員会の決定事項を取締役に報告するものとします。
-------	---

(注) スポンサー関係者とは、(a) 投信法で定義される利害関係人等、(b) 資産運用会社の株主及び連結会計基準における資産運用会社の株主の子会社及び関連会社、(c) エートス・キャピタル・エルエルシーが資産運用業務、資産管理業務若しくは投資助言サービス業務等を受託しているファンド又は当該ファンドにより設立された法人若しくは団体並びに (d) 上記 (a) ないし (c) が20%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社を意味します。以下同じとします。

(ロ) 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	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、取締役、監査役及び取締役会が指名する外部の専門家1名以上が構成員となります。 ・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った者をいいます。 ・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。 ・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。
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	<ol style="list-style-type: none"> (1) 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 (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 (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 (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 (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 (6) 上記 (1) ないし (5) に準ずるコンプライアンス上重要な事項

審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス委員会の決定は、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をもってこれを決するものとします。 ・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。
-------	--

④ コンプライアンス・オフィサー

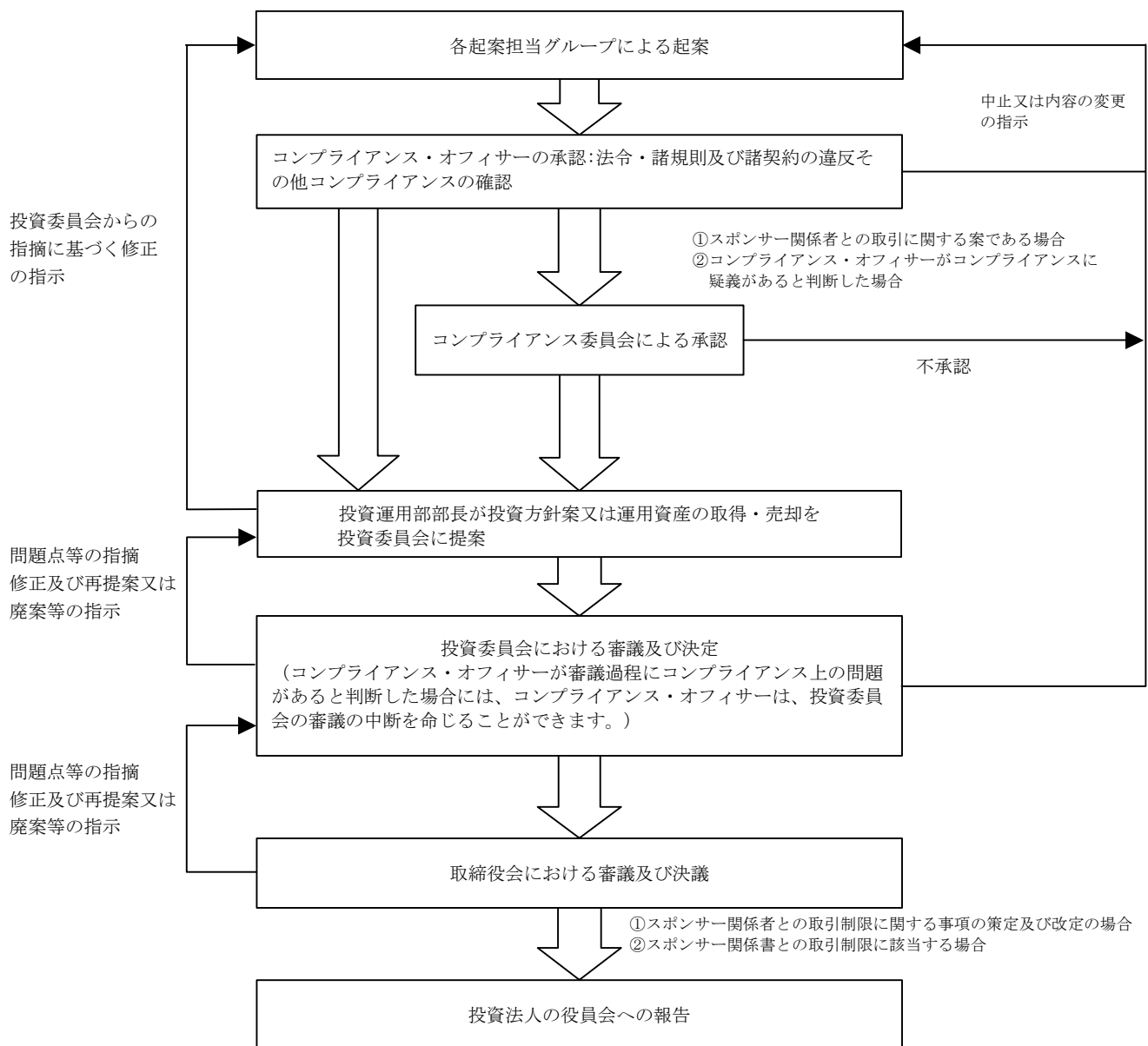
選任・解任方法	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会決議において、取締役全員の同意によりなされるものとします。 ・コンプライアンス・オフィサーには、法令・諸規則の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。
業務	<ol style="list-style-type: none"> (1) 社内諸規程・規則等の制定及び改廃並びにその遵守状況の監視監督・報告・改善に関する事項 (2) 業務全般についての法令・諸規則の遵守状況の監視監督・報告・改善に関する事項 (3) コンプライアンスリスク管理、コンプライアンスにかかる検査方針・計画策定及び実行に関する事項 (4) 訴訟行為、執行保全行為に関する事項 (5) コンプライアンス・マニュアル等の策定・見直しに関する事項 (6) コンプライアンスに関する社員研修等の実施に関する事項 (7) 内部検査の運営に関する事項 (8) コンプライアンス委員会の運営に関する事項 (9) 法人関係情報の管理に関する事項 (10) 苦情処理に関する事項

⑤ 資産運用会社の意思決定手続

(イ) 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

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かか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、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かか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す。



A. 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、(i) 資産運用ガイドライン等の投資方針については、運用又は投資に関する事項に応じて投資運用部運用グループ又は投資運用部投資グループが単独又は共同で、(ii) 運用資産の取得については投資運用部投資グループが、(iii) 運用資産の売却については投資運用部運用グループが、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、証券取引法等関係法令、その他の法令、投資法人が上場する証券取引所が定める上場規則及び投資信託協会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、(i) スポンサー関係者との取引

に関する案である場合又は（ii）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付し、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投資運用部部長に提出します。投資運用部部長は、提出を受けた投資方針案又は運用資産の取得・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。

B. 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。

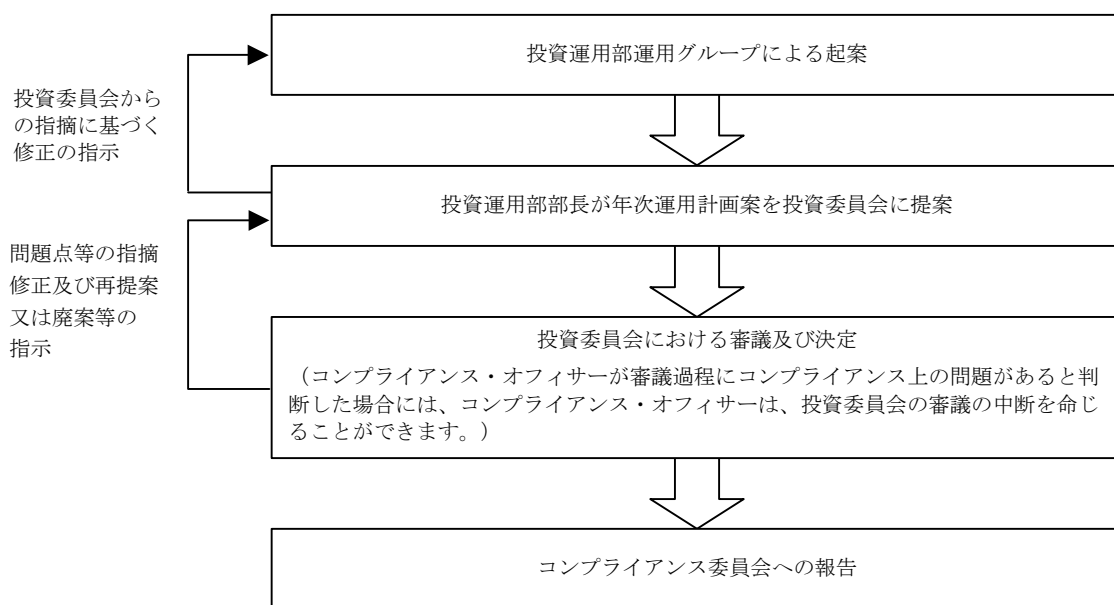
C. 取締役会における審議及び決議

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。

(ロ) 年次運用計画の決定プロセス

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す。



A. 投資運用部運用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、投資運用部運用グループが、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。

B. 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、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、投資運用部運用グループは、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たいものとします。

(ハ) 運用管理及び資金調達の決定プロセス

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「(イ) 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ますが、年次運用計画に従うものについては、投資運用部部長のみの決裁で行います。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かかる受託者が、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かかる契約等運用管理に関す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(イ)と同様の決定手続を経るものとします。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。

運用資産取得のための資金調達については、財務企画部財務経理グループが資金調達案を起案し、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。

⑥ コンプライアンス体制

(イ) 体制

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、コンプライアンス担当としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、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、資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、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・オフィサーは、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。

(ロ) 社内規程体系

コンプライアンスの実現を目的として、資産運用会社は、コンプライアンスにかかる基本方針及び法令等の遵守体制の整備にかか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、コンプライアンスを実現させるための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。

(ハ) 投資判断における法令等遵守

上記⑤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、運用管理にかか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、法令等遵守上の問題の有無の確認をします。法令等遵守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。

(二) 内部検査の方法

A. 主体

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・オフィサーの上申に基づき代表取締役社長が内部検査の担当者として任命した従業員が行います。

B. 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。

(i) 各組織の業務及び運営が法令・諸規則・諸契約に従って適正かつ効率的に行われて

いるかの検査

(ii) 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・諸規則・諸契約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

(iii) 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グループは、コンプライアンス・オフィサー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います。

C. 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グループに通知するとともに、改善勧告を行うことができ、また、当該検査対象グループ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います。また、コンプライアンス・オフィサーは、改善勧告後最初の内部検査時において改善状況を確認し、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。

(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います。

(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	神尾 賢司	昭和61年4月 平成12年9月 平成12年10月 平成17年4月 平成17年9月	三菱地所株式会社入社 マサチューセッツ工科大学 Master of Science in Real Estate Development 修得 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント 株式会社 財務部 エートス・ジャパン・エルエルシー入社 アセッ トマネジメント部 M I D リートマネジメント株式会社 代表取締役 社長 (現職)	0
取締役 投資運用部 部長	入江 誠之	昭和59年3月 平成13年10月 平成17年4月 平成17年12月 平成18年4月	松下興産株式会社 (現豊秀興産株式会社) 入社 東京営業所 同社 ビル事業部 東日本営業部 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) 出向 ビル事業部 事業開発部 (現マネジメント 事業本部 アセットマネジメント部) M I D リートマネジメント株式会社 出向 投資運 用部 部長 同社 取締役投資運用部 部長 (現職)	0
取締役 財務企画部 部長	植村 弘	平成元年3月 平成17年4月 平成17年10月 平成18年4月	松下興産株式会社 (現豊秀興産株式会社) 入社 経理部 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) 出向 経理部 M I D リートマネジメント株式会社 出向 財務企 画部 部長 同社 取締役財務企画部 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)	飯嶋 紀行	昭和62年3月 平成9年6月 平成13年3月 平成17年4月 平成17年7月 平成17年9月	松下興産株式会社（現豊秀興産株式会社）入社 企画室 同社 総合企画室 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） 出向 経営企画部 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 （現職） M I Dリートマネジメント株式会社 非常勤取締役 （現職）	0
監査役 (非常勤)	田中 芳人	昭和58年3月 平成13年8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	松下興産株式会社（現豊秀興産株式会社）入社 経理部 同社 企画部 同社 ビル事業部 管理部 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） 出向 ビル事業部 管理部 部長 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業務部 部長 （現職） 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) M I D都市開発は、松下興産株式会社（現豊秀興産株式会社）の、観光・海外事業への過剰投資等により悪化した財務状況を改善するための事業再編の一環として、平成17年3月に、同社の不動産事業の営業譲渡を受け、現在の不動産関連事業を行っています。なお、M I D都市開発は、かかる営業譲渡を受けた時点では、松下興産株式会社という商号を用いていましたが、その後平成17年9月にM I D都市開発株式会社に商号変更しています。

なお、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	松浦 一郎	昭和49年4月	東洋信託銀行株式会社(現三菱UFJ信託銀行株式会社)入社	0
		平成13年4月	同社 検査部(大阪駐在)副部長	
		平成14年1月	同社 内部監査部(大阪駐在)副部長	
		平成15年10月	同社 審査第2部(大阪)次長	
		平成16年4月	同社 融資営業部(大阪)次長	
		平成17年4月	同社 大阪支店営業第2部主任調査役	
		平成17年10月	三菱UFJトラストビジネス株式会社入社 三菱UFJ信託銀行株式会社出向 大阪法人営業第4部	
		平成17年12月	MID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	
		平成18年4月	MIDホールディングス株式会社入社、MID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(現職)	

(注) 本書の日付現在、資産運用会社の役職員は15名です。このうち、代表取締役社長神尾賢司、非常勤取締役飯嶋紀行及び非常勤監査役田中芳人を除く12名は資産運用会社の株主(又はその株主若しくはその子会社)からの出向者です。

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

資産運用会社は、投信法に定める投資信託委託業者として、投資法人資産運用業を行っています。

本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

2【その他の関係法人の概況】

A. 一般事務受託者兼資産保管会社

(1) 【名称、資本の額及び事業の内容】

① 名称

住友信託銀行株式会社

② 資本の額

287,283百万円（平成18年3月31日現在）

③ 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、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（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】

一般事務受託者兼資産保管会社である住友信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

(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

(ニ) 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。）

(3) 【資本関係】

該当事項はありません。

B. 投資主名簿等管理人

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

① 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

② 資本の額

324,279百万円（平成18年3月31日現在）

③ 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である三菱UFJ信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

(イ) 投資主名簿及び実質投資主名簿、その他これに付属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務

(ロ) 投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又はその抹消及び株券保管振替制度による実質投資主（以下「実質投資主」といいます。）の通知の受理に関する事務

(ハ) 投資主名簿の投資口の数と実質投資主名簿の投資口の数との合算に関する事務

- (ニ) 投資証券の発行に関する事務
- (ホ) 投資主の投資証券不所持申出及び投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務
- (ヘ) 投資主、実質投資主及び登録質権者、これらの法定代理人又は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、住所及び印鑑の登録又はその変更の登録に関する事務
- (ト) 上記（イ）ないし（ヘ）に掲げるもののほか、投資口に関して投資主又は実質投資主の提出する届出の受理に関する事務
- (チ) 投資主総会の招集通知の発送及び議決権行使書に関する事務
- (リ) 投資主及び実質投資主に対して分配する金銭の支払いに関する事務
- (ヌ) 投資主及び実質投資主からの照会に対する応答に関する事務
- (ル) 投資口に関する統計及び法令又は契約に基づく官庁、証券取引所、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
- (ヲ) 新投資口の発行、投資口の併合・分割その他投資主名簿等管理人が臨時に指定する事務
- (ワ) 投資主及び実質投資主に対する通知、催告、報告等の発送に関する事務
- (カ) 投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申し出の受付に関する事務（上記（イ）ないし（ワ）の事務に関連するものに限りません。）
- (ヨ) 上記（イ）ないし（カ）に掲げる事務に付帯する印紙税等の納付に関する事務
- (タ) 上記（イ）ないし（ヨ）に掲げる事項に付随する事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

C. 引受人

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額（注） （平成18年3月31日現在）	事業の内容
野村証券株式会社	10,000百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
みずほ証券株式会社	195,146百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
UBS証券会社	60,000百万円	外国証券業者に関する法律（昭和46年法律第5号、その後の改正を含みます。）に基づき証券業を営んでいます。
大和証券エスエムビーシー株式会社	205,600百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
日興シティグループ証券株式会社	96,307百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
三菱UFJ証券株式会社	65,518百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。

（注）資本の額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 関係業務の概要

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者として、投資口の募集に関する事務を行います

(投信法第117条第1号)。

(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】

本投資法人の第1期の営業期間は、その設立の日である平成18年6月1日から平成18年12月末日までであり、本投資法人は第1期営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。

本投資法人の第2期営業期間以降については、毎年1月1日から6月末日まで及び7月1日から12月末日までの期間を営業期間とします。

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。）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。）に基づいて作成されます。

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、財務諸表についてあずさ監査法人の監査を受けます。

1【財務諸表】

該当事項はありません。

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成18年6月1日現在)

I 資産総額	100,000,000円
II 負債総額	0円
III 純資産総額 (I - II)	100,000,000円
IV 発行済数量	200口
V 1単位当たり純資産額 (III / IV)	500,000円

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第1期計算期間 自 平成18年6月1日 至 平成18年12月31日	平成18年6月1日	200口 (0口)	0口 (0口)	200口 (0口)

(注1) 括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

(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。

第四部【その他】

1. 本書に基づく投資証券の募集及び売出しに関し、証券取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊（以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかる目論見書を「目論見書」といいます。）して投資家へ配布することがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売届出目論見書」と記載する他、交付目論見書と請求目論見書のそれぞれに表紙を設け、かつ、それらの区分が明確となるようにします。
2. 目論見書の表紙及び交付目論見書と請求目論見書との間に差し込む仕切紙の表面に本投資法人の名称及び英文名称又はその略称等を記載し、また、ロゴマーク並びに取得予定資産の写真及び図表・図案等を使用することがあります。
3. 交付目論見書の表紙以降の頁に、本投資法人の名称及び英文名称並びにロゴマーク、取得予定資産の写真、所在分布図並びに本書「第二部 ファンド情報」及び「第三部 投資法人の詳細情報」の内容の一部を要約した文章及び図表等を記載します。
4. 交付目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売届出目論見書（交付目論見書）」と記載し、「本書は、証券取引法に基づき投資家に交付される目論見書（交付目論見書）です。」との文章及び「証券取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。」との文章を記載します。

さらに、交付目論見書と請求目論見書を合冊して投資家へ配布する場合には、上記の文章に続けて、「但し、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。」との文章を記載します。
5. 請求目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売届出目論見書（請求目論見書）」と記載し、その表紙裏に、「本書は、証券取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）です。本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、証券取引法の規定に基づいて投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）において使用される用語と同様の意味を有するものとします。」との文章を記載します。
6. 交付目論見書の表紙及び請求目論見書の裏表紙に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号、その後の改正を含みます。）にかかる重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

MIDリート投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(交付目論見書)

本届出目論見書により行うMIDリート投資法人投資口90,000,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口4,500,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は証券取引法(昭和23年法律第25号)第5条により有価証券届出書を平成18年7月27日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

本書は、証券取引法に基づき投資家に交付される目論見書(交付目論見書)です。

証券取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書(請求目論見書)の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。但し、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合用されています。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。



MID REIT, Inc.





About
MID REIT

TWIN21
MATSUSHITA IMP BUILDING
MATSUSHITA DENKO BUILDING
MIDOSUJI MID BUILDING
HIGASHINODA MID BUILDING
KYOBASHI MID BUILDING
MID SHIBAKANASUGIBASHI BUILDING
KONAMI SPORTS CLUB KYOBASHI
AEON TSUDANUMA SHOPPING CENTER

2



大阪城ホールの付近よりツイン21、松下IMPビルを撮影

大阪圏・オフィスビル重点型REIT

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REIT

OBPの大規模オフィスビルを中核とする当初ポートフォリオ

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 (OBP)」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当初ポートフォリオ

MID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MID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



大阪ビジネスパーク

Osaka Business Park

大阪圏を代表する複合ビジネスエリアである
大阪ビジネスパーク(OBP)に所在する
ツイン21、松下IMPビル、松下電工ビルを
当初ポートフォリオの中核に位置付けています。



4 **大阪城手前よりOBP方向を撮影**

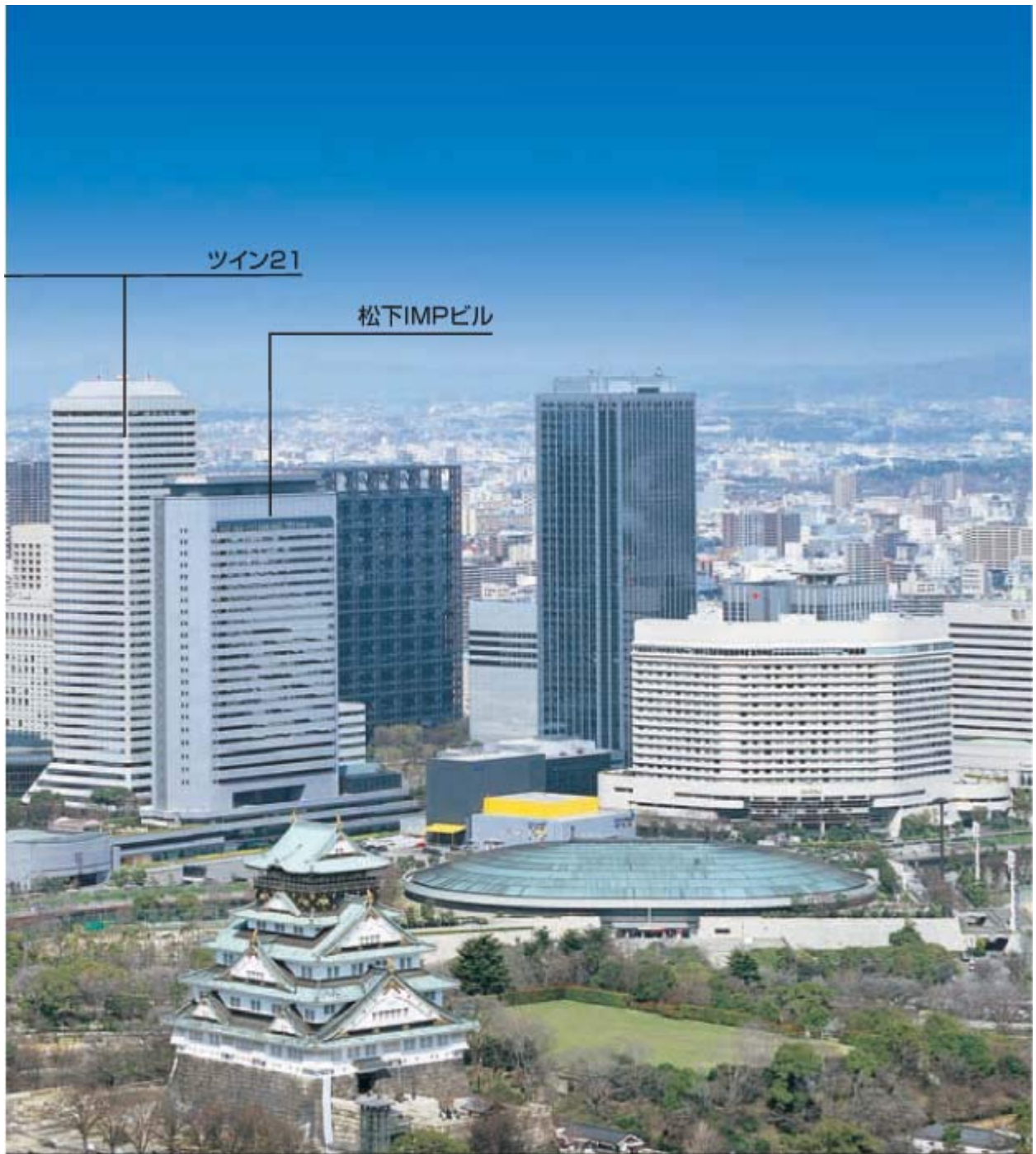


松下電工ビル

ビジネス拠点性

- 大阪圏最大クラスのプロア面積を有する高層オフィスビル群
- 十分な駐車場を確保
- 豊富なオフィスサポート店舗の展開

(注1) 左上图「OBPアクセス図」はOBPへの鉄道主要駅及び近隣空港からのアクセス
(注2) 左下图「OBPエリア地図」のうち、本投資法人が当初ポートフォリオに組み入れ
OBPのエリアについて分かりやすく図示するためのものであり、実際の地理的位



ツイン21

松下IMPビル

交通利便性

- 「大阪の東の玄関口」
- ターミナル駅である京橋駅を含む4路線6駅が徒歩圏
- 梅田駅をはじめとする大阪圏各所への高い交通利便性

情報・文化拠点性

- 多目的ホール・大規模ショールーム・大規模宿泊施設、多数の飲食・物販店舗等が所在
- 各国領事館の所在地、APEC大阪会議の開催地として国際的にも認知

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。
 る物件は、ツイン21、松下IMPビル及び松下電工ビルの各物件であり、本書の目付現在OBPを構成する他の物件を取得する予定はありません。なお、同図「OBPエリア地図」は
 量関係等を正確に示すものではありません。





ツイン21 (物件番号 1)

所在地	大阪市中央区城見二丁目1番61号
敷地面積	28,163.07㎡
延床面積	146,034.98㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上38階・地下1階
建築時期	昭和61年3月



MATSUSHITA IMP BUILDING





松下IMPビル (物件番号 2)

所在地	大阪市中央区城見一丁目3番7号
敷地面積	14,963.66㎡
延床面積	84,952.57㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上26階・地下2階
建築時期	平成2年2月 平成15年11月増築



MATSUSHITA DENKO BUILDING





松下電工ビル (物件番号 3)

所在地	大阪市中央区城見二丁目1番3号
敷地面積	3,698.55㎡
延床面積	17,143.04㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上8階・地下1階
建築時期	昭和49年8月





御堂筋MIDビル (物件番号 4)

所在地	大阪市中央区 南船場四丁目3番2号
敷地面積	1,705.26㎡
延床面積	16,289.44㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
階数	地上12階・地下2階
建築時期	昭和55年10月



HIGASHINODA MID BUILDING



東野田MIDビル (物件番号 5)

所在地 大阪市都島区
東野田町一丁目5番14号

敷地面積 1,062.53㎡

延床面積 4,833.88㎡

構造 鉄骨造

階数 地上9階

建築時期 平成12年2月



KONAMI SPORTS CLUB KYOBASHI



コナミ
スポーツクラブ京橋 (物件番号 8)

所在地 大阪市都島区
東野田町一丁目8番17号

敷地面積 2,339.35㎡

延床面積 9,433.34㎡

構造 鉄骨造

階数 地上7階

建築時期 平成11年6月



KYOBASHI MID BUILDING



京橋MIDビル (物件番号 6)

所在地 東京都中央区
京橋二丁目13番10号

敷地面積 926.53㎡

延床面積 6,876.84㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造

階数 地上9階・地下1階

建築時期 昭和56年5月
昭和57年3月増築



MID SHIBAKANASUGIBASHI BUILDING



MID芝金杉橋ビル (物件番号 7)

所在地 東京都港区芝一丁目4番3号

敷地面積 430.21㎡

延床面積 2,921.29㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造

階数 地上9階・地下1階

建築時期 平成7年1月





イオン津田沼
ショッピングセンター (物件番号 9)

所在地	千葉県習志野市 津田沼一丁目23番1号
敷地面積	29,397.03㎡
延床面積	95,743.99㎡
構造	鉄骨造
階数	地上5階・地下1階
建築時期	平成15年9月



■ ポートフォリオマップ



■ ポートフォリオ一覧

投資区分	投資エリア	物件番号	物件名称	所在地	鑑定評価額 (百万円)	取得予定価格 (百万円)	投資比率 (%)	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	PML値 (%)
オフィスビル	大阪圏	1	ツイン21	大阪市中央区	68,907	68,700	46.9	昭和61年3月	82,475.9	98.9	3.2
		2	松下IMPビル	大阪市中央区	24,600	24,600	16.8	平成2年2月 平成15年11月増築	36,838.6	95.3	3.0
		3	松下電工ビル	大阪市中央区	7,620	7,620	5.2	昭和49年8月	12,684.5	100.0	7.0
		4	御堂筋MIDビル	大阪市中央区	7,520	7,500	5.1	昭和55年10月	16,186.4	100.0	13.4
		5	東野田MIDビル	大阪市都島区	2,300	2,300	1.6	平成12年2月	5,098.1	100.0	6.7
	首都圏、並びに 大阪圏以外 の政令指定都市 及び それに準ずる 主要都市	6	京橋MIDビル	東京都中央区	5,690	5,690	3.9	昭和56年5月 昭和57年3月増築	5,175.8	97.8	14.7
		7	MID芝金杉橋ビル	東京都港区	1,160	1,160	0.8	平成7年1月	1,989.3	100.0	8.8
小計					117,797	117,570	80.3		160,448.5	98.3	
オフィスビル以外	首都圏、並びに 大阪圏以外 の政令指定都市 及びそれに 準ずる主要都市	8	コナミスポーツクラブ京橋	大阪市都島区	2,780	2,780	1.9	平成11年6月	9,586.3	100.0	8.9
		9	イオン津田沼 ショッピングセンター	千葉県習志野市	26,100	26,100	17.8	平成15年9月	101,542.5	100.0	6.5
小計					28,880	28,880	19.7		111,128.8	100.0	
合計					146,677	146,450	100.0		271,577.3	99.0	2.9

(注1) 投資比率、賃貸可能面積及び稼働率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

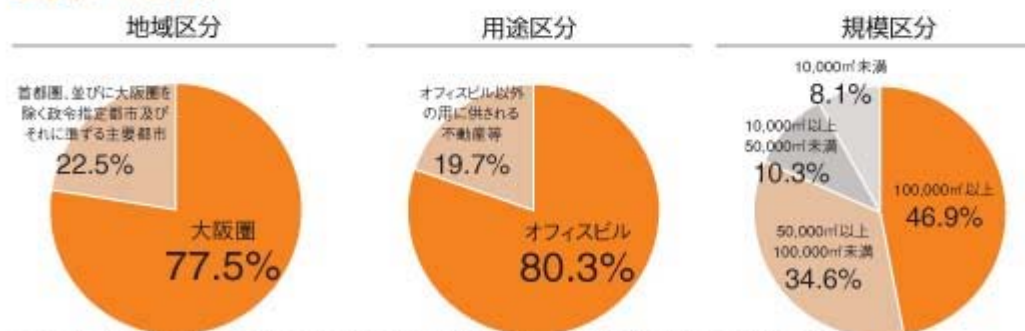
(注2) 「ツイン21」については、ツイン21及びツイン21(基地一部)を1物件として記載しています。

(注3) 上記一覧の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 (3) 取得予定資産の概要」をご参照ください。

■ ポートフォリオ分析

本投資法人が取得を予定している取得予定資産の各区分毎の分散状況は以下のとおりです。

上場時ポートフォリオ



(注) 比率は、取得予定価格総額に対する各区分毎の取得予定価格合計の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各区分の比率の合計は100.0%とはならない場合があります。

地震リスク分析

ポートフォリオPML値 **2.9%**

■ 大阪圏・オフィスビル重点型REIT

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います。

大阪圏に関する経済指標

OECD諸国と国内大都市圏における経済規模の比較(平成14年)

国家経済規模に匹敵

OECD諸国の国内総生産(名目) (暦年、単位:10億ドル)		国内大都市圏の国内総生産(名目) (年度、単位:10億ドル)	
1	アメリカ	10,383	
2	日本	3,982	
3	ドイツ	1,986	
4	イギリス	1,565	
5	フランス	1,431	
			東京圏 1,236
6	イタリア	1,184	
7	カナダ	725	
8	スペイン	655	
9	メキシコ	637	
			大阪圏 544
10	韓国	477	
11	オランダ	419	
12	オーストラリア	409	
			名古屋圏 394
			大阪府 314
13	スイス	268	
14	ベルギー	245	
15	スウェーデン	241	
16	オーストリア	206	
17	ノルウェー	191	
18	ポーランド	189	
19	トルコ	183	
20	デンマーク	173	
			福岡圏 143

(出所) 内閣府「国民経済計算年報(平成17年版)」等に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

国内大都市圏における経済規模(GDP)の比較

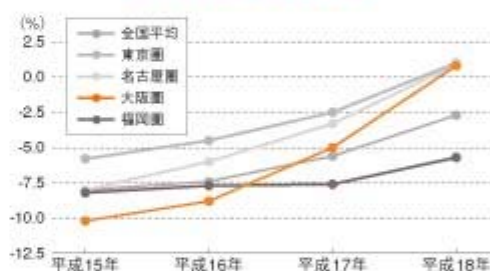
日本第2位の経済規模



(出所) 内閣府「平成15年度国民経済計算」に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

都市圏別商業地価対前年変動率の推移

公示地価の顕著な回復基調



(出所) 国土交通省「地価公示(毎年1月1日時点)」に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

(注) 上記グラフの詳細については、本文「第二部 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」をご参照下さい。

■ ポートフォリオ構築方針

投資対象エリア

本投資法人は、大阪圏(大阪府、兵庫県及び京都府)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。

投資対象エリア

大阪圏

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

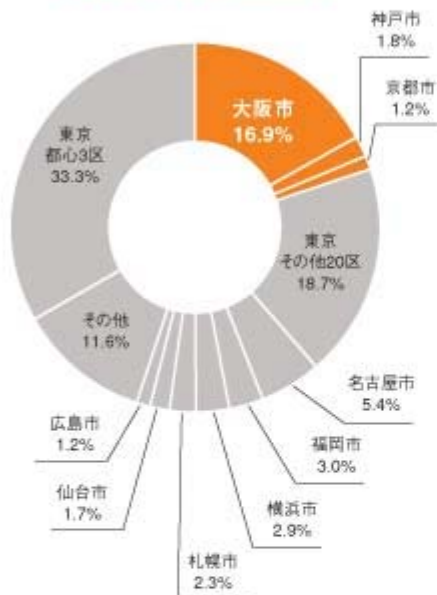
投資比率

70%以上

30%以下

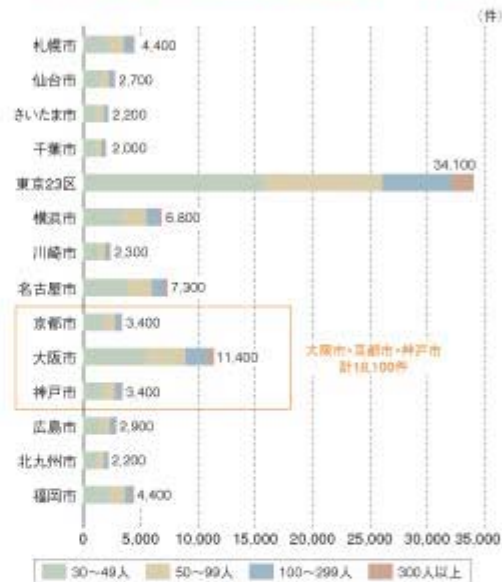
大阪圏のオフィスマーケット指標

オフィス貸室総面積の都市別シェア
主要都市における約20%のシェア



(出所) 株式会社生駒データサービスシステム発行の「IDSS不動産白書2005」に記載されたデータに基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

従業者規模別にみた主要都市の民営事業所数(14大都市)
大・中規模オフィスビルの投資に適したマーケット

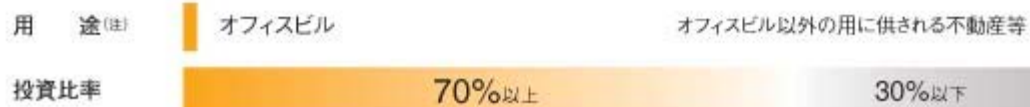


(出所) 総務省「平成16年 事業所・企業統計調査」に基づき株式会社都市未来総合研究所が作成

(注) 上記グラフの詳細については、本文「第二部 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」をご参照下さい。

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。



(注) 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。

MIDグループの総合力の活用

本投資法人は、大阪圏をその主な事業基盤とし、不動産開発及び運用管理に多数の実績を持つMIDグループのノウハウやネットワーク等の総合力を、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す。

MIDグループ各社の概要



(注) 上記のうち、資本金については本書の日付現在における資本金の額を、役員員数については平成18年3月31日現在における役員員数を、売上高については平成18年3月期における売上高を、それぞれ記載しています。

資産運用会社によるMIDグループの総合力の活用

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、MID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います。

- MIDグループ各社の出身者を中心とする不動産投資、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員による専門的な経営体制
- MIDグループ各社の有する中長期的な不動産収益や資産価値の維持向上にかかる各種不動産マネジメント業務についてのノウハウやネットワーク等の経営資源の活用



■ 資産運用会社の概要

- 名称：MIDリートマネジメント株式会社
- 資本金の額：2億1,000万円(本書の日付現在)
- 沿革：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(1)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)

■ 資産運用会社の組織図



■ 大株主の状況(本書の日付現在)

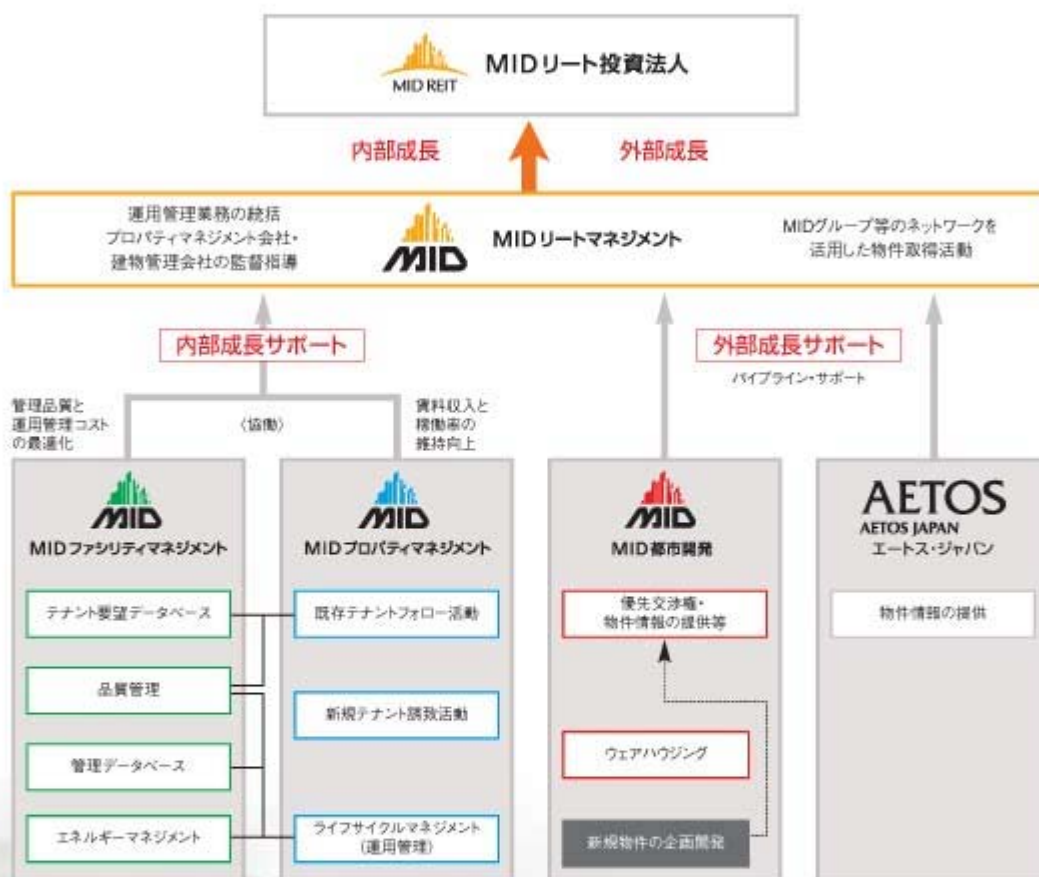
名称	住所	所有株式数(株)	比率(%)
MID都市開発株式会社	大阪市北区堂島浜一丁目4番4号	6,000	100

(注)上表における「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います。

■ 成長戦略

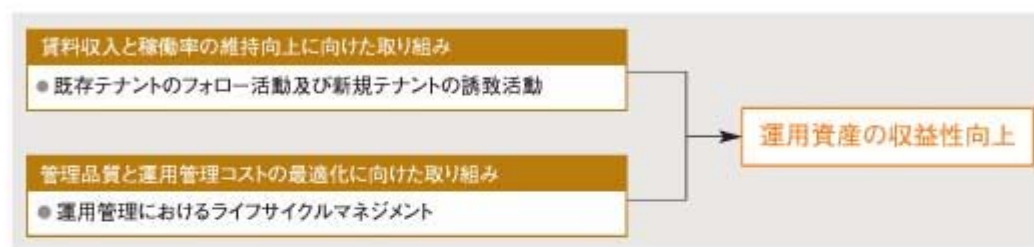
本投資法人は、MIDグループとの協働による内部成長及び外部成長並びにエートス・ジャパンからの物件情報の提供による外部成長を企図しており、これらの活用を通じて、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指します。

MIDグループ及びエートス・ジャパンとの協働による成長戦略



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、MIDグループが持つ不動産にかかる運用管理ノウハウを最大限に活用することで着実かつ効果的な内部成長の実現を目指します。



(注) 詳細については、本文「第二部 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 (2) 成長戦略 (イ) 内部成長戦略」をご参照下さい。

外部成長戦略

効果的な物件取得機会を確保するため、資産運用会社はスポンサー企業であるMID都市開発及びエートス・ジャパンと物件情報等の提供等に関する契約を締結しています。

■ MID都市開発からの物件情報等の提供等

- 開発・保有物件及び運用受託物件等の売却に関する情報提供 (オフィスビルに関しては優先交渉権)
- 媒介受託物件等の売却に関する情報提供
- ウェアハウジング機能の提供

(出所) MID都市開発株式会社資料に基づき作成
(注) 本投資法人の投資方針及び投資基準に概ね合致する物件のみを集計したものです。



■ エートス・ジャパンによる物件情報の提供

- エートス・ジャパンがアセットマネジメント業務を提供する会社の保有物件等の売却に関する情報提供
- 第三者保有物件の売却に関する情報提供

(注) 詳細については、本文「第二部 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 (2) 成長戦略 (ロ) 外部成長戦略」をご参照下さい。

■ 本投資法人の概要

本投資法人の仕組図



沿革

平成18年 5月26日	設立企画人 (MIDリートマネジメント株式会社) による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
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)