

平成18年12月期(平成18年6月1日～平成18年12月31日)決算短信

平成19年2月22日

不動産投信発行者名 MIDリート投資法人
 コード番号 3227(URL http://www.midreit.jp/)
 問合せ先 (資産運用会社) MIDリートマネジメント株式会社
 責任者役職名 取締役財務企画部 部長
 氏名 植村 弘 TEL(06) 6456-0700

上場取引所 東証
 本社所在都道府県 大阪府

決算役員会開催日 平成19年2月22日
 分配金支払開始日 平成19年3月23日(予定)

1. 平成18年12月期の運用、資産の状況(平成18年6月1日～平成18年12月31日)

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年12月期	4,129	—	2,385	—	1,829	—	1,827	—

	1口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
18年12月期	9,990	2.0	(6.0)	1.1	(3.3)	44.3

- (注) ① 平成18年12月期の計算期間は平成18年6月1日から平成18年12月31日までの214日ですが、実質的な資産運用期間は平成18年8月31日からの123日です。
 ② 1口当たり当期純利益は、当期純利益を次の期中平均投資口数で除することにより算出しております。
 期中平均投資口数 平成18年12月期 182,901口(実質的な資産運用期間の平均)
 なお平成18年12月期における期末発行済投資口数は183,625口であり、期末1口当たりの当期純利益は9,951円となります。
 ③ 会計処理の方法の変更 無
 ④ 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、当期は第1期であるため対前期増減率は該当がありません。
 ⑤ 年換算値＝当該計算期間の数値/実質的な資産運用期間の日数(123日)×365日
 ⑥ 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定における純資産額、総資本額は期首と期末の平均値を使用しております。なお、当期においては実質的な運用開始日(平成18年8月31日)を期首とみなし計算を行っております。

(2) 分配状況 (分配金総額の金額は百万円未満を切捨て)

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
18年12月期	9,951	1,827	0	—	99.9	2.0

(注) 配当性向については小数第1位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態 (総資産額と純資産額の金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
18年12月期	166,268	92,199	55.5	502,110

(注) 期末発行済投資口数 平成18年12月期 183,625口

2. 平成19年6月期の運用状況の予想(平成19年1月1日～平成19年6月30日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
19年6月期	6,129	2,487	2,486	13,540	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成19年6月期) 13,540円

(注) 本予想値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金はいずれも変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

後記40ページ【本投資法人の関係法人の概要】をご参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記42ページ【投資方針】をご参照ください。

(2) 運用状況

①当期の概況

(イ)本投資法人の主な推移

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、M I Dリートマネジメント株式会社を設立企画人として、平成18年6月1日に設立され、平成18年8月29日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました。（銘柄コード3227）

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うことを基本方針とし、大阪圏のオフィスビル又はこれを裏付けとする不動産対応証券に重点的な投資を行い、資産運用を行っております。

(ロ)運用実績

わが国経済は、個人消費の伸び悩みが見られつつも、高水準の企業収益を背景とした設備投資の増加、雇用環境の改善等により、緩やかな景気回復が持続しております。

不動産市場においては、平成18年7月1日時点の都道府県地価調査（基準地価）によると、三大都市圏の地価が揃って上昇し、大都市部を中心に地価反転の動きが広がりつつあります。大阪市においても、利便性が高く、オフィス需要の大きい北区、中央区、西区等の商業地、中でも大阪駅周辺や御堂筋沿いの地域で高い上昇率を示しています。

また、オフィス賃貸市場においては、企業収益の改善に伴うオフィス需要の回復により、大都市部を中心に空室率の改善傾向が続いており、賃料水準についても新規募集賃料の上昇とともに、継続賃料の増額改定に向けた動きも見られます。大阪市においても、立地条件、建物のスペック等で優位性のある、いわゆるAクラスビルを中心に需給が逼迫する中、賃料水準の上昇が期待される状況となっております。

このような投資環境の中、本投資法人は、上場前の本投資法人の投資証券の募集及び売出しに係る新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（平成18年7月）に「取得予定資産」として記載された「ツイン21」をはじめとする9物件を平成18年8月31日に取得し、実質的な運用を開始しました。

当期末現在における投資比率（取得価格ベース）は、エリア別では大阪圏77.5%、首都圏等その他地域22.5%、また用途別ではオフィスビル80.3%、商業施設19.7%となっております。

本投資法人はその基本方針に従い、中長期的な観点から安定した収益の確保を図るため、プロパティマネジメント業務の委託先であるM I Dプロパティマネジメント株式会社との連携のもと、新規テナントの誘致活動を推進するとともに、既存テナントとの良好な関係を維持することを企図し、テナント満足度調査を実施するなどテナントニーズの把握に努めてまいりました。そのような取り組みにより、新規テナントの入居に加えて、既存テナントの館内増床ニーズを捉えるなどした結果、当期末時点での稼働率は99.2%と高水準で推移しております。

(ハ)資金調達の概要

本投資法人は、ツイン21を中心とした運用資産9物件の取得に当たり、平成18年8月28日に公募による投資口の発行（180,000口）を行い、88,587百万円を調達し、当該公募に伴う第三者割当増資（3,425口）により平成18年9月26日に1,685百万円の資金を調達いたしました。

デットファイナンスについては財務方針に基づき、L T V水準、リファイナンスリスクの軽減、金利変動リスクの軽減等、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮することとしております。

本投資法人は運用資産の取得に当たり12の金融機関より平成18年8月31日に61,300百万円の長期借入れを行いました。この長期借入金61,300百万円のうち40,000百万円については金利変動リスクをヘッジすることを目的とした金利スワップ契約により金利の固定化を行っております。

また、本投資法人は、新規物件取得に当たっての機動的な資金の確保を目的として、平成18年8月31日付で極度ローン基本契約（借入上限額10,000百万円）を金融機関と締結しております。

(ニ)業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益4,129百万円、営業利益2,385百万円を計上いたしました。借入金にかかる支払利息及び東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場に伴う公募・上場費用等を控除した後の経常利益は1,829百万円、当期純利益は1,827百万円を計上いたしました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は9,951円となりました。

② 次期の見通し

(イ)今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 内部成長戦略

本投資法人では、中長期的な収益の維持向上を図るため、既存テナントへのフォロー活動と新規テナントの誘致活動による賃料収入と稼働率の維持向上への取り組みを行ってまいります。具体的には、プロパティマネジメント業務の委託先であるM I Dプロパティマネジメント株式会社と連携し、既存テナントのフォロー活動を通じた増床ニーズの掘り起こし等を行うとともに、物件の特性を踏まえた新規テナントの誘致活動を推進していくことにより、中長期にわたる賃料収入と稼働率の維持向上を図ります。また、オフィス賃貸市場の状況を踏まえた適正賃料でのリーシングに努めてまいります。

さらに、テナント満足度の向上と物件の市場競争力強化のため、リニューアル工事等を行い、運用不動産の物理的・機能的価値の維持向上を図るとともに、テナントニーズを的確に把握した共用部のバリューアップ工事等を適切な時期に実施してまいります。

B. 外部成長戦略

本投資法人は規模のメリットによる運用管理コストの低減、運用資産のポートフォリオ分散効果による収益変動リスクの低減を図るため、大阪圏のオフィスビルを中心に運用資産の取得を推進してまいります。

不動産売買市場の過熱により優良物件の取得環境が厳しくなる中、本投資法人は、スポンサー力の活用により、第2期において後記「(ロ)決算後に生じた重要な事実 A. 運用資産の取得」に記載の「M I D今橋ビル」を取得することを決定いたしました。当該物件は、本投資法人の資産運用会社の株主であるM I D都市開発株式会社並びにエートス・ジャパン・エルエルシー (Aetos Japan, LLC) からのパイプライン・サポートにより取得するものです。今後も両社からのパイプライン・サポートを最大限活用し、市場競争力の高い優良物件の取得に向けた活動を行ってまいります。

C. 財務戦略

財務の安定性を維持することを目標に、保守的なL T V水準の維持、金利固定化による金利変動リスクへの対応、有利子負債の返済時期の分散化及び、投資法人債等資金調達が多様化を図ってまいります。

なお、投資法人債の発行による資金調達手段の多様化等を企図し、平成19年1月22日に株式会社格付投資情報センターより発行体格付A（格付けの方向性：安定的）を取得しております。

(ロ)決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算後に生じた重要な事項は以下のとおりです。

A. 運用資産の取得

本投資法人は、当期末後平成19年4月3日付で以下記載の物件を取得する予定で、平成19年1月30日付で信託受益権譲渡契約を締結しております。なお、以下は後記「5. 参考情報 (2) 投資不動産物件 ③個別不動産の概要」の記載に準じて記載しております。

取得資産の内容

物件名称	M I D今橋ビル		
特定資産の種類	不動産信託受益権		
所在地 (注1)	地番	大阪市中央区今橋二丁目19番1	
	住居表示	大阪市中央区今橋二丁目3番16号	
土地	敷地面積(注1)	1,187.43㎡	
	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権	
	容積率/建蔽率 (注2)	627.00%/100%	
建物	構造(注1)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建	
	延床面積(注1)	7,482.53㎡	
	所有形態	所有権	
	用途(注1)	事務所・車庫	建築年月日(注1)
PM委託先	—	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社(予定)
建物管理委託先	—	取得年月日	平成19年4月3日(予定)
特記事項	本物件は敷地の一部を公開空地として計画することにより、下記(注2)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。		
取得価格	3,270百万円		

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

(注2) 「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しております。なお、本物件にかかる土地の容積率は本来600%ですが、総合設計制度の適用のため割増後容積率は627.00%となっております。
「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しております。なお、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%となっております。

B. 格付けの取得

本投資法人は、投資法人債の発行による資金調達手段の多様化を企図して、平成19年1月22日に株式会社格付投資情報センターより発行体格付A(格付けの方向性:安定的)を取得しております。

格付機関	発行体格付	格付けの方向性
株式会社格付投資情報センター	A	安定的

(ハ)運用状況の見通し

なお、第2期（平成19年6月期 平成19年1月1日～平成19年6月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては下記「平成19年6月期（第2期）及び平成19年12月期（第3期） 運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

営業収益	6,129	百万円
経常利益	2,487	百万円
当期純利益	2,486	百万円
1口当たり分配金	13,540	円
1口当たり利益超過分配金	0	円

また、第3期（平成19年12月期 平成19年7月1日～平成19年12月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては下記「平成19年6月期（第2期）及び平成19年12月期（第3期） 運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

営業収益	6,173	百万円
経常利益	2,231	百万円
当期純利益	2,229	百万円
1口当たり分配金	12,143	円
1口当たり利益超過分配金	0	円

(注) 上記予想数値は現時点において一定の前提条件の下に算出したものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。

また、本予想は分配金の金額を保証するものではありません。

平成19年6月期（第2期）及び平成19年12月期（第3期） 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年12月31日時点で本投資法人が保有している9物件に、平成19年4月3日に取得予定の「M I D今橋ビル」を加えた10物件を前提とし、また、平成19年12月期末までに異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。 実際には、物件の異動等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、平成18年12月31日時点での既存9物件及び、平成19年4月3日に取得予定の「M I D今橋ビル」の賃貸借契約をもとに、市場環境、個別物件の特性、物件の競争力及び個々のテナントの状況等を考慮して算出しております。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 一般に不動産等の売買に当たり固定資産税及び都市計画税等（以下「固定資産税等」）については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。従いまして「M I D今橋ビル」の固定資産税等については、平成19年6月期、平成19年12月期の費用として計上されません。なお、平成19年6月期は285百万円、平成19年12月期は571百万円の固定資産税等を見込んでおります。 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております。なお、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により、平成19年6月期に846百万円、平成19年12月期に872百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成19年6月期は支払利息として425百万円、平成19年12月期には支払利息として456百万円を想定しております。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は本書の日付現在、61,300百万円の借入金残高があります。平成19年12月31日まで借入金残高に変動がないことを前提としております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年12月31日時点の発行済投資口数183,625口を前提としており、平成19年12月31日まで投資口の追加発行がないことを前提としております。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については行わないことを前提としております。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

3. 財務諸表等

(1) 経理の状況

①貸借対照表

区 分	注記 番号	当期 (平成18年12月31日現在)		
		金 額 (千円)		構成比 (%)
(資産の部)				
I 流動資産				
現金及び預金			9,651,314	
信託現金及び信託預金			6,602,045	
営業未収入金			210,921	
未収消費税等			2,284,362	
前払費用			29,880	
繰延税金資産			40	
流動資産合計			18,778,565	11.3
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
信託建物	※1	47,536,817		
減価償却累計額		△551,747	46,985,069	
信託工具器具及び備品	※1	4,179		
減価償却累計額		△331	3,847	
信託土地	※1		100,233,860	
有形固定資産合計			147,222,777	88.5
2. 無形固定資産				
ソフトウェア			1,466	
無形固定資産合計			1,466	0.0
3. 投資その他の資産				
差入敷金保証金			10,000	
長期前払費用			256,027	
投資その他の資産合計			266,027	0.2
固定資産合計			147,490,271	88.7
資産合計			166,268,837	100.0

区 分	注記 番号	当 期 (平成18年12月31日現在)		
		金 額 (千円)		構成比 (%)
(負債の部)				
I 流動負債				
営業未払金			220,200	
未払金			373,341	
未払費用			4,422	
未払法人税等			1,949	
前受金			730,943	
その他流動負債			280,329	
流動負債合計			1,611,186	1.0
II 固定負債				
長期借入金	※1		61,300,000	
預り敷金保証金			8,513,761	
信託預り敷金保証金			2,644,017	
固定負債合計			72,457,779	43.5
負債合計			74,068,965	44.5
(純資産の部)	※2			
I 投資主資本				
1. 出資総額			90,372,613	54.4
2. 剰余金				
当期未処分利益			1,827,257	
剰余金合計			1,827,257	1.1
投資主資本合計			92,199,871	55.5
純資産合計			92,199,871	55.5
負債・純資産合計			166,268,837	100.0

②損益計算書

区 分	注記 番号	当 期		
		自 平成18年 6月 1日 至 平成18年12月31日		百分比 (%)
		金 額 (千円)		
1. 営業収益				
貸貸事業収入	※1	3,890,090		
その他貸貸事業収入	※1	239,851	4,129,941	100.0
2. 営業費用				
貸貸事業費用	※1	1,405,284		
資産運用報酬		293,679		
資産保管委託報酬		2,000		
一般事務委託報酬		16,296		
役員報酬		12,600		
その他営業費用		14,933	1,744,795	42.2
営業利益			2,385,146	57.8
3. 営業外収益				
受取利息		131	131	0.0
4. 営業外費用				
支払利息		266,799		
融資関連費用		49,910		
創業費償却		17,155		
新投資口発行費		95,812		
新投資口公開関連費用		118,269		
その他営業外費用		8,136	556,085	13.5
経常利益			1,829,193	44.3
税引前当期純利益			1,829,193	44.3
法人税、住民税及び事業税		1,975		
法人税等調整額		△40	1,935	0.1
当期純利益			1,827,257	44.2
当期未処分利益			1,827,257	

③投資主資本等変動計算書

当期（自 平成18年 6月 1日 至 平成18年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産 合計
	出資総額	剰余金		投資主 資本 合計	
		当期 未処分 利益	剰余金 合計		
前期末残高	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	90,372,613	—	—	90,372,613	90,372,613
当期純利益	—	1,827,257	1,827,257	1,827,257	1,827,257
当期変動額合計	90,372,613	1,827,257	1,827,257	92,199,871	92,199,871
当期末残高 ※1	90,372,613	1,827,257	1,827,257	92,199,871	92,199,871

④金銭の分配に係る計算書

区 分	当期 自 平成18年 6月 1日 至 平成18年12月31日	
	I 当期末処分利益	1,827,257,944円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,827,252,375円 (9,951円)	
III 次期繰越利益	5,569円	
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条1項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数183,625口の整数倍数の最大値となる1,827,252,375円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第34条1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

⑤キャッシュ・フロー計算書

区 分	注記 番号	当期
		自 平成18年 6月 1日 至 平成18年12月31日 金 額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		1,829,193
減価償却費		552,094
長期前払費用償却額		29,272
新投資口発行費償却額		95,812
受取利息		△131
支払利息		266,799
営業未収入金の増加・減少額		△210,921
未収消費税等の増加・減少額		△2,284,362
営業未払金の増加・減少額		220,200
前受金の増加・減少額		730,943
前払費用の増加・減少額		△29,880
長期前払費用の支払額		△285,300
その他		589,754
小 計		1,503,473
利息の受取額		131
利息の支払額		△262,376
法人税等の支払額		△26
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,241,202
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出		△147,730,470
無形固定資産の取得による支出		△1,600
差入敷金保証金の支出		△10,000
預り敷金保証金の収入		8,542,097
信託預り敷金保証金の収入		8,440,057
預り敷金保証金の支出		△8,686
信託預り敷金保証金の支出		△5,796,040
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		△2,062,781
投資活動によるキャッシュ・フロー		△138,627,424
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の借入による収入		61,300,000
新投資口の発行による収入		90,372,613
新投資口発行費の支出		△95,812
財務活動によるキャッシュ・フロー		151,576,801
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		14,190,578
V 現金及び現金同等物の期首残高		—
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	14,190,578

⑥注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	<p style="text-align: center;">当期 自 平成18年 6月 1日 至 平成18年12月31日</p>
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2～59年 信託工具器具及び備品 5～ 8年</p> <p>(2)無形固定資産 定額法を採用しております。なお、ソフトウェアについては、本投資法人内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。</p> <p>(3)長期前払費用 定額法を採用しております。</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1)創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(2)新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成18年8月28日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成18年8月28日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は3,213,000千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、3,213,000千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は362,671千円です。</p>

項目	<p style="text-align: center;">当期</p> <p style="text-align: center;">自 平成18年 6月 1日</p> <p style="text-align: center;">至 平成18年12月31日</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用しております。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価は省略しております。</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託工具器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金保証金</p> <p>(2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

[貸借対照表に関する注記]

当期 (平成18年12月31日現在)	
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位:千円)	
信託建物	46,985,069
信託工具器具及び備品	3,847
信託土地	100,233,860
合計	147,222,777
担保を付している債務は次のとおりです。	
長期借入金	61,300,000
合計	61,300,000
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位:千円)	
	50,000

[損益計算書に関する注記]

当期 自 平成18年 6月 1日 至 平成18年12月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃貸料	3,082,142
共益費	701,836
駐車場収入	106,111
その他賃貸事業収入	3,890,090
水道光熱費収入	221,832
その他賃貸収入	18,018
不動産賃貸事業収益合計	4,129,941
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	447,733
水道光熱費	321,101
損害保険料	12,353
修繕費	41,097
減価償却費	552,094
その他賃貸事業費用	30,904
不動産賃貸事業費用合計	1,405,284
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,724,657

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

当期 自 平成18年 6月 1日 至 平成18年12月31日	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口の総口数	2,000,000 口
発行済投資口数	183,625 口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

当期 自 平成18年 6月 1日 至 平成18年12月31日	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成18年12月31日現在) (単位:千円)	
現金及び預金	9,651,314
信託現金及び信託預金	6,602,045
信託預り敷金保証金対応信託預金 (注1)	△2,062,781
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>14,190,578</u>
(注1) テナントから預かっている敷金保証金の返還を目的とした信託預金	

[リース取引に関する注記]

当期 自 平成18年 6月 1日 至 平成18年12月31日	
オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料 (単位:千円)	
1年内	475,061
1年超	2,754,706
<u>合計</u>	<u>3,229,767</u>

[有価証券に関する注記]

当期 自 平成18年 6月 1日 至 平成18年12月31日	
該当事項はありません。	

[デリバティブ取引に関する注記]

当期 自 平成18年 6月 1日 至 平成18年12月31日
1. 取引の状況に関する事項 (1) 取引の内容 本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。 (2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。 (3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 ① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用しております。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性評価を省略しております。 (4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。 (5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。
2. 取引の時価等に関する事項 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、注記を省略しております。

[退職給付に関する注記]

当期 自 平成18年 6月 1日 至 平成18年12月31日
該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

当期 (平成18年12月31日現在)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)	(単位:千円)
未払事業税損金不算入額	40
<u>繰延税金資産合計</u>	<u>40</u>
<u>繰延税金資産の純額</u>	<u>40</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	
法定実効税率	39.33 %
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.29 %
その他	0.07 %
<u>税効果会計適用後の法人税等の負担率</u>	<u>0.11 %</u>

[持分法損益等に関する注記]

当期 自 平成18年 6月 1日 至 平成18年12月31日	
該当事項はありません。	

[関連当事者との取引に関する注記]

当期 自 平成18年 6月 1日 至 平成18年12月31日	
1. 親会社及び法人主要投資主等	該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要投資主等	該当事項はありません。
3. 子会社等	該当事項はありません。
4. 兄弟会社等	該当事項はありません。

[1口当たり情報に関する注記]

当期 自 平成18年 6月 1日 至 平成18年12月31日	
1口当たり純資産額	502,110円
1口当たり当期純利益	16,961円 (9,990円)
<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定していますが、実際に運用を開始した日である平成18年8月31日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当期 自 平成18年 6月 1日 至 平成18年12月31日
当期純利益 (千円)	1,827,257
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,827,257
期中平均投資口数 (口)	107,733

[重要な後発事象に関する注記]

当期 自 平成18年 6月 1日 至 平成18年12月31日	
資産取得について 本投資法人は、以下の資産取得を行う予定です。	
[M I D今橋ビル]	
取得価格 (注)	3,270百万円
所在地	大阪市中央区今橋二丁目3番16号 (住居表示)
資産の種類	不動産を信託する信託の受益権(不動産信託受益権)
用途	事務所・車庫
契約日	平成19年1月30日
取得予定日	平成19年4月3日
(注) 取得価格は、取得諸経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない金額 (売買契約書に記載された売買金額) を記載しております。	

(2) 発行済投資口数の増減

当期における出資総額及び発行済投資口数の異動は以下のとおりです。

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

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

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

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

4. 役員の変動

当期中における役員の変動はありません。

本書の日付現在における執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

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 平成 8年 3月 平成10年 9月 平成11年 6月 平成16年 2月 平成17年 1月 平成17年 4月 平成18年 5月	警察庁入庁 警察庁生活安全局長 松下興産株式会社（現豊秀興産株式会社）入社 同社 代表取締役専務 M I Dホールディングス株式会社 取締役 松下興産株式会社（現M I D都市開発株式会社） 代表取締役 松下興産株式会社（現M I D都市開発株式会社） 取締役専務執行役員 M I Dリート投資法人 執行役員（現職）	0
監督役員	喜多村 晴雄	昭和58年 9月 昭和62年 3月 平成 6年 5月 平成 8年12月 平成 9年 9月 平成14年 8月 平成15年 2月 平成16年 6月 平成17年12月 平成18年 5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 公認会計士 登録 朝日監査法人（現 あずさ監査法人）社員 朝日アーサーアンダーセン株式会社 取締役 朝日監査法人（現 あずさ監査法人） 代表社員 喜多村公認会計士事務所 開設、所長（現職） 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） ローム株式会社 監査役（非常勤） （現職） 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） M I D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 平成16年 4月 平成18年 5月	弁護士登録（京都） 谷口法律会計事務所 入所、副所長（現職） 同志社大学 大学院司法研究科 講師 （現職） M I Dリート投資法人 監督役員（現職）	0

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の平成18年12月31日現在における投資状況の概況は以下のとおりです。

資産の種類	地域	当期 平成18年12月31日現在	
		保有総額（百万円） (注1)	対総資産比率（%） (注2)
信託不動産	大阪圏（注3）	114,083	68.6
	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	33,139	19.9
	小計	147,222	88.5
預金・その他資産		19,046	11.5
資産総額計（注4）		166,268	100.0
		(147,222)	(88.5)

	当期 (平成18年12月31日現在)	
	金額（百万円）（注5）	資産総額に対する比率 (%)
負債総額	74,068	44.5%
純資産総額	92,199	55.5%
資産総額	166,268	100.0%

(注1) 保有総額は平成18年12月31日時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）を記載しております。

(注2) 対総資産比率は小数第2位を四捨五入して記載しております。

(注3) 大阪圏とは大阪府、兵庫県及び京都府を指します。

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

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

(注6) 金額については、百万円未満を切り捨てて記載しております。

(2) 投資不動産物件

本投資法人は、平成18年8月に東京証券取引所に本投資証券を上場するに当たり、9物件の不動産にかかる信託受益権を平成18年8月31日に取得しました。

また、本投資法人は、本書の日付現在、1物件の不動産にかかる信託受益権の取得を予定しており、平成19年1月30日付で信託受益権譲渡契約を締結しております。

(注) 取得予定資産の詳細については、前記「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し (ロ)」
決算後に生じた重要な事実 A. 運用資産の取得」をご参照ください。

本投資法人が平成18年12月31日現在、保有する不動産等（9物件）の概要は以下のとおりです。

①投資不動産物件の価格及び投資比率

用途	地域	物件番号	物件名称	資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	算定機関	投資比率 (%) (注4)
オフィスビル	大阪圏	1	ツイン21(注5)	信託受益権	68,700	68,995	70,900	森井総合鑑定株式会社	46.9
		2	松下IMPビル	信託受益権	24,600	24,735	25,100	株式会社谷澤総合鑑定所	16.8
		3	松下電工ビル	信託受益権	7,620	7,656	7,620	森井総合鑑定株式会社	5.2
		4	御堂筋MIDビル	信託受益権	7,500	7,581	8,180	株式会社谷澤総合鑑定所	5.1
		5	東野田MIDビル	信託受益権	2,300	2,316	2,360	株式会社谷澤総合鑑定所	1.6
	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	信託受益権	5,690	5,753	5,970	株式会社谷澤総合鑑定所	3.9
		7	MID芝金杉橋ビル	信託受益権	1,160	1,174	1,180	株式会社谷澤総合鑑定所	0.8
小計					117,570	118,213	121,310		80.3
オフィスビル以外	大阪圏	8	コナミスポーツクラブ京橋	信託受益権	2,780	2,798	2,780	大和不動産鑑定株式会社	1.9
		9	イオン津田沼ショッピングセンター	信託受益権	26,100	26,210	26,100	大和不動産鑑定株式会社	17.8
	小計					28,880	29,008	28,880	
合計					146,450	147,222	150,190		100.0

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

(注2) 「貸借対照表計上額」は当該資産の取得価額(取得にかかる諸経費を含む)から減価償却累計額を控除した価額です。

(注3) 「期末算定価額」は投資法人の計算に関する規則、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社の平成18年12月31日を価格時点とする調査報告書等に基づいております。

(注4) 「投資比率」は、取得価格の総額に対する各信託受益権の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を四捨五入して記載しております。

(注5) ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。詳細は、後記「③個別不動産の概要」をご参照ください。

(注6) 金額については、百万円未満を切り捨てて記載しております。

②投資不動産の概要

平成18年12月31日現在の取得済資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産（以下当該不動産を「信託不動産」といいます。）は、以下のとおりです。

(イ)信託不動産の用途、地域、名称、所在地、構造・階数、竣工年月、所有形態

用途	地域	物件番号	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	
							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	昭和61年3月	所有権 (注3)	所有権
		1-2	ツイン21 (底地一部)	大阪市中央区城見二丁目1番2号(注4)	—	—	所有権	—
		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
		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
		4	御堂筋MIDビル	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
	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	
	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	昭和56年5月 昭和57年3月増築	所有権	所有権
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		
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
	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

(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。

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

(注4) ツイン21(底地一部)の所在地は、登記簿上の記載に基づいております。

(ロ) 期末算定価額の概要

本投資法人は平成18年12月31日現在の各取得済資産について、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社から価格調査報告書等を取得しております。なお、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所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。

平成18年12月31日現在の取得済資産にかかる期末算定価額の概要は以下のとおりです。

物件 番号	物件名称	算定機関	期末算定価額 (百万円) (注1)						
			積算価格 (百万円)	直接還元法		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	ツイン21(注2)	森井総合鑑定 株式会社	70,900	48,318	72,400	5.1%	69,300	4.9%	5.3%
2	松下IMP ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	25,100	24,400	25,300	5.2%	25,000	5.4%	5.5%
3	松下電工 ビル	森井総合鑑定 株式会社	7,620	4,740	7,720	5.4%	7,520	5.2%	5.6%
4	御堂筋MID ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	8,180	11,400	8,420	4.4%	8,070	4.5%	4.7%
5	東野田MID ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,360	1,380	2,370	6.1%	2,350	6.1%	6.4%
6	京橋MID ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	5,970	5,710	6,030	4.9%	5,950	5.1%	5.2%
7	MID芝金杉橋 ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,180	1,440	1,220	5.2%	1,160	5.4%	5.5%
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	2,600	2,790	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	20,700	26,200	4.9%	25,900	4.5%	5.2%
合 計			150,190	120,688	152,450	—	148,010	—	—

(注1) 「期末算定価額」は投資法人の計算に関する規則、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社平成18年12月31日を価格時点とする調査報告書等に基づいております。

(注2) ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。詳細は、後記「③個別不動産の概要」をご参照ください。

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

(ハ)建物状況評価報告書の概要

本投資法人は、運用資産の取得に当たり、資産運用会社との間で、特別の利害関係がない第三者専門機関から建物検査、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）を取得することとしております。平成18年12月31日現在の取得済資産にかかる建物状況評価報告書の記載内容は以下のとおりです。但し、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。また、以下記載の早期修繕費用見積り額、長期修繕費用見積り額は作成日付現在のものであり、本書日付現在のものではありません。

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	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。）を記載しております。なお、千円未満を切り捨てて記載しております。

(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おります。なお、千円未満を切り捨てて記載しております。

(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。

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

なお、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社における地震リスク分析手法の更新に伴い、更新後の評価手法に基づいて本投資法人の運用資産に係るPML値につき、以下のとおり報告を受けております。

地震リスク分析結果の内容

物件名称	PML 評価者	PML 値 (%)		再調達価格 (千円) (注3)
		(注1) 更新前	(注2) 更新後	
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	3.5	39,888,000
松下IMPビル	株式会社イー・アールエス/ 応用アール・エム・エス株式会社	3.0	3.2	21,643,000
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	7.7	3,512,000
御堂筋MIDビル	株式会社イー・アールエス/ 応用アール・エム・エス株式会社	13.4	8.7	3,800,000
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	7.8	1,228,000
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	9.7	1,485,700
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	6.0	698,000
コナミススポーツクラブ 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	5.7	2,013,000
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	4.0	10,869,000
合 計 (注4)	株式会社イー・アールエス/ 応用アール・エム・エス株式会社	2.9	2.7	85,136,700

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

本書においては、株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML（予想最大損失率）」と定義しています。

分析においては、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェアRiskLink®を用い、また現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、独自の構造検討を行い個別建物の地震時脆弱性を検討し、建物に固有な損失率曲線を評価しています。ここで再現期間475年とは、建物使用期間50年に10%の確率で起こる事象に相当します。

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

(注2) 株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社における地震リスク分析手法の更新に伴い、更新後の評価手法に基づいて平成19年1月に本投資法人の運用資産に係る更新後PML値の報告を受けております。

(注3) 再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。（千円未満を切り捨てて記載しております。）

(注4) PML値の合計は、ポートフォリオ全体のPML値を意味しております。

(ホ)設計者、施工者及び建築確認機関の概要

平成18年12月31日現在の取得済資産における設計者、施工者及び建築確認機関は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認を行った機関
1	ツイン21	株式会社日建設計	鹿島・竹中・熊谷共同企業体、大成・奥村・鴻池・清水共同企業体、株式会社大林組、西松建設株式会社	大阪市
2	松下IMPビル	株式会社日建設計	鹿島・大林・熊谷・戸田・錢高・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。

③個別不動産の概要

平成18年12月31日現在の取得済資産である信託受益権にかかる信託不動産の個別の概要は、以下の表のとおりです。

なお、以下に記載する取得済資産に関する「所在地」、「土地」、「建物」、「PM委託先」、「建物管理委託先」、「特記事項」の各欄の記載事項の説明は以下のとおりです。

(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おります。

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

(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おります。

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

「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しております。

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

(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おります。

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

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

「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しております。

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

(ニ) 「PM委託先」欄に関する説明

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

(ホ) 「建物管理委託先」欄に関する説明

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

(ヘ) 「特記事項」欄に関する説明

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

< 物件番号 1-1 >

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	M I D プロパティマネジメント株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社
建物管理委託先	M I D ファシリティマネジメント株式会社	取得年月日	平成 18 年 8 月 31 日
(特記事項)			
<p>1. 本物件の土地の一部には、大阪市高速電気軌道施設構築物の所有を目的として、大阪市を地上権者とする区分地上権が設定されています。</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 I M P 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、大阪市と信託受託者との間で歩道橋の維持管理に関する協定書が締結されており、信託受託者は、当該協定書に基づく歩道橋の維持管理等にかかる負担を行う必要があります。</p>			

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

(注 2) 敷地面積には、ツイン 21 (一部底地) (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おります。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% となっております。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% となっております。

<物件番号1-2>

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	-	信託受託者	住友信託銀行株式会社
建物管理委託先	-	取得年月日	平成18年 8月31日
(特記事項) 該当事項はありません。			

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

(注2) <物件番号1-1> ツイン21をご参照ください。

<物件番号2>

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 他12筆		
	住居表示	大阪市中央区城見一丁目3番7号		
土地	敷地面積	14,968.25㎡		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権		
	容積率/建蔽率	468.10% (注1) / 100% (注2)		
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付26階建		
	延床面積	84,952.57㎡		
	所有形態	所有権		
	用途	事務所・店舗・駐車場	建築年月日	平成2年2月23日 平成15年11月26日増築
PM委託先	MIDプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
建物管理委託先	MIDファシリティマネジメント株式会社	取得年月日	平成18年8月31日	
(特記事項)				
<p>1. 本物件の土地の一部には、大阪市高速電気軌道施設構築物の所有を目的として、大阪市を地上権者とする区分地上権が設定されています。</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、大阪市と信託受託者との間で歩道橋の維持管理に関する協定書が締結されており、信託受託者は、当該協定書に基づく歩道橋の維持管理等にかかる負担を行う必要があります。</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のため割増後容積率は468.10%となっております。

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

<物件番号3>

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	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
建物管理委託先	MIDファシリティマネジメント株式会社	取得年月日	平成18年 8月31日	
(特記事項)				
<p>1. 本物件の土地の一部には、大阪市高速電気軌道施設構築物の所有を目的として、大阪市を地上権者とする区分地上権が設定されています。</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12月に着工し平成20年1月を目処として耐震性能を満たすよう補強工事を施しています。</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おります。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のため割増後容積率は487.16%となっております。また建蔽率・容積率の適用も、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%となっております。

<物件番号4>

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)		
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	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
建物管理委託先	M I Dファシリティマネジメント株式会社	取得年月日	平成18年 8月31日	
(特記事項) 該当事項はありません。				

(注) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっております。

<物件番号5>

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	平成12年 2月29日
PM委託先	M I Dプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
建物管理委託先	— (注3)	取得年月日	平成18年 8月31日	
(特記事項) 本物件は敷地の一部を公開空地として計画することにより、下記(注1)記載のとおり容積緩和を受けています。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。				

(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%となっております。

(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%となっております。

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

<物件番号6>

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)		
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	昭和56年5月28日 昭和57年3月19日増築
PM委託先	M I Dプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
建物管理委託先	M I Dファシリティマネジメント株式会社	取得年月日	平成18年8月31日	
(特記事項) 該当事項はありません。				

(注) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっております。

<物件番号7>

物件名称		M I D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	M I Dプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
建物管理委託先	— (注3)	取得年月日	平成18年8月31日	
(特記事項) 該当事項はありません。				

(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) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっております。

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

<物件番号8>

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	MIDプロパティマネジメント株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
建物管理委託先	－ (注2)	取得年月日	平成18年8月31日	
(特記事項) 該当事項はありません。				

(注1) 本物件に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%となっております。

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

<物件番号9>

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21、511番90、511番110		
	住居表示	千葉県習志野市津田沼一丁目23番1号		
土地	敷地面積	29,397.03㎡		
	用途地域	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	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
建物管理委託先	－ (注4)	取得年月日	平成18年8月31日	
(特記事項) 該当事項はありません。				

(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が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%まで緩和されております。

(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%となっております。

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

④運用資産の資本的支出

(イ)資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
ツイン21 (大阪市中央区)	高層用冷却設備改造	自平成18年10月 至平成19年 2月	55	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	空調機制御更新	自平成18年11月 至平成19年 3月	53	—	—
松下IMPビル (大阪市中央区)	熱源設備リニューアル	自平成19年 2月 至平成19年 6月	95	—	—
松下IMPビル (大阪市中央区)	吸収式冷温水機改修	自平成19年 2月 至平成19年 6月	58	—	—

(ロ)期中に行った資本的支出

取得済資産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は81百万円であり、当期費用に区分された修繕費41百万円と併せ、122百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額 (百万円)
松下IMPビル (大阪市中央区)	IMPホール音響・照明設備更新	自平成18年11月22日 至平成18年12月28日	9
京橋MIDビル (東京都中央区)	防災設備更新	自平成18年10月 1日 至平成18年12月28日	18
その他不動産等	その他資本的支出		54
合計			81

(ハ)長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間		当期
		自平成18年6月1日 至平成18年12月31日
前期末積立金残高	(百万円)	—
当期積立額	(百万円)	478
当期積立金取崩額	(百万円)	66
次期繰越額	(百万円)	412

⑤テナント等の概要

(イ) 賃貸状況の概要

取得済資産に関する賃貸状況の概要は次のとおりです。

用途	地域	物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	賃貸事業 収入 (千円) (注5、6、7)
オフィスビル	大阪圏	1	ツイン21	82,475.86	81,393.52	98.7	112	2,100,599
		2	松下IMPビル	36,836.49	35,829.24	97.3	60	855,208
		3	松下電工ビル	12,684.52	12,684.52	100.0	1	236,487
		4	御堂筋MIDビル(注6)	16,186.37	16,186.37	100.0	1	—
		5	東野田MIDビル(注6)	5,098.10	5,098.10	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	6	京橋MIDビル	5,175.77	4,962.46	95.9	6	139,110
		7	MID芝金杉橋ビル	1,989.27	1,989.27	100.0	1	28,142
小計				160,446.38	158,143.48	98.6	182	—
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6)	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	483,870
		小計				111,128.78	111,128.78	100.0
合計(注7)				271,575.16	269,272.26	99.2	184	4,129,941

(注1)「賃貸可能面積」とは平成18年12月31日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオン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。)を記載しております。

(注2)「賃貸面積」は平成18年12月31日現在における有効な賃貸借契約書等に表示された面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオン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。)を記載しております。

(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おります。また「小計」欄及び「合計」欄は、各取得済資産の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しております。(小数第2位を四捨五入して記載しております。)

(注4)「テナント数」は、平成18年12月31日現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数(貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。)を記載しております。1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件内については1テナントと数え、複数の物件にわたる場合はそれぞれ物件毎に1テナントと数え、その合計を記載しております。

(注5)「賃貸事業収入」は、当期における各物件の賃貸事業収益の合計であり、千円未満は切り捨てて記載しております。

(注6)テナントから開示について同意が得られていないため、「賃貸事業収入」を記載しておりません。

(注7)「賃貸事業収入」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おります。

(ロ)稼働率等の推移

各時点における稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成18年 8月末	平成18年 9月末	平成18年 10月末	平成18年 11月末	平成18年 12月末
物 件 数	9	9	9	9	9
テナント数(注1)	180	181	181	182	184
賃貸可能面積(m ²)(注2)	271,575.16	271,575.16	271,575.16	271,575.16	271,575.16
賃貸面積(m ²)(注3)	267,806.18	267,879.33	268,109.20	269,185.54	269,272.26
稼働率(注4)	98.6%	98.6%	98.7%	99.1%	99.2%

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

(注2)「賃貸可能面積」とは各月末現在における賃貸可能な面積(貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、共用部面積及び駐車場面積等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。)を記載しております。

(注3)「賃貸面積」とは各月末現在における有効な賃貸借契約書等に表示された面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、共用部面積及び駐車場面積等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。)を記載しております。

(注4)「稼働率」とは全体における各物件の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しております。(小数第2位を四捨五入して記載しております。)

(ハ)主要10テナントに関する概要

平成18年12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 (m ²)	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	37.7%
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	40,989.73	15.2%
		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19年 3月31日	2,804.00	1.0%
ヒューマンアカデミー株式会社 (注3)	サービス業	御堂筋MIDビル	—	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 (注3)	サービス業	コナミスポーツクラブ 京橋	—	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(注3)	建設業	東野田MIDビル	—	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				209,970.99	78.0%

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

(注2)全賃貸面積に占める割合は、小数第2位を四捨五入して記載しております。そのため、記載されている数値を合算した数値が、合計欄の記載数値とは一致しない場合があります。

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

⑥個別不動産の収支状況

当期（平成18年6月1日～平成18年12月31日）

（単位：千円）

物件名	ツイン21	松下IMPビル	松下電工ビル	御堂筋MIDビル（注2）	東野田MIDビル（注2）
運用日数（注3）	123	123	123	123	123
賃料	1,475,612	525,390	176,301	—	—
共益費	440,788	208,239	35,403	—	—
駐車場収入	60,020	33,306	2,903	—	—
賃貸事業収入	1,976,420	766,936	214,607	—	—
水道光熱費収入	114,343	81,217	21,159	—	—
その他収入	9,835	7,054	720	—	—
その他賃貸事業収入	124,178	88,271	21,879	—	—
①賃貸事業収益	2,100,599	855,208	236,487	—	—
管理業務費	237,867	131,594	32,918	—	—
支払手数料	—	—	—	—	—
水道光熱費	182,432	105,495	24,486	—	—
公租公課	—	—	—	—	—
損害保険料	5,877	3,126	548	—	—
修繕費	15,933	18,799	1,376	—	—
その他賃貸事業費用	17,497	12,676	374	—	—
②賃貸事業費用	459,608	271,692	59,702	—	—
③NOI（①－②）	1,640,991	583,515	176,784	143,042	56,443
④減価償却費	252,293	147,485	24,201	18,301	8,487
⑤賃貸事業利益	1,388,697	436,030	152,582	124,741	47,956

（単位：千円）

物件名	京橋MIDビル	MID芝金杉橋ビル	コナミスポーツクラブ京橋（注2）	イオン津田沼ショッピングセンター	当期合計（注2）
運用日数（注3）	123	123	123	123	
賃料	111,541	26,690	—	483,870	3,082,142
共益費	17,405	—	—	—	701,836
駐車場収入	4,642	1,451	—	—	106,111
賃貸事業収入	133,589	28,142	—	483,870	3,890,090
水道光熱費収入	5,112	—	—	—	221,832
その他収入	408	—	—	—	18,018
その他賃貸事業収入	5,521	—	—	—	239,851
①賃貸事業収益	139,110	28,142	—	483,870	4,129,941
管理業務費	17,320	959	—	8,160	447,733
仲介手数料	—	—	—	—	—
水道光熱費	8,659	—	—	1,423	321,101
公租公課	—	—	—	—	—
損害保険料	259	101	—	—	12,353
修繕費	244	—	—	—	41,097
その他賃貸事業費用	343	12	—	—	30,904
②賃貸事業費用	26,827	1,072	—	9,583	853,190
③NOI（①－②）	112,283	27,069	62,333	474,287	3,276,751
④減価償却費	10,155	3,935	12,554	74,679	552,094
⑤賃貸事業利益	102,127	23,133	49,779	399,607	2,724,657

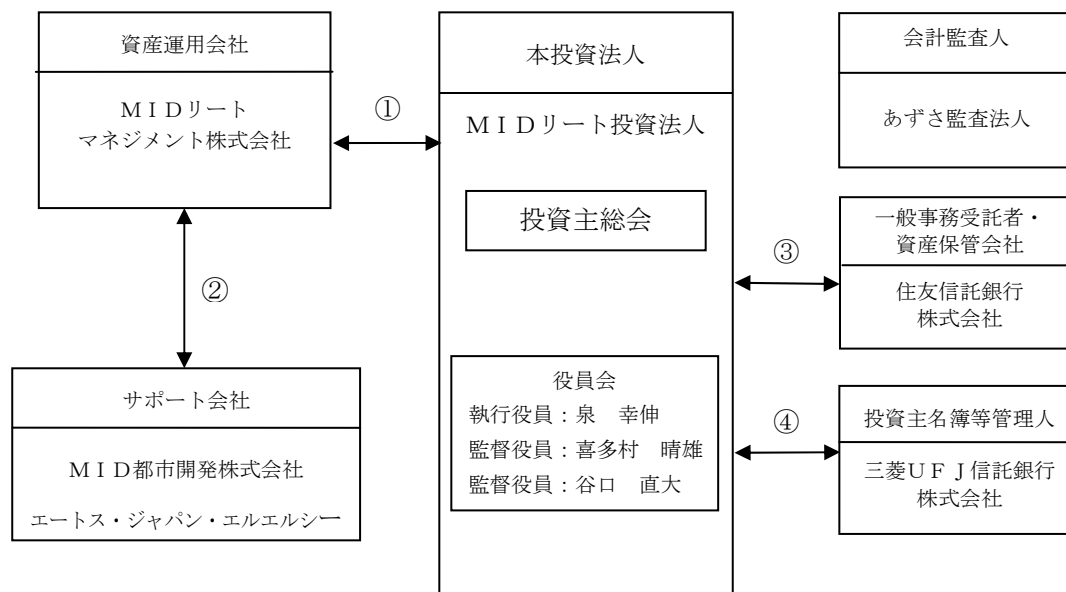
（注1）千円未満は切り捨てて記載しております。

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

（注3）平成18年12月期の計算期間は平成18年6月1日から平成18年12月31日までの214日ですが、実質的な資産運用日数は平成18年8月31日からの123日です。

【本投資法人の関係法人の概要】（2ページ「1. 投資法人の関係法人」の参考資料）

①本投資法人の仕組図



	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

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	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。 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。
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。

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)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(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。
	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) M I D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行います。

【投資方針】 (2ページ [2. 運用方針及び運用状況 (1) 運用方針] の参考資料)

(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M I Dグループのノウハウやネットワーク等を、本投資法人の安定した収益の確保と着実な運用資産の成長のために最大限に活かす方針です。

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「OB P」といいます。)内の大規模オフィスビルをポートフォリオの中核に位置付けています。

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

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、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。

(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MID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。）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。）にそれぞれ委託します。但し、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には、MID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。

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。

(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。

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。

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（以下不動産等及び不動産対応証券を総称して「不動産関連資産」といいます。）の取得価格の総額に占めるそれぞれのエリアに属する不動産関連資産の取得価格の総額の比率をいいます。

C. 投資対象タイプ（用途）

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

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

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

<用途別投資比率>

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

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

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

(ロ) 投資基準

A. 投資における検討事項

個々の投資に当たっては、個別の運用不動産の収支項目についてマーケット調査等の客観的調査データに基づく分析と将来にわたるキャッシュフローの想定を行い、当該運用不動産のポートフォリオに与える影響も考慮し、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、ポートフォリオPML値（注3）は10%以下とします。但し、地震保険の付保等の対応により上記PML値を超える場合であっても投資する場合があります。 なお、PML値の算出過程の中で建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）に定義される設計基準に照らして必要な耐震性能を有するか否かの評価を行います。	
権利関係	投資対象不動産の権利関係については、以下を勘案します。 ・共有、準共有：原則として、持分割合50%以上で、持分処分の制約が少なく、他の共有者・準共有者の信用力が高いこと。 ・区分所有：運用上の制約が少なく、他の区分所有者の信用力に特段問題がないこと。 ・借地物件：建物処分に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、前記「5. 参考情報（2）投資不動産物件 ②投資不動産の概要（二）地震リスク分析等の概要」をご参照ください。

B. 開発不動産等への投資

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

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

C. 不動産対応証券への投資

本投資法人は、不動産対応証券について、以下のいずれかを条件に取得を検討し投資を行うことができるものとします。但し、当該証券の投資対象である不動産等が本投資法人の投資方針及

び投資基準に合致すると考えられることを条件とします。

- (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 ・商圏の安定性及びその成長性、競合の状況
	建築及び設備・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・意匠、主要構造、築年数、設計者・確認検査機関・施工業者等 ・内外装の部材の状況 ・賃貸可能面積、貸室形状、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、OAフロア、防災設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場その他共用設備の状況
	建物診断	<ul style="list-style-type: none"> ・設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 ・外構、屋上、外装、設備等についての現地調査 ・エンジニアリングレポートにおける長期修繕計画の検証 ・建築基準法・都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）等関連法令の遵守状況等 ・耐震性能（新耐震基準又は同等の耐震性能を有しているか） ・地震PML値（予想最大損失率）の検証
	建物管理関係	<ul style="list-style-type: none"> ・管理委託契約の内容（形態、仕様水準等）及び建物管理状況の良否、建物管理会社等へのヒアリング ・管理細則等の有無及びその内容、管理会社の質と信用力
	環境調査	<ul style="list-style-type: none"> ・アスベスト・PCB等の有害物質の使用履歴、使用状況及び保管状況 ・地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等
	法的調査	法令上の制限
	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会社及び建物管理会社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。

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・バリューといいます。）等の本投資法人の財務状況、投資口の希薄化の影響等を勘案した上で実行します。

(ロ) デット・ファイナンス

資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮し、長期又は短期の借入れ、投資法人債の発行、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。

(2) 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）。