

平成21年6月22日

「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」

M I Dリート投資法人 (3227)

代表者 泉 幸伸

M I Dリートマネジメント株式会社

代表者 諸泉 信男

問合せ先TEL 06-6456-0700 (代表)

M I Dリート投資法人（以下、本投資法人といいます。）及び本投資法人が資産の運用を委託するM I D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、平成21年3月25日付けで第5期営業期間（平成20年7月1日～平成20年12月31日）にかかる「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」を提出しておりますが、平成21年5月15日付けで資産運用会社において組織変更並びに取締役、監査役及び重要な使用人の変更がございましたので本報告書を提出するものです。なお、所要の変更等を除き、かかる事項以外の記載については変更を行っておりません。

## 1. 基本情報

### (1) コンプライアンスに関する基本方針

#### A. 体制

資産運用会社は、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・オフィサー及びコンプライアンス室を設置し、他の部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。

コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、またコンプライアンス室は、当会社におけるコンプライアンス管理部署として、相互に連携して社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令・諸規則その他のルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサー及び

コンプライアンス室は、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及び取締役会を通じてコンプライアンスにかかる経営の方針及び遵守基準としてのコンプライアンス・ポリシーを制定するとともに、コンプライアンス委員会を通じて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・プログラムを制定するものとします。

#### C. 投資判断における法令等遵守

後記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等（2）資産運用会社 ③投資法人及び資産運用会社の運用体制 投資法人の運用体制（ホ）資産運用会社の意思決定手続」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室の担当者が行います。

##### （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等にも実施されます。

内部検査の実施に当たって各組織は、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス室の担当者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組織に通知するとともに、改善勧告を行うことができ、また、当該検査対象組織はコンプライアンス・オフィサーに対し、改善計画及び改善状況についての報告をしなければならないものとされています。また、コンプライアンス・オフィサーは、随時、改善状況を確認し、確認内容をコンプライアンス委員会及び取締役会に報告するものとします。

なお、投資法人のコンプライアンス体制に関しましては、内部者取引の未然防止を図るため、「内部者取引管理規則」にて、執行役員及び監督役員がその業務に関して取得した未公表の法人関係情報の管理及び役員の服務等について定めています。また、役員会の開催に際しては、執行役員、監督役員に加えて、原則として資産運用会社の代表取締役社長、取締役、投資運用部部長、財務企画部部長、コンプライアンス・オフィサーも出席し、必要に応じてより詳細な報告や討議ができる体制を整えています。

(2) 投資主の状況

平成20年12月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口数 (口)	比率 (%) (注)
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)		15,050	8.20
富士火災海上保険株式会社		9,714	5.29
M I D都市開発株式会社	本投資法人の設立企画人、資産運用会社であるM I Dリートマネジメント株式会社の親会社です。	9,200	5.01
株式会社池田銀行		8,710	4.74
ゴールドマン・サックス・インターナショナル 常任代理人ゴールドマン・サックス証券株式会社		7,444	4.05
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)		5,771	3.14
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギ ュラーアカウント 常任代理人ゴールドマン・サックス証券株式会社		3,507	1.91
野村信託銀行株式会社 (投信口)		3,399	1.85
メロンバンクエヌエートリーティークライアントオ ムニバス 常任代理人株式会社三菱東京U F J銀行		3,243	1.77
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)		2,971	1.62
合計		69,009	37.58

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

(参考) 所有者別投資主数及び所有者別投資口数は、以下の通りです。

(平成20年12月31日現在)

	所有者別投資主数		所有者別投資口数	
	(人)	比率 (%)	(口)	比率 (%)
個人その他	9,123	95.96	43,103	23.47
金融機関 (金融商品取引業者を含む)	80	0.84	66,257	36.08
その他の国内法人	163	1.71	19,765	10.76
外国法人・個人	141	1.48	54,500	29.68
合計	9,507	100.0	183,625	100.0

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

### (3) 資産運用会社の大株主の状況

(本書の日付現在)

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数 (株)	比率 (%)
M I D都市開発株式会社	本投資法人の設立企画人、資産運用会社であるM I Dリートマネジメント株式会社の親会社です。	6,000	100

### (4) 投資方針・投資対象

平成21年3月25日提出の第5期有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1ファンドの状況 2投資方針 (1)投資方針及び(2)投資対象」をご参照ください。

(4) - 2 海外不動産投資に関する事項

本投資法人は、本書の日付現在、海外不動産投資を行う予定はございません。

(5) スポンサーに関する事項

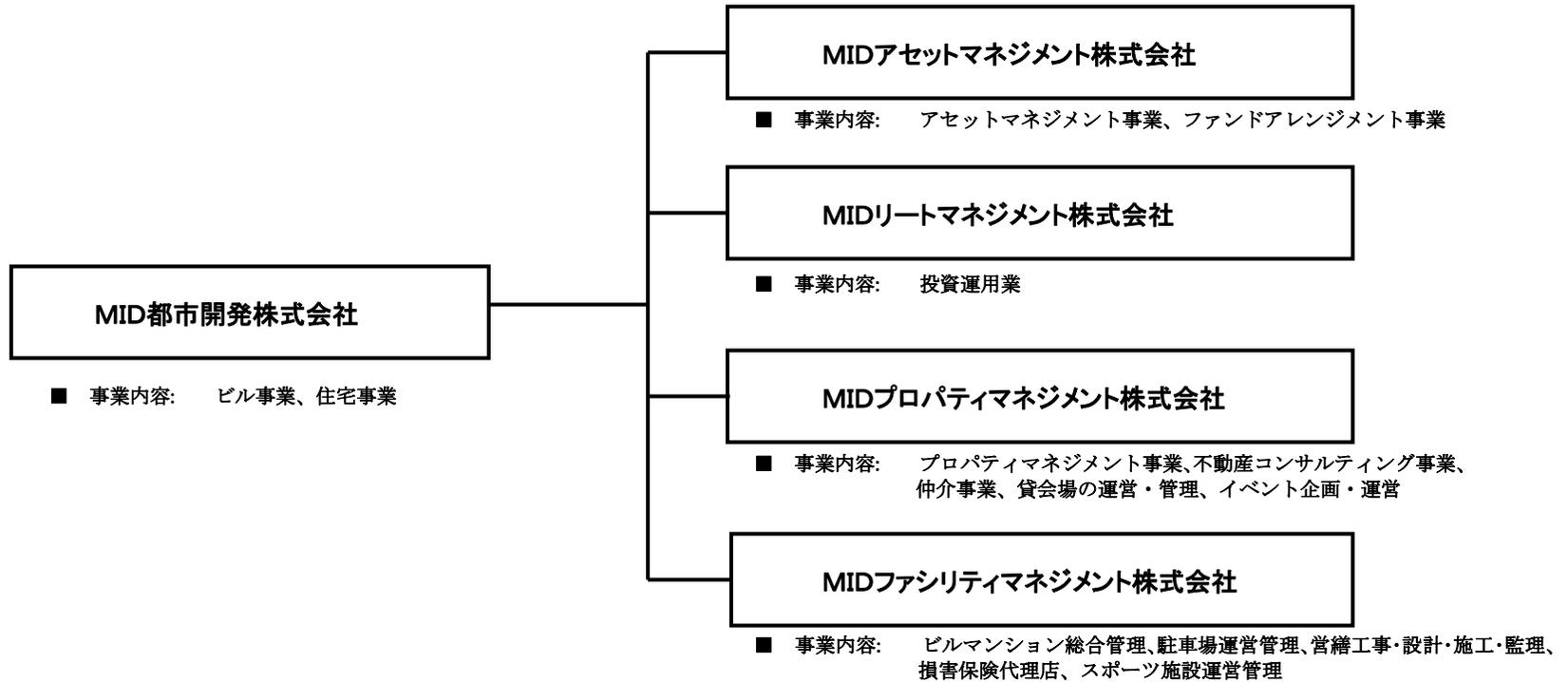
① スポンサー企業グループの事業の内容

本投資法人は、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。）の全額出資子会社である資産運用会社に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、M I D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、M I Dグループ各社から後記「②スポンサー企業グループとの物件供給や情報提供にかかる契約等の状況」に記載の各種契約に基づくサポートを受けることを通じてM I Dグループの有する幅広いノウハウやネットワーク等の総合力を最大限活用することを企図した体制を構築しています。

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

企画・開発を行うM I D都市開発、私募ファンドのアセットマネジメント及びファンドアレンジメントを行うM I Dアセットマネジメント株式会社（以下「M I Dアセットマネジメント」といいます。）、運用管理を行うM I Dプロパティマネジメント株式会社及び建物管理を行うM I Dファシリティマネジメント株式会社が一体となって、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。M I Dグループ各社の概要は以下のとおりです。

<M I Dグループ主要各社の概要>



(注) 上記表は、平成 21 年 5 月末日現在のM I D都市開発株式会社の連結子会社 5 社のうち主要な会社について記載しております。

#### <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都市開発に商号を変更しています。）に営業譲渡を行いました。また、M I Dグループの組織再編の一環として、経営の効率化を図るため、M I D都市開発は、M I Dホールディングス株式会社を平成19年4月1日付けで吸収合併し、現在に至っています。

なお、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・エルエルシー（Aetos Japan, LLC）（以下「エートス・ジャパン」といいます。）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出資等を受けています（詳細については、後記「<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都市開発の発行済普通株式の78.7%を保有しています。

#### <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、M I Dグループの事業再編の一環として、M I D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役員の派遣、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M I Dグループ各社への委託等を行っています。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、M I D都市開発の発行済普通株式の78.7%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

## ②スポンサー企業グループとの物件供給や情報提供にかかる契約等の状況

### 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の中で、本投資法人の投資の基本方針に合致し本投資法人が投資することができるものにつき、売却に必要とされる利害関係者の同意を得られない場合等一定の場合を除き、第三者に対して売却活動を開始する前にその売却の申し入れを受けることとされており、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。

## 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（B. において、以下「投資会社等」といいます。）が保有する不動産等の中で、本投資法人の投資の基本方針に合致し本投資法人が投資することができるものを売却しようとする場合、やむを得ない事情がある場合を除き、第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく、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。

## C. MIDアセットマネジメントからの物件情報等の提供等

本資産運用会社は、MIDアセットマネジメントとの間で売却不動産の情報提供に関する覚書を締結しております。かかる覚書により、MIDアセットマネジメント又はMIDアセットマネジメントが投資運用業務又は投資助言・代理業務を提供している不動産等を保有する会社等（C. において、以下「投資会社等」といいます。）が保有する不動産等の中で、本投資法人の投資の基本方針に合致し本投資法人が投資することができるものを売却しようとする場合、やむを得ない事情がある場合を除き、第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく、当該取得対象不動産等を特定し、本資産運用会社は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MIDアセットマネジメントは合理的な努力をする）こととされており、また、MIDアセットマネジメント又は投資会社等が第三者の

保有する不動産等に関する売却情報を入手した場合であって、自らこれを取得しないことを決定した場合には、守秘義務を負っている場合等一定の場合を除き、本資産運用会社以外の第三者に対する通知に先立って、本資産運用会社は当該情報の提供を受けることができる（投資会社等の入手した情報については、提供を行わせるようMIDアセットマネジメントは合理的な努力をする）こととされております（物件情報の提供）。

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

①投資法人の役員の状況

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
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 同社 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）	不動産業に関する知識と経験等を活かした業務の執行を行うことが期待され、適任であると判断いたしました。
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12年6月 平成14年8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）	会計・財務の専門家として知識と経験等を活かした業務の執行の監督を行うことが期待され、適任であると判断いたしました。

		平成15年2月 平成16年6月 平成17年12月 平成18年5月	チャールズウェインコンサルティング株式会社（現セルウィンコンサルティング株式会社） 代表取締役（現職） 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MonotaR0） 取締役（非常勤）（現職） M I Dリート投資法人 監督役員（現職）	
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 M I Dリート投資法人 監督役員（現職）	法律の専門家として知識と経験等を活かした業務の執行の監督を行うことが期待され、適任であると判断いたしました。

（注1）M I Dホールディングス株式会社とM I D都市開発株式会社は、平成19年4月1日付けで合併し、M I D都市開発株式会社が吸収合併存続会社となっております。

（注2）平成20年4月10日に開催されました本投資法人の第2回投資主総会における決議に基づき、平成20年5月30日付にて、補欠執行役員に諸泉信男が選任されました。

なお、諸泉信男は本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるM I Dリートマネジメント株式会社の代表取締役社長です。

## ②投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

本書日付現在、投資法人執行役員は資産運用会社役職員を兼職していません。

## ③その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等（前②に記載された内容を除く）

本書日付現在、各役員ともに利益相反に相当する関係及び取引はございません。

(2) 資産運用会社

①資産運用会社の役員の状況

(本書の日付現在)

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職 ・出向の状況
代表取締役社長 (常勤)	諸泉 信男	昭和56年4月 平成7年4月 平成9年10月 平成11年10月 平成13年2月 平成15年7月 平成17年6月 平成18年10月 平成19年7月 平成19年9月	住友信託銀行株式会社入社 同社 本店不動産営業部 同社 開発不動産業務部 同社 不動産業務部 同社 不動産投資顧問部 次長 同社 本店不動産営業部 営業室長 同社 不動産情報開発部 次長 同社 不動産コンサルティング部 部長 M I Dリートマネジメント株式会社入社 顧問 同社 代表取締役社長(現職)	該当なし
常務取締役 (常勤)	齋藤 裕孝	昭和60年3月 平成15年10月 平成17年4月 平成17年11月 平成18年6月 平成19年7月 平成20年7月 平成20年8月  平成20年8月  平成21年4月 平成21年5月	松下興産株式会社(現豊秀興産株式会社)入社 同社 経理部 M I Dホールディングス株式会社転籍 M I D都市開発株式会社 財務経理部 同社 財務経理部 部長 同社 執行役員 同社 事業管理部 部長 M I Dアセットマネジメント株式会社 非常勤 監査役 M I Dリートマネジメント株式会社 非常勤監 査役 M I D都市開発株式会社 経理部 理事 M I Dリートマネジメント株式会社出向 常務 取締役(現職)	該当なし

<p>取締役 投資運用部部长 (常勤)</p>	<p>泉谷 篤史</p>	<p>昭和60年3月 平成16年4月  平成17年4月  平成18年6月 平成20年1月 平成20年5月 平成21年4月  平成21年5月</p>	<p>松下興産株式会社(現豊秀興産株式会社)入社 松下興産プロパティマネジメント株式会社(現MIDプロパティマネジメント株式会社)出向 プロパティマネジメント部  MIDホールディングス株式会社転籍 MIDプロパティマネジメント株式会社出向 西日本営業部 同社 業務管理部 部長 同社 執行役員 同社 取締役 同社 プロパティマネジメント事業部 事業部長 兼 運営管理部 部長 MIDリートマネジメント株式会社出向 取締役投資運用部 部長(現職)</p>	<p>該当なし</p>
<p>取締役 財務企画部部长 (常勤)</p>	<p>植村 弘</p>	<p>平成元年3月 平成17年4月  平成17年10月  平成18年4月</p>	<p>松下興産株式会社(現豊秀興産株式会社)入社 MIDホールディングス株式会社転籍 松下興産株式会社(現MID都市開発株式会社)出向 経理部 MID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)</p>	<p>該当なし</p>
<p>取締役 (非常勤)</p>	<p>飯嶋 紀行</p>	<p>昭和62年3月 平成14年4月 平成17年4月 平成17年7月  平成17年9月  平成18年11月</p>	<p>松下興産株式会社(現豊秀興産株式会社)入社 同社 経営企画部 MIDホールディングス株式会社転籍 松下興産株式会社(現MID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 MIDリートマネジメント株式会社 非常勤取締役 MID都市開発株式会社 ファンド事業推進室 室長 マネジメント事業本部アセットマネジメント1部 部長</p>	<p></p>

		平成19年4月 平成19年7月 平成19年11月 平成20年4月 平成20年5月 平成21年4月	同社 投資開発本部 副本部長 同社 執行役員 (現職) M I Dアセットマネジメント株式会社 非常勤取締役 (現職) M I D都市開発株式会社 ビル事業本部 副本部長 M I Dリートマネジメント株式会社 非常勤取締役 (現職) M I D都市開発株式会社 マネジメント事業部事業企画部 部長 (現職)	兼任 兼任    兼任
監査役 (非常勤)	石黒 敦	昭和53年4月 平成7年4月 平成13年6月 平成16年1月 平成16年11月 平成18年8月 平成18年11月 平成19年1月 平成19年2月 平成19年3月  平成19年6月  平成19年6月 平成19年11月  平成20年7月	日商岩井株式会社 (現双日株式会社) 入社 同社 シンガポール店 開発建設課 同社 東京本社 都市開発建設部 株式会社インシュアードキャピタル 取締役 株式会社クラスターキャピタル 取締役 M I Dホールディングス株式会社入社 同社 執行役員 M I D都市開発株式会社 取締役 (現職) M I Dホールディングス株式会社 取締役 M I Dリートマネジメント株式会社 非常勤取締役  M I Dファシリティマネジメント株式会社 非常勤監査役 (現職) M I D都市開発株式会社 常務執行役員 (現職) M I Dアセットマネジメント株式会社 非常勤取締役 M I D都市開発株式会社 財務部 部長 (現職)	兼任       兼任  兼任  兼任

		平成21年5月	M I Dプロパティマネジメント株式会社 非常勤監査役（現職）	兼任
		平成21年5月	M I Dアセットマネジメント株式会社 非常勤監査役（現職）	兼任
		平成21年5月	M I Dリートマネジメント株式会社 非常勤監査役（現職）	

（注1）M I Dホールディングス株式会社とM I D都市開発株式会社は、平成19年4月1日付けで合併し、M I D都市開発株式会社が吸収合併存続会社となっております。

（注2）平成21年5月15日付けにて取締役投資運用部部長の入江誠之、非常勤取締役の石黒敦、及び非常勤監査役の齋藤裕孝が退任し、同日付けにて齋藤裕孝が常務取締役に、泉谷篤史が取締役投資運用部部長に、石黒敦が非常勤監査役に就任いたしました。

②資産運用会社の従業員の状況（上記“①資産運用会社の役員の状況”に記載の役員を除く）

（本書の日付現在）

出向者	出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
	M I D都市開発株式会社	17名	無
	計	17名	無
	契約社員	4名	—
	資産運用会社従業員総数	21名	—

	人数	兼務がある場合にはその状況
	1名	コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス室室長を兼務
資産運用会社従業員総数	21名	—

### ③投資法人及び資産運用会社の運用体制

#### 投資法人の運用体制

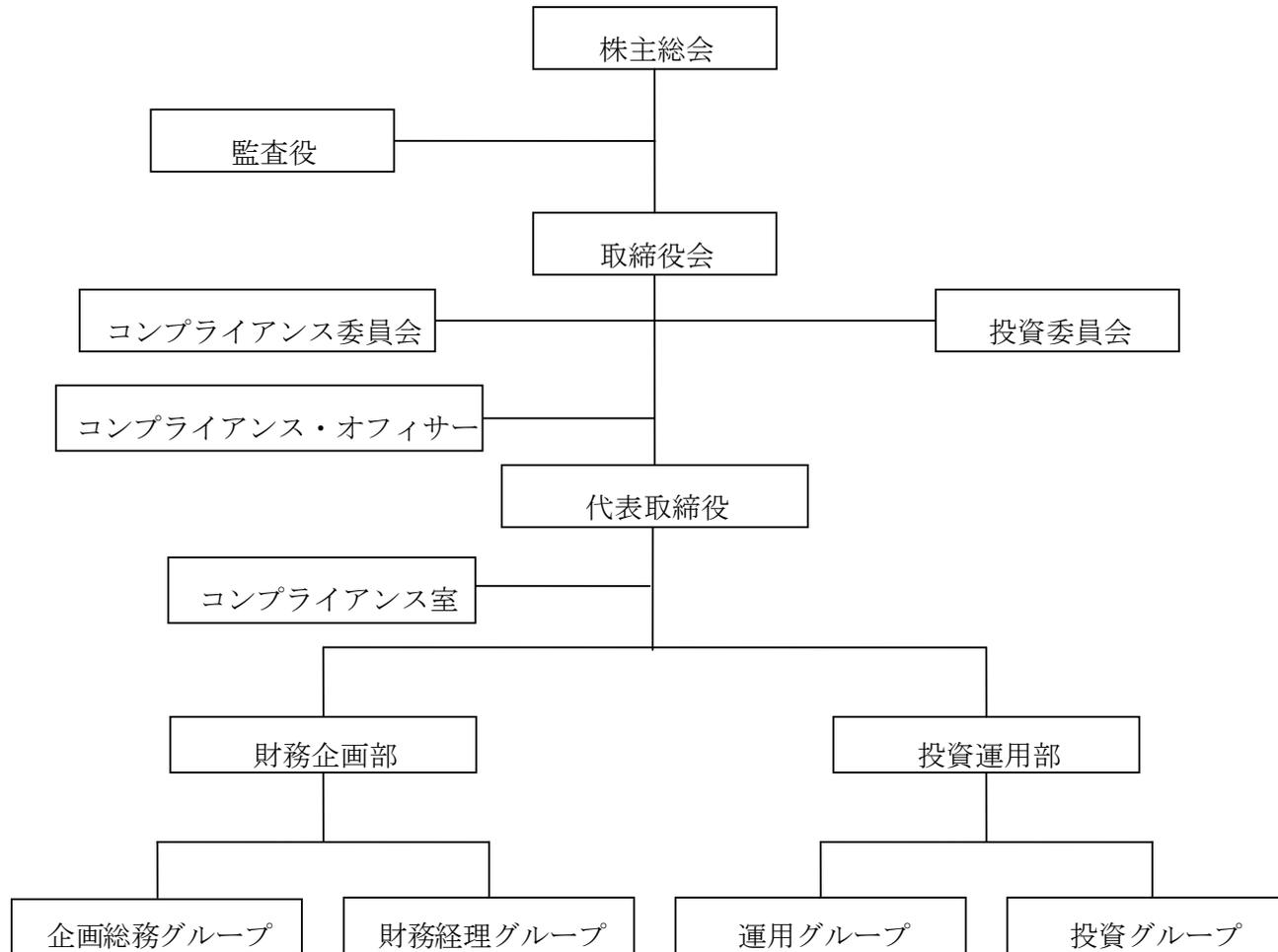
前記のとおり、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託されています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

#### (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、さらに、法令等遵守の管理部署としてコンプライアンス室を設置しております。コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス室と連携して法令等遵守状況の監視監督等を行います。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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 資産運用会社の経営企画全般に関する事項</li> <li>(2) 資産運用会社が資産の運用を行う投資法人のディスクロージャー・IR活動に関する事項</li> <li>(3) 監督官庁、関連諸団体との渉外業務</li> <li>(4) 人事・総務に関する事項</li> <li>(5) 資本市場の調査分析</li> <li>(6) 株主総会、取締役会、投資委員会の運営に関する事項</li> <li>(7) 情報管理に関する事項</li> <li>(8) 全社規程管理に関する事項</li> <li>(9) 上記(1)ないし(8)に付随する事項</li> </ul>
財務企画部 (財務経理グループ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 投資法人の財務戦略に関する事項</li> <li>(2) 投資法人の資金計画・資金調達に関する事項</li> <li>(3) 投資法人の経理に関する業務</li> <li>(4) 資産運用会社の経理に関する業務</li> <li>(5) 上記(1)ないし(4)に付随する事項</li> </ul>
投資運用部 (運用グループ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 投資法人運用資産の貸貸計画策定・実行に関する事項</li> <li>(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</li> <li>(3) 投資法人運用資産の売却計画策定・実行に関する事項</li> <li>(4) 上記(1)ないし(3)に付随する事項</li> </ul>
投資運用部 (投資グループ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 投資法人運用資産の取得計画策定・実行に関する事項</li> <li>(2) 不動産市場の調査分析</li> <li>(3) 上記(1)ないし(2)に付随する事項</li> </ul>

コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 業務全般についての法令・諸規則・社内規程等の遵守状況の監視監督・報告・改善に関する事項</li> <li>(2) コンプライアンス委員会の運営に関する事項</li> <li>(3) コンプライアンス・オフィサーのコンプライアンスに関する業務の補佐に関する事項</li> <li>(4) 内部検査の運営に関する事項</li> <li>(5) 内部管理態勢の構築・推進に関する事項</li> <li>(6) 法務業務(法務相談・契約審査、予防法務、コーポレート法務その他)に関する事項</li> <li>(7) 訴訟行為、執行保全行為に関する事項</li> <li>(8) 苦情処理に関する相談、及び悪質なクレーム、コンプライアンス規程又はコンプライアンス・マニュアルの適用対象となるクレームに関する事項</li> <li>(9) 法人関係情報の管理の補佐に関する事項</li> <li>(10) 上記(1)ないし(9)に付随する事項</li> </ul>
-----------	---

(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"> <li>・ 代表取締役社長、取締役、投資運用部部长、財務企画部部长、コンプライアンス・オフィサー及び取締役会が指名する外部の専門家1名以上が構成員となります。</li> <li>・ 外部の専門家とは、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の公的資格を持ち、かつ、資産の運用に関する高い見識及び経験を有している等の条件をみたす者をいいます。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

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"> <li>1. 投資の基本方針に関わる事項 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 運用資産の運用に係る投資方針の策定及び改定</li> <li>(2) 年次運用計画(修繕計画等を含む。)の策定及び改定</li> <li>(3) その他の投資方針に係る重要事項</li> </ol> </li> <li>2. 個別の資産運用取引に関する事項 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 投資法人による新規資産の取得及び保有資産の売却等についての案件の選定及び条件の決定</li> <li>(2) 新たなプロパティマネジメント業務、建物管理業務又は大規模修繕にかかる契約等の締結の決定</li> <li>(3) 投資法人の資金調達に係る基本方針の策定及び改定</li> <li>(4) その他の運用資産の運用・資金調達に係る重要事項</li> </ol> </li> </ol>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、資産運用会社に向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。なお、上記決議においては、外部の専門家たる委員の意見を尊重するものとしますが、かかる意見はいかなる意味においても上記決議を拘束するものではないものとします。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

(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) 上記(a)若しくは(b)に掲げる者又は資産運用会社の株主の主要株主(金融商品取引業者の主要株主として金融商品取引法に定める者をいいます。)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委託している委託先、(d) 上記(a)乃至(c)に掲げる者が資産運用業務、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(e) 上記(a)乃至(d)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。

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"> <li>・ コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、取締役（但し非常勤取締役を除く。）、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。</li> <li>・ 外部の専門家とは、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の公的資格を持ち、かつ、コンプライアンスに関する高い見識及び経験を有している等の条件をみたす者をいいます。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 外部の専門家は、コンプライアンス委員会に必ず出席するものとします（但し、下記決定事項を審議及び決定する場合に限ります。）。</li> </ul>
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"> <li>(1) コンプライアンス・ポリシーの制定及び改訂の審議、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定</li> <li>(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</li> <li>(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</li> <li>(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</li> <li>(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</li> <li>(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</li> </ol>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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会に報告するものとします。</li> </ul>

(二) コンプライアンス・オフィサー

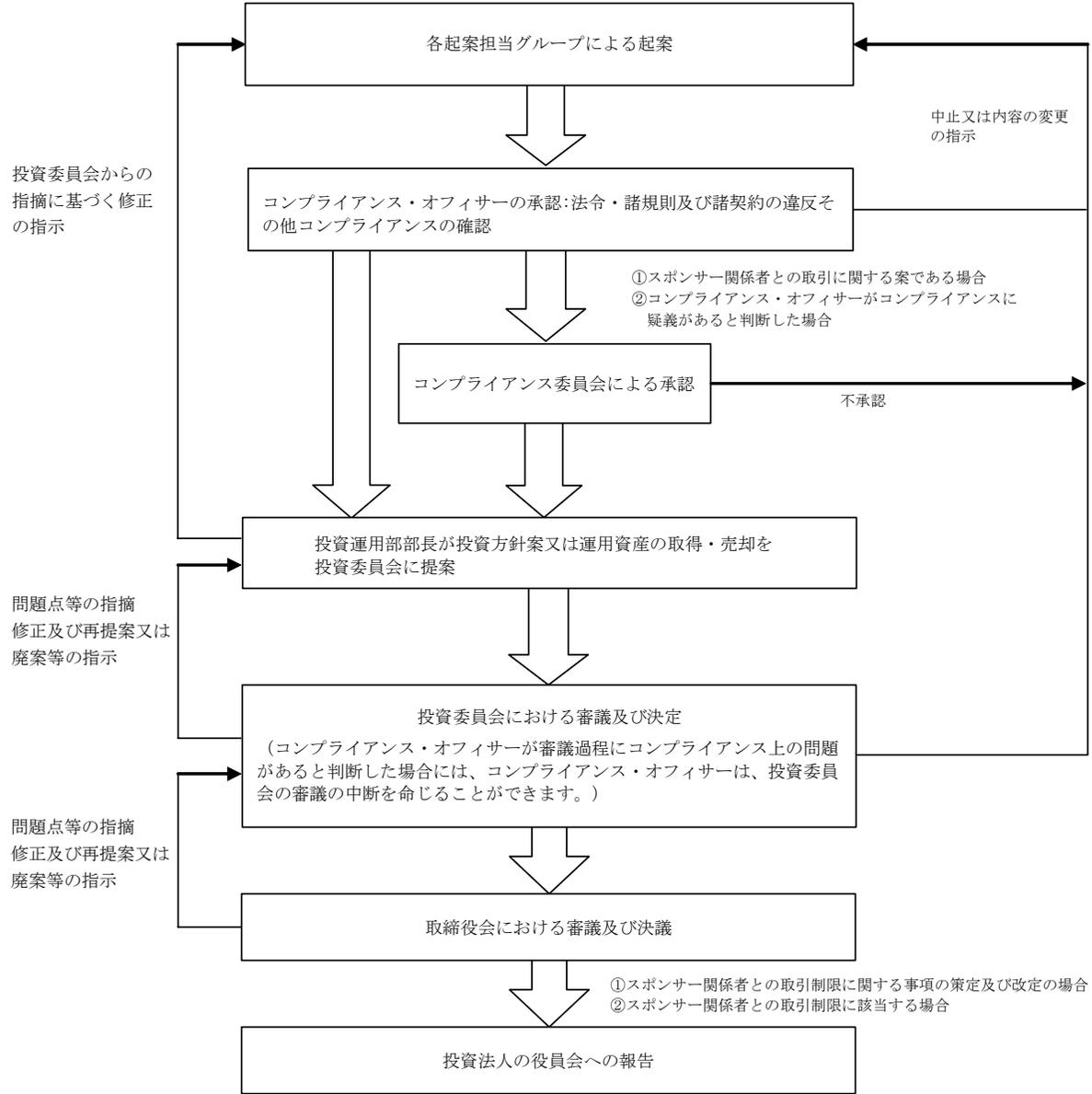
選任・解任方法	<ul style="list-style-type: none"><li>・ コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会決議において、取締役全員の同意によりなされるものとします。</li><li>・ コンプライアンス・オフィサーには、法令・諸規則の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。</li></ul>
業務	<ol style="list-style-type: none"><li>(1) 社内規程等の内容の審査、業務全般についての法令・諸規則・社内規程等の遵守状況の監視監督・報告・改善に関する事項</li><li>(2) コンプライアンス・ポリシーの起案・実施の統括に関する事項</li><li>(3) コンプライアンス・マニュアル等の起案・見直しに関する事項</li><li>(4) コンプライアンス・プログラムの起案及び実施状況の把握に関する事項</li><li>(5) コンプライアンス研修の企画・運営及びコンプライアンス意識の醸成に関する事項</li><li>(6) リスク管理、コンプライアンスに係る検査方針・計画策定に関する事項</li><li>(7) コンプライアンス委員会及びコンプライアンス業務の統括に関する事項</li><li>(8) 内部通報、公益通報の窓口及びセクシャルハラスメント等の相談窓口</li><li>(9) 内部検査に関する事項</li><li>(10) 訴訟、苦情、クレーム等に対する対応及び処理の統括に関する事項</li><li>(11) 法人関係情報の管理に関する事項</li><li>(12) 上記(1)ないし(11)に付随する事項</li></ol>

(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、金融商品取引法等関係法令、その他の法令、投資法人が上場する東京証券取引所が定める上場規則及び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ないものとします。

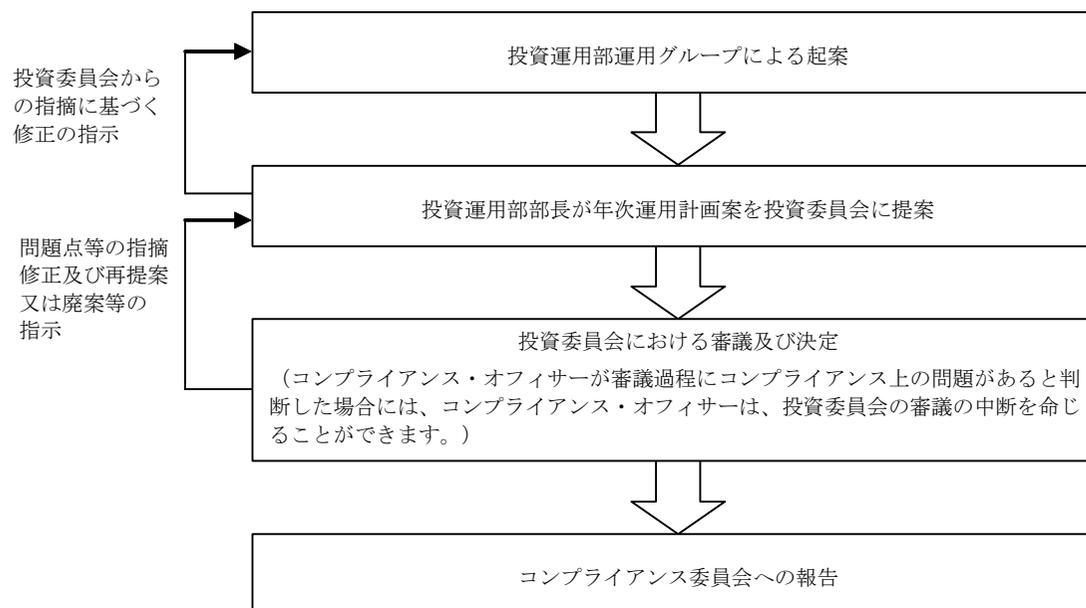
(iii) 取締役会における審議及び決議

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たいものとします。

#### C. 運用管理及び資金調達決定プロセス

運用資産の管理に関する業務については、原則として、投資運用部運用グループを起案担当グループとし、上記「A. 投資の基本方針及び運用資産の取得・売却の決定プロセス」と同様の決定手続を経るものとしますが、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。

### (3) 利益相反取引への取組み等

#### ①利益相反取引への対応方針及び運用体制

##### 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）

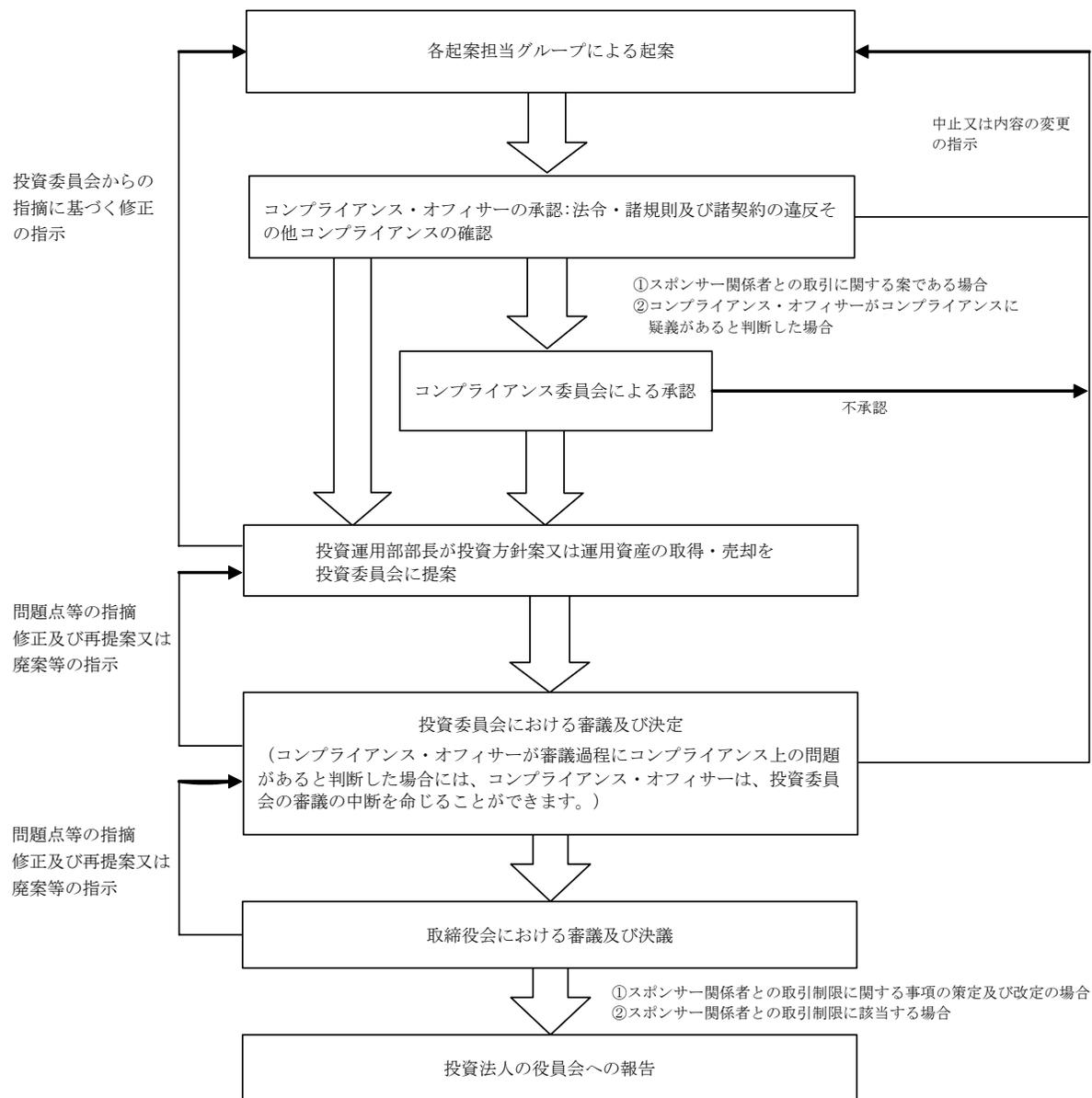
###### (イ) 一般原則

資産運用会社は、スポンサー関係者（(a) 投信法第 201 条第 1 項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) 上記(a)若しくは(b)に掲げる者又は資産運用会社の株主の主要株主（金融商品取引業者の主要株主として金融商品取引法に定める者をいいます。）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委託している委託先、(d) 上記(a)乃至(c)に掲げる者が資産運用業務、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(e) 上記(a)乃至(d)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。）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・オフィサー及び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。

スポンサー関係者との取引に関する手続のフローチャートは以下のとおりです。



## (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。）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。

## (二) コンプライアンス体制

前記「1. 基本情報 (1) コンプライアンスに関する基本方針」をご参照下さい。

### ②運用体制の採用理由

#### (イ) 委員会及び取締役会における利益相反取引にかかる審議について

前記「①利益相反取引への対応方針及び運用体制」に記載のとおり、資産運用会社の社内規程において、本投資法人とスポンサー関係者との取引に関しては、必ず資産運用会社のコンプライアンス委員会、投資委員会、取締役会の審議を経て決議されることとされています。また、コンプライアンス委員会、投資委員会、取締役会の構成員にスポンサー関係者からの出向者、兼任者が含まれることへの対策として、資産運用会社の社内規程において、コンプライアンス委員会、投資委員会、取締役会にてスポンサー関係者との取引にかかる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構成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構成員（兼職の場合を含むが、資産運用会社に出向又は転籍している場合を除く。）は当該決議に加わることができないこととしているほか、外部の専門家を投資委員会及びコンプライアンス委員会の構成員とすること、コンプライアンス・オフィサーを投資委員会及びコンプライアンス委員会の構成員とすること等、適切な意思決定に向けた牽制機能が常に働くことを企図した運用体制を構築しています。

#### (ロ) 委員会の社外委員について

本書日付現在、資産運用会社の社内規程において、投資委員会は代表取締役社長、取締役、投資運用部部長、財務企画部部長、コンプライアンス・オフィサー及び取締役会が指名する外部の専門家1名以上をもって構成することとし、コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、取締役（但し非常勤取締役を除く。）、監査役及び取締役会が指名する外部の専門家1名以上をもって構成することとしております。なお、各委員会の外部の専門家は次の条件を満たす者から指名することとしています。かかる者が審議に加わることで、常に第三者の立場から適切な意思決定に向けた牽制機能を発揮し得るものと考えます。

A. 投資委員会における外部専門家の条件について

- (i) 資産の運用に関する高い見識及び経験を有していること。
- (ii) 当社のコンプライアンス委員会の委員たる外部の専門家を兼職していないこと。
- (iii) 指名される日においてスポンサー関係者の役員ではなく、かつスポンサー関係者との間で雇用契約を締結していないこと。
- (iv) 過去において、スポンサー関係者の役員であった場合又はスポンサー関係者との間で雇用契約を締結していた場合、役員を退任し、又は当該契約が終了し若しくは解除されてから指名される日において1年以上経過していること。
- (v) その他当社のコンプライアンス委員会の委員たる外部の専門家又はスポンサー関係者との間で特別な利害関係を有していないこと。
- (vi) 弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の公的資格を有していること。

B. コンプライアンス委員会における外部専門家の条件について

- (i) コンプライアンスに関する高い見識及び経験を有していること。
- (ii) 当社の投資委員会の委員たる外部の専門家を兼職していないこと。
- (iii) 指名される日においてスポンサー関係者の役員ではなく、かつスポンサー関係者との間で雇用契約を締結していないこと。
- (iv) 過去において、スポンサー関係者の役員であった場合又はスポンサー関係者との間で雇用契約を締結していた場合、役員を退任し、又は当該契約が終了し若しくは解除されてから指名される日において1年以上経過していること。
- (v) その他当社の投資委員会の委員たる外部の専門家又はスポンサー関係者との間で特別な利害関係を有していないこと。
- (vi) 弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の公的資格を有していること。

C. 本書の日付現在、取締役会により指名された外部の専門家の略歴は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	
コンプライアンス委員会 委員 (外部の専門家)	土屋 勝裕 (弁護士)	平成 11 年 平成 17 年 平成 18 年 平成 20 年	弁護士登録（東京弁護士会） 常松築瀬関根法律事務所（現長島・大野・常松法律事務所）入所 弁護士法人キャスト糸賀入所 リプラス・リート・マネジメント株式会社（現株式会社ミカサ・アセット・マネジメント（注））コンプライアンス委員会 社外委員（現職） シティユーワ法律事務所入所（現職）
投資委員会 委員 (外部の専門家)	小山 道孝 (不動産鑑定士)	昭和 49 年 昭和 53 年 昭和 57 年	住友信託銀行株式会社入社 不動産部 鑑定課 配属 不動産鑑定士登録 株式会社協永不動産鑑定事務所入所 小山不動産鑑定事務所（現株式会社小山不動産鑑定事務所）開設 代表取締役（現職）

(注) 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント(本店：東京都港区芝公園一丁目3番12号 クローバー芝公園ビル)のコンプライアンス委員会の社外委員を務めています。株式会社ミカサ・アセット・マネジメントは、住宅に特化している日本賃貸住宅投資法人の資産運用会社であり、オフィスビルを重点的な投資対象としている本投資法人の資産運用会社との取引が生じることはないものと考えております。万が一当該兼務先との取引についてコンプライアンス委員会に諮る場合においては、当該外部の専門家は兼務先との取引に関する決議に加わることはできないものとし、取締役会において当該外部の専門家に代わって新たに利害関係を持たない外部の専門家を委員に指名するものとします。

(ハ) コンプライアンス・オフィサーについて

資産運用会社は、コンプライアンス業務の適切な推進に資するため、コンプライアンス業務の責任管理部署として、各部には所属せず独立する部署としてコンプライアンス・オフィサー1名を設置します。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するものとし、また、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務を専任に取り扱うものとしています。

本書の日付現在、取締役会により選任されたコンプライアンス・オフィサーの略歴は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	
コンプライアンス・ オフィサー	松浦 一郎	昭和49年4月 平成8年5月 平成10年5月 平成13年4月 平成15年10月 平成17年4月 平成17年10月 平成17年12月 平成18年4月 平成21年5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 同社 融資部（平成9年12月より審査第1部）審査役 同社 神戸支店次長（平成12年5月より副支店長） 同社 検査部（平成14年1月より内部監査部）副部長 同社 審査第2部（平成16年4月より融資営業部）次長 同社 大阪支店営業第2部主任調査役 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 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 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） MIDリートマネジメント株式会社 コンプライアンス室室 長（現職）

(注) MIDホールディングス株式会社とMID都市開発株式会社は、平成19年4月1日付で合併し、MID都市開発株式会社が吸収合併存続会社となっております。

### 3. スポンサー関係者等との取引等

#### (1) 利害関係人等との取引等

第5期営業期間（平成20年7月1日～平成20年12月31日）における利害関係人等との取引は以下のとおりです。なお、本項における「利害関係人等」とは、前記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等（3）利益相反取引への取組み等 ①利益相反取引への対応方針及び運用体制 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」において記載のスポンサー関係者をいいます。

#### (イ) 利害関係人等との売買取引状況

区 分	売買金額等(注2)(注3)	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総 額	37,000	—
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等への売付額
	37,000 (100.0%)	— (—%)
利害関係人等との売買取引状況の内訳		
桜通開発合同会社	37,000 (100.0%)	— (—%)

(注1) 第5期営業期間において取引実績があった者は、桜通開発合同会社です。

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

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

(ロ) 利害関係人等への賃貸取引

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 (注3)	契約満了日 (注4)
MID都市開発株式会社	不動産業	ツイン 21	—	5,004	普通賃貸借 契約(倉庫)	平成 21 年 8 月 31 日
		松下IMPビル	—	4,757	普通賃貸借 契約(倉庫)	平成 21 年 8 月 31 日
MIDプロパティマネジ メント株式会社	不動産業	ツイン 21	1,910.86	161,470	普通賃貸借 契約	平成 21 年 3 月 31 日
		松下IMPビル	1,247.48	113,111	普通賃貸借 契約	平成 22 年 9 月 30 日
MIDファシリティマネジ メント株式会社	不動産業	ツイン 21	—	184,266	普通賃貸借 契約(駐車場)	平成 21 年 3 月 31 日
		松下IMPビル	1,546.78	189,204	普通賃貸借 契約	平成 22 年 8 月 31 日
		パナソニック電工ビル	—	672	覚書(自動販売 機設置)	平成 21 年 3 月 31 日
		御堂筋MIDビル	—	8,400	普通賃貸借 契約(駐車場)	平成 21 年 3 月 31 日
		御堂筋MIDビル隣接 土地	—	7,560	普通賃貸借 契約(駐車場)	平成 21 年 11 月 30 日
		東野田MIDビル	—	2,892	普通賃貸借 契約(駐車場)	平成 21 年 11 月 30 日
		MID今橋ビル	—	558	覚書(自動販売 機設置)	平成 21 年 9 月 30 日

(注1)「賃貸面積」は、平成 20 年 12 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 20 年 12 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を締結している場合は、賃貸面積が最も大きい契約の形態を記載しています。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形態を記載しています。

(注4)複数の賃貸借契約等を締結している場合は、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。

(ハ) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額A (千円) (注2)	利害関係人等との取引内訳 (注1)		総額に対す る割合 B/A (%) (注2)
		支払先	支払額B (千円) (注2)	
管理委託報酬	711,392	M I Dファシリティマネジメント株式会社	514,636	72.3
		M I Dプロパティマネジメント株式会社	193,530	27.2
損害保険料 (注3)	60,284	M I Dファシリティマネジメント株式会社	60,284	100.0
その他賃貸事業費用	16,677	M I Dファシリティマネジメント株式会社	1,744	10.5
		M I Dプロパティマネジメント株式会社	7,398	44.4

(注1) 第5期営業期間において支払手数料等の支払実績のあった者は、M I Dファシリティマネジメント株式会社、M I Dプロパティマネジメント株式会社です。

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

(注3) 損害保険料は当期保有資産に付保する損害保険料の支払った総額を記載しております。なお、当該損害保険料は当該計算期間にかかる金額を按分して、当期の賃貸事業費用として29,865千円を計上しております。

(注4) 上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ発注し完了した資本的支出に係る工事及び修繕工事等は以下のとおりです。

M I Dファシリティマネジメント株式会社 658,764千円

(2) 物件取得等の状況

第5期営業期間（平成20年7月1日～平成20年12月31日）における利害関係人等との物件取得等に関する取引の状況は以下のとおりです。なお、本項における「利害関係人等」とは、前記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等（3）利益相反取引への取組み等 ①利益相反取引への対応方針及び運用体制 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」において記載のスポンサー関係者をいいます。

※ ①会社名・氏名 ②特別な利害関係にある者との関係 ③取得（譲渡）経緯・理由等

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者 ・信託受益者	前々所有者 ・信託受益者	前々々所有者 ・信託受益者	前々々々所有者 ・信託受益者
※	③、取得価格、取得時期	①、②、③、取得価格、取得時期	①、②、③、取得価格、取得時期	①、②、③、取得価格、取得時期	①、②、③、取得価格、取得時期
桜通MIDビル (匿名組合出資持分) (名古屋市中区)	③本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたって高い市場競争力を維持できる物件の優先交渉権を取得できることから、本投資法人のポートフォリオの質の向上に貢献する投資であると評価し取得いたしました。	①桜通開発合同会社（営業者）（注） ②MID都市開発株式会社の会計上の子会社である特別目的会社。また、MID都市開発株式会社の100%出資子会社であるMIDアセットマネジメント株式会社は、本特別目的会社より資産運用業務等を受託しています。 ③売却を目的として開発	なし		
	37百万円				
	平成20年9月				

(注) 本物件については、桜通開発合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分を取得しております。

#### 4. その他

##### (1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

###### ①選定方針

既に J-REIT 市場での実績があり、独立系で中立が保たれている大手鑑定機関の中から選定することとします。鑑定評価機関の選定にあたっては、社内規程等に定める鑑定会社選定基準に基づき、原則として下記の鑑定機関を選定対象機関とし、対象不動産の取引関係と利害関係がないことを確認の上、選定することとしております。

###### <選定対象鑑定機関>

株式会社 谷澤総合鑑定所

財団法人 日本不動産研究所

大和不動産鑑定 株式会社

森井総合鑑定 株式会社

他 2 社

※但し、市場での実績等により適宜追加できるものとしております。

###### ②第 5 期末保有資産にかかる不動産鑑定機関の概要

(平成 21 年 2 月 26 日現在)

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
松下 IMP ビル 御堂筋 MID ビル 御堂筋 MID ビル隣接土地 東野田 MID ビル MID 芝金杉橋ビル MID 今橋ビル MID 御堂筋瓦町ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	大阪市北区中之島 2 - 2 - 7	5 2 名	J-REIT 市場での実績が豊富であり、地域特性、市場性等にも精通していると判断いたしました。

ツイン21 パナソニック電工ビル	森井総合鑑定 株式会社	大阪府中央区道修町 1-7-10	16名	J-REIT市場での実績が豊富であり、地域特性、市場性等にも精通していると判断いたしました。
コナミスポーツクラブ 京橋 イオン津田沼ショッピングセンター	大和不動産鑑定 株式会社	大阪府中央区谷町3 -6-4	66名	J-REIT市場での実績が豊富であり、特に商業施設の実績が豊富で、地域特性、市場性等にも精通していると判断いたしました。
北浜MIDビル MID西本町ビル	財団法人 日本不動産 研究所	東京都港区虎ノ門1 -3-2 勸銀不二 屋ビル	260名	J-REIT市場での実績が豊富であり、地域特性、市場性等にも精通していると判断いたしました。

(2) エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

①選定方針

既に J-REIT 市場での実績があり、社会的信用が高い機関より選定することとしております。

②第 5 期営業期間（平成 20 年 7 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日）に取得した物件にかかるエンジニアリング・レポート作成機関の概要

（平成 20 年 12 月 31 日現在）

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称	住所	事業内容	選定理由
M I D 西本町ビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	東京都千代田区九段北 1-13-5	建築基準法に基づく指定確認 検査業務 構造物及び建築物の調査・診断・評価等	J-REIT 物件でのデューデリジェンス実績が豊富であり、全国規模での設計・建築に関する経験・実績も豊富。成果物に対する信頼性も高いと判断いたしました。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はございません。

(4) I R に関する活動方針

(イ) スケジュール

本投資法人は、決算にかかる IR 活動を以下のスケジュールで行う予定です。

- ・決算月 : 6 月, 12 月
- ・決算短信発表 : 2 月, 8 月 (決算短信はホームページにて情報開示いたします。)
- ・決算アナリスト説明会 : 2 月, 8 月 (アナリスト説明会資料はホームページにて情報開示いたします。)
- ・資産運用報告発送 : 3 月, 9 月

## (ロ) 情報開示体制

本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加え、投資家に対して正確で偏りのない情報を適時にかつ分かり易く開示することに努めるとともに、投資家にとって重要又は有用と判断した情報について可能な限り自主開示を行うものとします。本投資法人の資産運用を行う資産運用会社は、同旨に基づいた情報開示を行うため、「ディスクロージャーに関する規程」を制定して、以下のように、適時開示を行うための指針、手順及び担当者を定める等社内体制を整えております。

### 1. 適時開示に関する基本方針

- ① 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。
- ② 投信法、金融商品取引法、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。
- ③ 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。
- ④ 上記①ないし③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. 適時開示にかかる担当部門

投資家の投資判断に重要な影響を与える事実や決算情報等を把握・管理し、迅速、正確かつ公平な情報開示を行う業務は、資産運用会社の財務企画部部長（以下「ディスクロージャー責任者」といいます。）及び財務企画部企画総務グループ（以下「ディスクロージャー担当グループ」といいます。）が、以下のような手続に則って行います。

### 3. 適時開示手続

#### ① 決算に関する情報

本投資法人の決算に関する情報については、財務企画部財務経理グループが一般事務受託者等から受領する計算書類等をもとに、資産運用会社が分配予想等にかかる情報、運用状況等を含む決算短信等を作成し、本投資法人の役員会の承認を得るとともに、ディスクロージャー担当グループが開示書類の作成を行い、必要に応じてコンプライアンス・オフィサーの事前確認を経た後、ディスクロージャー責任者が開示内容の正確性について確認し、開示を行います。

② 決定事実及び発生事実に関する情報

本投資法人の役員会における決議事項、資産運用会社の取締役会、投資委員会等における決定事項のうち、開示対象となる事項（開示すべき事項かどうかの判断が難しい場合も含まれます。）（以下「決定事実」といいます。）については、開示すべき事項（開示すべき事項かどうかの判断が難しい場合も含まれます。）が生じることが明らかになった時点で、担当者は直ちにディスクロージャー担当グループに連絡し、ディスクロージャー担当グループはこれをディスクロージャー責任者へ連絡する体制をとっております。また、本投資法人又は資産運用会社等に発生した事実で、投資家の投資判断に重要な影響を及ぼすと思われる事実（決定事実を除き、以下「発生事実」といいます。）が発生した場合、資産運用会社の役職員は、当該情報の開示の要否にかかわらず、所属する部の部長及び所属するグループのグループ長経由でディスクロージャー担当グループ宛に報告（但し、緊急の場合で、所属する部の部長又は所属するグループ長のいずれかに連絡することができない場合には、いずれか一方のみを経由して、その双方に連絡することができない場合にはディスクロージャー担当グループに直接、報告するものとします。）を行い、ディスクロージャー担当グループがディスクロージャー責任者に報告します。

ディスクロージャー責任者及びディスクロージャー担当グループは、連絡・報告された上記のような決定事実及び発生事実に関する情報の集約を行います。ディスクロージャー責任者及びディスクロージャー担当グループは、これらの情報に関し、コンプライアンス・オフィサーに開示の必要性の有無等にかかる確認・助言を受けるとともに、必要に応じて、弁護士、監査法人及び税理士等に意見を求め、適時開示の要否、時期及び内容等について検討した上で、代表取締役へ報告します。代表取締役は開示の要否の決定を行い、開示が必要であれば、ディスクロージャー担当グループが開示書類の作成を行い、必要に応じてコンプライアンス・オフィサーの事前確認を経た後、ディスクロージャー責任者が開示内容の正確性について確認し、開示を行います。

適時開示の実施については、適時開示情報伝達システム(TD-net：Timely Disclosure network)に登録する方法により行います。また、法定開示事項についてはTD-netへの登録後速やかに、記者クラブへの適時開示資料の配布及び当投資法人のホームページへの適時開示資料の掲載を行います。但し、任意開示事項については、この限りではありません。

また、投資法人ホームページにおいては、上記適時開示情報の他、各種説明会資料や運用資産の稼働率等投資家の投資判断に有用と思われる情報を適宜開示いたします。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社は、倫理基本規程及び企業行動基本規程において、反社会的勢力に対しては、警察、弁護士等外部機関と連携の上、毅然とした態度で立ち向かい、一切の関係を遮断することを基本方針として定めております。

当該基本方針に従い、コンプライアンス・マニュアルにおいて、反社会的勢力対応責任者、所管部署、及び社外支援機関（顧問法律事務所、警察等）を定めるとともに、反社会的勢力に対する具体的な対応方法を定めております。また、各種業務マニュアル（物件取得マニュアル、賃貸借契約締結マニュアル等）において、取引の相手方について反社会的勢力に該当するかチェックを行うことや取引開始時に反社会的勢力の排除条項を記載した契約書を使用することを定めることで、業務活動を行う上での反社会的勢力との関係遮断を図っております。

以 上