

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

不動産投資信託証券発行者名

MIDリート投資法人

代表者名 執行役員 後藤 智之

(コード：3227)

資産運用会社名

MIDリートマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 後藤 智之

問合せ先 TEL. 06-6456-0700

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

A. コンプライアンス・ポリシー

MIDリートマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、MIDリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社としての社会的責任と使命を十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則と位置づけています。資産運用会社は、自らの行う資産運用業務を適正かつ公正に遂行するため、以下のコンプライアンス・ポリシーを制定し、このポリシーに従い公正で透明性の高い企業活動を行っていきます。

1. 私たちは常に誠実な企業活動を行います。

私たちは、資産運用のプロとして、運用を受託する投資法人に対する信託義務を十分に自覚し、投資法人のために忠実に、また常に公正で透明な企業活動を誠実に行うことによって、最良運用を選択し、投資家の皆様の期待に応えます。

2. 私たちは社会の要請に応える企業を目指します。

私たちは、企業としての社会的責任を自覚し、すべてのステークホルダーとのコミュニケーションを深め、説明責任を果たすことで、社会から信頼され、要請に応える企業を目指します。

3. 私たちは企業活動を通じて社会に貢献します。

私たちは、経済・社会・環境のバランスに配慮した資産運用を行い、「良き企業市民」として、仕事そのものを企業の社会的責任と考え、未来に対する責任を果たすことで、社会の持続的発展に貢献する企業を目指します。

## B. 体制

資産運用会社におけるコンプライアンス体制は以下のとおりです。

### ①コンプライアンス委員会

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(非常勤取締役を除きます)、監査役及び取締役会が指名する外部専門家により構成されます。コンプライアンス委員会は、資産運用会社のコンプライアンスに係る基本的事項及び重要事項につき審議・決定します。また、コンプライアンス委員会では、「コンプライアンス・ポリシー」「コンプライアンス・ガイドライン」の制定・改定について審議し、「コンプライアンス・マニュアル」「コンプライアンス・プログラム」を策定・改定します。

### ②コンプライアンス・オフィサー

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名を置きます。

コンプライアンス・オフィサーの主な業務は次のとおりです。

- (1) コンプライアンス態勢の推進に関する事項
- (2) コンプライアンス・ポリシーに関する事項
- (3) コンプライアンス・ガイドラインに関する事項
- (4) コンプライアンス・マニュアルに関する事項
- (5) コンプライアンス・プログラムに関する事項
- (6) コンプライアンス意識の醸成及び研修に関する事項
- (7) コンプライアンス委員会の統括に関する事項
- (8) 社内規程等の内容の審査、法令・諸規則・社内規程等の遵守状況の監視監督・改善・報告に関する事項
- (9) その他コンプライアンス業務全般に関する事項
- (10) 内部検査に関する事項
- (11) 内部通報、公益通報の窓口及びハラスメントの相談窓口に関する事項
- (12) 法人関係情報の管理に関する事項
- (13) 前各号に付随する事項

### ③コンプライアンス室

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管理部署としてコンプライアンス室を置きます。

コンプライアンス室は次の業務を行います。

- (1) コンプライアンス・オフィサーのコンプライアンス業務の補佐に関する事項
- (2) コンプライアンス委員会の運営に関する事項
- (3) 内部検査の補佐に関する事項
- (4) 内部管理態勢の構築に関する事項
- (5) 法務業務に関する事項
- (6) 訴訟行為、執行保全行為に関する事項
- (7) 苦情及び紛争に関する事項
- (8) 業務改善記録及び事故取扱に関する事項
- (9) 前各号に付随する事項

### C. 社内規程体系

資産運用会社は、コンプライアンスの実現を目的として、コンプライアンスにかかる基本的事項について定める社内規程であるコンプライアンス規程とともに、コンプライアンスに係る経営の基本方針及び遵守基準であるコンプライアンス・ポリシー及びコンプライアンスに係る役職員の行動規範としてのコンプライアンス・ガイドラインを制定しています。さらに、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の手引書としてコンプライアンス・マニュアルを、具体的な実践計画としてコンプライアンス・プログラムを制定しています。

### D. 投資判断におけるコンプライアンス

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

### E. 内部検査の方法

資産運用会社においては、業務の適切性・有効性を検証するため、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス室の担当者により、コンプライアンス・プログラムに基づき定期的に内部検査が行われています。

なお、本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、財務企画部部長、投資運用部部長、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

2014年12月31日現在

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	投資口数 (口)	比率 (%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	該当事項はございません。	25,902	14.11
M I D都市開発株式会社	本投資法人の設立企画人である資産運用会社の親会社です。 資産運用会社と売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書等を締結しています。	9,200	5.01
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	該当事項はございません。	6,914	3.77
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	該当事項はございません。	6,509	3.54
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はございません。	4,664	2.54
JP MORGAN CHASE BANK 380180	該当事項はございません。	3,419	1.86
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	該当事項はございません。	2,704	1.47
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	該当事項はございません。	1,904	1.04
MELLON BANK TREATY CLIENTS OMNIBUS	該当事項はございません。	1,741	0.95
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	該当事項はございません。	1,673	0.91
上位 10 名合計		64,630	35.20

(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。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

2015年3月25日現在

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である資産運用会社の親会社です。 資産運用会社と売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書等を締結しています。	6,000	100

(4) 投資方針・投資対象

2015年3月25日提出の第17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 テナントの選定基準に関する事項

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

なお、新規テナントの選定に際しては、信用調査を行った上、誘致対象運用不動産の運用計画、運用方針との整合性、長期的・安定的継続の可否等を判断し、決定します。

(4)－3 海外不動産投資に関する事項

本投資法人は、本書日付現在、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 スポンサーの企業グループの事業の内容

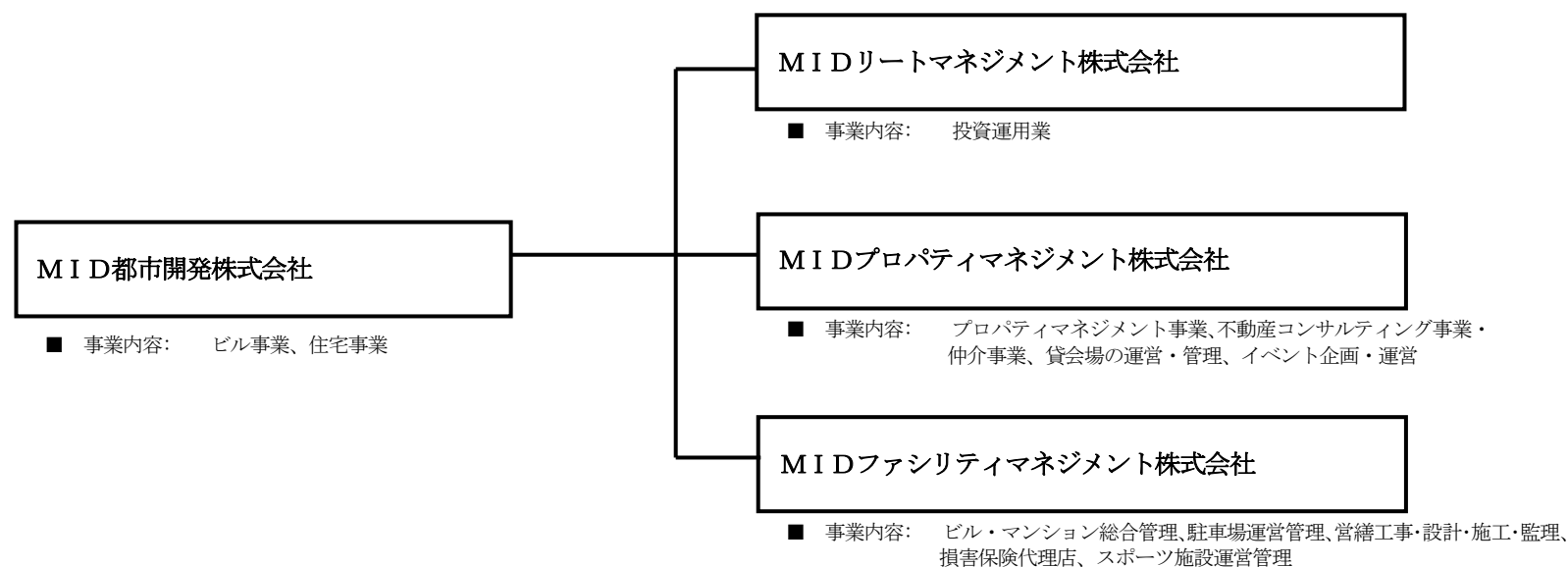
本投資法人は、MID都市開発株式会社（以下「MID都市開発」といいます。）の全額出資子会社である資産運用会社とその資産の運用を委託しています。資産運用会社は、本投資法人の安定した収益の確保と着実な運用資産の成長に寄与するため、不動産投資、運用管理、不動産ファイナンス等の不動産及び金融に関する各業務に精通した役職員による専門的な経営体制、並びに物件の取得から運用まで一貫して携わり、テナントニーズ、不動産マーケットの状況及び建物の建築・設備を熟知した役職員による運用体制をとっています。また、MIDグループから後記「②スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況」に記載の各種契約に基づくサポートを受けることを通じてMIDグループの有する幅広いノウハウやネットワーク等の総合力を最大限活用することを企図した体制を構築しています。

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

企画・開発を行うMID都市開発、運用管理を行うMIDプロパティマネジメント株式会社及び建物管理を行うMIDファシリティマネジメント株式会社が一体となって、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。

なお、2009年12月1日付でMIDグループ主要各社は関西電力株式会社の連結子会社となっております。

本書日付現在のMIDグループ主要各社とは、以下の4社をいいます。



② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

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。

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

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 (2015年3月25日現在)

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	後藤 智之	1985年4月 1999年10月 2003年4月 2005年6月 2006年10月  2009年5月 2009年6月 2009年6月  2011年4月 2011年6月 2011年9月 2011年9月 2012年5月	住友信託銀行株式会社 (現三井住友信託銀行株式会社) 入社 同社 不動産投資顧問部 主任調査役 同社 不動産業務部 企画グループ グループマネージャー 同社 不動産投資顧問部 次長 住信不動産投資顧問株式会社 (現三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社) 出向 常務取締役 住友信託銀行株式会社 (現三井住友信託銀行株式会社) 不動産投資事業部 部長 トップリート・アセットマネジメント株式会社 取締役 (非常勤) 住信不動産投資顧問株式会社 (現三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社) 取締役 (非常勤) 住友信託銀行株式会社 (現三井住友信託銀行株式会社) 本店支配人 M I D リートマネジメント株式会社出向 顧問 同社入社 顧問 同社 代表取締役社長 (現職) 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。
補欠執行役員	齋藤 裕孝	1985年3月 2003年10月 2005年4月 2005年11月 2006年6月 2007年7月 2008年7月 2008年8月 2008年8月 2009年4月 2009年5月 2010年6月	松下興産株式会社入社 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 監査役 (非常勤) M I D リートマネジメント株式会社 監査役 (非常勤) 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) 同社 財務企画部 部長 (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	1983年9月 1987年3月 1994年5月 1996年12月 2000年6月 2002年8月 2003年2月  2004年6月 2005年12月 2006年5月 2009年6月 2010年6月	アーサーアンダーセン公認会計士共同事務所（現有限責任 あずさ監査法人）入所 公認会計士登録 朝日監査法人（現有限責任 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（現有限責任 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（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） ヤマハ株式会社 監査役（非常勤） ヤマハ株式会社 取締役（非常勤）（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。
監督役員	谷口 直大	1999年4月  2002年1月 2004年4月 2006年5月 2010年1月 2012年4月 2014年11月	弁護士登録（京都） 谷口法律会計事務所（現谷口総合法律事務所）入所 谷口法律会計事務所（現谷口総合法律事務所）副所長 同志社大学 大学院司法研究科 講師 M I Dリート投資法人 監督役員（現職） 谷口総合法律事務所 所長（現職） 京都弁護士会 副会長 弁護士法人谷口義 代表社員（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。

② 投資法人執行役員の資産運用会社役員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏名	資産運用会社の役職名	兼職理由	利益相反関係への態勢
後藤 智之	代表取締役社長	本投資法人の執行役員が、資産運用会社の社長として資産運用業務を実際に行い、その業務状況を随時把握している体制となりますので、本投資法人と資産運用会社との間で緊密な連携と情報共有が可能となり、本投資法人役員会における的確な報告や説明に基づき、本投資法人の適切且つ充実した運営が可能になると判断いたしました。	本投資法人の側では、監督役員による独立した職務執行監督体制や役員会での議決権行使を通じた執行役員に対する牽制機能があり、また資産運用会社の側でもスポンサー関係者取引規程の整備や外部の独立した専門家を委員に含めたコンプライアンス委員会によるチェック体制といった取り組みを行うこととしております。

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 (2015年3月25日現在)

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)	後藤 智之	前記「(1) 本投資法人 ①本投資法人の役員の状況」をご参照ください。		本投資法人 執行役員 (兼任)
常務取締役 財務企画部部长 (常勤)	齋藤 裕孝	前記「(1) 本投資法人 ①本投資法人の役員の状況」をご参照ください。		MID都市開発 株式会社より 出向
常務取締役 投資運用部部长 (常勤)	飯嶋 紀行	1987年3月 2002年4月 2005年4月 2005年7月  2005年9月 2006年11月 2007年4月 2007年7月 2007年11月 2008年4月 2008年5月 2009年4月 2011年4月 2011年6月	松下興産株式会社入社 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 取締役(非常勤) 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 同社 投資開発本部 副本部長 同社 執行役員 MIDアセットマネジメント株式会社 取締役(非常勤) MID都市開発株式会社 ビル事業本部 副本部長 MIDリートマネジメント株式会社 取締役(非常勤) MID都市開発株式会社 マネジメント事業部 事業企画部 部長 MIDリートマネジメント株式会社出向 常務取締役(現職) 同社 投資運用部 部長(現職)	MID都市開発 株式会社より 出向

取締役 (非常勤)	小林 正明	1992年4月 2006年12月 2008年12月 2009年6月 2012年6月 2014年6月	関西電力株式会社入社 同社 グループ経営推進本部 生活アメニティ事業推進グループ マネジャー お客さま本部 お客さまの声活用推進プロジェクトチーム マネジャー 同社 グループ経営推進本部 生活アメニティ事業推進グループ マネジャー 同社 大阪南支店 支店長室 経理グループ チーフマネジャー 同社 グループ経営推進本部 グループ経営企画グループ マネジャー (現職) M I Dリートマネジメント株式会社 取締役 (非常勤) (現職)	兼任
監査役 (非常勤)	石黒 敦	1978年4月 1995年4月 2001年6月 2004年1月 2004年11月 2006年8月 2006年11月 2007年1月 2007年2月 2007年3月 2007年6月 2007年6月 2007年11月 2008年7月 2009年5月 2009年5月 2009年5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 取締役 (非常勤) M I Dファシリティマネジメント株式会社 監査役 (非常勤) (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 取締役 (非常勤) M I D都市開発株式会社 財務部 部長 (現職) M I Dプロパティマネジメント株式会社 監査役 (非常勤) (現職) M I Dアセットマネジメント株式会社 監査役 (非常勤) M I Dリートマネジメント株式会社 監査役 (非常勤) (現職)	兼任  兼任 兼任  兼任 兼任

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) 出向受け入れの状況 > (2015年3月25日現在)

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	22名	無
出向者計	22名	—
資産運用会社従業員総数 (注)	25名	—

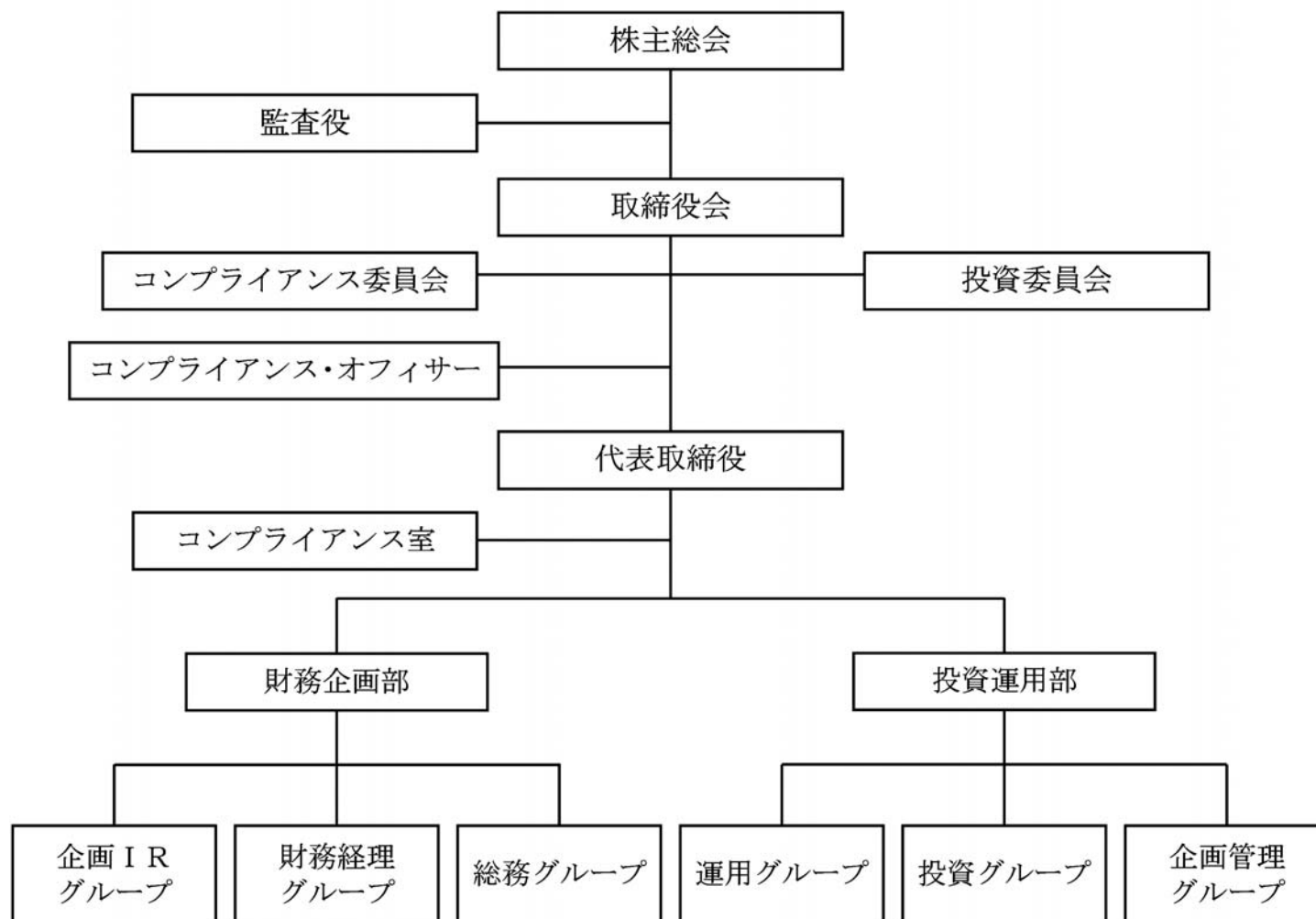
(注) 資産運用会社従業員総数には派遣社員1名、アルバイト2名を含みます。

### ③ 資産運用会社の運用体制

#### (イ) 資産運用会社の組織

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、コンプライアンス業務の責任管理部署として、各部には所属せず独立する部署としてのコンプライアンス・オフィサーを設置し、さらに、コンプライアンス業務の管理部署としてコンプライアンス室を設置しております。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス責任者として、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 I R グループ、財務企画部財務経理グループ、財務企画部総務グループ、投資運用部運用グループ、投資運用部投資グループ、投資運用部企画管理グループの分掌によって実施されています。

<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 I R グループ	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 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受託する投資法人のディスクロージャー・I R 活動に関する事項</li> <li>(3) 関連諸団体との渉外に関する事項</li> <li>(4) 広報に関する事項</li> <li>(5) 資本市場の調査分析に関する事項</li> <li>(6) 前各号に付随する事項</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) 投資法人の経理業務に関する事項</li> <li>(4) 資産運用会社の経理業務に関する事項</li> <li>(5) 前各号に付随する事項</li> </ul>
財務企画部 総務グループ	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 監督官庁との渉外に関する事項</li> <li>(2) 人事・総務に関する事項</li> <li>(3) 株主総会、取締役会、投資委員会の運営に関する事項</li> <li>(4) 情報管理に関する事項</li> <li>(5) 全社規程管理に関する事項</li> <li>(6) 前各号に付随する事項</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) 前各号に付随する事項</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) 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>(3) 不動産市場の調査分析に関する事項</li> <li>(4) 前各号に付随する事項</li> </ul>
投資運用部 企画管理グループ	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 投資法人ポートフォリオの投資・運用計画策定に関する事項</li> <li>(2) 投資法人ポートフォリオの予実管理に関する事項</li> <li>(3) 投資法人ポートフォリオの調査・評価に関する事項</li> <li>(4) 前各号に付随する事項</li> </ul>
コンプライアンス室	前記「1. 基本情報 (1)コンプライアンスに関する基本方針 B. 体制 ③」をご参照ください

## (ハ) 委員会

資産運用会社には、本書日付現在、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

投資委員会は、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専門家（後記「(3) 利益相反取引への取組み等 ②運用体制の採用理由 (ロ) 委員会の社外委員について」をご参照ください。）により構成されます。投資委員会は、資産運用会社が資産の運用を行う本投資法人の資産の運用等に関する事項を審議・決定します。

### B. コンプライアンス委員会

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

## (ニ) コンプライアンス・オフィサー

1. 基本情報 (1) コンプライアンスに関する基本方針 B. 体制 ②をご参照下さい。

## (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

#### (イ) 利害関係人等との取引についての投資法人の役員会の承認

資産運用会社は、本投資法人の委託を受けて本投資法人の資産の運用を行う場合において、本投資法人と資産運用会社の利害関係人等との有価証券又は不動産の取得、譲渡又は賃借の取引（本投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、あらかじめ、本投資法人の同意を得なければなりません（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。）第201条の2第1項）。この場合、執行役員は、当該同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（同条第2項）。

#### (ロ) 投資法人の投資運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）

##### A. 一般原則

資産運用会社は、スポンサー関係者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本投資法人の資産運用を行い、本投資法人の投資主の利益に資することを目的として、資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程を定めています。

なお、スポンサー関係者とは、以下に該当するものをいいます。

(a) 投資信託及び投資法人に関する法律に定義される利害関係人等

(b) 資産運用会社の主要株主（金融商品取引業者の主要株主として金融商品取引法に定めるものをいいます。）の連結財務諸表規則（連結財務諸表の用語、様式及

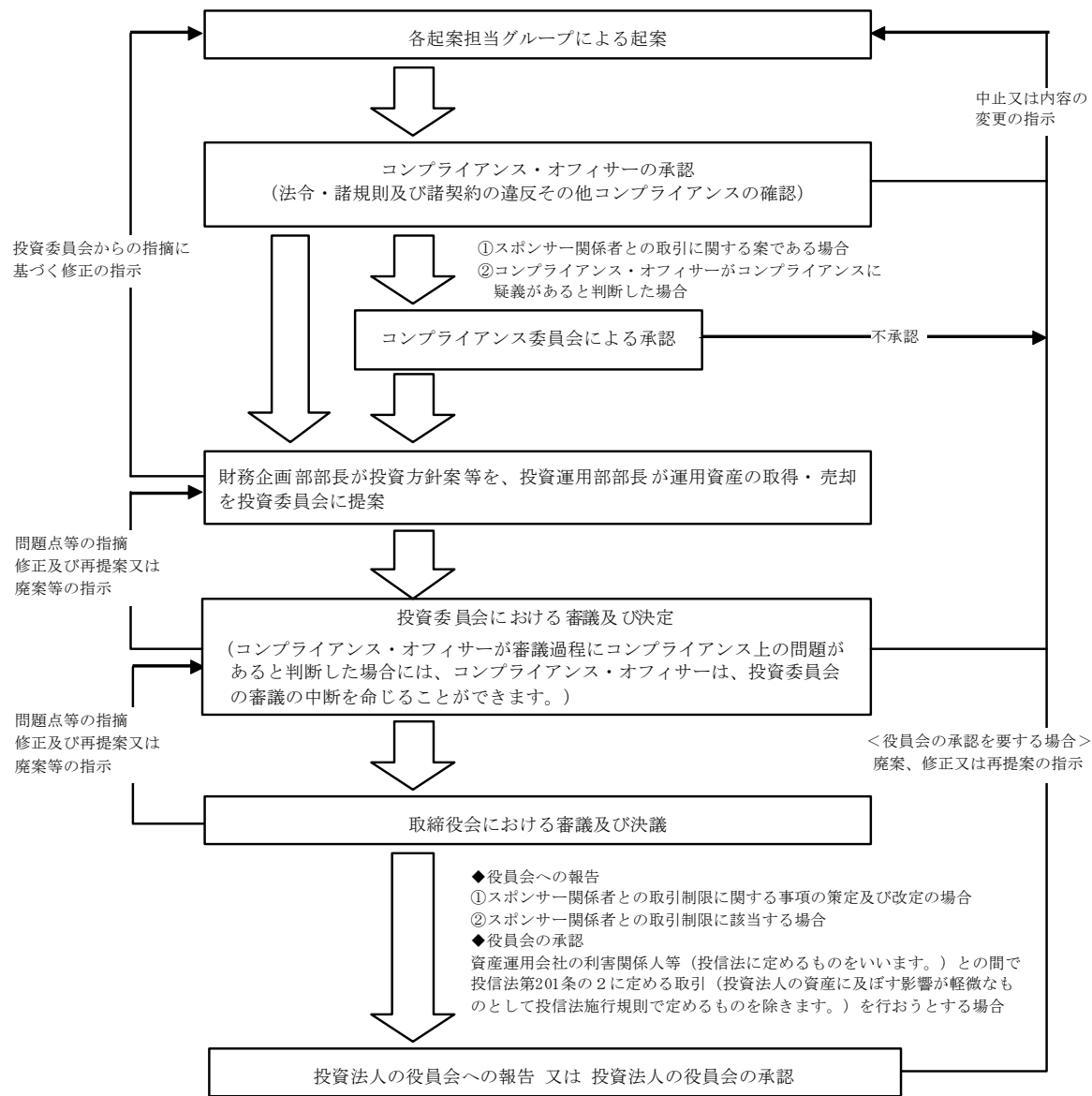
- び作成方法に関する規則。以下同じとします。)における連結子会社及び関連会社((a)に該当するものは除きます。)
- (c) 上記(a)若しくは(b)に掲げる者に投資運用(一任)業務若しくは投資顧問(助言)業務を委託しているファンド又は法人、組合、信託その他これに類似するもの(以下総称して「法人等」(資産の流動化に関する法律上の特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。))といえます。)
  - (d) 上記(a)若しくは(b)に掲げる者が過半を出資している法人等、及び上記(a)に掲げる者の発行する株式が金融商品取引所に上場されている場合には、その連結財務諸表規則における連結子会社((a)から(c)に該当するものは除きます。)

## B. 手続の概要

資産運用会社は、スポンサー関係者との取引制限に関する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)記載のスポンサー関係者との取引制限に該当する取引を行おうとする場合には、コンプライアンス委員会の承認並びに投資委員会及び取締役会における審議及び決定を受けなければならないものとします。また、取締役会において決定された事項は、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。また、資産運用会社が本投資法人と上記A.(a)に定める資産運用会社の利害関係人等との間で有価証券又は不動産の取得、譲渡又は不動産の賃借の取引(本投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。)を行おうとする場合、あらかじめ(但し、資産運用会社での社内手続を行った後で)、投資法人の同意を得なければならないものとします。

なお、手続きの具体的な流れは以下のとおりです。





### C. スポンサー関係者との取引制限の概要

スポンサー関係者との以下の取引に関しては、それぞれ以下の制限(概要)に従い行うものとします。

#### (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は、不動産鑑定士の鑑定評価額を上限とする金額とします。

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

#### (b) スポンサー関係者に運用資産を売却する場合

不動産等資産1物件当たりの売却価格は、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、適切と判断した場合は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、緊急を要する工事等特別な事情があるとコンプライアンス・オフィサーが判断した場合は除きます。）

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。なお、但書の規定に基づきコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会（以下、「委員会等」といいます）の審議を経ずにスポンサー関係者への不動産等資産に係る契約金額 100 万円以上の工事の発注を行った場合は、遅滞なく委員会等及び本投資法人の役員会にその内容を報告しなければならないものとします。

## 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委員会等の審議を経て決議されることとされています。また、委員会等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、委員会等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、スポンサー関係者に該当することとな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ます。また、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とともに、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し、投資委員会の委員長たる代表取締役社長が投資委員会の決定事項を、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の決定事項をそれぞれ取締役会に報告することにより委員会等での審議の充実を図る等、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、コンプライアンス委員会及び投資委員会には 1 名以上の外部専門家が構成員となることになっております。なお、両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。

両委員会における外部専門家の条件について

- (a) 資産の運用又は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。
- (b) 当会社の両委員会の外部専門家を兼職していないこと。
- (c) 指名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。
- (d) 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てから指名日において 1 年以上経過していること。
- (e) その他当会社の他の外部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。

(f) 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。

本書日付現在、取締役会により指名された外部専門家は以下のとおりです。

氏名	資格	所属
土屋 勝裕	弁護士	M&A総合法律事務所 代表弁護士
深澤 俊男	不動産鑑定士	深澤俊男不動産鑑定士事務所 代表

(ハ) コンプライアンス・オフィサーについて

1. 基本情報 (1) コンプライアンスに関する基本方針 B. 体制 ②をご参照下さい。

本書日付現在、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	下野 泰寛	1984年4月 1990年6月 1999年5月 2002年4月  2005年4月 2006年10月 2008年2月 2011年10月 2011年11月	ヤマト運輸株式会社入社 松下興産株式会社入社 同社 人事部 松下ファシリティマネジメント株式会社（現MIDファシリティマネジメント株式会社）出向 人事部 部長代理 MIDホールディングス株式会社転籍 MIDファシリティマネジメント株式会社 内部監査室 室長 MIDアセットマネジメント株式会社出向 コンプライアンス・オフィサー MIDリートマネジメント株式会社出向 コンプライアンス・オフィサー付 同社 コンプライアンス・オフィサー（現職）

### 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17期営業期間（2014年7月1日～2014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. 本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（ロ）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） A. 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

該当事項はございません。

(ロ) 利害関係人等への賃貸取引

利害関係人等	賃貸収入等 (千円)
M I D都市開発株式会社	7,177
M I Dプロパティマネジメント株式会社	99,863
M I Dファシリティマネジメント株式会社	169,885
関西電力株式会社	70,758
株式会社ケイ・オブティコム	54
株式会社きんでん	3,785

(ハ) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額A (千円) (注1)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 B/A (%) (注1)
		支払先	支払額B (千円) (注1)	
管理委託報酬	645,754	M I Dファシリティマネジメント株式会社	497,589	77.1
		M I Dプロパティマネジメント株式会社	145,655	22.6
支払手数料	12,810	M I Dプロパティマネジメント株式会社	9,844	76.8
損害保険料 (注2)	23,218	M I Dファシリティマネジメント株式会社	23,218	100.0
その他賃貸事業費用	13,807	M I Dプロパティマネジメント株式会社	1,972	14.3

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

(注2) 損害保険料は当期保有資産に付保する損害保険料の支払った総額を記載しております。なお、当該損害保険料は、当該計算期間に係る金額を按分して、当期賃貸事業費用として10,090千円計上しております。

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

M I Dファシリティマネジメント株式会社 347,982千円

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

関西電力株式会社 423,090千円

株式会社関電エネルギーソリューション 3,018千円

(2) 物件取得等の状況

該当事項はございません。

#### 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リート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内、下記の鑑定機関を選定対象機関として特定し、個別の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、対象不動産の取引関係者と利害関係がないことを確認のうえ、対象不動産の物件種別及び対象地域に関する鑑定実績、並びに市場の精通度合い等を勘案し、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                      ・一般財団法人 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。

###### ②2014年12月期末(第17期末)保有資産にかかる不動産鑑定機関の概要(2015年3月1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 MID REIT京橋ビル MID今橋ビル MID御堂筋瓦町ビル ドーマーイン博多祇園	株式会社 谷澤総合鑑定所	大阪市北区中之島2-2-7	59名	Jリート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	森井総合鑑定 株式会社	東京都中央区日本橋茅場町 1-8-3	18名	Jリート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 イオンモール津田沼	大和不動産鑑定 株式会社	大阪市西区西本町1-4-1	98名	Jリート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 肥後橋MIDビル	一般財団法人 日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門1-3-2 勧銀不二屋ビル	278名	Jリート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

保有物件において既に取得している調査報告書と同等の水準を継続的に保つことを目的とし、原則として、エンジニアリング・レポート作成業務において全国規模で多種多様な建物・施設等に対し経験と実績を有するとともに、Jリート市場を含む不動産証券化市場においても実績を有し、対象不動産の取引関係者と利害関係がなく、元設計会社・元施工会社でない作成機関より選定することとしております。

<選定対象エンジニアリング・レポート作成機関>

- ・日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社
  - ・株式会社安井建築設計事務所
- 他1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エンジニアリング・レポート作成機関の概要

第17期営業期間(2014年7月1日～2014年12月31日)に取得した物件はなく、また当該期間において保有物件にかかるエンジニアリング・レポートの作成は行っていないため、作成機関の選定は行っておりません。

## (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) IRに関する活動状況

### (イ) 情報開示の活動方針

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

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、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。また、本投資法人ホームページにおいては、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。

### (ロ) 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及び財務企画部企画IRグループが行います。



(ハ) 活動状況

(i) 国内外の機関投資家・アナリスト向けの活動状況

決算説明会（決算発表時に実施）

個別ミーティング（決算発表後、及び随時実施）

国内外開催のカンファレンスに参加（随時）

保有物件見学（随時実施）

ホームページ（決算・分配金情報、適時開示情報、運用資産の稼働率、借入の状況等の情報を適宜開示）

(ii) 個人投資家向けの活動状況

個人投資家向け説明会（随時実施）

個人投資家向けブース出展等のイベントに参加（随時）

運用状況報告会（投資主総会後に実施）

ホームページ（決算・分配金情報、適時開示情報、運用資産の稼働率、借入の状況等の情報を適宜開示）

(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、企業行動基本規程及びコンプライアンス・ガイドライン等において、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（危機管理マニュアル）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（物件取得業務マニュアル、運用管理業務マニュアル等）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