

# 有価証券届出書

オリックス不動産投資法人

# 有 価 証 券 届 出 書

関東財務局長 殿

平成14年5月7日提出

発 行 者 名 : オリックス不動産投資法人  
代表者の役職氏名 : 執行役員 廣瀬 駒雄  
本店の所在の場所 : 東京都港区浜松町二丁目4番1号  
事務連絡者氏名 : オリックス・アセットマネジメント株式会社  
執行役員 藪 直人  
統轄財務部 岩井 正幸  
連絡場所 : 東京都港区浜松町二丁目4番1号  
電話番号 : 03-3435-3285 (代表)

## 届出の対象とした売出し

売出内国投資証券に係る投資法人の名称 : オリックス不動産投資法人

売出内国投資証券の形態 : 投資証券  
形態及び金額 : 金額 : 売出価額の総額 44,400,000,000円

(注) 売出価額の総額は、本有価証券届出書提出日現在における見込額です。但し、今回の売出しの方法は、引受人が売出価額にて買取引受を行い、当該売出価額と異なる売出価格で売出しを行うため、売出しにおける売出価格の総額は上記の金額と異なります。

## 有価証券届出書の写しを縦覧に供する場所

該 当 な し

# 目次

頁

<b>第一部</b>	<b>証券情報</b> .....	<b>1</b>
<b>第 1</b>	<b>内国投資証券</b> .....	<b>1</b>
(1)	投資法人の名称.....	1
(2)	内国投資証券の形態等.....	1
(3)	売出数.....	1
(4)	売出価額の総額.....	2
(5)	売出価格.....	2
(6)	申込手数料.....	3
(7)	申込単位.....	3
(8)	申込期間.....	3
(9)	申込証拠金.....	3
(10)	申込取扱場所.....	3
(11)	受渡期日.....	3
(12)	受渡取扱場所.....	3
(13)	手取金の使途.....	3
(14)	その他.....	4
<b>第 2</b>	<b>投資法人債券</b> .....	<b>7</b>
<b>第二部</b>	<b>発行者情報</b> .....	<b>8</b>
<b>第 1</b>	<b>投資法人の状況</b> .....	<b>8</b>
1.	投資法人の概況.....	8
(1)	主要な経営指標等の推移.....	8
(2)	投資法人の目的及び基本的性格.....	8
(3)	投資法人の沿革.....	8
(4)	投資法人の仕組み.....	14
(5)	投資法人の機構.....	16
(6)	投資法人の出資総額.....	18
(7)	主要な投資主の状況.....	18
(8)	役員の状況.....	19
(9)	その他.....	20
2.	投資方針.....	21
(1)	投資方針.....	21
(2)	投資対象.....	35
(3)	分配方針.....	37
(4)	投資制限.....	38

3. 投資リスク .....	42
(1) 本投資証券への投資に関するリスク要因.....	42
一般的リスク.....	42
(a) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク	
(b) 本投資証券の払戻しができないことに関するリスク	
(c) 本投資証券の市場性に関するリスク	
(d) 本投資証券の価格変動に関するリスク	
(e) 本売出し後に市場価格が下落するリスク	
(f) 投資口の希薄化に関するリスク	
(g) 本売出し後の投資口の追加発行、追加売却に関するリスク	
(h) 金銭の分配に関するリスク	
(i) 借入等比率に関するリスク	
(j) 役員の職務遂行にかかるリスク	
(k) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク	
(l) 本投資法人の登録が取消されるリスク	
商品設計及び関係者に関するリスク .....	46
(a) 収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク	
(b) 借入れ及び投資法人債に関するリスク	
(c) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク	
(d) 資産運用会社に関するリスク	
(e) 不動産管理会社に関するリスク	
(f) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク	
(g) 本投資法人や資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク	
(h) 過去の賃貸事業収支が将来の本投資法人の賃貸事業収支と一致しないリスク	
(i) 運用不動産の取得方法に関するリスク	
(j) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク	
不動産に関するリスク .....	52
(a) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク	
(b) 物件取得の競争に関するリスク	
(c) テナントの獲得競争に関するリスク	
(d) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク	
(e) 不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク	
(f) 法令等の変更に関するリスク	
(g) 区分所有物件に関するリスク	
(h) 共有物件に関するリスク	
(i) 借地物件に関するリスク	
(j) 鑑定評価額に関するリスク	
(k) わが国におけるオフィスビル等の賃貸借契約に関するリスク	
(l) 賃料の減額に関するリスク	
(m) 不動産の運用費用の増加に関するリスク	
(n) 入居者の建物使用態様に関するリスク	

(o)	不動産の毀損等に関するリスク	
(p)	火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電氣的事故、機械的事故その他偶然不測の事故に関するリスク	
(q)	地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等に関するリスク	
(r)	不動産にかかる所有者責任に関するリスク	
(s)	有害物質にかかるリスク	
(t)	運用不動産の偏在に関するリスク	
(u)	テナントの集中に関するリスク	
(v)	売主の倒産等の影響を受けるリスク	
(w)	不動産信託受益権を保有する場合の、信託受託者が運用不動産の所有者であることに関するリスク	
	税制に関するリスク.....	63
(a)	利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的ナリスク	
(b)	会計処理と税務処理との乖離に関するリスク	
(c)	利益が計上されているにもかかわらず、現金不足により配当が十分できないリスク	
(d)	配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク	
(e)	支払配当要件が満たされなくなるにより、次年度以降は通常の法人税率により課税が行われるリスク	
(f)	税務調査等による更正のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク	
(g)	同族会社に該当するリスク	
(h)	投資口の発行価額のうちに国内において保有される投資口の発行価額に占める割合が100分の50を超えないこととなるリスク	
(i)	適格機関投資家以外からの借入れにかかるリスク	
(j)	投資主の減少に関するリスク	
(k)	不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク	
(l)	法令の解釈・改正に関するリスク	
(m)	一般的な税制の変更に関するリスク	
(2)	投資リスクに関する管理体制.....	66
	資産運用会社の体制.....	66
	本投資法人の体制.....	67
4.	手数料等及び税金.....	68
(1)	申込手数料.....	68
(2)	買戻し手数料.....	68
(3)	管理報酬等.....	68
(4)	その他の手数料等.....	75
(5)	課税上の取扱い.....	76
5.	運用状況.....	81
(1)	投資状況.....	81
(2)	運用実績.....	82
(3)	販売及び買戻しの実績.....	82
6.	管理及び運営.....	83

(1)	資産管理等の概要	83
(2)	利害関係人との取引制限	93
(3)	投資主の権利	95
<b>第 2</b>	<b>関係法人の状況</b>	<b>98</b>
1.	資産運用会社の概況	98
(1)	名称、資本の額及び事業の内容	98
(2)	運用体制	99
(3)	大株主の状況	107
(4)	役員の状況	108
(5)	事業の内容及び営業の概況	109
2.	その他の関係法人の概況	111
(1)	UFJ 信託銀行株式会社（名義書換等にかかる一般事務受託者）	111
(2)	住友信託銀行株式会社（資産保管会社、経理等にかかる一般事務受託者）	112
<b>第 3</b>	<b>投資法人の経理状況</b>	<b>114</b>
1.	財務諸表	114
2.	投資法人の現況	114
(1)	純資産額計算書	114
(2)	投資有価証券の主要銘柄	114
(3)	投資不動産物件	115
	不動産の内容	115
(イ)	投資不動産一覧	115
(ロ)	不動産の概要	117
(ハ)	エンジニアリングレポートの概要	160
(ニ)	鑑定評価書の概要	167
(ホ)	平成 14 年 2 月 28 日時点における価格調査の結果及び貸借対照表計上額（参考情報）	170
(ヘ)	資本的支出の概要	173
	テナントの概要	174
(イ)	賃貸状況の概要	174
(ロ)	稼働率実績	177
(ハ)	関係会社等への賃貸状況	178
(ニ)	未承諾テナントにかかるオリックス株式会社との賃貸借契約の残存について	180
	地域区分・用途区分毎の不動産の投資状況	182
	不動産の賃貸事業収支明細	183
(イ)	本投資法人による取得以前の収支の状況	183
(ロ)	本投資法人による取得以後の収支の状況	189
	主要な不動産物件に関する情報	194
(イ)	クロスゲート	196
(ロ)	ランディック赤坂ビル	200
(ハ)	東陽 MK ビル	203
(ニ)	日交元代々木ビル	206

(ホ)	キャロットタワー .....	209
(ヘ)	ダヴィンチ青山 .....	212
(ト)	日交一番町ビル .....	215
(チ)	ランディック永井ビル .....	218
(リ)	青山サンクレストビル .....	221
(ヌ)	オリックス生命西新宿ビル .....	224
	主要 10 テナントに関する情報 .....	227
(4)	その他投資資産の主要なもの .....	228
(5)	その他（参考情報） .....	229
	貸借対照表、損益計算書及びキャッシュ・フロー計算書 .....	229
	本書の日付現在の借入金の状況 .....	241
<b>第 4</b>	<b>その他 .....</b>	<b>244</b>
<b>第 5</b>	<b>内国投資証券事務の概要 .....</b>	<b>264</b>
(1)	名義書換の手続き、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料 .....	264
(2)	投資主名簿の閉鎖の時期 .....	264
(3)	投資主に対する特典 .....	264
(4)	内国投資証券の譲渡制限の内容 .....	264
(5)	その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項 .....	264

## 第一部 証券情報

### 第1 内国投資証券

#### (1) 投資法人の名称

オリックス不動産投資法人  
(以下「本投資法人」といいます。)

#### (2) 内国投資証券の形態等

本書の記載に従って売出される有価証券は、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。)に従って設立された本投資法人の投資口を表象する投資証券(以下「本投資証券」といいます。)です。本投資証券は、記名式であり、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資証券について格付けは取得していません。

(注) 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を投資口といい、その保有者を投資主といいます。

#### (3) 売出数

88,800 口

なお、本書の記載に従って日本国内で行われる売出し(以下「本売出し」又は「国内売出し」といいます。)にかかる本投資証券の所有者(以下「売出人」といいます。)の名称及び住所は以下のとおりです。

本売出しにかかる 本投資証券の所有者の名称	住所	売出投資口数
オリックス株式会社	東京都港区浜松町二丁目4番1号	88,800 口
合計		88,800 口

(注)1. 売出人が、本投資法人の投資口を取得するに至った経緯については、後記「第二部 発行者情報 / 第1 投資法人の状況 / 1. 投資法人の概況 / (3) 投資法人の沿革」をご参照下さい。

(注)2. 売出投資口数は今後変更される可能性があります。

(注)3. 本売出し(国内売出し)と同時にオリックス株式会社が所有する本投資証券の海外における売出し(以下「海外売出し」といいます。)が行われる予定です。国内売出し及び海外売出しの総売出投資口数は111,000口で、その内訳は国内売出投資口数88,800口、海外売出投資口数22,200口の予定ですが、最終的な内訳は総売出投資口数111,000口の範囲内で、需要状況等を勘案のうえ、

平成 14 年 5 月 31 日（金）（以下「売出価格決定日」といいます。）に決定します。詳しくは、後記「(14) その他 / 本邦以外の地域における発行」をご参照下さい。

- (注)4. 国内売出し及び海外売出し後のオリックス株式会社の本投資法人の投資口の所有口数は 12,372 口（以下、本注記において、「継続所有投資口数」といいます。）となる予定です。また、後記「(14) その他 / 申込みの方法等 / (二) 売却等の制限」に記載のとおり、オリックス株式会社は、大和証券エスエムピーシー株式会社と UBS Warburg（UBS AG の一部門）に対し、本投資法人の投資口 12,372 口（以下、本注記及び後記「(14) その他 / 申込みの方法等 / (二) 売却等の制限」において、「制限対象投資口数」といいます。）につき、本売出しの受渡期日から 360 日間は原則としてその売却等を行わない旨を約束する予定です。なお、継続所有投資口数及び制限対象投資口数は、売出価格決定日に最終的に決定します。
- (注)5. 国内売出し及び海外売出しのジョイント・グローバル・コーディネーターは、大和証券エスエムピーシー株式会社及び UBS Warburg（UBS AG の一部門）であります。

#### (4) 売出価額の総額

総額 44,400,000,000 円

- (注). 売出価額の総額は、本売出しにかかる本投資法人提出の有価証券届出書の提出日（以下「本書の日付」といいます。）現在における見込額です。

#### (5) 売出価格

未定

- (注)1. 売出価格は、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出しに関する規則」第 2 条で準用される「上場前の公募又は売出し等に関する規則」第 3 条の 2 に規定するブックビルディング方式（投資口の買付けの申込みの勧誘時において売出しにかかる仮条件を投資者に提示し、投資口にかかる投資者の需要状況を把握したうえで売出価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。
- (注)2. 売出価格の決定に当たり、平成 14 年 5 月 20 日（月）に仮条件を提示する予定であります。提示される仮条件は、本投資法人の保有する資産の内容、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案して、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。
- (注)3. 後記「(14) その他 / 引受け等の概要」記載の引受人は、本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に機関投資家等を中心に当該仮条件に基づく需要の申告の受け付けを行う予定であります。
- (注)4. 売出価格は、当該仮条件による需要状況、上場日までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、売出価格決定日に、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。

**(6) 申込手数料**

該当事項はありません。

**(7) 申込単位**

1口以上1口単位とします。

**(8) 申込期間**

平成14年6月4日(火)から平成14年6月7日(金)まで

**(9) 申込証拠金**

申込証拠金は売出価格と同一の金額とします。

**(10) 申込取扱場所**

後記「(14) その他 / 引受け等の概要」記載の引受人の全国本支店及び営業所で申込みの取扱いをします。

**(11) 受渡期日**

平成14年6月12日(水)

**(12) 受渡取扱場所**

後記「(14) その他 / 引受け等の概要」記載の引受人の全国本支店及び営業所

**(13) 手取金の使途**

該当事項はありません。

## (14) その他

### 引受け等の概要

本投資法人、売出人及び資産運用会社（後記「第二部 発行者情報 / 第1 投資法人の状況 / 1.投資法人の概況 / (2) 投資法人の目的及び基本的性格」に定義されます。）は、売出価格決定日に、下表に記載する引受人との間で、本売出しにかかる引受契約を締結する予定です。

引受人は、本売出しにかかる本投資証券全てについて、売出価格決定日に決定される売出価額（引受価額）にて連帯して買取引受を行い、当該売出価額（引受価額）と異なる売出価格で本売出しを行います。

引受人は、受渡期日までに売出価額（引受価額）の総額を売出人に支払い、これと本売出しにおける売出価格の総額との差額は引受人の手取金となります。本売出しにかかる引受手数料は支払われません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
大和証券エスエムピーシー株式会社	東京都中央区八重洲一丁目3番5号	未定
UBSウォーバーグ証券会社東京支店	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	未定
オリックス証券株式会社	東京都中央区日本橋人形町一丁目3番8号	未定
その他の引受人は未定		
合計		88,800口

(注)1. 売出価額（引受価額）が、売出人による本投資証券の平成14年4月22日付の投資口分割を勘案後の1口当たり出資額（後記「第二部 発行者情報 / 第1 投資法人の状況 / 1. 投資法人の概況 / (3) 投資法人の沿革 / (f) 投資口の分割」をご参照下さい。）を上回る場合、売出人は、本投資証券にかかる本売出しに際して、当該差額分の売却益を得ることとなります。

(注)2. 引受人は、引受人以外の証券会社に引受投資口の販売を委託することがあります。

(注)3. 引受人、引受投資口数、引受けの条件及び引受契約の内容、その他本売出しに必要な条件については、売出価格決定日までに決定する予定です。

(注)4. 大和証券エスエムピーシー株式会社とUBSウォーバーグ証券会社東京支店を「共同主幹事会社」ということがあります。

## 申込みの方法等

### (イ) 申込み

申込みの方法は、申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。申込証拠金には、利息をつけません。

### (ロ) 需要の申告

申込みに先立ち、投資家は、平成 14 年 5 月 21 日（火）から平成 14 年 5 月 30 日（木）までの間に引受人に対して、仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。当該需要の申告は変更又は撤回することが可能です。

需要の申告を行った投資家については、引受人は、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、売出価格又はそれ以上の価格での需要の申告を行った者の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験、知識、投資方針等を勘案した上で、売出価格決定後に販売先及び販売投資口数を決定する方針です。

また、需要の申告を行わなかった投資家に対しても、東京証券取引所の上場審査基準に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券の流通性の確保等を勘案し、販売が行われることがあります。この場合、引受人は、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験、知識、投資方針、引受人との取引状況等を勘案して販売先及び販売投資口数を決定する方針です。

### (ハ) 受渡し

本投資証券の受渡期日は、平成 14 年 6 月 12 日（水）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）であります。本投資証券は、財団法人証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）の業務規程第 66 条の 15 の 2 第 1 項で準用される同規程第 66 条の 3 に従い、一括して機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所での上場が承認された場合、当該取引所への上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券が交付されます。

### (ニ) 売却等の制限

本売出しにかかる売出人であるオリックス株式会社は、大和証券エスエムビーシー株式会社及び UBS Warburg（UBS AG の一部門）に対し、本売出しの受渡期日から 360 日間は、大和証券エスエムビーシー株式会社及び UBS Warburg（UBS AG の一部門）の事前の書面による承諾を受けることなく、下記記載の投資口数の売却等を行わない旨を約束する予定です（なお、制限対象投資口数は、売出価格決定日に最終的に決定します。）。但し、大和証券エスエムビーシー株式会社及び UBS Warburg（UBS AG の一部門）は、一定の事由が生じた場合には、その裁量で当該合意内容の一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

投資口所有者の名称	住所	制限対象投資口数
オリックス株式会社	東京都港区浜松町二丁目 4 番 1 号	12,372 口
合計		12,372 口

本投資法人は、本売出しに際し、大和証券エスエムピーシー株式会社及び UBS Warburg( UBS AG の一部門) との間で、原則として本売出しの受渡期日から 90 日間は、投資口の追加発行を行わないことに合意する予定です。なお、この場合においても、大和証券エスエムピーシー株式会社及び UBS Warburg ( UBS AG の一部門) は、一定の事由が生じた場合には、その裁量で当該合意内容を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

## **本邦以外の地域における発行**

### **(イ) 海外売出し**

本売出し(国内売出し)と同時に、オリックス株式会社の保有する本投資証券の欧州を中心とする海外市場(但し、米国においては、1933年米国証券法ルール 144A に基づく適格機関投資家に対する販売のみとします。)における海外売出しが予定されています。海外売出しは、UBS Warburg ( UBS AG の一部門) 及び Daiwa Securities SMBC Europe Limited を共同主幹事引受会社とする海外幹事引受会社の買取引受により行われる予定です。

### **(ロ) 海外売出しにかかる概要**

#### **(a) 海外売出しにかかる売出数**

22,200 口

(注) 海外売出しにかかる売出投資口数は今後変更される可能性があります。なお、国内売出し及び海外売出しの総売出投資口数は 111,000 口で、その内訳は国内売出し 88,800 口、海外売出し 22,200 口を目処に行う方針ではありますが、最終的な内訳は総売出投資口数 111,000 口の範囲内で需要状況等を勘案のうえ、売価格決定日に決定いたします。また、国内売出し及び海外売出しにおいて国内及び海外のそれぞれの市場における需要状況に見合った販売を行うために、国内の引受団に当初割当てられた本投資証券が、海外の引受団に対して売却されることがあります。

(b) 海外売出しにかかる売価額の総額

総額 11,100,000,000 円

(注) 海外売出しにかかる売価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。なお、国内売出し及び海外売出しにおける投資口の売価額の総額の合計額のうち、国内売出しにおける本投資証券の売価額の総額が占める割合は、100分の50を超えるものとします。

(c) その他

海外売出しに関しては、海外投資家向けに英文目論見書を発行していますが、その様式及び内容（財務諸表の様式を含みます。）は本書と同一ではありません。

売出しにかかる諸費用

国内売出し及び海外売出しにかかる諸費用の概算額は 4.3 億円であり、このうち本売出しにかかる墓石広告等の費用を除いた約 2.3 億円（投資証券上場費用、目論見書作成印刷費用、弁護士報酬等）を本投資法人が支払います。

(注)1. 本売出しにかかる諸費用の概算額及び本投資法人による支払額には、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

(注)2. 本売出しにかかる引受手数料は支払われないため、本売出しにかかる諸費用の概算額は、これ以外の諸費用を合計したものです。

## 第2 投資法人債券

該当事項はありません。

## 第二部 発行者情報

### 第1 投資法人の状況

#### 1. 投資法人の概況

##### (1) 主要な経営指標等の推移

本投資法人の決算期間は毎年3月1日から8月末日までと9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間ですが、第1期に関しては、本投資法人の設立の日である平成13年9月10日から平成14年8月末日までを決算期間としています。本書の日付現在において、第1期決算期間を終了しておらず、該当事項はありません。

##### (2) 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法第2条第19項に基づき、その資産を主として不動産等の特定資産（後記「2. 投資方針 / (2) 投資対象」をご参照下さい。）に対する投資として運用することを目的として設立された社団です。本投資法人は、特定資産のうち特に、不動産及び不動産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託にかかる信託受益権を含みます。以下「不動産信託受益権」といいます。）を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。またその資産の運用にかかる業務は、同法第198条に基づき同業務の委託を受けた投資信託委託業者（本書の日付現在、オリックス・アセットマネジメント株式会社が同業務を受託しています。以下、オリックス・アセットマネジメント株式会社を「資産運用会社」といいます。）が行います。

資産運用会社は本投資法人の資産を、首都圏のほか、主として全国の主要都市部に所在する事務所を用途とする不動産に投資いたします。それと共に住宅を用途とする不動産やホテルや商業施設を含むその他の用途の不動産にも収益性安定の観点から投資を行うことがあります。

##### (3) 投資法人の沿革

平成13年9月10日	・ 投信法第166条に基づく設立の登記
平成13年9月10日	・ 本投資法人設立（設立企画人は資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社）
平成13年9月19日	・ 投信法第188条に基づく登録の申請
平成13年10月11日	・ 投信法第187条に基づく登録の実施（登録番号 関東財務局長 第7号）
平成13年12月1日	・ 第1次取得資産の購入（下記(a)）
平成13年12月21日	・ 第2次取得資産の購入（下記(b)）
平成14年1月10日	・ 第3次取得資産の購入（下記(c)）
平成14年3月13日	・ 投資口の追加発行（下記(d)）
平成14年3月20日	・ オリックス株式会社からの借入金の返済（下記(e)）
平成14年4月22日	・ 投資口の分割（下記(f)）

本投資法人による資産取得の経緯及び資産取得に際しての資金調達（借入れ及び増資）の概要は以下のとおりです。

(a) 第1次取得資産の購入

- I. 本投資法人は、平成13年12月1日に、オーリート・ワン有限会社、オーリート・ツー有限会社、オーリート・スリー有限会社、オーアール・ワン有限会社及びオーエクス・ワン有限会社（これらのうち、オーリート・ワン有限会社は英領ケイマン諸島の特別目的会社であるオーリート・ワン（ケイマン）リミテッドからの出資を受け、オリックス株式会社が匿名組合出資を行う本邦内の有限会社です。またそれ以外の有限会社は全てオリックス株式会社の100%出資会社です。これらの有限会社はオリックス株式会社の役員がその役員となっています。以下、併せて「オリックス系有限会社」と総称します。）並びにオリックス生命保険株式会社から、合計21件の不動産及び不動産信託受益権（後記「(g) 第1次乃至第3次取得資産の概要」のうち「第1次オリックス拠出資産」欄記載の合計21件の不動産及び不動産信託受益権。以下、併せて「第1次オリックス拠出資産」と総称します。）を総額約400.83億円で取得しました。
- II. 第1次オリックス拠出資産の取得と同時に、「19. オー・エクス芭蕉の辻ビル」の残りの共有部分を所有する共有者から、当該残りの共有持分（以下「第1次共有持分資産」といい、第1次オリックス拠出資産と併せて、以下「第1次取得資産」と総称します。）を約2.89億円で取得しました。なお、第1次共有持分資産にかかる不動産の物件全体の鑑定評価額（約8.72億円）に第1次共有持分資産にかかる共有割合（31.92%）を乗じた金額（以下「第1次共有持分資産評価額」といいます。）は約2.78億円です。
- III. 第1次オリックス拠出資産のうち、オリックス系有限会社から取得した資産は、オリックス系有限会社がオリックスグループ外部より平成12年3月から平成13年3月にかけて取得した不動産及び不動産信託受益権であり、オリックス生命保険株式会社から取得した資産は、オリックス株式会社及びオリックス生命保険株式会社が平成11年7月から平成12年9月にかけて開発・取得した不動産です。
- IV. 第1次取得資産にかかる不動産の鑑定評価額の合計は約403.61億円（第1次共有持分資産を含みます。なお、第1次共有持分資産評価額を控除した鑑定評価額の合計は約400.83億円）であり、本投資法人による取得価格の合計は約403.72億円（第1次共有持分資産を含みます。なお、第1次共有持分資産の取得価格を控除した取得価格の合計は約400.83億円）でした。
- V. 本投資法人は、オリックス株式会社より、平成13年11月19日に3億円（年利0.682%）、平成13年12月3日に424億円（年利0.684%）総額427億円の借入れを行い、これを第1次取得資産の購入資金及び取得に伴う諸費用に充当しました。
- VI. 本投資法人は、第1次取得資産のうち不動産信託受益権については、平成13年12月1日及び3日付にて、その受益権にかかる信託契約を解約し、その結果、本書の日付現在においては第1次取得資産を全て不動産として所有しております。

(b) 第2次取得資産の購入

- I. 本投資法人は、平成13年12月21日に、オーリート・ツー有限会社から、1件の不動産信託受益権（後記「(g) 第1次乃至第3次取得資産の概要」のうち「第2次オリックス拋出資産」欄記載の「39. ランディック南麻布ビル」にかかる不動産信託受益権。以下「第2次オリックス拋出資産」といいます。）を約13.94億円で取得しました。
- II. 第2次オリックス拋出資産は、オーリート・ツー有限会社が、オリックスグループ外部から平成13年11月に取得した不動産信託受益権です。
- III. 第2次オリックス拋出資産にかかる不動産の鑑定評価額は約13.94億円、本投資法人による取得価格は約13.94億円でした。
- IV. 本投資法人は、平成13年12月21日に、有限会社タスカニー及び有限会社モデーロ(注)から、合計10件の不動産（後記「(g) 第1次乃至第3次取得資産の概要」のうち「第2次タスカニー・モデーロ拋出資産」欄記載の合計10件の不動産。以下「第2次タスカニー・モデーロ拋出資産」といい、第2次オリックス拋出資産と併せて、以下「第2次取得資産」と総称します。）を総額約184.74億円で取得しました。
- V. 第2次タスカニー・モデーロ拋出資産は、有限会社タスカニー及び有限会社モデーロが、株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズによる資産管理の下に、平成11年3月から平成12年8月にかけて取得した不動産です。
- VI. 第2次タスカニー・モデーロ拋出資産にかかる不動産の鑑定評価額の合計は約184.74億円、本投資法人による取得価格の合計は約184.74億円です。
- VII. 本投資法人は、平成13年12月21日に、オリックス株式会社より214億円（年利0.686%）の借入れを行い、これを第2次取得資産の購入資金及び取得に伴う諸費用に充当しました。
- VIII. 本投資法人は、第2次取得資産のうち不動産信託受益権については、平成13年12月21日付にて、その受益権にかかる信託契約を解約し、その結果、本書の日付現在においては第2次取得資産を全て不動産として所有しています。

(注) 有限会社タスカニー及び有限会社モデーロは不動産等への投資を主たる目的とする特別目的会社であり、それぞれの出資者は、株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ（東京都中央区東日本橋二丁目24番14号）の代表取締役社長である金子修氏が個人として100%出資する米国デラウェア州法に基づくリミテッド・ライアビリティ・カンパニー（以下「LLC」といいます。）であるタスカニー,LLC及びモデーロ,LLCであります。有限会社タスカニー及び有限会社モデーロは、株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズと不動産等にかかる投資顧問契約を締結し、外部投資家からの匿名組合出資及び金融機関からの借入れ等により不動産投資等を行っています。なお、有限会社タスカニー及び有限会社モデーロ並びにその投資家（タスカニー,LLC、モデーロ,LLC及び金子修氏を含む。）はオリックス株式会社の関係会社ではありません。

(c) 第3次取得資産の購入

- I. 本投資法人は、平成14年1月10日にオーリート・ツー有限会社、オリックス株式会社及びオリックス生命保険株式会社から、合計8件の不動産及び不動産信託受益権（後記「(g) 第1次乃至第3次取得資産の概要」のうち「第3次オリックス拠出資産」欄記載の合計8件の不動産及び不動産信託受益権。以下、併せて「第3次取得資産」と総称します。）を、総額約393.76億円で取得しました。
- II. 第3次取得資産のうち、オーリート・ツー有限会社から取得した資産は、オーリート・ツー有限会社がオリックスグループ外部から平成13年11月に取得した不動産信託受益権であり、オリックス株式会社及びオリックス生命保険株式会社から取得した資産は、オリックス株式会社又はオリックス生命保険株式会社が、平成11年6月から平成12年9月にかけて開発・取得した不動産です。
- III. 第3次取得資産にかかる不動産の鑑定評価額の合計は約393.76億円、本投資法人による取得価格の合計は約393.76億円でした。
- IV. 本投資法人は、平成14年1月10日に、オリックス株式会社より409億円（年利0.702%）の借入れを行い、これを第3次取得資産の購入資金及び取得に伴う諸費用に充当しました。これにより、オリックス株式会社からの総借入金残高は1,050億円となりました。その後、本投資法人は、平成14年2月19日に、この総額1,050億円の借入金の借換えを行い、同日付で、オリックス株式会社より同額の借入れ（年利0.711%）を行いました。
- V. 本投資法人は、第3次取得資産のうち不動産信託受益権については、平成14年1月10日付にて、その受益権にかかる信託契約を解約し、その結果、本書の日付現在においては第3次取得資産を全て不動産として所有しております。

(d) 投資口の追加発行

- I. 本投資法人は、平成14年3月13日に以下のとおり投資口を追加発行しました。この時点で、本投資法人の出資総額は617億円となりました。

平成14年3月13日における追加発行

投資者	払込額	取得投資口数	1口当り払込額
オリックス株式会社	61,500百万円	41,000口	1,500,000円
合計	61,500百万円	41,000口	1,500,000円

平成14年3月13日現在の投資口所有状況

投資主の名称	所有投資口数	比率(%) (注)1.,2.
オリックス株式会社	41,400口	100.00%
合計	41,400口	100.00%

(注)1. 上表中の「比率」は、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率を表しています（小数第3位以下切り捨て）。

(注)2. 出資総額を発行済投資口総数で割った1口当たり出資額は1,490,338円です。

- II. 本投資法人は、上記 . に記載のとおり発行した投資口の手取金 615 億円全額に手元資金 5 億円を加えた総額 620 億円を、上記(c) . におけるオリックス株式会社からの借入金の一部の返済に充当しました。これにより、その時点における本投資法人のオリックス株式会社からの借入金の残額は 430 億円となりました。

(e) オリックス株式会社からの借入金の返済

本投資法人は、住友信託銀行株式会社のほか複数の金融機関（但し、証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家（以下「適格機関投資家」といいます。）に限定しています。）より、平成 14 年 3 月 20 日に、第 1 次乃至第 3 次取得資産にかかる不動産全てを担保として総額 430 億円の借入れを行い、その手取金によりオリックス株式会社からの借入金残額 430 億円全額を返済しました（本書の日付現在の借入金の状況については、後記「第 3 投資法人の経理状況 / 2. 投資法人の現況 / (5) その他（参考情報） / 本書の日付現在の借入金の状況」をご参照下さい。）。

(f) 投資口の分割

本投資法人は、平成 14 年 4 月 22 日に投資口 1 口を 2.98 口に分割し、同日現在の本投資法人の投資主であるオリックス株式会社が分割による投資口を受けました。この結果、本書の日付現在において、本投資法人の投資主の投資口所有状況は以下のとおりとなっています。

本書の日付現在の投資口所有状況

投資主の名称	所有投資口数	比率（％） (注)1.
オリックス株式会社	123,372 口	100.00%
合計	123,372 口	100.00%

(注)1. 上表中の「比率」は、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率を表しています（小数第 3 位以下切り捨て）。

(注)2. 出資総額を発行済投資口総数で割った 1 口当たり出資額は 500,113 円です。

## (g) 第1次乃至第3次取得資産の概要

		前所有者	物件名	鑑定評価額 (億円)	取得価格 (億円)
第1次 取得 資産	第1次 オリックス 抛出资産	オーリート・ワン 有限会社	1. キャロットタワー 2. ネオ・シティ三鷹 3. センターまちや	77.00	77.00
		オーリート・ツー 有限会社	4. 赤坂協和ビル 5. 青山サンクレストビル 6. アセンド神田 7. 東陽MKビル	113.83	113.83
		オーリート・スリー 有限会社	8. グランドメゾン白山 9. ソネット上池袋 10. パークアクシス西麻布ステージ	40.51	40.51
		オーアール・ワン 有限会社	11. 日交一番町ビル 12. 日交元代々木ビル 13. 日交神楽坂ビル	105.91	105.91
		オーエックス・ワン 有限会社	14. VX 茅場町ビル 15. オー・エックス水戸ビル 16. オー・エックス岐阜ビル 17. オー・エックス亀戸ビル 18. オー・エックス世田谷ビル 19. オー・エックス芭蕉の辻ビル 20. オー・エックス大津ビル	37.08	37.08
	オリックス 生命保険株式会社	21. オリックス生命西新宿ビル (注)4.	26.50	26.50	
第1次 共有持分資産	法人	19. オー・エックス芭蕉の辻ビル (共有持分)	2.78	2.89	
第2次 取得 資産	第2次 オリックス 抛出资産	オーリート・ツー 有限会社	39. ランディック南麻布ビル	13.94	13.94
	第2次 タスカニー・ モデーロ 抛出资産	有限会社タスカニー	23. ダヴィンチ白金台 24. ダヴィンチ五反田 25. DT 外苑 26. ダヴィンチ木場 27. ダヴィンチ早稲田	83.95	83.95
		有限会社モデーロ	28. ダヴィンチ東日本橋 29. ダヴィンチ代々木 30. ダヴィンチ赤坂見附 31. ダヴィンチ芝2 32. ダヴィンチ青山	100.79	100.79
第3次 取得 資産	第3次 オリックス 抛出资産	オリックス株式会社/ オリックス生命保険 株式会社	22. クロスゲート	150.40	150.40
		オーリート・ツー 有限会社	33. ランディック赤坂ビル 34. ランディック第2赤坂ビル 35. ランディック第3赤坂ビル 36. ランディック第2三田ビル 37. 芝大門ビル 38. ランディック永井ビル 40. ランディック五反田ビル	243.36	243.36
合計				996.05	996.16

(注)1. 個別不動産の所在地域・用途等については後記「第3 投資法人の経理状況 / 2. 投資法人の現況 / (3) 投資不動産物件 / 不動産の内容 / (イ) 投資不動産一覧」をご参照下さい。

(注)2. 個別不動産の鑑定評価額及び本投資法人による取得価格については、後記「第3 投資法人の経理状況 / 2. 投資法人の現況 / (3) 投資不動産物件 / 不動産の内容 / (ニ) 鑑定評価書の概要」をご参照下さい。

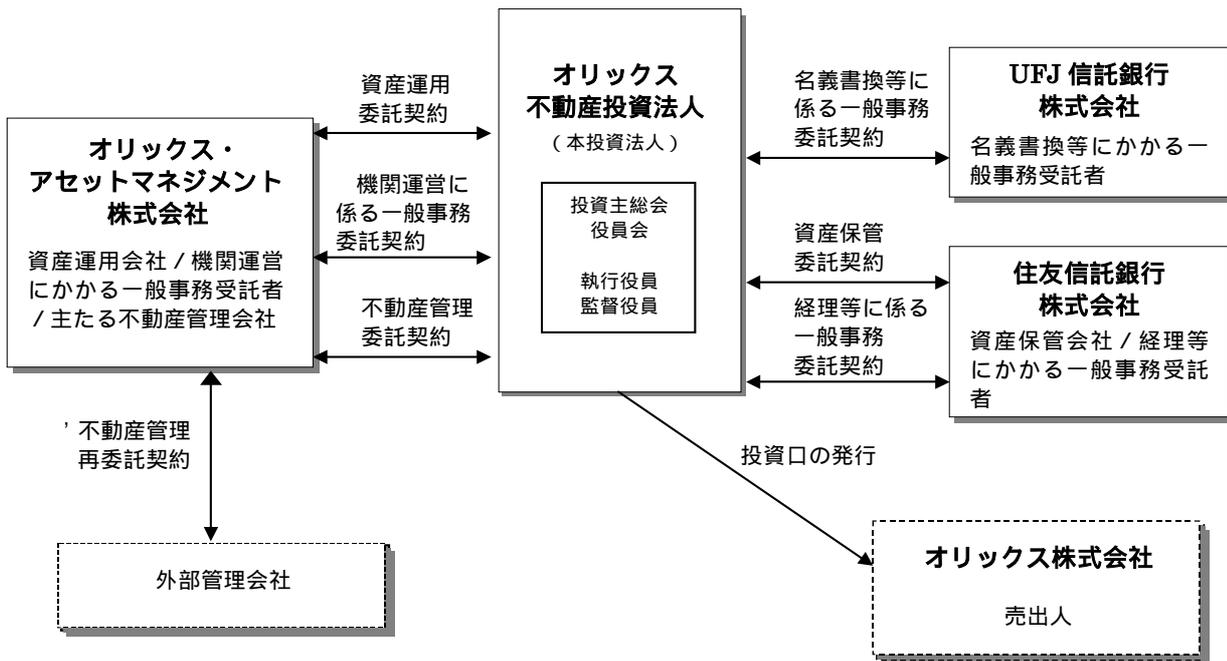
(注)3. 上記鑑定評価額は、平成13年8月31日を価格時点としています。平成14年2月28日現在においても個別不動産の価格調査を行っていますが、その結果については、後記「第3 投資法人の経理状況 / 2. 投資法人の現況 / (3) 投資不動産物件 / 不動産の内容 / (ホ) 平成14年2月28日時点における価格調査の結果及び貸借対照表計上額(参考情報)」をご参照下さい。

(注)4. 当ビルの名称は、平成14年6月1日をもって「オリックス生命西新宿ビル」から「ラウンドクロス西新宿」に変更されます(以下、同じ意味で用います。)

#### (4) 投資法人の仕組み

本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の内容は以下の図のとおりです。下図中、売出人及び外部管理会社は本投資法人の関係法人ではありませんが、便宜上記載しております。

下図は、本投資法人が不動産信託受益権によらず不動産を直接に保有している場合の概要を記載したものです。



(注) 本図は、本書の日付現在において、本投資法人が直接に不動産を保有している場合の本投資法人を中心とした主要な契約関係及び当事者を示したものです。今後、本投資法人が取得する物件によっては、保有形態等が異なる場合等があり、契約関係及び当事者が本図とは異なることがあります。

##### (a) オリックス不動産投資法人 (本投資法人)

本投資法人は、特定資産のうち、不動産及び不動産信託受益権を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

(b) オリックス・アセットマネジメント株式会社（資産運用会社、機関運営にかかると一般事務受託者、主たる不動産管理会社）

オリックス・アセットマネジメント株式会社が行う業務は主として以下のとおりです。

- I. 資産運用委託契約（上図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行います（以下、このように運用される資産を単に「運用資産」といいます）。
- II. 機関運営にかかると一般事務委託契約（上図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の役員会、投資主総会に関する事務（但し、名義書換等に該当する事務を除きます。）及び投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する業務（但し、上記の本投資法人の役員会、投資主総会に関する事務に関連するものに限ります。）を行います。
- III. 主たる不動産管理会社として、不動産管理委託契約（上図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が直接保有する不動産について、その管理業務を行います。さらに主たる不動産管理会社として、管理業務の効率化に資するため、本投資法人の保有する個別不動産毎に自ら選択する第三者（以下「外部管理会社」といいます。）に対して、不動産管理再委託契約（上図中 ）により、管理業務の一部を再委託することができます。
- IV. 資産運用会社として、本投資法人のために清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務の発注を代行します。
- V. なお、本投資証券の東京証券取引所への上場後において、資産運用会社は、同社の社内規程である関係会社取引規程に定める手続き（後記「2. 投資方針 / (1) 投資方針 / 関係会社等との取引方針」をご参照下さい。）を経たうえで、外部管理会社としてオリックス株式会社の関係会社を選任し、もしくは建物管理業務をオリックス株式会社の関係会社に発注する場合があります。

(c) UFJ 信託銀行株式会社（名義書換等にかかると一般事務受託者）

名義書換等にかかると一般事務委託契約（上図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の投資主名簿及び証券保管振替制度による実質投資主名簿（以下「実質投資主名簿」といいます。）その他これに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、投資主総会招集通知の発送、議決権行使書に関する事務、投資証券の発行に関する事務、投資主・証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。）に対して分配をする金銭の支払に関する事務等を行います。

(d) 住友信託銀行株式会社（資産保管会社、経理等にかかると一般事務受託者）

住友信託銀行が行う業務は主として以下のとおりです。

- I. 資産保管会社として、資産保管委託契約（上図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産保管業務及び金銭出納管理業務を行います。
- II. また、経理等にかかると一般事務委託契約（上図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務を行います。

## (5) 投資法人の機構

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（但し、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第23条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員3名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会により構成されています。

### (イ) 投資主総会

- I. 投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については後記「6. 管理及び運営 / (3) 投資主の権利 / 議決権」を、規約の変更に関する投資主総会の関与形態については後記「6. 管理及び運営 / (1) 資産管理等の概要 / その他 / (八) 規約の変更」を、資産運用委託契約の解約等に関する投資主総会の関与形態については後記「6. 管理及び運営 / (1) 資産管理等の概要 / その他 / (二) 関係法人との契約の更改等 / (a) 資産運用会社（オリックス・アセットマネジメント株式会社）との間の資産運用委託契約」を、それぞれご参照下さい。
- II. 本投資法人の投資主総会は、2年に1回以上開催します（規約第12条）。開催場所は、東京都港区又はその隣接地です。
- III. 法令に別段の定めのある場合を除き、投資主総会は、執行役員がこれを招集します（規約第13条）。
- IV. 投資主総会を開催する場合には、会日から2ヶ月前までに会日を公告し、かつ権利を行使することのできる者として確定される者に対し会日の2週間前までに投資主総会の招集通知を発送します。投資主総会招集通知には、会議の目的たる事項及び議決権の行使について参考となるべき事項等を記載します（規約第14条）。
- V. 投資主総会の議長は、役員会が予め定めた順序に従い、執行役員の1名がこれにあたります。但し、議長たる執行役員に事故がある場合には、役員会が予め定めた順序に従い、他の執行役員又は監督役員の1名がこれに代ります（規約第15条）。

### (ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

- I. 執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結、資産運用報酬、資産保管手数料等の資産の運用又は保管にかかる費用の支払、その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認が必要となります（投信法第97条第2項）。また、監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています（投信法第103条第1項）。
- II. 役員会は執行役員及び監督役員で構成され、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています。役員会の決議は、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます（投信法第107条、第108条、商法第260条の2第1項）。
- III. 決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができず、その場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入されません（投信法第108条、商法第260条の2第2項）。
- IV. 本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上とします。但し、監督役員の員数は、執行役

員の員数に1を加えた数以上でなければなりません（規約第20条及び第23条）。

- V. 執行役員及び監督役員は、本投資法人の投資主総会において選任します。但し、設立の際に法令の規定により選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員を除きます（規約第21条及び第24条）。
- VI. 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年を超えることができません。但し、再任は禁じられていません。また、補欠として又は増員により就任した執行役員の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とします（規約第22条各項及び第25条各項）。
- VII. 役員会は、次の権限を有するものとします。なお、この決議はその構成員の出席数にかかわらず、その出席者の過半数かつ本投資法人の監督役員の過半数の賛成により採択されます（規約第26条第2項。なお、本項は本投資証券が東京証券取引所に上場した時をもって発効します。）
- 本投資法人の資産の運用を委託する資産運用会社が、資産運用会社の利害関係人等（投信法第15条第2項第1号で規定される利害関係人等をいいます。）及びそれと同視すべき者として役員会が予め本投資法人の内規で定めた者との間で、本投資法人のために取引等（但し、対象となる取引等（不動産及び実質的にこれと同視すべき資産の取得及び譲渡を除きます。）のうち、利益相反関係により本投資法人に損害が生じるおそれが軽微であると典型的に判断される取引等として、予め役員会が本投資法人の内規で定める取引等は除きます。）を行う場合における事前承認。
- VIII. 役員会は原則として執行役員が1名の場合は当該執行役員がこれを招集し、その議長となります。執行役員が2名以上の場合は、役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集し、その議長となります（規約第27条）。
- IX. 役員会の招集通知は、各執行役員及び監督役員に対し会日の3日前までに発送します。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意があるときは、当該役員会について招集通知を省略し又は招集期間を短縮することができます（規約第28条）。

## （ハ）会計監査人

- I. 会計監査人は、本投資法人の投資主総会において選任します。但し、設立の際に法令の規定により選任されたものとみなされる会計監査人を除きます（規約第32条）。
- II. 本投資法人は、朝日監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令もしくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います。
- III. 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結のときまでとします。投資主総会において別段の決議がなされなかった場合、会計監査人は、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第33条）。

## (6) 投資法人の出資総額

本書の日付現在の本投資法人の出資総額、本投資法人が発行する投資口の総口数及び発行済投資口総数は次のとおりです。

出資総額	61,700 百万円
投資口の総口数	2,000,000 口
発行済投資口総数	123,372 口

最近 5 年間における発行済投資口総数及び出資総額の増減は次のとおりです。

年 月 日	発行済投資口総数 (口)		出資総額 (百万円)		摘要
	増減口数	残高	増減額	残高	
平成 13 年 9 月 10 日	400	400	200	200	設立日
平成 14 年 3 月 13 日	41,000	41,400	61,500	61,700	投資口の追加発行 発行価額 1,500,000 円 割当先 オリックス株式会社
平成 14 年 4 月 22 日	81,972	123,372	-	61,700	投資口の分割 (1 : 2.98) (注).

(注). 平成 14 年 3 月 14 日開催の本投資法人役員会の決議により、平成 14 年 4 月 22 日現在の投資主名簿に記載された投資主であるオリックス株式会社に対し、同日をもって、その所有投資口 1 口につき 2.98 口の割合で投資口の分割を行っています。

## (7) 主要な投資主の状況

(本書の日付現在)

名 称	住 所	所有投資口数	比率 (%) (注).
オリックス株式会社	東京都港区浜松町二丁目 4 番 1 号	123,372 口	100%
合 計		123,372 口	100%

(注). 上表中の「比率」は、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率を表しています。

## (8) 役員の状況

(本書の日付現在)

役職名	氏名 (生年月日)	略歴	所有 投資 口数
執行 役員	廣瀬 駒雄 (昭和9年6月17日生)	昭和34年4月 オーツタイヤ株式会社 入社 昭和44年4月 オリエン特・リース株式会社(現オリックス株式会社)入社 昭和58年9月 同社 総務部長 昭和61年6月 同社 財務部長 昭和61年12月 同社 取締役 就任 平成3年5月 同社 常務取締役 就任 平成7年4月 同社 専務取締役 就任 平成7年6月 株式会社大京 取締役副社長 就任 平成11年6月 オリックス株式会社 顧問 就任 平成13年5月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 就任(現職) 平成14年1月 本投資法人 執行役員 就任(現職)	-
監督 役員	石上 尚弘 (昭和35年2月12日生)	昭和59年4月 労働省(現 厚生労働省) 入省 昭和63年4月 国際労働事務局(ILO) 出向 平成7年3月 労働省 退職 平成7年4月 第49期司法修習生 最高裁判所司法研修所 入所 平成9年3月 司法修習生 修了 平成9年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会) 平成9年4月 石上法律事務所 開業(現職) 平成13年9月 本投資法人 監督役員 就任(現職)	-
監督 役員	森本 新一 (昭和40年5月12日生)	昭和63年4月 明治生命保険相互会社 入社 平成3年10月 井上斎藤英和監査法人(現朝日監査法人)入所 平成7年7月 公認会計士 登録 平成7年7月 森本公認会計士事務所 開業(現職) 平成13年9月 本投資法人 監督役員 就任(現職)	-
監督 役員	菅原 和夫 (昭和20年10月13日生)	昭和44年4月 クロウエルキャリア・アンドマクミラン社 入社 昭和49年4月 財団法人 日本不動産研究所入所 昭和53年3月 不動産鑑定士 登録 昭和58年4月 本所鑑定部第二課長 昭和61年4月 本所鑑定部第一課長 平成2年7月 浦和支所支所長 平成5年7月 菅原ランドプロジェクト代表取締役社長 就任(現職) 平成14年1月 本投資法人 監督役員 就任(現職)	-

(注)1. 執行役員は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社「オリックス・アセットマネジメント株式会社」の代表取締役社長であり、投信法第13条に従い監督官庁より兼職承認を受けております。

(注)2. 監督役員菅原和夫は、他の法人の代表者であります。当該法人と本投資法人の間には、利害関係はありません。

(注)3. 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

## (9) その他

### (a) 役員の変更

- I. 執行役員及び監督役員の任期については前記「(5) 投資法人の機構 / (ロ) 執行役員、監督役員及び役員会 / .」をご参照下さい。
- II. 執行役員及び監督役員は投資主総会で選任されます（投信法第 95 条、第 100 条、規約第 21 条、第 24 条）。但し、本投資法人設立の際に投信法の規定に基づいて選任されたものとみなされる者はこの限りではありません（投信法 72 条、規約第 21 条、第 24 条）。
- III. 執行役員及び監督役員は投資主総会の特別決議で解任することができます。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令もしくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口総数の 100 分の 3 以上に当たる投資口を有する投資主（6 ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限り）は、30 日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を監督官庁に請求することができます（投信法第 99 条第 1 項、第 104 条、商法第 257 条）。

### (b) 規約の変更

規約の変更にかかる手続き等については、後記「6. 管理及び運営 / (1) 資産管理等の概要 / その他 / (ハ) 規約の変更」をご参照下さい。

### (c) 営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

### (d) 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

### (e) 訴訟その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

## 2. 投資方針

### (1) 投資方針

#### 基本方針

本投資法人は、その規約において、投資の基本方針（以下「基本方針」といいます。）を主として、以下のとおり定めています。

- I. 本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指します。
- II. 本投資法人の投資する不動産及び信託財産である不動産は、その用途が賃貸事業の用に供されるものを中心とし、投資対象地域は、首都圏のほか、主として全国の主要都市部とします。
- III. 個々の不動産及び信託財産である不動産の選別にあたっては、当該不動産の予想収益、立地エリアの将来性、建物規模、建築及び設備仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境・地質等を総合的に検討し、十分な調査を実施するものとします。
- IV. 本投資法人が保有する不動産及び信託財産である不動産の地理的構成については、首都圏及び全国主要都市部の投資環境を総合的に検討した上で、運用資産全体における各地域の構成割合を決定するものとします。
- V. 本投資法人の投資する不動産及び信託財産である不動産は、稼働中の収益不動産であることを原則とし、未稼働の不動産への投資にあたっては、運用資産全体における未稼働資産の割合が適切な範囲に収まるように配慮するものとします。

#### 基本方針に基づく運用方針の細目

資産運用会社は、本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、本投資法人の基本方針の範囲内で、社内規程として「オリックス不動産投資法人資産運用及び不動産管理に関する規程」（以下「運用管理規程」といいます。）を制定しており、当該運用管理規程において、本投資法人の運用資産に適用される運用及び管理にかかる方針を以下のとおり定めています。なお、以下に記載の運用管理規程は本書の日付現在における不動産関連市場、我が国の経済情勢、市況、本投資法人の財務内容等を総合的に勘案して決定された運用管理に関する資産運用会社の社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、本投資法人の定める規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定に反しない限度において、資産運用会社の判断により変更されることがあります。また、資産運用会社は、運用又は管理業務に関連して、資産運用会社の関係会社等（後記「関係会社等との取引方針 / (イ) 関係会社等の範囲」に定義されます。）と取引を行い、又は情報もしくは役務の提供を受ける場合があります（関係会社等との取引方針については、後記「関係会社等との取引方針」をご参照下さい。）。

(注) 運用管理規程において、中期とは5年以上10年未満、長期とは10年以上の期間を指します。

## (イ) 不動産の用途・所在地域による分散投資

- I. ポートフォリオが包含する様々なリスク（賃貸リスク、天災リスク等）を軽減し、投資主に安定したキャッシュフローを分配するため、資産運用会社は本投資法人の資産を、首都圏のほか、主として全国の主要都市部に所在する事務所を用途とする不動産に投資いたします。それと共に住宅を用途とする不動産やホテルや商業施設を含むその他の用途の不動産にも収益性安定の観点から投資を行うことがあります。これは、不動産には以下の表のとおり、その用途によって投資対象として異なる特性があり、単一の用途に集中的に投資することによる将来の収益性低下のリスクを軽減するためには分散投資が適切と考えられるからです。また、各用途毎・各エリア毎の投資比率に関しては、首都圏及び全国の主要都市部に所在する事務所を主体としますが、具体的な数値の設定は現段階では行いません。

用途	投資ポイント
事務所	他の用途の不動産と比較して、市場規模及び流動性において相対的に優れていると考えられることから、本投資法人において中核となる投資対象です。 事務所需給が景気変動等の経済動向の影響を大きく受けるため、収益率が大きく変動する可能性があります。一般的に他の用途の不動産と比較して相対的に高い収益性が見込めます。他の用途の不動産と比較して相対的に均質で豊富なストックがあるため、将来の需給動向によっては、空室率増加等の要因により収益率が低下する可能性があります。 東京都心部の大規模オフィスの取得については、入札等による価格高騰の影響により十分な投資採算が見込めないリスクがあるため、慎重に対応します。
住宅	良質な賃貸住宅は分譲住宅と比較して相対的に供給量が少ないため、希少性が高く、高い市場競争力を有します。その結果、事務所に比較して相対的に安定的な収益が期待できることから、キャッシュフローの安定化及び投資資産としての分散効果を図る目的から投資を行います。 賃貸住宅の供給属性が個人等を中心とすること等から、市場での流動性が事務所に比較して相対的に低い可能性があります。 賃貸住宅でも特に良質なファミリー向けマンション・外国人向け等の高級賃貸マンションは、供給量・空室状況がワンルームに比較して低いと考えられ、その希少性・リスクの低さ等から安定収益が期待できる投資対象であると考えられます。
その他	ホテル（シティホテル、ビジネスホテル等）や商業施設（スーパーマーケット、デパート、ショッピング・センター等の物販店舗等）を用途とする不動産については、収益性向上と投資資産の分散効果の観点から、以下の項目に留意したうえで、取得する場合があります。 ホテル及び商業施設の場合、単一の賃借人が物件を使用しているケースがあり、その場合、賃借人との契約形態、賃借人の長期的な信用力及び賃料支払能力が投資判断における特に重要な要素となります。 ホテル及び商業施設の場合、将来の安定的な収益確保・テナント交代、将来における売却の容易性の観点から、物件の立地が投資判断における特に重要な要素となります。 その他の用途の施設に関しても、上記に加えて、業態動向に関する予測、転用による利用の可能性等を勘案して、取得する可能性があります。

(注) 上記の用途別の「投資ポイント」は、資産運用会社における本書の日付現在の不動産投資分析に関する見解を記載したものであり、今後の経済動向及び不動産市場の動向により変わる可能性があります。また将来的な用途別の重要度の動向、変動性及び利回り等を保証するものではありません。

- II. 資産運用会社は、適切な分散投資を行うために、国内の経済動向及び不動産市場の動向を分析し、現状のポートフォリオ構成が中長期的な観点で適切なものかを検討したうえで、運用方針の定期的な見直しを行います。
- III. 資産運用会社においては、機動的に投資機会を捕らえ、迅速な投資判断を行うことができる体制を整えます。また、外部の調査機関等による市場データも適宜活用しながら経済動向及び不動産市場の動向に関する調査を行います。

## (ロ) 取得方針

- I. 資産運用会社が本投資法人による不動産又は不動産信託受益権の取得に関わる投資判断を行ううえで最も重視する要素の一つは、投資対象としての不動産又は信託財産である不動産のリスク・リターン分析です。資産運用会社は、選別・取得に当たっては、個別物件毎に十分なデュー・ディリジェンス（詳細な調査等）を行ったうえで、将来の経済情勢・不動産取引の動向・物件の将来のテナント入居状況・今後予想される大きな費用項目の有無等につき可能な限り適切な予測を行い、5年から10年前後の保有期間を想定した物件キャッシュフロー予想に基づき投資対象としての不動産又は信託財産である不動産のリスク・リターンを分析します。また、投資対象としての不動産又は信託財産である不動産の建物状況調査、法的調査、市場賃料調査等の結果に基づき、当該物件の取得が本投資法人のポートフォリオ全体の内部成長、外部成長に寄与するか否か、ポートフォリオのパフォーマンスの向上につながるか否かにつき中長期的な観点から評価を行い、総合的に投資判断を行うこととします。なお、資産運用会社は物件取得のためのデュー・ディリジェンスに際し、必要に応じて本投資法人の費用負担にて弁護士、公認会計士、建築士及び不動産鑑定士等を含む専門家に調査を依頼することがあります。
- II. 不動産又は不動産信託受益権の取得のためのデュー・ディリジェンスにおける検討項目は、主として以下の事項です。但し、以下の事項は不動産又は信託財産である不動産の用途によってその重要性が異なることがあり、必ずしも本投資法人による不動産又は不動産信託受益権の取得にあたり、以下の項目の全てについて調査を行っているとは限りません。また、本投資法人が取得した又は取得する不動産及び不動産信託受益権にかかる信託財産である不動産が、物件の特性又は取得の状況等によって、以下の項目の一部について基準を満たさないこともあります。

項目	内容
入居テナント 属性等	テナントの信用力及び賃料支払状況並びにテナントとの紛争可能性等 テナントの業種・世帯状況・数及びその利用目的 過去の稼働率、賃料推移 テナントとの契約形態 テナントと締結された契約等の内容とその承継の有無 近隣の賃料・稼働率水準、中長期の賃料・稼働率の推移 各建物のテナントの占有割合、分布割合
立地	街路の状況 鉄道等主要交通機関からの利便性、主要交通機関の乗降客数等 便利施設・経済施設・官公署・娯楽施設の配置・接近性 日照・眺望・景観・騒音等環境の状況 周辺の土地利用状況 地域の名声・規模等の状況 将来の動向
建築及び設備、 仕様	建築基準法、都市計画法、各種条例等の公法上の規制に対する適合性 主要構造・規模・築年・施工等業者 貸付床の面積・形状、間取り・分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床 荷重、照度、OAフロア、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、 駐車場、駐輪場、集会室等その他共用施設の状況等 内外装の部材の状況
耐震性能	新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法に基づく基準を指します）又 はそれと同水準以上の性能（構造評定・構造評価（財団法人 日本建築センタ ーが建築基準法に基づいて行う建築構造の評定、評価））を取得しているか否 か。 検討対象物件の個別物件 PML 値が著しく高い（原則 20%超）場合もしくは 当該物件が既存ポートフォリオに加わった場合のポートフォリオ PML 値が 著しく高くなる（原則 10%超）場合には、当該物件への投資の適否について 特に慎重に検討を行うほか、地震保険の付保又は現金準備等の対応を併せて 検討する。
権利関係への 対応	前所有者の権利の確実性を検討し、特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人 が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件に ついて、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討を行います。 借地権に關しての対抗要件具備の有無、及び借地権に優先する他の物権等の 権利の有無 敷地権登記の有無、持分割合の状況 敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 共有持分不分割特約及びその登記の有無、共有持分分割請求及び共有者持分 売却等に関する措置並びに共有者間における債権債務関係 区分所有の区分性 取得時以前に設定された担保の設定状況や契約等の内容とその承継の有無 借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約の内容 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性
建物管理関係	関係法規・各種条例等の遵守状況等 管理状況の良否 管理規約の有無・内容 管理会社の質と信用力
環境・地質等	アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・保管状況、地質状況、土地利用 履歴、土壌汚染状況等
その他	境界確認の状況、越境物の有無とその状況 将来予想される負担金等の費用負担の可能性 短期から長期にわたる必要な修繕費の状況

- III. 資産運用及び不動産管理の効率化の観点より、本投資法人が取得する物件は原則として取得価格で 10 億円以上の不動産又は不動産信託受益権を投資対象とします。
- IV. 物件取得の確実性を期すため、前所有者又は前信託受益権者（それらの前主を含みます。）への権利移転が確認できる書類等を可能な限り確認したうえで物件を取得するものとしますが、権利の移転が頻繁な物件の場合等、前所有者又は前信託受益権者（それらの前主を含みます。）より権利関係に関わる移

転に関する契約書、確認書、その他の関係書類等の開示を受けることができず、当該物件にかかる権利関係や事実関係を詳細に確認できない場合があります。

- V. 本投資法人は原則として、取得時点において稼働中（貸付可能である状態を含みます。）の賃貸用不動産を投資対象とします。また、建物の老朽化・機能劣化、大規模な修繕工事もしくは再開発工事等の諸事由により、本投資法人が所有する不動産及び本投資法人が所有する不動産信託受益権にかかる信託財産である不動産（以下、併せて「運用不動産」と総称します。）において一時的に未稼働期間が発生する場合がありますが、本投資法人の総資産における未稼働運用不動産の割合の上限は10%とします。
- VI. 入札案件への参加等に際して複数の不動産をポートフォリオとしてまとめて取得することがあります。ポートフォリオとして取得した不動産の中には、運用方針に適合しないものが含まれる場合がありますが、そのような不動産に関しては、取得後に、資産運用会社において用途変更、改修・修繕作業、及び早期売却等を行うことを検討します。

## （ハ）不動産運営・売却の方針

- I. 本投資法人が取得する不動産については、本投資法人と第三者との間で賃貸借契約を締結することを原則とし、本投資法人が取得する不動産信託受益権にかかる信託財産である不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させることを原則とします。
- II. 不動産又は不動産信託受益権の取得にあたり、資産運用会社は原則として長期保有を前提として投資判断を行います。資産運用会社は、中長期的に資産価値を着実に維持向上させるため、管理体制を最適なものとし、継続的に設備投資を行い、不動産収入の向上（賃料、稼働率の上昇）及び運営支出の低減（外部業者への再委託費用、水道光熱費の節約等）に努めます。
- III. 資産運用会社は、投信法第34条の10第2項に基づき、平成13年9月13日に不動産の管理業務の兼業にかかる届出を金融庁長官に対して行っているため、運用不動産にかかる不動産管理業務を受託することが認められており、本投資法人との間で平成13年11月20日付にて不動産管理委託契約を締結し、運用不動産にかかる不動産管理業務を受託しています。また、当該不動産管理委託契約の規定に従って、必要に応じ、その業務の一部を再委託する等により外部管理会社と密接に協働して不動産管理業務を遂行します（後記「不動産管理方針」をご参照下さい。）
- IV. 資産運用会社は、運用資産のキャッシュフローの維持及び改善を目的として、資産運用委託契約に基づき本投資法人に対して提出した資産管理計画及び期中運用計画に従って、本投資法人をしてその計算において必要十分な修繕及び資本的支出を行わしめます。
- V. 資産運用会社は運用不動産の用途変更又は売却を行うことがあります。用途変更又は売却については、中長期的な不動産市況、当該資産の予想収益、資産価値の上昇・下落の見通し、立地地域の将来性、不動産の劣化に対応する資本的支出額の見込み、不動産の競争優位性及びポートフォリオ構成における重要性等を考慮したうえで、総合的に判断します。

## (二) 付保方針

- I. 火災等の災害や事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故を保険事由とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、個別物件の特性に応じ適切と判断される内容の火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。
- II. 大規模地震等による建物へ影響が特に大きいと予想される物件に関しては、地震等の発生時に予想される当該物件及び運用不動産全体への影響と付保可能性及び保険料負担とを比較検討したうえで、当該物件及び運用不動産全体の予想最大損失額に応じ、その一定割合につき適切と判断される額の地震保険を付保することを検討します。但し、個別物件及びポートフォリオのPML、地震保険の付保等にかかるコスト及び付保可能性等を勘案し、地震保険の付保を行わない場合があります（その際には、代替措置として、当該物件に対して一定額の現金を留保することもあります）。なお、本書の日付現在、本投資法人が所有する不動産のうち地震保険の付保を行っているのは「33.ランディック赤坂ビル」1件のみです。

## (ホ) テナント選別方針

- I. 入居が見込まれるテナントについては、信用情報等のチェックを行います。テナントが法人の場合には、外部の調査機関のデータベース等も活用します。信用調査等の結果が良好と判断される場合、賃料水準、賃貸借契約期間、敷金金額、テナント業種、当該物件における他のテナントとのバランス、要求されるスペースの規模及び形状などを総合的に検討し判断します。
- II. 既存テナント及び新規に契約を締結したテナントについては、原則として可能な限り長期的な関係を維持することを意図しております。但し、わが国の建物賃貸借契約の契約期間は2年間とするのが通例であり、また、テナントが一定期間前の通知を行うことにより解約できると定めている場合が多くあります。

## (ヘ) 財務方針（運用資金の借入れ等）

- I. 本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払もしくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等に充てる資金の調達を目的として、資金を借入れ又は投資法人債を発行することができます。但し、借入先については適格機関投資家に限るものとします。なお、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。
- II. 資産運用会社は、資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成、又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。
- III. 運用にあたり、本投資法人の資産総額（後記「6. 管理及び運営 / (1) 資産管理等の概要 / 資産の評価 / (ハ) 公正なる価額」に記載する評価方法に従って評価した場合の資産総額をいいます。）から現預金を控除した金額に対し、借入額、投資法人債発行残高及び本投資法人がテナントから受け入れた敷金又は保証金等の預り金（以下「テナント預り金等」といいます。）から現預金を控除した金額の占める割合（以下「借入等比率」といいます。）の上限は70%とします。但し、新たな運用資産を取得する場合等に、短期的に借入等比率が予定範囲を超える場合があります。

- IV. 本投資法人は、金融デリバティブ取引（「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」（平成 12 年政令第 480 号、以下「投信法施行令」といいます。）第 3 条第 14 号において定義されています。）を、本投資法人の負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限って行うことがあります。
- V. 本投資法人は、物件の新規購入、テナント預り金等の返還もしくは運転資金等の資金ニーズへの機動的な対応を目的として、特定融資枠設定契約、コミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約（以下、併せて「融資枠等」と総称します。）を締結することがあります。
- VI. 本投資法人は借入れ、投資法人債の発行又は融資枠等の設定につき、運用資産の全部又は一部を担保として提供することがあります。
- VII. なお、本書の日付現在の借入れ及び担保設定の状況については、後記「第 3 投資法人の経理状況 / 2. 投資法人の現況 / (5) その他」をご参照下さい。
- VIII. また、借入れ等に伴うリスクについて、後記「3. 投資リスク / (1) 本投資証券への投資に関するリスク要因 / 商品設計及び関係者に関するリスク / (b) 借入れ及び投資法人債に関するリスク」をご参照下さい。

## (ト) 現預金等

- I. 本投資法人は、諸々の資金ニーズ（修繕及び資本的支出、分配金の支払い、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、テナント預り金等の返還、又は物件の新規購入等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案したうえで、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。
- II. 本投資法人は、余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがあります。その場合、安全性と換金性を重視し投資対象を選定します。

## (チ) その他

- I. 本投資法人は、資産の運用の方針として、「特定不動産」の価額の合計額の、本投資法人の有する特定資産（後記「(2) 投資対象」乃至に掲げる資産）の価額の合計額に占める割合（以下本(チ)において「特定不動産の割合」といいます。）が 100 分の 75 以上となるように運用します。本(チ)において「特定不動産」とは、本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権もしくは地上権を信託財産とする信託の受益権をいいます。
- II. 本投資法人は、資産の運用の方針として、平成 14 年 4 月 1 日以降の各年度において取得する不動産の価額の合計額が、当該年度に取得する特定資産の価額の合計額に占める割合を、特定不動産の割合の 2 分の 1 以上となるように運用します。

但し、総合的な資産運用の観点から不動産信託受益権による取得が有利であると判断される場合など、本投資法人の利益となると判断される場合は、この限りではありません。
- III. 本投資法人は、資産の運用の方針として、資産の総額のうち占める「不動産等」（本(チ)において「不動産等」とは、特定不動産に不動産、不動産の賃借権もしくは地上権に関してのみ運用される匿名組合出資持分を加えたものをいいます。）に相当する部分の価額の合計額の割合として財務省令（平成 13 年 6 月 6 日財務省令第 44 号）第 3 条で定める割合を 100 分の 75 以上となるように運用します。
- IV. 本投資法人は、資産の運用の方針として、資産の総額のうち占める不動産等に相当する部分の価額の合計額の割合として財務省令（平成 13 年 11 月 30 日財務省令第 62 号）で定める割合を 100 分の 75

以上となるように運用します。

(注)1. 上記 . における「年度」とは、4月1日から翌年3月31日までの期間を指しており、本投資法人の決算期間とは異なります。

(注)2. なお、上記 .乃至 .に定める事項を満たさず、不動産の取得時において特定不動産の割合が100分の75未満である場合等一定の場合は、租税特別措置法第83条の7第3項の規定に基づく登録免許税の軽減特例や地方税法附則第11条第28項の規定に基づく不動産取得税の軽減特例又は投資主における租税特別措置法第37の11の規定に基づく源泉分離選択課税もしくは租税特別措置法第37の10第6項の規程に基づく100万円特別控除は受けられません。この場合、本投資法人及びその投資主の収益はその限度で悪影響を受けることとなります。

## (リ) 市場要因の影響

本投資法人は、資本市場、金利動向又は不動産市況等の予期し得ない変化により、以上の運用方針に従った資産運用を行えないことがあります。

## 不動産管理方針

### (イ) 資産運用会社による不動産管理業務

資産運用会社は、前記「基本方針に基づく運用方針の細目 / (ハ) 不動産の運営・売却の方針 / 」に記載のとおり、本投資法人の運用不動産にかかる不動産管理業務を受託しています。

主たる不動産管理会社としての資産運用会社(以下単に「主たる不動産管理会社」といいます。)は、本投資法人との不動産管理委託契約に基づいて、運用管理規程において、以下のとおり不動産管理業務にかかる方針を定めています。

### (ロ) 不動産管理業務の概要

主たる不動産管理会社が行う不動産管理業務(以下の表に記載の管理企画・渉外業務、リーシング・マネジメント業務、及びコンストラクション・マネジメント業務を含みます。以下「管理業務」といいます。)の具体的な内容は以下のとおりです。なお、いずれの業務に関しても、主たる不動産管理会社は、適用法令(弁護士法を含みますが、これに限られません。)に抵触しない範囲内で業務を遂行するものとします。

項目	業務内容
管理企画・渉外業務	管理企画業務 不動産毎の管理計画の作成及び実績の検証等 テナント・官公庁等への対応業務 テナントクレームへの対応、官公庁への対応及び諸届等 利用者管理業務 不動産毎の管理細則の策定及び監理、有害な行為及び状況の改善、広告関係等の利用・監督等 出納業務 賃貸関連請求業務、未収金の管理及び回収等 区分所有物件における管理組合業務 管理組合総会・理事会での議案検討・権利行使、管理組合運営、管理組合との折衝・調整、他の区分所有者との折衝・調整等 借地物件における借地権設定者との折衝・調整 地代改定交渉、増改築及び建替えの承諾依頼交渉、底地買収及び売却交渉等 共有物件における他の共有者との折衝・調整 共有物件の維持管理及び運営方法の決定・実行、共有持分の買収及び売却交渉、他の共有者との権利調整等 建物管理業務の委託先の比較検討及び委託にあたっての助言 清掃衛生業務・設備管理業務・保安警備業務・保全管理業務の委託にあたっての助言業務等
リーシング・マネジメント業務	賃貸企画業務 賃貸条件の立案等 テナント誘致業務 誘致計画の立案・実行、テナント審査、重要事項及び管理規約等の説明等 テナント交渉業務 契約の更新及び解約時の交渉、賃料の改定交渉、契約条項違背の是正及びテナント立退き要請等 入退室関連業務 入居時の調整及び立会い、退去時の調整及び立会い等
コンストラクション・マネジメント業務	改修・修繕の必要性検討 建築・設備のライフサイクル把握、建築・設備の機能レベルの把握等 改修・修繕計画の立案及び発注にあたっての助言 改修・修繕計画の立案、改修・修繕の発注にあたっての助言等 渉外業務 テナントとの折衝及び近隣対応、官公庁への対応及び諸届等

## (八) 資産管理委託と外部管理会社

- I. 主たる不動産管理会社は、不動産管理委託契約に基づき、運用不動産毎に管理業務の効率性等を勘案して、本投資法人より受託している管理業務の一部を、自ら選択する外部管理会社に再委託することができます。
- II. 主たる不動産管理会社は、外部管理会社の選定にあたって、その業容、実績、サービスの質・スピード、担当者の能力、費用の見積り、報酬、財務の健全性、近隣の競合案件等利益相反の有無、テナント発掘能力及び仲介ネットワーク、レポートの質、アフターフォローの優劣並びに各運用不動産にかかる過去の関与の度合い等を総合的に比較検討するものとし、特に費用及び報酬に関しては本投資法人の収益性の観点から重視します。
- III. 主たる不動産管理会社は、外部管理会社と密接に協働することで管理業務全体の効率性の向上と費用の低減を図ります。主たる不動産管理会社は、外部管理会社が本投資法人の利益の極大化を行っているか否か、定期的にその貢献度を調査し、その変更も含めてこれに対応することとします。

- IV. 資産運用会社は、本投資証券の東京証券取引所への上場後において、上記 . の観点から本投資法人において有益であると判断した場合には、関係会社等との取引等に関する社内規程である関係会社取引規程（後記「 関係会社等との取引方針」をご参照下さい。）に定める手続きを経たうえで、オリックス株式会社の関係会社を外部管理会社に選定し又は本投資法人を代行して建物管理にかかる業務を委託することがあります。

## （二）外部管理会社について

- I. 各運用不動産における外部管理会社は、後記「第3 投資法人の経理状況 / 2. 投資法人の現況 / (3) 投資不動産物件 / 不動産の内容 / (ロ) 不動産の概要」に記載のとおりです。主たる不動産管理会社は、物件特性や地域性を慎重に勘案し、運用不動産毎に外部管理会社を選び、不動産管理再委託契約を個別物件の特性に合わせて締結しています。
- II. 本投資法人は、オリックス・アセットマネジメント株式会社に対し、主たる不動産管理会社としての管理報酬相当額（後記「4. 手数料等及び税金 / (3) 管理報酬等 / 主たる不動産管理会社(オリックス・アセットマネジメント株式会社)」をご参照下さい。）に、以下に定義する外部管理報酬相当額を加えた額の管理報酬を支払います。オリックス・アセットマネジメント株式会社は、本投資法人より受領したかかる管理報酬の内から、外部管理会社に対し、外部管理報酬（以下「外部管理報酬」といいます。）を支払います。外部管理報酬の算出方法は各不動産管理再委託契約毎に異なりますが、概ね総収入の3%以下の基本報酬のほか、立ち上げ業務、テナント募集・更新業務、工事管理業務及び売却業務等にかかる報酬等から成っています。
- III. 今後、管理業務の効率化のため、外部管理会社の再編や不動産管理再委託契約の変更が行われることがあります。なお、現状の不動産管理再委託契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は概ね次のとおりです。
- i) 契約期間は発効日から平成14年9月30日まで、契約に従って解約・期間満了とならない限り、1年単位で継続されます。また、契約の当事者はいずれも2ヶ月前までに相手方に通知することで、何時にても不動産管理再委託契約を終了させることができます。なお、不動産の売却を行う場合には、主たる不動産管理会社は、売却の旨を遅滞なく外部管理会社に通知のうえ、解約日を指定して不動産管理再委託契約を終了することができます。
  - ii) 契約当事者の一方の責に帰すべき事由により、管理業務の遂行に著しく支障をきたした場合、契約当事者の一方が不動産管理再委託契約もしくはこれに付随して締結された契約に関し重大な違反をした場合、営業を休業もしくは廃止又は解散した場合、強制執行、保全処分、滞納処分を受け又は破産、会社整理、会社更生、特別清算、民事再生その他の法的倒産手続きの申立があった場合、支払いを停止し又は手形、小切手の不渡り報告があった場合には、他方の当事者は、通告、催告その他何らの手続きをすることなく直ちに不動産管理再委託契約を解除することができます。
  - iii) 不動産管理再委託契約において、契約の変更に関する規定はありません。
- IV. 本書の日付現在、関係会社等（後記「 関係会社等との取引方針 / (イ) 関係会社等の範囲」に定義されます。）に該当する外部管理会社はありません。

## 関係会社等との取引方針

資産運用会社は、関係会社等との取引等に関する社内規程として「関係会社取引規程」(以下「関係会社取引規程」といいます。)を社内規程として設け、これを遵守することによって、本投資法人と資産運用会社の利害関係人等、利益相反のおそれのある当事者間での取引等にかかる弊害の排除に努めます。

関係会社取引規程の概要は以下のとおりです。なお、資産運用委託契約中において、資産運用会社は関係会社取引規程に従うこととされ、また、かかる関係会社取引規程は本投資証券の上場日をもって発効するものとされています。

### (イ) 関係会社等の範囲

関係会社取引規程において、「関係会社等」とは以下に定める者のいずれかに該当するものをいいます。

- I. 資産運用会社の利害関係人等(投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条)
- II. 上記 .の関係会社(「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和二十五年証券取引委員会規則第十八号)」(以下「財務諸表等規則」といいます。)第8条第8項)
- III. 上記 .もしくは .の該当社がアセットマネジメントを受託する、又は上記 .もしくは .の該当会社の役職員が役員の過半数を占める等、その意思決定に関して上記 .又は .の該当社が重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社(財務諸表等規則第8条第7項)

なお、本書の日付現在、オリックス株式会社が資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有しており、上記 .の「資産運用会社の利害関係人等」に該当しています。また、第1次オリックス拠出資産乃至第3次取得資産の拠出者であるオリックス生命保険株式会社及びオリックス系有限会社も関係会社等に該当します。

### (ロ) 関係会社等との取引等の指針

- I. 関係会社等との取引等(具体的な内容については、後記「(ハ) 関係会社等との取引等のプロセス」をご参照下さい。)を行うに際しては、投信法による投資制限(後記「(4) 投資制限 / 」及び「6. 管理及び運営 / (2) 利害関係人との取引制限 / 利害関係人等との取引制限」をご参照下さい。)に反した取引等を行わないことに加えて、市場実勢に照らして相当と認められる取引条件であり、競業他社と比較して関係会社等と取引を行うことが本投資法人にとって不利益ではないような取引条件で行うこととします。

- II. 本投資法人が特定資産の取得及び譲渡等を行う場合には、投信法に従い、価格等の調査を行います。特に、不動産関係資産（後記「(八) 関係会社等との取引等のプロセス」）をご参照下さい。）の売買を関係会社等との間で行うときは、関係会社等から独立した不動産鑑定業者より鑑定価格を取得したうえで、当該鑑定価格を基準として取引価格を決定します。（なお、ここで「独立した不動産鑑定業者」とは、過去5年間に於いて関係会社等又はその子会社の役員、使用人又は顧問となった者でなく、関係会社等から継続的に報酬を受領している者でなく、かつ、監督役員の過半数の同意によって選任された不動産鑑定業者をいいます。）
- III. 外部管理会社又は建物管理業務の発注先の候補として関係会社等を対象とする際には、原則として、関係会社等に該当しない複数の外部業者との間で競争入札を行ったうえで、当該競争入札の結果に応じて委託先を決定します。
- IV. 資産運用会社は、本投資法人又はその資産等に関する未公開情報（ここで「未公開情報」とは、関係会社取引規程において、本投資法人又はその資産等に関して資産運用会社が有する情報であって、その時点において一般に公表しておらず、かつ、投資主に対して開示していない情報をいいます。）を正当な理由なく外部（関係会社等及びその役職員を含みます。）に開示しないものとします。但し、資産運用会社が関係会社等との間で取引等を行うことを検討し、又は取引等を行うことに伴って、受託業務を遂行するために必要な範囲に限り未公開情報を関係会社等に開示する場合及び本投資法人が関係会社等から商標使用の許諾を受け、商標使用許諾者に対して商標使用許諾契約に基づき合理的な範囲で未公開情報を開示する場合には、当該開示は正当な理由に基づく開示とするものとします。
- V. 上記 .により未公開情報を開示する場合は、資産運用会社は、個別に守秘義務契約を締結する等の手当てにより、守秘義務を課し、当該関係会社等内部の開示対象者を限定し、当該情報の利用目的を制限する等の処置の必要な処置をとるものとします。

## (八) 関係会社等との取引等のプロセス

資産運用会社は、関係会社等との取引等を行おうとする場合、資産運用会社内部のコンプライアンス委員会の承認を得るものとします（後記「第2 関係法人の状況 / 1. 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / 関係会社等との取引の際の手続き」をご参照下さい。）。また、コンプライアンス委員会の承認を得たうえで、事前に本投資法人の役員会の承認（監督役員の過半数の同意を要します。）を得なければ、関係会社等との間で取引等（下記）乃至）に記載の取引等を含みますが、これらに限られません。以下「関係会社等取引等」といいます。）を行うことができません。

但し、本投資法人の役員会は、関係会社等取引等のうち、取引等の発注態様、取引等の条件、取引等の態様その他関連する要因に鑑みて、その利益相反関係により本投資法人に損害が生じるおそれが軽微であると判断される種類の取引等を本投資法人の内規において定め、それらについて、個々の取引等に関する事前承認の対象から予め除外することができるものとします（なお、この場合、役員会の承認とともに、監督役員の過半数の同意を要します。）（注）。但し、下記）の取引については、個々の取引等に関する事前承認の対象から除外することはできません（本投資法人の役員会の事前承認及び監督役員の過半数の同意を要する取引等を以下「制限取引等」といいます。）。

- i) 本投資法人の投資対象である「不動産等」、「不動産対応証券」又は「実質的に不動産等に投資することを目的とする場合の有限会社の出資持分」(後記「(2) 投資対象」をご参照下さい。本(八)項において、「不動産等」、「不動産対応証券」及び「実質的に不動産等に投資することを目的とする場合の有限会社の出資持分」を併せて、以下「不動産関係資産」と総称します。)の取得及び譲渡
- ii) 運用資産に含まれる不動産関係資産の取得又は譲渡の媒介等にかかる仲介手数料等の支払い
- iii) 運用不動産の賃貸借の媒介等にかかる仲介手数料等の支払い
- iv) 運用不動産にかかる賃貸借契約、不動産管理委託契約又は建物管理委託解約の締結、変更又は解約
- v) 資金の借入れ又は融資枠等の設定(但し、融資枠等を設定した後、当該融資枠等に基づいて実行される個別の資金の借入れを除きます。)
- vi) 関係会社等が発行する証券の取得

(注) 本書の日付現在、金 100 万円以下の仲介手数料等の支払いが事前承認の対象から除外されています。

## (二) 関係会社等との制限取引等の投資家への開示

本投資法人と関係会社等との間で制限取引等を行った場合には、以下のとおり、当該制限取引等の概要について、証券取引法、上場規則その他関連規則に従って有価証券報告書及びプレスリリース等により投資者への開示を行います。

すなわち、制限取引等のうち、証券取引法その他関連規則及び証券取引所の諸規則に従って適時開示が要求される事項に該当するものについては、本投資法人は、当該制限取引等の概要を迅速に投資者へ開示します。

加えて、本投資法人としては、関連法令及び諸規則に別途定めがある場合を除き、制限取引等の取引金額等及び本投資法人の資産規模等に鑑みて、制限取引等が運用資産等に関する重要な事項であって、投資者の投資判断に著しい影響を及ぼすものに該当すると判断する場合(その重要性等の基準については、本投資法人の内規において定めるものとします。)には、当該制限取引等の概要を投資者に対して直ちに開示することとします(注)。

(注) 本書の日付現在、金 1 億円以下の不動産関係資産の取得及び譲渡を除き、全ての制限取引等の概要について直ちに開示することとしています。

## (ホ) 関係会社等との制限取引等の状況

本投資法人設立日から本書の日付現在までの期間における、関係会社等取引等のうち上記(ハ)乃至(イ)に掲げる取引等の状況は以下のとおりです。

### (a) 不動産関係資産の取得及び譲渡

本投資法人による関係会社等からの不動産関係資産の取得の状況については、前記「1. 投資法人の概況 / (3) 投資法人の沿革」をご参照下さい。

### (b) 不動産関係資産の取得又は譲渡の媒介等にかかる仲介手数料等の支払い

第1次乃至第3次取得資産の取得に伴い、取得価額の0.5%相当額を、運用報酬（後記「4. 手数料及び税金 / (3) 管理報酬等 / (ハ) 資産運用会社（オリックス・アセットマネジメント株式会社） / (c) 運用報酬3」をご参照下さい。）として資産運用会社に支払いました。その他、関係会社等への仲介手数料等の支払いはありません。

### (c) 運用不動産の賃貸借の媒介等にかかる仲介手数料等の支払い

該当事項はありません。

### (d) 運用不動産にかかる賃貸借契約、不動産管理委託契約又は建物管理委託契約の締結、変更又は解約

本投資法人の関係会社等であるオリックス株式会社との賃貸借契約の概要については、後記「第3 投資法人の経理状況 / 2. 投資法人の現況 / (3) 投資不動産物件 / テナントの概要 / (ハ) 関係会社等への賃貸状況」を、資産運用会社による本投資法人の不動産管理業務の受託及び関係会社等への不動産管理業務の再委託の状況については、前記「不動産管理方針 / (イ) 資産運用会社による不動産管理業務」及び「同 / (二) 外部管理会社について / .」を、それぞれご参照下さい。また、関係会社等への建物管理業務の委託は行われておりません。

### (e) 資金の借入れ又は融資枠等の設定

本書の日付現在、本投資法人の関係会社等であるオリックス株式会社からの借入金は全額について既に返済されています（本書の日付現在の借入金の状況については、後記「第3 投資法人の経理状況 / 2. 投資法人の現況 / (5) その他」に記載の借入金明細表をご参照下さい。また、オリックス株式会社からの借入れの実行及び返済の経緯については、前記「1. 投資法人の概況 / (3) 投資法人の沿革」をご参照下さい。）。

### (f) 関係会社等が発行する証券の取得

該当事項はありません。

## (2) 投資対象

規約に規定する本投資法人の投資対象は以下の 乃至 に掲げる資産とします（規約 別紙 1「資産運用の対象及び方針について」）。

### I. 不動産等：

下記 )乃至 )に掲げる資産をいいます(注)。

- i) 不動産(かかる不動産には、本投資法人が第三者から直接不動産を取得した場合の不動産のみならず、不動産信託受益権を本投資法人が第三者から取得した後に、信託契約の終了もしくは解約等に伴い、信託財産としての不動産が受益者である本投資法人に交付された結果、不動産を取得することとなった場合の不動産を含むものとします。)
- ii) 不動産の賃借権
- iii) 地上権
- iv) 不動産、土地の賃借権もしくは地上権を信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託(以下「包括信託」といいます。))を含みますが、証券取引法(昭和 23 年法律第 25 号)第 2 条第 1 項及び第 2 項において定義される有価証券(以下「有価証券」といいます。)に該当するものを除きます。)
- v) 不動産、不動産の賃借権もしくは地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)
- vi) 当事者の一方が相手方の行う上記 )乃至 )に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約にかかる出資の持分(以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。)

(注) 本書において、「不動産等」はいずれも )乃至 )の資産で構成されるものとし、また )乃至 )各々の意義も同じものです(前記「(1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目 / (チ) その他」を除きます。)

### II. 不動産対応証券：

上記 )に掲げる不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする、下記 )乃至 )に掲げる資産をいいます。

- i) 優先出資証券：  
「資産の流動化に関する法律」(平成 10 年法律第 105 号、その後の改正を含む。以下「資産流動化法」といいます。)第 2 条第 8 項に定めるものをいいます。
- ii) 受益証券：  
投信法第 2 条第 12 項に定めるものをいいます。
- iii) 投資証券：  
投信法第 2 条第 22 項に定めるものをいいます。
- iv) 特定目的信託の受益証券：  
資産流動化法第 2 条第 12 項に定める特定目的信託の受益証券(不動産等として定義される上記 )又は )に掲げる資産に該当するものを除きます。)

III. 本投資法人は、上記 .及び .に掲げる不動産等及び不動産対応証券に該当する特定資産のほか、次に掲げる特定資産により運用します。

- i) 以下に掲げる有価証券：
- A. 国債証券（証券取引法第 2 条第 1 項第 1 号で定めるものをいいます。）
  - B. 地方債証券（証券取引法第 2 条第 1 項第 2 号で定めるものをいいます。）
  - C. 特別の法律により法人の発行する債券（証券取引法第 2 条第 1 項第 3 号で定めるものをいいます。）
  - D. 資産流動化法に定める特定社債券（証券取引法第 2 条第 1 項第 3 号の 2 で定めるものをいいます。）
  - E. 社債券（証券取引法第 2 条第 1 項第 4 号で定めるものをいいます。但し、転換社債券及び新株引受権付社債券（平成 14 年 4 月 1 日より施行されている商法に基づく新株予約権も同じ。）を除くものとします。）
  - F. 投信法に定める受益証券（証券取引法第 2 条第 1 項第 7 号で定めるものをいいます。但し、不動産対応証券として定義される受益証券を除くものとします。）
  - G. 投信法に定める投資証券もしくは投資法人債券又は外国投資証券（証券取引法第 2 条第 1 項第 7 号の 2 に定めるものをいいます。但し、不動産対応証券として定義される投資証券を除くものとします。）
  - H. 貸付信託の受益証券（証券取引法第 2 条第 1 項第 7 号の 3 に定めるものをいいます。）
  - I. 資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券（証券取引法第 2 条第 1 項第 7 号の 4 で定めるものをいいます。但し、不動産対応証券として定義される受益証券を除くものとします。）
  - J. コマーシャル・ペーパー（証券取引法第 2 条第 1 項第 8 号で定めるものをいいます。）
  - K. 外国又は外国法人の発行する証券又は証書で、上記 A.乃至 E.及び J.の証券又は証書の性質を有するもの（証券取引法第 2 条第 1 項第 9 号に該当するものをいいます。）
  - L. 外国貸付債権信託受益証券（証券取引法第 2 条第 1 項第 10 号で定めるものをいいます。）
  - M. オプションを表示する証券又は証書（証券取引法第 2 条第 1 項第 10 号の 2 で定めるものをいいます。但し、上記 A.乃至 L.及び下記 N.乃至 Q.にかかるものに限ります。）
  - N. 預託証書（証券取引法第 2 条第 1 項第 10 号の 3 で定めるもので、上記 A.乃至 C.又は E.の証券の性質を有する本邦通貨建のものとしてします。）
  - O. 外国法人が発行する譲渡性預金証書（証券取引法第 2 条第 1 項第 11 号に定めるもので、本邦通貨建のものとしてします。）
  - P. 貸付債権信託受益証券（証券取引法第 2 条第 2 項第 1 号で定めるものをいいます。）
  - Q. 外国法人に対する権利で、上記 O.の権利の性質を有するもの（証券取引法第 2 条第 2 項第 2 号で定めるものをいいます。）
- ii) 金銭債権（投信法施行令第 3 条第 1 号、第 12 号及び第 14 号に該当するものを除きます。）
- iii) 金融デリバティブ取引（投信法施行令第 3 条第 14 号において定義される意味を有します。）にかかる権利

#### IV. 特定資産以外の資産：

- i) 実質的に不動産等に投資することを目的とする場合に限り、有限会社法(昭和13年法律第74号、その後の改正を含みます。)に基づく有限会社の出資持分に投資することがあります。
- ii) 不動産等の投資に付随したものに限り、商標法(昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。)に基づく商標権等(商標権又はその専用使用権もしくは通常使用権をいいます。)に投資することがあります。
- iii) 不動産等又は不動産対応証券への投資にかかるリスクを軽減することを目的とする場合に限り、各種デリバティブ取引(上記 . )に該当するものを除きます。)又は各種保険契約にかかる権利を取得することがあります。

### (3) 分配方針

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

#### (a) 利益の分配(規約別紙3「金銭の分配の方針について」1)

- I. 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の金額は、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。
- II. 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、原則として租税特別措置法第67条の15及び同法施行令第39条の32の3に規定される本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えてこれを行うものとします。

#### (b) 利益を超えた分配(規約別紙3「金銭の分配の方針について」2)

役員会において適切と判断した場合、投信法第136条第1項の規定に従い、投資主に対し、投信法第131条第1項の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ます。但し、この判断に際しては、その結果生じる法人税法等の租税債務の有無、及びその租税債務の発生が次年度以降に及ぼす租税債務算定上の影響をも勘案してこれを行うものとします。

#### (c) 分配金の分配方法(規約別紙3「金銭の分配の方針について」3)

- I. 分配金は金銭により分配するものとし、決算日現在の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、投資口の所有口数に応じて分配します。
- II. また、本投資法人は、決算期の途中で新たに発行された投資証券に関しては、役員会の決定により日割り配当とすることができますが、現時点ではかかる日割り配当を行う予定はありません。

#### (d) 分配金の時効等(規約別紙3「金銭の分配の方針について」4)

分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときに、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さないものとします。

#### (e) 投信協会規則

上記(a)乃至(d)のほか、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、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」(平成13年3月16日制定。その後の改正も含みます。以下「投信協会規則」といいます。)に従うものとします。

(f) その他

本投資法人は、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされる限りにおいて、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行いません。但し、下記 )乃至 )のいずれかの条件を満たす場合には、上記(a)乃至(e)に従い利益を超える金銭の分配をすることができるものとします。

- i) 税法等の変更により、個人投資主が利益を超える金銭の分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要でなくなった場合(法人投資主に対する譲渡損益の取扱いのみが現状のままであるにもかかわらず、個人投資主に対する譲渡損益の取扱いに改正等があったような場合も含まれます。)
- ii) 税法等の変更により、個人投資主が譲渡損益の申告を行うことが一般的に行われるようになる等、利益を超える金銭の分配を行うことが適切になったと役員会において判断される場合
- iii) 本投資法人の利益の配当等を損金として算入するための要件を満たす目的等、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると役員会において判断される場合

**(4) 投資制限**

規約により定める投資制限(規約 別紙1「資産運用の対象及び方針について」(1)乃至(8))は、前記「(1) 投資方針 / 基本方針」に記載の基本方針に加え、次のとおりです。なお、前記「(1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目」もご参照下さい。

- I. 有価証券及び金銭債権への投資にあたっては、不動産対応証券を除き、専ら安全性と換金性の観点から運用を行うものとします。
- II. 金融デリバティブの取引にあたっては、本投資法人の負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限るものとします。
- III. その他(前記「(1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目 / (チ) その他」をご参照下さい。)

本投資法人は投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

**(イ) 資産運用会社による運用制限**

登録を行った投資法人は、投資信託委託業者(資産運用会社)にその資産の運用にかかる業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用にかかる業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「6. 管理及び運営 / (2) 利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人との取引制限を除く主なものは次のとおりです。

(a) 投資法人相互間の取引

資産運用会社が資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第5号）。但し、双方の投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の場合を除きます（投信法施行令第33条）。

- I. 次に掲げる要件の全てを満たす取引
  - i) 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。
    - A. 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
    - B. 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に应付するために行うものである場合
    - C. その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
    - D. 投資法人相互間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合
  - ii) 有価証券の売買その他の「投資信託及び投資法人に関する法律施行規則」（平成12年総理府令第129号。以下「投信法施行規則」といいます。）で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。
- II. 個別の取引ごとに双方の投資法人の全ての投資主の同意を得て行う取引
- III. その他投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引

(b) 投資信託財産と投資法人の取引

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

- I. 投資信託財産について、次に掲げる要件の全てを満たす取引
  - i) 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。
    - A. 投資信託契約の終了に伴うものである場合
    - B. 投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払に应付するために行うものである場合
    - C. 法令の規定又は投資信託約款に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
    - D. 投資法人との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合
  - ii) 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。
- II. 投資法人について、次に掲げる要件の全てを満たす取引
  - i) 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。
    - A. 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
    - B. 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に应付するために行うものである場合
    - C. その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
    - D. 投資信託財産との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合
  - ii) 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。
- III. 個別の取引ごとに全ての受益者及び全ての投資主の同意を得て行う取引

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

(c) 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の有価証券等に関し、当該投資法人の資産の運用としての取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第6号）。

(d) 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第7号）。

(e) その他投信法施行規則で定める取引

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

- I. 資産の運用の範囲及びその実行に関する事項、報酬の額又は支払の時期その他の資産運用委託契約の内容の重要な部分の変更を、投信法第34条の7において準用する有価証券にかかる投資顧問業の規制等に関する法律（昭和61年法律第74号、以下「投資顧問業法」といいます。）第15条第1項に規定する書面に準ずる書面を交付しないで行うこと（当該書面の交付に代えて、電磁的方法により当該書面に記載すべき事項を提供する場合にあっては、当該事項を提供しないで行うこと。）
- II. 資産運用会社が資産運用委託契約を締結した投資法人以外の者の利益を図るため、当該投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
- III. 他人から不当な制限又は拘束を受けて投資法人の資産の売買その他の取引を行い、又は行わないこと。
- IV. 特定の銘柄の有価証券等について、不当に売買高もしくは取引高を増加させ、又は作為的に値付けを行うことを目的とした取引を行うこと。
- V. 投資法人のために投資顧問業法第2条第13項に規定する証券取引行為を行う場合において、当該証券取引行為の相手方の代理人となること。（但し、資産運用会社が証券業を営んでいる場合を除く。）

(ロ) 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式にかかる議決権を、当該株式にかかる議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第142条）。

(ハ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。

- I. 合併によるとき。
- II. 投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき。

III. 投信法の規定により投資口の買取りをするとき。

## (二) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人の発行済投資口総数の過半数に当たる投資口を有する投資法人の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該他の投資法人は、取得することができません（投信法第 81 条第 1 項）。

- I. 合併によるとき。
- II. 投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき。

## その他

### (イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

### (ロ) 借入れ及び投資法人債

- I. 本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払、もしくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債を発行することができます。但し、借入先については適格機関投資家に限るものとします（規約第 40 条第 1 項）。
- II. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ 1 兆円とし、その合計額が 1 兆円を超えないものとします（規約第 40 条第 2 項）。
- III. 上記 . の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。

### (ハ) 集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「(1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目 / (イ) 不動産の用途・所在地域による分散投資」をご参照下さい。

### (ニ) 他のファンドへの投資

他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資については、不動産等を主たる投資対象とすることを目的とするものに限り（規約 別紙 1「資産運用の対象及び方針について」(2)）。

### 3. 投資リスク

#### (1) 本投資証券への投資に関するリスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする信託の受益権その他の資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産としての種類の違いに応じて追加で発生するリスクもあります。また、本書の日付現在、本投資法人が所有する不動産（以下「本件不動産」といいます。）のそれぞれに特有のリスクについては、後記「第 3 投資法人の経理状況 / 2. 投資法人の現況 / (3) 投資不動産物件 / 不動産の内容 / (ロ) 不動産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落すると考えられ、その結果、元本の欠損や配当率の低下が生じる可能性があります。また、本投資証券の市場価格は、本投資法人の純資産額と一致するものではなく、様々な要因によって影響を受けます。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

#### 一般的なリスク

##### (a) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口乃至投資証券は、株式会社における株式乃至株券に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の業務又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるかどうかは定かではありません。また、本投資法人にかかる通常の清算又は倒産手続きの下における清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、元本すなわち投資額の全部又は一部の支払が行われな可能性もあります。投資証券は、元本の保証が行われる商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象になっておりません。

##### (b) 本投資証券の払戻しができないことに関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。したがって、投資主が本投資証券を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権等を除き、第三者に対する売却（証券取引所に上場されている場合には取引市場を通じた売却を含みます。）に限られます。本投資証券の第三者に対する売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できないこととなります。

(c) 本投資証券の市場性に関するリスク

本投資証券は、本売出しの完了後に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場され、有価証券取引市場における取引が開始される予定です。但し、東京証券取引所の「上場規程の特例」に規定される上場審査基準を満たすことができない場合においては、本投資証券をかかるとの不動産投資信託証券市場に上場することができません。したがって、本投資証券が東京証券取引所に上場されるとの保証はありません。本投資証券が上場されない場合、投資主は保有する本投資証券を取引所外で第三者に対して相対（あいたい）で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額から算出される金額に比して相当に廉価で譲渡することを余儀なくされ、又は本投資証券の譲渡自体が不可能となるおそれがあります。また、予定どおり東京証券取引所における本投資証券の上場が行われたとしても、その後如何なる程度に本投資証券の流動性が生じるかの予測を本書の日付現在で行うことは困難であり、本投資証券を投資主の希望する時期及び条件で取引できることは保証されていないため、本投資証券が上場された場合にも、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が不可能な場合があります。

また、本投資法人の資産総額の減少、本投資証券の売買高の減少その他、東京証券取引所の上場規程、規則等に定める一定の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後は東京証券取引所における本投資証券の売却は不可能となり、投資主の換価手段が大きく制限されることとなります。

上記に加えて、我が国における不動産投資信託は未だ極めて歴史が浅く、ようやく平成13年秋以降現在まで3つの銘柄の投資証券の上場取引が開始されたにとどまっており、本書の日付現在では、不動産投資信託の将来の市場規模を予測することはできず、本投資証券がどの程度活発に取引されるかも予測できません。さらに、不動産投資信託の上場市場の存続も保証されておりません。

(d) 本投資証券の価格変動に関するリスク

本投資証券の上場後の市場価格は、取引所における需給関係や、不動産関連資産への投資の動向、他の資産への投資との比較、エクイティ市場の状況、金利情勢、経済情勢など、市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。また、地震等の天災その他の事象を契機として、不動産への投資とそれ以外の資産への投資との比較により、不動産投資信託全般の需給が崩れないとの保証はありません。

本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権を主な投資対象としておりますが、不動産の価格及び不動産信託受益権の価格は、不動産市況、社会情勢等の影響を特に受け易いといえます。さらに、不動産の流動性は一般に低いので、望ましい時期及び価格で不動産を売却することができない可能性があり、そのために実際の売却時までには価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

また、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更等が本投資証券の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

(e) 本売出し後に市場価格が下落するリスク

本投資証券の売出価格は、本投資法人、売出人及び引受人の合意で決定されるものであり、本売出し後の市場価格を先取りするものではありません。本売出し後の市場価格は、上記(d)に掲げるような要因のほか、本投資法人の財政状態及び経営成績の予測と実際の相違、証券アナリストによる推奨や予測の変更、本投資証券の売却希望と購入希望のバランスなどによって影響を受け、売出価格に比べ相当低いものになる可能性があります。

(f) 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得もしくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを随時必要としています。かかる資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する予定です（但し、本投資法人は原則として本売出しの受渡期日から90日間は投資口の追加発行を行わないよう契約上の制約を受けています。）。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口総数に対する割合は希薄化する可能性があります。また、期中において追加発行された投資口に対して、その期の保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行う予定であり、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額が影響を受けることがあります。

(g) 本売出し後の投資口の追加発行、追加売却に関するリスク

本売出しの後、多数の投資口が本投資法人によって追加的に発行され、あるいは売出人であるオリックス株式会社によって追加的に売却され、その結果本投資証券の市場価格に悪影響を与える可能性があります。

本投資法人は、原則として受渡期日から90日間は、追加的な発行を控えるべく契約上の制約を受けることとなりますが、この制約は解除されることがありますし、制約には例外もありません。

売出人であるオリックス株式会社は、制限対象投資口数について、原則として受渡期日から360日間は、追加的な売却を控えるべく契約上の制約を受けることとなりますが、この制約は解除されることがありますし、制約には例外もありません。さらに、売出価格決定日に決定される売出人の継続所有投資口数が上記の制約に服する制限対象投資口数を超過する場合には、当該超過分の投資口について、当該制約が及ばない可能性があります（オリックス株式会社による継続所有投資口数及び制限対象投資口数については、前記「第一部 証券情報 / 第1 内国投資証券 / (3) 売出数」欄の(注)4.をご参照下さい。）。

(h) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2. 投資方針 / (3) 分配方針」に記載の分配方針にしたがって、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。

(i) 借入等比率に関するリスク

本投資法人の借入等比率の上限は、資産運用会社の運用管理規程により 70%としますが、資産の取得等に伴い一時的に70 %を超えることがあります。借入等比率が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配額が減少するおそれがあります。

(j) 役員の職務遂行にかかるリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っています。しかし、本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行い、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。なお、本投資法人の執行役員は、金融庁長官より承認を受けた上で、資産運用会社の代表取締役を兼務しておりますが、そのことが上記の点に影響しないとの保証はありません。（なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、前記「1. 投資法人の概況 / (5) 投資法人の機構 / (ロ) 執行役員、監督役員及び役員会」をご参照下さい。）

(k) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

不動産又は不動産を主たる裏付けとする信託受益権等を主な運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに政令及び規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。かかる投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い及び解釈には現段階において未確定な点があります。今後、その取扱いもしくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(l) 本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、投信法のもとで投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取消される可能性があります。その場合、本投資証券の上場が廃止されるとともに、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続きに入ることになります。

## 商品設計及び関係者に関するリスク

### (a) 収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として運用不動産からの賃料収入に依存しています。運用不動産にかかる賃料収入は、運用不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下（賃料水準に関しては、後記（k）及び（l）も併せてご参照下さい。）、賃借人・テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。特にテナントによる賃料不払い又は遅延のリスクは、いわゆるシングル・テナントビル又はテナント数が少ないビルについて顕著です。賃借人・テナントの入居時及びその後の支払能力乃至信用状態は様ではありません。本投資法人は、資産運用会社を通じて、良質の賃借人・テナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません（なお、オリックス株式会社が賃借人となっている賃貸借契約の中には、賃料収入の確保につき実質的にはテナントの支払能力に依存しているものがあり、かかる場合には、本投資法人は賃借人とテナントの二重の信用リスクを負っています。これについては、後記「第3 投資法人の経理状況 / 2. 投資法人の現況 / (3) 投資不動産物件 / テナントの概要 / (二) 未承諾テナントにかかるオリックス株式会社との賃貸借契約の残存について」をご参照下さい。）。

また、上記収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働運用不動産の取得等は、キャッシュフローを減ずる効果をもたらす、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

賃料収入のほか、運用不動産の売却に伴い収入が発生する可能性があります。運用不動産の売却に伴う収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性格のものではありません。

他方、運用不動産に関する費用としては、減価償却費、運用不動産に関して課される公租公課、運用不動産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務にかかる費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。（費用の増加リスクに関しては、後記（m）も併せてご参照下さい。）

このように、運用不動産からの収入が減少する可能性がある一方で、運用不動産に関する費用が増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

### (b) 借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。本投資法人は規約において、その上限を、借入れについては1兆円、投資法人債については1兆円（但し、合計して1兆円を超えないものとします。）としています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はありません。金利が上昇しても本投資法人の受取る賃料収入等が連動して上昇するわけではないので、分配可能金額が減少する可能性があります。税法上、利益配当

の損金算入要件のうち、投資法人による借入金の借入先を適格機関投資家に限定するという要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。

また、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、借入等比率等に応じて投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、修繕費用や預り金等に対応した現金の積立てを強制される場合もあり、また物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらすほか、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、利益配当等の損金算入要件（後記（a）をご参照下さい。）を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。

借入れ又は投資法人債の発行において運用不動産に担保を設定した場合（当初は無担保の借入れ又は投資法人債であっても、一定の条件のもとに担保設定を要求される場合もあります。）、本投資法人が担保の設定された運用不動産の売却を希望したとしても、担保の解除手続きその他の事情により、希望通りの時期に売却できない又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により担保不動産の評価額が借入先によって引き下げられた場合あるいは他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに運用不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。特に、担保不動産からのキャッシュフローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、借入先より借入金の早期返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借替え資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より担保不動産の売却による返済を強制され、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用不動産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

借換えや運用不動産の売却等によって借入金の期限前返済を行う場合には、違約金等がその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動により投資主に損害を与える可能性があります。

さらに、本投資法人のキャッシュフロー、金利情勢その他の理由により、運用不動産を処分しなければ借入れ及び投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用不動産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあり、本投資法人に対して破産等の倒産手続きの申立が行われる可能性があります。

なお、本投資法人による借入れ等の状況については、後記「第3 投資法人の経理状況 / 2. 投資法人の現況 / (5) その他」をご参照下さい。

#### (c) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。資産

運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が必須のものとされているため、委託契約が解約又は解除された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を選任する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があるほか、場合によっては本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。さらに、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社が、破産等により投信法における認可あるいは業務執行能力を喪失する場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社への委託が必要となり、上記と同様のリスクがあります。

(d) 資産運用会社に関するリスク

本投資法人が適切な運用資産を確保するためには、特に資産運用会社の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます。また、本投資法人は、投信法及び資産運用委託契約の規定に基づいて、資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除することができるほか、資産運用会社が投信法上の投資信託委託業者でなくなったときその他一定の場合には資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除しなければならないとされています。資産運用会社との資産運用委託契約が解約又は解除された場合、現在の資産運用会社との資産運用委託契約においては一定の手当てがなされていますが、一般的には上記(c)に記載のリスクがあてはまります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

(e) 不動産管理会社に関するリスク

資産運用会社は、主たる不動産管理会社として、原則として本投資法人の全ての運用不動産につき、不動産管理業務を受託します。主たる不動産管理会社としての資産運用会社は、一棟貸し等の場合を除き、一部の管理業務を外部管理会社に再委託したうえ、外部管理会社と協働で管理を行います。また、本投資法人は清掃や保安警備等の保守管理を外部業者に直接委託します。

一般に、建物の保守管理を含めた不動産管理業務全般の成否は、管理会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、運用不動産の管理については、管理を委託する管理会社の業務遂行能力に強く依拠することになりますが、主たる不動産管理会社及び外部管理会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、主たる不動産管理会社や外部管理会社が、破産及びその他の法的倒産手続き等により業務執行能力を喪失する場合には、本投資法人の日常の業務遂行

に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

(f) 本投資法人の運営に関する法人の利益相反等に関するリスク

投信法上、資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用にかかる業務を遂行することが義務づけられているほか（投信法第34条の2）、資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行うことが明示的に禁止されています（投信法第34条の3第2項第1号及び第2号）。

しかしながら、資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社となる可能性があり、その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定をする可能性を否定できません。

また、本投資法人の資産運用会社の株主もしくは資産運用会社の役職員の出向元企業等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人その他投信法に定める利害関係人等に該当する法人及びその関連会社等（以下「資産運用会社関係者」といいます。）は、資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、資産運用会社関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、第一に、資産運用会社が、資産運用会社関係者に有利な条件で、本投資法人にかかる資産を取得させることにより、資産運用会社関係者の利益を図るおそれがあり、第二に、本投資法人と資産運用会社関係者が特定の資産の取得もしくは処分又は特定の資産の賃貸借もしくは管理委託に関して競合する場合、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、資産運用会社関係者又はその顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社は、本書の日付現在において、オリックス株式会社の100%子会社であるため、オリックス株式会社は、資産運用会社関係者となります。オリックス株式会社及びその関係会社は、マンションやオフィスビルを含む不動産の開発や運営を手掛け、賃貸物件を管理し、ゴルフ場、宿泊施設、商業施設等を所有又は運営している他、不動産事業又はこれに関連する事業のための資金を融通するなどしており（建設会社やディベロッパーへの不動産開発関連の貸付けを含みます。）、また自ら多くの不動産開発に関与するなど広範な活動を行っています。

オリックス株式会社は、次のそれぞれの立場において本投資法人に現在関与しています。

- i) 資産運用会社の株主
- ii) 資産運用会社の職員の出向元企業（本書の日付現在における出向職員は22名です（取締役及び監査役を除きます。））
- iii) 商標の許諾権者
- iv) 本投資法人の投資主兼本売出しの売出人（前記「第一部 証券情報 / 第1 内国投資証券 / (3) 売出数」をご参照下さい。）
- v) 本投資法人が保有する本件不動産又はかかる本件不動産が信託されていた場合の不動産信託受益権の前所有者又は前所有者の親会社もしくは匿名組合出資者（前記「第1 投資法人の状況 / 1. 投資法人の概況 / (3) 投資法人の沿革」をご参照下さい。）

- vi) 賃借人又は賃借人の株主（後記「第3 投資法人の経理状況 / 2. 投資法人の現況 / (3) 投資不動産物件 / テナントの概要 / (ハ) 関係会社等への賃貸状況」をご参照下さい。）

同社は以上の立場において本投資法人に現在関与していますが、将来別の立場で本投資法人に関与する可能性があり、かかる場合、そのそれぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能です。また、同社以外の資産運用会社関係者も、例えば、オリックス証券株式会社が幹事証券会社として本売出しの引受人となる、あるいはオリックス株式会社の孫会社である株式会社関西メンテナンスが運用不動産の建物管理に関わる業務を受託するなど、本投資法人に関与し、又は将来関与する可能性があり、そのそれぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能です。

(g) 本投資法人や資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ平成13年9月及び平成12年9月に設立されたばかりであり、未だ実績が乏しく、過去の実績を的確に評価することは難しいものと思われます。このことは、将来の運用成果等を予測することが難しいことを意味します。したがって、本投資法人の将来の運用成果等については、過去の実績に基づく期待はできません。

(h) 過去の賃貸事業収支が将来の本投資法人の賃貸事業収支と一致しないリスク

本投資法人は、本書の日付現在で40の不動産を所有しておりますが、本投資法人による取得以前の賃貸事業収支として本書に記載されている数字は、本件不動産の前所有者乃至前々所有者における賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです（後記「第3 投資法人の経理状況 / 2. 投資法人の現況 / (3) 投資不動産物件 / 不動産の賃貸事業収支明細 / (イ) 本投資法人による取得以前の収支の状況」をご参照下さい。）。これらは可能な限りで本投資法人が取得した情報を基礎としておりますが、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。したがって、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

(i) 運用不動産の取得方法に関するリスク

本投資法人は、その規約における投資方針において、平成14年4月1日以降の各年度（ここの「年度」とは、4月1日から翌年の3月31日までの期間を指します。）において、本投資法人が取得する不動産の価額の合計額が当該年度に本投資法人が取得する特定資産の価額の合計額に占める割合を「特定不動産の割合」の2分の1以上となるように運用する旨を定めています（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針について」（8））。これは、税制上の軽減措置を受けるために充足すべき要件の一つです。したがって、本投資法人が信託受益権の形式により取得することが望ましい物件であっても、直接に不動産を取得する可能性があります。また、売主が信託受益権の形式により売却を希望する物件についてはこれを本投資法人が取得できない可能性があります。その結果、本投資法人が取得を希望する不動産又は不動産信託受益権を、希望する時期及び条件により取得できない可能性があり、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

また、上記軽減措置に要する手続きとの関係で、本投資法人が今後不動産を取得するに当た

り、譲渡代金支払日後直ちには当該不動産についての所有権等の移転本登記申請を行わない場合があります。この場合、売主が譲渡代金支払後本登記申請までの間に当該不動産を二重譲渡し、担保提供し、又は売主が倒産すること等により、本投資法人が運用不動産の完全な所有権を取得できなくなる可能性があります。また、同時に支払済みの譲渡代金の全部又は一部につき返還を受けられなくなる可能性があります。本投資法人は、本書の日付現在までに取得した運用不動産についてはすべて所有権移転についての本登記を経ており、また、将来取得する不動産については、上記軽減措置に関する手続きのために10日程度要することから、運用不動産の購入実行時（代金支払時）から上記軽減措置に関する手続き終了時（終了後直ちに移転本登記申請を行う）までの間は仮登記を経ることにより本登記の順位を保全して上記のリスクを可能な限り回避する方針であります。ただし、仮登記はそれに基づく本登記がなされるまでは順位保全効しかなく、仮登記に基づき本登記がなされる前に売主が倒産した場合において本投資法人が保護されない可能性もあり、上記のリスクを完全に排除できるとは限りません。

(j) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、上場投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法第166条に定める会社関係者の禁止行為（いわゆる「インサイダー取引規制」）の対象ではありません。したがって、本投資法人の関係者が本投資法人にかかる一定の重要な事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても証券取引法上はインサイダー取引規制に抵触致しません。しかし、本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、資産運用会社の社内規則においてインサイダー類似取引の防止規定を設けていることについては、後記「第2 関係法人の状況 / 1. 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / インサイダー類似取引の防止」をご参照下さい。但し、かかる社内規則は証券取引法の定めるインサイダー取引規則と一致するとは限らず、かつ、法令に基づかない社内規則の場合には刑事罰は課されないため、法令と同じ程度の実効性が確保されとの保証はありません。なお、本投資法人が借入れを行っている場合において、借入先である適格機関投資家は融資の条件として、本投資法人に対し公表されていない重要事実の開示を要求できる立場に立つことがあります。

他方、上場投資証券については、上場株券等と異なり、大量保有報告書制度及び公開買付けに関する規制は設けられていません。したがって、本投資証券につき支配権獲得を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があり、支配権を獲得した後の投資主総会での決議等の結果として、本投資法人の運用方針、運営形態等が投資主の当初想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

## 不動産に関するリスク

### (a) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、不増性、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、上記の特性の他に、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されています。そして、それぞれの不動産の個別性が強いいため、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積もりが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果不動産を取得もしくは売却できない可能性があり、更に、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、以上の流動性等に関するリスクが増幅されます。

経済環境や不動産需給関係の影響によって、取得を希望する物件を希望通りの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望通りの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

### (b) 物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、不動産及び不動産信託受益権を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行うことをその投資の基本方針としております。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は今後活発化する可能性があり、その場合、物件取得の競争が激化し、物件取得がそもそもできず又は投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その他、本書記載の様々なリスクや要因により、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

### (c) テナントの獲得競争に関するリスク

通常、運用不動産は、他の不動産とのテナント獲得競争に晒されているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引き下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。特に、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の運用不動産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

### (d) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤地質、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたるものを含みます。）が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制に対する遵守や、周辺の土地利用状況等によっても、その瑕疵や欠陥となる可能性となるものが含まれております。そこで、資産運用会社が不動産又は不動産信託受益権の選定・取得の判断を行うにあたっては、

対象となる不動産及び信託財産である不動産について利害関係のない第三者の建設会社等の専門業者からエンジニアリングレポート等を取得し、かつ、原則として当該不動産又は不動産信託受益権の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得するとともに、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています。しかし、エンジニアリングレポート等の作成にかかる専門業者の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産及び信託財産である不動産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告が行われているとは限りません。さらに、エンジニアリングレポート等で指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産又は不動産信託受益権を取得した後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性があります。

また、不動産又は不動産信託受益権の売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、本投資法人の取得後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性がある一方、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です（なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません（民法第570条但書）。）。さらに、不動産又は不動産信託受益権の売主が表明及び保証を全く行わず、あるいは制限的に行わない場合又は瑕疵担保責任を全く負担せず、あるいは制限的に行わない場合であっても、本投資法人が当該不動産又は不動産信託受益権を取得する可能性があります。

運用不動産に欠陥、瑕疵等が存在する場合、その程度によっては、当該運用不動産の資産価値が減少する可能性があり、あるいは、これを防ぐために、買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他にかかる予定外の費用を負担せざるを得ない可能性があります。そして、これらに関し売主に対して表明及び保証違反を理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及することが法的には可能であっても、売主が特別目的会社や経済的に破綻した会社である等のためその資力が十分でなかったり、解散等により存在しなくなっている等の事情により、責任追及に実効性がなく本投資法人に費用負担が発生するおそれがあります。本投資法人は現に多くの運用不動産を特別目的会社から取得しているため、前所有者に対する瑕疵担保責任の追及が実効性を欠くことになるおそれを否定できません。

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性のゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は運用不動産を取得するに当たって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行います。不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、当初より売主が所有権を取得し得なかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、前述した欠陥や瑕疵等と同様、法律上又は契約上の瑕疵担保責任や表明保証責任を追及できることもありますが、実効性がないおそれもあります。

他方、運用不動産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、当該運用不動産を取得する事例が少なからず見られ、今後取得する物件についてもその可能性は小さくありません。したがって、状況次第では、後日これを処分をするときに事実上の障害が発生し、また境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、運用不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、運用不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性

もあります。

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(e) 不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法（これに基づく命令・条例を含みます。また以下同様とします。）の規定又はその改正法の規定の施行の際、通常、これらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）及びその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています。運用不動産の中には、上記のような扱いの結果、現行の建築基準法上の規定の一部を満たしていないが違法とはならない、いわゆる既存不適格である建物を含む場合があります。特に、耐震設計基準に関し、昭和56年以前に建築確認申請された建物については、いわゆる旧耐震基準を採用しており、現行法において必要とされる基準を満たしていないものがあります。これらの建物の建替え等を行う場合には、現行の規定に合致するよう、既存の部分の手直しをする必要があり、費用等追加的な負担が必要となるおそれがあります。

また、不動産にかかる様々な行政法規や各地の条例による規制が運用不動産に適用される可能性があります。例えば、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該運用不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりするおそれがあります。さらに、運用不動産を含む地域が道路設置等都市計画等の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、運用不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できないおそれがあります。

(f) 法令等の変更に関するリスク

消防法等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、運用不動産の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法等の不動産に関する行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、あるいは、収用、再開発、区画整理等の事業により、運用不動産に関する権利が制限される可能性があります。さらに、将来環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、運用不動産について、大気、土壌、地下水等の汚染にかかる調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課される可能性があります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(g) 区分所有物件に関するリスク

不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません（「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号）第31条をご参照下さい。なお、建替え決議などにおいてはさらに多数決の要件が加重されています。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合（専有部分の床面積割合）に比例するわけではありません。）。したがって、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、運用不動産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、区分所有規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手続きの履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に優先交渉を他の区分所有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

また、区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。その結果、本投資法人の運用不動産の価値や収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

加えて、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、当該区分所有権や運用不動産が法的手続きの対象となり又は劣化する等の可能性があります。

なお、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。）の一体性を保持するために、建物の区分所有等に関する法律第22条で、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されています（但し、区分所有規約で別段の定めをすることはできます。）。そして、敷地権（敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されて登記されている権利をいいます。）の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処分されても、当該分離処分は無効となります。しかし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません。その結果、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性等があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

本書の日付現在、本投資法人が所有する本件不動産のうち、区分所有物件であり、他の区分所有者が存在する不動産は、「1. キャロットタワー」、「2. ネオ・シティ三鷹」、「3. センターまちや」、「4. 赤坂協和ビル」、「5. 青山サンクレストビル」、「6. アセンド神田」、「7. 東陽 MK ビル」、「8. グランドメゾン白山」、「9. ソネット上池袋」、「18. オー・エックス世田谷ビル」、「25. DT 外苑」及び「38. ランディック永井ビル」の12物件です。これらの本件不動産に関する区分所有関係の詳細については、後記「第3 投資法人の経理状況 / 2. 投資法人の現況 / (3) 投資不動産物件 / 不動産の内容 / (ロ) 不動産の概要」をご参照下さい。

#### (h) 共有物件に関するリスク

運用不動産が第三者との間で共有されている場合、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又

は利用が妨げられるおそれがあります。

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。したがって、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できないおそれがあります。もっとも、共有者には共有物の分割を請求する権利があり（民法第256条）、これにより単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第2項）。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、他の共有者からの請求にも服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条）、その場合であっても、合意の有効期間（同条により、5年が最長ですが、5年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者が破産した場合又は共有者について会社更生手続きもしくは民事再生手続きが開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（但し、共有者は、破産、会社更生手続き又は民事再生手続きの対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第67条、会社更生法第61条、民事再生法第48条）。）。

他方、共有持分については、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、運用不動産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書乃至規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続きの履践等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉を他の共有者で行う等の制約を受ける可能性があります。

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されています。したがって、本投資法人は、他の共有者（賃貸人）の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押さえられたり、借入からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担抛出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。

また、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続きの対象となる、あるいは、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、上記のような制約やリスクがあるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、単独所有の場合には存在しない減価要因が加わる可能性があります。

#### (i) 借地物件に関するリスク

本投資法人は、運用不動産である建物の敷地の所有権を有しない場合があります。この場合、建物の処分に付随する借地権の処分に関して、敷地の所有者の同意等が要求されることがあり、そのため、本投資法人が事実上建物を処分できなかつたり、多額の承諾料を徴求されたり、本

投資法人が希望する価格、時期等の条件で建物を処分することができない可能性があります。また、借地権が敷地利用に関する契約の終了又は解除その他の理由により消滅した場合、本投資法人は、敷地の明渡義務を負う可能性があります。さらに、借地権について民法、建物保護法又は借地借家法等の法令に従い対抗要件が具備されていないとき又は先順位の対抗要件を具備した担保権者が存在するときは、本投資法人は、当該借地権を敷地の全部又は一部に関して権利を取得した新所有者又は競落人に対して自己の権利を対抗できず、敷地を明け渡さざるを得なくなる可能性があります。

また、本投資法人が敷地の所有者に対し借地契約にかかる保証金等の返還請求権を有する場合、敷地の所有者の資力の悪化や倒産等により、それらの全額又は一部が返還されない可能性があります。敷地の所有者に対する保証金等の返還請求権については十分な担保設定や保証がなされない場合が少なくありません。

本書の日付現在、本投資法人が所有する本件不動産のうち「8. グランドメゾン白山」、「20. オー・エックス大津ビル」、「39. ランディック南麻布ビル」の3物件が借地物件であり、うち「8. グランドメゾン白山」は借地借家法第2条第1号に定める地上権、その他2物件は同号に定める土地の賃借権を敷地の利用権としています。これらの本件不動産に関する借地関係の詳細については、後記「第3 投資法人の経理状況 / 2. 投資法人の現況 / (3) 投資不動産物件 / 不動産の内容 / (ロ) 不動産の概要」をご参照下さい。

(j) 鑑定評価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士等の判断や意見を示したものととどまります。本投資法人が取得した本件不動産については、平成13年8月31日を価格時点とした鑑定評価が行われています。またその後期間が経過していることから、平成14年2月28日を価格時点として価格の見直しを行っております。なお、同一物件について鑑定評価を行った場合でも、個々の不動産鑑定士等によって、その適用する評価方法又は調査の方法もしくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。本書記載の鑑定評価額は、社団法人日本不動産鑑定協会の「投資信託及び投資法人に関する法律にかかる不動産鑑定評価上の留意事項について（平成12年11月29日）（以下「留意事項」といいます。）」に基づき、原則として、DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格等による検証を行い決定された価格（以下「特定価格」といいます。）をもって「鑑定評価額」とするものですが、かかる鑑定評価の結果又は見直し後の結果は、将来において本投資法人が当該鑑定評価額又は見直し価格により本件不動産を売買できることを保証又は約束するものではありません。

(k) わが国におけるオフィスビル等の賃貸借契約に関するリスク

わが国におけるオフィスビルや商業施設の賃貸借契約（下記(1)に記載の定期建物賃貸借契約の場合を除きます。）では、契約期間を2年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。なお、賃貸借契約において契約期

間中に賃借人が解約した場合の違約金について規定することがありますが、そのような規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされる可能性があります。

個々の本件不動産に関する解約等の詳細については、後記「第3 投資法人の経理状況 / 2. 投資法人の現況 / (3) 投資不動産物件 / 不動産の内容 / (ロ) 不動産の概要」をご参照下さい。なお、賃貸人からの賃貸借契約（下記①に記載の定期建物賃貸借契約の場合を除きます。）の更新拒絶及び解除は、正当事由の存在が認められる場合を除いて困難であることが多いのが実情です。

#### ① 賃料の減額に関するリスク

運用不動産のテナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条（又は借家法第7条）に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。また、運用不動産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

上記のような通常の建物賃貸借に対して、一定の要件を満たすことにより、比較的長期の契約期間中、借地借家法第32条の賃料増減額請求権に服さない建物賃貸借（以下「定期建物賃貸借」といいます。）が存在します。もっとも、定期建物賃貸借契約においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利としてあるいは違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料すべてについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かではありません。特に、残期間の途中で新たなテナントが見つかり、賃料収入が得られることとなった場合には、その効力が制限される可能性があります。なお、そもそも契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する分だけに限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借契約には、通常の賃貸借契約に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができないなど、不利益な面もあります。

なお、本投資法人が賃貸している運用不動産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

本書の日付現在、本投資法人が所有する本件不動産のうち、本投資法人との間で定期建物賃貸借契約に基づき賃借を行っているテナントが存在するのは、「1. キャロットタワー」、「7. 東陽 MK ビル」、「14. VX 茅場町ビル」、「15. オー・エックス水戸ビル」、「16. オー・エックス岐阜ビル」、「17. オー・エックス亀戸ビル」、「32. ダヴィンチ青山」の7物件です。後記「第3 投資法人の経理状況 / 2. 投資法人の現況 / (3) 投資不動産物件 / 不動産の内容 / (ロ) 不動産の概要」をご参照下さい。

(m) 不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理にかかる費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、運用不動産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

(n) 入居者の建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の関与なしに行われる可能性があります。その他、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」（平成3年法律第77号、その後の改正を含みます。）に定める暴力団の入居や、入居者による「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」（昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等により運用不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(o) 不動産の毀損等に関するリスク

運用不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となることがあります。かかる修繕に多額の費用を要する場合があります。また、修繕工事の内容やその実施の仕方によっては、テナントの使用収益に影響を与えたり、テナントの館内移転が必要となったりするため、賃料収入等が減少しあるいは少なからぬ付帯費用が発生する場合があります。他方、かかる修繕が困難もしくは不可能な場合には、将来的に運用不動産から得られる賃料収入等が減少するおそれがあります。これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(p) 火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故に関するリスク

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他不測の事故等の災害により、運用不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。また、これらの災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

本書の日付現在、本投資法人が所有する本件不動産に関しては、火災保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する運用不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定です。しかし、運用不動産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害や事故（例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしもすべて保険でカバーされるものとは限りません。）が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われずもしくは遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

本投資法人の付保に関する方針の概要については、下記(q)及び(r)に関するものを含め、前記「2. 投資方針 / (1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目 / (二) 付保方針」をご参

照下さい。

(q) 地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等に関するリスク

地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等の災害により運用不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。また、これらの災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

本投資法人は災害発生時の影響と保険料負担を随時比較考慮して付保方針を決定しており、本書の日付現在、本投資法人が所有する本件不動産については、「33.ランディック赤坂ビル」のみ地震保険を付保しております。

(r) 不動産にかかる所有者責任に関するリスク

本投資法人の運用不動産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産その他法律上保護に値する利益を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損失を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上、占有者に過失がない場合は無過失責任を負うこととされています。

本書の日付現在、本投資法人が所有する本件不動産に関しては、施設賠償責任保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する運用不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定です。しかし、運用不動産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われずもしくは遅れる可能性は否定できません。

(s) 有害物質にかかるリスク

運用不動産として取得した土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入れ替えや洗浄が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、運用不動産として取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されているか、もしくは使用されている可能性がある場合や PCB が保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。本書の日付現在、アスベストを使用しているもしくは使用している可能性のある建物または PCB を保管している建物が、本投資法人が所有する本件不動産に含まれております。

また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、運用不動産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

(t) 運用不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2. 投資方針 / (1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目 / (イ) 不動産の用途・所在地域による分散投資」に記載された投資方針に基づき運用を行いますが、運用不動産が、不動産市況によって一定の用途又は地域に偏在した場合、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、テナント獲得に際し賃貸市場において運用不動産相互間で競合し、結果として賃料収入が減少し、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

また、一般に、資産総額に占める個別の運用不動産の割合は、資産総額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、資産総額に占める割合が大きい運用不動産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

本書の日付現在、本投資法人の所有する本件不動産は、その多くの部分がオフィス向けとされており、取得価格ベースでその約98%が東京23区内及び東京周辺都市部に、さらに約46%が東京都心3区に集中していますが、平成15年前後まで東京市場において新規オフィスビルの大量供給が予想されています。近時の報道等によれば、東京23区内での延床面積1万平方メートル以上の大規模オフィスビルの新規供給が、平成14年から平成15年前後にかけて合計約300万平方メートル前後となるといわれ、その結果、平成13年までの東京23区内のオフィススペースに対して約10パーセント前後増加する計算となるといわれております。このように近い将来東京23区内のオフィススペースの供給増加によりテナントの賃料水準が低下する可能性がある中で、運用不動産の同地域への偏在は、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(u) テナントの集中に関するリスク

運用不動産のテナント数が少なくなる場合、本投資法人の収益等は特定のテナントの退去、支払能力の悪化その他の事情による影響を受けやすくなります。すなわち、賃貸面積の大きなテナントが退去した場合には、空室率が高くなるうえに、他のテナントを探しその入居率を回復させるのが難しくなることがあり、その期間が長期に亘る場合には、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、テナントが倒産した場合、双方未履行の双務契約としてテナントの管財人が解除権を行使し、敷金・保証金の返還を求めてくる可能性があります。この場合の解除権の行使は法律で認められたものであるため、本投資法人は、違約金条項があっても違約金を取得できない可能性があります。当該テナントが相対的に賃料収入の大きなテナントである場合は、本投資法人の収益が重大な悪影響を受ける可能性があります。

(v) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産又は不動産信託受益権を売却した後に売主が倒産手続きに入った場合、当該不動産又は不動産信託受益権の売買又は売買についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産又は不動産信託受益権を売却した場合、当該不動産又は不動産信託受益権の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取消される可能性があります。

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続きにおける管財人乃至財団）に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が、破産手続き等に比較して相対的に大きい会社更生手続きにおいては深刻な問題となり得ます。

なお、本投資法人に対して本件不動産（本件不動産に関する不動産信託受益権を含みます。）を譲渡した前所有者（前信託受益権者を含みます。）が本件不動産（本件不動産に関する不動産信託受益権を含みます。）をその前々所有者から購入した当時の、当該前々所有者の財産状態の健全性について、本投資法人は調査を行っておりません。前々所有者の倒産等の場合、一定の条件のもとで、前々所有者と前所有者との間の取引にかかる否認の効力が転得者にも及ぼされることがあります（破産法第83条、会社更生法第90条、民事再生法第134条）。したがって、かかる前々所有者を含む売主等の倒産の場合、本投資法人が否認の効力を主張され、又は詐害行為取消権の行使を受けることにより、本件不動産又は本件不動産に関する不動産信託受益権の所有権を失う等、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

(w) 不動産信託受益権を保有する場合の、信託受託者が運用不動産の所有者であることに関するリスク

本投資法人が不動産信託受益権を保有する場合、信託受託者につき破産、民事再生手続き、会社更生手続きその他の倒産手続きが開始された場合でも、信託に関する法令の諸規定から導かれる「信託財産の独立性」の原則から、運用不動産が信託受託者の固有財産に属すると判断される可能性は小さいものと考えられます。とはいえ、信託財産である不動産その他の資産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産、その他信託受託者固有の財産であると主張される可能性がないとは限りません。

また、不動産信託受益権の場合には、信託受託者は、信託財産に関する租税、信託報酬、信託事務の遂行に関して被った損害等につき、信託財産から優先的に支弁を受け又は受益者に請求することができます。信託受託者は、かかる信託費用支払いの担保として信託財産を留置することができるほか、信託費用未払いの場合には信託財産である不動産を売却することができます。このため、信託財産からの支弁又は受益者に対する請求がなされた場合、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。また、信託受託者は原則として、瑕疵担保責任を負った上での信託財産である不動産の売却は行わないため、本投資法人の意思にかかわらず運用不動産の売却ができなくなる可能性があります。

## 税制に関するリスク

### (a) 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的リスク

税法上、一定の要件（以下「利益配当等の損金算入要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。本投資法人は、本書の日付以降、かかる要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、配当・分配金支払原資の不足、本投資法人の投資主の減少、海外投資主比率の増加、資金の調達先、法令の解釈・改正その他の要因により利益配当等の損金算入要件の全てを満たすことができない可能性があります。全ての要件のうち1つでも満たさない場合には、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより、本投資法人の税負担が増大し、結果として投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。なお、本投資法人における利益の配当等の損金算入の有無にかかわらず、個人投資主における配当控除又は法人投資主における受取配当金の益金不算入の適用はありません。課税上の取扱いについては、後記「4. 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

### (b) 会計処理と税務処理との乖離に関するリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、配当可能所得あるいは配当可能額の90%超の分配を行わなければならないとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）については、投資法人の会計上の利益と税務上の課税所得との比較によりその判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、この要件を満たすことが困難となる場合があります。

### (c) 利益が計上されているにもかかわらず、現金不足により配当が十分できないリスク

本投資法人において利益が生じている際の配当原資が不足する場合、借入金や資産の処分により配当原資を確保する可能性があります。支払配当要件を満たすための借入先の制限や資産処分の遅延等により機動的な資金調達ができなくなる場合があります。この場合、配当の金額が配当可能額の90%に満たなくなる可能性があり、通常の法人同様の法人税等の課税をうけることとなり、投資主への分配に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

### (d) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク

利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益にかかる課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われますので、利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしてもこれが課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じる場合があります。

(e) 支払配当要件が満たされなくなるにより、次年度以降は通常の法人税率により課税が行われるリスク

本投資法人において、支払配当要件を満たさないこととなる場合、支払配当額が法人税の課税所得の計算上損金不算入となるため、会計上の利益と税務上の課税所得の間に大幅な乖離が生じる可能性があります。このような1事業年度における会計上の利益及び税務上の課税所得の大幅な乖離は、その乖離の生じた事業年度以降の支払配当要件へも影響を及ぼすこととなる場合があります。すなわち、投資法人の租税債務が発生することにより、次年度以降も支払配当要件を満たすことが困難となり、通常の法人と同様に法人税等の課税を受け、投資主への分配に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

(f) 税務調査等による更正のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違等により過年度の課税所得計算について税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が全額税務否認され、投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。なお、過年度において正しい計算に基づくものとして損金算入した配当金の取扱いにかかる宥恕規定はありません。

(g) 同族会社に該当するリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、事業年度終了時に同族会社に該当していないこと（発行済投資口総数の50%以上が上位3位以内の投資主グループによって保有されていないこと）とする要件については、投資証券が市場で流通するため、一部の投資主が大株主となることにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果としてこれを満たさなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(h) 投資口の発行価額のうちに国内において保有される投資口の発行価額に占める割合が100分の50を超えないこととなるリスク

本投資法人は、規約において投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとするとして定めておりますが、募集終了後に投資口が市場で流通することにより、本投資法人の意図にかかわらず、結果として国内投資主の保有割合が100分の50超ではなくなる可能性があります。利益配当等の損金算入要件が、募集のみならず保有状況についても100分の50を超えることを要請していると解釈された場合には、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(i) 適格機関投資家以外からの借入れにかかるリスク

利益配当等の損金算入要件として、借入れを行う場合には適格機関投資家のみからこれを行うべきとされています。したがって、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入れを余儀なくされた場合、上記要件を満たせないこととなります。また、建設協力金、保証金又は敷金の全部又は一部がテナントからの借入金の範疇に入るものと解釈されること

があり、そのように解釈された場合、上記損金算入要件を満たさないこととなります。これらによって、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(j) 投資主の減少に関するリスク

本投資証券の市場での売買の如何によっては、本投資法人の意思にかかわらず、利益配当等の損金算入要件のうち、事業年度終了時に投資主として適格機関投資家又は50人以上の者が存在することとする要件などが、結果として満たされなくなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(k) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、その規約における投資方針において、「特定不動産の割合」を100分の75以上とすること（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針について」（8））及び平成14年4月1日以降の各年度（ここでの「年度」とは、4月1日から翌年3月31日までの期間を指します。）において本投資法人が取得する不動産の価額の合計額が当該年度に本投資法人が取得する特定資産の価額の合計額に占める割合を特定不動産の割合の2分の1以上とすること（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針について」（8））としています。本投資法人は本書の日付現在において、上記内容の投資方針を規約に定めること並びに対象不動産の規模及び用途等にかかるその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。

しかし、対象不動産の規模又は用途等が税制の要件を満たさない場合、本投資法人がかかる軽減措置のその他の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更されもしくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。なお、不動産取得税の軽減措置は平成15年3月31日まで、また登録免許税の軽減措置は平成16年3月31日までとされており、延長の見通しは未定です。

(l) 法令の解釈・改正に関するリスク

上記の各種軽減措置は比較的新しいものであるため、未だ解釈・運用の固まっていない部分も多く、そのため、本投資法人の要件充足の努力にもかかわらず、後にそれが否認される可能性のあることは否定できません。また、これらに関して将来法令が改正され、その結果、予定していた軽減措置の享受を継続できなくなる可能性のあることも否定できません。

(m) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制もしくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈が変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券にかかる利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制が変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

## (2) 投資リスクに関する管理体制

資産運用会社及び本投資法人は、本投資法人の資産運用に関し、以下のような体制により、可能な限り、本投資証券への投資に関するリスクの発生回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収める保証はありません。リスクが現実化した場合、配当率の低下が生じるなど、投資主への分配に悪影響を及ぼす可能性があるとともに、本投資証券の市場価格は下落すると予想され、その結果、投資元本の欠損が生じる可能性があります。

### 資産運用会社の体制

#### (イ) 運用管理規程等の整備

- I. 資産運用会社は、運用管理規程において主に以下の諸点に関する運用方針及び不動産の管理方針を定め、これを遵守することにより、リスクの管理に努めています。
  - i) 用途・所在地域による分散投資に関する方針
  - ii) 個別の不動産の取得に際してのデュー・ディリジェンスに関する方針
  - iii) 運用不動産の運営・売却に関する方針
  - iv) 運用不動産への付保に関する方針
  - v) 資金調達及び余資運用に関する方針
  - vi) 外部管理会社の監督等、運用不動産の管理業務に関する方針
  - vii) テナントの選定・獲得に関する方針

なお、運用管理規程の概要については、前記「2. 投資方針 / (1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目」をご参照下さい。

- II. 資産運用会社は、関係会社取引規程において利益相反のおそれのある当事者間での取引等にかかる方針を定め、これを遵守することにより、利益相反等にかかるリスクの管理に努めています。関係会社取引規程の概要については前記「2. 投資方針 / (1) 投資方針 / 関係会社等との取引方針」を、関係会社等との取引の際の資産運用会社内部の手続きについては後記「第2 関係法人の状況 / 1. 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / 関係会社等との取引の際の手続き」をご参照下さい。
- III. 資産運用会社は、社内規則を定めてその役職員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。インサイダー類似取引の防止にかかる社内規則については、後記「第2 関係法人の状況 / 1. 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / インサイダー類似取引の防止」をご参照下さい。

## (ロ) 資産運用実績等の定期的把握及び意思決定手続きの明確化

資産運用会社は、社長を委員長とする運用委員会、財務委員会及び運用管理委員会を定期的に開催し、継続的なリスクの把握に努めています。具体的には、統轄財務部長は、3ヶ月毎に開催される運用委員会に対し、個別不動産の投資比率、地域別・用途別の投資比率、主要テナントへの賃貸割合等を含む資産運用の実績を報告するとともに、同様に3ヶ月毎に開催される財務委員会に対し、借入等比率を含む借入れ等の実績を報告します。また、運用管理部長は、毎月開催される運用管理委員会に対し、運用管理業務の実績を報告します。

また、資産運用会社は、運用管理規程の変更や不動産等の取得・処分等、運用及び管理に関する種々の決定事項の重要性に応じ、上記の各種委員会での審議や社長の決裁を要求するなどの意思決定手続きを明確化し、運用及び管理にかかるリスクを管理しています。

資産運用会社の組織及び業務分掌体制並びに意思決定手続きについては、後記「第2 関係法人の状況 / 1. 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / 組織」、「同 / 業務分掌体制」及び「同 / 意思決定手続き」をご参照下さい。

## (ハ) コンプライアンス体制の整備

資産運用会社は、社長直轄のコンプライアンス部を設けるとともに、社長を委員長とするコンプライアンス委員会を3ヶ月毎に開催し、役職員による法令等の遵守を図っています。法制並びに税制の国会等での審議及び改正状況についても、コンプライアンス部が日々これを監視します。資産運用会社のコンプライアンス手続きについては、後記「第2 関係法人の状況 / 1. 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / コンプライアンス手続き」をご参照下さい。

### 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に従って3ヶ月に一度以上の頻度で役員会を開催し、資産運用会社から定期的に運用状況の報告を受ける他、資産運用会社の関係会社等との一定の取引について、本投資法人の役員会の事前承認を要することとして、利益相反等にかかるリスクの管理に努めています。

#### 4. 手数料等及び税金

##### (1) 申込手数料

該当事項はありません。

##### (2) 買戻し手数料

該当事項はありません。

##### (3) 管理報酬等

(注) 本書の日付現在の内容を記載しております。

##### (イ) 執行役員及び監督役員

執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員及び監督役員の各々について決算期毎に1人当たり金420万円以内の金額において、当該職務と類似の職務を行う取締役・監査役等の一般的な報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として上記の金額を超えない範囲で役員会で決定される金額とし、当該決算期分を決算日の翌月末までに支払います。(規約第31条)

本書の日付現在、本投資法人は、監督役員に対する報酬を決算期毎に合計で金540万円(1人当たり金180万円(但し、本投資法人設立当初の第1決算期については、1人当たり各監督役員の在任月数に月額30万円を乗じた金額))とし、執行役員は無報酬とする旨を役員会の決議を経て決定しています。

##### (ロ) 会計監査人(朝日監査法人)

本投資法人の会計監査人に対して支払われる報酬の額は、監査の対象となる決算期毎に金2,000万円以内として、この金額を超えない範囲で役員会で決定される金額とし、当該決算期分を決算期末日経過後3ヶ月以内に支払うものとします(規約第34条)。

## (ハ) 資産運用会社（オリックス・アセットマネジメント株式会社）

資産運用会社へ支払う運用報酬の計算方法並びに支払いの時期及び方法は以下の(a)乃至(f)のとおりです（規約第 41 条）。

### (a) 運用報酬 1:

直前決算期末における総資産額の 0.175%に相当する金額（1 円未満切捨）とし、その 2 分の 1 の金額（1 円未満切捨）を、毎四半期末日（2 月末日、5 月末日、8 月末日及び 11 月末日をいいます。以下同じ。）経過後遅滞なく支払うものとします。

但し、本投資法人設立当初の第 1 決算期に関しては、下記の計算式により求められた金額の合計額とし、 ) を平成 13 年 12 月末日経過後遅滞なく支払い、その後 ) の 2 分の 1 の金額を、平成 14 年 3 月末日及び平成 14 年 6 月末日経過後遅滞なく支払い、 ) を平成 14 年 8 月末日経過後遅滞なく支払うものとします。

- i) 平成 13 年 12 月末日における運用資産中の不動産等の累積取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）の 0.175%に相当する金額（1 円未満切捨）
- ii) ) に平成 13 年 12 月 1 日から平成 13 年 12 月末日までの経過日数（31 日）を乗じ 183 日で除した金額（1 円未満切捨）
- iii) ) に平成 14 年 7 月 1 日から平成 14 年 8 月末日までの経過日数（62 日）を乗じ 183 日で除した金額（1 円未満切捨）

### (b) 運用報酬 2:

直前決算期における税引前当期利益に、支払利息等の金利費用を加算し、運用資産中の不動産等の売却による損益を控除した金額（以下、本(b)において「調整後当期利益」といいます。）の 3.0%に相当する金額（1 円未満切捨）とし、その 2 分の 1 の金額（1 円未満切捨）を、毎四半期末日経過後遅滞なく支払うものとします。但し、調整後当期利益がゼロ又はそれ以下となる場合には、運用報酬 2 の計算においては調整後当期利益をゼロとみなして計算するものとし、すなわち、これにかかる運用報酬 2 については無報酬となるものとします。

なお、本投資法人設立当初の第 1 決算期に関しては、下記の計算式により求められた金額の合計額とし、 ) を平成 13 年 12 月末日経過後遅滞なく支払い、その後、 ) の 2 分の 1 の金額を、平成 14 年 3 月末日及び平成 14 年 6 月末日経過後遅滞なく支払い、 ) を平成 14 年 8 月末日経過後遅滞なく支払うものとします。

- i) 平成 13 年 12 月末日における運用資産中の不動産等の累積取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に 2.5%を乗じた金額の 3.0%に相当する金額（1 円未満切捨）
- ii) ) に平成 13 年 12 月 1 日から平成 13 年 12 月末日までの経過日数（31 日）を乗じ 183 日で除した金額（1 円未満切捨）
- iii) ) に平成 14 年 7 月 1 日から平成 14 年 8 月末日までの経過日数（62 日）を乗じ 183 日で除した金額（1 円未満切捨）

(c) 運用報酬 3:

新たに不動産等を取得した場合、当該不動産等の取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）の0.5%以下に相当する金額（1円未満切捨）を、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の月末から1ヶ月以内に支払うものとします。

(d) 運用報酬 4:

運用資産中の不動産等の売却が実行された場合、当該不動産等の売却価額（但し、消費税及び地方消費税は除く。）の0.5%以下に相当する金額（1円未満切捨）を、売却日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の月末から1ヶ月以内に支払うものとします。

(e) 上記の運用報酬にかかる消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とします。

(f) なお、各報酬の支払いに際しては、当該報酬にかかる消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座へ振込送金の方法（銀行手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

(二) **機関運営にかかる一般事務受託者（オリックス・アセットマネジメント株式会社）**

本投資法人は機関運営にかかる一般事務受託者に対し、決算期間毎に、下記計算方法に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。但し、下記に定めのない業務に対する業務手数料は、双方協議のうえ決定するものとします。

機関運営にかかる一般事務受託者は、本投資法人の決算期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を計算のうえ本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに機関運営にかかる一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込送金の方法（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

**機関運営にかかる一般事務手数料の計算方法**

i) 役員会の運営に関する事務の報酬

決算期毎 金 1,500,000 円

ii) 投資主総会の運営に関する事務の報酬

投資主総会 1 開催当り金 5,000,000 円

但し、投資主総会の運営に関する事務の報酬については、本投資法人がその投資口を上場する日の前日までは、上記に掲げる手数料によらず、投資主総会 1 開催当り金 50,000 円とします。

**(ホ) 主たる不動産管理会社（オリックス・アセットマネジメント株式会社（以下、本項において「本管理会社」といいます。））**

- I. 管理業務の対象となる各不動産について、直前月における各不動産の月次ベースの総収入に各不動産毎に定める料率（以下「管理報酬率」といいます。）を乗じた金額（1円未満切捨）を、毎月末日までに支払うものとします。但し、平成13年12月分に関しては、同月における各不動産の月次ベースの総収入に管理報酬率を乗じた金額（1円未満切捨）を、平成14年1月末日までに支払うものとします。なお、ここでいう総収入には、賃料、共益費、駐車場利用料、場所利用料、施設利用料等、各不動産の賃貸事業で得る全収入のほか、賃貸借契約解約に伴う違約金その他の営業収益が含まれます（但し、専有部分にかかる電気料、水道料、ガス料、空調料等の収入を除きます。）。
- II. 管理報酬率は、各不動産毎に、本管理会社と本投資法人の間で、2%を超えない範囲で別途定めるものとします。なお、管理報酬に関する消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とします。
- III. 管理報酬の支払いに際しては、当該報酬にかかる消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を本管理会社の指定する銀行口座への振込送金の方法（銀行手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。
- IV. 本投資法人は、本管理会社との間で上記 . に基づき管理報酬率を定める際には、役員会の承認を得るものとします。
- V. 本書の日付現在、本投資法人の保有する本件不動産の全てについて、管理報酬率は一律0.3%となっています。
- VI. なお、本管理会社は管理業務の効率化に資するために、本投資法人の運用不動産毎に外部管理会社を自ら選択し、管理業務の一部を再委託することがあります。本管理会社が不動産管理再委託契約に基づいて外部管理会社に対して支払う報酬及び諸費用は、本投資法人が負担します。また、当該費用を本管理会社を立て替えた場合の立替金の遅延利息又は損害金（もしあれば）は本投資法人の負担となります。

**(ヘ) 名義書換等にかかる一般事務受託者（UFJ信託銀行株式会社）**

本投資法人は名義書換等の対価として名義書換等にかかる一般事務受託者に対し、下表に掲げる手数料を支払うものとします。但し、下表に定めのない事務に対する手数料は、両当事者協議のうえ決定するものとします。

名義書換等にかかる一般事務受託者は手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに名義書換等にかかる一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込送金による方法（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

但し、本投資法人がその投資口を上場する日の前日までは、下表に掲げる手数料によらず、月額金30,000円とします。

## 名義書換等手数料明細表

	手数料	対象事務
投資主名簿管理料 (基本料)	<ol style="list-style-type: none"> <li>月末現在投資主 1 名につき下記段階により区分計算した合計額の 6 分の 1 (月額) 5,000 名まで 390 円 10,000 名まで 330 円 30,000 名まで 280 円 50,000 名まで 230 円 100,000 名まで 180 円 100,001 名以上 150 円 但し、月額の最低額を 220,000 円とする</li> <li>月中に投資主の地位を喪失した投資主 1 名につき 55 円</li> </ol>	投資主名簿及び投資証券不所持投資主名簿の保管、管理に関する事務 投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引換投資証券の保管事務 決算期日における投資主確定及び投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務
名義書換料	<ol style="list-style-type: none"> <li>書換投資証券枚数 1 枚につき 115 円</li> <li>書換投資口数 1 口につき 120 円 不所持申出又は交付返還の場合は上記 1. 及び 2. とともに各 2 分の 1 を乗じて計算する</li> </ol>	投資主の名義書換、質権登録 (抹消) 及び信託財産表示 (抹消) に関し投資証券及び投資主名簿への記載に関する事項 なお諸届のうち同時に投資証券上への投資主名表示の変更を行った分を含む。 投資証券不所持申出・投資証券交付返還による投資主名簿への表示又は抹消を含む。
分配金計算料	<ol style="list-style-type: none"> <li>投資主 1 名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000 名まで 120 円 10,000 名まで 105 円 30,000 名まで 90 円 50,000 名まで 75 円 100,000 名まで 60 円 100,001 名以上 50 円 但し、1 回の最低額を 350,000 円とする</li> <li>振込指定分 1 件につき 130 円加算</li> </ol>	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率 (分離課税を含む。) 及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	<ol style="list-style-type: none"> <li>分配金領収証又は郵便振替支払通知書 1 枚につき 500 円</li> <li>月末現在未払投資主 1 名につき 5 円</li> </ol>	取扱期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
投資証券交換分合料	<ol style="list-style-type: none"> <li>交付投資証券 1 枚につき 75 円</li> <li>回収投資証券 1 枚につき 70 円</li> </ol>	投資証券の分割、併合、除権判決、毀損、汚損、満欄、引換、投資証券不所持の申出及び交付・返還等による投資証券の回収、交付に関する事務
諸届受理料	諸届受理 1 件につき 550 円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率 (分離課税を含む。) 及び告知の届出の受理に関する事務 但し、名義書換料を適用するものを除く。
諸通知封入発送料	<ol style="list-style-type: none"> <li>封入発送料 (1)封書 機械封入の場合 封入物 2 種まで 1 通につき 25 円 1 種増すごとに 5 円加算 手作業封入の場合 封入物 2 種まで 1 通につき 35 円 1 種増すごとに 10 円加算 (2)はがき 1 通につき 15 円 但し、1 回の発送につき最低額を 30,000 円とする</li> <li>書留適用分 1 通につき 30 円加算</li> <li>発送差止・送付先指定 1 通につき 200 円</li> <li>振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 1 件につき 25 円加算</li> <li>ラベル貼付料 1 通につき 5 円</li> </ol>	投資主総会招集通知書、同決議通知書、議決権行使書、事業報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物 1 通につき 250 円	投資主総会招集通知書、同決議通知書、事業報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書作成集計料	<ol style="list-style-type: none"> <li>議決権行使書作成料作成 1 枚につき 18 円</li> <li>議決権行使書集計料集計 1 枚につき 25 円。但し、1 回の集計につき最低額を 25,000 円とする。</li> </ol>	議決権行使書の作成、提出議決権行使書 (委任状) の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行証明書 1 枚、又は調査 1 件 1 名義につき 600 円	分配金支払、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、移動 (譲渡、相続、贈与等) に関する調査資料の作成事務

		手数料	対象事務
保管 振替 制度 関係	実質投資主管理料	1. 月末現在の実質投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1(月額) 5,000名まで210円 10,000名まで180円 30,000名まで150円 50,000名まで120円 50,001名以上100円 但し、月額の最低を60,000円とする 2. 月中に実質投資主の地位を喪失した実質投資主1名につき40円	実質投資主名簿の作成、保管及び管理に関する事務 実質投資主間及び実質投資主と投資主を名寄せする事務 照合用実質投資主データの受理、点検及び実質投資主票との照合並びに実質投資主名簿の仮更新に関する事務 失格した実質投資主の実質投資主名簿及び実質投資主票を管理する事務
	実質投資主に関する データ受取料	1. 実質投資主票登録料 受理1件につき200円 2. 実質投資主通知受取料 受理1件につき100円	実質投資主票・同送付明細表に基づき、実質投資主を仮登録する事務 実質投資主通知の受理、点検及び実質投資主票との照合並びに実質投資主名簿の更新に関する事務

本表に定めのない臨時事務(新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務、商号変更等による投資証券一斉引換事務又は解約に関する事務等)については両当事者協議のうえ、その都度手数料を定めます。

#### (ト) 資産保管会社(住友信託銀行株式会社)

本投資法人は資産保管会社に対し、決算期間毎に、下記計算方法に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。但し、下記に定めのない業務に対する業務手数料は、双方協議のうえ決定するものとします。

資産保管会社は、本投資法人の決算期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を計算のうえ本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日(銀行休業日の場合は前営業日)までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込送金の方法(振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)により支払うものとします。

#### 資産保管にかかる手数料の計算方法

手数料金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額とします。

$$\text{各月末時点における本投資法人の資産の総額} \times 0.03\% \div 12$$

但し、以下の資産の額については、それぞれ以下の計算により算出します。

有価証券	後記「6. 管理及び運営 / (1) 資産管理等の概要 / 資産の評価 / (ロ) 資産評価の原則的方法」(e)乃至(g)に記載する方法で計算された額。
不動産を信託する信託受益権及び不動産	各月末時点における減価償却後の簿価

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1ヶ月に満たない月の月額手数料については、当該月における資産保管会社の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出するものとします。資産保管会社の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の資産の総額に対して上記計算式を用いて計算するものとします。

上記計算により算出された資産保管会社の手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

## (チ) 経理等にかかる一般事務受託者（住友信託銀行株式会社）

本投資法人は経理等にかかる一般事務受託者に対し、決算期間毎に、下記計算方法に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を支払うものとし、但し、下記に定めのない業務に対する業務手数料は、双方協議のうえ決定するものとし、

経理等にかかる一般事務受託者は、本投資法人の決算期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を計算のうえ本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに経理等にかかる一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込送金の方法（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとし、

### 経理等にかかる一般事務手数料の計算方法

経理等事務にかかる手数料金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額とします。

$$\text{各月末時点における本投資法人の資産の総額} \times 0.09\% \div 12$$

但し、以下の資産の額については、それぞれ以下の計算により算出します。

有価証券	後記「6. 管理及び運営 / (1) 資産管理等の概要 / 資産の評価 / (ロ) 資産評価の原則的方法」(e)乃至(g)に記載する方法で計算された額。
不動産を信託する 信託受益権及び不動産	各月末時点における減価償却後の簿価

なお、計算対象月における経理等にかかる一般事務受託者の委託業務日数が1ヶ月に満たない月の月額手数料については、当該月における経理等にかかる一般事務受託者の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出するものとし、経理等にかかる一般事務受託者の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の資産の総額に対して上記計算式を用いて計算するものとし、

上記計算により算出された経理等にかかる一般事務受託者の手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとし、

#### (4) その他の手数料等

本投資法人は、資産運用会社兼主たる不動産管理会社及び資産保管会社が本投資法人から委託を受けた業務を処理するに際し要する印刷費、交通費、ファックス代、印紙代、郵送料、コピー代等の諸費用及び以下の諸費用を負担する他、当該費用が立て替えられた場合の立替金の遅延利息又は損害金（もしあれば）を負担します。

(a) 資産の取得及び処分に関する費用：

デュー・ディリジェンス等の不動産調査にかかる専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、鑑定評価、価格調査、収支調査、建物調査等）、登記に際して支払う司法書士報酬、仲介手数料、取得・処分にかかる租税公課等

(b) 資産の運営及び管理に関する費用：

減価償却費、運用不動産に関して課される公租公課、運用不動産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、外部管理会社の報酬及び費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務にかかる費用、維持修繕費用、借地借家料、テナント誘致費用（媒介手数料、広告代等）、信託報酬等

(c) 借入れ等（投資法人債を含みます。）に関する費用：

借入れ等の利息、借入れ等にかかる諸費用（管理費用、利払手数料等）、格付取得・維持にかかる諸費用等

(d) 運用報告書等の作成にかかる費用：

運用報告書等（運用報告書、財務諸表、有価証券報告書、臨時報告書、資産管理計画書等）の作成、印刷及び交付にかかる費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）、不動産等の定期的な評価にかかる費用等

(e) 投資証券又は投資法人債の発行にかかる費用：

有価証券届出書及び目論見書等の作成、印刷及び交付にかかる費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）、申込証及び券面の作成、印刷及び交付にかかる費用（印紙税を含みます。）、投資証券の上場に関する費用（上場審査費用、上場費用等）、払込金取扱手数料、アドバイザー（弁護士、会計士、税理士、証券会社等）に支払う費用、募集にかかる広告宣伝費等

(f) 本投資法人の運営に関する費用：

分配金支払いにかかる費用（取扱手数料、領収証作成交付費用等）、投資主総会招集にかかる費用（公告費用、招集通知作成交付費用、会場設置運営費用等）、執行役員及び監督役員にかかる保険料等

(g) その他上記に類する本投資法人が負担すべき費用

## (5) 課税上の取扱い

投資法人の国内投資主及び投資法人に関する課税上の取扱いは下記のとおりですが、今後の税法等の改正により、以下の内容が変更になることがあります。なお、平成 13 年 10 月 30 日に国会に提出されました証券税制改正案は平成 13 年 11 月 30 日に公布されております（以下「証券税制改正」といいます。）。また、平成 14 年度税制改正のうち、租税特別措置法関連改正案は平成 14 年 3 月 31 日に公布されております（以下「平成 14 年度改正」といいます。）。

### 個人投資主の税務

#### (イ) 利益の分配にかかる税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益の配当は、株式の配当と同様に配当所得として取扱われます。したがって、配当金を受取る際に 20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。但し、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません（本投資法人が、利益配当等の損金算入要件を満たさない場合も同様です。）。なお、本投資法人から 1 回に受取る配当金額が 5 万円以下（配当金の計算期間が 1 年以上であるときは 10 万円以下）の場合は、20%の源泉徴収だけで納税手続きを終了させる確定申告不要の選択が可能となります（住民税は非課税）。また、35%の源泉分離課税の選択（100 分の 5 以上の持分を有さず、かつ、本投資法人から 1 回に受取る配当金額が 25 万円未満（配当金の計算期間が 1 年以上であるときは 50 万円未満）の場合）も認められており、この場合には 35%の源泉徴収だけで所得税の納税手続きが終了します（但し、住民税は総合課税の対象となります。）。

#### (ロ) 利益を超える金銭の分配にかかる税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（(注)1.）として上記(イ)における利益の配当と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は投資口の譲渡にかかる収入金額（(注)2.）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（(注)3.）を算定し、投資口の譲渡損益の額（(注)4.）を計算します。この譲渡損益の扱いは下記(ハ)の投資口の譲渡の場合と同様になります。但し、この場合源泉分離課税の適用はありません。なお、前記「2. 投資方針 / (3) 分配方針」にて述べたように、利益を超える金銭の分配が行われた場合における当該利益を超える分配に対して、個人投資主が税法上においてその都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされる取扱いがされることとなる間は、原則として利益を超える金銭の分配は行いません。また、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、出資の払戻しにかかる上記譲渡原価を控除した金額（(注)8.）となります。

## (ハ) 投資口の譲渡にかかる税務

個人投資主が投資証券を譲渡した際の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得として申告分離課税(所得税20%、地方税6%)の対象となります(注)5.及び(注)6.)。また、上場投資証券の証券会社を通じての譲渡に関しては源泉分離課税(譲渡価格×1.05%)の選択が認められています(住民税は非課税)(但し、平成15年3月31日までの適用であったところ、証券税制改正により、平成14年12月31日までの適用へ短縮されています。)(注)7.)。なお、投資証券の公開に際し取得した投資口を、上場の日以後1年以内に譲渡する場合には、源泉分離課税の選択は認められておりませんでした。平成13年6月6日の税制改正により一定の要件を満たした上場投資口の譲渡に関しては認められています。したがって、本投資法人の投資証券の公開に際し取得した投資口を、上場の日以降証券会社を通じて譲渡する場合には、上述の適用期間内に限り、源泉分離課税が選択可能となります。

## 法人投資主の税務

### (イ) 利益の分配にかかる税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益の配当は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において収益計上されます。利益分配を受取る際には20%の税率により源泉徴収がされますが、この源泉税は利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません(本投資法人が、利益配当等の損金算入要件を満たさない場合も同様です。)

### (ロ) 利益を超える金銭の分配にかかる税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注)1.)として上記(イ)における利益の配当と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻しの額のうちみなし配当以外の金額は投資口の譲渡にかかる収入金額(注)2.)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注)3.)を各自算定し、投資口の譲渡損益(注)4.)の額を計算します。この譲渡損益の額の取扱いは下記(二)の投資口の譲渡の場合と同様となります。

なお、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、出資の払戻しにかかる上記譲渡原価を控除した金額(注)8.)となります。

### (ハ) 投資口の保有にかかる税務

法人投資主が保有する投資口が、税務上の売買目的有価証券に該当する場合には、当該法人投資主の事業年度末において時価法により評価され、その評価損益は課税所得に影響を与えることとなります。

## (二) 投資口の譲渡にかかる税務

法人投資主が投資証券を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

### 投資法人の税務

#### (イ) 利益配当等の損金算入要件

税法上、一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。

利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件は次のとおりです。

- i) 設立時における投資証券の発行が次のいずれかに該当するものであること。
  - A. 公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること
  - B. 事業年度の終了時において50人以上の者によって所有されていること、又は適格機関投資家のみ  
に所有されていること
- ii) 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること。
- iii) 内閣総理大臣の登録を受けていること。
- iv) 営業年度等が1年を超えないものであること。
- v) 配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること。
- vi) 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと。
- vii) 借入れは、適格機関投資家からのものであること。
- viii) 事業年度の終了時において法人税法第2条第10号に規定する同族会社に該当していないこと。
- ix) 次の事実がないこと。
  - A. 資産運用以外の業務を行うこと
  - B. 本店以外の営業所の設置
  - C. 使用人の雇い入れ
- x) 資産の運用にかかる業務を投資信託委託業者に委託しており、資産の保管にかかる資産保管業務を資産保管会社に委託していること。

なお、利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益にかかる課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われますので、利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしても、これが課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じることとなります。

## (ロ) 不動産流通税の軽減措置

### (a) 登録免許税：

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価格の 5% の税率により課されます。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権もしくは地上権又は不動産、土地の賃借権もしくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である「特定不動産の割合」を 100 分の 75 以上とする旨の記載があることその他の要件（その取得後 1 年以内に登記を行うものに限る等）を満たす投資法人は、平成 16 年 3 月 31 日までに規約に従い取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が原則の 5% から 1.6% に軽減されます。

### (b) 不動産取得税：

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価格の 4% の税率により課されます。但し、規約において、資産の運用方針として、「特定不動産の割合」を 100 分の 75 以上とする旨、かつ平成 14 年 4 月 1 日以降の各年度（ここでの「年度」とは、4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までの期間を指します。）において取得する不動産の割合が「特定不動産の割合」の 2 分の 1 以上である旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は規約に従い平成 15 年 3 月 31 日までに取得する規模及び用途等の要件を満たす一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税価格が 3 分の 1 に軽減されます。また、この不動産取得税が軽減される場合においては、不動産の取得にかかる特別土地保有税は免除されています。

(注)1. みなし配当の金額は次のように計算されます。なお、この金額は投資法人からお知らせします。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{出資払戻し額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額}$$

上記「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額」は下記のように計算されます。

$$\begin{aligned} & \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額} = \\ & \text{出資払戻し直前の投資法人の出資等の金額} \\ & \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額}} \quad (*) \\ & \times \frac{\text{投資主の出資払戻し直前の所有投資口数}}{\text{投資法人の払戻し直前の発行済投資口総数}} \end{aligned}$$

(\*) この割合は小数点 1 位未満の端数がある時は切り上げとなります。

(注)2. 投資口の譲渡にかかる収入金額は、以下のとおり算定されます。

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

(注)3. 投資主の譲渡原価は次の算式により計算されます。

$$\text{出資払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額}} \quad (*)$$

(\*) この割合は小数点 1 位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、投資法人からお知らせすることになっています。

(注)4. 投資口の譲渡損益は次のように計算されます。

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

(注)5. 証券税制改正により、平成 15 年 1 月 1 日以降に投資口を譲渡した場合の税率はそれぞれ 15%及び 5%に引下げられます。また、平成 15 年 1 月 1 日から平成 17 年 12 月 31 日までの間に、1 年超保有した投資口を譲渡した場合には、それぞれ 7%及び 3%に引下げられます。

(注)6. 譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計金額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。証券税制改正により、平成 15 年 1 月 1 日以後に生じた譲渡損失を譲渡年において控除しきれない場合は、当該控除しきれない金額については翌年以後 3 年間にわたり、株式等にかかる譲渡所得等から控除することが認められます。更に、証券税制改正により、緊急投資優遇措置として、個人投資主が平成 13 年 11 月 30 日以後平成 14 年末までに購入する場合で、平成 17 年から平成 19 年までの 3 年間に譲渡した場合において、その購入額の合計額が 1,000 万円に達するまでのものにかかる譲渡益は、一定の要件下で非課税となりました。また、申告分離課税の適用における長期所有上場株式等の譲渡所得に対する 100 万円特別控除制度 (平成 13 年 10 月 1 日施行) については証券税制改正前は適用されませんでした。平成 13 年 11 月 30 日以後に適用されることになりました (適用期限は平成 17 年 12 月 31 日です。)

(注)7. 平成 14 年度改正により、平成 15 年 1 月 1 日から「特定口座内上場株式等の申告不要制度」が創設されます。本制度は、個人投資主が証券会社に一定の要件を満たす特定口座を設定し、当該特定口座を通じて取得・管理されている投資口を譲渡した場合には、特定口座外の投資口と特定口座内の投資口については、同一銘柄でも銘柄が異なるものとして、譲渡所得等の計算を行うものです。また個人投資主が、特定口座内の投資口の譲渡について源泉徴収される旨を選択した場合には、証券会社はその譲渡代金の支払いの際、一定の方法により計算した差益について、15%の税率による所得税を源泉徴収します。更に、源泉徴収を選択した場合において、その暦年分の株式等の譲渡所得等につき確定申告をするときには、当該特定口座内投資口の譲渡にかかる譲渡所得等の金額を除外して確定申告を行うことができます。なお、住民税については、源泉徴収選択の特例はなく、譲渡差益に対し 5%の税率により賦課されることとなります。

(注)8. 出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は以下ようになります。

$$\text{出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額} = \text{出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額} - \text{譲渡原価の額 (注)3.)}$$

## 5. 運用状況

### (1) 投資状況

(平成14年2月28日現在)

資産の種類	内容等による区分	地域 / 用途	価額合計 (百万円)	投資比率 (%)	
不動産	-	東京都心3区	事務所	45,540	39.21
			住宅	1,244	1.07
			その他	0	0
		その他東京23区	事務所	31,924	27.48
			住宅	2,918	2.51
			その他	451	0.38
		東京周辺都市部	事務所	2,256	1.94
			住宅	0	0
			その他	15,377	13.24
		その他都市部	事務所	1,108	0.95
			住宅	0	0
			その他	1,064	0.91
その他の資産	預金・その他資産		14,247	12.26	
資産総額 計			116,133	100.00	

	総額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
負債	115,136	99.14
純資産	996	0.85

- (注)1. 上表における不動産はいずれもテナントに対する賃貸用です。また、用途区分及び地域区分の概要については、後記「第3 投資法人の経理状況 / 2. 投資法人の現況 / (3) 投資不動産物件 / 不動産の内容 / (イ) 投資不動産一覧」をご参照下さい。
- (注)2. 上表における不動産の価額合計は、当該分類に属する不動産の貸借対照表計上額（不動産については減価償却後の帳簿価額）の合計額です。
- (注)3. 上表における投資比率は、本投資法人の資産総額に対する、各区分の価額合計の割合です。
- (注)4. 投資比率並びに負債総額及び純資産総額の資産総額に対する比率の計算において、小数点第3位以下は切り捨てています。

## (2) 運用実績

### 純資産等の推移

年 月 日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たり純資産額 (円)
平成13年9月10日 (設立日)	200	200	500,000
平成14年2月28日 (注)1.	116,133	996	2,492,154

(注)1. 本投資法人は、平成14年3月13日に、オリックス株式会社に対して、投資口41,000口を1口当たり発行価額1,500,000円(合計払込金額61,500,000,000円)で追加発行しています。

(注)2. 不動産の運用にかかる収支及びそれに伴う総資産額及び純資産総額の確定が困難であることから、本投資法人はやむを得ない場合として各月末の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額を記載しておりません。

### 分配の推移

本書の日付現在までに本投資法人の決算日は到来していません。したがって、本投資法人による分配の実績はありません。

### 自己資本利益率(収益率)の推移

本書の日付現在までに本投資法人の決算日は到来していません。したがって、該当事項はありません。

## (3) 販売及び買戻しの実績

計算期間	発行日	発行口数(口)	発行済口数(口)
第1計算期間	平成13年9月10日	400 (0)	400 (0)
	平成14年3月13日	41,000 (0)	41,400 (0)
	平成14年4月22日	81,972 (0)	123,372 (0)

(注)1. 括弧内の数字は本邦外における発行口数及び発行済口数です。

(注)2. 本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

(注)3. 平成14年4月22日現在の投資主名簿に記載された投資主であるオリックス株式会社に対し、同日をもって、その所有投資口1口につき2.98口の割合で投資口の分割を行っています。

## 6. 管理及び運営

### (1) 資産管理等の概要

#### 資産の評価

##### (イ) 1口当たりの純資産額の算出

本投資法人の投資口1口当たりの純資産額（以下「1口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の資産総額から、負債総額を控除した金額（以下「純資産総額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

1口当たり純資産額は、原則として、後記「決算期間（計算期間）」記載の計算期間（以下「決算期間」といいます。）の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産総額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて下記(イ)乃至(ロ)のとおりとするほか（規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日について」.1乃至3に記載のとおり）、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配にかかる計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号）投信協会規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従います。

##### (ロ) 資産評価の原則的方法

###### (a) 不動産、不動産の賃借権及び地上権：

取得価額から減価償却累計額を控除した価額（但し、土地は原則として減価償却の対象とはなりません）なお、減価償却の算定方法は建物部分及び設備部分ともに、原則として定額法によるものとしますが、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合であり、かつ、投資家保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができるものとします。

###### (b) 不動産、土地の賃借権もしくは地上権を信託する信託受益権（包括信託を含み、有価証券に該当するものを除きます。）：

信託財産が上記(a)に掲げる資産の場合は上記(a)に定める評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

###### (c) 不動産、不動産の賃借権もしくは地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）：

信託財産の構成資産が上記(a)に掲げる資産の場合は上記(a)に定める評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

###### (d) 不動産に関する匿名組合出資持分：

匿名組合出資持分の構成資産が上記(a)乃至(c)に掲げる資産の場合はそれぞれに定める評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額と

します。

(e) 証券取引所に上場されている有価証券（不動産対応証券を含みます。）:

証券取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券市場における最終価格（原則として取引価格の終値とします。また、評価の基準日における終値が公表されていない場合には直近において公表された終値とします。）に基づき算出した価額とします。

(f) 店頭売買有価証券（不動産対応証券を含みます。）:

証券業協会（当該店頭売買有価証券が2以上の証券業協会に備える証券取引法第75条第1項に規定する店頭売買有価証券登録原簿に登録されている場合は、当該店頭売買有価証券が主として取引されている証券業協会とします。）が開設する店頭売買有価証券市場又はこれに類似する市場で外国に所在するものにおける最終価格（原則として証券業協会の公表する基準価額とし、基準価額の入手が困難か又はそれが無い場合にはブローカーの店頭において成立する価格（気配値を含みます。）とし、気配値による場合には公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値により、また、それらがともに公表されている場合にはその仲値とします。）に基づき算出した価額とします。

(g) 上記(e)及び(f)に掲げる有価証券以外の有価証券（不動産対応証券を含みます。）:

当該有価証券の市場価格（証券会社等のブローカーにより提示される価格（気配値を含みます。）又は取引所有価証券市場もしくは店頭売買有価証券市場における取引価格に準じ随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する価格をいいます。以下同じ。）がある場合には市場価格に基づく価額。また、市場価格がない場合にはこれに準ずるものとして合理的な方法により算出された価額。但し、優先出資証券、コマーシャル・ペーパー、貸付信託の受益証券、外国貸付債権信託受益証券、外国法人が発行する譲渡性預金証書及び貸付債権信託受益証券並びに外国法人に対する権利で貸付債権信託受益証券の権利の性質を有するものについては、市場価格及び合理的な方法により算出された価格がない場合には、取得価額にて評価できるものとします。

(h) 金銭債権:

取得価額から、貸倒引当金を控除した価額。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認識される場合には、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額とします。

(i) 取引所に上場しているデリバティブ取引（金融デリバティブ取引を含みます。）により生じる債権及び債務:

当該取引所の最終価格に基づき算出した価額。但し、最終価格がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）に基づき算出した価額とします。

(j) 取引所の相場がない非上場デリバティブ取引（金融デリバティブ取引を含みます。）により生じる債権及び債務:

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難な場合には取得価額にて評価できるものとします。

(k) 有限会社法に基づく有限会社の出資持分:

有限会社の出資持分の構成資産が上記(a)乃至(d)に掲げる資産の場合はそれぞれに定める評価を行い、また金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該出資の持分相当額を算定した価額とし

ます。

(l) その他：

上記に定めのない事項については、一般に公正妥当と認められる企業会計原則上の基準に従って評価を行います。

**(ハ) 公正なる価額**

資産運用報告書等に記載する目的で貸借対照表価額と異なる価額を記載する場合には、上記(ロ)(a)を「原則的に不動産鑑定士による鑑定評価に基づいて算定した価額」と読み替えて適用します。

**(二) 算定方法の継続適用**

運用資産の評価方法については、継続性の原則に則り変更は行いません。但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合であり、かつ投資者保護上、問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の評価方法に変更できるものとします。評価方法を変更した場合には、直後に投資者に交付する資産運用報告書において次の事項を記載します。

- i) 当該評価方法の変更の事実及び変更日
- ii) 変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容
- iii) 期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額
- iv) 具体的な変更理由
- v) その他、投資者保護上必要と認められる事項

**(ホ) 1口当たり純資産額等の公表**

1口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類（資産運用報告書等）に記載され、投資主に送付されるほか、証券取引法に基づいて決算日後3ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

なお、1口当たり純資産額等の運用経過又は本書に記載された情報等については、下記窓口にご照会下さい。

照会窓口：オリックス・アセットマネジメント株式会社 サポートダイヤル：03 - 3435 - 3282
--

**申込（販売）手続き等**

本売出しに関し申込期間中（前記「第一部 証券情報 / 第1 内国投資証券 / (8) 申込期間」に定める期間をいいます。）の各営業日に、「第一部 証券情報」に従って本売出しの申込みの受付が行われます。なお、本売出しにおける本投資証券の売出価格はブックビルディング方式により決定され、本投資証券の1口当たり純資産額とは必ずしも一致するものではありません。本売出しにおける受渡方法及び売出価格等申込の条件については「第一部 証券情報」をご参照下さい。

## 買戻手続き等

本投資法人は、投資主（実質投資主を含む。）の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第5条）。また、本投資証券について、引受人、売出人その他一切の当事者はこれを買戻す等の約束又は保証を一切行っておりません。したがって該当事項はありません。

なお、本投資証券が東京証券取引所に上場した後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

## 保管

- (a) 投資主は、証券会社等と取交わす保護預り契約により、本投資証券の保管を委託できます。なお、本投資証券が東京証券取引所に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。
- (b) 投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を財団法人証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）に預託することができます。この場合、機構はこれらの預託された本投資証券について分別保管せず混蔵保管によって集中保管します。機構は、これらの預託された本投資証券について預託後相当の時期に機構名義への書換えの請求を本投資法人に対して行います。機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申出ることにより、機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。なお、本投資証券が東京証券取引所に上場できない場合には機構に預託することはできません。
- (c) 投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することも可能です。

## 存続期間

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

## 決算期間（計算期間）

本投資法人の決算期間は毎年3月1日から8月末日までと9月1日から2月末日までの各6ヶ月間とします。但し、設立当初の第1期に関しては、設立の日（平成13年9月10日）から平成14年8月末日までとします（規約第39条）。

## その他

### **(イ) 増減資に関する制限**

#### (a) 投資口の追加発行：

本投資法人は、200万口を上限として、役員会の承認を得た上で投資口の追加発行を行うこと

ができます（規約第6条第1項及び第3項）。但し、後記「(八) 規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

なお、租税特別措置法第67条の15第1項第1号八に規定される要件を満たすため、本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は100分の50を超えるものとします（規約第6条第2項）。

(b) 最低純資産額：

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第35条）。なお、投信法第67条第4項及び投信法施行令第55条により、現在のところ5,000万円を下回る変更はできません。

(ロ) 解散又は償還条件等

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

- i) 規約で定めた存立時期の満了又は解散事由の発生
- ii) 投資主総会の決議
- iii) 合併
- iv) 破産
- v) 解散を命ずる裁判
- vi) 投信法第187条の登録の取消し
- vii) 投信法第190条第1項の規定による第187条の登録の拒否

なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

(ハ) 規約の変更

(a) 規約の変更手続き

規約を変更するには、発行済投資口総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき後記「(3) 投資主の権利 / 議決権」をご参照下さい。

(b) 規約の変更の開示方法

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

なお、本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

## (二) 関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は次のとおりです。

### (a) 資産運用会社（オリックス・アセットマネジメント株式会社）との間の資産運用委託契約

#### I. 契約期間：

資産運用委託契約については、本投資法人が登録を完了した日に効力を生ずるものとし、以降その有効期間の期限は定めません。

#### II. 契約期間中の解約に関する事項：

- i) 資産運用委託契約を合意により解約する場合は、双方又はいずれかの一方から相手方に対し、その6ヶ月前までに文書により通知するものとします。この場合、双方が解約について協議し、本投資法人が投資主総会の承認（なお、資産運用会社の側からの解約の場合は、本投資法人の投資主総会の承認又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得られた場合に限り、資産運用委託契約を解約できるものとします。
- ii) 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一に該当する場合には、役員会の決定のみにより直ちに資産運用委託契約を解約することができるものとし、この場合、資産運用委託契約の解約に関して投資主総会の承認を得ることを要しないものとします。
  - A. 資産運用会社が投信法、本投資法人の規約及び資産運用委託契約等で規定される職務上の義務に違反し、又は職務を怠ったとき
  - B. 上記A.に掲げる場合のほか、資産の運用にかかる業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき
- iii) 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、資産運用委託契約を解約しなければならないものとします。
  - A. 投信法に定義される投資信託委託業者でなくなったとき
  - B. 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
  - C. 解散したとき
- iv) 本投資法人が以下に定める事由のいずれかに該当する場合、資産運用会社は、本投資法人の執行役員が投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得て資産運用委託契約の解約に同意することを条件として、本投資法人に対して通知をすることにより資産運用委託契約を解約することができます。
  - A. 資産運用委託契約に明示的に規定される本投資法人の資産運用会社に対する債務に関して債務不履行が生じ、資産運用会社から本投資法人に対する是正を求める書面による催告を受領した日から20営業日（営業日とは、土曜日、日曜日及び国民の祝日その他資産運用会社が休日と定める日を除いた日をいいます。以下同じ。）が経過しても当該債務不履行が是正されない場合、又は当該20営業日の期間中に合理的に是正することが期待できない場合。
  - B. 本投資法人につき、解散、支払停止、支払不能、破産宣告、民事再生法上の再生手続開始、特定調停手続開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合。
- v) 資産運用会社が前項に基づいて資産運用委託契約を解約する場合には、本投資法人が資産運用委託

契約上の業務を支障なく引き受ける後任の資産運用会社（以下「後任資産運用会社」といいます。）を選任するまで、当該解約は効力を生じないものとし、かかる後任資産運用会社を選任するまでの期間及び後任資産運用会社への事務引き継ぎに必要な期間、資産運用会社はその業務を続行するものとし、いかなる場合においても上記期間は資産運用会社が本投資法人の同意を得て資産運用委託契約を解約した日から起算して合計で6ヶ月を超えないものとし、資産運用会社はこの期間を超えてその業務を続行する義務を負わないものとし、

III. 契約の内容の変更に関する事項：

資産運用委託契約は、本投資法人の役員会の承認を経た両当事者の書面による合意に基づく場合のほか、改定、改正、免除又は変更することができません。

IV. 解約又は契約の変更の開示方法：

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

(b) 機関運営にかかる一般事務受託者（オリックス・アセットマネジメント株式会社）との間の一般事務委託契約

I. 契約期間：

- i) 一般事務委託契約の有効期間は、一般事務委託契約に規定される効力発生日(注)から向こう1年間とします。
- ii) 一般事務委託契約の有効期間満了6ヶ月までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。

(注) 一般事務委託契約に規定される効力発生日とは、本投資法人の成立の日（平成13年9月10日）をいいます。

II. 契約期間中の解約に関する事項：

一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

- i) 当事者間の文書による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には一般事務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。
- ii) 当事者のいずれか一方が一般事務委託契約に違反し、かつ、他方による催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって契約は失効するものとし、但し、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、双方いずれも契約失効後においても契約に基づく残存債権相互に請求することを妨げません。

III. 契約の内容の変更に関する事項：

- i) 一般事務委託契約の内容は、本投資法人及び一般事務受託者の合意により、これを変更することができます。
- ii) 変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとし、

IV. 解約又は契約の変更の開示方法：

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られ

ます（投信法第 191 条）。

(c) 主たる不動産管理会社（オリックス・アセットマネジメント株式会社）との間の不動産管理委託契約

I. 契約期間：

不動産管理委託契約については、契約締結の日(注)に効力を生ずるものとし、以降その有効期間の期限は定めません。

(注) 不動産管理委託契約の締結の日とは、平成 13 年 11 月 20 日をいいます。

II. 契約期間中の解約に関する事項：

i) 下記 )又は )に基づく解除による場合を除き、当事者の一方の解約申し入れによって不動産管理委託契約を解約することはできず、両当事者の合意によってのみ解約できるものとし、本投資法人及び主たる不動産管理会社（以下、本項において「本管理会社」といいます。）は、不動産管理委託契約を合意により解約する場合は、まず、双方又はいずれかの一方から相手方に対し、その 6 ヶ月前までに文書により解約を申し入れる旨の通知を行うものとし、

ii) 本投資法人は、次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決定により直ちに不動産管理委託契約を解除することができるものとします。

A. 資産運用委託契約が解約されたとき

B. 本管理会社が投信法、本投資法人の規約及び不動産管理委託契約等で規定される職務上の義務に違反し、又は職務を怠ったとき

C. 上記 A.及び B.に掲げる場合のほか、本管理会社について、不動産の管理にかかる業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

iii) 以下に定める事由の一つにでも該当する場合には、本管理会社は、本投資法人に対する通知をもって不動産管理委託契約を解除することができます。

A. 資産運用委託契約が解約されたとき

B. 不動産管理委託契約に明示的に規定される本投資法人の本管理会社に対する債務に関して債務不履行が生じ、本管理会社から本投資法人に対する是正を求める書面による催告を受領した日から 20 営業日が経過しても当該債務不履行が是正されない場合、又は当該 20 営業日の期間中に合理的に是正することが期待できない場合。

C. 本投資法人につき、解散、支払停止、支払不能、破産宣告、民事再生法上の再生手続開始、特定調停手続開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産 に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合。

iv) 本管理会社が上記 )に基づいて不動産管理委託契約を解約する場合には、本投資法人が不動産管理委託契約上の業務を支障なく引受ける後任の不動産管理会社（以下、本項において「後任管理会社」といいます。）を選任するまで、当該解約は効力を生じないものとし、かかる後任管理会社を選任するまでの期間及び後任管理会社への事務引き継ぎに必要な期間、本管理会社はその業務を続行するものとし、但し、いかなる場合においても上記期間は本管理会社が前項に基づいて不動産管理委託契約を解約した日から起算して合計で 6 ヶ月を超えないものとし、本管理会社はこの期間を超えてその業務を続行する義務を負わないものとし、

III. 契約の内容の変更に関する事項：

不動産管理委託契約は、本投資法人の役員会の承認を経た両当事者の書面による合意に基づく場合のほか、改定、改正又は変更することができません。

(d) 名義書換等にかかる一般事務受託者（UFJ 信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

I. 契約期間：

- i) 一般事務委託契約の有効期間は、一般事務委託契約に規定される効力発生日(注)から向こう1年間とします。
- ii) 一般事務委託契約の有効期間満了の6ヶ月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長されるものとし、その後も同様とします。

(注). 一般事務委託契約に規定される効力発生日とは、平成13年9月10日をいいます。

II. 契約期間中の解約に関する事項：

- i) 一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じた場合には、以下の規定に従いその効力を失います。
  - A. 当事者間の文書による解約の合意。但し、この場合には一般事務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。
  - B. 当事者のいずれか一方に次に掲げる事由が生じたときは、他の当事者は一般事務委託契約の解除を文書で通知することができます。一般事務委託契約は、解除を通知する文書において指定する日に失効するものとし、

会社更生、民事再生手続き、破産、その他いわゆる倒産の申立て。

一般事務委託契約につき、重大な違反をした場合。

- ii) 本投資法人及び一般事務受託者は契約失効後においても一般事務委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。

III. 契約の内容の変更に関する事項：

一般事務委託契約の内容が法令の変更その他当事者の一方もしくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは双方協議のうえ、これを改定することができます。

IV. 契約の変更の開示方法：

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

(e) 資産保管会社（住友信託銀行株式会社）との間の資産保管委託契約

I. 契約期間：

- i) 資産保管委託契約の有効期間は、資産保管委託契約に規定される効力発生日(注)から向こう1年間とします。
- ii) 資産保管委託契約の有効期間満了の6ヶ月前までに当該者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。

(注). 資産保管委託契約に規定される効力発生日とは、本投資法人が投信法第189条の登録を受けた日（平成13年10月11日）をいいます。

II. 契約期間中の解約に関する事項：

資産保管委託契約は、次に掲げる事由が生じた場合には、以下の規定に従いその効力を失います。

- i) 当事者間の文書による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。
- ii) 当事者のいずれか一方が資産保管委託契約に違反し、かつ、他方による催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、双方いずれも資産保管委託契約失効後においても資産保管委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。

III. 契約の内容の変更に関する事項：

- i) 資産保管委託契約の内容については、本投資法人の役員会の承認を得た上で、本投資法人及び資産保管会社の合意により、これを変更することができます。
- ii) 変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

IV. 契約の変更の開示方法：

資産保管委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

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

(f) 経理等にかかる一般事務受託者（住友信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

I. 契約期間：

- i) 一般事務委託契約の期間は、一般事務委託契約に規定される効力発生日(注)から向こう 1 年間とします。
- ii) 有効期間満了の 6 ヶ月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に 1 年間延長するものとし、その後も同様とします。

(注) 一般事務委託契約に規定される効力発生日とは、本投資法人の成立の日（平成 13 年 9 月 10 日）をいいます。

II. 契約期間中の解約に関する事項：

一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

- i) 当事者間の文書による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には一般事務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。
- ii) 当事者のいずれか一方が一般事務委託契約に違反し、かつ、他方による催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、双方いずれも一般事務委託契約失効後においても一般事務委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。

III. 契約の内容の変更に関する事項：

- i) 一般事務委託契約の内容は、本投資法人及び一般事務受託者の合意により、これを変更することができます。
- ii) 変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

IV. 契約の変更の開示方法：

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、証券取引法に基づ

いて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第 191 条）。

## (ホ) 公告

本投資法人の公告は日本経済新聞に掲載します（規約第 4 条）。

## (2) 利害関係人との取引制限

### 利害関係人等との取引制限

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

- I. 資産運用会社の利害関係人等である次の ) から ) までに掲げる者の当該 ) から ) までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
  - i) 投資信託委託業者 投資信託委託業にかかる受益者又は投資法人資産運用業にかかる投資法人
  - ii) 信託会社 信託の引受けを行う業務にかかる受益者
  - iii) 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務にかかる受益者
  - iv) 投資顧問業者 投資顧問業にかかる顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約にかかる顧客
  - v) 宅地建物取引業者 宅地建物取引業にかかる顧客
  - vi) 不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者
  - vii) 上記 ) から ) までに掲げる者のほか、特定資産にかかる業務を営む者として政令で定めるもの  
政令で定める顧客等
- II. 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
- III. 資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。
  - i) 証券会社
  - ii) 登録金融機関
  - iii) 宅地建物取引業者
  - iv) 上記 ) から ) までに掲げる者のほか、投信法施行令で定めるもの
- IV. 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けにかかる主幹事会社である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。
- V. 資産運用会社の利害関係人等である証券会社又は登録金融機関が有価証券の募集もしくは売出し又は

募集、私募もしくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該証券会社又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該証券会社又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該証券会社又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。

- VI. 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結にかかる勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約にかかる匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- VII. 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結にかかる勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約にかかる匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- VIII. 資産運用会社の利害関係人等である信託会社等が信託契約の締結にかかる勧誘をする場合において、当該信託契約にかかる信託財産の額が当該信託会社等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託会社等の要請を受けて、当該信託契約にかかる受益権を投資法人の資産をもって取得すること。

#### **利益相反のおそれがある場合の書面の交付（投信法第 34 条の 6 第 2 項）**

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び内閣府令で定めるものを除きます。以下本項において同じ。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引にかかる事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます。

#### **資産の運用の制限（投信法第 195 条関連）**

投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産の運用を行う投資信託委託業者、その執行役員又は監督役員の親族、その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役もしくは監査役もしくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません。

- i) 有価証券の取得又は譲渡
- ii) 有価証券の貸借
- iii) 不動産の取得又は譲渡
- iv) 不動産の貸借
- v) 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことにかかる取引以外の特定資産にかかる取引

なお、投信法施行令第 96 条において、投資信託委託業者に、宅地又は建物の売買又は賃借の代理又は媒介を行わせること、投信法第 34 条の 10 第 2 項の届出をして不動産の管理業務を営む投資信託委託業者に、不動産の管理を委託すること等が認められています。資産運用会社は、投信法第 34 条の 10 第 2 項の届出を行い、本投資法人の資産に属する不動産の管理を受託しております。(資産運用会社による本投資法人の不動産管理業務の受託の状況については、前記「2. 投資方針 / (1) 投資方針 / 不動産管理方針」をご参照下さい。)

### (3) 投資主の権利

投資主が投信法及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続きの概要は次のとおりです。

#### **投資口の処分権**

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。なお、投資口を譲渡するには、投資証券を交付しなければなりません(投信法第 78 条、規約第 8 条)。

#### **投資証券交付請求権及び不所持請求権**

投資主は、本投資法人の成立(その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日)の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます(投信法第 83 条第 2 項)。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます(投信法第 83 条第 5 項、商法第 226 条の 2)。

#### **金銭分配請求権**

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配にかかる計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています。毎決算期末日における最終の投資主名簿(株券保管振替制度による実質投資主名簿(以下「実質投資主名簿」といいます。))を含みます。以下同じです。)に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その決算期に関する金銭の分配を受ける権利を行使することのできる者とし(規約第 10 条第 1 項)。

金銭の分配方針に関しては、前記「2. 投資方針 / (3) 分配方針」をご参照下さい。



## その他投資主総会に関する権利

発行済投資口総数の 100 分の 3 以上に当たる投資口を有する投資主（6 ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限ります。）は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を執行役員に提出して投資主総会の招集を請求することができます（投信法第 94 条第 1 項、商法第 237 条）。

発行済投資口総数の 100 分の 1 以上に当たる投資口を有する投資主（6 ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限ります。）は、執行役員に対して会日より 6 週間前に書面をもって一定の事項を総会の会議の目的となすべきことを請求することができます。但し、その事項が総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第 94 条第 1 項、商法第 232 条の 2 第 1 項）。

発行済投資口総数の 100 分の 1 以上に当たる投資口を有する投資主（6 ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限ります。）は、投資主総会招集の手続き及びその決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第 94 条第 1 項、商法第 237 条の 2）。

投資主は、招集の手続きもしくは決議の方法が法令もしくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議につき特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第 94 条第 1 項、商法第 247 条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は無効である場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第 94 条第 2 項）。

## 代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

6 ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えを提起することができるほか（投信法第 110 条、商法第 267 条）執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令又は規約に違反する行為を行い、その結果投資法人に回復困難な損害を生ずるおそれがある場合には、執行役員に対してその行為を止めるよう請求することができます（投信法第 110 条、商法第 272 条）。

執行役員及び監督役員は投資主総会の特別決議（商法第 343 条の規定による決議を意味します。）により解任することができますが、執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令もしくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口総数の 100 分の 3 以上に当たる投資口を有する投資主（6 ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30 日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第 99 条第 1 項、第 104 条、商法第 257 条）。

## 帳簿等閲覧請求権

投資主は、執行役員に対して、理由を付した書面により、会計の帳簿及び資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第 138 条第 1 項、第 2 項）。

## 第2 関係法人の状況

### 1. 資産運用会社の概況

#### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

##### 名称

オリックス・アセットマネジメント株式会社

##### 資本の額

1 億円（本書の日付現在）

##### 事業の内容

- I. 不動産等に係わる投資顧問業及び投資一任契約に係わる業務
- II. 有価証券等に係わる投資顧問業及び投資一任契約に係わる業務
- III. 宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業務
- IV. 投信法に基づく投資法人資産運用業及び投資信託委託業
- V. 不動産の管理に係わる業務
- VI. 投資法人の機関の運営に関する業務
- VII. 前各号に付帯関連する一切の業務

##### 沿革

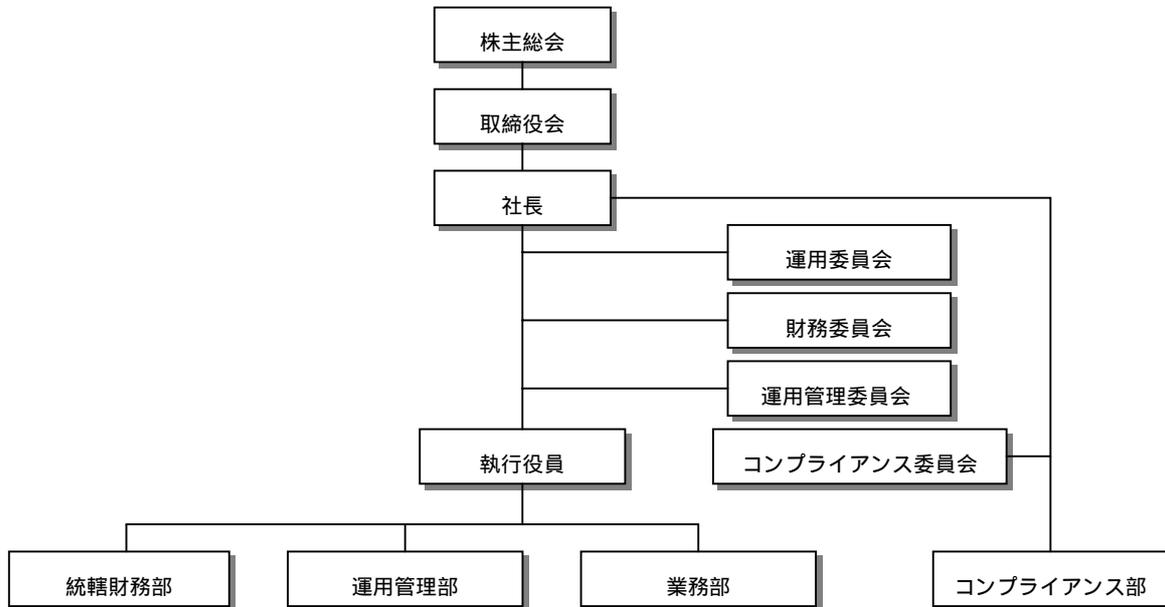
資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された投資信託委託業者です。主な変遷は以下のとおりです。なお、このほかに、本書の日付までの間、合併等の変更はありません。

平成 12 年 9 月 8 日	会社設立
平成 12 年 10 月 20 日	宅地建物取引業者としての免許取得
平成 12 年 10 月 28 日	増資（資本の額を 2,500 万円から 1 億円に増額）
平成 13 年 5 月 1 日	事業目的の変更（投資法人資産運用業、投資信託委託業の追加）
平成 13 年 5 月 25 日	宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得
平成 13 年 6 月 20 日	投信法上の投資信託委託業者としての認可取得
平成 13 年 9 月 13 日	不動産の管理業務の兼業にかかる届出
平成 13 年 9 月 19 日	機関運営事務の兼業にかかる承認

## (2) 運用体制

### 組織

資産運用会社の組織は以下のとおりです。



(注) 各委員会の構成員及び開催頻度は以下のとおりです。

委員会	構成員	開催頻度
運用委員会	社長（委員長）、執行役員、統轄財務部長、運用管理部長、コンプライアンス部長	定例の開催を3ヶ月に1回とし、必要に応じて臨時に開催します。
財務委員会	社長（委員長）、執行役員、統轄財務部長、運用管理部長、業務部長、コンプライアンス部長	定例の開催を3ヶ月に1回とし、必要に応じて臨時に開催します。
運用管理委員会	社長（委員長）、執行役員、統轄財務部長、運用管理部長、業務部長、コンプライアンス部長	定例の開催を1ヶ月に1回とし、必要に応じて臨時に開催します。
コンプライアンス委員会	社長（委員長）、執行役員、統轄財務部長、運用管理部長、業務部長、コンプライアンス部長	定例の開催を3ヶ月に1回とし、必要に応じて臨時に開催します。

各委員会は、定例の委員会の開催後速やかに委員会での審議内容についてこれを資産運用会社取締役会に書面又は口頭にて報告し、臨時に委員会を開催した場合には、審議内容を資産運用会社取締役会に直ちに報告し、又は各取締役に書面にてその概要を直ちに回付します。

## 業務分掌体制

各組織・機関の主な業務・権限は以下のとおりです。

組織・機関	主な業務・権限
社長	投資方針の決定 運用管理予算の決定 運用不動産の取得・処分の決定 重要な賃貸契約・修繕等の決定 分配政策・資金政策等の決定
運用委員会	運用管理規程の審議 投資方針の審議 資産運用実績の伝達・報告を受ける
財務委員会	分配政策・資金政策等の伝達・報告を受ける
運用管理委員会	運用管理予算の審議 運用管理実績の伝達・報告を受ける
コンプライアンス委員会	運用管理規程の審議 関係会社取引規程の審議 法令・規則等の遵守状況の伝達・報告を受ける
執行役員	統轄財務部・運用管理部・業務部の管掌
統轄財務部	運用管理規程の企画・立案 投資方針の企画・立案 不動産等の取得・処分の立案 余資等の運用 投資方針に照らしての運用状況モニタリング 資産運用実績の運用委員会への伝達・報告 分配政策・資金政策等の立案及び財務委員会への伝達・報告 投資法人への報告 投資主等への情報開示
運用管理部	運用管理規程のうち不動産管理に関する規定の企画・立案 不動産等の運用管理予算の立案 不動産等の運用管理業務の実行 不動産の管理業者の選定等 不動産の賃貸契約・修繕・更新等の立案 不動産等の運用管理業務実績の運用管理委員会への報告 不動産等の取得・処分にかかる実務
業務部	投資法人の機関運営事務 運用会社の総務・管理
コンプライアンス部	関係会社取引規程の企画・立案 不動産等の取得・処分等及び不動産管理業務にかかる法令・規則等遵守状況のチェック 社内各部署への法令・規則等遵守状況チェックのための立ち入り検査 法令・規則等遵守状況のコンプライアンス委員会への報告 投資主等からの苦情、問い合わせに対する対応

## 意思決定手続き

### (イ) 運用管理規程の変更

- I. 統轄財務部は、運用管理規程変更の内容を企画・立案し、運用委員会及びコンプライアンス委員会に付議します。なお、運用管理規程のうち不動産管理に関する規定の変更にかかる企画・立案に際しては、運用管理部と事前に協議します。
- II. 統轄財務部にて立案された変更案は、運用委員会にて審議されるとともにコンプライアンス委員会にて法令及び規約等に照らしての問題点の有無が審議されます。
- III. 運用委員会及びコンプライアンス委員会にて審議された変更案は、取締役会により決定されます。

- IV. 統轄財務部は、決定した変更内容を速やかに本投資法人に報告します。
- V. 運用管理規程に重要な変更が加えられる場合、統轄財務部は、証券取引所における適時開示等、迅速に投資主への開示を行います。

#### (ロ) 関係会社取引規程の変更

- I. コンプライアンス部は、関係者取引規程変更の内容を企画・立案し、コンプライアンス委員会に付議します。
- II. コンプライアンス部にて立案された変更案は、コンプライアンス委員会にて法令及び規約等に照らしての問題点の有無が審議されます。
- III. コンプライアンス委員会にて審議された変更案は、取締役会及び本投資法人の役員会に付議されます。
- IV. 取締役会並びに本投資法人の役員会及び監督役員の過半数にて承認された場合、当該変更が決定されます。
- V. 関係会社取引規程に重要な変更が加えられる場合、統轄財務部は、証券取引所における適時開示等、迅速に投資主への開示を行います。

#### (ハ) 投資方針の策定

- I. 統轄財務部は、規約及び運用管理規程を踏まえ、本投資法人が保有する資産の内容・状況又は経済・金融情勢及び不動産市況等を総合的に勘案し、資産運用にかかる投資方針を企画・立案します。
- II. 統轄財務部の立案した投資方針は運用委員会で審議され、社長により決定されます。
- III. 統轄財務部は、決定した投資方針を速やかに本投資法人に報告します。

#### (二) 運用管理予算の策定

- I. 運用管理部は、規約及び運用管理規程を踏まえ、本投資法人が保有する資産の内容・特性を考慮した上で、運用管理業務にかかる年間予算を立案し、運用管理委員会に付議します。
- II. 運用管理委員会は、投資方針を踏まえ、当該予算案を審議し、社長の決裁を仰ぎます。
- III. 統轄財務部は、決定した予算案を速やかに本投資法人に報告します。

#### (ホ) 不動産等の取得・処分等

- I. 統轄財務部は、投資方針にかかる規約及び運用管理規程を踏まえ、取得・処分を行う不動産等を選定したうえ、その取得・処分にかかる立案を行い、社長の決裁を仰ぎます。
- II. 運用管理部は、不動産等の取得・処分にかかる実務を行います。
- III. 統轄財務部長は、3ヶ月毎に、個別不動産の投資比率、地域別・用途別の投資比率、主要テナントへの賃貸割合等を含む資産運用の実績を運用委員会にて伝達・報告します。
- IV. 不動産等の取得・処分等の際し、投資方針からの逸脱が確実に認められる場合には、統轄財務部長は社長に報告します。社長は、統轄財務部長の報告に基づき、速やかに臨時の運用委員会を招集し善後策を検討します。
- V. 統轄財務部は、3ヶ月毎に、資産運用の実績を本投資法人に報告します。

## (へ) 借入れ等

- I. 統轄財務部は、投資方針にかかる規約及び運用管理規程を踏まえ、借入れ等にかかる立案を行い、社長の決裁を仰ぎます。
- II. 統轄財務部長は、3ヶ月毎に、借入れ等の実績を財務委員会にて報告します。
- III. 統轄財務部は、3ヶ月毎に、借入れ等の実績を本投資法人に報告します。

## (ト) 不動産等の運用管理業務の実行

- I. 運用管理部は、規約及び運用管理規程を踏まえ、年間予算に基づき、不動産等にかかる運用管理業務を行います。
- II. 不動産の管理会社の選定や賃貸契約・修繕・更新等の決定等については、社長の決裁を仰ぎます。
- III. 運用管理部長は、月次ベースで、運用管理業務の実績を運用管理委員会にて伝達・報告します。
- IV. 統轄財務部は、3ヶ月毎に、資産運用の実績を本投資法人に報告します。

## (チ) 運用報酬等

- I. 投資案件のデュー・ディリジェンスに関し外部の専門家に調査を依頼する場合等、運用又は管理にかかる費用として一定額以上の支出が見込まれる場合には、統轄財務部は社長の決裁を仰ぎます。
- II. 統轄財務部は、3ヶ月毎に、運用管理の実績と合わせて、運用報酬及び管理報酬並びに運用又は管理にかかる諸費用の発生状況を本投資法人に報告します。

## (リ) 原則的な取扱いから逸脱する場合の手続き

運用管理規程の原則的な取扱いから逸脱する場合には、運用管理規程の変更に準じた手続きをとります。

## コンプライアンス手続き

- I. 統轄財務部及び運用管理部は、法令、規約、投信協会規則、資産運用委託契約、社内規程等（以下、併せて「法令・規則等」と総称します。）を遵守し、社会規範・通念に沿って担当業務を遂行します。業務執行に当たって法令・規則等に違反するリスクが発生し、また、発生する恐れが強いと判断した場合には、速やかにコンプライアンス部長に報告します。
- II. コンプライアンス部長は、不動産等の取得・処分等の取引が法令・規則等を遵守していることを立案毎に確認します。立案された取得・処分等の取引に法令・規則等の違反が発見された場合には、コンプライアンス部長は立案者に対して当該取引の中止もしくは取引内容の変更を勧告し、同時に決済者及び社長にその旨を報告します。
- III. コンプライアンス部長は、年に一度以上社内全ての部署の立入り検査を行い、さらに必要に応じて都度各部署の立入り検査を行います。立入り検査によって法令・規則等への違反が発見された場合には、コ

ンプライアンス部長は速やかに違反状態から脱する方法を検討し、当該部署に勧告します。コンプライアンス部長はまた、発見された法令・規則等への違反と勧告内容をその後開催される最初のコンプライアンス委員会にて報告します。

- IV. コンプライアンス部長は3ヶ月毎に一度法令・規則等の遵守状況につきコンプライアンス委員会にて報告します。

### **関係会社等との取引の際の手続き**

本投資法人の関係会社等（前記「第1投資法人の状況 / 2. 投資方針 / (1) 投資方針 / 関係会社等との取引方針」をご参照下さい。）との取引等を行う場合には、統轄財務部又は運用管理部は上記(ホ)乃至(チ)に定める手続きに加えて、以下の手続きに従います（なお、関係会社取引規程は、本投資証券が証券取引所に上場された日をもって発効します。）

- I. 統轄財務部又は運用管理部は、当該取引案をコンプライアンス委員会に付議します。
- II. 統轄財務部又は運用管理部にて立案された関係会社等との取引等にかかる取引案は、コンプライアンス委員会にて法令、規約、運用管理規程及び関係会社取引規程等に照らしたうえで、問題点の有無が審議されます。なお、関係会社等との取引等を行う場合には、コンプライアンス委員会の承認を得るものとします。
- III. 当該取引が制限取引等（前記「第1投資法人の状況 / 2. 投資方針 / (1) 投資方針 / 関係会社等との取引方針 / (ハ) 関係会社等との取引等のプロセス」をご参照下さい。）に該当しない場合、コンプライアンス委員会にて承認された取引案は、社長により決定されます。
- IV. 当該取引が制限取引等に該当する場合、コンプライアンス委員会にて承認された取引案は、本投資法人の役員会に付議されたうえで、本投資法人の役員会にて承認され、かつ監督役員の過半数の承認が得られた場合、社長により決定されます。

### **不動産管理業務等の概要**

運用管理部は、本投資法人の資産運用業者としての業務の他、本投資法人が保有する不動産の管理業務を行います。その概要は以下のとおりです。

#### **(イ) 管理企画・渉外業務**

不動産の管理計画の企画・作成を行います。区分所有物件、借地物件及び共有物件においては、本投資法人を代理して、他の区分所有者、借地権設定者及び他の共有者等との折衝・調整業務にあたります。また、清掃衛生、保安警備等の建物管理業務について、本投資法人のために委託先を検討し、本投資法人に委託先の助言を行います。

##### **(a) 管理企画業務**

不動産毎の管理計画の作成及び実績の検証：

不動産及び付帯設備の特性、経年、状態、耐用年数、及び入居テナントの状況等を総合的に勘案した上で、管理計画を作成し、またその実績を検証します。

(b) テナント・官公庁等への対応業務

I. テナントクレームの対応：

入居テナントからのクレーム内容を検証しその事実関係を確認します。また、クレームについての投資法人の責任、費用負担などを整理し対応を手配します。

II. 官公庁への対応及び諸届：

消防設備に関する消防への届出、建築設備に関する役所への届出、道路占有時は警察への届出等を行います。

(c) 利用者管理業務

I. 不動産毎の管理細則の策定及び監理：

入居テナント、対象不動産及び周辺地域の特性等を考慮の上、管理細則を策定し監理します。

II. 有害な行為及び状況の改善：

該当テナント又は利用者と直接交渉し、置き看板・張り紙等により対応内容を告知します。

III. 広告関係等の利用監督：

入居テナントの看板の監督、及び郵便ポスト、ビル内窓、専用室入口、共用部廊下等における広告等の監督をします。

(d) 出納業務

I. 賃貸関連請求業務：

入居テナントに対して、定期定額請求、変動費請求、スポット対応請求等を行います。

II. 未収金の管理及び回収：

未収金の請求と入金との照合、及び請求から入金までの追跡を行います。

(e) 区分所有物件における管理組合業務

I. 管理組合総会・理事会での議案検討：

管理組合の総会及び理事会に出席し、本投資法人の代理として予算、決算、修繕計画、修繕実績等の議案を検討・確認します。

II. 管理組合総会・理事会での権利行使：

管理組合の総会・理事会に出席し、本投資法人の代理として議決権を行使します。

III. 管理組合運営：

管理組合の理事・議長等として、総会・理事会の招集、開催、議事進行、管理会社の監理・監督等を行います。

IV. 管理組合との折衝・調整：

本投資法人の代理として、管理組合と折衝・調整を行います。

V. 他の区分所有者との折衝・調整：

本投資法人の所有床の賃貸運営にかかる共用部分の使用及び変更の許可申請並びに他の区分所有者との折衝を行います。また、本投資法人の所有床の区分所有境における他の区分所有者とのトラブル及び苦情の調整を行います。

(f) 借地物件における借地権設定者との折衝・調整

I. 地代改定交渉：

周辺相場の調査・検討に基づき、借地権設定者と地代の改定交渉をします。

II. 増改築及び建替えの承諾依頼交渉：

増改築及び建替え時において借地権設定者と許可・承諾の取得を交渉します。

III. 底地買収及び売却交渉：

借地権設定者との底地買収及び借地権売却の交渉並びに手続きを行います。

(g) 共有物件における他の共有者との折衝・調整

I. 共有物件の維持管理及び運営方法の決定・実行：

共有物件の維持管理、保全、改善、処分及び運営方法等を検討し実行します。また、それらの決定に際し、他の共有者と折衝・調整を行います。

II. 共有持分の買収・売却交渉：

必要に応じて、共有者と共有持分権の買収又は売却の交渉及び手続きを行います。

III. 他の共有者との権利調整：

他の共有者との間で生じる紛争の対処及び解決並びに権利の調整を行います。

(h) 建物管理業務の委託先の比較検討及び委託にあたっての助言

以下に掲げる業務に関し、委託先の比較検討と委託にあたっての助言を行います。

I. 清掃衛生業務：

共用部清掃、衛生管理、害虫駆除、殺鼠殺虫、廃棄物処理、ゴミ処理等を行います。

II. 設備管理業務：

付帯設備の運転保守、定期点検、検針業務、緊急時の対応、法定点検等を行います。

III. 保安警備業務：

防災・防火、防犯・出入館管理、搬出入管理、避難訓練の実施、緊急時対応等を行います。

IV. 保全管理業務：

建物調査、日常修繕、営繕業務等を行います。

(ロ) リーシング・マネジメント業務

テナントの誘致及びテナントとの交渉、並びにテナント入退去時の調整・立会い等、不動産の賃貸に付随する業務を行います。

(a) 賃貸企画業務

賃貸条件の立案：

周辺市場の相場を調査の上、募集賃料を立案します。

(b) テナント誘致業務

I. 誘致計画の立案：

市場調査の上、テナント誘致にかかる年度計画を立案します。

II. 誘致計画の実行：

誘致計画に基づきテナント誘致を実行します。その際、内覧会の企画、営業パンフレット及びツールの作成並びにテナントとの交渉等を行います。

III. テナント審査：

テナントの業務内容、財務体質等の情報収集と分析を行い、入居の適否を判断します。

IV. 重要事項及び管理規約等の説明：

テナントに対して重要事項の説明をします。また、対象となる建物の警備上、防災上、運営上、管理上、衛生上等の取決めを説明します。

(c) テナント交渉業務

I. 契約の更新及び解約時の交渉：

契約の更新にあたっては、更新前条件と現状の市場環境を検討の上、テナントと更新後の条件を調整します。契約の解約にあたっては、原契約の解約条件を確認し、現状回復工事、テナントが負担すべき金銭の額、敷金等の返還等について、テナントと調整を行います。

II. 賃料の改定交渉：

改定賃料について、その根拠をテナントに説明し交渉します。

III. 契約条項違背の是正及びテナントへの立退き要請：

契約条項に違背しているテナントに対して早期の是正を促します。契約条項の違背状態が長期に亘るときは、テナントに対して立ち退きを要請します。

(d) 入退室関連業務

I. 入居時の調整及び立会い：

入居日程及び入居工事の内容を確認し、入居日は当該建物にて立ち会います。また、入居にあたって、テナントに対し必要事項の説明を行います。

II. 退去時の調整及び立会い：

退去日程を確認し、退去時は当該建物にて立ち会います。また、原状復帰工事の手配を行い、当該工事の内容及びその費用、テナントが負担すべき金銭の額並びにテナントに返還すべき敷金等の額等について、テナントと交渉・調整を行います。

(ハ) コンストラクション・マネジメント業務

不動産の保全を長期的な観点から検討の上改修・修繕計画を立案し、本投資法人に改修・修繕業務の発注の助言を行います。また不動産の改修・修繕に伴うテナントとの交渉等を行います。

(a) 改修・修繕の必要性検討

I. 建築・設備のライフサイクル把握：

建築・設備の機能劣化状況を把握します。

II. 建築・設備の機能レベルの把握：

近隣競合ビルとのビル機能・契約条件等を比較検討します。

(b) 改修・修繕計画の立案及び発注にあたっての助言

I. 改修・修繕計画の立案：

長期的ビル保全と収支バランスを検討した上で改修・修繕計画を立案します。また、投資に伴う付加価値を予測し、投資効果を類似事例・周辺事例と比較検討します。

II. 改修・修繕の発注にあたっての助言：

改修・修繕計画に基づき、改修及び修繕の発注にあたって助言を行います。

(c) 渉外業務

I. テナントとの折衝及び近隣対応：

テナント及び近隣に対しては、改修・修繕にかかる工事の事前説明を行い、工事中もフォロー

を行います。

II. 官公庁への対応及び諸届：

消防設備に関する消防への届出、建築設備に関する役所への届出、道路占有時は警察への届出を行います。

### インサイダー類似取引の防止

資産運用会社は、そのインサイダー類似取引の防止等にかかる社内規則において、その役職員が、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」第7条第1項第3号又は第7条第2項に定める資産運用会社又は資産運用を行う投資法人（以下「運用投資法人」といいます。）に関する事実を知りながら、その公表前に当該運用投資法人の投資口にかかる売買その他の有償の取引をしてはならないこと、及びかかる事実を知った役職員は、他者（その者が法人である場合にはその役員等を含みます。）に当該事実を伝達する場合には、当該他者に、当該事実の公表前に、当該運用投資法人の投資口にかかる売買その他の有償の取引をさせてはならない旨を定めています。

### (3) 大株主の状況

（本書の日付現在）

名 称	住 所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注).
オリックス株式会社	東京都港区浜松町二丁目4番1号	2,000	100
合 計		2,000	100

(注). 上表中における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

## (4) 役員状況

(本書の日付現在)

役職名	氏名 (生年月日)	略 歴	所有 株式数
代表 取締役 社長	廣瀬 駒雄 (昭和9年6月17日生)	昭和34年4月 オーツタイヤ株式会社 入社 昭和44年4月 オリエン特・リース株式会社(現オリックス株式会社) 入社 昭和58年9月 同社 総務部長 昭和61年6月 同社 財務部長 昭和61年12月 同社 取締役 就任 平成3年5月 同社 常務取締役 就任 平成7年4月 同社 専務取締役 就任 平成7年6月 株式会社大京 取締役副社長 就任 平成11年6月 オリックス株式会社 顧問 就任 平成13年5月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 就任(現職) 平成14年1月 オリックス不動産投資法人 執行役員 就任(現職)	-
取締役	畠 幸男 (昭和7年2月20日生)	昭和31年4月 株式会社三和銀行 入行 昭和42年5月 オリエン特・リース株式会社(現オリックス株式会社) 入社 昭和49年8月 同社 国際部長 昭和54年12月 同社 取締役 就任 昭和62年12月 同社 常務取締役 就任 平成2年6月 同社 専務取締役 就任 平成6年6月 オリックス・レンテック株式会社 代表取締役会長 就任 平成12年6月 同社 相談役 就任 平成13年6月 同社 顧問 就任 平成14年1月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 取締役 就任(現職)	-
取締役	白木 武男 (昭和7年12月1日生)	昭和41年11月 愛知機械販売株式会社 入社 昭和44年8月 オリエン特・リース株式会社(現オリックス株式会社) 入社 昭和52年11月 同社 人事部長 昭和53年12月 同社 総務部長 昭和58年9月 同社 経理部長 昭和61年12月 同社 常勤監査役 就任 平成12年6月 同社 顧問 就任 平成14年1月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 取締役 就任(現職)	-
監査役 (非常勤)	竺原 一博 (昭和24年3月17日)	昭和58年8月 びあ株式会社 入社 昭和62年9月 オリエン特・リース株式会社(現オリックス株式会社) 入社 平成12年8月 同社 総合計画室長 平成12年9月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 監査役 就任(現職) 平成14年1月 オリックス生命保険株式会社 執行役員 就任(現職)	-

なお、資産運用会社の従業員数は、本書の日付現在、22名です(取締役及び監査役を除きます。)

## (5) 事業の内容及び営業の概況

### 資産運用委託契約上の業務

#### (イ) 運用業務

- I. 本投資法人を代理して資産の取得にかかる一任業務を行うこと(本投資法人のための不動産の購入の代理又は媒介、不動産の賃貸借又は地上権の取得の代理又は媒介を行うことを含みますがこれらに限りません。)
- II. 本投資法人を代理して本投資法人が保有する資産(以下、本項において「本資産」といいます。)の運営等にかかる一任業務を行うこと(本投資法人を代理して不動産の管理委託を行うことを含みますがこれに限りません。)
- III. 本投資法人を代理して本資産の処分にかかる一任業務を行うこと(本投資法人のための不動産の売却の代理又は媒介、不動産の賃貸借又は地上権の譲渡の代理又は媒介を行うことを含みますがこれらに限りません。)
- IV. 本投資法人を代理して本投資法人の借入れ又は借換え等にかかる業務を行うこと。
- V. 上記各業務に関する報告及び資産管理計画書(投信協会規則 第6条の2)の作成にかかる業務を行うこと。
- VI. その他本投資法人が随時委託する上記各業務に関連し又は付随する業務。

#### (ロ) 助言・指示等

- I. 運用会社は、規約に従い、運用業務に関連する事項について、本投資法人を代理して、自らの判断に基づき、本投資法人の締結した資産保管委託契約及び一般事務委託契約に基づく指示等を行うことができます。
- II. 運用会社は、規約に従い、運用業務と密接な関連を有する事項(投資法人債の募集、投資証券の発行、金銭の分配、投資口の分割又は併合、本投資法人の解散又は合併を含みますがこれらに限られません。)に関して本投資法人に助言を行うこと、及び本投資法人を代理してこれらの事項に関し指示を出し、あるいは交渉に参加し又は交渉を行うことができます。

### 機関運営にかかる一般事務受託者としての業務

- I. 役員会、投資主総会の運営に関する事務(名義書換等に該当する事務を除きます。)
- II. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する業務(前号の業務に関連するものに限りません。)

**不動産管理委託契約上の業務（詳細につきましては前記「(2) 運用体制 / 不動産管理業務等の概要」をご参照下さい。）**

- I. 管理企画・渉外業務：  
不動産の管理計画の企画・作成を行います。区分所有物件、借地物件及び共有物件においては本投資法人を代理して、他の区分所有者、借地権設定者及び他の共有者等との折衝・調整業務にあたります。また、清掃衛生、保安警備等の建物管理業務について、本投資法人のために委託先を検討し、本投資法人に委託先の助言を行います。
- II. リーシング・マネジメント業務：  
テナントの誘致及びテナントとの交渉、並びにテナント入退去時の調整・立会い等、不動産の賃貸に付随する業務を行います。
- III. コンストラクション・マネジメント業務：  
不動産の保全を長期的な観点から検討の上、改修・修繕計画を立案し、本投資法人に不動産の改修・修繕業務の発注の助言を行います。また不動産の改修・修繕に伴うテナントとの交渉等を行います。
- IV. その他、本投資法人が随時委託する上記各号に関連又は付随する業務を行います。

なお、本書の日付現在、資産運用会社の運用するファンドは、本投資法人のみです。

**経理の概況**

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

**(イ) 主な資産、負債の概況**

(単位：円)

	平成 13 年 3 月 31 日現在
総 資 産	167,842,835
総 負 債	56,502,259
純 資 産	111,340,576

**(ロ) 損益の概況**

(単位：円)

	第 1 期 自 平成 12 年 9 月 8 日 至 平成 13 年 3 月 31 日
売 上 高	76,714,322
経 常 利 益	19,907,976
当 期 純 利 益	11,340,576

## 2. その他の関係法人の概況

### (1) UFJ 信託銀行株式会社（名義書換等にかかる一般事務受託者）

#### 名称、資本の額及び事業の内容

##### (イ) 名称

UFJ 信託銀行株式会社

##### (ロ) 資本の額

280,536,113,803 円（平成 13 年 3 月 31 日現在）

##### (ハ) 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律に基づき信託業務を営んでいます。

#### 関係業務の概要

##### 名義書換等にかかる一般事務受託者としての業務

- i) 投資主名簿及び実質投資主名簿、その他これに付属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務
- ii) 投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又はその抹消及び株券保管振替制度による実質投資主（以下「実質投資主」といいます。）の通知の受理に関する事務
- iii) 投資主名簿の投資口の数と実質投資主名簿の投資口の数との合算に関する事務
- iv) 投資証券の発行に関する事務
- v) 投資主の投資証券不所持申し出及び投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務
- vi) 投資主、実質投資主及び登録質権者、これらの法定代理人又は以上の者の常任代理人の氏名、住所及び印鑑の登録又はその変更の登録に関する事務
- vii) 前各号に掲げるもののほか、投資口に関し投資主、実質投資主の提出する届出の受理に関する事務
- viii) 投資主総会招集通知の発送、議決権行使書に関する事務
- ix) 投資主、実質投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務
- x) 投資主、実質投資主からの照会に対する応答に関する事務
- xi) 投資口に関する統計及び法令又は契約に基づく官庁、証券取引所、保管振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
- xii) 新投資口の発行、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務
- xiii) 投資主、実質投資主に対する通知、催告、報告等の発送に関する事務
- xiv) 投資主、実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申出の受付に関する業務（前各号の業務に関連するものに限りません。）

xv) 前各号に掲げる事務に付帯する印紙税等の納付に関する事務

xvi) 前各号に掲げる事項に付随する事務

## **資本関係**

該当事項はありません。

## **(2) 住友信託銀行株式会社（資産保管会社、経理等にかかる一般事務受託者）**

### **名称、資本の額及び事業の内容**

#### **(イ) 名称**

住友信託銀行株式会社

#### **(ロ) 資本の額**

283,985,570,046 円（平成 13 年 3 月 31 日現在）

#### **(ハ) 事業の内容**

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律に基づき信託業務を営んでいます。

### **関係業務の概要**

#### **(イ) 資産保管会社としての業務**

##### **I. 資産保管業務：**

- i) 本投資法人の資産にかかる権利を証する書類及びその他の書類の保管
- ii) 法定帳簿及び補助簿の作成
- iii) 本投資法人の資産と法定帳簿及び補助簿との照合
- iv) 法定帳簿及び補助簿等の備え置き

##### **II. 金銭出納管理業務：**

- i) 金銭出納事務
- ii) 本投資法人名義口座の管理

#### **(ロ) 経理等にかかる一般事務受託者としての業務**

- I. 計算に関する事務
- II. 会計帳簿の作成に関する事務

III. 納税に関する事務

**資本関係**

該当事項はありません。

### 第3 投資法人の経理状況

本投資法人に関する財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和 38 年大蔵省令第 59 号)並びに同規則第 2 条の規定により、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配にかかる計算書及び附属明細書に関する規則」(平成 12 年総理府令第 134 号)の定めるところに従って作成されます。また本投資法人は、証券取引法第 193 条の 2 の規定に基づき、財務諸表について会計監査人である朝日監査法人の監査を受けます。

#### 1. 財務諸表

規約に定めているとおり、本投資法人の決算期間は毎年 3 月 1 日から 8 月末日までと 9 月 1 日から 2 月末日までの各 6 ヶ月間ですが、第 1 期に関しては、本投資法人の設立の日である平成 13 年 9 月 10 日から平成 14 年 8 月末日までを計算期間としています。本書の日付現在において、第 1 期計算期間を終了しておりません。したがって、該当事項はありません。

#### 2. 投資法人の現況

##### (1) 純資産額計算書

(平成 14 年 2 月 28 日現在)

資産総額	116,133,236 千円
負債総額	115,136,374 千円
純資産総額 ( - )	996,861 千円
発行済数量	400 口
1 口当たり純資産額 ( / )	2,492 千円

(注)1. 創業費については、5 年間にわたり、毎計算期間均等償却することとしております。

(注)2. 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜き方式によっております。

##### (2) 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

### (3) 投資不動産物件

#### 不動産の内容

#### (イ) 投資不動産一覧

本件不動産を、所在地による地域区分及び用途区分毎に区分すると下表のようになります。

		地域区分			
		東京都心3区	その他東京23区	東京周辺都市部	その他地域
用途区分	事務所	4. 赤坂協和ビル	1. キャロットタワー (注)5.	2. 森・シティ三鷹	19. オールイクス芭蕉の辻ビル
		5. 青山サクルスビル	3. センターまちや		20. オールイクス大津ビル
		6. アセント 神田	7. 東陽 MKビル		
		11. 日交一番町ビル	12. 日交元代々木ビル		
14. VX 茅場町ビル		13. 日交神楽坂ビル			
23. ダウインチ白金台		18. オールイクス世田谷ビル ( キャロットタワー (注)5.)			
28. ダウインチ東日本橋		21. オリックス生命西新宿ビル			
30. ダウインチ赤坂見附		24. ダウインチ五反田			
31. ダウインチ芝2		25. DT 外苑			
32. ダウインチ青山		26. ダウインチ木場			
33. ランディック赤坂ビル	27. ダウインチ早稲田				
34. ランディック第2赤坂ビル	29. ダウインチ代々木				
35. ランディック第3赤坂ビル	40. ランディック五反田ビル				
36. ランディック第2三田ビル					
37. 芝大門ビル					
38. ランディック永井ビル					
39. ランディック南麻布ビル					
	住宅	10. パークハウス西麻布ステージ	8. グランド・マンション白山 9. ヴィネット上池袋		
その他	店舗		17. オールイクス亀戸ビル		15. オールイクス水戸ビル 16. オールイクス岐阜ビル
	ホテル			22. 加スケート	

(注)1. 上表の不動産は、平成13年12月1日に取得した第1次取得資産(合計21件の不動産及び不動産信託受益権)、平成13年12月21日に取得した第2次取得資産(合計11件の不動産及び不動産を信託財産とする不動産信託受益権)及び平成14年1月10日に取得した第3次取得資産(合計8件の不動産及び不動産信託受益権)から構成される合計40件の不動産です。詳細は、前記「第1投資法人の状況 / 1. 投資法人の概況 / (3) 投資法人の沿革」をご参照下さい。

(注)2. 上表の不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用です。

(注)3. 上表では各不動産の所在地域を、「東京都心3区」、「その他東京23区」、「東京周辺都市部」、「その他地域」の4地域に分類しています。「東京都心3区」とは千代田区・港区・中央区の3区を、「その他東京23区」は左記の3区を除いた20区を指します。また「東京周辺都市部」とは横浜・川崎・千葉・柏・松戸・さいたま・立川・八王子・三鷹等、東京23区を除いた1都3県(神奈川県・千葉県・埼玉県)に所在する主要都市部を、「その他地域」とは「東京都心3区」「その他東京23区」「東京周辺都市部」を除いた地域を指します。

(注)4. 上表での用途区分に関し、複数の用途にて利用されている不動産については、主たる用途(過半を

超える床面積にて実際に利用されている用途)を記載しております。これは、登記簿上に記載されている用途とは必ずしも一致しておりません。登記簿上の用途及びその詳細については、後記「(口)不動産の概要」をご参照下さい。

- (注)5. 「1.キャロットタワー」と「18.オー・エックス世田谷ビル」は同一建物における異なる専有部分として登記されており、前所有者や、前所有者による取得時期等、本投資法人による取得以前の取得経緯が各々異なります。詳細は、後記「(口)不動産の概要」をご参照下さい。

## (ロ) 不動産の概要

以下に本件不動産の概要を示します。本件不動産の概要は、登記簿謄本等及び本件不動産に関して実施された法務調査並びに境界確認・越境状況等につき調査された物件調査並びに建物等に対して実施された建物状況調査等に基づき、物件概要及び以下の特記事項の8項目に関する該当事項を不動産の概要として記載しています。なお特記事項の作成に当たっては、原則として、調査時点を平成14年3月末日とした調査を行っており、同時点(以下「物件調査時点」といいます。)まで調査が可能であった範囲において作成しています。

### 特記事項：

- 不動産に関する行政法規で不動産評価に影響を与えるおそれのある特記すべき事項
- 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項
- 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 将来の処分時の取り決めに関する特記すべき事項
- 物理的瑕疵(その可能性も含む。)に関する特記すべき事項(重要性に関しては、本物件の処分・利用等への影響度やその復旧に要する費用の大きさの観点から判断しています。)
- 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・持続性の観点から判断しています。)
- 費用負担(その可能性も含む。)に関する特記すべき事項
- その他特記すべき事項

- (注)1. 「取得年月日」とは、本投資法人が本件不動産または本件不動産を信託財産とする信託受益権を取得した日付を、「前所有者」とは、本件不動産又は本件不動産を信託財産とする不動産信託受益権を本投資法人に対して譲渡した原所有者(名称については、譲渡時点での名称にて記載しています。)のことをいいます。
- (注)2. 「所在地」は、住居表示にて記載を行っています。そのため、登記簿上表示されている地番とは異なる場合があります。
- (注)3. 「地積」は、原則として登記簿上表示されている地積に従っています。
- (注)4. 「用途地域」には、都市計画法上の指定用途地域を記載しています。
- (注)5. 土地の「所有形態」には、建物所有者の有する敷地の利用権の種類(及び敷地利用権の保有割合)を記載しています。
- (注)6. 建物の「所有割合」には、登記簿上表示されている専有部分にかかる床面積における本投資法人の保有する専有部分にかかる床面積割合の合計を記載しております。
- (注)7. 「建築時期」は、登記簿上表示されている当初新築時点(不詳のものは、他の資料に基づき記載しています。)にて記載を行っています。
- (注)8. 「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積合計を記載しています。
- (注)9. 「床面積」は、登記簿上表示されている専有部分の床面積をフロア毎に記載しています。区分所有物件において、本投資法人が同一フロアで異なる家屋番号の専有部分を所有する場合は、それらの床面積の合計を記載しています。
- (注)10. 建物の「用途」は、いずれも登記簿の「種類」欄に表示されているものですが、実際の使用目的と若干異なる場合があります。各本件不動産の過半を超える床面積にて実際に利用されている用途につ

いては、前記「(イ) 投資不動産一覧」をご参照下さい。

(注)11. 「他所有者」は、その名称の開示につき同意を得られた法人についてのみ記載しています。

(注)12. 「外部管理会社」は、主たる不動産管理会社たるオリックス・アセットマネジメント株式会社が、外部の不動産管理会社に業務の一部を再委託している場合の当該外部管理会社名を記載しています。また、本件不動産の中には賃借人にて個別に不動産管理を行っている場合等がありますので、その場合には「外部管理会社」欄には、「 - 」で記載しています。なお、主たる不動産管理会社たるオリックス・アセットマネジメント株式会社による不動産管理業務の概要については、前記「第 1 投資法人の状況 / 2. 投資方針 / (1) 投資方針 / 不動産管理方針」をご参照下さい。

(注)13. 敷地権割合、面積等の数値については小数点第 3 位以下を四捨五入し、小数点第 2 位まで記載しています。

【1】 キャロットタワー / 【18】 オー・エックス世田谷ビル

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日			
名称	キャロットタワー オー・エックス世田谷ビル			
前所有者	キャロットタワー：信託の受託者としての安田信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーリート・ワン有限会社) オー・エックス世田谷ビル：信託の受託者としての中央三井信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーエックス・ワン有限会社)			
所在地(住居表示)	東京都世田谷区太子堂 4 丁目 1 番 1 号			
土地	地積	9,149.66m <sup>2</sup>		
	用途地域	商業地域		
	所有形態(敷地権割合)	所有権(キャロットタワー：11.78% / オー・エックス世田谷ビル：2.41%)		
建物	建築時期	平成 8 年 11 月		
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 5 階付 27 階建		
	延床面積(一棟全体)	75,388.36m <sup>2</sup>		
	所有形態	区分所有		
	所有階・床面積・用途	キャロット タワー：	11 階部分	964.34m <sup>2</sup> 事務所
			12 階部分	964.34m <sup>2</sup> 事務所
			13 階部分	942.56m <sup>2</sup> 事務所
			14 階部分	942.56m <sup>2</sup> 事務所
			15 階部分	942.56m <sup>2</sup> 事務所
			16 階部分	964.34m <sup>2</sup> 事務所
オー・エクス 世田谷ビル：		1 階部分	340.46m <sup>2</sup> 店舗	
		2 階部分	373.23m <sup>2</sup> 店舗	
		3 階部分	373.57m <sup>2</sup> 店舗	
		地下 1 階部分	5.54m <sup>2</sup> 店舗	
地下 2 階部分	4.29 m <sup>2</sup> 店舗			
	106.47m <sup>2</sup> 機械室 (共有持分割合 33.33%)			
地下 3 階部分	16.79 m <sup>2</sup> 店舗			
	6.72m <sup>2</sup> 機械室 (共有持分割合 50%)			
他所有者	自治体、法人、個人等、計約 40 名の区分所有			
外部管理会社	生駒ティビーエム株式会社			

【1】 キャロットタワー

- (a) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項
- 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において確認できておりません。
- (b) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、区分所有建物及びその敷地です。
  - 世田谷区と本物件管理組合との間で平成 8 年 12 月 24 日付三軒茶屋・太子堂四丁目地区市街地再開発事業における壁面後退部分の維持管理に関する協定書を締結し、かかる協定書において硬質レンガブロック舗装表面、放置自転車対策、街路灯、植栽、ポラート、水栓柱等の構築物の管理区分を定めています。
  - 本物件の建物賃借人であるテナント 1 社(契約書上の賃貸面積 988.73 m<sup>2</sup>)につき、平成 14 年 7 月 31 日での賃貸借契約解除の申し出が平成 14 年 1 月 18 日付にて行われています。物件調査時点までの調査において、次の建物賃借申込人と条件交渉中です。

【18】 オー・エックス世田谷ビル

- (a) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項
- 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において確認できておりません。
- (b) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、区分所有建物及びその敷地です。
  - 世田谷区と本物件管理組合との間で平成 8 年 12 月 24 日付三軒茶屋・太子堂四丁目地区市街地再開発事業における壁面後退部分の維持管理に関する協定書を締結し、かかる協定書において硬質レンガブロック舗装表面、放置自転車対策、街路灯、植栽、ポラート、水栓柱等の構築物の管理区分を定めております。
  - 本物件は、区分所有者間の管理規約にて、主に金融店舗として利用することが原則であり、全ての建物転借人であるテナント 1 社への転貸借にあたっては、理事会により事務所としての個別に利用が承認されています。よって、将来のテナント交代の際には、金融店舗として利用することが原則であり、金融店舗以外のために利用する場合には、理事会にて再度、承認が必要となります。

【2】ネオ・シティ三鷹

取得年月日	平成13年12月1日			
名称	ネオ・シティ三鷹			
前所有者	信託の受託者としての安田信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーリート・ワン有限会社)			
所在地(住居表示)	東京都三鷹市下連雀3丁目35番1号			
土地	地積	2,755.11m <sup>2</sup>		
	用途地域	商業地域		
	所有形態(敷地権割合)	所有権(28.35%)		
建物	建築時期	平成5年9月		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付 14階建		
	延床面積(一棟全体)	19,706.10m <sup>2</sup>		
	所有形態	区分所有		
	所有階・床面積・用途	7階部分	603.60m <sup>2</sup>	事務所
		8階部分	308.53m <sup>2</sup>	事務所
		9階部分	603.60m <sup>2</sup>	事務所
		10階部分	603.60m <sup>2</sup>	事務所
11階部分		603.60m <sup>2</sup>	事務所	
12階部分		603.60m <sup>2</sup>	事務所	
13階部分		603.60m <sup>2</sup>	事務所	
14階部分	603.60m <sup>2</sup>	事務所		
他所有者	組合、自治体、法人、計約10名の区分所有			
外部管理会社	生駒ティビーエム株式会社			

- (a) 不動産に関する行政法規で不動産評価に影響を与えるおそれのある特記すべき事項
- 本物件は、「三鷹市まちづくり条例」(平成8年4月施行)に基づく「三鷹市高層建築物等に関する指導要綱」(平成8年4月施行)による駐車場付置義務を満たす十分な駐車場が敷地上の土地・建物等に確保できていないために、建替え等一定の条件において一定台数・規模の駐車場を追加して付置する必要があります。
- (b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項
- 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と南側隣接地との境界のみ確認できております。
- (c) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、区分所有建物及びその敷地です。
- (d) 物理的瑕疵(その可能性も含む。)に関する特記すべき事項(重要性に関しては、本物件の処分・利用等への影響度やその復旧に要する費用の大きさの観点から判断しています。)
- 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年6月実施)によれば、(1)本物件から約500mの井戸中から、クロロフォルム等が検出されているが、当敷地については地下水の問題がある可能性は少ない、(2)本物件の地下1階の一部にアスベストが建材として使用されている可能性があり、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされています。

【3】センターまちや

取得年月日	平成13年12月1日	
名称	センターまちや	
前所有者	信託の受託者としての安田信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーリート・ワン有限会社)	
所在地(住居表示)	東京都荒川区荒川7丁目50番9号	
土地	地積	3,221.29m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	所有形態(敷地権割合)	所有権(7.82%)
建物	建築時期	平成8年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下2階付22階建
	延床面積(一棟全体)	24,295.10m <sup>2</sup>
	所有形態	区分所有
	所有階・床面積・用途	5階部分 1,179.13m <sup>2</sup> 事務所
	他所有者	自治体、個人等、計約40名の区分所有
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

- (a) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項
- 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において確認できておりません。
- (b) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、区分所有建物及びその敷地です。

#### 【4】赤坂協和ビル

取得年月日	平成13年12月1日			
名称	赤坂協和ビル			
前所有者	信託の受託者としての安田信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーリート・ツー有限会社)			
所在地(住居表示)	東京都港区赤坂1丁目6番14号			
土地	地積	901.25m <sup>2</sup>		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権(共有持分68.86%)		
建物	建築時期	昭和53年6月		
	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(一棟全体)	6,951.11m <sup>2</sup>		
	所有形態(所有割合)	区分所有(区分所有割合68.86%)		
	所有階・床面積・用途	1階部分	71.39m <sup>2</sup>	駐車場
		2階部分	51.35m <sup>2</sup>	事務所
		3階部分	179.96m <sup>2</sup>	事務所
		4階部分	620.79m <sup>2</sup>	事務所
		5階部分	620.79m <sup>2</sup>	事務所
		6階部分	662.65m <sup>2</sup>	事務所
7階部分		662.65m <sup>2</sup>	事務所	
8階部分		470.68m <sup>2</sup>	事務所	
地下1階部分	29.41m <sup>2</sup>	倉庫		
他所有者	個人、法人等、計約10名との区分所有			
外部管理会社	日本管財株式会社			

- (a) 不動産に関する行政法規で不動産評価に影響を与えるおそれのある特記すべき事項
- 本建物は、昭和53年6月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておられません。
  - 本物件は、敷地上の土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成11年3月改正)による駐車場付置義務を満たす十分な駐車場が確保できないために、建替え等一定の条件において一定台数・規模の駐車場を追加して付置する必要があります。
  - 本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要綱」(平成3年3月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、建替え等の際に現状の建物と同様の建物を建築できない可能性があります。
- (b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項
- 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と北西側公道(六本木通り)との間の境界確定が行われておられません。
  - 物件調査時点までの調査において本物件の東側隣接地(地番603番31、603番35、603番36及び603番38)及び北西側隣接地(地番602番21)との境界点の一部が確認できないことから、他の区分所有者と協議し、可能な限り、測量を実施の上、境界点の復元を行う予定です。
  - 本物件と南側公道との境界確定が本物件建築後行われた結果、建築確認時点の地積と異なるため、容積率超過によって建替え等の際に現状の建物と同様の建物を建築できない可能性があります。
- (c) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、区分所有建物及びその敷地です。
  - 区分所有規約にて、区分所有者がその専有部分を第三者に賃貸または売却する場合、予め書面にて管理者に届け出なければならない旨の規定があり、その内容が本投資法人に承継されています。
- (d) 将来の処分時の取り決めに関する特記すべき事項
- 本物件では、敷地利用権である所有権につき、敷地権の登記が行われていないことから、敷地利用権と建物専有部分が分離して処分された場合、敷地利用権と建物専有部分との分離処分の無効を善意の第三者に対して主張することができません。
- (e) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・永續性の観点から判断しています。)
- 本物件の空調機器一部が、北側隣接地に越境しており、他の区分所有者と協議し、可能な限り、再建築の際に本物件の全区分所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を差入れることを検討しております。
  - 北西側隣接地(地番602番21)の建物換気扇設備一部及び湯沸器排気筒一部並びに電話線引込線一部が、本物件に越境しており、他の区分所有者と協議し、可能な限り、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。

【5】青山サンクレストビル

取得年月日	平成13年12月1日			
名称	青山サンクレストビル			
前所有者	オーリート・ツー有限会社			
所在地(住居表示)	東京都港区北青山2丁目13番5号			
土地	地積	1,682.34m <sup>2</sup>		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権(共有持分38.0%)		
建物	建築時期	昭和54年9月		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建		
	延床面積(一棟全体)	9,851.12m <sup>2</sup>		
	所有形態(所有割合)	区分所有(区分所有割合38.0%)		
	所有階・床面積・用途	1階部分	147.61m <sup>2</sup>	店舗
		2階部分	640.89m <sup>2</sup>	店舗
		3階部分	603.70m <sup>2</sup>	店舗
		4階部分	654.43m <sup>2</sup>	店舗
地下1階部分		724.31m <sup>2</sup>	店舗	
	地下2階部分	47.24m <sup>2</sup>	店舗	
他所有者	日本生命保険相互会社との区分所有			
外部管理会社	大星ビル管理株式会社			

- (a) 不動産に関する行政法規で不動産評価に影響を与えるおそれのある特記すべき事項
- 本建物は、昭和54年9月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておられません。
  - 本物件は、敷地上の土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成11年3月改正)による駐車場付置義務を満たす十分な駐車場が確保できないために、本投資法人が近隣より駐車場を賃借し、さらにテナントに転貸しております。
  - 本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要綱」(平成3年6月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物を建築できない可能性があります。
- (b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項
- 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と隣接地である地番84番13の地権者との間で境界確定に関して協議中であり、現在、口頭での合意は行われており、境界確定合意書を取得予定です。なお、かかる境界に関して昭和57年6月30日付で前々々所有者と日本生命保険相互会社間で覚書が締結されており、当該境界について万一紛争が発生し、日本生命保険相互会社が損害を受けた場合には、前々々所有者が損害賠償をする旨の取り決めがなされており、かかる負担内容が本投資法人に承継されている可能性があります。
  - 物件調査時点までの調査において本物件の北西側隣接地の境界点の一部が確認できないことから、他の区分所有者と協議し、可能な限り、測量を実施の上、境界点の復元を行う予定です。
- (c) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、区分所有建物及びその敷地であり、本物件以外の部分は日本生命保険相互会社が保有しています。
  - 本共用部分の一部(合計約40m<sup>2</sup>)をテナント2社に対して賃貸しています。また、本投資法人に専用使用権が区分所有規約に基づいて認められている部分のうち5箇所(合計約90m<sup>2</sup>)が共用部分として利用されています。なお、かかる規約上の持分区分と実体がそぐわない点につき、持分比率は変更せずに持分区分の変更を行うことを日本生命保険相互会社との間で協議中です。
- (d) 将来の処分時の取り決めに関する特記すべき事項
- 本投資法人と本物件の他の建物区分所有者・敷地共有者である日本生命保険相互会社との間で、平成13年12月25日付覚書にて敷地利用権と建物専有部分が分離して処分しない旨を合意しています。
  - 本物件では、敷地利用権である所有権につき、敷地権登記が行われていないことから、敷地利用権と建物専有部分とが分離して処分された場合、敷地利用権と建物専有部分との分離処分の無効を第三者に対して主張することができません。
  - 前々々所有者と本物件の他の建物区分所有者・敷地共有者である日本生命保険相互会社との間で、昭和57年6月30日付にて前々々所有者が日本生命保険相互会社に対し、区分所有建物を譲渡するに当り、優先交渉権を付与すべき旨の取り決めがあり、かかる取り決めが、物件の前々所有者及び前所有者を経由し、本投資法人に承継されている可能性があります。
- (e) 物理的瑕疵(その可能性も含む。)に関する特記すべき事項(重要性に関しては、本物件の処分・利用等への影響度やその復旧に要する費用の大きさの観点から判断しています。)

- 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年6月実施)によれば、一部の天井材としてアスベストが使用されており、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となりますが、外観は健全で劣化の様子はないとされています。
- (f) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・永続性の観点から判断しています。)
- 本物件の境界ブロック塀一部、フェンス一部が北東側隣接地(地番84番19)に越境しており、隣接地所有者との間で、再建築の際に越境状況の解消を図ること等を約する確認書を締結することを検討しております。
  - 南東側隣接地(地番84番13)の建物排気フード一部及び雨樋一部が、本物件に越境しており、他の区分所有者と協議し、可能な限り、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
  - 北東側隣接地(地番84番8)の建物排気フード一部及び水道メーター一部が、本物件に越境しており、他の区分所有者と協議し、可能な限り、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
- (g) その他特記すべき事項
- 本物件の3階貸室内(専有部分)において、本投資法人と日本生命保険相互会社との間で区分所有登記がなされていますが、それぞれの専有部分を区分する壁が除去され、それぞれが同一の建物賃借人であるテナントに賃貸しております。将来、建物賃借人であるテナントが退去後には、界壁を復旧する予定です。

【6】アセンド神田

取得年月日		平成13年12月1日		
名称		アセンド神田		
前所有者		オーリート・ツー有限公司		
所在地(住居表示)		東京都千代田区神田富山町10番2号		
土地	地積	598.78m <sup>2</sup>		
	用途地域	商業地域		
	所有形態(敷地権割合)	所有権(31.09%)		
建物	建築時期	昭和63年11月		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	延床面積(一棟全体)	4,043.95m <sup>2</sup>		
	所有形態	区分所有		
	所有階・床面積・用途	1階部分	72.84 m <sup>2</sup>	駐車場
		6階部分	396.87 m <sup>2</sup>	事務所
		7階部分	396.87 m <sup>2</sup>	事務所
	地下1階部分	363.89 m <sup>2</sup>	駐車場	
他所有者	三井不動産販売株式会社との区分所有			
外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント			

(a) 不動産に関する行政法規で不動産評価に影響を与えるおそれのある特記すべき事項

- 本物件は、「千代田区住宅基本条例」(平成4年3月施行)に基づく「千代田区住宅付置制度要綱」により建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、建替え等の際に現状の建物と同様の建物が建築できない可能性があります。
- 本物件は、「神田紺屋町周辺地区の地区計画」(平成12年7月都市計画決定)に基づく「地区整備計画」により建替え等一定の条件の下で容積率、敷地の最低面積等の制限が課されています。
- 本物件は、敷地上の土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成11年3月改正)により、機械式駐車場の条件として、身障者利用のため、常勤の駐車場管理者を置く必要があるものの、現在かかる管理者を置いていないため、建替え等一定の条件においてかかる管理者を置く等の必要があります。

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

- 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と公有地以外の隣接土地との間の各境界について境界確定が行われております。但し、本物件の前々所有者である三井不動産販売株式会社と一部の隣接地所有者との間の合意に関し、隣接地の一部共有者の署名捺印がないことから、隣接地の一部共有者に対抗できない可能性があります。
- 物件調査時点までの調査において本物件の南側区道との境界点の一部が確認できないことから、他の区分所有者と協議し、可能な限り、測量を実施の上、境界点の復元を行うことを検討しております。

(c) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係及び将来の処分時の取決めに関する特記すべき事項

- 本物件は、区分所有建物及びその敷地です。
- 本物件の前所有者であるオーリート・ツー有限公司と他の区分所有者である三井不動産販売株式会社は、平成12年12月5日付覚書において、本物件の譲渡につき投資法人を譲渡先とする場合以外、相互に優先交渉権を付与しており、この内容が本投資法人に承継されています。

(d) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・永続性の観点から判断しています。)

- 本物件の建物共用部分である侵入防止扉の一部が、西側隣接地に越境していることから、他の区分所有者と協議し、可能な限り、再建築の際に越境状況の解消を図ること等を約する確認書を差入れることを検討しております。
- 西側隣接地の建物の壁一部、水道管一部、配電線一部、空中アンテナ一部が、本物件に越境していることから、他の区分所有者と協議し、可能な限り、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
- 南西側隣接地の建物のダクト一部、空調機器室外機一部、侵入防止扉(但し、隣接地の前所有者との口頭合意により設置されたもの。)が、本物件に越境しており、他の区分所有者と協議し、可能な限り、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。

【7】東陽 MK ビル

取得年月日	平成13年12月1日			
名称	東陽MKビル			
前所有者	信託の受託者としての三菱信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーリート・ツー有限会社)			
所在地(住居表示)	東京都江東区東陽7丁目2番14号			
土地	地積	5,897.31m <sup>2</sup>		
	用途地域	準工業地域		
	所有形態(敷地権割合)	所有権(63.11%)		
建物	建築時期	平成9年4月		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	延床面積(一棟全体)	19,383.34m <sup>2</sup>		
	所有形態	区分所有		
	所有階・床面積・用途	1階部分	1,261.70m <sup>2</sup>	事務所・店舗
		2階部分	956.83m <sup>2</sup>	事務所・店舗
		3階部分	1,270.09m <sup>2</sup>	事務所・店舗
		4階部分	1,270.09m <sup>2</sup>	事務所・店舗
		5階部分	1,270.09m <sup>2</sup>	事務所・店舗
		6階部分	1,270.09m <sup>2</sup>	事務所・店舗
7階部分		1,270.09m <sup>2</sup>	事務所・店舗	
8階部分		1,270.09m <sup>2</sup>	事務所・店舗	
9階部分		1,270.09m <sup>2</sup>	事務所・店舗	
10階部分		1,270.09m <sup>2</sup>	事務所・店舗	
地下1階部分	1,399.34m <sup>2</sup>	事務所・店舗		
他所有者	東京三菱ふそう自動車販売株式会社との区分所有			
外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント			

(a) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係及び将来の処分時の取り決めに関する特記すべき事項

関する特記すべき事項

- 本物件は、区分所有建物及びその敷地です。
- 本物件は、区分所有者による管理規約にて、原則として、事務所部分は事務所、工場部分は事務所付帯工場での利用が取り決められており、例外的な場合、事務所部分の一部を店舗・ショールームとして利用するものとされています。
- 本物件を含む区分所有建物の他の区分所有者である東京三菱ふそう自動車販売株式会社と前々所有者との間で、以下の通り平成13年3月1日付覚書が締結されており、以下の内容が本投資法人に承継されています。(1)建替え時に現状の建築面積、法定延床面積を相互に確保できること、(2)建築基準法等の法令の改正時には(1)の内容を相互に協議すること、(3)自己所有部分を第三者に譲渡する際に相互に通知し、覚書内容を承継すること。
- 本物件の建物賃借人であるテナント1社(契約書上の賃貸面積718.02m<sup>2</sup>)につき、平成14年5月31日での賃貸借契約解除の申し出が平成13年11月29日付にて行われています。物件調査時点までの調査において、次の建物賃借申込から解除部分一部の賃貸の申込みを受けており条件交渉中です。
- 本物件の建物賃借人であるテナント1社(契約書上の賃貸面積510.61m<sup>2</sup>)につき、平成14年9月12日での賃貸借契約解除の申し出が平成14年3月12日付にて行われています。物件調査時点までの調査において、次の建物賃借人は決まっておりません。

(b) 物理的瑕疵(その可能性も含む。)に関する特記すべき事項(重要性に関しては、本物件の処分・利用等への影響度やその復旧に要する費用の大きさの観点から判断しています。)

- 株式会社日建設計にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年5月実施)によれば、(1)本物件の周辺は木材加工場等の用途の土地利用履歴があり、建築材料や木材製造などによる砒素などの重金属系の汚染の可能性が考えられ、(2)周辺の地盤状況から大地震発生時には、地盤の液状化の可能性がありうるとされています。

【8】グランドメゾン白山

取得年月日	平成13年12月1日			
名称	グランドメゾン白山			
前所有者	信託の受託者としての三菱信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーリート・スリー有限会社)			
所在地(住居表示)	東京都文京区白山4丁目36番16号			
土地	地積	690.33m <sup>2</sup>		
	用途地域	第1種中高層住居専用地域・近隣商業地域		
	所有形態(敷地権割合)	借地権(借地借家法第2条に定める地上権)(54.38%)		
建物	建築時期	平成5年5月		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	延床面積(一棟全体)	2,506.69m <sup>2</sup>		
	所有形態	区分所有		
	所有階・床面積・用途	1階部分	45.25m <sup>2</sup>	居宅
		2階部分	137.60m <sup>2</sup>	居宅
		3階部分	200.60m <sup>2</sup>	居宅
		4階部分	182.20m <sup>2</sup>	居宅
		5階部分	182.20m <sup>2</sup>	居宅
		6階部分	91.19m <sup>2</sup>	居宅
7階部分		44.95m <sup>2</sup>	居宅	
9階部分		39.63m <sup>2</sup>	居宅	
10階部分		122.30m <sup>2</sup>	居宅	
他所有者		個人約10名との区分所有		
外部管理会社	-			

- (a) 不動産に関する行政法規で不動産評価に影響を与えるおそれのある特記すべき事項
- 本物件の南西側前面街路である私道については、建築基準法第42条第2項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地につきセットバックして建築されております。
- (b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項
- 本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、土地所有者の境界確認に関する資料を確認しておりません。
- (c) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、区分所有建物及びその敷地(借地権を敷地利用権とし、借地権の内容は、原因：平成5年4月30日設定、目的：鉄骨鉄筋コンクリート造建物所有、存続期間：40年。)です。
  - 本物件の前建物賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と全ての建物賃借人である積和不動産株式会社との間では、平成12年9月27日付で建物賃借人の転貸(住居使用目的である限り、原則として随時転貸できます。)と家賃保証からなる契約(賃貸借期間満了は、平成14年9月26日。)が締結され、この内容が本投資法人に承継されています。
- (d) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・永続性の観点から判断しています。)
- 本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、越境物に関する資料を確認しておりません。

【9】ソネット上池袋

取得年月日	平成13年12月1日			
名称	ソネット上池袋			
前所有者	信託の受託者としての三菱信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーリート・スリー有限会社)			
所在地(住居表示)	東京都豊島区上池袋4丁目10番8号			
土地	地積	2,079.75m <sup>2</sup>		
	用途地域	第1種住居地域・商業地域		
	所有形態(敷地権割合)	所有権(共有持分77.57%)(この他に規約敷地(建物の区分所有等に関する法律第5条に定めるもの。)66.05m <sup>2</sup> あり。)		
建物	建築時期	平成9年2月		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建		
	延床面積(一棟全体)	8,983.00m <sup>2</sup>		
	所有形態	建物:区分所有(区分所有割合77.57%。但し、うち地下2階の共有部分については、共有持分97.83%。)		
	所有階・床面積・用途	2階部分	287.36m <sup>2</sup>	居宅
		3階部分	592.79m <sup>2</sup>	居宅
		4階部分	676.02m <sup>2</sup>	居宅
		5階部分	622.59m <sup>2</sup>	居宅
		6階部分	553.40m <sup>2</sup>	居宅
		7階部分	398.04m <sup>2</sup>	居宅
8階部分		495.42m <sup>2</sup>	居宅	
9階部分		409.89m <sup>2</sup>	居宅	
10階部分		301.40m <sup>2</sup>	居宅	
11階部分		368.12m <sup>2</sup>	居宅	
12階部分	310.14m <sup>2</sup>	居宅		
13階部分	243.42m <sup>2</sup>	居宅		
14階部分	219.56m <sup>2</sup>	居宅		
	(地下2階には、この他に共有部分の395.31m <sup>2</sup> の駐車場あり。)			
他所有者	個人、法人、計約10名との区分所有			
外部管理会社	-			

- (a) 不動産に関する行政法規で不動産評価に影響を与えるおそれのある特記すべき事項
- 本物件の前面街路である「明治通り」(幹線街路環状第5号の1)の拡幅が、昭和21年3月26日付で都市計画の計画決定がなされ、敷地の一部に都市計画法第53条・54条による建築制限が付されています。また、建築基準法52条7項に基づき容積率の計算上、計画道路部分が敷地面積に算入されない結果、建替え等一定の条件において、容積率超過によって現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。
  - 本物件の北西側前面街路である区道については、建築基準法第42条第2項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地につきセットバックして建築されています。
- (b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項
- 物件調査時点までの調査において本物件の北東側隣接地との境界点の一部、南東側街路等との境界点一部が確認できないことから、他の区分所有者と協議し、可能な限り、測量を実施の上、境界点の復元を行う予定です。
- (c) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、区分所有建物及びその敷地です。
  - 本物件の前建物賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と全ての建物賃借人である株式会社ハウジング建設との間では、平成12年9月27日付で建物賃借人の転貸(住居使用目的である限り、原則として随時転貸できる。)とその家賃保証からなる契約が締結され、この内容が本投資法人に承継されています。
  - 本投資法人及びオリックス・アセットマネジメント株式会社並びに駐車場賃借人である株式会社ハウジング恒産との間では、平成13年12月3日付で駐車場管理委託と駐車場賃借人の賃料保証からなる契約が締結されています。
- (d) 物理的瑕疵(その可能性も含む。)に関する特記すべき事項(重要性に関しては、本物件の処分・利用等への影響度やその復旧に要する費用の大きさの観点から判断しています。)
- 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年6月実施)によれば、本物件の地下1階、1階、ゴミ集積場、駐車場の天井の一部にアスベストが建材として使用されており、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされています。
- (e) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・永続性の観点から判断しています。)

- 北側隣接地の建物の樋一部及び建物基礎部分一部が本物件に越境しており、他の区分所有者と協議し、可能な限り、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。

【10】パークアクシス西麻布ステージ

取得年月日	平成13年12月1日	
名称	パークアクシス西麻布ステージ	
前所有者	信託の受託者としての中央三井信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーリート・スリー有限会社)	
所在地(住居表示)	東京都港区西麻布1丁目14番6号	
土地	地積	353.09m <sup>2</sup>
	用途地域	近隣商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成12年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
	延床面積(一棟全体)	1,947.18m <sup>2</sup>
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場・物置
	外部管理会社	三井不動産住宅リース株式会社

- (a) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
  - 本物件の建物賃借人であるテナント1社(契約書上の賃貸面積117.51㎡)につき、平成14年5月26日及び同年6月30日での賃貸借契約解除の申し出が平成14年3月27日付にて行われています。物件調査時点までの調査において、次の建物賃借人は決まっておりません。
- (b) 物理的瑕疵(その可能性も含む。)に関する特記すべき事項(重要性に関しては、本物件の処分・利用等への影響度やその復旧に要する費用の大きさの観点から判断しています。)
- 株式会社日建設計にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年5月実施)によれば、本物件の周辺で小規模な板金加工所・印刷所等の用途の土地利用が行われたとされています。
- (c) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・継続性の観点から判断しています。)
- 南東側隣接地の建物排気口一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
- (d) 費用負担(その可能性も含む。)に関する特記すべき事項
- 前々信託受益権者と前信託受益権者との間で、竣工後検査による修繕事項について前々信託受益権者による修繕実施とその費用負担について、平成13年11月30日付にて覚書が締結されており、これにより、前信託受益権者は、前々信託受益権者に対して修繕実施とその費用負担を請求することができ、この内容が本投資法人に承継されている可能性があります。なお、当該費用負担の期限が平成14年11月10日までであるため、これ以降は本投資法人に費用負担が発生する可能性があります。

【11】日交一番町ビル

事務所部分

取得年月日	平成13年12月1日	
名称	日交一番町ビル	
前所有者	信託の受託者としての中央三井信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーアール・ワン有限会社)	
所在地(住居表示)	東京都千代田区一番町13番3号	
土地	地積	975.23m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域・第2種住居地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成6年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	延床面積(一棟全体)	4,278.36m <sup>2</sup>
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所
	外部管理会社	野村不動産株式会社

駐車場部分

取得年月日	平成13年12月1日	
名称	日交一番町ビル	
前所有者	信託の受託者としての中央三井信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーアール・ワン有限会社)	
所在地(住居表示)	東京都千代田区一番町13番4号	
土地	地積	173.32m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域・第2種住居地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成6年2月
	構造	鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺平家建
	延床面積(一棟全体)	87.97m <sup>2</sup>
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	駐車場
	外部管理会社	野村不動産株式会社

- (a) 不動産に関する行政法規で不動産評価に影響を与えるおそれのある特記すべき事項
- 本物件は、「千代田区住宅基本条例」(平成4年3月施行)に基づく「千代田区住宅付置制度要綱」により、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、建替え等の際に現状の建物と同様の建物が建築できない可能性があります。
- (b) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
  - 本物件の建物賃借人であるテナント1名(契約書上の賃貸面積168.97m<sup>2</sup>)につき、賃貸借契約解除と退去が平成14年2月28日に行われました。物件調査時点までの調査において、次の建物賃借人は決まっておりません。
- (c) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・永続性の観点から判断しています。)
- 本物件の境界ブロック塀一部が、隣接地(地番13番15等)に越境しており、再建築の際に本投資法人の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を差入れることを検討しております。
  - 南西側隣接地(地番13番10)の空調機器一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
  - 北東側隣接地(地番13番7)との間で、相互にブロック塀が越境し、また、本物件のコンクリート基礎が北東側隣接地(地番13番7)側へ越境しており、隣接地所有者との間で再建築の際、協議の上、それぞれの責任と負担で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を締結することを検討しております。

【12】日交元代々木ビル

取得年月日	平成13年12月1日			
名称	日交元代々木ビル			
前所有者	信託の受託者としての中央三井信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーアール・ワン有限会社)			
所在地(住居表示)	東京都渋谷区元代々木町30番13号			
土地	地積	1,704.65m <sup>2</sup>		
	用途地域	準住居地域・第1種住居地域		
	所有形態	所有権		
建物	建築時期	平成4年4月		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建		
	延床面積(一棟全体)	10,695.54m <sup>2</sup>		
	所有形態(所有割合)	区分所有(100%)		
	所有階・床面積・用途	1階部分	1,106.90m <sup>2</sup>	事務所・倉庫・駐車場
		2階部分	1,099.60m <sup>2</sup>	事務所・倉庫
	3階部分	1,117.86m <sup>2</sup>	事務所・倉庫	
	4階部分	990.86 m <sup>2</sup>	事務所・倉庫	
	5階部分	813.53 m <sup>2</sup>	事務所・倉庫	
	6階部分	561.14 m <sup>2</sup>	事務所	
	7階部分	561.14 m <sup>2</sup>	事務所	
	8階部分	497.68 m <sup>2</sup>	事務所	
	地下1階部分	885.30m <sup>2</sup>	事務所・倉庫	
	地下2階部分	703.28m <sup>2</sup>	事務所・倉庫・駐車場	
			(その他、付属建物2棟)	
外部管理会社	-			

- (a) 不動産に関する行政法規で不動産評価に影響を与えるおそれのある特記すべき事項
- 本物件の前面道路部分は、拡幅により都市計画道路として事業決定されており、前面計画道路部分が売却されています。また、これにより、現状、容積率超過の既存不適格であるため将来の増改築等の際に現状の建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。
  - 本物件は、敷地上の土地・建物等に、「東京都駐車場条例」(平成11年3月改正)により、機械式駐車場の条件として、身障者利用のため、常勤の駐車場管理者を置く必要があるものの、現在かかる管理者を置いていないため、建替え等一定の条件においてかかる管理者を置く等の必要があります。
- (b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項
- 物件調査時点までの調査において本物件の東側隣接地との境界点の一部が確認できないことから、関係者と協議し測量を実施の上、境界点の復元を行うことを検討しております。
- (c) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、単独所有の区分所有建物及びその敷地です。
  - 本物件の大口の建物賃借人より、平成8年7月30日付の賃料減額に続き、平成13年11月14日付にて賃料減額の申し入れが文書にて行われています。
  - 本物件の大口の建物賃借人と本投資法人との間で、テナント(本物件では転借人)解約金(6ヶ月分の賃料相当額)の受領先の帰属に関して両社の間の見解の相違があることから、物件調査時点までの調査において協議を行っております。
- (d) 将来の処分時の取り決めに関する特記すべき事項
- 前々所有者である株式会社日交総本社等と本物件の大口の建物賃借人との間で、平成4年4月30日付にて、当該建物賃借人に対する優先交渉義務が約定され、この内容が本投資法人に承継されていると解されています。
  - 本物件では、敷地利用権である所有権につき、敷地権の登記が行われていないことから、敷地利用権と建物専有部分が分離して処分された場合、敷地利用権と建物専有部分との分離処分の無効を善意の第三者に対して主張することができません。
- (e) 物理的瑕疵(その可能性も含む。)に関する特記すべき事項(重要性に関しては、本物件の処分・利用等への影響度やその復旧に要する費用の大きさの観点から判断しています。)
- 本物件の前面街路では、環状第6号線街路拡幅と地下部分への首都高速中央環状新宿線の供用に向けた工事が行われております(工事完了は、首都高速道路公団工事説明会資料にて平成16年2月21日が予定されております)。このため、工事中の騒音、振動や正面入口の利用制限のおそれ、及び工事完了後の建物接道部分の上昇による建物の利便性低下(現建物登記上地下1階部分及び1階部分が、それぞれ地下2階及び地下1階となることが予定されています。)の可能性がります。

【13】日交神楽坂ビル

取得年月日	平成13年12月1日	
名称	日交神楽坂ビル	
前所有者	信託の受託者としての中央三井信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーアール・ワン有限会社)	
所在地(住居表示)	東京都新宿区岩戸町18番地	
土地	地積	560.76m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成4年10月
	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(一棟全体)	3,261.91m <sup>2</sup>
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所・駐車場
	外部管理会社	野村不動産株式会社

(a) 不動産に関する行政法規で不動産評価に影響を与えるおそれのある特記すべき事項

- 本物件は、都営地下鉄大江戸線「牛込神楽坂」駅出入口として利用されていることから、容積率緩和を受けておりますが、建替え等の際に容積率緩和を受けられなかった場合は、現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。
- 本物件の前面街路である「大久保通り」(幹線街路放射25号線)の拡幅が、昭和21年3月26日付で都市計画の計画決定がなされ、敷地の一部に都市計画法第53条・54条による建築制限が付されています。また、建築基準法52条7項に基づき容積率の計算上、計画道路部分が敷地面積に算入されない結果、再建築時には、容積率超過により現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。
- 本物件は、中高層住居専用地区(特別用途地区)の指定がなされていることから、「新宿区中高層住居地区内における建築物の制限に関する条例」(平成8年5月施行)に基づき、建替え等の際に一定の条件により住宅付置義務が課され、その結果現状の建物と同様の建物が建築できない可能性があります。

(b) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項

- 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
- 本物件には、前々所有者と東京都地下鉄建設株式会社間で締結された鉄道施設設置を目的とする平成5年3月30日付区分地上権設定契約にて、(1)鉄道の運行の障害となる建物、工作物等を設置することの禁止、(2)新たに木造以外の建物、工作物等を築造する場合の事前の設計・工法に関する地上権者の同意、(3)鉄道施設に加わる建物、工作物等の荷重は、現地表面に1㎡4トン以下とする取り決めがなされており、その内容は本投資法人に承継されているものと解されます。また、現状において、本物件の建物一部は、都営地下鉄大江戸線「牛込神楽坂」駅出入口として利用されています。
- 本物件の建物賃借人であるテナント1社(契約書上の賃貸面積629.63㎡)につき、平成14年9月30日での賃貸借契約解除の申し出が平成14年3月28日付にて行われています。物件調査時点までの調査において、次の建物賃借人は決まっておりません。

(c) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・継続性の観点から判断しています。)

- 東側隣接地(地番19番10)の建物の壁一部、壁に付着した照明設備及び手摺一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
- 東側隣接地(地番19番18)の建物躯体及び屋根一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。

【14】 VX 茅場町ビル

取得年月日	平成13年12月1日	
名称	VX茅場町ビル	
前所有者	信託の受託者としての中央三井信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーエックス・ワン有限会社)	
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋茅場町2丁目16番3号	
土地	地積	408.36m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成3年9月
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建
	延床面積(一棟全体)	2,085.85m <sup>2</sup>
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所・車庫
	外部管理会社	株式会社ザイマックス

(a) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項

- 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
- 本物件の前建物賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と全ての建物賃借人であるテナントとの間には、5～6階部分については平成13年2月1日から、地下1階～地上4階までは同年3月1日から、7階は同年4月16日から、平成18年5月31日までの定期建物賃貸借契約が平成12年12月26日付で締結(賃貸期間中における解約の禁止及び賃料を改訂しないことが約定されています。)されており、この内容が本投資法人に承継されています。
- 本物件の前駐車場賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と駐車場賃借人との間には、賃借人による第三者への転貸を前提とした駐車場賃貸借契約が平成13年2月19日付で締結(前駐車場賃借人兼転貸人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料・公租公課の負担が約定されています。)され、この内容が本投資法人に承継されています。

(b) 費用負担(その可能性も含む。)に関する特記すべき事項

- 上記(a)をご参照下さい。

【15】オー・エックス水戸ビル

取得年月日	平成13年12月1日	
名称	オー・エックス水戸ビル	
前所有者	信託の受託者としての中央三井信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーエックス・ワン有限会社)	
所在地(住居表示)	茨城県水戸市南町3丁目4番2号	
土地	地積	833.12m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成3年7月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	延床面積(一棟全体)	2,438.57m <sup>2</sup> (その他附属建物45.98m <sup>2</sup> あり。)
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所・車庫
	外部管理会社	株式会社ザイマックス

(a) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

- 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と地番 442 番 2、442 番 3 との境界についてのみ確認できておりませんが、境界確定作業中です。

(b) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項

- 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
- 本物件の前建物賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と全ての建物賃借人であるテナントの間には、平成 13 年 1 月 29 日から平成 28 年 3 月 26 日までの定期建物賃貸借契約が平成 13 年 1 月 29 日付で締結されており、この内容が本投資法人に承継されています。
- 本物件の前駐車場賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と駐車場全ての賃借人との間には、上記の定期建物賃貸借の終了を条件として終了する駐車場賃貸借契約が平成 13 年 3 月 29 日付で締結され、この内容が本投資法人に承継されています。

(c) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・継続性の観点から判断しています。)

- 東側隣接地(地番 139 番)の建物への引込線が、本物件の境界塀に留められ越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
- 東側隣接地(地番 442 番 4)の建物の外壁一部、排気フードが、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
- 本物件の全ての建物賃借人であるテナントにより設置された建物に付着する業務用照明支柱が、隣接地(地番 139 番)に越境しており、建物賃借人より再建築の際に建物賃借人の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を差入れることを検討しております。

(d) その他特記すべき事項

- 本物件の全ての建物賃借人であるテナントが、本物件の建物外壁及び屋上各部に設置掲出している屋外広告物に関しては、茨城県屋外広告物条例等にかかる当該設置掲出の届出義務等を満たしていない可能性があり、調査の上、当該義務等の違反があった場合には、建物賃借人であるテナントがかかる義務等の遵守を行うよう申し入れることを検討しております。

【16】オー・エックス岐阜ビル

取得年月日	平成13年12月1日	
名称	オー・エックス岐阜ビル	
前所有者	信託の受託者としての中央三井信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーエックス・ワン有限会社)	
所在地(住居表示)	岐阜県岐阜市長住町3丁目3番1号	
土地	地積	661.13m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成3年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	延床面積(一棟全体)	2,530.20m <sup>2</sup>
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所
	外部管理会社	株式会社ザイマックス

- (a) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
  - 本物件の前建物賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と全ての建物賃借人であるテナントとの間には、平成13年1月29日から平成28年3月29日までの定期建物賃貸借契約が平成13年1月29日付で締結されており、この内容が本投資法人に承継されています。
  - 本物件の前駐車場賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と駐車場全ての賃借人との間には、賃借人による第三者への転貸を前提とした駐車場賃貸借契約が平成13年3月30日付で締結(前駐車場賃借人兼転貸人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料(火災保険及び施設賠償責任保険)・公租公課等の負担が約定されています。)され、この内容が本投資法人に承継されています。
- (b) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・継続性の観点から判断しています。)
- 南側隣接地において商店街アーケード庇及びその支柱が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
  - 西側隣接地において建物に付着した引込ケーブル線(なお所有者は不明です。)が、本物件に越境しており、隣接地所有者と協議し責任と負担の所在を協議した上で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を締結することを検討しております。
  - 南側市道側溝が敷地内に越境しておりますが、当該越境に関しては、前々所有者が、境界査定確認承諾書を提出し、承諾をしている可能性があり、この内容が本投資法人に承継されている可能性があります。
  - 本物件の全ての建物賃借人であるテナントにより設置された建物に付着する業務用照明支柱が、東側隣接地に越境しており、建物賃借人より再建築の際に建物賃借人の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を差入れることを検討しております。
- (c) 費用負担(その可能性も含む。)に関する特記すべき事項
- 上記(a)をご参照下さい。
- (d) その他特記すべき事項
- 本物件の全ての建物賃借人であるテナントが、本物件の建物外壁及び屋上各部に設置掲出している屋外広告物に関しては、岐阜市屋外広告物条例等にかかる当該設置掲出の届出義務等を満たしていない可能性があり、調査の上、当該義務等の違反があった場合には、建物賃借人であるテナントがかかる義務等の遵守を行うよう申し入れることを検討しております。

【17】オー・エックス亀戸ビル

取得年月日	平成13年12月1日	
名称	オー・エックス亀戸ビル	
前所有者	信託の受託者としての中央三井信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーエックス・ワン有限会社)	
所在地(住居表示)	東京都江東区亀戸2丁目22番16号	
土地	地積	177.18m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成1年10月
	構造	鉄骨造陸屋根8階建
	延床面積(一棟全体)	1,085.37m <sup>2</sup>
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所・店舗
	外部管理会社	株式会社ザイマックス

(a) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項

- 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
- 本物件の前建物賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と全ての建物賃借人であるテナントとの間には、平成13年1月22日から平成28年3月15日までの定期建物賃貸借契約が平成13年1月22日付で締結されており、この内容が本投資法人に承継されています。
- 本物件の前建物賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と全ての建物賃借人であるテナントの間には、平成13年3月16日付で建物賃借人であるテナントの法令遵守義務を含む広告物設置掲出契約が締結されており、この内容が本投資法人に承継されています。

(b) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・持続性の観点から判断しています。)

- 本物件の全ての建物賃借人であるテナントにより設置された建物に付着する業務用照明支柱の一部が、南側歩道に越境しているため、建物賃借人より再建築の際に建物賃借人の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を差入れることを検討しております。

(c) その他特記すべき事項

- 本物件の全ての建物賃借人であるテナントが、本物件の建物外壁及び屋上各部に設置掲出している屋外広告物に関しては、東京都屋外広告物条例等にかかる当該設置掲出の届出義務等を満たしていない可能性があり、調査の上、当該義務等の違反があった場合には、建物賃借人であるテナントがかかる義務等の遵守を行うよう申し入れることを検討しております。

【18】オー・エックス世田谷ビル

(注) 【1】キャロットタワーとともに記載しています。

【19】オー・エックス芭蕉の辻ビル

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日	
名称	オー・エックス芭蕉の辻ビル	
前所有者	信託の受託者としての中央三井信託銀行株式会社（信託の受益者はオーエックス・ワン有限会社）及び遠藤商事株式会社	
所在地(住居表示)	宮城県仙台市青葉区一番町 3 丁目 3 番 16 号	
土地	地積	565.83m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 3 年 7 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 8 階建
	延床面積（一棟全体）	3,514.67m <sup>2</sup>
	所有形態(所有割合)	一棟所有（100%）
	用途	事務所・車庫
	外部管理会社	株式会社ザイマックス

- (a) 不動産に関する行政法規で不動産評価に影響を与えるおそれのある特記すべき事項
- 本物件の駐車場部分は、現行の「建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例」(平成 7 年 4 月改正)における駐車施設の規模につき既存不適格であり、建替え等一定の条件において一定規模の駐車場に変更して付置する必要があります。
- (b) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
  - 本物件の前所有者は、(1) 地番 3 番 11 (地積 158.93 m<sup>2</sup>) の土地及び本件建物 (共有持分 31.92%) については遠藤商事株式会社、(2) 地番 3 番 12 (地積 406.90 m<sup>2</sup>) の土地及び本件建物 (共有持分 68.08%) については信託の受託者としての中央三井信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーエックス・ワン有限会社) です。
  - 本物件の駐車場一部 (20 台分) の前駐車場賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と前駐車場転借人との間には、賃借人による第三者への転貸を前提とした駐車場賃貸借契約が平成 13 年 6 月 29 日付で締結 (前駐車場賃借人兼転貸人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料 (火災保険及び施設賠償責任保険)・公租公課等の負担が約定されています。) され、この内容が本投資法人に承継されています。
- (c) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項 (重要性に関しては、越境物の定着性・永続性の観点から判断しています。)
- 東側隣接地において侵入者防止用扉が、本物件に越境しており、隣接地所有者と投資法人の間でその共有を確認する旨の確認書を取得することを検討しております。
- (d) 費用負担 (その可能性も含む。) に関する特記すべき事項
- 上記(b)をご参照下さい。
- (e) その他特記すべき事項
- 物件調査時点までの調査において、本物件の 2 階から 6 階については、空室状態です。

【20】オー・エックス大津ビル

取得年月日	平成13年12月1日	
名称	オー・エックス大津ビル	
前所有者	信託の受託者としての中央三井信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーエックス・ワン有限会社)	
所在地(住居表示)	滋賀県大津市梅林1丁目3番24号	
土地	地積	516.12m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	所有形態	借地権(借地借家法第2条に定める土地の賃借権)
建物	建築時期	昭和60年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	延床面積(一棟全体)	1,644.68m <sup>2</sup>
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所
	外部管理会社	株式会社ザイマックス

- (a) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項
- 本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、土地所有者の境界確認に関する資料を確認しておりません。
- (b) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、単独所有の借地権付建物(借地権の内容は、原因：昭和59年3月6日設定、目的：堅固建物の所有のため、存続期間：60年、賃借人：本投資法人。)です。
- (c) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・永続性の観点から判断しています。)
- 本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、越境物に関する資料を確認しておりません。

【21】オリックス生命西新宿ビル

取得年月日	平成13年12月1日	
名称	オリックス生命西新宿ビル	
前所有者	オリックス生命保険株式会社	
所在地(住居表示)	東京都新宿区西新宿1丁目18番17号	
土地	地積	133.95m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成11年6月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
	延床面積(一棟全体)	1,319.09m <sup>2</sup>
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	店舗・事務所
	外部管理会社	野村不動産株式会社

- (a) 不動産に関する行政法規で不動産評価に影響を与えるおそれのある特記すべき事項
- 本物件は、敷地上の土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成11年3月改正)による駐車場付置義務を満たす十分な駐車場が確保できないために、建替え等一定の条件において一定台数・規模の駐車場を付置する必要があります。
- (b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項
- 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と南東側隣接地(地番18番3)との境界確定が行われておりません。
  - 物件調査時点までの調査において本物件の南東側隣接地との境界点一部が確認できないことから、再度、可能な限り、関係者と協議し、測量を実施の上、境界点の復元を行うことを検討しております。
- (c) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
  - 本物件の建物賃借人であるテナント1社(契約書上の賃貸面積72.01m<sup>2</sup>)につき、平成14年6月15日での賃貸借契約解除の申し出が平成13年10月31日付にて行われています。物件調査時点までの調査において、次の建物賃借人は決まっておりません。
- (d) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・永続性の観点から判断しています。)
- 南東側隣接地に関して、隣接地所有者との間で境界に関する確認が行われておらず、越境に関する確認ができませんが、建物に付属する配管設備一部が、本物件に越境している可能性があります。今後、境界確定後、越境が確認された場合には、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。

## 【22】クロスゲート

取得年月日	平成14年1月10日	
名称	クロスゲート	
前所有者	オリックス株式会社 /オリックス生命保険株式会社（各50%）	
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市中区桜木町1丁目1番67号	
土地	地積	4,818.58m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成12年9月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付25階建
	延床面積（一棟全体）	34,432.54m <sup>2</sup>
	所有形態（所有割合）	一棟所有(100%)
	用途	ホテル・店舗・事務所・駐車場
	外部管理会社	野村不動産株式会社

### (a) 不動産に関する行政法規で不動産評価に影響を与えるおそれのある特記すべき事項

- 本物件の敷地は、横浜国際港都建設事業みなとみらい21 中央地区土地区画整理事業（施行者：都市基盤整備公団、事業期間：昭和58年から平成22年度、換地処分の予定：平成17年度予定（事業期間及び換地処分の予定は、平成11年3月同業事業計画変更によります。））の施行地区内にあり仮換地指定されており、前所有者であるオリックス株式会社及びオリックス生命保険株式会社によりその使用収益が開始されています。その使用収益にかかる権利義務の内容は、本投資法人に承継されていますが、土地区画整理法第76条によってその敷地内の建築につき制限がなされています。

### (b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

- 隣接地との境界確定は、上記(a)の通りに土地区画整理事業施行地区内にあり、仮換地指定されていることから、土地区画整理法第103条に定める換地処分に基づき、将来の換地処分後に確定作業が行われます。なお、物件調査時点までの調査では、仮換地上の境界点につき東側一部及び南側一部並びに西側一部が確認できないことから、関係者と協議し、境界点の復元を行う予定です。

### (c) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項

- 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
- 本物件には、前土地所有者であるオリックス株式会社と前々土地所有者である日本国有鉄道清算事業団間で締結された平成8年12月20日付での土地売買契約により、横浜市が歩行者横断施設設置のため区分地上権を敷地の一部に設置する旨の協定書及び覚書が前々土地所有者である日本国有鉄道清算事業団関係者間で締結されており、この内容がオリックス株式会社及びオリックス生命保険株式会社を経由して本投資法人にも承継されています。現状において、当該区分地上権は、JR等「桜木町」駅から接続するベデストリアンデッキ接続部分及び階段として利用されています。なお、ベデストリアンデッキについては、オリックス株式会社、オリックス生命保険株式会社、及び横浜市との間で維持管理に関する協定が締結されています。

### (d) 費用負担（その可能性も含む。）に関する特記すべき事項

- 本物件は、土地区画整理事業施行地区内にあり、仮換地指定されていることから、土地区画整理法第110条によって将来の換地処分後に清算金の発生がありますが、前土地所有者オリックス株式会社と前々土地所有者日本国有鉄道清算事業団との間での平成8年12月20日付での土地売買契約により、清算金に関する権利義務は日本国有鉄道清算事業団に帰属する旨約定されており、この内容がオリックス株式会社より本投資法人に承継されています。

【23】ダヴィンチ白金台

取得年月日	平成13年12月21日	
名称	ダヴィンチ白金台	
前所有者	有限会社タスカニー	
所在地(住居表示)	東京都港区白金台5丁目18番9号	
土地	地積	826.30m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域・第1種住居地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成1年9月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
	延床面積(一棟全体)	3,231.05m <sup>2</sup>
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	店舗・事務所・共同住宅・駐車場
	外部管理会社	株式会社ザイマックス

- (a) 不動産に関する行政法規で不動産評価に影響を与えるおそれのある特記すべき事項
- 本物件の北西側前面街路である区道については、建築基準法第42条第2項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地につきセットバックして建築されております。
- (b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項
- 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と南西側隣接地(地番25番6)との境界確定が行われておりません。
- (c) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
  - 本物件の建物賃借人であるテナント1社(契約書上の賃貸面積128.83m<sup>2</sup>)につき、賃貸借契約解除と退去が平成14年3月27日に行われました。物件調査時点までの調査において、次の建物賃借人は決まっておりません。
  - 本物件の建物賃借人であるテナント1社(契約書上の賃貸面積171.49m<sup>2</sup>)につき、平成14年6月14日での賃貸借契約解除の申し出が平成14年3月14日付にて行われています。物件調査時点までの調査において、次の建物賃借人は決まっておりません。
- (d) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・持続性の観点から判断しています。)
- 本物件の構築物一部が、南東側隣接地(地番22番4)に越境しており、隣接地所有者との間で、平成11年9月1日付確認書にて、当該越境状況の確認と隣地利用に支障が生じない限り特段の策を講じない旨が約され、この内容が本投資法人に承継されています。
- (e) 費用負担(その可能性も含む。)に関する特記すべき事項
- 平成14年前期において外壁補修工実施の可能性があり、実施した場合には約28百万円を支出することを予定しています。

【24】ダヴィンチ五反田

取得年月日	平成13年12月21日	
名称	ダヴィンチ五反田	
前所有者	有限会社タスカニー	
所在地(住居表示)	東京都品川区西五反田6丁目2番7号	
土地	地積	613.40m <sup>2</sup>
	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成3年4月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付3階建
	延床面積(一棟全体)	1,822.33m <sup>2</sup>
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所
	外部管理会社	株式会社ザイマックス

(a) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

- 物件調査時点までの調査において本物件の北西側隣接地との境界点一部及び北東側隣接地並びに北北東側隣接地との境界点一部が確認できないことから、関係者と協議し測量を実施の上、境界点の復元を行う予定です。

(b) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項

- 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

(c) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・継続性の観点から判断しています。)

- 北東側隣接地の庇・樋一部が、本物件に越境しており、平成11年7月26日付及び同年8月6日付確認書にて、相互の越境状況の確認及び新築・改築時の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得しており、この内容が本投資法人に承継されています。また、北東側隣接地の建物手摺が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得しており、この内容が本投資法人に承継されています。
- 北北西側隣接地の擁壁一部が、本物件に越境しており、平成11年7月13日付確認書にて、当該越境状況の確認及び再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得しており、この内容が本投資法人に承継されています。
- 南西側隣接地のブロック塀一部が、本物件に越境しており、平成11年8月3日付確認書にて、当該越境状況の確認及び再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得しており、この内容が本投資法人に承継されています。また、本物件のタイル貼り塀一部が南西側隣接地に越境しており、再建築の際に本投資法人の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を差入れることを検討しております。

【25】DT 外苑

取得年月日		平成13年12月21日																								
名称		DT外苑																								
前所有者		有限会社タスカニー																								
所在地(住居表示)		東京都渋谷区神宮前2丁目4番12号																								
土地	地積	1,110.14m <sup>2</sup>																								
	用途地域	第2種中高層住居専用地域・近隣商業地域																								
	所有形態	所有権(共有持分83.80%)																								
建物	建築時期	平成2年2月																								
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建																								
	延床面積(一棟全体)	4,307.28m <sup>2</sup>																								
	所有形態(所有割合)	建物:区分所有(区分所有割合83.80%。但し、うち地下1階の共有部分については、共有持分84.21%。)																								
	用途	<table style="width:100%; border:none;"> <tr> <td style="width:30%;"></td> <td style="width:30%;">2階部分</td> <td style="width:15%;">666.64m<sup>2</sup></td> <td style="width:25%;">事務所</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3階部分</td> <td>769.02m<sup>2</sup></td> <td>事務所</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4階部分</td> <td>272.85m<sup>2</sup></td> <td>事務所</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5階部分</td> <td>272.85m<sup>2</sup></td> <td>事務所</td> </tr> <tr> <td></td> <td>6階部分</td> <td>272.85m<sup>2</sup></td> <td>事務所</td> </tr> <tr> <td></td> <td>7階部分</td> <td>272.85m<sup>2</sup></td> <td>事務所</td> </tr> </table> <p>(地下1階には、この他に共有部分の450.71m<sup>2</sup>の駐車場あり。)</p>		2階部分	666.64m <sup>2</sup>	事務所		3階部分	769.02m <sup>2</sup>	事務所		4階部分	272.85m <sup>2</sup>	事務所		5階部分	272.85m <sup>2</sup>	事務所		6階部分	272.85m <sup>2</sup>	事務所		7階部分	272.85m <sup>2</sup>	事務所
		2階部分	666.64m <sup>2</sup>	事務所																						
		3階部分	769.02m <sup>2</sup>	事務所																						
	4階部分	272.85m <sup>2</sup>	事務所																							
	5階部分	272.85m <sup>2</sup>	事務所																							
	6階部分	272.85m <sup>2</sup>	事務所																							
	7階部分	272.85m <sup>2</sup>	事務所																							
他所有者	大正産業株式会社との区分所有																									
外部管理会社	株式会社ザイマックス																									

- (a) 不動産に関する行政法規で不動産評価に影響を与えるおそれのある特記すべき事項
- 本物件の北側から東側にかけての前面街路である区道については、建築基準法第 42 条第 2 項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地につきセットバックして建築されております。
  - 本物件地下 2 階一部の倉庫部分(約 23 m<sup>2</sup>)が法定延床面積に算入されていないことから、本物件は容積率が若干超過するため(清水建設株式会社実施の建物状況調査に基づくエンジニアリングレポートによります(平成 13 年 9 月実施)。また、同レポートによれば、超過容積率は 1.7%。)速やかに倉庫部分撤去の工事を準備中です。
- (b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項
- 物件調査時点までの調査において本物件の東側隣接地との境界点一部が確認できないことから、関係者と協議し測量を実施の上、境界点の復元を行う予定です。
- (c) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、区分所有の建物及びその敷地です。
- (d) 将来の処分時の取り決めに関する特記すべき事項
- 平成 2 年 3 月 8 日付区分所有規約により、区分所有者が区分所有権を譲渡しようとするときは、他の区分所有者に優先交渉権を付与する必要があり、この内容が本投資法人に承継されています。
  - 本物件では、敷地利用権である所有権につき、敷地権の登記が行われていないことから、敷地利用権と建物専有部分が分離して処分された場合、敷地利用権と建物専有部分との分離処分の無効を善意の第三者に対して主張することができません。
- (e) 物理的瑕疵(その可能性も含む。)に関する特記すべき事項(重要性に関しては、本物件の処分・利用等への影響度やその復旧に要する費用の大きさの観点から判断しています。)
- 上記(a)をご参照下さい。

【26】ダヴィンチ木場

取得年月日	平成13年12月21日	
名称	ダヴィンチ木場	
前所有者	有限会社タスカニー	
所在地(住居表示)	東京都江東区木場2丁目17番16号	
土地	地積	1,849.41m <sup>2</sup>
	用途地域	準工業地域・商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成3年8月
	構造	鉄骨造陸屋根7階建
	延床面積(一棟全体)	5,669.10m <sup>2</sup>
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所
	外部管理会社	株式会社ザイマックス

(a) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

- 物件調査時点までの調査において本物件の東側隣接地(公道)及び南側隣接地の境界点一部が確認できないことから、関係者と協議し測量を実施の上、境界点の復元を行う予定です。

(b) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項

- 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
- 本物件の建物賃借人であるテナント1社につき、平成14年5月31日で賃貸借契約の一部(ワンフロア一分で契約書上の賃貸面積623.55m<sup>2</sup>)についての解除の申し出が平成13年12月6日付にて行われています。物件調査時点までの調査において、次の建物賃借人は決まっておりません。
- 本物件の建物賃借人であるテナント1社(契約書上の賃貸面積616.69m<sup>2</sup>)につき、平成14年7月31日での賃貸借契約解除の申し出が平成14年1月31日付にて行われています。物件調査時点までの調査において、次の建物賃借人は決まっておりません。

(c) 費用負担(その可能性も含む。)に関する特記すべき事項

- 平成14年前期において貸室の機能向上のため、空調設備工事等の資本的支出が予定されており、これに約25百万円支出することを予定しております。

【27】ダヴィンチ早稲田

取得年月日	平成13年12月21日	
名称	ダヴィンチ早稲田	
前所有者	有限会社タスカニー	
所在地(住居表示)	東京都新宿区馬場下町5番1号	
土地	地積	597.31m <sup>2</sup>
	用途地域	近隣商業地域・第1種住居地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成4年7月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
	延床面積(一棟全体)	2,920.08m <sup>2</sup>
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所・店舗・駐車場
	外部管理会社	株式会社ザイマックス

(a) 不動産に関する行政法規で不動産評価に影響を与えるおそれのある特記すべき事項

- 本物件は、中高層住居専用地区(特別用途地区)の指定がなされていることから、「新宿区中高層住居地区内における建築物の制限に関する条例」(平成8年5月施行)に基づき、建替え等の際に一定の条件により住宅付置義務が課されており、その結果、現状の建物と同様の建物が建築できない可能性があります。
- 本物件の前面街路である北東側区道(環状4号線)の拡幅が、昭和21年3月26日付で都市計画の計画決定がなされ、敷地の一部に都市計画法第53条・54条による建築制限が付されています。また、建築基準法52条7項に基づき容積率の計算上、計画道路部分が敷地面積に算入されない結果、再建築時等一定の条件において、容積率超過となることによって現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。

(b) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項

- 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
- 本物件の前々所有者と建物賃借人であるテナント1社との間では、平成11年2月10日付で、本物件を第三者に譲渡する場合、賃貸人は予め賃借人に通知すべき義務を定めた賃貸借契約(賃貸借期間満了は平成14年4月19日。)が締結され、この内容が前所有者である有限会社タスカニーを經由して、本投資法人に承継されています。

(c) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・永続性の観点から判断しています。)

- 北西側隣接地(地番6番4)の敷地上の空調機器一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
- 南西側隣接地(地番40番4)の境界線上の塀に付着した配管が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
- 南側隣接地(地番40番4乃至40番3)の敷地上の空調機器一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
- 南東側隣接地(地番4番4)の建物庇一部が、本物件に越境している可能性があり、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。

【28】ダヴィンチ東日本橋

取得年月日	平成13年12月21日	
名称	ダヴィンチ東日本橋	
前所有者	有限会社モデーロ	
所在地(住居表示)	東京都中央区東日本橋2丁目24番14号	
土地	地積	440.59m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成1年10月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根8階建
	延床面積(一棟全体)	3,087.98m <sup>2</sup>
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所・駐車場
	外部管理会社	株式会社ザイマックス

- (a) 不動産に関する行政法規で不動産評価に影響を与えるおそれのある特記すべき事項
- 本物件は、敷地上的土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成11年3月改正)による駐車場付置義務を満たす十分な駐車場が確保できないために、建替え等一定の条件において一定台数・規模の駐車場を追加して付置する必要があります。
- (b) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
  - 本物件の建物賃借人であるテナント2社(契約書上の賃貸面積600.90m<sup>2</sup>)につき、平成14年6月30日での賃貸借契約解除の申し出が平成13年12月27日付にて行われています。物件調査時点までの調査において、次の建物賃借人は決まっておりません。
- (c) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・継続性の観点から判断しています。)
- 東側隣接地の建物に付属する配管設備一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築又は売却の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ることや、本物件に重大な影響を及ぼす場合の本物件所有者の請求による隣接地所有者の越境状況の解消等を約する確認書を取得済みであり、この内容が本投資法人に承継されています。
- (d) 費用負担(その可能性も含む。)に関する特記すべき事項
- 平成14年前期において建物の外観向上のため、外壁補修工事等の資本的支出が予定されており、これに約22百万円支出することを予定しております。

【29】ダヴィンチ代々木

取得年月日	平成13年12月21日	
名称	ダヴィンチ代々木	
前所有者	有限会社モデーロ	
所在地(住居表示)	東京都渋谷区千駄ヶ谷5丁目18番20号	
土地	地積	424.44m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域・第2種住居地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	昭和62年6月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付10階建
	延床面積(一棟全体)	2,278.39m <sup>2</sup>
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所・駐車場・店舗
	外部管理会社	株式会社ザイマックス

(a) 不動産に関する行政法規で不動産評価に影響を与えるおそれのある特記すべき事項

- 本物件の前面街路である「明治通り」(幹線街路環状第5号の1)の拡幅が、昭和21年3月26日付で都市計画の計画決定がなされ、敷地の一部に都市計画法第53条・54条による建築制限が付されています。また、建築基準法第52条7項に基づき容積率の計算上、計画道路部分が敷地面積に算入されない結果、再建築時等一定の条件において、容積率超過となることによって現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。
- 本物件の南西側前面街路である私道については、建築基準法第42条第2項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地につきセットバックして建築されております。

(b) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項

- 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

(c) 物理的瑕疵(その可能性も含む。)に関する特記すべき事項(重要性に関しては、本物件の処分・利用等への影響度やその復旧に要する費用の大きさの観点から判断しています。)

- 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年9月実施)によれば、1階ゴミ置場の天井にアスベストが使用されている可能性があり、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされています。

【30】ダヴィンチ赤坂見附

取得年月日	平成13年12月21日	
名称	ダヴィンチ赤坂見附	
前所有者	有限会社モデーロ	
所在地(住居表示)	東京都港区赤坂3丁目9番18号	
土地	地積	213.81m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	昭和63年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	延床面積(一棟全体)	1,526.01m <sup>2</sup>
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	店舗・事務所
	外部管理会社	株式会社ザイマックス

- (a) 不動産に関する行政法規で不動産評価に影響を与えるおそれのある特記すべき事項
- 本物件は、敷地上の土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成11年3月改正)による駐車場付置義務を満たす十分な駐車場が確保できないために、建替え等一定の条件において一定台数・規模の駐車場を追加して付置する必要があります。
- (b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項
- 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と南東側隣接地(地番940番)との境界が確認できておりません。
- (c) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
  - 本物件の建物賃借人であるテナント1社(契約書上の賃貸面積150.19m<sup>2</sup>)につき、平成14年4月20日での賃貸借契約解除の申し出が平成13年10月20日付にて行われています。物件調査時点までの調査において、次の建物賃借人は決まっております。
  - 本物件の建物賃借人であるテナント1社(契約書上の賃貸面積72.17m<sup>2</sup>)につき、平成14年7月31日での賃貸借契約解除の申し出が平成13年12月5日付にて行われています。物件調査時点までの調査において、次の建物賃借人は決まっておりません。
  - 本物件の建物賃借人であるテナント1社(契約書上の賃貸面積150.18m<sup>2</sup>)につき、平成14年9月30日での賃貸借契約解除の申し出が平成14年3月31日付にて行われています。物件調査時点までの調査において、次の建物賃借人は決まっておりません。
- (d) 物理的瑕疵(その可能性も含む。)に関する特記すべき事項(重要性に関しては、本物件の処分・利用等への影響度やその復旧に要する費用の大きさの観点から判断しています。)
- 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年10月実施)によれば、エレベータ機械室の天井に施工された吹付被覆材にアスベストが使用されている可能性があり、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされています。
- (e) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・継続性の観点から判断しています。)
- 南側隣接地の建物の配電盤一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ることを約する確認書を取得することを検討しております。
  - 本物件の建物賃借人であるテナント1社により設置された建物屋上看板照明灯一部が、北東側隣接地に越境している可能性があり、建物賃借人より再建築の際に建物賃借人の責任で越境状況の解消を図ることを約する確認書を差入れることを検討していると聞いております。

【31】ダヴィンチ芝2

取得年月日	平成13年12月21日	
名称	ダヴィンチ芝2	
前所有者	有限会社モデーロ	
所在地(住居表示)	東京都港区芝2丁目3番9号	
土地	地積	183.63m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成5年3月
	構造	鉄骨造陸屋根9階建
	延床面積(一棟全体)	1,287.62m <sup>2</sup>
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所
	外部管理会社	株式会社ザイマックス

- (a) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
- (b) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・永続性の観点から判断しています。)
- 本物件の侵入禁止用扉一部(なお所有者は不明です。)が、南側隣接地に越境しており、隣接地所有者と協議し責任と負担の所在を協議した上で、越境状況の解消を図ること等を約する確認書を締結することを検討しております。
  - 北側隣接地の建物配管設備一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
  - 西側隣接地との間で万年堀及びその支柱(なお、これらの所有者は不明です。)が、相互に越境しており、隣接地所有者と協議し責任と負担の所在を協議した上で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を締結することを検討しております。

【32】ダヴィンチ青山

取得年月日	平成13年12月21日	
名称	ダヴィンチ青山	
前所有者	有限会社モデーロ	
所在地(住居表示)	東京都港区南青山2丁目27番25号	
土地	地積	809.48m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域・第2種住居地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	昭和61年10月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
	延床面積(一棟全体)	4,540.71m <sup>2</sup>
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	店舗・事務所・教習所
	外部管理会社	株式会社ザイマックス

(a) 不動産に関する行政法規で不動産評価に影響を与えるおそれのある特記すべき事項

- 本物件は、建築基準法、消防法上、一部の部分につき排煙確保が図れていない等不適合となる可能性のある部分があり、是正する必要があります。物件調査時点までの調査において、是正に向けた手続きを検討中です。
- 本物件は、敷地上の土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成11年3月改正)による駐車場付置義務を満たす十分な駐車場が確保できないために、建替え等一定の条件において一定台数・規模の駐車場を追加して付置する必要があります。
- 本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要綱」(平成3年6月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物を建築できない可能性があります。
- 本物件に含まれる北東側私道(地番461番4外)の一部は、建築基準法第42条第2項の規定の適用を受けることから、本物件の一部敷地につきセットバックして建築物を建築しなければならない可能性があります。

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

- 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と北東側隣接地(地番463番6)との境界確定が行われておりません。
- 物件調査時点までの調査において本物件の北東側公道との境界点が確認できないことから、関係者と協議し測量を実施の上、境界点の復元を行う予定です。

(c) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項

- 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
- 隣接地所有者と前々所有者間の昭和60年7月6日付土地交換契約にて、前々所有者が隣接地所有者に対し本物件の敷地一部を道路としてその地上、地下を使用する権利を認めており、この内容が本投資法人に承継されています。
- 本物件の建物賃借人であるテナント1社(契約書上の賃貸面積293.29m<sup>2</sup>)につき、賃貸借契約解除の申し出が平成13年7月5日付にて行われましたが、当該テナントより有効に賃借権の譲渡を受けたとしてかかるテナントの賃貸借部分を占有し営業を継続している者と本投資法人との間で、物件調査時点までの調査において、当該賃貸借部分にかかる建物明渡訴訟が係属しております。
- 本物件の建物賃借人であるテナント1社(契約書上の賃貸面積347.01m<sup>2</sup>)につき、賃貸借契約解除と退去が平成14年3月31日で行われました。物件調査時点までの調査において、次の建物賃借申込人から賃借の申込みを受けており条件交渉中です。

(d) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・永続性の観点から判断しています。)

- 北東側隣接地(地番461番7)の敷地コンクリート階段一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
- 東側隣接地(地番468番)の敷地ブロック塀一部、建物の換気扇一部、敷地のコンクリート塀及び給湯設備一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。

(e) 費用負担(その可能性も含む。)に関する特記すべき事項

- 平成14年前期において建物の外観向上のため、外壁補修工事等の資本的支出が予定されており、これに約86百万円支出することを予定しております。

【33】ランディック赤坂ビル

取得年月日	平成14年1月10日	
名称	ランディック赤坂ビル	
前所有者	信託の受託者としてのシティトラスト信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーリート・ツー有限公司)	
所在地(住居表示)	東京都港区赤坂2丁目3番4号	
土地	地積	1,734.67m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	昭和48年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付10階建
	延床面積(一棟全体)	16,272.05m <sup>2</sup>
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

- (a) 不動産に関する行政法規で不動産評価に影響を与えるおそれのある特記すべき事項
- 本建物は、昭和48年1月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておりません。
  - 本物件の前面道路部分は、拡幅により都市計画道路として事業決定されており、前面計画道路部分が売却されています。また、これにより、現状、容積率超過の既存不適格であるため将来の増改築等の際に現状の建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。
  - 本物件は、敷地上の土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成11年3月改正)による駐車場付置義務を満たす十分な駐車場が確保できないために、建替え等一定の条件において一定台数・規模の駐車場を追加して付置する必要があります。
  - 本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要綱」(平成3年6月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物が建築できない可能性があります。
- (b) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
  - 小松フォークリフト株式会社につき、賃貸借契約一部(契約書上の賃貸面積1,197.14m<sup>2</sup>)解除と退去が平成14年2月28日で行われました。物件調査時点までの調査において、次の建物賃借人は当該解除部分の一部について決まっておりません。
  - 本物件の建物賃借人であるテナント1社(契約書上の賃貸面積506.74m<sup>2</sup>)につき、平成14年9月30日での賃貸借契約解除の申し出が平成14年3月26日付にて行われています。物件調査時点までの調査において、次の建物賃借人は決まっておりません。
- (c) 物理的瑕疵(その可能性も含む。)に関する特記すべき事項(重要性に関しては、本物件の処分・利用等への影響度やその復旧に要する費用の大きさの観点から判断しています。)
- 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年10月実施)によれば、(1)煙突、地下3階機械室壁、天井、非常用自家発電装置の排気管及び換気ダクトのパッキンにアスベストが使用されていると推察され、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となり、(2)地下2階変電室にPCB入り使用済コンデンサが保管され、エレベータ機械室壁制御盤の電解コンデンサにPCBが使用されており、処分時には適切な処理方法に基づいて処分する必要があるものの、実施日現在は適切な管理・使用がなされているとされています。
- (d) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・継続性の観点から判断しています。)
- 南東側隣接地との間で、相互に隣接地所有者の庇及び本物件の排気ダクト及びパイプが越境しており、隣接地所有者との間で、それぞれが撤去を申し出た際のそれぞれの負担と責任における越境物の撤去と、改築等の際に越境状況の解消を図ること等を約する確認書を、平成13年10月25日付で、前所有者シティトラスト信託銀行株式会社と隣接地所有者が締結しており、この内容が本投資法人に承継されています。
- (e) その他特記すべき事項
- 本物件には、【35】ランディック第3赤坂ビルの受変電設備・火災受信盤が設置されており、使用に当たり同ビルと不可分と考えられることから、売却時等において一体での処分を検討する必要があります。

【34】ランディック第2赤坂ビル

取得年月日	平成14年1月10日	
名称	ランディック第2赤坂ビル	
前所有者	信託の受託者としてのシティトラスト信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーリート・ツー有限会社)	
所在地(住居表示)	東京都港区赤坂2丁目10番9号	
土地	地積	476.87m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	昭和53年10月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	延床面積(一棟全体)	3,288.83m <sup>2</sup>
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	店舗・事務所
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

- (a) 不動産に関する行政法規で不動産評価に影響を与えるおそれのある特記すべき事項
- 本建物は、昭和53年10月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物(但し一部増築部分は除きます。)のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておりません。
  - 本物件は、敷地上の土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成11年3月改正)による駐車場付置義務を満たす十分な駐車場が確保できないために、建替え等一定の条件において一定台数・規模の駐車場を付置する必要があります。
  - 本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要綱」(平成3年6月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物が建築できない可能性があります。
- (b) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
- (c) 物理的瑕疵(その可能性も含む。)に関する特記すべき事項(重要性に関しては、本物件の処分・利用等への影響度やその復旧に要する費用の大きさの観点から判断しています。)
- 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年10月実施)によれば、1階旧ポンプ室の壁と天井にアスベストが使用されていると推察され、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされています。
- (d) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・継続性の観点から判断しています。)
- 南側隣接地との間で、相互に隣接地所有者の排煙ダクト、電気メーター、低圧変流器及び本物件の床タイル貼り、塩ビパイプが越境しており、隣接地所有者との間で、それぞれが撤去を申し出た際のそれぞれの負担と責任における撤去と、改築等の際に越境状況の解消を図ること等を約する覚書を、平成13年10月18日付で、前所有者シティトラスト信託銀行株式会社と隣接地所有者が締結しており、この内容が本投資法人に承継されています。
  - 北側隣接地の排気ダクトが、本物件に越境しており、本物件所有者の撤去の申し出の際の隣接地所有者の負担と責任における撤去と、再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する覚書を、平成13年10月22日付で、前所有者シティトラスト信託銀行株式会社が取得しており、この内容が本投資法人に承継されています。
  - 北東側隣接地の空調機器が、本物件に越境しており、本物件所有者の撤去の申し出の際の隣接地所有者の負担と責任における撤去と、再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する覚書を、平成13年10月26日付で、前所有者シティトラスト信託銀行株式会社が取得しており、この内容が本投資法人に承継されています。

【35】ランディック第3赤坂ビル

取得年月日	平成14年1月10日	
名称	ランディック第3赤坂ビル	
前所有者	信託の受託者としてのシティトラスト信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーリート・ツー有限会社)	
所在地(住居表示)	東京都港区赤坂2丁目3番2号	
土地	地積	159.05m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	昭和56年6月
	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(一棟全体)	1,065.67m <sup>2</sup>
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	店舗・事務所
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

- (a) 不動産に関する行政法規で不動産評価に影響を与えるおそれのある特記すべき事項
- 本建物は、昭和56年6月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておりません。
- (b) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
  - 本物件の建物賃借人であるテナント1社(契約書上の賃貸面積86.50m<sup>2</sup>)につき、平成14年8月31日での賃貸借契約解除の申し出が平成14年2月26日付にて行われています。物件調査時点までの調査において、次の建物賃借人は決まっておりません。
  - 本物件の建物賃借人であるテナント1社(契約書上の賃貸面積89.00m<sup>2</sup>)につき、平成14年9月30日での賃貸借契約解除の申し出が平成14年3月26日付にて行われています。物件調査時点までの調査において、次の建物賃借人は決まっておりません。
- (c) 物理的瑕疵(その可能性も含む。)に関する特記すべき事項(重要性に関しては、本物件の処分・利用等への影響度やその復旧に要する費用の大きさの観点から判断しています。)
- 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年10月実施)によれば、エレベータ機械室の鉄骨に施工された吹付被覆材にアスベストが使用されていると推察され、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされています。
- (d) その他特記すべき事項
- 本物件の受変電設備・火災受信盤が【33】ランディック赤坂ビルに設置されており、使用に当たり同ビルと不可分と考えられることから、売却時等において一体での処分を検討する必要があります。

【36】ランディック第2三田ビル

取得年月日	平成14年1月10日	
名称	ランディック第2三田ビル	
前所有者	信託の受託者としてのシティトラスト信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーリート・ツー有限会社)	
所在地(住居表示)	東京都港区芝5丁目5番1号	
土地	地積	666.07m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成2年5月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
	延床面積(一棟全体)	3,385.98m <sup>2</sup>
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

- (a) 不動産に関する行政法規で不動産評価に影響を与えるおそれのある特記すべき事項
- 本物件は、敷地上的土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成11年3月改正)による駐車場付置義務を満たす十分な駐車場が確保できないために、建替え等一定の条件において一定台数・規模の駐車場を追加して付置する必要があります。
  - 本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要領」(平成3年6月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物が建築できない可能性があります。
- (b) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
  - 本物件の建物賃借人(契約書上の賃貸面積683.62m<sup>2</sup>)であるテナント1社につき、賃貸借契約解除と退去が平成14年3月6日に行われました。物件調査時点までの調査において、次の建物賃借人は決まっております。
- (c) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・継続性の観点から判断しています。)
- 東側隣接地(地番2番441)の空調機器、ステンレスパイプが、本物件に越境しており、本物件所有者の撤去の申し出の際の隣接地所有者の負担と責任における撤去と、再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する念書を、平成13年10月19日付で、前所有者シティトラスト信託銀行株式会社が取得しており、この内容が本投資法人に承継されています。
  - 東側隣接地(地番2番90)の汚水管、汚水枡等が、本物件に越境しており、越境状況の相互での確認と建替え等の際に隣接地所有者の費用と責任により越境解消を約する旨の平成2年5月14日付覚書が、前々々所有者から前々所有者に差入れられており、この内容が本投資法人に承継されています。
- (d) その他特記すべき事項
- 本物件の地下1階の事務室部分につき、建築基準法上、構造上の観点から1階の事務室と一体にて賃貸する必要があります。

【37】芝大門ビル

取得年月日	平成14年1月10日	
名称	芝大門ビル	
前所有者	信託の受託者としてのシティトラスト信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーリート・ツー有限公司)	
所在地(住居表示)	東京都港区芝大門1丁目3番4号	
土地	地積	472.11m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	昭和63年10月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	延床面積(一棟全体)	3,446.57m <sup>2</sup>
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所・駐車場
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

- (a) 不動産に関する行政法規で不動産評価に影響を与えるおそれのある特記すべき事項
- 本物件は、敷地上の土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成11年3月改正)による駐車場付置義務を満たす十分な駐車場が確保できないために、建替え等一定の条件において一定台数・規模の駐車場を追加して付置する必要があります。
- (b) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
  - 本物件の前建物賃借人であるシティトラスト信託銀行株式会社と2階から9階等の建物賃借人であるテナント1社との間の平成11年11月22日付賃貸借契約において、2階から9階の一部のみについての解約を禁じる旨につき合意されており、この内容が本投資法人に承継されています。
- (c) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・永続性の観点から判断しています。)
- 南側隣接地の空調機器、排気パイプが、本物件に越境しており、本物件所有者の撤去の申し出の際の隣接地所有者(及びその借家人)の負担と責任における撤去と、再建築の際に隣接地所有者(及びその借家人)の責任で越境状況の解消を図ること等を約する念書を、平成13年10月19日付で、前所有者シティトラスト信託銀行株式会社が取得しており、この内容が本投資法人に承継されています。

【38】ランディック永井ビル

取得年月日	平成14年1月10日			
名称	ランディック永井ビル			
前所有者	信託の受託者としてのシティトラスト信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーリート・ツー有限会社)			
所在地(住居表示)	東京都中央区築地3丁目9番9号外			
土地	地積	840.99m <sup>2</sup>		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権(但し、うち698.32m <sup>2</sup> については共有(共有持分94.49%))		
建物	建築時期	平成4年5月		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	延床面積(一棟全体)	6,176.84m <sup>2</sup>		
	所有形態(所有割合)	区分所有(1棟の建物における区分所有割合95.42%)		
	用途	1階部分	369.00m <sup>2</sup>	事務所・店舗・駐車場
		2階部分	460.03m <sup>2</sup>	事務所
		3階部分	529.49m <sup>2</sup>	事務所・居宅
	4階部分	529.49m <sup>2</sup>	事務所・居宅	
	6階部分	528.49m <sup>2</sup>	事務所	
	7階部分	350.40m <sup>2</sup>	事務所	
	8階部分	350.40m <sup>2</sup>	事務所	
	9階部分	350.40m <sup>2</sup>	事務所	
	10階部分	336.51m <sup>2</sup>	事務所	
	地下1階部分	419.53m <sup>2</sup>	駐車場・倉庫	
	(その他、付属建物1棟)			
他所有者	個人2名との区分所有			
外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント			

(a) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項

- 本物件は、区分所有の建物及びその敷地です。
- 本物件の区分所有規約により本投資法人が区分所有権を第三者に譲渡しようとするときは、第三者に優先して他の区分所有者全員と譲渡に関する交渉を行うものと定められ、その交渉においていずれの者とも合意が成立しない場合にのみ、第三者に譲渡することが可能とされています。
- 本物件の建物賃借人であるテナント1社(契約書上の賃貸面積472.23m<sup>2</sup>)につき、平成14年5月31日をもって賃貸借を解約する合意が平成13年12月7日付覚書によりなされています。物件調査時点までの調査において、次の建物賃借人は決まっておられません。
- 本物件の建物賃借人であるテナント1社(契約書上の賃貸面積710.48m<sup>2</sup>)につき、平成13年9月27日付賃貸借契約解約通知により、平成14年3月31日にて賃貸借が終了しました。物件調査時点までの調査において、次の建物賃借人は当該賃貸部分の一部について決まっておられません。

(b) 将来の処分時の取り決めに関する特記すべき事項

- 本物件では、敷地利用権である所有権につき、敷地権の登記が行われていないことから、敷地利用権と建物専有部分が分離して処分された場合、敷地利用権と建物専有部分との分離処分の無効を善意の第三者に対して主張することができません。
- 前々所有者と他の区分所有者との間で、平成4年6月10日付区分所有規約にて相互での優先交渉義務が約定され、この内容が前所有者を経由して本投資法人に承継されています。なお、前所有者の本投資法人への譲渡に当たって、これに従い優先交渉を行いました。本書の日付現在において、区分所有者1名より購入の意思のないことにつき文書による明確な回答が得られておりません。

(c) 物理的瑕疵(その可能性も含む。)に関する特記すべき事項(重要性に関しては、本物件の処分・利用等への影響度やその復旧に要する費用の大きさの観点から判断しています。)

- 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年10月実施)によれば、掃除用流し室の天井等にアスベストが使用されており、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされています。

【39】ランディック南麻布ビル

取得年月日	平成13年12月21日	
名称	ランディック南麻布ビル	
前所有者	信託の受託者としてのシティトラスト信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーリート・ツー有限会社)	
所在地(住居表示)	東京都港区南麻布4丁目11番21号	
土地	地積	941.77m <sup>2</sup> (借地権につき対抗力のない地積は、このうち14.91m <sup>2</sup> です。)
	用途地域	商業地域・第2種中高層住居専用地域
	所有形態	借地権 (借地借家法第2条に定める土地の賃借権)
建物	建築時期	平成4年5月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根銅板葺地下1階付6階建
	延床面積 (一棟全体)	4,159.49m <sup>2</sup>
	所有形態 (所有割合)	一棟所有 (100%)
	用途	事務所・居宅・駐車場
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

- (a) 不動産に関する行政法規で不動産評価に影響を与えるおそれのある特記すべき事項
- 本物件は、敷地上の土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成11年3月改正)による駐車場付置義務を満たす十分な駐車場が確保できないために、建替え等一定の条件において一定台数・規模の駐車場を追加して付置する必要があります。
- (b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項
- 本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、土地所有者の境界確認に関する資料を確認しておりません。
- (c) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、単独所有の借地権付建物です。
  - 敷地である地番36番6(地積926.86m<sup>2</sup>)にかかる借地権については当該借地上に登録した建物を所有しているために対抗力を有しますが、地番35番14(地積14.91m<sup>2</sup>)については、その上に建物がなく、借地権に対抗力がありません。
  - 本物件の建物賃借人であるテナント1社については、未収金が発生しており、顧問弁護士を通じて平成14年3月6日付でテナントに対して未払い賃料等の支払いを催告済みであり、訴訟の提起を予定しております。
- (d) 将来の処分時の取り決めに関する特記すべき事項
- 本物件では、敷地利用権である借地権につき、敷地権の登記が行われていないことから、敷地利用権と建物専有部分が分離して処分された場合、敷地利用権と建物専有部分との分離処分の無効を善意の第三者に対して主張することができません。
- (e) 物理的瑕疵(その可能性も含む。)に関する特記すべき事項(重要性に関しては、本物件の処分・利用等への影響度やその復旧に要する費用の大きさの観点から判断しています。)
- 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年10月実施)によれば、1階駐車場の天井部材にアスベストが使用されており、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされています。
- (f) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・継続性の観点から判断しています。)
- 本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、越境物に関する資料を確認しておりません。

【40】ランディック五反田ビル

取得年月日	平成14年1月10日	
名称	ランディック五反田ビル	
前所有者	信託の受託者としてのシティトラスト信託銀行株式会社 (信託の受益者はオーリート・ツー有限会社)	
所在地(住居表示)	東京都品川区東五反田1丁目21番13号	
土地	地積	500.00m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成9年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	延床面積(一棟全体)	3,595.81m <sup>2</sup>
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所・駐車場
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

- (a) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項
- 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において地番 21 番 13、21 番 14 との境界確定が行われておりません。但し、当該隣接地間に、境界標は設置されております。
- (b) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係につき特記すべき事項
- 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
- (c) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項(重要性に関しては、越境物の定着性・永続性の観点から判断しています。)
- 東側隣接地(地番 21 番 28)の建物付属装飾物一部等が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。

## (ハ) エンジニアリングレポートの概要

本件不動産に関して、個別に建物状況調査を実施しています。建物診断における重要な診断項目には、建物の構造・劣化診断、短期・長期修繕計画の策定、耐震診断等の地震リスク分析、建築基準法等の法令遵守状況、アスベスト・鉛・PCB等有害物質の有無、大気・土壌・地下水汚染の可能性等の環境診断があり、その結果は委託調査業者によりエンジニアリングレポートとして報告されています。このうち本件不動産の修繕費用分析及び地震リスク分析について、以下にその概要を、委託調査業者毎に記載します（法令遵守の状況、有害物質の有無等、建物の物理的な瑕疵、その他本物件の不動産評価に影響を与えると思われる建物調査事項については、前記「(ロ) 不動産の概要」の個別物件毎の特記事項をご参照下さい。）。なお、エンジニアリングレポートの記載内容は、調査業者による調査時点における調査結果及び見解であり、その内容が保証されているものではありません。過去もしくは現時点又は将来の本件不動産にかかる建物状況等は、エンジニアリングレポートにて記載されている内容と大きく異なる可能性があります。

## (a) 調査業者及び調査日付等

本件不動産毎の、担当の委託調査業者、エンジニアリングレポート作成日及び調査実施日は下表のとおりです。

	物件名	委託調査業者	報告書日付	調査日付
1	キャロットタワー (18. オー・エクス世田谷ビル)	清水建設株式会社	平成 13 年 8 月 31 日	平成 13 年 6 月 13 日
2	ネオ・シティ三鷹	清水建設株式会社	平成 13 年 8 月 31 日	平成 13 年 6 月 14 日
3	センターまちや	清水建設株式会社	平成 13 年 8 月 31 日	平成 13 年 6 月 12 日
4	赤坂協和ビル	清水建設株式会社	平成 13 年 8 月 31 日	平成 13 年 6 月 12 日
5	青山サンクレストビル	清水建設株式会社	平成 13 年 8 月 31 日	平成 13 年 6 月 12 日
6	アセンド神田	清水建設株式会社	平成 13 年 8 月 31 日	平成 13 年 6 月 13 日
7	東陽 MK ビル	株式会社日建設計	平成 13 年 8 月 31 日	平成 13 年 5 月
8	グランドメゾン白山	清水建設株式会社	平成 13 年 8 月 31 日	平成 13 年 6 月 12 日
9	ソネット上池袋	清水建設株式会社	平成 13 年 8 月 31 日	平成 13 年 6 月 12 日
10	パークアクシス西麻布ステージ	株式会社日建設計	平成 13 年 8 月 31 日	平成 13 年 5 月
11	日交一番町ビル	株式会社竹中工務店	平成 13 年 8 月 31 日	平成 13 年 6 月 11 日
12	日交元代々木ビル	株式会社竹中工務店	平成 13 年 8 月 31 日	平成 13 年 6 月 11 日
13	日交神楽坂ビル	株式会社竹中工務店	平成 13 年 8 月 31 日	平成 13 年 6 月 11 日
14	VX 茅場町ビル	清水建設株式会社	平成 13 年 8 月 31 日	平成 13 年 8 月 2 日
15	オー・エクス水戸ビル	清水建設株式会社	平成 13 年 8 月 31 日	平成 13 年 6 月 13 日
16	オー・エクス岐阜ビル	清水建設株式会社	平成 13 年 8 月 31 日	平成 13 年 6 月 19 日
17	オー・エクス亀戸ビル	清水建設株式会社	平成 13 年 8 月 31 日	平成 13 年 6 月 13 日
19	オー・エクス芭蕉の辻ビル	清水建設株式会社	平成 13 年 10 月 12 日	平成 13 年 8 月 30 日
20	オー・エクス大津ビル	清水建設株式会社	平成 13 年 10 月 12 日	平成 13 年 9 月 21 日
21	オリックス生命西新宿ビル	清水建設株式会社	平成 13 年 9 月 14 日	平成 13 年 8 月 21 日
22	クロスゲート	清水建設株式会社	平成 13 年 9 月 14 日	平成 13 年 7 月 16 日
23	ダヴィンチ白金台	清水建設株式会社	平成 13 年 11 月 2 日	平成 13 年 10 月 4 日
24	ダヴィンチ五反田	清水建設株式会社	平成 13 年 11 月 2 日	平成 13 年 10 月 4 日
25	DT 外苑	清水建設株式会社	平成 13 年 11 月 2 日	平成 13 年 9 月 28 日
26	ダヴィンチ木場	清水建設株式会社	平成 13 年 11 月 2 日	平成 13 年 10 月 2 日
27	ダヴィンチ早稲田	清水建設株式会社	平成 13 年 11 月 2 日	平成 13 年 10 月 2 日
28	ダヴィンチ東日本橋	清水建設株式会社	平成 13 年 11 月 2 日	平成 13 年 10 月 2 日
29	ダヴィンチ代々木	清水建設株式会社	平成 13 年 11 月 2 日	平成 13 年 9 月 28 日
30	ダヴィンチ赤坂見附	清水建設株式会社	平成 13 年 11 月 2 日	平成 13 年 10 月 5 日
31	ダヴィンチ芝 2	清水建設株式会社	平成 13 年 11 月 2 日	平成 13 年 10 月 5 日
32	ダヴィンチ青山	清水建設株式会社	平成 13 年 11 月 2 日	平成 13 年 10 月 5 日
33	ランディック赤坂ビル	清水建設株式会社	平成 13 年 11 月 30 日	平成 13 年 10 月 17 日
34	ランディック第 2 赤坂ビル	清水建設株式会社	平成 13 年 11 月 30 日	平成 13 年 10 月 17 日
35	ランディック第 3 赤坂ビル	清水建設株式会社	平成 13 年 11 月 30 日	平成 13 年 10 月 17 日
36	ランディック第 2 三田ビル	清水建設株式会社	平成 13 年 11 月 30 日	平成 13 年 10 月 18 日
37	芝大門ビル	清水建設株式会社	平成 13 年 11 月 30 日	平成 13 年 10 月 18 日
38	ランディック永井ビル	清水建設株式会社	平成 13 年 11 月 30 日	平成 13 年 10 月 23 日
39	ランディック南麻布ビル	清水建設株式会社	平成 13 年 11 月 30 日	平成 13 年 10 月 13 日
40	ランディック五反田ビル	清水建設株式会社	平成 13 年 11 月 30 日	平成 13 年 10 月 18 日

(b) 修繕費用分析の概要

【清水建設株式会社】

清水建設株式会社による建物状況調査に基づき作成されたエンジニアリングレポートでは、下表中の記載項目である修繕費用分析にかかる各用語を、次のように定義しています。

「緊急修繕費」

機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目、又は法規上改善の指導を受けて未改修の項目等の修繕費用を示します。

「短期修繕費」

標準的な修繕、又は内装・設備の更新にかかる費用以外で、劣化が進んでいるため早期に改修が望まれる項目、又は、放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用を示します。

「今後 15 年間における修繕費・更新費」

「修繕」とは部分的に劣化、破損、汚損した部分・部品を、機能上支障のない状態まで回復させる工事、「更新」とは全体的に劣化、破損、汚損した部材・部品や機器などを新しいものに取り替える工事を意味します。ここではこれらの工事に機能向上分は含まれず、あくまで竣工時点への現状復旧を行う工事を意味します。機能向上には別途「改修」工事見積が必要であることにご注意下さい。

なお、下記に記載の数値は、本投資法人の持分にかかわらず、建物 1 棟全体にかかる数値です。

物件名	早期修繕費		今後15年間に おける修繕費・ 更新費(千円)
	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費(1年以内) (千円)	
1 キャロットタワー (18.オー・エクス世田谷ビル)	特になし	特になし	775,791
2 ネオ・シティ三鷹	特になし	特になし	190,673
3 センターまちや	特になし	特になし	400,846
4 赤坂協和ビル	特になし	特になし	571,889
5 青山サンクレストビル	特になし	屋上梁下端コンクリート爆裂補修一式 300 屋上 PC 板冠壁取り付け金物塗装一式 200	777,332
6 アセンド神田	特になし	特になし	243,352
8 グランドメゾン白山	特になし	2階通路手摺モルタル浮き直し一式 500	90,999
9 ソネット上池袋	特になし	特になし	86,177
14 VX 茅場町ビル	特になし	特になし	208,840
15 オー・エクス水戸ビル	特になし	屋上防水押えコンクリート補修一式 500	127,542
16 オー・エクス岐阜ビル	特になし	北側外壁亀裂の状況調査一式 500	135,642
17 オー・エクス亀戸ビル	特になし	特になし	42,665
19 オー・エクス芭蕉の辻ビル	特になし	特になし	175,945
20 オー・エクス大津ビル	給水管、高架水槽等 更新一式 6,000	特になし	85,179
21 オリックス生命西新宿ビル	特になし	1階玄関ホール床、御影石貼改修一式 300	71,626
22 クロスゲート	特になし	特になし	825,422
23 ダヴィンチ白金台	特になし	事務所玄関石補修一式 200 ELV 機械室ガラリヒューズ破損修理一式 50 住宅玄関電気配線用プルボックス撤去一式 100	147,797
24 ダヴィンチ五反田	特になし	玄関屋外のタイル破損補修一式 100 ドライエリア擁壁タイル白華漏水調査一式 200	105,944
25 DT 外苑	特になし	エントランスロビー壁面修理一式 100	211,138
26 ダヴィンチ木場	特になし	荷捌場外壁開口部にカバー取付一式 1,000 荷捌場天井梁仕上材補修一式 500 駐車場塀基礎補修一式 200	220,336
27 ダヴィンチ早稲田	特になし	外壁タイル剥離調査一式 500 駐車場入口天井破損補修一式 50 駐車場入口軒先石破損補修一式 150 玄関アプローチ床タイル・壁石破損補修一式 400	97,242
28 ダヴィンチ東日本橋	特になし	特になし	135,838
29 ダヴィンチ代々木	特になし	各階外部鋼製扉枠錆落とし塗装一式 200 外壁タイル及びサッシュ周り漏水調査一式 1500	139,472
30 ダヴィンチ赤坂見附	特になし	電力引込配管ボックスの補修一式 150	96,433
31 ダヴィンチ芝2	特になし	特になし	31,164
32 ダヴィンチ青山	特になし	外壁タイル浮き調査一式 約 1,500 汚水排水ポンプ更新一式 300 屋内消火栓箱更新一式 100 連結送水管箱栓箱更新一式 50 各消防設備不具合是正一式 500	196,132
33 ランディック赤坂ビル	特になし	特になし	682,880
34 ランディック第2赤坂ビル	特になし	特になし	84,111
35 ランディック第3赤坂ビル	特になし	特になし	86,959
36 ランディック第2三田ビル	特になし	1階玄関廻り軒天井幕板鋼板塗装一式 100	201,944
37 芝大門ビル	特になし	特になし	316,211
38 ランディック永井ビル	特になし	外壁タイル破損の調査一式 500 階段室壁のクラック調査一式 300 エレベーター床貼り一式 180 外壁タイル廻り枠のシーリング一式 120	276,518
39 ランディック南麻布ビル	特になし	特になし	179,978
40 ランディック五反田ビル	特になし	特になし	140,849

## 【株式会社日建設計】

株式会社日建設計による建物状況調査に基づき作成されたエンジニアリングレポートでは、下表中の記載項目である修繕費用分析にかかる各用語を、次のように定義しています。

### 「最優先修繕項目集計見積」

至急修繕が必要と想定されるもの。本レポートにかかる調査日から起算して1年目に見込まれる修繕費用。

### 「計画的修繕項目集計見積」

今後3年程度に修繕が必要と想定されるもの。本レポートにかかる調査日から2、3年目に見込まれる修繕費用の合計。

### 「中期的修繕項目集計見積」

今後5年程度に修繕が必要と想定されるもの。本レポートにかかる調査日から起算して4、5年目に見込まれる修繕費用の合計。

### 「長期的修繕項目集計見積」

今後5年を超えて修繕が必要と想定されるもの。本レポートにかかる調査日から6年目以降の11年目（東陽 MK ビル）又は15年目（パークアクシス西麻布ステージ）までの修繕費用の合計。

なお、下記に記載の数値は、本投資法人の持分にかかわらず、建物1棟全体（但し、東陽 MK ビルに関しては登記上の専有部分）にかかる数値です。

物件名		最優先修繕 項目集計見積(千円)	計画的修繕 項目集計見積(千円)	中期的修繕 項目集計見積(千円)	長期的修繕 項目集計見積(千円)
7	東陽 MK ビル	1,620	10,355	9,880	40,755
10	パークアクシス西麻布 ステージ	0	0	2,140	52,360

## 【株式会社竹中工務店】

株式会社竹中工務店による建物状況調査に基づき作成されたエンジニアリングレポートでは、下表中の記載項目である修繕費用分析にかかる各用語を、次のように定義しています。

### 「緊急を要する修繕項目及び費用」

「修繕」とは、劣化した部材、部品・機器などの性能・機能を原状あるいは実用上支障のない状態にまで回復させることです（但し、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替えなどは除きます。）。ここでは、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目、又は法規上改善の指導を受けて未改修の項目等の修繕費用を示します。

### 「1年以内に必要とする修繕費」

劣化が進んでいるため早期に改修が望まれる項目、又は、放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用を示します。

### 「今後12年間に必要と思われる更新費用」

「更新」とは全体的に劣化、破損、汚損した部材・部品や機器などを新しいものに取り替える工事を意味します。

なお、下記に記載の数値は、本投資法人の持分にかかわらず、建物1棟全体にかかる数値です。

物件名	早期修繕費		今後12年間に必要と思われる更新費用(千円)
	緊急を要する修繕項目及び費用(千円)	1年以内に必要とする修繕費(千円)	
11 日交一番町ビル	特になし	特になし	130,800
12 日交元代々木ビル	特になし	外構植栽立上り破損部修繕 200 地下機械室漏水部止水 200 蓄電池触媒栓更新 1,200	333,450
13 日交神楽坂ビル	特になし	エントランス階段床石補修 100	98,380

### (c) 地震リスク分析の概要

本件不動産の地震リスク分析は清水建設株式会社により行われております。地震リスクの分析によるPML(予想最大損失率)は以下のとおりです。

物件名	PML (再調達価格に対する比)	再調達価格 (億円)
1 キャロットタワー (18.オー・エクス世田谷ビル)	4%	240.0
2 ネオ・シティ三鷹	9%	44.0
3 センターまちや	10%	34.0
4 赤坂協和ビル	15%	15.0
5 青山サンクレストビル	11%	24.0
6 アセンド神田	14%	9.4
7 東陽MKビル	13%	34.3
8 グランドメゾン白山	13%	5.9
9 ソネット上池袋	11%	23.0
10 パークアクシス西麻布ステージ	10%	3.9
11 日交一番町ビル	11%	16.0
12 日交元代々木ビル	10%	35.6
13 日交神楽坂ビル	9%	12.9
14 VX 茅場町ビル	13%	8.3
15 オー・エクス水戸ビル	5%	5.8
16 オー・エクス岐阜ビル	9%	6.4
17 オー・エクス亀戸ビル	16%	3.3
19 オー・エクス芭蕉の辻ビル	7%	8.1
20 オー・エクス大津ビル	13%	3.1
21 オリックス生命西新宿ビル	13%	4.0
22 クロスゲート	4%	123.4
23 ダヴィンチ白金台	13%	10.6
24 ダヴィンチ五反田	13%	5.2
25 DT 外苑	11%	14.0
26 ダヴィンチ木場	12%	15.5
27 ダヴィンチ早稲田	9%	8.5
28 ダヴィンチ東日本橋	16%	9.0
29 ダヴィンチ代々木	13%	7.1
30 ダヴィンチ赤坂見附	12%	4.1
31 ダヴィンチ芝2	11%	3.4

物件名		PML (再調達価格に対する比)	再調達価格 (億円)
32	ダヴィンチ青山	11%	10.5
33	ランディック赤坂ビル	21%	36.5
34	ランディック第2赤坂ビル	18%	7.4
35	ランディック第3赤坂ビル	16%	3.3
36	ランディック第2三田ビル	16%	8.2
37	芝大門ビル	14%	8.0
38	ランディック永井ビル	13%	15.2
39	ランディック南麻布ビル	8%	9.9
40	ランディック五反田ビル	11%	8.8
全物件 再調達価格合計 (億円)			845.5
ポートフォリオPML (全物件の再調達価格合計に対する比)			7.8%

- (注)1. PML (Probable Maximum Loss) とは、確率統計論的に平均 475 年に一度起こりうる強さの地震 (再現期間 475 年) を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、再調達価格に対して占める割合 (%) を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額 (横軸) とその損失の年超過確率 (縦軸) の関係を表すリスクカーブを算定しますが、損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、リスクカーブはばらつきを有します。上記記載の PML は信頼水準 90% のリスクカーブを用い、予想損失額を平均的な値ではなく、その上限値として定義しています。
- (注)2. 再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再建築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。上記記載の数値は、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物一棟全体にかかるものです。

## (二) 鑑定評価書の概要

不動産の鑑定評価においては、「不動産の鑑定評価に関する法律」(昭和38年法律第152号、その後の変更を含みます。以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。)に基づき不動産鑑定士等が不動産鑑定評価基準に基づき、原則として、以下の三つの手法・観点から求められる価格を併用し試算価格を決定した上で鑑定評価額を決定します。

- (a) 不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法(原価法)による積算価格。
- (b) 不動産の取引事例に着目して、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらにかかる取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法(取引事例比較法)による比準価格。
- (c) 不動産から生み出される収益に着目して、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現価の総和を求めるものであり、純収益を還元利回りで還元して対象不動産の試算価格を求める手法(収益還元法)による収益価格。

なお、収益価格は更に、純収益の還元の方法の点から、DCF法による収益価格と直接還元法(以下「DC法」といいます。)による収益価格とに分類されます。DCF法は、対象不動産を一定期間保有し、その後売却することを前提として、この保有期間(収益期間)の純収益の現在価値の総和と、保有期間経過後の転売価格等の現在価値を加算し、収益価格を試算する手法です。また、DC法は安定的な標準化純収益を還元利回りで永久還元して収益価格を試算する手法です。

本件不動産を本投資法人のポートフォリオに組み入れるに際しての鑑定評価は、社団法人日本不動産鑑定協会の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、本投資法人と利害関係のない第三者機関である株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社中央不動産鑑定所に各物件の評価を依頼し、不動産鑑定士による鑑定評価を行っております(なお、その後期間が経過したことから、平成14年2月28日を価格時点とした、不動産の鑑定評価に関する法律に基づかない価格の調査を各物件につき行っております。当該調査の結果については、後記「(ホ)平成14年2月28日時点における価格調査の結果及び貸借対照表計上額(参考情報)」をご参照下さい。)。なお、本件不動産にかかる不動産の鑑定評価にあたっては、本投資法人あるいは資産運用会社と利害関係のない第三者機関(三幸エステート株式会社、株式会社生駒データサービスシステム、株式会社住信基礎研究所)により各不動産毎に別途調査されたサブマーケットの状況及び周辺成約・募集賃料の調査等に基づく本件成約予測賃料も勘案した上で不動産の鑑定評価が実施されております。以下にその概要を示します。

なお、本不動産鑑定評価は、一定時点における不動産鑑定士の判断及び意見であることから、その内容及び当該鑑定評価額での取引等を保証するものではありません。

各項目の意味は次のとおりです。

**「鑑定評価額」**

留意事項に基づき、DCF法を標準とし、DC法等による検証を行い決定された価格（いわゆる「特定価格」）をいいます。なお、表中では参考情報として、DC法の際に適用した還元利回り（いわゆる「キャップレート（CR）」）、DCF法の際に想定した「割引率（DR）」、「ターミナルキャップレート（TCR）」、検証として適用された「積算価格」についても併せて記載しております。

**「価格時点」**

不動産鑑定士が鑑定評価に当って、不動産の価格判定の基準日とした時点で、本件不動産の鑑定評価に当たっては、全て平成13年8月31日となっています。

**「ポートフォリオ占有率」**

本件不動産の鑑定評価額の合計に対する各本件不動産の鑑定評価額の比率をいいます。

**「取得価格」**

本投資法人による本件不動産又は本件不動産にかかる不動産信託受益権の取得価格であり、売買契約書等に記載された売買価格（土地及び建物の合計。但し、契約時に授受された一時金返還債務額等控除前のもの。）をいいます。なお、取得価格には消費税は含まれておりません。

**「取得価格比率」**

本件不動産又は本件不動産にかかる不動産信託受益権の取得価格の合計に対する各本件不動産又は各本件不動産にかかる不動産信託受益権の取得価格の比率をいいます。

なお、鑑定評価額は、本投資法人による本件不動産の保有部分にかかるものであり、建物等の一部のみを保有している場合についての記載の数値は、建物等全体の評価額を表しているものではありません。

物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 評価 業者	ポート フォリオ 占有率 (%)	参考情報						取得 価格 (百万円)	取得 価格 比率 (%)	
				DC法 による 価格 (百万円)	CR (%)	DCF法 による 価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)	積算 価格 (百万円)			
1	キャロットタワー	4,890	谷澤	4.91	5,102	5.7	4,806	5.8	6.2	3,940	4,890	4.91
2	ネオ・シティ三鷹	2,200	谷澤	2.21	2,285	6.0	2,169	6.3	6.5	2,530	2,200	2.21
3	センターまちや	610	谷澤	0.61	635	6.6	608	6.8	7.1	540	610	0.61
4	赤坂協和ビル	2,087	谷澤	2.10	2,162	6.2	2,055	6.0	6.7	2,292	2,087	2.10
5	青山サンクレストビル	3,356	谷澤	3.37	3,454	5.9	3,314	6.2	6.4	2,866	3,356	3.37
6	アセンド神田	670	谷澤	0.67	703	6.1	660	6.3	6.6	577	670	0.67
7	東陽MKビル	5,270	谷澤	5.29	5,400	6.5	5,215	6.6	7.0	4,710	5,270	5.29
8	グランドメゾン白山	455	谷澤	0.46	461	6.1	453	6.2	6.6	441	455	0.46
9	ソネット上池袋	2,377	谷澤	2.39	2,473	5.6	2,336	5.8	6.1	2,586	2,377	2.39
10	パークアクセス 西麻布ステージ	1,219	谷澤	1.22	1,282	4.8	1,193	5.0	5.3	793	1,219	1.22
11	日交一番町ビル	3,900	谷澤	3.92	4,074	5.3	3,835	5.5	5.8	3,300	3,900	3.92
12	日交元代々木ビル	5,091	谷澤	5.11	- (注)5.	- (注)5.	5,091	6.2	7.1	4,836	5,091	5.11
13	日交神楽坂ビル	1,600	谷澤	1.61	1,588	5.8	1,615	6.0	6.3	1,440	1,600	1.61
14	VX 茅場町ビル	880	谷澤	0.88	926	5.6	888	5.7	6.1	1,010	880	0.88
15	オー・エクス水戸ビル	498	谷澤	0.50	501	7.3	497	7.5	7.8	620	498	0.50
16	オー・エクス岐阜ビル	528	谷澤	0.53	531	7.3	527	7.5	7.8	862	528	0.53
17	オー・エクス亀戸ビル	438	谷澤	0.44	443	6.8	437	6.9	7.3	381	438	0.44
18	オー・エクス世田谷ビル (キャロットタワー)	589	谷澤	0.59	618	5.9	577	6.1	6.4	806	589	0.59
19	オー・エクス芭蕉の辻ビル	872	谷澤	0.88	904	6.8	858	7.0	7.3	1,131	883	0.89
20	オー・エクス大津ビル	181	谷澤	0.18	183	7.3	181	7.2	7.8	200	181	0.18
21	オリックス生命西新宿ビル	2,650	谷澤	2.66	2,803	5.1	2,591	5.5	5.6	1,660	2,650	2.66
1次取得資産計		40,361		40.52	-	-	39,906	-	-	37,521	40,372	40.53
23	ダヴィンチ白金台	1,300	谷澤	1.31	1,309	5.6	1,297	5.8	6.1	1,955	1,300	1.31
24	ダヴィンチ五反田	587	谷澤	0.59	598	6.3	583	6.5	6.8	660	587	0.59
25	DT 外苑	2,430	谷澤	2.44	2,648	5.6	2,348	5.6	6.1	1,881	2,430	2.44
26	ダヴィンチ木場	2,450	谷澤	2.46	2,511	6.4	2,435	6.5	6.9	1,920	2,450	2.46
27	ダヴィンチ早稲田	1,628	谷澤	1.63	1,685	5.6	1,604	5.8	6.1	1,578	1,628	1.63
28	ダヴィンチ東日本橋	1,720	谷澤	1.73	1,718	5.5	1,735	5.6	6.0	1,200	1,720	1.73
29	ダヴィンチ代々木	1,473	谷澤	1.48	1,536	5.6	1,446	5.8	6.1	1,238	1,473	1.48
30	ダヴィンチ赤坂見附	1,650	谷澤	1.66	1,715	5.5	1,633	5.4	6.0	1,210	1,650	1.66
31	ダヴィンチ芝2	707	谷澤	0.71	731	5.5	698	5.7	6.0	619	707	0.71
32	ダヴィンチ青山	4,529	谷澤	4.55	4,784	5.0	4,420	5.3	5.5	3,533	4,529	4.55
39	ランディック南麻布ビル	1,394	中央	1.40	1,422	6.6	1,394	6.3	7.1	1,360	1,394	1.40
2次取得資産計		19,868		19.95	20,657	-	19,593	-	-	17,154	19,868	19.94
22	クロスゲート	15,040	谷澤	15.10	15,520	6.8	14,840	7.2	7.4	17,280	15,040	15.10
33	ランディック赤坂ビル	11,580	中央	11.63	11,487	5.7	11,580	5.4	6.2	11,876	11,580	11.62
34	ランディック第2赤坂ビル	2,624	中央	2.63	2,607	6.1	2,624	5.8	6.6	2,310	2,624	2.63
35	ランディック第3赤坂ビル	698	中央	0.70	653	6.1	698	5.8	6.6	959	698	0.70
36	ランディック第2三田ビル	1,748	中央	1.75	1,775	5.8	1,748	5.5	6.3	1,332	1,748	1.75
37	芝大門ビル	2,195	中央	2.20	2,237	5.9	2,195	5.6	6.4	1,625	2,195	2.20
38	ランディック永井ビル	3,378	中央	3.39	3,329	6.4	3,378	6.1	6.9	2,643	3,378	3.39
40	ランディック五反田ビル	2,113	中央	2.12	2,238	6.3	2,113	6.0	6.8	1,644	2,113	2.12
3次取得資産計		39,376	-	39.53	39,846	-	39,176	-	-	39,669	39,376	39.53
合計		99,605	-	100.00	97,031	-	98,675	-	-	94,344	99,615	100.00

- (注)1. 表中の鑑定評価業者欄の「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「中央」は株式会社中央不動産鑑定所を表します。
- (注)2. 鑑定評価額及び取得価格は百万円未満を四捨五入しています。取得価格には消費税は含まれておりません。
- (注)3. ポートフォリオ占有率の計算にあたっては、小数点第3位を四捨五入しています。なお、各不動産のポートフォリオ占有率の合計は、四捨五入の計算の関係上、合計数値に一致しない場合があります。
- (注)4. 取得価格比率の計算にあたっては、小数点第3位を四捨五入しています。
- (注)5. 本物件（日交元代々木ビル）では、建物経済的残存耐用年数が満了した場合における現況と同程度の建物建替え想定等が実質的に困難であるため、純収益の永続性を前提とした直接還元法の適用は不適切と判断し、これによる収益価格の算出は行っておりません。

#### (ホ) 平成14年2月28日時点における価格調査の結果及び貸借対照表計上額（参考情報）

以下は、平成13年8月31日を価格時点とする本件鑑定評価より期間が経過していることから、平成14年2月28日を価格時点として実施した本件不動産に関する価格調査の結果の一覧です。また、平成14年2月28日時点の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）を併せて記載しています。

本価格調査は、以下の条件にて行われています。

- i) 価格時点は、平成14年2月28日に行っています。
- ii) 価格調査に当たっては、平成13年8月31日を価格時点とする本件鑑定評価に対して、その後の本件不動産の実際の収支動向や賃借人との契約関係の動向の変化を踏まえて行っています。
- iii) 価格調査に当たっては、不動産の鑑定評価に関する法律に定める鑑定評価ではなく、鑑定機関による調査報告が行われています。なお、賃料調査業者による賃料調査は実施されておりません。

各項目の意味は次のとおりです。

##### **「ポートフォリオ占有率」**

本件不動産の価格調査の結果の合計に対する各本件不動産の価格調査の結果の比率をいいます。

##### **「投資比率」**

本投資法人の資産総額に対する各本件不動産の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）の比率をいいます。

物件名	価格調査の結果 (百万円)	調査業者	ポートフォリオ 占有率 (%)	参考情報						貸借 対照表 計上額 (減価償却 後の 帳簿価額 百万円)	投資 比率 (%)	
				DC法 による 価格 (百万円)	CR (%)	DCF法 による 価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)	積算 価格 (百万円)			
1	キャロットタワー	4,927	谷澤	4.95	5,154	5.7	4,829	5.8	6.2	3,902	5,585	4.81
2	ネオ・シティ三鷹	2,191	谷澤	2.20	2,291	6.0	2,148	6.3	6.5	2,457	2,257	1.94
3	センターまちや	607	谷澤	0.61	624	6.6	599	6.8	7.1	523	626	0.54
4	赤坂協和ビル	2,089	谷澤	2.10	2,145	6.2	2,065	6.0	6.4	2,243	2,131	1.83
5	青山サンクレストビル	3,344	谷澤	3.36	3,459	5.9	3,295	6.2	6.5	2,843	3,413	2.94
6	アセンド神田	664	谷澤	0.67	685	6.1	655	6.3	6.6	560	696	0.60
7	東陽 MK ビル	5,226	谷澤	5.25	5,411	6.5	5,147	6.6	7.0	4,674	5,339	4.60
8	グランドメゾン白山	452	谷澤	0.45	460	6.1	449	6.2	6.6	436	471	0.41
9	ソネット上池袋	2,380	谷澤	2.39	2,469	5.7	2,342	5.8	6.2	2,510	2,447	2.11
10	パークアクシス 西麻布ステージ	1,230	谷澤	1.23	1,294	4.8	1,202	5.0	5.3	783	1,244	1.07
11	日交一番町ビル	3,728	谷澤	3.74	3,880	5.3	3,663	5.5	5.8	3,120	3,955	3.41
12	日交元代々木ビル	5,083	谷澤	5.10	- (注)6.	- (注)6.	5,083	6.2	7.0	4,818	5,161	4.44
13	日交神楽坂ビル	1,654	谷澤	1.66	1,530	5.8	1,707	6.0	6.5	1,450	1,627	1.40
14	VX 茅場町ビル	869	谷澤	0.87	919	5.6	869	5.7	6.2	1,002	920	0.79
15	オー・エクス水戸ビル	502	谷澤	0.50	505	7.3	501	7.5	7.8	588	516	0.44
16	オー・エクス岐阜ビル	531	谷澤	0.53	533	7.3	530	7.5	7.8	811	548	0.47
17	オー・エクス亀戸ビル	443	谷澤	0.44	445	6.8	442	6.9	7.3	374	452	0.39
18	オー・エクス世田谷ビル (キャロットタワー)	627	谷澤	0.63	656	5.9	615	6.1	6.4	798	- (注)7.	- (注)7.
19	オー・エクス芭蕉の辻ビル	864	谷澤	0.87	907	6.8	846	7.0	7.3	1,105	916	0.79
20	オー・エクス大津ビル	189	谷澤	0.19	190	7.4	189	7.2	8.0	182	193	0.17
21	オリックス生命西新宿ビル	2,659	谷澤	2.67	2,807	5.1	2,596	5.5	5.6	1,682	2,699	2.32
1	次取得資産計	40,259		40.42	-	-	39,772	-	-	36,861	41,196	35.47
23	ダヴィンチ白金台	1,284	谷澤	1.29	1,298	5.6	1,278	5.8	6.1	1,898	1,328	1.14
24	ダヴィンチ五反田	612	谷澤	0.61	615	6.3	611	6.5	6.9	638	603	0.52
25	DT 外苑	2,611	谷澤	2.62	2,723	5.5	2,563	5.6	6.0	1,881	2,465	2.12
26	ダヴィンチ木場	2,453	谷澤	2.46	2,577	6.4	2,400	6.5	6.9	1,877	2,484	2.14
27	ダヴィンチ早稲田	1,651	谷澤	1.66	1,703	5.6	1,628	5.8	6.1	1,530	1,656	1.43
28	ダヴィンチ東日本橋	1,702	谷澤	1.71	1,719	5.6	1,695	5.6	6.1	1,165	1,767	1.52
29	ダヴィンチ代々木	1,474	谷澤	1.48	1,531	5.7	1,449	5.8	6.2	1,209	1,515	1.30
30	ダヴィンチ赤坂見附	1,708	谷澤	1.71	1,772	5.5	1,680	5.4	6.0	1,203	1,692	1.46
31	ダヴィンチ芝2	712	谷澤	0.71	734	5.5	702	5.7	6.0	601	730	0.63
32	ダヴィンチ青山	4,634	谷澤	4.65	4,833	5.1	4,548	5.3	5.5	3,533	4,603	3.96
39	ランディック南麻布ビル	1,348	中央	1.35	1,347	6.6	1,348	6.3	7.1	1,347	1,451	1.25
2	次取得資産計	20,189		20.27	20,852	-	19,902	-	-	16,882	20,294	17.48
22	クロスゲート	15,040	谷澤	15.10	15,540	6.8	14,830	7.2	7.4	17,280	15,378	13.24
33	ランディック赤坂ビル	11,260	中央	11.31	11,116	5.7	11,260	5.4	6.2	11,793	11,848	10.20
34	ランディック第2赤坂ビル	2,649	中央	2.66	2,634	6.1	2,649	5.8	6.6	2,292	2,697	2.32
35	ランディック第3赤坂ビル	705	中央	0.71	660	6.1	705	5.8	6.6	959	735	0.63
36	ランディック第2三田ビル	1,745	中央	1.75	1,771	5.9	1,745	5.6	6.4	1,326	1,800	1.55
37	芝大門ビル	2,221	中央	2.23	2,265	5.9	2,221	5.6	6.4	1,576	2,279	1.96
38	ランディック永井ビル	3,389	中央	3.40	3,373	6.4	3,389	6.1	6.9	2,539	3,495	3.01
40	ランディック五反田ビル	2,142	中央	2.15	2,268	6.3	2,142	6.0	6.8	1,619	2,164	1.86
3	次取得資産計	39,151	-	39.31	39,627	-	38,941	-	-	39,384	40,396	34.78
	合計	99,599	-	100.00	96,843	-	98,615	-	-	93,127	101,885	87.73

- (注)1. 表中の調査業者欄の「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「中央」は株式会社中央不動産鑑定所を表します。
- (注)2. 価格調査の結果及び貸借対照表計上額は百万円未満を四捨五入しています。
- (注)3. ポートフォリオ占有率の計算にあたっては、小数点第3位を四捨五入しています。なお、各不動産のポートフォリオ占有率の合計は、四捨五入の計算の関係上、合計数値に一致しない場合があります。
- (注)4. 投資比率の計算にあたっては、小数点第3位を四捨五入しています。
- (注)5. 不動産取得税等の、本件不動産の取得にかかる付随費用は、取得価額として資産計上しています。したがって、貸借対照表計上額は、減価償却後にもかかわらず、前記「(二) 鑑定評価書の概要」に記載の鑑定評価額よりも大きい数値となっています。
- (注)6. 本物件（日交元代々木ビル）では、建物経済的残存耐用年数が満了した場合における現況と同程度の建物建替え想定等が実質的に困難であるため、純収益の持続性を前提とした直接還元法の適用は不適切と判断し、これによる収益価格の算出は行っておりません。
- (注)7. 本物件（オー・エクス世田谷ビル）では、「キャロットタワー」と同一の一棟の建物内にあり一体にて運営管理が行われていることから、「キャロットタワー」に含めて記載しております。

## (へ) 資本的支出の概要

### (a) 資本的支出の予定

資本的支出とは、固定資産の取得時又は取得後において行われる支出であり、その資産の能率若しくは能力を高めるか、資産価値を増加させるか、又は耐用年数を延長させるものであり、たとえば、建物の増築や用途変更、設備の増設、取替えなどに要する支出を指します。

本件不動産について、本書の日付現在計画されている資本的支出のうち、主なものは以下のとおりです。なお、下記予想支出金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれます。

物件名	目的	予想期間	予想支出金額(千円)		
			総額	既支払額	
23	ダヴィンチ白金台	外壁シール補修、外壁調査等	自 2002 年 5 月 至 2002 年 6 月	28,000	0
26	ダヴィンチ木場	空調設備新設、OA フロア設置等	自 2002 年 4 月 至 2002 年 6 月	25,000	0
28	ダヴィンチ東日本橋	外壁補修、共用部内装改修、OA フロア設置等	自 2002 年 5 月 至 2002 年 7 月	22,000	0
32	ダヴィンチ青山	空調設備改修、外壁補修、機械駐車設備部品交換等	自 2002 年 5 月 至 2002 年 7 月	85,800	0

### (b) 資本的支出の実施状況

なお、エンジニアリングレポートの調査日付以降、本書の日付までに行われた主な資本的支出の実績は以下のとおりです。

物件名	目的	実施期間	支出金額(千円)	
13	日交神楽坂ビル	外壁補修、屋上の爆裂補修	自 2001 年 11 月 至 2001 年 11 月	17,000
22	クロスゲート	4 階テナント入れ替え工事	自 2001 年 10 月 至 2002 年 2 月	207,608

(注) いずれも前所有者の負担にて行われております。

## テナントの概要

### (イ) 賃貸状況の概要

本件不動産に関する賃貸状況の概要を以下に示します。表中の各数値は平成14年2月28日現在のものです。各項目の意味は次のとおりです。

#### **「総賃貸面積」**

総賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され貸付が行われている面積を指します。なお、「全賃貸面積」は、全ての本件不動産の「総賃貸面積」の合計として求めます。

#### **「総賃貸可能面積」**

一定の時点における個々の本件不動産の本投資法人の所有部分における貸付が可能な事務所、店舗、倉庫及び住宅の合計面積(共用部分等を貸し付けている場合には当該面積を含めます。)を指します。なお、「全賃貸可能面積」は、全ての本件不動産の「総賃貸可能面積」の合計として求めます。

#### **「稼働率」**

個々の本件不動産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を指します。なお、「全物件稼働率」は、全賃貸可能面積に占める全賃貸面積の割合として求めます。

#### **「契約賃料合計」**

本投資法人による本件不動産の取得は平成13年12月から平成14年1月にかけて行われているため、本件不動産のいずれについても、本投資法人による過去1年間の賃料収入実績はありません。なお、本投資法人による本件不動産の取得時から平成14年2月28日までの賃料収入については、前記「1. 財務諸表 / (3) 附属明細表」に記載の「不動産の収益状況の明細」をご参照下さい。以下では参考情報として、平成14年2月分の契約賃料合計を記載しております。平成14年2月分の契約賃料合計とは、個々の本件不動産の本投資法人の所有部分にかかるテナントとの間で、平成14年2月28日現在、総賃貸面積にかかる賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費(当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。)の合計を意味します。なお、「全契約賃料合計」は、全ての本件不動産の「契約賃料合計」の合計として求めます。

#### **「敷金等合計」**

個々の本件不動産の本投資法人の所有部分にかかる一又は複数のテナントとの間で、平成14年2月28日現在、総賃貸面積にかかる賃貸借契約上規定されている敷金・保証金等の預り金(当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている、その他の契約上の預り金は含みません。)の合計を意味します。なお、「全敷金等合計」は、全ての本件不動産の「敷金等合計」の合計として求めます。

(平成14年2月28日現在)

	物件名	テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料合計 (円)	敷金等合計 (円)
1	キャロットタワー	7	5,806.17	5,806.17	100	41,201,935	378,503,460
2	ネオシティ三鷹	6	4,622.21	4,622.21	100	21,337,769	128,718,444
3	センター・まちや	1	1,186.05	1,186.05	100	(注)6.	(注)6.
4	赤坂協和ビル	6	2,701.07	3,382.28	79.9	15,058,623	138,661,640
5	青山サンクレストビル	6	2,809.33	2,809.33	100	26,600,175	316,596,960
6	アセンド神田	1	413.25	826.50	50	(注)6.	(注)6.
7	東陽 MK ビル	7	9,107.30	9,808.32	92.9	39,281,390	338,031,080
8	グランドメゾン白山	1 (注)5.	1,160.02	1,160.02	100	(注)6.	(注)6.
9	ソネット上池袋	1 (注)5.	5,853.00	5,853.00	100	(注)6.	(注)6.
10	パークアクシス西麻布ステージ	30	1,282.13	1,337.31	95.9	6,513,000	12,237,000
11	日交一番町ビル	8	3,300.66	3,300.66	100	23,699,115	250,820,040
12	日交元代々木ビル	2 (注)5.	7,804.12	7,804.12 (注)5.	100	(注)6.	(注)6.
13	日交神楽坂ビル	3	2,275.29	2,275.29	100	14,018,130	173,268,202
14	VX 茅場町ビル	1	1,489.75	1,489.75	100	(注)6.	(注)6.
15	オー・エクス水戸ビル	1	2,470.77	2,470.77	100	(注)6.	(注)6.
16	オー・エクス岐阜ビル	1	2,614.64	2,614.64	100	(注)6.	(注)6.
17	オー・エクス亀戸ビル	1	1,233.59	1,233.59	100	(注)6.	(注)6.
18	オー・エクス世田谷ビル (キャロットタワー)	1	1,110.74	1,110.74	100	(注)6.	(注)6.
19	オー・エクス芭蕉の辻ビル	3	817.14	2,570.24	31.8	(注)6.	(注)6.
20	オー・エクス大津ビル	2	910.67	910.67	100	(注)6.	(注)6.
21	オリックス生命西新宿ビル	6	1,248.18	1,248.18	100	14,770,458	339,624,176
22	クロスゲート	15	25,707.80	25,952.60	99.1	102,258,580 (注)7.	1,108,091,280
23	ダヴィンチ白金台	17	2,088.79	2,088.79	100	8,858,179	40,372,069
24	ダヴィンチ五反田	5	1,767.28	1,767.28	100	5,893,465	40,045,980
25	DT 外苑	6	2,567.27	2,567.27	100	16,851,099	143,543,247
26	ダヴィンチ木場	4	4,859.93	4,859.93	100	19,230,095	192,151,600
27	ダヴィンチ早稲田	6	2,311.67	2,311.67	100	11,904,285	99,964,435
28	ダヴィンチ東日本橋	8	2,275.09	2,275.09	100	12,185,256	135,342,547
29	ダヴィンチ代々木	13	1,875.77	1,960.56	95.7	9,331,700	112,090,480
30	ダヴィンチ赤坂見附	8	1,022.86	1,323.22	77.3	8,388,926	97,729,652
31	ダヴィンチ芝 2	9	1,171.33	1,171.33	100	5,115,548	43,531,395
32	ダヴィンチ青山	10	3,063.81	3,357.11	91.3	24,976,376	288,306,890
33	ランディック赤坂ビル	19	9,772.64	10,560.15	92.5	70,405,026	848,401,241
34	ランディック第 2 赤坂ビル	11	2,786.86	2,786.86	100	17,770,963	228,482,582
35	ランディック第 3 赤坂ビル	8	812.49	812.49	100	5,455,008	70,073,340
36	ランディック第 2 三田ビル	3	2,307.17	2,353.67	98	12,149,260	116,471,607
37	芝大門ビル	1	2,588.50	2,588.50	100	(注)6.	(注)6.
38	ランディック永井ビル	9	3,897.36	3,996.89	97.5	25,355,095	337,154,241
39	ランディック南麻布ビル	4	3,182.95	3,182.95	100	12,658,242	90,635,941
40	ランディック五反田ビル	1	2,572.92	2,572.92	100	(注)6.	(注)6.
	全ての物件不動産合計	252	136,848.57	142,309.13	96.2%	690,373,940 (注)4.	7,314,575,857 (注)4.

テナントの総数の合計	252
全賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (A)	136,848.57
全賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (B)	142,309.13
全物件稼働率 (%) (A) ÷ (B)	96.2
全契約賃料合計 (円) (注)4.	690,373,940
全敷金等合計 (円) (注)4.	7,314,575,857

- (注)1. 各項目に記載の数値は、本投資法人による本件不動産の保有部分又は保有割合にかかるものであり、建物一棟全体に関するものではありません。
- (注)2. テナントの総数、総賃貸面積、全賃貸面積、総賃貸可能面積、全賃貸可能面積、稼働率、全物件稼働率、契約賃料合計、全契約賃料合計、敷金等合計及び全敷金等合計は、平成 14 年 2 月 28 日現在のものであり、将来の異なる時点における本件不動産の各数値を表示又は保証するものではありません。
- (注)3. 稼働率の数値は、小数点第 2 位を四捨五入しています。
- (注)4. 「全契約賃料合計」及び「全敷金等合計」は、下記(注)6.の理由により記載をしていない数値も含んだ合計値となっています。
- (注)5. 当該本件不動産において貸室の一部又は全部が一括賃貸に供されており(マスターリース契約)、当該契約における賃借人兼転貸人が、サブリース契約に基づきエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っています。テナントの総数の算出に際しては、この賃借人兼転貸人を 1 テナントと数えています。
- (注)6. 当該本件不動産において賃貸借契約を締結したテナント数が 1 乃至 2 であるか、又は 1 のテナントとの賃貸借契約における契約賃料が当該テナントにかかる本件不動産の契約賃料合計の 80%以上を占めています。本書の日付現在、本投資法人は、このようなテナントから契約賃料合計及び敷金等合計を開示することについて同意を得られていないため、やむを得ない場合として記載をしておりません。
- (注)7. 当該本件不動産において、店舗目的で貸室の賃借を行っているテナントの一部は、本投資法人との賃貸借契約において、1 ヶ月の賃料負担額の一部もしくは全部を、当該月の売上高に応じて変動する売上歩合賃料と定めていますが、ここでの数値には売上歩合賃料は含まれておりません。

(ロ) 稼働率実績

本投資法人による本件不動産の取得は平成 13 年 12 月から平成 14 年 1 月にかけて行われたため、本件不動産のいずれについても、本投資法人による過去 5 年間の稼働率実績はありません。以下では参考情報として、前所有者（本件不動産 33 乃至 40 については前所有者及び前々所有者）から取得した情報に基づいた、平成 12 年 11 月、平成 13 年 2 月、5 月、8 月及び 11 月の各末日時点での各本件不動産の稼働率及び全物件稼働率（前記「(イ) 賃貸状況の概要」での稼働率及び全物件稼働率と同様の方法で算出しています。）並びに平成 14 年 2 月末日時点での当該数値を記載しています。平成 13 年 11 月までの数値は、本投資法人による本件不動産（又は本件不動産にかかる不動産信託受益権）取得以前の数値であり、その記載は前所有者（本件不動産 33 乃至 40 については前所有者及び前々所有者）から取得することができた限りでの情報に基づいております。

物件名	稼働率実績(%)						
	平成 12 年 11 月 30 日	平成 13 年 2 月 28 日	平成 13 年 5 月 30 日	平成 13 年 8 月 31 日	平成 13 年 11 月 30 日	平成 14 年 2 月 28 日	
1	キャロットタワー	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2	ネオ・シティ三鷹	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
3	センターまちや	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
4	赤坂協和ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	79.9%	79.9%
5	青山サンクレストビル	75.4%	76.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
6	アセンド神田	- (注)4.	100.0%	100.0%	100.0%	50.0%	50.0%
7	東陽 MK ビル	- (注)4.	- (注)4.	96.7%	96.7%	92.9%	92.9%
8	グランドメゾン白山	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
9	ソネット上池袋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
10	パークアクシス西麻布ステージ	100.0%	100.0%	95.9%	97.7%	100.0%	95.9%
11	日交一番町ビル	- (注)4.	- (注)4.	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
12	日交元代々木ビル	- (注)4.	- (注)4.	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
13	日交神楽坂ビル	- (注)4.	- (注)4.	100.0%	87.9%	87.9%	100.0%
14	V X 茅場町ビル	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
15	オー・エックス水戸ビル	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
16	オー・エックス岐阜ビル	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
17	オー・エックス亀戸ビル	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
18	オー・エックス世田谷ビル	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
19	オー・エックス芭蕉の辻ビル	0.0%	0.0%	13.6%	18.2%	31.8%	31.8%
20	オー・エックス大津ビル	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%
21	オリックス生命西新宿ビル	100.0%	91.6%	91.6%	100.0%	100.0%	100.0%
22	クロスゲート	94.3%	99.8%	100.0%	100.0%	96.3%	99.1%
23	ダヴィンチ白金台	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
24	ダヴィンチ五反田	100.0%	100.0%	100.0%	81.8%	100.0%	100.0%
25	DT 外苑	100.0%	100.0%	100.0%	89.2%	100.0%	100.0%
26	ダヴィンチ木場	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
27	ダヴィンチ早稲田	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
28	ダヴィンチ東日本橋	73.6%	86.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
29	ダヴィンチ代々木	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.7%	95.7%
30	ダヴィンチ赤坂見附	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	77.3%	77.3%
31	ダヴィンチ芝 2	46.5%	57.2%	78.3%	100.0%	100.0%	100.0%
32	ダヴィンチ青山	100.0%	100.0%	89.2%	100.0%	100.0%	91.3%
33	ランディック赤坂ビル	98.9%	98.9%	98.9%	98.9%	96.2%	92.5%
34	ランディック第 2 赤坂ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
35	ランディック第 3 赤坂ビル	89.4%	89.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
36	ランディック第 2 三田ビル	98.0%	98.0%	98.0%	98.0%	98.0%	98.0%
37	芝大門ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
38	ランディック永井ビル	95.9%	95.9%	95.9%	95.9%	97.5%	97.5%
39	ランディック南麻布ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
40	ランディック五反田ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全物件稼働率(%)の推移		86.3%	94.4%	96.6%	97.4%	96.0%	96.2%

- (注)1. 各項目に記載の数値は、本投資法人による本件不動産の保有部分又は保有割合にかかるものであり、建物一棟全体に関するものではありません。
- (注)2. 稼働率及び全物件稼働率の推移は、現在及び将来における本件不動産の各数値を表示又は保証するものではありません。
- (注)3. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入しています。
- (注)4. これらの数値は、前所有者から情報を得られていないため、記載をしておりません。したがって、当該月末時点の全物件稼働率は、これらの数値を含まない全賃貸可能面積及び全賃貸面積から求められています。

## (ハ) 関係会社等への賃貸状況

関係会社等（前記「第1 投資法人の状況 / 2. 投資方針 / (1) 投資方針 / 関係会社等との取引方針 / (イ) 関係会社等の範囲」をご参照下さい。）への本件不動産の賃貸状況の概略は以下のとおりです。また下記の表に記載のほか、本件不動産の前所有者であるオリックス系有限会社等のオリックス株式会社の関係会社が本件不動産を取得するにあたり、前所有者又は前々所有者との物件取得の交渉において、オリックス株式会社が一旦テナント等の承諾を得て賃借し、これをテナント等に転貸するとの契約形式を取ったまま、本書の日付現在に至るまでオリックス株式会社が賃借人となっている不動産があります。これらは、オリックス系有限会社等が本件不動産を取得した後に本投資法人に対して本物件を譲渡するに当たり、オリックス株式会社が転貸借の契約関係から離脱することに関して再度テナント等の承諾取得を試みたにもかかわらず、かかる承諾を得られなかったために、本書の日付現在においても本件不動産の一部につき、オリックス株式会社が賃借人兼転貸人の地位にとどまっているものであります。その詳細は、後記「(二) 未承諾テナントにかかるオリックス株式会社との賃貸借契約の残存について」をご参照下さい。

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居ビル名	22. クロスゲート
契約賃料 (注)1.	月額 16,262,850 円
賃貸面積	2,655.04m <sup>2</sup>
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 (注)2.	1.93%
契約満了日	平成 16 年 1 月 9 日 ( 契約期間 2 年 )
契約更改の方法	契約期間満了日までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して 2 年間自動更新されます。以後も同様とします。
特記すべき事項	<p>敷金 145,624,600 円</p> <p>解約</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、1 ヶ月前までに、1 ヶ月の予告期間をもって賃貸人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。</li> <li>また、オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、1 ヶ月分の賃料及び共益費相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。</li> </ul> <p>転貸借</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>オリックス株式会社は、本物件を第三者 ( 以下、本欄において「テナント」といいます。 ) に転貸することができます。</li> <li>本書の日付現在において、本物件は 5 つのテナントに転貸されています。</li> </ul> <p>本賃貸借契約の終了時の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>オリックス株式会社と本投資法人との間の賃貸借契約を終了させるに際しては、オリックス株式会社と本投資法人は、本投資法人がオリックス株式会社の転貸人たる地位 ( 但し、既発生の債権債務を除きます。 ) を承継することについてテナントの承諾を得るよう努めるものとします。</li> <li>上記承諾を得られたテナントとの関係では、本投資法人は、かかるテナントとの間の転貸借契約における賃貸人としての地位を承継します。</li> <li>上記承諾を得られないテナントがある場合、オリックス株式会社と本投資法人は、本物件のうちかかる未承諾テナントの使用していた部分のみを対象とするよう本賃貸借契約を変更します。この場合の変更後の本賃貸借契約は、後記「(二) 未承諾テナントにかかるオリックス株式会社との賃貸借契約の残存について」に記載の賃貸借契約と同様の内容となります。</li> </ul>

(注)1. 上記テナントについて、本投資法人による過去 1 年間の賃料収入実績はありません。ここでは参考情報として、本書の日付現在、契約上規定されている 1 ヶ月分の賃料及び共益費の合計を、契約賃料として記載しています。

(注)2. 全賃貸面積は、前記「(イ) 賃貸状況の概要」におけると同様に平成 14 年 2 月 28 日現在の数値を使用しています。

(注)3. 全賃貸面積に対する賃貸面積の割合の数値は、小数点第 2 位を四捨五入しています。

(注)4. 契約賃料等は、現在及び将来における各賃料収入等を表示又は保証するものではありません。

## (二) 未承諾テナントにかかるオリックス株式会社との賃貸借契約の残存について

- I. 第1次取得資産のうち、「7. 東陽 MK ビル」及び「21. オリックス生命西新宿ビル」を除く合計19件の本件不動産は、本投資法人がその所有権等を取得する前は、オリックス株式会社が前所有者(前記「不動産の内容 / (ロ) 不動産の概要 / (注)1.」をご参照ください。以下も同様の意味で用います。)からこれを賃借したうえでテナントに転貸していました。そして、本投資法人が当該本件不動産を取得する際、テナントに対する直接の賃貸人となるべく、当該賃貸人としての地位をオリックス株式会社から承継することを目的として、各テナントとの交渉が持たれましたが、一部のテナントはこれについて承諾しておりません(以下、そのようなテナントを「未承諾テナント」と総称します。)。そこで、未承諾テナントに関しては、本投資法人が前所有者から本件不動産を取得した際に、未承諾テナントへの転貸部分に関する前所有者のオリックス株式会社に対する賃貸人たる地位を承継し、オリックス株式会社がこれを未承諾テナントに引き続き転貸することとしました。
- II. 以上の経緯から、未承諾テナントに関しては、本投資法人とオリックス株式会社との間の賃貸借契約において、あくまで本投資法人が各テナントに直接に賃貸借を行っている場合と同様の経済状態に置くこととするため、上記 .による賃貸人たる地位承継後に本投資法人及びオリックス株式会社間で合意により賃貸借契約の条件を変更し、次のような手当てが施されています。これらは、本投資法人が各未承諾テナントに対する賃貸人としての経済的なリスクとリターンを負担・取得することを目的としたものです。
- i) 賃貸借条件の同一
- 賃料、共益費及び管理費等の金額、賃貸借期間、その他の賃貸借条件は、本投資法人とオリックス株式会社との賃貸借契約においても、オリックス株式会社とテナントの間の転貸借契約においても、これを原則として同一としています。また、オリックス株式会社は、予め本投資法人の書面による同意を得ない限り、転貸借契約の条件を変更してはならないものとされています。但し、本投資法人とオリックス株式会社との賃貸借契約において、転貸借契約に定める敷金、保証金等にかかる規定についての適用はないものとし、オリックス株式会社は本投資法人に対して敷金、保証金等相当額を差し入れず、従って本投資法人はオリックス株式会社に対して敷金、保証金等相当額の返還義務を負っていません。
- ii) 転貸借契約に関する賃料の受領
- オリックス株式会社は、テナントをして転貸借契約に基づく賃料等を本投資法人に対して支払わせ、もって本投資法人とオリックス株式会社との賃貸借契約に基づく賃料等の支払に充当することができます。本投資法人がテナントから直接に賃料等を受領することができない場合は、オリックス株式会社がテナントから賃料等を受領し、それを速やかに本投資法人に支払うものとします。これにより、本投資法人がオリックス株式会社の信用リスクを負う期間を極力短くするようにしています。
- iii) オリックス株式会社の求償権等
- オリックス株式会社が転貸借契約に基づいて何らかの出捐をする場合(但し、かかる義務がオリックス株式会社の故意又は過失によって生じた場合及び敷金、保証金その他テナントに対し返還義務を負っていた金員の返還を除きます。)オリックス株式会社が事前に本投資法人に対しその目的及び金額を通知した上で、本投資法人の承諾を取得している(但し、本投資法人は不合理に承諾を拒否しないものとします。)ことを条件として、オリックス株式会社はかかる費用の支払を本投資法人に対して請求することができます。また、オリックス株式会社がテナントから転貸借契約に基づきクレーム、催告、訴訟等を受けた場合、オリックス株式会社は遅滞なく、本投資法人に通知するものとし、本投資法人は、かかる通知があったことを条件として、当該クレーム等に関して生じた費用をオリックス株式会社に対して

償還するものとします。

iv) 未承諾テナントからの承諾取得

本投資法人及びオリックス株式会社は、未承諾テナントからの上記 . の承諾取得のため継続して努力します。

v) 賃貸借の終了

上記 iv) の継続的努力により新たに未承諾テナントの承諾を取得した場合、当該未承諾テナントの転借部分に関して本投資法人とオリックス株式会社の賃貸借契約は当然に終了し、その場合、本投資法人が当該テナントに対し直接賃貸人となります。なお、これにより、本投資法人は新たに承諾を得た未承諾テナントに対する敷金・保証金等返還債務を負い、オリックス株式会社は転貸借契約に基づいてテナントから差し入れられた敷金・保証金等を本投資法人に対し引渡すものとします。全ての転貸借契約について未承諾テナントから承諾を取得し又は転貸借契約が終了した場合、本投資法人とオリックス株式会社の賃貸借契約は当然に終了します。

- III. 平成 14 年 3 月末日現在、未承諾テナントは計 13 件、賃貸面積は計 3,025.43m<sup>2</sup>、敷金等の預り金は計約 133 百万円（駐車場等にかかる敷金等預り金は除きます。）となっています。なお、後記「 主要 10 テナントに関する情報」に掲げるテナントのうち未承諾テナントに該当するものではありません。

## 地域区分・用途区分毎の不動産の投資状況

本件不動産の所在地による地域区分毎及び用途区分毎の投資比率・稼働率は以下のとおりです。各地域区分及び用途区分に属する本件不動産の内訳については、前記「不動産の内容 / (イ) 投資不動産一覧」をご参照下さい。ここでいう「投資比率」とは、各区分に属する本件不動産の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）合計の、本投資法人の資産総額に対する比率をいいます。また「稼働率」とは、各区分に属する本件不動産の総賃貸可能面積（前記「テナントの概要 / (イ) 賃貸状況の概要」におけると同様の意味を有します。）合計に対する、各区分に属する本件不動産の総賃貸面積（前記「テナントの概要 / (イ) 賃貸状況の概要」におけると同様の意味を有します。）合計の比率をいいます。なお貸借対照表計上額、投資比率、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は、平成14年2月28日現在における数値です。

### 【地域区分】

地域区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の 帳簿価額：百万円)	投資 比率(%)	総賃貸 可能面積 合計(m <sup>2</sup> )	総賃貸 面積 合計(m <sup>2</sup> )	稼働率(%)
東京都心3区	46,784	40.3	49,642.88	46,966.03	94.6
その他東京23区	35,293	30.4	53,525.12	52,739.31	98.5
東京周辺都市部	17,634	15.2	30,574.81	30,330.01	99.2
その他地域	2,172	1.9	8,566.32	6,813.22	79.5
合計	101,885	87.7	142,309.13	136,848.57	96.2

### 【用途区分】

用途区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の 帳簿価額：百万円)	投資 比率(%)	総賃貸 可能面積 合計(m <sup>2</sup> )	総賃貸 面積 合計(m <sup>2</sup> )	稼働率(%)	
事務所	80,829	69.6	101,687.20	96,526.62	94.9	
住宅	4,162	3.6	8,350.33	8,295.15	99.3	
その他	店舗	1,516	1.3	6,319.00	6,319.00	100.0
	ホテル	15,377	13.2	25,952.60	25,707.80	99.1
合計	101,885	87.7	142,309.13	136,848.57	96.2	

(注)1. 地域区分・用途区分による本件不動産の分類の基準及び各区分の本件不動産の内訳は、前記「不動産の内容 / (イ) 投資不動産一覧」に従っています。

(注)2. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入しています。

## 不動産の賃貸事業収支明細

### (イ) 本投資法人による取得以前の収支の状況

以下では参考情報として、平成12年9月1日より平成13年8月31日までの1年間（但し、一部については1年間より短い期間）の本件不動産の収支の状況を示します。記載の数値は全て本投資法人による取得以前のものであり、本件不動産（又は本件不動産にかかる不動産信託受益権）の前所有者（本件不動産33乃至40については前所有者及び前々所有者）から提供された情報に基づいております。なお、一部の本件不動産については、前所有者又は前々所有者から得られる情報の範囲に制約があり、1年間より短い期間についての収支を掲載している場合又は収支の一部の項目について記載がない場合があります。

なお、本投資法人による取得後の収支については、後記「(ロ) 本投資法人による取得以後の収支の状況」をご参照下さい。

（単位：百万円）

物件名	1. キャロットタワー	2. ネオ・シティ三鷹	3. センターまちや	4. 赤坂協和ビル	5. 青山サンクレストビル
対象期間	平成12年9月1日 平成13年8月31日	平成12年9月1日 平成13年8月31日	平成12年9月1日 平成13年8月31日	平成12年9月1日 平成13年8月31日	平成12年9月1日 平成13年8月31日
1. 収入					
賃貸収益（含共益費）	487	253	-	224	272
水道光熱費	-	32	-	9	25
その他収入	-	1	-	8	4
収入 計 (A)	487	287	-	242	302
2. 運営支出					
公租公課	53	32	-	24	29
運営委託費	5	6	-	-	4
水道光熱費	-	24	-	10	32
管理組合費	116	66	-	46	18
修繕費	-	1	-	-	3
修繕積立金	5	11	-	29	-
業務委託費	20	9	-	9	15
信託報酬	6	2	-	3	-
保険料	0	2	-	0	0
借地料	-	-	-	-	-
テナント募集経費	3	1	-	-	-
その他支出	0	0	-	5	7
運営支出 計 (B)	210	158	-	128	110
3. ネット営業収益 (A) - (B)	277	128	44	114	191
4. 資本的支出	-	-	-	15	90

(単位：百万円)

物件名	6. アセンド神田	7. 東陽 MK ビル	8. グランドメゾン 白山	9. ソネット上池袋	10. パークアクシス 西麻布ステージ
対象期間	平成 12 年 9 月 1 日 平成 13 年 8 月 31 日	平成 12 年 9 月 1 日 平成 13 年 8 月 31 日	平成 12 年 9 月 27 日 平成 13 年 8 月 31 日	平成 12 年 9 月 27 日 平成 13 年 8 月 31 日	平成 12 年 11 月 10 日 平成 13 年 8 月 31 日
1. 収入					
賃貸収益 (含共益費)	-	211	-	-	64
水道光熱費	-	16	-	-	-
その他収入	-	8	-	-	3
収入 計 (A)	-	236	-	-	67
2. 運営支出					
公租公課	-	19	-	-	1
運営委託費	-	28	-	-	6
水道光熱費	-	21	-	-	1
管理組合費	-	-	-	-	-
修繕費	-	0	-	-	-
修繕積立金	-	-	-	-	-
業務委託費	-	10	-	-	8
信託報酬	-	2	-	-	1
保険料	-	1	-	-	0
借地料	-	-	-	-	-
テナント募集経費	-	-	-	-	-
その他支出	-	4	-	-	0
運営支出 計 (B)	-	88	-	-	19
3. ネット営業収益 (A) - (B)	40	148	30	128	48
4. 資本的支出	-	1	-	-	-

(単位：百万円)

物件名	11. 日交一番町ビル	12. 日交元代々木ビル	13. 日交神楽坂ビル	14. VX 茅場町ビル	15. オー・エックス 水戸ビル
対象期間	平成 13 年 3 月 30 日 平成 13 年 8 月 31 日	平成 13 年 3 月 30 日 平成 13 年 8 月 31 日	平成 13 年 3 月 30 日 平成 13 年 8 月 31 日	平成 12 年 9 月 1 日 平成 13 年 8 月 31 日	平成 12 年 9 月 1 日 平成 13 年 8 月 31 日
1. 収入					
賃貸収益 (含共益費)	118	-	70	-	-
水道光熱費	7	-	5	-	-
その他収入	11	-	9	-	-
収入 計 (A)	137	-	84	-	-
2. 運営支出					
公租公課	12	-	5	-	-
運営委託費	13	-	9	-	-
水道光熱費	6	-	5	-	-
管理組合費	-	-	-	-	-
修繕費	0	-	0	-	-
修繕積立金	-	-	-	-	-
業務委託費	8	-	3	-	-
信託報酬	1	-	0	-	-
保険料	0	-	0	-	-
借地料	-	-	-	-	-
テナント募集経費	-	-	-	-	-
その他支出	0	-	0	-	-
運営支出 計 (B)	43	-	25	-	-
3. ネット営業収益 (A) - (B)	94	133	59	4	15
4. 資本的支出	-	-	-	37	22

(単位：百万円)

物件名	16. オー・エックス 岐阜ビル	17. オー・エックス 亀戸ビル	18. オー・エックス 世田谷ビル (キャロットタワ ー)	19. オー・エックス 芭蕉の辻ビル	20. オー・エックス 大津ビル
対象期間	平成 12 年 9 月 1 日 平成 13 年 8 月 31 日	平成 12 年 9 月 1 日 平成 13 年 8 月 31 日	平成 12 年 9 月 1 日 平成 13 年 8 月 31 日	平成 12 年 9 月 1 日 平成 13 年 8 月 31 日	平成 12 年 11 月 30 日 平成 13 年 8 月 31 日
1. 収入					
賃貸収益(含共益費)	-	-	-	3	-
水道光熱費	-	-	-	0	-
その他収入	-	-	-	1	-
収入 計 (A)	-	-	-	5	-
2. 運営支出					
公租公課	-	-	-	11	-
運営委託費	-	-	-	3	-
水道光熱費	-	-	-	1	-
管理組合費	-	-	-	1	-
修繕費	-	-	-	4	-
修繕積立金	-	-	-	-	-
業務委託費	-	-	-	0	-
信託報酬	-	-	-	0	-
保険料	-	-	-	0	-
借地料	-	-	-	-	-
テナント募集経費	-	-	-	1	-
その他支出	-	-	-	5	-
運営支出 計 (B)	-	-	-	31	-
3. ネット営業収益 (A) - (B)	12	15	8	25	14
4. 資本的支出	21	20	33	7	84

(単位：百万円)

物件名	21. オリックス 生命西新宿ビル	22. クロスゲート	23. ダヴィンチ白金台	24. ダヴィンチ五反田	25. DT 外苑
対象期間	平成 12 年 9 月 1 日 平成 13 年 8 月 31 日	平成 12 年 9 月 1 日 平成 13 年 8 月 31 日	平成 12 年 9 月 1 日 平成 13 年 8 月 31 日	平成 12 年 9 月 1 日 平成 13 年 8 月 31 日	平成 12 年 9 月 1 日 平成 13 年 8 月 31 日
1. 収入					
賃貸収益(含共益費)	174	1,234	103	71	190
水道光熱費	-	-	9	11	17
その他収入	28	380	9	6	33
収入 計 (A)	202	1,614	122	89	240
2. 運営支出					
公租公課	14	80	11	6	17
運営委託費	24	193	3	2	5
水道光熱費	12	374	8	7	22
管理組合費	-	-	-	-	-
修繕費・修繕積立金	6	-	3	1	7
業務委託費	-	-	-	-	-
信託報酬	-	-	-	-	-
保険料	0	-	3	1	5
借地料	-	-	-	-	-
テナント募集経費	-	-	2	0	1
その他支出	0	6	7	6	17
運営支出 計 (B)	57	654	41	27	76
3. ネット営業収益 (A) - (B)	144	960	80	61	163
4. 資本的支出	-	-	1	0	2

(単位：百万円)

物件名	26. ダヴィンチ木場	27. ダヴィンチ早稲田	28. ダヴィンチ 東日本橋	29. ダヴィンチ代々木	30. ダヴィンチ 赤坂見附
対象期間	平成 12 年 9 月 1 日 平成 13 年 8 月 31 日	平成 12 年 9 月 1 日 平成 13 年 8 月 31 日	平成 12 年 9 月 1 日 平成 13 年 8 月 31 日	平成 12 年 9 月 1 日 平成 13 年 8 月 31 日	平成 12 年 9 月 1 日 平成 13 年 8 月 31 日
1. 収入					
賃貸収益(含共益費)	236	142	124	115	122
水道光熱費	27	10	13	10	9
その他収入	6	7	1	4	6
収入 計 (A)	270	161	139	130	138
2. 運営支出					
公租公課	16	13	13	10	12
運営委託費	7	4	4	3	4
水道光熱費	25	11	13	7	7
管理組合費	-	-	-	-	-
修繕費・修繕積立金	13	1	10	8	2
業務委託費	-	-	-	-	-
信託報酬	-	-	-	-	-
保険料	5	3	0	0	0
借地料	-	-	-	-	-
テナント募集経費	1	4	2	2	3
その他支出	16	10	11	7	5
運営支出 計 (B)	86	50	55	42	36
3. ネット営業収益 (A) - (B)	183	110	83	88	102
4. 資本的支出	3	3	8	2	0

(単位：百万円)

物件名	31. ダヴィンチ芝 2	32. ダヴィンチ青山	33. ランディック 赤坂ビル	34. ランディック 第 2 赤坂ビル	35. ランディック 第 3 赤坂ビル
対象期間	平成 12 年 9 月 1 日 平成 13 年 8 月 31 日	平成 12 年 9 月 1 日 平成 13 年 8 月 31 日	平成 12 年 9 月 1 日 平成 13 年 8 月 31 日	平成 12 年 9 月 1 日 平成 13 年 8 月 31 日	平成 12 年 9 月 1 日 平成 13 年 8 月 31 日
1. 収入					
賃貸収益(含共益費)	37	301	878	215	63
水道光熱費	4	27	86	28	8
その他収入	0	15	41	2	0
収入 計 (A)	42	344	1,007	246	72
2. 運営支出					
公租公課	4	37	100	16	8
運営委託費	1	7	129	25	11
水道光熱費	4	28	106	23	1
管理組合費	-	-	-	-	-
修繕費・修繕積立金	4	9	16	1	1
業務委託費	-	-	-	-	-
信託報酬	-	-	-	-	-
保険料	0	1	11	2	0
借地料	-	-	-	-	-
テナント募集経費	3	5	-	-	-
その他支出	4	27	-	-	-
運営支出 計 (B)	22	118	365	70	24
3. ネット営業収益 (A) - (B)	19	225	641	176	48
4. 資本的支出	0	70	64	0	6

(単位：百万円)

物件名	36. ランディック 第2三田ビル	37. 芝大門ビル	38. ランディック 永井ビル	39. ランディック 南麻布ビル	40. ランディック 五反田ビル
対象期間	平成12年9月1日 平成13年8月31日	平成12年9月1日 平成13年8月31日	平成12年9月1日 平成13年8月31日	平成12年9月1日 平成13年8月31日	平成12年9月1日 平成13年8月31日
1. 収入					
賃貸収益(含共益費)	145	-	290	144	-
水道光熱費	15	-	22	17	-
その他収入	3	-	16	4	-
収入計(A)	163	-	329	166	-
2. 運営支出					
公租公課	16	-	28	15	-
運営委託費	22	-	45	25	-
水道光熱費	15	-	24	16	-
管理組合費	-	-	-	-	-
修繕費	2	-	5	10	-
業務委託費	-	-	-	-	-
信託報酬	-	-	-	-	-
保険料	2	-	4	2	-
借地料	-	-	-	12	-
テナント募集経費	-	-	-	-	-
その他支出	-	-	-	-	-
運営支出計(B)	59	-	107	83	-
3. ネット営業収益(A)-(B)	104	134	221	83	129
4. 資本的支出	5	50	0	-	-

(注)1. 収支表の数値は、本件不動産の前所有者(本件不動産33乃至40については前所有者及び前々所有者)から提供を受けた数値に基づいて記載をしておりますが、一部の本件不動産について、前所有者又は前々所有者からの情報に制約があり、1年間より短い期間についてのみ記載している場合又は収支表の一部の項目について記載がない場合があります。

(注)2. 収支表におけるネット営業収益は、各本件不動産の賃貸事業から発生する収入から、各本件不動産に直接係わると判断した支出(非現金費用である減価償却費以外の支出)の合計を控除した、その差額を指しています。なお、本件不動産の収支に直接的に関わらない一般管理費、利息等の営業外損益、特別損益については、上記の収入及び支出には含まれておりません。

(注)3. 収支表にかかる数値は、原則として発生主義にて計上しております。

(注)4. 収支表にかかる数値は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

(注)5. 収支表における収入の前提となっている本件不動産の全賃貸面積又は全賃貸可能面積は、本投資法人が本件不動産(又は本件不動産にかかる不動産信託受益権)を取得した時点又はそれ以降の全賃貸面積又は全賃貸可能面積と必ずしも同一ではありません。

(注)6. 固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点の所有者に課されます。本件不動産21乃至40に関しては、平成12年中に前所有者(本件不動産33乃至40については前々所有者)が売買契約に従い当該本件不動産を取得した際負担した固定資産税及び都市計画税相当額については、購入代価として取得原価に算入されたことから上記の収支表において支出として計上しておりません(本件不動産1乃至20に関しては、固定資産税及び都市計画税相当額については支出として計上しております)。

(注)7. 運営委託費については、前所有者(本件不動産33乃至40については前々所有者)が、不動産管理会社又は建物管理業務委託先に対して支払った管理委託報酬(プロパティマネジメントフィー)又は建物管理委託報酬を計上しております。これらの報酬は、本投資法人が主たる不動産管理会社としての資産運用会社と締結している不動産管理委託契約に基づく管理報酬体系や、外部管理会社若しくは建物管理業務の委託先への報酬体系とは異なります。収支表に記載された運営委託費は、本投資法人が本件不動産を取得する前の過去の実績であり、本投資法人が取得した後の実績を示すも

のではなく、また、将来の実績を約束又は保証するものではありません。

- (注)8. 修繕費・修繕積立金は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないこと等から、対象期間における修繕費・修繕積立金が、本件不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費・修繕積立金の金額と大きく異なる可能性があります。
- (注)9. 業務委託費については、前所有者が、オリックス株式会社又は資産運用会社(本件不動産 1 乃至 20) に対して業務委託報酬(アセットマネジメントフィー)として支払ったものを計上しております(本件不動産 21 及び 22 については、該当項目はありません。また、本件不動産 23 乃至 40 については、前所有者又は前々所有者より当該項目に関する情報の提供を受けていないため記載していません。)。これらの業務委託報酬は、本投資法人が現在資産運用会社と締結している資産運用委託契約に基づく運用報酬体系とは異なります。収支表に記載された業務委託費は、本投資法人が本件不動産を取得する前の過去の実績であり、本投資法人が取得した後の実績を示すものではなく、また、将来の実績を約束又は保証するものではありません。
- (注)10. 資本的支出は、固定資産の修理、改良等のために支出された金額のうち、当該固定資産の価値を高め、又はその耐久性を増すことになると判断された部分に相当する金額を記載しております。なお、今後本投資法人により実施される資本的支出の額は、これらの実績とは大きく異なる可能性があります。
- (注)11. 本件不動産 1 乃至 9、18、25、38 は区分所有物件です。上記においては、当該物件の他の所有者又は区分所有者が所有している部分に係わる数値は算定上含まれておりません。
- (注)12. 本件不動産 3、6、8、9、12、14 乃至 18、20、37、40 については、賃貸借契約を締結したテナント数が 1 乃至 2 であるか、又は 1 テナントからの賃料収入がそれぞれの本件不動産の契約賃料合計の 80%以上を占めています。本投資法人は、かかるテナントから賃料収入その他の数値を開示する事につき同意を得られていない事から、やむを得ない事情により開示できない場合として、ネット営業収益、資本的支出及び稼働率以外の情報を開示していません。
- (注)13. 本件不動産 5 及び 32 については、前所有者によって現物不動産として所有されていたため、支出項目における信託報酬は計上されていません。
- (注)14. 本件不動産 14 乃至 19 については、収支について平成 12 年 9 月 1 日を開始期間としていますが、前所有者が未稼働状態にて取得していたため、本件不動産 14 乃至 17 については平成 12 年 12 月以前、本件不動産 18 については平成 13 年 4 月以前、本件不動産 19 については平成 13 年 3 月以前は賃貸収益(含共益費)が計上されていません。同様に本件不動産 20 についても平成 12 年 11 月 30 日を開始期間としていますが、平成 13 年 6 月以前については賃貸収益(含共益費)が計上されていません。
- (注)15. 本件不動産 19 については、本投資法人は、前所有者であるオーリート・ツー有限会社から、平成 13 年 12 月 1 日付けでその共有割合 68.08%の共有持分等を取得すると同時に、残りの共有持分を持つ共有者から、同日付けで、その所有割合の 31.92%の共有持分等を取得し、当該不動産全体を所有するに至っております。上記の収支表には不動産全体にかかる収支が記載されております。
- (注)16. 本件不動産 33 乃至 40 については、前々所有者より信託報酬に関する情報の提供を受けていないため、これらの数値は記載していません。

(ロ) 本投資法人による取得以後の収支の状況

以下では参考情報として、本投資法人による取得日以後平成 14 年 2 月 28 日までの本件不動産の収支の状況を示します。

(単位：百万円)

物件名	1. キャロットタワー 18. オー・エックス 世田谷ビル (キャロットタワー)	2. ネオ・シティ三鷹	3. センターまちや	4. 赤坂協和ビル	5. 青山サンクレスト ビル
対象期間	平成 13 年 12 月 1 日 平成 14 年 2 月 28 日	平成 13 年 12 月 1 日 平成 14 年 2 月 28 日	平成 13 年 12 月 1 日 平成 14 年 2 月 28 日	平成 13 年 12 月 1 日 平成 14 年 2 月 28 日	平成 13 年 12 月 1 日 平成 14 年 2 月 28 日
1. 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	140	64	-	45	79
水道光熱費	-	6	-	1	6
その他収入	-	0	-	2	2
賃貸事業収入小計 A	140	70	-	48	88
2. 賃貸事業費用					
公租公課	10	5	-	4	4
(うち固定資産税)	10	5	-	4	4
(うちその他公租公課)	0	0	-	0	0
諸経費	34	23	-	14	15
(うち管理業務費)	34	17	-	12	5
(うち水道光熱費)	-	5	-	1	7
(うち保険料)	0	0	-	0	0
(うち修繕費)	-	-	-	-	0
(うちその他営業費用)	0	0	-	0	1
減価償却費	32	7	2	3	3
(うち建物)	15	3	1	1	1
(うち建物附属設備)	16	3	1	1	1
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	-	0	0	0	0
(うち器具・備品)	-	-	-	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	77	36	-	22	23
3. 賃貸事業収益 (A) - (B)	63	33	9	26	64

(単位：百万円)

物件名	6. アセンド神田	7. 東陽 MK ビル	8. グランドメゾン 白山	9. ソネット上池袋	10. パークアクセス 西麻布ステージ
対象期間	平成 13 年 12 月 1 日 平成 14 年 2 月 28 日	平成 13 年 12 月 1 日 平成 14 年 2 月 28 日	平成 13 年 12 月 1 日 平成 14 年 2 月 28 日	平成 13 年 12 月 1 日 平成 14 年 2 月 28 日	平成 13 年 12 月 1 日 平成 14 年 2 月 28 日
1. 賃貸事業収入					
賃貸収益 (含共益費)	-	117	-	-	20
水道光熱費	-	8	-	-	-
その他収入	-	4	-	-	0
賃貸事業収入小計 A	-	131	-	-	20
2. 賃貸事業費用					
公租公課	-	6	-	-	0
(うち固定資産税)	-	5	-	-	0
(うちその他公租公課)	-	0	-	-	0
諸経費	-	29	-	-	2
(うち管理業務費)	-	16	-	-	2
(うち水道光熱費)	-	11	-	-	0
(うち保険料)	-	0	-	-	0
(うち修繕費)	-	0	-	-	-
(うちその他営業費用)	-	0	-	-	0
減価償却費	1	24	1	11	3
(うち建物)	0	11	1	5	2
(うち建物附属設備)	0	11	0	5	1
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	0	1	-	0	-
(うち器具・備品)	-	-	-	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	-	60	-	-	6
3. 賃貸事業収益 (A) - (B)	5	70	7	29	14

(単位：百万円)

物件名	11. 日交一番町ビル	12. 日交元代々木ビル	13. 日交神楽坂ビル	14. VX 茅場町ビル	15. オー・エクス 水戸ビル
対象期間	平成 13 年 12 月 1 日 平成 14 年 2 月 28 日	平成 13 年 12 月 1 日 平成 14 年 2 月 28 日	平成 13 年 12 月 1 日 平成 14 年 2 月 28 日	平成 13 年 12 月 1 日 平成 14 年 2 月 28 日	平成 13 年 12 月 1 日 平成 14 年 2 月 28 日
1. 賃貸事業収入					
賃貸収益 (含共益費)	71	-	40	-	-
水道光熱費	4	-	2	-	-
その他収入	6	-	2	-	-
賃貸事業収入小計 A	82	-	45	-	-
2. 賃貸事業費用					
公租公課	3	-	1	-	-
(うち固定資産税)	3	-	1	-	-
(うちその他公租公課)	0	-	0	-	-
諸経費	14	-	9	-	-
(うち管理業務費)	9	-	6	-	-
(うち水道光熱費)	4	-	3	-	-
(うち保険料)	0	-	0	-	-
(うち修繕費)	-	-	0	-	-
(うちその他営業費用)	0	-	0	-	-
減価償却費	12	22	7	4	2
(うち建物)	4	10	3	2	1
(うち建物附属設備)	5	10	3	1	1
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	1	1	1	0	0
(うち器具・備品)	-	-	-	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	31	-	19	-	-
3. 賃貸事業収益 (A) - (B)	51	67	26	16	9

(単位：百万円)

物件名	16. オー・エックス 岐阜ビル	17. オー・エックス 亀戸ビル	19. オー・エックス 芭蕉の辻ビル	20. オー・エックス 大津ビル
対象期間	平成13年12月1日 平成14年2月28日	平成13年12月1日 平成14年2月28日	平成13年12月1日 平成14年2月28日	平成13年12月1日 平成14年2月28日
1. 賃貸事業収入				
賃貸収益(含共益費)	-	-	-	9
水道光熱費	-	-	-	1
その他収入	-	-	-	1
賃貸事業収入小計 A	-	-	-	12
2. 賃貸事業費用				
公租公課	-	-	-	2
(うち固定資産税)	-	-	-	2
(うちその他公租公課)	-	-	-	0
諸経費	-	-	-	4
(うち管理業務費)	-	-	-	2
(うち水道光熱費)	-	-	-	1
(うち保険料)	-	-	-	0
(うち修繕費)	-	-	-	0
(うちその他営業費用)	-	-	-	0
減価償却費	2	2	2	3
(うち建物)	0	1	1	1
(うち建物附属設備)	1	0	0	1
(うち構築物)	0	0	0	0
(うち機械・装置)	0	-	-	0
(うち器具・備品)	-	-	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	-	-	-	11
3. 賃貸事業収益 (A) - (B)	10	6	6	1

(単位：百万円)

物件名	21. オリックス生命 西新宿ビル	22. クロスゲート	23. ダヴィンチ白金台	24. ダヴィンチ五反田	25. DT 外苑
対象期間	平成13年12月1日 平成14年2月28日	平成14年1月10日 平成14年2月28日	平成13年12月21日 平成14年2月28日	平成13年12月21日 平成14年2月28日	平成13年12月21日 平成14年2月28日
1. 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	44	185	20	13	39
水道光熱費	3	46	1	2	2
その他収入	5	16	4	4	12
賃貸事業収入小計 A	53	248	27	20	54
2. 賃貸事業費用					
公租公課	2	0	2	1	3
(うち固定資産税)	2	-	1	1	2
(うちその他公租公課)	0	0	0	0	0
諸経費	6	93	3	3	8
(うち管理業務費)	3	34	2	1	5
(うち水道光熱費)	2	55	1	1	3
(うち保険料)	0	1	0	0	0
(うち修繕費)	0	1	-	0	0
(うちその他営業費用)	-	0	0	-	-
減価償却費	4	70	3	2	7
(うち建物)	2	30	1	1	3
(うち建物附属設備)	1	37	1	1	3
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	-	2	-	-	0
(うち器具・備品)	-	0	-	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	13	164	9	6	19
3. 賃貸事業収益 (A) - (B)	39	84	17	13	35

(単位：百万円)

物件名	26. ダヴィンチ木場	27. ダヴィンチ 早稲田	28. ダヴィンチ 東日本橋	29. ダヴィンチ 代々木	30. ダヴィンチ 赤坂見附
対象期間	平成13年12月21日 平成14年2月28日	平成13年12月21日 平成14年2月28日	平成13年12月21日 平成14年2月28日	平成13年12月21日 平成14年2月28日	平成13年12月21日 平成14年2月28日
1. 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	45	28	28	21	19
水道光熱費	4	1	2	1	1
その他収入	10	1	0	0	1
賃貸事業収入小計A	60	31	31	24	22
2. 賃貸事業費用					
公租公課	2	2	2	1	2
(うち固定資産税)	2	2	2	1	2
(うちその他公租公課)	0	0	0	0	0
諸経費	9	5	5	4	3
(うち管理業務費)	5	3	3	2	2
(うち水道光熱費)	4	1	2	1	1
(うち保険料)	0	0	0	0	0
(うち修繕費)	-	-	-	0	-
(うちその他営業費用)	0	-	-	0	-
減価償却費	9	4	5	3	2
(うち建物)	6	2	3	2	1
(うち建物附属設備)	3	2	2	1	0
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	-	0	-	-	-
(うち器具・備品)	-	-	-	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計B	22	12	14	9	7
3. 賃貸事業収益(A)-(B)	38	18	17	15	14

(単位：百万円)

物件名	31. ダヴィンチ芝2	32. ダヴィンチ青山	33. ランディック 赤坂ビル	34. ランディック 赤坂第2ビル	35. ランディック 赤坂第3ビル
対象期間	平成13年12月21日 平成14年2月28日	平成13年12月21日 平成14年2月28日	平成14年1月10日 平成14年2月28日	平成14年1月10日 平成14年2月28日	平成14年1月10日 平成14年2月28日
1. 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	12	58	126	30	9
水道光熱費	1	5	7	3	0
その他収入	0	37	4	0	0
賃貸事業収入小計A	14	102	138	33	9
2. 賃貸事業費用					
公租公課	1	6	0	0	0
(うち固定資産税)	1	6	-	-	-
(うちその他公租公課)	0	0	0	0	0
諸経費	2	11	27	4	1
(うち管理業務費)	1	5	13	2	1
(うち水道光熱費)	1	5	11	2	0
(うち保険料)	0	0	2	0	0
(うち修繕費)	-	-	0	-	-
(うちその他営業費用)	-	0	0	0	0
減価償却費	2	4	4	1	0
(うち建物)	1	3	2	0	0
(うち建物附属設備)	0	1	2	0	0
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	-	0	0	-	-
(うち器具・備品)	-	-	-	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	2	-	-
賃貸事業費用小計B	6	22	34	6	1
3. 賃貸事業収益(A)-(B)	8	79	104	26	7

(単位：百万円)

物件名	36. ランディック 第2三田ビル	37. 芝大門ビル	38. ランディック 永井ビル	39. ランディック 南麻布ビル	40. ランディック 五反田ビル
対象期間	平成14年1月10日 平成14年2月28日	平成14年1月10日 平成14年2月28日	平成14年1月10日 平成14年2月28日	平成13年12月21日 平成14年2月28日	平成14年1月10日 平成14年2月28日
1. 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	20	-	43	29	-
水道光熱費	2	-	2	2	-
その他収入	0	-	1	0	-
賃貸事業収入小計A	23	-	47	33	-
2. 賃貸事業費用					
公租公課	0	-	0	2	-
(うち固定資産税)	-	-	-	2	-
(うちその他公租公課)	0	-	0	0	-
諸経費	4	-	6	9	-
(うち管理業務費)	2	-	4	3	-
(うち水道光熱費)	1	-	1	3	-
(うち保険料)	0	-	0	0	-
(うち修繕費)	-	-	0	0	-
(うちその他営業費用)	0	-	0	2	-
減価償却費	2	2	6	5	4
(うち建物)	1	1	3	2	2
(うち建物附属設備)	0	0	2	2	2
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	-	-	0	0	0
(うち器具・備品)	-	-	-	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	6	-
賃貸事業費用小計B	6	-	12	24	-
3. 賃貸事業収益(A)-(B)	17	21	34	8	17

- (注)1. 本件不動産 18 は、本件不動産 1 と同一の一棟の建物内にあり、一体にて運営管理が行われていることから、1 と併せた収支の状況を示しております。
- (注)2. 賃貸事業収益は、各本件不動産の賃貸事業収入から各本件不動産に直接係わる賃貸事業費用を控除した、その差額を指しています。本件不動産の収支に直接的に係わらない資産運用報酬、支払利息等については賃貸事業費用には含まれておりません。
- (注)3. 収支表にかかる数値は、百万円未満を切り捨てて表示しております。
- (注)4. 固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、当該期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理しております。なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税、都市計画税、償却資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。
- (注)5. 修繕費は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないこと等から、対象期間における修繕費が、本件不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。
- (注)6. 本件不動産 1 乃至 9、18、25、38 は区分所有物件です。上記においては、当該物件の他の所有者又は区分所有者が所有している部分に係わる数値は算定上含まれておりません。
- (注)7. 本件不動産 3、6、8、9、12、14 乃至 17、20、37、40 については、賃貸借契約を締結したテナント数が 1 乃至 2 であるか、又は 1 テナントからの賃料収入がそれぞれの本件不動産の契約賃料合計の 80% 以上を占めています。本投資法人は、かかるテナントから賃料収入その他の数値を開示する事につき同意を得られていない事から、やむを得ない事情により開示できない場合として、賃貸事業収益及び減価償却費以外の情報を開示していません。

## 主要な不動産物件に関する情報

本件不動産の各物件（一の土地にかかる建物・施設等）につき、平成14年2月分の契約賃料合計が全契約賃料合計（前記「テナントの概要 / (イ) 賃貸状況の概要」をご参照下さい。）の10%以上を占めるもの（以下「主要な不動産物件」といいます。）は、「22.クロスゲート」及び「33.ランディック赤坂ビル」です。以下ではこれら主要な不動産物件を含め、本件不動産のうち本件鑑定評価の鑑定評価額の金額上位10位までの本件不動産（以下「本件主要10不動産」といいます。）についてその情報を記載します。本件主要10不動産に該当するのは、本件鑑定評価の鑑定評価額の金額順に「22.クロスゲート」、「33.ランディック赤坂ビル」、「7.東陽 MK ビル」、「12.日交元代々木ビル」、「1.キャロットタワー」、「32.ダヴィンチ青山」、「11.日交一番町ビル」、「38.ランディック永井ビル」、「5.青山サンクレストビル」、「21.オリックス生命西新宿ビル」になります。

なお、「1.キャロットタワー」と「18.オー・エクス世田谷ビル」は、一体として使用されていると認められる土地にかかる建物・施設等ではありますが、「1.キャロットタワー」及び「18.オー・エクス世田谷ビル」の平成14年2月分の契約賃料合計の合算額は全契約賃料合計の10%以上ではないため、主要な不動産物件には該当しません。また、以下の本件主要10不動産の記載においては、「1.キャロットタワー」と「18.オー・エクス世田谷ビル」は別個の不動産として取扱い、「1.キャロットタワー」のみの情報を記載しております。

### **「賃貸状況の概要」**

本件主要10不動産について、平成14年2月28日現在におけるテナントの総数、総賃貸面積及び総賃貸可能面積を記載しております（前記「テナントの概要 / (イ) 賃貸状況の概要」もご参照下さい。）。

なお、本件主要10不動産のいずれについても、本投資法人による過去1年間の賃料収入の実績及び過去5年間の稼働率実績はありませんが、各本件不動産の契約賃料合計及び平成14年2月までの稼働率実績については、前記「テナントの概要 / (イ) 賃貸状況の概要」及び「同 / (ロ) 稼働率実績」を、また本投資法人による本件不動産の取得時から平成14年2月28日までの賃料収入については、前記「1. 財務諸表 / (3) 附属明細表」に記載の「不動産の収益状況の明細」を、併せてご参照下さい。

### **「賃料レポートの要約」**

本投資法人では、本件不動産に関して近隣地域の賃料市場動向調査等を第三者に委託し調査しております。本投資法人は、本件主要10不動産については特に、各不動産の賃料調査を担当した委託調査業者に対し、賃料レポートの要約作成を依頼しております。ここでは、当該賃料レポートの要約を掲載します。

なお、賃料レポートにおいて言及されている内容は、当該調査レポートを作成した委託調査業者による、一定時点の市場環境を勘案しての一つの見解に過ぎず、過去、現時点又は将来の本件不動産における契約賃料及び賃料収入は、賃料レポートが想定する水準と大きく異なる可能性があります。

### 「鑑定評価書の要約」

委託鑑定業者により作成された不動産鑑定評価書には、本件不動産の属する近隣地域等に関する地域分析、本件不動産に関する個別分析等を通じた鑑定評価額の価格算定の過程及びその根拠等が記載されております。本投資法人は、本件主要10不動産については特に、各不動産の鑑定評価を担当した委託鑑定業者に対し、鑑定評価書の要約作成を依頼しております。ここでは、当該鑑定評価書の要約を掲載します。

なお、鑑定評価書において言及されている賃料水準及び純収益等は、鑑定評価を行った委託鑑定業者による、鑑定評価を行った時点での一つの見解に過ぎません。この結果、過去、現時点又は将来の本件不動産における賃料収入及び純収益等は、鑑定評価によって想定された水準と大きく異なる可能性がある他、本投資法人が本件不動産を取得又は譲渡する際の還元利回り又はターミナルキャップレート等も、鑑定評価によって想定された水準と大きく異なる可能性があります。

(注)1. 鑑定評価の価格時点

平成 13 年 8 月 31 日

(注)2. 鑑定評価の依頼目的

不動産の証券化の参考に供するため

(注)3. 価格の種類

特定価格（適正な投資採算価格）

(注)4. 鑑定評価の依頼目的及び価格の種類との関連

本件鑑定評価は社団法人日本不動産鑑定協会の留意事項を考慮し、本件不動産の個別の投資採算に基づく適正な投資採算価格（特定価格）を求めるものです。

(注)5. 本件不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士等の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無

該当するものではありません。

## (イ) クロスゲート

### (a) 賃貸状況の概要

テナントの総数	15
総賃貸面積	25,707.80m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	25,952.60m <sup>2</sup>

(注)1. 本件不動産は、本書の日付現在において、1～4階部分を店舗として、6及び7階部分を事務所として5階及び9～25階部分をホテルとして、賃貸されております。

(注)2. 本件不動産のホテル部分は、本書の日付現在において、後記「主要なテナントに関する情報」に記載の藤田観光株式会社に一括賃貸されており、主にビジネスホテルの営業等に供されています。

### (b) 賃料レポートの要約

#### I. ホテル部分

株式会社住信基礎研究所実施の調査レポート(平成13年10月調査)の概要は、以下のとおりです。

##### i) 横浜のマーケット分析：

平成2年以降、横浜の地域開発の一部としてみなとみらい地区、新横浜地区で大規模ホテルが相次いで開業された。「安・近・短」の横浜観光ブームにより、近年の宿泊者数は神奈川県内では唯一、横浜だけが増加しており、その傾向は今後も続くと予想される。調査時点で客室・定員稼働率ともに全国平均と比較しても高い水準にあり、特にみなとみらい地区は今後も高稼働が予想される。しかしながら、将来の新規開業及び増床計画は、低廉な宿泊特化型ビジネスホテルのみである。今後の集客要因としてのイベント開催・インフラ整備計画は、(1)横浜に42.5万人の宿泊需要を創出すると見込まれる平成14年のサッカーW杯開催、(2)ビジネス出張需要を創出する5棟のみなとみらい地区のオフィスビル建設、(3)道路・鉄道・空港などの線と生麦ファクトリーパークなど京浜工業地帯再生による面のインフラ整備によるアクセス・利便性の向上が挙げられる。話題となっている「癒し」を求める地元客となる横浜市民は東京区部を上回る全国で2番目の消費力を持つことが示されており、大きな潜在需要があるといえ、今後とも観光客、出張客と同等の利用が期待できる。

##### ii) 競合ホテル：

横浜市外では東京23区内が最大の競合相手であり、横浜市内ではみなとみらい・桜木町地区内が競合相手となる。本調査において当該ホテルと直接的に競合と思われるホテルは同地区内に立地する準高級シティホテル、間接的に競合と思われるホテルは同地区外でも時間距離が小さく料金も同レベルの準高級シティホテル、シティホテル、高級ビジネスホテルが想定される。なお、同地区内に近年、立地、宿泊料金が類似した共済施設が開業したが、会員向施設であり優先予約システムにより事実上一般客の予約が困難であるため、競合ホテルとして想定していない。

##### iii) 当該ホテルの経営分析：

立地特性としては、みなとみらい・桜木町地区の中でもJR・東急東横線「桜木町」駅前の海側という恵まれたロケーションである。平成15年度末予定のみなとみらい21線開通後は来訪者が更に増加し、みなとみらい地区の回遊性が更に増すことが期待され、駅機能の一部移転によるマイナス面はないものと思われる。また、現在の売上高・売上効率のレベルは大手ビジネスホテルチェーンと同レベルと判断される。開業間もないため、知名度がまだ高くなく好立地を活かしてきていないが、徹底した規格化と自動化を進め、宴会部門を持たない客室部門主体としている

ため人件費も抑制されており、大手ビジネスホテルチェーンと比較しても営業利益率が高いと判断される。調査時点で地区内に立地するホテルの中では正規宿泊料金が最安価であり、唯一のビジネスホテルであることから、地区内の高級シティホテルが高稼働率を維持していることを踏まえても今後、客室・定員稼働率の低下は考えにくく、従って売上高は増加傾向にあると予想される。ホテルの客室部門は他部門よりも売上原価の中で変動費部分よりも固定費部分の割合が高く利益率が高いことから、今後の客室・定員稼働率向上、つまり客室売上の増加は売上高の伸び以上に利益が伸びるため、今後、利益は売上高の増加以上に増加するものと予想される。

iv) 当該ホテルオペレーターの賃料負担力分析：

今後、オペレーターの支出額の大幅削減は困難であり、利益増加は売上高増加に依存すると見込まれる。

## II. 店舗部分

株式会社生駒データサービスシステム実施の賃料調査レポート（平成 13 年 8 月調査）の概要は、以下のとおりです。

当該物件（店舗部分）の競合エリアは、主として「みなとみらい」地区である。当該地区は、ランドマークプラザ及びアットモール（クイーンズスクエア内）を中心に、数多くのショッピングモールが存在している。近年の消費不況を鑑みると、当該地区における店舗は、やや飽和状態にあると考えられる。

当該物件は、JR 等「桜木町」駅の東方約 1 分に位置し、「桜木町」駅からのアクセスは良好であるが、「みなとみらい」地区における店舗集積の中心はランドマークからアットモールであるため、来街者（買物客）の多くは「クロスゲート」を経由せずに、動く歩道からランドマーク方向へ向かうというのが主要な動線となっている。

しかしながら、当該物件は、新築（平成 12 年 9 月竣工）かつ JR 等「桜木町」駅至近の立地であり、ランドマークプラザ・クイーンズスクエアを中心とした複合商業施設へ向かう動線とワールドポーターズ・北沖地区に向かう動線が合流する場所に位置し、それぞれの顧客を捉えられる潜在性があり、物件の有するポテンシャルは高い。

## III. 事務所部分

三幸エステート株式会社実施の賃料調査レポート（平成 13 年 8 月調査）の概要は、以下のとおりです。

当該物件の競合エリアは、横浜市桜木町、「みなとみらい」エリアである。当該エリア等東京都心部以外に大規模なオフィスを求める企業では、割安感のある賃料で、個別空調等の基本的設備が整ったビルを指向するケースが多い。しかしながら、東京周辺部に所在する優良大型ビルが、約 7,600 円/㎡以下の水準でテナント誘致するケースが多く、横浜という立地を考慮した場合、この水準より更に割安感のある賃貸条件の設定が必要となるだろう。

当該物件は、OA 床で天井が 3000 ミリと高いが、部屋型や室内柱によりレイアウト効率が落ちる。但し、駅至近で高グレードのオフィスを求め、大きな面積を求めないテナントには、希少性の高い物件といえる。

(c) 鑑定評価書の要約

株式会社谷澤総合鑑定所により作成された鑑定評価書の要約は、以下のとおりです。

【対象不動産の概要】

所在等	(仮換地指定地) 神奈川県横浜市中区桜木町1丁目 横浜国際港都建設事業 みなとみらい21中央地区 土地区画整理事業施行地区内街区番号:26 画地 番号 JR等「桜木町」駅より徒歩約1分 幅員約28m市道(桜木東戸塚線7167号線)及び 幅員約22m市道(新港町2号線)沿い 商業地域(指定建ぺい率80%・指定容積率800%) 防火地域 第7種高度地区、みなとみらい21中央地区地区 計画	入居 状況	入居率:100%(平成13年8月31日現在) 店舗・事務所: テナントにより個別賃貸借契約 ホテル: テナントにより個別賃貸借契約。なお、 この賃貸借契約の概要については、後記 「主要10テナントに関する情報」も ご参照下さい。
建物	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付 25階建 ホテル、店舗、事務所、駐車場(現況用途) 平成12年9月新築	権利 形態	所有権
数量	土地: 3,337.47㎡(実測) 建物: 延36,412.84㎡(実測)	その他	特になし。

対象不動産は、JR等「桜木町」駅の北東方約100m(道路距離)に位置する、駅前立地のホテル、オフィス、店舗他の複合用途ビルである。みなとみらい地区南端に位置し、周辺は未整備の空地があるものの、今後街区整備が進むにつれ発展性が期待できる地域である。

1~4階は店舗として飲食・物販等の専門店が入居している。6、7階はオフィスとして賃貸されている。5階をフロントとして9階以上25階まではホテルであり、桜木町ワシントンホテルとして一括賃貸に供されている。また地下駐車場(144台)は来客用の時間貸駐車場となっている。

【本件鑑定評価の条件等】

i)

類 型 : 貸家及びその敷地  
数 量 : 土地、建物ともに実測数量  
行った日付 : 平成13年8月31日  
実 査 日 : 平成13年6月29日外

ii) 所在・数量等は依頼者提示の資料によることとする。なお、位置等は、仮換地図等で確定し、数量は(仮称)みなとみらい21-26街区ビル現況測量調査「地積測量図」記載数量を採用した。

対象不動産は、土地区画整合法第98条第1項の規定に基づき、仮換地指定(昭和63年4月26日)を受けた土地である。

iii) 借家人居付の状況を所与とした、「貸家及びその敷地」としての個別不動産の投資採算に基づく適正な投資採算価格(特定価格)を求めることとする。また、付記として正常価格を求めることとする。

iv) 換地処分に伴う精算金は考慮外とする。

v) 対象不動産は価格時点において、土地・建物ともに共有となっているが、依頼者指示により一棟全体(完全所有権)での評価を行うこととする。また評価主体においても条件付与の妥当性を確認した。

vi) 鑑定評価書記載の事柄以外に土地の地中又は建物の内部に瑕疵がある場合には、これがないものとして評価することとする。

【本件鑑定評価手法等の適用】

i) 収益還元法

以下の2手法を適用し、収益価格を以下のとおり試算した。

直接還元法（DC法）

a. 標準化純収益（NCF）	1,055,618,511円	株式会社谷澤総合鑑定所査定及び三幸エステート株式会社等調査の適正成約賃料等を基に左記のとおり査定した。
b. 還元利回り	6.8%	対象不動産にかかる基本利率に建物償却率及び純収益変動率を加減して査定した。 (参考)基本利率： ホテル部分（7.8%）、店舗部分（6.1%）、事務所部分（5.8%）
c. 収益価格	15,520,000,000円	c a ÷ b

DCF法

a. 期間収益の現在価値の総和	7,602,678,000円	現行契約条件等を基礎に、対象不動産の地域性及び個別性等により割引率7.2%、収益期間10年として査定した。
b. 収益期間満了時の復帰価格の現価	7,239,477,000円	市場賃料を基礎とした11年目標標準化純収益を、還元利回りに将来予測の不確実性を加味したターミナルキャップレート7.4%で除して査定した。
c. 収益価格	14,840,000,000円	c a + b

収益価格

対象不動産は各用途別に賃貸条件が異なり、当該事情を適切に反映しているDCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格による検証を行い、収益価格を15,040,000,000円と試算した。

ii) 原価法

対象不動産の再調達原価に減価修正を行い、積算価格を以下のとおり試算した。

a. 再調達原価	17,650,600,000円	(土地 + 建物)
	土地	4,906,100,000円
	建物	12,744,500,000円
		比準価格等により査定。(1,470,000円/㎡)
		清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書等を参考に査定。(350,000円/㎡)
b. 減価修正額	369,590,500円	土地は減価なし。建物は耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して減価額を査定。
c. 積算価格	17,280,000,000円	c a - b

【鑑定評価額の決定】

収益価格 : 15,040,000,000円

積算価格 : 17,280,000,000円

対象不動産は駅前立地の収益用不動産として複合用途に供されており、高い稼働率で運営されている。本件では各用途別の現行賃貸借契約を踏まえて将来の収益性を判断し、収益価格を査定している。鑑定評価額の決定に際しては、収益物件としての対象不動産の特徴を重視し、収益価格の規範性を尊重して収益価格を中心にし、積算価格からの検証を行い、鑑定評価額（特定価格）を次のとおり決定した。

鑑定評価額（特定価格）	金15,040,000,000円
-------------	------------------

正常価格は、金15,040,000,000円である。

通常の不動産売買に当たっては、上記鑑定評価額から買主に承継される一時金返還債務額を控除した額が決済価額として授受される。

## (ロ) ランディック赤坂ビル

### (a) 賃貸状況の概要

テナントの総数	19
総賃貸面積	9,722.64m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	10,560.15m <sup>2</sup>

(注)1. 本件不動産は、本書の日付現在において、2～10階部分を事務所として、1階及び地下1階部分を店舗として賃貸されております。

(注)2. 本件不動産には、本書の日付現在において後記「主要10テナントに関する情報」に記載の小松フォークリフト株式会社が事務所部分のテナントとして入居しております。

### (b) 賃料レポートの要約

株式会社生駒データサービスシステム実施の賃料調査レポート(平成13年11月調査)の概要は、以下のとおりです。

当該物件の競合エリアは、港区赤坂地区はもちろんのこと、同区虎ノ門・六本木地区とも競合関係にあり、虎ノ門地区を中心に考えると、官庁関連の財団等の需要も多く、赤坂・六本木地区を中心に考えると後背地に高級住宅・米国大使館等があり、金融機関も含めて外資系企業の需要も根強い地区である。なお、当該物件周辺は、「溜池山王」駅の開設により交通利便性は以前より向上しているため平成12年以降評価は高まっている。また、「山王パークタワー」の竣工に伴い業務集積も進み、特に株式会社NTTドコモが拠点展開する立地となったことは、当該物件周辺の需要増加に大きく貢献した。平成13年に入り、外資系企業の需要減速や、米国でのテロ事件の影響で当エリアでも新規需要にやや陰りが見られる状況にある。今後は、平成14年以降、赤坂・六本木地区において大規模なオフィス供給が数棟予定されていることから、これらの供給が周辺の市場に少なからず影響を与えると見込まれる。

当該物件は、営団地下鉄「溜池山王」駅に近接するといった立地面及びワンフロア面積の規模といった側面においては、一部の大規模物件を別にすると競合エリア内での希少性は高い。但し、竣工年が古いため貸室内に柱が多く、テナントにとって使い勝手の良いビルとは言い難い側面もある。

(c) **鑑定評価書の要約**

株式会社中央不動産鑑定所により作成された鑑定評価書の要約は、以下のとおりです。

**【対象不動産の概要】**

所在等	東京都港区赤坂2丁目3番4号(住居表示) 営団地下鉄銀座線等「溜池山王」駅より徒歩約1分 幅員約40m都道(外堀通り)沿い 商業地域(指定建ぺい率80%・指定容積率700%)、 防火地域、駐車場整備地区	入居状況	入居率： 約96%(駐車場を除く) (平成13年8月31日現在) テナント数：22
建物 (一棟)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付10階建 店舗、事務所、駐車場(42台)(現況用途) 昭和48年1月新築	権利形態	所有権
数量 (全体)	土地：(公簿) 1,734.67㎡ 建物：(公簿) 延 16,272.05㎡	その他	特になし。

対象不動産は、営団地下鉄銀座線及び南北線「溜池山王」駅の南方に近接し、外堀通りに面して所在する1階及び地下1階部分が店舗、2～10階が事務所として賃貸されている建物(ランディック赤坂ビル)及びその敷地である。

対象不動産の属する近隣地域は、前記「溜池山王」駅至近に位置し、営団地下鉄千代田線及び丸の内線「国会議事堂」駅より徒歩約8分の距離にあり、駅への接近性に優れた都心の商業地域であり、前記外堀通りに面して高層の事務所ビルが多く立ち並び業務商業地域である。建物は、昭和48年1月建築の延床面積16,272.05㎡の大規模ビルである。

価格時点現在、立地条件の良さから事務所部分の賃料は堅調に推移するものと考えられるが、店舗についてはやや弱含みと判断した。

**【本件鑑定評価の条件等】**

i)

類型： 貸家及びその敷地  
数量： 土地、建物ともに公簿  
行った日付： 平成13年11月30日  
実査日： 平成13年8月27日

ii) 価格時点以降の清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書(エンジニアリングレポート)等の調査と業務委託契約締結等による内容については価格時点現在での前提条件として評価を行うこととする。

iii) 土壌汚染の調査は今回なされていないが、対象不動産は稼働中のビルであり建物取壊しまでには相当の期間を要することもあり、評価上は考慮外とする。

**【本件鑑定評価の方針】**

本件鑑定評価では、まず、通常の鑑定評価のとおり正常価格を求め、ついで「留意事項」に準拠し求められた正常価格の投資採算性について検討を行った上で、特定価格を決定する。

【本件鑑定評価手法の適用】

i) 収益還元法

D C F 法

a. 期間収益の現在価値の総和	5,153,000,000 円	現行契約条件等を基礎に将来の不確実性リスク等も織り込み、割引率 5.4%、収益期間 10 年として査定。
b. 収益期間満了時の復帰価格の現価	6,426,000,000 円	市場賃料を基礎とした 11 年目標標準化純収益を、将来の不確実性リスク等を織り込んだターミナルキャップレート 6.2%で除して査定。
c. 収益価格	11,580,000,000 円	c = a + b

直接還元法 (DC 法)

a. 標準化純収益 (NCF)	654,767,000 円	株式会社生駒データサービスシステムの「賃料水準及び賃貸マーケット調査」を参考に株式会社中央不動産鑑定所で査定。
b. 還元利回り	5.7%	地域的特性及び対象建物の個別性により判断して査定。
c. 収益価格	11,487,000,000 円	c = a ÷ b

ii) 原価法

対象不動産の再調達原価に減価修正を行い、積算価格を以下のとおり試算した。

a. 再調達原価	15,112,400,000 円	(土地 + 建物)	
	土地	10,963,000,000 円	比準価格等により査定。
	建物	4,149,400,000 円	清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書等を参考に査定。
b. 減価修正額	3,236,500,000 円	土地は減価なし。建物は耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して減価額を査定。	
c. 積算価格	11,876,000,000 円	c = a - b	

【鑑定評価額の決定】

i) 正常価格：

収益価格

D C F 法 11,580,000,000 円

直接還元法 11,487,000,000 円

積算価格

11,876,000,000 円

収益不動産の市場では不動産の投資採算性を基準に価格が形成されることから、正常価格の評価にあたっては D C F 法による収益価格を採用し、直接還元法による収益価格と積算価格は D C F 法による収益価格の検証にとどめた。

対象不動産の正常価格 11,580,000,000 円

ii) 鑑定評価額 (特定価格) の決定：

上記正常価格を基に「留意事項」に準拠して D S C R (借入金償還余裕率) 等の投資採算分析により検討を行った結果、上記正常価格が適正な投資採算価格 (特定価格) であると判断し、次のとおり鑑定評価額を決定した。

鑑定評価額 (特定価格)	金 11,580,000,000 円
--------------	--------------------

## (ハ) 東陽 MK ビル

### (a) 賃貸状況の概要

テナントの総数	7
総賃貸面積	9,107.30m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	9,808.32m <sup>2</sup>

(注)1. 本件不動産は、本書の日付現在において、事務所として賃貸されております。

(注)2. 本件不動産には、本書の日付現在において後記「 主要 10 テナントに関する情報」に記載の神鋼電機株式会社がテナントとして入居しております。

### (b) 賃料レポートの要約

三幸エステート株式会社実施の賃料調査レポート（平成13年8月調査）の概要は、以下のとおりです。

当該物件の競合エリアは、江東区東陽町・木場・門前仲町・有明エリアである。このエリアは1980年代後半大規模なビルが大量に供給され、築年数の浅い大規模ビルはいずれも基本的設備のレベルが高く基準階面積もそれなりの広さがあることから今日のテナントニーズには十分応えられるビルが多い。オフィス需要の中心は、IT・情報通信関連企業の開発センター・コールセンター等や都心に本拠を構える大手企業のバックアップオフィス等である。但し、大規模な面積を賃借している企業が多く、今後数年間で約13万m<sup>2</sup>近い新規の事務所供給が予定されていることから市況の変化には常に注意を払う必要がある。

競合エリアにおいて当該物件はレベルの高い設備・性能を有しているものの最寄駅からの距離など立地面でやや劣る面がある。しかし、調査時点においてはハイスペックでリーズナブルな賃料設定の物件への需要が強いことから、競合ビルの成約賃料水準程度の設定は十分に可能と考えられる。

(c) 鑑定評価書の要約

株式会社谷澤総合鑑定所により作成された鑑定評価書の要約は、以下のとおりです。

【対象不動産の概要】

所在等	東京都江東区東陽 7 丁目 2 番 14 号（住居表示） 営団地下鉄東西線「東陽町」駅より徒歩約 11 分 幅員約 22m 都道（葛西橋通り）沿い 葛西橋通りから 30m 以内の部分： 準工業地域(指定建ぺい率 60%・指定容積率 400%) 防火地域 葛西橋通りから 30m を越える部分： 準工業地域(指定建ぺい率 60%・指定容積率 300%) 準防火地域 第三種高度地区 日影規制 (基準容積率 318.47% 加重平均)	入居状況	入居率：97%（平成 13 年 8 月 31 日現在）
建物（一棟）	< 一棟の建物 > 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建 工場・事務所・店舗（現況用途） 平成 9 年 4 月新築 < 対象建物（専有部分） > 鉄筋コンクリート造地下 1 階付 10 階建 事務所(現況用途)	権利形態	区分所有権 家屋番号：東陽 7 丁目 4 番 1 の 2 専有部分構造用途：地下 1 階付 10 階建 延 14,784.85 m <sup>2</sup> 敷地権割合：6,311/10,000
数量（全体）	全体土地数量：5,898.01 m <sup>2</sup> （実測） 一棟建物延床面積：20,300.80 m <sup>2</sup> （実測）	その他	特になし。

対象不動産は、営団地下鉄「東陽町」駅から約 850m(道路距離)付近に位置するオフィスビルである。対象不動産は、「葛西橋通り」に面し、画地規模の比較的大きなオフィスビル、マンション、事業所、工場が混在する幹線沿いの地域に存するが、これら周辺環境や駅への接近性等からオフィス立地条件が優れているとは言い難い。

しかし、対象不動産は築年の浅い大規模オフィスビルであり、レベルの高い設備水準を備えていることから、まとまった床面積を求めるニーズに対し十分応えることが出来ると思われる。

【本件鑑定評価の条件等】

- i)
  - 類型：区分所有建物及びその敷地（貸家）
  - 数量：土地、建物ともに実測
  - 行った日付：平成 13 年 10 月 25 日
  - 実査日：平成 13 年 6 月 8 日外
- ii) 借家人居付の状況を所与とした、「区分所有建物及びその敷地（貸家）」としての個別不動産の投資採算に基づく適正な投資採算価格（特定価格）を求めることとする。また、付記として正常価格を求めることとする。
- iii) 鑑定評価書記載の事柄以外に土地の地中又は建物の内部に瑕疵がある場合には、これがないものとして評価することとする。

【本件鑑定評価手法等の適用】

i) 収益還元法：

以下の2手法を適用し、収益価格を以下のとおり試算した。

直接還元法 (DC法)

a. 標準化純収益 (NCF)	351,002,237円	株式会社谷澤総合鑑定所査定及び三幸エースート株式会社等調査の適正成約賃料等を基に左記のとおり査定した。
b. 還元利回り	6.5%	対象不動産にかかる基本利率に建物償却率及び純収益変動率を加減して査定した。
c. 収益価格	5,400,000,000円	c a ÷ b

DCF法

a. 期間収益の現在価値の総和	2,536,431,000円	現行契約条件等を基礎に対象不動産の地域性及び個別性等により、割引率6.6%、収益期間10年として査定した。
b. 収益期間満了時の復帰価格の現価	2,679,341,000円	市場賃料を基礎とした11年目標標準化純収益を、還元利回りに将来予測の不確実性を加味したターミナルキャップレート7.0%で除して査定した。
c. 収益価格	5,215,000,000円	c a + b

収益価格

本件は、各年の純収益の変動を適切に反映しているDCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格による検証を行い、収益価格を5,270,000,000円と試算した。

ii) 原価法：

対象不動産の再調達原価に減価修正を行い、積算価格を以下のとおり試算した。

a. 再調達原価	5,119,353,200円	(土地 + 建物)	
	土地	1,600,558,900円	比準価格等により査定。(430,000円/㎡)
	建物	3,518,794,300円	清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書等を参考に査定。(238,000円/㎡)
b. 減価修正額	408,180,139円	土地は減価なし。建物は耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して減価額を査定。	
c. 積算価格(対象)	4,710,000,000円	c a b	

【鑑定評価額の決定】

収益価格：5,270,000,000円

積算価格：4,710,000,000円

本件評価においては、「区分所有建物及びその敷地(貸家)」としての類型を踏まえ、投資物件としての対象不動産の特徴を重視し、収益価格を中心にし、積算価格からの検証を行い、鑑定評価額(特定価格)を次のとおり決定した。

鑑定評価額(特定価格)	金 5,270,000,000円
-------------	------------------

正常価格は、金5,270,000,000円である。

通常の不動産売買に当たっては、上記鑑定評価額から買主に承継される一時金返還債務額を控除した額が決済価額として授受される。

## (二) 日交元代々木ビル

### (a) 賃貸状況の概要

テナントの総数	2
総賃貸面積	7,804.12m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	7,804.12m <sup>2</sup>

(注)1. 本件不動産は、本書の日付現在において、事務所として賃貸されております。

(注)2. 本件不動産には、本書の日付現在において後記「 主要 10 テナントに関する情報」に記載の本件  
主要 10 テナントに該当するテナントが存在します。

### (b) 賃料レポートの要約

三幸エステート株式会社実施の賃料調査レポート（平成13年8月調査）の概要は、以下のとおりです。

当該物件の競合エリアは、当該物件が接する山手通り等、幹線道路を中心とした渋谷区代々木エリア及び世田谷区の京王・小田急線沿線及び東急田園都市線沿線エリア並びに目黒区の駒場・青葉台及び上目黒・中目黒エリアである。当該物件を検討する企業は低い賃料水準で質の高いビルを求めることから立地に対する限定は大まかであるために、競合エリアは広範に及ぶと考えられる。エリア周辺は、概して幹線道路から少し入ると大部分がマンションや一般住宅が立ち並ぶ住商混在地域であり、オフィスマーケットとしては脆弱であるものの、大規模賃貸オフィスビルの供給はあまりないため、空室率は低位に推移している。

当該物件は、山手通りに接しており、最寄駅からは距離的に近いものの都心でないため、駅近の優位性はあまり望めない。また、都市計画道路指定の前面道路の拡幅工事中には、必ずしもその立地条件を十分に発揮出来ない可能性がある。

(c) **鑑定評価書の要約**

株式会社谷澤総合鑑定所により作成された鑑定評価書の要約は、以下のとおりです。

**【対象不動産の概要】**

所在等	東京都渋谷区元代々木町30番13号（住居表示）小田急線「代々木八幡」駅より徒歩約3分 幅員約40m都道（通称：山手通り）沿い 準住居地域（指定建ぺい率60%・指定容積率400%）・第1種住居地域（指定建ぺい率60%・指定容積率300%）・防火地域・準防火地域 （基準容積率：395.60%・加重平均）	入居状況	サブリース契約が締結されている。 事務所等：平成4/4/30～平成24/4/29（20年間・残契約11年） その他個別契約等あり。
建物（一棟）	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建事務所（本館）（現況用途） 鉄筋コンクリート造2階建事務所（別館）（現況用途） 本館：平成4年4月新築 別館：平成5年11月新築	権利形態	区分所有権 （但し、土地建物ともに単独所有）
数量（全体）	土地：1,781.49㎡（概測） 建物：延11,060.73㎡（実測）	その他	前面道路（都市計画道路・都市計画決定済）の拡幅に伴い、対象地の面積が建築確認当初よりも減少しており、既存建物は容積率オーバーになっている。

対象不動産は小田急線「代々木八幡」駅の北方約200m（道路距離）付近に位置する高層事務所ビル及びその敷地である。

価格時点現在では、本物件の大口の建物賃借人との間でサブリース契約（一部エンドテナントとの直接契約あり。）が締結されており、事務所として賃貸されている。ビジネスエリアとは言い難いが、昨今の都心部からまとまった面積を求めて溢れ出すオフィスビル需要の受皿的なエリアとして位置付けられ、まとまった賃貸面積及び割安感のある賃料を提示できれば、需要が見込まれる地域と思われる。

**【本件鑑定評価の条件等】**

- i)
- 類    型：    区分所有建物及びその敷地（貸家）  
    数    量：    土地は概測、建物は実測  
    行った日付：    平成13年10月25日  
    実    査    日：    平成13年6月11日
- ii) 対象不動産は区分所有建物及びその敷地であるが、価格時点現在で土地建物ともに単独所有である。
- iii) 借家人居付の状況を所与とした、「区分所有建物及びその敷地（貸家）」としての個別不動産の投資採算に基づく適正な投資採算価格（特定価格）を求めることとする。また、付記として正常価格を求めることとする。
- iv) 対象不動産は価格時点現在、賃貸に供されていることから収益価格を求めるに当たっては、現行契約を踏まえて将来の純収益の推移を査定することとする。なお、対象建物は容積率オーバーであり、建物の経済的残存耐用年数満了後の対象建物と同程度の建物の建替想定が実質的に困難であることから、純収益の永続性を前提とする直接還元法の適用を断念し、DCF法のみ適用により収益価格を試算することとする。
- v) 鑑定評価書記載の事柄以外に土地の地中又は建物の内部に瑕疵がある場合には、これがないものとして評価することとする。

【本件鑑定評価手法等の適用】

i) 収益還元法：

本件ではDCF法のみを適用し、収益価格を以下のとおり試算した。

収益価格（DCF法）

a. 期間収益の現在価値の総和	2,485,177,000円	現行契約条件等を基礎に対象不動産の地域性及び個別性等より、割引率6.2%、収益期間10年として査定した。
b. 収益期間満了時の復帰価格の現価	2,606,764,000円	市場賃料を基礎とした11年目標準化純収益を、還元利回りに将来予測の不確実性を加味したターミナルキャップレート7.1%で除して査定した。
c. 収益価格	5,091,000,000円	c a + b

ii) 原価法：

対象不動産の再調達原価に減価修正を行い、積算価格を以下のとおり試算した。

a.再調達原価	5,726,452,710円	(土地+建物)	
	土地	1,888,379,400円	比準価格等により査定。(1,060,000円/㎡)
	建物	3,838,073,310円	株式会社竹中工務店作成の建物状況調査等を参考に査定。(347,000円/㎡)
b.減価修正額	890,433,008円	土地は減価なし。建物は耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して減価額を査定。	
c.積算価格(一棟)	4,836,000,000円	c a - b	

土地価格については既存建物が容積率オーバーであることを踏まえ、建付増価率を15%(0.15)と査定している。 $918,000 \text{ 円/㎡} \times (1+0.15) = 1,060,000 \text{ 円/㎡}$

【鑑定評価額の決定】

収益価格：5,091,000,000円

積算価格：4,836,000,000円

本件においては価格時点で賃貸に供されているという対象不動産の現況を踏まえ、収益物件としての対象不動産の特徴を重視し、収益価格を中心にし、積算価格からの検証を行い、鑑定評価額(特定価格)を次のとおり決定した。

鑑定評価額(特定価格)	金5,091,000,000円
-------------	-----------------

正常価格は、金5,091,000,000円である。

通常の不動産売買に当たっては、上記鑑定評価額から買主に承継される一時金返還債務額を控除した額が決済価額として授受される。

## (ホ) キャロットタワー

### (a) 賃貸状況の概要

テナントの総数	7
総賃貸面積	5,806.17m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	5,806.17m <sup>2</sup>

(注)1. 本件不動産は、本書の日付現在において、事務所として賃貸されております。

(注)2. 本件不動産には、本書の日付現在において後記「 主要 10 テナントに関する情報」に記載のサン・マイクロシステムズ株式会社がテナントとして入居しております。

### (b) 賃料レポートの要約

三幸エステート株式会社実施の賃料調査レポート（平成13年8月調査）の概要は、以下のとおりです。

当該物件の競合エリアは、世田谷区を中心とした商業施設が集積している私鉄沿線駅周辺エリアである。なお、東急田園都市線等「三軒茶屋」駅を中心とした半径 200 メートル以内は人通りも多く活気があるが、その外周は住居・学校が中心となる立地である。当該物件の比較対象となるビルは、このような立地の駅前再開発ビル及び、それに類する高層大規模ビルである。エリア内では比較的築年の浅いビルが多く、都心部の大規模ビルと比較して設備レベルやビルのグレードは同等でありながら、割安感のある賃料で入居できることから、競合エリアの大規模ビルの品薄感が強まっている。

当該物件は駅からも近くシンボリックなビルであることから、他の競合物件を上回る賃料設定が可能だと推察される。但し、競合エリアにオフィスを求める企業は賃料の割安感を求めていることから、競合ビルの賃料水準を大きく上回る賃料設定は難しいといえる。

(c) 鑑定評価書の要約

株式会社谷澤総合鑑定所により作成された鑑定評価書の要約は、以下のとおりです。

【対象不動産の概要】

所在等	東京都世田谷区太子堂4丁目1番1号（住居表示） 東急田園都市線等「三軒茶屋」駅より徒歩約1分 幅員約18m都道（通称：世田谷通り）沿い 商業地域（指定建ぺい率80%・指定容積率600%） 防火地域 三軒茶屋太子堂4丁目地区第一種市街地再開発事業区域 高度利用地区	入居状況	入居率：100%（平成13年8月31日現在）
建物	< 一棟の建物 > 鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付27階建事務所外複合用途施設（現況用途） 平成8年11月新築 < 対象建物（専有部分） > 地上11階～16階、鉄骨造事務所（現況用途）	権利形態	区分所有権（土地共有） < 専有部分 > 家屋番号：503番の41～503番の49（11F～16F：合計5,720.70㎡・合計9棟） < 敷地権 > 敷地権割合：117,828/1,000,000
数量（全体）	全体土地数量：9,149.66㎡（公簿） 一棟建物延床面積：76,754.48㎡（概測）	その他	特になし。

対象不動産は、東急田園都市線「三軒茶屋」駅の西方約100m（道路距離）及び東急世田谷線「三軒茶屋」駅至近（道路距離）に位置する市街地再開発事業により建設された店舗、事務所等の多用途複合型の高層ビル及びその敷地（通称：キャロットタワー）の区分所有権（及び土地共有持分）である。対象不動産は上記一棟の建物及びその敷地のうち、11F～16F専有部分（5,720.70㎡・公簿）及びその敷地（土地共有持分）であり、価格時点現在では事務所として賃貸されている。

【本件鑑定評価の条件等】

- i)
- 類型： 区分所有建物及びその敷地（貸家）  
数量： 土地は公簿、建物は依頼者提示の概測数量  
行った日付： 平成13年10月25日  
実査日： 平成13年6月13日
- ii) 対象不動産は一棟の建物及びその敷地のうち、11階～16階部分(5,720.70㎡)の区分所有権（及び土地共有持分）である。本件における積算価格の試算に当たっては、一棟の建物及びその敷地の積算価格に、管理規約に基づく施設建築敷地の共有持分を乗じて求めることとする。
- iii) 借家人居付の状況を所与とした、「区分所有建物及びその敷地（貸家）」としての個別不動産の投資採算に基づく適正な投資採算価格（特定価格）を求めることとする。また、付記として正常価格を求めることとする。
- iv) 鑑定評価書記載の事柄以外に土地の地中又は建物の内部に瑕疵がある場合には、これがないものとして評価することとする。

【本件鑑定評価手法等の適用】

i) 収益還元法：

以下の2手法を適用し、収益価格を以下のとおり試算した。

直接還元法（DC法）

a. 標準化純収益（NCF）	290,860,029円	株式会社谷澤総合鑑定所査定及び三幸エステート株式会社等調査の適正成約賃料等を基に左記のとおり査定した。
b. 還元利回り	5.7%	対象不動産にかかる基本利率に建物償却率及び純収益変動率を加減して査定した。
c. 収益価格	5,102,000,000円	c a ÷ b

DCF法

a. 期間収益の現在価値の総和	2,173,297,000円	現行契約条件等を基礎に、対象不動産の地域性及び個性等より割引率5.8%、収益期間10年として査定した。
b. 収益期間満了時の復帰価格の現価	2,632,917,000円	市場賃料を基礎とした11年目標標準化純収益を、還元利回りに将来予測の不確実性を加味したターミナルキャップレート6.2%で除して査定した。
c. 収益価格	4,806,000,000円	c a + b

収益価格

本件は、各年の純収益変動を適切に反映したDCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格による検証を行ない、収益価格を4,890,000,000円と試算した。

ii) 原価法：

対象不動産の再調達原価に減価修正を行い、積算価格を以下のとおり試算した。

a. 一棟再調達原価	37,066,983,560円	(土地 + 建物)
	一体敷地	12,352,041,000円 比準価格等により査定。(1,350,000円/㎡)
	一棟建物	24,714,942,560円 清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書等を参考に査定。(322,000円/㎡)
b. 一棟減価修正額	3,583,666,671円	土地は減価なし。建物は耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して減価額を査定。
c. 積算価格（一棟）	33,483,316,889円	c = a - b
d. 積算価格（対象）	3,940,000,000円	d c × 11.7828% (管理規約に基づく施設建築敷地の共有持分割合)

【鑑定評価額の決定】

収益価格：4,890,000,000円

積算価格：3,940,000,000円

本件においては価格時点で現在賃貸に供されているという対象不動産の現況を踏まえ、収益物件としての対象不動産の特徴を重視し、収益価格を中心にし、積算価格からの検証を行い、鑑定評価額（特定価格）を次のとおり決定した。

鑑定評価額（特定価格）	金4,890,000,000円
-------------	-----------------

正常価格は金4,890,000,000円である。

通常の不動産売買に当たっては、上記鑑定評価額から買主に承継される一時金返還債務額を控除した額が決済価格として授受される。

## (へ) ダヴィンチ青山

### (a) 賃貸状況の概要

テナントの総数	10
総賃貸面積	3,063.81m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	3,357.11m <sup>2</sup>

(注)1. 本件不動産は、本書の日付現在において3～10階部分を事務所として、地下1階、1階、2階部分を店舗として賃貸されております。

(注)2. 本件不動産には、本書の日付現在において後記「主要10テナントに関する情報」に記載のテナントは入居していません。

### (b) 賃料レポートの要約

三幸エステート株式会社実施の賃料調査レポート(平成13年10月調査)の概要は以下のとおりです。

当該物件の競合エリアは、南青山地区・北青山地区・神宮前3丁目地区周辺である。ファッションなエリアとして有名で、顧客誘因力があり、アパレルを中心とした業種からの店舗物件への需要が多い所である。店舗物件に対する需要は増加傾向で、賃料も併せて上昇傾向にある。

しかしながら、オフィスエリアとしては新規供給もさほどなく、マーケットは決して大きくない。需要面においてもアパレル関係、芸能・音楽関係といった当競合エリアの地場産業的な業種からの安定した需要はあるものの、他のエリアにおける供給不足の補完等、外的要因に左右されるケースも多い。このため、今後、他のエリアにおける新築大規模ビルの大量供給が予定されていること、同じ青山通り沿いに新しいビルの計画が既に3棟あり近々着工予定とされること、また、当該物件が最近のオフィス需要において要求されるスペックを備えているとはいえないことから、オフィス使用の賃料に関しては少なからず影響を及ぼすものと思われる。

当該物件は、競合エリアの中でも青山通りに面し、表参道交差点周辺ほどではないが、通常のオフィスエリアよりは商業色の強いエリアに所在する。

(c) 鑑定評価書の要約

株式会社谷澤総合鑑定所により作成された鑑定評価書の要約は、以下のとおりです。

【対象不動産の概要】

所在等	東京都港区南青山2丁目27番25号（住居表示） 営団地下鉄銀座線「外苑前」駅より徒歩約2分 幅員約40m国道（通称：青山通り）沿い商業地域（指定建ぺい率80%・指定容積率700%）、第2種住居地域（指定建ぺい率60%・指定容積率400%） （基準容積率約650%） 防火地域	入居状況	入居率：100%(平成13年8月31日現在)
建物（一棟）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建 店舗付事務所（現況用途） 昭和61年10月新築	権利形態	所有権
数量（全体）	土地： 809.48㎡(公簿) 建物：延4,804.27㎡(実測) （契約書上の賃貸面積：3,357.11㎡）	その他	特になし。

対象不動産は、営団地下鉄銀座線「外苑前」駅の南西方約100m（道路距離）付近の国道246号線（通称：青山通り）沿いに位置する中高層の店舗付事務所ビル及びその敷地である。対象不動産は、価格時点現在では店舗又は事務所として賃貸されている。なお、敷地の一部は現況私道となっている。

【本件鑑定評価の条件等】

- i)
- 類 型： 貸家及びその敷地  
数 量： 土地は公簿、建物は実測  
行った日付： 平成13年10月25日  
実 査 日： 平成13年7月24日外
- ii) 借家人居付の状況を所与とした、「貸家及びその敷地」としての個別不動産の投資採算に基づく適正な投資採算価格（特定価格）を求めることとする。また、付記として正常価格を求めることとする。
- iii) 鑑定評価書記載の事柄以外に土地の地中又は建物の内部に瑕疵がある場合には、これがないものとして評価することとする。

【本件鑑定評価手法等の適用】

i) 収益還元法：

以下の2手法を適用し、収益価格を以下のとおり試算した。

直接還元法（DC法）

a. 標準化純収益（NCF）	239,220,774円	株式会社谷澤総合鑑定所査定及び三幸エステート株式会社等調査の適正成約賃料等を基に左記のとおり査定した。
b. 還元利回り	5.0%	対象不動産にかかる基本利率に建物償却率及び純収益変動率を加減して査定した。
c. 収益価格	4,784,000,000円	c a ÷ b

DCF法

a. 期間収益の現在価値の総和	1,835,037,000円	現行契約条件等を基礎に、対象不動産の地域性及び個別性等より割引率5.3%、収益期間10年として査定した。
b. 収益期間満了時の復帰価格の現価	2,585,802,000円	市場賃料を基礎とした11年目標標準化純収益を、還元利回りに将来予測の不確実性を加味したターミナルキャップレート5.5%で除して査定した。
c. 収益価格	4,420,000,000円	c a + b

収益価格

本件は、各年の純収益の変動を適切に反映しているDCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格による検証を行ない、収益価格を4,529,000,000円と試算した。

ii) 原価法：

対象不動産の再調達原価に減価修正を行い、積算価格を以下のとおり試算した。

a.再調達原価	4,003,000,000円	（土地 + 建物）
	土地	2,922,000,000円 比準価格等により査定。（3,610,000円/㎡）
	建物	1,081,000,000円 清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書等を参考に査定。（225,000円/㎡）
b.減価修正額	470,000,000円	土地は減価なし。建物は耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して減価額を査定。
c.積算価格	3,533,000,000円	c = a - b

【鑑定評価額の決定】

収益価格：4,529,000,000円

積算価格：3,533,000,000円

本件においては価格時点で賃貸に供されているという対象不動産の現況を踏まえ、収益物件としての対象不動産の特徴を重視し、収益価格を中心にし、積算価格からの検証を行い、鑑定評価額（特定価格）を次のとおり決定した。

鑑定評価額（特定価格）	金4,529,000,000円
-------------	-----------------

正常価格は金4,529,000,000円である。

通常の不動産売買に当たっては、上記鑑定評価額から買主に承継される一時金返還債務額を控除した額が決済価額として授受される。

## (ト) 日交一番町ビル

### (a) 賃貸状況の概要

テナントの総数	8
総賃貸面積	3,300.66m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	3,300.66m <sup>2</sup>

(注)1. 本件不動産は、本書の日付現在において事務所として賃貸されております。

(注)2. 本件不動産には、本書の日付現在において後記「主要 10 テナントに関する情報」に記載のテナントは入居しておりません。

### (b) 賃料レポートの要約

三幸エステート株式会社実施の賃料調査レポート（平成13年8月調査）の概要は、以下のとおりです。

当該物件の競合エリアは、千代田区番町・麹町エリアであり、千代田区丸の内・大手町や港区新橋・虎ノ門などのようなオフィスエリアとは違い、後背地に高級住宅・大使館等があり、金融関係以外の外資系企業や弁護士事務所などが好んでオフィスを構えることが多い。なお、当該競合エリア周辺では、平成14年以降大規模なオフィス供給が数棟予定されていることから、これらの供給が周辺の市場に少なからず影響を与えると見込まれる。

当該物件は、設備・外観ともに良好なオフィスビルながら、競合エリアの中では特に突出している優良物件というわけではない。また、基準階床面積は500㎡台となっているが、実際には2つに分かれており、広く1フロアを使用したいテナント向きではなく、基準階床面積が200㎡台のビルと競合する場合もありうる。

(c) 鑑定評価書の要約

株式会社谷澤総合鑑定所により作成された鑑定評価書の要約は、以下のとおりです。

【対象不動産の概要】

所在等	東京都千代田区一番町13番3号、13番4号（住居表示） 営団地下鉄半蔵門線「半蔵門」駅より徒歩約1分 幅員約11m区道（千第207号）沿い 前面区道から20m以内 商業地域（指定建ぺい率80%・指定容積率500%）防火区域 第2種文教地区 前面区道から20m超 第2種住居地域（指定建ぺい率60%・指定容積率400%）				入居 状況 (事務所建物)	入居率：100% (平成13年8月31日 現在)
					権利 形態	所有権
数量等 (一棟)	種類	所在	地番又は 家屋番号	地目又は構造用途	数量(m <sup>2</sup> )	その他 特になし。
	土地	東京都千代田区 一番町	13番3	(現況) 宅地(事務所建物敷地)	(実測) 977.40	
			113番4	(現況) 宅地(立体駐車場敷地)	(実測) 175.17	
	建物	東京都千代田区 一番町13番地3	13番3の1	構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階、地上8階 用途：事務所	(実測) 4,301.08	
		東京都千代田区 一番町13番地4	13番4の1	構造：鉄骨造 用途：駐車場	(実測) 910.38	

対象不動産は、営団地下鉄半蔵門線「半蔵門」駅の西方約70m（道路距離）付近に位置する中層事務所建物並びに立体駐車場及びその敷地であり、周辺は事務所ビル、高級マンション等が立ち、高級住宅街としての街並みを形成しているが、学校、ホテル、大使館等も多く、皇居を中心として都心の中でも最も落ち着いた景観とたたづまいを保っている。

建物は、鉄骨鉄筋コンクリート造の事務所建物と鉄骨造の立体駐車場であり、建物の管理状態は良好である。

価格時点において事務所建物は、8つのテナントに賃貸されている。

オフィス立地として特に優れているとは言い難いが、その反面、静かで落ち着いた雰囲気、ステータス等を求める金融関係以外の外資系企業や弁護士事務所等の需要が期待できるといえる。

【本件鑑定評価の条件等】

- i)
- 類型：    貸家及びその敷地  
    数量：    土地、建物ともに実測  
    行った日付：平成13年9月10日  
    実査日：  平成13年6月11日
- ii) 対象不動産は、事務所建物及びその敷地並びに立体駐車場及びその敷地となっているが、本件においてはこれらを一体として評価の対象とすることとする。
- iii) 借家人居付の状況を所与とした、「貸家及びその敷地」としての個別不動産の投資採算に基づく適正な投資採算価格（特定価格）を求めることとする。また、付記として正常価格を求めることとする。
- iv) 鑑定評価書記載の事柄以外に土地の地中又は建物の内部に瑕疵がある場合には、これがないものとして評価することとする。

【本件鑑定評価手法等の適用】

i) 収益還元法：

以下の2手法を適用し、収益価格を以下のとおり試算した。

直接還元法（DC法）

a. 標準化純収益（NCF）	215,927,942円	株式会社谷澤総合鑑定所査定及び三幸エステート株式会社等調査の適正成約賃料等を基に左記のとおり査定した。
b. 還元利回り	5.3%	対象不動産にかかる基本利率に建物償却率及び純収益変動率を加減して査定した。
c. 収益価格	4,074,000,000円	c $a \div b = 4,074,112,113$ 円

DCF法

a. 期間収益の現在価値の総和	1,680,307,000円	現行契約条件等を基礎に、対象不動産の地域性及び個別性等より割引率5.5%、収益期間10年として査定した。
b. 収益期間満了時の復帰価格の現価	2,155,161,000円	市場賃料を基礎とした11年目標標準化純収益を、還元利回りに将来予測の不確実性を加味したターミナルキャップレート5.8%で除して査定した。
c. 収益価格	3,835,000,000円	c $a + b = 3,835,468,000$ 円

収益価格

両手法は、収益期間の設定及び将来純収益の変動予測等において相違が認められるものの、各々の試算過程は適正であり、また、両価格がほぼ均衡していることから、相互に各収益価格の妥当性を検証しているものと判断される。

本件では、各年の純収益の変動を適切に反映したDCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を3,900,000,000円と試算した。

ii) 原価法：

対象不動産の再調達原価に減価修正を行い、積算価格を以下のとおり試算した。

a.再調達原価	3,644,684,120円	（土地＋建物）
	土地	1,992,651,300円 比準価格等により査定。
	建物	1,652,032,820円 株式会社竹中工務店作成の建物状況調査等を参考に査定。（317,000円/㎡）
b.減価修正額	335,362,662円	土地は減価なし。建物は耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して減価額を査定。
c.積算価格	3,300,000,000円	c $a - b = 3,309,321,458$ 円

【鑑定評価額の決定】

収益価格：3,900,000,000円

積算価格：3,300,000,000円

対象不動産は、価格時点で賃貸に供されている事務所建物並びに立体駐車場及びその敷地であり、収益物件としての対象不動産の特徴を重視し、収益価格を中心にし、積算価格からの検証を行い鑑定評価額（特定価格）を次のとおり決定した。

鑑定評価額（特定価格）	金3,900,000,000円
-------------	-----------------

正常価格は、金3,900,000,000円である。

通常の不動産売買に当たっては、上記鑑定評価額から買主に承継される一時金返還債務額を控除した額が決済価額として授受される。

## (チ) ランディック永井ビル

### (a) 賃貸状況の概要

テナントの総数	9
総賃貸面積	3,897.36m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	3,996.89m <sup>2</sup>

(注)1. 本件不動産は、本書の日付現在において1階部分を店舗・倉庫として、2～4階部分を事務所・住宅として、5～9階部分を事務所として、地下1階部分を倉庫・駐車場として賃貸されております。

(注)2. 本件不動産には、本書の日付現在において後記「主要10テナントに関する情報」に記載のテナントは入居していません。

### (b) 賃料レポートの要約

株式会社生駒データサービスシステム実施の賃料調査レポート（平成13年10月調査）の概要は、以下のとおりです。

当該物件の競合エリアは、中央区築地・新富・八丁堀・入船地区周辺である。当該競合エリアは、一定の交通利便性を有しているにもかかわらず、中央区日本橋・銀座地区等に比較して賃料水準が低廉であることが魅力とも言えるゾーンであり、コスト削減を目的とする企業の移転需要の受け皿ともなっている。また、一方でNTTグループ等の大企業が当該エリアに比較的集積しており、これらの需要が当該エリアの需要を支えている側面もある。今後は、平成15年以降に株式会社電通が汐留地区へ移転する際に発生する大量空室による需給緩和が懸念材料と考えられる。

当該物件は、競合エリアの中で業務集積の中心ともいえる新大橋通りに面し、営団地下鉄「築地」駅に近接しているため、立地面での評価は高く、一定水準の規模を有していることから、規模的にも希少性は高い物件であるといえる。また、築年数も10年未満であり、総合的にみても競合エリア内において需要吸引力の高いビルであるといえる。

(c) 鑑定評価書の要約

株式会社中央不動産鑑定所により作成された鑑定評価書の要約は、以下のとおりです。

【対象不動産の概要】

所在等	東京都中央区築地3丁目9番9号外(住居表示) 営団地下鉄日比谷線「築地」駅より徒歩1分 幅員約33m都道(新大橋通り)沿い 商業地域(指定建ぺい率80%・指定容積率700%)、防火 地域、 駐車場整備地区	入 居 状 況	入 居 率: 約97.5%(駐車場を除く) (平成13年8月31日現在)
建 物 (一棟)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建 事務所、店舗、住宅、倉庫、駐車場(28台)(現況用途) 平成4年5月新築	権 利 形 態	土地:142.67㎡については所有権、 698.32㎡については共有(共有持分建物: 区分所有権(区分所有割合:95.42%))
数 量	{全体} 土地:(公簿)840.99㎡ 建物:(公簿)延6,176.84㎡ (専有面積:4,426.60㎡) {対象区分所有建物} 土地:(持分面積)802.51㎡ 建物:(専有面積)4,223.74㎡	そ 他	特になし。

対象不動産は、営団地下鉄日比谷線「築地」駅の南東方至近、新大橋通りに面して所在する共同ビル(ラ  
ンディック永井ビル)の区分所有建物及びその敷地の区分所有権並びに敷地の共有持分である。

対象不動産の属する近隣地域は、前記「築地」駅周辺にあって、新大橋通り沿いに中小規模の店舗・事  
務所ビルが建ち並び業務高度商業地域である。

一棟の建物は、平成4年5月建築、延床面積6,176.84㎡の中規模ビルである。評価対象部分は、この  
うちの地下1~地上9階部分の一部で、間取りは、1階:店舗・倉庫・駐車場、2~4階:事務所・住  
宅、5~9階:事務所・住宅、地下1階:倉庫・駐車場である。立地条件の良さから、価格時点現在、  
倉庫部分を除き空室はなく、事務所部分はやや高めの賃料を得ている。

【本件鑑定評価の条件等】

i)

類 型 : 貸家及びその敷地  
数 量 : 土地、建物ともに公簿(ただし、収益価格の試算に  
関して、専有部分の床面積は実測に基づく。)  
行った日付: 平成13年11月30日  
実 査 日: 平成13年8月27日

ii) 価格時点以降の清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書(エンジニアリングレポート)等の調  
査と業務委託契約締結等による内容については価格時点現在での前提条件として評価を行うこと  
とする。

iii) 土壌汚染の調査は今回なされていないが、対象不動産は稼働中のビルであり建物取壊しまでは相  
当の期間を要することもあり、評価上は考慮外とする。

【本件鑑定評価の方針】

本件鑑定評価では、まず、通常の鑑定評価のとおり正常価格を求め、ついで「留意事項」に準拠し求め  
られた正常価格の投資採算性について検討を行った上で、特定価格を決定する。

【本件鑑定評価手法の適用】

i) 収益還元法：

DCF法

a. 期間収益の現在価値の総和	1,702,000,000 円	現行契約条件等を基礎に将来の不確実性リスク等も織り込み、割引率 6.1%、収益期間 10 年として査定。
b. 収益期間満了時の復帰価格の現価	1,676,000,000 円	市場賃料を基礎とした 11 年目標標準化純収益を、将来の不確実性リスク等を織り込んだターミナルキャップレート 6.9%で除して査定。
c. 収益価格	3,378,000,000 円	c a + b

直接還元法（DC法）

a. 標準化純収益（NCF）	213,071,000 円	株式会社生駒データサービスシステムの「賃料水準及び賃貸マーケット調査」を参考に株式会社中央不動産鑑定所で査定。
b. 還元利回り	6.4%	地域的特性及び対象建物の個性により判断して査定。
c. 収益価格	3,329,000,000 円	c a ÷ b

ii) 原価法：

まず一棟の建物及びその敷地の価格を求め、当該価格に適切な配分率を乗じて対象区分所有建物及びその敷地の価格を以下のとおり試算した。

一棟の建物及びその敷地

再調達原価に減価修正を行い、積算価格を以下のとおり試算した。

a. 再調達原価	3,322,000,000 円	(土地 + 建物)
	土地	1,623,000,000 円
	建物	1,699,000,000 円
b. 減価修正額	552,000,000 円	土地は減価なし。建物は耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して減価額を査定。
c. 積算価格	2,770,000,000 円	c a - b

対象区分所有建物及びその敷地持分

2,770,000,000 円 × 0.954 2,643,000,000 円

(内訳) 土地 1,549,000,000 円 建物 1,094,000,000 円

公簿による土地持分割合及び建物区分所有割合を基に、階層別効用比率等を考慮して求めた配分率。

【鑑定評価額の決定】

i) 正常価格：

収益価格： DCF法 3,378,000,000 円

直接還元法 3,329,000,000 円

積算価格： 2,643,000,000 円

収益不動産の市場では不動産の投資採算性を基準に価格が形成されることから、正常価格の評価にあたってはDCF法による収益価格を採用し、直接還元法による収益価格と積算価格はDCF法による収益価格の検証にとどめた。

対象不動産の正常価格 3,378,000,000 円

ii) 鑑定評価額（特定価格）の決定：

上記正常価格を基に「留意事項」に準拠してDSCR（借入金償還余裕率）等の投資採算分析により検討を行った結果、上記正常価格が適正な投資採算価格（特定価格）であると判断し、次のとおり鑑定評価額を決定した。

鑑定評価額（特定価格）	金 3,378,000,000 円
-------------	-------------------

## (リ) 青山サンクレストビル

### (a) 賃貸状況の概要

テナントの総数	6
総賃貸面積	2,809.33m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	2,809.33m <sup>2</sup>

(注)1. 本件不動産は、本書の日付現在において1～4階部分を事務所として、地下1～地下2階部分を店舗・倉庫として賃貸されております。

(注)2. 本件不動産には、本書の日付現在において後記「主要10テナントに関する情報」に記載のテナントは入居しておりません。

### (b) 賃料レポートの要約

三幸エステート株式会社実施の賃料調査レポート（平成13年8月調査）の概要は、以下のとおりです。

当該物件の競合エリアは、港区南青山・北青山地区、渋谷区渋谷4丁目地区、神宮前5丁目地区、港区赤坂7・8丁目地区周辺である。このエリア内では、外資系企業・IT関連企業など新興企業に特に人気があり、場所によっては高層階で店舗使用しても顧客を誘引することも可能である。事務所についても堅調な需要に支えられ、調査時点でテナント誘致が比較的容易な状況にある。

当該物件は、競合エリアの中で青山通りに隣接する他のビル同様、一部飲食店舗として利用可能な、通常のオフィスエリアより商業色の強い立地である。最近のオフィス需要において要求されるスペックを備えているとはいえないが、周辺エリアの特性上このエリア限定でオフィスを求める安定した需要もある。

(c) 鑑定評価書の要約

株式会社谷澤総合鑑定所により作成された鑑定評価書の要約は、以下のとおりです。

【対象不動産の概要】

所在等	東京都港区北青山2丁目13番5号（住居表示） 営団地下鉄銀座線「外苑前」駅より徒歩約2分 幅員約40m国道（通称：青山通り）沿い 国道側敷地境界線から30m以内商業地域（指定建ぺい率80%・指定容積率700%） 防火地域 国道側敷地境界線から30mを超える範囲商業地域（指定建ぺい率80%・指定容積率600%） 防火地域 第二種文教地区（国道より30m超の部分） （基準容積率655.80%）	入居状況	入居率：100%（平成13年8月31日現在）
建物	< 一棟の建物 > 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建 店舗・事務所（現況用途） 昭和54年5月新築（鑑定評価書記載） < 対象建物（専有部分） > 地下2F～地上4F 店舗、事務所、倉庫（現況用途）	権利形態	区分所有権（土地共有） < 専有部分 > 家屋番号：84番2の4 （地下2階～4階：合計2,944.60㎡） < 土地の共有持分 > 共有持分：38/100
数量	全体土地数量：1,613.66㎡（実測） 一棟建物延床面積：10,090.02㎡（実測） （対象賃貸面積：2,809.33㎡）	その他	管理規約に基づく敷地および共用部分の共有持分：38%

対象不動産は、営団地下鉄銀座線「外苑前」駅の南西方約100m（道路距離）付近の国道246号線（通称：青山通り）沿いに位置する中層の店舗付事務所ビル及びその敷地の区分所有権（及び土地共有持分）である。対象不動産は上記一棟の建物及びその敷地のうち、地下2階～地上4階の専有部分（2,944.60㎡・実測）であり、主要フロアは地下1階及び地上2～4階となっており、価格時点現在では店舗又は事務所として賃貸されている。

【本件鑑定評価の条件等】

- i)
- 類型： 区分所有建物及びその敷地（貸家）  
数量： 土地、建物ともに実測  
行った日付： 平成13年10月25日  
実査日： 平成13年6月12日外
- ii) 対象不動産は一棟の建物及びその敷地のうち、地下2階～地上4階部分（2,944.60㎡）の区分所有権（及び土地共有持分）である。本件における積算価格の試算に当たっては、一棟の建物及びその敷地の積算価格に、管理規約に基づく規約共有持分を乗じて求めることとする。
- iii) 借家人居付の状況を所与とした、「区分所有建物及びその敷地（貸家）」としての個別不動産の投資採算に基づく適正な投資採算価格（特定価格）を求めることとする。また、付記として正常価格を求めることとする。
- iv) 鑑定評価書記載の事柄以外に土地の地中又は建物の内部に瑕疵がある場合には、これがないものとして評価することとする。

【鑑定評価手法等の適用】

i) 収益還元法：

以下の2手法を適用し、収益価格を以下のとおり試算した。

直接還元法（DC法）

a. 標準化純収益（NCF）	203,797,588円	株式会社谷澤総合鑑定所査定及び三幸エステート株式会社等調査の適正成約賃料等を基に左記のとおり査定した。
b. 還元利回り	5.9%	対象不動産にかかる基本利率に建物償却率及び純収益変動率を加減して査定した。
c. 収益価格	3,454,000,000円	c a ÷ b

DCF法

a. 期間収益の現在価値の総和	1,575,034,000円	現行契約条件等を基礎に、対象不動産の地域性及び個別性等より割引率6.2%、収益期間10年として査定した。
b. 収益期間満了時の復帰価格の現価	1,739,123,000円	市場賃料を基礎とした11年目標標準化純収益を、還元利回りに将来予測の不確実性を加味したターミナルキャップレート6.4%で除して査定した。
c. 収益価格	3,314,000,000円	c a + b

収益価格

本件は、各年の純収益の変動を適切に反映したDCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格による検証を行ない、収益価格を3,356,000,000円と試算した。

ii) 原価法：

対象不動産の再調達原価に減価修正を行い、積算価格を以下のとおり試算した。

a. 一棟再調達原価	8,846,000,000円	(一棟敷地 + 一棟建物)	
	一棟敷地	6,374,000,000円	比準価格等により査定。(3,950,000円/㎡)
	一棟建物	2,472,000,000円	清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書等を参考に査定。(245,000円/㎡)
b. 一棟減価修正額	1,305,000,000円	土地は減価なし。建物は耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して減価額を査定。	
c. 積算価格(一棟)	7,541,000,000円	c = a - b	
d. 積算価格(対象)	2,866,000,000円	d c × 38% (管理規約の共有持分割合)	

【鑑定評価額の決定】

収益価格：3,356,000,000円

積算価格：2,866,000,000円

本件においては価格時点で賃貸に供されているという対象不動産の現況を踏まえ、収益物件としての対象不動産の特徴を重視し、収益価格を中心にし、積算価格からの検証を行い、鑑定評価額(特定価格)を次のとおり決定した。

鑑定評価額(特定価格)	金3,356,000,000円
-------------	-----------------

正常価格は金3,356,000,000円である。

通常の不動産売買に当たっては、上記鑑定評価額から買主に承継される一時金返還債務額を控除した額が決済価額として授受される。

## (ヌ) オリックス生命西新宿ビル

### (a) 賃貸状況の概要

テナントの総数	6
総賃貸面積	1,248.18m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	1,248.18m <sup>2</sup>

- (注)1. 本件不動産は、本書の日付現在において地下1階、地上1階、地上2階部分を店舗として、地上3～12階部分を事務所として賃貸されております。
- (注)2. 本件不動産には、本書の日付現在において後記「主要10テナントに関する情報」に記載のテナントは入居しておりません。

### (b) 賃料レポートの要約

三幸エステート株式会社実施の賃料調査レポート（平成13年8月調査）の概要は、以下のとおりです。

当該物件の競合エリアは、JR等「新宿」駅西口を中心とした新宿区西新宿1、7丁目及び渋谷区代々木2丁目である。このエリアは、新宿駅西口の駅前広場を中心に大規模な商業施設・オフィスビルや中小規模のソーシャルビルが集積している高度商業地域であり、上層階まで店舗（飲食・物販等）として使用されるケースも多い。また、築年の経過したビルが多いエリアでもある。

当該物件は、ターミナル駅直近で繁华性が高く事務所のみならず店舗としての需要も非常に高い立地にある。また、このクラスのビルの中においては高い設備レベルを有しており、貸し手優位の市場が形成されると判断される。

(c) 鑑定評価書の要約

株式会社谷澤総合鑑定所により作成された鑑定評価書の要約は、以下のとおりです。

【対象不動産の概要】

所在等	東京都新宿区西新宿 1 丁目 18 番 17 号 (住居表示) JR 等「新宿」駅より徒歩約 2 分 幅員約 36m 都道沿い 商業地域 (指定建ぺい率 80%・指定容積率 1,000%)、防火地域、駐車場整備地区	入居状況	入居率 : 100% (平成 13 年 8 月 31 日現在)
建 物	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 12 階建 店舗・事務所 (現況用途) 平成 11 年 6 月新築	権利形態	所有権
数 量 (全体)	土地 : 133.92 m <sup>2</sup> (実測) 建物 : 1,339.07 m <sup>2</sup> (実測)	その他	特になし。

対象不動産は、西新宿エリアに属し、日本有数のターミナル駅である「新宿」駅の駅前に店舗兼事務所ビルが集積している、繁華性が極めて高い地域に位置する。

対象不動産は、画地規模の劣る (133.92 m<sup>2</sup>) 地下 1 階付 12 階建の店舗、事務所ビルであるが、周辺建物も同様に画地規模の小さなものが多く、その中であって築年が浅く一定の設備水準を有する対象不動産は、高い競争力を有する物件である。

【本件鑑定評価の条件等】

i)

類 型 : 貸家及びその敷地  
数 量 : 土地、建物ともに実測  
行った日付 : 平成 13 年 10 月 25 日  
実 査 日 : 平成 13 年 6 月 8 日外

ii) 借家人居居の状況を所与とした、「貸家及びその敷地」としての個別不動産の投資採算に基づく適正な投資採算価格 (特定価格) を求めることとする。また、付記として正常価格を求めることとする。

iii) 鑑定評価書記載の事柄以外に土地の地中又は建物の内部に瑕疵がある場合には、これがないものとして評価することとする。

【鑑定評価手法等の適用】

i) 収益還元法：

以下の2手法を適用し、収益価格を以下のとおり試算した。

直接還元法（DC法）

a. 標準化純収益（NCF）	142,975,573円	株式会社谷澤総合鑑定所査定及び三幸エステート株式会社等調査の適正成約賃料等を基に左記のとおり査定した。
b. 還元利回り	5.1%	対象不動産にかかる基本利率に建物償却率及び純収益変動率を加減して査定した。
c. 収益価格	2,803,000,000円	c a ÷ b

DCF法

a. 期間収益の現在価値の総和	1,109,596,000円	現行契約条件等を基礎に、対象不動産の地域性及び個別性等により割引率5.5%、収益期間10年として査定した。
b. 収益期間満了時の復帰価格の現価	1,482,218,000円	市場賃料を基礎とした11年目標標準化純収益を、還元利回りに将来予測の不確実性を加味したターミナルキャップレート5.6%で除して査定した。
c. 収益価格	2,591,000,000円	c a + b

収益価格

本件は、各年の純収益の変動を適切に反映しているDCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格による検証を行い、収益価格を2,650,000,000円と試算した。

ii) 原価法

対象不動産の再調達原価に減価修正を行い、積算価格を以下のとおり試算した。

a.再調達原価	1,686,013,800円	(土地+建物)	
	土地	1,284,292,800円	比準価格等により査定。(9,590,000円/㎡)
	建物	401,721,000円	清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書等を参考に査定。(300,000円/㎡)
b.減価修正額	23,299,818円	土地は減価なし。建物は耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して減価額を査定。	
c.積算価格(対象)	1,660,000,000	c a b	

【鑑定評価額の決定】

収益価格：2,650,000,000円

積算価格：1,660,000,000円

本件評価においては、「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資物件としての対象不動産の特徴を重視し、収益価格を中心にし、積算価格からの検証を行い、鑑定評価額(特定価格)を次のとおり決定した。

鑑定評価額(特定価格)	金2,650,000,000円
-------------	-----------------

正常価格は、金2,650,000,000円である。

通常の不動産売買に当たっては、上記鑑定評価額から買主に承継される一時金返還債務額を控除した額が決済価額として授受される。

## 主要 10 テナントに関する情報

本件不動産について、平成 14 年 2 月 28 日時点で、一のテナントに対する賃貸面積（複数の本件不動産に一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点の全賃貸面積（前記「テナントの概要 / (イ) 賃貸状況の概要」をご参照下さい。）に占める割合が 10%以上を占めるテナント（以下「主要なテナント」といいます。）は、藤田観光株式会社の 1 社です。

以下では、主要なテナントを含め、平成 14 年 2 月 28 日時点において、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合が大きい順に、上位 10 位までのテナント（以下「本件主要 10 テナント」といいます。）についての情報を記載します。

なお、賃貸面積の算定に当たっては、各本件不動産の本投資法人の所有部分にかかるもののみを合計しています。

テナントの名称	業種	入居物件名	契約満了日	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 対する賃貸面積の 割合(%) (注)1.・(注)2.
1. 藤田観光株式会社 (注)3.	サービス業	クロスゲート	-	19,744.39	14.4
2. - (注)4	-	-	-	7,387.13	5.4
3. シダックス・ コミュニティー 株式会社 (注)5.	サービス業	オー・エックス 水戸ビル	-	2,470.77	1.8
		オー・エックス 岐阜ビル		2,614.64	1.9
		オー・エックス 亀戸ビル		1,233.59	0.9
4. 株式会社ハウジング 建設 (注)6.	不動産業	ソネット上池袋	平成 14 年 9 月 26 日	5,853.00	4.3
5. 神鋼電機株式会社	卸売業	東陽 MK ビル	平成 15 年 4 月 30 日	4,084.92	3.0
6. ダイニック株式会社	製造業	芝大門ビル	平成 16 年 1 月 31 日	2,588.50	1.9
7. 株式会社千趣会	小売業	ランディック 五反田ビル	平成 16 年 6 月 30 日	2,572.92	1.9
8. 小松フォークリフト 株式会社(注)7.	製造業	ランディック 赤坂ビル	平成 16 年 8 月 31 日	2,554.55	1.9
9. ナショナルセミコン ダクタージャパン 株式会社	製造業	ダヴィンチ木場	平成 16 年 6 月 30 日	2,252.73	1.6
10. サン・マイクロ システムズ株式会社	卸売業	キャロットタワー	平成 15 年 6 月 19 日	988.73	0.7
		オー・エックス 世田谷ビル	平成 16 年 4 月 30 日	1,110.74	0.8
合計				55,456.6	40.4

- (注)1. 上記賃貸面積及び全賃貸面積に占める賃貸面積の割合は平成 14 年 2 月 28 日現在のものです。なお、賃貸面積及び全賃貸面積は、いずれも公簿面積ではなく、実測面積に基づいており、原則として、契約面積にて記載されております。
- (注)2. 全賃貸面積に占める賃貸面積の割合は、小数点第 2 位を四捨五入しています。
- (注)3. 本投資法人は本書の日付現在、主要なテナントである本テナントから契約満了日、契約更改の方法等を開示することについて同意を得られておらず、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。
- (注)4. 表中に名称を挙げた 9 テナントのほかに、本件主要 10 テナント中には、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合の大きさにおいて第 2 位のテナントが存在します。本投資法人は本書の日付現在、本テナントから名称を開示することについて同意を得られておりません。
- (注)5. 本投資法人は本書の日付現在、本テナントから契約満了日、契約更改の方法等を開示することについて同意を得られておりません。
- (注)6. 本テナントは、随時、住居として使用する目的に限り本件不動産を転貸できます。転貸するに際しては、募集条件を任意に決定する事ができます。
- (注)7. 本テナントは、平成 14 年 2 月 28 日付で一部について契約が終了しており、同年 3 月以降は本件主要 10 テナントに該当しておりません。

主要なテナントである藤田観光株式会社について、本投資法人による過去 1 年間の賃料収入の実績はありません。また、本投資法人は本書の日付現在、藤田観光株式会社から契約賃料及び敷金等を開示することについて同意を得られておらず、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。以下では、藤田観光株式会社を含めた本件主要 10 テナントについての (1) 平成 14 年 2 月分の契約賃料 (賃貸借契約上規定されている、1 ヶ月分の賃料及び共益費の合計。但し、当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。) の合計、(2) 平成 14 年 2 月 28 日時点の敷金・保証金 (賃貸借契約上規定されている敷金・保証金等の預り金。但し、賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されているその他の契約上の預り金は含みません。) の合計を記載します。

(1) 本件主要 10 テナントの契約賃料合計： 209,654,516 円

(2) 本件主要 10 テナントの敷金・保証金合計： 2,283,013,528 円

#### (4) その他投資資産の主要なもの

該当事項はありません。

(5) その他（参考情報）

**貸借対照表、損益計算書及びキャッシュ・フロー計算書**

以下では、参考情報として、本投資法人の設立の日である平成 13 年 9 月 10 日から第 1 期計算期間の期中である平成 14 年 2 月 28 日までの期間についての、本投資法人に関する貸借対照表、損益計算書及びキャッシュ・フロー計算書を記載します。

これらはいくまで参考として記載されたもので、本投資法人の第 1 期計算期間（平成 13 年 9 月 10 日から平成 14 年 8 月 31 日まで）にかかる財産の状態又は損益の状況を明示又は黙示的に示唆するものではありません。また、これらについて、証券取引法第 193 条の 2 の規定に基づいた監査は受けておりません。

【貸借対照表】

(単位：百万円)

平成 14 年 2 月 28 日現在	
科 目	金 額
(資産の部)	
流動資産	
現金及び預金	11,729
営業未収入金	147
前払費用	130
繰延税金資産	3
未収消費税等	2,120
未収入金	2
貸倒引当金	9
流動資産合計	14,125
固定資産	
1.有形固定資産	
建物	32,683
減価償却累計額	146
建物附属設備	10,295
減価償却累計額	142
構築物	322
減価償却累計額	1
機械及び装置	883
減価償却累計額	11
工具器具及び備品	1
土地	57,115
有形固定資産合計	101,000
2.無形固定資産	
借地権	885
無形固定資産合計	885
3.投資等	
修繕積立金	17
差入敷金保証金	17
投資等合計	35
固定資産合計	101,921
繰延資産	
創業費	86
繰延資産合計	86
資産合計	116,133

(単位：百万円)

平成 14 年 2 月 28 日現在	
科 目	金 額
(負債の部)	
流動負債	
営業未払金	426
短期借入金	105,000
未払金	1,462
未払費用	83
未払法人税等	4
前受金	699
その他の流動負債	34
流動負債合計	107,711
固定負債	
預り敷金保証金	7,425
固定負債合計	7,425
負債合計	115,136
(出資の部) 2	
出資総額 1	200
出資総額	200
剰余金	
未処分利益	796
(うち当期間に係る利益)	(796)
剰余金合計	796
出資合計	996
負債・出資合計	116,133

【損益計算書】

(単位：百万円)

自 平成 13 年 9 月 10 日 至 平成 14 年 2 月 28 日			
科 目		金 額	
経常損益の部			
営業損益の部			
1. 営業収益			
賃貸事業収入	1	1,661	
その他賃貸事業収入	1	278	1,939
2. 営業費用			
賃貸事業費用	1	796	
資産運用報酬		74	
資産保管手数料		7	
一般事務委託手数料		23	
役員報酬		3	
その他費用		89	996
営業利益			943
営業外損益の部			
1. 営業外収益			
			1
2. 営業外費用			
支払利息		136	
創業費償却		10	147
経常利益			797
税引前利益			797
法人税、住民税及び事業税			4
法人税等調整額			3
当期間に係る利益			796
未処分利益			796

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

自 平成 13 年 9 月 10 日 至 平成 14 年 2 月 28 日	
科 目	金 額
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税引前利益	797
減価償却費	301
創業費償却費	10
貸倒引当金繰入額	9
受取利息	0
支払利息	136
営業未収入金の増加・減少額	147
未収消費税等の増加・減少額	2,120
前払費用の増加・減少額	70
未払費用の増加・減少額	83
営業未払金の増加・減少額	426
未払金の増加・減少額	1,462
前受金の増加・減少額	699
その他の流動負債の増加・減少額	34
創業費の支払額	97
その他	3
小計	1522
利息の受取額	0
利息の支払額	195
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,327
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
有形固定資産の取得による支出	101,302
無形固定資産の取得による支出	885
預り敷金保証金の支出	583
預り敷金保証金の収入	8,008
差入敷金保証金の支出	17
修繕積立金の支出	17
投資活動によるキャッシュ・フロー	94,798
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
短期借入金の借入による収入	105,000
投資口の発行による収入	200
財務活動によるキャッシュ・フロー	105,200
<b>現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	11,729
<b>現金及び現金同等物の平成 13 年 9 月 10 日現在の残高</b>	-
<b>現金及び現金同等物の平成 14 年 2 月 28 日現在の残高</b>	11,729

【重要な会計方針】

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>有形固定資産  定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>建物</td> <td>38～50年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>6～18年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>38～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>15年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産  定額法によっております。</p>	建物	38～50年	建物附属設備	6～18年	構築物	38～50年	機械及び装置	15年
建物	38～50年								
建物附属設備	6～18年								
構築物	38～50年								
機械及び装置	15年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>創業費：  5年間にわたって毎計算期間に均等額を償却しております。</p>								
<p>3. 引当金の計上基準</p>	<p>貸倒引当金：  未収債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>								
<p>4. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法：  保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、当該期間に対応する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、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税、償却資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期間において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は 357 百万円です。</p>								
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<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、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>								
<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>	<p>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。なお、仮払消費税等及び仮受消費税等は相殺のうえ、未収消費税等として表示していません。</p>								

【注記事項】

(貸借対照表関係)

平成 14 年 2 月 28 日現在	
1	発行する投資口の総口数及び発行済投資口総数 発行する投資口の総口数 200 万口 発行済投資口総数 400 口
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 50 百万円

(損益計算書関係)

自 平成 13 年 9 月 10 日 至 平成 14 年 2 月 28 日	
1	不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 百万円)
A.	不動産賃貸事業収益
	賃貸事業収入
	賃料 1,368
	共益費 292
	1,661
	その他賃貸事業収入
	水道光熱費 136
	駐車場使用料 53
	施設利用料 18
	その他営業収益 69
	278
	不動産賃貸事業収益合計 1,939
B.	不動産賃貸事業費用
	賃貸事業費用
	管理業務費 228
	水道光熱費 148
	公租公課 87
	保険料 8
	修繕費 4
	その他営業費用 7
	減価償却費 301
	貸倒引当金繰入額 9
	796
	不動産賃貸事業費用合計 796
C.	不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,142

(キャッシュ・フロー計算書関係)

自 平成 13 年 9 月 10 日 至 平成 14 年 2 月 28 日	
現金及び現金同等物の平成 14 年 2 月 28 日現在の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 14 年 2 月 28 日現在)	
現金及び預金	<u>11,729 百万円</u>
現金及び現金同等物	<u>11,729 百万円</u>

**(リース取引関係)**

自 平成 13 年 9 月 10 日	
至 平成 14 年 2 月 28 日	
オペレーティング・リース取引 (貸主側)	
未経過リース料	
1 年以内	1,010 百万円
1 年超	4,061 百万円
合計	<u>5,072 百万円</u>

**(有価証券関係)**

自 平成 13 年 9 月 10 日	
至 平成 14 年 2 月 28 日	
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	

**(デリバティブ取引関係)**

自 平成 13 年 9 月 10 日	
至 平成 14 年 2 月 28 日	
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	

**(退職給付関係)**

自 平成 13 年 9 月 10 日	
至 平成 14 年 2 月 28 日	
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	

( 税効果会計関係 )

自 平成 13 年 9 月 10 日 至 平成 14 年 2 月 28 日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	
( 繰延税金資産 )	
貸倒引当金損金算入限度超過額	3 百万円
未払事業税	<u>0 百万円</u>
繰延税金資産合計	<u>3 百万円</u>
繰延税金資産の純額	<u>3 百万円</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	40.35%
( 調整 )	
支払配当の損金算入見込額 (注)	40.34%
その他	<u>0.02%</u>
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>0.03%</u>
(注). 本投資法人の規約別紙 3「金銭の分配の方針について」に従い、每期、未処分利益の概ね全額を利益分配金として分配することとしております。上記支払配当の損金算入見込額は当期間末における未処分利益の全額 (796 百万円) であり、本投資法人が当該期間末において、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている要件を全て満たしているものとして計算しております。	

( 持分法損益等 )

自 平成 13 年 9 月 10 日 至 平成 14 年 2 月 28 日	
本投資法人には、関連会社はありませんので、該当事項はありません。	

( 関連当事者との取引 )

自 平成 13 年 9 月 10 日 至 平成 14 年 2 月 28 日											
1. 親会社及び法人主要株主等											
( 単位 : 百万円 )											
属性	会社名	住所	資本金 又は 出資金	事業 の内容 又は 職業	議決権等 の所有 (被所有 割合)	関係内容		取引の 内容	取引 金額	科目	平成 14 年 2 月 28 日 現在の 残高
						役員の 兼任等	事業上 の 関係				
親会社	オリックス 株式会社	東京都 港区	51,850	金融業	被所有 直接 100%	なし	なし	不動産の 購入 (注)1.	7,578	未払金	61
								資金の 借入 (注)2.	105,000	短期 借入金	105,000
								利息の 支払い (注)2.	136	前払 費用	59
(注)1. 不動産の購入については、第三者による鑑定評価額に基づき購入価額を決定している。 (注)2. 資金の借入れについては、借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、返済条件は元本一括返済としている。なお、担保は提供していない。											

2. 役員個人主要株主等 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													
(単位：百万円)													
属性	会社名	住所	資本金 又は 出資金	事業 の内容 又は 職業	議決権等 の所有 (被所有 割合)	関係内容		取引の 内容	取引 金額	科目	平成 14 年 2 月 28 日 現在の 残高		
						役員の 兼任等	事業上 の 関係						
親会社の子会社	オリックス 生命保険 株式会社	東京都 新宿区	15,000	保険業		なし	なし	不動産の購入 (注)1.	10,229	未払金	61		
										営業 未収入金	4		
										営業 未払金	5		
										預り金	5		
親会社の子会社	オーリー ト・ワン 有限会社	東京都 港区	3	不動産の 賃貸借等		なし	なし	不動産信託 受益権の購入 (注)1.	7,707				
親会社の子会社	オーリー ト・ツー 有限会社	東京都 港区	3	不動産の 賃貸借、 売買等		なし	なし	不動産及び 不動産信託 受益権の購入 (注)1.	37,326	未払金	208		
										営業 未収入金	2		
										営業 未払金	4		
										預り金	10		
親会社の子会社	オーリー ト・スリー 有限会社	東京都 港区	3	不動産の 賃貸借等		なし	なし	不動産信託 受益権の購入 (注)1.	4,052				
親会社の子会社	オーエック ス・ワン 有限会社	東京都 港区	3	不動産の 賃貸借等		なし	なし	不動産信託 受益権の購入 (注)1.	3,712				
親会社の子会社	オーアール ・ワン 有限会社	東京都 港区	3	不動産の 賃貸借等		なし	なし	不動産信託 受益権の購入 (注)1.	10,597				
親会社の子会社	オリック ス・アセット マネジメント 株式会社	東京都 港区	100	投資法人 資産 運用業		兼任 1 人	アセット マネージャー	運用委託 手数料 (注)2.	74	未払費用	51		
								不動産売買 委託手数料 (注)2.	498				
								設立企画人 手数料 (注)3.	50				
								資産管理 委託手数料 (注)4.	47			未払金	44
								立替 未清算分				未払金	53

(注)1. 不動産及び不動産信託受益権の購入については、第三者による鑑定評価額に基づき購入価額を決定している。

(注)2. 本投資法人との資産運用委託契約に基づく報酬の支払い。

(注)3. 本投資法人の規約に基づく報酬の支払い。

(注)4. 本投資法人との不動産管理委託契約に基づく報酬の支払い。総額 47 百万円のうち、43 百万円については、オリックス・アセットマネジメント株式会社は外部に再委託している。

### (投資口 1 口当たり情報)

自 平成 13 年 9 月 10 日 至 平成 14 年 2 月 28 日	
1 口当たり純資産額	2,492,154 円
1 口当たり当該期間利益	1,992,154 円
なお、1 口当たり当該期間利益は、平成 14 年 2 月 28 日までの期間利益を日数加重平均投資口数で除することより算定しております。潜在投資口調整後 1 口当たり当該期間利益金額については、転換社債、新株予約権付社債を発行していないため記載しておりません。	

### (重要な後発事象)

自 平成 13 年 9 月 10 日 至 平成 14 年 2 月 28 日	
1. 投資主割り当てによる投資口の発行	
平成 14 年 2 月 27 日開催の役員会において、投資主割当による投資口の発行を決議し、同年 3 月 13 日に実施しました。その概要は以下のとおりです。	
発行口数	41,000 口
発行価額	1,500,000 円
発行価額の総額	61,500 百万円
払込期日	平成 14 年 3 月 12 日
配当起算日	平成 13 年 9 月 10 日
割当先	オリックス株式会社に全投資口を割り当てました。
発行理由及び資金の用途	全額オリックス株式会社からの短期借入金の返済に充当し、発行価額の総額 61,500 百万円に自己資金を併せ、62,000 百万円を平成 14 年 3 月 13 日に返済しました。
発行済投資口総数	41,400 口

2. 資金の借換

借換日 平成 14 年 3 月 20 日

借入先

借入先	金額
住友信託銀行株式会社	16,000 百万円
中央三井信託銀行株式会社	11,500 百万円
農林中央金庫	5,000 百万円
東京海上火災保険株式会社	5,000 百万円
三菱信託銀行株式会社	4,000 百万円
安田火災海上保険株式会社	1,500 百万円
合計	43,000 百万円

借入期間 平成 14 年 3 月 20 日～平成 19 年 3 月 20 日

金利

1.34146%の固定金利が 17,500 百万円、0.76083%の変動金利が 17,500 百万円、1.09083%の変動金利が 8,000 百万円です。

返済方法及び利払い方法

平成 19 年 3 月 20 日の満期一括返済で、利息は返済期限までの 3 月、6 月、9 月及び 12 月の各 20 日に後払いで支払います。

担保

所有全物件（平成 14 年 2 月 28 日現在の帳簿価額：101,180 百万円）について抵当権の設定仮登記を行ない、火災保険契約にかかる保険金請求権（保険金額：49,327 百万円）、敷金管理口座敷金管理定期口座（預金額：6,500 百万円）及び修繕積立金口座（預金額：130 百万円）に質権が設定されております。

資金使途

オリックス株式会社からの短期借入金 43,000 百万円の返済に充当しました。

借換による影響

オリックス株式会社からの借入金金利は 0.711%の変動金利でしたが、借換により固定金利を組入れると共に、借入期間を 5 年へと長期化しました。

3. 投資口分割による投資口の発行

平成 14 年 3 月 14 日開催の役員会の決議に基づき、次のとおり投資口分割による新投資口を発行しました。

平成 14 年 4 月 22 日付をもって、投資口 1 口を 2.98 口に分割しました。

a. 分割により増加する投資口数 81,972 口

b. 分割方法

平成 14 年 4 月 22 日現在の投資口名簿に記載された投資主の所有投資口数 1 口につき 2.98 口の割合をもって分割しました。

配当起算日 平成 13 年 9 月 10 日

（発行口数及び発行済口数の増減）

本投資法人は、平成 13 年 9 月 10 日に出資金 200 百万円にて設立され、平成 14 年 3 月 13 日に 61,500 百万円の私募増資を行いました。投資口等の状況は平成 14 年 4 月 19 日現在以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口総数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減数	残高	増減数	残高	
平成 13 年 9 月 10 日	私募設立	+400 口	400 口	+200	200	(注)1.
平成 14 年 3 月 13 日	私募増資	+41,000 口	41,400 口	+61,500	61,700	(注)2.

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

(注)2. 1 口当たり発行価額 1,500,000 円にて私募投資口の追加発行を行いました。

なお、重要な後発事象に記載のとおり、平成 14 年 4 月 22 日に、1 口につき 2.98 口の割合で投資口の分割を行いました。分割後の発行済投資口総数は 123,372 口です。

## 本書の日付現在の借入金の状況

本投資法人は、平成 14 年 3 月 20 日に、下表記載の長期借入金の借入れを行い、その手取金をもってオリックス株式会社からの短期借入金残額を返済しました（当該借入金の返済の経緯については、前記「第 1 投資法人の状況 / 1. 投資法人の概況 / (3) 投資法人の沿革」をご参照ください。）

本投資法人は、本書の日付現在、総額 430 億円の借入れを行っています。借入れの内容は下表のとおりです。

(単位：百万円)

区分	借入先	借入残高 (極度額) (百万円)	平均利率 (年)	返済期限 (極度設定期間)	返済方法	用途	摘要
短期借入金 (極度ローン)	住友信託銀行 株式会社	- (注)3.	変動金利	借入から1年以 内(但し、平成 15年9月20日 を超えない)	満期一括 返済	不動産等の 新規取得資 金等	担保付き・ 無保証・ 非劣後
	三菱信託銀行 株式会社	- (注)3.					
小計		- (注)3.					
区分	借入先	借入残高 (百万円)	利率(年)	借入実行日 及び 返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金 (タームローン)	住友信託銀行 株式会社	変動金利 6,250	変動金利 0.76083 % 固定金利 1.34146 % (注)6.	平成14年 3月20日 ~ 平成19年 3月20日  (注)7.	満期一括 返済	本件不動産 の購入資金 の借換え	担保付き・ 無保証・ 非劣後
		固定金利 6,250					
		計 12,500					
	三菱信託銀行 株式会社	変動金利 1,500					
		固定金利 1,500					
		計 3,000					
	中央三井信託 銀行株式会社	変動金利 4,000					
		固定金利 4,000					
		計 8,000					
	農林中央 金庫	変動金利 2,500					
		固定金利 2,500					
		計 5,000					
	東京海上 火災保険 株式会社	変動金利 2,500					
		固定金利 2,500					
計 5,000							
安田火災 海上保険 株式会社	変動金利 750						
	固定金利 750						
	計 1,500						
小計	変動金利 17,500						
	固定金利 17,500						
	計 35,000						
長期借入金 (タームローン)	住友信託銀行 株式会社	変動金利 3,500	変動金利 1.09083 % (注)6.	平成14年 3月20日 ~ 平成19年 3月20日 (注)7.	満期一括 返済	本件不動産 の購入資金 の借換え	担保付き・ 無保証・ 非劣後
	三菱信託銀行 株式会社	変動金利 1,000					
	中央三井信託 銀行株式会社	変動金利 3,500					
小計		8,000					
合計		43,000					

- (注)1. 極度ローン及びタームローン、 は住友信託銀行株式会社（以下「住友信託銀行」といいます。）及び三菱信託銀行株式会社（以下「三菱信託銀行」といいます。）をエージェントとしてアレンジされたシンジケートローンであり、利率・返済期限等の条件はそれぞれの借入先につき全て同一です。
- (注)2. 極度ローン借入先は本投資法人に対して貸付けを実行する義務を負っていません。
- (注)3. 極度ローンの貸出極度額は、極度ローン利用により取得する新規不動産の担保評価額合計額に60%を乗じた金額に、本投資法人が現在保有する本件不動産40件の担保評価額合計額に60%を乗じた金額からタームローンの未払元本総額を控除した金額を加えた合計金額となっており、各借入先の共同極度額となっております。なお、本注記において不動産の担保評価額とは、住友信託銀行による内部評価額または不動産鑑定士による不動産鑑定評価書における鑑定評価額のいずれか低い金額をいいます。
- (注)4. 極度ローンに基づく借入れに関し、当該借入資金により取得する新規取得不動産等に第一順位抵当権設定仮登記がなされるとともに、本投資法人が本書の日付現在で保有する本件不動産40件全てについて第三順位抵当権設定仮登記がなされます。また、この場合、一定の預金債権及び保険金請求権に対する質権の設定も併せて行われます。
- (注)5. 極度ローンに関して、極度内での借入れ実行の度に、支払金利の他に、一定料率の手数料が支払われます。なお、極度ローンについて、極度設定にかかる手数料はありません。
- (注)6. タームローン の固定金利の「利率」は、予定返済期日迄のものであり、返済期日が予定返済期日より遅れた場合、以降の利率は予定返済期日の利率に年利2%を加えたものとなります。また、タームローン、 の変動金利の「利率」についても、返済期日が予定返済期日より遅れた場合、基準金利に対するスプレッドは予定返済期日までのスプレッドに2%を加えたものとなります。
- (注)7. タームローン、 の「返済期限」は予定返済期日を記載しています。最終返済期日は予定返済期日の2年後です。
- (注)8. タームローン に関して、本投資法人が現在保有する本件不動産40件全てについて第一順位抵当権設定仮登記がなされています。また、一定の預金債権及び保険金請求権に対する質権の設定も併せて行われています。
- (注)9. タームローン に関して本投資法人が現在保有する本件不動産40件全てについて第二順位抵当権設定仮登記がなされています。また、一定の預金債権及び保険金請求権に対する質権の設定も併せて行われています。
- (注)10. タームローン、 に関して、支払金利の他に、借入時に一定料率の手数料が支払われています。この手数料は、借入期間に合わせ複数の計算期間に渡り費用計上される予定です。
- (注)11. タームローン、 及び極度ローンに関して、住友信託銀行及び三菱信託銀行に対し、支払金利の他に、それぞれ一定額のアレンジメント業務にかかる手数料が支払われております。この手数料は、借入期間に合わせて複数の計算期間に渡り費用計上される予定です。
- (注)12. エージェントである住友信託銀行及び三菱信託銀行に対し、支払金利の他に、タームローン、 及び極度ローンに関して、それぞれ一定額のエージェント業務にかかる手数料が、タームローン、 の借入実行日に支払われています。また、借入実行日以後6ヶ月毎の利払期日に、住友信託銀行及び三菱信託銀行にそれぞれ一定額のエージェント業務にかかる手数料を支払います。この手数料は、借入期間に合わせ複数の計算期間に渡り費用計上される予定です。

## 第4 その他

- (a) 目論見書の表紙及び裏表紙に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載することがあります。また本投資法人は、オリックス株式会社との間の商標使用許諾契約に基づき、同社から商標の使用許諾を受けており、同契約に定める条件で「オリックス」、「ORIX」の名称を本投資法人の法人名称として使用します。但し、当該使用権限は、本投資法人がオリックス・アセットマネジメント株式会社との間で資産運用委託契約が有効に存続していること及び本投資法人が商標使用許諾契約に定める事項を遵守することを条件とするものであり、オリックス・アセットマネジメント株式会社との資産運用委託契約が終了した場合又は商標使用許諾契約の債務不履行事由が発生した場合は、本投資法人は名称を変更することになります。
- (b) 目論見書の表紙裏に以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成13年4月1日より施行）にかかる重要事項の記載を行います。
- i) 不動産投資信託証券は、主として国内不動産を運用資産とする投資法人により発行されております。したがって、運用資産として組入れられた不動産の価格変動及び当該不動産から生じる収益の変動等により、当該不動産投資信託証券の取引所価格は影響を受け、これにより投資元本を割り込むことがあります。
  - ii) 不動産投資信託証券全般・株式全般の取引所価格の変動、金利の変動等により、当該不動産投資信託証券の取引所価格は影響を受け、これにより投資元本を割り込むことがあります。
  - iii) 発行者である投資法人の経営・財務状況の変化、それらに関する外部評価の変化等により、当該不動産投資信託証券の取引所価格は影響を受け、これにより投資元本を割り込むことがあります。
- (c) 目論見書の表紙以降の頁に、以下の記載を行います。
- i) オリックス不動産投資法人の概要（本投資法人の目的及び基本方針、用途別の投資ポイント、投資法人の仕組み）
  - ii) ポートフォリオの概要（各物件の取得価格及び取得価格比率一覧、ポートフォリオデータ（地域区分別、築年数別、用途別分散を示したパイチャート））
  - iii) ポートフォリオマップ（物件所在地を示した地図）
  - iv) 各物件の写真
  - v) 各物件の所在地、建築時期、階数、地積、延べ床面積
- (d) 目論見書の巻末に、用語の説明を記載します。

(目論見書の表紙以降の頁の文章及び図案)

ORIX |REIT, Inc.

## オリックス不動産投資法人

投資口売出届出目論見書 平成14年5月

東京都港区浜松町2-4-1

## オリックス不動産投資法人の概要

### 投資法人の目的及び基本方針

本投資法人は、主として不動産等の特定資産\*に対する投資として運用することを目的として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。)に基づいて設立された投資法人です。またその資産の運用に係る業務は、本投資法人より委託を受けた資産運用会社(オリックス・アセットマネジメント株式会社)が行います。

本投資法人は中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指します。資産運用会社は首都圏のほか、主として全国の主要都市部に所在する異なった用途の不動産(主として事務所を用途とする不動産ですが、それに限定はされません。)に分散投資を行い、本投資法人が保有する不動産の運営管理業務に積極的に関与することにより、不動産の中長期的な資産価値及び収益性の向上を目指します。

※後記「第二部 発行者情報 第1 投資法人の状況 2.投資方針 (2)投資対象」にその内容を記載しております。

### 用途別の投資ポイント

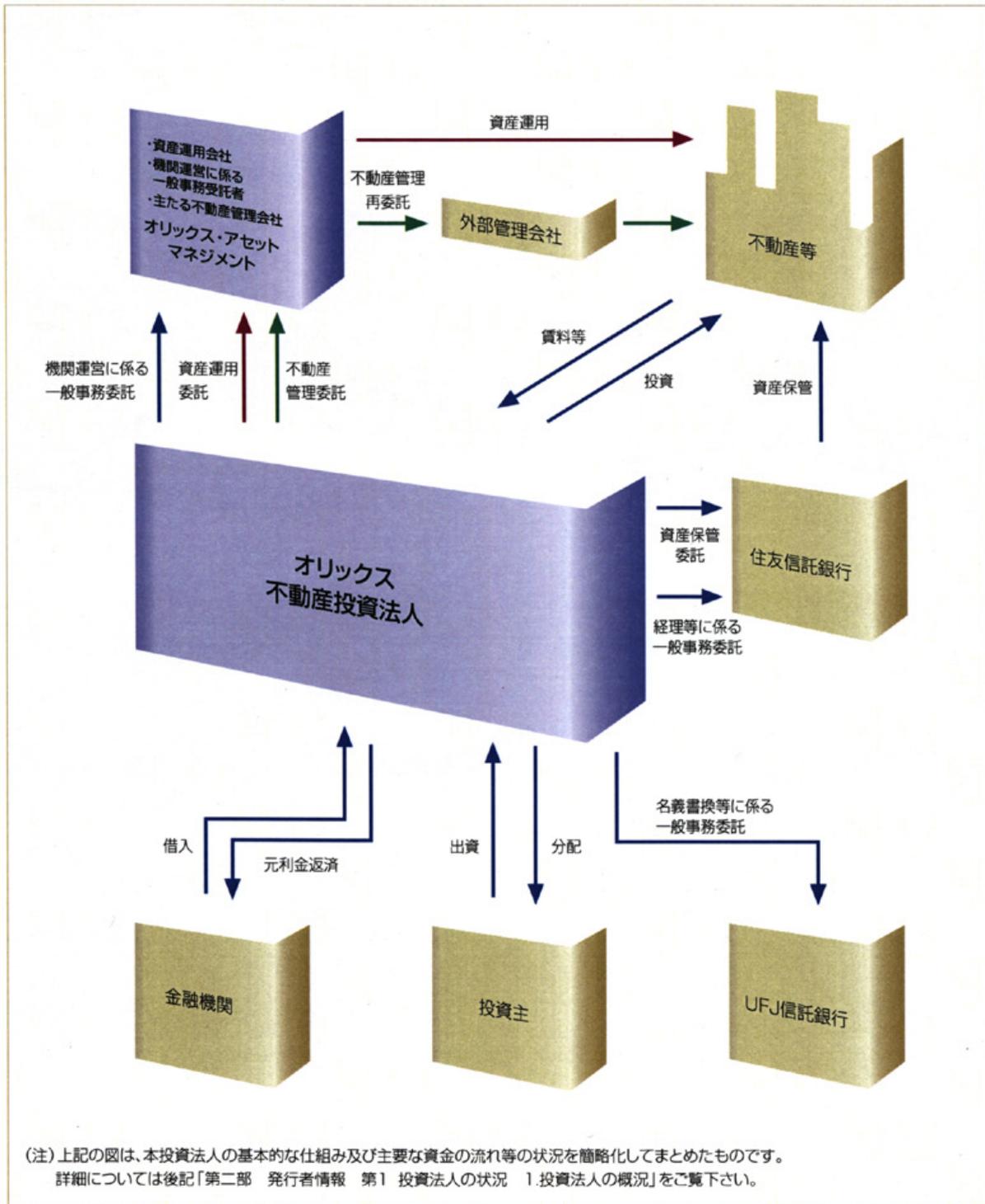
各不動産の用途の投資対象としての特性から、単一の用途の不動産に集中的に投資することによる将来の収益性低下のリスクを回避するため、適切な分散投資を図ります。

用途	投資ポイント
 <b>事務所</b>	他の用途の不動産と比較して、市場規模及び流動性並びに収益性において相対的に優れていると考えられることから、本投資法人において投資の中核となる投資対象です。
 <b>住宅</b>	事務所に比較して相対的に安定的な収益が期待できることから、キャッシュフローの安定化及び投資資産としての分散効果を図る目的から投資を行います。 特に良質なファミリー向けマンション・外国人向け等の高級賃貸マンションは希少性・リスクの低さ等から安定収益が期待できる投資対象であると考えられます。
 <b>その他</b>	ホテル(シティホテル、ビジネスホテル等)や商業施設(スーパーマーケット、デパート、ショッピング・センター等物販店舗等)を用途とする不動産も、収益性向上と投資資産の分散効果の観点から、投資対象となる場合があります。

(注)上記の用途別の「投資ポイント」は、資産運用会社における本書の日付現在における不動産投資分析に関する見解を記載したものであり、今後の経済動向及び不動産市場の動向により変わる可能性があります。また将来的な用途別の重要度の動向、変動可能性及び利回り等を保証するものではありません。

上記の用途別の「投資ポイント」の詳細については後記「第二部 発行者情報 第1 投資法人の状況 2.投資方針 (1)投資方針」をご覧ください。

投資法人の仕組み



Overview of ORIX JREIT, Inc.

(注) 上記の図は、本投資法人の基本的な仕組み及び主要な資金の流れ等の状況を簡略化してまとめたものです。詳細については後記「第二部 発行者情報 第1 投資法人の状況 1.投資法人の概況」をご覧ください。

## ポ ー ト フ ォ リ オ の 概 要

## 各 物 件 の 取 得 価 格 及 び 取 得 価 格 比 率 一 覧

物件名	価格(単位千円)	取得価格比率	物件名	価格(単位千円)	取得価格比率
1 キャロットタワー	4,890,000	4.91%	21 オリックス生命西新宿ビル <sup>(注.7)</sup>	2,650,000	2.66%
2 ネオ・シティ三鷹	2,200,000	2.21%	22 クロスゲート	15,040,000	15.10%
3 センターまちや	610,000	0.61%	23 ダヴィンチ白金台	1,300,000	1.31%
4 赤坂協和ビル	2,087,000	2.10%	24 ダヴィンチ五反田	587,000	0.59%
5 青山サンクレストビル	3,356,000	3.37%	25 DT外苑	2,430,000	2.44%
6 アセント神田	670,000	0.67%	26 ダヴィンチ木場	2,450,000	2.46%
7 東陽MKビル	5,270,000	5.29%	27 ダヴィンチ早稲田	1,628,000	1.63%
8 グランドメゾン白山	455,000	0.46%	28 ダヴィンチ東日本橋	1,720,000	1.73%
9 ソネット上池袋	2,377,000	2.39%	29 ダヴィンチ代々木	1,473,000	1.48%
10 パークアクシス西麻布ステージ	1,219,000	1.22%	30 ダヴィンチ赤坂見附	1,650,000	1.66%
11 日交一番町ビル	3,900,000	3.92%	31 ダヴィンチ芝2	707,000	0.71%
12 日交元代々木ビル	5,091,000	5.11%	32 ダヴィンチ青山	4,529,000	4.55%
13 日交神楽坂ビル	1,600,000	1.61%	33 ランディック赤坂ビル	11,580,000	11.62%
14 VX茅場町ビル	880,000	0.88%	34 ランディック第2赤坂ビル	2,624,000	2.63%
15 オー・エックス水戸ビル	498,000	0.50%	35 ランディック第3赤坂ビル	697,800	0.70%
16 オー・エックス岐阜ビル	528,000	0.53%	36 ランディック第2三田ビル	1,748,000	1.75%
17 オー・エックス亀戸ビル	438,000	0.44%	37 芝大門ビル	2,195,000	2.20%
18 オー・エックス世田谷ビル	589,000	0.59%	38 ランディック永井ビル	3,378,000	3.39%
19 オー・エックス芭蕉の辻ビル	882,658 <sup>(注.6)</sup>	0.89%	39 ランディック南麻布ビル	1,394,000	1.40%
20 オー・エックス大津ビル	181,000	0.18%	40 ランディック五反田ビル	2,113,000	2.12%
			合計	99,615,458	100.00%

■ オフィス ■ 住宅 ■ その他

(注.1) 上記の「取得価格」は、売買契約書等に記載された売買価格(土地及び建物の合計。但し、契約時に授受された一時金返還債務相当額等控除後のもの。)をいいます。なお、価格には消費税は含まれておりません。

(注.2) 物件1、2、3、4、5、6、7、8、9、18、25、38については、それぞれ本投資法人の持分に関する価格です。

(注.3) 「1.キャロットタワー」及び「18.オー・エックス世田谷ビル」は、1棟の建物であるキャロットタワーのそれぞれ別個の専有部分であります。その取得経緯等が異なることから、本投資法人において別名称を用いて区別しております。

(注.4) 「取得価格比率」は本物件の取得価格の合計に対する各物件の取得価格の比率をいいます。

(注.5) 「取得価格比率」は小数第3位を四捨五入しております。

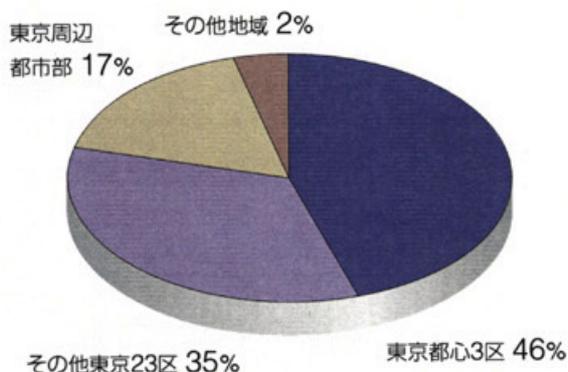
(注.6) 千円未満の金額を四捨五入しております。

(注.7) 当ビルの名称は、平成14年6月1日をもって「オリックス生命西新宿ビル」から「ラウンドクロス西新宿」に変更されます。以下、同じ意味で用います。

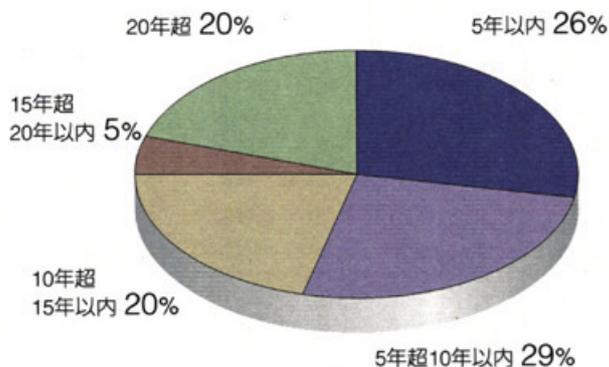
3 詳細につきましては、後記「第二部発行者情報 第3 投資法人の経理状況 2.投資法人の現況 (3) 投資不動産物件 ①不動産の内容」をご参照下さい。

ポ ー ト フ ォ リ オ デ ー タ (平成14年2月28日現在)

地域区分別(取得価格に基づく比率)



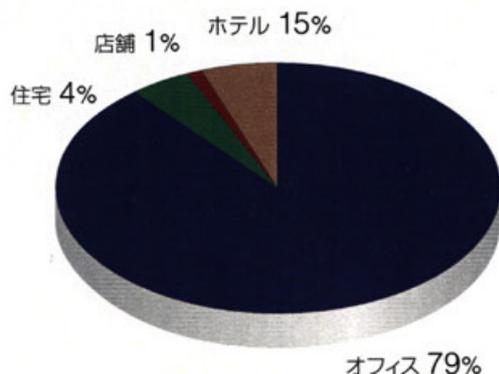
築年数別(取得価格に基づく比率)



- 東京都心3区：千代田区、中央区、港区
- その他東京23区：東京都心3区を除いたその他東京23区
- 東京周辺都市部：横浜、川崎、千葉、柏、松戸、さいたま、立川、八王子、三鷹等  
東京23区を除いた一都三県(東京、神奈川、千葉、埼玉)に所在する都市部
- その他地域：上記以外の地域

Portfolio Overview

用途別(取得価格に基づく比率)



(注) 各円グラフに記載する比率はそれぞれ小数点第1位を四捨五入しています。

詳細につきましては、後記「第二部発行者情報 第3 投資法人の経理状況 2.投資法人の現況 (3) 投資不動産物件 ①不動産の内容」をご参照下さい。

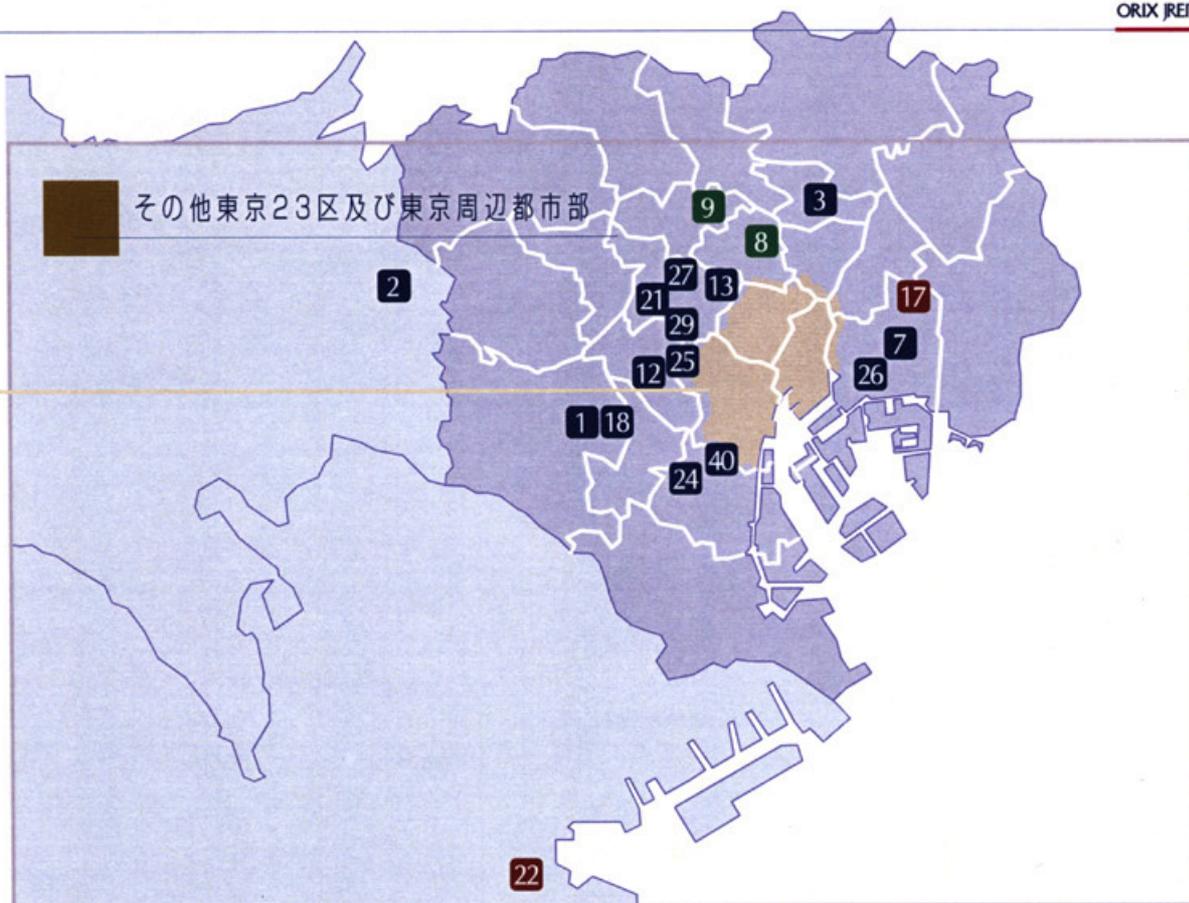


# ポートフォリオマップ



Portfolio Map





Portfolio Map

1	キャロットタワー	15	オー・エックス水戸ビル	29	ダヴィンチ代々木
2	ネオ・シティ三鷹	16	オー・エックス岐阜ビル	30	ダヴィンチ赤坂見附
3	センターまちや	17	オー・エックス亀戸ビル	31	ダヴィンチ芝2
4	赤坂協和ビル	18	オー・エックス世田谷ビル	32	ダヴィンチ青山
5	青山サンクレストビル	19	オー・エックス芭蕉の辻ビル	33	ランディック赤坂ビル
6	アセンド神田	20	オー・エックス大津ビル	34	ランディック第2赤坂ビル
7	東陽MKビル	21	オリックス生命西新宿ビル	35	ランディック第3赤坂ビル
8	グランドメゾン白山	22	クロスゲート	36	ランディック第2三田ビル
9	ソネット上池袋	23	ダヴィンチ白金台	37	芝大門ビル
10	パークアクシス西麻布ステージ	24	ダヴィンチ五反田	38	ランディック永井ビル
11	日交一番町ビル	25	DT外苑	39	ランディック南麻布ビル
12	日交元代々木ビル	26	ダヴィンチ木場	40	ランディック五反田ビル
13	日交神楽坂ビル	27	ダヴィンチ早稲田		
14	VX茅場町ビル	28	ダヴィンチ東日本橋		
					<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #002060; border: 1px solid black;"></span> オフィス <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #008000; border: 1px solid black; margin-left: 10px;"></span> 住宅 <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #800000; border: 1px solid black; margin-left: 10px;"></span> その他



# 物件概要 1

## オフィス



### 1 キャロットタワー

所在地 東京都世田谷区太子堂  
4丁目1番1号  
建築時期 平成8年11月  
階数 地上27階 地下5階  
地積 9,149.66m<sup>2</sup>  
(11.78%、2.41%)<sup>(注2)</sup>  
延床面積 75,388.36m<sup>2</sup><sup>(注3)</sup>

### 18 オー・エックス世田谷ビル



※は 1 18 共通項目

(注1)「1 キャロットタワー」及び「18 オー・エックス世田谷ビル」は、それぞれ1棟の建物であるキャロットタワーの別個の専有部分ですが、その取得経緯等異なる事から、本投資法人において別名称を用いて区別しております。  
(注2)「1 キャロットタワー」及び「18 オー・エックス世田谷ビル」における本投資法人の所有に係る敷地権割合は、それぞれ11.78%及び2.41%です。  
(注3)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は「1 キャロットタワー」については地上11階から地上16階の専有部分の床面積として、5,720.70m<sup>2</sup>を所有しています。また、「18 オー・エックス世田谷ビル」については地下3階から地上3階の専有部分の床面積として、1,227.07m<sup>2</sup>を所有しています。

The Properties



### 5 青山サンクレストビル

所在地 東京都港区北青山2丁目13番5号  
建築時期 昭和54年9月  
階数 地上8階 地下2階  
地積 1,682.34m<sup>2</sup>(38.00%)<sup>(注1)</sup>  
延床面積 9,851.12m<sup>2</sup><sup>(注2)</sup>

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有権における共有持分割合を示します。  
(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下2階から地上4階の専有部分の床面積として、2,818.18m<sup>2</sup>を所有しています。



### 7 東陽MKビル

所在地 東京都江東区東陽7丁目2番14号  
建築時期 平成9年4月  
階数 地上10階 地下1階  
地積 5,897.31m<sup>2</sup>(63.11%)<sup>(注1)</sup>  
延床面積 19,383.34m<sup>2</sup><sup>(注2)</sup>



(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有権における敷地権割合を示します。  
(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階から地上10階の専有部分の床面積として、13,778.59m<sup>2</sup>を所有しています。



## 11 日交一番町ビル

所在地 東京都千代田区一番町13番3号、4号(駐車場部分)

事務所部分	建築時期	平成6年3月	駐車場部分	建築時期	平成6年2月
	階数	地上8階		階数	地上1階
	地積	975.23m <sup>2</sup>		地積	173.32m <sup>2</sup>
	延床面積	4,278.36m <sup>2</sup>		延床面積	87.97m <sup>2</sup>



## 12 日交元代々木ビル

所在地 東京都渋谷区元代々木町30番13号

建築時期	平成4年4月
階数	地上8階 地下2階
地積	1,704.65m <sup>2</sup>
延床面積	10,695.54m <sup>2</sup>



The Properties



## 21 オリックス生命西新宿ビル

所在地 東京都新宿区西新宿1丁目18番17号

建築時期	平成11年6月
階数	地上12階 地下1階
地積	133.95m <sup>2</sup>
延床面積	1,319.09m <sup>2</sup>

(注) 当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。



## 物件概要 2

オフィス



### 32 ダヴィンチ青山

所在地 東京都港区南青山2丁目27番25号  
 建築時期 昭和61年10月  
 階数 地上10階 地下1階  
 地積 809.48m<sup>2</sup>  
 延床面積 4,540.71m<sup>2</sup>



### 33 ランディック赤坂ビル

所在地 東京都港区赤坂2丁目3番4号  
 建築時期 昭和48年1月  
 階数 地上10階 地下3階  
 地積 1,734.67m<sup>2</sup>  
 延床面積 16,272.05m<sup>2</sup>



(注)当該物件は写真の中央及び左側にある建物とその敷地です(右側の建物及び敷地は、「35 ランディック第3赤坂ビル」です。)



### 38 ランディック永井ビル

所在地 東京都中央区築地3丁目9番9号外  
 建築時期 平成4年5月  
 階数 地上10階 地下1階  
 地積 840.99m<sup>2</sup> (注1)  
 延床面積 6,176.84m<sup>2</sup> (注2)



(注1)うち698.32m<sup>2</sup>については共有であり、このうち本投資法人の共有持分は94.49%となっております。  
 (注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階から地上4階まで、地上6階から地上10階の専有部分の床面積として、4,223.74m<sup>2</sup>を所有しています。  
 (注3)当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。

## 2 ネオ・シティ三鷹



所在地 東京都三鷹市下連雀  
3丁目35番1号

建築時期 平成5年9月

階数 地上14階 地下2階

地積 2,755.11m<sup>2</sup>(28.35%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 19,706.10m<sup>2</sup><sup>(注2)</sup>

(注1) 括弧内の数値は本投資法人の所有に係る敷地権割合を示します。

(注2) 本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上7階から地上14階の専有部分の床面積として、4,533.73m<sup>2</sup>を所有しています。

## 6 アセンド神田



所在地 東京都千代田区  
神田富士町10番2号

建築時期 昭和63年11月

階数 地上7階 地下1階

地積 598.78m<sup>2</sup>(31.09%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 4,043.95m<sup>2</sup><sup>(注2)</sup>

(注1) 括弧内の数値は本投資法人の所有に係る敷地権割合を示します。

(注2) 本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階、地上1階、地上6階、地上7階の専有部分の床面積として、1,230.47m<sup>2</sup>を所有しています。

## 3 センターまちや



所在地 東京都荒川区荒川  
7丁目50番9号

建築時期 平成8年3月

階数 地上22階 地下2階

地積 3,221.29m<sup>2</sup>(7.82%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 24,295.10m<sup>2</sup><sup>(注2)</sup>

(注1) 括弧内の数値は本投資法人の所有に係る敷地権割合を示します。

(注2) 本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上5階の専有部分の床面積として、1,179.13m<sup>2</sup>を所有しています。

## 13 日交神楽坂ビル



所在地 東京都新宿区岩戸町  
18番地

建築時期 平成4年10月

階数 地上9階 地下1階

地積 560.76m<sup>2</sup>

延床面積 3,261.91m<sup>2</sup>

## 4 赤坂協和ビル



所在地 東京都港区赤坂  
1丁目6番14号

建築時期 昭和53年6月

階数 地上8階 地下1階

地積 901.25m<sup>2</sup>(68.86%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 6,951.11m<sup>2</sup><sup>(注2)</sup>

(注1) 括弧内の数値は本投資法人の所有に係る共有持分割合を示します。

(注2) 本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階から地上8階の専有部分の床面積として、3,369.67m<sup>2</sup>を所有しています。

## 14 VX茅場町ビル



所在地 東京都中央区日本橋  
茅場町2丁目16番3号

建築時期 平成3年9月

階数 地上7階 地下2階

地積 408.36m<sup>2</sup>

延床面積 2,085.85m<sup>2</sup>



## 物件概要 3

オフィス

### 19 オー・エックス芭蕉の辻ビル



所在地 宮城県仙台市青葉区  
一番町3丁目3番16号

建築時期 平成3年7月  
階数 地上8階  
地積 565.83m<sup>2</sup>  
延床面積 3,514.67m<sup>2</sup>

### 24 ダヴィンチ五反田



所在地 東京都品川区西五反田  
6丁目2番7号

建築時期 平成3年4月  
階数 地上3階 地下2階  
地積 613.40m<sup>2</sup>  
延床面積 1,822.33m<sup>2</sup>

### 20 オー・エックス大津ビル



所在地 滋賀県大津市梅林  
1丁目3番24号

建築時期 昭和60年3月  
階数 地上4階  
地積 516.12m<sup>2</sup>  
延床面積 1,644.68m<sup>2</sup>

### 25 DT外苑



所在地 東京都渋谷区神宮前  
2丁目4番12号

建築時期 平成2年2月  
階数 地上7階 地下1階  
地積 1,110.14m<sup>2</sup>(83.80%)<sup>(注1)</sup>  
延床面積 4,307.28m<sup>2</sup><sup>(注2)</sup>

(注1) 括弧内の数値は本投資法人の所有に係る共有持分割合を示します。

(注2) 本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上2階から地上7階の専有部分の床面積として、2,527.06m<sup>2</sup>を所有しています。また、地下1階の駐車場(450.71m<sup>2</sup>)は共有であり、このうち本投資法人は共有持分として84.21%を所有しています。

### 23 ダヴィンチ白金台



所在地 東京都港区白金台  
5丁目18番9号

建築時期 平成1年9月  
階数 地上11階 地下1階  
地積 826.30m<sup>2</sup>  
延床面積 3,231.05m<sup>2</sup>

### 26 ダヴィンチ木場



所在地 東京都江東区木場  
2丁目17番16号

建築時期 平成3年8月  
階数 地上7階  
地積 1,849.41m<sup>2</sup>  
延床面積 5,669.10m<sup>2</sup>

## 27 ダウインチ早稲田



所在地 東京都新宿区馬場下町  
5番地1号

建築時期 平成4年7月  
階数 地上7階 地下1階  
地積 597.31m<sup>2</sup>  
延床面積 2,920.08m<sup>2</sup>

## 30 ダウインチ赤坂見附



所在地 東京都港区赤坂  
3丁目9番18号

建築時期 昭和63年2月  
階数 地上9階  
地積 213.81m<sup>2</sup>  
延床面積 1,526.01m<sup>2</sup>

## 28 ダウインチ東日本橋



所在地 東京都中央区東日本橋  
2丁目24番14号

建築時期 平成1年10月  
階数 地上8階  
地積 440.59m<sup>2</sup>  
延床面積 3,087.98m<sup>2</sup>

## 31 ダウインチ芝2



所在地 東京都港区芝  
2丁目3番9号

建築時期 平成5年3月  
階数 地上9階  
地積 183.63m<sup>2</sup>  
延床面積 1,287.62m<sup>2</sup>

## 29 ダウインチ代々木



所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷  
5丁目18番20号

建築時期 昭和62年6月  
階数 地上10階 地下1階  
地積 424.44m<sup>2</sup>  
延床面積 2,278.39m<sup>2</sup>

## 34 ランディック第2赤坂ビル



所在地 東京都港区赤坂  
2丁目10番9号

建築時期 昭和53年10月  
階数 地上9階  
地積 476.87m<sup>2</sup>  
延床面積 3,288.83m<sup>2</sup>



## 物件概要 4

### オフィス

#### 35 ランディック第3赤坂ビル



所在地 東京都港区赤坂  
2丁目3番2号

建築時期 昭和56年6月  
階数 地上9階 地下1階  
地積 159.05m<sup>2</sup>  
延床面積 1,065.67m<sup>2</sup>

(注)当該物件は写真中央の建物及びその敷地です(当該ビルは「33.ランディック赤坂ビル」に隣接しております。)

#### 39 ランディック南麻布ビル



所在地 東京都港区南麻布  
4丁目11番21号

建築時期 平成4年5月  
階数 地上6階 地下1階  
地積 941.77m<sup>2</sup>  
延床面積 4,159.49m<sup>2</sup>

#### 36 ランディック第2三田ビル



所在地 東京都港区芝  
5丁目5番1号

建築時期 平成2年5月  
階数 地上7階 地下1階  
地積 666.07m<sup>2</sup>  
延床面積 3,385.98m<sup>2</sup>

#### 40 ランディック五反田ビル



所在地 東京都品川区東五反田  
1丁目21番13号

建築時期 平成9年4月  
階数 地上9階  
地積 500.00m<sup>2</sup>  
延床面積 3,595.81m<sup>2</sup>

(注)当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。

#### 37 芝大門ビル



所在地 東京都港区芝大門  
1丁目3番4号

建築時期 昭和63年10月  
階数 地上9階  
地積 472.11m<sup>2</sup>  
延床面積 3,446.57m<sup>2</sup>



住宅

### 8 グランドメゾン白山



所在地 東京都文京区白山  
4丁目36番16号

建築時期 平成5年5月

階数 地上10階 地下1階

地積 690.33m<sup>2</sup> (54.38%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 2,506.69m<sup>2</sup> <sup>(注2)</sup>

(注1) 括弧内の数値は本投資法人の地上権における敷地権割合を示します。

(注2) 本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上1階から地上10階の専有部分の床面積として、1,045.92m<sup>2</sup>を所有しています。

### 9 ソネット上池袋



所在地 東京都豊島区上池袋  
4丁目10番8号

建築時期 平成9年2月

階数 地上14階 地下2階

地積 2,079.75m<sup>2</sup> (77.57%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 8,983.00m<sup>2</sup> <sup>(注2)</sup>

(注1) 括弧内の数値は本投資法人の所有に係る共有持分割合を示します。

(注2) 建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上2階から地上14階の専有部分の床面積として、5,478.15m<sup>2</sup>を所有しています。また、地下2階の駐車場(395.31m<sup>2</sup>)は共有であり、このうち本投資法人は共有持分として97.83%を所有しています。

### 10 パークアクセス西麻布ステージ



所在地 東京都港区西麻布  
1丁目14番6号

建築時期 平成12年4月

階数 地上9階 地下2階

地積 353.09m<sup>2</sup>

延床面積 1,947.18m<sup>2</sup>



その他(店舗)

ORIX JREIT, Inc.

### 15 オー・エクス水戸ビル



所在地 茨城県水戸市南町  
3丁目4番2号

建築時期 平成3年7月

階数 地上5階

地積 833.12m<sup>2</sup>

延床面積 2,438.57m<sup>2</sup>

(注) 右側の低層建物は当該物件には含まれません。

### 16 オー・エクス岐阜ビル



所在地 岐阜県岐阜市長住町  
3丁目3番1号

建築時期 平成3年4月

階数 地上5階

地積 661.13m<sup>2</sup>

延床面積 2,530.20m<sup>2</sup>

### 17 オー・エクス亀戸ビル



所在地 東京都江東区亀戸  
2丁目22番16号

建築時期 平成1年10月

階数 地上8階

地積 177.18m<sup>2</sup>

延床面積 1,085.37m<sup>2</sup>

(注) 当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。

The Properties



## 物件概要 5

その他(ホテル)

### 22 クロスゲート

所在地 神奈川県横浜市中区桜木町1丁目1番67号  
建築時期 平成12年9月  
階数 地上25階 地下2階  
地積 4,818.58㎡  
延床面積 34,432.54㎡



■ The Properties ■

(注.1) P7～P15に記載の物件概要は、物件用途別に区別した上で、物件の番号順に記載しております。但し、オフィスの記載については、取得価格比率が上位10位以内に入る9物件(物件1,5,7,11,12,21,32,33,38)を物件番号順に記載した上で、上位10位以内に入らない物件を番号順に記載しております。オフィス物件以外で取得価格比率が10位以内に入る物件は、ホテル物件「22クロスゲート」になります。

(注.2) 各物件の所在地は住居表示で記載しています。

(注.3) 「地積」及び「延床面積」については建物一棟全体の数値を示しています。

(用語の説明)

本書において、各用語につき適宜説明された部分を除き、以下の用語は次に定める意味で用いられております。

【不動産の鑑定評価に関する用語】

用語	用語に関する説明
近隣地域	不動産の鑑定評価に当たり、対象不動産の属する用途的地域であって、より大きな規模と内容を持つ地域である都市あるいは農村等の内部にあつて、居住、商業活動、工業生産活動等人の生活と活動に関して、ある特定の用途に供されることを中心にして地域的にまとまりを示している地域をいい、対象不動産の価格の形成に関して直接に影響を与えるような特性を持つ地域をいいます。
地域分析	不動産の鑑定評価に当たり、対象不動産がどのような地域に存するか、その地域はどのような特性を有するか、及びその特性はその地域内の不動産の利用形態と価格形成について全般的にどのような影響力を持っているかの分析及び判定を行うことをいいます。
個別分析	不動産の鑑定評価に当たり、対象不動産の価格に影響を与える個別的要因を分析して、その不動産の効用が最も発揮される使用方法である最有効使用の判定を行うことをいいます。
還元利回り	不動産の鑑定評価に当たり、不動産が生み出す純収益を還元して対象不動産の元本価格を求める場合に採用される利回りをいいます。
ターミナルキャップレート	不動産の鑑定評価に当たり、収益還元法におけるDCF法の適用の際に、対象不動産の将来の収支分析の期間末における元本価格を求めるため、分析期間末の翌年に期待される純収益を資本還元するための還元利回りをいいます。
特定価格	不動産の鑑定評価に当たり、不動産の性格により一般的に取引の対象とならない不動産又は依頼目的及び条件により一般的な市場性を考慮することが適当でない対象不動産の経済価値を適正に表示する価格をいいます。なお、資産の流動化に関する法律又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく評価目的の下で、投資用不動産としての適正な投資採算価値を表わす価格（投資採算価格）を含みます。
正常価格	不動産の鑑定評価に当たり、市場性を有する不動産について、合理的な市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいいます。
賃料負担力分析	一般企業用不動産及び賃貸用不動産において、生産による付加価値である売上及び原価を分析し、不動産の生産貢献度である純収益から判断した賃料の負担可能性の限界について分析を行うことをいいます。
貸家及びその敷地	不動産の鑑定評価に当たり、対象不動産において建物所有者とその敷地の所有者とが同一人で、建物が賃貸借に供されている場合における当該建物及びその敷地をいいます。
区分所有建物及びその敷地	不動産の鑑定評価に当たり、建物の区分所有等に関する法律第2条第3項に規定する専有部分並びに当該専有部分にかかる同条第4項に規定する共用部分の共有持分及び同条第6項に規定する敷地利用権をいいます。
標準化純収益	不動産の鑑定評価に当たり、収益還元法における直接還元法の適用に際して、現行の賃貸借関係及びその運営管理に基づく純収益を分析した上での安定的かつ一般的に相当と判断される純収益をいいます。
期間収益の現在価値の総和	不動産の鑑定評価に当たり、収益還元法におけるDCF法の適用の際に、本件不動産の将来の収支分析の期間における純収益の各期間の復帰価値の合計をいいます。その算定に当たっては、本件不動産につき現行の賃貸借契約の期間・条項等を勘案し、将来のリスク要因を分析した上で、適切と判断される純収益とその現在価値を割り戻すための割引率を査定し算定します。
再調達原価	不動産の鑑定評価に当たり、対象不動産を価格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。その算定に当たっては、再調達原価から減価修正額を控除することによって積算価格が査定されます。
減価修正	不動産の鑑定評価に当たり、物理的、機能的、経済的な減価の要因を総合的に分析することによって求められた減価額を対象不動産の適正な再調達原価から控除することをいいます。その算定に当たっては、再調達原価から減価修正額を控除することによって積算価格が査定されます。
建付増価率	建物等の用に供されている敷地である建付地の価格の、更地価格に対する割合を建付修正率といい、建付地の価格が更地価格を上回っている場合のその割合をいいます。
敷地権	区分所有者が区分所有建物及びその敷地を所有するために敷地について有する権利(敷地利用権)であつて、建物または附属建物と分離して処分することが出来ない敷地の登記簿に登記された所有権、借地借家法第2条に定める地上権または同法同条に定める賃借権をいいます。
階層別効用比率	一棟の建物において階層等の位置により、快適性、収益性、機能性等による効用の差が認められる場合には、この効用差によって区分所有建物及びその敷地の価格等に差異が生じる場合があります。この場合の一棟の建物の基準となる階の、対象不動産の専有部分の階の単位

用語	用語に関する説明
	面積当たりの効用比を階層別効用比といい、また同比に対象不動産の専有面積を乗じた階層別効用積数の、一棟の建物及びその敷地全体の同積数の合計値の割合を階層別効用比率といいます。なお、不動産の鑑定評価に当たり、対象不動産の存する階の階層別効用比×対象不動産の存する階の専有面積 / (各階の階層別効用比×各階の専有面積)の合計値をいいます。
価格時点	不動産の鑑定評価に当たり、不動産の価格判定の基準となる日をいいます。

#### 【不動産その他に関する用語】

用語	用語に関する説明
賃料レポート	三幸エステート株式会社、株式会社生駒データサービスシステム、株式会社住信基礎研究所によって調査された本件不動産の競合市場の分析及び本件不動産の状況の分析に基づく本件不動産の成約予測賃料の査定に関する調査レポートをいいます。
成約予測賃料	三幸エステート株式会社、株式会社生駒データサービスシステム、株式会社住信基礎研究所によって調査された一定の調査時点における本件不動産の基準階部分の新規の賃貸借契約に当り成約が予測される賃料をいいます。
容積率	建築基準法第52条により定められる、建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合をいいます。これは、商業地域等の用途地域等に応じて都市計画で定められます(指定容積率といいます。)が、前面道路の幅員等により実際適用される割合(基準容積率といいます。)とは、異なる場合があります。
建ぺい率	建築基準法第53条により定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいいます。これは、建物が敷地を覆う割合であり、商業地域等の用途地域等に応じて都市計画で定められます。
防火地域・準防火地域	建築基準法第61条、62条により定められる、市街地における火災の危険を防除するために定められる地域をいいます。この際に建築物を耐火建築物・準耐火建築物・その他の建築物に区分し、防火のため建築物の階数と規模に応じて制限が加えられます。
第1種中高層住居専用地域	都市計画法第9条第3項により定められる、土地利用の計画的な配分と市街地の環境保全のために定められる建築物の用途規制であり、中高層住宅にかかる良好な住居の環境を保護するための地域をいいます。
第2種中高層住居専用地域	都市計画法第9条第4項により定められる、土地利用の計画的な配分と市街地の環境保全のために定められる建築物の用途規制であり、主として中高層住宅にかかる良好な住居の環境を保護するための地域をいいます。
第1種住居地域	都市計画法第9条第5項により定められる、土地利用の計画的な配分と市街地の環境保全のために定められる建築物の用途規制であり、住居の環境を保護するための地域をいいます。
第2種住居地域	都市計画法第9条第6項により定められる、土地利用の計画的な配分と市街地の環境保全のために定められる建築物の用途規制であり、主として住居の環境を保護するための地域をいいます。
準住居地域	都市計画法第9条第7項により定められる、土地利用の計画的な配分と市街地の環境保全のために定められる建築物の用途規制であり、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するための地域をいいます。
近隣商業地域	都市計画法第9条第8項により定められる、土地利用の計画的な配分と市街地の環境保全のために定められる建築物の用途規制であり、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するための地域をいいます。
商業地域	都市計画法第9条第9項により定められる、土地利用の計画的な配分と市街地の環境保全のために定められる建築物の用途規制であり、主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域をいいます。
準工業地域	都市計画法第9条第10項により定められる、土地利用の計画的な配分と市街地の環境保全のために定められる建築物の用途規制であり、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するための地域をいいます。
高度地区	都市計画法第9条第15項により定められる、市町村が都市計画において建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区をいい、用途地域内において市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るために定められる地区をいいます。
高度利用地区	都市計画法第9条第16項により定められる、市町村が都市計画において容積率の最高限度と最低限度、建ぺい率の最高限度等を定める地区をいい、用途地域内において市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために定められる地区をいいます。

地区計画	都市計画法第12条の5により定められる、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性に相応しい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、保全するための計画をいい、既存の他の都市計画を前提に、地区内の実情にあったよりきめ細かい規制を行うことを内容とした計画をいいます。
日影規制	建築基準法第56条の2により定められる、商業地域、工業地域、工業専用地域以外の用途地域の全部または一部につき指定する区域内にある一定の建築物は、冬至日の真太陽時の午前8時（午前9時）から午後4時（午後3時）までの間において、一定の平均地盤面の高さの水平面に、一定の日影時間以上の日影を落としてはならないという規制をいいます。
駐車場整備地区	都市計画法第8条第1項により定められる都市計画にて定める地域地区で、駐車場法にて商業地域、近隣商業地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域内等の自動車交通が著しくふくそうする地区等での駐車場整備に関する計画等が定められた地区をいいます。
市街地再開発事業	都市再開発法により定められる、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、都市計画法と都市再開発法に従い行われる建築物及び建築敷地の整備並びにこれに附帯する事業をいいます。
土地区画整理事業	土地区画整理法により定められる、一体の都市として総合的に整備等をする必要のある区域として都道府県が指定する都市計画区域内の土地について、道路、公園等の公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地区画整理法に従い行われる土地の区画形質変更及び公共施設の新設または変更に関する事業をいいます。事業に当たり公共施設の新設等の際に権利関係を調整するため、従前の宅地の上に存する権利関係を事業後の宅地の上に移転する換地処分のために、換地が事業後の宅地に指定され、その事前に建築物等の移転や権利関係を早期に安定させるために事業後の宅地に仮換地が指定されることによって事業が行われます。
セットバック	建築基準法第42条第2項等により定められる、道路幅員4m未満の道路につき、その幅員を確保するために、原則として道路中心線から2m両側に後退した線が建築基準法上の道路境界線として見なされる際の当該敷地部分への後退をいいます。

## 第5 内国投資証券事務の概要

### (1) 名義書換の手続き、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の名義書換等に関する一般事務受託者であるUFJ 信託銀行株式会社の定める手続きに従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手続きの取扱場所、取次所、代理人及び手数料は次のとおりです。

取扱場所：	東京都千代田区丸の内一丁目4番3号 UFJ 信託銀行株式会社 証券代行部
取次所：	UFJ 信託銀行株式会社 全国各支店
代理人の名称及び住所：	東京都千代田区丸の内一丁目4番3号 UFJ 信託銀行株式会社
手数料：	なし

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

### (2) 投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

### (3) 投資主に対する特典

該当事項はありません。

### (4) 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

### (5) その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。