

# 平成21年8月期 決算短信 (REIT)

平成21年10月16日

不動産投資信託証券発行者名 オリックス不動産投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8954 URL <http://www.orixjreit.com>  
 代表者 執行役員 小野 義夫  
 資産運用会社名 オリックス・アセットマネジメント株式会社  
 代表者 代表取締役社長 佐藤 光男  
 問合せ先責任者 取締役常務執行役員 八塚 弘文 TEL (03) 3435-3285  
 有価証券報告書提出予定日 平成21年11月25日  
 分配金支払開始予定日 平成21年11月12日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成21年8月期の運用、資産の状況 (平成21年3月1日～平成21年8月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年8月期	11,465	(9.0)	5,838	(15.9)	4,762	(18.5)	4,761	(18.5)
21年2月期	10,522	(4.7)	5,039	(6.9)	4,017	(5.2)	4,016	(5.2)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
21年8月期	18,922	3.3	1.7	41.5
21年2月期	15,962	2.8	1.4	38.2

(注) 1口当たり当期純利益については1円未満を四捨五入して表示しております。

## (2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
21年8月期	18,922	4,761	0	—	100.0	3.3
21年2月期	15,963	4,016	0	—	100.0	2.8

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
21年8月期	287,727	142,575	49.6	566,625
21年2月期	286,282	141,830	49.5	563,666

(注) 1口当たり純資産については1円未満を四捨五入して表示しております。

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年8月期	16,742	△26,300	△4,013	8,444
21年2月期	20,380	△21,245	2,036	22,016

## 2. 平成22年2月期 (平成21年9月1日～平成22年2月28日) 及び平成22年8月期 (平成22年3月1日～平成22年8月31日) の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
22年2月期	9,767 (△14.8)	4,302 (△26.3)	3,117 (△34.5)	3,115 (△34.6)	12,382	0
22年8月期	9,815 (0.5)	4,387 (2.0)	3,143 (0.8)	3,141 (0.8)	12,484	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 平成22年2月期 12,382円 平成22年8月期 12,484円

### 3. その他

#### (1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 無

#### (2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 平成21年8月期 251,622口 平成21年2月期 251,622口
- ② 期末自己投資口数 平成21年8月期 0口 平成21年2月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

#### ※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定については、8ページの「平成22年2月期（第16期：平成21年9月1日～平成22年2月28日）及び平成22年8月期（第17期：平成22年3月1日～平成22年8月31日）運用状況予想の前提条件」をご参照下さい。

## 1. 投資法人の関係法人

後記45ページ【投資法人の関係法人の名称及び関係業務の内容】をご参照下さい。

なお、関係法人とは本投資法人の場合、オリックス・アセットマネジメント株式会社及び住友信託銀行株式会社をいいます。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成21年5月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略いたします。

### (2) 運用状況

#### (イ) 当期の概況

##### (a) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成13年9月10日に設立され、平成14年6月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券を上場し（銘柄コード8954）、その投資口の市場での売買が可能になりました。その後、第4期期初の平成15年9月、第8期期初の平成17年9月及び同年10月、そして第12期期初の平成19年10月に公募若しくは第三者割当による投資口の追加発行を行い、平成21年8月31日現在の発行済投資口の総数は251,622口となっております。

本投資法人は首都圏のほか、主として全国の主要都市部に所在する事務所（オフィス）を用途とする不動産に投資するとともに、物流施設・商業施設・ホテルを含むその他用途の不動産にも投資しており、いわゆる総合型の不動産投資法人（REIT）を標榜しております。

##### (b) 本投資法人を取り巻く運用環境

本投資法人では、当面のポートフォリオ構築方針において、事務所（オフィス）を用途とする運用不動産への投資比率が、運用不動産の取得価格総額の概ね80%以上となるように運用することとしておりますが、事務所（オフィス）を用途とする運用不動産のみで運用を行った場合の収益変動リスクを低減するために、収益性の異なる運用不動産を一定限度内（取得価格総額の20%以内）で保有することができます。本投資法人を取り巻く不動産市場等の環境や保有する運用不動産が被る影響等について、本投資法人では用途毎に以下のように考えております。

#### <事務所（オフィス）>

##### 賃貸市場

景気の底が意識され始め、徐々に生産に持ち直しの動きが見られるものの、企業は引き続き面積縮小を伴う移転・統合や館内縮小等の動きを続けており、全国的に空室率の上昇傾向及び賃料の下落傾向が続いています。特に仙台、横浜、名古屋、福岡では市況回復期に計画された新規供給ビルが次々と竣工し、供給過多の状態が続いていることから、空室率の上昇が顕著に見られます。

東京23区の空室率は、平成19年9月期を底に7四半期連続で上昇しており、上昇傾向は徐々に鮮明になってきています。平成21年の新規供給量は過去と比べて決して多くはなく、空室率の上昇は需要動向によるところが大きいと考えられます。

大阪の空室率は、平成19年12月を底に6四半期連続で上昇しています。また新築ビルが募集面積を残して竣工しているため、新築ビル空室率は高水準となっております。

名古屋の空室率は、平成18年12月より上昇傾向にあります。この1年の空室率の上昇幅は、東京23区、大阪を大きく上回っています。ストック見合いの新規供給量が東京や大阪よりも多い上に、業績悪化に伴う中小規模の撤退や館内縮小の動きが引き続き続いているためと考えられます。

##### 売買市場

買手優位の取引市場が形成され、不動産取引件数は減少し、キャップレートは平成20年後半から平成21年前半にかけて急上昇しました。これに不動産賃貸市場の悪化が重なり、不動産価格は大幅に下落しました。地価公示によれば、商業地価は平成21年には下落に転じ、特にそれまで上昇率の高かった東京圏において大幅に下落しました。

現時点では、借入や増資等による資金調達環境が本格的な回復を見せていないこと、实体经济における雇用や設備の過剰感が引き続き強いことから、不動産需要の回復には時間を要し、不動産価格は下落率が縮小しつつも下落は続く可能性があるものと予想されます。

#### <物流施設>

物流需要を輸送指数で見ると、国際貨物、国内貨物ともに、平成20年半ばからの落ち込みは大幅なものでした。これは個人消費の減退や企業の生産調整が急速に進んだためです。

今後は、厳しい資金調達環境等の影響から、新規供給は抑制されていくと予想されますが、物流需要が本格的に回復するまでには時間を要すると考えられます。一方で、物流効率化がより重視され、荷主からのアウトソーシングが進むことで、優良な物流施設についてはテナントを獲得できる機会とも考えられ、物流施設間で稼働状況が二極化する可能性があります。

#### <商業施設>

平成20年秋以降には大型小売店の販売額が前年比マイナスで推移し、業態別には、全国的に高額商品を取り扱う百貨店の売上の落ち込みが大きく、生活必需品を取り扱うスーパーでは売上は減少しているものの比較的安定しています。これは、消費者が防衛型消費により内食指向を強めたことで、食料品の販売額が比較的好調に推移しているためです。足元では政策効果により販売低下に緩和の兆しがみられるものの、本格的な回復には至っていません。

#### <ホテル>

平成20年度の客室の新規供給は前年に比べやや鈍化したものの、客室数は引き続き増加していたと考えられます。今後も、客室数の増加基調は緩やかに継続しますが、その伸びは鈍化すると予想されます。

ホテル需要については、景気後退による国内の出張需要や観光需要の減少に加えて、新型インフルエンザの影響による出張の自粛や観光を見送る動きが拡大したため減少傾向が継続しています。

#### <住宅>

平成21年上期の首都圏の賃貸マンション賃料は、消費者マインドの低迷を受け、都心5区で下落が鮮明になっています。特に、外資系エグゼクティブの雇用調整等により、高額賃料物件での空室率が上昇しており、これが賃料の下押し圧力となっています。

今後、雇用情勢の悪化や分譲マーケットとの競合等による需要の減少により、賃料は緩やかな下落傾向、良くても横ばいに推移すると見込まれます。

#### <実績>

このような運用環境下、本投資法人は当期中にオリックス不動産西新宿ビル（取得価格13,600百万円）及び大宮宮町ビル（取得価格4,400百万円）を取得し、O R E名古屋伏見ビル（譲渡価格10,680百万円）を売却いたしました。この結果、本投資法人のポートフォリオは平成21年8月31日現在で49物件、投資額277,556百万円（取得価格）となりました。

本投資法人では、従来どおり、首都圏に多数の運用不動産を集中的に保有する特徴を活かし、効率的な管理体制を実践しております。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（以下「本資産運用会社」といいます。）と外部管理会社の迅速かつ柔軟なテナント満足度向上の努力及び空室発生時のテナント誘致活動の強化により、本投資法人の保有する運用不動産の稼働率は、当期末（平成21年8月31日）において96.1%と一定の水準を維持しています。

#### (c) 資金調達概要

本投資法人は、財務方針に則り、当期は以下のとおり資金調達を実施してまいりました。

平成21年3月23日に短期借入金の借換資金としてコミットメントラインに基づく20,000百万円の短期借入（変動、無担保）を行いました。その後、この20,000百万円を平成21年5月25日と平成21年6月5日にコミットメントラインを活用して延長更新いたしました。この間、平成21年6月3日にはコミットメントラインの期限を更に1年間延長する覚書を4行の金融機関と締結いたしました。

結果として、平成21年8月31日現在における借入残高は126,500百万円、有利子負債比率は47.9%（注）

1.、固定金利比率は84.2%（注）2.、長期借入比率は61.3%（注）3.となりました。

なお、本投資法人の格付取得状況は、当期にスタンダード&プアーズのアウトルックが「ポジティブ」から「安定的」に変更され、本書の日付現在において以下のとおりです。

格付機関	格付内容
スタンダード&プアーズ	長期会社格付け：A-、短期会社格付け：A-2、アウトルック：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：A+、格付けの方向性：ポジティブ

（注）1. 有利子負債比率は、有利子負債残高を有利子負債残高と出資総額の合計額で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

（注）2. 固定金利比率は、固定金利借入の残高を有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

（注）3. 長期借入比率は、長期借入金残高（1年内返済予定の長期借入金を含めておりません。）を有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

#### (d) 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益11,465百万円、営業利益5,838百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は4,762百万円、当期純利益は4,761百万円を計上いたしました。

分配金について本投資法人では、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は18,922円となりました。

#### (ロ) 次期の見通し

外部成長については、ポートフォリオの構築方針及び取得方針に基づき、「用途分散」、「地域分散」、「物件規模」、「資産の入替え」の4つのポイントに加え、「ORIXシナジー（オリックス株式会社のグループ企業（以下「オリックスグループ」といいます。）との協働関係）」の活用により、物件取得努力を行います。

内部成長については、テナントの満足度向上策及び賃貸市況の的確な把握等により、収益の極大化を図ります。加えて、費用対効果の高い効率的な修繕工事を、対象物件を厳選のうえ、計画・実施いたします。

財務面では、負債・資本の適正バランスを重視しつつ、資金調達の安定化、機動化、健全化を更に推進いたします。

(a) 今後の運用方針

I. 運用不動産の運営管理についての課題への対処

本投資法人が今後、運用資産の収益性の安定的維持・向上を図るためには、既存テナントとの良好なリレーションの構築、マーケット特性に応じた賃料設定、効率的な修繕工事の実施等が不可欠となります。具体的な内容は下記のとおりとなります。

i) 既存テナントとの良好なリレーションの構築

テナントの満足度向上に資するような物件運営を継続的に実施することにより賃貸借契約の解約防止に努め、ポートフォリオの収益向上を目指します。

ii) マーケット特性に応じた賃料設定

物件特性に応じた賃料設定を機動的に行うことで空室期間の短縮化を図るとともに、稼働率の維持に努めていくこととします。

iii) 効率的な修繕工事等

運用不動産の老朽度・テナント入居状況・テナントニーズ・賃貸市況等を総合的に勘案し、最良の時機を捉え、運用不動産のグレードを維持するために、計画的な修繕工事を実施いたします。

II. 運用不動産の新規取得及び売却についての課題への対処

ポートフォリオが包含する様々なリスクを軽減し、投資主に安定した分配を実現するため、「用途分散」、「地域分散」、「物件規模」及び「資産の入替え」の4つのポイントに留意してポートフォリオの構築を行うことを目指します。

それぞれの概要は以下のとおりです。

i) 用途分散

事務所（オフィス）を用途とする運用不動産の投資比率は、本投資法人の保有する運用不動産の取得価格の総額に対し、概ね80%以上とすることを目途として資産配分を行います。投資対象は、主たる用途が居住以外の用に供されるものに限り（平成20年5月29日時点で保有しているものを除きます。）、物流施設、商業施設、ホテル、それ以外の用途の不動産へ用途毎にきめ細かく厳選投資します。

ii) 地域分散

首都圏（注）への投資比率を概ね80%以上（取得価格ベース）とすることを目途として資産の配分を行います。

（注）首都圏とは、一都三県（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）を意味します。

iii) 物件規模

事務所（オフィス）については、原則として、中規模（注）以上の物件を中心に投資を行います。当面の間、管理運営の効率性の観点から、首都圏における事務所（オフィス）への投資については、資産規模50億円程度以上の不動産を中心に投資を行うことを目指します。

（注）中規模とは、特に事務所（オフィス）については、延床面積3,000㎡～15,000㎡程度のものをいいます。

iv) 資産の入替え

ポートフォリオについては経済環境・市況変動の影響を受け変化していくことから、状況の変化に応じて、機動的に物件の取得・保有・売却を行うことを目指します。

### III. 資金調達

負債・資本のバランスがとれた財務政策を推進いたします。

資金調達面では、借入金利の固定化、返済期限の分散化、金融環境に応じた最適な調達スプレッド、無担保での借入の継続等を目指します。並行して、健全な資産成長を伴う自己資本の充実を図るため、分配金の希薄化回避に十分留意しつつ、堅実かつ効率的な資本政策を計画、実施してまいります。

#### <借入>

- ・ 金利の上昇に備え、固定金利比率については7割程度以上を維持します。  
(金利スワップによる金利の固定化分を含みます。)
- ・ 返済期日の集中を回避するため、借入金返済期限の分散化を図ります。
- ・ 安定性向上のため、調達先金融機関の多様化を図ります。
- ・ 投資法人債市場を含む金融市場の動向を注視し、低廉なコストでの資金調達を実行します。
- ・ 安定的かつ機動的な資金調達のため、コミットメントラインを活用いたします。
- ・ 機動性を高めるため、無担保借入での資金調達を続けます。

#### <資本市場>

外部成長に伴う投資口の追加発行については、分配金希薄化リスクの回避に十分留意し、合理的なエクイティ・ストーリーをマーケットに開示してまいります。

### IV. 利益相反取引・開示方針

利益相反取引及び開示の方針につきましては、下記の点に留意し、透明性の高い資産運用に最大限の配慮を行ってまいります。

- ・ 利益相反の問題については、「関係会社取引規程」を設け、関係会社等との一定の取引について、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会及び取締役会並びに本投資法人の役員会に付議することによりチェックを行います。
- ・ 投資法人ホームページ ([www.orixjreit.com](http://www.orixjreit.com)) を通じて、国内外の投資家に対し、投資判断に有用な情報開示に努めてまいります。

#### (b) 運用状況の見通し

平成22年2月期（第16期：平成21年9月1日～平成22年2月28日）及び平成22年8月期（第17期：平成22年3月1日～平成22年8月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

##### ※ 平成22年2月期（第16期：平成21年9月1日～平成22年2月28日）

営業収益	9,767百万円
営業利益	4,302百万円
経常利益	3,117百万円
当期純利益	3,115百万円
1口当たり分配金	12,382円
1口当たり利益超過分配金	0円

##### ※ 平成22年8月期（第17期：平成22年3月1日～平成22年8月31日）

営業収益	9,815百万円
営業利益	4,387百万円
経常利益	3,143百万円
当期純利益	3,141百万円
1口当たり分配金	12,484円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 上記の予想数値は一定の前提条件の下に算出した本書の日付現在のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成22年2月期（第16期：平成21年9月1日～平成22年2月28日）及び  
平成22年8月期（第17期：平成22年3月1日～平成22年8月31日）運用状況予想の前提条件

計算期間	平成22年2月期（第16期：平成21年9月1日～平成22年2月28日） 平成22年8月期（第17期：平成22年3月1日～平成22年8月31日）
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成21年8月期末（平成21年8月31日）現在保有している49物件から、平成22年8月期末（平成22年8月31日）までの間、物件の異動（新規物件の取得又は既存物件の売却）がないことを前提としております。</li> <li>実際には物件の異動等により変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口数	本書の日付現在の発行済投資口数251,622口を前提としております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在、127,000百万円（短期借入金20,000百万円、長期借入金107,000百万円）の有利子負債を有しており、有利子負債比率（注）は48.0%となっております。</li> <li>今後、平成22年2月期において返済期限を迎える短期借入金20,000百万円（返済期限平成21年10月26日）については、一部返済のうえ19,500百万円の借換えを行うことを前提としております。また、平成22年8月期において返済期限を迎える長期借入金14,000百万円（返済期限平成22年3月19日）については、全額借換えを行うことを前提としております。</li> <li>上記の結果、有利子負債比率は平成22年2月期末及び平成22年8月期末まで47.9%で推移することを想定しております。</li> </ul> <p>（注）有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100</p>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入は、本書の日付現在で有効な賃貸借契約をもとに、昨今の不動産賃貸市場環境の悪化の影響を考慮の上、一定の減収を見込んで算出しております。</li> <li>テナントによる賃料の延滞又は不払いがないことを前提としております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。なお、不動産等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、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。</li> <li>修繕費は、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。</li> <li>公租公課については、平成22年2月期に755百万円、平成22年8月期に786百万円を想定しております。</li> <li>管理業務費については、平成22年2月期に835百万円、平成22年8月期に826百万円を想定しております。</li> <li>減価償却費については、平成22年2月期に1,888百万円、平成22年8月期に1,847百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息については、平成22年2月期に1,077百万円、平成22年8月期に1,137百万円を想定しております。</li> <li>融資関連費用については、平成22年2月期に118百万円、平成22年8月期に117百万円を想定しております。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益の金額を限度とし、かつ、配当可能額の90%に相当する金額を超えて分配することを前提としております。</li> <li>テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>



### 3. 財務諸表

#### (1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前期 (平成21年2月28日現在)	当期 (平成21年8月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,217	17,738
営業未収入金	327	318
未収消費税等	22	—
未収還付法人税等	6	4
リース投資資産	3,714	3,640
前払費用	63	64
繰延税金資産	3	3
その他	33	16
貸倒引当金	△5	△6
流動資産合計	27,383	21,781
固定資産		
有形固定資産		
建物	79,228	78,314
減価償却累計額	△7,050	△7,627
建物（純額）	72,177	70,686
建物附属設備	27,271	26,923
減価償却累計額	△7,849	△8,345
建物附属設備（純額）	19,421	18,578
構築物	1,114	1,115
減価償却累計額	△201	△225
構築物（純額）	913	890
機械及び装置	2,219	2,260
減価償却累計額	△566	△628
機械及び装置（純額）	1,653	1,631
工具、器具及び備品	168	191
減価償却累計額	△85	△97
工具、器具及び備品（純額）	82	93
土地	162,998	172,502
建設仮勘定	134	—
有形固定資産合計	257,380	264,382
無形固定資産		
借地権	842	842
ソフトウェア	1	0
その他	0	0
無形固定資産合計	844	844
投資その他の資産		
修繕積立金	381	473
敷金及び保証金	97	97
長期前払費用	195	148
投資その他の資産合計	673	718
固定資産合計	258,899	265,945
資産合計	286,282	287,727

(単位：百万円)

	前期 (平成21年2月28日現在)	当期 (平成21年8月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	356	422
短期借入金	※1 20,000	※1 20,000
1年内返済予定の長期借入金	15,000	29,000
未払金	509	519
未払費用	390	408
未払消費税等	—	350
前受金	1,583	1,547
その他	371	740
流動負債合計	38,211	52,988
固定負債		
長期借入金	91,500	77,500
預り敷金及び保証金	14,739	14,662
固定負債合計	106,239	92,162
負債合計	144,451	145,151
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	137,814	137,814
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,016	4,761
投資主資本合計	141,830	142,575
純資産合計	※2 141,830	※2 142,575
負債純資産合計	286,282	287,727

## (2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前期		当期	
	自 至	平成20年9月1日 平成21年2月28日	自 至	平成21年3月1日 平成21年8月31日
営業収益				
貸貸事業収入	※1	9,210	※1	9,141
その他貸貸事業収入	※1	1,123	※1	1,182
不動産等売却益	※2	188	※2	1,141
営業収益合計		10,522		11,465
営業費用				
貸貸事業費用	※1	4,577	※1	4,716
資産運用報酬		631		646
資産保管手数料		34		34
一般事務委託手数料		123		120
役員報酬		9		9
会計監査人報酬		12		12
その他営業費用		94		87
営業費用合計		5,482		5,626
営業利益		5,039		5,838
営業外収益				
受取利息		48		16
未払分配金戻入		3		2
還付加算金		4		0
営業外収益合計		56		19
営業外費用				
支払利息		1,014		1,027
その他		64		67
営業外費用合計		1,079		1,095
経常利益		4,017		4,762
税引前当期純利益		4,017		4,762
法人税、住民税及び事業税		0		1
法人税等調整額		△0		△0
法人税等合計		0		0
当期純利益		4,016		4,761
前期繰越利益		0		0
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		4,016		4,761

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前期		当期	
	自 至	平成20年9月1日 平成21年2月28日	自 至	平成21年3月1日 平成21年8月31日
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		137,814		137,814
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		※ 137,814		※ 137,814
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		3,818		4,016
当期変動額				
剰余金の配当		△3,818		△4,016
当期純利益		4,016		4,761
当期変動額合計		198		744
当期末残高		4,016		4,761
投資主資本合計				
前期末残高		141,632		141,830
当期変動額				
剰余金の配当		△3,818		△4,016
当期純利益		4,016		4,761
当期変動額合計		198		744
当期末残高		141,830		142,575
純資産合計				
前期末残高		141,632		141,830
当期変動額				
剰余金の配当		△3,818		△4,016
当期純利益		4,016		4,761
当期変動額合計		198		744
当期末残高		141,830		142,575

## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月 28日	当期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月 31日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	4,016,701,568	4,761,254,617
II 分配金の額 (投資口1口当たりの 分配金の額)	4,016,641,986 (15,963)	4,761,191,484 (18,922)
III 次期繰越利益	59,582	63,133

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める配分方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしております。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期は配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)を超えない額で発行済投資口数251,622口の整数倍数の最大値となる4,016,641,986円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>	<p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める配分方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしております。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益の概ね全額である4,761,191,484円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>
------------	---	--

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前期		当期	
	自 至	平成20年9月1日 平成21年2月28日	自 至	平成21年3月1日 平成21年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		4,017		4,762
減価償却費		1,874		1,910
長期前払費用償却額		51		52
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		0		0
受取利息		△48		△16
支払利息		1,014		1,027
固定資産除却損		4		50
営業未収入金の増減額 (△は増加)		101		8
未収消費税等の増減額 (△は増加)		294		22
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△0		350
リース投資資産の増減額 (△は増加)		△3,714		74
前払費用の増減額 (△は増加)		△2		△0
長期前払費用の支払額		△50		△5
有形固定資産の売却による減少額		14,191		9,453
リース会計基準の適用に伴う有形固定資産振替額		3,817		—
修繕積立金の取崩額		—		4
営業未払金の増減額 (△は減少)		△159		179
未払金の増減額 (△は減少)		19		6
前受金の増減額 (△は減少)		△33		△36
その他		△51		△120
小計		21,326		17,725
利息の受取額		36		30
利息の支払額		△983		△1,013
法人税等の還付額		8		6
法人税等の支払額		△7		△6
営業活動によるキャッシュ・フロー		20,380		16,742
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入による支出		△1,201		△9,294
定期預金の払戻による収入		1,246		1,201
有形固定資産の取得による支出		△21,192		△18,534
預り敷金及び保証金の受入による収入		1,342		1,911
預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,422		△1,546
修繕積立金の支出		△17		△39
投資活動によるキャッシュ・フロー		△21,245		△26,300
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		40,000		60,000
短期借入金の返済による支出		△37,000		△60,000
長期借入れによる収入		11,500		—
長期借入金の返済による支出		△8,650		—
分配金の支払額		△3,813		△4,013
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,036		△4,013
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		1,172		△13,571
現金及び現金同等物の期首残高		20,843		22,016
現金及び現金同等物の期末残高		※ 22,016		※ 8,444

## (6) 継続企業の前提に関する注記

前期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月 28日	当期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月 31日
該当事項はありません。	同左

## (7) 重要な会計方針

項目	前期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月 28日	当期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月 31日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 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 style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>31～50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>10～20年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>10～18年</td></tr> </table> <p>(追加情報) 平成20年度の税制改正を契機に機械及び装置の耐用年数を見直し、当期より耐用年数を変更しております。 これにより、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ28百万円減少しております。</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法によっております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法によっております。</p>	建物	31～50年	建物附属設備	6～18年	構築物	10～20年	機械及び装置	10～18年	<p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>
建物	31～50年									
建物附属設備	6～18年									
構築物	10～20年									
機械及び装置	10～18年									
2. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の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>貸倒引当金 同左</p>								

項目	前期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	当期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産等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13百万円です。</p> <p>(2) ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準 リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。</p>	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産等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65百万円です。</p> <p>(2) ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準 同左</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、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リスクしか負わない取得日から3箇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>同左</p>
6. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>同左</p>



(8) 会計方針の変更

前期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日	当期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日
(リース取引に関する会計基準) 所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当期より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))が適用されたことに伴い、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。 これにより、従来の方法によった場合と比べ、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ7百万円増加しております。	_____

(9) 表示方法の変更

前期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日	当期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日																				
(貸借対照表) 前期において「有形固定資産」は、各資産の金額から減価償却累計額を直接控除し、控除後の残高を各資産の金額として表示しておりましたが、当期より、「減価償却累計額」を各資産科目の控除科目として区分掲記しております。 なお、前期における「減価償却累計額」を区分掲記した場合、下記のとおりであります。 <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>(1) 建物</td> <td style="text-align: right;">77,178百万円</td> </tr> <tr> <td>    減価償却累計額</td> <td style="text-align: right;">△6,413百万円</td> </tr> <tr> <td>(2) 建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">26,808百万円</td> </tr> <tr> <td>    減価償却累計額</td> <td style="text-align: right;">△7,145百万円</td> </tr> <tr> <td>(3) 構築物</td> <td style="text-align: right;">1,192百万円</td> </tr> <tr> <td>    減価償却累計額</td> <td style="text-align: right;">△182百万円</td> </tr> <tr> <td>(4) 機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">2,071百万円</td> </tr> <tr> <td>    減価償却累計額</td> <td style="text-align: right;">△478百万円</td> </tr> <tr> <td>(5) 工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">172百万円</td> </tr> <tr> <td>    減価償却累計額</td> <td style="text-align: right;">△76百万円</td> </tr> </table>	(1) 建物	77,178百万円	減価償却累計額	△6,413百万円	(2) 建物附属設備	26,808百万円	減価償却累計額	△7,145百万円	(3) 構築物	1,192百万円	減価償却累計額	△182百万円	(4) 機械及び装置	2,071百万円	減価償却累計額	△478百万円	(5) 工具、器具及び備品	172百万円	減価償却累計額	△76百万円	_____
(1) 建物	77,178百万円																				
減価償却累計額	△6,413百万円																				
(2) 建物附属設備	26,808百万円																				
減価償却累計額	△7,145百万円																				
(3) 構築物	1,192百万円																				
減価償却累計額	△182百万円																				
(4) 機械及び装置	2,071百万円																				
減価償却累計額	△478百万円																				
(5) 工具、器具及び備品	172百万円																				
減価償却累計額	△76百万円																				
(キャッシュ・フロー計算書) 営業活動によるキャッシュ・フローの「法人税等の還付額」は、前期は「法人税等の支払額」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため、当期より区分掲記しております。 なお、前期の「法人税等の支払額」に含まれている「法人税等の還付額」は6百万円であります。	_____																				

(10) 財務諸表に関する注記事項  
(貸借対照表に関する注記)

前期 (平成21年2月28日現在)	当期 (平成21年8月31日現在)
※1 コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン 契約を締結しております。 コミットメントライン 契約の総額 27,000百万円 借入実行残高 20,000百万円 借入未実行残高 <u>7,000百万円</u>	※1 コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン 契約を締結しております。 コミットメントライン 契約の総額 27,000百万円 借入実行残高 20,000百万円 借入未実行残高 <u>7,000百万円</u>
※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	※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 同左

(損益計算書に関する注記)

前期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	当期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31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) 8,068 (共益費) 947 (リース売上高) 193 9,210 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 192 (解約違約金) 16 (その他営業収入) 914 1,123 不動産賃貸事業収益合計 10,333 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (管理業務費) 937 (水道光熱費) 839 (公租公課) 677 (損害保険料) 13 (修繕費) 112 (減価償却費) 1,874 (貸倒引当金繰入額) 0 (リース売上原価) 74 (その他賃貸事業費用) 47 4,577 不動産賃貸事業費用合計 4,577 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) <u>5,756</u>	※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) 8,076 (共益費) 872 (リース売上高) 193 9,141 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 191 (解約違約金) 48 (その他営業収入) 942 1,182 不動産賃貸事業収益合計 10,324 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (管理業務費) 963 (水道光熱費) 799 (公租公課) 756 (損害保険料) 12 (修繕費) 124 (減価償却費) 1,910 (貸倒引当金繰入額) 0 (リース売上原価) 74 (その他賃貸事業費用) 74 4,716 不動産賃貸事業費用合計 4,716 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) <u>5,608</u>
※2 不動産等売買損益の内訳 (単位：百万円) ラウンドクロス心齋橋 不動産等売却収入 14,500 不動産等売却原価 14,191 その他売却費用 120 不動産等売却益 <u>188</u>	※2 不動産等売買損益の内訳 (単位：百万円) ORE名古屋伏見ビル 不動産等売却収入 10,680 不動産等売却原価 9,453 その他売却費用 85 不動産等売却益 <u>1,141</u>

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日	当期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日
※ 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口の総口数           2,000,000口 発行済投資口数                    251,622口	※ 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 同左

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日	当期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日
※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 <div style="text-align: right;">(平成21年 2月28日現在)</div> 現金及び預金                           23,217百万円 預入期間が3ヶ月を超える定期 預金                                    △1,201百万円 現金及び現金同等物 <u>22,016百万円</u>	※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 <div style="text-align: right;">(平成21年 8月31日現在)</div> 現金及び預金                           17,738百万円 預入期間が3ヶ月を超える定期 預金                                    △9,294百万円 現金及び現金同等物 <u>8,444百万円</u>

## (リース取引に関する注記)

前期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日	当期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日																																																												
<p>1. ファイナンス・リース取引（貸主側）</p> <p>(1) リース投資資産の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">リース料債権部分</td> <td style="text-align: right;">5,582百万円</td> </tr> <tr> <td>見積残存価額部分</td> <td style="text-align: right;">1,353百万円</td> </tr> <tr> <td>受取利息相当額</td> <td style="text-align: right;">△3,221百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">リース投資資産</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">3,714百万円</td> </tr> </table> <p>(2) リース投資資産に係るリース料債権部分の金額の回収予定額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: center;">リース投資資産に係るリース料債権部分 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1年以内</td><td style="text-align: center;">350</td></tr> <tr><td>1年超2年以内</td><td style="text-align: center;">350</td></tr> <tr><td>2年超3年以内</td><td style="text-align: center;">350</td></tr> <tr><td>3年超4年以内</td><td style="text-align: center;">350</td></tr> <tr><td>4年超5年以内</td><td style="text-align: center;">350</td></tr> <tr><td>5年超</td><td style="text-align: center;">3,831</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: center;">5,582</td></tr> </tbody> </table> <p>(3) リース取引開始日が平成20年4月1日前に開始する計算期間に属する所有権移転外ファイナンス・リース取引につきましては、平成20年8月末日における固定資産の適正な帳簿価額（減価償却累計額控除後）を「リース投資資産」の平成20年9月1日から開始する計算期間の期首の価額として計上しております。</p> <p>また、当該所有権移転外ファイナンス・リース取引の残存期間における利息相当額の各期への配分方法は、定額法によっております。</p> <p>このため、当該所有権移転外ファイナンス・リース取引について通常の売買処理に係る方法に準じて会計処理を行った場合に比べ、税引前当期純利益は70百万円少なく計上されております。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料（貸主側）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">2,786百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">12,589百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">15,375百万円</td> </tr> </table>	リース料債権部分	5,582百万円	見積残存価額部分	1,353百万円	受取利息相当額	△3,221百万円	リース投資資産	3,714百万円		リース投資資産に係るリース料債権部分 (百万円)	1年以内	350	1年超2年以内	350	2年超3年以内	350	3年超4年以内	350	4年超5年以内	350	5年超	3,831	合計	5,582	1年内	2,786百万円	1年超	12,589百万円	合計	15,375百万円	<p>1. ファイナンス・リース取引（貸主側）</p> <p>(1) リース投資資産の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">リース料債権部分</td> <td style="text-align: right;">5,407百万円</td> </tr> <tr> <td>見積残存価額部分</td> <td style="text-align: right;">1,353百万円</td> </tr> <tr> <td>受取利息相当額</td> <td style="text-align: right;">△3,120百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">リース投資資産</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">3,640百万円</td> </tr> </table> <p>(2) リース投資資産に係るリース料債権部分の金額の回収予定額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: center;">リース投資資産に係るリース料債権部分 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1年以内</td><td style="text-align: center;">350</td></tr> <tr><td>1年超2年以内</td><td style="text-align: center;">350</td></tr> <tr><td>2年超3年以内</td><td style="text-align: center;">350</td></tr> <tr><td>3年超4年以内</td><td style="text-align: center;">350</td></tr> <tr><td>4年超5年以内</td><td style="text-align: center;">350</td></tr> <tr><td>5年超</td><td style="text-align: center;">3,656</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: center;">5,407</td></tr> </tbody> </table> <p>(3) リース取引開始日が平成20年4月1日前に開始する計算期間に属する所有権移転外ファイナンス・リース取引につきましては、平成20年8月末日における固定資産の適正な帳簿価額（減価償却累計額控除後）を「リース投資資産」の平成20年9月1日から開始する計算期間の期首の価額として計上しております。</p> <p>また、当該所有権移転外ファイナンス・リース取引の残存期間における利息相当額の各期への配分方法は、定額法によっております。</p> <p>このため、当該所有権移転外ファイナンス・リース取引について通常の売買処理に係る方法に準じて会計処理を行った場合に比べ、税引前当期純利益は31百万円少なく計上されております。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料（貸主側）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">3,028百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">11,714百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">14,743百万円</td> </tr> </table>	リース料債権部分	5,407百万円	見積残存価額部分	1,353百万円	受取利息相当額	△3,120百万円	リース投資資産	3,640百万円		リース投資資産に係るリース料債権部分 (百万円)	1年以内	350	1年超2年以内	350	2年超3年以内	350	3年超4年以内	350	4年超5年以内	350	5年超	3,656	合計	5,407	1年内	3,028百万円	1年超	11,714百万円	合計	14,743百万円
リース料債権部分	5,582百万円																																																												
見積残存価額部分	1,353百万円																																																												
受取利息相当額	△3,221百万円																																																												
リース投資資産	3,714百万円																																																												
	リース投資資産に係るリース料債権部分 (百万円)																																																												
1年以内	350																																																												
1年超2年以内	350																																																												
2年超3年以内	350																																																												
3年超4年以内	350																																																												
4年超5年以内	350																																																												
5年超	3,831																																																												
合計	5,582																																																												
1年内	2,786百万円																																																												
1年超	12,589百万円																																																												
合計	15,375百万円																																																												
リース料債権部分	5,407百万円																																																												
見積残存価額部分	1,353百万円																																																												
受取利息相当額	△3,120百万円																																																												
リース投資資産	3,640百万円																																																												
	リース投資資産に係るリース料債権部分 (百万円)																																																												
1年以内	350																																																												
1年超2年以内	350																																																												
2年超3年以内	350																																																												
3年超4年以内	350																																																												
4年超5年以内	350																																																												
5年超	3,656																																																												
合計	5,407																																																												
1年内	3,028百万円																																																												
1年超	11,714百万円																																																												
合計	14,743百万円																																																												

(有価証券に関する注記)

前期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日	当期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31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。	同左

(デリバティブ取引に関する注記)

前期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日	当期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 特例処理が適用されているため、注記を省略しております。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

## (退職給付に関する注記)

前期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月 28日	当期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月 31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。	同左

## (税効果会計に関する注記)

前期 (平成21年 2月 28日現在)	当期 (平成21年 8月 31日現在)																				
<p>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)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業所税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">3百万円</td> </tr> </table>	未払事業所税損金不算入額	1百万円	貸倒引当金損金算入限度超過額	1百万円	その他	0百万円	繰延税金資産合計	3百万円	繰延税金資産の純額	3百万円	<p>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)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業所税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">3百万円</td> </tr> </table>	未払事業所税損金不算入額	1百万円	貸倒引当金損金算入限度超過額	1百万円	その他	0百万円	繰延税金資産合計	3百万円	繰延税金資産の純額	3百万円
未払事業所税損金不算入額	1百万円																				
貸倒引当金損金算入限度超過額	1百万円																				
その他	0百万円																				
繰延税金資産合計	3百万円																				
繰延税金資産の純額	3百万円																				
未払事業所税損金不算入額	1百万円																				
貸倒引当金損金算入限度超過額	1百万円																				
その他	0百万円																				
繰延税金資産合計	3百万円																				
繰延税金資産の純額	3百万円																				
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.38%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.01%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.02%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.38%	その他	0.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.32%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.01%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.02%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.32%	その他	0.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%
法定実効税率	39.39%																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.38%																				
その他	0.01%																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%																				
法定実効税率	39.33%																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.32%																				
その他	0.01%																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%																				
<p>3. 税率変更</p> <p>繰延税金資産の計算に使用した法定実効税率は、法人事業税の税率変更と地方法人特別税の創設（平成20年10月1日以降に開始する事業年度から地方法人特別税が適用される）に伴い、当期末における一時差異等のうち平成21年3月以降に解消が予定されるものは改正後の税率（39.33%）が適用されます。なお、この変更による当期末の繰延税金資産の金額に与える影響は軽微です。</p>	—————																				

## (持分法損益等に関する注記)

前期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月 28日	当期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月 31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。	同左

## (関連当事者との取引に関する注記)

前期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	当期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。	1. 親会社及び法人主要株主等 同左
2. 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。	2. 役員及び個人主要株主等 同左
3. 子会社等 該当事項はありません。	3. 子会社等 同左
4. 兄弟会社等 該当事項はありません。	4. 兄弟会社等 同左

## (1口当たり情報に関する注記)

前期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	当期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
1口当たり純資産額 563,666円	1口当たり純資産額 566,625円
1口当たり当期純利益 15,962円	1口当たり当期純利益 18,922円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	同左

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	当期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
当期純利益(百万円)	4,016	4,761
期中平均投資口数(口)	251,622	251,622

## (重要な後発事象に関する注記)

前期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	当期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
<p>資産の譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の譲渡を行いました。</p> <p>[ORE名古屋伏見ビル]</p> <p>譲渡価格(注) 10,680百万円</p> <p>資産の種類 不動産(所有権)</p> <p>契約日 平成21年3月25日</p> <p>引渡日 平成21年3月27日</p> <p>譲渡先 オリックス不動産株式会社</p> <p>損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約1,140百万円を計上する予定です。</p> <p>(注) 譲渡価格は、諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書に記載された売買金額)を記載しております。</p>	該当事項はありません。

(11) 発行済投資口数の増減

当期においては増資等を行っておらず、発行済投資口数及び出資総額等の異動はありません。

なお、最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年9月14日	投資口の追加発行 (公募)	47,500	222,872	33,287	119,108	(注)1.
平成17年10月12日	第三者割当	2,500	225,372	1,751	120,860	(注)2.
平成19年10月3日	投資口の追加発行 (公募)	25,000	250,372	16,146	137,006	(注)3.
平成19年10月30日	第三者割当	1,250	251,622	807	137,814	(注)4.

(注) 1. 1口当たり発行価格725,200円(引受価額700,780円)にて新規物件の取得及び借入金の返済に充当することを目的として投資口の追加発行(47,500口)を行いました。

(注) 2. 1口当たり発行価額700,780円にて、(注)1.の公募増資に伴い、第三者割当による投資口の追加発行(2,500口)を行いました。

(注) 3. 1口当たり発行価格668,360円(引受価額645,854円)にて取得済み物件の取得のための借入金の返済に充当することを目的として投資口の追加発行(25,000口)を行いました。

(注) 4. 1口当たり発行価額645,854円にて、(注)3.の公募増資に伴い、第三者割当による投資口の追加発行(1,250口)を行いました。

#### 4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

当期中における役員の変動はありません。

本書の日付現在における役員については、最近の有価証券報告書(平成21年5月26日提出)をご参照下さい。

(2) 本資産運用会社の役員

平成21年6月25日付で朝妻文雄が監査役(常勤)に就任し、監査役(常勤)の伊藤満が退任しました。

詳細については、平成21年6月25日付ニュースリリース「資産運用会社における監査役の選任に関するお知らせ」をご参照下さい。



## 5. 参考情報

### (1) 本投資法人の財産の構成

(平成21年8月31日現在)

資産の種類	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 (オフィス)	89,384	31.07
		物流施設	-	-
		商業施設	2,522	0.88
		ホテル	-	-
		その他	1,125	0.39
	その他東京23区	事務所 (オフィス)	95,107	33.05
		物流施設	-	-
		商業施設	2,479	0.86
		ホテル	-	-
		その他	2,519	0.88
	首都圏その他地域	事務所 (オフィス)	10,486	3.64
		物流施設	21,765	7.56
		商業施設	-	-
		ホテル	12,399	4.31
		その他	-	-
	その他地域	事務所 (オフィス)	31,076	10.80
		物流施設	-	-
		商業施設	-	-
		ホテル	-	-
		その他	-	-
預金・その他資産		18,860	6.55	
資産総額		287,727	100.00	

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額	145,151	50.45
純資産総額	142,575	49.55

- (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「(2) 投資不動産の内容 / (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 (減価償却後の帳簿価額) の合計額です。なお、リース投資資産に計上している物件の貸借対照表計上額 (リース投資資産の帳簿価額) を含みます。
- (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位を四捨五入しております。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。
- (注) 5. 建設仮勘定の金額は、不動産の金額には含まれておりません。

(2) 投資不動産の内容

(イ) 投資不動産一覧

運用不動産を、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。

(平成21年8月31日現在)

		地域区分			
		東京都心3区	その他東京23区	首都圏その他地域	その他地域
用途区分	事務所 (オフィス)	青山サンクレストビル ラウンドクロス一番町 ビサイド白金 ラウンドクロス赤坂見附 日本橋イーストビル ラウンドクロス南麻布 ラウンドクロス赤坂 ラウンドクロス三田 芝大門ビル ラウンドクロス築地 オリックス神保町ビル オリックス芝2丁目ビル 青山246ビル オリックス赤坂2丁目ビル 日本橋本町1丁目ビル オリックス水道橋ビル オリックス品川ビル	キャロットタワー 東陽MKビル ラウンドクロス元代々木 ラウンドクロス西新宿 ビサイド木場 DT外苑 代々木フォレストビル オリックス池袋ビル オリックス新宿ビル ラウンドクロス新宿 シーフォートスクエア/ センタービルディング ラウンドクロス蒲田 ラウンドクロス新宿5丁目 KN自由が丘プラザ エス・ティー・ワールドビル オリックス不動産西新宿ビル	ネオ・シティ三鷹 ラウンドクロス川崎 大宮宮町ビル	名古屋伊藤忠ビル ORIX高麗橋ビル ルナール仙台 オリックス名古屋錦ビル
	物流施設			越谷ロジスティックセンター 戸田ロジスティクスセンター 市川ロジスティクスセンター	
	商業施設	日本地所南青山ビル	CUBE代官山		
	ホテル			クロスゲート	
	その他	パークアクシス西麻布ステ ージ	グランドメゾン白山 ソネット上池袋		

(注) 1. 上表の運用不動産はいずれもテナントに対する賃貸用です。

(注) 2. 上表では各運用不動産の所在地域を、「東京都心3区」、「その他東京23区」、「首都圏その他地域」及び「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・中央区・港区の3区を、「その他東京23区」は「東京都心3区」を除いたその他東京23区を指します。また「首都圏その他地域」とは「東京都心3区」及び「その他東京23区」を除いた東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県内の地域を、「その他地域」とは「東京都心3区」、「その他東京23区」及び「首都圏その他地域」を除いた地域を指します。

(注) 3. 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運用不動産については、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。また、当初決定した用途区分を変更することは、大規模リニューアル等により明らかに異なる用途に変更されると判断される場合を除き、原則として行っておりません。

(注) 4. 平成21年3月27日付でORE名古屋伏見ビルの譲渡を行いました。

(ロ) ポートフォリオの分散状況

運用不動産の分散状況は平成21年8月31日現在以下のとおりです。

(a) 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 (m <sup>2</sup> )	稼働率 (%)
東京都心3区	93,033	32.33	64,366.76	59,729.08	92.8
その他東京23区	100,105	34.79	102,117.38	95,897.51	93.9
首都圏その他地域	44,651	15.52	132,962.57	132,884.67	99.9
その他地域	31,076	10.80	38,281.67	35,932.85	93.9
合計	268,867	93.45	337,728.38	324,444.11	96.1

(b) 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 (m <sup>2</sup> )	稼働率 (%)
事務所(オフィス)	226,055	78.57	208,734.57	195,528.20	93.7
物流施設	21,765	7.56	92,815.56	92,815.56	100.0
商業施設	5,001	1.74	1,885.18	1,885.18	100.0
ホテル	12,399	4.31	25,942.59	25,864.69	99.7
その他	3,644	1.27	8,350.48	8,350.48	100.0
合計	268,867	93.45	337,728.38	324,444.11	96.1

(c) 規模区分

規模区分	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 (m <sup>2</sup> )	稼働率 (%)
15,000m <sup>2</sup> 以上	68,110	23.67	173,331.84	171,910.05	99.2
3,000m <sup>2</sup> 以上 15,000m <sup>2</sup> 未満	173,415	60.27	148,272.85	136,682.04	92.2
3,000m <sup>2</sup> 未満	27,340	9.50	16,123.69	15,852.02	98.3
合計	268,867	93.45	337,728.38	324,444.11	96.1

(d) 築年数区分

築年数区分	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 (m <sup>2</sup> )	稼働率 (%)
20年以上	16,850	5.86	22,581.61	21,878.45	96.9
15年以上20年未満	56,965	19.80	75,785.57	72,204.09	95.3
10年以上15年未満	28,620	9.95	37,943.11	36,955.40	97.4
5年以上10年未満	48,232	16.76	54,701.40	53,402.43	97.6
5年未満	118,198	41.08	146,716.69	140,003.74	95.4
合計	268,867	93.45	337,728.38	324,444.11	96.1

- (注) 1. 上表の「投資比率」とは、各区分に属する運用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総資産額に対する比率をいいます。投資比率の数値は、小数点第3位を四捨五入して記載しております。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。
- (注) 2. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。
- (注) 3. 「(c) 規模区分」の延床面積による区分は、本投資法人保有の持分にかかわらず、建物一棟全体の延床面積を基準にしております。
- (注) 4. 上表では、リース投資資産に計上している物件の貸借対照表計上額（リース投資資産の帳簿価額）及び数値を含みます。

#### (ハ) 不動産鑑定評価の結果及び帳簿価額

以下は、平成21年8月31日を価格時点として実施した運用不動産に関する鑑定評価の結果の一覧です。また、同日時点における帳簿価額（減価償却後）を併せて記載しております。

本不動産鑑定評価は、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、株式会社中央不動産鑑定所、森井総合鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所、株式会社ヒロ&リーエスネットワーク及び大和不動産鑑定株式会社のいずれかに運用不動産の評価を依頼し、不動産鑑定士による鑑定評価を行っております。

なお、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」

不動産鑑定評価基準及び留意事項に基づき、原則として、DCF法による収益価格を標準とし、DC法による収益価格等による検証を行い決定された特定価格をもって「鑑定評価額」としております。

- 「価格時点」

不動産鑑定士が鑑定評価にあたって、不動産の価格判定の基準日とした時点であり、運用不動産の鑑定評価にあたっては、全て平成21年8月31日となっております。

- 「ポートフォリオ占有率」

運用不動産の鑑定評価の結果の合計に対する各運用不動産の鑑定評価の結果の比率をいいます。

- 「投資比率」

本投資法人の総資産額に対する各運用不動産の上記価格時点における帳簿価額（減価償却後）の比率をいいます。

なお、鑑定評価額は、本投資法人による運用不動産の保有部分に係るものであり、運用不動産を共有している場合、一部のみを保有している場合等についての記載の数値は、個々の運用不動産につきその全体の評価額を表しているものではありません。

(平成21年8月31日現在)

	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						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)			
事務所 (オフィス)	東京都 心3区	青山サンクレス トビル	4,060	谷澤	1.49	4,280	4.8	3,960	5.0	5.1	5,780	3,534	1.23
		ラウンドクロス 一番町	4,260	谷澤	1.56	4,390	5.0	4,210	5.2	5.3	3,430	3,600	1.25
		ビサイド白金	1,360	谷澤	0.50	1,400	5.4	1,340	5.6	5.7	2,020	1,300	0.45
		ラウンドクロス 赤坂見附	2,270	谷澤	0.83	2,340	4.4	2,240	4.6	4.7	1,500	1,665	0.58
		日本橋イースト ビル	1,220	谷澤	0.45	1,230	5.5	1,220	5.5	5.8	1,060	1,614	0.56
		ラウンドクロス 南麻布	1,373	中央	0.50	1,437	5.9	1,373	5.6	6.4	1,568	1,298	0.45
		ラウンドクロス 赤坂	2,806	中央	1.03	3,103	5.9	2,806	5.6	6.4	2,770	2,855	0.99
		ラウンドクロス 三田	1,382	中央	0.51	1,699	5.5	1,382	5.2	6.0	1,340	1,709	0.59
		芝大門ビル	2,121	中央	0.78	2,351	5.6	2,121	5.3	6.1	1,937	2,189	0.76
		ラウンドクロス 築地	3,660	中央	1.34	3,706	5.6	3,660	5.3	6.1	2,256	3,198	1.11
		オリックス神保 町ビル	4,144	中央	1.52	4,061	5.2	4,144	4.9	5.7	3,240	4,010	1.39
		オリックス芝2 丁目ビル	8,577	中央	3.14	8,730	5.2	8,577	4.9	5.7	4,921	6,966	2.42
		青山246ビル	7,031	中央	2.57	7,419	4.3	7,031	4.0	4.8	5,373	5,459	1.90
		オリックス赤坂 2丁目ビル	23,160	中央	8.47	26,570	4.3	23,160	4.0	4.8	11,710	21,449	7.45
		日本橋本町1丁 目ビル	9,450	日本	3.46	9,630	4.6	9,270	4.4	4.8	6,970	10,339	3.59
		オリックス水道 橋ビル	2,400	日本	0.88	2,420	5.2	2,370	5.0	5.4	1,980	2,990	1.04
		オリックス品川 ビル	12,000	日本	4.39	12,200	4.5	11,800	4.3	4.7	11,900	15,201	5.28
		東京都心3区 計	91,274		33.39	96,966		90,664			69,755	89,384	31.07

(平成21年8月31日現在)

	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						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)				
事務所 (オフィス)	その他 東京23 区	キャロットタ ワー	5,900	谷澤	2.16	5,930	5.5	5,880	5.5	5.8	4,680	4,613	1.60	
		東陽MKビル	5,050	谷澤	1.85	5,030	5.7	5,060	5.9	6.0	4,240	4,519	1.57	
		ラウンドクロス 元代々木	5,140	谷澤	1.88	-	-	5,140	5.9	7.0	5,170	4,525	1.57	
		ラウンドクロス 西新宿	2,590	谷澤	0.95	2,740	4.7	2,520	5.1	5.0	2,460	2,554	0.89	
		ピサイド木場	2,840	谷澤	1.04	2,970	5.6	2,790	5.7	5.9	1,730	2,264	0.79	
		D T外苑	2,160	谷澤	0.79	2,230	5.0	2,130	5.1	5.3	2,550	2,306	0.80	
		代々木フォレス トビル	1,310	谷澤	0.48	1,340	5.3	1,290	5.4	5.6	1,660	1,460	0.51	
		オリックス池袋 ビル	10,400	中央	3.80	10,930	5.0	10,400	4.7	5.5	5,775	8,971	3.12	
		オリックス新宿 ビル	10,440	中央	3.82	11,450	4.4	10,440	4.1	4.9	6,229	7,916	2.75	
		ラウンドクロス 新宿	8,860	森井	3.24	9,000	4.7	8,720	4.4	5.0	7,580	7,935	2.76	
		シーフォートス クエア/センタ ービルディング	16,950	中央	6.20	18,570	4.9	16,950	4.6	5.4	14,110	17,646	6.13	
		ラウンドクロス 蒲田	6,003	中央	2.20	6,365	5.7	6,003	5.4	6.2	3,110	5,568	1.94	
		ラウンドクロス 新宿5丁目	3,760	森井	1.38	3,790	4.9	3,730	4.6	5.2	3,570	4,392	1.53	
		KN自由が丘ブ ラザ	2,870	ヒロ	1.05	3,070	4.4	2,870	4.4	4.6	1,720	3,172	1.10	
		エス・ティー・ ワールドビル	3,050	ヒロ	1.12	3,200	4.4	3,050	4.4	4.7	1,960	3,494	1.21	
		オリックス不動 産西新宿ビル	13,200	大和	4.83	13,300	4.6	13,100	4.4	4.8	10,900	13,763	4.78	
		その他東京23区 計	100,523		36.78	99,915		100,073			77,444	95,107	33.05	
		首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三 鷹	2,940	谷澤	1.08	2,950	5.7	2,930	5.8	6.0	2,570	2,020	0.70
			ラウンドクロス 川崎	5,235	中央	1.92	5,051	5.5	5,235	5.2	6.0	2,621	4,037	1.40
			大宮宮町ビル	4,340	大和	1.59	4,260	5.7	4,370	5.5	5.9	2,910	4,428	1.54
			首都圏その他地 域 計	12,515		4.58	12,261		12,535			8,101	10,486	3.64
		その他 地域	名古屋伊藤忠ビ ル	5,280	谷澤	1.93	5,400	6.3	5,230	6.2	6.6	5,260	5,145	1.79
			ORIX高麗橋 ビル	5,659	中央	2.07	5,500	5.1	5,659	4.8	5.6	3,751	5,200	1.81
			ルナール仙台	5,430	日本	1.99	5,460	5.8	5,390	5.7	6.1	5,580	8,294	2.88
			オリックス名古 屋錦ビル	9,050	日本	3.31	9,210	5.2	8,890	5.0	5.4	8,610	12,436	4.32
			その他地域 計	25,419		9.30	25,570		25,169			23,201	31,076	10.80
		事務所 (オフィス) 計	229,731		84.05	234,712		228,441			178,501	226,055	78.57	

(平成21年8月31日現在)

	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						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)			
物流 施設	首都圏 その他 地域	越谷ロジスティ ックセンター	3,480	中央	1.27	3,596	6.0	3,480	5.4	6.7	2,402	3,862	1.34
		戸田ロジスティ ックセンター	8,710	日本	3.19	8,760	5.4	8,650	5.1	5.6	7,840	9,576	3.33
		市川ロジスティ ックセンター	7,400	日本	2.71	7,410	5.6	7,380	5.1	5.9	7,030	8,326	2.89
		首都圏その他地 域 計	19,590		7.17	19,766		19,510			17,272	21,765	7.56
	物流施設 計	19,590		7.17	19,766		19,510			17,272	21,765	7.56	
商業 施設	東京都 心3区	日本地所南青山 ビル	3,336	中央	1.22	3,373	4.3	3,336	3.8	4.9	1,883	2,522	0.88
		東京都心3区 計	3,336		1.22	3,373		3,336			1,883	2,522	0.88
	その他 東京23 区	CUBE代官山	2,469	中央	0.90	2,533	5.0	2,469	4.4	5.6	2,007	2,479	0.86
		その他東京23 区 計	2,469		0.90	2,533		2,469			2,007	2,479	0.86
	商業施設 計	5,805		2.12	5,906		5,805			3,890	5,001	1.74	
ホテル	首都圏 その他 地域	クロスゲート	14,900	谷澤	5.45	15,000	6.4	14,800	6.4	6.7	14,800	12,399	4.31
		首都圏その他地 域 計	14,900		5.45	15,000		14,800			14,800	12,399	4.31
	ホテル 計	14,900		5.45	15,000		14,800			14,800	12,399	4.31	
その他	東京都 心3区	パークアクシス 西麻布ステージ	1,010	谷澤	0.37	1,020	5.3	1,010	5.5	5.6	954	1,125	0.39
		東京都心3区 計	1,010		0.37	1,020		1,010			954	1,125	0.39
	その他 東京23 区	グランドメゾン 白山	411	谷澤	0.15	413	6.1	410	6.1	6.4	422	414	0.14
		ソネット上池袋	1,880	谷澤	0.69	1,890	6.3	1,870	6.3	6.6	2,160	2,104	0.73
		その他東京23区 計	2,291		0.84	2,303		2,280			2,582	2,519	0.88
	その他 計	3,301		1.21	3,323		3,290			3,536	3,644	1.27	
総 計	273,327		100.00	278,707		271,846			217,999	268,867	93.45		

- (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、「森井」は森井総合鑑定株式会社を、「日本」は財団法人日本不動産研究所を、「ヒロ」は株式会社ヒロ&リーエスネットワークを、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を表します。
- (注) 2. 鑑定評価額及び帳簿価額は百万円未満を切捨てて記載しております。
- (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位を四捨五入して記載しております。なお、各運用不動産のポートフォリオ占有率の合計は、四捨五入の関係上、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位を四捨五入して記載しております。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。
- (注) 5. 不動産取得税等の運用不動産の取得に係る付随費用は、取得価額として資産計上しております。
- (注) 6. ラウンドクロス元代々木では、建物の経済的残存耐用年数が満了した場合において、現況と同程度の建物の建替え想定等が実質的に困難であり、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されるため、これによる収益価格の算出は行われておりません。
- (注) 7. 上表では、リース投資資産に計上している物件の数値を含みます。また、帳簿価額には、リース投資資産の貸借対照表計上額を含みます。
- (注) 8. 平成21年3月27日付でORE名古屋伏見ビルの譲渡を行いました。

(二) エンジニアリングレポートの概要

運用不動産に関する修繕費分析及び地震リスク分析の概要は以下のとおりです。

ポートフォリオPML（全物件の再調達価格合計に対する比）は7.4%、全物件の再調達価格合計は1,559.9億円となっております。

	物件名	修繕費分析				地震リスク分析		
		調査日より12年間の修繕費・更新費(千円)	調査業者	報告書日付	調査日付	PML(再調達価格に対する比)(%) (注)2.	再調達価格(億円) (注)3.	
事務所 (オフィス)	東京都心3区	青山サンクレストビル	362,230	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月1日	11	24.0
		ラウンドクロス一番町	169,880	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月26日	11	16.0
		ビサイド白金	158,790	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月25日	13	10.6
		ラウンドクロス赤坂見附	63,050	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月21日	12	4.1
		日本橋イーストビル	140,480	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月27日	16	9.0
		ラウンドクロス南麻布	130,800	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月25日	8	9.9
		ラウンドクロス赤坂	100,410	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月21日	18	7.4
		ラウンドクロス三田	123,170	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年7月	平成18年7月5日	16	8.2
		芝大門ビル	128,980	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年7月	平成18年7月5日	14	8.0
		ラウンドクロス築地	223,580	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月19日	13	15.2
		オリックス神保町ビル	119,190	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月20日	11	11.2
		オリックス芝2丁目ビル	68,310	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月20日	13	20.0
		青山246ビル	137,935	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年7月	平成18年7月4日	14	7.0
		オリックス赤坂2丁目ビル	20,460	株式会社竹中工務店	平成18年2月15日	平成18年1月19日	12	37.9
	日本橋本町1丁目ビル	84,600	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年2月	平成19年1月19日	14	19.4	
	オリックス水道橋ビル	29,090	西松建設株式会社	平成20年3月10日	平成20年1月18日	12	5.9	
	オリックス品川ビル	22,520	日本管財株式会社	平成20年5月	平成20年2月8日	11	20.2	
	その他東京23区	キャロットタワー	1,357,380	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月2日	4	240.0
		東陽MKビル	405,810	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月27日	13	34.3
		ラウンドクロス元代々木	343,270	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月2日	10	35.6
		ラウンドクロス西新宿	64,410	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月26日	13	4.0
		ビサイド木場	162,930	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月27日	12	15.5
		D T外苑	250,990	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月1日	11	14.0
		代々木フォレストビル	132,220	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月25日	13	7.1
		オリックス池袋ビル	57,980	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月4日	10	14.0
		オリックス新宿ビル	98,810	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月20日	12	19.5
ラウンドクロス新宿		60,800	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成17年11月	平成17年10月21日	14	14.0	
シーフォートスクエア/センタービルディング		894,681	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月4日	9	401.1	
ラウンドクロス蒲田		215,170	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年1月	平成17年10月29日	14	26.6	
ラウンドクロス新宿5丁目	38,390	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年3月	平成19年2月5日	12	10.7		
KN自由が丘プラザ	21,890	株式会社三菱地所設計	平成19年4月	平成19年4月6日	14	3.4		
エス・ティー・ワールドビル	9,650	日本管財株式会社	平成20年2月	平成20年1月30日	13	4.4		
オリックス不動産西新宿ビル	52,250	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	平成21年2月25日	平成21年2月6日	14	21.7		



		物件名	修繕費分析				地震リスク分析	
			調査日より12年間の修繕費・更新費(千円)	調査業者	報告書日付	調査日付	PML(再調達価格に対する比)(%) (注)2.	再調達価格(億円) (注)3.
事務所 (オフィス)	首都圏その他地域	ネオ・シティ三鷹	532,220	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月28日	9	44.0
		ラウンドクロス川崎	223,610	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月3日	17	19.4
		大宮宮町ビル	22,910	日本管財株式会社	平成21年2月	平成20年12月19日	11	12.7
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	247,560	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月27日	17	40.8
		ORIX高麗橋ビル	90,360	株式会社日建設計	平成17年2月	平成17年2月7日	3	22.1
		ルナール仙台	489,850	株式会社三菱地所設計	平成19年5月	平成19年4月27日	7	41.2
	オリックス名古屋錦ビル	123,970	西松建設株式会社	平成20年9月2日	平成20年7月31日	4	43.9	
物流施設	首都圏その他地域	越谷ロジスティックセンター	6,760	株式会社竹中工務店	平成18年4月18日	平成18年2月21日	12	17.0
		戸田ロジスティクスセンター	32,030	日本管財株式会社	平成20年3月	平成20年1月24日	15	28.5
		市川ロジスティクスセンター	40,300	日本管財株式会社	平成20年8月	平成20年7月22日	13	30.5
商業施設	東京都心3区	日本地所南青山ビル	21,620	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年7月	平成18年7月4日	10	1.8
	その他東京23区	CUBE代官山	18,490	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月26日	10	1.9
ホテル	首都圏その他地域	クロスゲート	462,930	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月3日	4	123.4
その他	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	57,640	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月28日	10	3.9
	その他東京23区	グランドメゾン白山	80,120	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月28日	13	5.9
		ソネット上池袋	194,790	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月1日	11	23.0

(注) 1. 上記修繕費分析の数値は、本投資法人の持分にかかわらず建物一棟全体(ただし、「東陽MKビル」及び「シーフォートスクエア/センタービルディング」に関しては、本投資法人の所有する部分)に係る数値です。

(注) 2. 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もとに算定しますが、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、その上限値を記載しております。

(注) 3. 再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再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、小数点第2位を四捨五入して記載しております。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(ただし、「東陽MKビル」に関しては本投資法人の所有する部分、「シーフォートスクエア/センタービルディング」に関してはセンタービルディングを含むシーフォートスクエア全体)に係る数値です。

(注) 4. 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。

(注) 5. 平成21年3月27日付でORE名古屋伏見ビルの譲渡を行いました。

(ホ) 資本的支出の概要

(a) 資本的支出の予定

運用不動産に関し、当期末の経過以降本書の日付現在までに実施され又は計画されている改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既払総額
D T外苑 (東京都渋谷区)	空調機更新	自 平成20年6月 至 平成23年8月	83	—	35
東陽MKビル (東京都江東区)	中央監視設備更新	自 平成21年10月 至 平成22年2月	34	—	—
クロスゲート (神奈川県横浜市)	エスカレーター改修	自 平成21年11月 至 平成22年9月	32	—	—

(b) 期中の資本的支出

運用不動産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は272百万円であり、当期費用に区分された修繕費124百万円と併せ、397百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額 (百万円)
青山サンクレストビル (東京都港区)	全体改修工事	自 平成20年5月 至 平成21年4月	170
シーフォートスクエア/ センタービルディング (東京都品川区)	中央監視設備更新	自 平成20年9月 至 平成21年3月	36
その他の資本的支出			65
合計			272

(c) 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
前期末積立金残高 (百万円)	982	1,069	1,211	1,408	1,201
当期積立額 (百万円)	324	371	348	300	296
当期積立金取崩額 (百万円)	237	229	151	507	203
次期繰越額 (百万円)	1,069	1,211	1,408	1,201	1,294

(注) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成21年8月31日現在473百万円を積み立てております。

(ヘ) 主要な不動産の情報

各運用不動産について、その総賃貸収入が平成21年8月期(第15期)の総賃貸収入合計の10%以上を占める物件はありません。

### (3) テナントの概要

#### (イ) 賃貸状況の概要

運用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21年8月31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賃貸している面積を指します。なお、「全賃貸面積」は、全ての運用不動産の「総賃貸面積」を合計して求めます。

##### 「総賃貸可能面積」

個々の運用不動産に係る本投資法人の所有部分において賃貸が実務的に可能な事務所（オフィス）、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みます。）を指します。なお、「全賃貸可能面積」は、全ての運用不動産の「総賃貸可能面積」を合計して求めます。

##### 「稼働率」

個々の運用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、「全運用不動産稼働率」は、全賃貸可能面積に占める全賃貸面積の割合を指します。稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

##### 「契約賃料合計」

契約賃料合計とは、個々の運用不動産の本投資法人の所有部分に係るテナントとの間で、総賃貸面積に係る賃貸借契約上規定されている1箇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に規定されている駐車場使用料、歩合賃料及び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、全ての運用不動産の「契約賃料合計」の合計として求めます。

##### 「敷金等合計」

個々の運用不動産の本投資法人の所有部分に係るテナントとの間で、本投資法人が預かっている敷金・保証金等の残高です。なお、「全敷金等合計」は、全ての運用不動産の「敷金等合計」の合計として求めます。

(平成21年8月31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)	
事務所 (オフィス)	東京都 心3区	青山サンクレストビル	5	2,768.55	2,768.55	100.0	24,954,253	270,800,376
		ラウンドクロス一番町	6	3,300.66	3,300.66	100.0	24,434,552	249,369,740
		ピサイド白金	14	1,943.34	2,072.56	93.8	8,413,970	57,957,080
		ラウンドクロス赤坂見附	10	1,324.27	1,324.27	100.0	10,749,963	131,871,934
		日本橋イーストビル	5	2,270.04	2,270.04	100.0	10,325,300	135,404,406
		ラウンドクロス南麻布	4	3,170.48	3,170.48	100.0	9,243,520 (注) 8.	84,274,120
		ラウンドクロス赤坂	12	2,248.52	2,785.45	80.7	14,840,787	185,962,190
		ラウンドクロス三田	4	2,250.11	2,296.61	98.0	8,802,862	87,061,002
		芝大門ビル	1	2,588.50	2,588.50	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		ラウンドクロス築地	8	3,889.88	3,997.45	97.3	22,717,189 (注) 8.	275,238,188
		オリックス神保町ビル	2	3,167.61	3,167.61	100.0	24,048,500	234,237,000
		オリックス芝2丁目ビル	3	6,747.21	6,753.13	99.9	48,190,947	509,102,220
		青山246ビル	10	2,406.22	2,406.22	100.0	29,393,272	353,246,085
		オリックス赤坂2丁目ビル	9	7,149.35	10,336.33	69.2	69,775,580	1,112,296,960
		日本橋本町1丁目ビル	3	5,099.70	5,099.70	100.0	38,416,010	403,524,140
		オリックス水道橋ビル	1	2,087.65	2,087.65	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		オリックス品川ビル	7	4,994.32	5,618.88	88.9	49,015,680 (注) 7.	588,731,300
		東京都心3区 計	104	57,406.41	62,044.09	92.5	418,232,199	4,928,350,207
		その他 東京23 区	キャロットタワー	8	6,937.21	6,937.21	100.0	45,351,197
	東陽MKビル		10	9,814.55	9,814.55	100.0	37,028,948	283,833,660
	ラウンドクロス元代々木		2	7,723.68	7,723.68	100.0	(注) 6.	(注) 6.
	ラウンドクロス西新宿		8	1,125.16	1,230.60	91.4	11,860,798	235,639,902
	ピサイド木場		3	3,469.44	4,824.54	71.9	14,236,440	165,987,260
	D T外苑		4	2,571.05	2,571.05	100.0	15,766,908	153,910,095
	代々木フォレストビル		10	1,743.76	1,909.99	91.3	7,638,889	61,863,162
	オリックス池袋ビル		3	5,539.92	5,539.92	100.0	52,095,804 (注) 7.	889,817,461
	オリックス新宿ビル		8	5,388.49	6,135.28	87.8	43,155,534	535,257,400
	ラウンドクロス新宿		5	3,667.23	4,736.17	77.4	35,339,070	431,013,870
	シーフォートスクエア/ センタービルディング		35	20,650.98	21,994.87	93.9	116,626,435 (注) 7.	1,030,088,200
	ラウンドクロス蒲田		5	7,256.54	7,855.74	92.4	33,233,897	329,669,729
	ラウンドクロス新宿5丁目		7	2,255.01	3,089.29	73.0	14,638,580	214,473,920
	KN自由が丘プラザ		5	1,231.44	1,231.44	100.0	12,215,700	127,857,456
	エス・ティー・ワールドビル		1	1,550.86	1,550.86	100.0	(注) 6.	(注) 6.
	オリックス不動産西新宿ビル		1	7,059.20	7,059.20	100.0	(注) 6.	(注) 6.
	その他東京23区 計		115	87,984.52	94,204.39	93.4	548,746,450	6,161,543,629
	首都圏 その他 地域		ネオ・シティ三鷹	6	4,622.21	4,622.21	100.0	24,190,157
		ラウンドクロス川崎	10	5,519.29	5,519.29	100.0	33,422,315	435,775,210
大宮宮町ビル		2	4,062.92	4,062.92	100.0	(注) 6.	(注) 6.	
首都圏その他地域 計		18	14,204.42	14,204.42	100.0	(注) 6.	(注) 6.	
その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	8	11,204.85	11,204.85	100.0	(注) 6.	(注) 6.	
	OR I X高麗橋ビル	12	6,393.55	6,861.91	93.2	31,338,087	318,024,664	
	ルナール仙台	34	9,072.51	9,954.78	91.1	40,960,129	416,716,325	
	オリックス名古屋錦ビル	11	9,261.94	10,260.13	90.3	47,660,826	477,512,770	
	その他地域 計	65	35,932.85	38,281.67	93.9	(注) 6.	(注) 6.	
事務所 (オフィス) 計	302	195,528.20	208,734.57	93.7	1,216,318,563	13,577,514,662		
物流 施設	首都圏	越谷ロジスティックセンター	1	19,200.00	19,200.00	100.0	(注) 6.	(注) 6.
	その他 地域	戸田ロジスティクスセンター	1	36,158.60	36,158.60	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		市川ロジスティクスセンター	1	37,456.96	37,456.96	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		首都圏その他地域 計	3	92,815.56	92,815.56	100.0	(注) 6.	(注) 6.
	物流施設 計	3	92,815.56	92,815.56	100.0	(注) 6.	(注) 6.	

		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)
商業 施設	東京都 心3区	日本地所南青山ビル	1	985.36	985.36	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		東京都心3区 計	1	985.36	985.36	100.0	(注) 6.	(注) 6.
	その他 東京23 区	CUBE代官山	3	899.82	899.82	100.0	11,502,800	131,732,000
		その他東京23区 計	3	899.82	899.82	100.0	11,502,800	131,732,000
	商業施設 計		4	1,885.18	1,885.18	100.0	(注) 6.	(注) 6.
ホテル	首都圏 その他 地域	クロスゲート	15	25,864.69	25,942.59	99.7	107,170,129 (注) 7.	1,169,859,200
	首都圏その他地域 計		15	25,864.69	25,942.59	99.7	107,170,129	1,169,859,200
	ホテル 計		15	25,864.69	25,942.59	99.7	107,170,129	1,169,859,200
その他	東京都 心3区	パークアクセス西麻布ステー ジ	1	1,337.31	1,337.31	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		東京都心3区 計	1	1,337.31	1,337.31	100.0	(注) 6.	(注) 6.
	その他 東京23 区	グランドメゾン白山	1	1,160.17	1,160.17	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		ソネット上池袋	1	5,853.00	5,853.00	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		その他東京23区 計	2	7,013.17	7,013.17	100.0	(注) 6.	(注) 6.
	その他 計		3	8,350.48	8,350.48	100.0	22,962,860	21,840,400
総 計			327	324,444.11	337,728.38	96.1	1,477,881,335	15,400,745,191

テナント数の合計	327
全賃貸面積 (㎡) (A)	324,444.11
全賃貸可能面積 (㎡) (B)	337,728.38
全運用不動産稼働率 (%) (A) ÷ (B)	96.1
全契約賃料合計 (円) (注) 4.	1,477,881,335
全敷金等合計 (円) (注) 4.	15,400,745,191

- (注) 1. 各項目に記載の数値は、本投資法人による運用不動産の保有部分又は保有割合に係るものであり、建物一棟全体に関するものではありません。
- (注) 2. テナント数、テナント数の合計、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、全運用不動産稼働率、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、将来における運用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位を四捨五入して記載しております。
- (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を含む合計値となっております。
- (注) 5. テナント数の算出に際しては、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る場合には、この賃借人兼転貸人を1テナントと数えております。
- (注) 6. 当該運用不動産において賃貸借契約を締結したテナント数が1若しくは2であるか又は特定のテナントとの賃貸借契約における契約賃料が、当該テナントに関する運用不動産の契約賃料合計の80%以上を占めております。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. 当該運用不動産において、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箇月の賃料負担額の一部若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おりますが、ここでの数値には売上歩合賃料は含まれておりません。
- (注) 8. 当該不動産の住宅部分については、テナントがサブリース契約に基づいてエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っており、本投資法人との賃貸借契約において、エンドテナントへの賃貸借状況に応じてテナントが支払う賃料が変動する旨を定めておりますが、ここでの数値に当該賃料は含まれておりません。
- (注) 9. 平成21年3月27日付でORE名古屋伏見ビルの譲渡を行いました。

## (ロ) 稼働率実績

過去6箇月（平成21年3月1日～平成21年8月31日）の稼働率実績は、以下のとおりです。

	物件名	稼働率 (%)						
		平成21年 3月31日	平成21年 4月30日	平成21年 5月31日	平成21年 6月30日	平成21年 7月31日	平成21年 8月31日	
事務所 (オフィス)	東京都心3区	青山サンクレストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス一番町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ビサイド白金	88.7	95.7	95.7	95.7	93.8	93.8
		ラウンドクロス赤坂見附	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		日本橋イーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス南麻布	83.8	83.8	83.8	83.8	100.0	100.0
		ラウンドクロス赤坂	80.7	80.7	80.7	80.7	78.0	80.7
		ラウンドクロス三田	98.0	7.5	22.3	22.3	40.3	98.0
		芝大門ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス築地	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3
		オリックス神保町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス芝2丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.9
		青山246ビル	100.0	90.4	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス赤坂2丁目ビル	98.1	98.1	98.1	98.1	98.1	69.2
		日本橋本町1丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス水道橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス品川ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	88.9	88.9
	東京都心3区 稼働率	97.4	93.9	94.8	94.8	95.1	92.5	
	その他東京23区	キャロットタワー	92.1	93.5	93.5	100.0	100.0	100.0
		東陽MKビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス元代々木	95.6	95.6	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス西新宿	83.0	74.5	74.5	74.4	74.4	91.4
		ビサイド木場	100.0	100.0	100.0	100.0	59.5	71.9
		D T外苑	100.0	100.0	62.8	62.8	62.8	100.0
		代々木フォレストビル	91.3	83.2	91.3	99.4	99.4	91.3
		オリックス池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス新宿ビル	87.8	87.8	83.8	87.8	87.8	87.8
		ラウンドクロス新宿	100.0	100.0	100.0	100.0	88.7	77.4
		シーフォートスクエア/センタービルディング	90.4	89.1	93.4	93.9	93.9	93.9
		ラウンドクロス蒲田	90.8	90.8	90.8	87.0	92.4	92.4
		ラウンドクロス新宿5丁目	90.6	90.6	90.6	81.1	81.1	73.0
		KN自由が丘プラザ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		エス・ティーン・ワールドビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス不動産西新宿ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		その他東京23区 稼働率	94.6	94.1	94.3	94.7	92.5	93.4
	首都圏その他地域	ネオ・シティ三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス川崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		大宮宮町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		首都圏その他地域 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ORIX高麗橋ビル	96.6	96.6	96.6	93.2	93.2	93.2
ルナール仙台		88.1	88.1	89.0	89.0	92.0	91.1	
オリックス名古屋錦ビル		96.8	96.8	96.8	77.3	77.3	90.3	
その他地域 稼働率		95.4	95.4	95.7	89.8	90.6	93.9	
事務所（オフィス） 稼働率		95.9	94.7	95.1	94.2	93.4	93.7	

		物件名	稼働率 (%)					
			平成21年 3月31日	平成21年 4月30日	平成21年 5月31日	平成21年 6月30日	平成21年 7月31日	平成21年 8月31日
物流 施設	首都圏その他 地域	越谷ロジスティックセンタ ー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		戸田ロジスティクスセンタ ー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		市川ロジスティクスセンタ ー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		首都圏その他地域 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	物流施設 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
商業 施設	東京都心3 区	日本地所南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		東京都心3区 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他東京 23区	CUBE代官山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		その他東京23区 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	商業施設 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
ホテル	首都圏その他 地域	クロスゲート	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7
		首都圏その他地域 稼働率	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7
	ホテル 稼働率	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	
その他	東京都心3 区	パークアクシス西麻布ステ ージ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		東京都心3区 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他東京 23区	グランドメゾン白山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ソネット上池袋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他東京23区 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
全運用不動産稼働率	97.5	96.7	96.9	96.4	95.9	96.1		

(注) 1. 各項目に記載の数値は、本投資法人による不動産の保有部分又は保有割合に係るものであり、建物一棟全体に関するものではありません。

(注) 2. 稼働率及び全運用不動産稼働率は、現在及び将来における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位を四捨五入して記載しております。

#### (ハ) 関係会社等への賃貸状況

平成21年8月31日現在における関係会社等※への運用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、運用不動産の前所有者であるオリックス株式会社の関係会社が運用不動産を取得するにあたり、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採ったまま、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運用不動産があります。

※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. 本資産運用会社の利害関係人等（投信法第201条第1項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条に定めるものをいいます。）
- II. 本資産運用会社の株主
- III. 本資産運用会社の株主が過半を出資している、又は役員が過半を占めている法人等（当該株主が金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）第29条の4第2項に定める主要株主である場合に限ります。）
- IV. 資産運用委託契約又は投資一任契約（金商法第2条第8項第12号ロに定めるものをいいます。）に基づき、I. からIII. に定める者がアセットマネジメントを受託又は受任する、I. からIII. に定める者の役員が役員が過半数を占める等の事由により、その意思決定に関してI. からIII. に掲げる者が重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社（金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第33条第2項に定めるものをいいます。）

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	クロスゲート
契約賃料（注）1.	月額16,262,850円
賃貸面積	2,655.04㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 （注）2.、（注）3.	0.82%
契約満了日	平成22年1月9日（契約期間2年）
契約更改の方法	賃貸借契約期間満了日の1箇月前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、以後も同様です。
特記すべき事項	<p>① 敷金145,624,600円</p> <p>② 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箇月前までに1箇月の予告期間をもって賃借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>・ オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、1箇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>③ 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>・ 平成21年8月31日現在において、本物件は7つのテナントに転貸されております。</li> </ul> <p>④ 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（ただし、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借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。</li> </ul>



テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	オリックス新宿ビル
契約賃料 (注) 1.	月額11,893,660円
賃貸面積	1,448.31㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注) 2.、(注) 3.	0.45%
契約満了日	平成21年8月31日 (上記のうち894.26㎡の賃貸部分、契約期間2年) 平成22年4月30日 (上記のうち554.05㎡の賃貸部分、契約期間2年)
契約更改の方法	賃貸借期間満了の6箇月前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、以後も同様です。
特記すべき事項	① 敷金109,730,480円 ② 解約 <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、6箇月前までに6箇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>・ オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、6箇月分の賃料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>

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	ORIX高麗橋ビル
契約賃料 (注) 1.	月額2,269,600円
賃貸面積	468.92㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注) 2.、(注) 3.	0.14%
契約満了日	平成22年8月4日 (契約期間2年)
契約更改の方法	賃貸借期間満了の6箇月前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、以後も同様です。
特記すべき事項	① 敷金22,128,600円 ② 解約 <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、6箇月前までに6箇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>・ オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、6箇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>

テナントの名称	株式会社シーフォートコミュニティ
業種	不動産業
入居物件名	シーフォートスクエア／センタービルディング
契約賃料 (注) 1.	月額1,557,145円
賃貸面積	239.93㎡
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 (注) 2.、(注) 3.	0.07%
契約満了日	平成22年7月31日 (契約期間2年)
契約更改の方法	賃貸借期間満了の6箇月前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、以後も同様です。
特記すべき事項	<p>① 敷金27,870,264円</p> <p>② 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、6箇月前までに6箇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>・ 株式会社シーフォートコミュニティは、上記事前通知に代えて、6箇月分の賃料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>

(注) 1. 平成21年8月31日現在、賃貸借契約書に規定されている1箇月分の賃料及び共益費の合計を記載しております。

(注) 2. 「全賃貸面積」は、平成21年8月31日現在の数値を使用しております。

(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3位を四捨五入して記載しております。

(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) 主要10テナントに関する情報

### (a) 主要テナント

運用不動産について、平成21年8月31日時点での、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の運用不動産に同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、センコー株式会社及び京葉流通倉庫株式会社の2社です。

テナントの名称	センコー株式会社
業種	運送業、倉庫業及び国際物流業 他
入居物件名	市川ロジスティクスセンター
契約賃料	(注) 1.
賃貸面積	37,456.96㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注) 2.	11.5%
契約満了日	平成30年7月31日
契約更改の方法	定期建物賃貸借契約（期間10年1ヶ月）です。更新はありません。ただし、本契約終了後、賃貸人と賃借人が合意した場合には、別途新たな賃貸借契約を締結することができます。
特記すべき事項	賃貸借開始日から5年毎に賃料の改定について協議するものとします。原則、中途解約はできません。センコー株式会社は、賃貸人に対し事前に書面にて通知することにより本物件の全部又は一部を第三者に転貸、又は使用させることができます。なお、平成21年8月31日現在、本物件は1つのテナントに転貸されています。(注) 1.

テナントの名称	京葉流通倉庫株式会社
業種	物流システム開発・販売、倉庫業及び倉庫リース業 他
入居物件名	戸田ロジスティクスセンター
契約賃料	(注) 1.
賃貸面積	36,158.60㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注) 2.	11.1%
契約満了日	平成37年3月9日
契約更改の方法	定期建物賃貸借契約（期間20年）です。更新はありません。ただし、本契約終了後、賃貸人と賃借人が合意した場合には、別途新たな賃貸借契約を締結することができます。
特記すべき事項	賃貸借開始日から5年毎に賃料の改定について協議するものとします。原則、中途解約はできません。京葉流通倉庫株式会社は、自己の責任において本物件を第三者に転貸、又は使用させることができます。なお、平成21年8月31日現在、本物件は第三者に転貸又は使用されていません。(注) 1.

(注) 1. 契約賃料及び敷金については、開示することについてテナントの同意を得られていないため非開示としております。

(注) 2. 全賃貸面積に対する賃貸面積の割合は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

### (b) 主要テナント含め上位10テナント

以下では、主要なテナントを含め、平成21年8月31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、賃貸面積の算定にあたっては、各運用不動産の本投資法人の所有部分に係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 (注) 1.	賃貸面積 (㎡) (注) 2.	全賃貸面積に 占める賃貸面積の割合(%) (注) 2. (注) 3.
1	センコー株式会社	運送業	市川ロジスティクスセンター	平成30年7月31日	37,456.96	11.5
2	京葉流通倉庫株式会社	倉庫業	戸田ロジスティクスセンター	平成37年3月9日	36,158.60	11.1
3	藤田観光株式会社	ホテル事業	クロスゲート	平成32年9月30日	19,744.39	6.1
4	— (注) 4.	—	—	—	19,200.00	5.9
5	伊藤忠商事株式会社	卸売業	名古屋伊藤忠ビル	平成23年3月31日	9,200.22	2.8
6	株式会社ナイキジャパン	卸売業	シーフォートスクエア/センタービルディング	平成23年5月31日	8,832.49	2.7
7	— (注) 4.	—	—	—	7,387.13	2.3
8	— (注) 4.	—	—	—	7,151.63	2.2
9	— (注) 4.	—	—	—	6,245.34	1.9
10	株式会社ハウジング恒産 (注) 5.	不動産業	ソネット上池袋	平成22年10月31日	5,853.00	1.8
合計					157,229.76	48.5

(注) 1. 「契約満了日」は、テナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、最も早く契約満了日が到来する賃貸借契約の契約満了日を記載しております。

(注) 2. 「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21年8月31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、契約面積にて記載しております。

(注) 3. 「全賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(注) 4. 表中に名称を挙げたテナントのほかに、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4位、第7位、第8位及び第9位のテナントが存在します。本投資法人は平成21年8月31日現在、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いません。

(注) 5. 本テナントは、随時、住居として使用する目的に限り当該運用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ことができます。

平成21年8月31日現在、本件主要10テナントについての (1) 平成21年8月分の契約賃料（賃貸借契約上規定されている、1箇月分の賃料及び共益費の合計。ただし、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に規定されている駐車場使用料、歩合賃料及びその他の契約上の賃料は含みません。）の合計、(2) 平成21年8月31日現在、本投資法人で預かっている敷金・保証金等の残高です。

(1) 本件主要10テナントの契約賃料合計： 417,538,260円

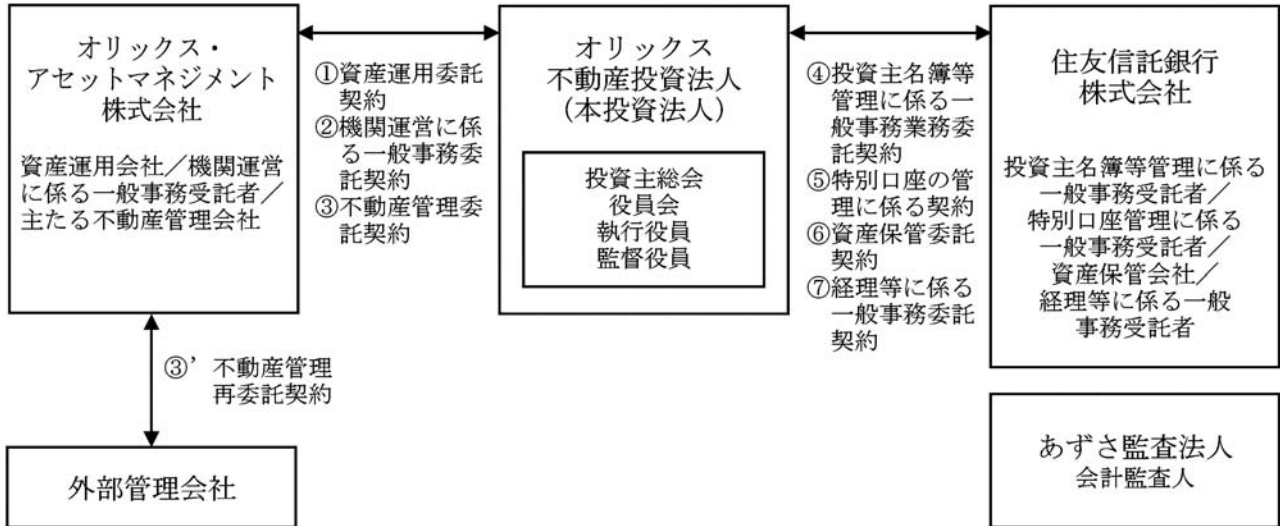
(2) 本件主要10テナントの敷金・保証金等合計： 3,646,990,397円

(4) その他投資資産の主要なもの  
該当事項はありません。

【投資法人の関係法人の名称及び関係業務の内容】

参考資料

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、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。



(注) 本図は、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あり、不動産信託受益権で保有する等、保有形態が異なる場合等には、契約関係及び当事者が本図とは異なることがあります。

社名	運営上の役割	業務内容
オリックス不動産投資法人	本投資法人	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て運用を行います。
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 機関運営に係る一般事務受託者 主たる不動産管理会社	<p>(1) 資産運用委託契約（前頁図中①）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（以下「規約」といいます。）並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針等に従い、本投資法人の資産の運用を行います。</p> <p>(2) 機関運営に係る一般事務委託契約（前頁図中②）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（投資主名簿等管理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（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せん。）を行います。</p> <p>(3) 主たる不動産管理会社として、不動産管理委託契約（前頁図中③）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（前頁図中③'）により、管理業務の一部を再委託することができます。</p> <p>(4) 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。</p>
住友信託銀行株式会社	投資主名簿等管理に係る一般事務受託者 特別口座管理に係る一般事務受託者 資産保管会社 経理等に係る一般事務受託者	<p>(1) 投資主名簿等管理に係る一般事務業務委託契約（前頁図中④）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資主名簿その他これに付属する書類の作成、管理並びに投資主名簿の閲覧又は謄写本若しくは証明書の交付に関する事務、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務、分配金の計算及び支払に関する事務等を行います。</p> <p>(2) 特別口座の管理に係る契約（前頁図中⑤）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が発行する振替投資口に係る特別口座の管理機関として、振替口座簿並びにこれに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務等を行います。</p> <p>(3) 資産保管会社として、資産保管委託契約（前頁図中⑥）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。</p> <p>(4) 経理等に係る一般事務委託契約（前頁図中⑦）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。</p>