

不動産投信発行者名 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.orixreit.com>)

本社所在都道府県 東京都

問合せ先 運用会社名 オリックス・アセットマネジメント株式会社

責任者役職・氏名 取締役常務執行役員 八塚 弘文 TEL (03) 3435-3285

決算役員会開催日 平成19年4月19日

分配金支払開始日 平成19年5月11日 (予定)

1.平成19年2月期の運用、資産の状況 (平成18年9月1日～平成19年2月28日)

(1)運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

| | 営業収益 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | |
|--------|-------|------|-------|------|-------|-------|-------|------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 19年2月期 | 8,477 | △4.7 | 3,865 | △9.5 | 3,205 | △12.6 | 3,346 | △8.7 |
| 18年8月期 | 8,894 | 9.4 | 4,271 | 6.4 | 3,666 | 6.4 | 3,664 | 6.5 |

| | 1口当たり 当期純利益 | 純資産 当期純利益率 | <参考> (年換算値) | 総資本 経常利益率 | <参考> (年換算値) | 営業収益 経常利益率 |
|--------|----------------|---------------|----------------|--------------|----------------|---------------|
| | 円 | % | % | % | % | % |
| 19年2月期 | 14,850 | 2.7 | (5.4) | 1.5 | (2.9) | 37.8 |
| 18年8月期 | 16,261 | 2.9 | (5.9) | 1.8 | (3.6) | 41.2 |

(注) ①年換算値は、当該計算期間の数値/6ヶ月×12ヶ月で計算しております。

②期中平均投資口数 平成19年2月期 225,372口 平成18年8月期 225,372口

③会計処理の方法の変更 無

④純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定には、平均純資産額(期首純資産額+期末純資産額)/2、平均総資本(期首総資本+期末総資本)/2をそれぞれ使用しております。

⑤営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセンテージは対前期増減率であり、小数点第1位未満を四捨五入しております。

(2)分配状況

(分配金総額の金額は百万円未満を切捨て)

| | 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない) | 分配金総額 | 1口当たり利益 超過分配金 | 利益超過分 配金総額 | 配当性向 | 純資産配当率 |
|--------|------------------------|-------|------------------|---------------|-------|--------|
| | 円 | 百万円 | 円 | 百万円 | % | % |
| 19年2月期 | 14,850 | 3,346 | 0 | — | 100.0 | 2.7 |
| 18年8月期 | 16,261 | 3,664 | 0 | — | 99.9 | 2.9 |

(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

(総資産額と純資産額の金額は百万円未満を切捨て)

| | 総資産額 | 純資産額 | 純資産比率 | 1口当たり純資産額 |
|--------|---------|---------|-------|-----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 |
| 19年2月期 | 225,361 | 124,207 | 55.1 | 551,121 |
| 18年8月期 | 216,458 | 124,525 | 57.5 | 552,533 |

(注) 期末発行済投資口数 平成19年2月期 225,372口 平成18年8月期 225,372口

2.平成19年8月期の運用状況の予想 (平成19年3月1日～平成19年8月31日)

| | 営業収益 | 経常利益 | 当期純利益 | 1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) | 1口当たり利益 超過分配金 |
|--------|-------|-------|-------|----------------------------|------------------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 円 | 円 |
| 19年8月期 | 8,941 | 3,108 | 3,108 | 13,792 | 0 |

(参考) 1口当たり予想当期純利益 13,792円

(注) 当該予想は、添付資料の「第11期(平成19年3月1日～平成19年8月31日)運用状況予想の前提条件」に記載した前提に基づき算出しています。したがって、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、これを保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

後記87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、三菱UFJ信託銀行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

後記 89 ページ【投資法人の運用及び分配に関する基本方針】をご参照下さい。

(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月に投資口数52,000口の公募による追加発行を、第8期期初の平成17年9月に投資口数47,500口の公募による追加発行及び同年10月に投資口数2,500口の第三者割当による追加発行を行いました。平成19年2月28日現在、発行済投資口の総数は225,372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、住宅を用途とする不動産やホテル・商業施設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(投資比率で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

空室率は、着実な景気回復を受けて全国的に改善傾向が続いており、賃料も下落傾向が底を打ち、東京だけでなく地方の政令指定都市でも上昇に転ずる動きが広がりつつあります。

東京では、社員の採用増加や営業拠点の確保のため、企業のオフィス拡張意欲は引き続き強く、特に主要5区の空室率は大型ビルの不足感から、4四半期連続で3%を下回りました。まとまったスペースを持つビルが比較的多い都心周辺にオフィスを求める動きも目立ち、都内23区で見た空室率も3%を下回るところまで改善するとともに、賃料についても空室率と同様に改善傾向が続いております。また、平成19年3月に六本木の「東京ミッドタウン」が、4月には丸の内「新丸の内ビルディング」が開業する等、都心の活性化が一段と進むことが期待されますが、新築大型ビルの募集状況は好調で、新規供給が市場に与える影響は限定的といえます。

大阪では、空室率の改善が続いており、6%を下回る水準が視野に入ってきました。大阪マーケット全体においては、引き続き企業の前向きな増床・拡張移転等の意向は強く、一方で新規供給が少ないため、需給バランスが改善しており、中心地の梅田エリアの空室率は依然2%と低水準で安定推移する等、賃料は緩やかな回復基調にあります。

名古屋では、活況な地域経済を背景に空室率に改善傾向がみられるとともに、賃料にも上昇傾向がみられます。名駅エリアの空室率も改善傾向にあり、賃料と共に堅調に推移するものと考えられ、平成18年10月には、名古屋駅前でミッドランドスクエアのオフィス棟が全館満室で開業

して大きな話題となったことも、オフィスビル市場を活気づけました。名古屋マーケット全体では、オフィスビル市場が更新時期を迎えており、新規供給と同程度の減失が発生しているため、供給過剰には至らず、当面は安定的な需給バランスを維持していくものと考えられます。

売買市場

日経平均株価は約7年ぶりに18,000円台を回復した後、調整局面を迎えておりますが（平成19年2月28日現在）、地価は下げ止まりから上昇へ転じ、息の長い景気拡大が続いております。企業の土地投資も不動産業や小売業等が前向きになっており、バブル崩壊以降の「持たざる経営」が転機を迎えつつあります。企業と不動産ファンドの不動産購入意欲の高まりを背景に、都心部の商業地の地価は上昇傾向にあり、株価と地価が上昇へ向かうとの消費者マインドが強まれば、個人消費を刺激する期待が高まります。

REIT市場は誕生から5年が経過し、その銘柄数は41に達するとともに、時価総額は5兆円を超える規模に成長しました（平成19年2月28日現在）。不動産投資ファンド等は、東京での物件取得競争の激化とキャップレートの低下により、近畿圏・中京圏を中心に投資対象を全国主要都市に広げるとともに、今後の金利上昇や地域ポテンシャル等のリスクを織り込みながら、キャップレートの低下は一部で下げ止まりの兆しがみられます。

こうした活況の一方で、REITに組み込まれる資産及びその運営会社に対する投資家の評価は、銘柄数の増加と相まって多様化してきており、平成19年2月には、大手不動産賃貸仲介会社による日本初となるREIT運営会社の完全買収が行われるなど、業界再編の動きも見られ始めました。今後、不動産会社等の業容拡大、あるいは投資法人間でのシナジー効果を狙った合併・買収といった戦略的な動きが活発化するとみられ、REIT市場の更なる成長が期待されます。

【住宅】

平成18年下期の首都圏の賃貸マンション賃料は、上期に引き続いて低水準で安定推移していましたが、年末にかけてやや上昇の兆しをみせています。平成18年の新設住宅着工戸数を見ると、主要都道府県ではいずれも前年実績を超える着工が続いており、貸家の着工戸数（新設貸家着工戸数）も同様で、分譲・賃貸住宅とも大量供給が続いています。

新築分譲マンション市場全体では、首都圏の平成18年1年間の発売戸数は約7.5万戸（前年比11.5%減）と、8年ぶりに8万戸の大台を割りました。その特徴は、東京都区部の発売戸数が平成18年も引き続き減少し（前年比23.8%減の約2.4万戸）、平均価格は9年ぶりに5千万円を超えたことが挙げられます。地価の上昇と都心マンション立地の品薄感が相まって、平均価格・㎡単価は過去4年間で最も高い水準で推移する一方で、消費者の選択眼も厳しくなっており、商品優位性を消費者に訴求できない物件の販売状況は厳しくなっていくものと考えられます。首都圏の中古マンション市場は、都心のタワーマンションなど良質な物件が供給され始め、新築物件の価格上昇が、新築に比べて割安感のある中古マンション需要を後押しする等、その旺盛な需要から、中古マンション価格も上昇傾向をみせています。

首都圏の賃貸マンション市場は、東京都心部ではやや供給減少の兆しをみせていますが、首都圏全体としては旺盛な供給が続いています。その需要は底堅く、特に利便性の高い都心物件に対する需要は依然として大きいといえます。

【商業施設】

大型小売店（百貨店・スーパー）の販売額は、景気拡大が続くなかで下げ止まりつつあるものの、平成18年の冬は記録的な暖冬と前年の高い伸びの反動から冬物商材の販売が振るわず、やや失速感をみせています。

新規出店傾向に関しては、関東での出店減少が影響し全国的に大幅に減少しました。また、大規模小売店の出店を規制する「まちづくり三法」の改正・施行を控え、大型小売店には風当たりが厳しい状況となっています。そのため、新規出店による売場面積の拡大には歯止めがかかりつつあり、ある大手百貨店が総額150億円規模の改装投資を行う等、各社は既存店の客単価の向上や売場の効率化といった「規模の拡大」から「質の向上」へと転換を進めています。ショッピングセンター（SC）の売上高をみると、前年を上回る動きをみせてきたなかで、大型小売店と同様に暖冬の影響が売上げに響くかたちとなりましたが、長期的には景気拡大の持続により、徐々に個人の財布のひもに波及し始めているといえます。

商業マーケット全体の流れとしては、景気拡大の流れと共に多様化した消費争奪の動きへ対応するだけでなく、店舗開発自体の見直しを迫られています。業態別では、百貨店では提携や統合といった再編の動きもみられ始め、SCでは地価と金利の反転上昇に加え、都心部での出店候補物件や人手の不足感に対応すべく、従来の店舗面積の5～6割というコンパクト型食品スーパーの展開を始めるところも出てきています。

【ホテル】

市況

全国のホテルの施設数と客室数は、平成9年以降増加基調が続いており、平成17年度末時点の施設数は約9千軒、客室数は約70万室に達しました。

東京都心部においては、外資系最高級ホテルが相次いで開業し、そのピークを迎える平成19年は「ホテルの2007年問題」といわれ、需給バランスへの影響が懸念されています。そのため、老舗系のシティホテルでは、新規ホテルに対する競争力を高めるために、大規模改修や事業提携の動きが活発化しています。また、外資系最高級ホテルの参入によって客室の販売価格は上昇しており、最高級ホテルに対する潜在的な需要は高いと考えられます。

平成21年には、大阪で日本初出店となる米系最高級ホテルの誘致が計画されており、最高級ホテルの開業の動きは北ヤード等再開発計画が多い大阪へも拡大しつつあります。また、地方都市においては、チェーン系のビジネスホテルの開業が多数を占めており、宿泊特化型ビジネスホテルの供給が活発に行われている一方で、宿泊特化型の参入により競争が激化した地方都市では、施設が老朽化し競争力の低下した中堅ビジネスホテルが営業を終了するなど、厳しい状況が続いています。

運用状況

本投資法人は、平成19年2月28日現在、ホテル・店舗・事務所の複合施設である「クロスゲート」を保有しております。当該物件の所在する横浜市は、ホテル間の競争が厳しい地域と見られている一方、ビジネス・観光双方の宿泊需要が期待できる有望なマーケットであると考えられます。なお、「クロスゲート」のホテル部分（「横浜桜木町ワシントンホテル」）については、藤田観光株式会社が運営しており、同社との間で長期の賃貸借契約が締結されていることが本投資法人の収益の安定性に寄与しております。

当該運用不動産の帳簿価額上の投資比率（平成19年2月28日現在において5.97%）は、上場当初と比較すれば逡減傾向にありますが、本投資法人保有物件中上位4番目の地位を占めています。この点も考慮し、当面はホテルを用途とする運用不動産の新規取得については、慎重に対応いたします。

【物流施設】

景気拡大が続くなか、サードパーティ・ロジスティックス（3PL）を中心としつつも、企業の中には物流業務のアウトソーシングだけでなく、物流施設（会社）を自社で保有することにより、経営の効率化や低コスト化を図るところも出てきました。景気回復に伴って物流施設需要は増加傾向にあり、しかも物流拠点の集約・統合の影響により、物流ニーズは大型物件へとシフトしているとみられる一方で、供給面では倉庫施設の着工は横ばいの傾向にありますが、一棟当りの面積は拡大傾向をみせています。平成18年下期の平均募集賃料は、三大都市圏で前期からほぼ横ばいで推移するとともに、首都圏のマルチテナント型物流施設の空室率は、8.1%（平成18年9月期）から5.1%（同年12月期）へと大幅に改善しました。

投資対象がオペレーショナル・アセットへと広がるなか、物流施設に対する投資対象としての注目度は非常に高いといえます。国内外の多様なプレーヤーによる投資、ファンド組成の活発化が新規供給の増加の一因となっており、首都圏では、今後1～2年において湾岸エリア・内陸部を問わず大型物件が供給されると予想され、新規供給や投資対象は首都圏では内陸部に広がっているほか、近畿・中京圏のほか地方へと拡大する動きも見られるようになってきています。それと同時に、今後は様々なニーズに対応できる広さと最新の設備を備えた物件が、市場拡大を牽引していくものと考えられます。

【実績】

このような運用環境下、本投資法人は第10期中にオリックス赤坂2丁目ビル（信託受益権の準共有持分割合の60%分、取得価格13,116百万円）を取得するとともに、赤坂協和ビル（譲渡価格2,500百万円）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19年2月28日現在で40物件、投資額209,015百万円（取得価格）となりました。

また、本投資法人は第11期決算期において、平成19年3月28日付で日本橋本町1丁目ビル（取得価格10,500百万円）を取得するとともに、平成19年4月26日付でラウンドクロス新宿5丁目（取得価格4,500百万円）を取得する予定です。

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、特定の地域内に存在する複数の運用不動産を一括して管理する、いわゆる「群管理」手法を継続し、効率的な管理体制を実践しております。群管理体制化において、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、第10期末（平成19年2月28日）において98.3%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18年11月6日に株式会社静岡銀行より借換資金として1,000百万円の短期借入（変動金利、無担保）を行い、実質的な短期借入の延長更新を行いました。その後、平成18年12月4日にオリックス赤坂2丁目ビルの60%相当の取得資金として、平成18年3月30日付コミットメントライン契約に基づき9,000百万円の短期借入（変動金利、無担保）を実行し、平成19年1月31日に同額を延長更新いたしました。一方、1年以内返済予定長期借入金の一部である462百万円（固定金利、有担保）の返済を実施いたしました。

結果として、平成19年2月28日現在における借入残高は85,688百万円、有利子負債比率は41.5%、固定金利比率は79.0%、長期借入比率は59.1%（1年以内返済予定長期借入金は含まれません。）、無担保借入比率は60.7%となりました。

なお、本書提出日における投資法人の格付取得状況は、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：安定的 |

(d) 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、第10期の実績として、営業収益8,477百万円、営業利益3,865百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は3,205百万円、当期純利益は3,346百万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、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く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）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14,850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、「新投資方針による投資スタイル（O J R W A Y）」の導入による優良物件取得の機会を柔軟に求めるとともに、「ORIXシナジー（オリックス不動産株式会社（注）との助言契約、同社より派遣の非常勤取締役の受け入れ）」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リニューアル工事を、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。

(注) オリックス不動産株式会社は、平成 19 年 4 月 17 日付でオリックス・リアルエステート株式会社から社名変更いたしました（以下「オリックス不動産」といいます。）。

(a) 今後の運用方針

① 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、物件特性・テナントニーズ・市況等に適応した管理体制の構築、効率的なリニューアル工事の実施等が不可欠となります。本投資法人が運用不動産の運営管理等にあたって、特に課題とすべき事項は以下の 3 点と考えます。

(i) テナントの満足度向上及び賃貸市況の的確な把握による賃料設定

これまで、外部管理会社の群管理体制を導入し、地域特性を踏まえた綿密な管理等を実施することにより、ポートフォリオとして非常に高い稼働率を維持するとともに、管理コストの削減を実現してまいりました。加えて、運用不動産のセキュリティ強化（防犯カメラ設置・総括的鍵交換）等のテナントの満足度向上策を推進してまいりました。今後も、更なるテナントの満足度向上、賃貸市況の的確な把握による賃料設定及び既存テナントの賃料改定交渉を行い、ポートフォリオの収益向上を目指します。

(ii) 効率的なリニューアル工事等

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、費用対効果を最大化し、かつグレード向上に資するようリニューアル工事を実施いたします。また、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。

(iii) 法令遵守及び所有者責任の極小化

これまで以上に法令遵守を確保することはもとより、偶発的な所有者責任リスクを極小化すべく、UGS（高圧電気事故波及防止装置）の設置等を推進してまいりましたが、今後も継続して推進いたします。

② 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」、「資産の入替え」及び「新投資方針による投資スタイル（O J R WAY）」の 5 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への投資比率を、概ね 80%以上（取得価格ベース）を目途として資産配分していくことを目指します。また、商業施設、ホテル、住宅、それ以外の用途の不動産への投資は、用途毎にきめ細かく厳選投資します。

(ii) 地域分散

首都圏の一定の都市（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）首都圏の一定の都市とは、東京都心 3 区、その他東京 23 区及び東京周辺都市部を意味します。

(iii) 物件規模

事務所（オフィス）については、良質な中規模物件（注）に多数投資を行います。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）中規模物件とは、特に事務所（オフィス）については延床面積 3,000～15,000 m²程度の物件をいいます。

(iv) 新投資方針による投資スタイル (O J R WAY)

中長期的な観点からの着実な成長と安定した収益の確保という本投資法人の基本方針に鑑み、資産ポートフォリオ全体の 20% (取得価格ベース) を上限として、次の 2 つの側面から投資を行います。

・未だ市場では評価の定まっていない不動産への投資

市場での価値の指標がある程度定まってきた不動産 (事務所 (オフィス)、商業施設等) だけを投資対象に限定せず、倉庫・物流施設、介護施設、研修施設、いわゆる底地等についても、投資適格性があると判断する場合には取得することがあります。

・開発案件を通じた物件取得

優良物件の早期囲い込みを可能とするとともに、オリックス不動産を含むオリックスグループ企業(注)との協働関係 (OR I Xシナジー) の強化に伴うメリット享受を目指します。

(注) オリックスグループ企業とは、オリックス株式会社 (本店所在地: 東京都港区、代表執行役社長: 藤木保彦) 並びに同社不動産事業の中核となる完全子会社であり、マンション分譲、オフィスビル開発等を中心に不動産開発、管理、仲介を行う総合不動産業者であるオリックス不動産及びオリックス株式会社が主要株主として出資する一定の関連会社等をいいます。

(v) 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、物件の機動的な取得・保有・売却を目指します。

③ 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、借入の戦略的な無担保化、借入金利の固定化、返済期限の分散化、金融環境に応じた調達スプレッドの低下等を目指します。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。
- ・安全性向上のため、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。
- ・機動的な物件取得ができるよう、コミットメントラインを設定いたします。
- ・機動性を高めるため、無担保借入での資金調達を進めます。

【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いきます。

④ 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、資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会及び本投資法人の役員会に付議することにより二重のチェックを行うとともに、一定額以内又は一定の範囲内の取引を除き、その適時開示を行います。
- ・投資法人ホームページ (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

第11期(平成19年3月1日~平成19年8月31日)及び第12期(平成19年9月1日~平成20年2月29日)の運用状況につきましては、以下の通り見込んでおります。

※ 第11期(平成19年3月1日~平成19年8月31日)

| | |
|--------------|----------|
| 営業収益 | 8,941百万円 |
| 経常利益 | 3,108百万円 |
| 当期純利益 | 3,108百万円 |
| 1口当たり分配金 | 13,792円 |
| 1口当たり利益超過分配金 | 0円 |

※ 第12期(平成19年9月1日~平成20年2月29日)

| | |
|--------------|----------|
| 営業収益 | 9,097百万円 |
| 経常利益 | 3,170百万円 |
| 当期純利益 | 3,170百万円 |
| 1口当たり分配金 | 14,066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提出日時点のものであり、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。

また、11ページ記載の「第11期(平成19年3月1日~平成19年8月31日)及び第12期(平成19年9月1日~平成20年2月29日)運用状況予想の前提条件」の通り、以下の運用不動産について取得、又は取得予定であることを前提としております。

資産の取得について

以下の運用不動産を決算日以降に取得、又は取得を予定しております。

本投資法人の役員会開催日である平成19年4月19日現在の概況等は以下のとおりです。

日本橋本町1丁目ビル

【取得の概要】

取得資産：不動産（所有権）

取得価格：10,500 百万円

取得日：平成19年3月28日

(注)取得価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでおりません。

【取得資産の概要】

所在地：東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号

用途：事務所・店舗・駐車場

面積：土地 825.67 m²

建物 6,929.65 m²

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建

建築時期：平成18年3月

所有・それ以外の別：所有権

テナントの総数：3

総賃貸面積：5,099.70 m²

総賃貸可能面積：5,099.70 m²

稼働率：100.0%

鑑定評価額：10,500 百万円

(試算価格)

積算価格：6,290 百万円

収益価格：

D C F 法：10,200 百万円

D R：4.0%

T C R：4.4%

D C 法：10,700 百万円

C R：4.2%

価格時点：平成19年2月1日

鑑定評価業者：財団法人日本不動産研究所

(注)上記テナントの内容に関しましては、平成19年3月31日時点での数値を記載しております。

ラウンドクロス新宿5丁目

当該運用不動産は、平成18年3月27日付で売買契約を締結いたしました。当該売買契約には条件が付されており、引渡しまでに条件が成就しない場合、当該売買契約が解除となる場合があります。

【取得の概要】

取得予定資産：不動産（所有権）

取得予定価格：4,500百万円

取得予定日：平成19年4月26日

(注)取得予定価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでおりません。

【取得予定資産の概要】

所在地：東京都新宿区新宿五丁目17番5号

用途：事務所・店舗

面積：土地 540.38 m²

建物 4,447.82 m²

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2階付10階建

建築時期：平成18年10月

所有・それ以外の別：所有権

テナントの総数：4

総賃貸面積：2,012.24 m²

総賃貸可能面積：3,089.29 m²

稼働率：65.1%

調査額：4,300百万円

(試算価格)

積算価格：2,870百万円

収益価格：

D C F 法：4,300百万円

D R：4.3%

T C R：4.8%

D C 法：4,330百万円

C R：4.6%

価格時点：平成18年3月1日

鑑定評価業者：森井総合鑑定株式会社

(注)上記のテナントの内容に関しましては、平成19年3月31日時点での数値を記載しております。

第11期(平成19年3月1日～平成19年8月31日)及び
第12期(平成19年9月1日～平成20年2月29日)運用状況予想の前提条件

| | |
|---------|--|
| 計算期間 | 第11期(平成19年3月1日～平成19年8月31日) 第12期(平成19年9月1日～平成20年2月29日) |
| 保有物件 | 運用状況の予想にあたっては、第10期末(平成19年2月28日)時点で保有している40物件に、第11期以降に取得した「日本橋本町1丁目ビル」及び取得予定である「ラウンドクロス新宿5丁目」を加えた42物件を前提としております。 |
| 発行済投資口数 | 平成19年2月28日時点の発行済投資口数225,372口を前提としております。 |
| 有利子負債比率 | 下記算式をベースに算出した有利子負債比率は、平成19年3月1日時点で41.5%です。 有利子負債比率＝有利子負債÷(有利子負債＋出資総額)×100 その後、上記物件の取得に伴う新規借入を行う予定です。 |
| 営業費用 | 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。また、減価償却費については第11期1,529百万円、第12期1,534百万円を見込んでおります。建物は、その取得後に修繕の必要性・緊急性等を調査するため一定の期間を要することに加え、その修繕費は、年度による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、第11期及び第12期の修繕費は、建物を長期に保有する場合と大きく異なる可能性があります。 |
| 分配金の額 | 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。なお、利益を超える金銭の分配は行わない前提としております。また、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。 |

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表

① 貸借対照表

| 科目 | 当期 (平成19年2月28日現在) | | 前期 (平成18年8月31日現在) | | 増減 | |
|-------------|----------------------|-------|----------------------|-------|---------|--------|
| | 金額 | 構成比 | 金額 | 構成比 | 金額 | 前期比 |
| (資産の部) | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| I 流動資産 | | | | | | |
| 現金及び預金 ※2 | 16,904 | | 16,889 | | 14 | |
| 信託現金及び信託預金 | — | | 75 | | △ 75 | |
| 営業未収入金 | 311 | | 374 | | △ 62 | |
| 未収消費税等 | — | | 618 | | △ 618 | |
| 未収還付法人税等 | 2 | | — | | 2 | |
| 前払費用 | 67 | | 69 | | △ 2 | |
| 繰延税金資産 | 1 | | 1 | | △ 0 | |
| その他の流動資産 | 20 | | 85 | | △ 65 | |
| 流動資産合計 | 17,307 | 7.7 | 18,113 | 8.4 | △ 806 | △ 4.5 |
| II 固定資産 | | | | | | |
| 1. 有形固定資産 | | | | | | |
| 建物 ※1,2 | 60,647 | | 56,575 | | 4,072 | |
| 建物附属設備 ※1,2 | 17,783 | | 16,778 | | 1,004 | |
| 構築物 ※1,2 | 681 | | 661 | | 20 | |
| 機械及び装置 ※1 | 1,254 | | 1,097 | | 156 | |
| 工具器具及び備品 ※1 | 120 | | 122 | | △ 2 | |
| 土地 ※2 | 126,010 | | 112,591 | | 13,419 | |
| 建設仮勘定 | 221 | | 222 | | △ 1 | |
| 信託建物 ※1 | — | | 1,986 | | △ 1,986 | |
| 信託建物附属設備 ※1 | — | | 681 | | △ 681 | |
| 信託構築物 ※1 | — | | 16 | | △ 16 | |
| 信託機械及び装置 ※1 | — | | 81 | | △ 81 | |
| 信託土地 | — | | 6,020 | | △ 6,020 | |
| 信託建設仮勘定 | — | | 1 | | △ 1 | |
| 有形固定資産合計 | 206,720 | 91.7 | 196,836 | 90.9 | 9,883 | 5.0 |
| 2. 無形固定資産 | | | | | | |
| 借地権 ※2 | 842 | | 842 | | — | |
| ソフトウェア | 1 | | 2 | | △ 0 | |
| その他の無形固定資産 | 0 | | 0 | | 0 | |
| 無形固定資産合計 | 845 | 0.4 | 845 | 0.4 | △ 0 | △ 0.0 |
| 3. 投資その他の資産 | | | | | | |
| 修繕積立金 | 276 | | 415 | | △ 138 | |
| 差入敷金保証金 | 77 | | 77 | | — | |
| 長期前払費用 | 135 | | 170 | | △ 35 | |
| 投資その他の資産合計 | 488 | 0.2 | 662 | 0.3 | △ 173 | △ 26.2 |
| 固定資産合計 | 208,053 | 92.3 | 198,344 | 91.6 | 9,709 | 4.9 |
| 資産合計 | 225,361 | 100.0 | 216,458 | 100.0 | 8,903 | 4.1 |

| 期 別 科 目 | 当 期 (平成 19 年 2 月 28 日現在) | | 前 期 (平成 18 年 8 月 31 日現在) | | 増 減 | |
|------------------|-----------------------------|-------|-----------------------------|-------|-------|-------|
| | 金 額 | 構成比 | 金 額 | 構成比 | 金 額 | 前期比 |
| (負債の部) | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| I 流動負債 | | | | | | |
| 営業未払金 | 484 | | 1,089 | | △ 605 | |
| 短期借入金 ※3 | 10,000 | | 1,000 | | 9,000 | |
| 1年以内返済予定長期借入金 ※2 | 25,038 | | 25,500 | | △ 462 | |
| 未払金 | 438 | | 396 | | 41 | |
| 未払費用 | 241 | | 239 | | 2 | |
| 未払法人税等 | — | | 0 | | △ 0 | |
| 未払消費税等 | 84 | | — | | 84 | |
| 前受金 | 1,301 | | 1,227 | | 73 | |
| その他の流動負債 | 440 | | 458 | | △ 17 | |
| 流動負債合計 | 38,028 | 16.9 | 29,911 | 13.8 | 8,116 | 27.1 |
| II 固定負債 | | | | | | |
| 長期借入金 ※2 | 50,650 | | 50,650 | | — | |
| 預り敷金保証金 | 12,475 | | 11,371 | | 1,104 | |
| 固定負債合計 | 63,125 | 28.0 | 62,021 | 28.7 | 1,104 | 1.8 |
| 負債合計 | 101,154 | 44.9 | 91,933 | 42.5 | 9,221 | 10.0 |
| (純資産の部) ※4 | | | | | | |
| I 投資主資本 | | | | | | |
| 1. 出資総額 | 120,860 | 53.6 | 120,860 | 55.8 | — | |
| 2. 剰余金 | | | | | | |
| 当期末処分利益 | 3,346 | | 3,664 | | △ 318 | |
| 投資主資本合計 | 124,207 | 55.1 | 124,525 | 57.5 | △ 318 | △ 0.3 |
| 純資産合計 | 124,207 | 55.1 | 124,525 | 57.5 | △ 318 | △ 0.3 |
| 負債・純資産合計 | 225,361 | 100.0 | 216,458 | 100.0 | 8,903 | 4.1 |

② 損益計算書

| 期 別 科 目 | 当 期 〔自平成18年9月1日 至平成19年2月28日〕 | | 前 期 〔自平成18年3月1日 至平成18年8月31日〕 | | 増 減 | |
|-------------------------------------|------------------------------------|-------|------------------------------------|-------|-------|-------|
| | 金 額 | 百分比 | 金 額 | 百分比 | 金 額 | 前期比 |
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 1. 営業収益 | 8,477 | 100.0 | 8,894 | 100.0 | △ 417 | △ 4.7 |
| 賃貸事業収入 ※1 | 7,194 | | 6,849 | | 345 | |
| その他賃貸事業収入 ※1 | 1,043 | | 1,083 | | △ 39 | |
| 不動産等売却益 ※2 | 238 | | 962 | | △ 723 | |
| 2. 営業費用 | 4,612 | 54.4 | 4,623 | 52.0 | △ 11 | △ 0.2 |
| 賃貸事業費用 ※1 | 3,896 | | 3,958 | | △ 61 | |
| 資産運用報酬 | 476 | | 425 | | 51 | |
| 資産保管報酬 | 27 | | 27 | | 0 | |
| 一般事務委託報酬 | 118 | | 110 | | 7 | |
| 役員報酬 | 7 | | 5 | | 2 | |
| 会計監査人報酬 | 11 | | 10 | | 0 | |
| その他の営業費用 | 74 | | 86 | | △ 11 | |
| 営業利益 | 3,865 | 45.6 | 4,271 | 48.0 | △ 406 | △ 9.5 |
| 3. 営業外収益 | 33 | 0.4 | 9 | 0.1 | 23 | 249.4 |
| 受取利息 | 22 | | 5 | | 16 | |
| 未払分配金戻入 | 3 | | 3 | | △ 0 | |
| 消費税等還付加算金 | 7 | | — | | 7 | |
| 4. 営業外費用 | 693 | 8.2 | 614 | 6.9 | 78 | 12.8 |
| 支払利息 | 617 | | 538 | | 78 | |
| その他の営業外費用 | 76 | | 75 | | 0 | |
| 経常利益 | 3,205 | 37.8 | 3,666 | 41.2 | △ 460 | △12.6 |
| 5. 特別利益 | 142 | 1.7 | — | — | 142 | — |
| 投資信託委託業者の 善管注意義務違反に 伴う受取損害賠償金 | 142 | | — | | 142 | |
| 税引前当期純利益 | 3,347 | 39.5 | 3,666 | 41.2 | △ 318 | △ 8.7 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 0 | | 0 | | △ 0 | |
| 法人税等調整額 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | △ 0 | 0.0 |
| 当期純利益 | 3,346 | 39.5 | 3,664 | 41.2 | △ 318 | △ 8.7 |
| 前期繰越利益 | 0 | | 0 | | 0 | |
| 当期未処分利益 | 3,346 | | 3,664 | | △ 318 | |

③ 投資主資本等変動計算書

当期 (自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日)

(単位：百万円)

| | 投資主資本 | | | 純資産合計 |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|
| | 出資総額 | 剰余金 | 投資主資本合計 | |
| | | 当期未処分利益 | | |
| 平成 18 年 8 月 31 日残高 | 120,860 | 3,664 | 124,525 | 124,525 |
| 当期変動額 | | | | |
| 剰余金の分配 | — | △3,664 | △3,664 | △3,664 |
| 当期純利益 | — | 3,346 | 3,346 | 3,346 |
| 当期変動額合計 | — | △ 318 | △ 318 | △ 318 |
| 平成 19 年 2 月 28 日残高 ※ | 120,860 | 3,346 | 124,207 | 124,207 |

前期 (自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日)

(単位：百万円)

| | 投資主資本 | | | 純資産合計 |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|
| | 出資総額 | 剰余金 | 投資主資本合計 | |
| | | 当期未処分利益 | | |
| 平成 18 年 2 月 28 日残高 | 120,860 | 3,442 | 124,302 | 124,302 |
| 当期変動額 | | | | |
| 剰余金の分配 | — | △3,442 | △3,442 | △3,442 |
| 当期純利益 | — | 3,664 | 3,664 | 3,664 |
| 当期変動額合計 | — | 222 | 222 | 222 |
| 平成 18 年 8 月 31 日残高 ※ | 120,860 | 3,664 | 124,525 | 124,525 |

④ 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

| 科 目 | 期 別 | 当 期 〔自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日〕 | 前 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日〕 |
|------------------------------|-----------|--|--|
| | I 当期末処分利益 | | 3,346,936,840 |
| II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額) | | 3,346,774,200 (14,850) | 3,664,774,092 (16,261) |
| III 次期繰越利益 | | 162,640 | 194,412 |

| | | |
|------------|---|--|
| 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)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、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 225,372 口の整数倍数の最大値となる 3,346,774,200 円を利益分配金として分配することと致しました。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>同左</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 225,372 口の整数倍数の最大値となる 3,664,774,092 円を利益分配金として分配することと致しました。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)

| 科 目 | 期 別 | | 増 減 金 額 |
|----------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------|
| | 当 期 〔自平成18年9月1日 至平成19年2月28日〕 | 前 期 〔自平成18年3月1日 至平成18年8月31日〕 | |
| | 金 額 | 金 額 | 金 額 |
| I 営業活動によるキャッシュ・フロー | | | |
| 税引前当期純利益 | 3,347 | 3,666 | △ 318 |
| 減価償却費 | 1,420 | 1,352 | 68 |
| 長期前払費用償却費 | 35 | 34 | 0 |
| 受取利息 | △ 22 | △ 5 | △ 16 |
| 支払利息 | 617 | 538 | 78 |
| 固定資産除却損 | 15 | 107 | △ 92 |
| 営業未収入金の増加・減少額 | 62 | △ 54 | 116 |
| 未収消費税等の増加・減少額 | 618 | △ 618 | 1,236 |
| 未払消費税等の増加・減少額 | 84 | △ 252 | 337 |
| 前払費用の増加・減少額 | 2 | 2 | △ 0 |
| 長期前払費用の支払額 | — | △ 65 | 65 |
| 有形固定資産の売却による減少額 | 2,076 | 12,517 | △ 10,441 |
| 修繕積立金の取崩額 | 155 | — | 155 |
| 営業未払金の増加・減少額 | △ 95 | 146 | △ 242 |
| 未払金の増加・減少額 | 39 | 0 | 39 |
| 前受金の増加・減少額 | 73 | 165 | △ 92 |
| その他 | △ 81 | 84 | △ 166 |
| 小 計 | 8,349 | 17,620 | △ 9,271 |
| 利息の受取額 | 19 | 2 | 16 |
| 利息の支払額 | △ 615 | △ 437 | △ 177 |
| 法人税等の支払額 | △ 4 | △ 3 | △ 1 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 7,748 | 17,182 | △ 9,433 |
| II 投資活動によるキャッシュ・フロー | | | |
| 有形固定資産の取得による支出 | △ 13,903 | △ 27,107 | 13,203 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | — | △ 8,794 | 8,794 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △ 2 | — | △ 2 |
| 預り敷金保証金の収入 | 1,672 | 2,337 | △ 664 |
| 預り敷金保証金の支出 | △ 435 | △ 947 | 511 |
| 差入敷金保証金の支出 | — | △ 59 | 59 |
| 修繕積立金の支出 | △ 17 | △ 45 | 27 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △ 12,685 | △ 34,616 | 21,930 |
| III 財務活動によるキャッシュ・フロー | | | |
| 短期借入金の借入による収入 | 19,000 | 10,000 | 9,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | △ 10,000 | △ 10,000 | — |
| 長期借入金の借入による収入 | — | 24,000 | △ 24,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △ 462 | △ 3,500 | 3,038 |
| 配当金の支払額 | △ 3,662 | △ 3,437 | △ 225 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 4,875 | 17,062 | △ 12,187 |
| IV 現金及び現金同等物の増加・減少額 | △ 61 | △ 371 | 310 |
| V 現金及び現金同等物の期首残高 | 16,965 | 17,336 | △ 371 |
| VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※ | 16,904 | 16,965 | △ 61 |

⑥ 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

| 期 別 | 当 期 〔自 平成 18 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 2 月 28 日〕 | 前 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 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（信託財産を含む） 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> <p style="margin-left: 2em;">建物 34～50 年 建物附属設備 6～18 年 構築物 10～20 年 機械及び装置 15～18 年</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> | <p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 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> |
| 2. 収益及び費用の計上基準 | <p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納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 3 百万円です。</p> | <p>固定資産税等の処理方法 同左</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 139 百万円です。</p> |

| | | |
|--------------------------------|---|--|
| 3. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 | 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 | 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地、信託建設仮勘定 |
| 4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | 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。 | 同左 |
| 5. 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。 | 同左 |

(会計方針の変更に関する注記)

| | 当 期 〔 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日 〕 | 前 期 〔 自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日 〕 |
|---------------------------|--|--|
| 1. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準 | _____ | 当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成 17 年 12 月 9 日 企業会計基準第 5 号）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準委員会 平成 17 年 12 月 9 日 企業会計基準適用指針第 8 号）を適用しております。 なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は 124,525 百万円であります。 |

(表示方法の変更に関する注記)

| 当 期 〔自 平成 18 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 2 月 28 日〕 | 前 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 8 月 31 日〕 |
|---|--|
| <p>キャッシュ・フロー計算書</p> <p>前期において営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めておりました「修繕積立金の取崩額」は、重要性が増したため、当期において区分掲記することに変更しました。</p> <p>なお、前期の営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めておりました「修繕積立金の取崩額」は、22 百万円であります。</p> | <p>—————</p> |

(貸借対照表に関する注記)

| 当 期 (平成 19 年 2 月 28 日現在) | 前 期 (平成 18 年 8 月 31 日現在) |
|--|--|
| ※1 有形固定資産の減価償却累計額 <div style="text-align: right;">9,506 百万円</div> | ※1 有形固定資産の減価償却累計額 (信託財産を含む) <div style="text-align: right;">8,160 百万円</div> |
| ※2 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。 (担保資産) 現金及び預金 5,880 百万円 建 物 33,455 百万円 建物附属設備 9,348 百万円 構 築 物 320 百万円 土 地 60,226 百万円 借 地 権 842 百万円 <hr/> (合 計) 110,073 百万円 (担保付債務) 1年以内返済予定長期借入金 25,038 百万円 長 期 借 入 金 8,650 百万円 | ※2 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。 (担保資産) 現金及び預金 6,434 百万円 建 物 34,169 百万円 建物附属設備 9,802 百万円 構 築 物 331 百万円 土 地 61,885 百万円 借 地 権 842 百万円 <hr/> (合 計) 113,465 百万円 (担保付債務) 1年以内返済予定長期借入金 25,500 百万円 長 期 借 入 金 8,650 百万円 |
| ※3 コミッ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ライン契約を締結しております。 コミットライン契約の総額 30,000 百万円 借 入 実 行 残 高 9,000 百万円 借 入 未 実 行 残 高 <u>21,000 百万円</u> | 3 コミッ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ライン契約を締結しております。 コミットライン契約の総額 30,000 百万円 借 入 実 行 残 高 <u>—</u> 借 入 未 実 行 残 高 <u>30,000 百万円</u> |
| ※4 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 <div style="text-align: right;">50 百万円</div> | ※4 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)

| 当 期 〔自 平成 18 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 2 月 28 日〕 | 前 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 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) 6,250 (共益費) 944 7,194 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 185 (解約違約金) 14 (その他営業収入) 843 1,043 不動産賃貸事業収益合計 8,238 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (管理業務費) 956 (水道光熱費) 733 (公租公課) 562 (損害保険料) 17 (修繕費) 167 (減価償却費) 1,420 (その他賃貸事業費用) 39 3,896 不動産賃貸事業費用合計 3,896 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,342 | ※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) 5,894 (共益費) 954 6,849 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 180 (解約違約金) 14 (その他営業収入) 888 1,083 不動産賃貸事業収益合計 7,932 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (管理業務費) 928 (水道光熱費) 738 (公租公課) 563 (損害保険料) 23 (修繕費) 213 (減価償却費) 1,352 (その他賃貸事業費用) 137 3,958 不動産賃貸事業費用合計 3,958 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,973 |
| ※2 不動産等売却損益の内訳 (単位：百万円) 赤坂協和ビル 不動産等売却収入 2,500 不動産等売却原価 2,221 その他売却費用 40 不動産等売却益 238 | ※2 不動産等売却損益の内訳 (単位：百万円) 1) ランディック赤坂ビル 不動産等売却収入 12,950 不動産等売却原価 11,825 その他売却費用 264 不動産等売却益 860 2) ランディック第3赤坂ビル 不動産等売却収入 850 不動産等売却原価 730 その他売却費用 17 不動産等売却益 101 |

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

| 当 期 〔自 平成 18 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 2 月 28 日〕 | 前 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 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 225,372 口 | 同左 |

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

| 当 期 〔自 平成 18 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 2 月 28 日〕 | 前 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 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 (平成 19 年 2 月 28 日現在) | ※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 18 年 8 月 31 日現在) |
| 現金及び預金 16,904 百万円 信託現金及び信託預金 — 現金及び現金同等物 <u>16,904 百万円</u> | 現金及び預金 16,889 百万円 信託現金及び信託預金 <u>75 百万円</u> 現金及び現金同等物 <u>16,965 百万円</u> |

(リース取引に関する注記)

| 当 期 〔自 平成 18 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 2 月 28 日〕 | 前 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 8 月 31 日〕 |
|--|--|
| オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料 | オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料 |
| 1 年内 2,257 百万円 | 1 年内 1,880 百万円 |
| 1 年超 9,211 百万円 | 1 年超 5,958 百万円 |
| 合 計 <u>11,469 百万円</u> | 合 計 <u>7,838 百万円</u> |

(有価証券に関する注記)

| 当 期 〔自 平成 18 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 2 月 28 日〕 | 前 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 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 |

(デリバティブ取引関係に関する注記)

| 当 期 〔自 平成 18 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 2 月 28 日〕 | 前 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 8 月 31 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。 | 同左 |

(退職給付に関する注記)

| 当 期 〔自 平成 18 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 2 月 28 日〕 | 前 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 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)

| 当 期 (平成 19 年 2 月 28 日現在) | 前 期 (平成 18 年 8 月 31 日現在) |
|---|---|
| 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳 (繰延税金資産) 未払事業所税損金不算入額 1 百万円 その他 0 百万円 繰延税金資産合計 1 百万円 繰延税金資産の純額 1 百万円 | 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳 (繰延税金資産) 未払事業所税損金不算入額 1 百万円 その他 0 百万円 繰延税金資産合計 1 百万円 繰延税金資産の純額 1 百万円 |
| 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 39.39% (調 整) 支払分配金の損金算入額 △39.38% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03% | 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 39.39% (調 整) 支払分配金の損金算入額 △39.38% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03% |

(持分法損益等に関する注記)

| 当 期 (自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日) | 前 期 (自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 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)

| 当 期 〔自 平成 18 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 2 月 28 日〕 | |
|--|-------------|
| 1. 親会社及び法人主要株主等 | 該当事項はありません。 |
| 2. 役員及び個人主要株主等 | 該当事項はありません。 |
| 3. 子会社等 | 該当事項はありません。 |
| 4. 兄弟会社等 | 該当事項はありません。 |

| 前 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 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。 |
| 2. 役員及び個人主要株主等 | 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 | 該当事項はありません。 |

(1 口当たり情報に関する注記)

| 当 期 〔自 平成 18 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 2 月 28 日〕 | 前 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 8 月 31 日〕 |
|---|--|
| 1 口当たり純資産額 551, 121 円 1 口当たり当期純利益 14, 850 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。 | 1 口当たり純資産額 552, 533 円 1 口当たり当期純利益 16, 261 円 同左 |

(注) 1 口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

| | 当 期 〔自 平成 18 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 2 月 28 日〕 | 前 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 8 月 31 日〕 |
|--------------|--|--|
| 当期純利益 (百万円) | 3, 346 | 3, 664 |
| 期中平均投資口数 (口) | 225, 372 | 225, 372 |

(重要な後発事象に関する注記)

| 当 期 〔自 平成 18 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 2 月 28 日〕 | 前 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 8 月 31 日〕 | | | | | | | | | | | | |
|--|--|----------|-----------|-------|-----------|-----|-----------------|-----|-----------------|-----|----------|----------|---|
| 該当事項はありません。 | <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>[赤坂協和ビル]</p> <table><tr><td>譲渡価格 (注)</td><td>2,500 百万円</td></tr><tr><td>資産の種類</td><td>不動産 (所有権)</td></tr><tr><td>契約日</td><td>平成 18 年 6 月 8 日</td></tr><tr><td>引渡日</td><td>平成 18 年 9 月 1 日</td></tr><tr><td>譲渡先</td><td>株式会社荒井商店</td></tr><tr><td>損益に及ぼす影響</td><td>営業収益として不動産等売却 益約 238 百万円を計上する予 定です。</td></tr></table> <p>(注) 譲渡価格は、いずれも諸経費 (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> | 譲渡価格 (注) | 2,500 百万円 | 資産の種類 | 不動産 (所有権) | 契約日 | 平成 18 年 6 月 8 日 | 引渡日 | 平成 18 年 9 月 1 日 | 譲渡先 | 株式会社荒井商店 | 損益に及ぼす影響 | 営業収益として不動産等売却 益約 238 百万円を計上する予 定です。 |
| 譲渡価格 (注) | 2,500 百万円 | | | | | | | | | | | | |
| 資産の種類 | 不動産 (所有権) | | | | | | | | | | | | |
| 契約日 | 平成 18 年 6 月 8 日 | | | | | | | | | | | | |
| 引渡日 | 平成 18 年 9 月 1 日 | | | | | | | | | | | | |
| 譲渡先 | 株式会社荒井商店 | | | | | | | | | | | | |
| 損益に及ぼす影響 | 営業収益として不動産等売却 益約 238 百万円を計上する予 定です。 | | | | | | | | | | | | |

(2) 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、前期以前の増資等の概要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 13 年 9 月 10 日 | 私募設立 | 400 | 400 | 200 | 200 | (注)1. |
| 平成 14 年 3 月 13 日 | 投資口の追加発行 | 41,000 | 41,400 | 61,500 | 61,700 | (注)2. |
| 平成 14 年 4 月 22 日 | 投資口の分割 | 81,972 | 123,372 | — | 61,700 | (注)3. |
| 平成 15 年 9 月 18 日 | 投資口の追加発行 (公募) | 52,000 | 175,372 | 24,121 | 85,821 | (注)4. |
| 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)5. |
| 平成 17 年 10 月 12 日 | 第三者割当 | 2,500 | 225,372 | 1,751 | 120,860 | (注)6. |

(注)1. 1口当たり発行価格 500,000 円にてオリックス株式会社 (400 口) による出資により本投資法人が設立されました。

(注)2. 1口当たり発行価格 1,500,000 円にて投資口の追加発行 (41,000 口) を行いました。

(注)3. 投資口 1 口を 2.98 口に分割いたしました。

(注)4. 1口当たり発行価格 480,200 円 (引受価額 463,873 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 (52,000 口) を行いました。

(注)5. 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)6. 1口当たり発行価格 700,780 円にて、(注)5. 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。

(3) 個別物件の収益状況 (参考情報)

(単位：百万円)

| 物件名 | (注) 5、(注) 8 赤坂協和ビル | (注) 5 青山サンクレストビル | 日交一番町ビル | ビサイド白金 | ラウンドクロス青山 |
|-----------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 対象期間 | 自 平成18年9月1日 至 平成18年9月1日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 |
| 1 賃貸事業収入 | | | | | |
| 賃貸収益(含共益費) | - | 144 | 135 | 50 | 148 |
| その他収入 | - | 17 | 17 | 7 | 13 |
| 賃貸事業収入小計 A | - | 162 | 152 | 58 | 162 |
| 2 賃貸事業費用 | | | | | |
| 公租公課 | 3 | 13 | 11 | 4 | 17 |
| (うち固定資産税) | 3 | 13 | 11 | 4 | 16 |
| (うちその他公租公課) | - | - | 0 | 0 | 0 |
| 諸経費 | 0 | 31 | 20 | 10 | 27 |
| (うち管理業務費) | 0 | 11 | 9 | 5 | 11 |
| (うち水道光熱費) | - | 13 | 8 | 3 | 11 |
| (うち保険料) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (うち修繕費) | - | 2 | 1 | 1 | 4 |
| (うちその他営業費用) | - | 3 | 0 | 0 | 0 |
| 減価償去費 | 1 | 9 | 25 | 9 | 16 |
| (うち建物) | 0 | 4 | 9 | 3 | 7 |
| (うち建物附属設備) | 0 | 5 | 11 | 4 | 8 |
| (うち構築物) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (うち機械・装置) | 0 | 0 | 3 | - | 0 |
| (うち工具器具・備品) | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 貸倒引当金繰入額 | - | - | - | - | - |
| 賃貸事業費用小計 B | 4 | 55 | 58 | 24 | 61 |
| 3 不動産賃貸事業損益 A-B | △ 4 | 107 | 94 | 33 | 100 |

| 物件名 | ラウンドクロス赤坂見附 | 日本橋イーストビル | (注) 7 ラウンドクロス南麻布 | ランディック第2赤坂ビル | (注) 6 ランディック第2三田ビル |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 対象期間 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 |
| 1 賃貸事業収入 | | | | | |
| 賃貸収益(含共益費) | 59 | 60 | 65 | 104 | - |
| その他収入 | 8 | 8 | 8 | 14 | - |
| 賃貸事業収入小計 A | 67 | 68 | 73 | 119 | - |
| 2 賃貸事業費用 | | | | | |
| 公租公課 | 4 | 5 | 6 | 7 | - |
| (うち固定資産税) | 4 | 5 | 6 | 7 | - |
| (うちその他公租公課) | - | 0 | 0 | 0 | - |
| 諸経費 | 22 | 17 | 21 | 33 | - |
| (うち管理業務費) | 5 | 8 | 6 | 8 | - |
| (うち水道光熱費) | 4 | 5 | 6 | 10 | - |
| (うち保険料) | 0 | 0 | 0 | 0 | - |
| (うち修繕費) | 3 | 3 | 3 | 12 | - |
| (うちその他営業費用) | 9 | 0 | 5 | 1 | - |
| 減価償去費 | 5 | 12 | 11 | 10 | 7 |
| (うち建物) | 2 | 6 | 5 | 4 | 4 |
| (うち建物附属設備) | 2 | 5 | 4 | 5 | 2 |
| (うち構築物) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (うち機械・装置) | - | - | 0 | - | - |
| (うち工具器具・備品) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 貸倒引当金繰入額 | - | - | - | - | - |
| 賃貸事業費用小計 B | 33 | 34 | 39 | 51 | - |
| 3 不動産賃貸事業損益 A-B | 34 | 33 | 34 | 67 | 43 |

(単位：百万円)

| 物件名 | (注) 6 芝大門ビル | (注) 5 ランディック永井ビル | 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 |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 対象期間 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 |
| 1 賃貸事業収入 | | | | | |
| 賃貸収益(含共益費) | - | 136 | 144 | 262 | 130 |
| その他収入 | - | 18 | 22 | 20 | 20 |
| 賃貸事業収入小計 A | - | 154 | 166 | 283 | 151 |
| 2 賃貸事業費用 | | | | | |
| 公租公課 | - | 11 | 11 | 20 | 12 |
| (うち固定資産税) | - | 10 | 10 | 20 | 12 |
| (うちその他公租公課) | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 諸経費 | - | 29 | 21 | 32 | 40 |
| (うち管理業務費) | - | 16 | 9 | 18 | 26 |
| (うち水道光熱費) | - | 11 | 10 | 13 | 5 |
| (うち保険料) | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (うち修繕費) | - | 0 | 0 | 0 | 2 |
| (うちその他営業費用) | - | - | 0 | 0 | 6 |
| 減価償却費 | 7 | 21 | 20 | 52 | 9 |
| (うち建物) | 4 | 10 | 10 | 20 | 4 |
| (うち建物附属設備) | 2 | 9 | 9 | 29 | 4 |
| (うち構築物) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (うち機械・装置) | - | 1 | 0 | 2 | 0 |
| (うち工具器具・備品) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 貸倒引当金繰入額 | - | - | - | - | - |
| 賃貸事業費用小計 B | - | 61 | 52 | 105 | 62 |
| 3 不動産賃貸事業損益 A-B | 46 | 93 | 114 | 177 | 88 |

| 物件名 | (注) 9 オリックス赤坂2丁目ビル | (注) 5 キャロットタワー | (注) 5 東陽MKビル | (注) 6 日交元代々木ビル | ラウンドクロス西新宿 |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 対象期間 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 |
| 1 賃貸事業収入 | | | | | |
| 賃貸収益(含共益費) | 345 | 241 | 197 | - | 81 |
| その他収入 | 50 | 0 | 34 | - | 13 |
| 賃貸事業収入小計 A | 395 | 242 | 231 | - | 94 |
| 2 賃貸事業費用 | | | | | |
| 公租公課 | 0 | 25 | 20 | - | 6 |
| (うち固定資産税) | - | 25 | 19 | - | 6 |
| (うちその他公租公課) | 0 | - | 0 | - | - |
| 諸経費 | 71 | 79 | 67 | - | 11 |
| (うち管理業務費) | 44 | 79 | 28 | - | 4 |
| (うち水道光熱費) | 25 | - | 28 | - | 5 |
| (うち保険料) | 1 | 0 | 0 | - | 0 |
| (うち修繕費) | - | 0 | 9 | - | 1 |
| (うちその他営業費用) | 1 | 0 | - | - | 0 |
| 減価償却費 | 74 | 64 | 57 | 47 | 10 |
| (うち建物) | 31 | 30 | 23 | 21 | 5 |
| (うち建物附属設備) | 38 | 33 | 30 | 22 | 3 |
| (うち構築物) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (うち機械・装置) | 3 | - | 2 | 2 | - |
| (うち工具器具・備品) | - | - | 0 | 0 | 0 |
| 貸倒引当金繰入額 | - | - | - | - | - |
| 賃貸事業費用小計 B | 146 | 169 | 144 | - | 28 |
| 3 不動産賃貸事業損益 A-B | 249 | 72 | 87 | 118 | 66 |

(単位：百万円)

| 物件名 | ビサイド木場 | (注) 5 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 |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 対象期間 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 |
| 1 賃貸事業収入 | | | | | |
| 賃貸収益(含共益費) | 111 | 92 | 48 | 321 | 267 |
| その他収入 | 14 | 22 | 5 | 37 | 26 |
| 賃貸事業収入小計 A | 126 | 115 | 54 | 358 | 294 |
| 2 賃貸事業費用 | | | | | |
| 公租公課 | 6 | 8 | 5 | 16 | 18 |
| (うち固定資産税) | 6 | 8 | 5 | 16 | 18 |
| (うちその他公租公課) | 0 | 0 | 0 | - | 0 |
| 諸経費 | 26 | 27 | 8 | 36 | 33 |
| (うち管理業務費) | 10 | 12 | 4 | 12 | 20 |
| (うち水道光熱費) | 10 | 9 | 3 | 22 | 17 |
| (うち保険料) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (うち修繕費) | 5 | 5 | 0 | 1 | 0 |
| (うちその他営業費用) | 0 | - | 0 | 0 | - |
| 減価償却費 | 23 | 15 | 7 | 55 | 43 |
| (うち建物) | 13 | 7 | 4 | 25 | 16 |
| (うち建物附属設備) | 9 | 6 | 2 | 25 | 26 |
| (うち構築物) | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| (うち機械・装置) | - | 0 | - | 4 | 0 |
| (うち工具器具・備品) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 貸倒引当金繰入額 | - | - | - | - | - |
| 賃貸事業費用小計 B | 57 | 50 | 21 | 108 | 101 |
| 3 不動産賃貸事業損益 A-B | 69 | 64 | 33 | 250 | 193 |

| 物件名 | ラウンドクロス新宿 | (注) 5 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 | (注) 5 ネオ・シティ三鷹 | ラウンドクロス川崎 |
|-----------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 対象期間 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 |
| 1 賃貸事業収入 | | | | | |
| 賃貸収益(含共益費) | 256 | 671 | 228 | 126 | 189 |
| その他収入 | 27 | 171 | 30 | 16 | 21 |
| 賃貸事業収入小計 A | 284 | 842 | 259 | 143 | 211 |
| 2 賃貸事業費用 | | | | | |
| 公租公課 | 0 | 70 | 0 | 13 | 17 |
| (うち固定資産税) | - | 69 | - | 13 | 17 |
| (うちその他公租公課) | 0 | 0 | 0 | - | - |
| 諸経費 | 29 | 374 | 49 | 37 | 43 |
| (うち管理業務費) | 14 | 189 | 17 | 27 | 21 |
| (うち水道光熱費) | 13 | 143 | 26 | 7 | 15 |
| (うち保険料) | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| (うち修繕費) | 0 | 32 | 5 | 1 | 5 |
| (うちその他営業費用) | 0 | 6 | 0 | 0 | 1 |
| 減価償却費 | 33 | 124 | 50 | 15 | 28 |
| (うち建物) | 11 | 60 | 20 | 7 | 12 |
| (うち建物附属設備) | 19 | 55 | 29 | 7 | 14 |
| (うち構築物) | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| (うち機械・装置) | 2 | 2 | 0 | 0 | 1 |
| (うち工具器具・備品) | 0 | 3 | 0 | - | 0 |
| 貸倒引当金繰入額 | - | - | - | - | - |
| 賃貸事業費用小計 B | 62 | 569 | 100 | 67 | 89 |
| 3 不動産賃貸事業損益 A-B | 221 | 273 | 158 | 76 | 121 |

(単位：百万円)

| 物件名 | (注) 6 名古屋伊藤忠ビル | ラウンドクロス心齋橋 | ORIX高麗橋ビル | ORE名古屋伏見ビル | (注) 6 日本地所南青山ビル |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 対象期間 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 |
| 1 賃貸事業収入 | | | | | |
| 賃貸収益(含共益費) | - | 445 | 192 | 312 | - |
| その他収入 | - | 65 | 34 | 55 | - |
| 賃貸事業収入小計 A | - | 510 | 227 | 367 | - |
| 2 賃貸事業費用 | | | | | |
| 公租公課 | - | 54 | 18 | 26 | - |
| (うち固定資産税) | - | 54 | 18 | 26 | - |
| (うちその他公租公課) | - | 0 | - | - | - |
| 諸経費 | - | 116 | 40 | 70 | - |
| (うち管理業務費) | - | 61 | 22 | 39 | - |
| (うち水道光熱費) | - | 38 | 17 | 29 | - |
| (うち保険料) | - | 0 | 0 | 0 | - |
| (うち修繕費) | - | 15 | - | 1 | - |
| (うちその他営業費用) | - | 0 | 0 | 0 | - |
| 減価償却費 | 57 | 48 | 51 | 93 | 4 |
| (うち建物) | 22 | 19 | 20 | 35 | 2 |
| (うち建物附属設備) | 33 | 26 | 29 | 52 | 1 |
| (うち構築物) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (うち機械・装置) | - | 1 | 0 | 5 | - |
| (うち工具器具・備品) | 0 | 0 | - | - | 0 |
| 貸倒引当金繰入額 | - | - | - | - | - |
| 賃貸事業費用小計 B | - | 219 | 110 | 190 | - |
| 3 不動産賃貸事業損益 A-B | 67 | 291 | 116 | 177 | 60 |

| 物件名 | CUBE代官山 | (注) 6 パークアクシス西麻布ステージ | (注) 5、(注) 6 グランドメゾン白山 | (注) 5、(注) 6 ソネット上池袋 | クロスゲート |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 対象期間 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 |
| 1 賃貸事業収入 | | | | | |
| 賃貸収益(含共益費) | 71 | - | - | - | 684 |
| その他収入 | - | - | - | - | 188 |
| 賃貸事業収入小計 A | 71 | - | - | - | 872 |
| 2 賃貸事業費用 | | | | | |
| 公租公課 | 3 | - | - | - | 54 |
| (うち固定資産税) | 3 | - | - | - | 54 |
| (うちその他公租公課) | - | - | - | - | 0 |
| 諸経費 | 2 | - | - | - | 310 |
| (うち管理業務費) | 1 | - | - | - | 120 |
| (うち水道光熱費) | - | - | - | - | 179 |
| (うち保険料) | 0 | - | - | - | 1 |
| (うち修繕費) | 0 | - | - | - | 7 |
| (うちその他営業費用) | - | - | - | - | 1 |
| 減価償却費 | 6 | 8 | 3 | 22 | 216 |
| (うち建物) | 4 | 4 | 2 | 10 | 91 |
| (うち建物附属設備) | 0 | 3 | 1 | 10 | 114 |
| (うち構築物) | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| (うち機械・装置) | - | - | - | 1 | 6 |
| (うち工具器具・備品) | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 貸倒引当金繰入額 | - | - | - | - | - |
| 賃貸事業費用小計 B | 11 | - | - | - | 581 |
| 3 不動産賃貸事業損益 A-B | 59 | 21 | △ 3 | 53 | 291 |

(単位：百万円)

| 物件名 | (注) 6 越谷ロジスティックセンター |
|-----------------|-----------------------------|
| 対象期間 | 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日 |
| 1 賃貸事業収入 | |
| 賃貸収益(含共益費) | - |
| その他収入 | - |
| 賃貸事業収入小計 A | - |
| 2 賃貸事業費用 | |
| 公租公課 | - |
| (うち固定資産税) | - |
| (うちその他公租公課) | - |
| 諸経費 | - |
| (うち管理業務費) | - |
| (うち水道光熱費) | - |
| (うち保険料) | - |
| (うち修繕費) | - |
| (うちその他営業費用) | - |
| 減価償却費 | 33 |
| (うち建物) | 23 |
| (うち建物附属設備) | 8 |
| (うち構築物) | 1 |
| (うち機械・装置) | - |
| (うち工具器具・備品) | - |
| 貸倒引当金繰入額 | - |
| 賃貸事業費用小計 B | - |
| 3 不動産賃貸事業損益 A-B | 86 |

- (注) 1. 不動産賃貸事業損益は、各運用不動産の賃貸事業収入から各運用不動産に直接係わる賃貸事業費用を控除した、その差額を指しております。運用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) 2. 個別物件の収益状況に係る数値は、百万円未満を切り捨てて表示しております。
- (注) 3. 固定資産税、都市計画税等については、当該決算期間において納税した額を賃貸事業費用として費用処理しております。なお、運用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、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該運用不動産の取得原価に算入しております。
- (注) 4. 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、運用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) 5. この運用不動産は区分所有物件です。上記においては、当該運用不動産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) 6. この運用不動産については、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からの賃料収入が契約賃料合計の80%以上を占めております。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ことにつき同意を得られていない場合には、やむを得ない事情により開示できない場合として、不動産賃貸事業損益及び減価償却費以外の情報を開示しておりません。
- (注) 7. ラウンドクロス南麻布は、平成19年4月1日付でランディック南麻布ビルから名称変更を行ったものです。
- (注) 8. 平成18年9月1日付で赤坂協和ビルの譲渡を行いました。
- (注) 9. オリックス赤坂2丁目ビルの減価償却費は、信託財産の減価償却費を含んでおります。

4. 役員の状況

平成18年11月29日に開催された本投資法人の第5回投資主総会において、執行役員の市川洋が退任し、新執行役員として牟田興一郎が選任されました。

なお、本書の日付現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

| 役職名 | 氏名 (生年月日) | 主要略歴 | 所有投資口数 |
|------|-------------------------|---|--------|
| 執行役員 | 牟田 興一郎 (昭和16年1月27日生) | 昭和39年4月 大同酸素株式会社(現エア・ウォーター株式会社) 入社 昭和44年3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63年9月 同社 国際営業部第三部部长 平成元年5月 同社 海外不動産部部长 平成3年6月 同社 取締役、国際本部副本部长 平成5年4月 同社 北米総支配人、ORIX USA Corporation 社長 平成8年5月 同社 国際本部副本部长 平成9年1月 同社 審査第一部、審査第二部、海外審査部、大阪審査部、不動産鑑定部管掌 平成9年5月 同社 常務取締役 平成9年6月 オリックス証券株式会社 代表取締役社長 平成13年4月 オリックス株式会社 常務執行役員、投資銀行本部长 平成13年6月 オリックス・キャピタル株式会社 代表取締役会長 平成15年6月 オリックス株式会社 常務執行役員、投資銀行本部长 平成17年2月 同社 専務執行役員、投資銀行業務担当スペシャル・インベストメンツグループ管掌融資事業第二部管掌、証券化商品室管掌 平成18年1月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 取締役会長 平成18年8月 同社 取締役(非常勤)(現職) 平成18年11月 本投資法人 執行役員(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 クロウエルカーリア・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 平成2年7月 財団法人日本不動産研究所 浦和支所支所長 平成5年6月 同研究所 退所 平成5年7月 菅原ランドプロジェクト株式会社 代表取締役(現職) 平成14年1月 本投資法人 監督役員(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) 石上法律事務所 開業 平成13年9月 本投資法人 監督役員(現職) 平成14年10月 石上・池田法律事務所 開業(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 (現明治安田生命保険相互会社) 入社 平成 3 年 10 月 井上斎藤英和監査法人 (現あずさ監査法人) 入所 平成 7 年 7 月 同監査法人 退所 公認会計士 登録 森本公認会計士事務所 開業 (現職) 平成 7 年 8 月 税理士登録 平成 13 年 9 月 本投資法人 監督役員 (現職) | — |
|----------|------------------------------|---|---|

- (注) 1. 監督役員 3 名は、いずれも他の法人等の代表者であります。当該法人のいずれも本投資法人との間には利害関係はありません。
- (注) 2. 本投資法人の監督役員 3 名はいずれも、平成 18 年 11 月 29 日に開催された本投資法人の第 5 回投資主総会において再任が決議されました。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

(平成19年2月28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) | 66,839 | 29.66 |
| | | 商業施設 | 2,544 | 1.13 |
| | | 住宅 | 1,166 | 0.52 |
| | | ホテル | - | - |
| | | 物流施設 | - | - |
| | その他東京23区 | 事務所(オフィス) | 72,867 | 32.33 |
| | | 商業施設 | 2,508 | 1.11 |
| | | 住宅 | 2,645 | 1.17 |
| | | ホテル | - | - |
| | | 物流施設 | - | - |
| | 東京周辺都市部 | 事務所(オフィス) | 6,280 | 2.79 |
| | | 商業施設 | - | - |
| | | 住宅 | - | - |
| | | ホテル | 13,454 | 5.97 |
| | | 物流施設 | 3,995 | 1.77 |
| | その他地域 | 事務所(オフィス) | 35,041 | 15.55 |
| | | 商業施設 | - | - |
| | | 住宅 | - | - |
| | | ホテル | - | - |
| | | 物流施設 | - | - |
| 預金・その他資産 | | | 18,018 | 8.00 |
| 資産総額 | | | 225,361 | 100.00 |

| | 金額 (百万円) | 資産総額に 対する比率(%) |
|-------|-------------|-------------------|
| 負債総額 | 101,154 | 44.89 |
| 純資産総額 | 124,207 | 55.11 |

- (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。
- (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位を四捨五入しています。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 19 年 2 月 28 日現在)

| | | 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 (オフィス) | 青山サンクレストビル 日交一番町ビル ビサイド白金 ラウンドクロス青山 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 ランディック第2赤坂ビル ランディック第2三田ビル 芝大門ビル ランディック永井ビル 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 | キャロットタワー 東陽MKビル 日交元代々木ビル 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 | ネオ・シティ三鷹 ラウンドクロス川崎 | 名古屋伊藤忠ビル ラウンドクロス心齋橋 ORIX高麗橋ビル ORE名古屋伏見ビル |
| | 商業施設 | 日本地所南青山ビル | CUBE代官山 | | |
| | 住宅 | 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 | | |
| | ホテル | | | クロスゲート | |
| | 物流施設 | | | 越谷ロジスティックセンター | |

(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」、「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・千葉・埼玉）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) 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。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. ラウンドクロス南麻布は、平成 19 年 4 月 1 日付でランディック南麻布ビルから名称変更を行ったものです。

(注) 5. 平成 18 年 9 月 1 日付で赤坂協和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 19 年 2 月 28 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 ²) | 総賃貸面積 (m ²) | 稼働率 (%) |
|----------|----------------------------------|-------------|--------------------------------|----------------------------|------------|
| 東京都心3区 | 70,550 | 31.31 | 54,858.73 | 53,526.21 | 97.6 |
| その他東京23区 | 78,022 | 34.62 | 89,341.87 | 87,748.32 | 98.2 |
| 東京周辺都市部 | 23,729 | 10.53 | 55,284.71 | 55,284.71 | 100.0 |
| その他地域 | 35,041 | 15.55 | 46,668.37 | 45,399.04 | 97.3 |
| 合計 | 207,343 | 92.00 | 246,153.68 | 241,958.28 | 98.3 |

(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 ²) | 総賃貸面積 (m ²) | 稼働率 (%) |
|-----------|----------------------------------|-------------|--------------------------------|----------------------------|------------|
| 事務所(オフィス) | 181,029 | 80.33 | 190,763.43 | 186,568.03 | 97.8 |
| 商業施設 | 5,053 | 2.24 | 1,897.18 | 1,897.18 | 100.0 |
| 住宅 | 3,811 | 1.69 | 8,350.48 | 8,350.48 | 100.0 |
| ホテル | 13,454 | 5.97 | 25,942.59 | 25,942.59 | 100.0 |
| 物流施設 | 3,995 | 1.77 | 19,200.00 | 19,200.00 | 100.0 |
| 合計 | 207,343 | 92.00 | 246,153.68 | 241,958.28 | 98.3 |

(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 ²) | 総賃貸面積 (m ²) | 稼働率 (%) |
|---|----------------------------------|-------------|--------------------------------|----------------------------|------------|
| 15,000 m ² 以上 | 77,116 | 34.22 | 128,330.24 | 125,479.40 | 97.8 |
| 3,000 m ² 以上 15,000 m ² 未満 | 112,367 | 49.86 | 106,516.09 | 106,092.28 | 99.6 |
| 3,000 m ² 未満 | 17,858 | 7.92 | 11,307.35 | 10,386.60 | 91.9 |
| 合計 | 207,343 | 92.00 | 246,153.68 | 241,958.28 | 98.3 |

(d) 建築年数区分

| 建築年数区分 | 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 ²) | 総賃貸面積 (m ²) | 稼働率 (%) |
|------------|----------------------------------|-------------|--------------------------------|----------------------------|------------|
| 20年以上 | 30,803 | 13.67 | 36,335.25 | 35,821.36 | 98.6 |
| 15年以上20年未満 | 20,291 | 9.00 | 22,297.19 | 21,329.94 | 95.7 |
| 10年以上15年未満 | 51,047 | 22.65 | 72,205.80 | 70,624.29 | 97.8 |
| 5年以上10年未満 | 28,682 | 12.73 | 42,542.74 | 42,542.74 | 100.0 |
| 5年未満 | 76,518 | 33.95 | 72,772.70 | 71,639.95 | 98.4 |
| 合計 | 207,343 | 92.00 | 246,153.68 | 241,958.28 | 98.3 |

(注) 1. 表中の「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 位を四捨五入により記載しております。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 位を四捨五入により記載しております。

(注) 3. 「(c) 規模区分」の延床面積は、本投資法人の持分にかかわらず、建物一棟全体の延床面積を基準に分類しております。

(ハ) 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。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、不動産鑑定士等が、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うえ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、これらに係る取引価格に必要に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て、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。

運用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、株式会社中央不動産鑑定所及び森井総合鑑定株式会社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、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。

I. 不動産鑑定評価の結果及び帳簿価額

以下は、平成 19 年 2 月 28 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及び森井総合鑑定株式会社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、すべて、平成 19 年 2 月 28 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、又は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。

| | 物件名 | 鑑定評価額 (百万円) | 鑑定評価者 | 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 (%) | |
|-------------------|-----------------|-----------------------|---------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | | | | | DCF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 | 4,160 | 谷澤 | 1.85 | 4,200 | 4.9 | 4,140 | 5.1 | 5.2 | 6,110 | 3,420 | 1.52 |
| | | 日交一番町ビル | 4,240 | 谷澤 | 1.89 | 4,320 | 5.1 | 4,200 | 5.3 | 5.4 | 3,390 | 3,714 | 1.65 |
| | | ピサイド白金 | 1,370 | 谷澤 | 0.61 | 1,400 | 5.2 | 1,360 | 5.3 | 5.5 | 2,040 | 1,341 | 0.60 |
| | | ラウンドクロス青山 | 4,950 | 谷澤 | 2.21 | 4,960 | 4.9 | 4,940 | 5.0 | 5.2 | 6,600 | 4,739 | 2.10 |
| | | ラウンドクロス赤坂見附 | 2,080 | 谷澤 | 0.93 | 2,090 | 4.6 | 2,070 | 4.8 | 4.9 | 1,470 | 1,692 | 0.75 |
| | | 日本橋イーストビル | 1,670 | 谷澤 | 0.74 | 1,700 | 5.3 | 1,660 | 5.2 | 5.6 | 1,080 | 1,672 | 0.74 |
| | | ラウンドクロス南麻布 | 1,233 | 中央 | 0.55 | 1,265 | 6.1 | 1,233 | 5.8 | 6.6 | 1,574 | 1,349 | 0.60 |
| | | ランディック第2赤坂ビル | 2,812 | 中央 | 1.25 | 2,851 | 5.7 | 2,812 | 5.4 | 6.2 | 2,545 | 2,905 | 1.29 |
| | | ランディック第2三田ビル | 1,654 | 中央 | 0.74 | 1,745 | 5.5 | 1,654 | 5.2 | 6.0 | 1,319 | 1,733 | 0.77 |
| | | 芝大門ビル | 1,901 | 中央 | 0.85 | 2,362 | 5.6 | 1,901 | 5.3 | 6.1 | 1,628 | 2,219 | 0.99 |
| | | ランディック永井ビル | 3,352 | 中央 | 1.49 | 3,273 | 5.6 | 3,352 | 5.3 | 6.1 | 2,049 | 3,300 | 1.46 |
| | | オリックス神保町ビル | 4,331 | 中央 | 1.93 | 4,108 | 5.2 | 4,331 | 4.9 | 5.7 | 3,077 | 4,113 | 1.83 |
| | | オリックス芝2丁目ビル | 8,196 | 中央 | 3.65 | 8,532 | 5.2 | 8,196 | 4.9 | 5.7 | 4,902 | 7,230 | 3.21 |
| | | 青山246ビル | 7,315 | 中央 | 3.26 | 7,806 | 4.2 | 7,315 | 3.9 | 4.7 | 4,509 | 5,418 | 2.40 |
| | オリックス赤坂2丁目ビル | 23,430 | 中央 | 10.44 | 26,770 | 4.2 | 23,430 | 3.9 | 4.7 | 10,700 | 21,985 | 9.76 | |
| | 東京都心3区計 | | 72,694 | | 32.39 | 77,382 | | 72,594 | | | 62,993 | 66,839 | 29.66 |
| | その他東京23区 | キャロットタワー | 5,131 | 谷澤 | 2.29 | 5,177 | 5.6 | 5,111 | 5.6 | 5.9 | 4,438 | 4,941 | 2.19 |
| | | 東陽MKビル | 4,740 | 谷澤 | 2.11 | 4,730 | 5.7 | 4,740 | 5.7 | 6.0 | 4,240 | 4,798 | 2.13 |
| | | 日交元代々木ビル | 5,210 | 谷澤 | 2.32 | - | - | 5,210 | 6.0 | 7.0 | 4,840 | 4,757 | 2.11 |
| | | ラウンドクロス西新宿 | 2,840 | 谷澤 | 1.27 | 2,890 | 4.7 | 2,820 | 5.1 | 5.0 | 2,090 | 2,605 | 1.16 |
| | | ピサイド木場 | 3,070 | 谷澤 | 1.37 | 3,080 | 5.6 | 3,060 | 5.5 | 5.9 | 1,670 | 2,383 | 1.06 |
| | | D T外苑 | 2,840 | 谷澤 | 1.27 | 2,920 | 5.0 | 2,800 | 5.2 | 5.3 | 2,520 | 2,338 | 1.04 |
| | | 代々木フォレストビル | 1,280 | 谷澤 | 0.57 | 1,310 | 5.5 | 1,270 | 5.5 | 5.8 | 1,590 | 1,491 | 0.66 |
| | | オリックス池袋ビル | 10,190 | 中央 | 4.54 | 10,200 | 5.1 | 10,190 | 4.8 | 5.6 | 5,035 | 9,259 | 4.11 |
| | | オリックス新宿ビル | 9,168 | 中央 | 4.08 | 9,716 | 4.7 | 9,168 | 4.4 | 5.2 | 6,101 | 8,130 | 3.61 |
| | | ラウンドクロス新宿 | 10,500 | 森井 | 4.68 | 10,600 | 4.4 | 10,300 | 4.1 | 4.7 | 6,300 | 8,103 | 3.60 |
| | | シーフォートスクエア/センタービルディング | 17,900 | 中央 | 7.98 | 20,170 | 4.9 | 17,900 | 4.6 | 5.4 | 13,020 | 18,245 | 8.10 |
| ラウンドクロス蒲田 | | 5,748 | 中央 | 2.56 | 5,330 | 5.9 | 5,748 | 5.6 | 6.4 | 3,045 | 5,811 | 2.58 | |
| その他東京23区計 | | 78,617 | | 35.03 | 76,123 | | 78,317 | | | 54,889 | 72,867 | 32.33 | |
| 東京周辺都市部 | | ネオ・シティ三鷹 | 2,700 | 谷澤 | 1.20 | 2,750 | 5.6 | 2,680 | 5.8 | 5.9 | 2,430 | 2,097 | 0.93 |
| | ラウンドクロス川崎 | 4,940 | 中央 | 2.20 | 4,560 | 5.7 | 4,940 | 5.4 | 6.2 | 2,244 | 4,182 | 1.86 | |
| | 東京周辺都市部計 | | 7,640 | | 3.40 | 7,310 | | 7,620 | | | 4,674 | 6,280 | 2.79 |
| その他地域 | 名古屋伊藤忠ビル | 5,140 | 谷澤 | 2.29 | 5,150 | 6.4 | 5,130 | 6.0 | 6.7 | 5,150 | 5,428 | 2.41 | |
| | ラウンドクロス心斎橋 | 14,000 | 森井 | 6.24 | 14,100 | 4.7 | 13,900 | 4.4 | 5.0 | 19,800 | 14,309 | 6.35 | |
| | ORIX高麗橋ビル | 6,055 | 中央 | 2.70 | 6,305 | 5.0 | 6,055 | 4.7 | 5.5 | 3,778 | 5,457 | 2.42 | |
| | ORE名古屋伏見ビル | 11,060 | 中央 | 4.93 | 11,580 | 5.1 | 11,060 | 4.8 | 5.6 | 6,610 | 9,846 | 4.37 | |
| | その他地域計 | | 36,255 | | 16.15 | 37,135 | | 36,145 | | | 35,338 | 35,041 | 15.55 |
| 事務所(オフィス)計 | | 195,206 | | 86.98 | 197,950 | | 194,676 | | | 147,894 | 181,029 | 80.33 | |
| 商業施設 | 東京都心3区 | 日本地所南青山ビル | 3,001 | 中央 | 1.34 | 3,644 | 4.2 | 3,001 | 3.9 | 4.7 | 1,558 | 2,544 | 1.13 |
| | | 東京都心3区計 | | 3,001 | | 1.34 | 3,644 | | 3,001 | | | 1,558 | 2,544 |
| | その他東京23区 | CUBE代官山 | 2,537 | 中央 | 1.13 | 2,656 | 5.0 | 2,537 | 4.6 | 5.5 | 1,762 | 2,508 | 1.11 |
| | | その他東京23区計 | | 2,537 | | 1.13 | 2,656 | | 2,537 | | | 1,762 | 2,508 |
| 商業施設計 | | 5,538 | | 2.47 | 6,300 | | 5,538 | | | 3,320 | 5,053 | 2.24 | |
| 住宅 | 東京都心3区 | パークアクシス西麻布ステージ | 1,210 | 谷澤 | 0.54 | 1,250 | 4.7 | 1,190 | 4.9 | 5.0 | 903 | 1,166 | 0.52 |
| | | 東京都心3区計 | | 1,210 | | 0.54 | 1,250 | | 1,190 | | | 903 | 1,166 |
| | その他東京23区 | グラントメゾン白山 | 507 | 谷澤 | 0.23 | 514 | 5.7 | 504 | 5.7 | 6.0 | 410 | 432 | 0.19 |
| | | ソネット上池袋 | 2,450 | 谷澤 | 1.09 | 2,390 | 5.6 | 2,470 | 5.6 | 5.9 | 2,310 | 2,213 | 0.98 |
| その他東京23区計 | | 2,957 | | 1.32 | 2,904 | | 2,974 | | | 2,720 | 2,645 | 1.17 | |
| 住宅計 | | 4,167 | | 1.86 | 4,154 | | 4,164 | | | 3,623 | 3,811 | 1.69 | |
| ホテル | 東京周辺都市部 | クロスゲート | 15,700 | 谷澤 | 7.00 | 16,000 | 6.1 | 15,600 | 6.2 | 6.4 | 15,200 | 13,454 | 5.97 |
| | | 東京周辺都市部計 | | 15,700 | | 7.00 | 16,000 | | 15,600 | | | 15,200 | 13,454 |
| | ホテル計 | | 15,700 | | 7.00 | 16,000 | | 15,600 | | | 15,200 | 13,454 | 5.97 |
| 物流施設 | 東京周辺都市部 | 越谷ロジスティックセンター | 3,824 | 中央 | 1.70 | 3,728 | 5.8 | 3,824 | 5.2 | 6.3 | 2,438 | 3,995 | 1.77 |
| | | 東京周辺都市部計 | | 3,824 | | 1.70 | 3,728 | | 3,824 | | | 2,438 | 3,995 |
| 物流施設計 | | 3,824 | | 1.70 | 3,728 | | 3,824 | | | 2,438 | 3,995 | 1.77 | |
| 総計 | | 224,435 | | 100.00 | 228,132 | | 223,802 | | | 172,475 | 207,343 | 92.00 | |

(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、「中央」は株式会社中央不動産鑑定所、「森井」は森井総合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り捨てております。

(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位を四捨五入により記載しております。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位を四捨五入により記載しております。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. 日交元代々木ビルでは、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。

(注)7. ラウンドクロス南麻布は、平成19年4月1日付でランディック南麻布ビルから名称変更を行ったものです。

(注)8. 平成18年9月1日付で赤坂協和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 6.7%、全物件の再調達価格合計は 1,413.4 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15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) 4. | 再調達価格 (億円) (注) 5. | | |
| 事務所 (オフィス) | 東京都心3区 | 青山サンクレストビル | 777,332 | 清水建設株式会社 | 平成13年8月31日 | 平成13年6月12日 | 11 | 24.0 | |
| | | 日交一番町ビル | (注) 3. 130,800 | 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 | 11 | 16.0 | |
| | | ピサイド白金 | 147,797 | 清水建設株式会社 | 平成13年11月2日 | 平成13年10月4日 | 13 | 10.6 | |
| | | ラウンドクロス青山 | 196,132 | 清水建設株式会社 | 平成13年11月2日 | 平成13年10月5日 | 11 | 10.5 | |
| | | ラウンドクロス赤坂見附 | 96,433 | 清水建設株式会社 | 平成13年11月2日 | 平成13年10月5日 | 12 | 4.1 | |
| | | 日本橋イーストビル | 135,838 | 清水建設株式会社 | 平成13年11月2日 | 平成13年10月2日 | 16 | 9.0 | |
| | | ラウンドクロス南麻布 | 179,978 | 清水建設株式会社 | 平成13年11月30日 | 平成13年10月13日 | 8 | 9.9 | |
| | | ランディック第2赤坂ビル | 84,111 | 清水建設株式会社 | 平成13年11月30日 | 平成13年10月17日 | 18 | 7.4 | |
| | | ランディック第2三田ビル | (注) 3. 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 | (注) 3. 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 | |
| | | ランディック永井ビル | 276,518 | 清水建設株式会社 | 平成13年11月30日 | 平成13年10月23日 | 13 | 15.2 | |
| | | オリックス神保町ビル | 135,824 | 清水建設株式会社 | 平成15年6月27日 | 平成15年6月9日 | 11 | 11.2 | |
| | | オリックス芝2丁目ビル | 88,886 | 清水建設株式会社 | 平成15年6月27日 | 平成15年6月9日 | 13 | 20.0 | |
| | | 青山246ビル | (注) 3. 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 | (注) 3. 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 | |
| | | その他東京23区 | キャロットタワー | 775,791 | 清水建設株式会社 | 平成13年8月31日 | 平成13年6月13日 | 4 | 240.0 |
| | | | 東陽MKビル | (注) 2. 62,610 | 株式会社日建設計 | 平成13年8月31日 | 平成13年5月 | 13 | 34.3 |
| | | | 日交元代々木ビル | (注) 3. 333,450 | 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 | 10 | 35.6 |
| | | | ラウンドクロス西新宿 | 71,626 | 清水建設株式会社 | 平成13年9月14日 | 平成13年8月21日 | 13 | 4.0 |
| | | | ピサイド木場 | 220,336 | 清水建設株式会社 | 平成13年11月2日 | 平成13年10月2日 | 12 | 15.5 |
| | | | D T 外苑 | 211,138 | 清水建設株式会社 | 平成13年11月2日 | 平成13年9月28日 | 11 | 14.0 |
| | | | 代々木フォレストビル | 139,472 | 清水建設株式会社 | 平成13年11月2日 | 平成13年9月28日 | 13 | 7.1 |
| | | | オリックス池袋ビル | 65,440 | 清水建設株式会社 | 平成14年10月11日 | 平成14年9月19日 | 10 | 14.0 |
| | | | オリックス新宿ビル | 91,463 | 清水建設株式会社 | 平成15年6月25日 | 平成15年6月9日 | 12 | 19.5 |
| | | | ラウンドクロス新宿 | (注) 3. 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 | (注) 3. 967,238 | 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7月 | 平成16年7月6日 | 9 | 401.1 |
| | | | ラウンドクロス蒲田 | (注) 3. 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 |
| | | 東京周辺都市部 | ネオ・シティ三鷹 | 190,673 | 清水建設株式会社 | 平成13年8月31日 | 平成13年6月14日 | 9 | 44.0 |
| | | | ラウンドクロス川崎 | (注) 3. 243,740 | 日建設計マネジメントソリューションズ株式会社 | 平成16年3月 | 平成16年2月27日 | 17 | 19.4 |
| | | その他地域 | 名古屋伊藤忠ビル | 944,865 | 清水建設株式会社 | 平成15年6月25日 | 平成15年6月5日 | 17 | 40.8 |
| | | | ラウンドクロス心斎橋 | (注) 3. 1,330,000 | 株式会社日建設計 | 平成16年11月 | 平成16年10月27日 | 13 | 48.2 |
| | | | 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 |
| | | | ORE名古屋伏見ビル | (注) 3. 162,920 | 日建設計マネジメントソリューションズ株式会社 | 平成17年1月 | 平成16年12月14日 | 3 | 37.4 |
| | 商業施設 | 東京都心3区 | 日本地所南青山ビル | (注) 3. 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 | (注) 3. 23,614 | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 | 平成16年3月 | 平成16年3月 | 10 | 1.9 |
| | 住宅 | 東京都心3区 | パークアクシス西麻布ステージ | 54,500 | 株式会社日建設計 | 平成13年8月31日 | 平成13年5月 | 10 | 3.9 |
| | | その他東京23区 | グランドメゾン白山 | 90,999 | 清水建設株式会社 | 平成13年8月31日 | 平成13年6月12日 | 13 | 5.9 |
| | | | ソネット上池袋 | 86,177 | 清水建設株式会社 | 平成13年8月31日 | 平成13年6月12日 | 11 | 23.0 |
| | ホテル | 東京周辺都市部 | クロスゲート | 825,422 | 清水建設株式会社 | 平成13年9月14日 | 平成13年7月16日 | 4 | 123.4 |
| | 物流施設 | 東京周辺都市部 | 越谷ロジスティックセンター | (注) 3. 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 |

(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. 調査日より 11 年目までの修繕費・更新費等

(注) 3. 調査日より 12 年目までの修繕費・更新費等

(注) 4. 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を記載しております。

(注) 5. 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（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) 6. 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) 7. ラウンドクロス南麻布は、平成 19 年 4 月 1 日付でランディック南麻布ビルから名称変更を行ったものです。

(注) 8. 平成 18 年 9 月 1 日付で赤坂協和ビルの譲渡を行いました。

(ホ) 資本的支出の概要

I. 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 | 既支払総額 |
| 青山 246 ビル (東京都港区) | エントランスホール及び B 1 F～2 F改修工事 | 自 平成 19 年 2 月 至 平成 19 年 4 月 | 86 | 1 | 1 |

II. 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 124 百万円であり、当期費用に区分された修繕費 167 百万円と併せ、291 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) |
|------------------------|----------|---------------------------------|---------------|
| ビサイド木場 (東京都江東区) | 空調設備改修工事 | 自 平成 18 年 12 月 至 平成 19 年 2 月 | 21 |
| ラウンドクロス赤坂見附 (東京都港区) | 空調設備更新工事 | 自 平成 18 年 9 月 至 平成 18 年 9 月 | 18 |
| その他の資本的支出 | | | 83 |
| 合 計 | | | 124 |

III. 長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、物件ごと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い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。

(単位：百万円)

| | 第 6 期 | 第 7 期 | 第 8 期 | 第 9 期 | 第 10 期 |
|----------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 前期末積立金残高 | 738 | 836 | 870 | 747 | 900 |
| 当期積立額 | 355 | 248 | 344 | 362 | 229 |
| 当期積立金取崩額 | 256 | 215 | 467 | 210 | 148 |
| 次期繰越額 | 836 | 870 | 747 | 900 | 982 |

(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 19 年 2 月 28 日現在 276 百万円を積み立てております。

(へ) 主要な不動産の情報

各運用不動産につき第10期の総賃貸収入合計の10%以上を占める物件は、クロスゲート(10.6%)及びシーフォートスクエア/センタービルディング(10.2%)です。

クロスゲート及びシーフォートスクエア/センタービルディングの概要は以下のとおりです。なお、本投資法人は、平成14年1月10日にクロスゲートを、平成17年9月及び平成18年4月にシーフォートスクエア/センタービルディングに係る準共有持分割合の50%を順次取得したため、過去5年間に遡って稼働率を記載しておらず、本投資法人の取得後の情報に基づいて「稼働率の推移」を記載しております。

【クロスゲート】

(概要)

(平成19年2月28日現在)

| | |
|-------------|-----------|
| テナント数 | 16 |
| 総賃貸面積 (㎡) | 25,942.59 |
| 総賃貸可能面積 (㎡) | 25,942.59 |
| 総賃貸収入 (百万円) | 872 |

(注) 上記に記載した「総賃貸収入」は第10期(平成18年9月1日から平成19年2月28日まで)の実績に基づいております。

(稼働率の推移)

(%)

(%)

| | |
|------------|-------|
| 平成14年2月末日 | 99.1 |
| 平成14年3月末日 | 100.0 |
| 平成14年4月末日 | 100.0 |
| 平成14年5月末日 | 100.0 |
| 平成14年6月末日 | 100.0 |
| 平成14年7月末日 | 100.0 |
| 平成14年8月末日 | 100.0 |
| 平成14年9月末日 | 100.0 |
| 平成14年10月末日 | 100.0 |
| 平成14年11月末日 | 100.0 |
| 平成14年12月末日 | 100.0 |
| 平成15年1月末日 | 99.1 |
| 平成15年2月末日 | 98.8 |
| 平成15年3月末日 | 98.8 |
| 平成15年4月末日 | 99.1 |
| 平成15年5月末日 | 99.1 |
| 平成15年6月末日 | 100.0 |
| 平成15年7月末日 | 100.0 |
| 平成15年8月末日 | 100.0 |
| 平成15年9月末日 | 100.0 |
| 平成15年10月末日 | 98.4 |
| 平成15年11月末日 | 98.4 |
| 平成15年12月末日 | 98.4 |
| 平成16年1月末日 | 98.4 |
| 平成16年2月末日 | 98.4 |
| 平成16年3月末日 | 98.4 |
| 平成16年4月末日 | 98.4 |
| 平成16年5月末日 | 98.4 |
| 平成16年6月末日 | 98.4 |
| 平成16年7月末日 | 98.4 |
| 平成16年8月末日 | 98.4 |

| | |
|------------|-------|
| 平成16年9月末日 | 98.4 |
| 平成16年10月末日 | 98.4 |
| 平成16年11月末日 | 98.4 |
| 平成16年12月末日 | 98.4 |
| 平成17年1月末日 | 98.4 |
| 平成17年2月末日 | 98.4 |
| 平成17年3月末日 | 100.0 |
| 平成17年4月末日 | 100.0 |
| 平成17年5月末日 | 100.0 |
| 平成17年6月末日 | 100.0 |
| 平成17年7月末日 | 100.0 |
| 平成17年8月末日 | 97.3 |
| 平成17年9月末日 | 99.0 |
| 平成17年10月末日 | 99.0 |
| 平成17年11月末日 | 99.0 |
| 平成17年12月末日 | 99.0 |
| 平成18年1月末日 | 99.0 |
| 平成18年2月末日 | 100.0 |
| 平成18年3月末日 | 100.0 |
| 平成18年4月末日 | 100.0 |
| 平成18年5月末日 | 100.0 |
| 平成18年6月末日 | 99.7 |
| 平成18年7月末日 | 99.7 |
| 平成18年8月末日 | 99.7 |
| 平成18年9月末日 | 99.7 |
| 平成18年10月末日 | 99.7 |
| 平成18年11月末日 | 99.7 |
| 平成18年12月末日 | 99.7 |
| 平成19年1月末日 | 100.0 |
| 平成19年2月末日 | 100.0 |

【シーフォートスクエア／センタービルディング】

(概要)

(平成19年2月28日現在)

| | |
|-------------|-----------|
| テナント数 | 34 |
| 総賃貸面積 (㎡) | 20,906.49 |
| 総賃貸可能面積 (㎡) | 22,009.64 |
| 総賃貸収入 (百万円) | 842 |

(注) 上記に記載した「総賃貸収入」は第10期(平成18年9月1日から平成19年2月28日まで)の実績に基づいております。

(稼働率の推移)

(%)

| | |
|------------|------|
| 平成17年9月末日 | 89.3 |
| 平成17年10月末日 | 89.3 |
| 平成17年11月末日 | 89.6 |
| 平成17年12月末日 | 89.6 |
| 平成18年1月末日 | 88.6 |
| 平成18年2月末日 | 89.2 |
| 平成18年3月末日 | 89.2 |
| 平成18年4月末日 | 88.9 |
| 平成18年5月末日 | 87.3 |
| 平成18年6月末日 | 87.7 |
| 平成18年7月末日 | 87.7 |
| 平成18年8月末日 | 90.2 |
| 平成18年9月末日 | 92.1 |
| 平成18年10月末日 | 92.7 |
| 平成18年11月末日 | 94.1 |
| 平成18年12月末日 | 95.4 |
| 平成19年1月末日 | 95.6 |
| 平成19年2月末日 | 95.0 |

(ト) 不動産の概要

以下の各表は平成 19 年 2 月 28 日現在にて本投資法人が保有している運用不動産の個別の概要を示したものです（以下「個別不動産概要表」といいます。）。

個別不動産概要表は以下の方針で記載されております。

個別不動産の概要

- 「所在地」は、住居表示があるものは住居表示にて、住居表示がないものは登記簿に記載されている建物の所在にて記載しております。そのため、登記簿上記載されている地番とは異なる場合があります。
- 「前所有者」は、運用不動産又は運用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（商号又は名称については、譲渡時点での商号又は名称にて記載しております。）を意味します。なお、本投資法人が不動産信託受益権として取得した運用不動産については、「前所有者」欄において、当該取得時における信託受託者を内書きしております。
- 「取得年月日」は、本投資法人が運用不動産又は運用不動産を信託財産とする信託受益権を取得した日付を記載しております。
- 「立地条件」は、不動産鑑定士の作成した不動産鑑定評価書に記載された数値に基づいて記載しております。ただし、不動産鑑定評価書に数値が記載されていない場合には、「不動産の表示に関する公正競争規約（首都圏）」（公正取引委員会告示第 14 号）に基づき、道路距離 80 メートルにつき 1 分間を要するものとして算出した数値を記載しております。なお、端数が生ずる場合は切り上げております。
- 「取得価格」は、単位未満を切捨てております。
- 「取得時鑑定評価額」は、個々の運用不動産の投資を行う際に取得した鑑定評価上の評価額をいい、また、単位未満を切捨てております。
- 「地積」は、原則として登記簿上表示されている地積を記載しております。
- 「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）上の指定用途地域を記載しております。
- 土地の「所有形態」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）を記載しております。
- 「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、実際の使用目的と異なる場合があります。各運用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。
- 「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おります。）を記載しております。
- 「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、その名称を記載しております。
- 「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おります。
- 「持分（所有割合）」は、登記簿上表示されている専有部分に係る床面積における本投資法人の所有する専有部分に係る床面積割合の合計を記載しております。
- 敷地権割合、面積等の数値については、小数点第 3 位を四捨五入により記載しております。
- 「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。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。
- 地震リスク（PML）の分析は、清水建設株式会社により行われております。
- 「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。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」に関しては登記上の専有部分）に係る数値です。
- 「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の商号を記載しております。また、運用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」欄は、「一」と記載しております。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、後記「【投資法人の運用及び分配に関する基本方針】 / (1) 投資方針 / ③ 不動産管理方針」をご参照下さい。

特記事項

平成 19 年 2 月 28 日を調査時点として物件調査を行い記載しております。

「特記事項」は、不動産等資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して、次のとおり、「行政法規関係」、「取り決め等」及び「境界確認及び越境物等」等の分類により記載しています。

- A. 「行政法規関係」として、法令諸規則上の制限又は規制の主たるものを記載しています。なお、「旧建築基準法施行令」とは、本物件が設計・施工され又はその建築確認がなされた当時に適用されていた建築基準法施行令をいいます。
- B. 「取り決め等」として、共有者・区分所有者等との間でなされた合意事項又は協定等（本投資法人がその内容を承継しているものを含みます。）の主なものを記載しています。
- C. 「境界確認及び越境物等」として、本物件の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等が未了である場合等の主なもの（覚書等の締結により、相手方との合意が成立している場合を除きます。）を記載しています。

(注) 以下の個別不動産概要表の前所有者欄に記載の「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「オーエックス・ワン有限会社」は、本投資法人が当該運用不動産を取得した時点では、「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日本国法に基づく有限会社でした。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%出資会社でした。これらの有限会社はオリックス株式会社の役職員がその役員となっております。

(注) オリックス・リアルエステート株式会社は、平成 19 年 4 月 17 日付でオリックス不動産株式会社に社名変更いたしました。

青山サンクレストビル

| | | | | |
|--|--------------------|------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 特定資産の種類 | 不動産 | | | |
| 所在地 | 東京都港区北青山二丁目13番5号 | | | |
| 前所有者 | オーリート・ツー有限会社 | | | |
| 立地条件 | 東京メトロ線「外苑前」駅から徒歩2分 | 取得年月日 | 平成13年12月1日 | |
| 取得価格 | 3,356百万円 | 取得時鑑定評価額 (価格時点) | 3,356百万円 (平成13年8月31日) | |
| 土地 | 地積 | 1,682.34㎡ | 用途地域 | 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権（共有持分38.0%） | | |
| 建物 | 用途 | 店舗 | 建築時期 | 昭和54年9月 |
| | 所有形態 | 区分所有 | 他所有者 | 日本生命保険相互会社 |
| | 延床面積（一棟全体） | 9,851.12㎡ | 持分（所有割合） | 2,818.18㎡ (区分所有割合38.0%) |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建 | | |
| PML（地震保険の有無） | 11%（無） | 再調達価格 | 24.0億円 | |
| 担保設定の有無 | 抵当権（仮登記） | 外部管理会社 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 | |
| <p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物は、昭和54年9月の建築であり、旧建築基準法に準拠して設計・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。しかし、本建物の元施工会社である戸田建設株式会社が、平成18年11月に耐震診断を実施しており、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（平成7年法律第123号。その後の改正も含まれます。以下「耐震改修促進法」といいます。）等が規定する基準を満たすとの見解を得ております。 本物件は、本土・本建物等に係る「東京都駐車場条例」に基づく確認申請時の駐車場付置義務を満たすために、本投資法人が近隣より駐車場を賃借しております。 本物件の一部には竣工後に増築された屋根（約5㎡）があり、建築基準法との適合性が確認されていないものがありますが、当該屋根を加算した場合でも、法定容積率を超過することはありません。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物の共用部分の一部（約25㎡）をテナント1社に対して賃貸しております。また、区分所有規約に基づいて本投資法人に専用使用権が認められている部分のうち、5箇所（合計約90㎡）が共用部分として利用されております。なお、かかる規約上の専用使用権が及ぶ部分と実際の運用が異なる点につき、持分比率は変更せず専用使用権が及ぶ部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。 本投資法人と本物件の他の建物区分所有者・本土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日付覚書にて本土の共有持分権と本建物専有部分を分離して処分しない旨を合意しております。 前々々所有者と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より日本生命保険相互会社が現在所有している部分を譲り受けるにあたり、前々々所有者に対し、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、本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。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本土の境界ブロック塀の一部及びフェンスの一部が、北東側隣接地（地番84番19）に越境しております。 本土の植栽ブロックの一部及び配管金具の一部が、南東側隣接地（地番84番13）に越境しております。 北東側隣接地（地番84番8）の建物排気フードの一部及び水道メーターの一部が、本土に越境しております。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物の3階貸室内において、本投資法人と日本生命保険相互会社の各々を単独の区分所有者とする区分所有登記がなされておりますが、それぞれの専有部分を区分する界壁を除去し、それぞれが同一の建物賃借人に賃貸しております。将来、建物賃借人の退去後には、界壁を復旧する予定です。 本建物の3階及び4階部分の用途については、登記上は店舗となっておりますが、事務所・ショールーム等への用途に限定し、賃貸しております。 | | | | |

日交一番町ビル

| | | | | |
|---|------|----------------------------|--------------------|--------------------------|
| 事務所部分 | | | | |
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | |
| 所在地 | | 東京都千代田区一番町13番地3 | | |
| 前所有者 | | オーアール・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社） | | |
| 立地条件 | | 東京メトロ線「半蔵門」駅から徒歩1分 | 取得年月日 | 平成13年12月1日 |
| 取得価格 | | 3,900百万円 | 取得時鑑定評価額 （価格時点） | 3,900百万円 （平成13年8月31日） |
| 土地 | 地積 | 975.23㎡ | 用途地域 | 商業地域・第2種住居地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| 建物 | 用途 | 事務所 | 建築時期 | 平成6年3月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | | |
| | 延床面積 | 4,278.36㎡ | | |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 | | |
| PML（地震保険の有無） | | 11%（無） | 再調達価格 | 16.0億円 |
| 担保設定の有無 | | 抵当権（仮登記） | 外部管理会社 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 |
| 駐車場部分 | | | | |
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | |
| 所在地 | | 東京都千代田区一番町13番地4 | | |
| 前所有者 | | オーアール・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社） | | |
| 土地 | 地積 | 173.32㎡ | 用途地域 | 商業地域・第2種住居地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| 建物 | 用途 | 駐車場 | 建築時期 | 平成6年2月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | | |
| | 延床面積 | 87.97㎡ | | |
| | 構造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | | |
| <p>■特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本土地のブロック基礎部分の一部が、西側隣接地（地番13番5）に越境しております。 | | | | |

ビサイド白金

| | | | |
|---|------|----------------------------------|--|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | |
| 所在地 | | 東京都港区白金台五丁目18番9号 | |
| 前所有者 | | 有限会社タスカニー | |
| 立地条件 | | 東京メトロ・都営地下鉄線「白金台」駅から徒歩3分 | 取得年月日 平成13年12月21日 |
| 取得価格 | | 1,300百万円 | 取得時鑑定評価額 (価格時点) 1,300百万円 (平成13年8月31日) |
| 土地 | 地積 | 826.79㎡ | 用途地域 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | |
| 建物 | 用途 | 店舗・事務所・共同住宅・ 駐車場 | 建築時期 平成元年9月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | |
| | 延床面積 | 3,231.05㎡ | |
| | 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 | |
| PML（地震保険の有無） | | 13%（無） | 再調達価格 10.6億円 |
| 担保設定の有無 | | 抵当権（仮登記） | 外部管理会社 オリックス日本地所株式会社 |
| <p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 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、本土の一部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。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、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。 | | | |

ラウンドクロス青山

| | | | |
|---|------|-------------------------|--|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | |
| 所在地 | | 東京都港区南青山二丁目27番25号 | |
| 前所有者 | | 有限会社モデーロ | |
| 立地条件 | | 東京メトロ線「外苑前」駅から徒歩2分 | 取得年月日 平成13年12月21日 |
| 取得価格 | | 4,529百万円 | 取得時鑑定評価額 (価格時点) 4,529百万円 (平成13年8月31日) |
| 土地 | 地積 | 809.48㎡ | 用途地域 商業地域・第2種住居地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | |
| 建物 | 用途 | 店舗・事務所・教習所 | 建築時期 昭和61年10月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | |
| | 延床面積 | 4,540.71㎡ | |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建 | |
| PML（地震保険の有無） | | 11%（無） | 再調達価格 10.5億円 |
| 担保設定の有無 | | 抵当権（仮登記） | 外部管理会社 三井不動産ビルマネジメント株式会社 |
| <p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 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、本土の一部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。 本物件の一部には竣工後に増築された床（約6㎡）があり、建築基準法との適合性が確認されていないものがありますが、当該床を加算した場合でも、法定容積率を超過することはありません。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 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土の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おります。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、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。 北東側隣接地（地番461番7）の敷地コンクリート階段の一部が、本物件に越境しております。 東側隣接地（地番468番）の敷地ブロック塀の一部、建物の換気扇の一部、敷地のコンクリート塀及び給湯設備の一部が、本物件に越境しております。 | | | |

ラウンドクロス赤坂見附

| | | | | |
|--|------|---------------------|--------------------|--------------------------|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | |
| 所在地 | | 東京都港区赤坂三丁目9番18号 | | |
| 前所有者 | | 有限会社モデーロ | | |
| 立地条件 | | 東京メトロ線「赤坂見附」駅から徒歩2分 | 取得年月日 | 平成13年12月21日 |
| 取得価格 | | 1,650百万円 | 取得時鑑定評価額 (価格時点) | 1,650百万円 (平成13年8月31日) |
| 土地 | 地積 | 213.81㎡ | 用途地域 | 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| 建物 | 用途 | 店舗・事務所 | 建築時期 | 昭和63年2月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | | |
| | 延床面積 | 1,526.01㎡ | | |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 | | |
| PML (地震保険の有無) | | 12% (無) | 再調達価格 | 4.1億円 |
| 担保設定の有無 | | 抵当権 (仮登記) | 外部管理会社 | 野村不動産株式会社 |
| <p>■特記事項</p> <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 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旨の指摘がありますが、株式会社環境管理センターにて実施されたアスベスト状況の確認調査 (平成17年10月実施) によれば、エレベータ機械室の天井の吹付被覆材にはアスベストは検出されませんでした。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、本物件と南東側隣接地 (地番940番) との境界確定が行われておりません。 南側隣接地 (地番934番) に所在する建物の配電盤の一部が、本物件に越境しております。 | | | | |

日本橋イーストビル

| | | | | |
|---------------------------------|------|----------------------|--------------------|--------------------------|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | |
| 所在地 | | 東京都中央区東日本橋二丁目24番14号 | | |
| 前所有者 | | 有限会社モデーロ | | |
| 立地条件 | | J R線「馬喰町」駅から徒歩3分 | 取得年月日 | 平成13年12月21日 |
| 取得価格 | | 1,720百万円 | 取得時鑑定評価額 (価格時点) | 1,720百万円 (平成13年8月31日) |
| 土地 | 地積 | 440.59㎡ | 用途地域 | 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| 建物 | 用途 | 事務所・駐車場 | 建築時期 | 平成元年10月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | | |
| | 延床面積 | 3,087.98㎡ | | |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根8階建 | | |
| PML (地震保険の有無) | | 16% (無) | 再調達価格 | 9.0億円 |
| 担保設定の有無 | | 抵当権 (仮登記) | 外部管理会社 | 野村不動産株式会社 |
| <p>■特記事項</p> <p>該当事項はありません。</p> | | | | |

ラウンドクロス南麻布

| | | | | |
|--|------|--|--------------------|--------------------------|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | |
| 所在地 | | 東京都港区南麻布四丁目11番21号 | | |
| 前所有者 | | オーリート・ツー有限会社（シティトラスト信託銀行株式会社） | | |
| 立地条件 | | 東京メトロ線「広尾」駅から徒歩 12分 | 取得年月日 | 平成13年12月21日 |
| 取得価格 | | 1,394百万円 | 取得時鑑定評価額 （価格時点） | 1,394百万円 （平成13年8月31日） |
| 土地 | 地積 | 941.77㎡（借地権につき対抗力を 有しない可能性がある部分は、こ のうち14.91㎡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（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）第2条に定める土地 の賃借権） | | |
| 建物 | 用途 | 事務所・居宅・駐車場 | 建築時期 | 平成4年5月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | | |
| | 延床面積 | 4,159.49㎡ | | |
| | 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 | | |
| PML（地震保険の有無） | | 8%（無） | 再調達価格 | 9.9億円 |
| 担保設定の有無 | | 抵当権（仮登記） | 外部管理会社 | オリックス日本地所株式会社 |
| <p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、借地権付建物（借地権の内容は、原因：平成元年12月20日設定、目的：堅固な建物所有、存続期間：借地権 設定日より60年。）です。 本物件のうち地番36番6（地積926.86㎡）に係る借地権については、当該借地上に登記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14.91㎡）に係る借地権については、その上に建物がないために対抗力を有し ない 可能性があります。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 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旨の指摘がありますが、株式会社環境管理センターにて実施されたアスベスト状況 の 確認調査（平成17年10月実施）によれば、1階駐車場の天井部材にはアスベストは検出されませんでした。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 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、越境物に関する資料を確認しており ま せん。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、平成19年4月1日付で、ランディック南麻布ビルから名称変更を行いました。 | | | | |

ランディック第2赤坂ビル

| | | | | |
|---|------|--------------------------------|--------------------|--------------------------|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | |
| 所在地 | | 東京都港区赤坂二丁目10番9号 | | |
| 前所有者 | | オーリート・ツー有限公司 (シティトラスト信託銀行株式会社) | | |
| 立地条件 | | 東京メトロ線「溜池山王」駅から徒歩3分 | 取得年月日 | 平成14年1月10日 |
| 取得価格 | | 2,624百万円 | 取得時鑑定評価額 (価格時点) | 2,624百万円 (平成13年8月31日) |
| 土地 | 地積 | 476.87㎡ | 用途地域 | 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| 建物 | 用途 | 店舗・事務所 | 建築時期 | 昭和53年10月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | | |
| | 延床面積 | 3,288.83㎡ | | |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 | | |
| PML (地震保険の有無) | | 18% (無) | 再調達価格 | 7.4億円 |
| 担保設定の有無 | | 抵当権 (仮登記) | 外部管理会社 | 野村不動産株式会社 |
| <p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物は、昭和53年10月建築であり、旧建築基準法に準拠して設計・施工された建物 (ただし、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。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 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旨の指摘がありますが、株式会社環境管理センターにて実施されたアスベスト状況の確認調査 (平成17年10月実施) によれば、1階旧ポンプ室の壁と天井にはアスベストは検出されませんでした。 | | | | |

ランディック第2三田ビル

| | | | | |
|---------------------------------|------|--------------------------------|--------------------|--------------------------|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | |
| 所在地 | | 東京都港区芝五丁目5番1号 | | |
| 前所有者 | | オーリート・ツー有限公司 (シティトラスト信託銀行株式会社) | | |
| 立地条件 | | 都営地下鉄線「三田」駅から徒歩5分 | 取得年月日 | 平成14年1月10日 |
| 取得価格 | | 1,748百万円 | 取得時鑑定評価額 (価格時点) | 1,748百万円 (平成13年8月31日) |
| 土地 | 地積 | 666.07㎡ | 用途地域 | 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| 建物 | 用途 | 事務所 | 建築時期 | 平成2年5月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | | |
| | 延床面積 | 3,385.98㎡ | | |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建 | | |
| PML (地震保険の有無) | | 16% (無) | 再調達価格 | 8.2億円 |
| 担保設定の有無 | | 抵当権 (仮登記) | 外部管理会社 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 |
| <p>■特記事項</p> <p>該当事項はありません。</p> | | | | |

芝大門ビル

| | | | | |
|--|-------------------------------|-------------------|----------------------|----------|
| 特定資産の種類 | 不動産 | | | |
| 所在地 | 東京都港区芝大門一丁目3番4号 | | | |
| 前所有者 | オーリート・ツー有限会社（シティトラスト信託銀行株式会社） | | | |
| 立地条件 | 都営地下鉄線「大門」駅から徒歩4分 | 取得年月日 | 平成14年1月10日 | |
| 取得価格 | 2,195百万円 | 取得時鑑定評価額（価格時点） | 2,195百万円（平成13年8月31日） | |
| 土地 | 地積 | 472.11㎡ | 用途地域 | 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| 建物 | 用途 | 事務所・駐車場 | 建築時期 | 昭和63年10月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | | |
| | 延床面積 | 3,446.57㎡ | | |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 | | |
| PML（地震保険の有無） | 14%（無） | 再調達価格 | 8.0億円 | |
| 担保設定の有無 | 抵当権（仮登記） | 外部管理会社 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 | |
| ■特記事項 <取り決め等> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の一括賃借人であるテナントとの間で締結された平成15年12月19日付賃貸借契約について、平成18年8月22日付で条件変更がなされており、平成21年1月31日までの期間に限り、当該契約を解約（一部解約を含む）することができない旨合意がなされております。 | | | | |

ランディック永井ビル

| | | | |
|---|------------|--|--|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | |
| 所在地 | | 東京都中央区築地三丁目9番9号外 | |
| 前所有者 | | オーリート・ツー有限会社（シティトラスト信託銀行株式会社） | |
| 立地条件 | | 東京メトロ線「築地」駅から徒歩1分 | 取得年月日 平成14年1月10日 |
| 取得価格 | | 3,378百万円 | 取得時鑑定評価額（価格時点） 3,378百万円（平成13年8月31日） |
| 土地 | 地積 | 840.99㎡ | 用途地域 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権（ただし、うち698.32㎡については共有（共有持分94.49%）。） | |
| 建物 | 用途 | 事務所（一部、店舗、居宅、駐車場及び倉庫を含みます。） | 建築時期 平成4年5月 |
| | 所有形態 | 区分所有 | 他所有者 個人2名 |
| | 延床面積（一棟全体） | 6,176.84㎡ | 持分（所有割合） 4,223.74㎡（一棟の建物における区分所有割合95.42%） |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建 | |
| PML（地震保険の有無） | | 13%（無） | 再調達価格 15.2億円 |
| 担保設定の有無 | | 抵当権（仮登記） | 外部管理会社 オリックス日本地所株式会社 |
| <p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 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おります。 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おります。なお、前所有者の本投資法人への譲渡にあたって、これに従い優先交渉を行いました。が、本書日付現在において、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。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 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、とされております。 <p><費用負担></p> <ul style="list-style-type: none"> 上記<取り決め等>をご参照下さい。 | | | |

オリックス神保町ビル

| | | | | |
|--|------|--------------------------|--------------------|--------------------------|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | |
| 所在地 | | 東京都千代田区神田神保町二丁目4番地63 | | |
| 前所有者 | | オリックス株式会社 | | |
| 立地条件 | | 東京メトロ・都営地下鉄線「神保町」駅から徒歩1分 | 取得年月日 | 平成15年9月29日 |
| 取得価格 | | 4,177百万円 | 取得時鑑定評価額 (価格時点) | 4,177百万円 (平成15年5月31日) |
| 土地 | 地積 | 598.04㎡ | 用途地域 | 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| 建物 | 用途 | 事務所・駐車場 | 建築時期 | 平成9年3月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | | |
| | 延床面積 | 4,247.18㎡ | | |
| | 構造 | 鉄骨造陸屋根地下1階付8階建 | | |
| PML (地震保険の有無) | | 11% (無) | 再調達価格 | 11.2億円 |
| 担保設定の有無 | | 抵当権 (仮登記) | 外部管理会社 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 |
| <p>■特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、本物件と西側私道及び北側隣接地 (地番4番11) との間の境界確定が行われておりません。 | | | | |

オリックス芝2丁目ビル

| | | | | |
|---------------------------------|------|------------------------------|--------------------|--------------------------|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | |
| 所在地 | | 東京都港区芝二丁目14番5号 | | |
| 前所有者 | | オリックス・リアルエステート株式会社 | | |
| 立地条件 | | 都営地下鉄線「三田」駅から徒歩7分 | 取得年月日 | 平成15年9月29日 |
| 取得価格 | | 7,500百万円 | 取得時鑑定評価額 (価格時点) | 7,500百万円 (平成15年5月31日) |
| 土地 | 地積 | 1,368.45㎡ | 用途地域 | 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| 建物 | 用途 | 事務所・駐車場 | 建築時期 | 平成15年1月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | | |
| | 延床面積 | 9,223.18㎡ (その他附属建物24.00㎡あり。) | | |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建 | | |
| PML (地震保険の有無) | | 13% (無) | 再調達価格 | 20.0億円 |
| 担保設定の有無 | | 抵当権 (仮登記) | 外部管理会社 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 |
| <p>■特記事項</p> <p>該当事項はありません。</p> | | | | |

青山246ビル

| | | | | |
|--|------|---------------------------------|--------------------|--------------------------|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | |
| 所在地 | | 東京都港区南青山五丁目6番26号 | | |
| 前所有者 | | 青山二四六ビル管理株式会社 | | |
| 立地条件 | | 東京メトロ線「表参道」駅から徒歩1分 | 取得年月日 | 平成16年3月3日 |
| 取得価格 | | 5,200百万円 | 取得時鑑定評価額 (価格時点) | 4,896百万円 (平成15年12月1日) |
| 土地 | 地積 | 427.46㎡ | 用途地域 | 商業地域・第2種住居地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| 建物 | 用途 | 銀行・事務所 | 建築時期 | 平成2年11月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | | |
| | 延床面積 | 2,805.01㎡ | | |
| | 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 | | |
| PML（地震保険の有無） | | 14%（無） | 再調達価格 | 7.0億円 |
| 担保設定の有無 | | 無 | 外部管理会社 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 |
| <p>■特記事項</p> <p><境界確認及び越境等></p> <p>・南西側隣接地（地番113番）との間で、相互に排気口が越境し、また南西側隣接地のダクトが本土地に越境しております。</p> | | | | |

オリックス赤坂2丁目ビル

| | | | | |
|---|------|-------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | |
| 所在地 | | 東京都港区赤坂二丁目9番11号 | | |
| 前所有者 | | オリックス・リアルエステート株式会社（三菱UFJ信託銀行株式会社） | | |
| 立地条件 | | 東京メトロ線「溜池山王」駅から徒歩1分 | 取得年月日 (注) 1. | ①平成18年6月26日 ②平成18年12月4日 |
| 取得価格（注）1. | | ①8,744百万円 ②13,116百万円 | 取得時鑑定評価額 (価格時点) (注) 2. | 20,820百万円 (平成18年2月1日) |
| 土地 | 地積 | 2,133.58㎡ | 用途地域 | 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| 建物 | 用途 | 事務所・店舗・駐車場 | 建築時期 | 平成16年11月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | | |
| | 延床面積 | 14,233.15㎡ | | |
| | 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2階付10階建 | | |
| PML（地震保険の有無） | | 12%（無） | 再調達価格 | 37.9億円 |
| 担保設定の有無 | | 無 | 外部管理会社 | 野村不動産株式会社 |
| <p>■特記事項</p> <p><境界確認及び越境等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・北側隣接地（地番907番7）の配線ボックスの一部が本物件に越境しているとともに、本物件の遮風板の一部が当該隣接地に越境しております。 ・北側隣接地（地番910番4）の庇の一部が、本物件に越境している可能性があります。 ・北側隣接地（地番910番3及び地番910番18）の空調室外機の一部、及び北側隣接地（地番913番1）のブロック塀の一部が、本物件に越境しております。 | | | | |

(注) 1. 本物件に係る信託受益権の準共有持分の40%は平成18年6月26日に、残余の60%は平成18年12月4日に取得いたしました。

(注) 2. 取得時鑑定評価額は、価格時点における信託受益権の100%の持分割合に基づき算定されております。

キャロットタワー

| | | | | |
|--|--|-------------------------------------|----------------------|--|
| 特定資産の種類 | 不動産 | | | |
| 所在地 | 東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号 | | | |
| 前所有者 | オーリート・ワン有限会社(安田信託銀行株式会社)、オーエックス・ワン有限会社(中央三井信託銀行株式会社) | | | |
| 立地条件 | 東急線「三軒茶屋」駅から徒歩2分 | 取得年月日 | 平成13年12月1日 | |
| 取得価格 | 5,479百万円 | 取得時鑑定評価額(価格時点) | 5,479百万円(平成13年8月31日) | |
| 土地 | 地積 | 9,149.66㎡ | 用途地域 | 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権(敷地権割合14.19%) | | |
| 建物 | 用途 | 事務所・店舗 | 建築時期 | 平成8年11月 |
| | 所有形態 | 区分所有 | 他所有者 | 自治体、法人、個人等、計約40名 |
| | 延床面積(一棟全体) | 75,388.36㎡ | 持分(所有割合) | 6,947.77㎡(ただし、6.72㎡の機械室(共有持分50%)及び106.47㎡の機械室(共有持分33.33%)を含む。) |
| | 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 | | |
| PML(地震保険の有無) | 4%(無) | 再調達価格 | 240.0億円 | |
| 担保設定の有無 | 抵当権(仮登記) | 外部管理会社 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 | |
| <p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 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、ボラート、水栓柱等の構築物の管理区分を定めております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、本物件と四方の隣接地(地番502番、504番、505番、506番)との間の境界確定が行われておりません。 | | | | |

東陽MKビル

| | | | | |
|---|------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | |
| 所在地 | | 東京都江東区東陽七丁目2番14号 | | |
| 前所有者 | | オーリート・ツー有限会社（三菱信託銀行株式会社） | | |
| 立地条件 | | 東京メトロ線「東陽町」駅から徒歩11分 | 取得年月日 | 平成13年12月1日 |
| 取得価格 | | 5,270百万円 | 取得時鑑定評価額 (価格時点) | 5,270百万円 (平成13年8月31日) |
| 土地 | 地積 | 5,897.31㎡ | 用途地域 | 準工業地域 |
| | 所有形態 | 所有権(敷地権割合63.11%) | | |
| 建物 | 用途 | 事務所・店舗 | 建築時期 | 平成9年4月 |
| | 所有形態 | 区分所有 | 他所有者 | 三菱ふそうトラック・バス株式会社 東京ふそう |
| | 延床面積（一棟全体） | 19,383.34㎡ | 持分 | 13,778.59㎡ |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建 | | |
| PML（地震保険の有無） | | 13%（無） | 再調達価格 | 34.3億円 |
| 担保設定の有無 | | 抵当権（仮登記） | 外部管理会社 | 野村不動産株式会社 |
| <p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 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「三菱ふそうトラック・バス株式会社 東京ふそう」と前々所有者との間で、以下のとおり平成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おります。 (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前記(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。 | | | | |

日交元代々木ビル

| | | | |
|--|------|---------------------------------|--|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | |
| 所在地 | | 東京都渋谷区元代々木町30番13号 | |
| 前所有者 | | オーアール・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社） | |
| 立地条件 | | 小田急線「代々木八幡」駅から徒歩3分 | 取得年月日 平成13年12月1日 |
| 取得価格 | | 5,091百万円 | 取得時鑑定評価額 （価格時点） 5,091百万円 （平成13年8月31日） |
| 土地 | 地積 | 1,704.65㎡ | 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 | 用途 | 事務所（一部、駐車場及び倉庫を含みます。） | 建築時期 平成4年4月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | |
| | 延床面積 | 10,695.54㎡ | |
| | 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 | |
| PML（地震保険の有無） | | 10%（無） | 再調達価格 35.6億円 |
| 担保設定の有無 | | 抵当権（仮登記） | 外部管理会社 三井不動産ビルマネジメント株式会社 |
| <p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前面道路部分は、都市計画道路として拡幅されることが事業決定されているため、従前は本土地の一部であった部分が前面計画道路部分として売却されています。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。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 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、本物件の譲渡に際しての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。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 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（東京都建設局道路管理部保全課によれば、当該都市計画道路の共用開始予定日は未定とのことです。）。このため、工事騒音、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おります。）の可能性があります。 | | | |

ラウンドクロス西新宿

| | | | | |
|---|------|----------------------------|--------------------|--------------------------|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | |
| 所在地 | | 東京都新宿区西新宿一丁目18番17号 | | |
| 前所有者 | | オリックス生命保険株式会社 | | |
| 立地条件 | | J R線「新宿」駅から徒歩3分 | 取得年月日 | 平成13年12月1日 |
| 取得価格 | | 2,650百万円 | 取得時鑑定評価額 (価格時点) | 2,650百万円 (平成13年8月31日) |
| 土地 | 地積 | 133.95㎡ | 用途地域 | 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| 建物 | 用途@ | 店舗・事務所 | 建築時期 | 平成11年6月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | | |
| | 延床面積 | 1,319.09㎡ | | |
| | 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 | | |
| PML（地震保険の有無） | | 13%（無） | 再調達価格 | 4.0億円 |
| 担保設定の有無 | | 抵当権（仮登記） | 外部管理会社 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 |
| <p>■特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 隣接地との境界確定は、本物件と南東側隣接地（地番18番3）との間の境界確定が行われておりません。 ・ 上記隣接地に関して、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、当該隣接地上の建物に付属する配管設備一部及び排水管（地下埋蔵物）が、本土地に越境している可能性があります。 | | | | |

ビサイド木場

| | | | | |
|---------------------------------|------|-------------------|--------------------|--------------------------|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | |
| 所在地 | | 東京都江東区木場二丁目17番16号 | | |
| 前所有者 | | 有限会社タスカニー | | |
| 立地条件 | | 東京メトロ線「木場」駅から徒歩2分 | 取得年月日 | 平成13年12月21日 |
| 取得価格 | | 2,450百万円 | 取得時鑑定評価額 (価格時点) | 2,450百万円 (平成13年8月31日) |
| 土地 | 地積 | 1,849.41㎡ | 用途地域 | 準工業地域・商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| 建物 | 用途 | 事務所 | 建築時期 | 平成3年8月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | | |
| | 延床面積 | 5,669.10㎡ | | |
| | 構造 | 鉄骨造陸屋根7階建 | | |
| PML（地震保険の有無） | | 12%（無） | 再調達価格 | 15.5億円 |
| 担保設定の有無 | | 抵当権（仮登記） | 外部管理会社 | 野村不動産株式会社 |
| <p>■特記事項</p> <p>該当事項はありません。</p> | | | | |

DT外苑

| | | | | |
|--|-------------|------------------------|--------------------|---|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | |
| 所在地 | | 東京都渋谷区神宮前二丁目4番12号 | | |
| 前所有者 | | 有限会社タスカニー | | |
| 立地条件 | | 東京メトロ線「外苑前」駅から徒歩8分 | 取得年月日 | 平成13年12月21日 |
| 取得価格 | | 2,430百万円 | 取得時鑑定評価額 (価格時点) | 2,430百万円 (平成13年8月31日) |
| 土地 | 地積 | 1,110.14㎡ | 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 | 用途 | 事務所・駐車場 | 建築時期 | 平成2年2月 |
| | 所有形態 | 区分所有 | 他所有者 | 大正産業株式会社 |
| | 延床面積 (一棟全体) | 4,307.28㎡ | 持分 (所有割合) | 2,527.06㎡ (地下1階にある 450.71㎡の駐車場を含まない。) : 区分所有割合83.80%。(ただし、 上記駐車場 (共有) については、 共有持分84.21%。) |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建 | | |
| PML (地震保険の有無) | | 11% (無) | 再調達価格 | 14.0億円 |
| 担保設定の有無 | | 抵当権 (仮登記) | 外部管理会社 | 三井不動産ビルマネジメント 株式会社 |
| ■特記事項 <取り決め等> <ul style="list-style-type: none"> 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る、この内容が本投資法人に承継されております。 | | | | |

代々木フォレストビル

| | | | | |
|---|------|----------------------------|--------------------|--------------------------|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | |
| 所在地 | | 東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目18番20号 | | |
| 前所有者 | | 有限会社モデーロ | | |
| 立地条件 | | J R線「代々木」駅から徒歩5分 | 取得年月日 | 平成13年12月21日 |
| 取得価格 | | 1,473百万円 | 取得時鑑定評価額 (価格時点) | 1,473百万円 (平成13年8月31日) |
| 土地 | 地積 | 424.44㎡ | 用途地域 | 商業地域・第2種住居地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| 建物 | 用途 | 事務所・駐車場・店舗 | 建築時期 | 昭和62年6月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | | |
| | 延床面積 | 2,278.39㎡ | | |
| | 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 | | |
| PML（地震保険の有無） | | 13%（無） | 再調達価格 | 7.1億円 |
| 担保設定の有無 | | 抵当権（仮登記） | 外部管理会社 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 |
| <p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 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）」は、都市計画道路として拡幅されることが事業決定されているため（平成15年3月5日付）、本土地のうち前面計画道路に係る部分の売却が予定されております。また、建築基準法第52条7項に基づく容積率の計算上、計画道路に係る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。 | | | | |

オリックス池袋ビル

| | | | | |
|--|------|----------------------------|--------------------|-------------------------|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | |
| 所在地 | | 東京都豊島区南池袋一丁目19番6号 | | |
| 前所有者 | | オリックス・リアルエステート株式会社 | | |
| 立地条件 | | J R線「池袋」駅から徒歩4分 | 取得年月日 | 平成15年4月18日 |
| 取得価格 | | 9,577百万円 | 取得時鑑定評価額 (価格時点) | 9,577百万円 (平成15年4月1日) |
| 土地 | 地積 | 834.20㎡ | 用途地域 | 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| 建物 | 用途 | 事務所・教習所・店舗・駐車場 | 建築時期 | 平成14年7月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | | |
| | 延床面積 | 6,905.23㎡（その他附属建物2.82㎡あり。） | | |
| | 構造 | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建 | | |
| PML（地震保険の有無） | | 10%（無） | 再調達価格 | 14.0億円 |
| 担保設定の有無 | | 抵当権（仮登記） | 外部管理会社 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 |
| <p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前建物賃貸人であるオリックス・リアルエステート株式会社（現オリックス不動産株式会社。当欄において、以下同じです。）と建物賃借人であるテナント1社との間には、平成14年8月1日から平成24年7月31日までの定期建物賃貸借契約が平成13年12月25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おります。 本物件の前建物賃貸人であるオリックス・リアルエステート株式会社と建物賃借人であるテナント1社との間には、平成14年8月1日から平成21年7月31日までの定期建物賃貸借契約が平成13年12月28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おります。 | | | | |

オリックス新宿ビル

| | | | | |
|--|--|--------------------|----------------------|---------|
| 特定資産の種類 | 不動産 | | | |
| 所在地 | 東京都新宿区新宿四丁目3番25号 | | | |
| 前所有者 | オリックス・リアルエステート株式会社（60%）、新日本製鐵株式会社（40%）（住友信託銀行株式会社） | | | |
| 立地条件 | 東京メトロ線「新宿三丁目」駅から徒歩2分 | 取得年月日 | 平成15年9月29日 | |
| 取得価格 | 8,300百万円 | 取得時鑑定評価額（価格時点） | 8,300百万円（平成15年5月31日） | |
| 土地 | 地積 | 1,113.87㎡ | 用途地域 | 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| 建物 | 用途 | 事務所・駐車場 | 建築時期 | 平成15年5月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | | |
| | 延床面積 | 8,720.09㎡ | | |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 | | |
| PML（地震保険の有無） | 12%（無） | 再調達価格 | 19.5億円 | |
| 担保設定の有無 | 抵当権（仮登記） | 外部管理会社 | 野村不動産株式会社 | |
| <p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件については、帝都高速度交通営団（現：東京地下鉄株式会社）、オリックス・リアルエステート株式会社（現オリックス不動産株式会社）、新日本製鐵株式会社及び住友信託銀行株式会社間で締結された平成15年2月17日付契約書にて、平成19年度開通予定の地下鉄13号線（仮称）の駅開発に伴う出入口設置のために本土地に区分地上権を設定することについての了解、並びに本物件の全部又は一部の第三者への譲渡に際しての事前の通知及び承諾とその譲受人への承継等に関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おります。これに従い、本投資法人は、平成18年1月31日付で東京地下鉄株式会社と地上権設定契約を締結し、平成18年2月17日付で本土地の分筆登記を実施し、平成18年2月20日付で出入口に係る土地について、地上権の設定登記を行いました。 | | | | |

ラウンドクロス新宿

| | | | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------|----------|
| 特定資産の種類 | 不動産 | | | |
| 所在地 | 東京都渋谷区代々木二丁目11番17号 | | | |
| 前所有者 | オリックス・リアルエステート株式会社（三菱UFJ信託銀行株式会社） | | | |
| 立地条件 | JR線「新宿」駅から徒歩4分 | 取得年月日 | 平成18年4月28日 | |
| 取得価格 | 8,020百万円 | 取得時鑑定評価額（価格時点） | 9,200百万円（平成18年4月1日） | |
| 土地 | 地積 | 731.53㎡ | 用途地域 | 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| 建物 | 用途 | 事務所・店舗・駐車場 | 建築時期 | 平成17年10月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | | |
| | 延床面積 | 6,390.10㎡ | | |
| | 構造 | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建 | | |
| PML（地震保険の有無） | 14%（無） | 再調達価格 | 14.0億円 | |
| 担保設定の有無 | 無 | 外部管理会社 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 | |
| <p>■特記事項</p> <p>該当事項はありません。</p> | | | | |

シーフォートスクエア／センタービルディング

| | | | | |
|---|------------|---|------------------------------|----------------------------|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | |
| 所在地 | | 東京都品川区東品川二丁目3番12号外 | | |
| 前所有者 | | オリックス株式会社（三菱UFJ信託銀行株式会社） | | |
| 立地条件 | | 東京モノレール線「天王洲アイル」 駅から徒歩1分 | 取得年月日 (注) 1. | ①平成17年9月30日 ②平成18年4月28日 |
| 取得価格(注) 1. | | ①9,000百万円 ②9,000百万円 | 取得時鑑定評価額 (価格時点) (注) 2. | 18,000百万円 (平成17年8月1日) |
| 土地 | 地積 | 17,189.24㎡ | 用途地域 | 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権（共有持分41.43%） | | |
| 建物 | 用途 | 事務所・倉庫・店舗・駐車場 | 建築時期 | 平成4年6月 |
| | 所有形態 | 区分所有（駐車場は共有） | 他所有者 | 個人、法人等、計約130名 |
| | 延床面積（一棟全体） | 146,697.51㎡ | 持分 | 38,934.71㎡(注) 3. |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根ガラス板・鉄板葺地下2階付30階建 | | |
| PML（地震保険の有無） | | 9%（無） | 再調達価格 | 401.1億円 |
| 担保設定の有無 | | 無 | 外部管理会社 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 |
| <p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件につき、区分所有者間ないし共有者間の合意により、共有持分を譲渡するには、他の共有者の承諾を得なければならないとされており、 本物件所在地の一部に、跨座式モノレール高架軌道の敷設・保全及び電車の運行保全等を目的とした地役権並びに同モノレール高架軌道の駅施設・支柱の所有等を目的とした地上権が設定されており、いずれも登記済みです。 本物件を含む「シーフォートスクエア」全体の敷地の一部は第三者の所有となりますが、当該土地所有者との間で敷地の相互利用に関する協定書が締結されており、本物件に係る敷地利用権が設定されています。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 「シーフォートスクエア」は、事務所・店舗（A棟・B棟・C棟）、ホテル・住戸（D棟）、劇場、店舗（E棟）及び地下駐車場で一棟の建物が構成されており、本投資法人の取得に係る建物の専有部分は、B棟の事務所、店舗及び地下駐車場の共有持分です。 | | | | |

(注) 1. 本物件に係る信託受益権の準共有持分の50%は平成17年9月30日に、残余の50%は平成18年4月28日に取得いたしました。

(注) 2. 取得時鑑定評価額は、価格時点における信託受益権の100%の持分割合に基づき算定されております。

(注) 3. 上表記載の「延床面積」は、登記簿面積に本投資法人が取得した各持分割合（下表の括弧内に記載されている割合）を乗ずることにより算定しております。

| | | |
|------|------------|-------------|
| 事務所 | 25,731.35㎡ | (100%) |
| 店舗 | 5,026.33㎡ | (100%) |
| 駐車場 | 10,480.55㎡ | (77.67664%) |
| 附属建物 | 36.10㎡ | (100%) |
| 合計 | 38,934.71㎡ | |

ラウンドクロス蒲田

| | | | | |
|-----------------------------|------------|----------------------------|--------------------|-------------------------|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | |
| 所在地 | | 東京都大田区西蒲田七丁目37番10号 | | |
| 前所有者 | | 飯野海運株式会社、個人 | | |
| 立地条件 | | J R線「蒲田」駅から徒歩7分 | 取得年月日 | 平成18年3月1日 |
| 取得価格 | | 5,640百万円 | 取得時鑑定評価額 (価格時点) | 5,412百万円 (平成18年1月1日) |
| 土地 | 地積 | 2,053.65㎡ | 用途地域 | 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| 建物 | 用途 | 事務所・駐車場 | 建築時期 | 平成6年2月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | | |
| | 延床面積（一棟全体） | 11,527.38㎡ | | |
| | 構造 | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建 | | |
| PML（地震保険の有無） | | 14%（無） | 再調達価格 | 26.6億円 |
| 担保設定の有無 | | 無 | 外部管理会社 | 野村不動産株式会社 |
| ■特記事項 該当事項はありません。 | | | | |

ネオ・シティ三鷹

| | | | | |
|--|------------|-------------------------------------|--------------------|----------------------------|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | |
| 所在地 | | 東京都三鷹市下連雀三丁目35番1号 | | |
| 前所有者 | | オーリート・ワン有限会社（安田信託銀行株式会社） | | |
| 立地条件 | | J R線「三鷹」駅から徒歩1分 | 取得年月日 | 平成13年12月1日 |
| 取得価格 | | 2,200百万円 | 取得時鑑定評価額 (価格時点) | 2,200百万円 (平成13年8月31日) |
| 土地 | 地積 | 2,755.11㎡ | 用途地域 | 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権(敷地権割合28.35%) | | |
| 建物 | 用途 | 事務所 | 建築時期 | 平成5年9月 |
| | 所有形態 | 区分所有 | 他所有者 | 組合、自治体、法人、計約10名 |
| | 延床面積（一棟全体） | 19,706.10㎡ | 持分 | 4,533.73㎡ |
| | 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 | | |
| PML（地震保険の有無） | | 9%（無） | 再調達価格 | 44.0億円 |
| 担保設定の有無 | | 抵当権（仮登記） | 外部管理会社 | シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社 |
| ■特記事項 <瑕疵等> ・ 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おります。 <境界確認及び越境物等> ・ 隣接地との境界確定は、本物件と南側隣接地との境界以外は確認できておりません。 | | | | |

ラウンドクロス川崎

| | | | | |
|---|------|-------------------------|--------------------|-------------------------|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | |
| 所在地 | | 神奈川県川崎市川崎区駅前本町26番地4 | | |
| 前所有者 | | 中央三井信託銀行株式会社 | | |
| 立地条件 | | J R線「川崎」駅から徒歩1分 | 取得年月日 | 平成16年4月27日 |
| 取得価格 | | 4,130百万円 | 取得時鑑定評価額 (価格時点) | 4,057百万円 (平成16年3月1日) |
| 土地 | 地積 | 1,005.63㎡ | 用途地域 | 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| 建物 | 用途 | 事務所・駐車場 | 建築時期 | 平成5年1月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | | |
| | 延床面積 | 8,135.33㎡ | | |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建 | | |
| PML（地震保険の有無） | | 17%（無） | 再調達価格 | 19.4億円 |
| 担保設定の有無 | | 無 | 外部管理会社 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 |
| <p>■ 特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件のコンクリート塀の一部が、南側隣接地に越境しております。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件のビル名称の一部に「エクセレント」を使用していたことについて、当該使用は商標権の侵害に該当するとの主張による損害賠償請求訴訟を提起されております。 | | | | |

名古屋伊藤忠ビル

| | | | |
|---|------|----------------------------------|--|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | |
| 所在地 | | 愛知県名古屋市中区錦一丁目5番11号 | |
| 前所有者 | | オリックス・リアルエステート株式会社（中央三井信託銀行株式会社） | |
| 立地条件 | | 名古屋市営地下鉄線「丸の内」駅から徒歩3分 | 取得年月日 平成15年9月29日 |
| 取得価格 | | 4,500百万円 | 取得時鑑定評価額 （価格時点） 4,500百万円 （平成15年5月31日） |
| 土地 | 地積 | 2,041.75㎡ | 用途地域 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | |
| 建物 | 用途 | 事務所・店舗・駐車場 | 建築時期 昭和56年2月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | |
| | 延床面積 | 17,981.69㎡ | |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建 | |
| PML（地震保険の有無） | | 17%（有） | 再調達価格 40.8億円 |
| 担保設定の有無 | | 抵当権（仮登記） | 外部管理会社 三井不動産ビルマネジメント株式会社 |
| <p>■特記事項</p> <p><行政法規等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物は、昭和56年2月の建築であり、旧建築基準法に準拠して設計・施工された建物のため、平成17年2月2日付で耐震改修促進法第8条第3項の規定に基づく認定（認定番号第04-15号）を名古屋市より受け、平成18年8月31日付にて当該耐震補強工事を完了しております。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 北側隣接地（地番502番2）の分筆時における名古屋市と本物件前所有者との協議に基づき、地下鉄の運行の用に供するための通気確保のために、本土地上における建物再築の際には隣地境界線から後退（1m）すること及び一定の斜線制限を受けることが取り決められており、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。 建物賃借人であるテナント1社と前々所有者との間で、本建物の一部につき建物賃借人による転貸の容認と賃料保証等からなる賃貸借契約が平成10年9月30日付で締結されていましたが、平成17年3月1日付で賃料保証部分を見直しました。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 西側隣接地（地番501番2）の建物配管の一部が、本物件に越境しております。 | | | |

ラウンドクロス心齋橋

| | | | | |
|------------------------------|------|-------------------------------------|--------------------|----------------------------|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | |
| 所在地 | | 大阪府大阪市中央区西心齋橋二丁目2番3号 | | |
| 前所有者 | | 松豊土地建物株式会社、個人 | | |
| 立地条件 | | 市営地下鉄線「心齋橋」駅から徒歩4分 | 取得年月日 | 平成17年3月1日 |
| 取得価格 | | 13,600百万円 | 取得時鑑定評価額 (価格時点) | 12,900百万円 (平成16年11月30日) |
| 土地 | 地積 | 2,304.74㎡ | 用途地域 | 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| 建物 | 用途 | 事務所・店舗・車庫 | 建築時期 | 昭和61年4月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | | |
| | 延床面積 | 23,483.28㎡ | | |
| | 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 | | |
| PML（地震保険の有無） | | 13%（無） | 再調達価格 | 48.2億円 |
| 担保設定の有無 | | 無 | 外部管理会社 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 |
| <p>■特記事項 該当事項はありません。</p> | | | | |

ORIX高麗橋ビル

| | | | | |
|------------------------------|------|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | |
| 所在地 | | 大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目2番7号 | | |
| 前所有者 | | オリックス・リアルエステート株式会社 | | |
| 立地条件 | | 市営地下鉄線「淀屋橋」駅から徒歩3分 | 取得年月日 | 平成17年4月27日 |
| 取得価格 | | 5,560百万円 | 取得時鑑定評価額 (価格時点) | 5,563百万円 (平成17年1月31日) |
| 土地 | 地積 | 1,668.18㎡ | 用途地域 | 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| 建物 | 用途 | 事務所・駐車場 | 建築時期 | 平成16年7月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | | |
| | 延床面積 | 9,478.43㎡ | | |
| | 構造 | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建 | | |
| PML（地震保険の有無） | | 3%（無） | 再調達価格 | 22.1億円 |
| 担保設定の有無 | | 無 | 外部管理会社 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 |
| <p>■特記事項 該当事項はありません。</p> | | | | |

ORE名古屋伏見ビル

| | | | | |
|------------------------------|------|--------------------------------|----------------|----------------------|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | |
| 所在地 | | 愛知県名古屋市中区錦二丁目9番29号 | | |
| 前所有者 | | オリックス・リアルエステート株式会社（三菱信託銀行株式会社） | | |
| 立地条件 | | 市営地下鉄線「伏見」駅から徒歩2分 | 取得年月日 | 平成17年5月30日 |
| 取得価格 | | 10,040百万円 | 取得時鑑定評価額（価格時点） | 10,040百万円（平成17年2月1日） |
| 土地 | 地積 | 1,998.46㎡ | 用途地域 | 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| 建物 | 用途 | 事務所 | 建築時期 | 平成16年2月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | | |
| | 延床面積 | 15,817.39㎡ | | |
| | 構造 | 鉄骨造陸屋根地下1階付11階建 | | |
| PML（地震保険の有無） | | 3%（無） | 再調達価格 | 37.4億円 |
| 担保設定の有無 | | 無 | 外部管理会社 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 |
| <p>■特記事項 該当事項はありません。</p> | | | | |

日本地所南青山ビル

| | | | | |
|------------------------------|------|-----------------------------------|----------------|----------------------|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | |
| 所在地 | | 東京都港区南青山三丁目16番3号 | | |
| 前所有者 | | アイエックス・インベストメント株式会社（中央三井信託銀行株式会社） | | |
| 立地条件 | | 東京メトロ線「表参道」駅から徒歩4分 | 取得年月日 | 平成15年10月31日 |
| 取得価格 | | 2,548百万円 | 取得時鑑定評価額（価格時点） | 2,548百万円（平成15年8月15日） |
| 土地 | 地積 | 831.52㎡ | 用途地域 | 第2種中高層住居専用地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| 建物 | 用途 | 店舗 | 建築時期 | 平成9年11月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | | |
| | 延床面積 | 985.36㎡ | | |
| | 構造 | 鉄骨造陸屋根2階建 | | |
| PML（地震保険の有無） | | 10%（無） | 再調達価格 | 1.8億円 |
| 担保設定の有無 | | 無 | 外部管理会社 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 |
| <p>■特記事項 該当事項はありません。</p> | | | | |

CUBE代官山

| | | | |
|---|------|---|---|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | |
| 所在地 | | 東京都渋谷区猿楽町19番4号外 | |
| 前所有者 | | 有限会社さくらプロパティーズ（三菱信託銀行株式会社） | |
| 立地条件 | | 東急線「代官山」駅から徒歩5分 | 取得年月日 平成16年3月31日 |
| 取得価格 | | 2,435百万円 | 取得時鑑定評価額 （価格時点） 2,364百万円 （平成16年2月1日） |
| 土地 | 地積 | 896.85㎡ | 用途地域 第2種低層住居専用地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | |
| 建物 | 用途 | 店舗 | 建築時期 平成15年1月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | |
| | 延床面積 | A棟：149.94㎡ B棟：149.94㎡ C棟：150.00㎡ D棟：149.98㎡ E棟：149.98㎡ F棟：149.98㎡ 6棟合計 899.82㎡ | |
| | 構造 | A棟～E棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建 F棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建 | |
| PML（地震保険の有無） | | 10%（無） | 再調達価格 1.9億円 |
| 担保設定の有無 | | 無 | 外部管理会社 三井不動産ビルマネジメント株式会社 |
| <p>■特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件はA～F棟の6棟から構成されており、各々の棟の存する本土地について分筆登記はなされておきませんが、建築確認申請において、各棟につき各敷地ごとに申請がなされており、それらの境界を示す境界標が設置されています。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> ボヴィス・レンドリース・ジャパン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16年3月実施）によれば、(1)本物件のうち、C棟ルーフバルコニーの腰壁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、(2)本物件の建設時における土壌調査でカドミウム、鉛、砒素が検出され、総水銀に関しては基準値超過が見られたため、対策工事として表層土壌の掘削及び搬出作業が実施され、対策工事実施時において東京都の指針を満たす効果があったもの、とされています。 | | | |

パークアクセス西麻布ステージ

| | | | |
|--|------|-----------------------------|--|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | |
| 所在地 | | 東京都港区西麻布一丁目14番6号 | |
| 前所有者 | | オーリート・スリー有限会社（中央三井信託銀行株式会社） | |
| 立地条件 | | 東京メトロ線「乃木坂」駅から徒歩7分 | 取得年月日 平成13年12月1日 |
| 取得価格 | | 1,219百万円 | 取得時鑑定評価額 （価格時点） 1,219百万円 （平成13年8月31日） |
| 土地 | 地積 | 353.09㎡ | 用途地域 近隣商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | |
| 建物 | 用途 | 共同住宅・駐車場・駐輪場・物置 | 建築時期 平成12年4月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | |
| | 延床面積 | 1,947.18㎡ | |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建 | |
| PML（地震保険の有無） | | 10%（無） | 再調達価格 3.9億円 |
| 担保設定の有無 | | 抵当権（仮登記） | 外部管理会社 — |
| <p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の賃借人との間では、平成14年11月1日付で、(1)建物賃貸借（住居使用目的である限り、原則として随時転貸できます。）、(2)転貸した場合の転借人からの賃料の変動にかかわらず、建物賃借人は一定額を支払うこと、からなる賃貸借契約が締結されています。 | | | |

グランドメゾン白山

| | | | | |
|---|------------|-----------------------------------|----------------|---------------------|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | | |
| 所在地 | | 東京都文京区白山四丁目36番16号 | | |
| 前所有者 | | オーリート・スリー有限会社（三菱信託銀行株式会社） | | |
| 立地条件 | | 都営地下鉄線「白山」駅から徒歩7分 | 取得年月日 | 平成13年12月1日 |
| 取得価格 | | 455百万円 | 取得時鑑定評価額（価格時点） | 455百万円（平成13年8月31日） |
| 土地 | 地積 | 690.33㎡ | 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 | 借地権（借地借家法第2条に定める地上権）（敷地権割合54.38%） | | |
| 建物 | 用途 | 居宅 | 建築時期 | 平成5年5月 |
| | 所有形態 | 区分所有 | 他所有者 | 個人約10名 |
| | 延床面積（一棟全体） | 2,506.69㎡ | 持分 | 1,045.92㎡ |
| | 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 | | |
| PML（地震保険の有無） | | 13%（無） | 再調達価格 | 5.9億円 |
| 担保設定の有無 | | 抵当権（仮登記） | 外部管理会社 | — |
| <p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、借地権付区分所有建物（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：地上権設定日より40年。）です。 本物件の賃借人との間では、平成16年11月1日付で、(1)建物賃貸借（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、(2)転貸した場合の転借人からの賃料の変動にかかわらず、建物賃借人は一定額を支払うこと、からなる賃貸借契約が締結されています。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 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、越境物に関する資料を確認しておりません。 | | | | |

ソネット上池袋

| | | | | |
|---|---------------------------|--|--------------------------|---|
| 特定資産の種類 | 不動産 | | | |
| 所在地 | 東京都豊島区上池袋四丁目10番8号 | | | |
| 前所有者 | オーリート・スリー有限会社（三菱信託銀行株式会社） | | | |
| 立地条件 | 東武線「北池袋」駅から徒歩9分 | 取得年月日 | 平成13年12月1日 | |
| 取得価格 | 2,377百万円 | 取得時鑑定評価額 (価格時点) | 2,377百万円 (平成13年8月31日) | |
| 土地 | 地積 | 2,079.75㎡ | 用途地域 | 第1種住居地域・商業地域 |
| | 所有形態 | 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（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）第5条に定めるもの。）66.05㎡あり。） | | |
| 建物 | 用途 | 居宅・駐車場 | 建築時期 | 平成9年2月 |
| | 所有形態 | 区分所有 | 他所有者 | 個人、法人、計約10名 |
| | 延床面積（一棟全体） | 8,983.00㎡ | 持分（所有割合） | 5,873.46㎡（地下2階にある共有部分の395.31㎡の駐車場を含む。）：区分所有割合77.57%。 （ただし、うち共有部分の駐車場については、共有持分97.83%。） |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建 | | |
| PML（地震保険の有無） | 11%（無） | 再調達価格 | 23.0億円 | |
| 担保設定の有無 | 抵当権（仮登記） | 外部管理会社 | — | |
| ■特記事項 <行政法規関係> <ul style="list-style-type: none"> 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）の拡幅について、昭和21年3月26日付で都市計画の計画決定がなされたため、本土の一部に都市計画法第53条及び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条第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。 <取り決め等> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の賃借人との間では、平成14年10月31日付で、(1)建物賃貸借（住居使用目的である限り、原則として随時転貸できる旨の特約があります。）と、(2)転貸した場合の転借人からの賃料の変動にかかわらず、建物賃借人は一定額を支払うこと、からなる契約が締結されています。 <瑕疵等> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <境界確認及び越境物等> <ul style="list-style-type: none"> 北側隣接地の樋の一部、及び建物基礎部分の一部が、本物件に越境しています。 | | | | |

クロスゲート

| | | | | |
|--|-------------------------|----------------------------|---------------------------|---------|
| 特定資産の種類 | 不動産 | | | |
| 所在地 | 神奈川県横浜市中区桜木町一丁目101番地1 | | | |
| 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 | | | |
| 立地条件 | J R線「桜木町」駅から徒歩2分 | 取得年月日 | 平成14年1月10日 | |
| 取得価格 | 15,040百万円 | 取得時鑑定評価額 (価格時点) | 15,040百万円 (平成13年8月31日) | |
| 土地 | 地積 | 3,337.47㎡ | 用途地域 | 商業地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| 建物 | 用途 | ホテル・店舗・事務所・駐車場 | 建築時期 | 平成12年9月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | | |
| | 延床面積 | 34,432.54㎡ | | |
| | 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 | | |
| PML (地震保険の有無) | 4% (無) | 再調達価格 | 123.4億円 | |
| 担保設定の有無 | 抵当権 (仮登記) | 外部管理会社 | 野村不動産株式会社 | |
| <p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 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日付で締結された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本土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經由して本投資法人にも承継されております。現状において、当該歩行者横断施設は、J R線「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おります。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の間で維持管理に関する協定が締結されております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 東側隣接地（地番101番2）のネットフェンス基礎が本物件に越境しておりますが、隣接地所有者との間でネットフェンス基礎の移設等を行う際には、隣接地所有者の責任と費用負担で越境状態を解消することを定めた覚書を締結しております。 <p><費用負担等></p> <ul style="list-style-type: none"> 上記<取り決め等>をご参照下さい。 | | | | |

越谷ロジスティックセンター

| | | | |
|---|------|---------------------------|---|
| 特定資産の種類 | | 不動産 | |
| 所在地 | | 埼玉県越谷市流通団地三丁目3番地5外 | |
| 前所有者 | | オリックス株式会社 | |
| 立地条件 | | J R線「南越谷」駅から徒歩20分 | 取得年月日 平成18年4月28日 |
| 取得価格 | | 4,000百万円 | 取得時鑑定評価額 (価格時点) 3,821百万円 (平成18年3月1日) |
| 土地 | 地積 | 8,000.04㎡ | 用途地域 準工業地域 |
| | 所有形態 | 所有権 | |
| 建物 | 用途 | 倉庫 | 建築時期 平成18年1月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 | |
| | 延床面積 | 19,161.31㎡ | |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建 | |
| PML（地震保険の有無） | | 12%（無） | 再調達価格 17.0億円 |
| 担保設定の有無 | | 無 | 外部管理会社 シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社 |
| <p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の存在する越谷流通団地は、流通業務市街地整備法に基づいて流通業務地区に指定されており、建設できる施設等が制限されます。 | | | |

(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 19 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、全ての運用不動産の「総賃貸面積」の合計として求めます。

「総賃貸可能面積」

個々の運用不動産について、本投資法人の所有部分の貸付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」の合計として求めます。

「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として求めます。稼働率の数値は小数第 2 位を四捨五入により記載しております。

「契約賃料合計」

契約賃料合計とは、個々の運用不動産における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 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、広告物設置掲出契約等に規定されている駐車場使用料、広告物設置料及び歩合賃料等は含みません。)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」

個々の運用不動産における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19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) | | |
|---------------|-------------------|------------------|---------------------------|-------------------|------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|--------------|
| 事務所 (オフィス) | 東京都心3区 | 青山サンクレストビル | 4 | 2,769.48 | 2,769.48 | 100.0 | 24,132,665 | 212,556,360 | |
| | | 日交一番町ビル | 6 | 3,300.66 | 3,300.66 | 100.0 | 22,576,471 | 222,403,768 | |
| | | ビサイド白金 | 16 | 2,083.04 | 2,083.04 | 100.0 | 8,405,300 | 45,615,376 | |
| | | ラウンドクロス青山 | 11 | 2,813.69 | 3,191.00 | 88.2 | 24,676,696 | 287,293,288 | |
| | | ラウンドクロス赤坂見附 | 10 | 1,323.28 | 1,323.28 | 100.0 | 9,964,053 | 110,310,856 | |
| | | 日本橋イーストビル | 6 | 2,270.73 | 2,270.73 | 100.0 | 10,339,030 | 100,788,820 | |
| | | ラウンドクロス南麻布 (注)8. | 5 | 3,172.76 | 3,172.76 | 100.0 | 9,250,420 | 76,718,520 | |
| | | ランディック第2赤坂ビル | 14 | 2,785.70 | 2,785.70 | 100.0 | 17,599,695 | 189,195,560 | |
| | | ランディック第2三田ビル | 2 | 2,251.73 | 2,298.23 | 98.0 | (注)6. | (注)6. | |
| | | 芝大門ビル | 1 | 2,588.50 | 2,588.50 | 100.0 | (注)6. | (注)6. | |
| | | ランディック永井ビル | 10 | 3,996.89 | 3,996.89 | 100.0 | 22,253,262 | 267,155,148 | |
| | | オリックス神保町ビル | 3 | 3,211.50 | 3,211.50 | 100.0 | 24,118,500 | 235,135,000 | |
| | | オリックス芝2丁目ビル | 4 | 6,753.13 | 6,753.13 | 100.0 | 43,780,095 | 509,134,440 | |
| | | 青山246ビル | 7 | 1,520.10 | 2,428.81 | 62.6 | 12,173,640 | 492,390,537 | |
| | | オリックス赤坂2丁目ビル | 10 | 10,350.35 | 10,350.35 | 100.0 | 83,449,200 | 1,154,606,310 | |
| | | 東京都心3区計 | 109 | 51,191.54 | 52,524.06 | 97.5 | 335,755,602 | 4,120,950,583 | |
| | | その他東京23区 | キャロットタワー | 6 | 6,467.12 | 6,945.48 | 93.1 | 38,061,442 | 407,837,470 |
| | | | 東陽MKビル | 10 | 9,805.80 | 9,805.80 | 100.0 | 32,978,170 | 275,789,840 |
| | | | 日交元代々木ビル | 2 | 7,724.98 | 7,724.98 | 100.0 | (注)6. | (注)6. |
| | | | ラウンドクロス西新宿 | 9 | 1,248.18 | 1,248.18 | 100.0 | 13,508,865 | 248,754,083 |
| | | | ビサイド木場 | 4 | 4,824.68 | 4,824.68 | 100.0 | 18,604,760 | 176,027,480 |
| | | | DT外苑 | 5 | 2,567.50 | 2,567.50 | 100.0 | 16,147,829 | 148,184,286 |
| | | | 代々木フォレストビル | 12 | 1,900.38 | 1,912.42 | 99.4 | 8,127,440 | 60,918,220 |
| | | | オリックス池袋ビル | 3 | 5,539.92 | 5,539.92 | 100.0 | (注)7. | 53,572,800 |
| | | | オリックス新宿ビル | 8 | 6,214.30 | 6,214.30 | 100.0 | 44,693,145 | 487,389,380 |
| | | | ラウンドクロス新宿 | 6 | 4,735.88 | 4,735.88 | 100.0 | 42,787,170 | 446,258,570 |
| | | | シーフォートスクエア/セン タービルディング | 34 | 20,906.49 | 22,009.64 | 95.0 | (注)7. | 110,213,770 |
| | | | ラウンドクロス蒲田 | 3 | 7,900.10 | 7,900.10 | 100.0 | 38,026,757 | 347,075,938 |
| | | | その他東京23区計 | 102 | 79,835.33 | 81,428.88 | 98.0 | (注)6. | (注)6. |
| | 東京周辺都市部 | ネオ・シティ三鷹 | 5 | 4,622.21 | 4,622.21 | 100.0 | 21,095,369 | 117,809,614 | |
| | | ラウンドクロス川崎 | 10 | 5,519.91 | 5,519.91 | 100.0 | 33,767,604 | 419,014,619 | |
| | | 東京周辺都市部計 | 15 | 10,142.12 | 10,142.12 | 100.0 | 54,862,973 | 536,823,683 | |
| | その他地域 | 名古屋伊藤忠ビル | 6 | 11,054.03 | 11,118.35 | 99.4 | (注)6. | (注)6. | |
| | | ラウンドクロス心齋橋 | 21 | 16,398.46 | 16,470.72 | 99.6 | 79,371,584 | 781,188,566 | |
| | | ORIX高麗橋ビル | 12 | 6,863.85 | 6,863.85 | 100.0 | 32,084,970 | 319,945,840 | |
| | | ORE名古屋伏見ビル | 5 | 11,082.70 | 12,215.45 | 90.7 | 52,079,166 | 436,446,540 | |
| | | その他地域計 | 44 | 45,399.04 | 46,668.37 | 97.3 | (注)6. | (注)6. | |
| | 事務所(オフィス)計 | 270 | 186,568.03 | 190,763.43 | 97.8 | 1,044,043,878 | 11,344,287,044 | | |
| 商業 施設 | 東京都心3区 | 日本地所南青山ビル | 1 | 997.36 | 997.36 | 100.0 | (注)6. | (注)6. | |
| | | 東京都心3区計 | 1 | 997.36 | 997.36 | 100.0 | (注)6. | (注)6. | |
| | その他東京23区 | CUBE代官山 | 3 | 899.82 | 899.82 | 100.0 | 11,886,000 | 116,700,000 | |
| | | その他東京23区計 | 3 | 899.82 | 899.82 | 100.0 | 11,886,000 | 116,700,000 | |
| | 商業施設計 | 4 | 1,897.18 | 1,897.18 | 100.0 | (注)6. | (注)6. | | |
| 住宅 | 東京都心3区 | パークアクシス西麻布ステージ | 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. | |
| | 住宅計 | 3 | 8,350.48 | 8,350.48 | 100.0 | 23,865,180 | 21,840,400 | | |
| ホテル | 東京周辺都市部 | クロスゲート | 16 | 25,942.59 | 25,942.59 | 100.0 | (注)7. | 107,924,049 | |
| | | 東京周辺都市部計 | 16 | 25,942.59 | 25,942.59 | 100.0 | 107,924,049 | 1,178,906,240 | |
| | ホテル計 | 16 | 25,942.59 | 25,942.59 | 100.0 | 107,924,049 | 1,178,906,240 | | |
| 物流 施設 | 東京周辺都市部 | 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. | |
| | | 東京周辺都市部計 | 1 | 19,200.00 | 19,200.00 | 100.0 | (注)6. | (注)6. | |
| | 物流施設計 | 1 | 19,200.00 | 19,200.00 | 100.0 | (注)6. | (注)6. | | |
| | 総計 | 294 | 241,958.28 | 246,153.68 | 98.3 | 1,220,115,107 | 12,915,503,984 | | |

| | |
|-----------------------|----------------|
| テナント数の合計 | 294 |
| 全賃貸面積 (㎡) (A) | 241,958.28 |
| 全賃貸可能面積 (㎡) (B) | 246,153.68 |
| 全運用不動産稼働率 (%) (A)÷(B) | 98.3 |
| 全契約賃料合計 (円) (注) 4. | 1,220,115,107 |
| 全敷金等合計 (円) (注) 4. | 12,915,503,984 |

- (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位を四捨五入により記載しております。
- (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ヶ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. ラウンドクロス南麻布は、平成19年4月1日付でランディック南麻布ビルから名称変更を行ったものです。
- (注) 9. 平成18年9月1日付で赤坂協和ビルの譲渡を行いました。

(ロ) 稼働率実績

過去6ヶ月(平成18年9月1日～平成19年2月28日)の稼働率実績は、以下のとおりです。

| | 物件名 | 稼働率(%) | | | | | | |
|-------------------|-----------------------|------------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 平成18年9月30日 | 平成18年10月31日 | 平成18年11月30日 | 平成18年12月31日 | 平成19年1月31日 | 平成19年2月28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 |
| | | 日交一番町ビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | ピサイド白金 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | ラウンドクロス青山 | 88.4 | 88.4 | 88.4 | 88.2 | 88.2 | 88.2 |
| | | 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 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | ランディック第2赤坂ビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | ランディック第2三田ビル | 98.0 | 98.0 | 98.0 | 98.0 | 98.0 | 98.0 |
| | | 芝大門ビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | ランディック永井ビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | 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 | 100.0 |
| | | 青山246ビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 90.5 | 90.5 | 62.6 |
| | | オリックス赤坂2丁目ビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | 東京都心3区 計 | 99.1 | 99.1 | 99.1 | 98.8 | 98.8 | 97.5 |
| | | その他東京23区 | キャロットタワー | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | 東陽MKビル | | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | 日交元代々木ビル | | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | ラウンドクロス西新宿 | | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | ピサイド木場 | | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | D'T外苑 | | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 89.2 | 89.2 | 100.0 |
| | 代々木フォレストビル | | 99.4 | 99.4 | 99.4 | 99.4 | 99.4 | 99.4 |
| | 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 | | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | ラウンドクロス新宿 | | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | シーフォートスクエア/センタービルディング | | 92.1 | 92.7 | 94.1 | 95.4 | 95.6 | 95.0 |
| | ラウンドクロス蒲田 | | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | その他東京23区 計 | | 97.8 | 98.0 | 98.4 | 98.4 | 98.5 | 98.0 |
| | 東京周辺都市部 | | ネオ・シティ三鷹 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | ラウンドクロス川崎 | 93.2 | 93.2 | 93.2 | 93.2 | 93.2 | 100.0 |
| | 東京周辺都市部 計 | 96.3 | 96.3 | 96.3 | 96.3 | 96.3 | 100.0 | |
| | その他地域 | 名古屋伊藤忠ビル | 81.6 | 81.6 | 83.5 | 90.0 | 95.8 | 99.4 |
| | | ラウンドクロス心斎橋 | 88.5 | 88.5 | 88.5 | 88.5 | 91.5 | 99.6 |
| | | ORIX高麗橋ビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | ORE名古屋伏見ビル | 90.7 | 90.7 | 90.7 | 90.7 | 90.7 | 90.7 |
| | | その他地域 計 | 89.1 | 89.1 | 89.6 | 91.1 | 93.6 | 97.3 |
| | 事務所(オフィス) 計 | 95.9 | 95.9 | 96.2 | 96.6 | 97.2 | 97.8 | |
| | 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 |
| | | | 東京都心3区 計 | 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 |
| | その他東京23区 計 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | |
| | 商業施設 計 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | |
| 住宅 | 東京都心3区 | パークアクセス西麻布ステージ | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | |
| | | 東京都心3区 計 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | |
| | その他東京23区 | グラッドメゾン白山 | 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 | |
| その他東京23区 計 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | | |
| 住宅 計 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | | |
| ホテル | 東京周辺都市部 | クロスゲート | 99.7 | 99.7 | 99.7 | 99.7 | 100.0 | |
| | | 東京周辺都市部 計 | 99.7 | 99.7 | 99.7 | 99.7 | 100.0 | |
| ホテル 計 | 99.7 | 99.7 | 99.7 | 99.7 | 100.0 | 100.0 | | |
| 物流施設 | 東京周辺都市部 | 越谷ロジスティックセンター | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | |
| | | 東京周辺都市部 計 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | |
| 物流施設 計 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | | |
| 全運用不動産稼働率 | | 96.8 | 96.8 | 97.1 | 97.3 | 97.9 | 98.3 | |

- (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位を四捨五入により記載しております。
- (注) 4. ラウンドクロス南麻布は、平成19年4月1日付でランディック南麻布ビルから名称変更を行ったものです。
- (注) 5. 平成18年9月1日付で赤坂協和ビルの譲渡を行いました。

(ハ) 関係会社等への賃貸状況

平成 19 年 2 月 28 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、①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）②第 ①号の関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第 8 条 8 項）③第①号又は第②号の該当会社がアセットマネジメントを受託する、若しくは第①号又は第②号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第①号又は第②号の該当会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（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第 8 条第 7 項）のいずれかに該当する者をいいます。

| | |
|--|---|
| 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 | 2,655.04m ² |
| 全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 ^{(注)2. (注)3.} | 1.10% |
| 契約満了日 | 平成 20 年 1 月 9 日（契約期間 2 年） |
| 契約更改の方法 | 契約期間満了日の 1 ヶ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"> 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。 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。 <p>③ 転貸借</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 平成 19 年 2 月 28 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。 <p>④ 本賃貸借契約の終了時の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 |

| | |
|---|--|
| 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 10,882,185 円 |
| 賃貸面積 | 1,448.31m ² |
| 全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 ^{(注)2. (注)3.} | 0.60% |
| 契約満了日 | 平成 19 年 8 月 31 日（上記のうち 894.26 m ² の賃貸部分、契約期間 2 年） 平成 20 年 4 月 30 日（上記のうち 554.05 m ² 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ヶ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 111,994,500 円 ② 解約 <ul style="list-style-type: none"> 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6ヶ月前までに、6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。 また、オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、6ヶ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。 |

| | |
|-----------------------------|--|
| 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 | 468.92m ² |
| 全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注)2.(注)3. | 0.19% |
| 契約満了日 | 平成 20 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ヶ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"> 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6ヶ月前までに、6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。 オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、6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。 |

| | |
|-----------------------------|---|
| 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 | 239.93m ² |
| 全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注)2.(注)3. | 0.10% |
| 契約満了日 | 平成 20 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ヶ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 27,870,264 円 ② 解約 <ul style="list-style-type: none"> 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6ヶ月前までに、6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。 また、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ヶ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。 |

(注) 1. 平成 19 年 2 月 28 日現在、賃貸借契約書に規定されている 1 ヶ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 19 年 2 月 28 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 位を四捨五入により記載しております。

(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

運用不動産について、平成 19 年 2 月 28 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）が、同日時点における全賃貸面積に占める割合の 10% 以上を占めるテナントはありません。

以下では、平成 19 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ております。

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おります。

| | 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 | 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 | 8.2 |
| 2 | — (注) 4. | — | — | — | 19,200.00 | 7.9 |
| 3 | 伊藤忠商事株式会社 | 卸売業 | 名古屋伊藤忠ビル | 平成 19 年 3 月 31 日 | 9,200.22 | 3.8 |
| 4 | 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 19 年 5 月 31 日 | 8,832.49 | 3.7 |
| 5 | — (注) 4. | — | — | — | 7,387.13 | 3.1 |
| 6 | 株式会社富士通中部システムズ | ソフト開発業 | ORE名古屋伏見ビル | 平成 19 年 2 月 28 日 | 6,936.80 | 2.9 |
| 7 | 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 20 年 10 月 31 日 | 5,853.00 | 2.4 |
| 8 | — (注) 4. | — | — | — | 5,060.30 | 2.1 |
| 9 | 青木あすなる建設株式会社 | 工事業 | オリックス芝 2 丁目ビル | 平成 19 年 5 月 31 日 | 4,906.46 | 2.0 |
| 10 | オリックス株式会社 (注) 6. | 金融業 | オリックス新宿ビル | 平成 19 年 8 月 31 日 | 894.26 | 0.4 |
| | | | オリックス新宿ビル | 平成 20 年 4 月 30 日 | 554.05 | 0.2 |
| | | | ORIX高麗橋ビル | 平成 20 年 8 月 4 日 | 468.92 | 0.2 |
| | | | クロスゲート | 平成 20 年 1 月 9 日 | 2,655.04 | 1.1 |
| 合 計 | | | | | 91,693.06 | 37.9 |

(注) 1. 契約満了日は、テナントとの間で複数の賃貸借契約を締結している場合には、最も早期に満了日が到来する賃貸借契約の満了日を記載しています。

(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 19 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 位を四捨五入しております。

(注) 4. 表中に名称を挙げた 7 テナントのほか、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、第 5 位及び第 8 位のテナントが存在します。本投資法人は平成 19 年 2 月 28 日現在、これらの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をしております。

(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。

(注) 6. 上記の他に、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、平成 19 年 2 月 28 日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。

平成19年2月28日現在、本件主要10テナントについての(1)平成19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。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、広告物設置掲出契約等に規定されている駐車場使用料、広告物設置料及び歩合賃料等は含みません。)の合計、(2)平成19年2月28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： 331,640,263円

(2)本件主要10テナントの敷金・保証金等合計： 2,770,586,952円

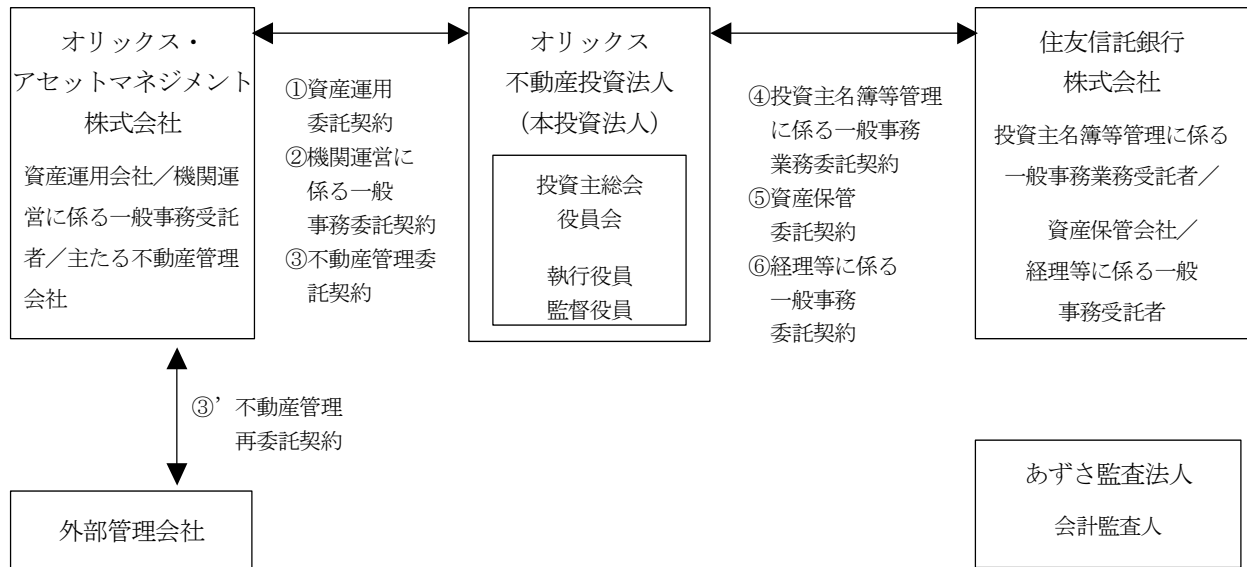
(4) その他投資資産の主要なもの

該当はありません。

【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。

(注) 本投資法人の投資主名簿等管理人を、平成 18 年 11 月 30 日付で三菱UFJ 信託銀行株式会社から住友信託銀行株式会社に変更いたしました。

| 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、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。 |
| 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 | 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に従い、本投資法人の資産の運用を行います。 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。 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ごと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。 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。 |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社（注） | 投資主名簿等管理に係る一般事務受託者 | 投資主名簿等管理に係る一般事務委託契約に従い、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その他これら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及び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、投資主及び証券保管振替制度による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等を、平成18年11月29日までの期間において委託しておりました。 |
| 住友信託銀行株式会社（注） | 投資主名簿等管理に係る一般事務業務受託者 資産保管会社 経理等に係る一般事務受託者 | 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、実質投資主名簿及びこれらに付随する書類の作成、管理並びに投資主名簿及び実質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、投資証券の交付に関する事務、分配金の計算及び支払に関する事務等を行います。 （期間：平成18年11月30日以降の期間） ② 資産保管会社として、資産保管委託契約（前頁図中⑤）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産保管業務及び金銭出納管理業務を行います。 ③ 経理等に係る一般事務委託契約（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、納税に関する事務等を行います。 |

（注）本投資法人の投資主名簿等管理人を、平成18年11月30日付で三菱UFJ信託銀行株式会社から住友信託銀行株式会社に変更いたしました。

【投資法人の運用及び分配に関する基本方針】

(1) 投資方針

① 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おります。

- 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、首都圏及び全国の主要都市部の投資環境を総合的に検討したうえで、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（賃貸が可能である状態を含みます。以下②（ロ）IV.において同様とします。）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。

② 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、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係る方針を以下のとおり定めております。なお、運用管理規程は、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と取引を行い、又は情報若しくは役務の提供を受ける場合があります。

(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) ポートフォリオの構築方針

- I. 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、下記の5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。また、各用途毎・各エリア毎の投資比率等に関しては、現在の不動産市場の状況を十分に検討したうえで、当面は下記の数値を基準に運用を実施します。なお、数値の基準設定にあたっては、国内における各用途タイプのマーケット規模、物件取得機会の程度、将来的な内部成長余地の程度、投資家の投資態度、資産運用会社の運用体制及び現状の不動産マーケット全般に対する資産運用会社での見解を総合的に勘案し、当面の運用の指針として決定しております（なお、不動産市場の予期せぬ環境変化や、物件の取得機会及びその状況から、下記の基準と必ずしも一致しない状況も有り得ます。）。

i) 用途分散

- ・主として事務所（オフィス）を用途とする不動産に投資しますが、リスク分散の観点から、事務所（オフィス）と併せて商業施設・ホテル・住宅・それ以外の用途の不動産にも投資を行い、用途分散によるリスク低減を図った総合型ポートフォリオを構築することを目指します。これは、各用途別不動産には、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、用途による分散投資が適切と考えられるからです。本投資法人が投資対象とする資産の投資のポイント及びスタンスは下表のとおりとします。

- ・事務所（オフィス）を用途とする運用不動産(注)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額の総額に対し、概ね80%以上とすることを別途として資産配分を行います。

(注)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係る信託財産である不動産をいいます。

| 用途 | 投資のポイント及びスタンス |
|---------------|---|
| 事務所 (オフィス) | <ul style="list-style-type: none"> ① 事務所(オフィス)は、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り、流通性も高いことから、本投資法人の中心的な投資対象とします。ただし、事務所(オフィス)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、リスク分散の観点から他用途への分散投資も必要であると考えられます。 ② 事務所(オフィス)の取得形態については、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、相対での取引及びオリックスグループ企業からの取得等を重視し、適切な投資採算を重視します。 ③ 事務所(オフィス)を用途とする不動産のうち、繁華性の高い地域に存する立地条件の良い、店舗的な利用が可能な不動産については、用途分散及び賃料負担力の高いテナントニーズの発掘による物件の収益性向上の効果が見込めることから、重点的に投資を行うことを目指します。 ④ マーケット規模の相対的に大きい東京都心部の立地のよい物件を重視し、定期借家契約を取り入れる等テナント契約関係の安定化を図ることを極力実施し、安定的な収益確保を目指します。 |
| 商業施設 | <ul style="list-style-type: none"> ・商業施設については、大都市圏の繁華性の高い地域の商業施設、都市近郊所在の汎用性の高い複合施設等、テナントの代替性が十分に見込める商業施設をもって商業施設向け資産の中心的な投資対象とします。ただし、建物が総合大型スーパー等の利用特性に特化して建築され、建物の汎用性・他用途への転用可能性の相対的に低い建物は、テナントの代替性が相対的に低く、売却特性が乏しいと判断されるおそれがあるため、原則として取得対象といたしません。 |
| ホテル | <ul style="list-style-type: none"> ・ホテルについては、原則としてホテル・マネジメント会社との間での運営委託（マネジメント契約）ではなく、建物の賃貸借契約を締結してホテル経営・運営リスクを回避できる物件にのみ投資するものとし、また賃借人であるホテル・マネジメント会社の信用性を斟酌します。また、テナントの代替性が認められることが原則として投資の前提条件となります。 |
| 住宅 | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅については、賃貸住宅への投資を専門とする不動産ファンド等も多数市場に参加し、その影響を受けて収益性が相対的に低下しつつあります。従って、住宅用途の不動産の新規取得は、資産運用会社が、将来における本投資法人の収益の維持向上に資すると認められる等、特段の投資メリットがあると判断する場合に行うこととします。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・上記以外の用途の不動産については、本投資法人が総合型の投資を行う投資法人であるとの特性を最大限活かしていくための方向性として、投資を行うことがあります。これまで市場では必ずしも評価の定まっていない不動産（例：倉庫・物流施設、介護施設、研修施設、いわゆる底地（借地権が設定されている土地）等）についても、不動産市場の動向、投資対象物件の分散という総合的な運用戦略等の諸事情に鑑み、投資適格のある不動産と認められると判断する場合には、取得することがあります。 |

(注)上記の用途別の「投資のポイント及びスタンス」は、当社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、変動性及び利回り等を保証するものではありません。

ii) 地域分散

- ・企業活動のグローバル化・高度情報化が進むにつれ、「人・もの・金・情報」の東京への集中は更に加速化しており、これらの経済環境の変化を背景として、首都圏における不動産需要は他都市と比較して堅調に推移していることから、首都圏の一定の都市(注)に存する不動産に重点的に投資を行うことを目指します。
- ・ただし、東京都心部の優良物件の取得については、入札等による価格高騰の影響により、総じて、収益性が低下する傾向にあります。よって本投資法人においては、収益性改善を企図し、一定の限度内で、首都圏の一定の都市以外のその他地域に所在する優良物件への投資の検討を行います。エリア別の投資比率は首都圏の一定の都市への投資比率をおおむね80%以上（取得価格ベース）とすることを当面の目標とします。

- ・ その他地域における投資物件については、ポートフォリオ上の位置付け、そのリスク・リターンを慎重に検討し、組み入れを判断します。また、組み入れ後は、定期借家契約を取り入れる等、テナント契約関係の安定化を図ることを極力実施し、安定的な収益確保を図りリスクの低減を図っていきます。

(注) 本投資法人では、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」、「東京周辺都市部」及び「その他地域」の4地域に区分したうえ、分類しております。各区分の定義は、下表に記載するとおりです。また、首都圏の一定の都市とは、「東京都心3区」、「その他東京23区」及び「東京周辺都市部」を意味します。

| 地域区分 | | 定義 |
|-----------|-----------|---|
| 首都圏の一定の都市 | 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1都3県（東京、神奈川、千葉、埼玉）に所在する都市 |
| その他地域 | 上記以外の主要都市 | |

iii) 物件規模

- ・ 一定規模のファンドにおいて用途の分散とともに分散効果を極大化するという観点から、事務所（オフィス）については良質な中規模物件(注)に多数投資を行い、個々の物件への集中リスクを低減することを目指します。これは、特に事務所（オフィス）については、全体のポートフォリオの中でも中核となる投資対象であり、事務所（オフィス）用途の個別物件による集中リスクを回避することが重要と考えられるからです。
- ・ また、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。ただし、首都圏における事務所（オフィス）用途以外の資産及び首都圏以外の地方に所在する全ての用途の資産については、各地域の特性及び各資産の用途・希少性・立地等の諸条件を考慮して投資判断を行うことがあり、その場合、一件当たりの資産規模が50億円を下回る資産の取得も行うことがあります。

(注) 中規模物件とは、特に事務所（オフィス）については延床面積3,000～15,000㎡程度の物件をいいます。

iv) 投資スタイル（O J R WAY：オージェイアール・ウェイ）に向けての対応

- ・ 資産運用会社は、オリックス株式会社の完全子会社であり、オリックスグループ企業の一社です。オリックス株式会社を中心とするオリックスグループ企業は、その業務や資産運用において先進の金融手法を含む柔軟な経営方針のもと、成長してきました。

資産運用会社としては、このような柔軟な成長手法を本投資法人の資産運用に一部取り入れるということが、今後の本投資法人の成長に必要かつ有益であると考えております。現在の不動産市場環境下において、この柔軟な成長手法を適用する場合、資産運用会社としては、市場での評価ないし投資判断の基準が必ずしも定まっていない資産への投資、及び開発段階物件への先行投資が有望と考えます。これらの投資を一定割合に限って行うことが、本投資法人、ひいては投資主の利益に適うものとも考えております。

- ・ 資産運用会社のかような考え方のもと、従来、本投資法人の投資対象の中心を占めてきた、市場での価値の指標がある程度定まってきた稼働中の（「ベーシック」）不動産（事務所（オフィス）、商業施設、ホテル、住宅）への投資（投資スタイル「ベーシック」と称します。）に加え、既存の方針にとらわれず優良物件取得の機会を柔軟に求め、資産の運用を行うこととします。かかる投資により、本投資法人の基本方針である、中長期的な観点からの運用資産の着実な成長と安定した収益の確保が、更にバランス良く強化されると判断しております。

これは、総合型リートであるが故の本投資法人（ORIX JREIT Inc. あるいはO J R）の柔軟性と、オリックスグループ企業である資産運用会社の成長手法が合体

した特有な投資方針であると考えます。その意味で、このような投資スタイルあるいは投資手法を「O J R WAY」（オージェイアール・ウェイ）と称します。

しかしながら、かかる「O J R WAY」での投資は新たな分野への挑戦であり、着実な成長と中長期的な安定収益という本投資法人の運用目的に鑑み、「O J R WAY」による投資比率の上限をポートフォリオ全体の20%まで（取得価格ベース）とします。現在、「O J R WAY」による投資は、主として、「A. 投資対象の資産に係る用途の側面」と、「B. 投資対象となる資産の取得方法の側面」で、それぞれその特性が発揮されるものと考えます。

A. 投資対象の資産に係る用途の側面（「O J R WAY」による新規投資対象について）
本投資法人が総合型の投資を行う投資法人であるとの特性を最大限活かしていくための方向性として、これまで市場では必ずしも評価の定まっていない不動産（例：倉庫・物流施設、介護施設、研修施設、いわゆる底地等）についても、不動産市場の動向、投資対象物件の分散という総合的な運用戦略等の諸事情に鑑み、投資適格性が認められると判断する場合には、これを取得することがあります。

B. 投資対象となる資産の取得方法の側面（「O J R WAY」による開発投資物件の取得手法について）

開発案件については、早期の段階で関与することで取得競争に巻き込まれることなく物件を確保することが可能となり、その結果本投資法人は取得コストを低減させる余地があります。加えて、開発案件を通じた物件取得の手法を本投資法人の新たな資産拡大のひとつの手法とすることで、優良物件の取得競争が激化する近時の市場環境において、優良物件の早期囲い込みが可能となると思われるところから、予め開発段階で当該不動産の売買契約を締結することがあります。ただし、開発案件については、後記（ロ）取得方針、VIIに記載のとおり、本投資法人が実質的に開発リスクを負担することを回避する条件をもってのみ行うものとします。

v) 資産の入替え

- ・ 不動産の投資収益は、投資対象の選別と投資の時機等により決定されます。運用上、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、物件の機動的な取得・保有・売却を目指します。
- ・ 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であるか否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。
- ・ 機動的に投資機会を捉え、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上で最も重視する要素の一つは、投資対象としての運用不動産のリスク・リターン分析です。したがって、運用不動産の選別・取得にあたっては、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及び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、投資対象としての運用不動産のリスク・リターンを分析します。また、建物状況調査、法的調査及び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とし、当該検討項目及び検討方法の詳細は、内規によりこれを定めるものいたします。ただし、以下の事項は運用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運用不動産が、当該運用不動産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 |
|-------|--|
| 物理的調査 | ① 土地の状況 ② 建物・設備の状況 ③ 設計 ④ 建物管理の状況 ⑤ 耐震性能・PML ⑥ 立地 ⑦ 環境（PCB・アスベスト・土壌汚染等） ⑧ 地質 ⑨ 自然災害 |
| 法的調査 | ① 建築基準法関連 ② 都市計画法 ③ その他法令上の制限等 ④ 消防法関連 ⑤ 各種条例 ⑥ 法定点検 ⑦ テナント関係 ⑧ 近隣（境界・私道・電波障害等） ⑨ 各種契約の内容 ⑩ 売主の状況（詐害行為取消権のリスク等） |
| 経済的調査 | ① 鑑定評価 ② 市場調査 ③ テナント属性 ④ 運営管理の状況 ⑤ ポートフォリオ戦略との整合性 ⑥ 収支見込み |

- III. 物件取得の確実性を期すため、前所有者又は前信託受益者（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、当該物件に係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。
- IV. 本投資法人は原則として、取得時点において稼働中の賃貸用不動産又はそれを裏付とする信託受益権を投資対象とします。また、建物の老朽化・機能劣化、大規模な修繕工事若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運用不動産において、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。
- V. 入札案件への参加等の際して、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。

- VI. オリックスグループ企業との協働関係（ORIXシナジー）を最重要視しつつ、資産拡大について対応していきます。オリックスグループ企業からの資産取得、又はオリックスグループ企業からの情報提供ないし仲介に基づく資産取得のため、オリックス不動産との助言契約等に基づき、オリックスグループ企業からのノウハウ及び情報の提供が期待されるとともに、オリックス不動産を含むオリックスグループ企業から、これまでに増して資産取得に係る情報の提供が期待されません。
- VII. 本投資法人は、竣工後に不動産や不動産信託受益権を取得するために、予め開発段階で当該不動産の売買契約を締結することがあります。ただし、以下の条項が満たされることを条件とします。
- ・本投資法人が必要と判断するデュー・ディリジェンスを竣工時点で実施できるとされること
 - ・物件引渡しは竣工を停止条件とすること
 - ・代金の決済は竣工以降であること
 - ・竣工後のテナント入居が充分見込めること
- VIII. 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、価格等の調査を行うほか、特に、不動産関係資産を関係会社等より取得するときは、関係会社等から独立した不動産鑑定業者(注)より鑑定価格を取得したうえで、当該鑑定価格を参考として取引価格を決定します。
- 本投資法人が関係会社等より不動産関係資産を取得する際の取引価格は、関係会社等から独立した不動産鑑定業者からの鑑定価格の105%を上限とするものとしたうえで、取引価格が鑑定価格を超過する場合は、当該取引価格の妥当性検証のための、いわゆるセカンド・オピニオンを他の独立の不動産鑑定業者その他の専門家より取得します。
- 本投資法人が関係会社等以外の第三者より不動産関係資産を取得する際の取引価格は、かかる鑑定価格の110%を上限とします。
- (注)関係会社等から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若しく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。

(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係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、原則として長期保有を前提として投資判断を行います。また、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. 投信法に基づき、資産運用会社は不動産の管理業務の兼業に係る届出を金融庁長官に対して行っているため、運用不動産に係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、運用不動産に係る不動産管理業務を受託しております。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いたします（後記「③ 不動産管理方針」をご参照下さい。）。

- IV. 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せます。
- V. 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原因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の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。ただし、各運用不動産及びポートフォリオの PML、地震保険の付保等に係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、当該運用不動産に対して一定額の現金を留保することもあります。）。

(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。

(ヘ) 財務方針（運用資金の借入れ等）

- I. 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若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）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、本投資法人を当事者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。ただし、借入先については証券取引法（昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含みます。）第 2 条第 3 項第 1 号に定める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. 本投資法人の総資産額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。ただし、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. 本投資法人の資産運用にあたり、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。その後の改正を含みます。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おります。）に係る権利及び金融先物取引（「投信法施行令」第 3 条第 13 号において定義されております。）に係る権利への投資を、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. 本投資法人の資産運用にあたり、物件の新規購入、テナント預り金等の返還若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、本投資法人を当事者とする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. 本投資法人を当事者とする借入れ、投資法人債の発行又は融資枠等の設定につき、本投資法人の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。

(ト) 現預金等

- I. 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運用不動産の新規購入等）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本投資法人が常時保有するよう配慮いたします。
- II. 本投資法人の資産運用にあたり、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いたします。

(チ) その他

本投資法人の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」I.ないしIII.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いたします。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、土地の賃借権若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。

(注) 本(チ)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、租税特別措置法第 83 条の 3 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（昭和 25 年法律第 226 号。その後の改正を含みます。）附則第 11 条第 15 項の規定に基づく不動産取得税の軽減特例は受けられません。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

本投資法人の資産運用にあたり、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。

③ 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「② 基本方針に基づく運用方針の細目 / (ハ) 不動産運営・売却の方針 / III.」に記載のとおり、本投資法人の運用不動産に係る不動産管理業務を受託しております。

主たる不動産管理会社としての資産運用会社（以下、併せて「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係る方針を定めております。

(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、併せて「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（昭和24年法律第205号。その後の改正を含みます。）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 | <ul style="list-style-type: none"> ① 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 ② 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 ③ 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 ④ 出納業務 — 賃貸関連請求業務、未収金の管理及び支払案内等 ⑤ 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 ⑥ 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 ⑦ 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 ⑧ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ① 賃貸企画業務 — 賃貸条件の立案等 ② 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 ③ 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 ④ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ① 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 ② 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 ③ 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 |

(ハ) 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係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、上記III.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係る業務を委託することがあります。

(ニ) 外部管理会社について

- I. 本書の日付の直近決算日現在、本投資法人が保有する各運用不動産における外部管理会社は、前記「5. 参考情報 / (2) 投資不動産の内容 / (ト) 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おります。
- II. 本投資法人は、資産運用会社に対し、主たる不動産管理会社としての管理報酬を支払うほか、外部管理会社に対する報酬（以下「外部管理報酬」といいます。）を負担します。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、工事監理業務及び売却業務等に係る報酬等から構成されます。
- 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) 一部の契約を除き、現行の契約期間は平成18年8月1日から平成19年7月31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により、いつで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若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、営業を休業若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。

(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 I.ないしIV.に掲げる資産とします。

I. 不動産等

下記 i)ないしvii)に掲げる資産をいいます(注)。

- i) 不動産（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をいい、不動産を信託財産とする信託の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、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みます。以下同じです。）
- ii) 不動産の賃借権
- iii) 地上権
- iv) 不動産、土地の賃借権又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、投信法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、不動産の賃借権又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 i)から v)まで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係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- vii) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分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。）

(注)本書において、「不動産等」はいずれも i)ないしvii)の資産で構成されるものとし、また i)ないしvii)各々に記載の用語も本書において同じ意義を持つものとして用いられております（前記「(1) 投資方針 / ② 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 I.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 i)からiv)まで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。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）に定めるものをいいます。）
- ii) 受益証券（投信法に定めるものをいいます。）
- iii) 投資証券（投信法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 I. iv)、 v)又はvii)に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

III. 上記 I.及びII.に掲げる以外の特定資産で、次に掲げるもの

- i) 有価証券（株券その他の有価証券については、実質的に不動産等若しくは不動産対応証券に投資することを目的とするもの又は不動産等若しくは不動産対応証券への投資に付随し若しくは関連して取得するものに限ります。）
- ii) 金銭債権（投信法施行令に定めるものをいいます。）
- iii) 預金
- iv) コールローン
- v) 譲渡性預金
- vi) 信託財産を主として上記 i)から v)までに掲げる資産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。）
- vii) 金融デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）
- viii) 金融先物取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）

IV. 特定資産以外の資産で、次に掲げるもの

上記Ⅰ. 又はⅡ. への投資に付随したものに限ります。ただし、下記vi)については、不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸、運用又は管理を目的としたものに限るものとし、下記viii)については、上記Ⅰ. 又はⅡ. の投資に係るリスクを軽減することを目的としたものに限るものとし、

- i) 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若しくは通常使用権をいいます。）
- ii) 著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
- iii) 温泉権等（観光施設財団抵当法（昭和43年法律第91号、その後の改正を含みます。）で規定される温泉を利用する権利又は慣習法上の権利として認められる温泉権若しくは温泉利用権をいいます。）
- iv) 動産等（民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物件等をいい、これらを賃借する場合を含みます。）
- v) 資産流動化法において定める特定出資
- vi) 民法上の組合の出資持分
- vii) 信託財産として上記i)からvi)までに掲げる資産を信託する信託の受益権
- viii) 各種デリバティブ取引（上記Ⅲ. vii) 又はviii) に該当するものを除きます。）又は各種保険契約に係る権利
- ix) 上記Ⅰ. 又はⅡ. の投資に付随して取得が必要となるその他の権利

<For Immediate Release>

Provisional translation only

April 19, 2007

ORIX JREIT Inc.
(TSE:8954)
Koichiro Muta
Executive Director

ORIX Asset Management Corporation
Hirofumi Yatsuduka
Director, Corporate Senior Vice President
Tel: +81-3-3435-3285

ORIX JREIT Announces Results for Tenth Fiscal Period

Distribution per unit ¥14,850

Overview of Financial Results

ORIX JREIT Inc. (OJR) today announced results for its tenth fiscal period, which ended February 28, 2007. Operating revenue for the period was ¥8,477 million, income before income taxes was ¥3,348 million, net income was ¥3,347 million, and the distribution amount will be ¥3,347 million or ¥14,850 per unit. The pay-out ratio will be 100.0%.

As of February 28, 2007, OJR's total assets were approximately ¥225,362 million, interest-bearing debt was ¥85,688 million (composed of ¥50,650 million in long-term debt, ¥25,038 million in long-term debt due within one year and ¥10,000 million in short-term debt) and the total unit-holders' equity was ¥124,207 million, or ¥551,121 per unit.

Highlights

Dispositions and Acquisitions

In this operating environment, during its tenth fiscal period, OJR acquired the ORIX Akasaka 2-chome Building (60% of the trust beneficial interest, acquisition price: ¥13,116 million). At the same time, OJR disposed of the Akasaka Kyowa Building for ¥2,500 million. As a result, OJR's portfolio stood at 40 properties with an investment of ¥209,015 million (acquisition price) as of February 28, 2007.

Moreover, OJR acquired the Nihonbashi Honcho 1-chome Building (acquisition price: ¥10,500 million) on March 28, 2007, and plans to include the acquisition of Round-Cross Shinjuku 5-chome (acquisition price: ¥4,500 million) on April 26, 2007, in its eleventh fiscal period report.

- Nihonbashi Honcho 1-chome Building Acquisition price: ¥10,500 million

Acquisition date: March 28, 2007

The property is located in the Nihonbashi Honcho and Nihonbashi Muromachi business districts, which provide excellent access to public transit. The area is in high demand for the office market and is the next most popular choice for tenants after the nearby Nihonbashi, Yaesu and Kyobashi

districts. The area is anticipated to continue generating stable demand from tenants in the future. The property is a four-minute walk from the Tokyo Metro Mitsukoshi-mae Station or a seven-minute walk from the Tokyo Metro Nihonbashi Station. It is also accessible from Toei subway Ningyocho Station and JR Shin-nihonbashi Station. The property is a newly constructed office building that was completed in March 2006. It offers modern facilities such as individually controlled air conditioning, raised floors for computer wiring and a 24/7 security system. The property was 100% occupied on March 31, 2007 and is anticipated to continue generating high occupancy rates in the future. The standard floor area is approximately 528 m² (roughly 160 *tsubo*) with a highly usable floor layout and no interior ceiling support pillars. Furthermore, the air conditioning system can be divided into seven segments for independent control. Taking into account the flexibility of the property to meet diverse needs and the versatility of the property, the building is considered to be highly competitive for the area.

- Round-Cross Shinjuku 5-chome

See the results announcement for the ninth fiscal period for information on the Round-Cross Shinjuku 5-chome.

Portfolio Profile

As noted above, OJR acquired one property and disposed of one property in the tenth fiscal period. As a result, on February 28, 2007, OJR owned a total of 40 properties, consisting of 33 offices, 3 residential buildings, 2 retail sites, 1 hotel, and 1 logistics, and was leasing approximately 241,958.28m² of space to 294 tenants. OJR's portfolio occupancy rate as of February 28, 2007 was approximately 98.3%.

The total acquisition cost of OJR's portfolio of 40 properties was ¥209,015 million as of February 28, 2007. OJR portfolio's appraisal value, evaluated by three major Japanese real estate appraisers, was ¥224,435 million as of February 28, 2007. OJR's total acquisition cost is expected to grow to ¥224,015 million for the portfolio composed of the 42 properties that will remain after the above-mentioned future property acquisitions to take place after the tenth fiscal period.

Debt Financing

OJR conducted fund raising as outlined below during the current fiscal period, following the company's financial policies.

On November 6, 2006, OJR took out a short-term loan of ¥1,000 million (floating rate, unsecured) as refinancing funds from The Shizuoka Bank, Ltd., effectively extending its short-term borrowing. Subsequently, on December 4, 2006, OJR took out a short-term loan of ¥9,000 million (floating rate, unsecured) based on a commitment line agreement dated March 30, 2006 as acquisition funds equivalent to 60% of the ORIX Akasaka 2-chome Building, extending the same amount on January 31, 2007. Meanwhile, OJR repaid ¥462 million (fixed rate, secured), which is the current portion of long-term borrowing.

As a result, as of February 28, 2007, the balance of borrowings stood at ¥85,688 million, the interest bearing debt ratio was 41.5%, the fixed term interest rate ratio was 79.0%, the ratio of long-term borrowing was 59.1%

(excluding the current portion of long-term borrowing), and the ratio of unsecured borrowing was 60.7%.

OJR's credit ratings as of the date of filing of this report were as below.

| Rating agency | Details of ratings |
|---|---|
| Standard & Poor's | Long-term corporate credit rating: A-, Short-term corporate credit rating: A-2, Outlook: Stable |
| Rating and Investment Information, Inc. | Issuer rating: A+, Rating outlook: Stable |

Eleventh and Twelfth Fiscal Period Forecast

In accordance with Tokyo Stock Exchange listing requirements, OJR announces here the estimated financial results for its eleventh fiscal period, which runs from March 1, 2007 through August 31, 2007. For the eleventh fiscal period, OJR forecasts operating revenues of ¥8,942 million, income before income taxes of ¥3,109 million, and net income of ¥3,109 million. The estimated distribution per unit for the eleventh period is ¥13,792.

The estimated financial results for the twelfth fiscal period, from September 1, 2007 through February 29, 2008, are as follows: operating revenues of ¥9,097 million, income before income taxes of ¥3,170 million, and net income of ¥3,170 million. The estimated distribution per unit for the twelfth period is ¥14,066.

OJR Overview

OJR was established on September 10, 2001, and on June 12, 2002 was listed and commenced trading on the Tokyo Stock Exchange as the fourth Real Estate Investment Trust in Japan, or “JREIT,” to be listed. A JREIT is an externally-managed property fund formed under the Investment Trust Law of Japan. ORIX Asset Management Corporation, a wholly owned subsidiary of ORIX Corporation (TSE: 8591, NYSE: IX (ADR)), is the asset manager of OJR. OJR is a diversified type JREIT that invests in high quality office, residential, retail, hotel, and logistics properties, aiming to provide stable cash flow and healthy asset growth over the medium to long term.

Notices

Information Disclosure to Investors

OJR intends to maintain a policy of timely disclosure of important information in both the English and Japanese languages. For more information on OJR, please visit its website at <http://www.orixjreit.com>.

Forward-looking Statements Disclaimer

In making forward-looking statements about the estimated forecast for the eleventh and twelfth fiscal period, certain assumptions have been made. We consider that these assumptions were appropriate and reasonable based on the information available to us when we projected. However, our actual results of operations, and therefore the distribution per unit, may differ from our expectations and will be affected by a number of factors, many of which are out of our control, or may not be capable of being foreseen or accurately predicted. For example, our actual distribution amount could be affected by the rental revenues we actually receive from our properties, and/or our operating expenses, interest expense and the ability of our tenants to meet their financial obligations during the relevant period. It may also be affected by economic conditions in Japan and conditions relating to the real estate market in Japan, particularly in Tokyo. These factors and others could also affect the validity of the assumptions that we used in the preparation of our estimated forecast. No assurance can be given by us or by any other party that our estimates will prove accurate.

(Summary Financial Information Attached)

* This provisional English translation of the original Japanese document is provided solely for informational purposes. Should there be any discrepancies between this translation and the Japanese original, the latter shall prevail.

**OJR is a real estate investment corporation (commonly referred to as a J-REIT) listed on the Tokyo Stock Exchange JREIT Section (TSE: 8954) whose objective is to provide stable income returns to investors over the medium to long term through investing in diversified types of quality real estate, mostly in the Greater Tokyo Metropolitan area. ORIX Asset Management Corp., a wholly owned subsidiary of ORIX Corp. (TSE: 8591), provides the asset management services for OJR.

ORIX JREIT Inc. BALANCE SHEETS

As of February 28, 2007 and August 31, 2006

| | As of February 28, 2007 | As of August 31, 2006 |
|---|----------------------------|--------------------------|
| (In millions of yen) | | |
| Assets | | |
| Current assets: | | |
| Cash and deposits | ¥ 16,904 | ¥ 16,965 |
| Rental receivables | 312 | 374 |
| Consumption tax refundable | - | 618 |
| Income taxes refundable | 3 | - |
| Prepaid expenses | 68 | 70 |
| Other current assets | 21 | 87 |
| Total current assets | 17,308 | 18,114 |
| Property and equipment, at cost: | | |
| Land including trust accounts | 126,011 | 118,611 |
| Buildings and structures including trust accounts | 65,745 | 63,041 |
| Building improvements including trust accounts | 22,525 | 21,523 |
| Machinery and equipment including trust accounts | 1,725 | 1,598 |
| Construction in progress including trust accounts | 221 | 225 |
| | 216,227 | 204,998 |
| Less-Accumulated depreciation | (9,507) | (8,161) |
| Net property and equipment | 206,720 | 196,837 |
| Other assets: | | |
| Leasehold interests | 843 | 843 |
| Others | 491 | 664 |
| Total assets | ¥ 225,362 | ¥ 216,458 |
| Liabilities and Unitholders' Equity | | |
| Liabilities | | |
| Current liabilities: | | |
| Trade and other payables | ¥ 922 | ¥ 1,486 |
| Short-term debt | 10,000 | 1,000 |
| Long-term debt due within one year | 25,038 | 25,500 |
| Accrued expenses | 242 | 239 |
| Rents received in advance | 1,301 | 1,228 |
| Income taxes payable | - | - |
| Consumption tax payable | 85 | - |
| Other current liabilities | 441 | 459 |
| Total current liabilities | 38,029 | 29,912 |
| Long-term debt | 50,650 | 50,650 |
| Leasehold and security deposits received | 12,476 | 11,371 |
| Total liabilities | 101,155 | 91,933 |
| Unitholders' equity | | |
| Unitholders' capital | 120,860 | 120,860 |
| Units Authorized: 2,000,000 units | | |
| Units Issued and Outstanding: 225,372 units | | |
| Retained earnings | 3,347 | 3,665 |
| Total unitholders' equity | 124,207 | 124,525 |
| Total liabilities and unitholders' equity | ¥ 225,362 | ¥ 216,458 |

ORIX JREIT Inc. STATEMENTS OF INCOME

For the six months ended February 28, 2007 and August 31, 2006

| | For the six months ended | |
|--|--------------------------|-----------------|
| | February 28, 2007 | August 31, 2006 |
| (In millions of yen) | | |
| Revenues: | | |
| Rental and other operating revenues | ¥ 8,239 | ¥ 7,932 |
| Interest income | 22 | 6 |
| Gain on sale of a real estate property | 238 | 962 |
| Other revenues | 12 | 4 |
| Total revenues | 8,511 | 8,904 |
| Costs and expenses: | | |
| Property-related expenses | 3,897 | 3,958 |
| Asset management fees | 476 | 425 |
| Administrative service fees | 146 | 138 |
| Interest expense | 617 | 539 |
| Other expenses | 170 | 178 |
| Total costs and expenses | 5,306 | 5,238 |
| Ordinary income | 3,205 | 3,666 |
| Extraordinary income: | | |
| Compensation from the company's asset management company | 143 | - |
| Income before income taxes | 3,348 | 3,666 |
| Provision for income taxes | | |
| Current | 1 | 1 |
| Net income | ¥ 3,347 | ¥ 3,665 |

| | For the six months ended | |
|--|--------------------------|-----------------|
| | February 28, 2007 | August 31, 2006 |
| Earnings per unit | | |
| Net income (In yen) | ¥ 14,850 | ¥ 16,261 |
| Weighted average number of units outstanding | 225,372 | 225,372 |

ORIX JREIT Inc.
STATEMENTS OF CASH FLOWS

For the six months ended February 28, 2007 and August 31, 2006

| | For the six months ended | |
|---|--------------------------|-----------------|
| | February 28, 2007 | August 31, 2006 |
| | (In millions of yen) | |
| Cash Flows from Operating Activities: | | |
| Income before income taxes | ¥ 3,348 | ¥ 3,666 |
| Adjustments to reconcile income before income taxes to net cash provided by operating activities: | | |
| Depreciation | 1,420 | 1,352 |
| Amortization of long-term prepaid expenses | 35 | 34 |
| Interest income | (22) | (6) |
| Interest expense | 617 | 539 |
| Loss on disposal of property and equipment | 16 | 108 |
| Changes in assets and liabilities: | | |
| Rental receivables | 62 | (54) |
| Consumption tax refundable | 618 | (618) |
| Consumption tax payable | 85 | (252) |
| Prepaid expenses | 2 | 2 |
| Payments of long-term prepaid expenses | - | (65) |
| Decrease in property and equipment due to sale | 2,076 | 12,518 |
| Withdrawal from reserve for repairs and maintenance | 156 | - |
| Trade and other payables | (56) | 146 |
| Rents received in advance | 74 | 166 |
| Others, net | (82) | 84 |
| Subtotal | 8,349 | 17,620 |
| Cash proceeds from interest income | 19 | 3 |
| Cash payments of interest expense | (615) | (438) |
| Cash payments of income taxes | (4) | (3) |
| Net cash provided by operating activities | 7,749 | 17,182 |
| Cash Flows from Investing Activities: | | |
| Purchases of property and equipment | (13,903) | (35,902) |
| Purchases for leasehold rights | (2) | - |
| Proceeds from leasehold and security deposits | 1,673 | 2,337 |
| Repayments of leasehold and security deposits | (437) | (947) |
| Others, net | (17) | (105) |
| Net cash used in investing activities | (12,686) | (34,617) |
| Cash Flows from Financing Activities: | | |
| Proceeds from short-term debt | 19,000 | 10,000 |
| Repayments of short-term debt | (10,000) | (10,000) |
| Proceeds from long-term debt | - | 24,000 |
| Repayments of long-term debt | (462) | (3,500) |
| Payment of dividends | (3,662) | (3,437) |
| Net cash provided by financing activities | 4,876 | 17,063 |
| Net change in cash and cash equivalents | (61) | (372) |
| Cash and cash equivalents at beginning of period | 16,965 | 17,337 |
| Cash and cash equivalents at end of period | ¥ 16,904 | ¥ 16,965 |

Property Data 1

| | Property Name | Appraisal Value (¥Million) | Appraiser | % of share | Reference Information | | | | | Valuation by Cost Method (¥Million) | Book Value (¥Million) | Investment Share (%) | |
|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------|----------------|-----------------------|----------------|----------------------|--------|----------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|------|
| | | | | | DC Value (¥Million) | CR (%) | DCF Value (¥Million) | DR (%) | TCR (%) | | | | |
| Office | Tokyo Central 3 Wards | Aoyama Suncrest Building | 4,160 | Tanizawa | 1.85 | 4,200 | 4.9 | 4,140 | 5.1 | 5.2 | 6,110 | 3,420 | 1.52 |
| | Nikko Ichi-bancho Building | 4,240 | Tanizawa | 1.89 | 4,320 | 5.1 | 4,200 | 5.3 | 5.4 | 3,390 | 3,714 | 1.65 | |
| | Beside Shirogane | 1,370 | Tanizawa | 0.61 | 1,400 | 5.2 | 1,360 | 5.3 | 5.5 | 2,040 | 1,341 | 0.60 | |
| | Round-Cross Aoyama | 4,950 | Tanizawa | 2.21 | 4,960 | 4.9 | 4,940 | 5.0 | 5.2 | 6,600 | 4,739 | 2.10 | |
| | Round-Cross Akasaka Mitsuke | 2,080 | Tanizawa | 0.93 | 2,090 | 4.6 | 2,070 | 4.8 | 4.9 | 1,470 | 1,692 | 0.75 | |
| | Nihonbashi East Building | 1,670 | Tanizawa | 0.74 | 1,700 | 5.3 | 1,660 | 5.2 | 5.6 | 1,080 | 1,672 | 0.74 | |
| | Round-Cross Minami Azabu | 1,233 | Chuo | 0.55 | 1,265 | 6.1 | 1,233 | 5.8 | 6.6 | 1,574 | 1,349 | 0.60 | |
| | Landic Akasaka Building 2 | 2,812 | Chuo | 1.25 | 2,851 | 5.7 | 2,812 | 5.4 | 6.2 | 2,545 | 2,905 | 1.29 | |
| | Landic Mita Building 2 | 1,654 | Chuo | 0.74 | 1,745 | 5.5 | 1,654 | 5.2 | 6.0 | 1,319 | 1,733 | 0.77 | |
| | Shiba Daimon Building | 1,901 | Chuo | 0.85 | 2,362 | 5.6 | 1,901 | 5.3 | 6.1 | 1,628 | 2,219 | 0.99 | |
| | Landic Nagai Building | 3,352 | Chuo | 1.49 | 3,273 | 5.6 | 3,352 | 5.3 | 6.1 | 2,049 | 3,300 | 1.46 | |
| | ORIX Jimbo-cho Building | 4,331 | Chuo | 1.93 | 4,108 | 5.2 | 4,331 | 4.9 | 5.7 | 3,077 | 4,113 | 1.83 | |
| | ORIX Shiba 2-chome Building | 8,196 | Chuo | 3.65 | 8,532 | 5.2 | 8,196 | 4.9 | 5.7 | 4,902 | 7,230 | 3.21 | |
| | Aoyama 246 Building | 7,315 | Chuo | 3.26 | 7,806 | 4.2 | 7,315 | 3.9 | 4.7 | 4,509 | 5,418 | 2.40 | |
| | ORIX Akasaka 2-chome Building | 23,430 | Chuo | 10.44 | 26,770 | 4.2 | 23,430 | 3.9 | 4.7 | 10,700 | 21,985 | 9.76 | |
| | Subtotal | 72,694 | | 32.39 | 77,382 | | 72,694 | | | 52,993 | 66,839 | 29.66 | |
| | Other Tokyo Wards | Carrot Tower | 5,131 | Tanizawa | 2.29 | 5,177 | 5.6 | 5,111 | 5.6 | 5.9 | 4,438 | 4,941 | 2.19 |
| | Toyo MK Building | 4,740 | Tanizawa | 2.11 | 4,730 | 5.7 | 4,740 | 5.7 | 6.0 | 4,240 | 4,798 | 2.13 | |
| | Nikko Moto Yoyogi Building Note 1 | 5,210 | Tanizawa | 2.32 | - | - | 5,210 | 6.0 | 7.0 | 4,840 | 4,757 | 2.11 | |
| | Round-Cross Nishi Shinjuku | 2,840 | Tanizawa | 1.27 | 2,890 | 4.7 | 2,820 | 5.1 | 5.0 | 2,090 | 2,605 | 1.16 | |
| | Beside Kiba | 3,070 | Tanizawa | 1.37 | 3,080 | 5.6 | 3,060 | 5.5 | 5.9 | 1,670 | 2,383 | 1.06 | |
| | DT Gaen | 2,840 | Tanizawa | 1.27 | 2,920 | 5.0 | 2,800 | 5.2 | 5.3 | 2,520 | 2,338 | 1.04 | |
| | Yoyogi Forest Building | 1,280 | Tanizawa | 0.57 | 1,310 | 5.5 | 1,270 | 5.5 | 5.8 | 1,590 | 1,491 | 0.66 | |
| | ORIX Ikebukuro Building | 10,190 | Chuo | 4.54 | 10,200 | 5.1 | 10,190 | 4.8 | 5.6 | 5,035 | 9,259 | 4.11 | |
| | ORIX Shinjuku Building | 9,168 | Chuo | 4.08 | 9,716 | 4.7 | 9,168 | 4.4 | 5.2 | 6,101 | 8,130 | 3.61 | |
| | Round-Cross Shinjuku | 10,500 | Morii | 4.68 | 10,600 | 4.4 | 10,300 | 4.1 | 4.7 | 6,300 | 8,103 | 3.60 | |
| | Seafort Square/Center Building | 17,900 | Chuo | 7.98 | 20,170 | 4.9 | 17,900 | 4.6 | 5.4 | 13,020 | 18,245 | 8.10 | |
| | Round-Cross Kamata | 5,748 | Chuo | 2.56 | 5,330 | 5.9 | 5,748 | 5.6 | 6.4 | 3,045 | 5,811 | 2.58 | |
| Subtotal | 78,617 | | 35.03 | 76,123 | | 78,617 | | | 54,889 | 72,887 | 32.33 | | |
| Greater Tokyo | Neo City Mitaka | 2,700 | Tanizawa | 1.20 | 2,750 | 5.6 | 2,680 | 5.8 | 5.9 | 2,430 | 2,097 | 0.93 | |
| Round-Cross Kawasaki | 4,940 | Chuo | 2.20 | 4,560 | 5.7 | 4,940 | 5.4 | 6.2 | 2,244 | 4,182 | 1.86 | | |
| Subtotal | 7,640 | | 3.40 | 7,310 | | 7,620 | | | 4,674 | 6,280 | 2.79 | | |
| Other Cities | Nagaya Itochu Building | 5,140 | Tanizawa | 2.29 | 5,150 | 6.4 | 5,130 | 6.0 | 6.7 | 5,150 | 5,428 | 2.41 | |
| Round-Cross Shinsaibashi | 14,000 | Morii | 6.24 | 14,100 | 4.7 | 13,900 | 4.4 | 5.0 | 19,800 | 14,309 | 6.35 | | |
| ORIX Koraibashi Building | 6,055 | Chuo | 2.70 | 6,305 | 5.0 | 6,055 | 4.7 | 5.5 | 3,778 | 5,457 | 2.42 | | |
| ORE Nagaya Fushimi Building | 11,060 | Chuo | 4.93 | 11,580 | 5.1 | 11,060 | 4.8 | 5.6 | 6,610 | 9,846 | 4.37 | | |
| Subtotal | 36,255 | | 16.15 | 37,135 | | 36,145 | | | 35,338 | 35,041 | 15.55 | | |
| Total | 195,206 | | 86.98 | 197,950 | | 194,676 | | | 147,894 | 181,029 | 80.33 | | |
| Retail | Tokyo Central 3 Wards | Nihon Jisho Minami Aoyama Building | 3,001 | Chuo | 1.34 | 3,644 | 4.2 | 3,001 | 3.9 | 4.7 | 1,558 | 2,544 | 1.13 |
| | Subtotal | 3,001 | | 1.34 | 3,644 | | 3,001 | | | 1,558 | 2,544 | 1.13 | |
| | Other Tokyo Wards | CUBE Daikanyama | 2,537 | Chuo | 1.13 | 2,656 | 5.0 | 2,537 | 4.6 | 5.5 | 1,762 | 2,508 | 1.11 |
| Subtotal | 2,537 | | 1.13 | 2,656 | | 2,537 | | | 1,762 | 2,508 | 1.11 | | |
| Total | 5,538 | | 2.47 | 6,300 | | 5,538 | | | 3,320 | 5,053 | 2.24 | | |
| Residential | Tokyo Central 3 Wards | Park Axis Nishi Azabu Stage | 1,210 | Tanizawa | 0.54 | 1,250 | 4.7 | 1,190 | 4.9 | 5.0 | 903 | 1,166 | 0.52 |
| | Subtotal | 1,210 | | 0.54 | 1,250 | | 1,190 | | | 903 | 1,166 | 0.52 | |
| | Other Tokyo Wards | Grand Maison Hakusan | 507 | Tanizawa | 0.23 | 514 | 5.7 | 504 | 5.7 | 6.0 | 410 | 432 | 0.19 |
| | Sonet Kami Ikebukuro | 2,450 | Tanizawa | 1.09 | 2,390 | 5.6 | 2,470 | 5.6 | 5.9 | 2,310 | 2,213 | 0.98 | |
| Subtotal | 2,957 | | 1.32 | 2,904 | | 2,974 | | | 2,720 | 2,645 | 1.17 | | |
| Total | 4,167 | | 1.86 | 4,154 | | 4,164 | | | 3,623 | 3,811 | 1.69 | | |
| Hotel | Greater Tokyo | Cross Gate | 15,700 | Tanizawa | 7.00 | 16,000 | 6.1 | 15,600 | 6.2 | 6.4 | 15,200 | 13,454 | 5.97 |
| | Subtotal | 15,700 | | 7.00 | 16,000 | | 15,600 | | | 15,200 | 13,454 | 5.97 | |
| Total | 15,700 | | 7.00 | 16,000 | | 15,600 | | | 15,200 | 13,454 | 5.97 | | |
| Logistics | Greater Tokyo | Koshigaya Logistics Center | 3,824 | Chuo | 1.70 | 3,728 | 5.8 | 3,824 | 5.2 | 6.3 | 2,438 | 3,995 | 1.77 |
| | Subtotal | 3,824 | | 1.70 | 3,728 | | 3,824 | | | 2,438 | 3,995 | 1.77 | |
| Total | 3,824 | | 1.70 | 3,728 | | 3,824 | | | 2,438 | 3,995 | 1.77 | | |
| Grand Total | 224,436 | | 100.00 | 228,132 | | 223,802 | | | 172,475 | 207,343 | 92.00 | | |

Note 1 Due to the widening of the road in front of this property, it seems substantially difficult to reconstruct the property as the same when the economic life of the building has passed. Therefore we did not evaluate a DC Value.

Note 2 Individual numbers may not add up to totals due to rounding.

Note 3 Individual numbers of each value are rounded down to million yen places.

Property Data 2

| | Property Name | Number of Tenants | Rented Space (㎡) | Gross Rentable Space (㎡) | Occupancy Rate (%) | Rental Revenue (¥) | Deposit (¥) | |
|----------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Office | Tokyo Central 3 Wards | Aoyama Suncrest Building | 4 | 2,769.48 | 2,769.48 | 100.0 | 24,132,665 | 212,556,360 |
| | | Nikko Ichi-bancho Building | 6 | 3,300.66 | 3,300.66 | 100.0 | 22,576,471 | 222,403,768 |
| | | Beside Shirogane | 16 | 2,083.04 | 2,083.04 | 100.0 | 8,405,300 | 45,615,376 |
| | | Round-Cross Aoyama | 11 | 2,813.69 | 3,191.00 | 88.2 | 24,676,696 | 287,293,288 |
| | | Round-Cross Akasaka Mitsuke | 10 | 1,323.28 | 1,323.28 | 100.0 | 9,964,063 | 110,310,856 |
| | | Nihonbashi East Building | 6 | 2,270.73 | 2,270.73 | 100.0 | 10,339,030 | 100,788,820 |
| | | Round-Cross Minami Azabu | 5 | 3,172.76 | 3,172.76 | 100.0 | 9,250,420 | 76,718,520 |
| | | Landic Akasaka Building 2 | 14 | 2,785.70 | 2,785.70 | 100.0 | 17,599,695 | 189,195,560 |
| | | Landic Mita Building 2 | 2 | 2,251.73 | 2,298.23 | 98.0 | Note 1 | Note 1 |
| | | Shiba Daimon Building | 1 | 2,588.50 | 2,588.50 | 100.0 | Note 1 | Note 1 |
| | | Landic Nagai Building | 10 | 3,996.89 | 3,996.89 | 100.0 | 22,253,262 | 267,155,148 |
| | | ORIX Jimbo-cho Building | 3 | 3,211.50 | 3,211.50 | 100.0 | 24,118,500 | 235,135,000 |
| | | ORIX Shiba 2-chome Building | 4 | 6,753.13 | 6,753.13 | 100.0 | 43,780,095 | 509,134,440 |
| | | Aoyama 246 Building | 7 | 1,520.10 | 2,428.81 | 62.6 | 12,173,640 | 492,390,537 |
| | ORIX Akasaka 2-chome Building | 10 | 10,350.35 | 10,350.35 | 100.0 | 83,449,200 | 1,154,606,310 | |
| | Subtotal | 109 | 51,191.54 | 52,524.06 | 97.5 | 335,755,602 | 4,120,950,583 | |
| | Other Tokyo Wards | Carrot Tower | 6 | 6,467.12 | 6,945.48 | 93.1 | 38,061,442 | 407,837,470 |
| | | Toyo MK Building | 10 | 9,805.80 | 9,805.80 | 100.0 | 32,978,170 | 275,789,840 |
| | | Nikko Moto Yoyogi Building | 2 | 7,724.98 | 7,724.98 | 100.0 | Note 1 | Note 1 |
| | | Round-Cross Nishi Shinjuku | 9 | 1,248.18 | 1,248.18 | 100.0 | 13,508,865 | 248,754,083 |
| | | Beside Kiba | 4 | 4,824.68 | 4,824.68 | 100.0 | 18,604,760 | 176,027,480 |
| | | DT Gaien | 5 | 2,567.50 | 2,567.50 | 100.0 | 16,147,829 | 148,184,286 |
| | | Yoyogi Forest Building | 12 | 1,900.38 | 1,912.42 | 99.4 | 8,127,440 | 60,918,220 |
| | | ORIX Ikebukuro Building | 3 | 5,539.92 | 5,539.92 | 100.0 | 53,572,800 | 890,622,461 |
| | | ORIX Shinjuku Building | 8 | 6,214.30 | 6,214.30 | 100.0 | 44,693,145 | 487,389,380 |
| | | Round-Cross Shinjuku | 6 | 4,735.88 | 4,735.88 | 100.0 | 42,787,170 | 446,258,570 |
| | | Seafort Square/Center Building | 34 | 20,906.49 | 22,009.64 | 95.0 | 110,213,770 | 951,066,122 |
| | Round-Cross Kamata | 3 | 7,900.10 | 7,900.10 | 100.0 | 38,026,757 | 347,075,938 | |
| | Subtotal | 102 | 79,835.33 | 81,428.88 | 98.0 | Note 1 | Note 1 | |
| Greater Tokyo | Neo City Mitaka | 5 | 4,622.21 | 4,622.21 | 100.0 | 21,095,369 | 117,809,064 | |
| | Round-Cross Kawasaki | 10 | 5,519.91 | 5,519.91 | 100.0 | 33,767,604 | 419,014,619 | |
| Subtotal | 15 | 10,142.12 | 10,142.12 | 100.0 | 54,862,973 | 536,823,683 | | |
| Other Cities | Nagoya Itochu Building | 6 | 11,054.03 | 11,118.35 | 99.4 | Note 1 | Note 1 | |
| | Round-Cross Shinsaibashi | 21 | 16,398.46 | 16,470.72 | 99.6 | 79,371,584 | 781,188,566 | |
| | ORIX Koraibashi Building | 12 | 6,863.85 | 6,863.85 | 100.0 | 32,084,970 | 319,945,840 | |
| | ORE Nagoya Fushimi Building | 5 | 11,082.70 | 12,215.45 | 90.7 | 52,079,166 | 436,446,540 | |
| Subtotal | 44 | 45,399.04 | 46,668.37 | 97.3 | Note 1 | Note 1 | | |
| Total | 270 | 186,568.08 | 190,763.43 | 97.8 | 1,044,043,878 | 11,344,287,044 | | |
| Retail | Tokyo Central 3 Wards | Nihon Jisho Minami Aoyama Building | 1 | 997.36 | 997.36 | 100.0 | Note 1 | Note 1 |
| | | Subtotal | 1 | 997.36 | 997.36 | 100.0 | Note 1 | Note 1 |
| | Other Tokyo Wards | CUBE Daikanyama | 3 | 899.82 | 899.82 | 100.0 | 11,886,000 | 116,700,000 |
| Subtotal | | 3 | 899.82 | 899.82 | 100.0 | 11,886,000 | 116,700,000 | |
| Total | 4 | 1,897.18 | 1,897.18 | 100.0 | Note 1 | Note 1 | | |
| Residential | Tokyo Central 3 Wards | Park Axis Nishi Azabu Stage | 1 | 1,337.31 | 1,337.31 | 100.0 | Note 1 | Note 1 |
| | | Subtotal | 1 | 1,337.31 | 1,337.31 | 100.0 | Note 1 | Note 1 |
| | Other Tokyo Wards | Grand Maison Hakusan | 1 | 1,160.17 | 1,160.17 | 100.0 | Note 1 | Note 1 |
| Sonet Kami Ikebukuro | | 1 | 5,853.00 | 5,853.00 | 100.0 | Note 1 | Note 1 | |
| Subtotal | 2 | 7,013.17 | 7,013.17 | 100.0 | Note 1 | Note 1 | | |
| Total | 3 | 8,350.48 | 8,350.48 | 100.0 | 23,865,180 | 21,840,400 | | |
| Hotel | Greater Tokyo | Cross Gate | 16 | 25,942.59 | 25,942.59 | 100.0 | 107,924,049 | 1,178,906,240 |
| | | Subtotal | 16 | 25,942.59 | 25,942.59 | 100.0 | 107,924,049 | 1,178,906,240 |
| Total | 16 | 25,942.59 | 25,942.59 | 100.0 | 107,924,049 | 1,178,906,240 | | |
| Logistics | Greater Tokyo | Koshigaya Logistics Center | 1 | 19,200.00 | 19,200.00 | 100.0 | Note 1 | Note 1 |
| | | Subtotal | 1 | 19,200.00 | 19,200.00 | 100.0 | Note 1 | Note 1 |
| Total | 1 | 19,200.00 | 19,200.00 | 100.0 | Note 1 | Note 1 | | |
| Grand Total | 294 | 241,968.28 | 246,153.68 | 98.3 | 1,220,115,107 | 12,915,503,984 | | |

Note 1 OJR leases the property to one or two tenants, or one specific tenant contributes 80% or more of rental revenue of the property. We were not able to obtain consent from such tenants to disclose certain information including the amount of rent payable. Consequently, OJR does not disclose rental revenue from the property owing to such unavoidable circumstances.