

平成 14 年 8 月期 (平成 13 年 9 月 10 日～平成 14 年 8 月 31 日) 決算短信

平成 14 年 11 月 1 日

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.orixjreit.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 執行役員 藪 直人 TEL (03) 3435-3285

決算役員会開催日 平成 14 年 11 月 1 日

分配金支払開始日 平成 14 年 11 月 22 日 (予定)

1.平成 14 年 8 月期の運用、資産の状況 (平成 13 年 9 月 10 日～平成 14 年 8 月 31 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		当期利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
14 年 8 月期	6,718	-	3,524	-	2,774	-	2,772	-

	1 口当たり 当期利益	純資産 当期利益率	<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	%	%	%	%	%
14 年 8 月期	35,800	4.3	(6.1)	2.4	(3.4)	41.3

(注) 平成 14 年 8 月期の計算期間は平成 13 年 9 月 10 日～平成 14 年 8 月 31 日の 356 日ですが、本投資法人は、現時点で保有する運用不動産 39 件 (取得価格総計 996.15 億円) を、平成 13 年 12 月 1 日 (20 件、取得価格合計 403.71 億円) 平成 13 年 12 月 21 日 (11 件、取得価格合計 198.68 億円) 及び平成 14 年 1 月 10 日 (8 件、取得価格合計 393.75 億円) の 3 度にわたり取得しております。それぞれの取得日に係る取得価格合計額で加重平均した第 1 期計算期間中の実質運用期間は約 8.4 ヶ月です。

1 口当たり当期利益は、上記の物件取得を開始した平成 13 年 12 月 1 日以降の日数による加重平均 (77,443 口) により算出しております。なお、期末発行済投資口数は 123,372 口であり、期末 1 口当たり当期利益は 22,472 円となります。

会計処理の方法の変更 無

営業収益、営業利益、経常利益、当期利益におけるパーセント表示は、対前期増減率ですが、当期は第 1 期であるため該当がありません。

純資産当期利益率、総資本経常利益率の算定には、期末の純資産額、総資本をそれぞれ使用しております。

年換算値 = 当該計算期間の数値 / 実質運用期間 (8.4 ヶ月) × 12 ヶ月

(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	%	%
14 年 8 月期	22,472	2,772	0	-	99.9	4.3

(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
14 年 8 月期	116,040	64,472	55.6	522,586

(注) 期末発行済投資口数 平成 14 年 8 月期 123,372 口

2.平成 15 年 2 月期の運用状況の予想 (平成 14 年 9 月 1 日～平成 15 年 2 月 28 日)

	営業収益	経常利益	当期利益	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
15 年 2 月期	4,792	1,730	1,730	14,024	0

(参考)1 口当たり予想当期利益 14,024 円

(注) 当該予想は、添付資料の「第 2 期 (平成 14 年 9 月 1 日～平成 15 年 2 月 28 日) 運用状況予想の前提」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.ファンドの関係法人

後記 87 ページ【ファンドの関係法人の名称および関係業務の内容】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、UFJ 信託銀行株式会社、および住友信託銀行株式会社をいいます。

2.運用方針および運用状況

(1) 運用方針

後記 89 ページ【ファンドの運用ならびに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) ファンドの主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づき、オリックス・アセットマネジメント株式会社を設立企画人として、平成 13 年 9 月 10 日に出資金 2 億円で設立されました。平成 13 年 10 月 11 日関東財務局への登録が完了し（関東財務局長第 7 号）平成 13 年 12 月 1 日に第 1 次取得資産を 403.71 億円で購入し、運用を開始しました。その後、平成 13 年 12 月 21 日に第 2 次取得資産を 198.68 億円で購入、平成 14 年 1 月 10 日に第 3 次取得資産を 393.75 億円で購入しております。

（表：次ページ「第 1 次乃至第 3 次取得資産の概要」参照）

当該資産の取得に際しては、オリックス株式会社よりの短期借入金（総額 1,050 億円）を充当しておりましたが、平成 14 年 3 月 13 日にオリックス株式会社を割当先として 615 億円の投資口の追加発行を行うとともに、平成 14 年 3 月 20 日には、住友信託銀行株式会社のほか複数の金融機関より、全所有物件を担保とした総額 430 億円の借入れを行い、オリックス株式会社よりの短期借入金全額を返済しております。

平成 14 年 4 月 22 日に投資口 1 口を 2.98 口に分割し、本投資法人の発行済投資口数は 123,372 口（オリックス株式会社 100% 所有）となりましたが、平成 14 年 6 月 12 日に、その中から 98,700 口を売出すとともに（国内売出投資口数 78,960 口、海外売出投資口数 19,740 口）、東京証券取引所不動産投資証券信託市場に上場（銘柄コード 8954）いたしました。

第1次乃至第3次取得資産の概要

		前所有者	物件名	鑑定評価額 (億円)	取得価格 (億円)
第1次 取得 資産	第1次 オリックス 抛出资産	オーリートワン 有限会社	キャロットタワー（事務所10・15） （注）1 ネオ・シティ三鷹 センターまちや	77.00	77.00
		オーリートツー 有限会社	赤坂協和ビル 青山サンクレストビル アセント神田 東陽MKビル	113.83	113.83
		オーリートスリー 有限会社	グランドメゾン白山 ソネット上池袋 パークアクシス西麻布ステージ	40.51	40.51
		オーアールワン 有限会社	日交一番町ビル 日交代代々木ビル 日交神楽坂ビル	105.91	105.91
		オーエックスワン 有限会社	VX茅場町ビル オーエックス水戸ビル オーエックス岐阜ビル オーエックス亀戸ビル キャロットタワー（金融店舗3） （注）2 オーエックス芭蕉の辻ビル オーエックス大津ビル	37.07	37.07
		オリックス 生命保険株式会社	ラウンドクロス西新宿	26.50	26.50
	第1次 共有持分資産	法人	オー・エックス芭蕉の辻ビル （共有持分）	2.78	2.89
第2次 取得 資産	第2次 オリックス 抛出资産	オーリートツー 有限会社	ランディック南麻布ビル	13.94	13.94
	第2次 タスカニー モデーロ 抛出资産	有限会社タスカニー	ダヴィンチ白金台 ダヴィンチ五反田 DT外苑 ダヴィンチ木場 ダヴィンチ早稲田	83.95	83.95
		有限会社モデーロ	ダヴィンチ東日本橋 ダヴィンチ代々木 ダヴィンチ赤坂見附 ダヴィンチ芝2 ダヴィンチ青山	100.79	100.79
第3次 取得 資産	第3次 オリックス 抛出资産	オリックス株式会社/オリックス生命保険株式会社	クロスゲート	150.40	150.40
		オーリートツー 有限会社	ランディック赤坂ビル ランディック第2赤坂ビル ランディック第3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 ランディック五反田ビル	243.35	243.35
合計				996.04	996.15

(注)1. 「キャロットタワー(事務所10・15)」とは区分所有建物であるキャロットタワーのうち、有価証券届出書（平成14年5月7日提出）において「1. キャロットタワー」という呼称を用いて表示した地上11階から地上16階までの専有部分および共有部分を指します。

(注)2. 「キャロットタワー（金融店舗3）」とは区分所有建物であるキャロットタワーのうち、有価証券届出書（平成14年5月7日提出）において「18. オー・エックス世田谷」という呼称を用いて表示した地下3階から地上3階までの専有部分および共有部分を指します。

(注)3. 「キャロットタワー(事務所10・15)」と「キャロットタワー（金融店舗3）」は同一建物における異なる専有部分として登記されており、前所有者や、前所有者による取得時期等、本投資法人による取得以前の取得経緯が各々異なります。両物件は本投資法人において一体運営管理されているため、情報開示にあたっては「キャロットタワー」として表示します。

(b) 投資環境と運用実績

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や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 REIT を標榜しております。

日本経済が軟調に推移するなか、不動産市場を取り巻く環境は一段と厳しさを増しつつあり、「平成 14 年都道府県地価調査に基づく最近の地価動向について」(国土交通省 平成 14 年 9 月 20 日発表)によると、

- ・ 平成 13 年 7 月以降の 1 年間の全国の地価は、住宅地・商業地ともに下落幅が拡大した。
- ・ 三大都市圏においては、住宅地の下落幅は拡大したが、商業地は東京圏、大阪圏の下落幅が縮小したことから下落幅は横ばいであった。
- ・ 利便性・収益性の差や個別の地点のおかれた状況による地価の個別化が続いている。

など、不動産市況が全般的に低迷するなか、本投資法人においても、より一層、不動産投資・運用の手腕を問われる環境下にあることを認識しております。

特に、本投資法人のポートフォリオの約 8 割を占めるオフィスについては、全般的なオフィス需要が低迷するなか、首都圏において大量のオフィスが供給されるという、いわゆる「2003 年問題」があり、市場心理は大きく冷え込んでいます。

このような投資環境下において、本投資法人では総合型 REIT の特性を活かし、用途分散による収益の安定化を図るとともに、各種用途の不動産について取得検討に着手しております。

また、主たる投資対象である事務所用途の不動産については、軟調な市況の下、きめ細かなテナント対応を通じて収益の維持を図るとともに、主として管理コストの低減によって内部成長を目指しております。

特に管理コストの低減に関しては、31 物件(全 39 物件中)について PM 会社の見直しを行っており、平成 14 年 8 月より新たな管理体制を敷いております。これに伴ない、契約ベースで年間約 14%のコストダウンを実現しました。

資金調達につきましては、前述したとおり、住友信託銀行株式会社のほか複数の金融機関より、全所有物件を担保とした総額 430 億円の借入れを行っており(借入期間:平成 14 年 3 月 20 日~平成 19 年 3 月 20 日、固定金利 175 億円、変動金利 255 億円) 全額長期借入金とし、財務の安定化と資金調達コストの低減化を図っております。

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益 6,718 百万円、営業利益 3,524 百万円、借入金に係わる支払利息及び投資証券の東京証券取引所への上場に伴う経費等を控除した経常利益は 2,774 百万円、当期利益は 2,772 百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、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当期末処分利益のおおむ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 22,472 円となりました。

(ロ) 次期の見通し

(a) 今後の運用方針

・ 市況見通し

日本経済が軟調に推移するなか、不動産市場を取り巻く環境は一段と厳しさを増しつつあり、当面、この状況が続くものと思われれます。

特に、本投資法人のポートフォリオの約 8 割を占めるオフィスについては、全般的にオフィス需要が低迷するなか、首都圏において大量のオフィスが供給されるという、いわゆる「2003 年問題」の影響が懸念されております。

「2003 年問題」については、需要サイドの問題と供給サイドの問題に分けて考える必要があります。

まず、需要サイドの問題について考えると、経済の低迷に伴うオフィス実需の減退に加え、「2003 年問題」そのものが必要以上にマーケット心理を冷え込ませている感があり、かなりのオフィス需要が潜在化しているものと思われれます。この点から、本投資法人もその影響は免れ得ないと考えております。

一方、供給サイドの問題について考えると、物理的なストック調整がききにくいオフィスマーケットにおいて、需要の伴わない新規供給は、単純に市況の下げ圧力になります。この意味においても本投資法人もその影響を免れ得ません。但し、「2003 年問題」については、その供給の質に焦点を当てる必要があります。

2003 年に大量供給されるオフィスビルは都心の大規模ビルであり、すでに、同クラスのオフィスビル間では激しい競争が発生しています。しかし、本投資法人の保有するミドルクラスのオフィスビルは、その賃料水準・テナント層の

違いから、大規模ビルと分断されたマーケットを形成しており、現状のテナントの解約傾向を分析しても、大規模ビルへの移転に伴う解約は発生しておりません。

以上のことから、本投資法人にとって「2003年問題」は、通常の市況悪化に伴う影響以上の意味は持ち得ず、むしろ、「2003年問題」における供給サイドの問題については、相対的にディフェンシブなポートフォリオを構築していると考えられます。

・対処すべき課題

・保有物件の運用

今後の市況見通しの通り、賃料収入の増加は望みがたい環境下にあるものの、下記の点に留意しつつ保有物件の運用を行い、収益の維持確保に努めてまいります。

- ・ 第2期においては年間約10%程度の維持管理コストの削減を目標として、建物メンテナンス会社の見直しを行います。
- ・ テナントニーズを早期に察知し、柔軟な対応を行うことで、出来る限り稼働率の維持を図ります。
- ・ 物件競争力の増進に寄与する修繕、資本的支出を前倒しで実施し、テナントリーシング力の維持・向上に努めます。

・新規物件の取得

本投資法人の投資方針に従い、下記の点に留意しつつ新規物件の取得を行い、収益性の安定と向上に努めてまいります。

- ・ 今後2年間を目処に2000億円規模にまで資産規模を拡大することを目標とします。
- ・ 物件取得ルートが多様化を推し進めます。
- ・ 総合型REITの特性を活かし、用途に限定されず、リスク・リターンの見合う物件の発掘を行います。
- ・ 現状、市況の悪化が見られる事務用途の物件については、純粋なオフィス利用だけでなく、需要の底堅い店舗利用の可能性も勘案し、立地条件などの面で汎用性が高いと判断される物件の取得を検討します。
- ・ 物件取得に際しては、定期借家契約を締結するなどの方法でキャッシュ・フローの安定性を確保し、ダウンサイドリスクの低減を図ります。

・利益相反回避・開示方針

利益相反回避・開示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、資産運用会社のコンプライアンス委員会、投資法人の役員会の二重のチェックを行うとともに、承認された取引のうち一定額以上の取引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、投資判断に有用と思われる情報がご覧いただけるよう、努めてまいります。

・資金調達

資金調達につきましては、下記の点に留意し、財務コストと運用自由度のベストバランスを追求します。

- ・ 調達先の多様化を図り、資金調達の安定性を向上させます。
- ・ 物件取得に際して機動的に運用できる調達ラインを拡充します。
- ・ 外部成長に伴う増資については、希薄化リスクの回避に十分留意し、合理的なエクイティー・ストーリーをマーケットに開示していきます。

(b) 運用状況の見直し

第2期(平成14年9月1日~平成15年2月28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。

営業収益	4,792百万円
経常利益	1,730百万円
当期利益	1,730百万円
1口当たり分配金	14,024円
1口当たり利益超過分配金	0円

なお、7ページ記載の「第2期(平成14年9月1日~平成15年2月28日)運用状況予想の前提」の通り、以下の物件を決算日以降、平成14年9月30日に取得しております。

・サニービル

【取得の概要】

取得資産：不動産
取得価格：5,300百万円
取得日：平成14年9月30日

【取得資産の概要】

所在地：東京都新宿区西新宿7丁目11番1号
用途：事務所・店舗・駐車場(登記上)
敷地面積：911.54㎡(登記上)
建物延床面積：7,316.40㎡(登記上)
構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造、陸屋根 地下2階付10階建(登記上)
建築時期：1995年9月(登記上)
所有・それ以外の別：所有権
鑑定評価額：5,465百万円

(試算価格)

積算価格：4,950,000,000円
収益価格(DC法)：5,681,000,000円
CR：5.5%(NCF:312,503,000円)
収益価格(DCF法)：5,373,000,000円
DR：5.2%(当初3年間：定期借家契約期間)
DR：5.5%(4~10年)
TCR：6.0%

(価格時点)平成14年9月30日

(鑑定評価業者)株式会社 谷澤総合鑑定所

総賃貸可能面積：4,635.55㎡(注)1.

なお、本物件については、下記内容の定期借家契約が締結されております。

貸主：オリックス不動産投資法人
借主：株式会社 シーエスケイ
賃貸借期間：平成14年10月1日から平成17年9月30日(3年間)
賃貸対象床面積：4,272.24㎡(注)2.
月額契約賃料：33,599,020円(共益費込み)
敷金：290,760,750円

(注)1. 駐車場部分は除く

(注)2. 駐車場と1階店舗を除いた部分

第2期（平成14年9月1日～平成15年2月28日）運用状況予想の前提

計算期間	平成14年9月1日～平成15年2月28日（6ヶ月） （参考） 本投資法人は、現時点で保有する運用不動産39件（取得価格総合計996.15億円）を平成13年12月1日（20件、取得価格合計403.71億円）平成13年12月21日（11件、取得価格合計198.68億円）及び平成14年1月10日（8件、取得価格合計393.75億円）の3度にわたり取得しております。それぞれの取得日に係る取得価格合計額で加重平均した第1期計算期間中の実質運用期間は約8.4ヶ月でした。
保有物件	平成14年8月31日時点で保有している39物件に、決算日以降平成14年9月30日に取得した「サニービル」を加えた40物件を前提としています。 なお、実際にはその他の物件の取得、処分により変動する可能性があります。
発行投資口数	新投資口の追加発行が無いことを前提に、平成15年2月28日時点の発行済投資口数を123,372口としております。
有利子負債比率	下記算出式をベースに算出した有利子負債比率は44%となります。 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100
営業費用	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（本投資法人では原則として8月決算期までに第1期・第2期分の税額を納税、2月決算期までに第3期・第4期分の税額を納税します）。 なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った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。第2期においては、平成14年1月10日取得物件（8件、取得価格合計393.75億円）およびサニービル（平成14年9月30日取得、取得価格合計53.00億円）に係る固定資産税、都市計画税等相当額は費用計上しておりません。 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および定期的に発生する金額でないこと等から、第2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、配当可能所得の90%に相当する金額を超える額を分配する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

貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	期 別	第 1 期 (平成 14 年 8 月 31 日現在)	
		金 額	構 成 比
(資産の部)			%
流動資産			
現金及び預金	1	12,413	
営業未収入金		209	
未収消費税等		1,973	
前払費用		77	
繰延税金資産		4	
その他の流動資産		13	
貸倒引当金		2	
流動資産合計		14,689	12.7
固定資産			
1.有形固定資産			
建物	1	32,699	
減価償却累計額		478	
建物附属設備	1	10,314	
減価償却累計額		488	
構築物	1	322	
減価償却累計額		10	
機械及び装置		883	
減価償却累計額		37	
工具器具及び備品		3	
減価償却累計額		0	
土地	1	57,095	
有形固定資産合計		100,303	86.4
2.無形固定資産			
借地権	1	885	
その他の無形固定資産		0	
無形固定資産合計		885	0.8
3.投資等			
修繕積立金		52	
差入敷金保証金		17	
長期前払費用		92	
投資等合計		162	0.1
固定資産合計		101,351	87.3
資 産 合 計		116,040	100.0

(単位：百万円)

科 目	期 別	第 1 期 (平成 14 年 8 月 31 日現在)	
		金 額	構 成 比
(負債の部)			%
流動負債			
営業未払金		285	
未払金		199	
未払費用		91	
未払法人税等		5	
前受金		761	
その他の流動負債		61	
流動負債合計		1,406	1.2
固定負債			
長期借入金	1	43,000	
預り敷金保証金		7,162	
固定負債合計		50,162	43.2
負債合計		51,568	44.4
(出資の部)	3		
出資総額	2		
出資総額		61,700	53.2
剰余金			
当期末処分利益		2,772	
(うち当期利益)		(2,772)	
剰余金合計		2,772	2.4
出資合計		64,472	55.6
負債・出資合計		116,040	100.0

損益計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	第 1 期 〔 自 平成 13 年 9 月 10 日 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕	
		金 額	百分比
(経常損益の部)			%
営業損益の部			
1. 営業収益			
賃貸事業収入	1	5,806	
その他賃貸事業収入	1	912	6,718
2. 営業費用			
賃貸事業費用	1	2,773	
資産運用報酬		227	
資産保管報酬		24	
一般事務委託報酬		102	
役員報酬		9	
会計監査人報酬		10	
その他の営業費用		46	3,194
営業利益			47.5
営業外損益の部			52.5
1. 営業外収益			
受取利息		3	
その他の営業外収益		1	4
2. 営業外費用			
支払利息		371	
新投資口発行費		3	
投資口公開関連費用		223	
創業費償却		97	
その他の営業外費用		58	754
経常利益			11.3
税引前当期利益			2,774
法人税、住民税及び事業税		6	2,774
法人税等調整額		4	1
当期利益			0.0
当期未処分利益			2,772
			41.3
			41.3
			41.3
			41.3

〔重要な会計方針〕

項 目	第 1 期 〔 自 平成 13 年 9 月 10 日 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。</p> <table data-bbox="603 481 890 622"> <tr> <td>建物</td> <td>38～50年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>6～18年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>15～18年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法によっております。</p>	建物	38～50年	建物附属設備	6～18年	構築物	20年	機械及び装置	15～18年
建物	38～50年								
建物附属設備	6～18年								
構築物	20年								
機械及び装置	15～18年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(2) 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 未収債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 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。 なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税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 338 百万円です。</p>								
5. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>								

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

第 1 期 (平成 14 年 8 月 31 日現在)	
1 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	6,710 百万円
建物	32,221 百万円
建物附属設備	9,825 百万円
構築物	312 百万円
土地	57,095 百万円
借地権	885 百万円
(合計)	107,049 百万円
(担保付債務)	
長期借入金	43,000 百万円
2 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	2,000,000 口
発行済投資口数	123,372 口
3 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額	
	50 百万円

(損益計算書関係)

第 1 期 〔 自 平成 13年 9月 10日 至 平成 14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)	4,779	
(共益費)	1,026	5,806
その他賃貸事業収入		
(駐車場使用料)	190	
(その他営業収入)	722	912
不動産賃貸事業収益合計		6,718
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
(管理業務費)	794	
(水道光熱費)	582	
(公租公課)	262	
(損害保険料)	35	
(修繕費)	35	
(減価償却費)	1,015	
(貸倒引当金繰入額)	2	
(その他賃貸事業費用)	46	2,773
不動産賃貸事業費用合計		2,773
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		<u>3,944</u>

(リース取引関係)

第 1 期 〔 自 平成 13 年 9 月 10 日 〕 〔 至 平成 14 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	
1 年内	879 百万円
1 年超	3,620 百万円
合 計	<u>4,499 百万円</u>

(有価証券関係)

第 1 期 〔 自 平成 13 年 9 月 10 日 〕 〔 至 平成 14 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。	

(デリバティブ取引関係)

第 1 期 〔 自 平成 13 年 9 月 10 日 〕 〔 至 平成 14 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。	

(退職給付関係)

第 1 期 〔 自 平成 13 年 9 月 10 日 〕 〔 至 平成 14 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。	

(税効果会計関係)

第 1 期 (平成 14 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の主な原因別の内訳	
(繰延税金資産)	
未払事業所税損金不算入額	1 百万円
未払費用損金不算入額	1 百万円
その他	1 百万円
繰延税金資産合計	<u>4 百万円</u>
繰延税金資産の純額	<u>4 百万円</u>
2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	
法定実効税率	40.72%
(調整)	
支払分配金の損金算入額	40.69%
その他	0.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>0.07%</u>

(持分法損益等)

第 1 期 (自 平成 13 年 9 月 10 日 至 平成 14 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。	

(関連当事者との取引)

第1期

(自 平成 13年 9月 10日)
(至 平成 14年 8月 31日)

1.親会社及び法人主要株主等

(単位：百万円)

属性	会社等の名称	住所	資本金 又は 出資金	事業 の内容 又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引 金額	科目	期末 残高
						役員の 兼任等	事業上 の 関係				
その他 の関係 会社	オリックス 株式会社	東京都 港区	51,908	金融業	被所有 直接 20.03%	なし	なし	不動産の 購入 (注)1.	7,578		
								資金の 借入 (注)2.	105,000		
								利息の 支払い (注)2.	168		

(注)1. 不動産の購入については、第三者による鑑定評価額に基づき購入価額を決定しております。

(注)2. 資金の借入については、借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。なお、平成 14年 3月 20 日をもって返済を完了しております。

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

(単位：百万円)

属性	会社等の名称	住所	資本金 又は 出資金	事業 の内容 又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引 金額	科目	期末 残高
						役員の 兼任等	事業上 の 関係				
その他の 関係会社 の子会社	オリックス 生命保険 株式会社	東京都 新宿区	15,000	保険業		なし	なし	不動産の購入 (注)1.	10,229		
その他の 関係会社 の子会社	オリートワ 有限公司	東京都 港区	3	不動産の 賃貸借等		なし	なし	不動産信託 受益権の購入 (注)1.	7,707		
その他の 関係会社 の子会社	オリートツ 有限公司	東京都 港区	3	不動産の 賃貸借、 売買等		なし	なし	不動産及び 不動産信託 受益権の購入 (注)1.	37,307	未払金 立替金	3 4
その他の 関係会社 の子会社	オリートス 有限公司	東京都 港区	3	不動産の 賃貸借等		なし	なし	不動産信託 受益権の購入 (注)1.	4,052		
その他の 関係会社 の子会社	オイクス・ワ 有限公司	東京都 港区	3	不動産の 賃貸借等		なし	なし	不動産信託 受益権の購入 (注)1.	3,712		
その他の 関係会社 の子会社	オール・ワ 有限公司	東京都 港区	3	不動産の 賃貸借等		なし	なし	不動産信託 受益権の購入 (注)1.	10,597		
その他の 関係会社 の子会社	オリックス・ アセット マネジメント 株式会社	東京都 港区	100	投資法人 資産 運用業		兼任 1人	アセット マネージャ ー	資産運用 報酬 (注)2.	227	未払金	53
								不動産売買 委託報酬 (注)2.	498		
								設立企画人 報酬 (注)3.	50		
								資産管理 委託報酬 (注)4.	173	未払金	22
								立替 未精算分		未払金	11
								一般事務 委託報酬	1	未払金	1

(注)1. 不動産及び不動産信託受益権の購入については、第三者による鑑定評価額に基づき購入価額を決定しております。

(注)2. 本投資法人との資産運用委託契約に基づく報酬の支払いです。

(注)3. 本投資法人の規約に基づく報酬の支払いです。

(注)4. 本投資法人との不動産管理委託契約に基づく報酬の支払いです。総額 173 百万円のうち、156 百万円については、オリックス・アセットマネジメント株式会社は外部に再委託しております。

(投資口1口当たり情報)

第1期 〔 自 平成13年9月10日 至 平成14年8月31日 〕	
1口当たり純資産額	522,586円
1口当たり当期利益	46,301円(35,800円)
<p>なお、1口当たり当期利益は、当期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が、関東財務局登録後実際に運用を開始した日である平成13年12月1日時点を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期利益を括弧内に併記しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期利益については、転換社債、新株予約権付社債がないため記載しておりません。</p>	
(注)当期の1口当たり当期利益は、投資口の分割が期首に行われたものとして算出しております。	

(重要な後発事象)

第1期 〔 自 平成13年9月10日 至 平成14年8月31日 〕	
該当事項はありません。	

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

自 平成 13 年 9 月 10 日 至 平成 14 年 8 月 31 日	
当期末処分利益	2,772,475,284
分配金の額	
(投資口 1 口当たりの分配金の額 22,472 円)	2,772,415,584
次期繰越利益	<u>59,700</u>

(分配金の額の算出方法)

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所得の金額の 90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 123,372 口の整数倍数の最大値となる 2,772,415,584 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。

(2) 発行済投資口数の増減

当期における発行済投資口数及び出資金総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資金総額(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.

(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。

(3) キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:百万円)

科 目	期 別	第1期 〔自 平成13年9月10日〕 〔至 平成14年8月31日〕
		金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期利益		2,774
減価償却費		1,015
長期前払費用償却費		11
貸倒引当金繰入額		2
受取利息		3
支払利息		371
営業未収入金の増加・減少額		208
未収消費税等の増加・減少額		1,973
前払費用の増加・減少額		51
営業未払金の増加・減少額		277
未払金の増加・減少額		98
前受金の増加・減少額		761
長期前払費用の支払額		130
その他		51
小 計		2,997
利息の受取額		2
利息の支払額		283
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,716
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		101,211
無形固定資産の取得による支出		885
預り敷金保証金の収入		8,314
預り敷金保証金の支出		1,152
差入敷金保証金の支出		17
修繕積立金の支出		50
投資活動によるキャッシュ・フロー		95,002
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の借入による収入		43,000
投資口発行による収入		61,700
財務活動によるキャッシュ・フロー		104,700
現金及び現金同等物の増加・減少額		12,413
現金及び現金同等物の期首残高		-
現金及び現金同等物の期末残高		12,413

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号)」に基づいて作成しておりますが、参考情報として添付しております。

〔重要な会計方針〕(参考情報)

	第 1 期 〔 自 平成 13 年 9 月 10 日 〕 〔 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕
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。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

	第 1 期 〔 自 平成 13 年 9 月 10 日 〕 〔 至 平成 14 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 14 年 8 月 31 日現在)
現金及び預金	<u>12,413 百万円</u>
現金及び現金同等物	<u>12,413 百万円</u>

4. 役員の変動

当期中に以下の役員を選任しました。

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

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

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

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	保有総額(百万円)	対総資産比率(%)
不動産	101,188	87.20
預金その他の資産	14,852	12.80
資産総額計	116,040	100.00

(注)1. 保有総額は、平成 14 年 8 月 31 日現在における貸借対照表計上額(不動産については、減価償却後の帳簿価額)を使用しています。

(注)2. 比率については、小数点第 3 位を四捨五入しています。

(2) 投資不動産の内容

(イ) 投資不動産一覧

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

		地域区分				
		東京都心3区	その他東京23区	東京周辺都市部	その他地域	
用途区分	事務所	赤坂協和ビル 青山サカスビル アセント 神田 日交一番町ビル VX茅場町ビル ダヴィンチ白金台 ダヴィンチ東日本橋 ダヴィンチ赤坂見附 ダヴィンチ芝2 ダヴィンチ青山 ラゲイック赤坂ビル ラゲイック第2赤坂ビル ラゲイック第3赤坂ビル ラゲイック第2三田ビル 芝大門ビル ラゲイック永井ビル ラゲイック南麻布ビル	キャロットタワー セターまちや 東陽MKビル 日交元代々木ビル 日交神楽坂ビル カド 加西新宿 ダヴィンチ五反田 DT外苑 ダヴィンチ木場 ダヴィンチ早稲田 ダヴィンチ代々木 ラゲイック五反田ビル	社・ティ三鷹	オ・イクス芭蕉の辻ビル オ・イクス大津ビル	
	住宅	パークハウス西麻布ステージ	グランドマンション白山 ソネット上池袋			
	その他	店舗		オ・イクス亀戸ビル		オ・イクス水戸ビル オ・イクス岐阜ビル
		ホテル			知ガート	

(注)1. 上表の不動産は、平成13年12月1日に取得した第1次取得資産（合計20件の不動産及び不動産信託受益権）、平成13年12月21日に取得した第2次取得資産（合計11件の不動産及び不動産信託受益権）及び平成14年1月10日に取得した第3次取得資産（合計8件の不動産及び不動産信託受益権）から構成される合計39件の不動産です。

(注)2. 上表の不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用です。

(注)3. 上表では各不動産の所在地を、「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)4. 上表での用途区分に関し、複数の用途にて利用されている不動産については、主たる用途（過半を超える床面積にて実際に利用されている用途）を記載しております。これは、登記簿上に記載されている用途とは必ずしも一致しておりません。

(ロ) 地域区分・用途区分毎の不動産の投資状況

本件不動産の所在地による地域区分毎及び用途区分毎の投資比率・稼働率は以下のとおりです。ここでいう「投資比率」とは、各区分に属する本件不動産の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）合計の、本投資法人の資産総額に対する比率をいいます。

また「稼働率」とは、各区分に属する本件不動産の総賃貸可能面積合計に対する、各区分に属する本件不動産の総賃貸面積合計の比率をいいます。

なお、貸借対照表計上額、投資比率、総賃貸可能面積合計、総賃貸面積合計及び稼働率は、平成14年8月31日現在における数値です。

【地域区分】

地域区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の 帳簿価額：百万円)	投資 比率(%)	総賃貸 可能面積 合計(m ²)	総賃貸 面積 合計(m ²)	稼働率(%)
東京都心3区	46,632	40.19	49,672.99	45,400.04	91.4
その他東京23区	34,992	30.16	53,546.73	50,954.01	95.2
東京周辺都市部	17,408	15.00	30,574.81	30,574.81	100.0
その他地域	2,155	1.86	8,566.32	6,813.22	79.5
合計	101,188	87.20	142,360.85	133,742.08	93.9

【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 合計(m ²)	稼働率(%)	
事務所	80,402	69.29	101,737.92	93,289.30	91.7	
住宅	4,116	3.55	8,351.33	8,181.18	98.0	
その他	店舗	1,502	1.29	6,319.00	6,319.00	100.0
	ホテル	15,167	13.07	25,952.60	25,952.60	100.0
合計	101,188	87.20	142,360.85	133,742.08	93.9	

(注)1. 投資比率の数値は、小数点第3位を四捨五入しています。

(注)2. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入しています。

(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。以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。)に基づき不動産鑑定士等が不動産鑑定評価基準に基づき、原則として、以下の三つの手法・観点から求められる価格を併用し試算価格を決定した上で鑑定評価額を決定します。

- (a) 不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法(原価法)による積算価格。
- (b) 不動産の取引事例に着目して、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらにかかる取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法(取引事例比較法)による比準価格。
- (c) 不動産から生み出される収益に着目して、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現価の総和を求めるものであり、純収益を還元利回りで還元して対象不動産の試算価格を求める手法(収益還元法)による収益価格。なお、収益価格は更に、純収益の還元の方法の点から、DCF法による収益価格と直接還元法(以下「DC法」といいます。)による収益価格とに分類されます。DCF法は、対象不動産を一定期間保有し、その後売却することを前提として、この保有期間(収益期間)の純収益の現在価値の総和と、保有期間経過後の転売価格等の現在価値を加算し、収益価格を試算する手法です。また、DC法は安定的な標準化純収益を還元利回りで永久還元して収益価格を試算する手法です。

本件不動産を本投資法人のポートフォリオに組み入れるに際しての鑑定評価は、社団法人日本不動産鑑定協会の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、本投資法人と利害関係のない第三者機関である株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社中央不動産鑑定所に各物件の評価を依頼し、不動産鑑定士による鑑定評価を行っております。

なお、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。

平成 13 年 8 月 31 日時点における不動産鑑定評価の結果及び取得価格

以下は、平成 13 年 8 月 31 日を価格時点として実施した本件不動産に関する鑑定評価の結果の一覧です。また、取得価格を併せて記載しています。

各項目の意味は次のとおりです。

「鑑定評価額」

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

「価格時点」

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

「ポートフォリオ占有率」

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

「取得価格」

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

「取得価格比率」

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

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

平成13年8月31日時点における不動産鑑定評価の結果及び取得価格

	物件名	鑑定評価額(百万円)	鑑定評価業者	ポートフォリオ占有率	参考情報					取得価格(百万円)	取得価格比率(%)		
					DC法による価格	CR(%)	DCF法による価	DR(%)	TCR(%)			積算価格(百万円)	
都心3区	赤坂協和ビル	2,087	谷澤	2.10	2,162	6.2	2,055	6.0	6.7	2,292	2,087	2.10	
	青山サンクレストビル	3,356	谷澤	3.37	3,454	5.9	3,314	6.2	6.4	2,866	3,356	3.37	
	アセント神田	670	谷澤	0.67	703	6.1	660	6.3	6.6	577	670	0.67	
	日交一番町ビル	3,900	谷澤	3.92	4,074	5.3	3,835	5.5	5.8	3,300	3,900	3.92	
	VX茅場町ビル	880	谷澤	0.88	926	5.6	888	5.7	6.1	1,010	880	0.88	
	ダウインチ白金台	1,300	谷澤	1.31	1,309	5.6	1,297	5.8	6.1	1,955	1,300	1.31	
	ダウインチ東日本橋	1,720	谷澤	1.73	1,718	5.5	1,735	5.6	6.0	1,200	1,720	1.73	
	ダウインチ赤坂見附	1,650	谷澤	1.66	1,715	5.5	1,633	5.4	6.0	1,210	1,650	1.66	
	ダウインチ芝2	707	谷澤	0.71	731	5.5	698	5.7	6.0	619	707	0.71	
	ダウインチ青山	4,529	谷澤	4.55	4,784	5.0	4,420	5.3	5.5	3,533	4,529	4.55	
	ランディック南麻布ビル	1,394	中央	1.40	1,422	6.6	1,394	6.3	7.1	1,360	1,394	1.40	
	ランディック赤坂ビル	11,580	中央	11.63	11,487	5.7	11,580	5.4	6.2	11,876	11,580	11.62	
	ランディック第2赤坂ビル	2,624	中央	2.63	2,607	6.1	2,624	5.8	6.6	2,310	2,624	2.63	
	ランディック第3赤坂ビル	697	中央	0.70	653	6.1	698	5.8	6.6	959	697	0.70	
	ランディック第2三田ビル	1,748	中央	1.75	1,775	5.8	1,748	5.5	6.3	1,332	1,748	1.75	
	変大門ビル	2,195	中央	2.20	2,237	5.9	2,195	5.6	6.4	1,625	2,195	2.20	
	ランディック永井ビル	3,378	中央	3.39	3,329	6.4	3,378	6.1	6.9	2,643	3,378	3.39	
	都心3区計	44,415		44.60							44,415	44.59	
	事務所	キャロットタワー(事務所10・15)	4,890	谷澤	4.91	5,102	5.7	4,806	5.8	6.2	3,940	4,890	4.91
		(金融店舗3)	589	谷澤	0.59	618	5.9	577	6.1	6.4	806	589	0.59
センターまちや		610	谷澤	0.61	635	6.6	608	6.8	7.1	540	610	0.61	
東陽MKビル		5,270	谷澤	5.29	5,400	6.5	5,215	6.6	7.0	4,710	5,270	5.29	
日交元代々木ビル		5,091	谷澤	5.11	- (注)5.	- (注)5.	5,091	6.2	7.1	4,836	5,091	5.11	
日交神楽坂ビル		1,600	谷澤	1.61	1,588	5.8	1,615	6.0	6.3	1,440	1,600	1.61	
ラウンドクロス西新宿		2,650	谷澤	2.66	2,803	5.1	2,591	5.5	5.6	1,660	2,650	2.66	
ダウインチ五反田		587	谷澤	0.59	598	6.3	583	6.5	6.8	660	587	0.59	
DT外苑		2,430	谷澤	2.44	2,648	5.6	2,348	5.6	6.1	1,881	2,430	2.44	
ダウインチ木場		2,450	谷澤	2.46	2,511	6.4	2,435	6.5	6.9	1,920	2,450	2.46	
ダウインチ早稲田		1,628	谷澤	1.63	1,685	5.6	1,604	5.8	6.1	1,578	1,628	1.63	
ダウインチ代々木		1,473	谷澤	1.48	1,536	5.6	1,446	5.8	6.1	1,238	1,473	1.48	
ランディック五反田ビル		2,113	中央	2.12	2,238	6.3	2,113	6.0	6.8	1,644	2,113	2.12	
その他東京23区計		31,381		31.50							31,381	31.50	
東京周辺都市部		ネオ・シティ三鷹	2,200	谷澤	2.21	2,285	6.0	2,169	6.3	6.5	2,530	2,200	2.21
東京周辺都市部計	2,200		2.21							2,200	2.21		
その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	872	谷澤	0.88	904	6.8	858	7.0	7.3	1,131	882	0.89	
	オー・エックス天津ビル	181	谷澤	0.18	183	7.3	181	7.2	7.8	200	181	0.18	
	その他地域計	1,053		1.06						1,063	1.07		
事務所計	79,049		79.37							79,060	79.37		
住宅	パークアクセス西麻布ステージ	1,219	谷澤	1.22	1,282	4.8	1,193	5.0	5.3	793	1,219	1.22	
	都心3区計	1,219		1.22						1,219	1.22		
	その他東京23区	グランドメゾン白山	455	谷澤	0.46	461	6.1	453	6.2	6.6	441	455	0.46
	ソネット上池袋	2,377	谷澤	2.39	2,473	5.6	2,336	5.8	6.1	2,586	2,377	2.39	
	その他東京23区計	2,832		2.85						2,832	2.85		
住宅計	4,051		4.07							4,051	4.07		
その他	その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	438	谷澤	0.44	443	6.8	437	6.9	7.3	381	438	0.44
	その他東京23区計	438		0.44						438	0.44		
	東京周辺都市部	クロスゲート	15,040	谷澤	15.10	15,520	6.8	14,840	7.2	7.4	17,280	15,040	15.10
	東京周辺都市部計	15,040		15.10							15,040	15.10	
	その他地域	オー・エックス氷戸ビル	498	谷澤	0.50	501	7.3	497	7.5	7.8	620	498	0.50
		オー・エックス坂碑ビル	528	谷澤	0.53	531	7.3	527	7.5	7.8	862	528	0.53
		その他地域計	1,026		1.03						1,026	1.03	
その他計	16,504		16.57							16,504	16.57		
総計	99,604		100.00							99,615	100.00		

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

平成 14 年 8 月 31 日時点における不動産鑑定評価の結果及び帳簿価額

以下は、平成 14 年 8 月 31 日を価格時点として実施した本件不動産に関する鑑定評価の結果の一覧です。また、平成 14 年 8 月 31 日時点での帳簿価額（減価償却後）を併せて記載しています。

本不動産鑑定評価は、社団法人日本不動産鑑定協会の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、本投資法人と利害関係のない第三者機関である株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社中央不動産鑑定所に各物件の評価を依頼し、不動産鑑定士による鑑定評価を行なっております。

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」

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

「価格時点」

不動産鑑定士が鑑定評価に当たって、不動産の価格判定の基準日とした時点で、本件不動産の鑑定評価にあたっては、すべて、平成 14 年 8 月 31 日となっています。

「ポートフォリオ占有率」

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

「投資比率」

本投資法人の資産総額に対する各本件不動産の平成 14 年 8 月 31 日時点での帳簿価額（減価償却後）の比率をいいます。

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

平成 14 年 8 月 31 日時点における不動産鑑定評価の結果及び帳簿価額

	物件名	鑑定評価額(百万円)	鑑定評価業者	ポートフォリオ占有率(%)	参考情報					積算価格(百万円)	帳簿価額(百万円)	投資比率(%)	
					DC法による価格(百万円)	CR(%)	DCF法による価格(百万円)	DR(%)	TCR(%)				
都心3区	赤坂協和ビル	1,969	谷澤	1.99%	2,054	6.2	1,933	6.0	6.4	2,230	2,123	1.83%	
	青山サンクスビル	3,380	谷澤	3.42%	3,536	5.8	3,313	6.2	6.4	2,866	3,405	2.93%	
	アセンド神田	671	谷澤	0.68%	689	6.1	663	6.3	6.6	541	692	0.60%	
	日交一番町ビル	3,754	谷澤	3.80%	3,891	5.3	3,695	5.5	5.8	3,014	3,929	3.39%	
	VX茅場町ビル	886	谷澤	0.90%	916	5.6	886	5.7	6.1	965	911	0.79%	
	ダヴィンチ白金台	1,212	谷澤	1.23%	1,281	5.7	1,183	5.8	6.1	1,873	1,319	1.14%	
	ダヴィンチ東日本橋	1,739	谷澤	1.76%	1,755	5.6	1,732	5.6	6.1	1,104	1,757	1.51%	
	ダヴィンチ赤坂見附	1,719	谷澤	1.74%	1,781	5.5	1,692	5.4	6.0	1,203	1,687	1.45%	
	ダヴィンチ芝2	740	谷澤	0.75%	766	5.5	729	5.7	6.0	591	725	0.62%	
	ダヴィンチ青山	4,807	谷澤	4.87%	5,069	5.0	4,694	5.3	5.5	3,526	4,614	3.98%	
	ランディック南麻布ビル	1,197	中央	1.21%	1,082	6.6	1,197	6.3	7.1	1,305	1,439	1.24%	
	ランディック赤坂ビル	10,950	中央	11.08%	10,854	5.7	10,950	5.4	6.3	11,793	11,828	10.19%	
	ランディック第2赤坂ビル	2,532	中央	2.56%	2,546	6.1	2,532	5.8	6.6	2,292	2,689	2.32%	
	ランディック第3赤坂ビル	654	中央	0.66%	632	6.1	654	5.8	6.6	954	733	0.63%	
	ランディック第2三田ビル	1,730	中央	1.75%	1,770	5.9	1,730	5.6	6.4	1,298	1,791	1.54%	
	芝大門ビル	2,213	中央	2.24%	2,285	5.9	2,213	5.6	6.4	1,548	2,269	1.96%	
	ランディック永井ビル	3,198	中央	3.24%	3,229	6.4	3,198	6.1	6.9	2,478	3,476	3.00%	
	都心3区 計	43,351		43.88%							45,396		39.12%
	事務所	キャロットタワー(事務所10・15)	4,894	谷澤	4.95%	5,138	5.7	4,789	5.8	6.2	3,807	5,522	4.76%
		(金町店舗3)	644	谷澤	0.65%	661	6.0	636	6.1	6.5	778		
ハンターまちや		608	谷澤	0.62%	627	6.6	600	6.8	7.1	513	620	0.53%	
東陽MKビル		5,165	谷澤	5.23%	5,369	6.5	5,077	6.6	7.0	4,497	5,292	4.56%	
日交元代々木ビル		5,077	谷澤	5.14%	(注)6	(注)6	5,077	6.2	7.1	4,689	5,114	4.41%	
日交神楽坂ビル		1,663	谷澤	1.68%	1,615	5.8	1,683	6.0	6.5	1,387	1,610	1.39%	
ラウンドロス西新宿		2,649	谷澤	2.68%	2,820	5.1	2,576	5.5	5.6	1,682	2,689	2.32%	
ダヴィンチ五反田		615	谷澤	0.62%	620	6.3	613	6.5	6.9	624	598	0.52%	
DT外苑		2,687	谷澤	2.72%	2,834	5.5	2,624	5.6	6.0	1,848	2,450	2.11%	
ダヴィンチ木場		2,400	谷澤	2.43%	2,532	6.4	2,343	6.5	6.9	1,823	2,462	2.12%	
ダヴィンチ早稲田		1,667	谷澤	1.69%	1,726	5.6	1,641	5.8	6.1	1,520	1,646	1.42%	
ダヴィンチ代々木		1,495	谷澤	1.51%	1,555	5.7	1,470	5.8	6.2	1,208	1,508	1.30%	
ランディック五反田ビル		2,134	中央	2.16%	2,184	6.3	2,134	6.0	6.8	1,565	2,148	1.85%	
その他東京23区 計		31,698		32.08%							31,664		27.29%
東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	2,143	谷澤	2.17%	2,224	6.1	2,108	6.3	6.6	2,413	2,240	1.93%	
	東京周辺都市部 計	2,143		2.17%						2,240		1.93%	
その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	813	谷澤	0.82%	879	6.8	785	7.0	7.3	1,036	910	0.78%	
	オー・エックス太津ビル	199	谷澤	0.20%	202	7.4	198	7.2	7.9	174	190	0.16%	
その他地域 計	1,012		1.02%							1,100		0.95%	
事務所 計	78,204		79.15%							80,402		69.29%	
住宅	パークアクシス西麻布ステージ	1,234	谷澤	1.25%	1,296	4.8	1,207	5.0	5.3	772	1,236	1.07%	
	都心3区 計	1,234		1.25%						1,236		1.07%	
	グランドマンション白山	453	谷澤	0.46%	461	6.1	449	6.2	6.6	422	465	0.40%	
	ソネット池袋	2,360	谷澤	2.38%	2,442	5.7	2,325	5.8	6.2	2,432	2,414	2.08%	
	その他東京23区 計	2,813		2.85%						2,880		2.48%	
住宅 計	4,047		4.10%							4,116		3.55%	
その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	456	谷澤	0.46%	459	6.8	455	6.9	7.3	355	447	0.39%	
	その他東京23区 計	456		0.46%						447		0.39%	
東京周辺都市部	クロスゲート	15,030	谷澤	15.21%	15,500	6.8	14,830	7.2	7.4	16,910	15,167	13.07%	
	東京周辺都市部 計	15,030		15.21%						15,167		13.07%	
その他地域	オー・エックス水戸ビル	518	谷澤	0.52%	519	7.4	518	7.5	7.9	560	510	0.44%	
	オー・エックス岐阜ビル	546	谷澤	0.55%	555	7.3	542	7.5	7.8	792	544	0.47%	
	その他地域 計	1,064		1.08%						1,054		0.91%	
その他 計	16,550		16.75%							16,669		14.36%	
総計	98,801		100.00%							101,188		87.20%	

- (注)1. 表中の調査業者欄の「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「中央」は株式会社中央不動産鑑定所を表します。
- (注)2. 鑑定評価の結果及び帳簿価額は百万円未満を切捨てています。
- (注)3. ポートフォリオ占有率の計算にあたっては、小数点第3位を四捨五入しています。なお、各不動産のポートフォリオ占有率の合計は、四捨五入の計算の関係上、合計数値に一致しない場合があります。
- (注)4. 投資比率の計算にあたっては、小数点第3位を四捨五入しています。
- (注)5. 不動産取得税等の、本件不動産の取得にかかる付随費用は、取得価額として資産計上しています。したがって、帳簿価額は、減価償却後にもかかわらず、前記「平成13年8月31日時点における不動産鑑定評価の結果及び取得価格」に記載の鑑定評価額よりも大きい数値となっています。
- (注)6. 本物件(日交元代々木ビル)では、建物経済的残存耐用年数が満了した場合における現況と同程度の建物建替え想定等が実質的に困難であるため、純収益の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。

(二) 地震リスク分析の概要

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

	物件名	PML (再調達価格に対する比)	再調達価格 (億円)	報告書日付	調査日付		
事務所	都心3区	赤坂協和ビル	15%	15.0	平成13年8月31日	平成13年6月12日	
		青山サンクレストビル	11%	24.0	平成13年8月31日	平成13年6月12日	
		アゼンド神田	14%	9.4	平成13年8月31日	平成13年6月13日	
		日交一番町ビル	11%	16.0	平成13年8月31日	平成13年6月11日	
		VX茅場町ビル	13%	8.3	平成13年8月31日	平成13年8月2日	
		ダヴィンチ白金台	13%	10.6	平成13年11月2日	平成13年10月4日	
		ダヴィンチ東日本橋	16%	9.0	平成13年11月2日	平成13年10月2日	
		ダヴィンチ赤坂見附	12%	4.1	平成13年11月2日	平成13年10月5日	
		ダヴィンチ芝2	11%	3.4	平成13年11月2日	平成13年10月5日	
		ダヴィンチ青山	11%	10.5	平成13年11月2日	平成13年10月5日	
		ランディック南麻布ビル	8%	9.9	平成13年11月30日	平成13年10月13日	
		ランディック赤坂ビル	21%	36.5	平成13年11月30日	平成13年10月17日	
		ランディック第2赤坂ビル	18%	7.4	平成13年11月30日	平成13年10月17日	
		ランディック第3赤坂ビル	16%	3.3	平成13年11月30日	平成13年10月17日	
		ランディック第2三田ビル	16%	8.2	平成13年11月30日	平成13年10月18日	
		芝大門ビル	14%	8.0	平成13年11月30日	平成13年10月18日	
		ランディック永井ビル	13%	15.2	平成13年11月30日	平成13年10月23日	
		その他東京23区	キャットタワー	4%	240.0	平成13年8月31日	平成13年6月13日
			センターまちや	10%	34.0	平成13年8月31日	平成13年6月12日
			東陽MKビル	13%	34.3	平成13年8月31日	平成13年5月
			日交元代々木ビル	10%	35.6	平成13年8月31日	平成13年6月11日
			日交神楽坂ビル	9%	12.9	平成13年8月31日	平成13年6月11日
			ラウンドクロス西新宿	13%	4.0	平成13年9月14日	平成13年8月21日
			ダヴィンチ五反田	13%	5.2	平成13年11月2日	平成13年10月4日
			DT外苑	11%	14.0	平成13年11月2日	平成13年9月28日
			ダヴィンチ木場	12%	15.5	平成13年11月2日	平成13年10月2日
			ダヴィンチ早稲田	9%	8.5	平成13年11月2日	平成13年10月2日
			ダヴィンチ代々木	13%	7.1	平成13年11月2日	平成13年9月28日
			ランディック五反田ビル	11%	8.8	平成13年11月30日	平成13年10月18日
		東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	9%	44.0	平成13年8月31日	平成13年6月14日
		その他地域	オー・エックス笹塚の辻ビル	7%	8.1	平成13年10月12日	平成13年8月30日
			オー・エックス大津ビル	13%	3.1	平成13年10月12日	平成13年9月21日
	住宅	都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	10%	3.9	平成13年8月31日	平成13年5月
その他東京23区		グランドマン白山	13%	5.9	平成13年8月31日	平成13年6月12日	
		ソネット上池袋	11%	23.0	平成13年8月31日	平成13年6月12日	
その他	その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	16%	3.3	平成13年8月31日	平成13年6月13日	
	東京周辺都市部	クロスゲート	4%	123.4	平成13年9月14日	平成13年7月16日	
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	5%	5.8	平成13年8月31日	平成13年6月13日	
		オー・エックス岐阜ビル	9%	6.4	平成13年8月31日	平成13年6月19日	
全物件 再調達価格合計 (億円)				845.5	-	-	
ポートフォリオPML (全物件の再調達価格合計に対する比)				7.80%	-	-	

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

(注)2. 再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。上記記載の数値は、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物一棟全体にかかるものです。

(ホ) 不動産の概要

赤坂協和ビル

取得年月日		平成 13 年 12 月 1 日	
名称		赤坂協和ビル	
所在地(住居表示)		東京都港区赤坂 1 丁目 6 番 14 号	
土地	地積	901.25m ²	
	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権(共有持分 68.86%)	
建物	建築時期	昭和 53 年 6 月	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建	
	延床面積(一棟全体)	6,951.11m ²	
	所有形態(所有割合)	区分所有(区分所有割合 68.86%)	
	所有階・床面積・用途	1 階部分	71.39m ² 駐車場
		2 階部分	51.35m ² 事務所
		3 階部分	179.96m ² 事務所
		4 階部分	620.79m ² 事務所
		5 階部分	620.79m ² 事務所
		6 階部分	662.65m ² 事務所
7 階部分		662.65m ² 事務所	
8 階部分		470.68m ² 事務所	
	地下 1 階部分	29.41m ² 倉庫	
他所有者	個人、法人等、計約 10 名との区分所有		
外部管理会社	野村不動産株式会社		

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

- ・ 本建物は、昭和 53 年 6 月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておりません。
- ・ 本物件は、敷地上の土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成 11 年 3 月改正)による駐車場付置義務を満たす十分な駐車場が確保できないために、建替え等一定の条件において一定台数・規模の駐車場を追加して付置する必要があります。
- ・ 本物件は、「港区開発事業にかかる定住居指針要綱」及び「同実施要綱」(平成 3 年 3 月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、建替え等の際に現状の建物と同様の建物を建築できない可能性があります。

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

- ・ 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と北西側公道(六本木通り)との間の境界確定が行われておりません。
- ・ 本物件と南側公道との境界確定が本物件建築後行われた結果、建築確認時点の地積と異なるため、容積率超過によって建替え等の際に現状の建物と同様の建物を建築できない可能性があります。

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

- ・ 本物件は、区分所有建物及びその敷地です。
- ・ 区分所有規約にて、区分所有者がその専有部分を第三者に賃貸または売却する場合、予め書面にて管理者に届け出なければならぬ旨の規定があり、その内容が本投資法人に承継されています。

(d) 将来の処分時の取り決めに関する特記すべき事項

- ・ 本物件では、敷地利用権である所有権につき、敷地権の登記が行われていないことから、敷地利用権と建物専有部分が分離して処分された場合、敷地利用権と建物専有部分との分離処分の無効を善意の第三者に対して主張することができません。

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

- ・ 北西側隣接地(地番 602 番 21)の建物換気扇設備一部及び湯沸器排気筒一部並びに電線線引以線一部が、本物件に越境しており、他の区分所有者と協議し、可能な限り、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。

青山サンクレストビル

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

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

- ・ 本建物は、昭和 54 年 9 月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておりません。
- ・ 本物件は、敷地上の土地・建物等に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、さらにテナントに転貸しております。
- ・ 本物件は、「港区開発事業にかかる定住居指針要綱」及び「同実施要綱」(平成 3 年 6 月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物を建築できない可能性があります。
- ・ 本物件は、敷地上の土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成 11 年 3 月改正)により、機械式駐車場の条件として、身障者利用のため、常勤の駐車場管理者を置く必要があるものの、現在かかる管理者を置いていないため、建替え等一定の条件においてかかる管理者を置く等の必要があります。

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

- ・ 本物件は、区分所有建物及びその敷地であり、本物件以外の部分は日本生命保険相互会社が保有しています。
- ・ 本共用部分の一部 (合計約 40 m²) をテナント 2 社に対して賃貸しています。また、本投資法人に専用使用権が区分所有規約に基づいて認められている部分のうち 5 箇所 (合計約 90 m²) が共用部分として利用されています。なお、かかる規約上の持分区分と実体がそぐわない点につき、持分区分比率は変更せずに持分区分の変更を行うことを日本生命保険相互会社との間で協議中です。

(c) 将来の処分時の取り決めに関する特記すべき事項

- ・ 本投資法人と本物件の他の建物区分所有者・敷地共有者である日本生命保険相互会社との間で、平成 13 年 12 月 25 日付覚書にて敷地利用権と建物専有部分を分離して処分しない旨を合意しています。
- ・ 本物件では、敷地利用権である所有権につき、敷地権登記が行われていないことから、敷地利用権と建物専有部分とが分離して処分された場合、敷地利用権と建物専有部分との分離処分の無効を第三者に対して主張することができません。
- ・ 前々々所有者と本物件の他の建物区分所有者・敷地共有者である日本生命保険相互会社との間で、昭和 57 年 6 月 30 日付にて前々々所有者が日本生命保険相互会社に対し、区分所有建物を譲渡するに当たり、優先交渉権を付与すべき旨の取り決めがあり、かかる取り決めが、物件の前々所有者及び前所有者を経由し、本投資法人に承継されている可能性があります。

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

- ・ 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート (平成 13 年 6 月実施) によれば、一部の天井材としてアスベストが使用されており、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となりますが、外観は健全で劣化の様子はないとされています。

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

- ・ 本物件の境界ブロック塀一部、フェンス一部が北東側隣接地 (地番 84 番 19) に越境しており、隣接地所有者との間で、再建築の際に越境状況の解消を図ること等を約する確認書を締結することを検討しております。
- ・ 南東側隣接地 (地番 84 番 13) の建物排気フード一部及び雨樋一部が、本物件に越境しており、他の区分所有者と協議し、可能な限り、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。

- ・ 北東側隣接地（地番84番8）の建物排気フード一部及び水道メーター一部が、本物件に越境しており、他の区分所有者と協議し、可能な限り、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。

(f) その他特記すべき事項

- ・ 本物件の3階貸室内（専有部分）において、本投資法人と日本生命保険相互会社との間で区分所有登記がなされていますが、それぞれの専有部分を区分する壁が除去され、それぞれが同一の建物賃借人であるテナントに賃貸しております。将来、建物賃借人であるテナントが退去後には、界壁を復旧する予定です。
- ・ 本物件の外壁を調査した結果、タイルの浮きが発生していることから、他の建物区分所有者・敷地共有者である日本生命保険相互会社と協議のうえ、可能な限り早急に補修工事を実施する予定です。

アセンド神田

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

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

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

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

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

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

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

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

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

日交一番町ビル

事務所部分

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日	
名称	日交一番町ビル	
所在地(住居表示)	東京都千代田区一番町 13 番 3 号	
土地	地積	975.23m ²
	用途地域	商業地域・第 2 種住居地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 6 年 3 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
	延床面積(一棟全体)	4,278.36m ²
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

駐車場部分

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日	
名称	日交一番町ビル	
所在地(住居表示)	東京都千代田区一番町 13 番 4 号	
土地	地積	173.32m ²
	用途地域	商業地域・第 2 種住居地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 6 年 2 月
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	延床面積(一棟全体)	87.97m ²
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	駐車場
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

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

- ・ 本物件は、「千代田区住宅基本条例」(平成 4 年 3 月施行)に基づく「千代田区住宅付置制度要綱」により、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、建替え等の際に現状の建物と同様の建物が建築できない可能性があります。
- ・ 本物件は、敷地上的土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成 11 年 3 月改正)により、機械式駐車場の条件として、身障者利用のため、常勤の駐車場管理者を置く必要があるものの、現在かかる管理者を置いていないため、建替え等一定の条件においてかかる管理者を置く等の必要があります。

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

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

- ・ 本物件の境界ブロック塀一部が、隣接地(地番 13 番 15 等)に越境しており、再建築の際に本投資法人の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を差入れることを検討しております。
- ・ 南西側隣接地(地番 13 番 10)の空調機器一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
- ・ 北東側隣接地(地番 13 番 7)との間で、相互にブロック塀が越境し、また、本物件のコンクリート基礎が北東側隣接地(地番 13 番 7)側へ越境しており、隣接地所有者との間で再建築の際、協議の上、それぞれの責任と負担で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を締結することを検討しております。

VX 茅場町ビル

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日	
名称	VX 茅場町ビル	
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋茅場町 2 丁目 16 番 3 号	
土地	地積	408.36m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 3 年 9 月
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 7 階建
	延床面積 (一棟全体)	2,085.85m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有 (100%)
	用途	事務所・車庫
	外部管理会社	野村不動産株式会社

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

- ・ 本物件は、敷地上的土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成 11 年 3 月改正)により、機械式駐車場の条件として、身障者利用のため、常勤の駐車場管理者を置く必要があるものの、現在かかる管理者を置いていないため、建替え等一定の条件においてかかる管理者を置く等の必要があります。

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
- ・ 本物件の前建物賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と全ての建物賃借人であるテナントの間には、5~6 階部分については平成 13 年 2 月 1 日から、地下 1 階~地上 4 階までは同年 3 月 1 日から、7 階は同年 4 月 16 日から、平成 18 年 5 月 31 日までの定期建物賃貸借契約が平成 12 年 12 月 26 日付で締結 (賃貸期間中における 解約の禁止及び 賃料を改訂しないことが約定されています。)されており、この内容が本投資法人に承継されています。
- ・ 本物件の駐車場一部 (全 17 台中 16 台分対象)の前駐車場賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と駐車場賃借人との間には、賃借人による第三者への転貸と賃料保証からなる駐車場賃貸借契約が平成 13 年 2 月 19 日付で締結 (前駐車場賃借人兼転貸人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料・公租公課の負担が約定されています。)され、この内容が本投資法人に承継されています。尚、駐車場賃借人との間で締結した駐車場賃貸借契約は、平成 14 年 6 月 13 日付駐車場契約条件変更契約に基づき平成 14 年 7 月 1 日以降 1 台分の借増となり、対象は全台数分となっております。

(c) 費用負担 (その可能性も含む。)に関する特記すべき事項

上記(b)をご参照下さい。

ダヴィンチ白金台

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

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

- ・ 本物件の北西側前面道路である区道については、建築基準法第 42 条第 2 項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地につきセットバックして建築されております。
- ・ 本物件は、敷地上の土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成 11 年 3 月改正)により、機械式駐車場の条件として、身障者利用のため、常勤の駐車場管理者を置く必要があるものの、現在かかる管理者を置いていないため、建替え等一定の条件においてかかる管理者を置く等の必要があります。

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

- ・ 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と南西側隣接地(地番 25 番 6)との境界確定が行われておりません。

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

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

- ・ 本物件の構築物一部が、南東側隣接地(地番 22 番 4)に越境しており、隣接地所有者との間で、平成 11 年 9 月 1 日付確認書にて、当該越境状況の確認と隣地利用に支障が生じない限り特段の策を講じない旨が約され、この内容が本投資法人に承継されています。

(e) その他特記すべき事項

- ・ 本物件の外壁を調査した結果タイルの浮きが発生していることから、可能な限り早急に補修工事を実施する予定です。

ダヴィンチ東日本橋

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

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

- ・ 本物件は、敷地上的土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成 11 年 3 月改正)による駐車場付置義務を満たす十分な駐車場が確保できないために、建替え等一定の条件において一定台数・規模の駐車場を追加して付置する必要があります。

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

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

- ・ 東側隣接地の建物に付属する配管設備一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築又は売却時の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ることや、本物件に重大な影響を及ぼす場合の本物件所有者の請求による隣接地所有者の越境状況の解消等を約する確認書を取得済みあり、この内容が本投資法人に承継されています。

ダヴィンチ赤坂見附

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

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

- ・ 本物件は、「港区開発事業にかかる定住居指導要綱」及び「同実施要綱」(平成 3 年 6 月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物を建築できない可能性があります。
- ・ 本物件は、敷地上的土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成 11 年 3 月改正)による駐車場付置義務を満たす十分な駐車場が確保できないために、建替え等一定の条件において一定台数・規模の駐車場を追加して付置する必要があります。

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

- ・ 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と南東側隣接地(地番 940 番)との境界が確認できておりません。

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

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

- ・ 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成 13 年 10 月実施)によれば、エレベータ機室の天井に施工された吹付被覆材にアスベストが使用されている可能性があり、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされています。

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

- ・ 南側隣接地の建物の配電盤一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
- ・ 本物件の建物賃借人であるテナント 1 社により設置された建物屋上看板照壁一部が、北東側隣接地に越境している可能性があり、建物賃借人より再建築の際に建物賃借人の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を差入れることを検討していると聞いております。

ダヴィンチ芝 2

取得年月日	平成 13 年 12 月 21 日	
名称	ダヴィンチ芝 2	
所在地(住居表示)	東京都港区芝 2 丁目 3 番 9 号	
土地	地積	183.63m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 5 年 3 月
	構造	鉄骨造陸屋根 9 階建
	延床面積 (一棟全体)	1,287.62m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有 (100%)
	用途	事務所
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

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

- ・ 本物件は、「港区開発事業にかかる定住居指針要綱」及び「同実施要綱」(平成 3 年 6 月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物を建築できない可能性があります。

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

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

- ・ 本物件の侵入禁止用扉一部(なお所有者は不明です。)が、南側隣接地に越境しており、隣接地所有者と協議し責任と負担の所在を協議した上で、越境状況の解消を図ること等を約する確認書を締結することを検討しております。
- ・ 北側隣接地の建物配管設備一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
- ・ 西側隣接地との間で万年堀及びその支柱(なお、これらの所有者は不明です。)が、相互に越境しており、隣接地所有者と協議し責任と負担の所在を協議した上で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を締結することを検討しております。

ダヴィンチ青山

取得年月日	平成 13 年 12 月 21 日	
名称	ダヴィンチ青山	
所在地(住居表示)	東京都港区南青山 2 丁目 27 番 25 号	
土地	地積	809.48m ²
	用途地域	商業地域・第 2 種住居地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	昭和 61 年 10 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建
	延床面積（一棟全体）	4,540.71m ²
	所有形態（所有割合）	一棟所有（100%）
	用途	店舗・事務所・教習所
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

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

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

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

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

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
- ・ 隣接地所有者と前々所有者間の昭和 60 年 7 月 6 日付土地売買契約にて、前々所有者が隣接地所有者に対し本物件の敷地一部を道路としてその地上、地下を使用する権利を認めており、この内容が本投資法人に承継されています。

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

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

ランディック南麻布ビル

取得年月日	平成 13 年 12 月 21 日	
名称	ランディック南麻布ビル	
所在地(住居表示)	東京都港区南麻布 4 丁目 11 番 21 号	
土地	地積	941.77m ² (借地権につき対抗力のない地積は、このうち 14.91 m ² です。)
	用途地域	商業地域・第 2 種中高層住居専用地域
	所有形態	借地権 (借地借家法第 2 条に定める土地の賃借権)
建物	建築時期	平成 4 年 5 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根銅板葺地下 1 階付 6 階建
	延床面積 (一棟全体)	4,159.49m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有 (100%)
	用途	事務所・居宅・駐車場
	外部管理会社	日本地所株式会社

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

- ・ 本物件は、「港区開発事業にかかる定住居指針要綱」及び「同実施要綱」(平成 3 年 6 月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物を建築できない可能性があります。
- ・ 本物件は、敷地上の土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成 11 年 3 月改正)による駐車場付置義務を満たす十分な駐車場が確保できないために、建替え等一定の条件において一定台数・規模の駐車場を追加して付置する必要があります。

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

- ・ 本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、土地所有者の境界確認に関する資料を確認しておりません。

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

- ・ 本物件は、単独所有の借地権付建物(借地権の内容は、原因：平成 1 年 12 月 20 日設定、目的：堅固な建物所有、存続期間：平成 12 年 12 月 20 日より 60 年。)です。
- ・ 敷地である地番 36 番 6 (地積 926.86 m²) にかかる借地権については当該借地上に登録した建物を所有しているために対抗力を有しますが、地番 35 番 14 (地積 14.91 m²) については、その上に建物がなく、借地権に対抗力がありません。

(d) 将来の処分時の取り決めに関する特記すべき事項

- ・ 本物件では、敷地利用権である借地権につき、敷地権の登記が行われていないことから、敷地利用権と建物専有部分が分離して処分された場合、敷地利用権と建物専有部分との分離処分の無効を善意の第三者に対して主張することができません。

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

- ・ 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成 13 年 10 月実施)によれば、1 階駐車場の天井部材にアスベストが使用されており、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされています。

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

- ・ 本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、越境物に関する資料を確認しておりません。

ランディック赤坂ビル

取得年月日	平成 14 年 1 月 10 日	
名称	ランディック赤坂ビル	
所在地(住居表示)	東京都港区赤坂2丁目3番4号	
土地	地積	1,734.67m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	昭和 48 年 1 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 3 階付 10 階建
	延床面積(一棟全体)	16,272.05m ²
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所
	外部管理会社	野村不動産株式会社

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

- ・ 本建物は、昭和48年1月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておりません。
- ・ 本物件の前面道路幅は、幅員により都市計画道路として事業決定されており、前面計画道路幅が売却されています。また、これにより、現状容積率超過の既存不適格であるため将来の増改築等の際に現状の建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。
- ・ 本物件は、敷地上的土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成11年3月改正)による駐車場付置義務を満たす十分な駐車場が確保できないために、建替え等一定の条件において一定台数・規模の駐車場を追加して付置する必要があります。
- ・ 本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要綱」(平成3年6月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物が建築できない可能性があります。

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

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

- ・ 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年10月実施)によれば、(1)煙突、地下3階機械室壁、天井、非常用自家発電装置の排気管及び換気ダクトのパッキンにアスベストが使用されていると推察され、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となり、(2)地下2階変電室にPCB入り使用済コンデンサが保管され、エレベータ機械室壁制御盤の電解コンデンサにPCBが使用されており、処分時には適切な処理方法に基づいて処分する必要があるものの、実施日現在適切な管理・使用がなされているとされています。

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

- ・ 南東側隣接地との間で、相互に隣接地所有者の庇及び本物件の排気ダクト及びパイプが越境しており、隣接地所有者との間で、それぞれが撤去を申し出た際のそれぞれの負担と責任における越境物の撤去と、改築等の際に越境状況の解消を図ること等を約する確認書を、平成13年10月25日付で、前所有者シティトラスト信託銀行株式会社と隣接地所有者が締結しており、この内容が本投資法人に承継されています。

(e) その他特記すべき事項

- ・ 本物件には、ランディック第3赤坂ビルの受変電設備・火災受信盤が設置されており、使用に当たり同ビルと不可分と考えられることから、売却時等において一体での処分を検討する必要があります。

ランディック第2赤坂ビル

取得年月日	平成 14 年 1 月 10 日	
名称	ランディック第2赤坂ビル	
所在地(住居表示)	東京都港区赤坂2丁目10番9号	
土地	地積	476.87m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	昭和 53 年 10 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
	延床面積(一棟全体)	3,288.83m ²
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	店舗・事務所
	外部管理会社	野村不動産株式会社

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

- ・ 本建物は、昭和53年10月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物(但し一部増築部分は除きます。)のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておられません。
- ・ 本物件は、敷地上的土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成11年3月改正)による駐車場設置義務を満たす十分な駐車場が確保できないために、建替え等一定の条件において一定台数・規模の駐車場を付置する必要があります。
- ・ 本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要綱」(平成3年6月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物が建築できない可能性があります。

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

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

- ・ 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年10月実施)によれば、1階日ポンプ室の壁と天井にアスベストが使用されていると推察され、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされています。

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

- ・ 南側隣接地との間で、相互に隣接地所有者の排煙ダクト、電気メーター、低圧変流器及び本物件の床タイル貼り、塩ビパイプが越境しており、隣接地所有者との間で、それぞれが撤去を申し出た際のそれぞれの負担と責任における撤去と、改築等の際に越境状況の解消を図ること等を約する覚書を、平成13年10月18日付で、前所有者シティトラスト信託銀行株式会社と隣接地所有者が締結しており、この内容が本投資法人に承継されています。
- ・ 北側隣接地の排気ダクトが、本物件に越境しており、本物件所有者の撤去の申し出の際の隣接地所有者の負担と責任における撤去と、再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する覚書を、平成13年10月22日付で、前所有者シティトラスト信託銀行株式会社が取得しており、この内容が本投資法人に承継されています。
- ・ 北東側隣接地の空調機器が、本物件に越境しており、本物件所有者の撤去の申し出の際の隣接地所有者の負担と責任における撤去と、再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する覚書を、平成13年10月26日付で、前所有者シティトラスト信託銀行株式会社が取得しており、この内容が本投資法人に承継されています。

ランディック第3赤坂ビル

取得年月日	平成 14 年 1 月 10 日	
名称	ランディック第3 赤坂ビル	
所在地(住居表示)	東京都港区赤坂2 丁目 3 番 2 号	
土地	地積	159.05m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	昭和 56 年 6 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建
	延床面積 (一棟全体)	1,065.67m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	店舗・事務所
	外部管理会社	野村不動産株式会社

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

ランディック第2三田ビル

取得年月日	平成 14 年 1 月 10 日	
名称	ランディック第2三田ビル	
所在地(住居表示)	東京都港区芝5丁目5番1号	
土地	地積	666.07m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 2 年 5 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建
	延床面積 (一棟全体)	3,385.98m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有 (100%)
	用途	事務所
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

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

- ・ 本物件は、敷地上的土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成 11 年 3 月改正)による駐車場付置義務を満たす十分な駐車場が確保できないために、建替え等一定の条件において一定台数・規模の駐車場を追加して付置する必要があります。
- ・ 本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要領」(平成 3 年 6 月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物が建築できない可能性があります。

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

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

- ・ 東側隣接地(地番 2 番 441)の空調機器、ステンレスパイプが、本物件に越境しており、本物件所有者の撤去の申し出の際の隣接地所有者の負担と責任における撤去と、再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する念書を、平成 13 年 10 月 19 日付で、前所有者シティトラスト信託銀行株式会社が取得しており、この内容が本投資法人に承継されています。
- ・ 東側隣接地(地番 2 番 90)の污水管、污水枘等が、本物件に越境しており、越境状況の相互での確認と建替え等の際に隣接地所有者の費用と責任により越境解消を約する旨の平成 2 年 5 月 14 日付覚書が、前々々所有者から前々所有者に差入れられており、この内容が本投資法人に承継されています。

(d) その他特記すべき事項

- ・ 本物件の地下 1 階の事務室部分につき、建築基準法上、構造上の観点から 1 階の事務室と一体にて賃貸する必要があります。

芝大門ビル

取得年月日	平成 14 年 1 月 10 日	
名称	芝大門ビル	
所在地(住居表示)	東京都港区芝大門 1 丁目 3 番 4 号	
土地	地積	472.11m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	昭和 63 年 10 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
	延床面積 (一棟全体)	3,446.57m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有 (100%)
	用途	事務所・駐車場
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

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

- ・ 本物件は、敷地上の土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成 11 年 3 月改正)による駐車場付置義務を満たす十分な駐車場が確保できないために、建替え等一定の条件において一定台数・規模の駐車場を追加して付置する必要があります。

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
- ・ 本物件の前建物賃借人であるシティトラスト信託銀行株式会社と 2 階から 9 階等の建物賃借人であるテナント 1 社との間の平成 11 年 11 月 22 日付賃貸借契約において、2 階から 9 階の一部のみについての解約を禁じる旨につき合意されており、この内容が本投資法人に承継されております。

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

- ・ 南側隣接地の空調機器、排気パイプが、本物件に越境しており、本物件所有者の撤去の申し出の際の隣接地所有者 (及びその借家人) の負担と責任における撤去と、再建築の際に隣接地所有者 (及びその借家人) の責任で越境状況の解消を図ること等を約する念書を、平成 13 年 10 月 19 日付で、前所有者シティトラスト信託銀行株式会社が取得しており、この内容が本投資法人に承継されています。

ランディック永井ビル

取得年月日	平成 14 年 1 月 10 日			
名称	ランディック永井ビル			
所在地(住居表示)	東京都中央区築地 3 丁目 9 番 9 号外			
土地	地積	840.99m ²		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権 (但し、うち 698.32m ² については共有 (共有持分 94.49%))		
建物	建築時期	平成 4 年 5 月		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建		
	延床面積 (一棟全体)	6,176.84m ²		
	所有形態 (所有割合)	区分所有 (1 棟の建物における区分所有割合 95.42%)		
	用途	1 階部分	369.00m ²	事務所・店舗・駐車場
		2 階部分	460.03m ²	事務所
		3 階部分	529.49m ²	事務所・居宅
		4 階部分	529.49m ²	事務所・居宅
		6 階部分	528.49m ²	事務所
		7 階部分	350.40m ²	事務所
8 階部分		350.40 m ²	事務所	
9 階部分		350.40m ²	事務所	
10 階部分		336.51m ²	事務所	
地下 1 階部分		419.53m ²	駐車場・倉庫	
	(その他、付属建物 1 棟)			
他所有者	個人 2 名との区分所有			
外部管理会社	日本地所株式会社			

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

- ・ 本物件は、「中央区市街地開発事業指導致要綱」(昭和 60 年 6 月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物を建築できない可能性があります。
- ・ 本物件は、敷地上的土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成 11 年 3 月改正)により、機械式駐車場の条件として、身障者利用のため、常勤の駐車場管理者を置く必要があるものの、現在かかる管理者を置いていないため、建替え等一定の条件においてかかる管理者を置く等の必要があります

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

- ・ 本物件は、区分所有の建物及びその敷地です。
- ・ 本物件の区分所有規約により本投資法人が区分所有権を第三者に譲渡しようとするときは、第三者に優先して他の区分所有者全員と譲渡に関する交渉を行うものと定められ、その交渉においていずれの者とも合意が成立しない場合のみ、第三者に譲渡することが可能とされています。

(c) 将来の処分時の取り決めに関する特記すべき事項

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

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

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

キャロットタワー

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日			
名称	キャロットタワー			
所在地(住居表示)	東京都世田谷区太子堂 4 丁目 1 番 1 号			
土地	地積	9,149.66m ²		
	用途地域	商業地域		
	所有形態(敷地権割合)	所有権 (14.19%)		
建物	建築時期	平成 8 年 11 月		
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 5 階付 27 階建		
	延床面積(一棟全体)	75,388.36m ²		
	所有形態	区分所有		
	所有階・床面積・用途	事務所 10.15 :	11 階部分	964.34m ² 事務所
			12 階部分	964.34m ² 事務所
			13 階部分	942.56m ² 事務所
			14 階部分	942.56m ² 事務所
			15 階部分	942.56m ² 事務所
			16 階部分	964.34m ² 事務所
金融店舗 3 :		1 階部分	340.46m ² 店舗	
		2 階部分	373.23m ² 店舗	
		3 階部分	373.57m ² 店舗	
		地下 1 階部分	5.54m ² 店舗	
		地下 2 階部分	4.29 m ² 店舗	
		地下 2 階部分	106.47m ² 機械室 (共有持分割合 33.33%)	
		地下 3 階部分	16.79 m ² 店舗	
地下 3 階部分	6.72m ² 機械室 (共有持分割合 50%)			
他所有者	自治体、法人、個人等、計約 40 名の区分所有者			
外部管理会社	生駒ティビーエム株式会社			

(a) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

- ・ 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において確認できておりません。

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

- ・ 本物件は、区分所有建物及びその敷地です。
- ・ 世田谷区と本物件管理組合との間で平成 8 年 12 月 24 日付三軒茶屋・太子堂四丁目地区市街地再開発事業における壁面後退部分の維持管理に関する協定書を締結し、かかる協定書において硬質レンガブロック舗装表面、放置自転車対策、街路灯、植栽、ポラート、水柱柱等の構築物の管理区分を定めています。
- ・ 本物件のうち、金融店舗 3 については、区分所有者間の管理規約にて、主に金融店舗として利用することが原則であり、転借人であるテナント 1 社への転貸借にあたっては、理事会により事務所としての個別の利用が承認されています。よって、将来のテナント交代の際には、金融店舗として利用することが原則であり、金融店舗以外のために利用する場合には、理事会にて再度、承認が必要となります。

センターまちや

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日	
名称	センターまちや	
所在地(住居表示)	東京都荒川区荒川 7 丁目 50 番 9 号	
土地	地積	3,221.29m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態(敷地権割合)	所有権(7.82%)
建物	建築時期	平成 8 年 3 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造垂鉛メッキ鋼板葺地下 2 階付 22 階建
	延床面積(一棟全体)	24,295.10m ²
	所有形態	区分所有
	所有階・床面積・用途	5 階部分 1,179.13m ² 事務所
	他所有者	自治体、個人等、計約 40 名の区分所有
	外部管理会社	日本地所株式会社

(a) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

- ・ 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において確認できておりません。

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

- ・ 本物件は、区分所有建物及びその敷地です。

東陽 MK ビル

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日			
名称	東陽MKビル			
所在地(住居表示)	東京都江東区東陽 7 丁目 2 番 14 号			
土地	地積	5,897.31m ²		
	用途地域	準工業地域		
	所有形態(敷地権割合)	所有権(63.11%)		
建物	建築時期	平成 9 年 4 月		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建		
	延床面積(一棟全体)	19,383.34m ²		
	所有形態	区分所有		
	所有階・床面積・用途	1 階部分	1,261.70m ²	事務所・店舗
		2 階部分	956.83m ²	事務所・店舗
		3 階部分	1,270.09m ²	事務所・店舗
		4 階部分	1,270.09m ²	事務所・店舗
		5 階部分	1,270.09m ²	事務所・店舗
		6 階部分	1,270.09m ²	事務所・店舗
7 階部分		1,270.09m ²	事務所・店舗	
8 階部分		1,270.09m ²	事務所・店舗	
9 階部分		1,270.09m ²	事務所・店舗	
10 階部分		1,270.09m ²	事務所・店舗	
	地下 1 階部分	1,399.34m ²	事務所・店舗	
他所有者	東京三菱ふそう自動車販売株式会社との区分所有			
外部管理会社	野村不動産株式会社			

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

- ・ 本物件は、区分所有建物及びその敷地です。
- ・ 本物件は、区分所有者による管理規約にて、原則として、事務所部分は事務所、工場部分は事務所付帯工場での利用が取り決められており、例外的な場合、事務所部分の一部を店舗・ショールームとして利用するものとされています。
- ・ 本物件を含む区分所有建物の他の区分所有者である東京三菱ふそう自動車販売株式会社と前々所有者との間で、以下の通り平成 13 年 3 月 1 日付覚書が締結されており、以下の内容が本投資法人に承継されています。(1)建替え時に現状の建築面積、法定延床面積を相互に確保できること、(2)建築基準法等の法令の改正時には(1)の内容を相互に協議すること、(3)自己所有部分を第三者に譲渡する際に相互に通知し、覚書内容を承継すること。

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

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

日交元代々木ビル

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日			
名称	日交元代々木ビル			
所在地(住居表示)	東京都渋谷区元代々木町 30 番 13 号			
土地	地積	1,704.65m ²		
	用途地域	準住居地域・第 1 種住居地域		
	所有形態	所有権		
建物	建築時期	平成 4 年 4 月		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 8 階建		
	延床面積(一棟全体)	10,695.54m ²		
	所有形態(所有割合)	区分所有(100%)		
	所有階・床面積・用途	1 階部分	1,106.90m ²	事務所・倉庫・駐車場
		2 階部分	1,099.60m ²	事務所・倉庫
		3 階部分	1,117.86m ²	事務所・倉庫
		4 階部分	990.86 m ²	事務所・倉庫
		5 階部分	813.53 m ²	事務所・倉庫
		6 階部分	561.14 m ²	事務所
7 階部分		561.14 m ²	事務所	
8 階部分		497.68 m ²	事務所	
地下 1 階部分		885.30m ²	事務所・倉庫	
地下 2 階部分	703.28m ²	事務所・倉庫・駐車場		
	(その他、付属建物 2 棟)			
外部管理会社	-			

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

- ・ 本物件の前面道路部分は、幅員により都市計画道路として事業決定されており、前面計画道路部分が売却されています。また、これにより、現状、容積率超過の既存不適格であるため将来の増改築等の際に現状の建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。
- ・ 本物件は、敷地上の土地・建物等に、「東京都駐車条例」(平成 11 年 3 月改正)により、機械式駐車場の条件として、身障者利用のため、常勤の駐車場管理者を置く必要があるものの、現在かかる管理者を置いていないため、建替え等一定の条件においてかかる管理者を置く等の必要があります。

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

- ・ 物件調査時点までの調査において本物件の東側隣接地との境界点の一部が確認できないことから、関係者と協議し測量を実施の上、境界点の復元を行うことを検討しております。

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

- ・ 本物件は、単独所有の区分所有建物及びその敷地です。
- ・ 本物件の大口の建物賃借人より、平成 8 年 7 月 30 日付の賃料減額に続き、平成 13 年 11 月 14 日付にて賃料減額の申し入れが文書にて行われています。
- ・ 本物件の大口の建物賃借人と本投資法人との間で、テナント(本物件では転借人)解約金(6ヶ月分の賃料相当額)の受領先の帰属に関して両社の間の見解の相違があることから、物件調査時点までの調査において協議を行っております。

(d) 将来の処分時の取り決めに関する特記すべき事項

- ・ 前々所有者である株式会社日交総本社等と本物件の大口の建物賃借人との間で、平成 4 年 4 月 30 日付にて、当該建物賃借人に対する優先交渉義務が約定され、この内容が本投資法人に承継されていると解されています。
- ・ 本物件では、敷地利用権である所有権につき、敷地権の登記が行われていないことから、敷地利用権と建物専有部分が分離して処分された場合、敷地利用権と建物専有部分との分離処分の無効を善意の第三者に対して主張することができません。

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

- ・ 本物件の前面道路では、環状第 6 号線道路幅員と地下部分への首都高速中央環状新宿線の供用に向けた工事が行われております(工事完了は、首都高速道路公社工事説明会資料にて平成 19 年 3 月 31 日が予定されております)。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劣化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 階となることと予定されています。)の可能性がります。

日交神楽坂ビル

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日	
名称	日交神楽坂ビル	
所在地(住居表示)	東京都新宿区岩戸町 18 番地	
土地	地積	560.76m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 4 年 10 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建
	延床面積 (一棟全体)	3,261.91m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有 (100%)
	用途	事務所・駐車場
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

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

- ・ 本物件は、都営地下鉄大江戸線「牛込神楽坂」駅出入口として利用されていることから、容積率緩和を受けておりますが、建替え等の際に容積率緩和を受けられなかった場合は、現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。
- ・ 本物件の前面道路である「大久保通り」(幹線道路放射 25 号線)の拡幅が、昭和 21 年 3 月 26 日付で都市計画の計画決定がなされ、敷地の一部に都市計画法第 53 条・54 条による建築制限が付されています。また、建築基準法 52 条 7 項に基づき容積率の計算上、計画道路部分が敷地面積に算入されない結果、再建築時には、容積率超過により現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。
- ・ 本物件は、中高層住居専用地区 (特別用途地区) の指定がなされていることから、「新宿区中高層住居地区内における建築物の制限に関する条例」(平成 8 年 5 月施行)に基づき、建替え等の際に一定の条件により住宅付置義務が課され、その結果現状の建物と同様の建物が建築できない可能性があります。
- ・ 本物件は、敷地上の土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成 11 年 3 月改正)により、機械式駐車場の条件として、身障者利用のため、常勤の駐車場管理者を置く必要があるものの、現在かかる管理者を置いていないため、建替え等一定の条件においてかかる管理者を置く等の必要があります。

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
- ・ 本物件には、前々所有者と東京都地下鉄建設株式会社間で締結された鉄道施設設置を目的とする平成 5 年 3 月 30 日付区分地上権設定契約にて、(1)鉄道の運行の障害となる建物、工作物等を設置することの禁止、(2)新たに木造以外の建物、工作物等を築造する場合の事前の設計・工法に関する地上権者の同意、(3)鉄道施設に掛かる建物、工作物等の荷重は、現地表面に 1 m² 4 トン以下とする取り決めがなされており、その内容は本投資法人に承継されているものと解されます。また、現状において、本物件の建物一部は、都営地下鉄大江戸線「牛込神楽坂」駅出入口として利用されています。
- ・ 本物件の駐車場賃借人との間には、賃借人による第三者への転貸と賃料保証からなる駐車場賃借借契約が平成 14 年 4 月 30 日付で締結 (本投資法人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料 (火災保険及び施設損害賠償責任保険)・公租公課等の負担が約定されています。) されています。

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

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

ラウンドクロス西新宿

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日	
名称	ラウンドクロス西新宿	
所在地(住居表示)	東京都新宿区西新宿 1 丁目 18 番 17 号	
土地	地積	133.95m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 11 年 6 月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 12 階建
	延床面積 (一棟全体)	1,319.09m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	店舗・事務所
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

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

ダヴィンチ五反田

取得年月日	平成 13 年 12 月 21 日	
名称	ダヴィンチ五反田	
所在地(住居表示)	東京都品川区西五反田 6 丁目 2 番 7 号	
土地	地積	613.40m ²
	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 3 年 4 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 3 階建
	延床面積 (一棟全体)	1,822.33m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

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

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

DT 外苑

取得年月日	平成 13 年 12 月 21 日			
名称	DT 外苑			
所在地(住居表示)	東京都渋谷区神宮前 2 丁目 4 番 12 号			
土地	地積	1,110.14m ²		
	用途地域	第 2 種中高層住居専用地域・近隣商業地域		
	所有形態	所有権(共有持分 83.80%)		
建物	建築時期	平成 2 年 2 月		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建		
	延床面積(一棟全体)	4,307.28m ²		
	所有形態(所有割合)	建物:区分所有(区分所有割合 83.80%。但し、うち地下 1 階の共有部分については、共有持分 84.21%。)		
	用途	2 階部分	666.64m ²	事務所
		3 階部分	769.02m ²	事務所
		4 階部分	272.85m ²	事務所
		5 階部分	272.85m ²	事務所
6 階部分		272.85m ²	事務所	
7 階部分		272.85m ²	事務所	
(地下 1 階には、この他に共有部分の 450.71 m ² の駐車場あり。)				
他所有者	大正産業株式会社との区分所有			
外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント			

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

- ・ 本物件の北側から東側にかけての前面道路である区道については、建築基準法第 42 条第 2 項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地につきセットバックして建築されております。
- ・ 本物件地下 2 階一部の倉庫部分(約 23 m²)が法定延床面積に算入されていないことから、本物件は容積率が若干超過するため(清水建設株式会社実施の建物状況調査に基づくエンジニアリングレポートによります(平成 13 年 9 月実施)。また、同レポートによれば、超容積率は 1.7%。)速やかに倉庫部分を面積不算入とする為の工事を準備中です。
- ・ 本物件は、敷地上の土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成 11 年 3 月改正)により、機械式駐車場の条件として、身障者利用のため、常勤の駐車場管理者を置く必要があるものの、現在かかる管理者を置いていないため、建替え等一定の条件においてかかる管理者を置く等の必要があります。

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

- ・ 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と北側公道及び、本物件と西側公道との境界確定が行われておりません。現在、境界確定作業中です。

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

- ・ 本物件は、区分所有の建物及びその敷地です。

(d) 将来の処分時の取り決めに関する特記すべき事項

- ・ 平成 2 年 3 月 8 日付区分所有規約により、区分所有者が区分所有権を譲渡しようとするときは、他の区分所有者に優先交渉権を付与する必要があり、この内容が本投資法人に承継されています。
- ・ 本物件では、敷地利用権である所有権につき、敷地権の登記が行われていないことから、敷地利用権と建物専有部分が分離して処分された場合、敷地利用権と建物専有部分との分離処分の無効を善意の第三者に対して主張することができません。

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

- ・ 上記(a)をご参照下さい。

ダヴィンチ木場

取得年月日	平成 13 年 12 月 21 日	
名称	ダヴィンチ木場	
所在地(住居表示)	東京都江東区木場 2 丁目 17 番 16 号	
土地	地積	1,849.41m ²
	用途地域	準工業地域・商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 3 年 8 月
	構造	鉄骨造陸屋根 7 階建
	延床面積 (一棟全体)	5,669.10m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有 (100%)
	用途	事務所
	外部管理会社	野村不動産株式会社

(a) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

- ・ 物件調査時点までの調査において本物件の東側隣接地 (公道) 及び南側隣接地の境界点一部が確認できないことから、関係者と協議し測量を実施の上、境界点の復元を行う予定です。
- ・ 本物件は、敷地上の土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成 11 年 3 月改正)により、機械式駐車場の条件として、身障者利用のため、常勤の駐車場管理者を置く必要があるものの、現在かかる管理者を置いていないため、建替え等一定の条件においてかかる管理者を置く等の必要があります

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

ダヴィンチ早稲田

取得年月日	平成 13 年 12 月 21 日	
名称	ダヴィンチ早稲田	
所在地(住居表示)	東京都新宿区馬場下町 5 番 1 号	
土地	地積	597.31m ²
	用途地域	近隣商業地域・第 1 種住居地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 4 年 7 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建
	延床面積 (一棟全体)	2,920.08m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有 (100%)
	用途	事務所・店舗・駐車場
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

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

- ・ 本物件は、中高層住居専用地区 (特別用途地区) の指定がなされていることから、「新宿区中高層住居地区内における建築物の制限に関する条例」(平成 8 年 5 月施行) に基づき、建替え等の際に一定の条件により住宅付置義務が課されており、その結果、現状の建物と同様の建物が建築できない可能性があります。
- ・ 本物件の前面道路である北東側区道 (環状 4 号線) の幅員が、昭和 21 年 3 月 26 日付で都市計画の計画決定がなされ、敷地の一部に都市計画法第 53 条・54 条による建築制限が付されています。また、建築基準法 52 条 7 項に基づき容積率の計算上、計画道路部分が敷地面積に算入されない結果、再建築時等一定の条件において、容積率超過となることによって現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。
- ・ 本物件は、敷地上の土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成 11 年 3 月改正) により、機械式駐車場の条件として、身障者利用のため、常勤の駐車場管理者を置く必要があるものの、現在かかる管理者を置いていないため、建替え等一定の条件においてかかる管理者を置く等の必要があります。

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
- ・ 本物件の前々所有者と建物賃借人であるテナント 1 社との間では、平成 11 年 2 月 10 日付で、本物件を第三者に譲渡する場合、賃貸人は予め賃借人に通知すべき義務を定めた賃貸借契約 (賃貸借期間満了は平成 17 年 4 月 19 日。) が締結され、この内容が前所有者である有限会社タスカニーを経由して、本投資法人に承継されています。

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

- ・ 北西側隣接地 (地番 6 番 4) の敷地上の空調機器一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
- ・ 南西側隣接地 (地番 40 番 4) の境界線上の塀に付着した配管が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
- ・ 南側隣接地 (地番 40 番 4 乃至 40 番 3) の敷地上の空調機器一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
- ・ 南東側隣接地 (地番 4 番 4) の建物一部が、本物件に越境している可能性があり、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。

ダヴィンチ代々木

取得年月日	平成 13 年 12 月 21 日	
名称	ダヴィンチ代々木	
所在地(住居表示)	東京都渋谷区千駄ヶ谷5丁目18番20号	
土地	地積	424.44m ²
	用途地域	商業地域・第2種住居地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	昭和62年6月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付10階建
	延床面積(一棟全体)	2,278.39m ²
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所・駐車場・店舗
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

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

- ・ 本物件の前面道路である「明台通り」(幹線道路環状第5号の1)の幅が、昭和21年3月26日付で都市計画の計画決定がなされ、敷地の一部に都市計画法第53条・54条による建築制限が付されています。また、建築基準法第52条7項に基づき容積率の計算上、計画道路部分が敷地面積に算入されない結果、再建築等一定の条件において、容積率超過となることによって現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。
- ・ 本物件の南西側前面道路である私道については、建築基準法第42条第2項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地につきセットバックして建築されています。
- ・ 本物件は、敷地上の土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成11年3月改正)により、機械式駐車場の条件として、身障者利用のため、常勤の駐車場管理者を置く必要があるものの、現在かかる管理者を置いていないため、建替え等一定の条件においてかかる管理者を置く等の必要があります。

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

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

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

(d) その他特記すべき事項

- ・ 本物件の外壁にタイルの浮きが発生している可能性があり、今後、調査により、タイルの浮きが確認された場合には、補修工事を速やかに実施する予定です。

ランディック五反田ビル

取得年月日	平成 14 年 1 月 10 日	
名称	ランディック五反田ビル	
所在地(住居表示)	東京都品川区東五反田 1 丁目 21 番 13 号	
土地	地積	500.00m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 9 年 4 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
	延床面積 (一棟全体)	3,595.81m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有 (100%)
	用途	事務所・駐車場
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

(a) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

- ・ 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において地番 21 番 13、21 番 14 との境界確定が行われておりません。但し、当該隣接地間に境界標は設置されております。
- ・ 本物件は、敷地上の土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成 11 年 3 月改正)により、機械式駐車場の条件として、身障者利用のため、常勤の駐車場管理者を置く必要があるものの、現在かかる管理者を置いていないため、建替え等一定の条件においてかかる管理者を置く等の必要があります。

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

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

- ・ 東側隣接地 (地番 21 番 28) の建物付属装飾物一部等が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。

ネオ・シティ三鷹

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

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

- ・ 本物件は、「三鷹市環境配慮制度」(平成 14 年 4 月施行)による駐車場付置義務を満たす十分な駐車場が敷地上の土地・建物等に確保できていない可能性があり、建替え等一定の条件において一定台数・規模の駐車場を追加して付置することを三鷹市と協議する必要があります。

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

- ・ 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と南側隣接地との境界のみ確認できております。

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

- ・ 本物件は、区分所有建物及びその敷地です。

オー・エックス芭蕉の辻ビル

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日	
名称	オー・エックス芭蕉の辻ビル	
所在地(住居表示)	宮城県仙台市青葉区一番町 3 丁目 3 番 16 号	
土地	地積	565.83m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 3 年 7 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 8 階建
	延床面積(一棟全体)	3,514.67m ²
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所・車庫
	外部管理会社	日本地所株式会社

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

- ・ 本物件の駐車場部分は、現行の「建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例」(平成7年4月改正)における駐車施設の規制につき既存不適合であり、建替え等一定の条件において一定規模の駐車場に変更して付置する必要があります。

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
- ・ 本物件の駐車場一部(20台分)の前駐車場賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と前駐車場賃借人との間には、賃借人による第三者への転貸と賃料保証からなる駐車場賃借契約が平成13年6月29日付で締結(前駐車場賃借人兼転貸人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料(火災保険及び施設賠償責任保険)・公租公課等の負担が約定されています。)され、この内容が本投資法人に承継されています。

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

- ・ 東側隣地において侵入者防止用扉が、本物件に越境しており、隣地所有者と投資法人の間でその共有を確認する旨の確認書を取得することを検討しております。

(d) 費用負担(その可能性も含む。)に関する特記すべき事項

- ・ 上記(b)をご参照下さい。

オー・エックス大津ビル

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日	
名称	オー・エックス大津ビル	
所在地(住居表示)	滋賀県大津市梅林 1 丁目 3 番 24 号	
土地	地積	516.12m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	借地権 (借地借家法第 2 条に定める土地の賃借権)
建物	建築時期	昭和 60 年 3 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
	延床面積 (一棟全体)	1,644.68m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所
	外部管理会社	日本地所株式会社

(a) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

- ・ 本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、土地所有者の境界確認に関する資料を確認しておりません。

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

- ・ 本物件は、単独所有の借地権付建物(借地権の内容は、原因：昭和 59 年 3 月 6 日設定、目的：堅固な建物の所有、存続期間：昭和 59 年 3 月 6 日より 60 年、賃借人：本投資法人。)です。

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

- ・ 本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、越境物に関する資料を確認しておりません。

パークアクセス西麻布ステージ

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日	
名称	パークアクセス西麻布ステージ	
所在地(住居表示)	東京都港区西麻布 1 丁目 14 番 6 号	
土地	地積	353.09m ²
	用途地域	近隣商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 12 年 4 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 9 階建
	延床面積 (一棟全体)	1,947.18m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有 (100%)
	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場・物置
	外部管理会社	三井不動産住宅リース株式会社

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
- ・ 現在、外部管理会社である三井不動産住宅リース株式会社と業務委託契約及び賃貸借代理契約を締結しておりますが、同契約を平成 14 年 10 月 31 日付で解約し、平成 14 年 11 月 1 日以降は三井不動産住宅リース株式会社と建物賃貸借と家賃保証からなる契約を締結する予定です。
- ・ 本物件は、敷地上の土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成 11 年 3 月改正)により、機械式駐車場の条件として、身障者利用のため、常勤の駐車場管理者を置く必要があるものの、現在かかる管理者を置いていないため、建替え等一定の条件においてかかる管理者を置く等の必要があります

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

- ・ 株式会社日建設計にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート (平成 13 年 5 月実施) によれば、本物件の周辺で小規模な板金加工所・印刷所等の用途の土地利用が行われたとされています。

(c) 費用負担 (その可能性も含む。) に関する特記すべき事項

- ・ 前々信託受益権者と前信託受益権者との間で、竣工後検査による修繕事項について前々信託受益権者による修繕実施とその費用負担について、平成 13 年 11 月 30 日付にて覚書が締結されており、これにより、前信託受益権者は、前々信託受益権者に対して修繕実施とその費用負担を請求することができ、この内容が本投資法人に承継されている可能性があります。なお、当該費用負担の期限が平成 14 年 11 月 10 日までであるため、これ以降は本投資法人に費用負担が発生する可能性があります。

グランドメゾン白山

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

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

- ・ 本物件の南西側前面街路である私道については、建築基準法第 42 条第 2 項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地につきセットバックして建築されております。

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

- ・ 本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、土地所有者の境界確認に関する資料を確認しておりません。

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

- ・ 本物件は、借地権(地上権)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:堅固な建物所有、存続期間:地上権設定日より40年。)です。
- ・ 本物件の前建物賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と全ての建物賃借人である積和不動産株式会社との間では、平成12年9月27日付で建物賃貸借(住居使用目的である限り、原則として随時貸借できます。)と家賃保証からなる契約(賃貸借期間満了は、平成14年9月26日。)が締結され、この内容が本投資法人に承継されています。尚、賃貸借期間満了後の平成14年9月27日以降については自動更新し、平成14年10月1日以降は積和不動産株式会社と新たに建物賃貸借と家賃保証(住居使用目的である限り、原則として随時貸借できる。)からなる契約を締結する予定です。

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

- ・ 本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、越境物に関する資料を確認しておりません。

ソネット上池袋

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

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

- ・ 本物件の前面道路である「明治通り」(幹線道路環状第 5 号の 1)の幅が、昭和 21 年 3 月 26 日付で都市計画の計画決定がなされ、敷地の一部に都市計画法第 53 条・54 条による建築制限が付されています。また、建築基準法 52 条 7 項に基づき容積率の計算上、計画道路部分が敷地面積に算入されない結果、建替え等一定の条件において、容積率超過によって現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。
- ・ 本物件の北西側前面道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。
- ・ 本物件は、敷地上の土地・建物等に「東京都駐車場条例」(平成 11 年 3 月改正)により、機械式駐車場の条件として、身障者利用のため、常勤の駐車場管理者を置く必要があるものの、現在かかる管理者を置いていないため、建替え等一定の条件においてかかる管理者を置く等の必要があります。

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

- ・ 物件調査時点までの調査において本物件の北東側隣接地との境界点の一部、南東側道路等との境界点一部が確認できないことから、他の区分所有者と協議し、可能な限り、測量を実施の上、境界点の復元を行う予定です。

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

- ・ 本物件は、区分所有建物及びその敷地です。
- ・ 本物件の前建物賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と全ての建物賃借人である株式会社ハウジング恒産との間では、平成 12 年 9 月 27 日付で建物賃貸借(住居使用目的である限り、原則として随時貸借できる。)と家賃保証からなる契約が締結され、この内容が本投資法人に承継されています。尚、賃貸借期間満了後の平成 14 年 9 月 27 日以降については自動更新し、平成 14 年 11 月 1 日以降は株式会社ハウジング恒産と新たに建物賃貸借と家賃保証(住居使用目的である限り、原則として随時貸借できる。)からなる契約を締結する予定です。
- ・ 本投資法人及びオリックス・アセットマネジメント株式会社並びに駐車場賃借人である株式会社ハウジング恒産との間では、平成 13 年 12 月 3 日付で駐車場管理委託と駐車場賃借人の集金保証からなる契約が締結されています。尚、本契約については平成 14 年 10 月 31 日を以て解約し、平成 14 年 11 月 1 日以降は株式会社ハウジング恒産と新たに駐車場賃貸借と賃料保証からなる契約を締結する予定です。

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

- ・ 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成13年6月実施）によれば、本物件の地下1階、1階、ゴミ集積場、駐車場の天井の一部にアスベストが建材として使用されており、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされています。
- (e) 越境物の状況及びその対応に関する特記すべき事項（重要性に関しては、越境物の定着性・永続性の観点から判断しています。）
- ・ 北側隣接地の建物の樋一部及び建物基礎部分一部が本物件に越境しており、他の区分所有者と協議し、可能な限り、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。

オー・エックス亀戸ビル

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日	
名称	オー・エックス亀戸ビル	
所在地(住居表示)	東京都江東区亀戸 2 丁目 22 番 16 号	
土地	地積	177.18m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 1 年 10 月
	構造	鉄骨造陸屋根 8 階建
	延床面積 (一棟全体)	1,085.37m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有 (100%)
	用途	事務所・店舗
	外部管理会社	野村不動産株式会社

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

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

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

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

(c) その他特記すべき事項

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

クロスゲート

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

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

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

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

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

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
- ・ 本物件には、前土地所有者であるオリックス株式会社と前々土地所有者である日本国有鉄道清算事業団間で締結された平成 8 年 12 月 20 日付での土地売買契約により、横浜市が歩行者横断施設設置のため区分地上権を敷地の一部に設置する旨の協定書及び覚書が前々土地所有者である日本国有鉄道清算事業団関係者間で締結されており、この内容がオリックス株式会社及びオリックス生命保険株式会社を経由して本投資法人にも承継されています。現状において、当該区分地上権は、JR 等「桜木町」駅から接続するペデストリアンデッキ接続部分及び階段として利用されています。なお、ペデストリアンデッキについては、オリックス株式会社、オリックス生命保険株式会社、及び横浜市との間で維持管理に関する協定が締結されています。
- ・ 本物件の駐車場賃借人との間には、賃借人による第三者への転貸と賃料保証を前提とした駐車場賃借借契約が平成 14 年 3 月 30 日付で締結（本投資法人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・公租公課等の負担が約定されています。）されています。

(d) 費用負担（その可能性も含む。）に関する特記すべき事項

- ・ 本物件は、土地区画整理事業施行地区内にあり、仮換地指定されていることから、土地区画整理法第 110 条によって将来の換地処分後に清算金の発生可能性があります。前土地所有者オリックス株式会社と前々土地所有者日本国有鉄道清算事業団との間での平成 8 年 12 月 20 日付での土地売買契約により、清算金に関する権利義務は日本国有鉄道清算事業団に帰属する旨約定されており、この内容がオリックス株式会社より本投資法人に承継されています。
- ・ 上記(c)の 3 項目をご参照下さい。

オー・エックス水戸ビル

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日	
名称	オー・エックス水戸ビル	
所在地(住居表示)	茨城県水戸市南町 3 丁目 4 番 2 号	
土地	地積	833.12m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 3 年 7 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
	延床面積 (一棟全体)	2,438.57m ² (その他附属建物 45.98 m ² あり。)
	所有形態 (所有割合)	一棟所有 (100%)
	用途	事務所・車庫
	外部管理会社	野村不動産株式会社

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

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

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

- ・ 東隣隣接地 (地番 442 番 2) の建物の外壁一部、排気フードが、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
- ・ 本物件の全ての建物賃借人であるテナントにより設置された建物に付着する業務用照明支柱が、隣接地 (地番 139 番) に越境しており、建物賃借人より再建築の際に建物賃借人の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を差入れることを検討しております。

(c) その他特記すべき事項

- ・ 本物件の全ての建物賃借人であるテナントが、本物件の建物外壁及び屋上各部に設置掲出している屋外広告物に関しては、茨城県屋外広告物条例等にかかる当該設置掲出の届出義務等を満たしていない可能性があり、当該義務等の違反があると思われる部分については、建物賃借人であるテナントがかかる義務等の遵守を行うよう申し入れることを検討しております。
- ・ 本物件の全ての建物賃借人であるテナントが行った工事等に関しては、建築基準法に基づく排煙・防火区画等の確保が図れていないこと等不適合となる可能性のある部分があり、建物賃借人であるテナントがかかる義務等の遵守を行うよう申し入れております。

オー・エックス岐阜ビル

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日	
名称	オー・エックス岐阜ビル	
所在地(住居表示)	岐阜県岐阜市長住町 3 丁目 3 番 1 号	
土地	地積	661.13m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 3 年 4 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
	延床面積 (一棟全体)	2,530.20m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有 (100%)
	用途	事務所
	外部管理会社	野村不動産株式会社

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
- ・ 本物件の前建物賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と全ての建物賃借人であるテナントの間には、平成 13 年 1 月 29 日から平成 28 年 3 月 29 日までの定期建物賃貸借契約が平成 13 年 1 月 29 日付で締結されており、この内容が本投資法人に承継されています。
- ・ 本物件の前駐車場賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と駐車場全ての賃借人との間には、賃借人による第三者への転貸と賃料保証からなる駐車場賃貸借契約が平成 13 年 3 月 30 日付で締結 (前駐車場賃借人兼転貸人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料 (火災保険及び遊戯賠償責任保険)・公租公課等の負担が約定されています。)され、この内容が本投資法人に承継されています。

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

- ・ 南側隣接地において商店街アーケード庇及びその支柱が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
- ・ 南側市直則溝が敷地内に越境しておりますが、当該越境に関しては、前々所有者が、境界査定確認承諾書を提出し、承諾をしている可能性があり、この内容が本投資法人に承継されている可能性があります。
- ・ 本物件の全ての建物賃借人であるテナントにより設置された建物に付着する業務用照明支柱が、東側隣接地に越境しており、建物賃借人より再建築の際に建物賃借人の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を差入れることを検討しております。

(c) 費用負担 (その可能性も含む。)に関する特記すべき事項

- ・ 上記(a)をご参照下さい。

(d) その他特記すべき事項

- ・ 本物件の全ての建物賃借人であるテナントが、本物件の建物外壁及び屋上各所に設置掲出している屋外広告物に関しては、岐阜市屋外広告物条例等にかかる当該設置掲出の届出義務等を満たしていない可能性があり、当該義務等の違反があると思われる部分については、建物賃借人であるテナントがかかる義務等の遵守を行うよう申し入れることを検討しております。
- ・ 本物件の建物賃借人及び転貸人が行った工事等に関しては、建築基準法に基づく用途変更の申請や届出未了、排煙・防火区画等の確保が図れていないこと等不適合となる可能性のある部分があり、建物賃借人及び転貸借人がかかる義務等の遵守を行うよう申し入れております。

(ハ) 資本的支出の概要

資本的支出の予定について

既存投資物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。また、今後とも定常的に支出される建築・設備関係の修繕・更新工事に加えて、マーケットの中での競争力維持向上、テナント満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事を実施してまいります。

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
ダヴィンチ青山 (東京都港区)	個別空調化	自 平成 14 年 12 月 至 平成 15 年 2 月	170	-	-
ダヴィンチ青山 (東京都港区)	外壁補修	自 平成 14 年 9 月 至 平成 14 年 12 月	21	-	-
ダヴィンチ白金台 (東京都港区)	外壁補修	自 平成 14 年 10 月 至 平成 14 年 11 月	23	-	-
ダヴィンチ木場 (東京都江東区)	1 階改修工事	自 平成 14 年 8 月 至 平成 14 年 10 月	39	-	-
ランディック永井ビル (東京都中央区)	外壁補修	自 平成 14 年 12 月 至 平成 15 年 2 月	30	-	-

期中に行なった資本的支出について

投資した不動産等において、第1期に行な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。第1期の資本的支出は42百万円であり、当期費用に区分された修繕費35百万円と併せ、77百万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)
ダヴィンチ青山 (東京都港区)	7 階改修工事	自 平成 14 年 3 月 至 平成 14 年 6 月	25
その他資本的支出			17
合 計			42

計算期間末毎に積み立てた金銭(修繕積立金)

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)

営業期間	第1期
前期末積立金残高	-
当期積立額	322
当期積立金取崩額	-
次期繰越額	322

(注)1. 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14年8月31日現在52百万円を積み立てております。

(3) テナントの概要

イ) 賃貸状況の概要

本件不動産に関する賃貸状況の概要を以下に示します。表中の各数値は平成 14 年 8 月 31 日現在のものです。各項目の意味は次のとおりです。

「総賃貸面積」

総賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され貸付が行われている面積を指します。なお、「全賃貸面積」は、全ての本件不動産の「総賃貸面積」の合計として求めます。

「総賃貸可能面積」

一定の時点における個々の本件不動産の本投資法人の所有部分における貸付が可能な事務所、店舗、倉庫及び住宅の合計面積（共用部分等を貸し付けている場合には当該面積を含めます。）を指します。なお、「全賃貸可能面積」は、全ての本件不動産の「総賃貸可能面積」の合計として求めます。

「稼働率」

個々の本件不動産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を指します。なお、「全物件稼働率」は、全賃貸可能面積に占める全賃貸面積の割合として求めます。

「契約賃料合計」

平成 14 年 8 月分の契約賃料合計を記載しております。平成 14 年 8 月分の契約賃料合計とは、個々の本件不動産の本投資法人の所有部分にかかるテナントとの間で、平成 14 年 8 月 31 日現在、総賃貸面積にかかる賃貸借契約上規定されている 1 ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。）の合計を意味します。なお、「全契約賃料合計」は、全ての本件不動産の「契約賃料合計」の合計として求めます。

「敷金等合計」

個々の本件不動産の本投資法人の所有部分にかかるテナントとの間で、平成 14 年 8 月 31 日現在、本投資法人で預かっている敷金・保証金等の残高です。

(平成14年8月31日現在)

	物件名	テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料合計 (円)	敷金等合計 (円)	
事務所	都心3区							
	赤坂協和ビル	6	2,701.07	3,382.28	79.9%	15,058,623	143,161,640	
	青山サンクスビル	5	2,785.17	2,809.33	99.1%	26,417,675	316,901,460	
	アセンド神田	2	826.50	826.50	100.0%	(注)6.	(注)6.	
	日交一番町ビル	8	3,300.66	3,300.66	100.0%	23,699,115	249,887,740	
	VX茅場町ビル	1	1,489.75	1,489.75	100.0%	(注)6.	(注)6.	
	ダヴィンチ白金台	14	1,734.74	2,088.76	83.1%	7,283,179	42,312,769	
	ダヴィンチ東日本橋	7	2,275.05	2,275.05	100.0%	11,766,860	163,977,107	
	ダヴィンチ赤坂見附	10	1,323.25	1,323.25	100.0%	10,240,765	138,972,126	
	ダヴィンチ芝2	9	1,171.33	1,171.33	100.0%	5,115,548	43,531,395	
	ダヴィンチ青山	10	3,387.41	3,387.41	100.0%	28,090,011	345,735,590	
	ランディック南麻布ビル	3	2,163.90	3,182.80	68.0%	8,965,256	62,916,708	
	ランディック赤坂ビル	21	9,500.62	10,560.15	90.0%	67,974,152	783,255,690	
	ランディック第2赤坂ビル	11	2,786.86	2,786.86	100.0%	17,706,936	230,462,582	
	ランディック第3赤坂ビル	8	812.49	812.49	100.0%	5,455,008	70,073,340	
	ランディック第3三田ビル	2	2,307.17	2,353.67	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	8	3,078.41	3,996.89	77.0%	19,610,655	243,225,201	
			126	44,232.85	48,335.68	91.5%	288,181,575	3,196,103,346
	その他東京23区							
	キャロットタワー	6	5,928.18	6,916.91	85.7%	39,866,700	360,045,240	
	センターまちや	1	1,186.05	1,186.05	100.0%	(注)6.	(注)6.	
	東陽MKビル	7	8,899.86	9,808.29	90.7%	37,876,940	330,808,780	
	日交元代々木ビル (注)5.	2	7,804.12	7,804.12	100.0%	(注)6.	(注)6.	
	日交神楽坂ビル	3	2,275.29	2,275.29	100.0%	13,901,930	175,004,244	
	ラウンドクロス西新宿	5	1,176.17	1,248.18	94.2%	13,964,598	327,980,588	
	ダヴィンチ五反田	5	1,785.25	1,785.25	100.0%	5,893,465	40,045,980	
DT外苑	6	2,566.86	2,566.86	100.0%	16,851,099	145,784,447		
ダヴィンチ木場	4	4,236.38	4,859.94	87.2%	16,891,610	157,251,950		
ダヴィンチ早稲田	6	2,311.71	2,311.71	100.0%	11,904,285	100,893,364		
ダヴィンチ代々木	14	1,960.60	1,960.60	100.0%	9,826,745	88,079,999		
ランディック五反田ビル	1	2,575.92	2,575.92	100.0%	(注)6.	(注)6.		
		60	42,706.40	45,299.12	94.3%	217,452,543	2,455,831,538	
東京周辺都市部								
ネオ・シティ三鷹	6	4,622.21	4,622.21	100.0%	21,151,709	118,485,144		
		6	4,622.21	4,622.21	100.0%	21,151,709	118,485,144	
その他地域								
オー・エックス芭蕉の辻ビル	3	817.14	2,570.24	31.8%	3,083,663	23,025,530		
オー・エックス大津ビル	2	910.67	910.67	100.0%	(注)6.	(注)6.		
		5	1,727.81	3,480.91	49.6%	(注)6.	(注)6.	
事務所計		197	93,289.30	101,737.92	91.7%	533,175,835	5,820,934,268	
住宅	都心3区							
	パークアクシス西麻布ステージ	25	1,167.16	1,337.31	87.3%	5,881,000	13,602,000	
		25	1,167.16	1,337.31	87.3%	5,881,000	13,602,000	
	その他東京23区							
	グランドメゾン白山 (注)5.	1	1,161.02	1,161.02	100.0%	(注)6.	(注)6.	
ソネット池袋 (注)5.	1	5,853.00	5,853.00	100.0%	(注)6.	(注)6.		
		2	7,014.02	7,014.02	100.0%	18,158,070	10,918,000	
住宅計		27	8,181.18	8,351.33	98.0%	24,039,070	24,520,000	
その他	その他東京23区							
	オー・エックス亀戸ビル	1	1,233.59	1,233.59	100.0%	(注)6.	(注)6.	
		1	1,233.59	1,233.59	100.0%	(注)6.	(注)6.	
	東京周辺都市部							
	クロスゲート	16	25,952.60	25,952.60	100.0%	102,484,190	1,108,091,280	
		16	25,952.60	25,952.60	100.0%	102,484,190	1,108,091,280	
その他地域								
オー・エックス水戸ビル	1	2,470.77	2,470.77	100.0%	(注)6.	(注)6.		
オー・エックス岐阜ビル	1	2,614.64	2,614.64	100.0%	(注)6.	(注)6.		
	2	5,085.41	5,085.41	100.0%	9,229,000	151,822,779		
その他計		19	32,271.60	32,271.60	100.0%	114,713,190	1,316,730,617	
総計		243	133,742.08	142,360.85	93.9%	671,928,095	7,162,184,885	

テナント数の合計	243
全賃貸面積 (m ²) (A)	133,742.08
全賃貸可能面積 (m ²) (B)	142,360.85
全物件稼働率 (%) (A) ÷ (B)	93.9
全契約賃料合計 (円) (注)4.	671,928,095
全敷金等合計 (円) (注)4.	7,162,184,885

- (注)1 . 各項目に記載の数値は、本投資法人による本件不動産の保有部分又は保有割合にかかるものであり、建物一棟全体に関するものではありません。
- (注)2 . テナント数、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、全物件稼働率、契約賃料合計、全契約賃料合計、敷金等合計及び全敷金等合計は、平成 14 年 8 月 31 日現在のものであり、将来の異なる時点における本件不動産の各数値を表示又は保証するものではありません。
- (注)3 . 稼働率の数値は、小数点第 2 位を四捨五入しています。
- (注)4 . 「全契約賃料合計」及び「全敷金等合計」は、下記(注)6.の理由により記載をしていない数値も含んだ合計値となっています。
- (注)5 . 当該本件不動産において貸室の一部又は全部が一括賃貸に供されており（マスターリース契約）、当該契約における賃借人兼転貸人が、サブリース契約に基づきエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っています。テナントの総数の算出に際しては、この賃借人兼転貸人を 1 テナントと数えています。
- (注)6 . 当該本件不動産において賃貸借契約を締結したテナント数が 1 乃至 2 であるか、又は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かかる本件不動産の契約賃料合計の 80%以上を占めています。本書の日付現在、本投資法人は、このようなテナントから契約賃料合計及び敷金等合計を開示することについて同意を得られていないため、やむを得ない場合として記載をしておりません。
- (注)7 . 当該本件不動産において、店舗目的で貸室の賃借を行っているテナントの一部は、本投資法人との賃貸借契約において、1 ヶ月の賃料負担額の一部もしくは全部を、当該月の売上高に応じて変動する売上歩合賃料と定めていますが、ここでの数値には売上歩合賃料は含まれておりません。

ロ)稼働率実績

過去6ヶ月間(平成14年3月末~平成14年8月末)の稼働率実績は、以下の通りです。

	物件名	稼働率実績(%)						
		2002/3/31	2002/4/30	2002/5/31	2002/6/30	2002/7/31	2002/8/31	
事務所	都心3区	赤坂協和ビル	79.9%	79.9%	79.9%	79.9%	79.9%	79.9%
	青山サンクレストビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	99.1%	
	アセンド神田	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	日交一番町ビル	94.9%	94.9%	94.9%	100.0%	100.0%	100.0%	
	VX茅場町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	ダヴィンチ白金台	91.3%	91.3%	91.3%	83.1%	83.1%	83.1%	
	ダヴィンチ東日本橋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	ダヴィンチ赤坂見附	88.7%	77.3%	88.7%	100.0%	100.0%	100.0%	
	ダヴィンチ芝2	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	ダヴィンチ青山	91.3%	80.9%	80.9%	91.3%	100.0%	100.0%	
	ランディック南麻布ビル	68.0%	68.0%	68.0%	68.0%	68.0%	68.0%	
	ランディック赤坂ビル	84.5%	87.4%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	
	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3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	97.5%	79.7%	79.7%	77.0%	77.0%	77.0%	
	都心3区計		91.1%	89.3%	90.2%	90.9%	91.5%	91.5%
	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%	85.7%
	センターまちや	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	東陽MKビル	92.9%	92.9%	92.9%	90.7%	90.7%	90.7%	
	日交元代々木ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	日交神楽坂ビル	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%	94.2%	94.2%	94.2%	
	ダヴィンチ五反田	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	DT外苑	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	ダヴィンチ木場	100.0%	100.0%	100.0%	87.2%	87.2%	87.2%	
ダヴィンチ早稲田	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
ダヴィンチ代々木	95.7%	95.7%	95.7%	95.7%	95.7%	100.0%		
ランディック五反田ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
その他東京23区計		98.3%	98.3%	98.3%	96.3%	96.3%	94.3%	
東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	100.0%	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%	100.0%	
その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	31.8%	31.8%	31.8%	31.8%	31.8%	31.8%	
オー・エックス大津ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
その他地域計		49.6%	49.6%	49.6%	49.6%	49.6%	49.6%	
事務所計		93.3%	92.4%	92.8%	92.3%	92.6%	91.7%	
住宅	都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	85.5%	89.4%	88.9%	86.6%	85.0%	87.3%
	都心3区計		85.5%	89.4%	88.9%	86.6%	85.0%	87.3%
	その他東京23区	グランドメゾン白山	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ソネット上池袋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	その他東京23区計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
住宅計		97.7%	98.3%	98.2%	97.9%	97.6%	98.0%	
その他	その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	100.0%	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%	
	東京周辺都市部	クロスゲート	100.0%	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%	
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	オー・エックス岐阜ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	その他地域計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
その他計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
全物件稼働率(%)の推移		95.1%	94.5%	94.8%	94.4%	94.6%	93.9%	

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

(注)2. 稼働率及び全物件稼働率の推移は、現在及び将来における本件不動産の各数値を表示又は保証するものではありません。

(注)3. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入しています。

八) 関係会社等への賃貸状況

関係会社等への本件不動産の賃貸状況の概略は以下のとおりです。また下記の表に記載のほか、本件不動産の前所有者であるオリックス株式会社の関係会社が本件不動産を取得するにあたり、前所有者又は前々所有者との物件取得の交渉において、オリックス株式会社が一旦テナント等の承諾を得て賃借し、これをテナント等に転貸するとの契約形式を取ったまま、平成 14 年 8 月 31 日に至るまでオリックス株式会社が賃借人となっている不動産があります。これらは、オリックス系有限会社等が本件不動産を取得した後に本投資法人に対して本物件を譲渡するに当たり、オリックス株式会社が転貸借の契約関係から離脱することに関して再度テナント等の承諾取得を試みたにもかかわらず、かかる承諾を得られなかったために、平成 14 年 8 月 31 日においても本件不動産の一部につき、オリックス株式会社が賃借人兼転貸人の地位にとどまっているものであります。その詳細は、後記「(二) 未承諾テナントにかかるオリックス株式会社との賃貸借契約の残存について」をご参照下さい。

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居ビル名	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.	1.99%
契約満了日	平成 16 年 1 月 9 日 (契約期間 2 年)
契約更改の方法	契約期間満了日までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して 2 年間自動更新されます。以後も同様とします。
特記すべき事項	<p>敷金 145,624,600 円</p> <p>解約</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>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。 本書の日付現在において、本物件は 5 つのテナントに転貸されています。 <p>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（但し、既発生の債権債務を除きます。）を承継することについてテナントの承諾を得るよう努めるものとします。 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。 <p>上記承諾を得られないテナントがある場合、オリックス株式会社と本投資法人は、本物件のうちかかる未承諾テナントの使用していた部分のみを対象とするよう本賃貸借契約を変更します。この場合の変更後の本賃貸借契約は、後記「(二) 未承諾テナントにかかるオリックス株式会社との賃貸借契約の残存について」に記載の賃貸借契約と同様の内容となります。</p>

(注)1. 平成 14 年 8 月 31 日現在、契約上規定されている 1 ヶ月分の賃料及び共益費の合計を、契約賃料として記載しています。

(注)2. 全賃貸面積は、平成 14 年 8 月 31 日現在の数値を使用しています。

(注)3. 全賃貸面積に対する賃貸面積の割合の数値は、小数点第 2 位を四捨五入しています。

(注)4. 契約賃料等は、現在及び将来における各賃料収入等を表示又は保証するものではありません。

二) 未承諾テナントにかかるオリックス株式会社との賃貸借契約の残存について

1. 第1次取得資産のうち、「東陽 MK ビル」及び「ラウンドクロス西新宿」を除く合計 19 件の本件不動産は、本投資法人がその所有権等を取得する前は、オリックス株式会社が前所有者からこれを賃借したうえでテナントに転貸していました。そして、本投資法人が当該本件不動産を取得する際、テナントに対する直接の賃貸人となるべく、当該賃貸人としての地位をオリックス株式会社から承継することを目的として、各テナントとの交渉が持たれましたが、一部のテナントはこれについて承諾しておりません（以下、そのようなテナントを「未承諾テナント」と総称します。）。そこで、未承諾テナントに関しては、本投資法人が前所有者から本件不動産を取得した際に、未承諾テナントへの転貸部分に関する前所有者のオリックス株式会社に対する賃貸人たる地位を承継し、オリックス株式会社がこれを未承諾テナントに引き続き転貸することとしました。
 2. 以上の経緯から、未承諾テナントに関しては、本投資法人とオリックス株式会社の間の賃貸借契約において、あくまで本投資法人が各テナントに直接に賃貸借を行っている場合と同様の経済状態に置くこととするため、賃貸人たる地位承継後に本投資法人及びオリックス株式会社間で合意により賃貸借契約の条件を変更し、次のような手当てが施されています。これらは、本投資法人が各未承諾テナントに対する賃貸人としての経済的なリスクとリターンを負担・取得することを目的としたものです。
 - (a) 賃貸借条件の同一
賃料、共益費及び管理費等の金額、賃貸借期間、その他の賃貸借条件は、本投資法人とオリックス株式会社との賃貸借契約においても、オリックス株式会社とテナントの間の転貸借契約においても、これを原則として同一としています。また、オリックス株式会社は、予め本投資法人の書面による同意を得ない限り、転貸借契約の条件を変更してはならないものとされています。但し、本投資法人とオリックス株式会社との賃貸借契約において、転貸借契約に定める敷金、保証金等にかかる規定についての適用はないものとし、オリックス株式会社は本投資法人に対して敷金、保証金等相当額を差し入れず、従って本投資法人はオリックス株式会社に対して敷金、保証金等相当額の返還義務を負っていません。
 - (b) 転貸借契約に関する賃料の受領
オリックス株式会社は、テナントをして転貸借契約に基づく賃料等を本投資法人に対して支払わせしめ、もって本投資法人とオリックス株式会社との賃貸借契約に基づく賃料等の支払に充当することができます。本投資法人がテナントから直接に賃料等を受領することができない場合は、オリックス株式会社がテナントから賃料等を受領し、それを速やかに本投資法人に支払うものとし、これにより、本投資法人がオリックス株式会社の信用リスクを負う期間を極力短くするようにしています。
 - (c) オリックス株式会社の求償権等
オリックス株式会社が転貸借契約に基づいて何らかの出捐をする場合（但し、かかる義務がオリックス株式会社の故意又は過失によって生じた場合及び敷金、保証金その他テナントに対し返還義務を負っていた金員の返還を除きます。）、オリックス株式会社が事前に本投資法人に対しその目的及び金額を通知した上で、本投資法人の承諾を取得している（但し、本投資法人は不合理に承諾を拒否しないものとし、）ことを条件として、オリックス株式会社はかかる費用の支払を本投資法人に対して請求することができます。また、オリックス株式会社がテナントから転貸借契約に基づきクレーム、催告、訴訟等を受けた場合、オリックス株式会社は遅滞なく、本投資法人に通知するものとし、本投資法人は、かかる通知があったことを条件として、当該クレーム等に関して生じた費用をオリックス株式会社に対して償還するものとし、
 - (d) 未承諾テナントからの承諾取得
本投資法人及びオリックス株式会社は、未承諾テナントからの承諾取得のため継続して努力します。
 - (e) 賃貸借の終了
上記の継続的努力により新たに未承諾テナントの承諾を取得した場合、当該未承諾テナントの転貸部分に関して本投資法人とオリックス株式会社の賃貸借契約は当然に終了し、その場合、本投資法人が当該テナントに対し直接賃貸人となります。なお、これにより、本投資法人は新たに承諾を得た未承諾テナントに対する敷金・保証金等返還債務を負い、オリックス株式会社は転貸借契約に基づいてテナントから差し入れられた敷金・保証金等を本投資法人に対し引渡すものとし、
3. 平成 14 年 8 月 31 日現在、未承諾テナントは計 11 件、賃貸面積は計 2,877.17m²、敷金等の預り金は計 130 百万円（駐車場等にかかる敷金等預り金は除きます。）となっています。

ホ) 主要 10 テナントに関する情報

本件不動産について、平成 14 年 8 月 31 日時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の本件不動産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点の全賃貸面積に占める割合が 10%以上を占めるテナント（以下「主要なテナント」といいます。）は、藤田観光株式会社の 1 社です。

以下では、主要なテナントを含め、平成 14 年 8 月 31 日時点において、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合が大きい順に、上位 10 位までのテナント（以下「本件主要 10 テナント」といいます。）についての情報を記載します。

なお、賃貸面積の算定に当たっては、各本件不動産の本投資法人の所有部分にかかるもののみを合計しています。

	テナントの名称	業種	入居物件名	契約満了日	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める賃貸面積の 割合(%) (注)1.・(注)2.
1.	藤田観光株式会社	サービス業	クロスゲート	平成 32 年 9 月 30 日	19,744.39	14.8
2.	- (注)3.	-	-	-	7,387.13	5.5
3.	シダックス・ コミュニティー 株式会社	サービス業	オー・エックス 水戸ビル	平成 28 年 3 月 26 日	2,470.77	1.8
			オー・エックス 岐阜ビル	平成 28 年 3 月 29 日	2,614.64	2.0
			オー・エックス 亀戸ビル	平成 28 年 3 月 15 日	1,233.59	0.9
4.	株式会社ハウジング恒産 (注)4.	不動産業	ソネット上池袋	平成 14 年 9 月 26 日	5,853.00	4.4
5.	神鋼電機株式会社	製造業	東陽 MK ビル	平成 15 年 4 月 30 日	4,084.92	3.1
6.	ダイニック株式会社	製造業	芝大門ビル	平成 16 年 1 月 31 日	2,588.50	1.9
7.	株式会社千趣会	小売業	ランディック 五反田ビル	平成 16 年 6 月 30 日	2,572.92	1.9
8.	ナショナルセミコンダク タージャパン株式会社	製造業	ダヴィンチ木場	平成 16 年 6 月 30 日	2,252.73	1.7
9.	リシュモンジャパン株式 会社	小売業	ランディック第 2 三田 ビル	平成 17 年 3 月 31 日	2,134.67	1.6
10.	サン・マイクロ システムズ株式会社	卸売業	キャロットタワー (事務所 10・15)	平成 15 年 6 月 19 日	988.73	0.7
			キャロットタワー (金融店舗 3)	平成 16 年 4 月 30 日	1,110.74	0.8
合 計					55,036.73	41.2

(注)1. 上記賃貸面積及び全賃貸面積に占める賃貸面積の割合は平成 14 年 8 月 31 日現在のものです。なお、賃貸面積及び全賃貸面積は、いずれも公簿面積ではなく、実測面積に基づいており、原則として、契約面積にて記載されております。

(注)2. 全賃貸面積に占める賃貸面積の割合は、小数点第 2 位を四捨五入しています。

(注)3. 表中に名称を挙げた 9 テナントのほかに、本件主要 10 テナント中には、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合の大きさにおいて第 2 位のテナントが存在します。本投資法人は平成 14 年 8 月 31 日現在、本テナントから名称を開示することについて同意を得られておりません。

(注)4. 本テナントは、株式会社ハウジング建設が、平成 14 年 10 月 1 日付で株式会社ハウジング恒産と合併し、株式会社ハウジング恒産に名称変更したものです。
なお、本テナントは、随時、住居として使用する目的に限り本件不動産を転貸できます。転貸するに際しては、募集条件を任意に決定することができます。

平成 14 年 8 月 31 日現在、主要なテナントである藤田観光株式会社 から契約賃料及び敷金等を開示することについて同意を得られておらず、やむを得ない事情により開示できない場合として記載をしておりません。以下では、藤田観光株式会社を含めた本件主要 10 テナントについての (1) 平成 14 年 8 月分の契約賃料 (賃貸借契約上規定されている、1 ヶ月分の賃料及び共益費の合計。但し、当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。) の合計、(2)平成 14 年 8 月 31 日現在、本投資法人で預かっている敷金・保証金等の残高です。

(1) 本件主要 10 テナントの契約賃料合計：	201,839,652 円
(2) 本件主要 10 テナントの敷金・保証金合計：	2,116,333,681 円

(4) 不動産の賃貸事業収支明細

以下では、第1期の個別不動産の収支の状況を示します。

物件名	(注)5 赤坂協和ビル	(注)5 青山サンクレストビル	(注)5 (注)6 アセント神田	日交一番町ビル	(注)6 VX茅場町ビル
対象期間	自 平成13年12月1日 至 平成14年8月31日	自 平成13年12月1日 至 平成14年8月31日	自 平成13年12月1日 至 平成14年8月31日	自 平成13年12月1日 至 平成14年8月31日	自 平成13年12月1日 至 平成14年8月31日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	135	238	-	208	-
その他収入	12	30	-	32	-
賃貸事業収入小計 A	147	268	-	241	-
2 賃貸事業費用					
公租公課	11	14	-	13	-
(うち固定資産税)	11	14	-	13	-
(うちその他公租公課)	0	0	-	0	-
諸経費	45	47	-	43	-
(うち管理業務費)	39	17	-	29	-
(うち水道光熱費)	5	21	-	11	-
(うち保険料)	0	0	-	0	-
(うち修繕費)	0	2	-	0	-
(うちその他営業費用)	0	5	-	0	-
減価償却費	10	11	5	37	12
(うち建物)	4	5	2	14	8
(うち建物附属設備)	5	4	2	17	3
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	0	0	0	5	1
(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	67	72	-	94	-
3 不動産賃貸事業損益 A - B	80	196	30	146	50

物件名	ダヴィンチ白金台	ダヴィンチ東日本橋	ダヴィンチ赤坂見附	ダヴィンチ芝2	ダヴィンチ青山
対象期間	自 平成13年12月21日 至 平成14年8月31日	自 平成13年12月21日 至 平成14年8月31日	自 平成13年12月21日 至 平成14年8月31日	自 平成13年12月21日 至 平成14年8月31日	自 平成13年12月21日 至 平成14年8月31日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	68	95	76	42	219
その他収入	16	10	12	6	66
賃貸事業収入小計 A	84	106	88	49	286
2 賃貸事業費用					
公租公課	5	6	5	3	18
(うち固定資産税)	5	6	5	3	17
(うちその他公租公課)	0	0	0	0	0
諸経費	14	21	17	9	40
(うち管理業務費)	8	13	10	5	21
(うち水道光熱費)	5	7	4	3	16
(うち保険料)	0	0	0	0	0
(うち修繕費)	0	0	2	0	0
(うちその他営業費用)	0	-	0	-	1
減価償却費	10	17	6	6	15
(うち建物)	5	9	4	4	9
(うち建物附属設備)	5	8	2	2	6
(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)	-	-	-	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	31	45	29	19	74
3 不動産賃貸事業損益 A - B	53	60	58	30	211

物件名	ランディック南麻布ビル	ランディック赤坂ビル	ランディック第2赤坂ビル	ランディック第3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14年1月10日 至 平成14年8月31日	自 平成14年1月10日 至 平成14年8月31日	自 平成14年1月10日 至 平成14年8月31日	自 平成14年1月10日 至 平成14年8月31日	自 平成14年1月10日 至 平成14年8月31日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	84	520	136	42	-
その他収入	9	65	15	4	-
賃貸事業収入小計 A	94	586	151	46	-
2 賃貸事業費用					
公租公課	4	0	0	0	-
(うち固定資産税)	4	-	-	-	-
(うちその他公租公課)	0	0	0	0	-
諸経費	34	125	23	9	-
(うち管理業務費)	11	58	9	4	-
(うち水道光熱費)	7	50	12	5	-
(うち保険料)	0	14	0	0	-
(うち修繕費)	0	2	1	0	-
(うちその他営業費用)	13	0	0	0	-
減価償却費	16	19	7	1	9
(うち建物)	8	8	3	0	5
(うち建物附属設備)	6	10	4	0	3
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	0	0	-	-	-
(うち工具器具・備品)	-	0	-	-	-
貸倒引当金繰入額	-	2	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	55	148	30	11	30
3 不動産賃貸事業損益 A - B	38	438	121	35	71

物件名	(注)6 芝大門ビル	(注)5 ランディック永井ビル	(注)5 キャロットタワー	(注)5、(注)6 センターまちや	(注)5 東陽MKビル
対象期間	自 平成14年1月10日 至 平成14年8月31日	自 平成14年1月10日 至 平成14年8月31日	自 平成13年12月1日 至 平成14年8月31日	自 平成13年12月1日 至 平成14年8月31日	自 平成13年12月1日 至 平成14年8月31日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	-	164	413	-	348
その他収入	-	17	-	-	41
賃貸事業収入小計 A	-	182	413	-	390
2 賃貸事業費用					
公租公課	-	0	30	-	23
(うち固定資産税)	-	-	30	-	23
(うちその他公租公課)	-	0	-	-	0
諸経費	-	34	103	-	90
(うち管理業務費)	-	21	102	-	47
(うち水道光熱費)	-	11	0	-	34
(うち保険料)	-	0	0	-	1
(うち修繕費)	-	0	0	-	7
(うちその他営業費用)	-	0	0	-	0
減価償却費	9	27	96	8	84
(うち建物)	5	13	45	3	34
(うち建物附属設備)	3	11	50	4	45
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	-	1	-	0	3
(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	-	62	230	-	199
3 不動産賃貸事業損益 A - B	97	120	183	28	190

物件名	(注)6 日交元代々木ビル	日交神楽坂ビル	ラウンドクロス西新宿	ダヴィンチ五反田	(注)5 D T外苑
対象期間	自 平成13年12月1日 至 平成14年8月31日	自 平成13年12月1日 至 平成14年8月31日	自 平成13年12月1日 至 平成14年8月31日	自 平成13年12月21日 至 平成14年8月31日	自 平成13年12月21日 至 平成14年8月31日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益 (含 共益費)	-	124	130	49	140
その他収入	-	15	21	14	31
賃貸事業収入小計 A	-	140	152	63	172
2 賃貸事業費用					
公租公課	-	7	7	3	9
(うち固定資産税)	-	7	7	3	8
(うちその他公租公課)	-	0	0	0	0
諸経費	-	27	18	12	32
(うち管理業務費)	-	17	9	6	18
(うち水道光熱費)	-	8	8	4	13
(うち保険料)	-	0	0	0	0
(うち修繕費)	-	0	0	1	0
(うちその他営業費用)	-	0	0	-	-
減価償却費	69	24	14	7	21
(うち建物)	32	10	8	3	10
(うち建物附属設備)	32	10	5	3	10
(うち構築物)	1	0	0	0	0
(うち機械・装置)	3	3	-	-	0
(うち工具器具・備品)	0	-	-	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	-	58	40	23	63
3 不動産賃貸事業損益 A - B	199	81	111	40	108

物件名	ダヴィンチ木場	ダヴィンチ早稲田	ダヴィンチ代々木	(注)6 ランディック五反田ビル	(注)5 ネオ・シティ三鷹
対象期間	自 平成13年12月21日 至 平成14年8月31日	自 平成13年12月21日 至 平成14年8月31日	自 平成13年12月21日 至 平成14年8月31日	自 平成14年1月10日 至 平成14年8月31日	自 平成13年12月1日 至 平成14年8月31日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益 (含 共益費)	153	99	78	-	191
その他収入	30	12	8	-	22
賃貸事業収入小計 A	184	112	86	-	213
2 賃貸事業費用					
公租公課	8	6	5	-	15
(うち固定資産税)	8	6	5	-	15
(うちその他公租公課)	0	0	0	-	0
諸経費	35	20	14	-	64
(うち管理業務費)	18	11	8	-	49
(うち水道光熱費)	15	6	4	-	13
(うち保険料)	0	0	0	-	1
(うち修繕費)	0	2	0	-	0
(うちその他営業費用)	0	-	0	-	0
減価償却費	30	14	10	18	23
(うち建物)	19	7	6	9	11
(うち建物附属設備)	11	6	4	8	11
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	-	0	-	0	0
(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	74	42	29	-	103
3 不動産賃貸事業損益 A - B	110	70	56	82	109

物件名	注 5 オー・エックス苜蓿の汁ビル	注 6 オー・エックス大津ビル	注 6 (注)6 パークアクシス西麻布ステージ	注 5 (注)6 グランドモンブラン	(注)5 (注)6 ソネット上池袋
対象期間	自 平成13年12月1日 至 平成14年8月31日	自 平成13年12月1日 至 平成14年8月31日	自 平成13年12月1日 至 平成14年8月31日	自 平成13年12月1日 至 平成14年8月31日	自 平成13年12月1日 至 平成14年8月31日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益 (含 共益費)	27	-	55	-	-
その他収入	9	-	8	-	-
賃貸事業収入小計 A	37	-	63	-	-
2 賃貸事業費用					
公租公課	7	-	0	-	-
(うち固定資産税)	7	-	0	-	-
(うちその他公租公課)	0	-	0	-	-
諸経費	13	-	8	-	-
(うち管理業務費)	8	-	7	-	-
(うち水道光熱費)	4	-	0	-	-
(うち保険料)	0	-	0	-	-
(うち修繕費)	0	-	-	-	-
(うちその他営業費用)	0	-	0	-	-
減価償却費	10	3	11	5	33
(うち建物)	4	1	6	3	15
(うち建物附属設備)	4	2	4	2	15
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	1	-	-	-	2
(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	31	-	21	-	-
3 不動産賃貸事業損益 A - B	5	18	42	21	87

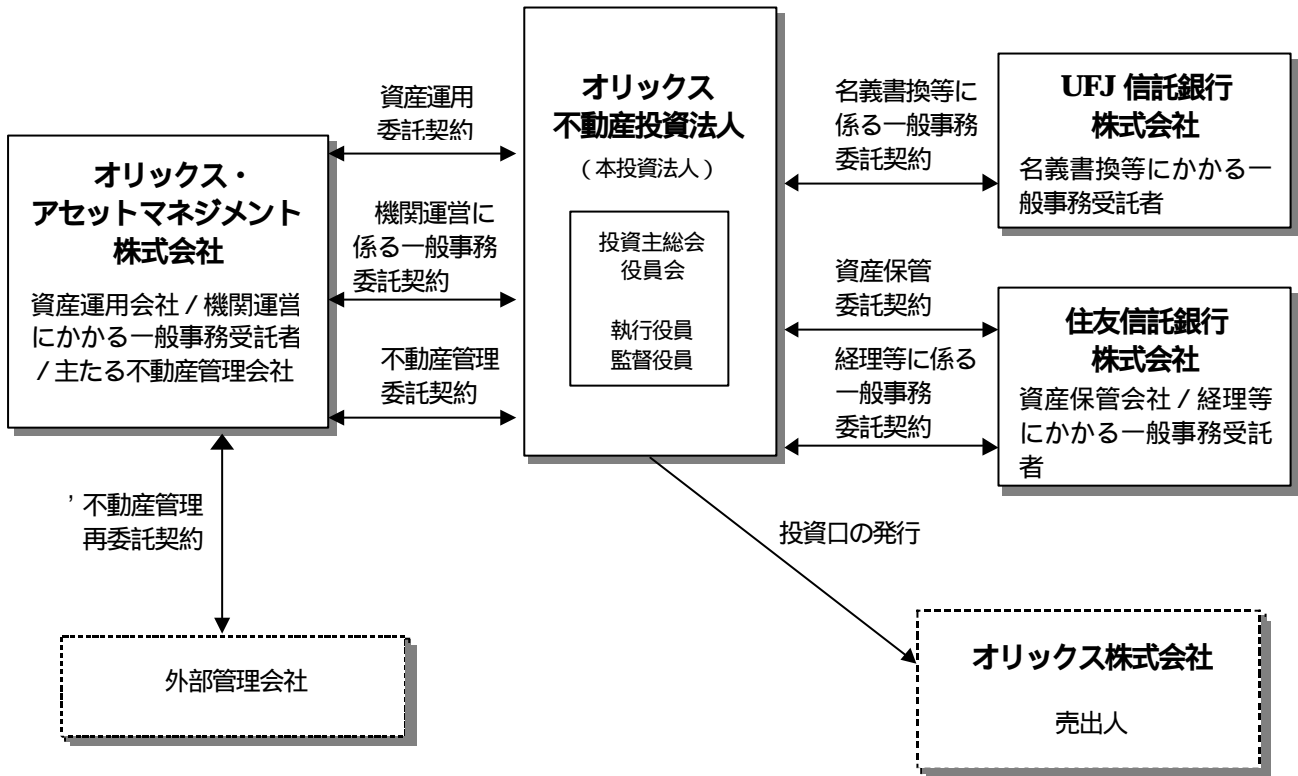
物件名	注 6 オー・エックス亀戸ビル	注 6 クロスゲート	注 6 オー・エックス水戸ビル	注 6 オー・エックス岐阜ビル
対象期間	自 平成13年12月1日 至 平成14年8月31日	自 平成14年1月10日 至 平成14年8月31日	自 平成13年12月1日 至 平成14年8月31日	自 平成13年12月1日 至 平成14年8月31日
1 賃貸事業収入				
賃貸収益 (含 共益費)	-	892	-	-
その他収入	-	302	-	-
賃貸事業収入小計 A	-	1,194	-	-
2 賃貸事業費用				
公租公課	-	0	-	-
(うち固定資産税)	-	-	-	-
(うちその他公租公課)	-	0	-	-
諸経費	-	440	-	-
(うち管理業務費)	-	149	-	-
(うち水道光熱費)	-	266	-	-
(うち保険料)	-	5	-	-
(うち修繕費)	-	3	-	-
(うちその他営業費用)	-	16	-	-
減価償却費	6	280	7	6
(うち建物)	3	121	3	2
(うち建物附属設備)	2	148	2	3
(うち構築物)	0	1	0	0
(うち機械・装置)	-	8	1	0
(うち工具器具・備品)	-	0	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	-	721	-	-
3 不動産賃貸事業損益 A - B	21	472	28	33

- (注)1. 不動産賃貸事業損益は、各本件不動産の賃貸事業収入から各本件不動産に直接係わる賃貸事業費用を控除した、その差額を指しています。本件不動産の収支に直接的に係わらない資産運用報酬、支払利息等については賃貸事業費用には含まれておりません。
- (注)2. 収支表にかかる数値は、百万円未満を切り捨てて表示しております。
- (注)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、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、本件不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。
- (注)5. 本件不動産は区分所有物件です。上記においては、当該物件の他の所有者又は区分所有者が所有している部分に係わる数値は算定上含まれておりません。
- (注)6. 本件不動産については、賃貸借契約を締結したテナント数が1乃至2であるか、又は特定のテナントからの賃料収入がそれぞれの本件不動産の契約賃料合計の80%以上を占めています。本投資法人は、かかるテナントから賃料収入その他の数値を開示する事につき同意を得られていない事から、やむを得ない事情により開示できない場合として、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いません。

【ファンドの関係法人の名称および関係業務の内容】

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

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



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

(a) オリックス不動産投資法人(本投資法人)

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

(b) オリックス・アセットマネジメント株式会社(資産運用会社、機関運営にかか一般事務受託者、主たる不動産管理会社)

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

資産運用委託契約(上図中)に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行います(以下、このように運用される資産を単に「運用資産」といいます)。

機関運営にかか一般事務委託契約(上図中)に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の役員会、投資主総会に関する事務(但し、名義書換等に該当する事務を除きます。)及び投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する業務(但し、上記の本投資法人の役員会、投資主総会に関する事務に関連するものに限ります。)を行います。

主たる不動産管理会社として、不動産管理委託契約(上図中)に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が直接保有する不動産について、その管理業務を行います。さらに主たる不動産管理会社として、管理業務の効率化に資するため、本投資法人の保有する個別不動産毎に自ら選択する第三者(以下「外部管理会社」といいます。)に対して、不動産管理再委託契約(上図中 ')により、管理業務の一部を再委託することができます。

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。

なお、本投資証券の東京証券取引所への上場後において、資産運用会社は、同社の社内規程である関係会社取引規程に定める手続きを経たうえで、外部管理会社としてオリックス株式会社の関係会社を選任し、もしくは建物管理業務をオリックス株式会社の関係会社に発注する場合があります。

(c) UFJ信託銀行株式会社(名義書換等にかか一般事務受託者)

名義書換等にかか一般事務委託契約(上図中)に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の投資主名簿及び証券保管振替制度による実質投資主名簿(以下「実質投資主名簿」といいます。)その他これに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、投資主総会招集通知の発送、議決権行使書に関する事務、投資証券の発行に関する事務、投資主・証券保管振替制度による実質投資主(以下「実質投資主」といいます。)に対して分配をする金銭の支払に関する事務等を行います。

(d) 住友信託銀行株式会社(資産保管会社、経理等にかか一般事務受託者)

住友信託銀行が行う業務は主として以下のとおりです。

資産保管会社として、資産保管委託契約(上図中)に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産保管業務及び金銭出納管理業務を行います。

また、経理等にかか一般事務委託契約(上図中)に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務を行います。

【ファンドの運用ならびに分配に関する基本方針】

1. 投資方針

基本方針

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

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

基本方針に基づく運用方針の細目

資産運用会社は、本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、本投資法人の基本方針の範囲内で、社内規程として「オリックス不動産投資法人資産運用及び不動産管理に関する規程」（以下「運用管理規程」といいます。）を制定しており、当該運用管理規程において、本投資法人の運用資産に適用される運用及び管理にかかる方針を以下のとおり定めています。なお、以下に記載の運用管理規程は平成 14 年 8 月 31 日現在における不動産関連市場、我が国の経済情勢、市況、本投資法人の財務内容等を総合的に勘案して決定された運用管理に関する資産運用会社の社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、本投資法人の定める規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定に反しない限度において、資産運用会社の判断により変更されることがあります。また、資産運用会社は、運用又は管理業務に関連して、資産運用会社の関係会社等と取引を行い、又は情報もしくは役務の提供を受ける場合があります。

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

(イ) 不動産の用途・所在地による分散投資

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

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

(注)1. 上記の用途別の「投資ポイント」は、資産運用会社における平成14年8月31日現在の不動産投資分析に関する見解を記載したものであり、今後の経済動向及び不動産市場の動向により変わる可能性があります。また将来的な用途別の動向、変動性及び利回り等を保証するものではありません。

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

(ロ) 取得方針

資産運用会社が本投資法人による不動産又は不動産信託受益権の取得に関わる投資判断を行ううえで最も重視する要素の一つは、投資対象としての不動産又は信託財産である不動産のリスク・リターン分析です。資産運用会社は、選別・取得に当たっては、個別物件毎に十分なデュー・ディリジェンス（詳細な調査等）を行ったうえで、将来の経済情勢・不動産取引の動向・物件の将来のテナント入居状況・今後予想される大きな費用項目の有無等につき可能な限り適切な予測を行い、5年から10年前後の保有期間を想定した物件キャッシュフロー予想に基づき投資対象としての不動産又は信託財産である不動産のリスク・リターンを分析します。また、投資対象としての不動産又は信託財産である不動産の建物状況調査、法的調査、市場賃料調査等の結果に基づ

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。

不動産又は不動産信託受益権の取得のためのデュー・ディリジェンスにおける検討項目は、主として以下の事項です。但し、以下の事項は不動産又は信託財産である不動産の用途によってその重要性が異なることがあり、必ずしも本投資法人による不動産又は不動産信託受益権の取得にあたり、以下の項目の全てについて調査を行っているとは限りません。また、本投資法人が取得した又は取得する不動産及び不動産信託受益権にかかる信託財産である不動産が、物件の特性又は取得の状況等によって、以下の項目の一部について基準を満たさないこともあります。

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

項目	内容
	管理状況の良否 管理規約の有無・内容 管理会社の質と信用力
環境・地質等	アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・保管状況、地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等
その他	境界確認の状況、越境物の有無とその状況 将来予想される負担金等の費用負担の可能性 短期から長期にわたる必要な修繕費の状況

資産運用及び不動産管理の効率化の観点より、本投資法人が取得する物件は原則として取得価格で10億円以上の不動産又は不動産信託受益権を投資対象とします。

物件取得の確実性を期すため、前所有者又は前信託受益権者（それらの前主を含みます。）への権利移転が確認できる書類等を可能な限り確認したうえで物件を取得するものとしますが、権利の移転が頻繁な物件の場合等、前所有者又は前信託受益権者（それらの前主を含みます。）より権利関係に関わる移転に関する契約書、確認書、その他の関係書類等の開示を受けることができず、当該物件にかかる権利関係や事実関係を詳細に確認できない場合があります。

本投資法人は原則として、取得時点において稼働中（貸付可能である状態を含みます。）の賃貸用不動産を投資対象とします。また、建物の老朽化・機能劣化、大規模な修繕工事もしくは再開発工事等の諸事由により、本投資法人が所有する不動産及び本投資法人が所有する不動産信託受益権にかかる信託財産である不動産（以下、併せて「運用不動産」と総称します。）において一時的に未稼働期間が発生する場合がありますが、本投資法人の総資産における未稼働運用不動産の割合の上限は10%とします。

入札案件への参加等に際して複数の不動産をポートフォリオとしてまとめて取得することがあります。ポートフォリオとして取得した不動産の中には、運用方針に適合しないものが含まれる場合がありますが、そのような不動産に関しては、取得後に、資産運用会社において用途変更、改修・修繕作業、及び早期売却等を行うことを検討します。

(八) 不動産運営・売却の方針

本投資法人が取得する不動産については、本投資法人と第三者との間で賃貸借契約を締結することを原則とし、本投資法人が取得する不動産信託受益権にかかる信託財産である不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させることを原則とします。

不動産又は不動産信託受益権の取得にあたり、資産運用会社は原則として長期保有を前提として投資判断を行います。資産運用会社は、中長期的に資産価値を着実に維持向上させるため、管理体制を最適なものとし、継続的に設備投資を行い、不動産収入の向上（賃料、稼働率の上昇）及び運営支出の低減（外部業者への再委託費用、水道光熱費の節約等）に努めます。

資産運用会社は、投信法第34条の10第2項に基づき、平成13年9月13日に不動産の管理業務の兼業にかかる届出を金融庁長官に対して行っているため、運用不動産にかかる不動産管理業務を受託することが認められており、本投資法人との間で平成13年11月20日付にて不動産管理委託契約を締結し、運用不動産にかかる不動産管理業務を受託しています。また、当該不動産管理委託契約の規定に従って、必要に応じ、その業務の一部を再委託する等により外部管理会社と密接に協働して不動産管理業務を遂行します。

資産運用会社は、運用資産のキャッシュフローの維持及び改善を目的として、資産運用委託契約に基づき本投資法人に対して提出した資産管理計画及び期中運用計画に従って、本投資法人をしてその計算において必要十分な修繕及び資本的支出を行わしめます。

資産運用会社は運用不動産の用途変更又は売却を行うことがあります。用途変更又は売却については、中長期的な不動産市況、当該資産の予想収益、資産価値の上昇・下落の見通し、立地地域の将来性、不動産の劣化に対応する資本的支出額の見込み、不動産の競争優位性及びポートフォリオ構成における重要性等を考慮したうえで、総合的に判断します。

(二) 付保方針

火災等の災害や事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故を保険事由とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、個別物件の特性に応じ適切と判断される内容の火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。

大規模地震等による建物へ影響が特に大きいと予想される物件に関しては、地震等の発生時に予想される当該物件及び運用不動産全体への影響と付保可能性及び保険料負担とを比較検討したうえで、当該物件及び運用不動産全体の予想最大損失額に応じ、その一定割合につき適切と判断される額の地震保険を付保することを検討します。但し、個別物件及びポートフォリオのPML、地震保険の付保等にかかるコスト及び付保可能性等を勘案し、地震保険の付保を行わない場合があります（その際には、代替措置として、当該物件に対して一定額の現金を留保することもあります）。なお、平成14年8月31日現在、本投資法人が所有する不動産のうち地震保険の付保を行っているのは「ランディック赤坂ビル」1件のみです。

(ホ) テナント選別方針

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。

既存テナント及び新規に契約を締結したテナントについては、原則として可能な限り長期的な関係を維持することを意図しております。但し、わが国の建物賃貸借契約の契約期間は2年間とするのが通例であり、また、テナントが一定期間前の通知を行うことにより解約できると定めている場合が多くあります。

(ヘ) 財務方針（運用資金の借入れ等）

本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払もしくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等に充てる資金の調達を目的として、資金を借入れ又は投資法人債を発行することができます。但し、借入先については適格機関投資家に限るものとします。なお、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつその合計額が1兆円を超えないものとします。

資産運用会社は、資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成、又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。

運用にあたり、本投資法人の資産総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。但し、新たな運用資産を取得する場合等に、短期的に借入等比率が予定範囲を超える場合があります。

本投資法人は、金融デリバティブ取引（「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」（平成12年政令第480号、以下「投信法施行令」といいます。）第3条第14号において定義されています。）を、本投資法人の負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限って行うことがあります。

本投資法人は、物件の新規購入、テナント預り金等の返還もしくは運転資金等の資金ニーズへの機動的な対応を目的として、特定融資枠設定契約、コミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は即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。

本投資法人は借入れ、投資法人債の発行又は融資枠等の設定につき、運用資産の全部又は一部を担保として提供することがあります。

(ト) 現預金等

本投資法人は、諸々の資金ニーズ（修繕及び資本的支出、分配金の支払い、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、テナント預り金等の返還、又は物件の新規購入等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案したうえで、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。

本投資法人は、余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがあります。その場合、安全性と換金性を重視し投資対象を選定します。

(チ) その他

本投資法人は、資産の運用の方針として、「特定不動産」の価額の合計額の、本投資法人の有する特定資産（後記「2.投資対象」乃至「3.運用資産」に掲げる資産）の価額の合計額に占める割合（以下本(チ)において「特定不動産の割合」といいます。）が100分の

75 以上となるように運用します。本(チ)において「特定不動産」とは、本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権もしくは地上権を信託財産とする信託の受益権をいいます。

本投資法人は、資産の運用の方針として、平成 14 年 4 月 1 日以降の各年度において取得する不動産の価額の合計額が、当該年度に取得する特定資産の価額の合計額に占める割合を、特定不動産の割合の 2 分の 1 以上となるように運用します。

但し、総合的な資産運用の観点から不動産信託受益権による取得が有利であると判断される場合など、本投資法人の利益となると判断される場合は、この限りではありません。

本投資法人は、資産の運用の方針として、資産の総額のうち占める「不動産等」(本(チ)において「不動産等」とは、特定不動産に不動産、不動産の賃借権もしくは地上権に関してのみ運用される匿名組合出資持分を加えたものをいいます。)に相当する部分の価額の合計額の割合として財務省令(平成 13 年 6 月 6 日財務省令第 44 号)第 3 条で定める割合を 100 分の 75 以上となるように運用します。

本投資法人は、資産の運用の方針として、資産の総額のうち占める不動産等に相当する部分の価額の合計額の割合として財務省令(平成 13 年 11 月 30 日財務省令第 62 号)で定める割合を 100 分の 75 以上となるように運用します。

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

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

(リ) 市場要因の影響

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

不動産管理方針

(イ) 資産運用会社による不動産管理業務

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

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

(ロ) 不動産管理業務の概要

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

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

(ハ) 資産管理委託と外部管理会社

- 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。
- 主たる不動産管理会社は、外部管理会社の選定にあたって、その業容、実績、サービスの質・スピード、担当者の能力、費用の見積り、報酬、財務の健全性、近隣の競合案件等利益相反の有無、テナント発掘能力及び仲介ネットワーク、レポートの質、アフターフォローの優劣並びに各運用不動産にかかる過去の関与の度合い等を総合的に比較検討するものとし、特に費用及び報酬に関しては本投資法人の収益性の観点から重視します。
- 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。

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

(二) 外部管理会社について

主たる不動産管理会社は、物件特性や地域性を慎重に勘案し、運用不動産毎に外部管理会社を選び、不動産管理再委託契約を個別物件の特性に合わせて締結しています。

本投資法人は、オリックス・アセットマネジメント株式会社に対し、主たる不動産管理会社としての管理報酬相当額に、以下に定義する外部管理報酬相当額を加えた額の管理報酬を支払います。オリックス・アセットマネジメント株式会社は、本投資法人より受領したかかる管理報酬の内から、外部管理会社に対し、外部管理報酬（以下「外部管理報酬」といいます。）を支払います。外部管理報酬の算出方法は各不動産管理再委託契約毎に異なりますが、概ね総収入の3%以下の基本報酬のほか、立ち上げ業務、テナント募集・更新業務、工事管理業務及び売却業務等にかかる報酬等から成っています。

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、契約期間は平成14年8月1日から平成16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、2年単位で継続されます。また、契約の当事者はいずれも2ヶ月前までに相手方に通知することで、何時にても不動産管理再委託契約を終了させることができます。なお、不動産の売却を行う場合には、主たる不動産管理会社は、売却の旨を遅滞なく外部管理会社に通知のうえ、解約日を指定して不動産管理再委託契約を終了することができます。
- ii) 契約当事者の一方の責に帰すべき事由により、管理業務の遂行に著しく支障をきたした場合、契約当事者の一方が不動産管理再委託契約もしくはこれに付随して締結された契約に関し重大な違反をした場合、営業を休業もしくは廃止又は解散した場合、強制執行、保全処分、滞納処分を受け又は破産、会社整理、会社更生、特別清算、民事再生その他の法的倒産手続きの申立があった場合、支払いを停止し又は手形、小切手の不渡り報告があった場合には、他方の当事者は、通告、催告その他何らの手続きをすることなく直ちに不動産管理再委託契約を解除することができます。
- iii) 不動産管理再委託契約において、契約の変更に関する規定はありません。

2.投資対象

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

.不動産等 :

下記)乃至)に掲げる資産をいいます(注)。

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

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

.不動産対応証券 :

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

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

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

IV. 特定資産以外の資産：

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

オリックス不動産投資法人 第1期決算発表

第1期決算のポイント

(百万円)	
営業収益	6,718
営業利益	3,524
経常利益	2,774
当期利益	2,772
総資産額	116,040
純資産額	64,472
分配金総額	2,772

平成14年8月期の計算期間は平成13年9月10日～平成14年8月31日の356日ですが、本投資法人は、現時点で保有する運用不動産39件（取得価格総合計996.15億円）を、平成13年12月1日（20件、取得価格合計403.71億円）、平成13年12月21日（11件、取得価格合計198.68億円）及び平成14年1月10日（8件、取得価格合計393.75億円）の3度にわたり取得しております。それぞれの取得日に係る取得価格合計額で加重平均した第1期計算期間中の実質運用期間は約8.4ヶ月です。

第1期の1口当たり分配金は、当初予想を23%上回りました。

(円)	
1口当たり分配金	22,472

増益要因のうち、修繕工事の第2期へのずれ込みは、第2期の収益低下要因になります。

(参考情報)

	予想	実績	差異	主な差異要因
営業収益 (百万円)	6,779	6,718	61	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入：13百万円減少 その他賃貸事業収入：4.8百万円減少
当期利益 (百万円)	2,708	2,772	64	<p>費用部分</p> <p>プラス要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 公租公課：95百万円削減 当初予測では、不動産に係る固定資産税賦課見込額を期間按分することにより平成14年8月31日までの期間に対応する固定資産税及び都市計画税額を想定しておりましたが、会計上の合理的な理由から当期に納税した額を当期の費用として計上する方法を採用した結果、固定資産税計上額が当初予測値よりも減額となっております。 水道光熱費：87百万円削減 修繕費：33百万円削減 修繕計画全体の効率化、個別の修繕計画の吟味を行った関係上、実施時期が第2期にずれ込んだものがあります。 <p>マイナス要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 創業費：86百万円増加 当初予測では創業費の当期負担は償却費用見込額約10百万円としておりましたが、当期に一時に費用化する方法を採用しました。
1口当たり分配金 (円)	21,957	22,472	515	当初予想を23%上回りました。

第2期運用状況の見直し

(百万円)	
営業収益	4,792
経常利益	1,730
当期利益	1,730

(円)	
1口当たり分配金	14,024

第2期はオフィス市況悪化の影響を受け、非常に厳しい運用状況にあります。第3期の業績回復を目指し、下記の施策を実施していきます。

- ・建物メンテナンス会社の見直しによる維持管理コストの削減。
- ・修繕の前倒し実施による物件競争力の改善。
- ・市況悪化に対応したリーシング強化。

<Press Release>

1 November 2002

ORIX JREIT Inc.
(TSE:8954)
Komao Hirose
Executive Director

ORIX Asset Management Corporation
Naoto Yabu
Executive Director
Tel: +813-3435-3285

<For Immediate Release>

ORIX JREIT INC. ANNOUNCES
FIRST FISCAL PERIOD RESULTS

DISTRIBUTION PER UNIT +2.3% ABOVE ESTIMATES

Summary of Financial Results

ORIX JREIT Inc (OJR) announced today results for the first fiscal period ended 31 August 2002.

Total operating revenue in the period was ¥6,719 million, income before income taxes ¥2,774 million, net income ¥2,772 million, and distribution amount ¥2,772 million, or ¥22,472 per unit. The distribution per unit exceeded the original estimate of ¥21,957 by 2.3%.

The OJR property portfolio was appraised by independent appraisal firms to have a total of ¥98.8 billion as at 31 August 2002. The independent appraisal value as at 28 February 2002 was ¥99.6 billion.

As at 31 August 2002, OJR's total assets were approximately ¥116,041 million, interest bearing debt was ¥43,000 million and total unitholders' equity was ¥64,472 million, or ¥522,586 per unit.

Although the first fiscal period of OJR was from 10 September 2001, when it was established (356 days), the actual operating period was approximately 8.4 months. Between 1 December 2001 and 10 January 2002, OJR purchased 39 properties in three separate transactions at an aggregate contracted acquisition price of ¥99.6 billion. The actual operating period above was calculated based on the weighted average acquisition price of these transactions.

First Fiscal Period Highlights

Initial Public Offering

OJR was established on 10 September 2001 and began to acquire properties in December 2001 in preparation for its initial public offering. On 12 June 2002, OJR was listed and commenced trading on the Tokyo Stock Exchange. OJR is the 4th listed Real Estate Investment Trust in Japan, or "JREIT". A JREIT is an externally-managed property fund formed under the Investment Trust Law of Japan. ORIX Asset Management Corporation ("OAM"), a wholly-owned subsidiary of ORIX Corporation (TSE: 8591, NYSE: IX (ADR)) is the asset manager of OJR.

Portfolio Profile

As at 31 August 2002, OJR owned a total of 39 properties consisting of 32 office properties, 3 residential properties and 4 other properties including a hotel and retail properties. OJR leased approximately 133,742m² of space to 243 tenants. The occupancy rate as at 31 August 2002 was approximately 93.9%

Debt Financing

On 20 March 2002, OJR obtained ¥43 billion of a long-term debt from a syndicate of lenders to refinance, in full, the short-term debt from ORIX Corporation. The long-term debt is secured by a mortgage on all of OJR's properties. The ¥43 billion long-term debt comprises ¥17.5 billion of fixed rate and ¥25.5 billion of floating rate borrowings. The weighted average interest rate as at 31 August 2002 was 1.02%.

Optimal Property Management

Through an open bidding process of property management services, OJR successfully reduced the total property management costs from 1 August 2002, by an annualized rate of 14%.

Acquisitions

On 30 September 2002, OJR acquired the Sunny Building for ¥5.3 billion from CSK Corporation. The building has a total area of 7,316.40m², consisting of ten above-ground floors and two below-ground floors. The building is located adjacent to the west of the Shinjuku railway station, one of the largest transportation hub in Tokyo. OJR contracted with CSK for a 3-year fixed term lease for 4,272.24 m² out of the total rentable area of 4,635.55 m² at ¥26,000/tsubo/month including CAM. Most of the remaining space is on the ground level and is to be leased to a retailer. Based on the report from an independent appraiser, an expected annualized net property income is ¥313 million, the yield on net cash flow is estimated to be 5.5%.

OJR continues to actively evaluate additional property acquisitions.

Second Fiscal Period Forecast

In accordance with Tokyo Stock Exchange listing requirements, OJR has estimated certain financial results for the second fiscal period, being the 6 months from 1 September 2002 to 28 February 2003. For this period, OJR forecasts gross revenues of ¥4,972 million, income before income taxes of ¥1,730 million, and net income of ¥1,730 million. The estimate of the distribution amount per unit for the period is ¥14,024.

See Important Notice

Information Disclosure to Investors

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

Important Notice

Estimates of future distributions are by definition and certain other matters discussed in this release may be forward-looking statements. Although ORIX Asset Management believes that these expectations are based on reasonable assumptions, there can be no assurance that its expectations will be realized. Certain factors that could cause actual results to differ materially from ORIX Asset Management's expectations include changes in general economic conditions, including those affecting OJR's tenants' industries, the timing of economic recovery, the extent of tenant bankruptcies and defaults, OJR's ability to maintain occupancy and to timely lease or re-lease space at current or anticipated rents, changes in operating costs and interests expenses, and acquisitions of additional properties. Forward-looking statements are not guarantees of performance.

(Summary Financial Information Attached)

ORIX JREIT Inc.
BALANCE SHEET
As of 31 August 2002

(In millions of yen)

ASSETS

Current assets:

Cash and deposits	12,414
Rental receivables	209
Consumption tax refundable	1,973
Prepaid expenses	77
Other current assets	18
Less-Allowance for doubtful receivables	<u>(2)</u>
Total Current assets	14,689

Property and equipment, at cost

Land	57,095
Buildings and structures	33,022
Building improvements	10,314
Machinery and equipment	<u>887</u>
	101,318

Less-Accumulated depreciation	<u>(1,015)</u>
Net property and equipment	100,303

Other assets:

Leasehold rights	885
Others	<u>164</u>
Total Assets	<u><u>116,041</u></u>

LIABILITIES AND UNITHOLDERS' EQUITY

Current liabilities:

Trade and other payables	485
Accrued expenses	92
Rents received in advance	762
Other current liabilities	<u>68</u>
Total current liabilities	1,407

Long-term debt	43,000
Leasehold and security deposits received	<u>7,162</u>
Total liabilities	<u>51,569</u>

Unitholders' equity:

Unitholders' capital, 2,000,000 units authorized, and 123,372 units issued as of 31 August 2002	61,700
Retained earnings	<u>2,772</u>
Total unitholders' equity	<u>64,472</u>
Total liabilities and unitholders' equity	<u><u>116,041</u></u>

ORIX JREIT Inc.
 STATEMENT OF INCOME AND RETAINED EARNINGS
 For the Period from 10 September 2001(date of incorporation) to 31 August 2002

(In millions of yen)

Revenues:	
Rental and other operating revenues	6,719
Interest income	3
Other revenues	<u>2</u>
	6,724
Costs and expenses:	
Property-related expenses	2,774
Asset management fees	227
Administrative service fees	127
Interest expense	371
Issuance costs of investment units	4
Initial public offering costs	224
Start-up costs	97
Other expenses	<u>126</u>
	3,950
Income before income taxes	2,774
Provision for income taxes	
Current	6
Deferred	<u>(4)</u>
Net income	2,772
Retained earnings at beginning of period	<u>-</u>
Retained earnings at end of period	<u><u>2,772</u></u>

ORIX JREIT Inc.
 STATEMENT OF CASH FLOWS
 For the Period from 10 September 2001(date of incorporation) to 31 August 2002

(In millions of yen)

Cash Flows from Operating Activities:	
Income before income taxes	2,774
Adjustments to reconcile income before income taxes to net cash provided by operating activities:	
Depreciation and amortization	1,027
Allowance for doubtful receivables	2
Interest income	(3)
Interest expense	371
Changes in assets and liabilities:	
Rental receivables	(209)
Consumption tax refundable	(1,973)
Prepaid expenses	(51)
Trade and other payables	277
Accrued expenses	99
Rents received in advance	762
Payments of long-term prepaid expenses	(130)
Others, net	51
Sub-total	<u>2,997</u>
Cash proceeds from interest income	3
Cash payments of interest expense	<u>(284)</u>
Net cash provided by operating activities	<u>2,716</u>
Cash Flows from Investing Activities:	
Payments for purchases of property and equipment	(101,211)
Payments for purchases for leasehold rights	(885)
Proceeds from leasehold and security deposits received	8,315
Repayments of leasehold and security deposits received	(1,153)
Others, net	(68)
Net cash used in investing activities	<u>(95,002)</u>
Cash Flows from Financing Activities:	
Net increase in long-term debt	43,000
Proceeds from issuance of investment units	<u>61,700</u>
Net cash provided by financing activities	<u>104,700</u>
Net increase in cash and cash equivalents	12,414
Cash and cash equivalents at beginning of period	-
Cash and cash equivalents at end of period	<u><u>12,414</u></u>

Property data 1

property name	Acquisition costs (In millions of yen)	% of shares	Appraisal value (In millions of yen)	% of shares	Assumptions					
					Appraiser	DC value (In millions of yen)	CR (%)	DCF value (In millions of yen)	DR (%)	TCR (%)
Office properties										
Central Tokyo										
Akasaka Kyowa	2,087	2.10	2,087	2.10	Tanizawa	2,162	6.2	2,055	6.0	6.7
Aoyama Suncrest	3,356	3.37	3,356	3.37	Tanizawa	3,454	5.9	3,314	6.2	6.4
Ascend Kanda	670	0.67	670	0.67	Tanizawa	703	6.1	660	6.3	6.6
Nikko Ichi-bancho	3,900	3.92	3,900	3.92	Tanizawa	4,074	5.3	3,835	5.5	5.8
VX Kayabacho	880	0.88	880	0.88	Tanizawa	926	5.6	888	5.7	6.1
DaVinci Shiroganedai	1,300	1.31	1,300	1.31	Tanizawa	1,309	5.6	1,297	5.8	6.1
DaVinci Higashi Nihonbashi	1,720	1.73	1,720	1.73	Tanizawa	1,718	5.5	1,735	5.6	6.0
DaVinci Akasaka Mitsuke	1,650	1.66	1,650	1.66	Tanizawa	1,715	5.5	1,633	5.4	6.0
DaVinci Shiba 2	707	0.71	707	0.71	Tanizawa	731	5.5	698	5.7	6.0
DaVinci Aoyama	4,529	4.55	4,529	4.55	Tanizawa	4,784	5.0	4,420	5.3	5.5
Landic Minami Azabu	1,394	1.40	1,394	1.40	Chuo	1,422	6.6	1,394	6.3	7.1
Landic Akasaka	11,580	11.62	11,580	11.63	Chuo	11,487	5.7	11,580	5.4	6.2
Landic Akasaka 2	2,624	2.63	2,624	2.63	Chuo	2,607	6.1	2,624	5.8	6.6
Landic Akasaka 3	697	0.70	697	0.70	Chuo	653	6.1	698	5.8	6.6
Landic Mita 2	1,748	1.75	1,748	1.75	Chuo	1,775	5.8	1,748	5.5	6.3
Shiba Daimon	2,195	2.20	2,195	2.20	Chuo	2,237	5.9	2,195	5.6	6.4
Landic Nagai	3,378	3.39	3,378	3.39	Chuo	3,329	6.4	3,378	6.1	6.9
Sub-total	44,415	44.59	44,415	44.60						
Other Tokyo Wards										
Carrot Tower										
Office floor #10	4,890	4.91	4,890	4.91	Tanizawa	5,102	5.7	4,806	5.8	6.2
Retail floor #3	589	0.59	589	0.59	Tanizawa	618	5.9	577	6.1	6.4
Center Machiya	610	0.61	610	0.61	Tanizawa	635	6.6	608	6.8	7.1
Toyo MK	5,270	5.29	5,270	5.29	Tanizawa	5,400	6.5	5,215	6.6	7.0
Nikko Moto Yoyogi	5,091	5.11	5,091	5.11	Tanizawa	-	-	5,091	6.2	7.1
Nikko Kagurazaka	1,600	1.61	1,600	1.61	Tanizawa	1,588	5.8	1,615	6.0	6.3
Round-Cross Nishi Shinjuku	2,650	2.66	2,650	2.66	Tanizawa	2,803	5.1	2,591	5.5	5.6
DaVinci Gotanda	587	0.59	587	0.59	Tanizawa	598	6.3	583	6.5	6.8
DT Gaien	2,430	2.44	2,430	2.44	Tanizawa	2,648	5.6	2,348	5.6	6.1
DaVinci Kiba	2,450	2.46	2,450	2.46	Tanizawa	2,511	6.4	2,435	6.5	6.9
DaVinci Waseda	1,628	1.63	1,628	1.63	Tanizawa	1,685	5.6	1,604	5.8	6.1
DaVinci Yoyogi	1,473	1.48	1,473	1.48	Tanizawa	1,536	5.6	1,446	5.8	6.1
Landic Gotanda	2,113	2.12	2,113	2.12	Chuo	2,238	6.3	2,113	6.0	6.8
Sub-total	31,381	31.50	31,381	31.50						
Greater Tokyo Metropolitan Area										
Neo City Mitaka										
	2,200	2.21	2,200	2.21	Tanizawa	2,285	6.0	2,169	6.3	6.5
Sub-total	2,200	2.21	2,200	2.21						
Other parts of Japan										
OX Basho no Tsujii	882	0.89	872	0.88	Tanizawa	904	6.8	858	7.0	7.3
OX Otsu	181	0.18	181	0.18	Tanizawa	183	7.3	181	7.2	7.8
Sub-total	1,063	1.07	1,053	1.06						
Office properties total	79,060	79.37	79,049	79.37						
Residential properties										
Central Tokyo										
Park Axis Nishi Azabu Stage	1,219	1.22	1,219	1.22	Tanizawa	1,282	4.8	1,193	5.0	5.3
Sub-total	1,219	1.22	1,219	1.22						
Other Tokyo Wards										
Grand Maison Hakusan	455	0.46	455	0.46	Tanizawa	461	6.1	453	6.2	6.6
Sonet Kami Ikebukuro	2,377	2.39	2,377	2.39	Tanizawa	2,473	5.6	2,336	5.8	6.1
Sub-total	2,832	2.85	2,832	2.85						
Residential properties total	4,051	4.07	4,051	4.07						
Other properties										
Other Tokyo Wards										
OX Kameido	438	0.44	438	0.44	Tanizawa	443	6.8	437	6.9	7.3
Sub-total	438	0.44	438	0.44						
Greater Tokyo Metropolitan Area										
Cross Gate										
	15,040	15.10	15,040	15.10	Tanizawa	15,520	6.8	14,840	7.2	7.4
Sub-total	15,040	15.10	15,040	15.10						
Other parts of Japan										
OX Mito	498	0.50	498	0.50	Tanizawa	501	7.3	497	7.5	7.8
OX Gifu	528	0.53	528	0.53	Tanizawa	531	7.3	527	7.5	7.8
Sub-total	1,026	1.03	1,026	1.03						
Other properties total	16,504	16.57	16,504	16.57						
Total	99,615	100.00	99,604	100.00						

Property data 2

property name	Number of tenants	Rented space (m ²)	Gross rentable area (m ²)	Occupancy rates (%)	Rental revenue (In yen)
Office properties					
Central Tokyo					
Akasaka Kyowa	6	2,701.07	3,382.28	79.9%	15,058,623
Aoyama Suncrest	5	2,785.17	2,809.33	99.1%	26,417,675
Ascend Kanda	2	826.50	826.50	100.0%	—
Nikko Ichi-bancho	8	3,300.66	3,300.66	100.0%	23,699,115
VX Kayabacho	1	1,489.75	1,489.75	100.0%	—
DaVinci Shiroganedai	14	1,734.74	2,088.76	83.1%	7,283,179
DaVinci Higashi Nihonbashi	7	2,275.05	2,275.05	100.0%	11,766,860
DaVinci Akasaka Mitsuke	10	1,323.25	1,323.25	100.0%	10,240,765
DaVinci Shiba 2	9	1,171.33	1,171.33	100.0%	5,115,548
DaVinci Aoyama	10	3,387.41	3,387.41	100.0%	28,090,011
Landic Minami Azabu	3	2,163.90	3,182.80	68.0%	8,965,256
Landic Akasaka	21	9,500.62	10,560.15	90.0%	67,974,152
Landic Akasaka 2	11	2,786.86	2,786.86	100.0%	17,706,936
Landic Akasaka 3	8	812.49	812.49	100.0%	5,455,008
Landic Mita 2	2	2,307.17	2,353.67	98.0%	12,288,633
Shiba Daimon	1	2,588.50	2,588.50	100.0%	—
Landic Nagai	8	3,078.41	3,996.89	77.0%	19,610,655
Sub-total	126	44,232.88	48,335.68	91.5%	288,181,575
Other Tokyo Wards					
Carrot Tower	6	5,928.18	6,916.91	85.7%	39,866,700
Center Machiya	1	1,186.05	1,186.05	100.0%	—
Toyo MK	7	8,899.86	9,808.29	90.7%	37,876,940
Nikko Moto Yoyogi	2	7,804.12	7,804.12	100.0%	—
Nikko Kagurazaka	3	2,275.29	2,275.29	100.0%	13,901,930
Round-Cross Nishi Shinjuku	5	1,176.17	1,248.18	94.2%	13,964,598
DaVinci Gotanda	5	1,785.25	1,785.25	100.0%	5,893,465
DT Gaien	6	2,566.86	2,566.86	100.0%	16,851,099
DaVinci Kiba	4	4,236.39	4,859.94	87.2%	16,891,610
DaVinci Waseda	6	2,311.71	2,311.71	100.0%	11,904,285
DaVinci Yoyogi	14	1,960.60	1,960.60	100.0%	9,826,745
Landic Gotanda	1	2,575.92	2,575.92	100.0%	—
Sub-total	60	42,706.40	45,299.12	94.3%	217,452,543
Greater Tokyo Metropolitan Area					
Neo City Mitaka	6	4,622.21	4,622.21	100.0%	21,151,709
Sub-total	6	4,622.21	4,622.21	100.0%	21,151,709
Other parts of Japan					
OX Basho no Tsuji	3	817.14	2,570.24	31.8%	3,083,663
OX Otsu	2	910.67	910.67	100.0%	—
Sub-total	5	1,727.81	3,480.91	49.6%	—
Office properties total	197	93,289.30	101,737.92	91.7%	533,175,835
Residential properties					
Central Tokyo					
Park Axis Nishi Azabu Stage	25	1,167.16	1,337.31	87.3%	5,881,000
Sub-total	25	1,167.16	1,337.31	87.3%	5,881,000
Other Tokyo Wards					
Grand Maison Hakusan	1	1,161.02	1,161.02	100.0%	—
Sonet Kami Ikebukuro	1	5,853.00	5,853.00	100.0%	—
Sub-total	2	7,014.02	7,014.02	100.0%	18,158,070
Residential properties total	27	8,181.18	8,351.33	98.0%	24,039,070
Other properties					
Other Tokyo Wards					
OX Kameido	1	1,233.59	1,233.59	100.0%	—
Sub-total	1	1,233.59	1,233.59	100.0%	—
Greater Tokyo Metropolitan Area					
Cross Gate	16	25,952.60	25,952.60	100.0%	102,484,190
Sub-total	16	25,952.60	25,952.60	100.0%	102,484,190
Other parts of Japan					
OX Mito	1	2,470.77	2,470.77	100.0%	—
OX Gifu	1	2,614.64	2,614.64	100.0%	—
Sub-total	2	5,085.41	5,085.41	100.0%	9,229,000
Other properties total	19	32,271.60	32,271.60	100.0%	114,713,190
Total	243	133,742.08	142,360.85	93.9%	671,928,095

OJR leases each of these properties to one or two tenants, or one tenant contributes 80% or more of our rent revenues with respect to particular property. OJR were unable to obtain consents from such tenants to disclose certain information, including the amount of rent payable to OJR by such tenant. As a result, OJR doesn't disclose rent revenue with respect to these properties.