

平成 15 年 8 月期 (平成 15 年 3 月 1 日～平成 15 年 8 月 31 日) 決算短信

平成 15 年 10 月 17 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.orixreit.com)

本社所在都道府県 東京都

問合せ先 運用会社名 オリックス・アセットマネジメント株式会社

責任者役職・氏名 執行役員 齊藤 裕久 TEL (03) 3435-3285

決算役員会開催日 平成 15 年 10 月 17 日

分配金支払開始日 平成 15 年 11 月 12 日 (予定)

1.平成 15 年 8 月期の運用、資産の状況 (平成 15 年 3 月 1 日～平成 15 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  |     | 当期純利益 |     |
|-----------|-------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|-----|
|           | 百万円   | %   | 百万円   | %   | 百万円   | %   | 百万円   | %   |
| 15 年 8 月期 | 5,120 | 6.6 | 2,252 | 2.9 | 1,884 | 1.6 | 1,882 | 1.6 |
| 15 年 2 月期 | 4,803 | -   | 2,189 | -   | 1,915 | -   | 1,913 | -   |

|           | 1 口当たり<br>当期純利益 | 純資産<br>当期純利益率 | <参考><br>(年換算値) | 総資本<br>経常利益率 | <参考><br>(年換算値) | 営業収益<br>経常利益率 |
|-----------|-----------------|---------------|----------------|--------------|----------------|---------------|
|           | 円               | %             | %              | %            | %              | %             |
| 15 年 8 月期 | 15,257          | 3.0           | (5.9)          | 1.5          | (3.0)          | 36.8          |
| 15 年 2 月期 | 15,509          | 3.0           | (6.0)          | 1.6          | (3.2)          | 39.9          |

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

期中平均投資口数 平成 15 年 2 月期 123,372 口 平成 15 年 8 月期 123,372 口

会計処理の方法の変更 無

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

営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセンテージは対前期増減率であり、小数点第一位未満を四捨五入しております。平成 15 年 2 月期の対前期増減率は、平成 14 年 8 月期(第 1 期)が当投資法人の通常の計算期間である 6 ヶ月を超えているため記載を省略しています。

(2)分配状況

(分配金総額の金額は百万円未満を切捨て)

|           | 1 口当たり分配金(利益<br>超過分配金は含まない) | 分配金総額 | 1 口当たり利益<br>超過分配金 | 利益超過分配金<br>総額 | 配当性向 | 純資産配当率 |
|-----------|-----------------------------|-------|-------------------|---------------|------|--------|
|           | 円                           | 百万円   | 円                 | 百万円           | %    | %      |
| 15 年 8 月期 | 15,246                      | 1,880 | 0                 | -             | 99.9 | 3.0    |
| 15 年 2 月期 | 15,501                      | 1,912 | 0                 | -             | 99.9 | 3.0    |

(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          |
| 15 年 8 月期 | 131,732 | 63,583 | 48.3  | 515,380    |
| 15 年 2 月期 | 120,985 | 63,613 | 52.6  | 515,623    |

(注) 期末発行済投資口数 平成 15 年 2 月期 123,372 口 平成 15 年 8 月期 123,372 口

2.平成 16 年 2 月期の運用状況の予想 (平成 15 年 9 月 1 日～平成 16 年 2 月 29 日)

|           | 営業収益  | 経常利益  | 当期純利益 | 1 口当たり分配金<br>(利益超過分配金は含まない) | 1 口当たり利益超過<br>分配金 |
|-----------|-------|-------|-------|-----------------------------|-------------------|
|           | 百万円   | 百万円   | 百万円   | 円                           | 円                 |
| 16 年 2 月期 | 6,020 | 2,291 | 2,291 | 13,064                      | 0                 |

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 13,064 円

(注) 当該予想は、添付資料の「第 4 期(平成 15 年 9 月 1 日～平成 16 年 2 月 29 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、実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。

## 1. ファンドの関係法人

後記95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 97 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) 業績等の概要

##### (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」(以下「投信法」という)に基づき、平成 13 年 9 月 10 日に設立され、平成 14 年 6 月 12 日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し(銘柄コード 8954)、市場での売買が可能になりました。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。

##### (b) 本投資法人を取り巻く運用環境

本投資法人では、当面のポートフォリオ構築方針において、事務所を用途とする運用不動産への投資比率が運用不動産の取得価格総額の概ね 80%以上となるように運用することとしておりますが、事務所を用途とする運用不動産のみで運用を行った場合の収益変動リスクを低減するために、収益性の異なる運用不動産を一定限度内(投資比率で20%以内)で保有することができます。

本投資法人を取り巻く不動産市場等の環境や保有する運用不動産が被る影響等について、本投資法人では用途毎に以下のように考えております。

#### <事務所>

東京都心部では、一時的な供給増加による需給ギャップからオフィス空室率が若干上昇しているものの、地方都市との比較においては、その優位性が明確になってきております。その一方で、東京都区部内においてもデフレ環境下の賃料調整を伴いながらサブマーケット間の競争が激化しつつあり、集積度が高く交通インフラの整った旧来からのオフィス地域と、バブル期に急激にオフィス集積が進行した、集積度・交通インフラ等の面で若干見劣りするいわゆる新興オフィス地域との格差が顕在化しつつあります。

このような運用環境の中、本投資法人は、平成 15 年 8 月 31 日現在、事務所を主な用途とする運用不動産を首都圏を中心に 34 棟を保有しておりますが、「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」及び「ダヴィンチ赤坂見附」(いずれも赤坂地区(東京都港区))、「青山サンクレストビル」及び「ダヴィンチ青山」(いずれも青山地区(東京都港区))並びに「ラウンドクロス西新宿」、「サニービル」(いずれも新宿地区(東京都新宿区))等の、相対的にテナント需要の底堅い地域に立地する運用不動産については、築年数の経過等を勘案し、必要に応じてリニューアル等を実施することによって、今後も当該地域における十分な競争力を維持できるものと考えております。

他方、「センターまちや」(町屋(東京都荒川区))及び「ランディック南麻布ビル」(南麻布(東京都港区))等、新興オフィス地域に立地する運用不動産では、今後の運用の巧拙が厳しく問われるものと考えられます。このような運用不動産では、テナントの流出を防ぐとともに、稼働率の改善を急ぎますが、その一方で、これらの資産規模が小さいこと等、管理運営上の効率性を勘案し、外部売却も運用上の選択肢の一つと考えております。

#### <住宅>

本投資法人は、平成 15 年 8 月 31 日現在、住宅用途の運用不動産として 3 物件（「パークアクセス西麻布ステージ」(東京都港区)、「グランドメゾン白山」(東京都文京区)及び「ソネット上池袋」(東京都豊島区))を保有しておりますが、当該 3 物件の取得以降、マスターリース契約の新規設定や見直し、管理コストの見直し等によりその収益の維持・向上に努めております。当該 3 物件は運用不動産全体の稼働率や賃貸事業収益等の下支え役として、本投資法人の収益の安定性へ貢献しております。今後も「東京都心 3 区」若しくはその近隣に立地し、大手不動産会社等によるマスターリース契約が導入される等の条件が整っている住宅用途の運用不動産については、取得機会を探りながら、適宜その組み入れを図っていく予定です。

#### <商業施設>

商業施設を保有する事業会社等においては、いわゆる減損会計の導入や事業効率性重視の傾向等の影響から、商業施設を売却するニーズが発生しております。また、小売業界においては店舗を賃借して出店することが通例になっており、大規模小売店舗立地法(平成 10 年法律第 91 号)の改正以降、従来以上に容易に出店が可能となったことから、賃借のニーズは従来以上に高まっております。

このような背景から、商業施設の取得機会は今後拡大して行くと思われ、人口の集中する東京都心部や、その後背地に存し、人口等の規模も大きく競争力のある「その他東京 23 区」及び「東京周辺都市部」等、いわゆる郊外においても、有力ショッピングセンター等による安定した賃借ニーズが発生するものと考えられます。また海外ブランド品を主体とする商業施設店舗を含めて、東京都心部での立地に優れ、消費者の消費性向を巧みに捉えた業態のテナントによる賃借ニーズは、今後とも旺盛に推移すると考えられます。

なお、平成 15 年 8 月 31 日現在、本投資法人が保有している商業施設を用途とする運用不動産 3 物件（「オー・エックス水戸ビル」(茨城県水戸市)、「オー・エックス亀戸ビル」(東京都江東区)及び「オー・エックス岐阜ビル」(岐阜県岐阜市))は、シダックス・コミュニティー株式会社との間でいずれも前所有者が長期の定期建物賃貸借契約を締結し、一棟貸しを行っていた物件であり、その契約形態やテナントの信用力等を評価して投資したものです。運用不動産の総額に占める資産規模は決して大きくないものの、相対的に高い投資利回りが長期的に見込める運用不動産として、本投資法人の収益の安定性に寄与しております。

#### <ホテル>

本投資法人は、平成 15 年 8 月 31 日現在、ホテル・店舗・事務所の複合施設である「クロスゲート」を保有しております。「クロスゲート」のホテル部分（「横浜桜木町ワシントンホテル」）については、藤田観光株式会社が運営しており、同社との間で長期の賃貸借契約が締結されていることが本投資法人の収益の安定性に寄与しております。同ホテルの所在する横浜市についてはホテルマーケットとして有望視する見方がある一方で、競争が厳しい地域とも見られておりますが、同ホテルは、市内では比較的競合の少ないビジネス・観光双方の宿泊需要に対応しうる宿泊施設であり、今後とも高い競争力を維持したいと考えております。

但し、当該運用不動産が本投資法人の運用資産ポートフォリオに占める賃借対照表計上額（減価償却後の帳簿価格）ベースでの投資比率の高さ（平成 15 年 8 月 31 日現在において 11.20%）も考慮し、当面は、ホテルを用途とする運用不動産の新規取得については、慎重に対応を行います。

このような投資環境下において、本投資法人では、地域・立地・規模・設備スペックなどの観点から、物件競争力が高く安定的なキャッシュ・フローの見込める物件を厳選して投資する投資スタンスを貫き、第 3 期においては、オリックス池袋ビル（平成 15 年 4 月 18 日取得、取得価格 9,577 百万円）を取得いたしました。この結果、本投資法人のポートフォリオは、平成 15 年 8 月 31 日現在で 41 物件、投資額 114,492 百万円、となっております。

また、本投資法人では、首都圏に多数の運用不動産を集中的に保有する特徴を活かし、特定の地域内に存する複数の運用不動産を一括して管理する、いわゆる「群管理」の手法を導入し、効率的な管理体制を整えました。群管理体制下において、外部管理会社を中心にきめ細かなテナント誘致活動を実施した結果、本投資法人の保有する運用不動産の稼働率は、平成 14 年 10 月末時点で

92.5%であったものが、平成 15 年 8 月末現在では 96.3%まで回復しております。

さらに、外部管理会社との協働体制の中で、第 3 期には「ランディック第 2 赤坂ビル」でリニューアルを実施する等、運用不動産の競争力の維持・向上のための資本的支出を実施しております。

(c) 資金調達の概要

資金調達につきましては、住友信託銀行株式会社のほか複数の金融機関より、総額 430 億円の長期借入れ（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）を行っております。また、第 3 期において新たに行った前述のオリックス池袋ビル取得に伴う 98 億円の短期借入れ（借入期間：平成 15 年 4 月 18 日～平成 16 年 3 月 22 日、変動金利）を含め、住友信託銀行株式会社のほか複数の金融機関より、総額 153 億円の短期借入れを行っております。

(d) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、第 3 期の実績として、営業収益 5,120 百万円、営業利益 2,252 百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は 1,884 百万円、当期純利益は 1,882 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配当可能所得の金額（支払配当損金算入前の当期課税所得）の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 15,246 円となりました。

## (ロ) 次期の見通し

### (a) 今後の運用方針

#### 運用不動産の新規取得及び売却についての課題への対処

本投資法人が運用不動産の取得等に当たって特に課題とすべき事項は以下の5点と考えられます。

#### ( ) 運用不動産のグレードの向上と均質化

- ・ 当面は、東京都心部又はその他東京 23 区に立地する、事務所を用途とする不動産を中心に投資を行います。また、可能な限り築年数が浅く、かつ一定の資産規模（取得価格で 50 億円以上を目安とします。）である不動産に対し投資を行い、本投資法人の運用資産ポートフォリオのグレードの向上に努めるものとします。
- ・ 一部店舗的利用も可能な、繁華性の高い地域に存する、立地条件に優れた「店舗的利用形態」のオフィスビルの取得に努め、運用不動産の実態的な用途分散を図りつつ、運用資産ポートフォリオの収益力向上を目指します。

#### ( ) 商業施設を用途とする運用不動産の新規取得

- ・ 事務所を用途とする運用不動産のみで運用を行った場合の収益変動リスクを低減するために、収益性が異なると考えられるその他の用途（住宅・商業施設・ホテル）の運用不動産を一定限度内（投資比率で 20%以内）で保有することを目指します。事務所以外の用途の運用不動産を新規に取得するに当たっては、資産規模や投資採算性の面から本投資法人の運用資産として適した物件の取得機会が多い商業施設用途の不動産に注目し、テナントの信用力、契約形態等を十分精査した上で、積極的に取得することを目指します。

#### ( ) 運用不動産の取得ルートの多様化

- ・ 資産運用会社の出資会社等が開発する不動産等に関する情報を引き続き積極的に収集し、本投資法人の運用方針に合致した不動産等を厳選して取得できるよう配慮します。
- ・ 資産運用会社の運用管理部に所属する物件取得に関する専従チームの体制や陣容を強化し、資産運用会社が金融機関や事業法人から直接に不動産等に関する情報を取得できる独自ルートの構築に努めるものとします。

#### ( ) 賃貸借契約の長期化による賃貸事業収益の安定化

- ・ 運用不動産を新規に取得するに当たっては、定期建物賃貸借契約を締結する等により、当該運用不動産が被る運用環境の影響等を極力排除し、賃貸事業収益のダウンサイドリスクを低減することを目指します。

#### ( ) 運用不動産の売却機会の模索

- ・ 管理運営上の効率性の向上や内部成長の成果が売却によって回収できる場合には、一投資物件当たりの取得価額が概ね 10 億円未満の小規模物件を対象として、その売却も検討します。

#### 運用不動産の運営管理についての課題への対処

本投資法人が今後、運用資産の収益性の更なる維持・向上を図るためには、運営管理体制の見直しによる管理コストの削減等に加え、市況変動の影響の大きい事務所を用途とする運用不動産の稼働率を維持・向上させることが課題となります。

本投資法人が運用不動産の運営管理等に当たって特に課題とすべき事項は以下の2点と考えられます。

#### ( ) 「その他東京 23 区」や「東京周辺都市部」に立地する運用不動産におけるリーシング等の強化

- ・ 「その他東京 23 区」や「東京周辺都市部」に立地する不動産は、「東京都心 3 区」より相対的に運用環境の厳しい地域に存することから、稼働率の改善を最優先課題とし、テナントニーズを早期に察知し、テナントの流出を防ぐための柔軟な対応を行います。

#### ( ) 適切なタイミングを捉えた資本的支出の実施

個々の運用不動産の稼働状況を眺みながら、共用部のリニューアルやフロアの用途転換を行う等、物件の競争力の増進に寄与する資本的支出を適切な時期に実施し、早期に新しいテナント需要の掘り起こしに努めるものとします。

#### 利益相反・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、資産運用会社のリスク・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](http://www.orixjreit.com)）を通じて、国内外の投資家に対し、投資判断に有用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。

なお、第4期において新投資口の追加発行を行っております。（詳細は、後記22ページ「重要な後発事象」をご参照ください。）

また、平成15年9月22日付で短期借入金15,300百万円の返済を、平成15年9月29日付で長期借入金17,300百万円の調達を行っております。

#### (b)運用状況の見通し

第4期（平成15年9月1日～平成16年2月29日）の運用状況につきましては、以下の通り見込んでおります。

| 第4期（平成15年9月1日～平成16年2月29日） |          |
|---------------------------|----------|
| 営業収益                      | 6,020百万円 |
| 経常利益                      | 2,291百万円 |
| 当期純利益                     | 2,291百万円 |
| 1口当たり分配金                  | 13,064円  |
| 1口当たり利益超過分配金              | 0円       |

なお、10ページ記載の「第4期（平成15年9月1日～平成16年2月29日）運用状況予想の前提条件」の通り、「オリックス芝2丁目ビル」、「オリックス新宿ビル」、「オリックス神保町ビル」、「伊藤忠名古屋ビル」の4物件を平成15年9月29日付で取得しており、「日本地所南青山ビル」を平成15年10月31日に取得することを検討しております。

また、第3期、第4期を通じた平成15年度通年（平成15年3月1日～平成16年2月29日）の運用状況の予想数値は以下のとおりです。

|              |           |
|--------------|-----------|
| 営業収益         | 11,140百万円 |
| 経常利益         | 4,175百万円  |
| 当期純利益        | 4,173百万円  |
| 1口当たり分配金     | 28,310円   |
| 1口当たり利益超過分配金 | 0円        |

(注)上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、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ます。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

・オリックス芝2丁目ビル

【取得の概要】

取得資産：不動産（土地及び建物の所有権）

取得価格：7,500,000,000円

取得日：平成15年9月29日

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

【取得資産の概要】

所在地：東京都港区芝二丁目14番5号

用途：事務所・駐車場

面積：土地 1,368.45㎡ 建物 9,223.18㎡（延床面積）

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

建築時期：平成15年1月

所有・それ以外の別：所有権

鑑定評価額：7,500,000,000円

（試算価格）

積算価格：4,480,000,000円

収益価格（DC法）：6,970,000,000円

CR：5.7%

収益価格（DCF法）：7,500,000,000円

DR：5.4%

TCR：6.2%

（価格時点）平成15年5月31日

（鑑定評価業者）株式会社 中央不動産鑑定所

テナントの総数：4

総賃貸面積：6,753.13㎡

総賃貸可能面積：6,753.13㎡

稼働率：100%

・オリックス神保町ビル

【取得の概要】

取得資産：不動産（土地及び建物の所有権）

取得価格：4,177,000,000円

取得日：平成15年9月29日

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

【取得資産の概要】

所在地：東京都千代田区神田神保町二丁目4番13号

用途：事務所・駐車場

面積：土地 598.04㎡ 建物 4,247.18㎡（延床面積）

構造：鉄骨造陸屋根地下1階付8階建

建築時期：平成9年3月

所有・それ以外の別：所有権

鑑定評価額：4,177,000,000円

（試算価格）

積算価格：3,043,000,000円

収益価格（DC法）：3,340,000,000円

CR：5.6%

収益価格（DCF法）：4,177,000,000円

DR：5.3%

TCR：6.1%

( 価 格 時 点 ) 平成 15 年 5 月 31 日

( 鑑 定 評 価 業 者 ) 株 式 会 社 中 央 不 動 産 鑑 定 所

テナントの総数：1  
総賃貸面積：3,928.47 m<sup>2</sup>  
総賃貸可能面積：3,928.47 m<sup>2</sup>  
稼働率：100%

・オリックス新宿ビル

【取得の概要】

取得資産：不動産信託受益権  
取得価格：8,300,000,000 円  
取得日：平成 15 年 9 月 29 日

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

【取得資産の概要】

所在地：東京都新宿区新宿四丁目 3 番 25 号  
用途：事務所・駐車場  
面積：土地 1,113.90 m<sup>2</sup> 建物 8,720.09 m<sup>2</sup> (延床面積)  
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建  
建築時期：平成 15 年 5 月  
所有・それ以外の別：所有権  
鑑定評価額：8,300,000,000 円

( 試 算 価 格 )

積算価格：6,110,000,000 円

収益価格 ( D C 法 ) : 8,630,000,000 円

C R : 5.2%

収益価格 ( D C F 法 ) : 8,300,000,000 円

D R : 4.9%

T C R : 5.7%

( 価 格 時 点 ) 平成 15 年 5 月 31 日

( 鑑 定 評 価 業 者 ) 株 式 会 社 中 央 不 動 産 鑑 定 所

テナントの総数：8  
総賃貸面積：6,232.30 m<sup>2</sup>  
総賃貸可能面積：6,232.30 m<sup>2</sup>  
稼働率：100%

・名古屋伊藤忠ビル

【取得の概要】

取得資産：不動産信託受益権  
取得価格：4,500,000,000 円  
取得日：平成 15 年 9 月 29 日

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

【取得資産の概要】

所在地：愛知県名古屋市中区錦一丁目 5 番 11 号  
用途：事務所・店舗・駐車場  
面積：土地 2,041.75 m<sup>2</sup> 建物 17,981.69 m<sup>2</sup> (延床面積)  
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 9 階建



建 築 時 期：昭和56年2月

所有・それ以外の別：所有権

鑑 定 評 価 額：4,500,000,000円

( 試 算 価 格 )

積 算 価 格：3,410,000,000円

収益価格(DC法)：4,600,000,000円

CR：7.0%

収益価格(DCF法)：4,460,000,000円

DR：6.8%

TCR：7.5%

( 価 格 時 点 )平成15年5月31日

( 鑑 定 評 価 業 者 )株式会社 谷澤総合鑑定所

テナントの総数：2

総賃貸面積：17,981.69㎡

総賃貸可能面積：17,981.69㎡

稼働率：100%

・日本地所南青山ビル

【取得の概要】

取得予定資産：不動産信託受益権

取得予定価格：2,548,000,000円

取得予定日：平成15年10月31日

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

【取得資産の概要】

所在地：東京都港区南青山三丁目16番3号

用途：店舗

面積：土地831.52㎡ 建物985.36㎡(延床面積)

構造：鉄骨造陸屋根2階建

建築時期：平成9年11月

所有・それ以外の別：所有権

鑑 定 評 価 額：2,548,000,000円

( 試 算 価 格 )

積 算 価 格：1,347,000,000円

収益価格(DC法)：2,425,000,000円

CR：5.0%

収益価格(DCF法)：2,548,000,000円

DR：4.7%

TCR：5.5%

( 価 格 時 点 )平成15年8月15日

( 鑑 定 評 価 業 者 )株式会社 中央不動産鑑定所

テナントの総数：1

総賃貸面積：997.36㎡

総賃貸可能面積：997.36㎡

稼働率：100%

(注) 本物件については、平成15年10月6日付で買受申込書を発行しておりますが、売買契約は未締結です。

第4期（平成15年9月1日～平成16年2月29日）運用状況予想の前提条件

|         |   |
|---------|---|
| 計算期間    | 第4期（平成15年9月1日～平成16年2月29日）   |
| 保有物件    | 平成15年8月31日現在保有している41物件に加え、平成15年9月29日取得の4物件（「オリックス芝2丁目ビル」、「オリックス神保町ビル」、「オリックス新宿ビル」及び「名古屋伊藤忠ビル」）および平成15年10月31日に取得することを検討している「日本地所南青山ビル」を加えた合計46物件を前提としております。<br>運用状況の予想にあたっては、本投資法人は、上記取得予定資産の取得を完了した後、第4期末まで46物件に異動がないことを前提としております。<br>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  | 平成15年9月17日に払込を完了した新投資口の追加発行によって新たに発行される52,000口を加えた、175,372口を前提としております。  |
| 有利子負債比率 | 平成15年9月17日に払込を完了した新投資口の追加発行によって24,121,396,000円出資総額が増額すること及び借入金の一部返済・新規借入れを行うことを想定し、下記算出式をベースに算出した有利子負債比率は42%となります。第4期の予想に関しては、この有利子負債比率42%が、そのまま推移することを前提としております。<br>$\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額}) \times 100$   |
| 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。<br>なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。<br>建物は、その取得後に修繕の必要性・緊急性等を調査するため一定の期間を要することに加え、その修繕費は、年度による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、第4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。 |
| 営業外費用   | 平成15年9月17日に払込を完了した新投資口の追加発行にかかる費用等として、第4期に91百万円を見込んでおります。   |
| 分配金の額   | 利益の金額を限度とし、かつ、配当可能額の90%に相当する金額を超え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。<br>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

| 科目          | 期別  | 当期<br>(平成15年8月31日現在) |       | 前期<br>(平成15年2月28日現在) |       | 増減     |      |
|-------------|-----|----------------------|-------|----------------------|-------|--------|------|
|             |     | 金額                   | 構成比   | 金額                   | 構成比   | 金額     | 前期比  |
| (資産の部)      |     | 百万円                  | %     | 百万円                  | %     | 百万円    | %    |
| 流動資産        |     |                      |       |                      |       |        |      |
| 現金及び預金      | 2   | 15,405               |       | 14,205               |       | 1,200  |      |
| 営業未収入金      |     | 196                  |       | 139                  |       | 56     |      |
| 未収消費税等      |     | 54                   |       | -                    |       | 54     |      |
| 前払費用        |     | 75                   |       | 83                   |       | 8      |      |
| 繰延税金資産      |     | 1                    |       | 3                    |       | 1      |      |
| その他の流動資産    |     | 16                   |       | 14                   |       | 2      |      |
| 貸倒引当金       |     | 2                    |       | 8                    |       | 5      |      |
| 流動資産合計      |     | 15,748               | 12.0  | 14,438               | 11.9  | 1,310  | 9.1  |
| 固定資産        |     |                      |       |                      |       |        |      |
| 1. 有形固定資産   |     |                      |       |                      |       |        |      |
| 建物          | 1,2 | 34,761               |       | 32,730               |       | 2,030  |      |
| 建物附属設備      | 1,2 | 10,473               |       | 9,907                |       | 566    |      |
| 構築物         | 1,2 | 386                  |       | 347                  |       | 38     |      |
| 機械及び装置      | 1   | 958                  |       | 826                  |       | 131    |      |
| 工具器具及び備品    | 1   | 29                   |       | 10                   |       | 19     |      |
| 土地          | 2   | 68,261               |       | 61,632               |       | 6,629  |      |
| 有形固定資産合計    |     | 114,871              | 87.2  | 105,455              | 87.2  | 9,416  | 8.9  |
| 2. 無形固定資産   |     |                      |       |                      |       |        |      |
| 借地権         | 2   | 885                  |       | 885                  |       | -      |      |
| その他の無形固定資産  |     | 0                    |       | 0                    |       | -      |      |
| 無形固定資産合計    |     | 885                  | 0.6   | 885                  | 0.7   | -      | 0.0  |
| 3. 投資その他の資産 |     |                      |       |                      |       |        |      |
| 修繕積立金       |     | 116                  |       | 82                   |       | 34     |      |
| 差入敷金保証金     |     | 17                   |       | 17                   |       | 0      |      |
| 長期前払費用      |     | 92                   |       | 105                  |       | 13     |      |
| 投資その他の資産合計  |     | 226                  | 0.2   | 205                  | 0.2   | 21     | 10.3 |
| 固定資産合計      |     | 115,983              | 88.0  | 106,546              | 88.1  | 9,437  | 8.9  |
| 資産合計        |     | 131,732              | 100.0 | 120,985              | 100.0 | 10,747 | 8.9  |

| 期 別<br>科 目 | 当 期<br>(平成15年8月31日現在) |       | 前 期<br>(平成15年2月28日現在) |       | 増 減    |       |
|------------|-----------------------|-------|-----------------------|-------|--------|-------|
|            | 金 額                   | 構 成 比 | 金 額                   | 構 成 比 | 金 額    | 前 期 比 |
| (負債の部)     | 百万円                   | %     | 百万円                   | %     | 百万円    | %     |
| 流動負債       |                       |       |                       |       |        |       |
| 営業未払金      | 553                   |       | 292                   |       | 260    |       |
| 短期借入金 2    | 15,300                |       | 5,500                 |       | 9,800  |       |
| 未払金        | 306                   |       | 325                   |       | 19     |       |
| 未払費用       | 120                   |       | 97                    |       | 23     |       |
| 未払法人税等     | 0                     |       | 0                     |       | 0      |       |
| 未払消費税等     | -                     |       | 77                    |       | 77     |       |
| 前受金        | 840                   |       | 722                   |       | 117    |       |
| その他の流動負債   | 2                     |       | 2                     |       | 0      |       |
| 流動負債合計     | 17,123                | 13.0  | 7,018                 | 5.8   | 10,105 | 144.0 |
| 固定負債       |                       |       |                       |       |        |       |
| 長期借入金 2    | 43,000                |       | 43,000                |       | -      |       |
| 預り敷金保証金    | 8,025                 |       | 7,352                 |       | 672    |       |
| 固定負債合計     | 51,025                | 38.7  | 50,352                | 41.6  | 672    | 1.3   |
| 負債合計       | 68,149                | 51.7  | 57,371                | 47.4  | 10,777 | 18.8  |
| (出資の部) 4   |                       |       |                       |       |        |       |
| 出資総額 3     |                       |       |                       |       |        |       |
| 出資総額       | 61,700                | 46.9  | 61,700                | 51.0  | -      | 0.0   |
| 剰余金        |                       |       |                       |       |        |       |
| 当期未処分利益    | 1,883                 |       | 1,913                 |       | 30     |       |
| 剰余金合計      | 1,883                 | 1.4   | 1,913                 | 1.6   | 30     | 1.6   |
| 出資合計       | 63,583                | 48.3  | 63,613                | 52.6  | 28     | 0.0   |
| 負債・出資合計    | 131,732               | 100.0 | 120,985               | 100.0 | 10,747 | 8.9   |

## 損益計算書

| 期 別<br>科 目   | 当 期<br>(自平成15年3月1日<br>至平成15年8月31日) |       | 前 期<br>(自平成14年9月1日<br>至平成15年2月28日) |       | 増 減 |      |
|--------------|------------------------------------|-------|------------------------------------|-------|-----|------|
|              | 金 額                                | 百分比   | 金 額                                | 百分比   | 金 額 | 前期比  |
| (経常損益の部)     | 百万円                                | %     | 百万円                                | %     | 百万円 | %    |
| 営業損益の部       |                                    |       |                                    |       |     |      |
| 1. 営業収益      | 5,120                              | 100.0 | 4,803                              | 100.0 | 316 | 6.6  |
| 賃貸事業収入       | 4,441                              |       | 4,192                              |       | 248 |      |
| その他賃貸事業収入    | 678                                |       | 611                                |       | 67  |      |
| 2. 営業費用      | 2,868                              | 56.0  | 2,614                              | 54.4  | 253 | 9.7  |
| 賃貸事業費用       | 2,395                              |       | 2,144                              |       | 250 |      |
| 資産運用報酬       | 276                                |       | 297                                |       | 21  |      |
| 資産保管報酬       | 19                                 |       | 18                                 |       | 1   |      |
| 一般事務委託報酬     | 96                                 |       | 82                                 |       | 13  |      |
| 役員報酬         | 5                                  |       | 5                                  |       | -   |      |
| 会計監査人報酬      | 8                                  |       | 8                                  |       | -   |      |
| その他の営業費用     | 67                                 |       | 57                                 |       | 9   |      |
| 営業利益         | 2,252                              | 44.0  | 2,189                              | 45.6  | 62  | 2.9  |
| 営業外損益の部      |                                    |       |                                    |       |     |      |
| 1. 営業外収益     | 2                                  | 0.0   | 7                                  | 0.2   | 5   | 70.5 |
| 受取利息         | 1                                  |       | 1                                  |       | 0   |      |
| その他の営業外収益    | 0                                  |       | 5                                  |       | 5   |      |
| 2. 営業外費用     | 369                                | 7.2   | 281                                | 5.9   | 88  | 31.5 |
| 支払利息         | 291                                |       | 234                                |       | 57  |      |
| その他の営業外費用    | 78                                 |       | 47                                 |       | 31  |      |
| 経常利益         | 1,884                              | 36.8  | 1,915                              | 39.9  | 31  | 1.6  |
| 税引前当期純利益     | 1,884                              | 36.8  | 1,915                              | 39.9  | 31  | 1.6  |
| 法人税、住民税及び事業税 | 0                                  |       | 0                                  |       | 0   |      |
| 法人税等調整額      | 1                                  |       | 1                                  |       | 0   |      |
| 当期純利益        | 1,882                              | 36.8  | 1,913                              | 39.8  | 31  | 1.6  |
| 前期繰越利益       | 1                                  |       | 0                                  |       | 1   |      |
| 当期末処分利益      | 1,883                              |       | 1,913                              |       | 30  |      |

〔重要な会計方針〕

| 期 別<br>項 目      | 当 期<br>〔 自 平成 15 年 3 月 1 日<br>至 平成 15 年 8 月 31 日 〕   | 前 期<br>〔 自 平成 14 年 9 月 1 日<br>至 平成 15 年 2 月 28 日 〕  |        |        |       |     |        |        |        |   |
|-----------------|--|---|--------|--------|-------|-----|--------|--------|--------|---|
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | <p>(1) 有形固定資産<br/>定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>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>10～20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<br/>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 | 10～20年 | 機械及び装置 | 15～18年 | <p>(1) 有形固定資産<br/>同左</p> <p>(2) 長期前払費用<br/>同左</p> |
| 建物              | 38～50年   |   |        |        |       |     |        |        |        |   |
| 建物附属設備          | 6～18年  |   |        |        |       |     |        |        |        |   |
| 構築物             | 10～20年   |   |        |        |       |     |        |        |        |   |
| 機械及び装置          | 15～18年   |   |        |        |       |     |        |        |        |   |
| 2. 引当金の計上基準     | <p>貸倒引当金<br/>未収債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>  | <p>貸倒引当金<br/>同左</p>   |        |        |       |     |        |        |        |   |
| 3. 収益及び費用の計上基準  | <p>固定資産税等の処理方法<br/>保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産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25百万円です。</p>  | <p>固定資産税等の処理方法<br/>同左</p> <p>なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税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10百万円です。</p> |        |        |       |     |        |        |        |   |
| 4. 消費税等の処理方法    | <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>  | <p>同左</p>   |        |        |       |     |        |        |        |   |

〔注記事項〕

（貸借対照表関係）

| 当 期<br>(平成 15 年 8 月 31 日現在)  | 前 期<br>(平成 15 年 2 月 28 日現在)  |             |         |            |  |            |       |         |     |            |       |         |       |             |       |            |       |            |  |        |           |     |            |        |           |       |         |     |            |       |         |       |             |       |           |       |            |
|--|--|-------------|---------|------------|--|------------|-------|---------|-----|------------|-------|---------|-------|-------------|-------|------------|-------|------------|--|--------|-----------|-----|------------|--------|-----------|-------|---------|-----|------------|-------|---------|-------|-------------|-------|-----------|-------|------------|
| <p>1 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p style="text-align: right;">2,520 百万円</p>  | <p>1 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p style="text-align: right;">1,739 百万円</p>                  |             |         |            |  |            |       |         |     |            |       |         |       |             |       |            |       |            |  |        |           |     |            |        |           |       |         |     |            |       |         |       |             |       |           |       |            |
| <p>2 担保資産及び担保付債務<br/>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。</p> <p style="padding-left: 20px;">（担保資産）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">8,011 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">建 物</td> <td style="text-align: right;">34,761 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">10,473 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">構 築 物</td> <td style="text-align: right;">386 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">土 地</td> <td style="text-align: right;">68,261 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">借 地 権</td> <td style="text-align: right;">885 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">（合 計）</td> <td style="text-align: right;">122,779 百万円</td> </tr> </table> <p style="padding-left: 20px;">（担保付債務）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,300 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">43,000 百万円</td> </tr> </table> | 現金及び預金   | 8,011 百万円   | 建 物     | 34,761 百万円 | 建物附属設備   | 10,473 百万円 | 構 築 物 | 386 百万円 | 土 地 | 68,261 百万円 | 借 地 権 | 885 百万円 | （合 計） | 122,779 百万円 | 短期借入金 | 15,300 百万円 | 長期借入金 | 43,000 百万円 | <p>2 担保資産及び担保付債務<br/>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。</p> <p style="padding-left: 20px;">（担保資産）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">7,195 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">建 物</td> <td style="text-align: right;">32,730 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">9,907 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">構 築 物</td> <td style="text-align: right;">347 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">土 地</td> <td style="text-align: right;">61,632 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">借 地 権</td> <td style="text-align: right;">885 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">（合 計）</td> <td style="text-align: right;">112,697 百万円</td> </tr> </table> <p style="padding-left: 20px;">（担保付債務）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,500 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">43,000 百万円</td> </tr> </table> | 現金及び預金 | 7,195 百万円 | 建 物 | 32,730 百万円 | 建物附属設備 | 9,907 百万円 | 構 築 物 | 347 百万円 | 土 地 | 61,632 百万円 | 借 地 権 | 885 百万円 | （合 計） | 112,697 百万円 | 短期借入金 | 5,500 百万円 | 長期借入金 | 43,000 百万円 |
| 現金及び預金   | 8,011 百万円  |             |         |            |  |            |       |         |     |            |       |         |       |             |       |            |       |            |  |        |           |     |            |        |           |       |         |     |            |       |         |       |             |       |           |       |            |
| 建 物  | 34,761 百万円   |             |         |            |  |            |       |         |     |            |       |         |       |             |       |            |       |            |  |        |           |     |            |        |           |       |         |     |            |       |         |       |             |       |           |       |            |
| 建物附属設備   | 10,473 百万円   |             |         |            |  |            |       |         |     |            |       |         |       |             |       |            |       |            |  |        |           |     |            |        |           |       |         |     |            |       |         |       |             |       |           |       |            |
| 構 築 物  | 386 百万円  |             |         |            |  |            |       |         |     |            |       |         |       |             |       |            |       |            |  |        |           |     |            |        |           |       |         |     |            |       |         |       |             |       |           |       |            |
| 土 地  | 68,261 百万円   |             |         |            |  |            |       |         |     |            |       |         |       |             |       |            |       |            |  |        |           |     |            |        |           |       |         |     |            |       |         |       |             |       |           |       |            |
| 借 地 権  | 885 百万円  |             |         |            |  |            |       |         |     |            |       |         |       |             |       |            |       |            |  |        |           |     |            |        |           |       |         |     |            |       |         |       |             |       |           |       |            |
| （合 計）  | 122,779 百万円  |             |         |            |  |            |       |         |     |            |       |         |       |             |       |            |       |            |  |        |           |     |            |        |           |       |         |     |            |       |         |       |             |       |           |       |            |
| 短期借入金  | 15,300 百万円   |             |         |            |  |            |       |         |     |            |       |         |       |             |       |            |       |            |  |        |           |     |            |        |           |       |         |     |            |       |         |       |             |       |           |       |            |
| 長期借入金  | 43,000 百万円   |             |         |            |  |            |       |         |     |            |       |         |       |             |       |            |       |            |  |        |           |     |            |        |           |       |         |     |            |       |         |       |             |       |           |       |            |
| 現金及び預金   | 7,195 百万円  |             |         |            |  |            |       |         |     |            |       |         |       |             |       |            |       |            |  |        |           |     |            |        |           |       |         |     |            |       |         |       |             |       |           |       |            |
| 建 物  | 32,730 百万円   |             |         |            |  |            |       |         |     |            |       |         |       |             |       |            |       |            |  |        |           |     |            |        |           |       |         |     |            |       |         |       |             |       |           |       |            |
| 建物附属設備   | 9,907 百万円  |             |         |            |  |            |       |         |     |            |       |         |       |             |       |            |       |            |  |        |           |     |            |        |           |       |         |     |            |       |         |       |             |       |           |       |            |
| 構 築 物  | 347 百万円  |             |         |            |  |            |       |         |     |            |       |         |       |             |       |            |       |            |  |        |           |     |            |        |           |       |         |     |            |       |         |       |             |       |           |       |            |
| 土 地  | 61,632 百万円   |             |         |            |  |            |       |         |     |            |       |         |       |             |       |            |       |            |  |        |           |     |            |        |           |       |         |     |            |       |         |       |             |       |           |       |            |
| 借 地 権  | 885 百万円  |             |         |            |  |            |       |         |     |            |       |         |       |             |       |            |       |            |  |        |           |     |            |        |           |       |         |     |            |       |         |       |             |       |           |       |            |
| （合 計）  | 112,697 百万円  |             |         |            |  |            |       |         |     |            |       |         |       |             |       |            |       |            |  |        |           |     |            |        |           |       |         |     |            |       |         |       |             |       |           |       |            |
| 短期借入金  | 5,500 百万円  |             |         |            |  |            |       |         |     |            |       |         |       |             |       |            |       |            |  |        |           |     |            |        |           |       |         |     |            |       |         |       |             |       |           |       |            |
| 長期借入金  | 43,000 百万円   |             |         |            |  |            |       |         |     |            |       |         |       |             |       |            |       |            |  |        |           |     |            |        |           |       |         |     |            |       |         |       |             |       |           |       |            |
| <p>3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000 口</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">123,372 口</td> </tr> </table>   | 発行する投資口の総数   | 2,000,000 口 | 発行済投資口数 | 123,372 口  | <p>3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <p style="text-align: center;">同左</p> |            |       |         |     |            |       |         |       |             |       |            |       |            |  |        |           |     |            |        |           |       |         |     |            |       |         |       |             |       |           |       |            |
| 発行する投資口の総数   | 2,000,000 口  |             |         |            |  |            |       |         |     |            |       |         |       |             |       |            |       |            |  |        |           |     |            |        |           |       |         |     |            |       |         |       |             |       |           |       |            |
| 発行済投資口数  | 123,372 口  |             |         |            |  |            |       |         |     |            |       |         |       |             |       |            |       |            |  |        |           |     |            |        |           |       |         |     |            |       |         |       |             |       |           |       |            |
| <p>4 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</p> <p style="text-align: right;">50 百万円</p>  | <p>4 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</p> <p style="text-align: center;">同左</p> |             |         |            |  |            |       |         |     |            |       |         |       |             |       |            |       |            |  |        |           |     |            |        |           |       |         |     |            |       |         |       |             |       |           |       |            |

## (損益計算書関係)

| 当 期<br>〔 自 平成 15 年 3 月 1 日<br>至 平成 15 年 8 月 31 日 〕 | 前 期<br>〔 自 平成 14 年 9 月 1 日<br>至 平成 15 年 2 月 28 日 〕 |
|--|--|
| 1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：百万円)                            | 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                                       | A. 不動産賃貸事業収益                                       |
| 賃貸事業収入   | 賃貸事業収入   |
| (賃料) 3,675   | (賃料) 3,451   |
| (共益費) 765 4,441                                    | (共益費) 741 4,192                                    |
| その他賃貸事業収入  | その他賃貸事業収入  |
| (駐車場使用料) 145                                       | (駐車場使用料) 141                                       |
| (解約違約金) 10   | (解約違約金) 1  |
| (その他営業収入) 522 678                                  | (その他営業収入) 468 611                                  |
| 不動産賃貸事業収益合計 5,120                                  | 不動産賃貸事業収益合計 4,803                                  |
| B. 不動産賃貸事業費用                                       | B. 不動産賃貸事業費用                                       |
| 賃貸事業費用   | 賃貸事業費用   |
| (管理業務費) 556  | (管理業務費) 566  |
| (水道光熱費) 465  | (水道光熱費) 437  |
| (公租公課) 425   | (公租公課) 268   |
| (損害保険料) 21   | (損害保険料) 26   |
| (修繕費) 78   | (修繕費) 69   |
| (減価償却費) 782  | (減価償却費) 725  |
| (貸倒引当金繰入額) -                                       | (貸倒引当金繰入額) 5                                       |
| (その他賃貸事業費用) 65 2,395                               | (その他賃貸事業費用) 44 2,144                               |
| 不動産賃貸事業費用合計 2,395                                  | 不動産賃貸事業費用合計 2,144                                  |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,724                           | C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,658                           |



(リース取引関係)

| 当 期<br>〔 自 平成 15 年 3 月 1 日<br>至 平成 15 年 8 月 31 日 〕 | 前 期<br>〔 自 平成 14 年 9 月 1 日<br>至 平成 15 年 2 月 28 日 〕 |
|--|--|
| オペレーティング・リース取引(貸主側)<br>未経過リース料                     | オペレーティング・リース取引(貸主側)<br>未経過リース料                     |
| 1年内 1,740百万円                                       | 1年内 1,219百万円                                       |
| 1年超 7,253百万円                                       | 1年超 3,873百万円                                       |
| 合 計 <u>8,994百万円</u>                                | 合 計 <u>5,092百万円</u>                                |

(有価証券関係)

| 当 期<br>〔 自 平成 15 年 3 月 1 日<br>至 平成 15 年 8 月 31 日 〕 | 前 期<br>〔 自 平成 14 年 9 月 1 日<br>至 平成 15 年 2 月 28 日 〕 |
|--|--|
| 本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。             | 同左   |

(デリバティブ取引関係)

| 当 期<br>〔 自 平成 15 年 3 月 1 日<br>至 平成 15 年 8 月 31 日 〕 | 前 期<br>〔 自 平成 14 年 9 月 1 日<br>至 平成 15 年 2 月 28 日 〕 |
|--|--|
| 本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。           | 同左   |

(退職給付関係)

| 当 期<br>〔 自 平成 15 年 3 月 1 日<br>至 平成 15 年 8 月 31 日 〕 | 前 期<br>〔 自 平成 14 年 9 月 1 日<br>至 平成 15 年 2 月 28 日 〕 |
|--|--|
| 本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。                  | 同左   |

(税効果会計関係)

| 当 期<br>(平成15年8月31日現在)   | 前 期<br>(平成15年2月28日現在) |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |   |              |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |
|---|-----------------------|--------|----------------|------|-------------|--------|----------|-------|-------------------|-------|---|--------------|--------|----------------|------|-------------|--------|----------|-------|-------------------|-------|
| <p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳<br/>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業所税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">1百万円</td> </tr> </table> | 未払事業所税損金不算入額          | 0百万円   | 貸倒引当金損金算入限度超過額 | 0百万円 | その他         | 0百万円   | 繰延税金資産合計 | 1百万円  | 繰延税金資産の純額         | 1百万円  | <p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳<br/>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業所税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">3百万円</td> </tr> </table> | 未払事業所税損金不算入額 | 1百万円   | 貸倒引当金損金算入限度超過額 | 2百万円 | その他         | 0百万円   | 繰延税金資産合計 | 3百万円  | 繰延税金資産の純額         | 3百万円  |
| 未払事業所税損金不算入額  | 0百万円                  |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |   |              |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |
| 貸倒引当金損金算入限度超過額  | 0百万円                  |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |   |              |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |
| その他   | 0百万円                  |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |   |              |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |
| 繰延税金資産合計  | 1百万円                  |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |   |              |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |
| 繰延税金資産の純額   | 1百万円                  |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |   |              |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |
| 未払事業所税損金不算入額  | 1百万円                  |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |   |              |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |
| 貸倒引当金損金算入限度超過額  | 2百万円                  |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |   |              |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |
| その他   | 0百万円                  |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |   |              |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |
| 繰延税金資産合計  | 3百万円                  |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |   |              |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |
| 繰延税金資産の純額   | 3百万円                  |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |   |              |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |
| <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.32%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.03%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.10%</td> </tr> </table>   | 法定実効税率                | 39.39% | (調整)           |      | 支払分配金の損金算入額 | 39.32% | その他      | 0.03% | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.10% | <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.33%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.04%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.10%</td> </tr> </table>   | 法定実効税率       | 39.39% | (調整)           |      | 支払分配金の損金算入額 | 39.33% | その他      | 0.04% | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.10% |
| 法定実効税率  | 39.39%                |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |   |              |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |
| (調整)  |                       |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |   |              |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |
| 支払分配金の損金算入額   | 39.32%                |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |   |              |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |
| その他   | 0.03%                 |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |   |              |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率   | 0.10%                 |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |   |              |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |
| 法定実効税率  | 39.39%                |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |   |              |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |
| (調整)  |                       |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |   |              |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |
| 支払分配金の損金算入額   | 39.33%                |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |   |              |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |
| その他   | 0.04%                 |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |   |              |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率   | 0.10%                 |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |   |              |        |                |      |             |        |          |       |                   |       |

(持分法損益等)

| 当 期<br>(自平成15年3月1日<br>至平成15年8月31日) | 前 期<br>(自平成14年9月1日<br>至平成15年2月28日) |
|------------------------------------|------------------------------------|
| 本投資法人には、関連会社はありませんので、該当事項はありません。   | 同左                                 |

(関連当事者との取引)

当 期

( 自 平成 15 年 3 月 1 日 )  
( 至 平成 15 年 8 月 31 日 )

1. 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要株主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

(単位：百万円)

| 属性                   | 会社等の<br>名称                      | 住所        | 資本金<br>又は<br>出資金 | 事業<br>の内容<br>又は<br>職業 | 議決権等<br>の所有<br>(被所有)<br>割合 | 関係内容       |                    | 取引の<br>内容          | 取引<br>金額 | 科目  | 期末<br>残高 |
|----------------------|---------------------------------|-----------|------------------|-----------------------|----------------------------|------------|--------------------|--------------------|----------|-----|----------|
|                      |                                 |           |                  |                       |                            | 役員の<br>兼任等 | 事業上<br>の<br>関係     |                    |          |     |          |
| その他の<br>関係会社<br>の子会社 | リックス・<br>リアルエステ<br>株式会社         | 東京都<br>港区 | 200              | 不動産業                  |                            | なし         | なし                 | 不動産の購入<br>(注)1     | 9,602    |     |          |
| その他の<br>関係会社<br>の子会社 | リックス・<br>アセット<br>マネジメント<br>株式会社 | 東京都<br>港区 | 100              | 投資法人<br>資産<br>運用業     |                            | 兼任<br>1人   | アセット<br>マネー<br>ジャー | 資産運用<br>報酬<br>(注)2 | 276      | 未払金 | 138      |

(注)1 不動産の購入については、第三者による鑑定評価書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。

前 期

〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 〕  
〔 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕

1. 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要株主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

(単位：百万円)

| 属性                   | 会社等の<br>名称                     | 住所        | 資本金<br>又は<br>出資金 | 事業<br>の内容<br>又は<br>職業 | 議決権等<br>の所有<br>(被所有)<br>割合 | 関係内容       |                    | 取引の<br>内容         | 取引<br>金額 | 科目  | 期末<br>残高 |
|----------------------|--------------------------------|-----------|------------------|-----------------------|----------------------------|------------|--------------------|-------------------|----------|-----|----------|
|                      |                                |           |                  |                       |                            | 役員の<br>兼任等 | 事業上<br>の<br>関係     |                   |          |     |          |
| その他の<br>関係会社<br>の子会社 | リッパ・<br>アセット<br>マネジメント<br>株式会社 | 東京都<br>港区 | 100              | 投資法人<br>資産<br>運用業     |                            | 兼任<br>1人   | アセット<br>マネー<br>ジャー | 資産運用<br>報酬<br>(注) | 297      | 未払金 | 148      |

(注) 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。

(投資口1口当たり情報)

| 当 期<br>〔 自 平成 15 年 3 月 1 日<br>至 平成 15 年 8 月 31 日 〕   | 前 期<br>〔 自 平成 14 年 9 月 1 日<br>至 平成 15 年 2 月 28 日 〕   |
|--|--|
| <p>1口当たり純資産額            515,380 円<br/>1口当たり当期純利益        15,257 円</p> <p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p> | <p>1口当たり純資産額            515,623 円<br/>1口当たり当期利益            15,509 円</p> <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。</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、潜在投資口がないため記載しておりません。</p> <p>(追加情報)</p> <p>当期から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。なお、これによる影響はありません。</p> |

(注)1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

|             | 当 期<br>〔 自 平成 15 年 3 月 1 日<br>至 平成 15 年 8 月 31 日 〕 | 前 期<br>〔 自 平成 14 年 9 月 1 日<br>至 平成 15 年 2 月 28 日 〕 |
|-------------|--|--|
| 当期純利益(百万円)  | 1,882  | 1,913  |
| 期中平均投資口数(口) | 123,372  | 123,372  |

(重要な後発事象)

| 当 期<br>( 自 平成 15 年 3 月 1 日 )<br>( 至 平成 15 年 8 月 31 日 )   | 前 期<br>( 自 平成 14 年 9 月 1 日 )<br>( 至 平成 15 年 2 月 28 日 ) |
|--|--|
| <p>新投資口の発行等</p> <p>平成 15 年 8 月 18 日に開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、同 9 月 18 日に実施しました。その概要は以下のとおりです。</p> <p>募集方法 一般募集(ブックビルイングによる募集、プレート方式)</p> <p>発行口数 52,000 口</p> <p>発行価額 463,873 円</p> <p>発行価額の総額 24,121,396,000 円</p> <p>払込期日 平成 15 年 9 月 17 日</p> <p>配当起算日 平成 15 年 9 月 1 日</p> <p>発行済投資口総数 175,372 口</p> <p>発行理由及び資金の用途<br/>オリックス新宿ビル、オリックス芝 2 丁目ビル、オリックス神保町ビル、名古屋伊藤忠ビルの取得資金及び借入金の返済(注 1)に充当しました。また、上記ビルの取得資金は、新投資口の払込金に加え所要の借入によっております(注 2)。</p> <p>(注 1) 借入金の返済</p> <p>1) サニービル極度ローン</p> <p>返済日 平成 15 年 9 月 22 日</p> <p>借入先 住友信託銀行株式会社、三菱信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、東京海上火災保険株式会社</p> <p>返済金額 55 億円</p> <p>借入利率 1.07917%</p> <p>借入方法 有担保、無保証、変動金利借入</p> <p>借入実行日 平成 14 年 11 月 18 日</p> <p>返済方法 期日一括返済</p> <p>返済期日 平成 15 年 9 月 22 日</p> <p>資金用途 サニービル取得資金</p> <p>2) オリックス池袋ビル極度ローン</p> <p>返済日 平成 15 年 9 月 22 日</p> <p>借入先 住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、株式会社千葉銀行、農林中央金庫、東京海上火災保険株式会社</p> <p>返済金額 98 億円</p> <p>借入利率 1.07917%</p> <p>借入方法 有担保、無保証、変動金利借入</p> <p>借入実行日 平成 15 年 4 月 18 日</p> | <p>該当事項はありません。</p>                                     |

返済方法 期日一括返済  
 返済期日 平成 16 年 3 月 22 日  
 資金使途 オリックス池袋ビル取得資金

(注 2) 資金の借入

借入日 平成 15 年 9 月 29 日  
 借入先 住友信託銀行株式会社、三菱信託銀行株式会社、農林中央金庫、東京海上火災保険株式会社、株式会社損害保険ジャパン、株式会社千葉銀行、株式会社八十二銀行、株式会社三井住友銀行、ユーエフジェイ信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社

借入金額 173 億円

借入利率 固定金利 1.84646%  
 変動金利 1.08000%

担 保 6 物件（サニービル、オリックス池袋ビル、オリックス新宿ビル、オリックス芝 2 丁目ビル、オリックス神保町ビル、名古屋伊藤忠ビル）について抵当権の設定仮登記を行い、火災保険契約にかかる保険金請求権（保険金額：13,148,000,000 円）敷金管理定期口座（預金額：1,250,000,000 円）修繕積立金口座（預金額：44,000,000 円）に質権が設定されています。

借入金額 固定金利借入 86.5 億円  
 変動金利借入 86.5 億円

返済方法 期日一括返済  
 返済期日 平成 20 年 9 月 20 日  
 資金使途 オリックス新宿ビル、オリックス芝 2 丁目ビル、オリックス神保町ビル、名古屋伊藤忠ビルの取得資金

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

| 科 目              | 期 別 | 当 期                         | 前 期                         |
|------------------|-----|-----------------------------|-----------------------------|
|                  |     | (自平成15年3月1日<br>至平成15年8月31日) | (自平成14年9月1日<br>至平成15年2月28日) |
| 当期末処分利益          |     | 1,883,437,428               | 1,913,489,200               |
| 分配金の額            |     | 1,880,929,512               | 1,912,389,372               |
| (投資口1口当たりの分配金の額) |     | (15,246)                    | (15,501)                    |
| 次期繰越利益           |     | 2,507,916                   | 1,099,828                   |

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 分配金の額の算出方法 | <p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしております。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期は配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)を超えない額で発行済投資口数123,372口の整数倍の最大値となる1,880,929,512円を利益分配金として分配することと致しました。</p> <p>なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p> | <p>同左</p> <p>かかる方針をふまえ、当期は配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)を超えない額で発行済投資口数123,372口の整数倍の最大値となる1,912,389,372円を利益分配金として分配することと致しました。</p> <p>なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p> |
|------------|---|---|



## (2) 発行済投資口数の増減

当期における増資等は該当ありません。

なお、前期迄の増資等の状況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 | 当 期                         | 前 期                         | 増 減   |
|------------------|-----|-----------------------------|-----------------------------|-------|
|                  |     | (自平成15年3月1日<br>至平成15年8月31日) | (自平成14年9月1日<br>至平成15年2月28日) |       |
|                  |     | 金 額                         | 金 額                         | 金 額   |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー |     |                             |                             |       |
| 税引前当期純利益         |     | 1,884                       | 1,915                       | 31    |
| 減価償却費            |     | 782                         | 725                         | 56    |
| 長期前払費用償却費        |     | 13                          | 12                          | 0     |
| 貸倒引当金繰入額         |     | 5                           | 5                           | 11    |
| 受取利息             |     | 1                           | 1                           | 0     |
| 支払利息             |     | 291                         | 234                         | 57    |
| 営業未収入金の増加・減少額    |     | 56                          | 69                          | 126   |
| 未収消費税等の増加・減少額    |     | 54                          | 1,973                       | 2,028 |
| 未払消費税等の増加・減少額    |     | 77                          | 77                          | 155   |
| 前払費用の増加・減少額      |     | 8                           | 32                          | 41    |
| 営業未払金の増加・減少額     |     | 81                          | 55                          | 137   |
| 未払金の増加・減少額       |     | 7                           | 68                          | 61    |
| 前受金の増加・減少額       |     | 117                         | 39                          | 156   |
| その他              |     | 34                          | 42                          | 77    |
| 小 計              |     | 3,024                       | 4,911                       | 1,886 |
| 利息の受取額           |     | 1                           | 0                           | 1     |
| 利息の支払額           |     | 267                         | 224                         | 42    |
| 法人税等の支払額         |     | 0                           | 5                           | 5     |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー |     | 2,757                       | 4,681                       | 1,923 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー |     |                             |                             |       |
| 定期預金の預入による支出     |     | 8,159                       | 7,195                       | 964   |
| 定期預金の払出による収入     |     | 7,834                       | -                           | 7,834 |
| 有形固定資産の取得による支出   |     | 10,089                      | 5,804                       | 4,284 |
| 預り敷金保証金の収入       |     | 1,310                       | 708                         | 601   |
| 預り敷金保証金の支出       |     | 637                         | 517                         | 119   |
| 差入敷金保証金の収入       |     | 0                           | -                           | 0     |
| 修繕積立金の支出         |     | 33                          | 27                          | 5     |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー |     | 9,775                       | 12,837                      | 3,061 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー |     |                             |                             |       |
| 短期借入金の借入による収入    |     | 9,800                       | 5,500                       | 4,300 |
| 配当金の支払額          |     | 1,906                       | 2,747                       | 840   |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー |     | 7,893                       | 2,752                       | 5,140 |
| 現金及び現金同等物の増加・減少額 |     | 875                         | 5,403                       | 6,278 |
| 現金及び現金同等物の期首残高   |     | 7,010                       | 12,413                      | 5,403 |
| 現金及び現金同等物の期末残高   |     | 7,885                       | 7,010                       | 875   |

(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)

|                       | 当 期<br>〔自 平成 15 年 3 月 1 日〕<br>〔至 平成 15 年 8 月 31 日〕  | 前 期<br>〔自 平成 14 年 9 月 1 日〕<br>〔至 平成 15 年 2 月 28 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りリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。 | 同左   |

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

| 当 期<br>〔自 平成 15 年 3 月 1 日〕<br>〔至 平成 15 年 8 月 31 日〕      | 前 期<br>〔自 平成 14 年 9 月 1 日〕<br>〔至 平成 15 年 2 月 28 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<br>(平成15年8月31日現在) | 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係<br>(平成15年2月28日現在) |
| 現金及び預金 15,405 百万円                                       | 現金及び預金 14,205 百万円                                       |
| 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>7,520 百万円</u>                       | 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>7,195 百万円</u>                       |
| 現金及び現金同等物 <u>7,885 百万円</u>                              | 現金及び現金同等物 <u>7,010 百万円</u>                              |

#### (4) 個別物件の収益状況（参考情報）

（単位：百万円）

| 物件名<br>対象期間       | 注 5                                   | 注 5                                       | 注 5、(注 6)                             | 日交一番町ビル<br>自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | (注 7)                                  | ダヴィンチ白金台<br>自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 |
|-------------------|---------------------------------------|---|---------------------------------------|--|--|---|
|                   | 赤坂協和ビル<br>自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | 青山サンクレストビル<br>自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | アセンド神田<br>自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 |  | VX茅場町ビル<br>自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 |   |
| 1 賃貸事業収入          |                                       |   |                                       |  |  |   |
| 賃貸収益（含共益費）        | 92                                    | 154                                       | -                                     | 113                                    | -                                      | 44                                      |
| その他収入             | 9                                     | 19  | -                                     | 18                                     | -                                      | 8                                       |
| 賃貸事業収入小計 A        | 101                                   | 174                                       | -                                     | 132                                    | -                                      | 53                                      |
| 2 賃貸事業費用          |                                       |   |                                       |  |  |   |
| 公租公課              | 11                                    | 14  | -                                     | 13                                     | -                                      | 5                                       |
| （うち固定資産税）         | 10                                    | 14  | -                                     | 13                                     | -                                      | 5                                       |
| （うちその他公租公課）       | 0                                     | 0   | -                                     | 0                                      | -                                      | 0                                       |
| 諸経費               | 37                                    | 31  | -                                     | 27                                     | -                                      | 15                                      |
| （うち管理業務費）         | 28                                    | 11  | -                                     | 19                                     | -                                      | 6                                       |
| （うち水道光熱費）         | 4                                     | 14  | -                                     | 7                                      | -                                      | 3                                       |
| （うち保険料）           | 0                                     | 0   | -                                     | 0                                      | -                                      | 0                                       |
| （うち修繕費）           | 2                                     | 1   | -                                     | 0                                      | -                                      | 2                                       |
| （うちその他営業費用）       | 0                                     | 4   | -                                     | -                                      | -                                      | 2                                       |
| 減価償却費             | 7                                     | 8   | 3                                     | 25                                     | 8                                      | 8                                       |
| （うち建物）            | 3                                     | 3   | 1                                     | 9                                      | 5                                      | 3                                       |
| （うち建物附属設備）        | 3                                     | 3   | 1                                     | 11                                     | 2                                      | 4                                       |
| （うち構築物）           | 0                                     | 0   | 0                                     | 0                                      | 0                                      | 0                                       |
| （うち機械・装置）         | 0                                     | 0   | 0                                     | 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        | 55                                    | 54  | -                                     | 65                                     | -                                      | 29                                      |
| 3 不動産賃貸事業損益 A - B | 46                                    | 120                                       | 22                                    | 66                                     | 33                                     | 24                                      |

| 物件名<br>対象期間       | ダヴィンチ東日本橋<br>自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | ダヴィンチ赤坂見附<br>自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | ダヴィンチ芝2<br>自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | ダヴィンチ青山<br>自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | ランディック南麻布ビル<br>自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | ランディック赤坂ビル<br>自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 |
|-------------------|--|--|--|--|--|---|
|                   | 1 賃貸事業収入                                 |  |  |  |  |   |
| 賃貸収益（含共益費）        | 70                                       | 58                                       | 27                                     | 168                                    | 48   | 396                                       |
| その他収入             | 8  | 9  | 4                                      | 21                                     | 6  | 61  |
| 賃貸事業収入小計 A        | 78                                       | 68                                       | 31                                     | 190                                    | 54   | 458                                       |
| 2 賃貸事業費用          |  |  |  |  |  |   |
| 公租公課              | 5  | 5  | 2                                      | 17                                     | 7  | 46  |
| （うち固定資産税）         | 5  | 5  | 2                                      | 17                                     | 7  | 46  |
| （うちその他公租公課）       | 0  | 0  | 0                                      | 0                                      | 0  | 0   |
| 諸経費               | 27                                       | 12                                       | 6                                      | 30                                     | 16   | 98  |
| （うち管理業務費）         | 7  | 6  | 3                                      | 13                                     | 6  | 38  |
| （うち水道光熱費）         | 5  | 3  | 2                                      | 12                                     | 4  | 43  |
| （うち保険料）           | 0  | 0  | 0                                      | 0                                      | 0  | 10  |
| （うち修繕費）           | 1  | 2  | 0                                      | 4                                      | 0  | 5   |
| （うちその他営業費用）       | 13                                       | 0  | 0                                      | 0                                      | 5  | -   |
| 減価償却費             | 11                                       | 4  | 4                                      | 14                                     | 10   | 15  |
| （うち建物）            | 6  | 2  | 2                                      | 6                                      | 5  | 6   |
| （うち建物附属設備）        | 5  | 1  | 1                                      | 7                                      | 4  | 8   |
| （うち構築物）           | 0  | 0  | 0                                      | 0                                      | 0  | 0   |
| （うち機械・装置）         | -  | -  | -                                      | 0                                      | 0  | 0   |
| （うち工具器具・備品）       | -  | 0  | -                                      | 0                                      | -  | 0   |
| 貸倒引当金繰入額          | -  | -  | -                                      | -                                      | -  | -   |
| 賃貸事業費用小計 B        | 45                                       | 22                                       | 13                                     | 62                                     | 35   | 159                                       |
| 3 不動産賃貸事業損益 A - B | 33                                       | 45                                       | 18                                     | 127                                    | 19   | 298                                       |

(単位:百万円)

| 物件名               | 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                | (注) 芝大門ビル                   | (注) ランディック永井ビル              | (注) キャロットタワー                |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 対象期間              | 自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | 自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | 自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | 自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | 自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | 自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 |
| 1 賃貸事業収入          |                             |                             |                             |                             |                             |                             |
| 賃貸収益(含共益費)        | 67                          | 28                          | -                           | -                           | 127                         | 234                         |
| その他収入             | 9                           | 3                           | -                           | -                           | 16                          | 4                           |
| 賃貸事業収入小計 A        | 76                          | 32                          | -                           | -                           | 143                         | 238                         |
| 2 賃貸事業費用          |                             |                             |                             |                             |                             |                             |
| 公租公課              | 7                           | 3                           | -                           | -                           | 12                          | 28                          |
| (うち固定資産税)         | 7                           | 3                           | -                           | -                           | 12                          | 28                          |
| (うちその他公租公課)       | 0                           | 0                           | -                           | -                           | 0                           | 0                           |
| 諸経費               | 32                          | 8                           | -                           | -                           | 31                          | 69                          |
| (うち管理業務費)         | 11                          | 4                           | -                           | -                           | 14                          | 68                          |
| (うち水道光熱費)         | 8                           | 3                           | -                           | -                           | 10                          | -                           |
| (うち保険料)           | 0                           | 0                           | -                           | -                           | 0                           | 0                           |
| (うち修繕費)           | 0                           | 1                           | -                           | -                           | 6                           | 0                           |
| (うちその他営業費用)       | 12                          | -                           | -                           | -                           | 0                           | 0                           |
| 減価償却費             | 5                           | 0                           | 7                           | 6                           | 20                          | 64                          |
| (うち建物)            | 2                           | 0                           | 4                           | 4                           | 10                          | 30                          |
| (うち建物附属設備)        | 3                           | 0                           | 2                           | 2                           | 8                           | 33                          |
| (うち構築物)           | 0                           | 0                           | 0                           | 0                           | 0                           | 0                           |
| (うち機械・装置)         | -                           | -                           | -                           | -                           | 1                           | -                           |
| (うち工具器具・備品)       | 0                           | 0                           | -                           | -                           | 0                           | -                           |
| 貸倒引当金繰入額          | -                           | -                           | -                           | -                           | -                           | -                           |
| 賃貸事業費用小計 B        | 46                          | 13                          | 29                          | -                           | 64                          | 162                         |
| 3 不動産賃貸事業損益 A - B | 30                          | 18                          | 51                          | 67                          | 79                          | 76                          |

| 物件名               | (注) センターまちや                 | (注) 東陽MKビル                  | (注) 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                    |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 対象期間              | 自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | 自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | 自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | 自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | 自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | 自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 |
| 1 賃貸事業収入          |                             |                             |                             |                             |                             |                             |
| 賃貸収益(含共益費)        | -                           | 213                         | -                           | 66                          | 85                          | 35                          |
| その他収入             | -                           | 28                          | -                           | 13                          | 18                          | 7                           |
| 賃貸事業収入小計 A        | -                           | 242                         | -                           | 79                          | 103                         | 42                          |
| 2 賃貸事業費用          |                             |                             |                             |                             |                             |                             |
| 公租公課              | -                           | 22                          | -                           | 6                           | 7                           | 3                           |
| (うち固定資産税)         | -                           | 21                          | -                           | 6                           | 7                           | 3                           |
| (うちその他公租公課)       | -                           | 0                           | -                           | 0                           | 0                           | 0                           |
| 諸経費               | -                           | 58                          | -                           | 16                          | 13                          | 19                          |
| (うち管理業務費)         | -                           | 31                          | -                           | 8                           | 6                           | 4                           |
| (うち水道光熱費)         | -                           | 23                          | -                           | 6                           | 5                           | 3                           |
| (うち保険料)           | -                           | 0                           | -                           | 0                           | 0                           | 0                           |
| (うち修繕費)           | -                           | 3                           | -                           | 1                           | 2                           | 7                           |
| (うちその他営業費用)       | -                           | -                           | -                           | 0                           | 0                           | 4                           |
| 減価償却費             | 5                           | 56                          | 46                          | 16                          | 9                           | 4                           |
| (うち建物)            | 2                           | 23                          | 21                          | 6                           | 5                           | 2                           |
| (うち建物附属設備)        | 2                           | 30                          | 21                          | 7                           | 3                           | 2                           |
| (うち構築物)           | 0                           | 0                           | 0                           | 0                           | 0                           | 0                           |
| (うち機械・装置)         | 0                           | 2                           | 2                           | 2                           | -                           | -                           |
| (うち工具器具・備品)       | -                           | 0                           | 0                           | 0                           | 0                           | -                           |
| 貸倒引当金繰入額          | -                           | -                           | -                           | -                           | -                           | -                           |
| 賃貸事業費用小計 B        | -                           | 137                         | -                           | 38                          | 30                          | 27                          |
| 3 不動産賃貸事業損益 A - B | 2                           | 105                         | 133                         | 40                          | 72                          | 15                          |

(単位:百万円)

| 物件名<br>対象期間       | 注 5                                  | 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  | 注 6                                  |
|-------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|--------------------------------------|
|                   | D T外苑<br>自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | 自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | 自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | 自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | ランディック五反田ビル<br>自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | サニービル<br>自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 |
| 1 賃貸事業収入          |                                      |                             |                             |                             |  |                                      |
| 賃貸収益(含共益費)        | 101                                  | 106                         | 61                          | 54                          | -  | -                                    |
| その他収入             | 18                                   | 16                          | 8                           | 5                           | -  | -                                    |
| 賃貸事業収入小計 A        | 119                                  | 123                         | 70                          | 60                          | -  | -                                    |
| 2 賃貸事業費用          |                                      |                             |                             |                             |  |                                      |
| 公租公課              | 8                                    | 7                           | 6                           | 5                           | -  | -                                    |
| (うち固定資産税)         | 8                                    | 7                           | 6                           | 5                           | -  | -                                    |
| (うちその他公租公課)       | 0                                    | 0                           | 0                           | 0                           | -  | -                                    |
| 諸経費               | 24                                   | 28                          | 10                          | 14                          | -  | -                                    |
| (うち管理業務費)         | 10                                   | 10                          | 5                           | 6                           | -  | -                                    |
| (うち水道光熱費)         | 9                                    | 12                          | 3                           | 3                           | -  | -                                    |
| (うち保険料)           | 0                                    | 0                           | 0                           | 0                           | -  | -                                    |
| (うち修繕費)           | 3                                    | 5                           | 0                           | 4                           | -  | -                                    |
| (うちその他営業費用)       | -                                    | 0                           | -                           | 0                           | -  | -                                    |
| 減価償却費             | 14                                   | 22                          | 9                           | 6                           | 13   | 15                                   |
| (うち建物)            | 7                                    | 13                          | 4                           | 4                           | 7  | 6                                    |
| (うち建物附属設備)        | 6                                    | 8                           | 4                           | 2                           | 6  | 7                                    |
| (うち構築物)           | 0                                    | 0                           | 0                           | 0                           | 0  | 0                                    |
| (うち機械・装置)         | 0                                    | -                           | 0                           | -                           | 0  | -                                    |
| (うち工具器具・備品)       | -                                    | 0                           | 0                           | -                           | -  | 0                                    |
| 貸倒引当金繰入額          | -                                    | -                           | -                           | -                           | -  | -                                    |
| 賃貸事業費用小計 B        | 47                                   | 58                          | 26                          | 26                          | -  | -                                    |
| 3 不動産賃貸事業損益 A - B | 71                                   | 64                          | 43                          | 33                          | 56   | 164                                  |

| 物件名<br>対象期間       | 注 5                                      | 注 5                                     | 注 7  | 注 8  | 注 6、注 6   | 注 6、注 6                                  |
|-------------------|--|---|--|--|---|--|
|                   | オリックス池袋ビル<br>自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | ネオ・シティ三鷹<br>自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | オー・エックス笹塚の辻ビル<br>自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | オー・エックス大津ビル<br>自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | パークアクシス西麻布ステーション<br>自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | グランドメゾン白山<br>自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 |
| 1 賃貸事業収入          |  |   |  |  |   |  |
| 賃貸収益(含共益費)        | 241                                      | 126                                     | -  | -  | -   | -  |
| その他収入             | 34                                       | 17                                      | -  | -  | -   | -  |
| 賃貸事業収入小計 A        | 276                                      | 144                                     | -  | -  | -   | -  |
| 2 賃貸事業費用          |  |   |  |  |   |  |
| 公租公課              | 0  | 14                                      | -  | -  | -   | -  |
| (うち固定資産税)         | -  | 14                                      | -  | -  | -   | -  |
| (うちその他公租公課)       | 0  | -                                       | -  | -  | -   | -  |
| 諸経費               | 28                                       | 42                                      | -  | -  | -   | -  |
| (うち管理業務費)         | 9  | 31                                      | -  | -  | -   | -  |
| (うち水道光熱費)         | 18                                       | 8                                       | -  | -  | -   | -  |
| (うち保険料)           | 0  | 1                                       | -  | -  | -   | -  |
| (うち修繕費)           | -  | 0                                       | -  | -  | -   | -  |
| (うちその他営業費用)       | 0  | 0                                       | -  | -  | -   | -  |
| 減価償却費             | 46                                       | 15                                      | 6  | 2  | 7   | 3  |
| (うち建物)            | 21                                       | 7                                       | 3  | 0  | 4   | 2  |
| (うち建物附属設備)        | 20                                       | 7                                       | 3  | 1  | 3   | 1  |
| (うち構築物)           | 0  | 0                                       | 0  | 0  | 0   | 0  |
| (うち機械・装置)         | 3  | 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        | 75                                       | 72                                      | -  | -  | 11  | -  |
| 3 不動産賃貸事業損益 A - B | 201                                      | 72                                      | 9  | 12   | 26  | 12                                       |

(単位：百万円)

| 物件名<br>対象期間       | (注)5、(注)8<br>ソネット上池袋        | (注)6<br>オー・エックス亀戸ビル         | クロスゲート                      | (注)9<br>オー・エックス水戸ビル         | (注)8<br>オー・エックス岐阜ビル         |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                   | 自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | 自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | 自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | 自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 | 自 平成15年3月1日<br>至 平成15年8月31日 |
| 1 賃貸事業収入          |                             |                             |                             |                             |                             |
| 賃貸収益(含共益費)        | -                           | -                           | 689                         | -                           | -                           |
| その他収入             | -                           | -                           | 205                         | -                           | -                           |
| 賃貸事業収入小計 A        | -                           | -                           | 895                         | -                           | -                           |
| 2 賃貸事業費用          |                             |                             |                             |                             |                             |
| 公租公課              | -                           | -                           | 60                          | -                           | -                           |
| (うち固定資産税)         | -                           | -                           | 60                          | -                           | -                           |
| (うちその他公租公課)       | -                           | -                           | 0                           | -                           | -                           |
| 諸経費               | -                           | -                           | 324                         | -                           | -                           |
| (うち管理業務費)         | -                           | -                           | 108                         | -                           | -                           |
| (うち水道光熱費)         | -                           | -                           | 197                         | -                           | -                           |
| (うち保険料)           | -                           | -                           | 2                           | -                           | -                           |
| (うち修繕費)           | -                           | -                           | 1                           | -                           | -                           |
| (うちその他営業費用)       | -                           | -                           | 14                          | -                           | -                           |
| 減価償却費             | 22                          | 4                           | 210                         | 5                           | 4                           |
| (うち建物)            | 10                          | 2                           | 91                          | 2                           | 1                           |
| (うち建物附属設備)        | 10                          | 1                           | 111                         | 2                           | 2                           |
| (うち構築物)           | 0                           | 0                           | 1                           | 0                           | 0                           |
| (うち機械・装置)         | 1                           | -                           | 6                           | 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        | -                           | -                           | 596                         | -                           | -                           |
| 3 不動産賃貸事業損益 A - B | 55                          | 13                          | 298                         | 17                          | 20                          |

(注)1. 不動産賃貸事業損益は、各運用不動産の賃貸事業収入から各運用不動産に直接係わる賃貸事業費用を控除した、その差額を指しております。運用不動産の収支に直接的に係わらない資産運用報酬、支払利息等については賃貸事業費用には含まれておりません。

(注)2. 個別物件の収益状況にかかる数値は、百万円未満を切捨てて表示しております。

(注)3. 固定資産税、都市計画税等については、当該決算期間において納税した額を賃貸事業費用として費用処理しております。なお、運用不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該運用不動産の取得原価に算入しております。

(注)4. 修繕費は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないこと等から、対象期間における修繕費が、運用不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。

(注)5. この運用不動産は区分所有物件です。上記においては、当該運用不動産の他の所有者又は区分所有者が所有している部分に係わる数値は算定上含まれておりません。

(注)6. この運用不動産については、賃貸借契約を締結したテナント数が1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運用不動産の契約賃料合計の80%以上を占めております。本投資法人は、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ことから、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おりません。

(注)7. この運用不動産については、後記「5.参考情報 / (3) テナントの概要 / (イ) 賃貸状況の概要 (注)8.」に記載の事情に基づいてやむを得ない事情により開示できない場合として、不動産賃貸事業損益及び減価償却費以外の情報を開示しておりません。

## 4. 役員の状況

当期中に以下の役員を選任しました。

| 役職名  | 氏名<br>(生年月日)            | 主要略歴   | 所有投資口数 |
|------|-------------------------|--|--------|
| 執行役員 | 市川 洋<br>(昭和18年12月6日生)   | 昭和47年11月 物産不動産株式会社 入社<br>昭和56年2月 オリエン特・リース株式会社<br>(現オリックス株式会社) 入社<br>平成2年1月 同社 不動産事業本部部長<br>平成2年3月 同社 鑑定部長<br>平成7年7月 同社 不動産事業部長<br>平成11年3月 同社 不動産鑑定部長<br>平成14年1月 同社 不動産鑑定グループ部長<br>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<br>代表取締役社長 就任<br>平成15年5月 本投資法人 執行役員就任(現職)<br>平成15年6月 オリックス・アセットマネジメント株式会社<br>代表取締役社長兼 COO 就任(現職) | -      |
| 監督役員 | 菅原 和夫<br>(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<br>昭和49年4月 財団法人日本不動産研究所 入所<br>昭和53年3月 不動産鑑定士登録<br>平成2年7月 財団法人日本不動産研究所 浦和支所支所長<br>平成5年6月 同研究所 退所<br>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 就任<br>(現職)<br>平成14年1月 本投資法人 監督役員 就任(現職)   | -      |
| 監査役員 | 石上 尚弘<br>(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<br>昭和63年4月 国際労働事務局(ILO) 出向<br>平成7年3月 労働省 退職<br>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<br>平成9年3月 司法修習生 修了<br>平成9年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会)<br>石上法律事務所 開業<br>平成13年9月 本投資法人 監督役員 就任(現職)<br>平成14年10月 石上・池田法律事務所 開業(現職)  | -      |
| 監査役員 | 森本 新一<br>(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<br>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<br>平成7年7月 同監査法人 退所<br>公認会計士 登録<br>森本公認会計士事務所 開業(現職)<br>平成7年8月 税理士登録<br>平成13年9月 本投資法人 監督役員 就任(現職)   | -      |

- (注)1. 本投資法人の執行役員は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社「オリックス・アセットマネジメント株式会社」の代表取締役社長兼 COO であり、投信法第13条に従い監督官庁より兼職承認を受けております。
- (注)2. 監督役員菅原和夫は、他の法人の代表者であります。当該法人と本投資法人の間には、利害関係はありません。
- (注)3. 本投資法人の監督役員3名はいずれも、平成15年5月27日に開催された本投資法人第3回投資主総会において監督役員に再任されました。



## 5. 参考情報

### (1) 本投資法人の財産の構成

(平成 15 年 8 月 31 日現在)

| 資産の種類    | 地域/用途      |       | 価額合計<br>(百万円) | 投資比率 (%) |
|----------|------------|-------|---------------|----------|
| 不動産      | 東京都心 3 区   | 事務所   | 45,659        | 34.66    |
|          |            | 住宅    | 1,220         | 0.93     |
|          |            | その他   | -             | -        |
|          | その他東京 23 区 | 事務所   | 46,514        | 35.31    |
|          |            | 住宅    | 2,827         | 2.15     |
|          |            | その他   | 438           | 0.33     |
|          | 東京周辺都市部    | 事務所   | 2,209         | 1.68     |
|          |            | 住宅    | -             | -        |
|          |            | その他   | 14,752        | 11.20    |
|          | その他地域      | 事務所   | 1,081         | 0.82     |
|          |            | 住宅    | -             | -        |
| その他      |            | 1,053 | 0.80          |          |
| 預金・その他資産 |            |       | 15,976        | 12.13    |
| 資産総額     |            |       | 131,732       | 100.00   |

|       | 金額 (百万円) | 資産総額に対する比率<br>(%) |
|-------|----------|-------------------|
| 負債総額  | 68,149   | 51.73             |
| 純資産総額 | 63,583   | 48.27             |

- (注) 1. 上表における不動産はいずれもテナントに対する賃貸用です。また、用途区分及び地域区分の概要については、後記「5.参考情報(2)投資不動産の内容(イ)投資不動産一覧」をご参照下さい。
- (注) 2. 上表における不動産の価額合計は、当該分類に属する不動産の貸借対照表計上額(不動産については減価償却後の帳簿価額)の合計額です。
- (注) 3. 上表における投資比率は、本投資法人の資産総額に対する、各区分の価額合計の割合です。
- (注) 4. 投資比率並びに負債総額及び純資産総額の資産総額に対する比率の計算において、小数点第 3 位を四捨五入しています。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致していません。

## (2) 投資不動産の内容

### (イ) 投資不動産一覧

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

(平成 15 年 8 月 31 日現在)

|      |     | 地域区分  |  |         |                            |
|------|-----|---|--|---------|----------------------------|
|      |     | 東京都心 3 区  | その他東京 23 区   | 東京周辺都市部 | その他地域                      |
| 用途区分 | 事務所 | 赤坂協和ビル<br>青山サカスビル<br>アセント 神田<br>日交一番町ビル<br>VX 茅場町ビル<br>ダウイン白金台<br>ダウイン東日本橋<br>ダウイン赤坂見附<br>ダウイン芝 2<br>ダウイン青山<br>ラゲック赤坂ビル<br>ラゲック第 2 赤坂ビル<br>ラゲック第 3 赤坂ビル<br>ラゲック第 2 三田ビル<br>芝大門ビル<br>ラゲック永井ビル<br>ラゲック南麻布ビル | キャロットタワー<br>セターまちや<br>東陽 MKビル<br>日交元代々木ビル<br>日交神楽坂ビル<br>カント 加西新宿<br>ダウイン五反田<br>DT 外苑<br>ダウイン木場<br>ダウイン早稲田<br>ダウイン代々木<br>ラゲック五反田ビル<br>サニビル<br>オリックス池袋ビル | 材・シティ三鷹 | オー・イクス芭蕉の辻ビル<br>オー・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・マン白山<br>ゾット上池袋  |         |                            |
|      | その他 | 店舗  | オー・イクス亀戸ビル   |         | オー・イクス水戸ビル<br>オー・イクス岐阜ビル   |
|      | ホテル |   |  | カスガート   |                            |

(注) 1. 上表の運用不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用です。

(注) 2. 上表では各運用不動産の所在地域を、「東京都心 3 区」、「その他東京 23 区」、「東京周辺都市部」、「その他地域」の 4 地域に分類しています。「東京都心 3 区」とは千代田区・港区・中央区の 3 区を、「その他東京 23 区」は左記の 3 区を除いた 20 区を指します。また「東京周辺都市部」とは横浜・川崎・千葉・柏・松戸・さいたま・立川・八王子・三鷹等、東京 23 区を除いた 1 都 3 県（神奈川・千葉・埼玉）に所在する主要都市部を、「その他地域」とは「東京都心 3 区」「その他東京 23 区」「東京周辺都市部」を除いた地域を指します。

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

## (ロ) ポートフォリオの分散状況

運用不動産の分散状況は平成 15 年 8 月 31 日現在以下のとおりです。

(注)1. 下表にいう「投資比率」とは、各区分に属する運用不動産の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）合計の、本投資法人の総資産額に対する比率をいいます。投資比率の数値は、小数点第 3 位を四捨五入により記載しております。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。

(注)2. 稼働率の数値は、小数点第 2 位を四捨五入により記載しております。

### (a) 地域区分

| 地域区分       | 貸借対照表計上額<br>(減価償却後の<br>帳簿価額：百万円) | 投資比率 (%) | 総賃貸可能面積<br>合計 (㎡) | 総賃貸面積 (㎡)  | 稼働率 (%) |
|------------|----------------------------------|----------|-------------------|------------|---------|
| 東京都心 3 区   | 46,879                           | 35.59    | 49,661.17         | 46,720.39  | 94.1    |
| その他東京 23 区 | 49,780                           | 37.79    | 63,645.49         | 62,068.03  | 97.5    |
| 東京周辺都市部    | 16,961                           | 12.88    | 30,574.81         | 30,574.81  | 100.0   |
| その他地域      | 2,135                            | 1.62     | 8,566.32          | 7,514.46   | 87.7    |
| 合計         | 115,756                          | 87.87    | 152,447.79        | 146,877.69 | 96.3    |

### (b) 用途区分

| 用途区分 | 貸借対照表計上額<br>(減価償却後の<br>帳簿価額：百万円) | 投資比率 (%) | 総賃貸可能面積<br>合計 (㎡) | 総賃貸面積 (㎡)  | 稼働率 (%)   |       |
|------|----------------------------------|----------|-------------------|------------|-----------|-------|
| 事務所  | 95,464                           | 72.47    | 111,825.71        | 106,255.61 | 95.0      |       |
| 住宅   | 4,047                            | 3.07     | 8,350.48          | 8,350.48   | 100.0     |       |
| その他  | 店舗                               | 1,492    | 1.13              | 6,319.00   | 6,319.00  | 100.0 |
|      | ホテル                              | 14,752   | 11.20             | 25,952.60  | 25,952.60 | 100.0 |
| 合計   | 115,756                          | 87.87    | 152,447.79        | 146,877.69 | 96.3      |       |

### (c) 規模区分

| 規模区分                    | 貸借対照表計上額<br>(減価償却後の<br>帳簿価額：百万円) | 投資比率 (%) | 総賃貸可能面積<br>合計 | 総賃貸面積 (㎡)  | 稼働率 (%) |
|-------------------------|----------------------------------|----------|---------------|------------|---------|
| 10,000 ㎡以上              | 45,044                           | 34.19    | 66,778.02     | 65,334.42  | 97.8    |
| 3,000 ㎡以上<br>10,000 ㎡未満 | 56,905                           | 43.20    | 63,837.46     | 60,102.37  | 94.1    |
| 3,000 ㎡未満               | 13,806                           | 10.48    | 21,832.31     | 21,440.90  | 98.2    |
| 合計                      | 115,756                          | 87.87    | 152,447.79    | 146,877.69 | 96.3    |

(注). 規模区分の延床面積は、本投資法人の持分にかかわらず、建物 1 棟全体の延床面積を基準に分類しております。

### (d) 建築年数区分

| 建築年数区分        | 貸借対照表計上額<br>(減価償却後の<br>帳簿価額：百万円) | 投資比率 (%) | 総賃貸可能面積<br>合計 | 総賃貸面積 (㎡)  | 稼働率 (%) |
|---------------|----------------------------------|----------|---------------|------------|---------|
| 5 年未満         | 28,295                           | 21.48    | 34,078.01     | 34,078.01  | 100.0   |
| 5 年以上 10 年未満  | 27,347                           | 20.76    | 38,898.58     | 37,527.51  | 96.5    |
| 10 年以上 15 年未満 | 30,946                           | 23.49    | 51,559.86     | 48,679.79  | 94.4    |
| 15 年以上 20 年未満 | 8,145                            | 6.18     | 7,557.10      | 7,557.10   | 100.0   |
| 20 年以上        | 21,020                           | 15.96    | 20,354.24     | 19,035.28  | 93.5    |
| 合計            | 115,756                          | 87.87    | 152,447.79    | 146,877.69 | 96.3    |

## (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。)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。

運用不動産を本投資法人のポートフォリオに組み入れるに際しての鑑定評価は、社団法人日本不動産鑑定協会の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、本投資法人と利害関係のない第三者機関である株式会社谷澤総合鑑定所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 15 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 15 年 8 月 31 日を価格時点として実施した運用不動産に関する鑑定評価の結果の一覧です。  
また、平成 15 年 8 月 31 日時点での帳簿価額（減価償却後）を併せて記載しております。

本不動産鑑定評価は、本投資法人与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運用不動産の評価を依頼し、不動産鑑定士による鑑定評価を行なっております。

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」**

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

**「価格時点」**

不動産鑑定士が鑑定評価に当たって、不動産の価格判定の基準日とした時点で、運用不動産の鑑定評価に当たっては、すべて、平成 15 年 8 月 31 日となっております。

**「ポートフォリオ占有率」**

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

**「投資比率」**

本投資法人の総資産額に対する各運用不動産の平成 15 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、本投資法人による運用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15年8月31日現在)

|               | 物件名            | 鑑定評価額<br>(百万円) | 鑑定<br>評価<br>業者 | ポートフォ<br>リオ占有率<br>(%) | 参考情報                   |           |                        |           |            | 帳簿価額<br>(百万円) | 投資比率<br>(%) |               |  |
|---------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|------------------------|-----------|------------------------|-----------|------------|---------------|-------------|---------------|--|
|               |                |                |                |                       | DCF法による<br>価格(百万<br>円) | CR<br>(%) | DCF法によ<br>る価格<br>(百万円) | DR<br>(%) | TCR<br>(%) |               |             | 積算価格(百<br>万円) |  |
| 事務所           | 東京都心3区         |                |                |                       |                        |           |                        |           |            |               |             |               |  |
|               | 赤坂協和ビル         | 1,714          | 谷澤             | 1.54                  | 1,754                  | 5.9       | 1,697                  | 6.0       | 6.4        | 2,169         | 2,115       | 1.61          |  |
|               | 青山サンクレストビル     | 3,410          | 谷澤             | 3.06                  | 3,554                  | 5.8       | 3,348                  | 6.2       | 6.4        | 2,869         | 3,428       | 2.60          |  |
|               | アセンド神田         | 672            | 谷澤             | 0.60                  | 683                    | 6.1       | 667                    | 6.3       | 6.6        | 488           | 685         | 0.52          |  |
|               | 日交一番町ビル        | 3,790          | 谷澤             | 3.40                  | 3,873                  | 5.4       | 3,754                  | 5.5       | 5.9        | 2,944         | 3,888       | 2.95          |  |
|               | VX茅場町ビル        | 937            | 谷澤             | 0.84                  | 956                    | 5.6       | 929                    | 5.7       | 6.2        | 917           | 896         | 0.68          |  |
|               | ダヴィンチ白金台       | 1,294          | 谷澤             | 1.16                  | 1,341                  | 5.7       | 1,274                  | 5.8       | 6.2        | 1,781         | 1,386       | 1.05          |  |
|               | ダヴィンチ東日本橋      | 1,806          | 谷澤             | 1.62                  | 1,858                  | 5.6       | 1,784                  | 5.6       | 6.1        | 1,062         | 1,736       | 1.32          |  |
|               | ダヴィンチ赤坂見附      | 1,771          | 谷澤             | 1.59                  | 1,854                  | 5.1       | 1,736                  | 5.4       | 5.6        | 1,137         | 1,686       | 1.28          |  |
|               | ダヴィンチ芝         | 749            | 谷澤             | 0.67                  | 785                    | 5.5       | 734                    | 5.7       | 6.0        | 594           | 716         | 0.54          |  |
|               | ダヴィンチ青山        | 4,902          | 谷澤             | 4.40                  | 5,059                  | 5.0       | 4,834                  | 5.3       | 5.5        | 3,519         | 4,748       | 3.60          |  |
|               | ランディック南麻布ビル    | 1,186          | 中央             | 1.06                  | 1,132                  | 6.6       | 1,186                  | 6.3       | 7.1        | 1,258         | 1,418       | 1.08          |  |
|               | ランディック赤坂ビル     | 10,800         | 中央             | 9.69                  | 10,200                 | 5.7       | 10,800                 | 5.4       | 6.3        | 11,710        | 11,828      | 8.98          |  |
|               | ランディック第2赤坂ビル   | 2,277          | 中央             | 2.04                  | 2,504                  | 6.1       | 2,277                  | 5.8       | 6.6        | 2,274         | 2,915       | 2.21          |  |
|               | ランディック第3赤坂ビル   | 649            | 中央             | 0.58                  | 634                    | 6.1       | 649                    | 5.8       | 6.6        | 950           | 731         | 0.56          |  |
|               | ランディック第2三田ビル   | 1,768          | 中央             | 1.59                  | 1,727                  | 5.9       | 1,768                  | 5.6       | 6.4        | 1,263         | 1,776       | 1.35          |  |
|               | 芝大門ビル          | 1,533          | 中央             | 1.38                  | 2,236                  | 5.9       | 1,533                  | 5.6       | 6.4        | 1,494         | 2,257       | 1.71          |  |
|               | ランディック永井ビル     | 3,071          | 中央             | 2.76                  | 3,004                  | 6.4       | 3,071                  | 6.1       | 6.9        | 2,280         | 3,440       | 2.61          |  |
|               | 東京都心3区計        | 42,329         |                | 37.98                 | 43,154                 |           | 42,041                 |           |            | 38,709        | 45,659      | 34.66         |  |
|               | その他東京23区       |                |                |                       |                        |           |                        |           |            |               |             |               |  |
|               | キャロットタワー       | 4,654          | 谷澤             | 4.18                  | 5,028                  | 5.8       | 4,493                  | 5.9       | 6.3        | 4,444         | 5,393       | 4.09          |  |
|               | センターまちや        | 558            | 谷澤             | 0.50                  | 597                    | 6.6       | 541                    | 6.8       | 7.1        | 483           | 609         | 0.46          |  |
|               | 東陽MKビル         | 4,871          | 谷澤             | 4.37                  | 5,161                  | 6.4       | 4,746                  | 6.6       | 6.9        | 4,395         | 5,187       | 3.94          |  |
|               | 日交元代々木ビル       | 4,915          | 谷澤             | 4.41                  | (注)6.                  | (注)6.     | 4,915                  | 6.4       | 7.3        | 4,447         | 5,063       | 3.84          |  |
|               | 日交神楽坂ビル        | 1,715          | 谷澤             | 1.54                  | 1,757                  | 5.9       | 1,697                  | 6.0       | 6.5        | 1,328         | 1,581       | 1.20          |  |
|               | ラウンドクロス西新宿     | 2,589          | 谷澤             | 2.32                  | 2,624                  | 5.1       | 2,574                  | 5.5       | 5.6        | 1,670         | 2,674       | 2.03          |  |
| ダヴィンチ五反田      | 646            | 谷澤             | 0.58           | 649                   | 6.4                    | 645       | 6.5                    | 6.9       | 604        | 587           | 0.45        |               |  |
| DI外苑          | 2,665          | 谷澤             | 2.39           | 2,729                 | 5.5                    | 2,638     | 5.6                    | 6.0       | 1,813      | 2,424         | 1.84        |               |  |
| ダヴィンチ木場       | 2,486          | 谷澤             | 2.23           | 2,538                 | 6.4                    | 2,464     | 6.5                    | 6.9       | 1,856      | 2,495         | 1.89        |               |  |
| ダヴィンチ早稲田      | 1,660          | 谷澤             | 1.49           | 1,724                 | 5.6                    | 1,632     | 5.8                    | 6.1       | 1,468      | 1,631         | 1.24        |               |  |
| ダヴィンチ代々木      | 1,496          | 谷澤             | 1.34           | 1,564                 | 5.7                    | 1,467     | 5.8                    | 6.2       | 1,184      | 1,524         | 1.16        |               |  |
| ランディック五反田ビル   | 2,025          | 中央             | 1.82           | 1,977                 | 6.3                    | 2,025     | 6.0                    | 6.8       | 1,515      | 2,120         | 1.61        |               |  |
| サニ-ビル         | 5,537          | 谷澤             | 4.97           | 5,771                 | 5.5                    | 5,437     | 5.2                    | 6.0       | 4,825      | 5,568         | 4.23        |               |  |
| オリックス池袋ビル     | 9,570          | 中央             | 8.59           | 9,300                 | 5.6                    | 9,570     | 5.3                    | 6.1       | 5,263      | 9,649         | 7.32        |               |  |
| その他東京23区計     | 45,387         |                | 40.72          | 41,419                |                        | 44,844    |                        |           | 35,295     | 46,514        | 35.31       |               |  |
| 東京周辺都市部       |                |                |                |                       |                        |           |                        |           |            |               |             |               |  |
| ネオ・シティ三鷹      | 2,287          | 谷澤             | 2.05           | 2,350                 | 6.1                    | 2,260     | 6.3                    | 6.6       | 2,314      | 2,209         | 1.68        |               |  |
| 東京周辺都市部計      | 2,287          |                | 2.05           | 2,350                 |                        | 2,260     |                        |           | 2,314      | 2,209         | 1.68        |               |  |
| その他地域         |                |                |                |                       |                        |           |                        |           |            |               |             |               |  |
| オー・エックス芭蕉の辻ビル | 726            | 谷澤             | 0.65           | 741                   | 6.9                    | 720       | 7.0                    | 7.4       | 924        | 896           | 0.68        |               |  |
| オー・エックス大津ビル   | 210            | 谷澤             | 0.19           | 212                   | 7.5                    | 209       | 7.2                    | 8.1       | 153        | 185           | 0.14        |               |  |
| その他地域計        | 936            |                | 0.84           | 953                   |                        | 929       |                        |           | 1,077      | 1,081         | 0.82        |               |  |
| 事務所計          | 90,939         |                | 81.59          | 87,876                |                        | 90,074    |                        |           | 77,395     | 95,464        | 72.47       |               |  |
| 住宅            | 東京都心3区         |                |                |                       |                        |           |                        |           |            |               |             |               |  |
|               | パークアクシス西麻布ステージ | 1,258          | 谷澤             | 1.13                  | 1,319                  | 4.8       | 1,232                  | 5.0       | 5.1        | 769           | 1,220       | 0.93          |  |
|               | 東京都心3区計        | 1,258          |                | 1.13                  | 1,319                  |           | 1,232                  |           |            | 769           | 1,220       | 0.93          |  |
|               | その他東京23区       |                |                |                       |                        |           |                        |           |            |               |             |               |  |
|               | グラッドメゾン白山      | 476            | 谷澤             | 0.43                  | 475                    | 6.1       | 476                    | 6.2       | 6.4        | 421           | 457         | 0.35          |  |
|               | ソネット上池袋        | 2,434          | 谷澤             | 2.18                  | 2,566                  | 5.7       | 2,377                  | 5.8       | 6.0        | 2,402         | 2,369       | 1.80          |  |
| その他東京23区計     | 2,910          |                | 2.61           | 3,041                 |                        | 2,853     |                        |           | 2,823      | 2,827         | 2.15        |               |  |
| 住宅計           | 4,168          |                | 3.74           | 4,360                 |                        | 4,085     |                        |           | 3,592      | 4,047         | 3.07        |               |  |
| その他           | その他東京23区       |                |                |                       |                        |           |                        |           |            |               |             |               |  |
|               | オー・エックス亀戸ビル    | 451            | 谷澤             | 0.40                  | 442                    | 6.9       | 455                    | 6.9       | 7.4        | 336           | 438         | 0.33          |  |
|               | その他東京23区計      | 451            |                | 0.40                  | 442                    |           | 455                    |           |            | 336           | 438         | 0.33          |  |
|               | 東京周辺都市部        |                |                |                       |                        |           |                        |           |            |               |             |               |  |
|               | クロスゲート         | 14,820         | 谷澤             | 13.30                 | 15,360                 | 6.8       | 14,590                 | 7.2       | 7.4        | 16,540        | 14,752      | 11.20         |  |
|               | 東京周辺都市部計       | 14,820         |                | 13.30                 | 15,360                 |           | 14,590                 |           |            | 16,540        | 14,752      | 11.20         |  |
|               | その他地域          |                |                |                       |                        |           |                        |           |            |               |             |               |  |
|               | オー・エックス水戸ビル    | 544            | 谷澤             | 0.49                  | 548                    | 7.4       | 542                    | 7.5       | 7.9        | 531           | 518         | 0.39          |  |
|               | オー・エックス岐阜ビル    | 538            | 谷澤             | 0.48                  | 541                    | 7.4       | 537                    | 7.5       | 7.9        | 731           | 535         | 0.41          |  |
|               | その他地域計         | 1,082          |                | 0.97                  | 1,089                  |           | 1,079                  |           |            | 1,262         | 1,053       | 0.80          |  |
| その他計          | 16,353         |                | 14.67          | 16,891                |                        | 16,124    |                        |           | 18,138     | 16,244        | 12.33       |               |  |
| 総計            | 111,460        |                | 100.00         | 109,127               |                        | 110,283   |                        |           | 99,125     | 115,756       | 87.87       |               |  |

- (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. 鑑定評価額及び帳簿価額は百万円未満を切捨てております。
- (注)3. ポートフォリオ占有率の計算に当たっては、小数点第3位を四捨五入により記載しております。なお、各運用不動産のポートフォリオ占有率の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。
- (注)4. 投資比率の計算に当たっては、小数点第3位を四捨五入により記載しております。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。
- (注)5. 不動産取得税等の運用不動産の取得にかかる付随費用は、取得価額として資産計上しております。
- (注)6. 本運用不動産(「日交元代々木ビル」)では、建物経済的残存耐用年数が満了した場合における現況と同程度の建物建替え想定等が実質的に困難であるため、純収益の持続性を前提とした直接還元法の適用は不適切と判断し、これによる収益価格の算出は行っていません。

## (二) エンジニアリングレポートの概要

運用不動産に関する修繕費分析及び地震リスク分析の概要は以下のとおりです。

ポートフォリオ PML (全物件の再調達価格合計に対する比) は 7.9%、全物件の再調達価格合計は 879.9 億円となっております。

|          | 物件名           | 修繕費分析                      |                           |             |             | 地震リスク分析                                 |                        |       |
|----------|---------------|----------------------------|---------------------------|-------------|-------------|---|------------------------|-------|
|          |               | 今後15年間の<br>修繕費・更新費<br>(千円) | 調査業者                      | 報告書日付       | 調査日付        | PML(再<br>調達価格に<br>対する比)<br>(%)<br>(注)4. | 再調達価格<br>(億円)<br>(注)5. |       |
| 事務所      | 東京都心3区        | 赤坂協和ビル                     | 571,889                   | 清水建設株式会社    | 平成13年8月31日  | 平成13年6月12日                              | 15                     | 15.0  |
|          | 青山サンクレストビル    | 777,332                    | 清水建設株式会社                  | 平成13年8月31日  | 平成13年6月12日  | 11                                      | 24.0                   |       |
|          | アセンド神田        | 243,352                    | 清水建設株式会社                  | 平成13年8月31日  | 平成13年6月13日  | 14                                      | 9.4                    |       |
|          | 日交一審町ビル       | (注)3. 130,800              | 株式会社竹中工務店                 | 平成13年8月31日  | 平成13年6月11日  | 11                                      | 16.0                   |       |
|          | VY茅場町ビル       | 208,840                    | 清水建設株式会社                  | 平成13年8月31日  | 平成13年8月2日   | 13                                      | 8.3                    |       |
|          | ダヴィンチ白金台      | 147,797                    | 清水建設株式会社                  | 平成13年11月2日  | 平成13年10月4日  | 13                                      | 10.6                   |       |
|          | ダヴィンチ東日本橋     | 135,838                    | 清水建設株式会社                  | 平成13年11月2日  | 平成13年10月2日  | 16                                      | 9.0                    |       |
|          | ダヴィンチ赤坂見附     | 96,433                     | 清水建設株式会社                  | 平成13年11月2日  | 平成13年10月5日  | 12                                      | 4.1                    |       |
|          | ダヴィンチ芝        | 31,164                     | 清水建設株式会社                  | 平成13年11月2日  | 平成13年10月5日  | 11                                      | 3.4                    |       |
|          | ダヴィンチ青山       | 196,132                    | 清水建設株式会社                  | 平成13年11月2日  | 平成13年10月5日  | 11                                      | 10.5                   |       |
|          | ランディック南麻布ビル   | 179,978                    | 清水建設株式会社                  | 平成13年11月30日 | 平成13年10月13日 | 8                                       | 9.9                    |       |
|          | ランディック赤坂ビル    | 682,880                    | 清水建設株式会社                  | 平成13年11月30日 | 平成13年10月17日 | 21                                      | 36.5                   |       |
|          | ランディック第1赤坂ビル  | 84,111                     | 清水建設株式会社                  | 平成13年11月30日 | 平成13年10月17日 | 18                                      | 7.4                    |       |
|          | ランディック第2赤坂ビル  | 86,950                     | 清水建設株式会社                  | 平成13年11月30日 | 平成13年10月17日 | 16                                      | 3.3                    |       |
|          | ランディック第3三田ビル  | 201,944                    | 清水建設株式会社                  | 平成13年11月30日 | 平成13年10月18日 | 16                                      | 8.2                    |       |
|          | 芝大門ビル         | 316,211                    | 清水建設株式会社                  | 平成13年11月30日 | 平成13年10月18日 | 14                                      | 8.0                    |       |
|          | ランディック永井ビル    | 276,518                    | 清水建設株式会社                  | 平成13年11月30日 | 平成13年10月23日 | 13                                      | 15.2                   |       |
|          | その他東京23区      | キャロットタワー                   | 775,791                   | 清水建設株式会社    | 平成13年8月31日  | 平成13年6月13日                              | 4                      | 240.0 |
|          | センターまちや       | 400,846                    | 清水建設株式会社                  | 平成13年8月31日  | 平成13年6月12日  | 10                                      | 34.0                   |       |
|          | 東陽MKビル        | (注)2. 62,610               | 株式会社日建設計                  | 平成13年8月31日  | 平成13年5月     | 13                                      | 34.3                   |       |
|          | 日交元代々木ビル      | (注)3. 333,450              | 株式会社竹中工務店                 | 平成13年8月31日  | 平成13年6月11日  | 10                                      | 35.6                   |       |
|          | 日交神楽坂ビル       | (注)3. 98,380               | 株式会社竹中工務店                 | 平成13年8月31日  | 平成13年6月11日  | 9                                       | 12.9                   |       |
|          | ラウンドクロス西新宿    | 71,626                     | 清水建設株式会社                  | 平成13年9月14日  | 平成13年8月21日  | 13                                      | 4.0                    |       |
|          | ダヴィンチ五反田      | 105,944                    | 清水建設株式会社                  | 平成13年11月2日  | 平成13年10月4日  | 13                                      | 5.2                    |       |
|          | DP外苑          | 211,138                    | 清水建設株式会社                  | 平成13年11月2日  | 平成13年9月28日  | 11                                      | 14.0                   |       |
|          | ダヴィンチ木場       | 220,336                    | 清水建設株式会社                  | 平成13年11月2日  | 平成13年10月2日  | 12                                      | 15.5                   |       |
|          | ダヴィンチ早稲田      | 97,242                     | 清水建設株式会社                  | 平成13年11月2日  | 平成13年10月2日  | 9                                       | 8.5                    |       |
|          | ダヴィンチ代々木      | 139,472                    | 清水建設株式会社                  | 平成13年11月2日  | 平成13年9月28日  | 13                                      | 7.1                    |       |
|          | ランディック五反田ビル   | 140,849                    | 清水建設株式会社                  | 平成13年11月30日 | 平成13年10月18日 | 11                                      | 8.8                    |       |
|          | サニービル         | 243,080                    | 日建設計マネジメンツ<br>リユージョンス株式会社 | 平成14年10月    | 平成14年9月25日  | 11                                      | 20.3                   |       |
|          | オリックス池袋ビル     | 65,440                     | 清水建設株式会社                  | 平成14年10月11日 | 平成14年9月19日  | 10                                      | 14.0                   |       |
|          | 東京周辺都市部       | ネオ・シティ三鷹                   | 190,673                   | 清水建設株式会社    | 平成13年8月31日  | 平成13年6月14日                              | 9                      | 44.0  |
| その他地域    | オー・エックス芭蕉の辻ビル | 175,945                    | 清水建設株式会社                  | 平成13年10月12日 | 平成13年8月30日  | 7                                       | 8.1                    |       |
|          | オー・エックス大津ビル   | 85,179                     | 清水建設株式会社                  | 平成13年10月12日 | 平成13年9月21日  | 13                                      | 3.1                    |       |
| 住宅       | 東京都心3区        | パークアクシス西麻布ステージ             | 54,500                    | 株式会社日建設計    | 平成13年8月31日  | 平成13年5月                                 | 10                     | 3.9   |
| その他東京23区 | グラッドメゾン白山     | 90,989                     | 清水建設株式会社                  | 平成13年8月31日  | 平成13年6月12日  | 13                                      | 5.9                    |       |
|          | ソネット池袋        | 86,177                     | 清水建設株式会社                  | 平成13年8月31日  | 平成13年6月12日  | 11                                      | 23.0                   |       |
| その他      | その他東京23区      | オー・エックス亀戸ビル                | 42,665                    | 清水建設株式会社    | 平成13年8月21日  | 平成13年6月13日                              | 16                     | 3.3   |
| 東京周辺都市部  | クロスゲート        | 825,422                    | 清水建設株式会社                  | 平成13年9月14日  | 平成13年7月16日  | 4                                       | 123.4                  |       |
| その他地域    | オー・エックス水戸ビル   | 127,542                    | 清水建設株式会社                  | 平成13年8月31日  | 平成13年6月13日  | 5                                       | 5.8                    |       |
|          | オー・エックス鼓子ビル   | 135,642                    | 清水建設株式会社                  | 平成13年8月31日  | 平成13年6月19日  | 9                                       | 6.4                    |       |

(注)1. 上記修繕費分析の数値は、本投資法人の持分にかかわらず、建物1棟全体(但し、「東陽MKビル」に関しては登記上の専有部分)にかかる数値です。

(注)2. 調査日より11年目までの修繕費・更新費等

(注)3. 調査日より12年目までの修繕費・更新費等

(注)4. PML(Probable Maximum Loss)とは、確率統計論的に平均475年に一度起こりうる強さの地震(再現期間475年)を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、再調達価格に対して占める割合(%)を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額(横軸)とその損失の年超過確率(縦軸)の関係を表すリスクカーブを算定しますが、損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、リスクカーブはばらつきを有します。上記記載のPMLは信頼水準90%のリスクカーブを用い、予想損失額を平均的な値ではなく、その上限値を記載しております。

(注)5. 再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。上記記載の数値は、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物一棟全体にかかるものです。

(注)6. 地震リスク分析は清水建設株式会社により行われております。

(ホ) 資本的支出の概要

・ 資本的支出の予定について

運用不動産に関し、第3期末以降本書の日付現在までに実施され又は計画されている改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

| 不動産等の名称<br>(所在)         | 目的                 | 予定期間                    | 工事予定金額(百万円) |       |       |
|-------------------------|--------------------|-------------------------|-------------|-------|-------|
|                         |                    |                         | 総額          | 当期支払額 | 既支払総額 |
| 青山サンクレストビル<br>(東京都港区)   | 3階空調機更新            | 自 平成15年12月<br>至 平成16年1月 | 40          | -     | -     |
| クロスゲート<br>(神奈川県横浜市)     | 共用部リニューアル工事        | 自 平成15年9月<br>至 平成16年2月  | 50          | -     | -     |
| ダヴィンチ早稲田<br>(東京都新宿区)    | エントランス改修工事         | 自 平成16年1月<br>至 平成16年2月  | 30          | -     | -     |
| ダヴィンチ青山<br>(東京都港区)      | エントランス廻り<br>改修工事   | 自 平成15年12月<br>至 平成16年2月 | 50          | -     | -     |
| ランディック赤坂ビル<br>(東京都港区)   | 地下1階入居対応工事         | 自 平成16年1月<br>至 平成16年2月  | 50          | -     | -     |
| ランディック赤坂ビル<br>(東京都港区)   | 乗用・人荷用<br>エレベーター更新 | 自 平成15年12月<br>至 平成16年2月 | 182         | -     | -     |
| ランディック第2赤坂ビル<br>(東京都港区) | 2階内装リニューアル工事       | 自 平成15年9月<br>至 平成15年10月 | 26          | -     | -     |

・ 第3期に行なった資本的支出について

運用不動産において、第3期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。第3期の資本的支出は539百万円であり、第3期費用に区分された修繕費78百万円と併せ、618百万円の工事を実施しております。

| 不動産等の名称<br>(所在)         | 目的          | 実施期間                   | 支出金額<br>(百万円) |
|-------------------------|-------------|------------------------|---------------|
| 青山サンクレストビル<br>(東京都港区)   | 空調設備更新工事    | 自 平成15年2月<br>至 平成15年3月 | 27            |
| ダヴィンチ白金台<br>(東京都港区)     | 空調設備改修工事    | 自 平成15年6月<br>至 平成15年8月 | 21            |
| ダヴィンチ青山<br>(東京都港区)      | 外壁改修工事      | 自 平成14年8月<br>至 平成15年3月 | 28            |
| ダヴィンチ代々木<br>(東京都渋谷区)    | シーリング工事     | 自 平成15年7月<br>至 平成15年8月 | 30            |
| ランディック第2赤坂ビル<br>(東京都港区) | 共用部リニューアル工事 | 自 平成15年3月<br>至 平成15年8月 | 226           |
| サニービル<br>(東京都新宿区)       | 外壁漏水他改修工事   | 自 平成15年7月<br>至 平成15年8月 | 22            |
| その他資本的支出                |             |                        | 183           |
| 合計                      |             |                        | 539           |



・ 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）

|          | 第 1 期 | 第 2 期 | 第 3 期 |
|----------|-------|-------|-------|
| 前期末積立金残高 | -     | 322   | 445   |
| 当期積立額    | 322   | 123   | 241   |
| 当期積立金取崩額 | -     | -     | 195   |
| 次期繰越額    | 322   | 445   | 491   |

(注) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成 15 年 8 月 31 日現在 116 百万円を積み立てております。

## (ハ) 主要な不動産の情報

各運用不動産につき第3期の総賃貸収入合計の10%以上を占める物件は、クロスゲート(17.5%)です。クロスゲートの概要は以下のとおりです。なお、本投資法人は、平成14年1月10日にクロスゲートを取得したため、本投資法人の取得後の情報に基づいて「稼働率の推移」を記載しております。過去5年間に遡って稼働率を記載しておりません。

(概要) (平成15年8月31日現在)

|             |           |
|-------------|-----------|
| テナント数       | 16        |
| 総賃貸面積 (㎡)   | 25,952.60 |
| 総賃貸可能面積 (㎡) | 25,952.60 |
| 総賃貸収入(百万円)  | 895       |

(注) 上記に記載した「総賃貸収入」は第3期(平成15年3月1日から平成15年8月31日まで)の実績に基づいております。

(稼働率の推移) (%)

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

## (ト) 不動産の概要

以下の各表は平成15年8月31日現在にて本投資法人が保有している運用不動産の個別の概要を示したものです(以下「個別不動産概要表」といいます。)。個別不動産概要表は以下の方針で記載されております。

### 個別不動産の概要

- 〻 「所在地」は、住居表示にて記載を行っております。そのため、登記簿上記載されている地番とは異なる場合があります。
- 〻 「前所有者」は、運用不動産又は運用不動産を信託財産とする不動産信託受益権を本投資法人に対して譲渡した原所有者(名称については、譲渡時点での名称にて記載しております。)を意味します。なお、本投資法人が不動産信託受益権として取得した運用不動産については、「前所有者」欄において、当該取得時における信託受託者を内書きしております。
- 〻 「取得年月日」とは、本投資法人が運用不動産又は運用不動産を信託財産とする信託受益権を取得した日付をいいます。
- 〻 「立地条件」は、不動産鑑定士の作成した不動産鑑定評価書に記載された数値に基づいて記載しております。但し、不動産鑑定評価書に数値が記載されていない場合には、「不動産の表示に関する公正競争規約(首都圏)」「公正取引委員会告示第14号」に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しております。なお、端数が生ずる場合は切り上げております。
- 〻 「取得価格」は、単位未満を切捨てております。
- 〻 「取得時鑑定評価額」は、個々の運用不動産の投資を行う際に取得した鑑定評価上の評価額をいいます。単位未満を切捨てております。
- 〻 「地積」は、原則として登記簿上表示されている地積に従っております。
- 〻 「用途地域」には、都市計画法上の指定用途地域を記載しております。
- 〻 土地の「所有形態」には、建物所有者の有する敷地の利用権の種類(及び敷地利用権の保有割合)を記載しております。
- 〻 建物の「用途」は、いずれも登記簿の「種類」欄に表示されているものですが、実際の使用目的と異なる場合があります。各運用不動産の過半を超える床面積にて実際に利用されている用途については、前記「(イ) 投資不動産一覧」をご参照下さい。
- 〻 「建築時期」は、登記簿上表示されている当初新築時点(不詳のものは、他の資料に基づき記載しております。)にて記載を行っております。
- 〻 「他所有者」には、その名称の開示につき同意を得られた法人についてのみ記載しております。
- 〻 「延床面積」には、登記簿上表示されている床面積合計を記載しております。
- 〻 建物の「持分(所有割合)」には、登記簿上表示されている専有部分にかかる床面積における本投資法人の所有する専有部分にかかる床面積割合の合計を記載しております。
- 〻 敷地権割合、面積等の数値については小数点第3位を四捨五入により記載しております。
- 〻 「PML(Probable Maximum Loss)」とは、確率統計論的に平均475年に一度起こりうる強さの地震(再現期間475年)を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、再調達価格に対して占める割合(%)を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額(横軸)とその損失の年超過確率(縦軸)の関係を表すリスクカーブを算定しますが、損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、リスクカーブはばらつきを有します。PMLは信頼水準90%のリスクカーブを用い、予想損失額を平均的な値ではなく、その上限値を記載しております。
- 〻 「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。数値は、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物一棟全体にかかるものです。
- 〻 地震リスク分析(PML)は清水建設株式会社により行われております。
- 〻 「外部管理会社」には、主たる不動産管理会社たるオリックス・アセットマネジメント株式会社が、外部の不動産管理会社に業務の一部を再委託している場合の当該外部管理会社名を記載しております。また、運用不動産の中には賃借人にて個別に不動産管理を行っている場合等がありますので、その場合には「外部管理会社」欄には、「-」で記載しております。なお、主たる不動産管理会社たるオリックス・アセットマネジメント株式会社による不動産管理業務の概要については、後記「【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 / 不動産管理方針」をご参照下さい。

## 特記事項

平成 15 年 8 月 31 日を調査時点として物件調査を行い記載しております。

- (注) 以下の個別不動産概要表の前所有者欄に記載の「オーリート・ワン有限会社」、「オーリート・ツー有限会社」、「オーリート・スリー有限会社」、「オーアール・ワン有限会社」及び「オーエックス・ワン有限会社」は、本投資法人が当該運用資産を取得した時点では、「オーリート・ワン有限会社」は英領ケイマン諸島の特別目的会社であるオーリート・ワン(ケイマン)リミテッドからの出資を受け、オリックス株式会社が匿名組合出資を行う本邦内の有限会社でした。またそれ以外の有限会社は全てオリックス株式会社の 100%出資会社でした。これらの有限会社はオリックス株式会社の役職員がその役員となっていました。

赤坂協和ビル

|  |             |                            |                 |  |
|--|-------------|----------------------------|-----------------|--|
| 特定資産の種類  |             | 不動産                        |                 |  |
| 所在地  |             | 東京都港区赤坂一丁目 6 番 14 号        |                 |  |
| 前所有者   |             | オーリート・ツー有限公司 (安田信託銀行株式会社)  |                 |  |
| 立地条件   |             | 営団地下鉄線「溜池山王」駅から徒歩 3 分      | 取得年月日           | 平成 13 年 12 月 1 日                       |
| 取得価格   |             | 2,087 百万円                  | 取得時鑑定評価額 (価格時点) | 2,087 百万円 (平成 13 年 8 月 31 日)           |
| 土地   | 地積          | 901.25m <sup>2</sup>       | 用途地域            | 商業地域                                   |
|  | 所有形態        | 所有権 (共有持分 68.86%)          |                 |  |
| 建物   | 用途          | 事務所 (一部、倉庫及び駐車場を含みます。)     | 建築時期            | 昭和 53 年 6 月                            |
|  | 所有形態        | 区分所有                       | 他所有者            | 個人、法人等、計約 10 名                         |
|  | 延床面積 (一棟全体) | 6,951.11m <sup>2</sup>     | 持分 (所有割合)       | 3,369.67m <sup>2</sup> (区分所有割合 68.86%) |
|  | 構造          | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建 |                 |  |
| PML (地震保険の有無)  |             | 15% (無)                    | 再調達価格           | 15.0 億円                                |
| 担保設定の有無  |             | 抵当権 (仮登記)                  | 外部管理会社          | 野村不動産株式会社                              |
| <p>特記事項</p> <p>&lt; 行政法規関係 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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、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。</li> </ul> <p>&lt; 取り決め等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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又は売却する場合、予め書面にて管理者に届け出なければならない旨の規定があり、その内容が本投資法人に承継されております。</li> <li>物件調査時点までの調査において、建物賃借人であるテナント 1 社について、未収金 (合計約 2 百万円) が発生しており、テナントに対し賃料支払いを請求中です。</li> </ul> <p>&lt; 境界確認及び越境物等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>北西側隣接地 (地番 602 番 21) の建物換気扇設備一部及び湯沸器排気筒一部並びに電話線引込線一部が、本物件に越境しております。</li> <li>本物件の扉の一部 (支柱部分) が、北側隣接地に越境しております。</li> </ul> |             |                            |                 |  |

青山サンクレストビル

|  |                      |                            |                                 |                                       |
|--|----------------------|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| 特定資産の種類  | 不動産                  |                            |                                 |                                       |
| 所在地  | 東京都港区北青山二丁目 13 番 5 号 |                            |                                 |                                       |
| 前所有者   | オーリート・ツー有限公司         |                            |                                 |                                       |
| 立地条件   | 営団地下鉄線「外苑前」駅から徒歩 2 分 | 取得年月日                      | 平成 13 年 12 月 1 日                |                                       |
| 取得価格   | 3,356 百万円            | 取得時鑑定評価額<br>(価格時点)         | 3,356 百万円<br>(平成 13 年 8 月 31 日) |                                       |
| 土地   | 地積                   | 1,682.34m <sup>2</sup>     | 用途地域                            | 商業地域                                  |
|  | 所有形態                 | 所有権 (共有持分 38.0%)           |                                 |                                       |
| 建物   | 用途                   | 店舗                         | 建築時期                            | 昭和 54 年 9 月                           |
|  | 所有形態                 | 区分所有                       | 他所有者                            | 日本生命保険相互会社                            |
|  | 延床面積<br>(一棟全体)       | 9,851.12m <sup>2</sup>     | 持分 (所有割合)                       | 2,818.18m <sup>2</sup> (区分所有割合 38.0%) |
|  | 構造                   | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 8 階建 |                                 |                                       |
| PML (地震保険の有無)  | 11% (無)              | 再調達価格                      | 24.0 億円                         |                                       |
| 担保設定の有無  | 抵当権 (仮登記)            | 外部管理会社                     | 大星ビル管理株式会社                      |                                       |
| <p>特記事項</p> <p>&lt; 行政法規関係 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>本物件は、敷地上の土地・建物等に「東京都駐車条例」に基づく確認申請時の駐車場設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。</li> <li>本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要綱」(平成 3 年 6 月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物を建築できない可能性があります。</li> </ul> <p>&lt; 取り決め等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本共用部分の一部 (合計約 40 m<sup>2</sup>) をテナント 2 社に対して賃貸しております。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 m<sup>2</sup>) が共用部分として利用されております。なお、かかる規約上の持分区分と実体がそぐわない点につき、持分比率は変更せずに持分区分の変更を行うことを日本生命保険相互会社との間で協議中です。</li> <li>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おります。</li> <li>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。</li> </ul> <p>&lt; 瑕疵等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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おります。</li> </ul> <p>&lt; 境界確認及び越境物等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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) に越境しております。</li> <li>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ます。</li> <li>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ます。</li> </ul> <p>&lt; その他 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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おりますが、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。</li> </ul> |                      |                            |                                 |                                       |

## アセンド神田

|   |                |                            |   |
|---|----------------|----------------------------|---|
| 特定資産の種類   |                | 不動産                        |   |
| 所在地   |                | 東京都千代田区神田富山町 10 番 2 号      |   |
| 前所有者  |                | オーリート・ツー有限公司               |   |
| 立地条件  |                | 営団地下鉄線「神田」駅から徒歩 4 分        | 取得年月日<br>平成 13 年 12 月 1 日                           |
| 取得価格  |                | 670 百万円                    | 取得時鑑定評価額<br>(価格時点)<br>670 百万円<br>(平成 13 年 8 月 31 日) |
| 土地  | 地積             | 598.78m <sup>2</sup>       | 用途地域<br>商業地域  |
|   | 所有形態           | 所有権(敷地権割合 31.09%)          |   |
| 建物  | 用途             | 事務所(一部、駐車場を含みます。)          | 建築時期<br>昭和 63 年 11 月                                |
|   | 所有形態           | 区分所有                       | 他所有者<br>三井不動産販売株式会社                                 |
|   | 延床面積<br>(一棟全体) | 4,043.95m <sup>2</sup>     | 持分<br>1,230.47m <sup>2</sup>                        |
|   | 構造             | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建 |   |
| PML(地震保険の有無)  |                | 14%(無)                     | 再調達価格<br>9.4 億円                                     |
| 担保設定の有無   |                | 抵当権(仮登記)                   | 外部管理会社<br>野村不動産株式会社                                 |
| <p>特記事項</p> <p>&lt;行政法規関係&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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おります。</li> </ul> <p>&lt;取り決め等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本物件の前所有者であるオーリート・ツー有限公司と他の区分所有者である三井不動産販売株式会社は、平成 12 年 12 月 5 日付覚書において、本物件の譲渡につき本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おります。</li> </ul> <p>&lt;境界確認及び越境物等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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おります。</li> <li>・ 西側隣接地の建物の壁一部、水道管一部、配電線一部及び空中アンテナ一部が、本物件に越境しております。</li> <li>・ 南西側隣接地の建物のダクト一部及び侵入防止扉(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ます。</li> </ul> |                |                            |   |

日交一番町ビル

| 事務所部分   |      |                             |                    |                                 |
|---|------|-----------------------------|--------------------|---------------------------------|
| 特定資産の種類   |      | 不動産                         |                    |                                 |
| 所在地   |      | 東京都千代田区一番町 13 番 3 号         |                    |                                 |
| 前所有者  |      | オーアール・ワン有限会社 (中央三井信託銀行株式会社) |                    |                                 |
| 立地条件  |      | 営団地下鉄線「半蔵門」駅から<br>徒歩 1 分    | 取得年月日              | 平成 13 年 12 月 1 日                |
| 取得価格  |      | 3,900 百万円                   | 取得時鑑定評価額<br>(価格時点) | 3,900 百万円<br>(平成 13 年 8 月 31 日) |
| 土地  | 地積   | 975.23m <sup>2</sup>        | 用途地域               | 商業地域・第 2 種住居地域                  |
|   | 所有形態 | 所有権                         |                    |                                 |
| 建物  | 用途   | 事務所                         | 建築時期               | 平成 6 年 3 月                      |
|   | 所有形態 | 一棟所有                        |                    |                                 |
|   | 延床面積 | 4,278.36m <sup>2</sup>      |                    |                                 |
|   | 構造   | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建         |                    |                                 |
| PML (地震保険の有無)   |      | 11% (無)                     | 再調達価格              | 16.0 億円                         |
| 担保設定の有無   |      | 抵当権 (仮登記)                   | 外部管理会社             | 三井不動産ビルマネジメント<br>株式会社 (注)       |
| 駐車場部分   |      |                             |                    |                                 |
| 特定資産の種類   |      | 不動産                         |                    |                                 |
| 所在地   |      | 東京都千代田区一番町 13 番 4 号         |                    |                                 |
| 前所有者  |      | オーアール・ワン有限会社                |                    |                                 |
| 土地  | 地積   | 173.32m <sup>2</sup>        | 用途地域               | 商業地域・第 2 種住居地域                  |
|   | 所有形態 | 所有権                         |                    |                                 |
| 建物  | 用途   | 駐車場                         | 建築時期               | 平成 6 年 2 月                      |
|   | 所有形態 | 一棟所有                        |                    |                                 |
|   | 延床面積 | 87.97m <sup>2</sup>         |                    |                                 |
|   | 構造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建              |                    |                                 |
| 特記事項  |      |                             |                    |                                 |
| <p>&lt; 行政法規関係 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>&lt; 取り決め等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>物件調査時点までの調査において、建物賃借人であるテナント 1 社について、未収金 (合計約 5 百万円) が発生しており、テナントに対し賃料支払いを請求中です。</li> </ul> <p>&lt; 境界確認及び越境物等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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覚書を締結しております。</li> <li>北東側隣接地 (地番 13 番 5、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及び万年塀の一部が北東側隣接地 (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覚書を締結しております。</li> </ul> |      |                             |                    |                                 |
| (注)平成 15 年 8 月 1 日付で株式会社エムエフビルマネジメントは三井不動産ビルマネジメント株式会社に商号変更しております。以下同じ。   |      |                             |                    |                                 |



VX 茅場町ビル

|   |      |                             |   |
|---|------|-----------------------------|---|
| 特定資産の種類   |      | 不動産                         |   |
| 所在地   |      | 東京都中央区日本橋茅場町二丁目 16 番 3 号    |   |
| 前所有者  |      | オーエックス・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社） |   |
| 立地条件  |      | 営団地下鉄線「茅場町」駅から徒歩 1 分        | 取得年月日<br>平成 13 年 12 月 1 日                           |
| 取得価格  |      | 880 百万円                     | 取得時鑑定評価額<br>(価格時点)<br>880 百万円<br>(平成 13 年 8 月 31 日) |
| 土地  | 地積   | 408.36m <sup>2</sup>        | 用途地域<br>商業地域  |
|   | 所有形態 | 所有権                         |   |
| 建物  | 用途   | 事務所・車庫                      | 建築時期<br>平成 3 年 9 月                                  |
|   | 所有形態 | 一棟所有                        |   |
|   | 延床面積 | 2,085.85m <sup>2</sup>      |   |
|   | 構造   | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 7 階建 |   |
| PML (地震保険の有無)   |      | 13% (無)                     | 再調達価格<br>8.3 億円                                     |
| 担保設定の有無   |      | 抵当権 (仮登記)                   | 外部管理会社<br>野村不動産株式会社                                 |
| <p>特記事項</p> <p>&lt; <u>取り決め等</u> &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本物件の前建物賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と全ての建物賃借人であるテナントとの間には、5～6階部分については平成13年2月1日から、地下1階～地上4階までは同年3月1日から、7階は同年4月16日から、平成18年5月31日までの定期建物賃貸借契約が平成12年12月26日付で締結（賃貸期間中における 解約の禁止及び 賃料を改訂しないことが約定されております。）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。</li> <li>・ 本物件の駐車場（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おります。）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。なお、当該駐車場賃貸借契約について、本投資法人は、平成14年6月13日付駐車場契約条件変更契約を締結し、平成14年7月1日より1台分を貸し増すこととし、全駐車場について賃貸しております。</li> </ul> <p>&lt; <u>境界確認及び越境物等</u> &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 南側隣接地との間で進入禁止扉2箇所（なお所有者は不明です。）が、相互に越境しております。</li> </ul> <p>&lt; <u>費用負担等</u> &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上記<u>取り決め等</u>をご参照下さい。</li> </ul> |      |                             |   |

ダヴィンチ白金台

|  |      |                                      |   |
|--|------|--------------------------------------|---|
| 特定資産の種類  |      | 不動産                                  |   |
| 所在地  |      | 東京都港区白金台五丁目 18 番 9 号                 |   |
| 前所有者   |      | 有限会社タスカニー                            |   |
| 立地条件   |      | 営団・都営地下鉄線「白金台」<br>駅から徒歩 3 分          | 取得年月日<br>平成 13 年 12 月 21 日                            |
| 取得価格   |      | 1,300 百万円                            | 取得時鑑定評価額<br>(価格時点)<br>1,300 百万円<br>(平成 13 年 8 月 31 日) |
| 土地   | 地積   | 826.30m <sup>2</sup>                 | 用途地域<br>商業地域・第 1 種住居地域                                |
|  | 所有形態 | 所有権                                  |   |
| 建物   | 用途   | 店舗・事務所・共同住宅・<br>駐車場                  | 建築時期<br>平成 1 年 9 月                                    |
|  | 所有形態 | 一棟所有                                 |   |
|  | 延床面積 | 3,231.05m <sup>2</sup>               |   |
|  | 構造   | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 11 階建 |   |
| PML(地震保険の有無)   |      | 13%(無)                               | 再調達価格<br>10.6 億円                                      |
| 担保設定の有無  |      | 抵当権(仮登記)                             | 外部管理会社<br>日本地所株式会社 <sup>(注)</sup>                     |
| <p>特記事項</p> <p>&lt; 行政法規関係 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本物件の北西側前面街路である区道については、建築基準法第 42 条第 2 項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地につきセットバックして建築されております。</li> <li>・ 本物件の一部の貸室内では、間仕切りにより二方向避難経路が確保されておらず、建築基準法上不適格となる可能性のある部分があり、今後の是正に向けた手続きを検討中です。</li> </ul> <p>&lt; 境界確認及び越境物等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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おります。</li> </ul> <p>(注) 平成 15 年 9 月 1 日付で日本地所株式会社はオリックス日本地所株式会社に商号変更しております。以下同じ。</p> |      |                                      |   |

ダヴィンチ東日本橋

|   |                    |                         |                                 |             |
|---|--------------------|-------------------------|---------------------------------|-------------|
| 特定資産の種類   |                    | 不動産                     |                                 |             |
| 所在地   |                    | 東京都中央区東日本橋二丁目 24 番 14 号 |                                 |             |
| 前所有者  |                    | 有限会社モデーロ                |                                 |             |
| 立地条件  | JR 線「馬喰町」駅から徒歩 3 分 | 取得年月日                   | 平成 13 年 12 月 21 日               |             |
| 取得価格  | 1,720 百万円          | 取得時鑑定評価額<br>(価格時点)      | 1,720 百万円<br>(平成 13 年 8 月 31 日) |             |
| 土地  | 地積                 | 440.59m <sup>2</sup>    | 用途地域                            | 商業地域        |
|   | 所有形態               | 所有権                     |                                 |             |
| 建物  | 用途                 | 事務所・駐車場                 | 建築時期                            | 平成 1 年 10 月 |
|   | 所有形態               | 一棟所有                    |                                 |             |
|   | 延床面積               | 3,087.98m <sup>2</sup>  |                                 |             |
|   | 構造                 | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 8 階建  |                                 |             |
| PML(地震保険の有無)  | 16%(無)             | 再調達価格                   | 9.0 億円                          |             |
| 担保設定の有無   | 抵当権(仮登記)           | 外部管理会社                  | 野村不動産株式会社                       |             |
| <p>特記事項</p> <p>&lt;境界確認及び越境物等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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であり、この内容が本投資法人に承継されております。</li> </ul> |                    |                         |                                 |             |

ダヴィンチ赤坂見附

|   |      |                        |                    |                          |
|---|------|------------------------|--------------------|--------------------------|
| 特定資産の種類   |      | 不動産                    |                    |                          |
| 所在地   |      | 東京都港区赤坂三丁目9番18号        |                    |                          |
| 前所有者  |      | 有限会社モデーロ               |                    |                          |
| 立地条件  |      | 営団地下鉄線「赤坂見附」駅から徒歩2分    | 取得年月日              | 平成13年12月21日              |
| 取得価格  |      | 1,650百万円               | 取得時鑑定評価額<br>(価格時点) | 1,650百万円<br>(平成13年8月31日) |
| 土地  | 地積   | 213.81m <sup>2</sup>   | 用途地域               | 商業地域                     |
|   | 所有形態 | 所有権                    |                    |                          |
| 建物  | 用途   | 店舗・事務所                 | 建築時期               | 昭和63年2月                  |
|   | 所有形態 | 一棟所有                   |                    |                          |
|   | 延床面積 | 1,526.01m <sup>2</sup> |                    |                          |
|   | 構造   | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建      |                    |                          |
| PML(地震保険の有無)  |      | 12%(無)                 | 再調達価格              | 4.1億円                    |
| 担保設定の有無   |      | 抵当権(仮登記)               | 外部管理会社             | 野村不動産株式会社                |
| <p>特記事項</p> <p>&lt;瑕疵等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年10月実施)によれば、エレベータ機械室の天井に施工された吹付被覆材にアスベストが使用されている可能性があり、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされております。</li> </ul> <p>&lt;境界確認及び越境物等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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(隣接地(地番940番))との境界が確認できておりません。</li> <li>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ます。</li> </ul> |      |                        |                    |                          |

ダヴィンチ芝 2

|   |      |                        |                    |                               |
|---|------|------------------------|--------------------|-------------------------------|
| 特定資産の種類   |      | 不動産                    |                    |                               |
| 所在地   |      | 東京都港区芝二丁目 3 番 9 号      |                    |                               |
| 前所有者  |      | 有限会社モデーロ               |                    |                               |
| 立地条件  |      | 都営地下鉄線「大門」駅から徒歩 7 分    | 取得年月日              | 平成 13 年 12 月 21 日             |
| 取得価格  |      | 707 百万円                | 取得時鑑定評価額<br>(価格時点) | 707 百万円<br>(平成 13 年 8 月 31 日) |
| 土地  | 地積   | 183.63m <sup>2</sup>   | 用途地域               | 商業地域                          |
|   | 所有形態 | 所有権                    |                    |                               |
| 建物  | 用途   | 事務所                    | 建築時期               | 平成 5 年 3 月                    |
|   | 所有形態 | 一棟所有                   |                    |                               |
|   | 延床面積 | 1,287.62m <sup>2</sup> |                    |                               |
|   | 構造   | 鉄骨造陸屋根 9 階建            |                    |                               |
| PML (地震保険の有無)   |      | 11% (無)                | 再調達価格              | 3.4 億円                        |
| 担保設定の有無   |      | 抵当権 (仮登記)              | 外部管理会社             | 三井不動産ビルマネジメント株式会社             |
| <p>特記事項</p> <p>&lt; 境界確認及び越境物等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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ます。</li> <li>・ 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ます。</li> <li>・ 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ます。</li> </ul> |      |                        |                    |                               |

ダヴィンチ青山

|   |                      |                             |                                 |                |
|---|----------------------|-----------------------------|---------------------------------|----------------|
| 特定資産の種類   |                      | 不動産                         |                                 |                |
| 所在地   |                      | 東京都港区南青山二丁目 27 番 25 号       |                                 |                |
| 前所有者  |                      | 有限会社モデーロ                    |                                 |                |
| 立地条件  | 菅団地下鉄線「外苑前」駅から徒歩 2 分 | 取得年月日                       | 平成 13 年 12 月 21 日               |                |
| 取得価格  | 4,529 百万円            | 取得時鑑定評価額<br>(価格時点)          | 4,529 百万円<br>(平成 13 年 8 月 31 日) |                |
| 土地  | 地積                   | 809.48m <sup>2</sup>        | 用途地域                            | 商業地域・第 2 種住居地域 |
|   | 所有形態                 | 所有権                         |                                 |                |
| 建物  | 用途                   | 店舗・事務所・教習所                  | 建築時期                            | 昭和 61 年 10 月   |
|   | 所有形態                 | 一棟所有                        |                                 |                |
|   | 延床面積                 | 4,540.71m <sup>2</sup>      |                                 |                |
|   | 構造                   | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建 |                                 |                |
| PML (地震保険の有無)   | 11% (無)              | 再調達価格                       | 10.5 億円                         |                |
| 担保設定の有無   | 抵当権 (仮登記)            | 外部管理会社                      | 三井不動産ビルマネジメント株式会社               |                |
| <p>特記事項</p> <p>&lt; 行政法規関係 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件に含まれる北東側麻公道 (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。</li> </ul> <p>&lt; 取り決め等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>隣接地所有者と前々所有者間の昭和 60 年 7 月 6 日付土地交換契約にて、前々所有者が隣接地所有者に対し本物件の敷地一部を道路としてその地上、地下を使用する権利を認めており、この内容が本投資法人に承継されております。</li> </ul> <p>&lt; 境界確認及び越境物等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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ます。</li> <li>東側隣接地 (地番 468 番) の敷地ブロック塀一部、建物の換気扇一部、敷地のコンクリート塀及び給湯設備一部が、本物件に越境しております。</li> </ul> |                      |                             |                                 |                |

ランディック南麻布ビル

|  |      |  |                 |                              |
|--|------|--|-----------------|------------------------------|
| 特定資産の種類  |      | 不動産  |                 |                              |
| 所在地  |      | 東京都港区南麻布四丁目 11 番 21 号  |                 |                              |
| 前所有者   |      | オーリート・ツー有限会社 (シティトラスト信託銀行株式会社)                                       |                 |                              |
| 立地条件   |      | 営団地下鉄線「広尾」駅から徒歩 12 分   | 取得年月日           | 平成 13 年 12 月 21 日            |
| 取得価格   |      | 1,394 百万円  | 取得時鑑定評価額 (価格時点) | 1,394 百万円 (平成 13 年 8 月 31 日) |
| 土地   | 地積   | 941.77m <sup>2</sup> (借地権につき対抗力のない地積は、このうち 14.91 m <sup>2</sup> です。) | 用途地域            | 商業地域・第 2 種中高層住居専用地域          |
|  | 所有形態 | 借地権 (借地借家法第 2 条に定める土地の賃借権)   |                 |                              |
| 建物   | 用途   | 事務所・居宅・駐車場   | 建築時期            | 平成 4 年 5 月                   |
|  | 所有形態 | 一棟所有   |                 |                              |
|  | 延床面積 | 4,159.49m <sup>2</sup>   |                 |                              |
|  | 構造   | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根銅板葺地下 1 階付 6 階建                                     |                 |                              |
| PML (地震保険の有無)  |      | 8% (無)   | 再調達価格           | 9.9 億円                       |
| 担保設定の有無  |      | 抵当権 (仮登記)  | 外部管理会社          | 日本地所株式会社                     |
| <p>特記事項</p> <p>&lt; 行政法規関係 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>&lt; 取り決め等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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:借地権設定日より 60 年。)です。</li> <li>敷地である地番 36 番 6 (地積 926.86 m<sup>2</sup>) にかかる借地権については当該借地上に登録した建物を所有しているために対抗力を有しますが、地番 35 番 14 (地積 14.91 m<sup>2</sup>) については、その上に建物がなく、借地権に対抗力がありません。</li> </ul> <p>&lt; 瑕疵等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>&lt; 境界確認及び越境物等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、土地所有者の境界確認、越境物に関する資料を確認していません。</li> </ul> |      |  |                 |                              |

ランディック赤坂ビル

|   |                               |                         |                       |         |
|---|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|---------|
| 特定資産の種類   | 不動産                           |                         |                       |         |
| 所在地   | 東京都港区赤坂二丁目3番4号                |                         |                       |         |
| 前所有者  | オーリート・ツー有限会社(シティトラスト信託銀行株式会社) |                         |                       |         |
| 立地条件  | 営団地下鉄線「溜池山王」駅から徒歩1分           | 取得年月日                   | 平成14年1月10日            |         |
| 取得価格  | 11,580百万円                     | 取得時鑑定評価額(価格時点)          | 11,580百万円(平成13年8月31日) |         |
| 土地  | 地積                            | 1,734.67m <sup>2</sup>  | 用途地域                  | 商業地域    |
|   | 所有形態                          | 所有権                     |                       |         |
| 建物  | 用途                            | 事務所                     | 建築時期                  | 昭和48年1月 |
|   | 所有形態                          | 一棟所有                    |                       |         |
|   | 延床面積                          | 16,272.05m <sup>2</sup> |                       |         |
|   | 構造                            | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付10階建 |                       |         |
| PML(地震保険の有無)  | 21%(有)                        | 再調達価格                   | 36.5億円                |         |
| 担保設定の有無   | 抵当権(仮登記)                      | 外部管理会社                  | 野村不動産株式会社             |         |
| <p>特記事項</p> <p>&lt;行政法規関係&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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られません。</li> <li>本物件の前面道路部分は、拡幅により都市計画道路として事業決定されており、前面計画道路部分が売却されております。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。</li> <li>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が建築できない可能性があります。</li> </ul> <p>&lt;取り決め等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>物件調査時点までの調査において、建物賃借人であったテナント1社について、未収金(合計約8百万円)が発生しており、当該テナントに対し賃料支払いを請求中です。なお、当該テナントは平成14年2月に本物件を退去しており、本投資法人は当該テナントからの預り敷金(約6百万円)の返還を留保しております。</li> </ul> <p>&lt;瑕疵等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年10月実施)によれば、(1)煙突、地下3階機械室壁、天井、非常用自家発電装置の排気管及び換気ダクトのパッキンにアスベストが使用されていると推察され、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となり、(2)地下2階変電室にPCB入り使用済コンデンサが保管され、エレベータ機械室壁制御盤の電解コンデンサにPCBが使用されており、処分時には適切な処理方法に基づいて処分する必要があるものの、実施日現在は適切な管理・使用がなされている、とされております。</li> </ul> <p>&lt;境界確認及び越境物等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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おります。</li> <li>南東側隣接地との間で進入禁止扉2箇所(なお所有者は不明です。)が、相互に越境しております。</li> </ul> <p>&lt;その他&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件には、ランディック第3赤坂ビルの変電設備・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、売却時等に一体での処分を検討する必要があります。</li> </ul> |                               |                         |                       |         |



ランディック第2赤坂ビル

|   |                     |                               |                      |          |
|---|---------------------|-------------------------------|----------------------|----------|
| 特定資産の種類   |                     | 不動産                           |                      |          |
| 所在地   |                     | 東京都港区赤坂二丁目10番9号               |                      |          |
| 前所有者  |                     | オーリート・ツー有限会社(シティトラスト信託銀行株式会社) |                      |          |
| 立地条件  | 菅団地下鉄線「溜池山王」駅から徒歩3分 | 取得年月日                         | 平成14年1月10日           |          |
| 取得価格  | 2,624百万円            | 取得時鑑定評価額(価格時点)                | 2,624百万円(平成13年8月31日) |          |
| 土地  | 地積                  | 476.87m <sup>2</sup>          | 用途地域                 | 商業地域     |
|   | 所有形態                | 所有権                           |                      |          |
| 建物  | 用途                  | 店舗・事務所                        | 建築時期                 | 昭和53年10月 |
|   | 所有形態                | 一棟所有                          |                      |          |
|   | 延床面積                | 3,288.83m <sup>2</sup>        |                      |          |
|   | 構造                  | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建             |                      |          |
| PML(地震保険の有無)  | 18%(無)              | 再調達価格                         | 7.4億円                |          |
| 担保設定の有無   | 抵当権(仮登記)            | 外部管理会社                        | 野村不動産株式会社            |          |
| <p>特記事項</p> <p>&lt;行政法規関係&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本建物は、昭和53年10月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物(但し、一部増築部分は除きます。)のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておりません。</li> <li>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。</li> </ul> <p>&lt;取り決め等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>物件調査時点までの調査において、本物件の屋上に広告物を設置する契約を締結しているテナントとの間で、同テナントが設置した広告物の撤去とその際の費用負担に関し、協議中です。</li> </ul> <p>&lt;瑕疵等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>&lt;境界確認及び越境物等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> |                     |                               |                      |          |

ランディック第3赤坂ビル

|   |                               |                        |                    |         |
|---|-------------------------------|------------------------|--------------------|---------|
| 特定資産の種類   | 不動産                           |                        |                    |         |
| 所在地   | 東京都港区赤坂二丁目3番2号                |                        |                    |         |
| 前所有者  | オーリート・ツー有限会社(シティトラスト信託銀行株式会社) |                        |                    |         |
| 立地条件  | 営団地下鉄線「溜池山王」駅から徒歩1分           | 取得年月日                  | 平成14年1月10日         |         |
| 取得価格  | 697百万円                        | 取得時鑑定評価額(価格時点)         | 697百万円(平成13年8月31日) |         |
| 土地  | 地積                            | 159.05m <sup>2</sup>   | 用途地域               | 商業地域    |
|   | 所有形態                          | 所有権                    |                    |         |
| 建物  | 用途                            | 店舗・事務所                 | 建築時期               | 昭和56年6月 |
|   | 所有形態                          | 一棟所有                   |                    |         |
|   | 延床面積                          | 1,065.67m <sup>2</sup> |                    |         |
|   | 構造                            | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建 |                    |         |
| PML(地震保険の有無)  | 16%(無)                        | 再調達価格                  | 3.3億円              |         |
| 担保設定の有無   | 抵当権(仮登記)                      | 外部管理会社                 | 野村不動産株式会社          |         |
| <p>特記事項</p> <p>&lt;行政法規関係&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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いません。</li> </ul> <p>&lt;瑕疵等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年10月実施)によれば、エレベータ機械室の鉄骨に施工された吹付被覆材にアスベストが使用されていると推察され、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされています。</li> </ul> <p>&lt;その他&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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、売却時等において一体での処分を検討する必要があります。</li> </ul> |                               |                        |                    |         |

ランディック第2三田ビル

|  |                   |                               |                      |        |
|--|-------------------|-------------------------------|----------------------|--------|
| 特定資産の種類  |                   | 不動産                           |                      |        |
| 所在地  |                   | 東京都港区芝五丁目5番1号                 |                      |        |
| 前所有者   |                   | オーリート・ツー有限公司(シテイトラスト信託銀行株式会社) |                      |        |
| 立地条件   | 都営地下鉄線「三田」駅から徒歩5分 | 取得年月日                         | 平成14年1月10日           |        |
| 取得価格   | 1,748百万円          | 取得時鑑定評価額(価格時点)                | 1,748百万円(平成13年8月31日) |        |
| 土地   | 地積                | 666.07m <sup>2</sup>          | 用途地域                 | 商業地域   |
|  | 所有形態              | 所有権                           |                      |        |
| 建物   | 用途                | 事務所                           | 建築時期                 | 平成2年5月 |
|  | 所有形態              | 一棟所有                          |                      |        |
|  | 延床面積              | 3,385.98m <sup>2</sup>        |                      |        |
|  | 構造                | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建        |                      |        |
| PML(地震保険の有無)   | 16%(無)            | 再調達価格                         | 8.2億円                |        |
| 担保設定の有無  | 抵当権(仮登記)          | 外部管理会社                        | 三井不動産ビルマネジメント株式会社    |        |
| <p>特記事項</p> <p>&lt;行政法規関係&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>&lt;境界確認及び越境物等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>東側隣接地(地番2番441)の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、前所有者シテイ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おります。</li> <li>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おります。</li> </ul> <p>&lt;その他&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> |                   |                               |                      |        |

芝大門ビル

|   |                   |                               |                      |          |
|---|-------------------|-------------------------------|----------------------|----------|
| 特定資産の種類   |                   | 不動産                           |                      |          |
| 所在地   |                   | 東京都港区芝大門一丁目3番4号               |                      |          |
| 前所有者  |                   | オーリート・ツー有限会社(シティトラスト信託銀行株式会社) |                      |          |
| 立地条件  | 都営地下鉄線「大門」駅から徒歩4分 | 取得年月日                         | 平成14年1月10日           |          |
| 取得価格  | 2,195百万円          | 取得時鑑定評価額(価格時点)                | 2,195百万円(平成13年8月31日) |          |
| 土地  | 地積                | 472.11m <sup>2</sup>          | 用途地域                 | 商業地域     |
|   | 所有形態              | 所有権                           |                      |          |
| 建物  | 用途                | 事務所・駐車場                       | 建築時期                 | 昭和63年10月 |
|   | 所有形態              | 一棟所有                          |                      |          |
|   | 延床面積              | 3,446.57m <sup>2</sup>        |                      |          |
|   | 構造                | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建             |                      |          |
| PML(地震保険の有無)  | 14%(無)            | 再調達価格                         | 8.0億円                |          |
| 担保設定の有無   | 抵当権(仮登記)          | 外部管理会社                        | 三井不動産ビルマネジメント株式会社    |          |
| <p>特記事項</p> <p>&lt;行政法規関係&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要綱」(平成3年6月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物を建築できない可能性があります。</li> </ul> <p>&lt;取り決め等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件の前建物賃貸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階の一部分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。</li> </ul> <p>&lt;境界確認及び越境物等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>南側隣接地の排気パイプが、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に隣接地所有者(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おります。</li> </ul> |                   |                               |                      |          |

ランディック永井ビル

|  |                   |  |                      |  |
|--|-------------------|--|----------------------|--|
| 特定資産の種類  |                   | 不動産  |                      |  |
| 所在地  |                   | 東京都中央区築地三丁目9番9号外                                   |                      |  |
| 前所有者   |                   | オーリート・ツー有限会社（シティトラスト信託銀行株式会社）                      |                      |  |
| 立地条件   | 営団地下鉄線「築地」駅から徒歩1分 | 取得年月日  | 平成14年1月10日           |  |
| 取得価格   | 3,378百万円          | 取得時鑑定評価額（価格時点）                                     | 3,378百万円（平成13年8月31日） |  |
| 土地   | 地積                | 840.99m <sup>2</sup>                               | 用途地域                 | 商業地域   |
|  | 所有形態              | 所有権（但し、うち698.32m <sup>2</sup> については共有（共有持分94.49%）） |                      |  |
| 建物   | 用途                | 事務所（一部、店舗、居宅、駐車場及び倉庫を含みます。）                        | 建築時期                 | 平成4年5月   |
|  | 所有形態              | 区分所有   | 他所有者                 | 個人2名   |
|  | 延床面積（一棟全体）        | 6,176.84m <sup>2</sup>                             | 持分（所有割合）             | 4,223.74m <sup>2</sup> （1棟の建物における区分所有割合95.42%） |
|  | 構造                | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建                            |                      |  |
| PML（地震保険の有無）   | 13%（無）            | 再調達価格  | 15.2億円               |  |
| 担保設定の有無  | 抵当権（仮登記）          | 外部管理会社   | 日本地所株式会社             |  |
| <p>特記事項</p> <p>&lt;取り決め等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>本物件の駐車場一部（全28台中10台分対象）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14年9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（火災保険及び施設設備賠償責任保険）・公租公課等の負担が約定されています。）されています。</li> </ul> <p>&lt;瑕疵等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成13年10月実施）によれば、掃除用流し室の天井等にアスベストが使用されており、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となる、とされています。</li> </ul> <p>&lt;費用負担&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>上記&lt;取り決め等&gt;をご参照下さい。</li> </ul> |                   |  |                      |  |

キャロットタワー

|   |                |   |   |
|---|----------------|---|---|
| 特定資産の種類   |                | 不動産   |   |
| 所在地   |                | 東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号                                       |   |
| 前所有者  |                | オーリート・ワン有限会社（安田信託銀行株式会社）オーエックス・ワン有限会社<br>（中央三井信託銀行株式会社） |   |
| 立地条件  |                | 東急線「三軒茶屋」駅から徒歩2分  | 取得年月日<br>平成13年12月1日   |
| 取得価格  |                | 5,479百万円  | 取得時鑑定評価額<br>（価格時点）<br>5,479百万円<br>（平成13年8月31日）  |
| 土地  | 地積             | 9,149.66m <sup>2</sup>                                  | 用途地域<br>商業地域  |
|   | 所有形態           | 所有権（敷地権割合14.19%）  |   |
| 建物  | 用途             | 事務所・店舗  | 建築時期<br>平成8年11月   |
|   | 所有形態           | 区分所有  | 他所有者<br>自治体、法人、個人等、計約40名  |
|   | 延床面積<br>（一棟全体） | 75,388.36m <sup>2</sup>                                 | 持分（所有割合）<br>6,947.77m <sup>2</sup> （但し、6.72m <sup>2</sup> の機械室（共有持分50%）及び106.47m <sup>2</sup> の機械室（共有持分33.33%）を含む。） |
|   | 構造             | 鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付27階建                     |   |
| PML（地震保険の有無）  |                | 4%（無）   | 再調達価格<br>240.0億円  |
| 担保設定の有無   |                | 抵当権（仮登記）  | 外部管理会社<br>三井不動産ビルマネジメント株式会社   |
| <p>特記事項</p> <p>&lt;取り決め等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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おります。</li> <li>本物件の一部については、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とされており、転借人であるテナント1社への転貸借に当たっては、理事会により事務所としての個別の利用が承認されております。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。</li> </ul> <p>&lt;境界確認及び越境物等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> |                |   |   |

センターまちや

|   |             |                                  |                 |                            |
|---|-------------|----------------------------------|-----------------|----------------------------|
| 特定資産の種類   |             | 不動産                              |                 |                            |
| 所在地   |             | 東京都荒川区荒川七丁目 50 番 9 号             |                 |                            |
| 前所有者  |             | オーリート・ワン有限会社 (安田信託銀行株式会社)        |                 |                            |
| 立地条件  |             | 営団地下鉄線「町屋」駅から徒歩 1 分              | 取得年月日           | 平成 13 年 12 月 1 日           |
| 取得価格  |             | 610 百万円                          | 取得時鑑定評価額 (価格時点) | 610 百万円 (平成 13 年 8 月 31 日) |
| 土地  | 地積          | 3,221.29m <sup>2</sup>           | 用途地域            | 商業地域                       |
|   | 所有形態        | 所有権(敷地権割合 7.82%)                 |                 |                            |
| 建物  | 用途          | 事務所                              | 建築時期            | 平成 8 年 3 月                 |
|   | 所有形態        | 区分所有                             | 他所有者            | 自治体、個人等、計約 40 名            |
|   | 延床面積 (一棟全体) | 24,295.10m <sup>2</sup>          | 持分              | 1,179.13m <sup>2</sup>     |
|   | 構造          | 鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下 2 階付 22 階建 |                 |                            |
| PML (地震保険の有無)   |             | 10%(無)                           | 再調達価格           | 34.0 億円                    |
| 担保設定の有無   |             | 抵当権 (仮登記)                        | 外部管理会社          | 日本地所株式会社                   |
| <p>特記事項</p> <p>&lt; 境界確認及び越境物等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul> |             |                                  |                 |                            |

東陽 MK ビル

|   |                           |                           |                                 |                         |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| 特定資産の種類   |                           | 不動産                       |                                 |                         |
| 所在地   |                           | 東京都江東区東陽七丁目 2 番 14 号      |                                 |                         |
| 前所有者  |                           | オーリート・ツー有限会社 (三菱信託銀行株式会社) |                                 |                         |
| 立地条件  | 営団地下鉄線「東陽町」駅から<br>徒歩 11 分 | 取得年月日                     | 平成 13 年 12 月 1 日                |                         |
| 取得価格  | 5,270 百万円                 | 取得時鑑定評価額<br>(価格時点)        | 5,270 百万円<br>(平成 13 年 8 月 31 日) |                         |
| 土地  | 地積                        | 5,897.31m <sup>2</sup>    | 用途地域                            | 準工業地域                   |
|   | 所有形態                      | 所有権(敷地権割合 63.11%)         |                                 |                         |
| 建物  | 用途                        | 事務所・店舗                    | 建築時期                            | 平成 9 年 4 月              |
|   | 所有形態                      | 区分所有                      | 他所有者                            | 東京三菱ふそう自動車販売株式<br>会社    |
|   | 延床面積<br>(一棟全体)            | 19,383.34m <sup>2</sup>   | 持分                              | 13,778.59m <sup>2</sup> |
|   | 構造                        | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建 |                                 |                         |
| PML (地震保険の有無)   | 13%(無)                    | 再調達価格                     | 34.3 億円                         |                         |
| 担保設定の有無   | 抵当権 (仮登記)                 | 外部管理会社                    | 野村不動産株式会社                       |                         |
| <p>特記事項</p> <p>&lt; 取り決め等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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、以下のとおり平成 13 年 3 月 1 日付覚書が締結されており、以下の内容が本投資法人に承継されています。(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。</li> </ul> <p>&lt; 瑕疵等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul> |                           |                           |                                 |                         |



日交元代々木ビル

|  |                          |                                     |                                 |                 |
|--|--------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| 特定資産の種類  |                          | 不動産                                 |                                 |                 |
| 所在地  |                          | 東京都渋谷区元代々木町 30 番 13 号               |                                 |                 |
| 前所有者   |                          | オーアール・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社）          |                                 |                 |
| 立地条件   | 小田急線「代々木八幡」駅から<br>徒歩 3 分 | 取得年月日                               | 平成 13 年 12 月 1 日                |                 |
| 取得価格   | 5,091 百万円                | 取得時鑑定評価額<br>（価格時点）                  | 5,091 百万円<br>（平成 13 年 8 月 31 日） |                 |
| 土地   | 地積                       | 1,704.65m <sup>2</sup>              | 用途地域                            | 準住居地域・第 1 種住居地域 |
|  | 所有形態                     | 所有権                                 |                                 |                 |
| 建物   | 用途                       | 事務所（一部、駐車場及び倉庫<br>を含みます。）           | 建築時期                            | 平成 4 年 4 月      |
|  | 所有形態                     | 一棟所有                                |                                 |                 |
|  | 延床面積                     | 10,695.54m <sup>2</sup>             |                                 |                 |
|  | 構造                       | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 8 階建 |                                 |                 |
| PML（地震保険の有無）   | 10%（無）                   | 再調達価格                               | 35.6 億円                         |                 |
| 担保設定の有無  | 抵当権（仮登記）                 | 外部管理会社                              | -                               |                 |
| <p>特記事項</p> <p>&lt; 行政法規関係 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件の前面道路部分は、幅幅により都市計画道路として事業決定されており、前面計画道路部分が売却されています。また、これにより、現状、容積率超過の既存不適合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。</li> </ul> <p>&lt; 取り決め等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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おります。</li> <li>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おります。</li> <li>本投資法人は、本物件の建物賃借人であるテナント 1 社について、敷金から同テナントの未収金を平成 15 年 5 月 19 日付で控除しておりますが、控除後、同テナントが敷金返還請求権の一部（債権金額 7 百万円）を第三者に譲渡した旨の通知を受けております。その後、同テナント等から平成 15 年 9 月 18 日付で訴状（敷金返還請求事件）を受理しておりますが、今後の対応につき検討中です。</li> </ul> <p>&lt; 瑕疵等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件の前面道路では、環状第 6 号線道路幅と地下部分への首都高速中央環状新宿線の供用に向けた工事が行われております（工事完了は、首都高速道路公団工事説明会資料にて平成 19 年 3 月 31 が予定されております。）このため、工事中の騒音、振動や正面入口の利用制限のおそれ、及び工事完了後の建物接道部分の上昇による建物の利便性低下（現建物登記上地下 1 階部分及び 1 階部分が、それぞれ地下 2 階及び地下 1 階となることが予定されております。）の可能性あります。</li> </ul> |                          |                                     |                                 |                 |

日交神楽坂ビル

|   |                            |                            |                             |             |
|---|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------|
| 特定資産の種類   | 不動産                        |                            |                             |             |
| 所在地   | 東京都新宿区岩戸町 18 番地            |                            |                             |             |
| 前所有者  | オーアール・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社） |                            |                             |             |
| 立地条件  | 都営地下鉄線「牛込神楽坂」駅から徒歩 1 分     | 取得年月日                      | 平成 13 年 12 月 1 日            |             |
| 取得価格  | 1,600 百万円                  | 取得時鑑定評価額（価格時点）             | 1,600 百万円（平成 13 年 8 月 31 日） |             |
| 土地  | 地積                         | 560.76m <sup>2</sup>       | 用途地域                        | 商業地域        |
|   | 所有形態                       | 所有権                        |                             |             |
| 建物  | 用途                         | 事務所・駐車場                    | 建築時期                        | 平成 4 年 10 月 |
|   | 所有形態                       | 一棟所有                       |                             |             |
|   | 延床面積                       | 3,261.91m <sup>2</sup>     |                             |             |
|   | 構造                         | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建 |                             |             |
| PML（地震保険の有無）  | 9%（無）                      | 再調達価格                      | 12.9 億円                     |             |
| 担保設定の有無   | 抵当権（仮登記）                   | 外部管理会社                     | 三井不動産ビルマネジメント株式会社           |             |
| <p>特記事項</p> <p>&lt; 行政法規関係 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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おります。また、建築基準法第 52 条第 7 項に基づき容積率の計算上、計画道路部分が敷地面積に算入されない結果、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。</li> <li>・ 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、「新宿区中高層住居専用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。</li> </ul> <p>&lt; 取り決め等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本物件には、前々所有者と東京都地下鉄建設株式会社間で締結された鉄道施設設置を目的とする平成 5 年 3 月 30 日付区分地上権設定契約にて、(1)鉄道の運行の障害となる建物、工作物等を設置することの禁止、(2)新たに木造以外の建物、工作物等を築造する場合の事前の設計・工法に関する地上権者の同意、(3)鉄道施設に加わる建物、工作物等の荷重は、現地表面に 1m<sup>2</sup>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おります。</li> <li>・ 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（火災保険及び施設賠償責任保険）・公租公課等の負担が約定されております。）されております。</li> </ul> <p>&lt; 境界確認及び越境物等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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ため協議しております。</li> <li>・ 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。</li> </ul> |                            |                            |                             |             |

ラウンドクロス西新宿

|  |                        |                                |                                 |             |
|--|------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------|
| 特定資産の種類  | 不動産                    |                                |                                 |             |
| 所在地  | 東京都新宿区西新宿一丁目 18 番 17 号 |                                |                                 |             |
| 前所有者   | オリックス生命保険株式会社          |                                |                                 |             |
| 立地条件   | JR 線「新宿」駅から徒歩 3 分      | 取得年月日                          | 平成 13 年 12 月 1 日                |             |
| 取得価格   | 2,650 百万円              | 取得時鑑定評価額<br>(価格時点)             | 2,650 百万円<br>(平成 13 年 8 月 31 日) |             |
| 土地   | 地積                     | 133.95m <sup>2</sup>           | 用途地域                            | 商業地域        |
|  | 所有形態                   | 所有権                            |                                 |             |
| 建物   | 用途                     | 店舗・事務所                         | 建築時期                            | 平成 11 年 6 月 |
|  | 所有形態                   | 一棟所有                           |                                 |             |
|  | 延床面積                   | 1,319.09m <sup>2</sup>         |                                 |             |
|  | 構造                     | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 12 階建 |                                 |             |
| PML(地震保険の有無)   | 13%(無)                 | 再調達価格                          | 4.0 億円                          |             |
| 担保設定の有無  | 抵当権(仮登記)               | 外部管理会社                         | 三井不動産ビルマネジメント株式会社               |             |
| <p>特記事項</p> <p>&lt;境界確認及び越境物等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 南東側隣接地(地番 18 番 3)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及び排水管(地下埋蔵物)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。</li> <li>・ 西側隣接地(地番 18 番 4)の排気ダクト及び配管が、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。</li> </ul> |                        |                                |                                 |             |

ダヴィンチ五反田

|  |      |                        |                    |                        |
|--|------|------------------------|--------------------|------------------------|
| 特定資産の種類  |      | 不動産                    |                    |                        |
| 所在地  |      | 東京都品川区西五反田六丁目2番7号      |                    |                        |
| 前所有者   |      | 有限会社タスカニー              |                    |                        |
| 立地条件   |      | 東急線「不動前」駅から徒歩<br>5分    | 取得年月日              | 平成13年12月21日            |
| 取得価格   |      | 587百万円                 | 取得時鑑定評価額<br>(価格時点) | 587百万円<br>(平成13年8月31日) |
| 土地   | 地積   | 613.40m <sup>2</sup>   | 用途地域               | 準工業地域                  |
|  | 所有形態 | 所有権                    |                    |                        |
| 建物   | 用途   | 事務所                    | 建築時期               | 平成3年4月                 |
|  | 所有形態 | 一棟所有                   |                    |                        |
|  | 延床面積 | 1,822.33m <sup>2</sup> |                    |                        |
|  | 構造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付3階建   |                    |                        |
| PML(地震保険の有無)   |      | 13%(無)                 | 再調達価格              | 5.2億円                  |
| 担保設定の有無  |      | 抵当権(仮登記)               | 外部管理会社             | 三井不動産ビルマネジメント<br>株式会社  |
| <p>特記事項</p> <p>&lt;境界確認及び越境物等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 北東側隣接地の庇・樋一部が、本物件に越境しており、平成11年7月26日付及び同年8月6日付確認書にて、相互の越境状況の確認及び新築・改築時の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得しており、この内容が本投資法人に承継されております。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おります。</li> <li>・ 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おります。</li> <li>・ 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おります。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ます。</li> </ul> |      |                        |                    |                        |

## D T 外苑

|  |                |                        |                    |   |
|--|----------------|------------------------|--------------------|---|
| 特定資産の種類  |                | 不動産                    |                    |   |
| 所在地  |                | 東京都渋谷区神宮前二丁目4番12号      |                    |   |
| 前所有者   |                | 有限会社タスカニー              |                    |   |
| 立地条件   |                | 営団地下鉄線「外苑前」駅から徒歩8分     | 取得年月日              | 平成13年12月21日   |
| 取得価格   |                | 2,430百万円               | 取得時鑑定評価額<br>(価格時点) | 2,430百万円<br>(平成13年8月31日)  |
| 土地   | 地積             | 1,110.14m <sup>2</sup> | 用途地域               | 第2種中高層住居専用地域・<br>近隣商業地域   |
|  | 所有形態           | 所有権(共有持分83.80%)        |                    |   |
| 建物   | 用途             | 事務所                    | 建築時期               | 平成2年2月  |
|  | 所有形態           | 区分所有                   | 他所有者               | 大正産業株式会社  |
|  | 延床面積<br>(一棟全体) | 4,307.28m <sup>2</sup> | 持分(所有割合)           | 2,527.06m <sup>2</sup> (地下1階にある<br>450.71m <sup>2</sup> の駐車場を含まない。):<br>区分所有割合83.80%。<br>但し、上記駐車場(共有)については、<br>共有持分84.21%。) |
|  | 構造             | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建 |                    |   |
| PML(地震保険の有無)   |                | 11%(無)                 | 再調達価格              | 14.0億円  |
| 担保設定の有無  |                | 抵当権(仮登記)               | 外部管理会社             | 三井不動産ビルマネジメント<br>株式会社   |
| <p>特記事項</p> <p>&lt;行政法規関係&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>&lt;取り決め等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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おります。</li> </ul> |                |                        |                    |   |

ダヴィンチ木場

|  |      |                        |                    |                                 |
|--|------|------------------------|--------------------|---------------------------------|
| 特定資産の種類  |      | 不動産                    |                    |                                 |
| 所在地  |      | 東京都江東区木場二丁目 17 番 16 号  |                    |                                 |
| 前所有者   |      | 有限会社タスカニー              |                    |                                 |
| 立地条件   |      | 営団地下鉄線「木場」駅から徒歩 2 分    | 取得年月日              | 平成 13 年 12 月 21 日               |
| 取得価格   |      | 2,450 百万円              | 取得時鑑定評価額<br>(価格時点) | 2,450 百万円<br>(平成 13 年 8 月 31 日) |
| 土地   | 地積   | 1,849.41m <sup>2</sup> | 用途地域               | 準工業地域・商業地域                      |
|  | 所有形態 | 所有権                    |                    |                                 |
| 建物   | 用途   | 事務所                    | 建築時期               | 平成 3 年 8 月                      |
|  | 所有形態 | 一棟所有                   |                    |                                 |
|  | 延床面積 | 5,669.10m <sup>2</sup> |                    |                                 |
|  | 構造   | 鉄骨造陸屋根 7 階建            |                    |                                 |
| PML (地震保険の有無)  |      | 12% (無)                | 再調達価格              | 15.5 億円                         |
| 担保設定の有無  |      | 抵当権 (仮登記)              | 外部管理会社             | 野村不動産株式会社                       |
| <p>特記事項</p> <p>&lt;境界確認及び越境物等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 北側隣接地の駐車場用アスファルトが、本物件に越境しております。</li> <li>・ 本物件の駐車場用アスファルトが、南側隣接地に越境しております。</li> </ul> |      |                        |                    |                                 |

ダヴィンチ早稲田

|  |                          |                            |                                 |                  |
|--|--------------------------|----------------------------|---------------------------------|------------------|
| 特定資産の種類  |                          | 不動産                        |                                 |                  |
| 所在地  |                          | 東京都新宿区馬場下町 5 番 1 号         |                                 |                  |
| 前所有者   |                          | 有限会社タスカニー                  |                                 |                  |
| 立地条件   | 営団地下鉄線「早稲田」駅から<br>徒歩 1 分 | 取得年月日                      | 平成 13 年 12 月 21 日               |                  |
| 取得価格   | 1,628 百万円                | 取得時鑑定評価額<br>(価格時点)         | 1,628 百万円<br>(平成 13 年 8 月 31 日) |                  |
| 土地   | 地積                       | 597.31m <sup>2</sup>       | 用途地域                            | 近隣商業地域・第 1 種住居地域 |
|  | 所有形態                     | 所有権                        |                                 |                  |
| 建物   | 用途                       | 事務所・店舗・駐車場                 | 建築時期                            | 平成 4 年 7 月       |
|  | 所有形態                     | 一棟所有                       |                                 |                  |
|  | 延床面積                     | 2,920.08m <sup>2</sup>     |                                 |                  |
|  | 構造                       | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建 |                                 |                  |
| PML(地震保険の有無)   | 9%(無)                    | 再調達価格                      | 8.5 億円                          |                  |
| 担保設定の有無  | 抵当権(仮登記)                 | 外部管理会社                     | 三井不動産ビルマネジメント<br>株式会社           |                  |
| <p>特記事項</p> <p>&lt;行政法規関係&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul> <p>&lt;取り決め等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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經由して、本投資法人に承継されています。</li> </ul> <p>&lt;境界確認及び越境物等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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ます。</li> </ul> |                          |                            |                                 |                  |

ダヴィンチ代々木

|   |                         |                                |                                 |                |
|---|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------|
| 特定資産の種類   | 不動産                     |                                |                                 |                |
| 所在地   | 東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目 18 番 20 号 |                                |                                 |                |
| 前所有者  | 有限会社モデーロ                |                                |                                 |                |
| 立地条件  | JR 線「代々木」駅から徒歩 5 分      | 取得年月日                          | 平成 13 年 12 月 21 日               |                |
| 取得価格  | 1,473 百万円               | 取得時鑑定評価額<br>(価格時点)             | 1,473 百万円<br>(平成 13 年 8 月 31 日) |                |
| 土地  | 地積                      | 424.44m <sup>2</sup>           | 用途地域                            | 商業地域・第 2 種住居地域 |
|   | 所有形態                    | 所有権                            |                                 |                |
| 建物  | 用途                      | 事務所・駐車場・店舗                     | 建築時期                            | 昭和 62 年 6 月    |
|   | 所有形態                    | 一棟所有                           |                                 |                |
|   | 延床面積                    | 2,278.39m <sup>2</sup>         |                                 |                |
|   | 構造                      | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 1 階付 10 階建 |                                 |                |
| PML (地震保険の有無)   | 13%(無)                  | 再調達価格                          | 7.1 億円                          |                |
| 担保設定の有無   | 抵当権 (仮登記)               | 外部管理会社                         | 三井不動産ビルマネジメント株式会社               |                |
| <p>特記事項</p> <p>&lt; 行政法規関係 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件の前面街路である「明治通り」(幹線街路環状第 5 号の 1) の幅幅が、平成 15 年 3 月 5 日付で都市計画の事業決定がなされ、前面計画道路部分の売却が予定されております。また、建築基準法第 52 条 7 項に基づき容積率の計算上、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。</li> <li>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。</li> </ul> <p>&lt; 瑕疵等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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おります。</li> </ul> |                         |                                |                                 |                |



ランディック五反田ビル

|  |                                |                        |                                 |            |
|--|--------------------------------|------------------------|---------------------------------|------------|
| 特定資産の種類  | 不動産                            |                        |                                 |            |
| 所在地  | 東京都品川区東五反田一丁目 21 番 13 号        |                        |                                 |            |
| 前所有者   | オーリート・ツー有限会社 (シティトラスト信託銀行株式会社) |                        |                                 |            |
| 立地条件   | JR 線「五反田」駅から徒歩 2 分             | 取得年月日                  | 平成 14 年 1 月 10 日                |            |
| 取得価格   | 2,113 百万円                      | 取得時鑑定評価額<br>(価格時点)     | 2,113 百万円<br>(平成 13 年 8 月 31 日) |            |
| 土地   | 地積                             | 500.00m <sup>2</sup>   | 用途地域                            | 商業地域       |
|  | 所有形態                           | 所有権                    |                                 |            |
| 建物   | 用途                             | 事務所・駐車場                | 建築時期                            | 平成 9 年 4 月 |
|  | 所有形態                           | 一棟所有                   |                                 |            |
|  | 延床面積                           | 3,595.81m <sup>2</sup> |                                 |            |
|  | 構造                             | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建    |                                 |            |
| PML (地震保険の有無)  | 11% (無)                        | 再調達価格                  | 8.8 億円                          |            |
| 担保設定の有無  | 抵当権 (仮登記)                      | 外部管理会社                 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社               |            |
| <p>特記事項</p> <p>&lt;境界確認及び越境物等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>東側隣接地 (地番 21 番 28) の建物の窓フェンスが、本物件に越境しております。</li> </ul> |                                |                        |                                 |            |

サニービル

|   |                   |                              |                                 |            |
|---|-------------------|------------------------------|---------------------------------|------------|
| 特定資産の種類   |                   | 不動産                          |                                 |            |
| 所在地   |                   | 東京都新宿区西新宿七丁目 11 番 1 号        |                                 |            |
| 前所有者  |                   | 株式会社シーエスケイ                   |                                 |            |
| 立地条件  | JR 線「新宿」駅から徒歩 5 分 | 取得年月日                        | 平成 14 年 9 月 30 日                |            |
| 取得価格  | 5,300 百万円         | 取得時鑑定評価額<br>(価格時点)           | 5,465 百万円<br>(平成 14 年 9 月 30 日) |            |
| 土地  | 地積                | 911.54m <sup>2</sup>         | 用途地域                            | 商業地域       |
|   | 所有形態              | 所有権                          |                                 |            |
| 建物  | 用途                | 事務所・店舗・駐車場                   | 建築時期                            | 平成 7 年 9 月 |
|   | 所有形態              | 一棟所有                         |                                 |            |
|   | 延床面積              | 7,316.40m <sup>2</sup>       |                                 |            |
|   | 構造                | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 10 階建 |                                 |            |
| PML (地震保険の有無)   | 11% (無)           | 再調達価格                        | 20.3 億円                         |            |
| 担保設定の有無   | 抵当権 (仮登記)         | 外部管理会社                       | 野村不動産株式会社                       |            |
| <p>特記事項</p> <p>&lt; 行政法規関係 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、平成 14 年 1 月 23 日付で建築基準法 86 条に定める総合的評価により、隣地建物と一団地内の建築物としての認定を受けているため、将来の建替えに際しては隣地所有者の合意が得られなければ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。</li> <li>本件建物は、建築後に制定された「新宿区中高層住居専用地区内における建築物の制限に関する条例」の第五種中高層住居専用地区に存在するため、建替えの際には一定割合を住宅等の用途とする等の制限を受けます。</li> </ul> <p>&lt; 取り決め等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件の駐車場賃借人との間では、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 11 月 29 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 (火災保険及び施設賠償責任保険)・公租公課等の負担が約定されております。) されております。</li> <li>隣接する土地所有者等との間で、建物の形状・使用目的等に関する建築協定が平成 3 年 3 月 26 日付で合意されております (本建築協定は、平成 3 年 12 月 16 日に認可公告 (公告番号新宿区公告第 326 号) されており、上記協定の有効期限は同公告後 20 年間です。)</li> <li>本物件の北東側には建築協定第 6 条第 4 項による代替貫通道路としての私道部分 (約 78m<sup>2</sup>) が含まれており、隣地所有者の私道部分と一体で通路になっております。なお、当該通路の管理方法及び負担等について、本物件の前々所有者と隣地所有者との間で平成 8 年 5 月 22 日付「確認書」が締結されており、その義務が本投資法人に承継されております。</li> </ul> <p>&lt; 費用負担等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>上記 &lt; 取り決め等 &gt; をご参照下さい。</li> </ul> |                   |                              |                                 |            |

オリックス池袋ビル

|   |                       |   |                                |             |
|---|-----------------------|---|--------------------------------|-------------|
| 特定資産の種類   | 不動産                   |   |                                |             |
| 所在地   | 東京都豊島区南池袋一丁目 19 番 6 号 |   |                                |             |
| 前所有者  | オリックス・リアルエステート株式会社    |   |                                |             |
| 立地条件  | JR 線「池袋」駅から徒歩 4 分     | 取得年月日   | 平成 15 年 4 月 18 日               |             |
| 取得価格  | 9,577 百万円             | 取得時鑑定評価額<br>(価格時点)                                      | 9,577 百万円<br>(平成 15 年 4 月 1 日) |             |
| 土地  | 地積                    | 834.20m <sup>2</sup>                                    | 用途地域                           | 商業地域        |
|   | 所有形態                  | 所有権   |                                |             |
| 建物  | 用途                    | 事務所・教習所・店舗・駐車場  | 建築時期                           | 平成 14 年 7 月 |
|   | 所有形態                  | 所有権   |                                |             |
|   | 延床面積                  | 6,905.23m <sup>2</sup> (その他附属建物 2.82m <sup>2</sup> あり。) |                                |             |
|   | 構造                    | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建                           |                                |             |
| PML (地震保険の有無)   | 10% (無)               | 再調達価格   | 14.0 億円                        |             |
| 担保設定の有無   | 抵当権 (仮登記)             | 外部管理会社  | 三井不動産ビルマネジメント株式会社              |             |
| <p>特記事項</p> <p>&lt; 取り決め等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本物件の前建物賃貸人であるオリックス・リアルエステート株式会社と建物賃借人であるテナント 1 社との間には、平成 14 年 8 月 1 日から平成 24 年 7 月 31 日までの定期建物賃貸借契約が平成 13 年 12 月 25 日付で締結されており、この内容が本投資法人に承継されております。</li> <li>・ 本物件の前建物賃貸人であるオリックス・リアルエステート株式会社と建物賃借人であるテナント 1 社との間には、平成 14 年 8 月 1 日から平成 21 年 7 月 31 日までの定期建物賃貸借契約が平成 13 年 12 月 28 日付で締結されており、この内容が本投資法人に承継されております。</li> </ul> <p>&lt; 瑕疵等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 清水建設にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアングレポート (平成 14 年 9 月実施) によれば、地下 1 階の専用の保管場所に PCB を含むコンデンサーが廃棄物として保管されておりますが、当該 PCB 廃棄物は取得予定のオリックス芝 2 丁目ビルの地下 1 階の専用の保管場所に移設し、オリックス芝 2 丁目ビルの PCB 廃棄物とともに保管の表示、立ち入り禁止措置、PCB 廃棄物の密閉保管などの安全対策を適切に実施することを予定しております。</li> </ul> <p>&lt; 境界確認及び越境物等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東側隣接地 (地番 3 番 15 及び 3 番 17) から、地上配管の一部が、本物件に越境しており、越境状況の確認及び新築・改築時の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する覚書を、昭和 55 年 10 月 7 日付で、過去所有者と当該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おります。</li> <li>・ 東側隣接地 (地番 3 番 12) から、地上配管の一部が、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。</li> <li>・ 南側隣接地 (地番 3 番 9) から、フェンス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。</li> </ul> |                       |   |                                |             |

ネオ・シティ三鷹

|   |                          |   |                                 |                        |
|---|--------------------------|---|---------------------------------|------------------------|
| 特定資産の種類   | 不動産                      |   |                                 |                        |
| 所在地   | 東京都三鷹市下連雀三丁目 35 番 1 号    |   |                                 |                        |
| 前所有者  | オーリート・ワン有限会社（安田信託銀行株式会社） |   |                                 |                        |
| 立地条件  | JR 線「三鷹」駅から徒歩 1 分        | 取得年月日                                   | 平成 13 年 12 月 1 日                |                        |
| 取得価格  | 2,200 百万円                | 取得時鑑定評価額<br>（価格時点）                      | 2,200 百万円<br>（平成 13 年 8 月 31 日） |                        |
| 土地  | 地積                       | 2,755.11m <sup>2</sup>                  | 用途地域                            | 商業地域                   |
|   | 所有形態                     | 所有権(敷地権割合 28.35%)                       |                                 |                        |
| 建物  | 用途                       | 事務所                                     | 建築時期                            | 平成 5 年 9 月             |
|   | 所有形態                     | 区分所有                                    | 他所有者                            | 組合、自治体、法人、計約 10 名      |
|   | 延床面積<br>（一棟全体）           | 19,706.10m <sup>2</sup>                 | 持分                              | 4,533.73m <sup>2</sup> |
|   | 構造                       | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 14 階建 |                                 |                        |
| PML（地震保険の有無）  | 9%（無）                    | 再調達価格                                   | 44.0 億円                         |                        |
| 担保設定の有無   | 抵当権（仮登記）                 | 外部管理会社                                  | 生駒ティビーエム株式会社                    |                        |
| <p>特記事項</p> <p>&lt; 瑕疵等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成 13 年 6 月実施）によれば、(1)本物件から約 500m の井戸中から、クロロホルム、トリクロエチレン等が検出されている、(2)本物件の地下 1 階の一部にアスベストが建材として使用されている可能性があり、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされております。但し、(1)に関しては、平成 13 年 2 月発行の三鷹市調査の市内井戸水質調査結果によれば、本物件の至近について、環境基準値及び水道法水質基準値以下であることから、本物件の敷地については地下水の問題がある可能性は少ないとされております。</li> </ul> <p>&lt; 境界確認及び越境物等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> |                          |   |                                 |                        |

オー・エックス芭蕉の辻ビル

|  |                                      |                        |                        |        |
|--|--------------------------------------|------------------------|------------------------|--------|
| 特定資産の種類  | 不動産                                  |                        |                        |        |
| 所在地  | 宮城県仙台市青葉区一番町三丁目3番16号                 |                        |                        |        |
| 前所有者   | オーエックス・ワン有限会社(中央三井信託銀行株式会社)、遠藤商事株式会社 |                        |                        |        |
| 立地条件   | JR線「仙台」駅から徒歩13分                      | 取得年月日                  | 平成13年12月1日             |        |
| 取得価格   | 882百万円                               | 取得時鑑定評価額<br>(価格時点)     | 872百万円<br>(平成13年8月31日) |        |
| 土地   | 地積                                   | 565.83m <sup>2</sup>   | 用途地域                   | 商業地域   |
|  | 所有形態                                 | 所有権                    |                        |        |
| 建物   | 用途                                   | 事務所・車庫                 | 建築時期                   | 平成3年7月 |
|  | 所有形態                                 | 一棟所有                   |                        |        |
|  | 延床面積                                 | 3,514.67m <sup>2</sup> |                        |        |
|  | 構造                                   | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根8階建   |                        |        |
| PML(地震保険の有無)   | 7%(無)                                | 再調達価格                  | 8.1億円                  |        |
| 担保設定の有無  | 抵当権(仮登記)                             | 外部管理会社                 | 日本地所株式会社               |        |
| <p>特記事項</p> <p>&lt;取り決め等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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貸借契約が平成13年6月29日付で締結(前駐車場賃借人兼転貸人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料(火災保険及び施設賠償責任保険)・公租公課等の負担が約定されています。)されており、本書の日付現在において、この内容のうち一部(10台分)が本投資法人に承継されています。</li> </ul> <p>&lt;境界確認及び越境物等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>東側隣接地において侵入者防止用扉が、本物件に越境しております。</li> <li>南西側隣接地(地番3番10)と南側隣接地(地番3番9)との境界標の一部が境界確定合意書取得時と相違しているため、今後測量を実施の上、再度境界確定合意書を取得する予定です。</li> </ul> |                                      |                        |                        |        |

オー・エックス大津ビル

|   |                             |                         |                        |         |
|---|-----------------------------|-------------------------|------------------------|---------|
| 特定資産の種類   | 不動産                         |                         |                        |         |
| 所在地   | 滋賀県大津市梅林一丁目3番24号            |                         |                        |         |
| 前所有者  | オーエックス・ワン有限会社(中央三井信託銀行株式会社) |                         |                        |         |
| 立地条件  | JR線「大津」駅から徒歩2分              | 取得年月日                   | 平成13年12月1日             |         |
| 取得価格  | 181百万円                      | 取得時鑑定評価額<br>(価格時点)      | 181百万円<br>(平成13年8月31日) |         |
| 土地  | 地積                          | 516.12m <sup>2</sup>    | 用途地域                   | 商業地域    |
|   | 所有形態                        | 借地権(借地借家法第2条に定める土地の賃借権) |                        |         |
| 建物  | 用途                          | 事務所                     | 建築時期                   | 昭和60年3月 |
|   | 所有形態                        | 一棟所有                    |                        |         |
|   | 延床面積                        | 1,644.68m <sup>2</sup>  |                        |         |
|   | 構造                          | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根4階建       |                        |         |
| PML(地震保険の有無)  | 13%(無)                      | 再調達価格                   | 3.1億円                  |         |
| 担保設定の有無   | 抵当権(仮登記)                    | 外部管理会社                  | 日本地所株式会社               |         |
| <p>特記事項</p> <p>&lt;取り決め等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>&lt;境界確認及び越境物等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、土地所有者の境界確認、越境物に関する資料を確認していません。</li> </ul> |                             |                         |                        |         |

パークアクセス西麻布ステージ

|   |      |                             |                    |                                 |
|---|------|-----------------------------|--------------------|---------------------------------|
| 特定資産の種類   |      | 不動産                         |                    |                                 |
| 所在地   |      | 東京都港区西麻布一丁目 14 番 6 号        |                    |                                 |
| 前所有者  |      | オーリート・スリー有限会社（中央三井信託銀行株式会社） |                    |                                 |
| 立地条件  |      | 営団地下鉄線「乃木坂」駅から徒歩 7 分        | 取得年月日              | 平成 13 年 12 月 1 日                |
| 取得価格  |      | 1,219 百万円                   | 取得時鑑定評価額<br>（価格時点） | 1,219 百万円<br>（平成 13 年 8 月 31 日） |
| 土地  | 地積   | 353.09m <sup>2</sup>        | 用途地域               | 近隣商業地域                          |
|   | 所有形態 | 所有権                         |                    |                                 |
| 建物  | 用途   | 共同住宅・駐車場・駐輪場<br>・物置         | 建築時期               | 平成 12 年 4 月                     |
|   | 所有形態 | 一棟所有                        |                    |                                 |
|   | 延床面積 | 1,947.18m <sup>2</sup>      |                    |                                 |
|   | 構造   | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 9 階建  |                    |                                 |
| PML（地震保険の有無）  |      | 10%（無）                      | 再調達価格              | 3.9 億円                          |
| 担保設定の有無   |      | 抵当権（仮登記）                    | 外部管理会社             | -                               |
| <p>特記事項</p> <p>&lt; 取り決め等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件の全ての建物賃借人との間では、平成 14 年 11 月 1 日付で建物賃借人による転貸（原則として随時転貸できます。）と家賃保証からなる契約（賃貸借期間満了は、平成 17 年 10 月 31 日。）が締結されています。</li> </ul> <p>&lt; 瑕疵等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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おります。</li> </ul> |      |                             |                    |                                 |

グランドメゾン白山

|  |                |                                      |                    |                               |
|--|----------------|--------------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| 特定資産の種類  |                | 不動産                                  |                    |                               |
| 所在地  |                | 東京都文京区白山四丁目 36 番 16 号                |                    |                               |
| 前所有者   |                | オーリート・スリー有限会社（三菱信託銀行株式会社）            |                    |                               |
| 立地条件   |                | 都営地下鉄線「白山」駅から徒歩 7 分                  | 取得年月日              | 平成 13 年 12 月 1 日              |
| 取得価格   |                | 455 百万円                              | 取得時鑑定評価額<br>(価格時点) | 455 百万円<br>(平成 13 年 8 月 31 日) |
| 土地   | 地積             | 690.33m <sup>2</sup>                 | 用途地域               | 第 1 種中高層住居専用地域<br>・近隣商業地域     |
|  | 所有形態           | 借地権（借地借家法第 2 条に定める地上権）(敷地権割合 54.38%) |                    |                               |
| 建物   | 用途             | 居宅                                   | 建築時期               | 平成 5 年 5 月                    |
|  | 所有形態           | 区分所有                                 | 他所有者               | 個人約 10 名                      |
|  | 延床面積<br>(一棟全体) | 2,506.69m <sup>2</sup>               | 持分                 | 1,045.92m <sup>2</sup>        |
|  | 構造             | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建 |                    |                               |
| PML（地震保険の有無）   |                | 13%(無)                               | 再調達価格              | 5.9 億円                        |
| 担保設定の有無  |                | 抵当権（仮登記）                             | 外部管理会社             | -                             |
| <p>特記事項</p> <p>&lt; 行政法規関係 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul> <p>&lt; 取り決め等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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：鉄骨鉄筋コンクリート造建物所有、存続期間：地上権設定日より 40 年。）です。</li> <li>・ 本投資法人と本物件の賃借人との間では、平成 14 年 10 月 1 日付で建物賃貸借（住居使用目的である限り、原則として随時転貸できる。）と家賃保証を内容とする契約（賃貸借期間満了は、平成 16 年 9 月 30 日。）が締結されております。</li> </ul> <p>&lt; 境界確認及び越境物等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、土地所有者の境界確認、越境物に関する資料を確認しておりません。</li> </ul> |                |                                      |                    |                               |



ソネット上池袋

|  |                |   |   |
|--|----------------|---|---|
| 特定資産の種類  |                | 不動産   |   |
| 所在地  |                | 東京都豊島区上池袋四丁目 10 番 8 号   |   |
| 前所有者   |                | オーリート・スリー有限会社（三菱信託銀行株式会社）   |   |
| 立地条件   |                | 東武線「北池袋」駅から徒歩 9 分   | 取得年月日<br>平成 13 年 12 月 1 日   |
| 取得価格   |                | 2,377 百万円   | 取得時鑑定評価額<br>(価格時点)<br>2,377 百万円<br>(平成 13 年 8 月 31 日)   |
| 土地   | 地積             | 2,079.75m <sup>2</sup>  | 用途地域<br>第 1 種住居地域・商業地域  |
|  | 所有形態           | 所有権(共有持分 77.57%) (この他に規約敷地(区分所有法第 5 条に定めるもの。)66.05m <sup>2</sup> あり。) |   |
| 建物   | 用途             | 居宅  | 建築時期<br>平成 9 年 2 月  |
|  | 所有形態           | 区分所有  | 他所有者<br>個人、法人、計約 10 名   |
|  | 延床面積<br>(一棟全体) | 8,983.00m <sup>2</sup>  | 持分(所有割合)<br>5,873.46m <sup>2</sup> (地下 2 階にある共有部分の 395.31m <sup>2</sup> の駐車場を含む。): 区分所有割合 77.57%。<br>但し、うち共有部分の駐車場については、共有持分 97.83%。) |
|  | 構造             | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 14 階建   |   |
| PML(地震保険の有無)   |                | 11%(無)  | 再調達価格<br>23.0 億円  |
| 担保設定の有無  |                | 抵当権(仮登記)  | 外部管理会社<br>-   |
| <p>特記事項</p> <p>&lt;行政法規関係&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件の前面街路である「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おります。また、建築基準法第 52 条第 7 項に基づき容積率の計算上、計画道路部分が敷地面積に算入されない結果、建替え等一定の条件において、容積率超過によって現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。</li> <li>本物件の北西側前面街路である区道については、建築基準法第 42 条第 2 項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地につきセットバックして建築されております。</li> </ul> <p>&lt;取り決め等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件の賃借人との間では、平成 14 年 10 月 31 日付で建物賃貸借(住居使用目的である限り、原則として随時転貸できる。)と家賃保証からなる契約(賃貸借期間満了は、平成 16 年 10 月 31 日。)が締結されております。</li> <li>本物件の駐車場賃借人との間では、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 14 年 10 月 31 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(火災保険及び施設賠償責任保険)・公租公課等の負担が約定されております。)されております。</li> </ul> <p>&lt;瑕疵等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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おります。</li> </ul> <p>&lt;境界確認及び越境物等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>北側隣接地の建物の樋一部及び建物基礎部分一部が、本物件に越境してあります。</li> </ul> |                |   |   |

オー・エックス亀戸ビル

|  |                             |                        |                               |             |
|--|-----------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------|
| 特定資産の種類  | 不動産                         |                        |                               |             |
| 所在地  | 東京都江東区亀戸二丁目 22 番 16 号       |                        |                               |             |
| 前所有者   | オーエックス・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社） |                        |                               |             |
| 立地条件   | JR 線「亀戸」駅前から徒歩 2 分          | 取得年月日                  | 平成 13 年 12 月 1 日              |             |
| 取得価格   | 438 百万円                     | 取得時鑑定評価額<br>（価格時点）     | 438 百万円<br>（平成 13 年 8 月 31 日） |             |
| 土地   | 地積                          | 177.18m <sup>2</sup>   | 用途地域                          | 商業地域        |
|  | 所有形態                        | 所有権                    |                               |             |
| 建物   | 用途                          | 事務所・店舗                 | 建築時期                          | 平成 1 年 10 月 |
|  | 所有形態                        | 一棟所有                   |                               |             |
|  | 延床面積                        | 1,085.37m <sup>2</sup> |                               |             |
|  | 構造                          | 鉄骨造陸屋根 8 階建            |                               |             |
| PML（地震保険の有無）   | 16%（無）                      | 再調達価格                  | 3.3 億円                        |             |
| 担保設定の有無  | 抵当権（仮登記）                    | 外部管理会社                 | 野村不動産株式会社                     |             |
| <p>特記事項</p> <p>&lt; 取り決め等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本物件の前建物賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と全ての建物賃借人であるテナントとの間には、平成 13 年 1 月 22 日から平成 28 年 3 月 15 日までの定期建物賃借契約が平成 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おります。</li> <li>・ 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 3 月 16 日付で建物賃借人であるテナントの法令遵守義務を含む広告物設置掲出契約が締結されており、この内容が本投資法人に承継されております。本投資法人は、当該テナントに対し、テナントの屋外広告物に関して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遵守するよう申し入れております。</li> </ul> <p>&lt; 境界確認及び越境物等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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おります。</li> <li>・ 本物件の管理用通路扉一部が、東側隣接地に越境しております。</li> </ul> |                             |                        |                               |             |

クロスゲート

|  |                         |                            |                           |         |
|--|-------------------------|----------------------------|---------------------------|---------|
| 特定資産の種類  | 不動産                     |                            |                           |         |
| 所在地  | 神奈川県横浜市中区桜木町一丁目1番67号    |                            |                           |         |
| 前所有者   | オリックス株式会社、オリックス生命保険株式会社 |                            |                           |         |
| 立地条件   | JR線「桜木町」駅から徒歩2分         | 取得年月日                      | 平成14年1月10日                |         |
| 取得価格   | 15,040百万円               | 取得時鑑定評価額<br>(価格時点)         | 15,040百万円<br>(平成13年8月31日) |         |
| 土地   | 地積                      | 4,818.58m <sup>2</sup>     | 用途地域                      | 商業地域    |
|  | 所有形態                    | 所有権                        |                           |         |
| 建物   | 用途                      | ホテル・店舗・事務所・駐車場             | 建築時期                      | 平成12年9月 |
|  | 所有形態                    | 一棟所有                       |                           |         |
|  | 延床面積                    | 34,432.54m <sup>2</sup>    |                           |         |
|  | 構造                      | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付25階建 |                           |         |
| PML(地震保険の有無)   | 4%(無)                   | 再調達価格                      | 123.4億円                   |         |
| 担保設定の有無  | 抵当権(仮登記)                | 外部管理会社                     | 野村不動産株式会社                 |         |
| <p>特記事項</p> <p>&lt;行政法規関係&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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おります。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おりますが、土地区画整理法(昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。以下「土地区画整理法」といいます。)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おります。</li> </ul> <p>&lt;取り決め等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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おります。現状において、当該区分地上権は、JR線等「桜木町」駅から接続するペDESTリアンデッキ接続部分及び階段として利用されております。なお、ペDEST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おります。</li> <li>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貸借契約が平成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おります。)されております。</li> </ul> <p>&lt;境界確認及び越境建物等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>隣接地との境界確定は、上記&lt;行政法規関係&gt;のとおり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に基づき、将来の換地処分後に確定作業が行われます。</li> </ul> <p>&lt;費用負担等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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おります。</li> <li>上記&lt;取り決め等&gt;をご参照下さい。</li> </ul> |                         |                            |                           |         |

オー・エックス水戸ビル

|  |                             |  |                               |            |
|--|-----------------------------|--|-------------------------------|------------|
| 特定資産の種類  | 不動産                         |  |                               |            |
| 所在地  | 茨城県水戸市南町三丁目 4 番 2 号         |  |                               |            |
| 前所有者   | オーエックス・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社） |  |                               |            |
| 立地条件   | JR 線「水戸」駅から徒歩 11 分          | 取得年月日  | 平成 13 年 12 月 1 日              |            |
| 取得価格   | 498 百万円                     | 取得時鑑定評価額<br>（価格時点）                                       | 498 百万円<br>（平成 13 年 8 月 31 日） |            |
| 土地   | 地積                          | 833.12m <sup>2</sup>                                     | 用途地域                          | 商業地域       |
|  | 所有形態                        | 所有権  |                               |            |
| 建物   | 用途                          | 事務所・車庫   | 建築時期                          | 平成 3 年 7 月 |
|  | 所有形態                        | 一棟所有   |                               |            |
|  | 延床面積                        | 2,438.57m <sup>2</sup> （その他附属建物 45.98m <sup>2</sup> あり。） |                               |            |
|  | 構造                          | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建                                      |                               |            |
| PML（地震保険の有無）   | 5%（無）                       | 再調達価格  | 5.8 億円                        |            |
| 担保設定の有無  | 抵当権（仮登記）                    | 外部管理会社   | 野村不動産株式会社                     |            |
| <p>特記事項</p> <p>&lt; 取り決め等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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おります。</li> <li>・ 本物件の全ての駐車場賃借人との間では、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 15 年 5 月 1 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（火災保険及び施設賠償責任保険）・公租公課等の負担が約定されております。）されております。</li> <li>・ 本物件の全ての建物賃借人であるテナントとの間には、平成 14 年 12 月 27 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屋外広告物設置掲出に関する覚書が締結されております。本投資法人は、当該テナントに対し、同テナントの屋外広告物物に関して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遵守するよう申し入れております。</li> </ul> <p>&lt; 境界確認及び越境物等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東側隣接地（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。</li> <li>・ 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。</li> </ul> <p>&lt; 費用負担等 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上記&lt;取り決め等&gt;をご参照下さい。</li> </ul> <p>&lt; その他 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul> |                             |  |                               |            |

オー・エックス岐阜ビル

|  |                             |                        |                    |        |
|--|-----------------------------|------------------------|--------------------|--------|
| 特定資産の種類  | 不動産                         |                        |                    |        |
| 所在地  | 岐阜県岐阜市長住町三丁目3番1号            |                        |                    |        |
| 前所有者   | オーエックス・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社） |                        |                    |        |
| 立地条件   | 名古屋鉄道線「新岐阜」駅から徒歩2分          | 取得年月日                  | 平成13年12月1日         |        |
| 取得価格   | 528百万円                      | 取得時鑑定評価額（価格時点）         | 528百万円（平成13年8月31日） |        |
| 土地   | 地積                          | 661.13m <sup>2</sup>   | 用途地域               | 商業地域   |
|  | 所有形態                        | 所有権                    |                    |        |
| 建物   | 用途                          | 事務所                    | 建築時期               | 平成3年4月 |
|  | 所有形態                        | 一棟所有                   |                    |        |
|  | 延床面積                        | 2,530.20m <sup>2</sup> |                    |        |
|  | 構造                          | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建      |                    |        |
| PML（地震保険の有無）   | 9%（無）                       | 再調達価格                  | 6.4億円              |        |
| 担保設定の有無  | 抵当権（仮登記）                    | 外部管理会社                 | 野村不動産株式会社          |        |
| <p>特記事項</p> <p>&lt; <u>取り決め等</u> &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本物件の前建物賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と全ての建物賃借人であるテナントとの間には、平成13年1月29日から平成28年3月29日までの定期建物賃借借契約が平成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おります。</li> <li>・ 本物件の全ての駐車場賃借人との間では、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15年4月1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（火災保険及び施設賠償責任保険）・公租公課等の負担が約定されております。）されております。</li> <li>・ 本物件の全ての建物賃借人であるテナントとの間には、平成14年12月27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屋外広告物設置掲出に関する覚書が締結されております。本投資法人は、当該テナントに対し、屋外広告物に関して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遵守するよう申し入れております。</li> </ul> <p>&lt; <u>境界確認及び越境物等</u> &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 南側隣接地の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。</li> <li>・ 南側市道側溝が敷地内に越境しておりますが、当該越境に関しては、前々所有者が、境界査定確認承諾書を提出し、承諾をしている可能性があり、この内容が本投資法人に承継されている可能性があります。</li> <li>・ 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。</li> </ul> <p>&lt; <u>費用負担等</u> &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上記&lt;取り決め等&gt;をご参照下さい。</li> </ul> <p>&lt; <u>その他</u> &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本物件の建物賃借人及び転借人が行った工事等に関しては、排煙・防火区画等の確保が図れていないこと等不適格となる可能性のある部分があり、建物賃借人及び転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。</li> </ul> |                             |                        |                    |        |

### (3) テナントの概要

#### (イ) 賃貸状況の概要

運用不動産に関する賃貸状況の概要を以下に示します。表中の各数値は平成15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、全ての運用不動産の「総賃貸面積」の合計として求めます。

##### 「総賃貸可能面積」

個々の運用不動産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ず。）を指します。なお、「全賃貸可能面積」は、全ての運用不動産の「総賃貸可能面積」の合計として求めます。

##### 「稼働率」

個々の運用不動産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を指します。なお、「全運用不動産稼働率」は、全賃貸可能面積に占める全賃貸面積の割合として求めます。

##### 「契約賃料合計」

契約賃料合計とは、個々の運用不動産の本投資法人の所有部分にかかるテナントとの間で、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、全ての運用不動産の「契約賃料合計」の合計として求めます。

##### 「敷金等合計」

個々の運用不動産の本投資法人の所有部分にかかるテナントとの間で、本投資法人で預かっている若しくは預かる予定の敷金・保証金等の残高です。

(平成15年8月31日現在)

|                  | 物件名                | テナント数             | 総賃貸面積<br>(㎡)      | 総賃貸可能面積<br>(㎡)   | 稼働率<br>(%)         | 契約賃料合計<br>(円)        | 敷金等合計<br>(円)         |
|------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| 事務所              | 東京都心3区             |                   |                   |                  |                    |                      |                      |
|                  | 赤坂協和ビル             | 7                 | 3,382.28          | 3,382.28         | 100.0              | 17,520,510           | 166,172,000          |
|                  | 青山サンクスレストビル        | 5                 | 2,805.62          | 2,805.62         | 100.0              | 25,752,490           | 316,752,660          |
|                  | アセント雑田             | 2                 | 826.50            | 826.50           | 100.0              | (注)6                 | (注)6                 |
|                  | 日交一番町ビル            | 7                 | 3,115.64          | 3,300.66         | 94.4               | 21,876,834           | 235,131,200          |
|                  | 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           | 13                | 1,727.83          | 2,099.23         | 82.3               | 7,338,789            | 39,009,393           |
|                  | ダヴィンチ東日本橋          | 7                 | 2,275.05          | 2,275.05         | 100.0              | 11,675,820           | 115,445,627          |
|                  | ダヴィンチ赤坂見附          | 10                | 1,323.28          | 1,323.28         | 100.0              | 9,781,922            | 120,987,248          |
|                  | ダヴィンチ芝2            | 9                 | 1,172.32          | 1,172.32         | 100.0              | 5,003,388            | 42,284,875           |
|                  | ダヴィンチ青山            | 11                | 3,360.97          | 3,360.97         | 100.0              | 27,820,136           | 344,956,390          |
|                  | ランディック南麻布ビル        | 3                 | 2,163.90          | 3,182.80         | 68.0               | 8,060,902            | 71,905,566           |
|                  | ランディック赤坂ビル         | 22                | 10,309.44         | 10,566.99        | 97.6               | 69,289,055           | 792,062,464          |
|                  | ランディック第2赤坂ビル       | 10                | 1,725.45          | 2,786.86         | 61.9               | 10,749,683           | 130,280,090          |
|                  | ランディック第3赤坂ビル       | 8                 | 812.49            | 812.49           | 100.0              | 5,252,368            | 64,759,744           |
|                  | ランディック第2三田ビル       | 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         | 10                | 3,996.89          | 3,996.89         | 100.0              | 22,996,353           | 274,796,311          |
|                  | <b>東京都心3区計</b>     | <b>128</b>        | <b>45,383.08</b>  | <b>48,323.86</b> | <b>93.9</b>        | <b>283,919,042</b>   | <b>3,076,233,566</b> |
|                  | その他東京23区           |                   |                   |                  |                    |                      |                      |
|                  | キャロットタワー           | 7                 | 6,916.91          | 6,916.91         | 100.0              | 40,357,004           | 370,405,770          |
|                  | サンターまちや            | 0                 | 0.00              | 1,186.05         | 0.0                | 0                    | 0                    |
|                  | 東陽MKビル             | 10                | 9,808.28          | 9,808.28         | 100.0              | 36,486,870           | 300,364,060          |
|                  | 日交元代々木ビル(注)5       | 2                 | 7,724.98          | 7,724.98         | 100.0              | (注)6                 | (注)6                 |
|                  | 日交神楽坂ビル            | 6                 | 2,277.00          | 2,277.00         | 100.0              | 11,335,285           | 116,468,412          |
|                  | ラウンドクロス西新宿         | 7                 | 1,248.18          | 1,248.18         | 100.0              | 14,199,138           | 281,337,688          |
|                  | ダヴィンチ五反田           | 5                 | 1,785.25          | 1,785.25         | 100.0              | 5,893,465            | 40,045,980           |
|                  | IT外苑               | 6                 | 2,566.86          | 2,566.86         | 100.0              | 16,851,099           | 148,054,447          |
|                  | ダヴィンチ木場            | 4                 | 4,859.94          | 4,859.94         | 100.0              | 18,270,217           | 155,539,520          |
|                  | ダヴィンチ早稲田           | 4                 | 1,920.30          | 2,311.71         | 83.1               | 10,230,695           | 86,499,450           |
|                  | ダヴィンチ代々木           | 14                | 1,962.18          | 1,962.18         | 100.0              | 9,512,205            | 85,817,927           |
|                  | ランディック五反田ビル        | 1                 | 2,575.92          | 2,575.92         | 100.0              | (注)6                 | (注)6                 |
|                  | サニービル              | 2                 | 4,635.55          | 4,635.55         | 100.0              | (注)6                 | (注)6                 |
|                  | オリックス池袋ビル          | 3                 | 5,539.92          | 5,539.92         | 100.0              | 54,572,800           | 901,892,800          |
|                  | <b>その他東京23区計</b>   | <b>71</b>         | <b>53,821.27</b>  | <b>55,398.73</b> | <b>97.2</b>        | <b>299,494,770</b>   | <b>3,405,325,520</b> |
|                  | 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          |
|                  | <b>東京周辺都市部計</b>    | <b>6</b>          | <b>4,622.21</b>   | <b>4,622.21</b>  | <b>100.0</b>       | <b>21,151,709</b>    | <b>118,485,144</b>   |
|                  | その他地域              |                   |                   |                  |                    |                      |                      |
|                  | オー・エックス芭蕉の辻ビル      | 5                 | 1,518.38          | 2,570.24         | 59.1               | (注)8                 | (注)8                 |
|                  | オー・エックス大津ビル        | 2                 | 910.67            | 910.67           | 100.0              | (注)6                 | (注)6                 |
| <b>その他地域計</b>    | <b>7</b>           | <b>2,429.05</b>   | <b>3,480.91</b>   | <b>69.8</b>      | <b>8,458,178</b>   | <b>68,595,960</b>    |                      |
| <b>事務所計</b>      | <b>212</b>         | <b>106,255.61</b> | <b>111,825.71</b> | <b>95.0</b>      | <b>613,023,699</b> | <b>6,668,640,190</b> |                      |
| 住宅               | 東京都心3区             |                   |                   |                  |                    |                      |                      |
|                  | パークアクシス西麻布ステージ(注)5 | 1                 | 1,337.31          | 1,337.31         | 100.0              | (注)6                 | (注)6                 |
|                  | <b>東京都心3区計</b>     | <b>1</b>          | <b>1,337.31</b>   | <b>1,337.31</b>  | <b>100.0</b>       | <b>(注)6</b>          | <b>(注)6</b>          |
|                  | その他東京23区           |                   |                   |                  |                    |                      |                      |
|                  | グランドメゾン白山(注)5      | 1                 | 1,160.17          | 1,160.17         | 100.0              | (注)6                 | (注)6                 |
| ソネット上池袋(注)5      | 1                  | 5,853.00          | 5,853.00          | 100.0            | (注)6               | (注)6                 |                      |
| <b>その他東京23区計</b> | <b>2</b>           | <b>7,013.17</b>   | <b>7,013.17</b>   | <b>100.0</b>     | <b>(注)6</b>        | <b>(注)6</b>          |                      |
| <b>住宅計</b>       | <b>3</b>           | <b>8,350.48</b>   | <b>8,350.48</b>   | <b>100.0</b>     | <b>24,425,120</b>  | <b>25,697,800</b>    |                      |
| 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                 |
|                  | <b>その他東京23区計</b>   | <b>1</b>          | <b>1,233.59</b>   | <b>1,233.59</b>  | <b>100.0</b>       | <b>(注)6</b>          | <b>(注)6</b>          |
|                  | 東京周辺都市部            |                   |                   |                  |                    |                      |                      |
|                  | クロスゲート             | 16                | 25,952.60         | 25,952.60        | 100.0              | 105,207,160          | 1,126,913,600        |
|                  | <b>東京周辺都市部計</b>    | <b>16</b>         | <b>25,952.60</b>  | <b>25,952.60</b> | <b>100.0</b>       | <b>105,207,160</b>   | <b>1,126,913,600</b> |
|                  | 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                 |                      |
| <b>その他地域計</b>    | <b>2</b>           | <b>5,085.41</b>   | <b>5,085.41</b>   | <b>100.0</b>     | <b>9,229,000</b>   | <b>148,623,783</b>   |                      |
| <b>その他計</b>      | <b>19</b>          | <b>32,271.60</b>  | <b>32,271.60</b>  | <b>100.0</b>     | <b>117,436,160</b> | <b>1,330,953,949</b> |                      |
| <b>総計</b>        | <b>234</b>         | <b>146,877.69</b> | <b>152,447.79</b> | <b>96.3</b>      | <b>754,884,979</b> | <b>8,025,291,939</b> |                      |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| テナント数の合計                      | 234           |
| 全賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (A)   | 146,877.69    |
| 全賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (B) | 152,447.79    |
| 全運用不動産稼働率 (%) (A) ÷ (B)       | 96.3          |
| 全契約賃料合計 (円) 注4                | 754,884,979   |
| 全敷金等合計 (円) 注4                 | 8,025,291,939 |

- (注)1. 各項目に記載の数値は、本投資法人による運用不動産の保有部分又は保有割合にかかるものであり、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、全運用不動産稼働率、契約賃料合計、全契約賃料合計、敷金等合計及び全敷金等合計は、将来における運用不動産の各数値を表示又は保証するものではありません。
- (注)3. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入により記載しております。
- (注)4. 「全契約賃料合計」及び「全敷金等合計」は、下記(注)6及び(注)8の理由により記載をしていない数値を含む合計値となっております。
- (注)5. 当該運用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おります。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テナントと数えております。
- (注)6. 当該運用不動産において賃貸借契約を締結したテナント数が1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関する運用不動産の契約賃料合計の80%以上を占めております。本書の日付現在、本投資法人は、このようなテナントから契約賃料合計及び敷金等合計を開示することについて同意を得られていないため、やむを得ない場合として記載をしておりません。
- (注)7. 当該運用不動産において、店舗目的で貸室の賃借を行っているテナントの一部は、本投資法人との賃貸借契約において、1ヶ月の賃料負担額の一部若しくは全部を、当該月の売上高に応じて変動する売上歩合賃料と定めておりますが、ここでの数値には売上歩合賃料は含まれておりません。
- (注)8. 当該運用不動産の契約賃料合計及び敷金等合計の開示については、「その他地域」に含まれる事務所用途の2物件のうち1つの物件が(注)6に該当するため、やむを得ない場合として記載をしておりません。



(ロ) 稼働率実績

過去6ヶ月(平成15年3月31日~平成15年8月31日)の稼働率実績は、以下のとおりです。

|     | 物件名          | 2003/3/31      | 2003/4/30 | 2003/5/31 | 2003/6/30 | 2003/7/31 | 2003/8/31 |       |
|-----|--------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|
|     |              | 東京都心3区         | 赤坂協和ビル    | 85.6      | 85.6      | 100.0     | 100.0     | 100.0 |
|     | 青山サンクレストビル   | 100.0          | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     |       |
|     | アゼンド神田       | 100.0          | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     |       |
|     | 日交一番町ビル      | 74.9           | 74.9      | 74.9      | 74.9      | 84.0      | 94.4      |       |
|     | VX茅場町ビル      | 100.0          | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     |       |
|     | タウインチ白金台     | 79.6           | 84.9      | 85.8      | 85.8      | 85.8      | 82.3      |       |
|     | タウインチ東日本橋    | 100.0          | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     |       |
|     | タウインチ赤坂見附    | 100.0          | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     |       |
|     | タウインチ芝       | 89.1           | 89.1      | 89.1      | 89.1      | 89.1      | 100.0     |       |
|     | タウインチ青山      | 100.0          | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 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   | 92.4           | 95.0      | 97.6      | 97.6      | 97.6      | 97.6      |       |
|     | ランディック第9赤坂ビル | 68.3           | 71.1      | 68.3      | 59.2      | 61.9      | 61.9      |       |
|     | ランディック第3赤坂ビル | 78.4           | 89.0      | 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   | 88.2           | 88.2      | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     |       |
|     | 東京都心3区計      | 89.1           | 90.2      | 92.8      | 92.3      | 93.1      | 93.9      |       |
| 事務所 | 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     |       |
|     |              | センターまちや        | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 0.0       |       |
|     |              | 東陽MKビル         | 96.4      | 96.4      | 100.0     | 100.0     | 100.0     |       |
|     |              | 日交元代々木ビル       | 100.0     | 100.0     | 94.7      | 94.7      | 100.0     |       |
|     |              | 日交神楽坂ビル        | 88.0      | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     |       |
|     |              | ラウンドクロス西新宿     | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     |       |
|     |              | タウインチ五反田       | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     |       |
|     |              | mt外苑           | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     |       |
|     |              | タウインチ木場        | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     |       |
|     |              | タウインチ早稲田       | 83.1      | 83.1      | 83.1      | 83.1      | 83.1      |       |
|     |              | タウインチ代々木       | 100.0     | 100.0     | 91.0      | 91.0      | 91.0      |       |
|     |              | ランディック五反田ビル    | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     |       |
|     |              | サニービル          | 92.2      | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     |       |
|     |              | オリックス池袋ビル      | -         | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     |       |
|     |              | その他東京23区計      | 97.2      | 98.7      | 98.2      | 98.2      | 96.8      | 97.2  |
|     |              | 東京周辺都市部        | ネオ・シティ三鷹  | 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・エックス宮集の辻ビル  | 59.1      | 59.1      | 59.1      | 59.1      | 59.1      |       |
|     | オー・エックス天津ビル  | 100.0          | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     |           |       |
|     | その他地域計       | 69.8           | 69.8      | 69.8      | 69.8      | 69.8      |           |       |
|     | 事務所計         | 92.8           | 94.2      | 95.1      | 94.9      | 94.5      | 95.0      |       |
| 住宅  | 東京都心3区       | パークアクシス西麻布ステージ | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     |       |
|     |              | 東京都心3区計        | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     |       |
|     | その他東京23区     | グランドメゾン白山      | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     |       |
|     |              | ソネット上池袋        | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     |       |
|     | その他東京23区計    | 100.0          | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     |           |       |
|     | 住宅計          | 100.0          | 100.0     | 100.0     | 100.0     | 100.0     |           |       |
| 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     |       |
|     |              | 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         | 98.8      | 99.1      | 99.1      | 100.0     | 100.0     |       |
|     |              | 東京周辺都市部計       | 98.8      | 99.1      | 99.1      | 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     |       |
|     |              | オー・エックス岐阜ビル    | 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         | 99.0           | 99.2      | 99.2      | 100.0     | 100.0     |           |       |
|     | 全物件稼働率(%)の推移 | 94.5           | 95.6      | 96.2      | 96.2      | 96.0      | 96.3      |       |

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

(注)2. 稼働率及び全運用不動産稼働率は、現在及び将来における数値を表示又は保証するものではありません。

(注)3. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入により記載しております。

## (八) 関係会社等への賃貸状況

平成 15 年 8 月 31 日現在における関係会社等への運用不動産の賃貸状況の概略は以下のとおりです。また、下記の表に記載のほか、運用不動産の前所有者であるオリックス株式会社の関係会社が運用不動産を取得するにあたり、前所有者又は前々所有者との物件取得の交渉において、オリックス株式会社が一旦テナント等の承諾を得て賃借し、これをテナント等に転貸するとの契約形式を取ったまま、本書の日付現在に至るまでオリックス株式会社が賃借人となっている不動産があります。

|  |   |
|--|---|
| テナントの名称                                  | オリックス株式会社   |
| 業種                                       | 金融業   |
| 入居物件名                                    | クロスゲート  |
| 契約賃料 <sup>(注)1</sup>                     | 月額 16,262,850 円   |
| 賃貸面積                                     | 2,655.04m <sup>2</sup>  |
| 全賃貸面積に対する<br>賃貸面積の割合 <sup>(注)2, 注3</sup> | 1.81%   |
| 契約満了日                                    | 平成 16 年 1 月 9 日 (契約期間 2 年)  |
| 契約更改の方法                                  | 契約期間満了日までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して 2 年間自動更新されます。以後も同様とします。  |
| 特記すべき事項                                  | <p>敷金 145,624,600 円</p> <p>解約</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、1 ヶ月前までに、1 ヶ月の予告期間をもって賃借人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。</li> <li>また、オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、1 ヶ月分の賃料及び共益費相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。</li> </ul> <p>転貸借</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>オリックス株式会社は、本物件を第三者（以下、本欄において「テナント」といいます。）に転貸することができます。</li> <li>平成 15 年 8 月 31 日現在において、本物件は 5 つのテナントに転貸されています。</li> </ul> <p>本賃貸借契約の終了時の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>オリックス株式会社と本投資法人との間の賃貸借契約を終了させるに際しては、オリックス株式会社と本投資法人は、本投資法人がオリックス株式会社の転貸人たる地位（但し、既発生の債権債務を除きます。）を承継することについてテナントの承諾を得よう努めるものとします。</li> <li>上記承諾を得られたテナントとの関係では、本投資法人は、かかるテナントとの間の転貸借契約における賃借人としての地位を承継します。</li> <li>上記承諾を得られないテナントがある場合、オリックス株式会社と本投資法人は、本物件のうちかかる未承諾テナントの使用していた部分のみを対象とするよう本賃貸借契約を変更します。</li> </ul> |

(注)1. 平成 15 年 8 月 31 日現在、契約書に規定されている 1 ヶ月分の賃料及び共益費の合計を、契約賃料として記載しております。

(注)2. 全賃貸面積は、平成 15 年 8 月 31 日現在の数値を使用しております。

(注)3. 全賃貸面積に対する賃貸面積の割合の数値は、小数点第 3 位を四捨五入により記載しております。

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

|                              |   |
|------------------------------|---|
| テナントの名称                      | オリックス・ファイナンシャル・アライアンス株式会社   |
| 業種                           | 金融業   |
| 入居物件名                        | ランディック赤坂ビル  |
| 契約賃料 (注1)                    | 月額 2,992,400 円  |
| 賃貸面積                         | 494.63m <sup>2</sup>  |
| 全賃貸面積に対する<br>賃貸面積の割合 (注2、注3) | 0.34%   |
| 契約満了日                        | 平成 16 年 11 月 30 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、<br>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                      | 敷金 24,687,300 円<br>フリーレント期間<br>・ 平成 14 年 12 月 1 日～平成 15 年 4 月 30 日 (5 ヶ月間)<br>・ フリーレント期間中は共益費のみ発生します。<br>解約<br>・ 賃借人が本契約を平成 16 年 11 月 30 日より前に解約する場合は、月額賃料<br>にフリーレント期間の月数を乗じた金額を賃貸人に支払います。 |

- (注)1. 平成 15 年 8 月 31 日現在、契約書に規定されている 1 ヶ月分の賃料及び共益費の合計を、契約賃料として記載しております。
- (注)2. 全賃貸面積は、平成 15 年 8 月 31 日現在の数値を使用しております。
- (注)3. 全賃貸面積に対する賃貸面積の割合の数値は、小数点第 3 位を四捨五入により記載しております。
- (注)4. 契約賃料等は、現在及び将来における各賃料収入等を表示又は保証するものではありません。

また、第 3 期に新たに発生したオリックス・ファイナンシャル・アライアンス株式会社への運用不動産の賃貸状況は以下のとおりです。

|                              |   |
|------------------------------|---|
| テナントの名称                      | オリックス・ファイナンシャル・アライアンス株式会社   |
| 業種                           | 金融業   |
| 入居物件名                        | ランディック赤坂ビル  |
| 契約賃料 (注1)                    | 月額 1,712,970 円  |
| 賃貸面積                         | 269.66m <sup>2</sup>  |
| 全賃貸面積に対する<br>賃貸面積の割合 (注2、注3) | 0.18%   |
| 契約満了日                        | 平成 17 年 4 月 30 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、<br>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                      | 敷金 14,274,750 円<br>フリーレント期間<br>・ 平成 15 年 5 月 1 日～平成 15 年 7 月 31 日 (3 ヶ月間)<br>・ フリーレント期間中は共益費のみ発生します。<br>解約<br>・ 賃借人が本契約を平成 17 年 4 月 30 日より前に解約する場合は、月額賃料<br>にフリーレント期間の月数を乗じた金額を賃貸人に支払います。 |

- (注)1. 平成 15 年 8 月 31 日現在、賃貸借契約書に規定されている 1 ヶ月分の賃料及び共益費の合計を、記載しております。
- (注)2. 全賃貸面積は、平成 15 年 8 月 31 日現在の数値を使用しております。
- (注)3. 全賃貸面積に対する賃貸面積の割合の数値は、小数点第 3 位を四捨五入により記載しております。
- (注)4. 契約賃料等は、現在及び将来における各賃料収入等を表示又は保証するものではありません。

## (二) 主要 10 テナントに関する情報

運用不動産について、平成 15 年 8 月 31 日時点での、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の運用不動産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点の全賃貸面積に占める割合が 10%以上を占めるテナント（以下「主要なテナント」といいます。）は、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 15 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、各運用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<br>(㎡) | 全賃貸面積に<br>占める賃貸面積の<br>割合(%)<br>(注)1.(注)2. |
|---------------------|---------|-----------------|-------------|-------------|---|
| 1 藤田観光株式会社          | サービス業   | クロスゲート          | 2020年9月30日  | 19,744.39   | 13.4                                      |
| 2 - (注)3.           | -       | -               | -           | 7,387.13    | 5.0                                       |
| 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<br>岐阜ビル | 2016年3月29日  | 2,614.64    | 1.8                                       |
|                     |         | オー・エックス<br>水戸ビル | 2016年3月26日  | 2,470.77    | 1.7                                       |
|                     |         | オー・エックス<br>亀戸ビル | 2016年3月15日  | 1,233.59    | 0.8                                       |
| 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         | 2004年10月31日 | 5,853.00    | 4.0                                       |
| 5 株式会社シーエスケイ        | 情報サービス業 | サニービル           | 2005年9月30日  | 4,272.24    | 2.9                                       |
| 6 TAC株式会社           | サービス業   | オリックス池袋ビル       | 2012年7月31日  | 4,157.69    | 2.8                                       |
| 7 神鋼電機株式会社          | 製造業     | 東陽MKビル          | 2005年4月30日  | 3,574.30    | 2.4                                       |
| 8 ダイニック株式会社         | 製造業     | 芝大門ビル           | 2004年1月31日  | 2,588.50    | 1.8                                       |
| 9 株式会社千趣会           | 小売業     | ランディック<br>五反田ビル | 2004年6月30日  | 2,575.92    | 1.8                                       |
| 10 吉本興業株式会社         | 娯楽業     | ランディック<br>赤坂ビル  | 2005年1月31日  | 2,445.10    | 1.7                                       |
| 合 計                 |         |                 |             | 58,917.27   | 40.1                                      |

(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 15 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 15 年 8 月 31 日現在、本テナントから名称を開示することについて同意を得られておらず、やむを得ない事情により開示できない場合として記載をしております。

(注)4. 本テナントは、随時、住居として使用する目的に限り当該運用不動産を転貸できます。転貸するに際しては、募集条件を任意に決定することができます。

平成 15 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 15 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 15 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 : 247,064,544 円

(2) 本件主要 10 テナントの敷金・保証金合計 : 2,819,985,014 円

**(4) その他投資資産の主要なもの**

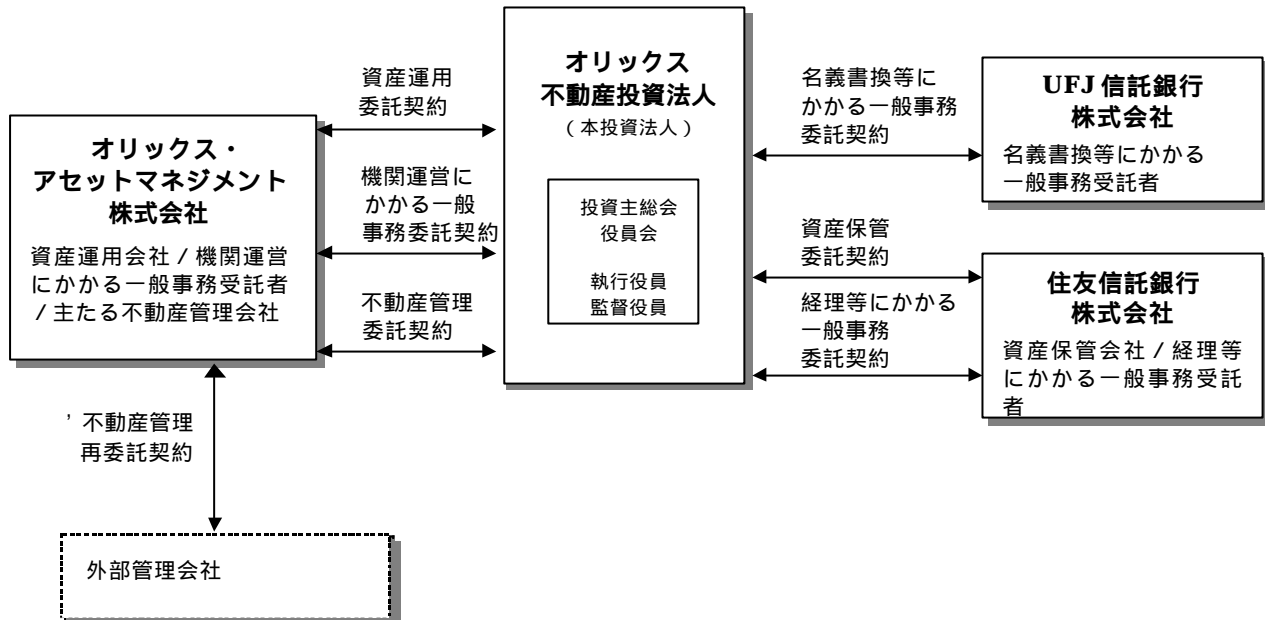
該当はありません。

## 【ファンドの関係法人の名称および関係業務の内容】

参考資料

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

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。

| 社名                       | 運営上の役割                                      | 業務内容  |
|--------------------------|---|---|
| オリックス不動産投資法人             | 本投資法人                                       | 本投資法人は、特定資産のうち、不動産及び不動産信託受益権を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。   |
| オリックス・アセット<br>マネジメント株式会社 | 資産運用会社<br>機関運営にかかる一般事務<br>受託者<br>主たる不動産管理会社 | <p>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。</p> <p>機関運営にかかる一般事務委託契約（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。</p> <p>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。</p> <p>資産運用会社として、本投資法人のために清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務の発注を代行します。</p> <p>なお、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、又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。</p> |
| UFJ信託銀行株式会社              | 名義書換等にかかる一般事務受託者                            | 名義書換等にかかる一般事務委託契約（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、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。  |
| 住友信託銀行株式会社               | 資産保管会社<br>経理等にかかる一般事務<br>受託者                | <p>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。</p> <p>経理等にかかる一般事務委託契約（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。</p>   |



## 【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おります。

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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、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おります。なお、運用管理規程は本書の日付現在における不動産関連市場、我が国の経済情勢、市況、本投資法人の財務内容等を総合的に勘案して決定された運用管理に関する資産運用会社の社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、本投資法人の定める規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定に反しない限度において、資産運用会社の判断により変更されることがあります。また、資産運用会社は、運用又は管理業務に関連して、資産運用会社の関係会社等と取引を行い、又は情報若しくは役務の提供を受ける場合があります。

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

#### (イ) ポートフォリオの構築方針

I. ポートフォリオが包含する様々なリスクを軽減し、投資主に安定した分配を実現するため、下記のi)乃至iv)のポイントに留意してポートフォリオの構築を行うことを目指します。また、各用途毎・各エリア毎の投資比率に関しては、現在の不動産市場の状況を十分に検討した上で当面は下記の数値を基準に運用を実施します。なお、数値の基準設定にあたっては、国内における各用途タイプのマーケット規模、物件取得機会の程度、将来的な内容成長余地の程度、投資家の投資態度、資産運用会社の運用体制及び現状の不動産マーケット全般に対する資産運用会社での見解を総合的に勘案し、当面の運用の指針として決定しております（なお、不動産市場の予期せぬ環境変化や、物件の取得機会及びその状況から、下記の基準と必ずしも一致しない状況も有り得ます。）

##### i) 用途分散

- ・ 主として事務所を用途とする不動産に投資しますが、併せて、リスク分散の観点から住宅・その他の用途の不動産にも投資を行い、用途分散によるリスク低減を図った総合型ポートフォリオを構築することを目指します。これは、各用途別不動産には以下の表のとおり、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、用途による分散投資が適切と考えられるからです。

- ・ なお、下記の各用途の投資ポイント等に基づき、当面、事務所を用途とする運用不動産の投資比率を、本投資法人の保有する運用不動産の取得価額の総額に対し、80%以上とすることを目途として資産配分を行います。

| 用途                   | 投資ポイント   |
|----------------------|--|
| 事務所                  | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>事務所の取得形態については、入札等による価格高騰の影響により十分な投資採算が見込めないリスクがあるため、相対での取引等を重視し、適切な投資採算を重視して参ります。</p> <p>事務所を用途とする不動産のうち、繁華性の高い地域に存する立地条件の良い、店舗的な利用が可能な不動産については、用途分散及び賃料負担力の高いテナントニーズの発掘による物件の収益性向上の効果が見込めることから、重点的に投資を行うことを目指します。</p> <p>東京都心部の事務所需給の悪化や地方圏の事務所需要の低迷の環境から、マーケット規模の相対的に大きい東京都心部の好立地な物件を重視し、定期借家契約を取り入れる等テナント契約関係の安定化を図ることを極力実施し、安定的な収益確保を目指します。</p>  |
| 住宅                   | <p>良質な賃貸住宅は分譲住宅と比較して相対的に供給量が少ないため、希少性が高く、高い市場競争力を有します。また住まい方について「所有」から「利用」への意識の変化を受けた個人の賃借ニーズの高まりから、特に東京都心部の良質な賃貸住宅のテナントニーズは、事務所に比較して相対的に安定しております。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、収益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。</p> <p>昨今は、デベロッパーによる賃貸住宅の開発が多くなってきており、資産運用の一環で賃貸住宅の市場での取引も増加傾向にあるものの、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。</p> <p>有力な不動産会社等がサブリースを実施する等安定的な収益確保が想定されている場合は、契約形態が安定し、信用力の補完がなされている場合が多いことから、特に重視していく形態と考えられます。</p>   |
| その他<br>(商業施設<br>ホテル) | <p>商業施設を用途とする不動産については、収益力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。但し、テナントの属性・市場規模・流動性・運営管理等の面で事務所と異なる特有な事項があることから、テナントとの契約形態の安定やその立地等を特に重視した保守的な運用を目指して参ります。なお、当面のポートフォリオに占める割合も勘案して、新規の取得については慎重に対応して参ります。</p> <p>a.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。</p> <p>b.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。取得に当たっては、原則として駅前立地の繁華性の高い物件を対象に検討を行い、立地面で希少性があり、商圏内で競争力の高いものを選択して投資することを目指します。</p> <p>ホテルを用途とする不動産については、収益力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上で、取得する場合があります。但し、テナントの属性・市場規模・流動性・運営管理等の面で事務所と異なる特有な事項があることから、テナントとの契約形態の安定やその立地等を特に重視した保守的な運用を目指して参ります。なお、当面のポートフォリオに占める割合も勘案して、新規の取得については慎重に対応して参ります。</p> <p>a.ホテルの場合、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。取得に当たっては、原則としてテナント与信・賃貸借契約形態の両面で、十分にリスクを低減出来るものを投資対象とします。</p> <p>b.ホテルの場合、そのオペレーションリスクについてはテナントが負う形態を重視し、本投資法人がオペレーションリスクを取る物件への投資は行いません。</p> <p>c.ホテルの場合、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。</p> <p>上記以外を用途とする不動産については、上記各項目の他に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。但し、テナントの属性・市場規模・流動性・運営管理等の面で事務所と異なる特有な事項があることから、テナントとの契約形態の安定やその立地等を特に重視した保守的な運用を目指して参ります。なお、当面のポートフォリオに占める割合も勘案して、新規の取得については慎重に対応して参ります。</p> |

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

ii) 地域分散

- ・ 企業活動のグローバル化・高度情報化が進むにつれ、「人・もの・金・情報」の東京への集中は更に加速化しており、これらの経済環境の変化を背景として、首都圏における不動産需要は他都市と比較して堅調に推移していることから、首都圏の一定の都市<sup>(注)</sup>に存する不動産に重点的に投資を行うことを目指します。
- ・ 但し、東京都心部の優良物件の取得については、入札等による価格高騰の影響により、総じて、収益性が低下する傾向にあります。よって本投資法人においては、収益性改善を企図し、一定の限度内で、首都圏の一定の都市以外のその他地域に所在する優良物件への投資の検討を行います。エリア別の投資比率は首都圏の一定の都市への投資比率をおおむね 90%以上（取得価格ベース）とすることを当面の目標とします。
- ・ その他地域における投資物件については、ポートフォリオ上の位置付け、そのリスク・リターンを慎重に検討し、組み入れを判断します。また、組み入れ後は、定期借家契約を取り入れる等、テナント契約関係の安定化を図ることを極力実施し、安定的な収益確保を図りリスクの低減を図っていきます。

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

| 地域区分      |          | 定義  |
|-----------|----------|---|
| 首都圏の一定の都市 | 東京都心3区   | 千代田区、中央区、港区   |
|           | その他東京23区 | 東京都心3区を除いたその他東京23区  |
|           | 東京周辺都市部  | 横浜、川崎、千葉、柏、松戸、さいたま、立川、八王子、三鷹等東京23区を除いた1都3県（東京、神奈川県、千葉県、埼玉県）に所在する主要都市部 |
| その他地域     |          | 上記以外の主要都市   |

iii) 物件規模

- ・ 一定規模のファンドにおいて用途の分散とともに分散効果を極大化するという観点から、事務所については良質な中規模物件<sup>(注)</sup>に多数投資を行い、個々の物件への集中リスクを低減することを目指します。これは、特に事務所については、全体のポートフォリオの中でも中核となる投資対象であり、事務所用途の個別物件による集中リスクを回避することが重要と考えられるからです。
- ・ 中規模物件の市場規模は大きく、物件の取得・売却等の機会に恵まれていることから、立地条件、設備スペック等、競争力の高い中規模物件を選別して投資を行うことを目指します。
- ・ 当面の間、管理運営の効率性の観点から、資産規模50億円程度以上の不動産を中心に投資を行うことを目指します。

(注) 中規模物件とは、特に事務所については延床面積1,000坪～3,000坪程度の物件をいいます。

iv) 資産の入替え

- ・ 不動産の投資収益は、投資対象の選別と投資の時機等により決定されます。運用上、ポートフォリオについては経済環境・市況変動の影響を受け変化していくことから、状況の変化に応じて、物件の機動的な取得・保有・売却を目指します。

- 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上で、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捉え、迅速な投資判断を行うことができる体制を整えます。また、外部の調査機関等による市場データも適宜活用しながら経済動向及び不動産市場の動向に関する調査を行います。

(ロ) 取得方針

- ・ 資産運用会社が本投資法人による不動産又は不動産信託受益権の取得に関わる投資判断を行う上で最も重視する要素の一つは、投資対象としての運用不動産のリスク・リターン分析です。資産運用会社は、運用不動産の選別・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）を行った上で、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運用不動産のリスク・リターンを分析します。また、建物状況調査、法的調査、市場賃料調査等の結果に基づき、当該物件の取得が本投資法人のポートフォリオ全体の内部成長、外部成長に寄与するか否か、ポートフォリオのパフォーマンスの向上につながるか否かにつき中長期的な観点から評価を行い、総合的に投資判断を行うこととします。なお、資産運用会社は物件取得のためのデュー・ディリジェンスに際し、必要に応じて本投資法人の費用負担にて弁護士、公認会計士、建築士及び不動産鑑定士等を含む専門家に調査を依頼することがあります。
- ・ 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、以下の事項は運用不動産の用途によってその重要性が異なることがあり、必ずしも本投資法人による不動産又は不動産信託受益権の取得に当たり、以下の項目の全てについて調査を行っているとは限りません。また、本投資法人が取得した又は取得する運用不動産が、当該運用不動産の特性又は取得の状況等によって、以下の項目の一部について基準を満たさないこともあります。

| 項目         | 内容  |
|------------|---|
| 入居テナントの属性等 | テナントの信用力、格付け及び賃料支払状況並びにテナントとの紛争可能性等<br>テナントの業種・世帯状況・数及びその利用目的<br>過去の稼働率、賃料推移<br>テナントとの契約形態<br>テナントと締結された契約等の内容とその承継の有無<br>近隣の賃料・稼働率水準、中長期の賃料・稼働率の推移<br>各建物のテナントの占有割合、分布割合   |
| 立地         | 街路の状況<br>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<br>利便施設・経済施設・官公署・娯楽施設の配置・接近性<br>日照・眺望・景観・騒音等環境の状況<br>周辺の土地利用状況<br>地域の名声・規模等の状況<br>将来の動向<br>商圏の状況や競合施設の進出・退出動向<br>分譲住宅の需給環境<br>同一需給圏全般の状況や、その中での当該物件の位置付け  |
| 建築及び設備の仕様  | 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<br>主要構造・規模・築年・施工等業者<br>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<br>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を有しているか否か。<br>検討対象物件の個別物件 PML 値が著しく高い（原則 20%超）場合若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します。  |
| 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。<br>借地権に関するの対抗要件具備の有無、及び借地権に優先する他の物権等の権利の有無<br>敷地権登記の有無、持分割合の状況<br>敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置<br>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<br>区分所有の区分性<br>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<br>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<br>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<br>管理状況の良否<br>管理規約の有無・内容<br>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、土壤汚染状況、土壤汚染対策法及び関連法規の適用状況等  |
| その他        | 境界確認の状況、越境物の有無とその状況<br>将来予想される負担金等の費用負担の可能性<br>短期から長期にわたる必要な修繕費の状況  |

- ・ 物件取得の確実性を期すため、前所有者又は前信託受益者（それらの前主を含みます。）への権利移転が確認できる書類等を可能な限り確認した上で物件を取得するものとしますが、権利の移転が頻繁な物件の場合等、前所有者又は前信託受益者（それらの前主を含みます。）より権利関係に関わる移転に関する契約書、確認書、その他の関係書類等の開示を受けることができず、当該物件に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。）の賃貸用不動産又はそれを裏づけとする信託受益権を投資対象とします。また、建物の老朽化・機能劣化、大規模な修繕工事若しくは再開発工事等の諸事由により、本投資法人が所有する運用不動産において一時的に未稼働期間が発生する場合がありますが、本投資法人の総資産における未稼働運用不動産の割合の上限は 10%とします。
- ・ 入札案件への参加等に際して複数の不動産をポートフォリオとしてまとめて取得することがあります。ポートフォリオとして取得した不動産の中には、運用方針に適合しないものが含まれる場合がありますが、そのような不動産に関しては、取得後に、資産運用会社において用途変更、改修・修繕作業及び早期売却等を行うことを検討します。

#### (ハ) 不動産運営・売却の方針

- ・ 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当たり、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おります。また、資産運用会社は、当該不動産管理委託契約の規定に従って、必要に応じ、その業務の一部を再委託する等により外部管理会社と密接に協働して不動産管理業務を遂行します（後記「不動産管理方針」をご参照下さい。）。)
- ・ 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せます。
- ・ 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上で、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原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、個別物件の特性に応じ適切と判断される内容の火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。
- ・ 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上で、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、各運用不動産及びポートフォリオの PML、地震保険の付保等に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、当該運用不動産に対して一定額の現金を留保することもあります。）。なお、本書の日付現在、本投資法人が所有する運用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旨定められている場合が多くあります。

#### (ハ) 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若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債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。
- ・ 運用に当たり、本投資法人の総資産額から現預金を控除した金額に対し、借入額、投資法人債発行残高及び本投資法人がテナントから受け入れた敷金又は保証金等の預り金（以下「テナント預り金等」といいます。）から現預金を控除した金額の占める割合（以下「借入等比率」といいます。）の上限は 70%とします。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。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第 3 条第 14 号において定義されております。）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若しくは運転資金等の資金ニーズへの機動的な対応を目的として、特定融資枠設定契約、コミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約（以下併せて「融資枠等」と総称します。）を締結することがあります。
- ・ 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運用不動産の新規購入等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案した上で、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、土地の賃借権若しくは地上権を信託財産とする信託の受益権をいいます。

- (注) 本(チ)に定める事項を満たさず、不動産の取得時において特定不動産の割合が100分の75未満である場合等一定の場合は、租税特別措置法第83条の4第3項の規定に基づく登録免許税の軽減特例や地方税法（昭和25年法律第226号。その後の改正を含みます。）附則第11条第23項の規定に基づく不動産取得税の軽減特例は受けられません。この場合、本投資法人及びその投資主の収益はその限度で悪影響を受けることとなります。

(リ) 市場要因の影響

本投資法人は、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おります。

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

### (ロ) 不動産管理業務の概要

主たる不動産管理会社が行う不動産管理業務（以下の表に記載の管理企画・渉外業務、リーシング・マネジメント業務及びコンストラクション・マネジメント業務を含みます。以下併せて「管理業務」といいます。）の具体的な内容は以下のとおりです。なお、いずれの業務に関しても、主たる不動産管理会社は、適用法令（弁護士法（昭和24年法律第205号。その後の改正を含みます。）を含みますが、これに限られません。）に抵触しない範囲内で業務を遂行するものとします。

| 項目                 | 業務内容   |
|--------------------|--|
| 管理企画・渉外業務          | 管理企画業務<br>不動産毎の管理計画の作成及び実績の検証等<br>テナント・官公庁等への対応業務<br>テナントクレームへの対応、官公庁への対応及び諸届等<br>利用者管理業務<br>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<br>出納業務<br>賃貸関連請求業務、未収金の管理及び回収等<br>区分所有物件における管理組合業務<br>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<br>借地物件における借地権設定者との折衝・調整<br>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<br>共有物件における他の共有者との折衝・調整<br>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<br>建物管理業務の委託先の比較検討及び委託に当たっての助言<br>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当たっての助言業務等 |
| リーシング・マネジメント業務     | 賃貸企画業務<br>賃貸条件の立案等<br>テナント誘致業務<br>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<br>テナント交渉業務<br>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<br>入退室関連業務<br>入居時の調整及び立会い、退去時の調整及び立会い等  |
| コンストラクション・マネジメント業務 | 改修・修繕の必要性検討<br>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<br>改修・修繕計画の立案及び発注に当たっての助言<br>改修・修繕計画の立案、改修・修繕の発注に当たっての助言等<br>渉外業務<br>テナントとの折衝及び近隣対応、官公庁への対応及び諸届等  |

## (八) 資産管理委託と外部管理会社

- 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、レポーティングの質、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、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上で、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

- 本書の日付現在、本投資法人が保有する各運用不動産における外部管理会社は、後記「5.参考情報/ (2) 投資不動産の内容 / (ト) 不動産の概要」に記載のとおりです。主たる不動産管理会社は、物件特性や地域性を慎重に勘案し、運用不動産毎に外部管理会社を選び、不動産管理再委託契約を個別物件の特性に合わせて締結しております。
- 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を支払う他、外部管理会社に対する報酬（以下「外部管理報酬」といいます。）を負担します。外部管理報酬の算出方法は各不動産管理再委託契約毎に異なりますが、おおむね総収入の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おります。
- 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おおむね次のとおりです。
  - 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、契約に就いては解約・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により、いつでも不動産管理再委託契約を終了させることができます。なお、不動産の売却を行う場合には、主たる不動産管理会社は、売却の旨を遅滞なく外部管理会社に通知のうえ、解約日を指定して不動産管理再委託契約を終了することができます。
  - 契約当事者の一方の責に帰すべき事由により、管理業務の遂行に著しく支障をきたした場合、契約当事者の一方が不動産管理再委託契約若しくはこれに付随して締結された契約に関し重大な違反をした場合、営業を休業若しくは廃止又は解散した場合、強制執行、保全処分、滞納処分を受け又は破産、会社整理、会社更生、特別清算、民事再生その他の法的倒産手続きの申立があった場合、支払いを停止し又は手形、小切手の不渡り報告があった場合には、他方の当事者は、通告、催告その他何らの手続きをすることなく直ちに不動産管理再委託契約を解除することができます。
  - 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。

### 不動産等

下記 )乃至 )に掲げる資産をいいます(注)。

- ) 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、信託契約の終了若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。)
- ) 不動産の賃借権
- ) 地上権
- ) 不動産、土地の賃借権若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。)
- ) 不動産、不動産の賃借権若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。)
- ) 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 )各々に記載の用語も本書において同じ意義をもつものとして用いられております(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。

- ) 優先出資証券：  
「資産の流動化に関する法律」(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。)第2条第8項に定めるものをいいます。
- ) 受益証券：  
投信法第2条第12項に定めるものをいいます。
- ) 投資証券：  
投信法第2条第22項に定めるものをいいます。
- ) 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。)

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を運用します。

- ) 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付社債券も同じ。)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若しくは投資法人債券又は外国投資証券（証券取引法第 2 条第 1 項第 7 号の 2 に定めるものをいいます。但し、不動産対応証券として定義される投資証券を除くものとします。）
- H. 貸付信託の受益証券（証券取引法第 2 条第 1 項第 7 号の 3 に定めるものをいいます。）
- I. 資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券（証券取引法第 2 条第 1 項第 7 号の 4 で定めるものをいいます。但し、不動産対応証券として定義される受益証券を除くものとします。）
- J. コマーシャル・ペーパー（証券取引法第 2 条第 1 項第 8 号で定めるものをいいます。）
- K. 外国又は外国法人の発行する証券又は証書で、上記 A.乃至 E.及び J.の証券又は証書の性質を有するもの（証券取引法第 2 条第 1 項第 9 号に該当するものをいいます。）
- L. 外国貸付債権信託受益証券（証券取引法第 2 条第 1 項第 10 号で定めるものをいいます。）
- M. オプションを表示する証券又は証書（証券取引法第 2 条第 1 項第 10 号の 2 で定めるものをいいます。但し、上記 A.乃至 L.及び下記 N.乃至 Q.にかかるものに限ります。）
- N. 預託証書（証券取引法第 2 条第 1 項第 10 号の 3 で定めるもので、上記 A.乃至 C.又は E.の証券の性質を有する本邦通貨建のものとしします。）
- 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。）
- ) 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。）
- ) 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。）にかかるとする権利

#### 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。以下「有限会社法」といいます。）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。
- ) 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若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。
- ) 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

## 1. 運用方針

## 「安定配当」と「投資口価格の向上」

これまでの実績

❏ 賃貸事業収益の安定化

・稼働率改善 94.5% 96.3%、解約予告減少 6,398 m<sup>2</sup> 4,632 m<sup>2</sup>

❏ 増資によるファンダメンタルズの強化

・LTV 49% 41%

今後の取り組み 「更なる資産価値の安定化」

❏ ポートフォリオのグレードアップ

・資産の入替えの早期実現

❏ 賃貸事業収益の維持・改善

・稼働率 96%台を維持

❏ 財務安定度の強化

・格付け取得・投資法人債・無担保ローンの検討

## 2. 第3期決算のポイント

賃貸事業収益の安定化に伴い、当初予想を上回る配当を実現

|             | 第2期    | 第3期    | 第3期予想<br>(第2期決算発表時) |
|-------------|--------|--------|---------------------|
| 営業収益(百万円)   | 4,803  | 5,120  | 5,077               |
| 経常利益(百万円)   | 1,915  | 1,884  | 1,759               |
| 当期利益(百万円)   | 1,913  | 1,882  | 1,759               |
| 1口当たり分配金(円) | 15,501 | 15,246 | 14,262              |

第3期予想・実績 主な差異要因

❏ 賃料収入の増加: 25百万円

❏ 解約違約金の発生: 10百万円

❏ 管理業務費の減少: 16百万円

❏ 修繕費の減少: 13百万円

❏ 水道光熱費の減少: 35百万円

## 3. 第4期予想のポイント

第4期の特殊要因: 増資による希薄化・新投資口発行費用の負担

|             | 第3期    | 第4期(今回予想) | 第4期(増資時予想) |
|-------------|--------|-----------|------------|
| 営業収益(百万円)   | 5,120  | 6,020     | 5,957      |
| 経常利益(百万円)   | 1,884  | 2,291     | 2,281      |
| 当期利益(百万円)   | 1,882  | 2,291     | 2,281      |
| 1口当たり分配金(円) | 15,246 | 13,064    | 13,011     |
| 平均稼働率       | 95.8%  | 96.6%     | 96.4%      |

第4期 増資時予想と今回予想との主な差異要因

❏ 日本地所南青山ビルの一部収益寄与を金利上昇によるコスト増が相殺

ORIX JREIT Inc.  
(TSE:8954)  
Hiroshi Ichikawa  
Executive Director

ORIX Asset Management Corporation  
Hirohisa Saito  
Executive Director  
Tel: +813-3435-3285

**ORIX JREIT Inc. announces the third fiscal period  
results that exceed the original DPU forecast by 6.9%**

**Summary of Financial Results**

ORIX JREIT Inc. (OJR) announced today results for the third fiscal period ended 31 August 2003. Total operating revenue for the period was ¥5,121 million, income before income taxes was ¥1,884 million, net income was ¥1,882 million, and distribution amount will be ¥1,881 million or ¥15,246 per unit. The distribution per unit will exceed OJR's estimate of ¥14,262 by 6.9%. The pay out ratio will be 99.9%.

As of 31 August 2003, OJR's total assets were approximately ¥131,733 million, interest-bearing debt was ¥58,300 million composed of ¥43,000 million of long long-term debt and ¥15,300 million of short short-term debt, and total unitholders' equity was ¥63,583million, or ¥515,380 per unit.

**Highlights**

**Acquisitions :**

On 18 April 2003, OJR acquired ORIX Ikebukuro Building for ¥9.577 billion from ORIX Real Estate Corporation. The building has the gross floor area of 6,905.23 m<sup>2</sup>, consisting of nine above-ground floors and one below-ground floor. The property is located within 300 meters from the East Exit of Ikebukuro Station, which is a major hub for the several railways including JR lines and subways in central Tokyo. ORIX Ikebukuro Building belongs to the Ikebukoro area, one of the busiest commercial districts in Tokyo. OJR made a contract to lease for 4,157.69 m<sup>2</sup> out of the total rentable space of 5,539.92 m<sup>2</sup> with the major tenant TAC CO., LTD, a Tokyo Stock Exchange (second section) listed personal education firm, for a 10-year fixed term. The remaining space has been leased to two other tenants and the occupancy rate has been 100%. Based on the report from an independent appraiser, the net cash flow yield is estimated to be 5.6%. OJR continues to actively seek opportunities for additional property acquisitions.

## **Portfolio Profile :**

As of 31 August 2003, OJR owns 41 properties that consist of 34 office properties, 3 residential properties and 4 other properties including a hotel and retail properties. OJR leased approximately 146,878 m<sup>2</sup> of space to 234 tenants. OJR's portfolio occupancy rate as of 31 August 2003 was approximately 96.3%. ORIX Ikebukuro Building was the only property that has been added to OJR's portfolio during the third fiscal period.

The total acquisition cost of the 41 properties, including ORIX Ikebukuro Building, was ¥114.492 billion as of 31 August 2003. The OJR portfolio's appraisal value, evaluated by two of major Japanese real estate appraisers, was ¥ 111.460 billion as of 31 August 2003.

## **Debt Financing :**

On 18 April 2003, OJR secured ¥9.8 billion of short-term debt from syndicated lenders to acquire ORIX Ikebukuro Building. The debt will mature in 22 March 2004.

## **Fourth Fiscal Period Forecast**

In accordance with Tokyo Stock Exchange listing requirements, OJR has estimated certain financial results for the fourth fiscal period.

For the fourth fiscal period from 1 September 2003 to 29 February 2004 for 6 months, OJR forecasts gross revenues of ¥6,020 million, income before income taxes of ¥2,291 million, and net income of ¥2,291 million. The estimated distribution per unit for the period is ¥13,064. The assumptions for this particular forecast include but not limited to following factors.

☞ OJR's portfolio of 46 buildings that includes four properties acquired on 29 September 2003 and one new property to be acquired late October 2003.

☞ Total number of investment units of 175,372 that includes additional units of 52,000 issued through public offering completed on 18 September 2003.

## **OJR Overview**

OJR was established on 10 September 2001 and was listed and commenced trading on the Tokyo Stock Exchange as the 4th listed Real Estate Investment Trust in Japan, or "JREIT" on 12 June 2002. 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.

***[Important Notice]***

**Information Disclosure to Investors**

OJR 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/english/index.htm>.

**Important Notice**

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

*(Summary Financial Information Attached)*



**ORIX JREIT Inc.**  
**BALANCE SHEETS**

As of 31 August 2003 and 28 February 2003

|  | As of<br>31 August 2003 | As of<br>28 February 2003 |
|--|-------------------------|---------------------------|
| (In millions of yen)                             |                         |                           |
| <b>Assets</b>                                    |                         |                           |
| Current assets:                                  |                         |                           |
| Cash and deposits                                | ¥ 15,406                | ¥ 14,205                  |
| Rental receivables                               | 197                     | 140                       |
| Consumption tax refundable                       | 55                      | -                         |
| Prepaid expenses                                 | 75                      | 84                        |
| Other current assets                             | 18                      | 18                        |
| Less-Allowance for doubtful receivables          | (2)                     | (8)                       |
| Total current assets                             | 15,749                  | 14,439                    |
| Property and equipment, at cost:                 |                         |                           |
| Land   | 68,262                  | 61,632                    |
| Buildings and structures                         | 36,359                  | 33,916                    |
| Building improvements                            | 11,688                  | 10,744                    |
| Machinery and equipment                          | 1,083                   | 903                       |
|  | 117,392                 | 107,195                   |
| Less-Accumulated depreciation                    | (2,521)                 | (1,740)                   |
| Net property and equipment                       | 114,871                 | 105,455                   |
| Other assets:                                    |                         |                           |
| Leasehold interests                              | 885                     | 885                       |
| Others   | 228                     | 206                       |
| <b>Total assets</b>                              | ¥ 131,733               | ¥ 120,985                 |
| <b>Liabilities and Unitholders' Equity</b>       |                         |                           |
| <b>Liabilities</b>                               |                         |                           |
| Current liabilities:                             |                         |                           |
| Trade and other payables                         | ¥ 859                   | ¥ 618                     |
| Short-term debt                                  | 15,300                  | 5,500                     |
| Accrued expenses                                 | 121                     | 97                        |
| Rents received in advance                        | 840                     | 723                       |
| Consumption tax payable                          | -                       | 78                        |
| Other current liabilities                        | 4                       | 3                         |
| Total current liabilities                        | 17,124                  | 7,019                     |
| Long-term debt                                   | 43,000                  | 43,000                    |
| Leasehold and security deposits received         | 8,026                   | 7,353                     |
| <b>Total liabilities</b>                         | 68,150                  | 57,372                    |
| <b>Unitholders' equity</b>                       |                         |                           |
| Unitholders' capital                             | 61,700                  | 61,700                    |
| Units Authorized: 2,000,000 units                |                         |                           |
| Units Issued and Outstanding: 123,372 units      |                         |                           |
| Retained earnings                                | 1,883                   | 1,913                     |
| <b>Total unitholders' equity</b>                 | 63,583                  | 63,613                    |
| <b>Total liabilities and unitholders' equity</b> | ¥ 131,733               | ¥ 120,985                 |

**ORIX JREIT Inc.**  
**STATEMENTS OF INCOME**

For the six months ended 31 August 2003 and 28 February 2003

|  | For the period<br>from 1 March 2003<br>to 31 August 2003 | For the period<br>from 1 September 2002<br>to 28 February 2003 |
|--|--|--|
| <hr/> <hr/> (In millions of yen)             |  |  |
| <b>Revenues:</b>                             |  |  |
| Rental and other operating revenues          | ¥ 5,121  | ¥ 4,804  |
| Interest income                              | 2  | 2  |
| Other revenues                               | 0  | 5  |
| <b>Total revenue</b>                         | <b>5,123</b>   | <b>4,811</b>   |
| <b>Costs and expenses:</b>                   |  |  |
| Property-related expenses                    | 2,396  | 2,145  |
| Asset management fees                        | 276  | 297  |
| Administrative service fees                  | 115  | 100  |
| Interest expense                             | 291  | 234  |
| Other expenses                               | 161  | 120  |
| <b>Total costs and expenses</b>              | <b>3,239</b>   | <b>2,896</b>   |
| <b>Income before income taxes:</b>           | <b>1,884</b>   | <b>1,915</b>   |
| Provision for income taxes                   |  |  |
| Current                                      | 1  | 1  |
| Deferred                                     | 1  | 1  |
| <b>Net income:</b>                           | <b>¥ 1,882</b>   | <b>¥ 1,913</b>   |
| <hr/> <hr/>                                  |  |  |
| (Yen)?                                       |  |  |
| <b>Earnings per unit:</b>                    |  |  |
| Net income                                   | ¥ 15,257   | ¥ 15,509   |
| Weighted average number of units outstanding | 123,372  | 123,372  |
| <hr/> <hr/>                                  |  |  |

**ORIX JREIT Inc.**  
**STATEMENTS OF CASH FLOWS**

For the six months ended 31 August 2003 and 28 February 2003

|  | For the period<br>from 1 March 2003<br>to 31 August 2003 | For the period<br>from 1 September 2002<br>to 28 February 2003 |
|--|--|--|
| (In millions of yen)   |  |  |
| <b>Cash Flows from Operating Activities:</b>   |  |  |
| Income before income taxes   | ¥ 1,884  | ¥ 1,915  |
| Adjustments to reconcile income before income taxes<br>to net cash provided by operating activities: |  |  |
| Depreciation and amortization  | 783  | 726  |
| Long-term prepaid expenses   | 13   | 13   |
| Allowance for doubtful receivables   | (6)  | 6  |
| Interest income  | (2)  | (2)  |
| Interest expense   | 291  | 234  |
| Changes in assets and liabilities:   |  |  |
| Rental receivables   | (57)   | 69   |
| Consumption tax refundable   | (55)   | 1,973  |
| Consumption tax payable  | (78)   | 78   |
| Prepaid expenses   | 9  | (32)   |
| Trade and other payables   | 89   | 13   |
| Rents received in advance  | 118  | (39)   |
| Others, net  | 35   | (43)   |
| Subtotal   | 3,024  | 4,911  |
| Cash proceeds from interest income   | 2  | 1  |
| Cash payments of interest expense  | (267)  | (225)  |
| Cash payments of income taxes  | (1)  | (6)  |
| <b>Net cash provided by operating activities</b>   | <b>2,758</b>   | <b>4,681</b>   |
| <b>Cash Flows from Investing Activities:</b>   |  |  |
| Payments for investing in time deposits  | (8,159)  | (7,195)  |
| Proceeds from maturity of time deposits  | 7,834  | -  |
| Purchases of property and equipment  | (10,090)   | (5,805)  |
| Proceeds from leasehold and security deposits received   | 1,310  | 708  |
| Repayments of leasehold and security deposits received   | (637)  | (518)  |
| Others, net  | (33)   | (27)   |
| <b>Net cash used in investing activities</b>   | <b>(9,775)</b>   | <b>(12,837)</b>  |
| <b>Cash Flows from Financing Activities:</b>   |  |  |
| Proceeds from short-term debt  | 9,800  | 5,500  |
| Payment of dividends   | (1,907)  | (2,748)  |
| <b>Net cash provided by financing activities</b>   | <b>7,893</b>   | <b>2,752</b>   |
| <b>Net change in cash and cash equivalents</b>   | <b>876</b>   | <b>(5,404)</b>   |
| Cash and cash equivalents at beginning of period   | 7,010  | 12,414   |
| <b>Cash and cash equivalents at end of period</b>  | <b>¥ 7,886</b>   | <b>¥ 7,010</b>   |

## Property Data 1

|                          | Property Name               | Appraisal Value (¥ Million) | Appraiser     | % of share     | Reference Information |                |                       |        |               | Valuation by Cost Method (¥ Million) | Book Value (¥ Million) | Investment Share (%) |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|--------|---------------|--------------------------------------|------------------------|----------------------|
|                          |                             |                             |               |                | DC Value (¥ Million)  | CR (%)         | DCF Value (¥ Million) | CR (%) | TCR (%)       |                                      |                        |                      |
| Office                   | Tokyo Central 3 Wards       |                             |               |                |                       |                |                       |        |               |                                      |                        |                      |
|                          | Akasaka Kyowa               | 1,714                       | Tanizawa      | 1.54           | 1,754                 | 5.9            | 1,697                 | 6.0    | 6.4           | 2,169                                | 2,115                  | 1.61                 |
|                          | Aoyama Suncrest             | 3,410                       | Tanizawa      | 3.06           | 3,554                 | 5.8            | 3,348                 | 6.2    | 6.4           | 2,869                                | 3,428                  | 2.60                 |
|                          | Ascend Kanda                | 672                         | Tanizawa      | 0.60           | 683                   | 6.1            | 667                   | 6.3    | 6.6           | 488                                  | 685                    | 0.52                 |
|                          | Nikko Ichi-bancho           | 3,790                       | Tanizawa      | 3.40           | 3,873                 | 5.4            | 3,754                 | 5.5    | 5.9           | 2,944                                | 3,888                  | 2.95                 |
|                          | VX Kayabacho                | 937                         | Tanizawa      | 0.84           | 956                   | 5.6            | 929                   | 5.7    | 6.2           | 917                                  | 896                    | 0.68                 |
|                          | DaVinci Shiroganedai        | 1,294                       | Tanizawa      | 1.16           | 1,341                 | 5.7            | 1,274                 | 5.8    | 6.2           | 1,781                                | 1,386                  | 1.05                 |
|                          | DaVinci Higashi Nihonbashi  | 1,806                       | Tanizawa      | 1.62           | 1,858                 | 5.6            | 1,784                 | 5.6    | 6.1           | 1,062                                | 1,736                  | 1.32                 |
|                          | DaVinci Akasaka Mitsuke     | 1,771                       | Tanizawa      | 1.59           | 1,854                 | 5.1            | 1,736                 | 5.4    | 5.6           | 1,137                                | 1,686                  | 1.28                 |
|                          | DaVinci Shiba 2             | 749                         | Tanizawa      | 0.67           | 785                   | 5.5            | 734                   | 5.7    | 6.0           | 594                                  | 716                    | 0.54                 |
|                          | DaVinci Aoyama              | 4,902                       | Tanizawa      | 4.40           | 5,059                 | 5.0            | 4,834                 | 5.3    | 5.5           | 3,519                                | 4,748                  | 3.60                 |
|                          | Landic Minami Azabu         | 1,186                       | Chuo          | 1.06           | 1,132                 | 6.6            | 1,186                 | 6.3    | 7.1           | 1,258                                | 1,418                  | 1.08                 |
|                          | Landic Akasaka              | 10,800                      | Chuo          | 9.69           | 10,200                | 5.7            | 10,800                | 5.4    | 6.3           | 11,710                               | 11,828                 | 8.98                 |
|                          | Landic Akasaka 2            | 2,277                       | Chuo          | 2.04           | 2,504                 | 6.1            | 2,277                 | 5.8    | 6.6           | 2,274                                | 2,915                  | 2.21                 |
|                          | Landic Akasaka 3            | 649                         | Chuo          | 0.58           | 634                   | 6.1            | 649                   | 5.8    | 6.6           | 950                                  | 731                    | 0.56                 |
|                          | Landic Mita 2               | 1,768                       | Chuo          | 1.59           | 1,727                 | 5.9            | 1,768                 | 5.6    | 6.4           | 1,263                                | 1,776                  | 1.35                 |
|                          | Shiba Daimon                | 1,533                       | Chuo          | 1.38           | 2,236                 | 5.9            | 1,533                 | 5.6    | 6.4           | 1,494                                | 2,257                  | 1.71                 |
|                          | Landic Nagai                | 3,071                       | Chuo          | 2.76           | 3,004                 | 6.4            | 3,071                 | 6.1    | 6.9           | 2,280                                | 3,440                  | 2.61                 |
|                          | <b>Subtotal</b>             | <b>42,329</b>               |               | <b>37.98</b>   | <b>43,154</b>         |                | <b>42,041</b>         |        |               | <b>38,709</b>                        | <b>45,659</b>          | <b>34.66</b>         |
|                          | Other Tokyo Wards           |                             |               |                |                       |                |                       |        |               |                                      |                        |                      |
|                          | Carrol Tower                | 4,654                       | Tanizawa      | 4.18           | 5,028                 | 5.8            | 4,493                 | 5.9    | 6.3           | 4,444                                | 5,393                  | 4.09                 |
|                          | Center Machiya              | 558                         | Tanizawa      | 0.50           | 597                   | 6.6            | 541                   | 6.8    | 7.1           | 483                                  | 609                    | 0.46                 |
|                          | Toyo MK                     | 4,871                       | Tanizawa      | 4.37           | 5,161                 | 6.4            | 4,746                 | 6.6    | 6.9           | 4,395                                | 5,187                  | 3.94                 |
|                          | Nikko Moto Yoyogi           | 4,915                       | Tanizawa      | 4.41           | Note1 -               | Note1 -        | 4,915                 | 6.4    | 7.3           | 4,447                                | 5,063                  | 3.84                 |
|                          | Nikko Kagurazaka            | 1,715                       | Tanizawa      | 1.54           | 1,757                 | 5.9            | 1,697                 | 6.0    | 6.5           | 1,328                                | 1,581                  | 1.20                 |
|                          | Round-Cross Nishi Shinjyuku | 2,589                       | Tanizawa      | 2.32           | 2,624                 | 5.1            | 2,574                 | 5.5    | 5.6           | 1,670                                | 2,674                  | 2.03                 |
|                          | DaVinci Gotanda             | 646                         | Tanizawa      | 0.58           | 649                   | 6.4            | 645                   | 6.5    | 6.9           | 604                                  | 587                    | 0.45                 |
|                          | DT Gaien                    | 2,665                       | Tanizawa      | 2.39           | 2,729                 | 5.5            | 2,638                 | 5.6    | 6.0           | 1,813                                | 2,424                  | 1.84                 |
|                          | DaVinci Kiha                | 2,486                       | Tanizawa      | 2.23           | 2,538                 | 6.4            | 2,464                 | 6.5    | 6.9           | 1,856                                | 2,495                  | 1.89                 |
|                          | DaVinci Waseda              | 1,660                       | Tanizawa      | 1.49           | 1,724                 | 5.6            | 1,632                 | 5.8    | 6.1           | 1,468                                | 1,631                  | 1.24                 |
|                          | DaVinci Yoyogi              | 1,496                       | Tanizawa      | 1.34           | 1,564                 | 5.7            | 1,467                 | 5.8    | 6.2           | 1,184                                | 1,524                  | 1.16                 |
|                          | Landic Gotanda              | 2,025                       | Chuo          | 1.82           | 1,977                 | 6.3            | 2,025                 | 6.0    | 6.8           | 1,515                                | 2,120                  | 1.61                 |
|                          | Sunny Building              | 5,537                       | Tanizawa      | 4.97           | 5,771                 | 5.5            | 5,437                 | 5.2    | 6.0           | 4,825                                | 5,568                  | 4.23                 |
| ORIX Ikebukuro Building  | 9,570                       | Chuo                        | 8.59          | 9,300          | 5.6                   | 9,570          | 5.3                   | 6.1    | 5,263         | 9,649                                | 7.32                   |                      |
| <b>Subtotal</b>          | <b>45,387</b>               |                             | <b>40.72</b>  | <b>41,419</b>  |                       | <b>44,844</b>  |                       |        | <b>35,295</b> | <b>46,514</b>                        | <b>35.31</b>           |                      |
| Greater Tokyo            |                             |                             |               |                |                       |                |                       |        |               |                                      |                        |                      |
| Neo City Mitaka          | 2,287                       | Tanizawa                    | 2.05          | 2,350          | 6.1                   | 2,260          | 6.3                   | 6.6    | 2,314         | 2,209                                | 1.68                   |                      |
| <b>Subtotal</b>          | <b>2,287</b>                |                             | <b>2.05</b>   | <b>2,350</b>   |                       | <b>2,260</b>   |                       |        | <b>2,314</b>  | <b>2,209</b>                         | <b>1.68</b>            |                      |
| Other parts of Japan     |                             |                             |               |                |                       |                |                       |        |               |                                      |                        |                      |
| OX Basho no Tsuiji       | 726                         | Tanizawa                    | 0.65          | 741            | 6.9                   | 720            | 7.0                   | 7.4    | 924           | 896                                  | 0.68                   |                      |
| OX Otsu                  | 210                         | Tanizawa                    | 0.19          | 212            | 7.5                   | 209            | 7.2                   | 8.1    | 153           | 185                                  | 0.14                   |                      |
| <b>Subtotal</b>          | <b>936</b>                  |                             | <b>0.84</b>   | <b>953</b>     |                       | <b>929</b>     |                       |        | <b>1,077</b>  | <b>1,081</b>                         | <b>0.82</b>            |                      |
| <b>Office Total</b>      | <b>90,939</b>               |                             | <b>81.59</b>  | <b>87,876</b>  |                       | <b>90,074</b>  |                       |        | <b>77,395</b> | <b>95,464</b>                        | <b>72.47</b>           |                      |
| Residential              | Tokyo Central 3 Wards       |                             |               |                |                       |                |                       |        |               |                                      |                        |                      |
|                          | Park Axis Nishi Azabu Stage | 1,258                       | Tanizawa      | 1.13           | 1,319                 | 4.8            | 1,232                 | 5.0    | 5.1           | 769                                  | 1,220                  | 0.93                 |
|                          | <b>Subtotal</b>             | <b>1,258</b>                |               | <b>1.13</b>    | <b>1,319</b>          |                | <b>1,232</b>          |        |               | <b>769</b>                           | <b>1,220</b>           | <b>0.93</b>          |
|                          | Other Tokyo Wards           |                             |               |                |                       |                |                       |        |               |                                      |                        |                      |
| Grand Maison Hakusan     | 476                         | Tanizawa                    | 0.43          | 475            | 6.1                   | 476            | 6.2                   | 6.4    | 421           | 457                                  | 0.35                   |                      |
| Sonet Kami Ikebukuro     | 2,434                       | Tanizawa                    | 2.18          | 2,566          | 5.7                   | 2,377          | 5.8                   | 6.0    | 2,402         | 2,369                                | 1.80                   |                      |
| <b>Subtotal</b>          | <b>2,910</b>                |                             | <b>2.61</b>   | <b>3,041</b>   |                       | <b>2,853</b>   |                       |        | <b>2,823</b>  | <b>2,827</b>                         | <b>2.15</b>            |                      |
| <b>Residential Total</b> | <b>4,168</b>                |                             | <b>3.74</b>   | <b>4,360</b>   |                       | <b>4,085</b>   |                       |        | <b>3,592</b>  | <b>4,047</b>                         | <b>3.07</b>            |                      |
| Others                   | Other Tokyo Wards           |                             |               |                |                       |                |                       |        |               |                                      |                        |                      |
|                          | OX Kameido                  | 451                         | Tanizawa      | 0.40           | 442                   | 6.9            | 455                   | 6.9    | 7.4           | 336                                  | 438                    | 0.33                 |
|                          | <b>Subtotal</b>             | <b>451</b>                  |               | <b>0.40</b>    | <b>442</b>            |                | <b>455</b>            |        |               | <b>336</b>                           | <b>438</b>             | <b>0.33</b>          |
|                          | Greater Tokyo               |                             |               |                |                       |                |                       |        |               |                                      |                        |                      |
|                          | Cross Gate                  | 14,820                      | Tanizawa      | 13.30          | 15,360                | 6.8            | 14,590                | 7.2    | 7.4           | 16,540                               | 14,752                 | 11.20                |
| <b>Subtotal</b>          | <b>14,820</b>               |                             | <b>13.30</b>  | <b>15,360</b>  |                       | <b>14,590</b>  |                       |        | <b>16,540</b> | <b>14,752</b>                        | <b>11.20</b>           |                      |
| Other parts of Japan     |                             |                             |               |                |                       |                |                       |        |               |                                      |                        |                      |
| OX Mito                  | 544                         | Tanizawa                    | 0.49          | 548            | 7.4                   | 542            | 7.5                   | 7.9    | 531           | 518                                  | 0.39                   |                      |
| OX Gifu                  | 538                         | Tanizawa                    | 0.48          | 541            | 7.4                   | 537            | 7.5                   | 7.9    | 731           | 535                                  | 0.41                   |                      |
| <b>Subtotal</b>          | <b>1,082</b>                |                             | <b>0.97</b>   | <b>1,089</b>   |                       | <b>1,079</b>   |                       |        | <b>1,262</b>  | <b>1,053</b>                         | <b>0.80</b>            |                      |
| <b>Others Total</b>      | <b>16,353</b>               |                             | <b>14.67</b>  | <b>16,891</b>  |                       | <b>16,124</b>  |                       |        | <b>18,138</b> | <b>16,244</b>                        | <b>12.33</b>           |                      |
| <b>Grand Total</b>       | <b>111,460</b>              |                             | <b>100.00</b> | <b>109,127</b> |                       | <b>110,283</b> |                       |        | <b>99,125</b> | <b>115,756</b>                       | <b>87.87</b>           |                      |

Note1 Due to the widening of the road in front of this property, it seems substantially difficult to reconstruct the property as the same when the economic life of the building has passed. Therefore we did not evaluate a DCF Value.

Note2 Individual numbers may not add up to totals due to rounding.

Note3 Individual numbers of each value are rounded down to million yen places.

## Property Data 2

|                          | Property Name               | Number of Tenants           | Rented Space (㎡)  | Gross Rentable Space (㎡) | Occupancy Rate (%) | Rental Revenue (¥) | Deposit (¥)          |                      |                      |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Office                   | Tokyo Central 3 Wards       | Akasaka Kyowa               | 7                 | 3,382.28                 | 3,382.28           | 100.0              | 17,520,510           | 166,172,000          |                      |
|                          |                             | Aoyama Suncrest             | 5                 | 2,805.62                 | 2,805.62           | 100.0              | 25,752,490           | 316,752,660          |                      |
|                          |                             | Ascend Kanda                | 2                 | 826.50                   | 826.50             | 100.0              | Note 1               | Note 1               |                      |
|                          |                             | Nikko Ichi-bancho           | 7                 | 3,115.64                 | 3,300.66           | 94.4               | 21,876,834           | 235,131,200          |                      |
|                          |                             | VX Kayabacho                | 1                 | 1,489.75                 | 1,489.75           | 100.0              | Note 1               | Note 1               |                      |
|                          |                             | DaVinci Shiroganedai        | 13                | 1,727.83                 | 2,099.23           | 82.3               | 7,338,789            | 39,009,393           |                      |
|                          |                             | DaVinci Higashi Nihonbashi  | 7                 | 2,275.05                 | 2,275.05           | 100.0              | 11,675,820           | 115,445,627          |                      |
|                          |                             | DaVinci Akasaka Mitsuke     | 10                | 1,323.28                 | 1,323.28           | 100.0              | 9,781,922            | 120,987,248          |                      |
|                          |                             | DaVinci Shiba 2             | 9                 | 1,172.32                 | 1,172.32           | 100.0              | 5,003,388            | 42,284,875           |                      |
|                          |                             | DaVinci Aoyama              | 11                | 3,360.97                 | 3,360.97           | 100.0              | 27,820,136           | 344,956,390          |                      |
|                          |                             | Landic Minami Azabu         | 3                 | 2,163.90                 | 3,182.80           | 68.0               | 8,060,902            | 71,905,566           |                      |
|                          |                             | Landic Akasaka              | 22                | 10,309.44                | 10,566.99          | 97.6               | 69,289,055           | 792,062,464          |                      |
|                          |                             | Landic Akasaka 2            | 10                | 1,725.45                 | 2,786.86           | 61.9               | 10,749,683           | 130,280,090          |                      |
|                          |                             | Landic Akasaka 3            | 8                 | 812.49                   | 812.49             | 100.0              | 5,252,368            | 64,759,744           |                      |
|                          |                             | Landic Mita 2               | 2                 | 2,307.17                 | 2,353.67           | 98.0               | Note 1               | Note 1               |                      |
|                          |                             | Shiba Daimon                | 1                 | 2,588.50                 | 2,588.50           | 100.0              | Note 1               | Note 1               |                      |
|                          |                             | Landic Nagai                | 10                | 3,996.89                 | 3,996.89           | 100.0              | 22,996,353           | 274,796,311          |                      |
|                          |                             | <b>Subtotal</b>             |                   | <b>128</b>               | <b>45,383.08</b>   | <b>48,323.86</b>   | <b>93.9</b>          | <b>283,919,042</b>   | <b>3,076,233,566</b> |
|                          |                             | Other Tokyo Wards           | Carrot Tower      | 7                        | 6,916.91           | 6,916.91           | 100.0                | 40,357,004           | 370,405,730          |
|                          |                             |                             | Center Machiya    | 0                        | 0.00               | 1,186.05           | 0.0                  | 0                    | 0                    |
|                          | Toyo MK                     |                             | 10                | 9,808.28                 | 9,808.28           | 100.0              | 36,486,870           | 300,364,060          |                      |
|                          | Nikko Moto Yoyogi           |                             | 2                 | 7,724.98                 | 7,724.98           | 100.0              | Note 1               | Note 1               |                      |
|                          | Nikko Kagurazaka            |                             | 6                 | 2,277.00                 | 2,277.00           | 100.0              | 11,335,285           | 116,468,412          |                      |
|                          | Round-Cross Nishi Shinjyuku |                             | 7                 | 1,248.18                 | 1,248.18           | 100.0              | 14,199,138           | 281,337,688          |                      |
|                          | DaVinci Gotanda             |                             | 5                 | 1,785.25                 | 1,785.25           | 100.0              | 5,893,465            | 40,045,980           |                      |
|                          | DT Gaien                    |                             | 6                 | 2,566.86                 | 2,566.86           | 100.0              | 16,851,099           | 146,054,447          |                      |
|                          | DaVinci Kiba                |                             | 4                 | 4,859.94                 | 4,859.94           | 100.0              | 18,270,217           | 155,539,520          |                      |
|                          | DaVinci Waseda              |                             | 4                 | 1,920.30                 | 2,311.71           | 83.1               | 10,230,695           | 86,499,450           |                      |
|                          | DaVinci Yoyogi              |                             | 14                | 1,962.18                 | 1,962.18           | 100.0              | 9,512,205            | 85,817,927           |                      |
|                          | Landic Gotanda              |                             | 1                 | 2,575.92                 | 2,575.92           | 100.0              | Note 1               | Note 1               |                      |
|                          | Sunny Building              |                             | 2                 | 4,635.55                 | 4,635.55           | 100.0              | Note 1               | Note 1               |                      |
|                          | ORIX Ikebukuro Building     | 3                           | 5,539.92          | 5,539.92                 | 100.0              | 54,572,800         | 901,892,800          |                      |                      |
|                          | <b>Subtotal</b>             |                             | <b>71</b>         | <b>53,821.27</b>         | <b>55,398.73</b>   | <b>97.2</b>        | <b>299,494,770</b>   | <b>3,405,325,520</b> |                      |
| Greater Tokyo            | Neo City Mitaka             | 6                           | 4,622.21          | 4,622.21                 | 100.0              | 21,151,709         | 118,485,144          |                      |                      |
| <b>Subtotal</b>          |                             | <b>6</b>                    | <b>4,622.21</b>   | <b>4,622.21</b>          | <b>100.0</b>       | <b>21,151,709</b>  | <b>118,485,144</b>   |                      |                      |
| Other parts of Japan     | OX Basho no Tsuiji          | 5                           | 1,518.38          | 2,570.24                 | 59.1               | Note 2             | Note 2               |                      |                      |
|                          | OX Otsu                     | 2                           | 910.67            | 910.67                   | 100.0              | Note 1             | Note 1               |                      |                      |
| <b>Subtotal</b>          |                             | <b>7</b>                    | <b>2,429.05</b>   | <b>3,480.91</b>          | <b>69.8</b>        | <b>8,458,178</b>   | <b>68,595,960</b>    |                      |                      |
| <b>Office Total</b>      |                             | <b>212</b>                  | <b>106,255.61</b> | <b>111,825.71</b>        | <b>95.0</b>        | <b>613,023,699</b> | <b>6,668,640,190</b> |                      |                      |
| Residential              | Tokyo Central 3 Wards       | Park Axis Nishi Azabu Stage | 1                 | 1,337.31                 | 1,337.31           | 100.0              | Note 1               | Note 1               |                      |
|                          | <b>Subtotal</b>             |                             | <b>1</b>          | <b>1,337.31</b>          | <b>1,337.31</b>    | <b>100.0</b>       | <b>Note 1</b>        | <b>Note 1</b>        |                      |
|                          | Other Tokyo Wards           | Grand Maison Hakusan        | 1                 | 1,160.17                 | 1,160.17           | 100.0              | Note 1               | Note 1               |                      |
|                          | Sonet Kami Ikebukuro        | 1                           | 5,853.00          | 5,853.00                 | 100.0              | Note 1             | Note 1               |                      |                      |
| <b>Subtotal</b>          |                             | <b>2</b>                    | <b>7,013.17</b>   | <b>7,013.17</b>          | <b>100.0</b>       | <b>Note 1</b>      | <b>Note 1</b>        |                      |                      |
| <b>Residential Total</b> |                             | <b>3</b>                    | <b>8,350.48</b>   | <b>8,350.48</b>          | <b>100.0</b>       | <b>24,425,120</b>  | <b>25,697,800</b>    |                      |                      |
| Others                   | Other Tokyo Wards           | OX Kameido                  | 1                 | 1,233.59                 | 1,233.59           | 100.0              | Note 1               | Note 1               |                      |
|                          | <b>Subtotal</b>             |                             | <b>1</b>          | <b>1,233.59</b>          | <b>1,233.59</b>    | <b>100.0</b>       | <b>Note 1</b>        | <b>Note 1</b>        |                      |
|                          | Greater Tokyo               | Cross Gate                  | 16                | 25,952.60                | 25,952.60          | 100.0              | 105,207,160          | 1,126,913,600        |                      |
|                          | <b>Subtotal</b>             |                             | <b>16</b>         | <b>25,952.60</b>         | <b>25,952.60</b>   | <b>100.0</b>       | <b>105,207,160</b>   | <b>1,126,913,600</b> |                      |
|                          | Other parts of Japan        | OX Mito                     | 1                 | 2,470.77                 | 2,470.77           | 100.0              | Note 1               | Note 1               |                      |
|                          | OX Gifu                     | 1                           | 2,614.64          | 2,614.64                 | 100.0              | Note 1             | Note 1               |                      |                      |
| <b>Subtotal</b>          |                             | <b>2</b>                    | <b>5,085.41</b>   | <b>5,085.41</b>          | <b>100.0</b>       | <b>9,229,000</b>   | <b>148,623,783</b>   |                      |                      |
| <b>Others Total</b>      |                             | <b>19</b>                   | <b>32,271.60</b>  | <b>32,271.60</b>         | <b>100.0</b>       | <b>117,436,160</b> | <b>1,330,953,949</b> |                      |                      |
| <b>Grand Total</b>       |                             | <b>234</b>                  | <b>146,877.69</b> | <b>152,447.79</b>        | <b>96.3</b>        | <b>754,884,979</b> | <b>8,025,291,939</b> |                      |                      |

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

Note 2 One of the two properties included in Other Tokyo Wards is a property as described in Note 1. Consequently, OJR does not disclose rental revenue of the property owing to such unavoidable circumstances.