

平成19年8月期（平成19年3月1日～平成19年8月31日）決算短信

平成19年10月19日

不動産投信発行者名 オリックス不動産投資法人
 コード番号 8954
 代表者 執行役員 牟田 興一郎
 上場取引所 東証
 URL <http://www.orixjreit.com>

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
 代表者 代表取締役社長 佐藤 光男
 問合せ先責任者 取締役常務執行役員 八塚 弘文 TEL (03)3435-3285

有価証券報告書提出予定日 平成19年11月28日
 分配金支払開始予定日 平成19年11月14日

(百万円未満切捨て)

1. 平成19年8月期の運用、資産の状況（平成19年3月1日～平成19年8月31日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年8月期	9,161	(8.1)	4,127	(6.8)	3,285	(2.5)
19年2月期	8,477	(△4.7)	3,865	(△9.5)	3,205	(△12.6)

	当期純利益	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円 %	円	%	%	%
19年8月期	3,284 (△1.9)	14,572	2.6	1.4	35.9
19年2月期	3,346 (△8.7)	14,850	2.7	1.5	37.8

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

(2) 分配状況

	1口当たり分配 金(利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1口当たり利 益超過分配金	利益超過分配 金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
19年8月期	14,572	3,284	0	-	99.9	2.6
19年2月期	14,850	3,346	0	-	100.0	2.7

(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	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19年8月期	253,135	124,144	49.0	550,843
19年2月期	225,361	124,207	55.1	551,121

(参考)自己資本 平成19年8月期 124,144百万円 平成19年2月期 124,207百万円

(注)1口当たり純資産額については1円未満を四捨五入して表示しております。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年8月期	4,607	△31,696	22,914	12,729
19年2月期	7,748	△12,685	4,875	16,904

2. 平成20年2月期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）及び平成20年8月期（平成20年3月1日～平成20年8月31日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり利益超過 分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
20年2月期	9,554 (4.3)	4,364 (5.8)	3,477 (5.8)	3,477 (5.9)	13,818	0
20年8月期	9,675 (1.3)	4,381 (0.4)	3,555 (2.3)	3,555 (2.3)	14,129	0

(参考)1口当たり予想当期純利益 平成20年2月期 14,905円 平成20年8月期 14,129円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
 ② ①以外の変更 有

(注) 詳細は、40 ページ「(7) 会計方針の変更」をご覧ください。

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）平成19年8月期 225,372口 平成19年2月期 225,372口
 ② 期末自己投資口数 平成19年8月期 0口 平成19年2月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、48 ページ「(8) 財務諸表に関する注記事項（1口当たり情報に関する注記）」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定については、9ページの「平成20年2月期（第12期：平成19年9月1日～平成20年2月29日）及び平成20年8月期（第13期：平成20年3月1日～平成20年8月31日）運用状況予想の前提条件」をご参照下さい。

※ 1口当たり予想当期純利益（平成20年2月期）について

前項記載の1口当たり予想当期純利益（平成20年2月期）は、平成20年2月期の期首（平成19年9月1日：発行済投資口数225,372口）から平成20年2月期の期末（平成20年2月29日：発行済投資口数251,622口）の間における日数加重平均投資口数により算出しております。

なお、平成20年2月期に実行した投資口追加発行の概要は以下のとおりです。詳細は後記49ページ「(8) 財務諸表に関する注記事項（重要な後発事象に関する注記）」をご参照下さい。

追加発行口数	26,250口（一般募集：25,000口/第三者割当：1,250口）
発行価格	668,360円
発行価額	645,854円
発行価額総額	16,953,667,500円
払込期日	平成19年10月3日（一般募集） 平成19年10月30日（第三者割当）

(注) 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

1. 投資法人の関係法人

後記69ページ【投資法人の関係法人の名称及び関係業務の内容】をご参照下さい。

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

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(平成19年5月28日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略いたします。

(2) 運用状況

(イ) 当期の概況

(a) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、平成13年9月10日に設立され、平成14年6月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券を上場し(銘柄コード:8954)、その投資口の市場での売買が可能になりました。その後、第4期期初の平成15年9月に投資口数52,000口の公募による追加発行を、第8期期初の平成17年9月に投資口数47,500口の公募による追加発行及び同年10月に投資口数2,500口の第三者割当による追加発行を行いました。平成19年8月31日現在、発行済投資口の総数は225,372口となっております。

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

(b) 本投資法人を取り巻く運用環境

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

【事務所(オフィス)】

賃貸市場

全国的に空室率の改善傾向が続いており、主要都市では、優良ビルの空室が少ないため、需要が顕在化しにくく、改善スピードは緩やかになってきています。

東京23区では、平成19年6月期(4~6月)に平均空室率が2%を下回り、4月に開業した「新丸の内ビルディング」が満室稼働で竣工する等、新築ビルの募集状況も好調です。優良ビルの空室がほとんどないことから、市況改善は空室率でなく賃料に反映されており、平均募集賃料も4四半期連続で上昇しています。都心ビルや大型ビルの空室が少ないため、周辺ビルや中小型ビルが分室需要の受け皿となっており、空室率のエリア別格差・規模別格差も縮小しております。

大阪では、平成15年6月以降空室率の改善傾向が続いており、6%を下回る水準となりました。東京と同様に優良ビルの空室が少ないため、空室率の低下幅は縮小しつつありますが、今年後半に竣工する大型ビルの募集状況は概ね好調で、今後も市況の緩やかな改善が続くと考えられます。

名古屋では、一部大型新築ビルが空室を抱えたまま竣工した影響で、空室率が平成19年3月期(1~3月)に若干上昇し6%を上回りましたが、同年6月期(4~6月)には空室の消化が進み、改善がみられました。

売買市場

不動産取引は、東京での供給が不足気味ではあるものの、引き続き活発な状況が続いています。イールドギャップが比較的大きい日本への海外投資資金の流入が続く一方で、需給バランスの逼迫によりキャップレートは引き続き低下傾向にあります。高い利回りを求める投資家は、投資エリアを地方都市へと拡大しており、地価上昇は東京から地方都市へと波及し、平成19年地価公示においては、全国でも商業地・住宅地ともに、各々前年比2.3%、0.1%の上昇となりました。

賃料上昇期待から価格上昇が続く一方で、平成19年6月には長期金利の上昇、平成19年7～8月にはサブプライムローン問題の影響を受けてJ-REIT投資口価格が調整されました。

今後は、不動産投資におけるリスクプレミアムの下げ止まりと長期金利の段階的な上昇の両面から、不動産価格は調整局面を迎える可能性があります。海外主要国の長期金利も数年間は上昇する見通しであり、相対的に日本のイールドギャップが大きい状況が継続しやすい経済環境に変わらないものと考えられます。

【住宅】

平成19年上期の首都圏の賃貸マンション賃料は微増基調にあるとともに、成約率が上昇する等、需給バランスは堅調に推移しております。これは、需要の堅調さに加えて、新規供給の抑制傾向も寄与しているためと考えられます。今後、物件の選別は進むものの、市場全体としては、需給の安定が継続して賃料水準を下支えていくものと考えられます。

新築分譲マンション市場は、首都圏の発売戸数が、平成18年は約7.5万戸（前年比11.5%減）と8年ぶりに8万戸の大台を割るとともに、平成19年上期は約2.8万戸（前年同期比17.2%減）となり、年間で7万戸を下回る可能性も考えられます。価格面でみると、都区部で6千万円を超え、地価の上昇と都心の利便性や高級住宅地の希少性が相まって、平均価格、㎡単価は引き続き高水準で推移する一方で、購入者の選択肢も厳しくなっており、利便性や商品優位性を訴求できない物件の販売状況は厳しくなっていくものと考えられます。

首都圏の中古マンション市場は都心の良質な物件が供給され始め、新築物件の価格上昇が割安感のある中古マンション需要を後押し、その需要は引き続き旺盛な状況にあります。首都圏では中古マンション価格の上昇傾向が長期間にわたり定着し、都内では価格の上昇幅が拡大しつつあります。中古マンション市場の堅調さが、買い替えを円滑にし、新築分譲マンション市場の好調さを支えてきたともいえます。

【商業施設】

全国的に大型小売店（百貨店・スーパー）の売場効率（売場面積当たり販売額）は低下を続けてきましたが、回復を期待できる転換点を迎えています。平成18年は予想以上に消費が伸び悩み、特に百貨店が再び低迷しましたが、平成19年に入ってから消費支出が前年比プラス傾向となり、低迷が長引いたスーパーの売上にも下げ止まり傾向が見られます。ショッピングセンターは、平成17年から一足早く売上を増加させており、平成18年には商業集積地だけでなく、周辺地域や郊外でも増加傾向となりました。

このような消費の転換点を向かえ、大手小売業者は同業他社との業務提携や他業態の取り込み、電子マネーの発行等、顧客の囲い込みを積極化しています。このような顧客の囲い込み戦略の有効性や、これに伴う店舗の閉鎖や新設の動向、あるいは実質的な増税や素材価格の上昇が消費に与える影響等に留意する必要があります。

【ホテル】

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

東京都心部においては、外資系最高級ホテルが相次いで開業し、そのピークを迎える平成19年は「ホテルの2007年問題」と言われています。老舗系のシティホテルでは、新規ホテルに対する競争力を高めるため大規模改修を進めるとともに、より競争力のある国際的なホテルオペレーターとの事業提携や訴求力を高めるためのブランド変更等の動きも活発化してきています。

また、外資系最高級ホテルの開業は、京都や大阪などの大都市や観光都市へと拡大するとともに、大阪市内の大規模シティホテルでは、競争力強化に向けた大規模改修が相次いで計画され、京都や大阪においても新たなホテルマーケットの誕生が見込まれています。

地方都市では、引き続きチェーン系の宿泊特化型ビジネスホテルの供給が活発に行われており、宿泊特化型ビジネスホテルの参入により競争が激化した地方都市では、老朽化した中堅ビジネスホテルや、温泉旅館を中心に厳しい状況が続いています。

主要都市（東京、横浜、大阪、名古屋）の稼働状況をみると、概ね前年と同水準の稼働状況となっており、景気回復の持続を背景にホテル市場も淘汰を伴いながら安定して推移しているといえます。

【物流施設】

三大都市では地価上昇により用地取得が困難になり、供給余地が減少してきているため、既存物流ストックの割に着工面積が少ない状況となっております。三大都市に替わって着工面積が多いのが、東京圏では千葉県と埼玉県、大阪圏では兵庫県といった周辺都市ですが、千葉県と埼玉県の平成18年着工量全国シェアが前年を下回ったように、三大都市の周辺都市でも供給余地は減少してきていると考えられます。このような状況から、物流施設の開発は三大都市圏以外へと拡大しつつある一方、供給余地が減少してきている東京都と神奈川県では、既存優良物件に希少性があることから賃料は上昇傾向にあり、埼玉県でも平成17年下期以降賃料が上昇傾向にあります。ただし、物流事業者のコスト意識は高く、賃料上昇をオフィスビルテナントのように吸収することは難しいため、賃料上昇余地は減少してきていると考えられます。

【実績】

このような運用環境下、本投資法人は平成19年8月期（第11期）中に日本橋本町1丁目ビル（取得価格10,500百万円）、ラウンドクロス新宿5丁目（取得価格4,500百万円）、KN自由が丘プラザ（取得価格3,110百万円）及びルナール仙台（取得価格8,500百万円）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19年8月31日現在で44物件、投資額235,625百万円（取得価格）となりました。

本投資法人では、従来どおり、首都圏に多数の運用不動産を集中的に保有する特徴を活かし、特定の地域内に存在する複数の運用不動産を一括して管理する、いわゆる「群管理」手法を継続し、効率的な管理体制を実践しております。群管理体制化において、資産運用会社（オリックス・アセットマネジメント株式会社）と外部管理会社の迅速かつ柔軟なテナント満足度向上の努力及び空室発生時のテナント誘致活動の強化により、本投資法人の保有する運用不動産の稼働率は、平成19年8月期末（平成19年8月31日）において98.3%と一定の水準を維持しています。

(c) 資金調達概要

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

平成19年3月20日に返済期限を迎えた借入金の借換え資金として同日に34,000百万円の長期借入（固定・変動金利、無担保）を実行すると同時に、変動金利部分は金利変動リスクをヘッジする目的で金利スワップ契約を締結し、金利の固定化と返済期限の分散、無担保借入を図ってまいりました。また、平成19年6月6日に27,000百万円のコミットメントラインを設定し、機動的且つ安定的な資金調達手段を確保いたしました。

これに加え、物件取得資金や借換え資金として短期借入（変動金利、無担保）を実行した結果として、平成19年8月31日現在における借入残高は111,950百万円、有利子負債比率は48.1%（注.1）、固定金利比率（注.2）及び長期借入比率（注.3）はともに75.6%、無担保借入比率は92.3%（注.4）となりました。

なお、本書の日付現在における投資法人の格付取得状況は、以下のとおりです。

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

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

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

（注.3）長期借入比率は、長期借入金残高を有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点

第2位を四捨五入して記載しております。

(注.4) 無担保借入比率は、無担保借入金残高を有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(d) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、平成19年8月期の実績として、営業収益9,161百万円、営業利益4,127百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は3,285百万円、当期純利益は3,284百万円を計上いたしました。

分配金について本投資法人では、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く配当可能所得の金額（支払配当損金算入前の当期課税所得）の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は14,572円となりました。

(ロ) 次期の見通し

外部成長については、ポートフォリオの構築方針及び取得方針に基づき、「用途分散」、「地域分散」、「物件規模」、「資産の入替え」の4つのポイントに加え、「投資スタイル（O J R WAY）」の導入による優良物件取得の機会を柔軟に求めるとともに、「ORIXシナジー（オリックス不動産株式会社（以下「オリックス不動産」といいます。）との助言契約、同社より派遣の非常勤取締役の受け入れ）」の活用により、物件取得努力を行います。

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

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

(a) 今後の運用方針

① 運用不動産の運営管理についての課題への対処

本投資法人が今後、運用資産の収益性の安定的維持・向上を図るためには、物件特性・テナントニーズ・市況等に適応した管理体制の構築、効率的なリニューアル工事の実施等が不可欠となります。本投資法人が運用不動産の運営管理等にあたって、特に課題とすべき事項は以下の3点と考えます。

(i) テナントの満足度向上及び賃貸市況の的確な把握による賃料設定

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

(ii) 効率的なリニューアル工事等

運用不動産の老朽度・テナント入居状況・テナントニーズ・賃貸市況等を総合的に勘案し、最良の時機を捉え、費用対効果を極大化し、かつグレード向上に資するようなリニューアル工事を実施いたします。また、運用不動産のグレードを維持するために、計画的な修繕工事を実施いたします。

(iii) 法令遵守及び所有者責任の極小化

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

② 運用不動産の新規取得及び売却についての課題への対処

ポートフォリオが包含する様々なリスクを軽減し、投資主に安定した分配を実現するため、「用途分散」、「地域分散」、「物件規模」、「投資スタイル(OJR WAY)」及び「資産の入替え」の5つのポイントに留意して、ポートフォリオの構築を行うことを目指します。

それぞれの概要は以下のとおりです。

(i) 用途分散

事務所(オフィス)を用途とする運用不動産への投資比率を、概ね80%以上(取得価格ベース)を目途として資産配分していくことを目指します。また、商業施設、ホテル、住宅、それ以外の用途の不動産への投資は、用途毎にきめ細かく厳選投資します。

(ii) 地域分散

首都圏の一定の都市(注)への投資比率を概ね80%以上(取得価格ベース)とすることを目途として資産の配分を行います。

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

(iii) 物件規模

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

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

(iv) 投資スタイル(OJR WAY)

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

・未だ市場では評価の定まっていない不動産への投資

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

・開発案件を通じた物件取得

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

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

(v) 資産の入替え

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

③ 資金調達

負債・資本のバランスがとれた財務政策を推進いたします。

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

【借入】

- ・金利の上昇に備え、固定金利比率については7割程度以上を維持します。
(金利スワップによる金利の固定化分を含みます。)
- ・返済期日の集中を回避するため、借入金返済期限の分散化を図ります。
- ・安全性向上のため、調達先金融機関の多様化を図ります。

- ・投資法人債市場を含む金融市場の動向を注視し、低廉なコストでの資金調達を実行します。
- ・機動的な物件取得ができるよう、コミットメントラインを活用いたします。
- ・機動性を高めるため、無担保借入での資金調達を進めます。

【資本市場】

平成20年2月期(第12期)期首に実行した投資口追加発行の概要は以下のとおりです。詳細は後記49ページ「(8)財務諸表に関する注記事項(重要な後発事象に関する注記)」をご参照下さい。

追加発行口数	26,250口(一般募集:25,000口/第三者割当:1,250口)
発行価格	668,360円
発行価額	645,854円
発行価額総額	16,953,667,500円
払込期日	平成19年10月3日(一般募集) 平成19年10月30日(第三者割当)

(注)第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

④ 利益相反取引・開示方針

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

- ・利益相反の問題については、「関係会社取引規程」を設け、関係会社等との一定の取引について、資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会及び本投資法人の役員会に付議することにより二重のチェックを行うとともに、一定額以内又は一定の範囲内の取引を除き、その適時開示を行います。
- ・投資法人ホームページ(www.orixjreit.com)を通じて、国内外の投資家に対し、投資判断に有用な情報開示に努めてまいります。

(b) 運用状況の見通し

平成20年2月期(第12期:平成19年9月1日~平成20年2月29日)及び平成20年8月期(第13期:平成20年3月1日~平成20年8月31日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

※ 平成20年2月期(第12期:平成19年9月1日~平成20年2月29日)

営業収益	9,554百万円
営業利益	4,364百万円
経常利益	3,477百万円
当期純利益	3,477百万円
1口当たり分配金	13,818円
1口当たり利益超過分配金	0円

※ 平成20年8月期(第13期:平成20年3月1日~平成20年8月31日)

営業収益	9,675百万円
営業利益	4,381百万円
経常利益	3,555百万円
当期純利益	3,555百万円
1口当たり分配金	14,129円
1口当たり利益超過分配金	0円

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

平成20年2月期(第12期:平成19年9月1日~平成20年2月29日)及び
平成20年8月期(第13期:平成20年3月1日~平成20年8月31日)運用状況予想の前提条件

計算期間	平成20年2月期(第12期:平成19年9月1日~平成20年2月29日) 平成20年8月期(第13期:平成20年3月1日~平成20年8月31日)
保有物件	運用状況の予想にあたっては、平成19年8月期末(平成19年8月31日)時点で保有している44物件を前提としております。
発行済投資口数	平成19年8月31日時点の発行済投資口数225,372口に、同年9月11日開催のオリックス不動産投資法人役員会で決議された新投資口の追加発行口数(25,000口)及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当の発行口数(1,250口)を加えた251,622口を前提としております。
有利子負債比率	平成19年9月11日開催のオリックス不動産投資法人役員会で決議された新投資口の追加発行及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当によって出資総額が16,953百万円増額すること、並びに借入金の一部返済を行うことを想定し、下記算式をベースに算出した有利子負債比率は、41.0%です。 有利子負債比率=有利子負債÷(有利子負債+出資総額)×100
営業費用	保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。また、減価償却費については、平成20年2月期に1,642百万円、平成20年8月期に1,642百万円を見込んでおります。建物は、その取得後に修繕の必要性・緊急性等を調査するため一定の期間を要することに加え、その修繕費は、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、平成20年2月期の修繕費は、建物を長期に保有する場合と大きく異なる可能性があります。
分配金の額	利益の金額を限度とし、かつ、配当可能額の90%に相当する金額を超えて分配することを前提としております。なお、利益を超える金銭の分配は行わない前提としております。また、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。

(3) 投資リスク

(イ) 本投資証券への投資に関するリスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。ただし、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産信託受益権その他の資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産としての種類の違いに応じて追加で発生するリスクもあります。また、運用不動産のそれぞれに特有のリスクについては、最近の有価証券報告書(平成19年5月28日提出)の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 5 運用状況 / (2) 投資資産 / ② 投資不動産物件 / I. 投資不動産の内容 / (ト) 不動産の概要」並びに最近の有価証券届出書(平成19年9月11日提出)の「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補完情報 / 1 投資法人の概況 / (4) 第10期(平成19年2月期)後に取得した資産の概況について / ③ 第10期(平成19年2月期)後に取得した資産の詳細(個別不動産概要表)」をご参照下さい。

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

以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が低下したり、本投資証券の市場価格が下落する可能性があります。その結果として、投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

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

本項に記載されているリスク項目は以下のとおりです。

① 一般的なリスク

- (a) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク
- (b) 本投資証券の払戻しがないことに関するリスク
- (c) 本投資証券の市場性に関するリスク
- (d) 本投資証券の価格変動に関するリスク
- (e) 投資口の希薄化に関するリスク
- (f) 投資口の売却に関するリスク
- (g) 金銭の分配に関するリスク
- (h) 借入等比率に関するリスク
- (i) 役員の職務遂行に係るリスク
- (j) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
- (k) 本投資法人の登録が取消されるリスク

② 商品設計及び関係者に関するリスク

- (a) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
- (b) 借入及び投資法人債に関するリスク
- (c) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- (d) 本資産運用会社に関するリスク
- (e) 不動産管理会社に関するリスク
- (f) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- (g) 運用不動産の取得方法に関するリスク
- (h) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク
- (i) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

③ 不動産に関するリスク

- (a) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- (b) 物件取得の競争に関するリスク
- (c) テナントの獲得競争に関するリスク
- (d) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
- (e) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (f) 法令等の変更に関するリスク
- (g) 区分所有物件に関するリスク
- (h) 共有物件に関するリスク
- (i) 借地物件に関するリスク
- (j) 専門家報告書等に関するリスク
- (k) わが国におけるオフィスビル等の賃貸借契約に関するリスク
- (l) 賃料の減額に関するリスク
- (m) 不動産の運用費用の増加に関するリスク
- (n) テナントの建物使用態様に関するリスク
- (o) 不動産の毀損等に関するリスク
- (p) 火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電氣的事故、機械的事故その他偶然不測の事故に関するリスク
- (q) 地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等に関するリスク
- (r) 不動産に係る所有者責任に関するリスク
- (s) 有害物質に係るリスク
- (t) 運用不動産の偏在に関するリスク
- (u) テナントの集中に関するリスク
- (v) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (w) 取得予定資産を組入れられないリスク
- (x) 未稼働物件（開発物件を含む）の取得に関するリスク

- (y) 市場での評価や投資判断の基準が必ずしも定まっていない不動産への投資に関するリスク
 - (z) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- ④ 信託の受益権特有のリスク
- (a) 信託受益者として負うリスク
 - (b) 信託の受益権の流動性リスク
 - (c) 信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク
 - (d) 信託受託者の債務負担及び不当な行為に関するリスク
 - (e) 信託の受益権の準共有に関するリスク
- ⑤ 税制に関するリスク
- (a) 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク
 - (b) 会計処理と税務処理との乖離に関するリスク
 - (c) 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分できないリスク
 - (d) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク
 - (e) 利益配当等の損金算入要件が満たされなくなることにより、次年度以降は通常の法人税率により課税が行われるリスク
 - (f) 税務調査等による更正のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (g) 同族会社に該当するリスク
 - (h) 投資口の発行価額のうちに国内において保有される投資口の発行価額に占める割合が100分の50を超えないこととなるリスク
 - (i) 適格機関投資家以外からの借入に係るリスク
 - (j) 投資主の減少に関するリスク
 - (k) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (l) 法令の解釈・改正に関するリスク
 - (m) 一般的な税制の変更に関するリスク
 - (n) 減損会計の適用に関するリスク
- ⑥ その他のリスク
- (a) 特定目的会社の優先出資証券への投資に係るリスク
 - (b) 匿名組合出資持分への投資に係るリスク
- ① 一般的なリスク
- (a) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口ないし投資証券は、株式会社における株式ないし株券に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の業務又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるかどうかは定かではありません。また、本投資法人に係る通常の清算又は倒産手続きの下における清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、投資額の全部又は一部の支払が行われたい可能性がありません。投資証券は、投資額の保証が行われる商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象になっておりません。
 - (b) 本投資証券の払戻しができないことに関するリスク

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

本投資証券は東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場されております。ただし、本投資証券の流動性を将来にわたって予測することは困難であり、本投資証券を投資主の希望する時期及び条件で取引できることは保証されていないため、東京証券取引所においても、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が不可能な場合があります。

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

上記に加えて、我が国における不動産投資信託は平成13年9月より東京証券取引所での取引が開始されたもので相対的に歴史が浅く、本書の日付現在、不動産投資信託の将来の市場規模を予測することは困難であり、不動産投資信託の上場市場の存続も保証されておりません。

(d) 本投資証券の価格変動に関するリスク

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

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

本投資法人若しくは本資産運用会社又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

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

(e) 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを随時必要としております。本投資法人は、規約及び投信法に従い、その事業遂行のために必要に応じて規約で定める範囲内（本投資法人の場合は200万口）において、投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な価額（投信法第82条第6項）で投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口数に対する割合は、当該追加発行において所要の口数を追加的に取得しない限り、希薄化することとなります。また、期中において追加発行された投資口に対して、その期の保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行うことがあり、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額が影響を受けることがあります。また、市場における投資口の需給バランスに影響を与えることもあるため、その結果、本投資証券の市場価格が悪影響を受ける可能性があります。

それらの結果、本投資証券の投資主は市場価格の変動により、当初の投資額を下回る金額しか回収できない可能性があります。

(f) 投資口の売却に関するリスク

最近の有価証券報告書（平成19年5月28日提出）の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (6) 主要な投資主の状況」に記載の本投資法人の主要な投資主を含む全ての投資主は、自由にその保有する投資口を市場その他で売却等行うことが可能であり、多数の投資口が売却された場合には、本投資証券の市場価格が低下する可能性があります。

(g) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、最近の有価証券報告書（平成19年5月28日提出）「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (3) 分配方針」に記載の分配方針にしたがって、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払は、いかなる場合においても保証されるものではありません。

(h) 借入等比率に関するリスク

本投資法人の借入等比率の上限は、本資産運用会社の「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。）により70%とされておりますが、資産の取得等に伴い一時的に70%を超えることがあります。借入等比率が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配額が減少する可能性があります。なお、借入等比率とは、本投資法人の資産総額（最近の有価証券報告書（平成19年5月28日提出）「第二部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 1 資産管理等の概要 / (1) 資産の評価 / ③ 公正なる価額」に記載する評価方法に従って評価した場合の資産総額をいいます。）から現預金を控除した金額に対し、借入額、投資法人債発行残高及び本投資法人がテナントから受け入れた敷金又は保証金等の預り金から現預金を控除した金額の占める割合をいいます。

(i) 役員の職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し、投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っております（投信法第109条第5項、第111条第3項、会社法第355条）。しかし、本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行い、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、最近の有価証券報告書（平成19年5月28日提出）の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / ② 執行役員、監督役員及び役員会」をご参照下さい。

(j) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

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

(k) 本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、投信法のもとで投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取消される可能性があります（投信法第216条）。その場合、本投資証券の上場が廃止されるとともに、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続きに入ることとなります。

② 商品設計及び関係者に関するリスク

(a) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として運用不動産からの賃料収入に依存しております。運用不動産に係る賃料収入は、運用不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下（賃料水準に関しては、後記「③ 不動産に関するリスク / (k) わが国におけるオフィスビル等の賃貸借契約に関するリスク」及び「同 / (1) 賃料の減額に関するリスク」も併せてご参照下さい。）、賃借人・テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。テナントによる賃料不払又は遅延のリスクは、いわゆるシングル・テナントビル又はテナント数が少ないビルにおいて特に顕著です。また、賃借人・テナントの入居時及びその後の支払能力ないし信用状態は一様ではありません。

本投資法人は、本資産運用会社を通じて、良質の賃借人・テナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。また、一旦、良質のテナントを確保しても、当該テナントが永続的に本投資法人の保有する運用資産を賃借し続けるとの保証もありません。

なお、本投資法人の運用資産に係る賃貸借契約のうち、オリックス株式会社が賃借人となっている賃貸借契約の中には、それが転貸され、賃料収入の確保につき実質的にエンドテナント（最終的な利用者ないし転借人）の支払能力に依存しているものがあり、かかる場合には、本投資法人は賃借人とテナントの二重の信用リスクを負っております。

すなわち、本投資法人がその所有権等を取得する以前に、オリックス株式会社が前所有者からこれを賃借したうえでエンドテナントに転貸していた不動産（決算日以降に取得したものを含みます。）について、本投資法人がこれを取得する際、一部のエンドテナントが当該地位の承継について承諾しなかった場合には（かかる場合におけるエンドテナントを、以下「未承諾テナント」と総称します。）、かかる未承諾テナントについて、本投資法人はオリックス株式会社に不動産を賃貸し、これをオリックス株式会社が未承諾のテナントに対して転貸することとしている場合がありますが、本投資法人とオリックス株式会社の間の賃貸借契約において、あくまで本投資法人が各未承諾テナントに直接に賃貸している場合と同様の経済状態に置くこととするために、賃貸人たる地位承継後に本投資法人及びオリックス株式会社間で合意により賃貸借契約の条件を変更し、①賃料、共益費及び管理費等の金額、賃貸借期間、その他の賃貸借条件を未承諾テナントとの転貸借契約と同一にし、未承諾テナントからの賃料等の支払後、オリックス株式会社が本投資法人に賃料等を支払うこと、②オリックス株式会社は本投資法人に対して敷金、保証金等相当額を差し入れないものとする等々の対応を実施しております。したがって、かかる対応においては、本投資法人は、テナントであるオリックス株式会社についての賃料不払い等のリスクの他、未承諾テナントによる賃料不払いのリスクを負担しております。

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

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

他方、運用不動産に関する費用としては、減価償却費、運用不動産に関して課される公租公課、運用不動産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務に係る費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。（費用の増加リスクに関しては、後記「③ 不動産に関するリスク / (m) 不動産の運用費用の増加に関するリスク」も併せてご参照下さい。）

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

(b) 借入及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、最近の有価証券報告書（平成19年5月28日提出）の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針」に記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入及び投資法人債の発行による資金調達を行います。本投資法人は規約において、その上限を、借入については1兆円、投資法人債については1兆円（ただし、合計して1兆円を超えないものとします。）としております（規約第40条）。

借入及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で借入及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はありません。金利が上昇しても本投資法人の受取る賃料収入等が連動して上昇するわけではないので、分配可能金額が減少する可能性があります。利益配当の損金算入要件のうち、投資法人による借入金の借入先を適格機関投資家（租税特別措置法施行令第39条の32の3に定める金融商品取引業者その他の財務省令で定めるもの）に限定するという税法上の要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入を行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入ができなくなる可能性もあります。

また、本投資法人が借入又は投資法人債の発行を行う場合において、借入等の比率等に応じて投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、修繕費用や預り金等に対応した現金の積立てを強制される場合もあり、また物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらすほか、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、利益配当等の損金算入要件（後記「⑤ 税制に関するリスク / (a) 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク」をご参照下さい。）を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。

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

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

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

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

(c) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しております。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためには、これらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）及び投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っておりますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、一定の場合には、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が必須のものとされているため（投信法第117条、第198条、第208条）、委託契約が解約又は解除された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を選任する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、速やかに選任できない場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があるほか、場合によっては本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。さらに、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社が、破産等により金商法における登録あるいは業務執行能力を喪失する場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社への委託が必要となり、上記と同様のリスクがあります。

上記に加えて、本資産運用会社は、オリックスグループ企業との協働関係（ORIXシナジー）を強化するべく、オリックスグループ企業であるオリックス不動産との間で助言契約を締結し、また、同社から非常勤取締役の派遣を受けています。これにより、本投資法人や本資産運用会社は、オリックスグループ企業との間により密接な関係を持つことになり、本投資法人のさらなる安定した収益の

確保と運用資産の成長を目指しますが、その成果につきオリックスグループ企業の影響を受けやすくなります。上記助言契約は、期限において更新されるとの保証はなく、また今後解除される可能性も存在します。また、オリックス不動産から本資産運用会社に派遣された取締役の派遣終了等により、本投資法人及び本資産運用会社が、オリックスグループ企業からノウハウ等の移転を受けられないこととなる可能性は否定できません。これらの場合には、本投資法人の資産運用に悪影響を与える可能性があります。また、オリックス不動産による助言及び取締役の派遣が今後も継続したとしても、本投資法人の資産運用につき期待どおりの成果が上がるとの保証はありません。

(d) 本資産運用会社に関するリスク

本投資法人が適切な運用資産を確保するためには、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、本資産運用会社において、かかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。また、資産運用会社となるためには金商法上の投資運用業の登録を行う必要があり、金融庁等の監督官庁より投信法及び金商法に基づく監督を受けており、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、投信法及び金商法はその運用能力まで保証するものではありません。本資産運用会社に対して、監督官庁により資産運用会社としての登録の取消しを含む処分等がなされた場合には、本投資法人の資産運用業務にも影響が生じ、結果として投資主に損害を与える可能性があります。

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

(e) 不動産管理会社に関するリスク

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

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

(f) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

金商法上、本資産運用会社は本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられているほか（金商法第42条）、自己又は第三者の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うことが明示的に禁止されております（金商法第42条の2第7号及び金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。以下「金商業府令」といいます。）第130条第1項第2号）。

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

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

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

(g) 運用不動産の取得方法に関するリスク

税制上の軽減措置に要する手続きとの関係で、本投資法人が不動産を取得するにあたり、譲渡代金支払日後直ちには当該不動産についての所有権等の移転本登記申請を行わない場合があります。この場合、売主が譲渡代金支払後本登記申請までの間に当該不動産を二重譲渡し、担保提供し又は売主が倒産すること等により、本投資法人が運用不動産の完全な所有権を取得できなくなる可能性があります。また、同時に支払済みの譲渡代金の全部又は一部につき返還を受けられなくなる可能性があります。なお、上記軽減措置に関する手続きには20日程度の日数を要する場合がありますが、このような場合においては、運用不動産の購入実行時（代金支払時）から上記軽減措置に関する手続き終了時（終了後直ちに移転本登記申請を行います。）までの間は仮登記を経ることにより、本登記の順位を保全して上記のリスクを可能な限り回避する方針であります。ただし、仮登記はそれに基づく本登記がなされるまでは順位保全効しかなく、仮登記に基づき本登記がなされる前に売主が倒産した場合において、本投資法人が保護されない可能性もあり、上記のリスクを完全に排除できるとは限りません。

(h) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、上場投資証券は、上場株券等と異なり、金商法第166条に定める会社関係者の禁止行為（いわゆる「インサイダー取引規制」）の対象ではありません。したがって、本投資法人の関係者が本投資法人に係る一定の重要な事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても、金商法上はインサイダー取引規制に抵触いたしません。しかし、本投資法人の関係者が金商法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、本資産運用会社の社内規則において、インサイダー類似取引の防止規定を設けていることについては、最近の有価証券報告書（平成19年5月28日提出）の「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / ⑦ インサイダー類似取引の防止」をご参照下さい。ただし、かかる社内規則は金商法の定めるインサイダー取引規制と一致するとは限らず、かつ、法令に基づかない社内規則の場合には刑事罰は課されないため、法令と同じ程度の実効性が確保されるとの保証はありません。なお、本投資法人が借入を行っている場合において、借入先である適格機関投資家は融資の条件として、本投資法人に対し公表されていない重要事実の開示を要求できる立場に立つことがあります。

(i) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人は、投信法の規定に従い、資産運用の対象及び方針を規約別紙1において定めており（投信法第67条第1項第7号、同法施行規則第105条第1号、規約別紙1）、本資産運用会社は、かかる規約の定めに従って本投資法人の資産の運用を行っております。しかしながら、実際の資産運用においては様々な資産の特性に応じ、またその時々市場環境や経済情勢に応じた的確かつきめ細やかな

対応を余儀なくされることがあります。そのため、本資産運用会社はその内規として「運用管理規程」を定め、資産運用において適時適切な対応を行うこととしております。この場合、規約別紙1に定める資産運用の対象及び方針の改正には投資主総会の決議を必要としますが、運用管理規程は本資産運用会社の内規であるため、投資主総会の決議によらず変更されることがあります。かかる運用管理規程の改正により、意図したとおりの運用が成功を収めるとの保証はなく、かかる改正が結果的に本投資法人の資産運用及びその業績に悪影響を与えないとの保証はありません。そのような場合には、本投資証券の投資主は損害を被る可能性があります。

③ 不動産に関するリスク

(a) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

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

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

(b) 物件取得の競争に関するリスク

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

(c) テナントの獲得競争に関するリスク

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

(d) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤地質、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたるものを含みます。）が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制に対する遵守や、周辺の土地利用状況等によっても、その瑕疵や欠陥となる可能性となるものが含まれております。そこで、本資産運用会社が不動産又は不動産信託受益権の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる不動産及び信託財産である不動産について、利害関係のない第三者の建設会社等の専門業者からエンジニアリングレポート等を取得し、かつ、原則として当該不動産又は不動産信託受益権の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得するとともに、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしております。

エンジニアリングレポート等には、建物等に関する専門家が設計図書等の確認、現況の目視調査及

び施設管理者への聞取りを行うこと等により、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用、再調達価格の算出、建物の耐震性能並びに地震による損失リスク等を検討した結果等が記載されており、本投資法人ではこれらの専門業者からの報告書を参考に、取得対象資産の欠陥及び瑕疵の有無等の確認を行っています。なお、エンジニアリングレポートの作成者、地震リスク分析評価会社等については、後記「5. 参考情報 / (2) 投資不動産の内容 / (ニ) エンジニアリングレポートの概要」をご参照下さい。

しかし、エンジニアリングレポート等の作成に係る専門業者の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産及び信託財産である不動産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告が行われているとは限りません。さらに、エンジニアリングレポート等で指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産又は不動産信託受益権を取得した後に、欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性があります。

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

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

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

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

他方、本投資法人が不動産を売却する場合には、瑕疵担保責任を負う場合があります。特に、本投資法人は宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅建業法」といいます。）上みなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、瑕疵担保責任を排除することが原則としてできません。

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(e) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。また、これに基づく命令・条例を含みます。以下同じです。）の規定又はその改正法の規定の施行の際、通常、これらの規定に適合しな

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

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

(f) 法令等の変更に関するリスク

消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、運用不動産の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）その他不動産に関する行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、あるいは、収用、再開発、区画整理等の事業により、運用不動産に関する権利が制限される可能性があります。さらに、将来環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、運用不動産について、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課される可能性があります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(g) 区分所有物件に関するリスク

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

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

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

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

なお、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。）の一体性を保持するために、区分所有法第22条で、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されております（ただし、区分所有規約で別段

の定めをすることはできません。)。そして、敷地権(敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について、建物と一体化されて登記されている権利をいいます。)の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処分されても、当該分離処分は無効となります。しかし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

(h) 共有物件に関するリスク

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

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

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。したがって、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できない可能性があります。もっとも、共有者には原則として共有物の分割を請求する権利があり(民法第256条第1項本文)、これにより単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合等は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります(民法第258条第2項)。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、他の共有者からの請求にも服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが(民法第256条第1項ただし書き)、その場合であっても、合意の有効期間(5年が最長ですが、同条第2項により、5年を限度に更新することも可能です。)が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者が破産した場合又は共有者について会社更生手続き若しくは民事再生手続きが開始された場合は、共有物の分割が行われる可能性があります(ただし、共有者は、破産、会社更生手続き又は民事再生手続きの対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます(破産法(平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。)第52条、会社更生法(平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。)第60条、民事再生法(平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。)第48条。))。

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

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

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

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

(i) 借地物件に関するリスク

本投資法人は、運用不動産である建物の敷地の所有権を有しない場合があります。この場合、建物の処分に伴う借地権の処分に関して、敷地の所有者の同意等が要求されることがあり、そのため、本投資法人が事実上建物を処分できなかつたり、多額の承諾料を徴求されたり、本投資法人が希望する価格、時期等の条件で建物を処分することができない可能性があります。また、借地権が敷地利用に関する契約の終了又は解除その他の理由により消滅した場合、本投資法人は敷地の明渡義務を負う可能性があります。さらに、借地権について民法若しくは借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）等の法令に従い対抗要件が具備されていないとき又は先順位の対抗要件を具備した担保権者が存在するときは、本投資法人は、当該借地権を敷地の全部又は一部に関して権利を取得した所有者又は競落人に対して自己の権利を対抗できず、敷地を明け渡さざるを得なくなる可能性があります。

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

(j) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士等の判断や意見を示したものに留まります。本投資法人が取得した運用不動産については、毎決算期末を価格時点とした鑑定評価が行われております。なお、同一物件について鑑定評価を行った場合でも、個々の不動産鑑定士等によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。本書記載の鑑定評価額は、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、直接還元法（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」とするものですが、かかる鑑定評価の結果又は見直し後の結果は、将来において本投資法人が当該鑑定評価額又は見直し価格により運用不動産を売買できることを保証又は約束するものではありません。

土壌汚染リスク評価報告書は、個々の専門業者が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

エンジニアリングレポート（建物地震リスク評価報告書等を含みます。）等は、建物等の評価に関する専門業者が建物等の状況に関して調査した結果を記載したものにすぎず、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産及び信託財産である不動産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告が行われているとは限りません。

また、不動産に関して算出されるPML（PMLの詳細については、後記「5. 参考情報 / (2) 投資不動産の内容 / (二) エンジニアリングレポートの概要 / (注) 4.」をご参照下さい。）は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合には、予想以上の復旧費用が必要となる可能性があります。

(k) わが国におけるオフィスビル等の賃貸借契約に関するリスク

わが国におけるオフィスビル等の建物賃貸借契約（下記(1)に記載の原則的な定期建物賃貸借契約の場合を除きます。）では、契約期間を2年とし、かかる期間が満了する日の一定期間前までに更新しない旨の意思表示がない限り、自動的に更新されるとするものが多く見られます。したがって、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居すると保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。なお、賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金について規定することがありますが、かかる規定の内容によってはその全部又は一部が無効とされる可能性があります。

なお、賃貸人からの建物賃貸借契約の更新拒絶及び解除は、借地借家法第28条のいわゆる正当事由の存在が認められる場合を除いて困難であることが多いのが実情です。

(l) 賃料の減額に関するリスク

運用不動産のテナントが支払うべき賃料は、一定の期間（以下「据置期間」といいます。）その増額又は減額をしない旨の特約があるか否かを問わず、賃貸人とテナントの合意により、又はテナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を行使することにより、据置期間の途中であっても減額される可能性があります。また、運用不動産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が、従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

上記のような通常の建物賃貸借に対して、借地借家法第38条の定めに基づき、契約期間を定める等の一定の要件を満たすことにより、更新がないものとしてとることができる建物賃貸借（以下「定期建物賃貸借」といいます。）が存在し、そのような賃貸借においては借地借家法第32条の賃料増減請求権に服さない旨取り決めることができます。もっとも、賃貸人にとって、定期建物賃貸借契約には、通常の賃貸借契約に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては、一般的な賃料水準が上昇する場合又は当該不動産の価格若しくは公租公課が上昇する場合等でも、それに応じた賃料の増額を請求する権利がない等、不利益な面もあります。さらに、契約締結の方法又はこれをめぐる事情の如何によっては、上記一定の要件を満たしていないと判断され、定期建物賃貸借であることが否定される可能性があります。

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

(m) 不動産の運用費用の増加に関するリスク

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

(n) テナントの建物使用態様に関するリスク

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

(o) 不動産の毀損等に関するリスク

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

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

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

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

本投資法人の付保に関する方針の概要については、下記(q)及び(r)に関するものを含め、最近の有価証券報告書（平成19年5月28日提出）の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / ②基本方針に基づく運用方針の細目 / (二) 付保方針」をご参照下さい。

(q) 地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等に関するリスク

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

(r) 不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人の運用不動産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産その他法律上保護に値する利益を侵害した場合に損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損失を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたとき、無過失責任を負うこととされております（民法第717条第1項）。

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

(s) 有害物質に係るリスク

運用不動産として取得した土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入れ替えや洗浄が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。この点に関連して、土壌汚染等について、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）は、土壌の特定有害物質による汚染の状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康に係る被害の防止に関する措置を定めること等により土壌汚染の対策の実施を図り、もって国民の健康を保護することを目的とするものと定められております。同法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や、土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生じる可能性がある認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられることがあり、さらに、当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講じるよう命じられることがあります。このような場合には、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。かかる負担について、本投資法人はその原因となった者に対し費用償還を請求できることがあります。かかる請求によっても本投資法人の損害を回復することができない可能性があります。その結果、本投資法人については投資主が損害を受ける可能性があります。

また、運用不動産として取得した建物につき、その建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている若しくは使用されている可能性がある場合又はPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。本書の日付現在、アスベストを使用している若しくは使用している可能性のある建物又はPCBを保管している建物が、運用不動産に含まれております。

また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、運用不動産の所有者として損害を

賠償する義務が発生する可能性があります。

(t) 運用不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、最近の有価証券報告書（平成19年5月28日提出）の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / ② 基本方針に基づく運用方針の細目 / (イ) ポートフォリオの構築方針」に記載された投資方針に基づき運用を行いますが、運用不動産が不動産市況によって一定の用途又は地域に偏在した場合、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、テナント獲得に際し、賃貸市場において他の賃貸人と競合し、結果として賃料収入が減少し、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

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

本書の日付現在、本投資法人の所有する運用不動産は、その多くの部分がオフィス向けとされており、東京23区内及び東京周辺都市部に集中しておりますが、平成14年以降、東京市場において新規オフィスビルが大量に供給されております。このように東京23区内のオフィススペースの供給増加によりテナントの賃料水準ないし運用不動産の稼働率が低下する可能性があるなかで、運用不動産の同地域への偏在は本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(u) テナントの集中に関するリスク

運用不動産のテナント数が少ない場合ほど、本投資法人の収益等は特定のテナントの退去、支払能力の悪化その他の事情による影響をより受けやすくなります。すなわち、このような場合においてテナントが退去した場合には、空室率が高くなるうえに、退去したテナントの賃貸面積が相対的に大きいほど、他のテナントを探し、その入居率を回復させるのがより難しくなることがあり、その期間が長期にわたる場合には、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

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

(v) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

なお、本投資法人に対して、取得予定資産を含む運用不動産（当該不動産に関する不動産信託受益権を含みます。）を譲渡した前所有者（前信託受益者を含みます。）が、運用不動産（運用不動産に関する不動産信託受益権を含みます。）をその前々所有者から購入した当時の当該前々所有者の財産状態の健全性について、本投資法人は調査を行っておりません。前々所有者の倒産等の場合、一定の条件のもとで、前々所有者と前所有者との間の取引に係る否認の効力が転得者にも及ぼされることがあります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。したがって、かかる前々所有者を含む売主等の倒産の場合、本投資法人が否認の効力を主張され又は詐害行為取消権の行使を受けることにより、運用不動産又は当該不動産に関する不動産信託受益権の所有権を失う等、本投資法人の

収益等に悪影響が生じる可能性があります。

(w) 取得予定資産を組入れられないリスク

本書提出日付以降に、予測し得ない事由の発生により、本投資法人が取得予定資産を購入することができない可能性があります。本投資法人は、そのような場合には代替的な資産を取得するために努力する予定ですが、投資に適した物件を速やかに取得できるとは限らず、そのため本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(x) 未稼働物件（開発物件を含む）の取得に関するリスク

本投資法人は、原則として、取得時点において既に賃貸されている不動産に投資を行います。本投資法人の規約又は本資産運用会社の内規である運用管理規程に定める投資方針に従って、竣工後に不動産や不動産信託受益権を取得するために、予め開発段階で当該不動産等の売買契約等を締結する場合があります。かかる場合、既に稼働中の物件につき売買契約を締結して取得する場合に比べて、a) 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見され、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性、b) 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性、c) 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性、d) 天災地変により開発が遅延、変更又は中止される可能性、e) 行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性、f) 開発過程において事故が生じる可能性、g) 竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られない可能性、h) その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止される可能性等の固有のリスクがあります。これらの結果、開発中の物件からの収益が本投資法人の予想を大きく下回る可能性がある他、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があります、そのため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

(y) 市場での評価や投資判断の基準が必ずしも定まっていない不動産への投資に関するリスク

本資産運用会社は運用管理規程において、その投資の一部に限り、市場での評価ないし投資判断の基準が必ずしも定まっていない不動産についても投資対象とすることを定めております。これは業務や資産運用において、先進の金融手法を含む柔軟な経営方針のもと成長してきたオリックスグループ企業の成長手法を一部取り入れるという投資手法（OJR WAY）です。

しかし、取引参加者が比較的多く、また取引慣行・投資指標等がある程度確立された市場で取引される事務所（オフィス）、商業施設といった不動産に比べて、上記のような市場での評価ないし投資判断の基準が必ずしも定まっていない不動産は、当該不動産に係る市場環境、これらを取り巻く経済環境や関連法令等の変更による影響をより強く受ける可能性があります。

また、対象不動産の用途の特殊性等の理由から、他用途への転用が困難であるおそれや、土壌汚染の影響を受ける可能性が高い地域に立地することがあるほか、賃借人（テナント）となりうる市場参加者の層が限定されているため、将来における賃借人（テナント）の代替性に欠ける可能性があります。従って、このような不動産への投資を行うことにより、本投資法人が予想外の損失等を被る可能性があります。

(z) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用不動産を売却した場合に、運用不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令の規定に従い、瑕疵担保責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は宅建業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除できない場合があります。また、法令の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、物件の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。

これらの法令上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除され、あるいは、買主が被った損害の補償をしなければならず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可

能性があり、予想外の債務又は義務等を負う場合があります。

④ 信託の受益権特有のリスク

本投資法人は、不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得することがありますので、不動産特有のリスクに加え、以下のような信託の受益権特有のリスクを負います。

なお、以下、平成19年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号）を「新信託法」といい、新信託法施行と同時に廃止された信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、平成19年9月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）第2条）。

(a) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受する者ですが、他方で、旧信託法の下では信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に信託受益者が負担することになっております（旧信託法第36条第2項）。したがって、本投資法人が不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・ディリジェンス（詳細な調査等）を実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保する等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の措置を講じたうえで取得する必要があるほか、一旦不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになります。

また、信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は受益者にその賠償を請求することができます。信託受託者は、かかる信託費用支払いの担保として信託財産を留置することができるほか、信託費用未払いの場合には、信託財産である不動産を売却することができます。このため、信託財産からの支弁又は受益者に対する請求がなされた場合、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。新信託法の下では、旧信託法第36条第2項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（新信託法第48条第5項、第54条第4項）、その場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

(b) 信託の受益権の流動性リスク

本投資法人が信託の受益権を運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既述の不動産の流動性リスクが存在します（前記「③ 不動産に関するリスク / (a) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク」をご参照下さい）。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を信託契約上要求されるのが通常です。

さらに、譲渡する不動産信託受益権については有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券と比較すると相対的に流動性が低いものといえます。

(c) 信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定や信託財産の独立性という観点から、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属すると解釈される可能性は、極めて小さいものと考えられていました。新信託法においては、信託財産は不動産信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されております（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。ただし、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された財産について信託の公示（信託の登記）が必要とされます。

(d) 信託受託者の債務負担及び不当な行為に関するリスク

信託受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分すること、信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと又は信託契約の違反等により、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めておりますが、常にかかる権利の行使により損害を回避できるとは限りません。

(e) 信託の受益権の準共有に関するリスク

不動産信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。旧信託法の下では所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます(民法第264条)。新信託法の下では信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり(新信託法第105条以下)、不動産信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する規定に優先してかかる規定がまず適用されます。

旧信託法及び新信託法の下で準共有者は、不動産信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の準共有者が変更される可能性があります。

旧信託法では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている不動産信託受益権の変更にあたる行為には準共有者全員の合意を要し(民法第251条)、変更にあたらぬ管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する(民法第252条)ものと考えられます。したがって、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます(新信託法第105条第1項本文)。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、同様に信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、旧信託法及び新信託法の下で準共有者の間において信託契約とは別の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手續の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることとなります。

不動産信託受益権の準共有者が、不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が不動産信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や、支払った信託費用のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

⑤ 税制に関するリスク

(a) 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的リスク

税法上、一定の要件(以下「利益配当等の損金算入要件」といいます。)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を低減するため、利益の配当等を損金に算入することが認められております。本投資法人は、利益配当等の損金算入要件を継続して満たすよう努める予定ですが、今後、配当・分配金支払原資の不足、本投資法人の投資主の減少、海外投資主比率の増加、資金の調達先、法令の解釈・改正その他の要因により、利益配当等の損金算入要件を満たすことができな

い可能性があります(b)以下の具体的事例をご参照下さい。損金算入要件のうち1つでも満たさない場合には、利益の配当等を損金算入することができません。この場合には本投資法人の税負担が増大し、結果として投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。なお、本投資法人における利益の配当等の損金算入の有無にかかわらず、個人投資主における配当控除又は法人投資主における受取配当金の益金不算入の適用はありません。課税上の取扱いについては、最近の有価証券報告書(平成19年5月28日提出)の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

(b) 会計処理と税務処理との乖離に関するリスク

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

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

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

(d) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク

利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益に係る課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われます。利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしても支払配当の金額が課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じ、投資主への分配に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

(e) 利益配当等の損金算入要件が満たされなくなるにより、次年度以降は通常の法人税率により課税が行われるリスク

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

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

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

(g) 同族会社に該当するリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、事業年度終了時に同族会社に該当していないこと(発行済投資口総数の50%超が上位3位以内の投資主グループによって保有されていないこと)とする要件については、投資証券が市場で流通するため、一部の投資主が大株主となることにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果としてこれを満たさなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損

金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

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

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

(i) 適格機関投資家以外からの借入に係るリスク

利益配当等の損金算入要件として、借入を行う場合には適格機関投資家（金商法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家のうち、租税特別措置法施行令第39条の32の3に定める金融商品取引業者その他の財務省令で定めるものに限ります。以下⑤において同じ。）のみからこれを行うべきとされております。したがって、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入を余儀なくされた場合、上記要件を満たせないこととなります。また、建設協力金、保証金、敷金又は売上預り金（主に商業施設において、賃料、共益費等を控除したうえ所定の期日に返還することを目的として、毎日の営業終了後に当該日の売上金としてテナントから預託を受ける金銭をいいます。）等の全部又は一部がテナントからの借入金の範疇に入るものと解釈された場合、上記損金算入要件を満たせないこととなります。これらによって、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

(j) 投資主の減少に関するリスク

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

(k) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、その規約における投資方針において、不動産取得税及び登録免許税に係る軽減税制の適用を受けることを前提に、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨を定めております。

しかし、対象不動産の用途等が税制の要件を満たさない場合、本投資法人がかかる軽減措置のその他の要件を満たすことができない場合又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合においては、軽減措置の適用を受けることができません。なお、不動産取得税の軽減措置は平成21年3月31日まで、また登録免許税の軽減措置は平成20年3月31日までとされております。

(l) 法令の解釈・改正に関するリスク

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

(m) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

があります。

(n) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号））が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地及び建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等の如何によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があります。また、税務上は当該不動産の売却まで当該損失に係る損金を認識することができないため（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上減価償却費に相当する額を除きます。）、税務と会計の齟齬が発生することとなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

⑥ その他のリスク

(a) 特定目的会社の優先出資証券への投資に係るリスク

本投資法人は、その規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社がその資産に不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする場合、当該特定目的会社の発行する優先出資証券への投資を行うことがあります。なお、本投資法人が投資対象とするかかる優先出資証券については、確立された流通市場が存在しないためその流動性は低く、売却を意図しても、適切な時期及び価格で売却することが困難な可能性があります。

また、特定目的会社の投資する不動産に係る収益が悪化した場合、当該不動産の価値が下落した場合、特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合又は導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が、当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。

(b) 匿名組合出資持分への投資に係るリスク

本投資法人は、その規約に基づき、匿名組合がその資産に不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする場合、当該匿名組合の出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が投資対象とするかかる匿名組合出資持分については、契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があります。また、確立された流通市場が存在しないためその流動性は低く、売却を意図しても、適切な時期及び価格で売却することが困難な可能性があります。

また、匿名組合の投資する不動産に係る収益が悪化した場合、当該不動産の価値が下落した場合、匿名組合の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合又は導管体である匿名組合において意図されない課税が生じた場合等には、当該匿名組合の出資持分に投資した本投資法人が、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。

(ロ) 投資リスクに関する管理体制

本資産運用会社及び本投資法人は、本投資法人の資産運用に関し、以下のような体制により、可能な限り、本投資証券への投資に関するリスクの発生回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収める保証はありません。

① 本資産運用会社の体制

(A) 運用管理規程等の整備

I. 本資産運用会社は、運用管理規程において主に以下の諸点に関する運用方針及び不動産の管理方針を定め、これを遵守することにより、リスクの管理に努めております。

i) ポートフォリオの構築方針

- ii) 個別の不動産の取得に際してのデュー・ディリジェンスに関する方針
- iii) 運用不動産の運営・売却に関する方針
- iv) 運用不動産への付保に関する方針
- v) 資金調達及び余資運用に関する方針
- vi) 外部管理会社の監督等、運用不動産の管理業務に関する方針
- vii) テナントの選定・獲得に関する方針

なお、運用管理規程の概要については、最近の有価証券報告書（平成19年5月28日提出）の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / ②基本方針に基づく運用方針の細目」をご参照下さい。

II. 本資産運用会社は、関係会社取引規程において利益相反のおそれのある当事者間での取引等に係る方針を定め、これを遵守することにより、利益相反等に係るリスクの管理に努めております。関係会社取引規程の概要については最近の有価証券報告書（平成19年5月28日提出）の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / ④ 関係会社等との取引方針」を、関係会社等との取引の際の資産運用会社内部の手続きについては同有価証券報告書の「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / ⑤ 関係会社等との取引の際の手続き」をご参照下さい。

III. 本資産運用会社は、社内規則を定めてその役職員によるインサイダー類似取引の防止に努めております。インサイダー類似取引の防止に係る社内規則については、最近の有価証券報告書（平成19年5月28日提出）の「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / ⑦ インサイダー類似取引の防止」をご参照下さい。

(B) 資産運用実績等の定期的把握及び意思決定手続きの明確化

本資産運用会社は、社長を委員長とするリスク・コンプライアンス委員会を定期的に開催し、継続的なリスクの把握に努めております。具体的には、投資運用部長は、運用資産に係る運営管理業務の実績を毎月リスク・コンプライアンス委員会に報告し、財務経理部長は、運用資産のポートフォリオの状況を、6箇月毎にリスク・コンプライアンス委員会に報告します。

また、本資産運用会社は、運用管理規程の変更や不動産等の取得・処分等、運用及び管理に関する種々の決定事項の重要性に応じ、リスク・コンプライアンス委員会での審議や社長の決裁を要求するなどの意思決定手続きを明確化し、運用及び管理に係るリスクを管理しております。

本資産運用会社の組織及び業務分掌体制並びに意思決定手続きについては、最近の有価証券報告書（平成19年5月28日提出）の「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / ① 組織」、「同 / ② 業務分掌体制」及び「同 / ③ 意思決定手続き」をご参照下さい。

(C) リスク管理及びコンプライアンス体制の整備

本資産運用会社は、リスク管理及びコンプライアンスを統括する部門として、社長直轄のリスク・コンプライアンス部を設け、さらに総合企画部、投資運用部及び財務経理部の各々にリスク管理担当及びコンプライアンス担当を設置しております。また、社長を委員長とするリスク・コンプライアンス委員会を定期的に開催し、役職員による法令等の遵守を図っております。本資産運用会社のコンプライアンス手続きについては、最近の有価証券報告書（平成19年5月28日提出）の「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / ④ コンプライアンス手続き」をご参照下さい。

② 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に従って3箇月に1回以上の頻度で役員会を開催し、執行役員から定期的に業務執行状況の報告を受けるほか、本資産運用会社の関係会社等との一定の取引について、本投資法人の役員会の事前承認を要することとして、利益相反等に係るリスクの管理に努めております。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

科目	期別	前期 (平成19年2月28日現在)		当期 (平成19年8月31日現在)		増減	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
(資産の部)		百万円	%	百万円	%	百万円	%
I 流動資産							
現金及び預金 ※2		16,904		18,789		1,885	
営業未収入金		311		480		168	
未収消費税等		—		254		254	
未収還付法人税等		2		2		△ 0	
前払費用		67		67		△ 0	
繰延税金資産		1		2		1	
その他の流動資産		20		16		△ 3	
貸倒引当金		—		△ 3		△ 3	
流動資産合計		17,307	7.7	19,610	7.7	2,302	13.3
II 固定資産							
1. 有形固定資産							
建物 ※1,2		60,647		66,627		5,980	
建物附属設備 ※1,2		17,783		19,741		1,958	
構築物 ※1,2		681		780		98	
機械及び装置 ※1		1,254		1,624		369	
工具器具及び備品 ※1		120		117		△ 2	
土地 ※2		126,010		143,194		17,183	
建設仮勘定		221		—		△ 221	
有形固定資産合計		206,720	91.7	232,086	91.7	25,366	12.3
2. 無形固定資産							
借地権 ※2		842		842		—	
ソフトウェア		1		1		△ 0	
その他の無形固定資産		0		0		—	
無形固定資産合計		845	0.4	844	0.3	△ 0	△ 0.0
3. 投資その他の資産							
修繕積立金		276		309		33	
差入敷金保証金		77		77		—	
長期前払費用		135		207		72	
投資その他の資産合計		488	0.2	594	0.3	105	21.6
固定資産合計		208,053	92.3	233,525	92.3	25,471	12.2
資産合計		225,361	100.0	253,135	100.0	27,774	12.3

期 別 科 目	前 期 (平成19年2月28日現在)		当 期 (平成19年8月31日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(負債の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%
I 流動負債						
営業未払金	484		458		△ 25	
短期借入金 ※3	10,000		27,300		17,300	
1年以内返済予定長期借入金 ※2	25,038		—		△ 25,038	
未払金	438		445		6	
未払費用	241		340		98	
未払消費税等	84		—		△ 84	
前受金	1,301		1,487		186	
その他の流動負債	440		311		△ 129	
流動負債合計	38,028	16.9	30,342	12.0	△ 7,685	△ 20.2
II 固定負債						
長期借入金 ※2	50,650		84,650		34,000	
預り敷金保証金	12,475		13,998		1,522	
固定負債合計	63,125	28.0	98,648	39.0	35,522	56.3
負債合計	101,154	44.9	128,991	51.0	27,836	27.5
(純資産の部) ※4						
I 投資主資本						
1. 出資総額	120,860		120,860		—	
2. 剰余金						
当期末処分利益	3,346		3,284		△ 62	
投資主資本合計	124,207	55.1	124,144	49.0	△ 62	△ 0.1
純資産合計	124,207	55.1	124,144	49.0	△ 62	△ 0.1
負債・純資産合計	225,361	100.0	253,135	100.0	27,774	12.3

(2) 損益計算書

科目	前期 〔自平成18年9月1日 至平成19年2月28日〕		当期 〔自平成19年3月1日 至平成19年8月31日〕		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
1. 営業収益	8,477	100.0	9,161	100.0	683	8.1
賃貸事業収入 ※1	7,194		7,937		742	
その他賃貸事業収入 ※1	1,043		1,223		179	
不動産等売却益 ※2	238		—		△ 238	
2. 営業費用	4,612	54.4	5,033	54.9	421	9.1
賃貸事業費用 ※1	3,896		4,304		407	
資産運用報酬	476		506		30	
資産保管報酬	27		31		3	
一般事務委託報酬	118		112		△ 5	
役員報酬	7		9		2	
会計監査人報酬	11		11		—	
その他の営業費用	74		59		△ 15	
営業利益	3,865	45.6	4,127	45.1	261	6.8
3. 営業外収益	33	0.4	34	0.4	0	2.7
受取利息	22		30		8	
未払分配金戻入	3		3		0	
消費税等還付加算金	7		—		△ 7	
その他の営業外収益	—		0		0	
4. 営業外費用	693	8.2	876	9.6	182	26.3
支払利息	617		803		186	
その他の営業外費用	76		72		△ 3	
経常利益	3,205	37.8	3,285	35.9	80	2.5
5. 特別利益	142	1.7	—	—	△ 142	△100.0
投資信託委託業者の 善管注意義務違反 に伴う受取損害賠償金	142		—		△ 142	
税引前当期純利益	3,347	39.5	3,285	35.9	△ 62	△ 1.9
法人税、住民税及び事業税	0		2		2	
法人税等調整額	0		△ 1		△ 1	
当期純利益	3,346	39.5	3,284	35.8	△ 62	△ 1.9
前期繰越利益	0		0		△ 0	
当期末処分利益	3,346		3,284		△ 62	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自平成18年9月1日 至平成19年2月28日)

(単位:百万円)

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

当期(自平成19年3月1日 至平成19年8月31日)

(単位:百万円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期未処分利益		
平成19年2月28日残高	120,860	3,346	124,207	124,207
当期変動額				
剰余金の分配	—	△3,346	△3,346	△3,346
当期純利益	—	3,284	3,284	3,284
当期変動額合計	—	△ 62	△ 62	△ 62
平成19年8月31日残高 ※	120,860	3,284	124,144	124,144

（4） 金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

科 目	期 別	前 期 〔自平成18年9月1日 至平成19年2月28日〕	当 期 〔自平成19年3月1日 至平成19年8月31日〕
	I 当期末処分利益		3,346,936,840
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)		3,346,774,200 (14,850)	3,284,120,784 (14,572)
III 次期繰越利益		162,640	170,710

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしております。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期は配当可能所得の金額（支払配当損金算入前の当期課税所得）を超えない額で発行済投資口数225,372口の整数倍数の最大値となる3,346,774,200円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>	<p>同左</p> <p>かかる方針をふまえ、当期は配当可能所得の金額（支払配当損金算入前の当期課税所得）を超えない額で発行済投資口数225,372口の整数倍数の最大値となる3,284,120,784円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>
------------	--	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	期 別	前 期	当 期	増 減
		(自平成18年9月1日 至平成19年2月28日)	(自平成19年3月1日 至平成19年8月31日)	
		金 額	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		3,347	3,285	△ 62
減価償却費		1,420	1,583	163
長期前払費用償却費		35	38	3
貸倒引当金の増加・減少額		—	3	3
受取利息	△	22	△ 30	△ 8
支払利息		617	803	186
固定資産除却損		15	57	41
営業未収入金の増加・減少額		62	△ 168	△ 231
未収消費税等の増加・減少額		618	△ 254	△ 873
未払消費税等の増加・減少額		84	△ 84	△ 169
前払費用の増加・減少額		2	0	△ 1
長期前払費用の支払額		—	△ 111	△ 111
有形固定資産の売却による減少額		2,076	—	△ 2,076
修繕積立金の取崩額		155	3	△ 151
営業未払金の増加・減少額	△	95	△ 18	77
未払金の増加・減少額		39	7	△ 31
前受金の増加・減少額		73	186	112
その他	△	81	△ 14	67
小 計		8,349	5,286	△ 3,062
利息の受取額		19	28	8
利息の支払額	△	615	△ 704	△ 89
法人税等の支払額	△	4	△ 2	1
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,748	4,607	△ 3,141
II 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		—	△ 6,060	△ 6,060
有形固定資産の取得による支出	△	13,903	△ 27,012	△ 13,108
無形固定資産の取得による支出	△	2	—	2
預り敷金保証金の収入		1,672	2,061	388
預り敷金保証金の支出	△	435	△ 660	△ 224
修繕積立金の支出	△	17	△ 25	△ 8
投資活動によるキャッシュ・フロー	△	12,685	△ 31,696	△ 19,010
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の借入による収入		19,000	44,100	25,100
短期借入金の返済による支出	△	10,000	△ 26,800	△ 16,800
長期借入金の借入による収入		—	34,000	34,000
長期借入金の返済による支出	△	462	△ 25,038	△ 24,576
分配金の支払額	△	3,662	△ 3,347	314
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,875	22,914	18,038
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△	61	△ 4,174	△ 4,113
V 現金及び現金同等物の期首残高		16,965	16,904	△ 61
VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※		16,904	12,729	△ 4,174

(6) 重要な会計方針

期別 項目	前期 〔自平成18年9月1日 至平成19年2月28日〕	当期 〔自平成19年3月1日 至平成19年8月31日〕
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む）定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。</p> <p>建物 34～50年 建物附属設備 6～18年 構築物 10～20年 機械及び装置 15～18年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法によっております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法によっております。</p>	<p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>
2. 引当金の計上基準	<p>_____</p>	<p>貸倒引当金</p> <p>債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は3百万円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>同左</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は62百万円です。</p>

4. ヘッジ会計の方法	<p>_____</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>
5. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p>	<p>_____</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3箇月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>同左</p>
7. 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>

(7) 会計方針の変更

<p>前期 〔自平成18年9月1日 至平成19年2月28日〕</p>	<p>当期 〔自平成19年3月1日 至平成19年8月31日〕</p>
<p>_____</p>	<p>有形固定資産の減価償却の方法</p> <p>当期より法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降取得の有形固定資産につきましては残存価格を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しております。</p> <p>この結果、従来の処理方法に比較して、賃貸事業費用が7百万円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益が同額減少しております。</p>

(表示方法の変更)

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (平成19年2月28日現在)	当 期 (平成19年8月31日現在)
※1 有形固定資産の減価償却累計額 <div style="text-align: right;">9,506 百万円</div>	※1 有形固定資産の減価償却累計額 <div style="text-align: right;">11,075 百万円</div>
※2 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。 (担保資産) 現 金 及 び 預 金 5,880 百万円 建 物 33,455 百万円 建 物 附 属 設 備 9,348 百万円 構 築 物 320 百万円 土 地 60,226 百万円 借 地 権 842 百万円 <hr/> (合 計) 110,073 百万円 (担保付債務) 1年以内返済予定長期借入金 25,038 百万円 長 期 借 入 金 8,650 百万円	※2 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。 (担保資産) 現 金 及 び 預 金 1,093 百万円 建 物 8,855 百万円 建 物 附 属 設 備 2,901 百万円 構 築 物 88 百万円 土 地 21,898 百万円 <hr/> (合 計) 34,835 百万円 (担保付債務) 長 期 借 入 金 8,650 百万円
※3 コミットライン契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等とコミットライン契約を締結しております。 コミットライン契約の総額 30,000 百万円 借 入 実 行 残 高 9,000 百万円 <hr/> 借 入 未 実 行 残 高 21,000 百万円	※3 コミットライン契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等とコミットライン契約を締結しております。 コミットライン契約の総額 27,000 百万円 借 入 実 行 残 高 26,300 百万円 <hr/> 借 入 未 実 行 残 高 700 百万円
※4 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 <div style="text-align: right;">50 百万円</div>	※4 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左

(損益計算書に関する注記)

前 期 〔自平成18年9月1日〕 〔至平成19年2月28日〕	当 期 〔自平成19年3月1日〕 〔至平成19年8月31日〕																																																																																														
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：百万円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> 賃貸事業収入</td> </tr> <tr> <td> (賃料)</td> <td style="text-align: right;">6,250</td> </tr> <tr> <td> (共益費)</td> <td style="text-align: right;">944</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,194</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> その他賃貸事業収入</td> </tr> <tr> <td> (駐車場使用料)</td> <td style="text-align: right;">185</td> </tr> <tr> <td> (解約違約金)</td> <td style="text-align: right;">14</td> </tr> <tr> <td> (その他営業収入)</td> <td style="text-align: right;">843</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,043</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td style="text-align: right;">8,238</td> </tr> <tr> <td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> 賃貸事業費用</td> </tr> <tr> <td> (管理業務費)</td> <td style="text-align: right;">956</td> </tr> <tr> <td> (水道光熱費)</td> <td style="text-align: right;">733</td> </tr> <tr> <td> (公租公課)</td> <td style="text-align: right;">562</td> </tr> <tr> <td> (損害保険料)</td> <td style="text-align: right;">17</td> </tr> <tr> <td> (修繕費)</td> <td style="text-align: right;">167</td> </tr> <tr> <td> (減価償却費)</td> <td style="text-align: right;">1,420</td> </tr> <tr> <td> (その他賃貸事業費用)</td> <td style="text-align: right;">39</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,896</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right;">3,896</td> </tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">4,342</td> </tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		(賃料)	6,250	(共益費)	944		7,194	その他賃貸事業収入		(駐車場使用料)	185	(解約違約金)	14	(その他営業収入)	843		1,043	不動産賃貸事業収益合計	8,238	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		(管理業務費)	956	(水道光熱費)	733	(公租公課)	562	(損害保険料)	17	(修繕費)	167	(減価償却費)	1,420	(その他賃貸事業費用)	39		3,896	不動産賃貸事業費用合計	3,896	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,342	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：百万円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> 賃貸事業収入</td> </tr> <tr> <td> (賃料)</td> <td style="text-align: right;">6,955</td> </tr> <tr> <td> (共益費)</td> <td style="text-align: right;">981</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,937</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> その他賃貸事業収入</td> </tr> <tr> <td> (駐車場使用料)</td> <td style="text-align: right;">201</td> </tr> <tr> <td> (解約違約金)</td> <td style="text-align: right;">25</td> </tr> <tr> <td> (その他営業収入)</td> <td style="text-align: right;">996</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,223</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td style="text-align: right;">9,161</td> </tr> <tr> <td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> 賃貸事業費用</td> </tr> <tr> <td> (管理業務費)</td> <td style="text-align: right;">983</td> </tr> <tr> <td> (水道光熱費)</td> <td style="text-align: right;">824</td> </tr> <tr> <td> (公租公課)</td> <td style="text-align: right;">673</td> </tr> <tr> <td> (損害保険料)</td> <td style="text-align: right;">14</td> </tr> <tr> <td> (修繕費)</td> <td style="text-align: right;">137</td> </tr> <tr> <td> (減価償却費)</td> <td style="text-align: right;">1,583</td> </tr> <tr> <td> (貸倒引当金繰入額)</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td> (その他賃貸事業費用)</td> <td style="text-align: right;">83</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,304</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right;">4,304</td> </tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">4,856</td> </tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		(賃料)	6,955	(共益費)	981		7,937	その他賃貸事業収入		(駐車場使用料)	201	(解約違約金)	25	(その他営業収入)	996		1,223	不動産賃貸事業収益合計	9,161	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		(管理業務費)	983	(水道光熱費)	824	(公租公課)	673	(損害保険料)	14	(修繕費)	137	(減価償却費)	1,583	(貸倒引当金繰入額)	3	(その他賃貸事業費用)	83		4,304	不動産賃貸事業費用合計	4,304	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,856
A. 不動産賃貸事業収益																																																																																															
賃貸事業収入																																																																																															
(賃料)	6,250																																																																																														
(共益費)	944																																																																																														
	7,194																																																																																														
その他賃貸事業収入																																																																																															
(駐車場使用料)	185																																																																																														
(解約違約金)	14																																																																																														
(その他営業収入)	843																																																																																														
	1,043																																																																																														
不動産賃貸事業収益合計	8,238																																																																																														
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																															
賃貸事業費用																																																																																															
(管理業務費)	956																																																																																														
(水道光熱費)	733																																																																																														
(公租公課)	562																																																																																														
(損害保険料)	17																																																																																														
(修繕費)	167																																																																																														
(減価償却費)	1,420																																																																																														
(その他賃貸事業費用)	39																																																																																														
	3,896																																																																																														
不動産賃貸事業費用合計	3,896																																																																																														
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,342																																																																																														
A. 不動産賃貸事業収益																																																																																															
賃貸事業収入																																																																																															
(賃料)	6,955																																																																																														
(共益費)	981																																																																																														
	7,937																																																																																														
その他賃貸事業収入																																																																																															
(駐車場使用料)	201																																																																																														
(解約違約金)	25																																																																																														
(その他営業収入)	996																																																																																														
	1,223																																																																																														
不動産賃貸事業収益合計	9,161																																																																																														
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																															
賃貸事業費用																																																																																															
(管理業務費)	983																																																																																														
(水道光熱費)	824																																																																																														
(公租公課)	673																																																																																														
(損害保険料)	14																																																																																														
(修繕費)	137																																																																																														
(減価償却費)	1,583																																																																																														
(貸倒引当金繰入額)	3																																																																																														
(その他賃貸事業費用)	83																																																																																														
	4,304																																																																																														
不動産賃貸事業費用合計	4,304																																																																																														
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,856																																																																																														
※2 不動産等売買損益の内訳 (単位：百万円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">赤坂協和ビル</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却収入</td> <td style="text-align: right;">2,500</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td style="text-align: right;">2,221</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td style="text-align: right;">40</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却益</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">238</td> </tr> </table>	赤坂協和ビル		不動産等売却収入	2,500	不動産等売却原価	2,221	その他売却費用	40	不動産等売却益	238	_____																																																																																				
赤坂協和ビル																																																																																															
不動産等売却収入	2,500																																																																																														
不動産等売却原価	2,221																																																																																														
その他売却費用	40																																																																																														
不動産等売却益	238																																																																																														

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 〔自 平成 18 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 2 月 28 日〕	当 期 〔自 平成 19 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 8 月 31 日〕
※ 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	※ 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口の総口数 2,000,000 口 発行済投資口数 225,372 口	同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前 期 〔自 平成 18 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 2 月 28 日〕	当 期 〔自 平成 19 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 8 月 31 日〕
※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 19 年 2 月 28 日現在)	※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 19 年 8 月 31 日現在)
現金及び預金 16,904 百万円 信託現金及び信託預金 — 現金及び現金同等物 <u>16,904 百万円</u>	現金及び預金 18,789 百万円 預入期間が 3 ヶ月を 超える定期預金 <u>△6,060 百万円</u> 現金及び現金同等物 <u>12,729 百万円</u>

(リース取引に関する注記)

前 期 〔自 平成 18 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 2 月 28 日〕	当 期 〔自 平成 19 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 8 月 31 日〕
オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料	オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料
1 年内 2,257 百万円 1 年超 9,211 百万円 合 計 11,469 百万円	1 年内 2,047 百万円 1 年超 8,112 百万円 合 計 10,159 百万円

(有価証券に関する注記)

前 期 〔自 平成 18 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 2 月 28 日〕	当 期 〔自 平成 19 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 8 月 31 日〕
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

（デリバティブ取引関係に関する注記）

前 期 〔自 平成18年9月1日〕 〔至 平成19年2月28日〕	当 期 〔自 平成19年3月1日〕 〔至 平成19年8月31日〕
<p>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。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に関する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手方は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 特例処理が適用されているため、注記を省略しております。</p>

(退職給付に関する注記)

前 期 〔自平成18年9月1日〕 〔至平成19年2月28日〕	当 期 〔自平成19年3月1日〕 〔至平成19年8月31日〕
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(税効果会計に関する注記)

前 期 (平成19年2月28日現在)	当 期 (平成19年8月31日現在)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産) 未払事業所税損金不算入額 1百万円 その他 0百万円 繰延税金資産合計 1百万円 繰延税金資産の純額 1百万円	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産) 未払事業所税損金不算入額 1百万円 貸倒引当金損金算入限度超過額 1百万円 その他 0百万円 繰延税金資産合計 2百万円 繰延税金資産の純額 2百万円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 39.39% (調 整) 支払分配金の損金算入額 △39.38% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 40.57% (調 整) 支払分配金の損金算入額 △40.55% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%

(持分法損益等に関する注記)

前 期 〔自平成18年9月1日〕 〔至平成19年2月28日〕	当 期 〔自平成19年3月1日〕 〔至平成19年8月31日〕
本投資法人には、関連会社はありませんので、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引に関する注記)

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

当 期 〔自 平成19年3月1日〕 〔至 平成19年8月31日〕	
1. 親会社及び法人主要株主等	該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要株主等	該当事項はありません。
3. 子会社等	該当事項はありません。
4. 兄弟会社等	該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 〔自平成18年9月1日〕 〔至平成19年2月28日〕	当 期 〔自平成19年3月1日〕 〔至平成19年8月31日〕
1口当たり純資産額 551,121円 1口当たり当期純利益 14,850円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり純資産額 550,843円 1口当たり当期純利益 14,572円 同左

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前 期 〔自平成18年9月1日〕 〔至平成19年2月28日〕	当 期 〔自平成19年3月1日〕 〔至平成19年8月31日〕
当期純利益(百万円)	3,346	3,284
期中平均投資口数(口)	225,372	225,372

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 〔自 平成18年9月1日〕 〔至 平成19年2月28日〕	当 期 〔自 平成19年3月1日〕 〔至 平成19年8月31日〕																														
該当事項はありません。	<p>新投資口の発行等</p> <p>平成19年9月11日に開催の役員会において、以下の新投資口の発行を決議し、公募による新投資口発行については同年10月3日に払込が完了し、以下の条件にて発行いたしました。第三者割当による新投資口発行については同年10月30日の払込を予定しております。</p> <p>〔公募による新投資口発行〕</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>①募集方法</td><td style="text-align: right;">一般募集</td></tr> <tr><td>②発行口数</td><td style="text-align: right;">25,000 口</td></tr> <tr><td>③発行価格(募集価格)</td><td style="text-align: right;">668,360 円</td></tr> <tr><td>④発行価格の総額</td><td style="text-align: right;">16,709,000,000 円</td></tr> <tr><td>⑤発行価額(引受価額)</td><td style="text-align: right;">645,854 円</td></tr> <tr><td>⑥発行価額の総額</td><td style="text-align: right;">16,146,350,000 円</td></tr> <tr><td>⑦払込期日</td><td style="text-align: right;">平成19年10月3日</td></tr> <tr><td>⑧分配金起算日</td><td style="text-align: right;">平成19年9月1日</td></tr> </table> <p>〔第三者割当による新投資口発行〕</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>①募集方法</td><td style="text-align: right;">第三者割当</td></tr> <tr><td>②発行口数</td><td style="text-align: right;">1,250 口</td></tr> <tr><td>③発行価額</td><td style="text-align: right;">645,854 円</td></tr> <tr><td>④発行価額の総額</td><td style="text-align: right;">807,317,500 円</td></tr> <tr><td>⑤払込期日</td><td style="text-align: right;">平成19年10月30日</td></tr> <tr><td>⑥分配金起算日</td><td style="text-align: right;">平成19年9月1日</td></tr> <tr><td>⑦割当先の名称</td><td style="text-align: right;">大和証券エスエムビー シー株式会社</td></tr> </table> <p>(注) 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。</p> <p>〔調達資金の使途〕 借入金の返済(注)に充当します。</p>	①募集方法	一般募集	②発行口数	25,000 口	③発行価格(募集価格)	668,360 円	④発行価格の総額	16,709,000,000 円	⑤発行価額(引受価額)	645,854 円	⑥発行価額の総額	16,146,350,000 円	⑦払込期日	平成19年10月3日	⑧分配金起算日	平成19年9月1日	①募集方法	第三者割当	②発行口数	1,250 口	③発行価額	645,854 円	④発行価額の総額	807,317,500 円	⑤払込期日	平成19年10月30日	⑥分配金起算日	平成19年9月1日	⑦割当先の名称	大和証券エスエムビー シー株式会社
①募集方法	一般募集																														
②発行口数	25,000 口																														
③発行価格(募集価格)	668,360 円																														
④発行価格の総額	16,709,000,000 円																														
⑤発行価額(引受価額)	645,854 円																														
⑥発行価額の総額	16,146,350,000 円																														
⑦払込期日	平成19年10月3日																														
⑧分配金起算日	平成19年9月1日																														
①募集方法	第三者割当																														
②発行口数	1,250 口																														
③発行価額	645,854 円																														
④発行価額の総額	807,317,500 円																														
⑤払込期日	平成19年10月30日																														
⑥分配金起算日	平成19年9月1日																														
⑦割当先の名称	大和証券エスエムビー シー株式会社																														

前 期 〔自 平成18年9月1日〕 〔至 平成19年2月28日〕	当 期 〔自 平成19年3月1日〕 〔至 平成19年8月31日〕
	<p>(注) 借入金の返済</p> <p>コミットメントラインによる資金の借入れ</p> <p>①返済日 平成19年10月10日</p> <p>②借入先 住友信託銀行株式会社、三菱 UFJ 信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行</p> <p>③返済金額 26,300 百万円</p> <p>④借入利率 1.079%</p> <p>⑤借入方法 無担保、無保証、変動金利借入</p> <p>⑥借入実行日 平成19年9月20日</p> <p>⑦返済方法 期日一括返済</p> <p>⑧返済期日 平成19年10月10日</p> <p>⑨資金使途 借換資金</p>

（9）発行済投資口数の増減

当期においては増資等を行っておらず、発行済投資口数及び出資総額等の異動はありません。
 なお、前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年9月10日	私募設立	400	400	200	200	(注)1.
平成14年3月13日	投資口の追加発行	41,000	41,400	61,500	61,700	(注)2.
平成14年4月22日	投資口の分割	81,972	123,372	—	61,700	(注)3.
平成15年9月18日	投資口の追加発行(公募)	52,000	175,372	24,121	85,821	(注)4.
平成17年9月14日	投資口の追加発行(公募)	47,500	222,872	33,287	119,108	(注)5.
平成17年10月12日	第三者割当	2,500	225,372	1,751	120,860	(注)6.

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

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

(注)3. 投資口1口を2.98口に分割いたしました。

(注)4. 1口当たり発行価格480,200円(引受価額463,873円)にて新規物件の取得及び借入金の返済に充当することを目的として投資口の追加発行(52,000口)を行いました。

(注)5. 1口当たり発行価格725,200円(引受価額700,780円)にて新規物件の取得及び借入金の返済に充当することを目的として投資口の追加発行(47,500口)を行いました。

(注)6. 1口当たり発行価格700,780円にて、(注)5.の公募増資に伴い、第三者割当による投資口の追加発行(2,500口)を行いました。

4. 役員の変動

当期中における役員の変動はありません。

本書の日付現在における役員については、最近の有価証券報告書(平成19年5月28日提出)をご参照下さい。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

(平成19年8月31日現在)

資産の種類	地域/用途		価額合計 (百万円)	投資比率 (%)
不動産	東京都心3区	事務所(オフィス)	77,158	30.48
		商業施設	2,540	1.00
		住宅	1,159	0.46
		ホテル	-	-
		物流施設	-	-
	その他東京23区	事務所(オフィス)	80,079	31.63
		商業施設	2,506	0.99
		住宅	2,619	1.03
		ホテル	-	-
		物流施設	-	-
	東京周辺都市部	事務所(オフィス)	6,237	2.46
		商業施設	-	-
		住宅	-	-
		ホテル	13,247	5.23
		物流施設	4,003	1.58
	その他地域	事務所(オフィス)	43,379	17.14
		商業施設	-	-
		住宅	-	-
		ホテル	-	-
			物流施設	-
預金・その他資産			20,205	7.98
資産総額			253,135	100.00

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率(%)
負債総額	128,991	50.96
純資産総額	124,144	49.04

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

(2) 投資不動産の内容

(イ) 投資不動産一覧

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

(平成 19 年 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 (オフィス)	青山サンクレストビル ラウンドクロス一番町 ビサイド白金 ラウンドクロス青山 ラウンドクロス赤坂見附 日本橋イーストビル ラウンドクロス南麻布 ラウンドクロス赤坂 ラウンドクロス三田 芝大門ビル ラウンドクロス築地 オリックス神保町ビル オリックス芝 2 丁目ビル 青山 2 4 6 ビル オリックス赤坂 2 丁目ビル 日本橋本町 1 丁目ビル	キャロットタワー 東陽MKビル ラウンドクロス元代々木 ラウンドクロス西新宿 ビサイド木場 DT外苑 代々木フォレストビル オリックス池袋ビル オリックス新宿ビル ラウンドクロス新宿 シーフォートスクエア/セン タービルディング ラウンドクロス蒲田 ラウンドクロス新宿 5 丁目 KN自由が丘プラザ	ネオ・シティ三鷹 ラウンドクロス川崎	名古屋伊藤忠ビル ラウンドクロス心齋橋 ORIX高麗橋ビル ORE名古屋伏見ビル ルナール仙台
	商業施設	日本地所南青山ビル	CUBE代官山		
	住宅	パークアクシス西麻布ステージ	グランドメゾン白山 ソネット上池袋		
	ホテル			クロスゲート	
	物流施設			越谷ロジスティックセンター	

(注) 1. 上表の運用不動産はいずれもテナントに対する賃貸用です。

(注) 2. 上表では各運用不動産の所在地域を、「東京都心 3 区」、「その他東京 23 区」、「東京周辺都市部」、「その他地域」の 4 地域に分類しています。「東京都心 3 区」とは千代田区・港区・中央区の 3 区を、「その他東京 23 区」は「東京都心 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 (東京・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」及び「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、登記簿に記載されている用途とは必ずしも一致しておりません。また、当初決定した用途区分を変更することは、大規模リニューアル等により明らかに異なる用途に変更されると判断される場合を除き、原則として行っておりません。

(注) 4. 下記のとおり名称変更を行いました。

変更日	変更前の名称	変更後の名称
平成 19 年 4 月 1 日	ランディック南麻布ビル	ラウンドクロス南麻布
平成 19 年 5 月 1 日	ランディック第 2 赤坂ビル	ラウンドクロス赤坂
平成 19 年 5 月 1 日	ランディック永井ビル	ラウンドクロス築地
平成 19 年 6 月 1 日	日交一番町ビル	ラウンドクロス一番町

平成19年8月1日	日交元代々木ビル	ラウンドクロス元代々木
平成19年8月1日	ランディック第2三田ビル	ラウンドクロス三田

(ロ) ポートフォリオの分散状況

運用不動産の分散状況は、平成19年8月31日現在以下のとおりです。

(a) 地域区分

地域区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能 面積合計(m ²)	総賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
東京都心3区	80,857	31.94	59,938.41	58,922.14	98.3
その他東京23区	85,205	33.66	93,646.90	92,135.56	98.4
東京周辺都市部	23,488	9.28	55,284.71	54,390.08	98.4
その他地域	43,379	17.14	56,704.13	55,481.84	97.8
合計	232,930	92.02	265,574.15	260,929.62	98.3

(b) 用途区分

用途区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能 面積合計(m ²)	総賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
事務所(オフィス)	206,854	81.72	210,183.90	205,539.37	97.8
商業施設	5,046	1.99	1,897.18	1,897.18	100.0
住宅	3,778	1.49	8,350.48	8,350.48	100.0
ホテル	13,247	5.23	25,942.59	25,942.59	100.0
物流施設	4,003	1.58	19,200.00	19,200.00	100.0
合計	232,930	92.02	265,574.15	260,929.62	98.3

(c) 規模区分

規模区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能 面積合計(m ²)	総賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
15,000 m ² 以上	76,477	30.21	128,409.27	126,672.76	98.6
3,000 m ² 以上 15,000 m ² 未満	135,390	53.49	124,651.58	121,755.60	97.7
3,000 m ² 未満	21,062	8.32	12,513.30	12,501.26	99.9
合計	232,930	92.02	265,574.15	260,929.62	98.3

(d) 建築年数区分

建築年数区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能 面積合計(m ²)	総賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
20年以上	32,163	12.71	38,334.79	37,301.35	97.3
15年以上20年未満	46,239	18.27	57,265.33	56,036.81	97.9
10年以上15年未満	32,028	12.65	48,312.45	47,417.82	98.1
5年以上10年未満	40,519	16.01	46,251.62	45,673.42	98.7
5年未満	81,979	32.39	75,409.96	74,500.22	98.8
合計	232,930	92.02	265,574.15	260,929.62	98.3

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

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

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

（ハ）鑑定評価書の概要

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

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

運用不動産を本投資法人のポートフォリオに組み入れる際の鑑定評価は、社団法人日本不動産鑑定協会の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、本投資法人と利害関係のない第三者機関である株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社中央不動産鑑定所、森井総合鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所及び株式会社ヒロ&リーエスネットワーク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。

不動産鑑定評価の結果及び帳簿価額

以下は、平成19年8月31日を価格時点として実施した運用不動産に関する鑑定評価の結果の一覧です。また、同日時点における帳簿価額（減価償却後）を併せて記載しております。

本不動産鑑定評価は、本投資法人と利害関係のない第三者機関である株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社中央不動産鑑定所、森井総合鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所及び株式会社ヒロ&リーエスネットワークに運用不動産の評価を依頼し、不動産鑑定士による鑑定評価を行っております。

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

各項目の意味は次のとおりです。

「鑑定評価額」

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

「価格時点」

不動産鑑定士が鑑定評価にあたって、不動産の価格判定の基準日とした時点であり、運用不動産の鑑定評価にあたっては、すべて、平成19年8月31日となっております。

「ポートフォリオ占有率」

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

「投資比率」

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

なお、鑑定評価額は、本投資法人による運用不動産の保有部分に係るものであり、運用不動産を共有している場合又は一部のみを保有している場合等についての記載の数値は、個々の運用不動産につきその全体の評価額を表しているものではありません。

(平成 19 年 8 月 31 日現在)

	物件名	鑑定評価額 (百万円)	鑑定評 価業者	ポ ー ト フ ォ リ オ 占 有 率 (%)	参考情報					帳簿価額 (百万円)	投資比率 (%)			
					DCF 法 による価格 (百万円)	CR (%)	DCF 法 による価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)			積算価格 (百万円)		
事務所 (オフィス)	東京都心 3 区	青山サンクレストビル	4,460	谷澤	1.68	4,560	4.6	4,410	4.8	4.9	6,980	3,412	1.35	
		ラウンドクロス一番町	4,680	谷澤	1.76	4,740	4.8	4,650	5.0	5.1	3,590	3,695	1.46	
		ピサイド白金	1,440	谷澤	0.54	1,480	5.0	1,420	5.2	5.3	2,120	1,339	0.53	
		ラウンドクロス青山	4,960	谷澤	1.86	5,100	4.9	4,900	5.0	5.2	7,090	4,723	1.87	
		ラウンドクロス赤坂見附	2,370	谷澤	0.89	2,430	4.2	2,350	4.4	4.5	1,570	1,687	0.67	
		日本橋イーストビル	1,710	谷澤	0.64	1,700	5.3	1,720	5.1	5.6	1,100	1,662	0.66	
		ラウンドクロス南麻布	1,347	中央	0.51	1,393	5.8	1,347	5.5	6.3	1,595	1,341	0.53	
		ラウンドクロス赤坂	3,036	中央	1.14	3,096	5.7	3,036	5.4	6.2	2,802	2,894	1.14	
		ラウンドクロス三田	1,708	中央	0.64	1,844	5.4	1,708	5.1	5.9	1,371	1,729	0.68	
		芝大門ビル	1,923	中央	0.72	2,466	5.5	1,923	5.2	6.0	1,850	2,216	0.88	
		ラウンドクロス築地	3,602	中央	1.35	3,601	5.5	3,602	5.2	6.0	2,163	3,282	1.30	
		オリックス神保町ビル	4,442	中央	1.67	4,229	5.1	4,442	4.8	5.6	3,247	4,094	1.62	
		オリックス芝 2 丁目ビル	8,310	中央	3.12	8,685	5.1	8,310	4.8	5.6	5,368	7,178	2.84	
		青山 2 4 6 ビル	7,576	中央	2.85	8,028	4.2	7,576	3.9	4.7	4,936	5,468	2.16	
		オリックス赤坂 2 丁目ビル	25,830	中央	9.70	29,050	4.2	25,830	3.9	4.7	11,428	21,882	8.64	
		日本橋本町 1 丁目ビル	10,600	日本	3.98	10,800	4.1	10,400	3.9	4.3	6,790	10,559	4.17	
		東京都心 3 区 計	87,994		33.05	93,202		87,624			64,000	77,158	30.48	
		その他東京 23 区	キャロットタワー	6,250	谷澤	2.35	6,330	5.3	6,220	5.3	5.6	4,530	4,876	1.93
			東陽MKビル	5,440	谷澤	2.04	5,440	5.5	5,440	5.5	5.8	4,390	4,745	1.87
			ラウンドクロス元代々木	5,620	谷澤	2.11	-	-	5,620	5.7	6.7	5,400	4,712	1.86
			ラウンドクロス西新宿	3,150	谷澤	1.18	3,220	4.4	3,120	4.8	4.7	2,290	2,594	1.03
			ピサイド木場	3,360	谷澤	1.26	3,310	5.4	3,380	5.3	5.7	1,810	2,361	0.93
			D T 外苑	3,190	谷澤	1.20	3,270	4.7	3,160	4.9	5.0	2,720	2,326	0.92
			代々木フォレストビル	1,410	谷澤	0.53	1,420	5.1	1,400	5.2	5.4	1,750	1,484	0.59
			オリックス池袋ビル	10,240	中央	3.85	10,290	5.0	10,240	4.7	5.5	5,537	9,203	3.64
			オリックス新宿ビル	10,110	中央	3.80	10,640	4.6	10,110	4.3	5.1	6,259	8,088	3.20
			ラウンドクロス新宿	10,700	森井	4.02	10,800	4.4	10,500	4.1	4.7	7,570	8,070	3.19
			シーフォートスクエア/セン タービルディング	17,930	中央	6.74	20,650	4.7	17,930	4.4	5.2	14,630	18,121	7.16
			ラウンドクロス蒲田	6,045	中央	2.27	5,795	5.7	6,045	5.4	6.2	3,037	5,760	2.28
			ラウンドクロス新宿 5 丁目	5,110	森井	1.92	5,170	4.6	5,050	4.3	4.8	3,180	4,531	1.79
			KN自由が丘プラザ	3,110	ヒロ	1.17	3,320	4.1	3,110	4.1	4.3	1,880	3,201	1.26
			その他東京 23 区 計	91,665		34.43	89,655		91,325			64,983	80,079	31.63
		東京周辺都市部	ネオ・シティ 三鷹	3,010	谷澤	1.13	3,000	5.5	3,010	5.6	5.8	2,700	2,083	0.82
			ラウンドクロス川崎	5,313	中央	2.00	4,964	5.2	5,313	4.9	5.7	2,446	4,153	1.64
			東京周辺都市部 計	8,323		3.13	7,964		8,323			5,146	6,237	2.46
		その他地域	名古屋伊藤忠ビル	5,660	谷澤	2.13	5,480	6.0	5,740	5.8	6.3	5,320	5,372	2.12
			ラウンドクロス心斎橋	14,000	森井	5.26	14,100	4.7	13,900	4.4	5.0	21,300	14,274	5.64
			ORIX 高麗橋ビル	6,333	中央	2.38	6,520	5.0	6,333	4.7	5.5	4,031	5,406	2.14
			ORE 名古屋伏見ビル	11,510	中央	4.32	12,110	4.9	11,510	4.6	5.4	7,336	9,753	3.85
			ルナル仙台	8,540	日本	3.21	8,650	5.3	8,430	5.1	5.5	7,850	8,572	3.39
			その他地域 計	46,043		17.30	46,860		45,913			45,837	43,379	17.14
		事務所 (オフィス) 計	234,025		87.91	237,681		233,185			179,966	206,854	81.72	
	商業施設	東京都心 3 区	日本地所南青山ビル	3,002	中央	1.13	3,928	4.2	3,002	3.9	4.7	1,841	2,540	1.00
			東京都心 3 区 計	3,002		1.13	3,928		3,002			1,841	2,540	1.00
		その他東京 23 区	CUBE 代官山	2,580	中央	0.97	2,706	4.9	2,580	4.5	5.4	1,967	2,506	0.99
		その他東京 23 区 計	2,580		0.97	2,706		2,580			1,967	2,506	0.99	
	商業施設 計	5,582		2.10	6,634		5,582			3,808	5,046	1.99		
住宅	東京都心 3 区	パークアクセス西麻布ステージ	1,250	谷澤	0.47	1,270	4.6	1,240	4.8	4.9	978	1,159	0.46	
		東京都心 3 区 計	1,250		0.47	1,270		1,240			978	1,159	0.46	
	その他東京 23 区	グランドメゾン白山	517	谷澤	0.19	518	5.5	517	5.5	5.8	453	428	0.17	
		ソネット上池袋	2,440	谷澤	0.92	2,340	5.4	2,480	5.4	5.7	2,400	2,191	0.87	
		その他東京 23 区 計	2,957		1.11	2,858		2,997			2,853	2,619	1.03	
	住宅 計	4,207		1.58	4,128		4,237			3,831	3,778	1.49		
ホテル	東京周辺都市部	クロスゲート	18,600	谷澤	6.99	18,800	5.5	18,500	5.5	5.8	15,300	13,247	5.23	
		東京周辺都市部 計	18,600		6.99	18,800		18,500			15,300	13,247	5.23	
	ホテル 計	18,600		6.99	18,800		18,500			15,300	13,247	5.23		
物流施設	東京周辺都市部	越谷ロジスティックセンター	3,807	中央	1.43	3,712	5.8	3,807	5.2	6.3	2,438	4,003	1.58	
		東京周辺都市部 計	3,807		1.43	3,712		3,807			2,438	4,003	1.58	
	物流施設 計	3,807		1.43	3,712		3,807			2,438	4,003	1.58		
総計		266,221		100.00	270,955		265,311			205,343	232,930	92.02		

- (注) 1. 表中の鑑定評価業者欄の「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所、「中央」は株式会社中央不動産鑑定所、「森井」は森井総合鑑定株式会社、「日本」は財団法人日本不動産研究所、「ヒロ」は株式会社ヒロ&リーエスネットワークを表します。
- (注) 2. 鑑定評価額及び帳簿価額は百万円未満を切り捨てております。
- (注) 3. ポートフォリオ占有率の計算にあたっては、小数点第 3 位を四捨五入により記載しております。なお、各運用不動産のポートフォリオ占有率の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。
- (注) 4. 投資比率の計算にあたっては、小数点第 3 位を四捨五入により記載しております。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。
- (注) 5. 不動産取得税等の運用不動産の取得に係る付随費用は、取得価額として資産計上しております。
- (注) 6. ラウンドクロス元代々木では、建物の経済的残存耐用年数が満了した場合において、現況と同程度の建物の建替え想定等が実質的に困難であるため、純収益の永続性を前提とした直接還元法の適用は不適切と判断し、これによる収益価格の算出は行っておりません。

(注)7. 下記のとおり名称変更を行いました。

変更日	変更前の名称	変更後の名称
平成19年4月1日	ランディック南麻布ビル	ラウンドクロス南麻布
平成19年5月1日	ランディック第2赤坂ビル	ラウンドクロス赤坂
平成19年5月1日	ランディック永井ビル	ラウンドクロス築地
平成19年6月1日	日交一番町ビル	ラウンドクロス一番町
平成19年8月1日	日交代々木ビル	ラウンドクロス元代々木
平成19年8月1日	ランディック第2三田ビル	ラウンドクロス三田

(二) エンジニアリングレポートの概要

運用不動産に関する修繕費分析及び地震リスク分析の概要は以下のとおりです。

ポートフォリオPML（全物件の再調達価格合計に対する比）は6.6%、全物件の再調達価格合計は1,488.1億円となっております。

	物件名	修繕費分析				地震リスク分析			
		調査日より15年間の 修繕費・更新費 (千円)	調査業者	報告書日付	調査日付	PML (再調達価格に 対する比) (%) (注)4.	再調達価格 (億円) (注)5.		
事務所 (オフィス)	東京都心3区	青山サンクレストビル	777,332	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	11	24.0	
		ラウンドクロス一番町	(注)3. 130,800	株式会社竹中工務店	平成13年8月31日	平成13年6月11日	11	16.0	
		ピサイド白金	147,797	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月4日	13	10.6	
		ラウンドクロス青山	196,132	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月5日	11	10.5	
		ラウンドクロス赤坂見附	96,433	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月5日	12	4.1	
		日本橋イーストビル	135,838	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月2日	16	9.0	
		ラウンドクロス南麻布	179,978	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月13日	8	9.9	
		ラウンドクロス赤坂	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	
		ラウンドクロス三田	(注)3. 123,170	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年7月	平成18年7月5日	16	8.2	
		芝大門ビル	(注)3. 128,980	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年7月	平成18年7月5日	14	8.0	
		ラウンドクロス築地	276,518	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月23日	13	15.2	
		オリックス神保町ビル	135,824	清水建設株式会社	平成15年6月27日	平成15年6月9日	11	11.2	
		オリックス芝2丁目ビル	88,886	清水建設株式会社	平成15年6月27日	平成15年6月9日	13	20.0	
		青山246ビル	(注)3. 137,935	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年7月	平成18年7月4日	14	7.0	
		オリックス赤坂2丁目ビル	(注)3. 20,460	株式会社竹中工務店	平成18年2月15日	平成18年1月19日	12	37.9	
		日本橋本町1丁目ビル	(注)3. 84,600	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年2月	平成19年1月19日	14	19.4	
		その他東京23区	キャロットタワー	775,791	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月13日	4	240.0
			東陽MKビル	(注)2. 62,610	株式会社日建設計	平成13年8月31日	平成13年5月	13	34.3
			ラウンドクロス元代々木	(注)3. 333,450	株式会社竹中工務店	平成13年8月31日	平成13年6月11日	10	35.6
			ラウンドクロス西新宿	71,626	清水建設株式会社	平成13年9月14日	平成13年8月21日	13	4.0
			ピサイド木場	220,336	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月2日	12	15.5
			D.T外苑	211,138	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年9月28日	11	14.0
			代々木フォレストビル	139,472	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年9月28日	13	7.1
			オリックス池袋ビル	65,440	清水建設株式会社	平成14年10月11日	平成14年9月19日	10	14.0
			オリックス新宿ビル	91,463	清水建設株式会社	平成15年6月25日	平成15年6月9日	12	19.5
			ラウンドクロス新宿	(注)3. 60,800	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成17年11月	平成17年10月21日	14	14.0
			シーフォートスクエア/センタービルディング	(注)3. 967,238	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成17年7月	平成16年7月6日	9	401.1
			ラウンドクロス蒲田	(注)3. 215,170	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年1月	平成17年10月29日	14	26.6
			ラウンドクロス新宿5丁目	(注)3. 38,390	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年3月	平成19年2月5日	12	10.7
			KN自由が丘プラザ	(注)3. 21,890	株式会社三菱地所設計	平成19年4月	平成19年4月6日	14	3.4
		東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	190,673	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月14日	9	44.0
			ラウンドクロス川崎	(注)3. 243,740	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成16年3月	平成16年2月27日	17	19.4
		その他地域	名古屋伊藤忠ビル	944,865	清水建設株式会社	平成15年6月25日	平成15年6月5日	17	40.8
		ラウンドクロス心斎橋	(注)3. 1,330,000	株式会社日建設計	平成16年11月	平成16年10月27日	13	48.2	
		ORIX高麗橋ビル	(注)3. 90,360	株式会社日建設計	平成17年2月	平成17年2月7日	3	22.1	
		ORE名古屋伏見ビル	(注)3. 162,920	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成17年1月	平成16年12月14日	3	37.4	
		ルナール仙台	(注)3. 489,850	株式会社三菱地所設計	平成19年5月	平成19年4月27日	7	41.2	
	東京都心3区	日本地所南青山ビル	(注)3. 21,620	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年7月	平成18年7月4日	10	1.8	
	その他東京23区	CUBE代官山	(注)3. 23,614	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	平成16年3月	平成16年3月	10	1.9	
	住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	54,500	株式会社日建設計	平成13年8月31日	平成13年5月	10	3.9
		その他東京23区	グラントメゾン白山	90,999	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	13	5.9
			ソネット上池袋	86,177	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	11	23.0
	ホテル	東京周辺都市部	クロスゲート	825,422	清水建設株式会社	平成13年9月14日	平成13年7月16日	4	123.4
	物流施設	東京周辺都市部	越谷ロジスティックセンター	(注)3. 6,760	株式会社竹中工務店	平成18年4月18日	平成18年2月21日	12	17.0

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

(注)2. 調査日より11年目までの修繕費・更新費等

- (注) 3. 調査日より12年目までの修繕費・更新費等
- (注) 4. 「PML (Probable Maximum Loss)」とは、確率統計論的に平均475年に一度起こりうる強さの地震（再現期間475年）を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が再調達価格に対して占める割合（%）を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額（横軸）とその損失の年超過確率（縦軸）の関係を表すリスクカーブをもとに算定しますが、損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、リスクカーブはばらつきを有します。上記記載のPMLは信頼水準90%のリスクカーブを用い、予想損失額を平均的な値ではなくその上限値を記載しております。
- (注) 5. 「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。上記記載の数値は、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物一棟全体（ただし、「東陽MKビル」に関しては本投資法人の所有する部分、「シーフォートスクエア/センタービルディング」に関してはセンタービルディングを含むシーフォートスクエア全体）に係る数値です。
- (注) 6. 地震リスク分析は清水建設株式会社により行われております。
- (注) 7. 下記のとおり名称変更を行いました。

変更日	変更前の名称	変更後の名称
平成19年4月1日	ランディック南麻布ビル	ラウンドクロス南麻布
平成19年5月1日	ランディック第2赤坂ビル	ラウンドクロス赤坂
平成19年5月1日	ランディック永井ビル	ラウンドクロス築地
平成19年6月1日	日交一番町ビル	ラウンドクロス一番町
平成19年8月1日	日交代元々木ビル	ラウンドクロス元代々木
平成19年8月1日	ランディック第2三田ビル	ラウンドクロス三田

(ホ) 資本的支出の概要

I. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既払総額
青山サンクレストビル (東京都港区)	全体改修工事	自 平成20年2月 至 平成21年8月	185	-	-
ラウンドクロス心斎橋 (大阪府大阪市)	全熱交換器更新工事	自 平成19年11月 至 平成20年2月	25	-	-

II. 期中の資本的支出

運用不動産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は194百万円であり、当期費用に区分された修繕費137百万円と併せて、332百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額 (百万円)
青山246ビル (東京都港区)	エントランスホール及び B1F～2F改修工事	自 平成19年2月 至 平成19年4月	80
その他の資本的支出			114
合 計			194

Ⅲ. 長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
前期末積立金残高	836	870	747	900	982
当期積立額	248	344	362	229	324
当期積立金取崩額	215	467	210	148	237
次期繰越額	870	747	900	982	1,069

(注) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成19年8月31日現在309百万円を積み立てております。

(〜) 主要な不動産の情報

各運用不動産について、その総賃貸収入が平成19年8月期(第11期)の総賃貸収入合計の10%以上を占める物件はありません。

(3) テナントの概要

(イ) 賃貸状況の概要

運用不動産に関する賃貸状況の概要を以下に示します。表中の各数値は平成19年8月31日現在のものです。

各項目の意味は次のとおりです。

「総賃貸面積」

総賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸している面積を指します。なお、「全賃貸面積」は、全ての運用不動産の「総賃貸面積」の合計として求めます。

「総賃貸可能面積」

個々の運用不動産に係る本投資法人の所有部分において賃貸が実務的に可能な事務所（オフィス）、店舗、倉庫及び住宅の合計面積（共用部分等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。）を指します。なお、「全賃貸可能面積」は、全ての運用不動産の「総賃貸可能面積」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を指します。稼働率の数値は、小数第2位を四捨五入して記載しております。

「契約賃料合計」

契約賃料合計とは、個々の運用不動産の本投資法人の所有部分に係るテナントとの間で、総賃貸面積に係る賃貸借契約上規定されている1箇月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約に規定されている駐車場使用料、歩合賃料及びその他の契約上の賃料は含みません。）の合計を意味します。なお、「全契約賃料合計」は、全ての運用不動産の「契約賃料合計」の合計として求めます。

「敷金等合計」

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

(平成19年8月31日現在)

	物件名	テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料合計 (円)	敷金等合計 (円)
事務所 (オフィス)	東京都心3区						
	青山サンクレストビル	4	2,769.48	2,769.48	100.0	24,132,665	261,061,320
	ラウンドクロス一番町	6	3,300.66	3,300.66	100.0	23,155,517	229,352,320
	ビサイド白金	15	1,998.98	2,088.58	95.7	8,120,300	46,105,376
	ラウンドクロス青山	11	2,813.69	3,191.00	88.2	24,676,696	287,293,288
	ラウンドクロス赤坂見附	10	1,323.28	1,323.28	100.0	10,236,633	125,030,176
	日本橋イーストビル	5	2,270.04	2,270.04	100.0	10,262,974	99,402,290
	ラウンドクロス南麻布	5	3,172.76	3,172.76	100.0	(注) 8. 9,250,420	76,718,520
	ラウンドクロス赤坂	14	2,786.32	2,786.32	100.0	19,081,203	219,980,270
	ラウンドクロス三田	2	2,251.73	2,298.23	98.0	(注) 6.	(注) 6.
	芝大門ビル	1	2,588.50	2,588.50	100.0	(注) 6.	(注) 6.
	ラウンドクロス築地	10	3,996.89	3,996.89	100.0	(注) 8. 22,743,810	268,012,188
	オリックス神保町ビル	3	3,211.50	3,211.50	100.0	24,118,500	235,135,000
	オリックス芝2丁目ビル	4	6,753.13	6,753.13	100.0	43,780,095	509,269,440
	青山246ビル	9	2,403.32	2,403.32	100.0	30,353,026	315,215,515
	オリックス赤坂2丁目ビル	9	9,847.49	10,350.35	95.1	92,596,460	1,142,570,230
	日本橋本町1丁目ビル	3	5,099.70	5,099.70	100.0	38,258,240	401,818,900
	東京都心3区 計	111	56,587.47	57,603.74	98.2	403,933,564	4,435,915,933
	その他東京23区						
	キャロットタワー	6	6,939.10	6,939.10	100.0	43,670,722	394,776,350
	東陽MKビル	10	9,805.80	9,805.80	100.0	34,529,713	283,833,660
	ラウンドクロス元代々木	2	7,723.68	7,723.68	100.0	(注) 6.	(注) 6.
	ラウンドクロス西新宿	9	1,248.18	1,248.18	100.0	13,524,810	248,928,478
	ビサイド木場	4	4,824.68	4,824.68	100.0	18,604,760	187,146,908
	DT外苑	5	2,567.50	2,567.50	100.0	16,726,532	152,481,006
	代々木フォレストビル	12	1,900.38	1,912.42	99.4	8,127,440	61,773,516
	オリックス池袋ビル	3	5,539.92	5,539.92	100.0	(注) 7. 53,572,800	890,622,461
	オリックス新宿ビル	8	6,207.76	6,207.76	100.0	48,277,125	555,047,300
	ラウンドクロス新宿	7	4,736.17	4,736.17	100.0	45,276,630	504,548,770
シーフォートスクエア/センタービルディング	34	20,915.45	22,007.87	95.0	(注) 7. 110,916,160	963,796,583	
ラウンドクロス蒲田	3	7,900.10	7,900.10	100.0	38,026,757	346,999,938	
ラウンドクロス新宿5丁目	6	2,682.41	3,089.29	86.8	20,831,850	245,554,640	
KN自由が丘プラザ	5	1,231.44	1,231.44	100.0	12,049,800	126,215,046	
その他東京23区 計	114	84,222.57	85,733.91	98.2	(注) 6.	(注) 6.	
東京周辺都市部							
ネオ・シティ三鷹	5	4,622.21	4,622.21	100.0	21,095,369	180,768,384	
ラウンドクロス川崎	8	4,625.28	5,519.91	83.8	28,360,310	425,737,594	
東京周辺都市部 計	13	9,247.49	10,142.12	91.2	49,455,679	606,505,978	
その他地域							
名古屋伊藤忠ビル	8	11,204.85	11,204.85	100.0	(注) 6.	(注) 6.	
ラウンドクロス心斎橋	20	15,826.63	16,470.72	96.1	78,540,969	795,461,426	
ORIX高麗橋ビル	13	6,857.61	6,857.61	100.0	33,752,745	338,897,770	
ORE名古屋伏見ビル	6	12,216.13	12,216.13	100.0	57,473,486	488,830,720	
ルナール仙台	27	9,376.62	9,954.82	94.2	43,673,968	392,273,004	
その他地域 計	74	55,481.84	56,704.13	97.8	(注) 6.	(注) 6.	
事務所(オフィス) 計	312	205,539.37	210,183.90	97.8	1,205,399,450	12,737,620,313	
商業施設							
東京都心3区							
日本地所南青山ビル	1	997.36	997.36	100.0	(注) 6.	(注) 6.	
東京都心3区 計	1	997.36	997.36	100.0	(注) 6.	(注) 6.	
その他東京23区							
CUBE代官山	3	899.82	899.82	100.0	11,886,000	116,700,000	
その他東京23区 計	3	899.82	899.82	100.0	11,886,000	116,700,000	
商業施設 計	4	1,897.18	1,897.18	100.0	(注) 6.	(注) 6.	
住宅							
東京都心3区							
パークアクシス西麻布ステージ	1	1,337.31	1,337.31	100.0	(注) 6.	(注) 6.	
東京都心3区 計	1	1,337.31	1,337.31	100.0	(注) 6.	(注) 6.	
その他東京23区							
グランドメゾン白山	1	1,160.17	1,160.17	100.0	(注) 6.	(注) 6.	
ソネット上池袋	1	5,853.00	5,853.00	100.0	(注) 6.	(注) 6.	
その他東京23区 計	2	7,013.17	7,013.17	100.0	(注) 6.	(注) 6.	
住宅 計	3	8,350.48	8,350.48	100.0	23,865,180	21,840,400	
ホテル							
東京周辺都市部							
クロスゲート	16	25,942.59	25,942.59	100.0	(注) 7. 107,924,049	1,178,906,240	
東京周辺都市部 計	16	25,942.59	25,942.59	100.0	107,924,049	1,178,906,240	
ホテル 計	16	25,942.59	25,942.59	100.0	107,924,049	1,178,906,240	
物流施設							
東京周辺都市部							
越谷ロジスティックセンター	1	19,200.00	19,200.00	100.0	(注) 6.	(注) 6.	
東京周辺都市部 計	1	19,200.00	19,200.00	100.0	(注) 6.	(注) 6.	
物流施設 計	1	19,200.00	19,200.00	100.0	(注) 6.	(注) 6.	
総計	336	260,929.62	265,574.15	98.3	1,381,470,679	14,308,837,253	

テナント数の合計		336
全賃貸面積 (㎡) (A)		260,929.62
全賃貸可能面積 (㎡) (B)		265,574.15
全運用不動産稼働率 (%) (A)÷(B)		98.3
全契約賃料合計 (円) (注)4.		1,381,470,679
全敷金等合計 (円) (注)4.		14,308,837,253

- (注)1. 各項目に記載の数値は、本投資法人による運用不動産の保有部分又は保有割合に係るものであり、建物一棟全体に関するものではありません。
- (注)2. テナント数、テナント数の合計、総賃貸面積、全賃貸面積、総賃貸可能面積、全賃貸可能面積、稼働率、全運用不動産稼働率、契約賃料合計、全契約賃料合計、敷金等合計及び全敷金等合計は、将来における運用不動産の各数値を表示又は保証するものではありません。
- (注)3. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入により記載しております。
- (注)4. 「全契約賃料合計」及び「全敷金等合計」は、下記(注)6.の理由により記載をしていない数値を含む合計値となっております。
- (注)5. テナント数の算出に際しては、貸室の一部又は全部が一括賃貸に供されており(マスターリース契約)、当該契約における賃借人兼転貸人が、サブリース契約に基づきエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っている場合には、この賃借人兼転貸人を1テナントと数えております。
- (注)6. 当該運用不動産において賃貸借契約を締結したテナント数が1若しくは2であるか又は特定のテナントとの賃貸借契約における契約賃料が、当該テナントに関する運用不動産の契約賃料合計の80%以上を占めております。本書の日付現在、本投資法人は、このようなテナントから契約賃料合計及び敷金等合計を開示することについて同意を得られていないため、やむを得ない場合として記載をしておりません。
- (注)7. 当該運用不動産において、店舗目的で貸室の賃借を行っているテナントの一部は、本投資法人との賃貸借契約において、1箇月の賃料負担額の一部若しくは全部を当該月の売上高に応じて変動する売上歩合賃料と定めておりますが、ここでの数値には売上歩合賃料は含まれておりません。
- (注)8. 当該不動産の住宅部分については、テナントがサブリース契約に基づいてエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っており、本投資法人との賃貸借契約において、エンドテナントへの賃貸借状況に応じてテナントが支払う賃料が変動する旨を定めておりますが、ここでの数値に当該賃料は含まれておりません。
- (注)9. 下記のとおり名称変更を行いました。

変更日	変更前の名称	変更後の名称
平成19年4月1日	ランディック南麻布ビル	ラウンドクロス南麻布
平成19年5月1日	ランディック第2赤坂ビル	ラウンドクロス赤坂
平成19年5月1日	ランディック永井ビル	ラウンドクロス築地
平成19年6月1日	日交一番町ビル	ラウンドクロス一番町
平成19年8月1日	日交元代々木ビル	ラウンドクロス元代々木
平成19年8月1日	ランディック第2三田ビル	ラウンドクロス三田

(ロ) 稼働率実績

過去6箇月(平成19年3月1日～平成19年8月31日)の稼働率実績は、以下のとおりです。

	物件名	稼働率(%)							
		平成19年3月31日	平成19年4月30日	平成19年5月31日	平成19年6月30日	平成19年7月31日	平成19年8月31日		
事務所 (オフィス)	東京都心3区	青山サンクレストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		ラウンドクロス一番町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		ピサイド白金	100.0	100.0	100.0	100.0	95.7	95.7	
		ラウンドクロス青山	88.2	88.2	88.2	88.2	88.2	88.2	
		ラウンドクロス赤坂見附	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		日本橋イーストビル	100.0	100.0	92.4	92.4	100.0	100.0	
		ラウンドクロス南麻布	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		ラウンドクロス赤坂	100.0	100.0	100.0	100.0	90.3	100.0	
		ラウンドクロス三田	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	
		ラウンドクロス築地	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		オリックス神保町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		オリックス芝2丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		青山246ビル	78.0	90.3	80.6	100.0	100.0	100.0	
		オリックス赤坂2丁目ビル	100.0	95.1	95.1	95.1	95.1	95.1	
		日本橋本町1丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		東京都心3区 計	98.4	98.0	97.3	98.1	97.8	98.2	
		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	100.0
			東陽MKビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			ラウンドクロス元代々木	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			ラウンドクロス西新宿	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			ピサイド木場	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			D.T外苑	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			代々木フォレストビル	99.4	99.4	99.4	99.4	99.4	99.4
			オリックス池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			オリックス新宿ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			ラウンドクロス新宿	100.0	100.0	100.0	88.7	100.0	100.0
			シーフォートスクエア/セン タービルディング	95.0	95.0	95.0	93.8	94.4	95.0
			ラウンドクロス蒲田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			ラウンドクロス新宿5丁目	-	65.1	65.1	65.1	65.1	86.8
			KN自由が丘プラザ	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0
			その他東京23区 計	98.6	97.4	97.5	96.5	97.3	98.2
		東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス川崎	100.0	100.0	96.2	96.2	96.2	83.8	
		東京周辺都市部 計	100.0	100.0	97.9	97.9	97.9	91.2	
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		ラウンドクロス心斎橋	99.6	99.6	99.6	99.3	99.3	96.1	
		OR1X高麗橋ビル	88.8	88.8	94.2	100.0	100.0	100.0	
		ORE名古屋伏見ビル	95.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		ルナール仙台	-	-	-	94.2	94.2	94.2	
		その他地域 計	97.1	98.2	99.0	98.8	98.8	97.8	
	事務所(オフィス) 計	98.3	97.9	97.8	97.6	97.9	97.8		
商業施設	東京都心3区	日本地所南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		東京都心3区 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他東京23区	CUBE代官山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他東京23区 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
	商業施設 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		東京都心3区 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他東京23区	グランドメゾン白山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		ソネット上池袋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他東京23区 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
	住宅 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
ホテル	東京周辺都市部	クロスゲート	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		東京周辺都市部 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	ホテル 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
物流施設	東京周辺都市部	越谷ロジスティックセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		東京周辺都市部 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	物流施設 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
	全運用不動産稼働率	98.6	98.4	98.3	98.1	98.3	98.3		

- (注) 1. 各項目に記載の数値は、本投資法人による不動産の保有部分又は保有割合に係るものであり、建物一棟全体に関するものではありません。
- (注) 2. 稼働率及び全運用不動産稼働率は、現在及び将来における数値を表示又は保証するものではありません。
- (注) 3. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入により記載しております。
- (注) 4. 下記のとおり名称変更を行いました。

変更日	変更前の名称	変更後の名称
平成19年4月1日	ランディック南麻布ビル	ラウンドクロス南麻布
平成19年5月1日	ランディック第2赤坂ビル	ラウンドクロス赤坂
平成19年5月1日	ランディック永井ビル	ラウンドクロス築地
平成19年6月1日	日交一番町ビル	ラウンドクロス一番町
平成19年8月1日	日交元代々木ビル	ラウンドクロス元代々木
平成19年8月1日	ランディック第2三田ビル	ラウンドクロス三田

(ハ) 関係会社等への賃貸状況

平成19年8月31日現在における関係会社等※への運用不動産の賃貸状況の概略は以下のとおりです。また、下記の表に記載のほか、運用不動産の前所有者であるオリックス株式会社の関係会社が運用不動産を取得するにあたり、前々所有者との物件取得の交渉において、オリックス株式会社が一旦テナント等の承諾を得て賃借し、これをテナント等に転貸するとの契約形式を採ったまま、本書の日付現在に至るまでオリックス株式会社が賃借人となっている運用不動産があります。

※関係会社等とは、①資産運用会社の利害関係人等（投信法第201条第1項、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123条）②第①号の関係会社（金商業府令第177条第6項に定めるものをいう。）③第①号又は第②号の該当社がアセットマネジメントを受託する、第①号又は第②号の該当会社の役職員が役員を過半数を占める等の事由により、その意思決定に関して第①号又は第②号の該当社が重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社（金商業府令第33条第2項に定めるものをいう。）のいずれかに該当する者をいいます。

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	クロスゲート
契約賃料 (注)1.	月額16,262,850円
賃貸面積	2,655.04m ²
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 (注)2.(注)3.	1.02%
契約満了日	平成20年1月9日（契約期間2年）
契約更改の方法	賃貸借契約期間満了日の1箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	<p>① 敷金 145,624,600円</p> <p>② 解約</p> <ul style="list-style-type: none"> 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、1箇月前までに1箇月の予告期間をもって賃借人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、1箇月分の賃料及び共益費相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。 <p>③ 転貸借</p> <ul style="list-style-type: none"> オリックス株式会社は、本物件を第三者（以下、本欄において「テナント」といいます。）に転貸することができます。 平成19年8月31日現在において、本物件は7つのテナントに転貸されております。 <p>④ 本賃貸借契約の終了時の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> オリックス株式会社と本投資法人との間の賃貸借契約を終了させるに際しては、オリックス株式会社と本投資法人は、本投資法人がオリックス株式会社の転貸人たる地位（ただし、既発生 of 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、 上記承諾を得られたテナントとの関係では、本投資法人は、かかるテナントとの間の転貸借契約における賃借人としての地位を承継します。 上記承諾を得られないテナントがある場合、オリックス株式会社と本投資法人は、本物件のうち、かかる未承諾テナントの使用していた部分のみを対象とするよう本賃貸借契約を変更します。

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	オリックス新宿ビル
契約賃料 (注)1.	月額10,882,185円(注)5.
賃貸面積	1,448.31m ²
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 (注)2.(注)3.	0.56%

契約満了日	平成19年8月31日（上記のうち894.26㎡の賃貸部分、契約期間2年） ^{(注)5.} 平成20年4月30日（上記のうち554.05㎡の賃貸部分、契約期間2年）
契約更改の方法	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	① 敷金111,994,500円 ^{(注)5.} ② 解約 ・ 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6箇月前までに6箇月の予告期間をもって賃貸人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 ・ オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、6箇月分の賃料相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	ORIX高麗橋ビル
契約賃料 ^{(注)1.}	月額2,269,600円
賃貸面積	468.92㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 ^{(注)2.(注)3.}	0.18%
契約満了日	平成20年8月4日（契約期間2年）
契約更改の方法	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	① 敷金22,128,600円 ② 解約 ・ 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6箇月前までに6箇月の予告期間をもって賃貸人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 ・ オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、6箇月分の賃料及び共益費相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。

テナントの名称	株式会社シーフォートコミュニティ
業種	不動産業
入居物件名	シーフォートスクエア/センタービルディング
契約賃料 ^{(注)1.}	月額1,557,145円
賃貸面積	239.93㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 ^{(注)2.(注)3.}	0.09%
契約満了日	平成20年7月31日（契約期間2年）
契約更改の方法	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	① 敷金27,870,264円 ② 解約 ・ 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6箇月前までに6箇月の予告期間をもって賃貸人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 ・ 株式会社シーフォートコミュニティは、上記事前通知に代えて、6箇月分の賃料相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。

(注)1. 平成19年8月31日現在、賃貸借契約書に規定されている1箇月分の賃料及び共益費の合計を記載しております。

(注)2. 「全賃貸面積」は、平成19年8月31日現在の数値を使用しております。

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

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

(注)5. 平成19年8月31日付で契約満了となった賃貸部分894.26㎡につき、契約賃料月額を6,356,985円から7,033,260円に、敷金を62,217,300円から56,266,080円に、現在成立している賃貸借契約（原契約）の条件を変更する賃貸借契約条件変更契約（条件変更日は平成19年9月1日）を平成19年9月

1日付で締結いたしました。原契約は2年間自動更新されており、以後も同様です。

(二) 主要10テナントに関する情報

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

以下では、平成19年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ております。

なお、賃貸面積の算定にあたっては、各運用不動産の本投資法人の所有部分に係るもののみを合計しております。

	テナントの名称	業種	入居物件名	契約満了日 (注)1.	賃貸面積 (㎡) (注)2.	全賃貸面積に 占める賃貸面積 の割合(%) (注)2.(注)3.
1	藤田観光株式会社	ホテル事業	クロスゲート	平成32年9月30日	19,744.39	7.6
2	— (注)4.	—	—	—	19,200.00	7.4
3	伊藤忠商事株式会社	卸売業	名古屋伊藤忠ビル	平成21年3月31日	9,200.22	3.5
4	株式会社ナイキジャパン	卸売業	シーフォートスクエア/ センタービルディング	平成20年5月31日	8,832.49	3.4
5	株式会社富士通中部システムズ	ソフト開発業	ORE名古屋伏見ビル	平成19年11月7日	7,466.70	2.9
6	— (注)4.	—	—	—	7,387.13	2.8
7	株式会社ハウジング恒産 (注)5.	不動産業	ソネット上池袋	平成20年10月31日	5,853.00	2.2
8	— (注)4.	—	—	—	5,060.30	1.9
9	青木あすなる建設株式会社	工事業	オリックス芝2丁目ビル	平成21年5月31日	4,906.46	1.9
10	オリックス株式会社 (注)6.	金融業	オリックス新宿ビル	平成19年8月31日	894.26	0.3
			オリックス新宿ビル	平成20年4月30日	554.05	0.2
			ORIX高麗橋ビル	平成20年8月4日	468.92	0.2
			クロスゲート	平成20年1月9日	2,655.04	1.0
合 計					92,222.96	35.3

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

(注)2. 「賃貸面積」及び「全賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は平成19年8月31日現在のものです。なお、賃貸面積及び全賃貸面積は、いずれも公簿面積ではなく実測面積に基づいており、原則として、契約面積にて記載しております。

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

(注)4. 表中に名称を挙げたテナントのほか、本件主要10テナント中には、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合の大きさにおいて第2位、第6位及び第8位のテナントが存在します。本投資法人は平成19年8月31日現在、これらのテナントから名称を開示することについて同意を得られておらず、やむを得ない事情により開示できない場合として記載をしております。

(注)5. 本テナントは、随時、住居として使用する目的に限り当該運用不動産を転貸できます。転貸するに際しては、募集条件を任意に決定することができます。

(注)6. 上記の他に、運用不動産の前所有者であるオリックス株式会社の関係会社が運用不動産を取得するにあたり、前々所有者との物件取得の交渉において、オリックス株式会社が一旦テナント等の承諾を得て賃借し、これをテナント等に転貸するとの契約形式を採ったまま、平成19年8月31日現在に至るまでオリックス株式会社が賃借人となっている運用不動産があります。

平成19年8月31日現在、本件主要10テナントについての（1）平成19年8月分の契約賃料（賃貸借契約上規定されている、1箇月分の賃料及び共益費の合計。ただし、当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約、広告物設置掲出契約等に規定されている駐車場使用料、広告物設置料及び歩合賃料等は含みません。）の合計、（2）平成19年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： 334,204,903円

(2)本件主要10テナントの敷金・保証金等合計： 2,802,416,136円

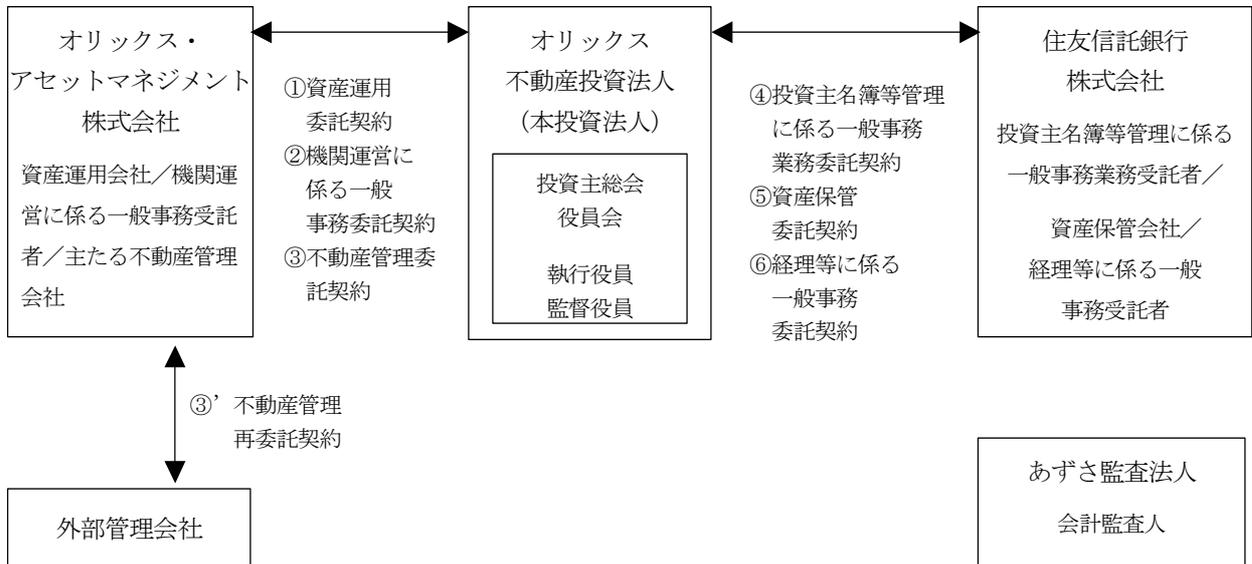
(4) その他投資資産の主要なもの

該当はありません。

【投資法人の関係法人の名称及び関係業務の内容】

参考資料

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



(注) 本図は、本投資法人が直接に不動産を保有している場合の本投資法人を中心とした主要な契約関係及び当事者を示したものであり、不動産信託受益権で保有する等、保有形態が異なる場合等には、契約関係及び当事者が本図とは異なることがあります。

社名	運営上の役割	業務内容
オリックス不動産投資法人	本投資法人	本投資法人は、特定資産のうち、不動産及び不動産信託受益権を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
オリックス・アセット マネジメント株式会社	資産運用会社 機関運営に係る一般事務受託者 主たる不動産管理会社	<p>① 資産運用委託契約（前頁図中①）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針等に従い、本投資法人の資産の運用を行います。</p> <p>② 機関運営に係る一般事務委託契約（前頁図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の役員会、投資主総会に関する事務（投資主名簿等管理に該当する事務を除きます。）及び投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する業務（上記の本投資法人の役員会、投資主総会に関する事務に関連するものに限りません。）を行います。</p> <p>③ 主たる不動産管理会社として、不動産管理委託契約（前頁図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が直接保有する不動産について、その管理業務を行います。さらに主たる不動産管理会社として、管理業務の効率化に資するため、本投資法人の保有する個別不動産毎に自ら選択する第三者（以下「外部管理会社」といいます。）に対して、不動産管理再委託契約（前頁図中③'）により、管理業務の一部を再委託することができます。</p> <p>④ 資産運用会社として、本投資法人のために清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務の発注を代行します。</p>
住友信託銀行株式会社	投資主名簿等管理に係る一般 事務業務受託者 資産保管会社 経理等に係る一般事務受託者	<p>① 投資主名簿等管理に係る一般事務業務委託契約（前頁図中④）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資主名簿、実質投資主名簿及びこれらに付属する書類の作成、管理並びに投資主名簿及び実質投資主名簿の閲覧又は謄写本若しくは証明書の交付に関する事務、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務、投資証券の交付に関する事務、分配金の計算及び支払に関する事務等を行います。</p> <p>② 資産保管会社として、資産保管委託契約（前頁図中⑤）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産保管業務及び金銭出納管理業務を行います。</p> <p>③ 経理等に係る一般事務委託契約（前頁図中⑥）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務を行います。</p>

<For Immediate Release>

Provisional translation only

October 19, 2007

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

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

ORIX JREIT Announces Results for Eleventh Fiscal Period

Distribution per unit: ¥14,572

Overview of Financial Results

ORIX JREIT Inc. (OJR) today announced results for its eleventh fiscal period, which ended August 31, 2007. Operating revenue for the period was ¥9,161 million, income before income taxes was ¥3,285 million, net income was ¥3,284 million, and the distribution amount will be ¥3,284 million or ¥14,572 per unit. The pay-out ratio will be 99.9%.

As of August 31, 2007, OJR's total assets were approximately ¥253,136 million, interest-bearing debt was ¥111,950 million (composed of ¥84,650 million in long-term debt and ¥27,300 million in short-term debt) and the total unit-holders' equity was ¥124,145 million, or ¥550,843 per unit.

Highlights

Dispositions and Acquisitions

During its eleventh fiscal period, OJR acquired the Nihonbashi Honcho 1-chome Building (acquisition price: ¥10,500 million), Round-Cross Shinjuku 5-chome (acquisition price: ¥4,500 million), KN Jiyugaoka Plaza (acquisition price: ¥3,110 million), and Lunar Sendai (acquisition price: ¥8,500 million). As a result, as of August 31, 2007, OJR's portfolio consisted of 44 properties with a total investment of ¥235,626 million (on an acquisition price basis).

Portfolio Profile

As noted above, OJR acquired four properties in the eleventh fiscal period. As a result, on August 31, 2007, OJR owned a total of 44 properties, consisting of 37 offices, 3 residential buildings, 2 retail sites, 1 hotel, and 1 logistical facility, and was leasing approximately 260,929.62m² of space to 336 tenants. OJR's portfolio occupancy rate as of August 31, 2007 was approximately 98.3%.

The total acquisition price of OJR's portfolio of 44 properties was ¥235,626 million as of August 31, 2007. OJR portfolio's appraisal value, evaluated by five major Japanese real estate appraisers, was ¥266,221 million as of August 31, 2007.

ORIX JREIT Inc.

ORIX Asset Management Corporation

Debt Financing

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

On March 20, 2007, OJR took out a long-term loan of ¥34,000 million (fixed rate, floating rate, unsecured) for use as refinancing funds ahead of repayment dates. At the same time, the company concluded an interest swap agreement to hedge against interest rate fluctuation risk for the floating interest portion of the loan, in line with its policy of seeking to fix interest rates, diversify repayment dates and take out unsecured loans. In addition, the company established a ¥27,000 million commitment line on June 6, 2007, ensuring a flexible and stable means of fund raising.

As a result of taking out a short-term loan (floating rate, unsecured) in addition to the above, as funds for the acquisition of properties and refinancing funds, the total outstanding borrowings stood at ¥111,950 million, and the interest bearing debt ratio was 48.1% (Note 1) as of August 31, 2007. Also on that date, the fixed term interest rate ratio was 75.6% (Note 2), the ratio of long-term borrowing was 75.6% (Note 3), and the ratio of unsecured borrowing was 92.3% (Note 4).

As of the date of submission of this report, OJR had acquired the ratings listed below.

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

Note 1: The interest bearing debt ratio is the figure obtained by dividing interest bearing debt by the total of interest bearing debt plus unitholders' capital. Fractions are rounded to the first decimal place.

Note 2: The fixed term interest rate ratio is the figure obtained by dividing the balance of fixed interest rate borrowing by the balance of interest bearing debt. Fractions are rounded to the first decimal place.

Note 3: The ratio of long-term borrowing is the figure obtained by dividing the balance of long-term borrowing by the balance of interest bearing debt. Fractions are rounded to the first decimal place.

Note 4: The ratio of unsecured borrowing is the figure obtained by dividing the balance of unsecured borrowing by the balance of interest bearing debt. Fractions are rounded to the first decimal place.

[Note] Information on repayment of short-term loans by commitment line and new debt financing made after the eleventh fiscal period.

OJR received approximately ¥16,146 million in proceeds from the issuance of new investment units on October 3, 2007 and repaid its short-term debt in total ¥26,300 million including ¥8,500 million of the short-term loans for the acquisition of Lunar Sendai and ¥17,800 million of short-term loans for the refinancing of short-term loans. A new debt finance of ¥10,000 million was made on October 10, 2007 for the refinancing of short-term loans. OJR's interest bearing debt ratio was improved from 48.1% as of August 31, 2007 to 41.1% as of October 10, 2007.

Twelfth and Thirteenth Fiscal Period Forecast

In accordance with Tokyo Stock Exchange listing requirements, OJR here announces financial results forecasts for its twelfth fiscal period, which runs from September 1, 2007 through February 29, 2008. For the twelfth fiscal period, OJR forecasts operating revenues of ¥9,555 million, income before income taxes of ¥3,477 million, and net income of ¥3,477 million. The estimated distribution per unit for the twelfth period is ¥13,818.

The financial results forecasts for the thirteenth fiscal period, from March 1, 2008 through August 31, 2008, are

as follows: operating revenues of ¥9,675 million, income before income taxes of ¥3,555 million, and net income of ¥3,555 million. The estimated distribution per unit for the thirteenth period is ¥14,129.

OJR Overview

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

Notices

Information Disclosure to Investors

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

Forward-looking Statements Disclaimer

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

(Summary Financial Information Attached)

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

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

ORIX JREIT Inc. BALANCE SHEETS

As of August 31, 2007 and February 28, 2007

	As of August 31, 2007	As of February 28, 2007
(In millions of yen)		
Assets		
Current assets:		
Cash and deposits	¥ 18,789	¥ 16,904
Rental receivables	481	312
Consumption tax refundable	255	-
Income taxes refundable	3	3
Prepaid expenses	67	68
Other current assets	19	21
Less-Allowance for doubtful receivables	(3)	-
Total current assets	19,611	17,308
Property and equipment, at cost:		
Land including trust accounts	143,194	126,011
Buildings and structures including trust accounts	72,533	65,745
Building improvements including trust accounts	25,276	22,525
Machinery and equipment including trust accounts	2,158	1,725
Construction in progress including trust accounts	-	221
	243,161	216,227
Less-Accumulated depreciation	(11,075)	(9,507)
Net property and equipment	232,086	206,720
Other assets:		
Leasehold interests	843	843
Others	596	491
Total assets	¥ 253,136	¥ 225,362
Liabilities and Unitholders' Equity		
Liabilities		
Current liabilities:		
Trade and other payables	¥ 904	¥ 922
Short-term debt	27,300	10,000
Long-term debt due within one year	-	25,038
Accrued expenses	340	242
Rents received in advance	1,487	1,301
Consumption tax payable	-	85
Other current liabilities	312	441
Total current liabilities	30,343	38,029
Long-term debt	84,650	50,650
Leasehold and security deposits received	13,998	12,476
Total liabilities	128,991	101,155
Unitholders' equity		
Unitholders' capital	120,860	120,860
Units Authorized: 2,000,000 units		
Units Issued and Outstanding: 225,372 units		
Retained earnings	3,285	3,347
Total unitholders' equity	124,145	124,207
Total liabilities and unitholders' equity	¥ 253,136	¥ 225,362

ORIX JREIT Inc. STATEMENTS OF INCOME

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

	For the six months ended	
	August 31, 2007	February 28, 2007
(In millions of yen)		
Revenues:		
Rental and other operating revenues	¥ 9,161	¥ 8,239
Interest income	31	22
Gains on sale of real estate properties	-	238
Other revenues	3	12
Total revenues	9,195	8,511
Costs and expenses:		
Property-related expenses	4,304	3,897
Asset management fees	506	476
Administrative service fees	144	146
Interest expense	804	617
Other expenses	152	170
Total costs and expenses	5,910	5,306
Ordinary income	3,285	3,205
Extraordinary income:		
Compensation from the company's asset management company	-	143
Income before income taxes	3,285	3,348
Provision for income taxes		
Current	1	1
Net income	¥ 3,284	¥ 3,347

	For the six months ended	
	August 31, 2007	February 28, 2007
Earnings per unit		
Net income (In yen)	¥ 14,572	¥ 14,850
Weighted average number of units outstanding	225,372	225,372

ORIX JREIT Inc. STATEMENTS OF CASH FLOWS

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

	For the six months ended	
	August 31, 2007	February 28, 2007
(In millions of yen)		
Cash Flows from Operating Activities:		
Income before income taxes	¥ 3,285	¥ 3,348
Adjustments to reconcile income before income taxes to net cash provided by operating activities:		
Depreciation	1,584	1,420
Amortization of long-term prepaid expenses	39	35
Allowance for doubtful receivables	3	-
Interest income	(31)	(22)
Interest expense	804	617
Loss on disposal of property and equipment	57	16
Changes in assets and liabilities:		
Rental receivables	(169)	62
Consumption tax refundable	(255)	618
Consumption tax payable	(85)	85
Prepaid expenses	1	2
Payments of long-term prepaid expenses	(111)	-
Decrease in property and equipment due to sale	-	2,076
Withdrawal from reserve for repairs and maintenance	4	156
Trade and other payables	(11)	(56)
Rents received in advance	186	74
Others, net	(14)	(82)
Subtotal	5,287	8,349
Cash proceeds from interest income	28	19
Cash payments of interest expense	(705)	(615)
Cash payments of income taxes	(3)	(4)
Net cash provided by operating activities	4,607	7,749
Cash Flows from Investing Activities:		
Payments for investing in time deposits	(6,060)	-
Purchases of property and equipment	(27,012)	(13,903)
Purchases for leasehold rights	-	(2)
Proceeds from leasehold and security deposits	2,062	1,673
Repayments of leasehold and security deposits	(660)	(437)
Others, net	(26)	(17)
Net cash used in investing activities	(31,696)	(12,686)
Cash Flows from Financing Activities:		
Proceeds from short-term debt	44,100	19,000
Repayments of short-term debt	(26,800)	(10,000)
Proceeds from long-term debt	34,000	-
Repayments of long-term debt	(25,038)	(462)
Payment of dividends	(3,348)	(3,662)
Net cash provided by financing activities	22,914	4,876
Net change in cash and cash equivalents	(4,175)	(61)
Cash and cash equivalents at beginning of period	16,904	16,965
Cash and cash equivalents at end of period	¥ 12,729	¥ 16,904

Property Data 1

	Property Name	Appraisal Value (¥Million)	Appraiser	% of share	Reference Information					Valuation by Cost Method (¥Million)	Book Value (¥Million)	Investment Share (%)	
					DC Value (¥Million)	CR (%)	DCF Value (¥Million)	DR (%)	TCR (%)				
Office	Tokyo Central 3 Wards												
	Aoyama Suncrest Building	4,460	Tanizawa	1.68	4,560	4.6	4,410	4.8	4.9	6,980	3,412	1.35	
	Round-Cross Ichi-bancho	4,680	Tanizawa	1.76	4,740	4.8	4,650	5.0	5.1	3,590	3,695	1.46	
	Beside Shirogane	1,440	Tanizawa	0.54	1,480	5.0	1,420	5.2	5.3	2,120	1,339	0.53	
	Round-Cross Aoyama	4,960	Tanizawa	1.86	5,100	4.9	4,900	5.0	5.2	7,090	4,723	1.87	
	Round-Cross Akasaka Mitsuke	2,370	Tanizawa	0.89	2,430	4.2	2,350	4.4	4.5	1,570	1,687	0.67	
	Nihonbashi East Building	1,710	Tanizawa	0.64	1,700	5.3	1,720	5.1	5.6	1,100	1,662	0.66	
	Round-Cross Minami Azabu	1,347	Chuo	0.51	1,393	5.8	1,347	5.5	6.3	1,585	1,341	0.53	
	Round-Cross Akasaka	3,036	Chuo	1.14	3,096	5.7	3,036	5.4	6.2	2,802	2,894	1.14	
	Round-Cross Mita	1,708	Chuo	0.64	1,844	5.4	1,708	5.1	5.9	1,371	1,729	0.68	
	Shiba Daimon Building	1,923	Chuo	0.72	2,466	5.5	1,923	5.2	6.0	1,850	2,216	0.88	
	Round-Cross Tsuki-ji	3,602	Chuo	1.35	3,601	5.5	3,602	5.2	6.0	2,163	3,282	1.30	
	ORIX Jinbo-cho Building	4,442	Chuo	1.67	4,229	5.1	4,442	4.8	5.6	3,247	4,094	1.62	
	ORIX Shiba 2-chome Building	8,310	Chuo	3.12	8,685	5.1	8,310	4.8	5.6	5,368	7,178	2.84	
	Aoyama 246 Building	7,576	Chuo	2.85	8,028	4.2	7,576	3.9	4.7	4,936	5,458	2.16	
	ORIX Akasaka 2-chome Building	25,830	Chuo	9.70	29,050	4.2	25,830	3.9	4.7	11,428	21,882	8.64	
	Nihonbashi Honcho 1-chome building	10,600	Nihon	3.98	10,800	4.1	10,400	3.9	4.3	6,790	10,559	4.17	
	Subtotal		87,994		33.05	93,202		87,624		64,000	77,158	30.48	
	Other Tokyo Wards	Carrot Tower	6,250	Tanizawa	2.35	6,330	5.3	6,220	5.3	5.6	4,530	4,876	1.93
		Toyo MK Building	5,440	Tanizawa	2.04	5,440	5.5	5,440	5.5	5.8	4,390	4,745	1.87
Round-Cross Moto Yoyogi Note 1		5,620	Tanizawa	2.11	-	-	5,620	5.7	6.7	5,400	4,712	1.86	
Round-Cross Nishi Shinjuku		3,150	Tanizawa	1.18	3,220	4.4	3,120	4.8	4.7	2,290	2,594	1.03	
Beside Kiba		3,360	Tanizawa	1.26	3,310	5.4	3,380	5.3	5.7	1,810	2,361	0.93	
DT Gaen		3,190	Tanizawa	1.20	3,270	4.7	3,160	4.9	5.0	2,720	2,326	0.92	
Yoyogi Forest Building		1,410	Tanizawa	0.53	1,420	5.1	1,400	5.2	5.4	1,750	1,494	0.59	
ORIX Ikebukuro Building		10,240	Chuo	3.85	10,290	5.0	10,240	4.7	5.5	5,537	9,203	3.64	
ORIX Shinjuku Building		10,110	Chuo	3.80	10,640	4.6	10,110	4.3	5.1	6,259	8,088	3.20	
Round-Cross Shinjuku		10,700	Morii	4.02	10,800	4.4	10,500	4.1	4.7	7,570	8,070	3.19	
Seafort Square/Center Building		17,930	Chuo	6.74	20,650	4.7	17,930	4.4	5.2	14,630	18,121	7.16	
Round-Cross Kamata		6,045	Chuo	2.27	5,795	5.7	6,045	5.4	6.2	3,037	5,760	2.28	
Round-Cross Shinjuku 5-chome		5,110	Morii	1.92	5,170	4.6	5,050	4.3	4.8	3,180	4,531	1.79	
KN Jiyugaoka Plaza		3,110	Hiro	1.17	3,320	4.1	3,110	4.1	4.3	1,880	3,201	1.26	
Subtotal			91,665		34.43	89,655		91,325		64,983	80,079	31.63	
Greater Tokyo		Neo City Mitaka	3,010	Tanizawa	1.13	3,000	5.5	3,010	5.6	5.8	2,700	2,083	0.82
	Round-Cross Kawasaki	5,313	Chuo	2.00	4,964	5.2	5,313	4.9	5.7	2,446	4,153	1.64	
	Subtotal		8,323		7,964		8,323		5,146	6,237	2.46		
Other Cities	Nagoya Itochu Building	5,660	Tanizawa	2.13	5,480	6.0	5,740	5.8	6.3	5,320	5,372	2.12	
	Round-Cross Shinsaibashi	14,000	Morii	5.26	14,100	4.7	13,900	4.4	5.0	21,300	14,274	5.64	
	ORIX Koraihashi Building	6,333	Chuo	2.38	6,520	5.0	6,333	4.7	5.5	4,031	5,406	2.14	
	ORE Nagoya Fushimi Building	11,510	Chuo	4.32	12,110	4.9	11,510	4.6	5.4	7,336	9,753	3.85	
	Lunar Sendai	8,540	Nihon	3.21	8,650	5.3	8,430	5.1	5.5	7,850	8,572	3.39	
	Subtotal		46,043		17.30	46,860		45,913		45,837	43,379	17.14	
Total		234,025		87.91	237,681		233,185		179,966	206,854	81.72		
Retail	Tokyo Central 3 Wards												
	Nihon Jisho Minami Aoyama Building	3,002	Chuo	1.13	3,928	4.2	3,002	3.9	4.7	1,841	2,540	1.00	
	Subtotal		3,002		3,928		3,002		1,841	2,540	1.00		
Other Tokyo Wards	CUBE Daikanyama	2,580	Chuo	0.97	2,706	4.9	2,580	4.5	5.4	1,967	2,506	0.99	
	Subtotal		2,580		2,706		2,580		1,967	2,506	0.99		
	Total		5,582		6,634		5,582		3,808	5,046	1.99		
Residential	Tokyo Central 3 Wards												
	Park Axis Nishi Azabu Stage	1,250	Tanizawa	0.47	1,270	4.6	1,240	4.8	4.9	978	1,159	0.46	
	Subtotal		1,250		1,270		1,240		978	1,159	0.46		
	Other Tokyo Wards	Grand Maison Hekusan	517	Tanizawa	0.19	518	5.5	517	5.5	5.8	453	428	0.17
Sonet Kami Ikebukuro		2,440	Tanizawa	0.92	2,340	5.4	2,480	5.4	5.7	2,400	2,191	0.87	
Subtotal			2,957		2,858		2,997		2,853	2,619	1.03		
Total		4,207		4,128		4,237		3,831	3,778	1.49			
Hotel	Greater Tokyo												
	Cross Gate	18,600	Tanizawa	6.99	18,800	5.5	18,500	5.5	5.8	15,300	13,247	5.23	
	Subtotal		18,600		18,800		18,500		15,300	13,247	5.23		
Total		18,600		6.99	18,800		18,500		15,300	13,247	5.23		
Logistics	Greater Tokyo												
	Koshigaya Logistics Center	3,807	Chuo	1.43	3,712	5.8	3,807	5.2	6.3	2,438	4,003	1.58	
	Subtotal		3,807		3,712		3,807		2,438	4,003	1.58		
Total		3,807		1.43	3,712		3,807		2,438	4,003	1.58		
Grand Total		266,221		100.00	270,955		265,311		205,343	232,930	92.02		

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

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

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

Property Data 2

	Property Name	Number of Tenants	Rented Space (㎡)	Gross Rentable Space (㎡)	Occupancy Rate (%)	Rental Revenue (¥)	Deposit (¥)		
Office	Tokyo Central 3 Wards	Aoyama Suncrest Building	4	2,769.48	2,769.48	100.0	24,132,665	261,061,320	
		Round-Cross Ichi-bancho	6	3,300.66	3,300.66	100.0	23,155,517	229,352,320	
		Beside Shirogane	15	1,998.98	2,088.58	95.7	8,120,300	46,105,376	
		Round-Cross Aoyama	11	2,813.69	3,191.00	88.2	24,676,696	287,293,288	
		Round-Cross Akasaka Mitsuke	10	1,323.28	1,323.28	100.0	10,236,633	125,030,176	
		Nihonbashi East Building	5	2,270.04	2,270.04	100.0	10,262,974	99,402,290	
		Round-Cross Minami Azabu	5	3,172.76	3,172.76	100.0	Note 3	9,250,420	76,718,520
		Round-Cross Akasaka	14	2,786.32	2,786.32	100.0	19,081,203	219,980,270	
		Round-Cross Mita	2	2,251.73	2,298.23	98.0	Note 1	Note 1	
		Shiba Daimon Building	1	2,588.50	2,588.50	100.0	Note 1	Note 1	
		Round-Cross Tsukiji	10	3,996.89	3,996.89	100.0	Note 3	22,743,810	268,012,188
		ORIX Jimbo-cho Building	3	3,211.50	3,211.50	100.0	24,118,500	235,135,000	
		ORIX Shiba 2-chome Building	4	6,753.13	6,753.13	100.0	43,780,095	509,269,440	
		Aoyama 246 Building	9	2,403.32	2,403.32	100.0	30,353,026	315,215,515	
		ORIX Akasaka 2-chome Building	9	9,847.49	10,350.35	95.1	92,596,460	1,142,570,230	
	Nihonbashi Honcho 1-chome building	3	5,099.70	5,099.70	100.0	38,258,240	401,818,900		
	Subtotal	111	56,587.47	57,603.74	98.2	403,933,564	4,435,915,933		
	Other Tokyo Wards	Carrot Tower	6	6,939.10	6,939.10	100.0	43,670,722	394,776,350	
		Toyo MK Building	10	9,805.80	9,805.80	100.0	34,529,713	283,833,660	
		Round-Cross Moto Yoyogi	2	7,723.68	7,723.68	100.0	Note 1	Note 1	
		Round-Cross Nishi Shinjuku	9	1,248.18	1,248.18	100.0	13,524,810	248,929,478	
		Beside Kiba	4	4,824.68	4,824.68	100.0	18,604,760	187,146,908	
		DT Gaien	5	2,567.50	2,567.50	100.0	16,726,532	152,481,006	
		Yoyogi Forest Building	12	1,900.38	1,912.42	99.4	8,127,440	61,773,516	
		ORIX Ikebukuro Building	3	5,539.92	5,539.92	100.0	Note 2	53,572,800	890,622,461
		ORIX Shinjuku Building	8	6,207.76	6,207.76	100.0	48,277,125	555,047,300	
		Round-Cross Shinjuku	7	4,736.17	4,736.17	100.0	45,276,630	504,548,770	
		Seafort Square/Center Building	34	20,915.45	22,007.87	95.0	Note 2	110,916,160	963,796,583
		Round-Cross Kamata	3	7,900.10	7,900.10	100.0	38,026,757	346,999,938	
		Round-Cross Shinjuku 5-chome	6	2,682.41	3,089.29	86.8	20,831,850	245,554,640	
		KN Jiyugaoka Plaza	5	1,231.44	1,231.44	100.0	12,049,800	126,215,046	
Subtotal	114	84,222.57	85,733.91	98.2	Note 1	Note 1			
Greater Tokyo	Neo City Mitaka	5	4,622.21	4,622.21	100.0	21,095,369	180,768,384		
	Round-Cross Kawasaki	8	4,625.28	5,519.91	83.8	28,360,310	425,737,594		
	Subtotal	13	9,247.49	10,142.12	91.2	49,455,679	606,505,978		
Other Cities	Nagoya Itochu Building	8	11,204.85	11,204.85	100.0	Note 1	Note 1		
	Round-Cross Shinsuibashi	20	15,826.63	16,470.72	96.1	78,540,969	795,461,426		
	ORIX Koraibashi Building	13	6,857.61	6,857.61	100.0	33,752,745	338,897,770		
	ORE Nagoya Fushimi Building	6	12,216.13	12,216.13	100.0	57,473,486	488,830,720		
	Lunar Sendai	27	9,376.62	9,954.82	94.2	43,673,968	392,273,004		
	Subtotal	74	55,481.84	56,704.13	97.8	Note 1	Note 1		
Total	312	205,539.37	210,183.90	97.8	1,205,399,450	12,737,620,313			
Retail	Tokyo Central 3 Wards	Nihon Jisho Minami Aoyama Building	1	997.36	997.36	100.0	Note 1	Note 1	
		Subtotal	1	997.36	997.36	100.0	Note 1	Note 1	
	Other Tokyo Wards	CUBE Daikanyama	3	899.82	899.82	100.0	11,886,000	116,700,000	
Subtotal	3	899.82	899.82	100.0	11,886,000	116,700,000			
Total	4	1,897.18	1,897.18	100.0	Note 1	Note 1			
Residential	Tokyo Central 3 Wards	Park Axis Nishi Azabu Stage	1	1,337.31	1,337.31	100.0	Note 1	Note 1	
		Subtotal	1	1,337.31	1,337.31	100.0	Note 1	Note 1	
	Other Tokyo Wards	Grand Maison Hakusan	1	1,160.17	1,160.17	100.0	Note 1	Note 1	
Sonet Kami Ikebukuro	1	5,853.00	5,853.00	100.0	Note 1	Note 1			
Subtotal	2	7,013.17	7,013.17	100.0	Note 1	Note 1			
Total	3	8,350.48	8,350.48	100.0	23,865,180	21,840,400			
Hotel	Greater Tokyo	Cross Gate	16	25,942.59	25,942.59	100.0	Note 2	107,924,049	
		Subtotal	16	25,942.59	25,942.59	100.0	107,924,049	1,178,906,240	
Total	16	25,942.59	25,942.59	100.0	107,924,049	1,178,906,240			
Logistics	Greater Tokyo	Koshigaya Logistics Center	1	19,200.00	19,200.00	100.0	Note 1	Note 1	
		Subtotal	1	19,200.00	19,200.00	100.0	Note 1	Note 1	
Total	1	19,200.00	19,200.00	100.0	Note 1	Note 1			
Grand Total	336	260,929.62	265,574.15	98.3	1,381,470,679	14,308,837,253			

Note 1 The number of tenants is either one or two, or over 80% of revenue for any relevant property is derived from a limited number of specific tenants. Because of the confidentiality of the contractual terms, OJR does not disclose the revenue from operations of these properties unless agreement to such disclosures has been specifically received from the tenant.

Note 2 For some of the tenants in the relevant properties, who are leasing space as shops, the leasing agreement with OJR specifies either a portion of one month's rental payment or the whole rental fee as a proportion of sales that varies in accordance with sales for the relevant month. Rental fees as a proportion of sales are not included in these figures.

Note 3 With regard to the residential portions of the relevant properties, the tenants sublet the space to end tenants based on sub-leasing agreements. The lease agreement with OJR specifies that the rental fee paid by the tenant will vary depending on the status of subletting to end tenants. The relevant varying rental fees are not included in these figures.