

# 平成20年2月期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）決算短信

平成20年4月15日

不動産投信発行者名 オリックス不動産投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8954 URL <http://www.orixreit.com>  
 代表者 執行役員 牟田 興一郎  
 資産運用会社名 オリックス・アセットマネジメント株式会社  
 代表者 代表取締役社長 佐藤 光男  
 問合せ先責任者 取締役常務執行役員 八塚 弘文 TEL (03) 3435-3285  
 有価証券報告書提出予定日 平成20年5月26日  
 分配金支払開始予定日 平成20年5月15日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成20年2月期の運用、資産の状況（平成19年9月1日～平成20年2月29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	%
20年2月期	9,974	(8.9)	4,925	(19.3)	4,060	(23.6)
19年8月期	9,161	(8.1)	4,127	(6.8)	3,285	(2.5)

	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	%	%	%
20年2月期	4,084	(24.4)	16,558	3.1	1.6	40.7
19年8月期	3,284	(△1.9)	14,572	2.6	1.4	35.9

(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	%	%
20年2月期	16,233	4,084	0	—	100.0	2.9
19年8月期	14,572	3,284	0	—	99.9	2.6

(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
20年2月期	248,759	141,898	57.0	563,936
19年8月期	253,135	124,144	49.0	550,843

(参考) 自己資本 平成20年2月期 141,898百万円 平成19年8月期 124,144百万円

(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
20年2月期	11,196	4,799	△8,701	20,023
19年8月期	4,607	△31,696	22,914	12,729

## 2. 平成20年8月期（平成20年3月1日～平成20年8月31日）及び平成21年2月期（平成20年9月1日～平成21年2月28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8月期	9,877 (△1.0)	4,553 (△7.6)	3,677 (△9.4)	3,675 (△10.0)	14,608	0
21年2月期	9,884 (0.1)	4,620 (1.5)	3,719 (1.1)	3,717 (1.1)	14,772	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 平成20年8月期 14,608円 平成21年2月期 14,772円

## 3. その他

## (1) 会計方針の変更

- |                 |   |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の変更        | 無 |

## (2) 発行済投資口数

- |                       |          |          |          |          |
|-----------------------|----------|----------|----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成20年2月期 | 251,622口 | 平成19年8月期 | 225,372口 |
| ② 期末自己投資口数            | 平成20年2月期 | 0口       | 平成19年8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、31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、15ページの「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）及び平成21年2月期（第14期：平成20年9月1日～平成21年2月28日）運用状況予想の前提条件」をご参照下さい。

## 1. 投資法人の関係法人

後記55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

平成20年2月期の運用方針については、最近の有価証券報告書（平成19年11月28日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略いたします。

なお、平成20年8月期の期初に本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、その内規である「オリックス不動産投資法人資産運用及び不動産管理に関する規程」（以下、「運用管理規程」といいます。）を以下のとおり変更しております。

#### (イ) 概要

本資産運用会社では本投資法人を含む複数の投資法人の資産運用を受託することを視野に入れております。今回の運用管理規程の変更は、投資法人間の利益相反を回避し適正な業務遂行を行うために必要な措置を定めるとともに、不動産市況の変化に対応し、中長期的な安定分配と資産価値の増大を図る観点から、柔軟かつ合理的にポートフォリオの構築方針、取得方針等を見直し、優良な物件取得機会の拡大、業務の更なる効率化及び機動的な資産運用体制の構築を図るものです。

#### (ロ) 主要な変更内容及び変更の理由

##### (a) 「用途分散」について

「首都圏オフィス中心の総合型リート」としての方向性を明確化し、また、将来的に「住宅特化型リート」の運用を本資産運用会社が受託することも視野に入れて、新規の投資に際しては「主たる用途が居住以外の用に供される不動産」に特化することとするものです。なお、「主たる用途が居住以外の用に供される不動産」とは、取得時点において、投資対象とする不動産の賃貸可能面積のうち、居住以外の用に供される部分の面積が50%超であるものをいいます。

##### (b) 「地域分散」について

「首都圏オフィス中心の総合型リート」としての方向性を明確化するため、表1のとおり、用途別・地域別の構成比率（取得価格ベース）の基準を新設するとともに、表2のとおり、地域区分の定義を見直すものです。

<表1>

用途		地域	
		首都圏	その他地域
事務所（オフィス）	80%以上	80%以上	20%以下
物流施設	20%以下		
商業施設			
ホテル			
その他			

記載された比率は概ねの比率を示す。

&lt;表2&gt;

地域区分		定義
首都圏	東京都心3区	千代田区、中央区、港区
	その他東京23区	東京都心3区を除いたその他東京23区
	首都圏その他地域	上記以外の東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県内の地域
その他地域		上記以外の地域

## (c) 「物件規模」について

本投資法人では、小規模物件を中心に売却し中規模以上の物件を中心に取得することによって、ポートフォリオの質的向上を図ってまいりました。そうした現状への適合及びポートフォリオ収益の更なる安定性向上のため、事務所（オフィス）への投資については、「中規模物件を中心に取得する」との現行の方針から「原則、中規模以上の物件を中心に取得する」との方針に変更するものです。なお、中規模とは、特に事務所（オフィス）については、延床面積3,000～15,000㎡程度のものをいいます。

## (d) 「投資スタイル（O J R WAY：オージェイアール・ウェイ）」について

「O J R WAY」は、既存の方針にとらわれず優良物件の取得の機会を柔軟に求めるための新しい投資スタイルとして、ポートフォリオの20%を上限に「市場では必ずしも評価が定まっていない不動産（例：倉庫・物流施設、介護施設、研修施設、いわゆる底地等）への投資」又は「開発案件を通じた物件取得」を可能とする旨、平成17年8月18日に運用管理規程上に定められたものですが（詳細につきましては、平成17年8月18日付ニュースリリース「オリックス不動産投資法人の資産運用会社の内規（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）変更に関するお知らせ」をご参照下さい。）、時間の経過とともにかかる投資スタイルの一部（倉庫、物流施設への投資、開発段階における先行取得等）が既に一般化し、定着している実態をふまえ、引き続き同種の投資機会は捉えていくものの、当該投資スタイルに関する文言を規程上から削除することにより発展的な解消を図るものです。なお、導入以降に取得した不動産の総額84,130百万円のうち、約20%にあたる16,520百万円がO J R WAYによるものであり、一定の実績を上げたものと考えております。

## (e) 「開発物件の取得方法」について

本投資法人は、竣工後に不動産又は不動産信託受益権を取得するために予め開発段階で当該不動産の売買契約を締結する場合があります、その際のリスクをより限定的にするために満たすべき条件を追加するものです。

加えて、竣工前の開発段階においても、優良物件の取得機会を拡大するため、商法に基づく匿名組合契約出資持分への投資又は資産の流動化に関する法律に基づく優先出資証券等への投資を行うことを想定し、その際のリスクを限定的にするために満たすべき条件を新たに規定するものです。

## (f) 「鑑定価格と取引価格との関係」について

従来、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等その他の関係会社等以外の第三者から物件を購入する際の取引価格を、鑑定価格の110%を上限とする旨、定めていましたが、優良物件への投資機会増大のため、かかる上限を撤廃し、鑑定価格を参考として取引価格を決定する旨、内容を変更するものです。

主要な変更箇所の詳細については、平成20年3月3日付ニュースリリース「資産運用会社における内規の一部改定（投資基準等の変更）に関するお知らせ」をご参照下さい。

## (2) 運用状況

### (イ) 当期の概況

#### (a) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成13年9月10日に設立され、平成14年6月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券を上場し（銘柄コード8954）、その投資口の市場での売買が可能になりました。その後、第4期期初の平成15年9月、第8期期初の平成17年9月及び同年10月、そして当期期初の平成19年10月に公募若しくは第三者割当による投資口の追加発行を行い、平成20年2月29日現在の発行済投資口の総数は251,622口となっております。

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

#### (b) 本投資法人を取り巻く運用環境

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

#### <事務所（オフィス）>

##### 賃貸市場

全国的に空室率の改善傾向に歯止めがかかりつつあります。それは、都市により事情はやや異なりますが、優良な空室在庫の減少、既存ビルの賃料上昇、相場より高額でテナント募集する新規供給ビルの増加、これらによる需要の潜在化、また直近では景気の下振れリスクが高まる中で、一部の企業に事業所拡張に慎重な姿勢が見え始めていることが、複合的に影響していると考えられます。

東京23区の2007年12月の空室率は、1.8%となり3年間続いてきた空室率の改善に歯止めがかかりました。ただし、エリアを問わず需要の強い状況に変わりはなく、空室率が改善しにくい状況下での僅かな悪化と捉えられます。空室率が低水準で推移する中、2006年6月から2年連続で平均募集賃料の上昇が続いております。

大阪は、2003年6月以降4年半にわたり空室率の改善傾向が続いており、2007年12月には5.6%となりました。他の地方都市と比較すると、空室率の改善傾向が緩やかながらも安定している点が注目されます。需要面では幅広い業種での事業所拡張、供給面では限定的な新規供給に対して築古ビルの取り壊しによるストック調整が空室率の安定的な改善に寄与しています。

名古屋は、2006年半ばから空室率は悪化と改善を繰り返しながら横ばいで推移しています。改善が進まない主な要因は、新規需要を上回る大量供給です。これに加え、年明けからは企業の事業所拡張に慎重な姿勢が見られ、動きが鈍化してきています。2008年の新規供給量は2007年の9割程度と大量供給が続く見通しであり、現在のテナント動向を踏まえると新築ビルの空室が積み上がる可能性が高まってきています。

## 売買市場

この半年間は、大型取引（虎ノ門・銀座・北新宿等）の公表が相次いでおり、不動産取引は引き続き活発ですが、キャップレートは下げ止まり傾向にあります。要因は、2007年半ばまでは主に金利上昇見込みであったと考えられますが、それ以降はサブプライムローン問題を契機としたリスク再評価の進行や経済成長の減速懸念による不動産リスクプレミアムの縮小歯止めであると考えられます。

国内では、プライベートファンド市場の拡大が続いているものの一部のファンドでは、デット資金の調達はやや難しくなっているといわれています。今後、新たな買い手が大幅に増加するとは考えづらい状況です。一般的にはサブプライムローン問題で不動産投資を抑制する方向に動く予想される外国資本ですが、長期金利とインカムリターンのイールドスプレッドの各国比較感と賃貸市場の安定性から日本の不動産市場を再評価する見方もあり、一部の外国資本や新興国の政府系ファンド等による投資が見込まれます。このように現在はキャップレートの上昇要因と低下要因が混在する「潮目」の状況を迎えています。

## <物流施設>

三大都市圏における2007年の新規供給は、不動産投資市場における投資対象の拡大に伴い活発でした。需要面では企業の物流効率化のための拠点統廃合や、物流会社へのアウトソース拡大といった需要増加の動きが継続しました。ただし、需給バランスの動向はエリアによりやや異なります。首都圏では2007年の不動産開発会社等による新規供給が2002年以来最大となりましたが、需要増加により空室率は5～9%で堅調に推移しています。関西圏は2004年以来最大の新規供給が需要を上回り、空室率は2006年末の16.7%から2007年末には26.1%に悪化しました。関西圏の2008年の新規供給は前年の7割程度に減少する見込みですが、ここ5年の中ではやや多く、供給過剰気味の状況です。

東京23区と神奈川県の前平均募集賃料は、需給逼迫により上昇傾向にあります。コスト意識が高い中で原油高騰により、テナントの賃料負担力が低下しているため、継続的な賃料上昇余地は見込みづらい状況となっています。首都圏では、東京と神奈川はストックが多い割に新規供給が少なく、千葉県や埼玉県が多くなっています。関西圏では、大阪府がストックが多い割に新規供給が少なく、兵庫県が多くなっています。また、三大都市圏以外でも、北海道、宮城県及び福岡県でストックに応じた新規供給が行われており、新規供給エリアは全国的に広域化する傾向にあります。

## <商業施設>

長期トレンドとしては、大型小売店（百貨店・スーパー）の売場面積の抑制と販売額の下げ止まりにより、売場効率の回復が期待できるターニングポイントを迎えており、特に売場面積の調整が大きい神奈川県と広島県でその傾向が見られます。2007年後半は可処分所得がやや減少しましたが、消費支出は意外に底堅く、長らく低迷してきたスーパーの売上も2007年に入り前年比プラス傾向を維持しています。今後は、消費支出の力強い回復は期待しづらい経済環境下にはありますが、改正まちづくり三法による供給調整が働き、販売効率は安定的に推移すると予想されます。ただし短期的には法施行前の駆け込み開業の影響で需給バランスが悪化する可能性があります。

### <ホテル>

全国のホテルの施設数と客室数は、引き続き増加基調が続いており2006年度末時点の施設数は9,165軒、客室数は721,098室となりました。

外資系最高級ホテル開業の動きは地方の主要都市へ拡大しており、京都では2008年、大阪では2010年及び2011年に大規模ホテルの開発が予定されています。

地方都市では、宿泊特化型ホテルの供給も引き続き活発に行われており、主要チェーンでは2008年以降も2桁以上の供給が計画されている模様です。宿泊特化型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。一時減少傾向に転じていたホテル・旅館業の倒産件数は再び緩やかに増加傾向に転じています。

全国55都市の2007年下期（2007年7～12月）の稼働状況をみると、平均客室稼働率は78.2%（前年同期78.8%）、平均定員稼働率は69.5%（前年同期70.4%）と概ね前年同期と同水準です。また、東京、横浜、名古屋及び大阪では定員稼働率が若干低下したものの、客室稼働率は引き続き高い水準を維持しています。

### <住宅>

2007年下期の首都圏の賃貸マンション賃料は、上期同様、1Rタイプは横ばい、DKタイプとF Aタイプは緩やかな増加基調を示しています。需給バランスが堅調に推移している結果であり、需要の堅調さに加えて、東京と神奈川で新規供給の減少傾向が寄与しているためと考えられます。エリア並びに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状態が継続すると見込まれます。

新築分譲マンション市場は、2007年下期は、供給の減速傾向に加え建築基準法改正による確認申請の遅れから、3万5,057戸（前年同期比16.8%減）となり1994年以降で最低水準を記録した上期と合わせ、年間で6万3,341戸となり9年ぶりの6万戸台となりました。購入者の選択眼が厳しくなっており、今後は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ると考えられます。また、在庫数が1万戸を超えており、年度末へ向け完成在庫の増加が見込まれています。

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により割安感のある中古マンション需要を後押し、高い成約価格を推移しています。しかし、新築マンションでの価格調整の影響も受けると考えられることから、今後中古マンション市場の動向も留意する必要があります。

### <実績>

本投資法人は第12期中にラウンドクロス青山（譲渡価格5,250百万円）を売却いたしました。この結果、本投資法人のポートフォリオは平成20年2月29日現在で43物件、投資額231,096百万円（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。本資産運用会社と外部管理会社の迅速かつ柔軟なテナント満足度向上の努力及び空室発生時のテナント誘致活動の強化により、本投資法人の保有する運用不動産の稼働率は、第12期末（平成20年2月29日）において97.8%と一定の水準を維持しています。

## (c) 資金調達の概要

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9月20日に借換資金としてコミットメントラインに基づく26,300百万円の短期借入（変動金利、無担保）を実行し、その後投資口の追加発行による調達資金を充当して、平成19年10月10日にコミットメントラインに基づく短期借入（変動金利、無担保）を10,000百万円に減額して更新いたしました。平成19年11月5日に株式会社静岡銀行より借換資金として1,000百万円の長期借入（固定金利、無担保）を行いました。また、ラウンドクロス青山の売却に伴う資金を充当して、平成20年1月21日コミットメントラインに基づく短期借入（変動金利、無担保）を4,000百万円に減額して更新いたしました。

結果として、平成20年2月29日現在における借入残高は89,650百万円、有利子負債比率は39.4%（注）1.、固定金利比率は95.5%（注）2.、長期借入比率は85.9%（注）3.、無担保借入比率は90.4%（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20年2月期（第12期）の実績として、営業収益9,974百万円、営業利益4,925百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は4,060百万円、当期純利益は4,084百万円を計上いたしました。

分配金について本投資法人では、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、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16,233円となりました。

## (ロ) 次期の見通し

外部成長については、ポートフォリオの構築方針及び取得方針に基づき、「用途分散」、「地域分散」、「物件規模」、「資産の入替え」の4つのポイントに加え、「ORIXシナジー（オリックス不動産株式会社との助言契約）」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

I. 運用不動産の運営管理についての課題への対処

本投資法人が今後、運用資産の収益性の安定的維持・向上を図るためには、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。

II. 運用不動産の新規取得及び売却についての課題への対処

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

それぞれの概要は以下のとおりです。

i) 用途分散

事務所（オフィス）を用途とする運用不動産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、物流施設、商業施設、ホテル、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（注）への投資比率を概ね80%以上（取得価格ベース）とすることを目途として資産の配分を行います。

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

iii) 物件規模

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

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

iv) 資産の入替え

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

III. 資金調達

負債・資本のバランスがとれた財務政策を推進いたします。

資金調達面では、借入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>

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

IV. 利益相反取引・開示方針

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

- ・ 利益相反の問題については、「関係会社取引規程」を設け、関係会社等との一定の取引について、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会及び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.orixreit.com](http://www.orixreit.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8月期（第13期：平成20年3月1日～平成20年8月31日）及び平成21年2月期（第14期：平成20年9月1日～平成21年2月28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	9,877百万円
営業利益	4,553百万円
経常利益	3,677百万円
当期純利益	3,675百万円
1口当たり分配金	14,608円
1口当たり利益超過分配金	0円

## ※ 平成21年2月期（第14期：平成20年9月1日～平成21年2月28日）

営業収益	9,884百万円
営業利益	4,620百万円
経常利益	3,719百万円
当期純利益	3,717百万円
1口当たり分配金	14,772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。

また、15ページ記載の「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）及び平成21年2月期（第14期：平成20年9月1日～平成21年2月28日）運用状況予想の前提条件」のとおり、以下の運用不動産について取得することを前提としております。

## 資産の取得について

以下の運用不動産を決算日以降に取得しております。  
平成20年4月15日現在の概況等は以下のとおりです。

## ・戸田パークロジスティックセンター

## [取得の概要]

取得資産 : 不動産信託受益権  
 ※本投資法人は不動産信託受益権を取得後、同日付にて当該信託契約を解約し、本物件の所有権を取得いたしました。

取得価格 : 9,600百万円

取得日 : 平成20年3月28日

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

## [取得資産の概要]

所在地 : 埼玉県戸田市笹目南町7番35号

用途 : 事務所・倉庫

面積 : 土地 19,473.82㎡  
 建物 36,158.60㎡

構造 : 鉄骨造合金メッキ鋼板葺5階建

建築時期 : 平成17年3月

所有・それ以外の別 : 所有権

テナントの総数 : 1

総賃貸面積 : 36,158.60㎡

総賃貸可能面積 : 36,158.60㎡

稼働率 : 100.0%

鑑定評価額 : 9,610百万円  
 (試算価格)

積算価格 : 8,080百万円

収益価格

DCF法 : 9,540百万円

DR : 4.6%

TCR : 5.1%

DC法 : 9,680百万円

CR : 4.9%

価格時点 : 平成20年2月1日

鑑定評価業者 : 財団法人日本不動産研究所

(注) 上記テナントの内容に関しましては、平成20年3月31日時点での数値を記載しております。

・エス・ティー・ワールドビル

[取得の概要]

取得資産 : 不動産（所有権）  
 取得価格 : 3,500百万円  
 取得日 : 平成20年3月28日

（注）取得価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでおりません。

[取得資産の概要]

所在地 : 東京都渋谷区渋谷二丁目11番6号  
 用途 : 事務所  
 面積 : 土地 366.51㎡  
           建物 1,836.48㎡  
 構造 : 鉄骨造陸屋根9階建  
 建築時期 : 平成19年3月  
 所有・それ以外の別 : 所有権  
 テナントの総数 : 1  
 総賃貸面積 : 1,550.86㎡  
 総賃貸可能面積 : 1,550.86㎡  
 稼働率 : 100.0%  
 鑑定評価額 : 3,500百万円

（試算価格）

積算価格 : 2,120百万円

収益価格

DCF法 : 3,500百万円

DR : 4.1%

TCR : 4.4%

DC法 : 3,690百万円

CR : 4.1%

価格時点 : 平成20年2月13日

鑑定評価業者 : 株式会社ヒロ&リーエスネットワーク

（注）上記テナントの内容に関しましては、平成20年3月31日時点での数値を記載しております。

・オリックス水道橋ビル

[取得の概要]

取得資産 : 不動産信託受益権  
 ※本投資法人は不動産信託受益権を取得後、同日付にて当該信託契約を解約し、本物件の所有権を取得いたしました。

取得価格 : 3,000百万円

取得日 : 平成20年3月28日

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

[取得資産の概要]

所在地 : 東京都千代田区三崎町二丁目10番8号

用途 : 事務所

面積 : 土地 488.05㎡  
 建物 2,429.74㎡

構造 : 鉄骨造陸屋根6階建

建築時期 : 平成17年10月

所有・それ以外の別 : 所有権

テナントの総数 : 1

総賃貸面積 : 2,087.65㎡

総賃貸可能面積 : 2,087.65㎡

稼働率 : 100.0%

鑑定評価額 : 3,000百万円  
 (試算価格)

積算価格 : 2,180百万円

収益価格

DCF法 : 2,960百万円

DR : 4.1%

TCR : 4.5%

DC法 : 3,040百万円

CR : 4.2%

価格時点 : 平成20年1月23日

鑑定評価業者 : 財団法人日本不動産研究所

(注) 上記テナントの内容に関しましては、平成20年3月31日時点での数値を記載しております。また、テナントの総数には、駐車場賃貸借契約のみのテナントを含んでおりません。

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）及び  
平成21年2月期（第14期：平成20年9月1日～平成21年2月28日）運用状況予想の前提条件

計算期間	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） 平成21年2月期（第14期：平成20年9月1日～平成21年2月28日）
保有物件	運用状況の予想にあたっては、平成20年2月期末（平成20年2月29日）時点で保有している43物件に、第13期以降取得した「戸田パークロジスティックセンター」「エス・ティー・ワールドビル」「オリックス水道橋ビル」を加えた46物件を前提としております。
発行済投資口数	平成20年2月29日時点の発行済投資口数251,622口を前提としております。
有利子負債比率	上記物件の取得に伴い、平成20年3月28日に新規借入16,100百万円を行ったことにより、下記算式をベースに算出した有利子負債比率は43.4%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8月期に1,711百万円、平成21年2月期に1,726百万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8月期及び平成21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. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

区分	注記 番号	前期 (平成19年8月31日現在)		当期 (平成20年2月29日現在)		増減	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)
(資産の部)							
I 流動資産							
現金及び預金	※2	18,789		21,103		2,313	
営業未収入金		480		313		△167	
未収消費税等		254		—		△254	
未収還付法人税等		2		6		3	
前払費用		67		65		△1	
繰延税金資産		2		3		0	
その他の流動資産		16		24		7	
貸倒引当金		△3		△5		△1	
流動資産合計		19,610	7.7	21,511	8.6	1,900	9.7
II 固定資産							
1. 有形固定資産							
建物	※1,2	66,627		65,232		△1,395	
建物附属設備	※1,2	19,741		18,764		△976	
構築物	※1,2	780		736		△43	
機械及び装置	※1	1,624		1,556		△68	
工具器具及び備品	※1	117		106		△11	
土地	※2	143,194		139,406		△3,787	
建設仮勘定		—		1		1	
有形固定資産合計		232,086	91.7	225,804	90.8	△6,281	△2.7
2. 無形固定資産							
借地権		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		844	0.3	844	0.3	△0	△0.0
3. 投資その他の資産							
修繕積立金		309		326		17	
差入敷金保証金		77		97		20	
長期前払費用		207		174		△32	
投資その他の資産合計		594	0.3	598	0.3	4	0.7
固定資産合計		233,525	92.3	227,247	91.4	△6,277	△2.7
資産合計		253,135	100.0	248,759	100.0	△4,376	△1.7



区分	注記 番号	前期 (平成19年8月31日現在)		当期 (平成20年2月29日現在)		増減	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)
(負債の部)							
I 流動負債							
営業未払金		458		354		△104	
短期借入金	※3	27,300		4,000		△23,300	
1年以内返済予定 長期借入金	※2	—		8,650		8,650	
未払金		445		474		29	
未払費用		340		289		△50	
未払消費税等		—		358		358	
前受金		1,487		1,475		△11	
その他の流動負債		311		61		△250	
流動負債合計		30,342	12.0	15,663	6.3	△14,678	△48.4
II 固定負債							
長期借入金	※2	84,650		77,000		△7,650	
預り敷金保証金		13,998		14,196		197	
固定負債合計		98,648	39.0	91,196	36.7	△7,452	△7.6
負債合計		128,991	51.0	106,860	43.0	△22,130	△17.2
(純資産の部)	※4						
I 投資主資本							
1. 出資総額		120,860		137,814		16,953	
2. 剰余金							
当期末処分利益		3,284		4,084		800	
投資主資本合計		124,144	49.0	141,898	57.0	17,754	14.3
純資産合計		124,144	49.0	141,898	57.0	17,754	14.3
負債・純資産合計		253,135	100.0	248,759	100.0	△4,376	△1.7

## (2) 損益計算書

区分	注記 番号	前期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日		当期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日		増減	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)
1. 営業収益		9,161	100.0	9,974	100.0	813	8.9
賃貸事業収入	※1	7,937		8,338		400	
その他賃貸事業収入	※1	1,223		1,161		△61	
不動産等売却益	※2	—		474		474	
2. 営業費用		5,033	54.9	5,048	50.6	14	0.3
賃貸事業費用	※1	4,304		4,240		△64	
資産運用報酬		506		565		59	
資産保管報酬		31		31		0	
一般事務委託報酬		112		115		3	
役員報酬		9		9		—	
会計監査人報酬		11		12		1	
その他の営業費用		59		73		14	
営業利益		4,127	45.1	4,925	49.4	798	19.3
3. 営業外収益		34	0.4	48	0.5	14	42.8
受取利息		30		41		11	
未払分配金戻入		3		3		△0	
消費税等還付加算金		—		3		3	
その他の営業外収益		0		0		△0	
4. 営業外費用		876	9.6	914	9.2	38	4.4
支払利息		803		783		△20	
投資口交付費		—		71		71	
その他の営業外費用		72		59		△13	
経常利益		3,285	35.9	4,060	40.7	775	23.6
5. 特別利益		—	—	25	0.3	25	—
資産運用会社の善管注意義務違反に伴う受取損害賠償金		—		25		25	
税引前当期純利益		3,285	35.9	4,085	41.0	800	24.4
法人税、住民税及び事業税		2		1		△1	
法人税等調整額		△1		△0		1	
当期純利益		3,284	35.8	4,084	40.9	800	24.4
前期繰越利益		0		0		0	
当期未処分利益		3,284		4,084		800	

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(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

当期(自平成19年9月1日 至平成20年2月29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8月31日残高	120,860	3,284	124,144	124,144
当期変動額				
新投資口の発行	16,953	—	16,953	16,953
剰余金の分配	—	△3,284	△3,284	△3,284
当期純利益	—	4,084	4,084	4,084
当期変動額合計	16,953	800	17,754	17,754
平成20年2月29日残高 ※	137,814	4,084	141,898	141,898

## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	当期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	3,284,291,494	4,084,728,957
II 分配金の額 (投資口1口当たりの 分配金の額)	3,284,120,784 (14,572)	4,084,579,926 (16,233)
III 次期繰越利益	170,710	149,031

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、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしております。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期は配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)を超えない額で発行済投資口数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いたしました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>	<p>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251,622口の整数倍数の最大値となる4,084,579,926円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>
------------	---	---

## (5) キャッシュ・フロー計算書

区分	注記 番号	前期	当期	増減
		自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	
		金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		3,285	4,085	800
減価償却費		1,583	1,639	55
長期前払費用償却費		38	38	△0
投資口交付費		—	71	71
貸倒引当金の増加・減少額		3	1	△1
受取利息		△30	△41	△11
支払利息		803	783	△20
固定資産除却損		57	3	△53
営業未収入金の増加・減少額		△168	167	336
未収消費税等の増加・減少額		△254	254	509
未払消費税等の増加・減少額		△84	358	443
前払費用の増加・減少額		0	1	0
長期前払費用の支払額		△111	△5	105
有形固定資産の売却による減少額		—	4,712	4,712
修繕積立金の取崩額		3	—	△3
営業未払金の増加・減少額		△18	△41	△22
未払金の増加・減少額		7	28	20
前受金の増加・減少額		186	△11	△197
その他		△14	△46	△32
小計		5,286	12,000	6,713
利息の受取額		28	39	11
利息の支払額		△704	△837	△133
法人税等の支払額		△2	△5	△2
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,607	11,196	6,589

区分	注記 番号	前期	当期	増減
		自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	
		金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)
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	△2,055	4,004
定期預金の払出による収入		—	7,036	7,036
有形固定資産の取得による支出		△27,012	△136	26,875
預り敷金保証金の収入		2,061	699	△1,362
預り敷金保証金の支出		△660	△707	△46
差入敷金保証金の支出		—	△20	△20
修繕積立金の支出		△25	△17	8
投資活動によるキャッシュ・フロー		△31,696	4,799	36,495
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		44,100	40,300	△3,800
短期借入金の返済による支出		△26,800	△63,600	△36,800
長期借入金の借入による収入		34,000	1,000	△33,000
長期借入金の返済による支出		△25,038	—	25,038
投資口の発行による収入		—	16,953	16,953
投資口交付費の支出		—	△71	△71
分配金の支払額		△3,347	△3,283	63
財務活動によるキャッシュ・フロー		22,914	△8,701	△31,616
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		△4,174	7,294	11,469
V 現金及び現金同等物の期首残高		16,904	12,729	△4,174
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※	12,729	20,023	7,294

## (6) 重要な会計方針

項目	前期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	当期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>34～50年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>6～18年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>15～18年</td> </tr> </table> <p>—————</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法によっております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法によっております。</p>	建物	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>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(追加情報) 平成19年度税制改正により、当期より平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産につきましては、同税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価格の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価格の1円を残して均等償却する方法を採用しております。</p> <p>この結果により営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微です。</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>
建物	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									
2. 繰延資産の処理方法	—————	<p>投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>								

項目	前期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	当期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
4. 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62百万円です。</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。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>同左</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>同左</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り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

前期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	当期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
有形固定資産の減価償却の方法 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。 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。	—————

## (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8月31日現在)	当期 (平成20年2月29日現在)
※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>	※1 有形固定資産の減価償却累計額 <div style="text-align: right;">12,530百万円</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 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	※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 1,232百万円 建物 8,758百万円 建物附属設備 2,777百万円 構築物 85百万円 土地 21,898百万円 <hr/> (合計) 34,751百万円  (担保付債務) 1年以内返済予定 8,650百万円 長期借入金
※3 コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しております。 コミットメント 27,000百万円 ライン契約の総額 借入実行残高 26,300百万円 借入未実行残高 <u>700百万円</u>	※3 コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しております。 コミットメント 27,000百万円 ライン契約の総額 借入実行残高 4,000百万円 借入未実行残高 <u>23,000百万円</u>
※4 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 <div style="text-align: right;">50百万円</div>	※4 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左

## (損益計算書に関する注記)

前期 自 平成19年 3月 1日 至 平成19年 8月 31日	当期 自 平成19年 9月 1日 至 平成20年 2月 29日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：百万円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料) 6,955 (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	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：百万円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料) 7,364 (共益費) 973 8,338 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 207 (解約違約金) 25 (その他営業収入) 929 1,161 不動産賃貸事業収益合計 9,500 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (管理業務費) 957 (水道光熱費) 800 (公租公課) 672 (損害保険料) 13 (修繕費) 130 (減価償却費) 1,639 (貸倒引当金繰入額) 2 (その他賃貸事業費用) 24 4,240 不動産賃貸事業費用合計 4,240 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 5,259
	※2 不動産等売買損益の内訳 (単位：百万円) ラウンドクロス青山 不動産等売却収入 5,250 不動産等売却原価 4,712 その他売却費用 62 不動産等売却益 474

## （投資主資本等変動計算書に関する注記）

前期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	当期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29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	発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 251,622口

## （キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

前期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	当期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29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8月31日現在)	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年2月29日現在)
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 $\Delta 6,060$ 百万円 現金及び現金同等物 <u>12,729</u> 百万円	現金及び預金 21,103百万円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 $\Delta 1,079$ 百万円 現金及び現金同等物 <u>20,023</u> 百万円

## （リース取引に関する注記）

前期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	当期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29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 2,047百万円 1年超 8,112百万円 合計 <u>10,159</u> 百万円	1年内 2,382百万円 1年超 7,559百万円 合計 <u>9,941</u> 百万円

## （有価証券に関する注記）

前期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	当期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

## （デリバティブ取引に関する注記）

前期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	当期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 特例処理が適用されているため、注記を省略しております。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

## (退職給付に関する注記)

前期 自 平成19年 3月 1日 至 平成19年 8月 31日	当期 自 平成19年 9月 1日 至 平成20年 2月 29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 8月 31日現在)	当期 (平成20年 2月 29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 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 <u>2百万円</u> 繰延税金資産の純額 <u>2百万円</u>	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 2百万円 その他 0百万円 繰延税金資産合計 <u>3百万円</u> 繰延税金資産の純額 <u>3百万円</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 40.57% (調整) 支払分配金の損金算入額 $\Delta 40.55\%$ その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.04%</u>	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 39.67% (調整) 支払分配金の損金算入額 $\Delta 39.66\%$ その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.03%</u>

## (持分法損益等に関する注記)

前期 自 平成19年 3月 1日 至 平成19年 8月 31日	当期 自 平成19年 9月 1日 至 平成20年 2月 29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19年3月1日 至 平成19年8月31日	当期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。	1. 親会社及び法人主要株主等 同左
2. 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。	2. 役員及び個人主要株主等 同左
3. 子会社等 該当事項はありません。	3. 子会社等 同左
4. 兄弟会社等 該当事項はありません。	4. 兄弟会社等 同左

## （1口当たり情報に関する注記）

前期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	当期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
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	1口当たり純資産額 563,936円 1口当たり当期純利益 16,558円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を 日数加重平均投資口数で除することにより算定し ております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益 については、潜在投資口がないため記載しており ません。	同左

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	当期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
当期純利益（百万円）	3,284	4,084
期中平均投資口数（口）	225,372	246,677

## (重要な後発事象に関する注記)

前期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	当期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日																														
<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> <tr><td>①募集方法</td><td>一般募集</td></tr> <tr><td>②発行口数</td><td>25,000口</td></tr> <tr><td>③発行価格(募集価格)</td><td>668,360円</td></tr> <tr><td>④発行価格の総額</td><td>16,709,000,000円</td></tr> <tr><td>⑤発行価額(引受価額)</td><td>645,854円</td></tr> <tr><td>⑥発行価額の総額</td><td>16,146,350,000円</td></tr> <tr><td>⑦払込期日</td><td>平成19年10月3日</td></tr> <tr><td>⑧分配金起算日</td><td>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> <tr><td>①募集方法</td><td>第三者割当</td></tr> <tr><td>②発行口数</td><td>1,250口</td></tr> <tr><td>③発行価額</td><td>645,854円</td></tr> <tr><td>④発行価額の総額</td><td>807,317,500円</td></tr> <tr><td>⑤払込期日</td><td>平成19年10月30日</td></tr> <tr><td>⑥分配金起算日</td><td>平成19年9月1日</td></tr> <tr><td>⑦割当先の名称</td><td>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	<p>該当事項はありません。</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																														



前期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	当期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
(注) 借入金の返済	
コミットメントラインによる資金の借入れ	
①返済日	平成19年10月10日
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
③返済金額	26,300百万円
④借入利率	1.079%
⑤借入方法	無担保、無保証、変動金利借入
⑥借入実行日	平成19年9月20日
⑦返済方法	期日一括返済
⑧返済期日	平成19年10月10日
⑨資金使途	借換資金

**(9) 発行済投資口数の増減**

当期及び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.
平成19年10月3日	投資口の追加発行（公募）	25,000	250,372	16,146	137,006	(注) 7.
平成19年10月30日	第三者割当	1,250	251,622	807	137,814	(注) 8.

(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口当たり発行価額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。

(注) 7. 1口当たり発行価格668,360円（引受価額645,854円）にて取得済み物件の取得のための借入金の返済に充当することを目的として投資口の追加発行（25,000口）を行いました。

(注) 8. 1口当たり発行価額645,854円にて、(注) 7. の公募増資に伴い、第三者割当による投資口の追加発行（1,250口）を行いました。

**4. 役員の異動****(1) 本投資法人の役員**

当期中における役員の異動はありません。

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11月28日提出）をご参照下さい。

**(2) 本資産運用会社の役員**

当期中における役員の異動はありません。

平成20年4月1日付で田嶋猛が取締役専務執行役員、篠原佐知子が取締役執行役員（リスク・コンプライアンス部管掌）に就任し、取締役（非常勤）の牟田興一郎及び山下鉄也が退任しました。

詳細については、平成20年4月1日付ニュースリリース「資産運用会社における取締役選任に関するお知らせ」をご参照下さい。

## 5. 参考情報

## (1) 本投資法人の財産の構成

(平成20年2月29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）	72,086	28.98
		物流施設	-	-
		商業施設	2,535	1.02
		ホテル	-	-
		その他	1,150	0.46
	その他東京23区	事務所（オフィス）	79,508	31.96
		物流施設	-	-
		商業施設	2,500	1.01
		ホテル	-	-
		その他	2,593	1.04
	首都圏その他地域	事務所（オフィス）	6,192	2.49
		物流施設	3,968	1.60
		商業施設	-	-
		ホテル	13,031	5.24
		その他	-	-
	その他地域	事務所（オフィス）	43,079	17.32
		物流施設	-	-
		商業施設	-	-
		ホテル	-	-
		その他	-	-
預金・その他資産			22,111	8.89
資産総額			248,759	100.00

	金額（百万円）	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額	106,860	42.96
純資産総額	141,898	57.04

(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位を四捨五入しております。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。

(注) 5. 建設仮勘定の金額は、不動産の金額には含まれておりません。

## (2) 投資不動産の内容

## (イ) 投資不動産一覧

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

(平成20年2月29日現在)

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

(注) 1. 上表の運用不動産はいずれもテナントに対する賃貸用です。

(注) 2. 上表では各運用不動産の所在地域を、「東京都心3区」、「その他東京23区」、「首都圏その他地域」及び「その他地域」の4地域に分類しています。「東京都心3区」とは千代田区・中央区・港区の3区を、「その他東京23区」は「東京都心3区」を除いたその他東京23区を指します。また「首都圏その他地域」とは「東京都心3区」及び「その他東京23区」を除いた東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県内の地域を、「その他地域」とは「東京都心3区」、「その他東京23区」及び「首都圏その他地域」を除いた地域を指します。

(注) 3. 上表での用途区分に関し、複数の用途にて利用されている運用不動産については、主たる用途(過半を超える床面積にて実際に利用されている用途)を記載しております。これは、登記簿に記載されている用途とは必ずしも一致しておりません。また、当初決定した用途区分を変更することは、大規模リニューアル等により明らかに異なる用途に変更されると判断される場合を除き、原則として行っておりません。

(注) 4. 平成19年12月26日付でラウンドクロス青山の譲渡を行いました。

## (ロ) ポートフォリオの分散状況

運用不動産の分散状況は平成20年2月29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 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
東京都心3区	75,773	30.46	56,735.55	55,445.17	97.7
その他東京23区	84,601	34.01	93,643.70	92,481.55	98.8
首都圏その他地域	23,192	9.32	55,284.71	54,390.08	98.4
その他地域	43,079	17.32	56,704.51	54,398.86	95.9
合計	226,647	91.11	262,368.47	256,715.66	97.8

## (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 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
事務所（オフィス）	200,867	80.75	206,978.22	201,325.41	97.3
物流施設	3,968	1.60	19,200.00	19,200.00	100.0
商業施設	5,036	2.02	1,897.18	1,897.18	100.0
ホテル	13,031	5.24	25,942.59	25,942.59	100.0
その他	3,743	1.51	8,350.48	8,350.48	100.0
合計	226,647	91.11	262,368.47	256,715.66	97.8

## (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 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
15,000㎡以上	75,771	30.46	128,411.30	125,533.74	97.8
3,000㎡以上 15,000㎡未満	129,866	52.21	121,440.97	118,827.95	97.8
3,000㎡未満	21,010	8.45	12,516.20	12,353.97	98.7
合計	226,647	91.11	262,368.47	256,715.66	97.8

## (d) 築年数区分

築年数区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積 合計 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
20年以上	28,991	11.65	36,466.58	34,576.90	94.8
15年以上20年未満	48,408	19.46	61,457.75	58,824.07	95.7
10年以上15年未満	38,669	15.54	53,753.47	53,175.27	98.9
5年以上10年未満	38,735	15.57	42,952.39	42,952.39	100.0
5年未満	71,842	28.88	67,738.28	67,187.03	99.2
合計	226,647	91.11	262,368.47	256,715.66	97.8

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

(注) 2. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(注) 3. 「(c) 規模区分」の延床面積による区分は、本投資法人保有の持分にかかわらず、建物一棟全体の延床面積を基準にしております。

## (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な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法（取引事例比較法）による比準価格。
- (c) 不動産から生み出される収益に着目して、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現価の総和を求めるものであり、純収益を還元利回りで還元して対象不動産の試算価格を求める手法（収益還元法）による収益価格。なお、収益価格は更に、純収益の還元方法の点から、DCF法による収益価格と直接還元法（以下「DC法」といいます。）による収益価格に分類されます。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20年2月29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なっております。

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

各項目の意味は次のとおりです。

- 「鑑定評価額」

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

- 「価格時点」

不動産鑑定士が鑑定評価にあたって、不動産の価格判定の基準日とした時点であり、運用不動産の鑑定評価にあたっては、全て平成20年2月29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20年2月29日現在)

	物件名	鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価業者	ポートフォリオ占有率(%)	参考情報						帳簿価額 (百万円)	投資比率(%)
					DC法による価格 (百万円)	CR (%)	DCF法による価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)	積算価格 (百万円)		
事務所 (オフィス)	東京都心3区 青山サンクレストビル	4,500	谷澤	1.70	4,590	4.6	4,460	4.8	4.9	7,740	3,403	1.37
	ラウンドクロス一番町	4,840	谷澤	1.82	4,920	4.8	4,810	5.0	5.1	3,850	3,669	1.48
	ビサイド白金	1,530	谷澤	0.58	1,550	5.0	1,520	5.2	5.3	2,270	1,330	0.53
	ラウンドクロス赤坂見附	2,440	谷澤	0.92	2,490	4.2	2,420	4.4	4.5	1,710	1,682	0.68
	日本橋イーストビル	1,740	谷澤	0.66	1,710	5.3	1,750	5.1	5.6	1,170	1,651	0.66
	ラウンドクロス南麻布	1,444	中央	0.54	1,504	5.8	1,444	5.5	6.3	1,708	1,331	0.54

(平成20年2月29日現在)

	物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 評価者	ポート フォリオ 占有 率(%)	参考情報						帳簿価額 (百万円)	投資比 率(%)	
					DC法に よる価格 (百万円)	CR (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)	積算 価格 (百万円)			
事務所 (オフィス)	東京都 心3区	ラウンドクロス赤坂	3,074	中央	1.16	3,162	5.8	3,074	5.5	6.3	3,020	2,883	1.16
		ラウンドクロス三田	1,722	中央	0.65	1,797	5.4	1,722	5.1	5.9	1,438	1,723	0.69
		芝大門ビル	1,934	中央	0.73	2,396	5.5	1,934	5.2	6.0	2,032	2,209	0.89
		ラウンドクロス築地	3,781	中央	1.42	3,649	5.5	3,781	5.2	6.0	2,293	3,263	1.31
		オリックス神保町ビル	4,388	中央	1.65	4,213	5.1	4,388	4.8	5.6	3,420	4,073	1.64
		オリックス芝2丁目ビル	8,632	中央	3.25	9,407	5.1	8,632	4.8	5.6	5,549	7,125	2.86
		青山246ビル	7,614	中央	2.87	8,055	4.2	7,614	3.9	4.7	5,558	5,458	2.19
		オリックス赤坂2丁目ビル	26,740	中央	10.08	30,790	4.2	26,740	3.9	4.7	12,380	21,775	8.75
		日本橋本町1丁目ビル	10,600	日本	3.99	10,800	4.1	10,400	3.9	4.3	7,480	10,504	4.22
		東京都心3区計	84,979		32.03	91,033		84,689			61,618	72,086	28.98
	その他 東京23 区	キャロットタワー	6,350	谷澤	2.39	6,320	5.3	6,360	5.3	5.6	4,560	4,810	1.93
		東陽MKビル	5,470	谷澤	2.06	5,440	5.5	5,480	5.5	5.8	4,360	4,688	1.88
		ラウンドクロス元代々木	5,680	谷澤	2.14	-	-	5,680	5.7	6.7	5,650	4,664	1.88
		ラウンドクロス西新宿	3,120	谷澤	1.18	3,220	4.4	3,080	4.8	4.7	2,700	2,584	1.04
		ピサイド木場	3,410	谷澤	1.29	3,320	5.4	3,450	5.3	5.7	1,840	2,336	0.94
		DT外苑	3,300	谷澤	1.24	3,360	4.7	3,280	4.9	5.0	2,920	2,313	0.93
		代々木フォレストビル	1,410	谷澤	0.53	1,420	5.1	1,410	5.2	5.4	1,910	1,477	0.59
		オリックス池袋ビル	10,580	中央	3.99	10,950	4.9	10,580	4.6	5.4	5,946	9,146	3.68
		オリックス新宿ビル	10,540	中央	3.97	11,010	4.5	10,540	4.2	5.0	6,561	8,044	3.23
		ラウンドクロス新宿	10,800	森井	4.07	11,000	4.4	10,600	4.1	4.7	7,810	8,036	3.23
		シーフォートスクエア/センタービルディング	18,050	中央	6.80	18,340	4.7	18,050	4.4	5.2	15,660	18,001	7.24
		ラウンドクロス蒲田	6,375	中央	2.40	5,728	5.8	6,375	5.5	6.3	3,115	5,710	2.30
		ラウンドクロス新宿5丁目	5,180	森井	1.95	5,240	4.6	5,120	4.3	4.8	3,850	4,497	1.81
		KN自由が丘プラザ	3,110	ヒロ	1.17	3,320	4.1	3,110	4.1	4.3	1,980	3,195	1.28
		その他東京23区計	93,375		35.19	88,668		93,115			68,862	79,508	31.96
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	3,210	谷澤	1.21	3,150	5.5	3,230	5.6	5.8	2,780	2,067	0.83
		ラウンドクロス川崎	5,395	中央	2.03	5,405	5.3	5,395	5.0	5.8	2,768	4,125	1.66
		首都圏その他地域計	8,605		3.24	8,555		8,625			5,548	6,192	2.49



(平成20年2月29日現在)

	物件名	鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価業者	ポートフォリオ占有率(%)	参考情報						帳簿価額 (百万円)	投資比率(%)	
					DC法による価格 (百万円)	CR (%)	DCF法による価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)	積算価格 (百万円)			
事務所 (オフィス)	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	5,800	谷澤	2.19	5,720	5.9	5,830	5.8	6.2	5,710	5,315	2.14
		ラウンドクロス心齋橋	14,000	森井	5.28	14,100	4.7	13,800	4.4	5.0	21,400	14,228	5.72
		ORIX高麗橋ビル	6,466	中央	2.44	6,679	5.0	6,466	4.7	5.5	4,114	5,355	2.15
		ORE名古屋伏見ビル	11,550	中央	4.35	12,150	4.9	11,550	4.6	5.4	7,955	9,659	3.88
		ルナール仙台	8,420	日本	3.17	8,550	5.3	8,280	5.1	5.5	7,960	8,520	3.43
	その他地域 計	46,236		17.42	47,199		45,926				47,139	43,079	17.32
事務所(オフィス) 計	233,195		87.88	235,455		232,355				183,167	200,867	80.75	
物流施設	首都圏 その他 地域	越谷ロジスティックセンター	3,819	中央	1.44	3,714	5.8	3,819	5.2	6.3	2,404	3,968	1.60
	首都圏その他地域 計	3,819		1.44	3,714		3,819			2,404	3,968	1.60	
	物流施設 計	3,819		1.44	3,714		3,819			2,404	3,968	1.60	
商業施設	東京都 心3区	日本地所南青山ビル	3,003	中央	1.13	3,935	4.2	3,003	3.9	4.7	2,001	2,535	1.02
	東京都心3区 計	3,003		1.13	3,935		3,003			2,001	2,535	1.02	
	その他 東京23 区	CUBE代官山	2,581	中央	0.97	2,709	4.9	2,581	4.5	5.4	2,098	2,500	1.01
	その他東京23区 計	2,581		0.97	2,709		2,581			2,098	2,500	1.01	
商業施設 計	5,584		2.10	6,644		5,584				4,099	5,036	2.02	
ホテル	首都圏 その他 地域	クロスゲート	18,700	谷澤	7.05	18,600	5.5	18,700	5.5	5.8	15,400	13,031	5.24
	首都圏その他地域 計	18,700		7.05	18,600		18,700			15,400	13,031	5.24	
	ホテル 計	18,700		7.05	18,600		18,700			15,400	13,031	5.24	
その他	東京都 心3区	パークアクシス西麻布ステージ	1,230	谷澤	0.46	1,240	4.7	1,220	4.9	5.0	1,050	1,150	0.46
	東京都心3区 計	1,230		0.46	1,240		1,220			1,050	1,150	0.46	
	その他 東京23 区	グランドメゾン白山	512	谷澤	0.19	509	5.6	513	5.6	5.9	479	424	0.17
	ソネット上池袋	2,310	谷澤	0.87	2,300	5.5	2,320	5.5	5.8	2,430	2,168	0.87	
	その他東京23区 計	2,822		1.06	2,809		2,833			2,909	2,593	1.04	
その他 計	4,052		1.53	4,049		4,053				3,959	3,743	1.51	
総 計	265,350		100.00	268,462		264,511				209,029	226,647	91.11	

(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捨てて記載しております。

(注) 3. ポートフォリオ占有率の計算にあたっては、小数点第3位を四捨五入して記載しております。なお、各運用不動産のポートフォリオ占有率の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。

(注) 4. 投資比率の計算にあたっては、小数点第3位を四捨五入して記載しております。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。

(注) 5. 不動産取得税等の運用不動産の取得に係る付随費用は、取得価額として資産計上しております。

(注) 6. ラウンドクロス元代々木では、建物の経済的残存耐用年数が満了した場合において、現況と同程度の建物の建替え想定等が実質的に困難であるため、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. 平成19年12月26日付でラウンドクロス青山の譲渡を行いました。

## (二) エンジニアリングレポートの概要

運用不動産に関する修繕費分析及び地震リスク分析の概要は以下のとおりです。

ポートフォリオPML(全物件の再調達価格合計に対する比)は6.6%、全物件の再調達価格合計は1,477.6億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
		DT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		

	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)	首都圏その他地域	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
		ラウンドクロス心齋橋	(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	
物流施設	首都圏その他地域	越谷ロジスティックセンター	(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
商業施設	東京都心3区	日本地所南青山ビル	(注)3. 21,620	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年7月	平成18年7月4日	10	1.8
	その他東京23区	CUBE代官山	(注)3. 23,614	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	平成16年3月	平成16年3月	10	1.9
ホテル	首都圏その他地域	クロスゲート	825,422	清水建設株式会社	平成13年9月14日	平成13年7月16日	4	123.4
その他	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	54,500	株式会社日建設計	平成13年8月31日	平成13年5月	10	3.9
	その他東京23区	グランドメゾン白山	90,999	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	13	5.9
		ソネット上池袋	86,177	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	11	23.0

(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、小数点第2位を四捨五入して記載しております。上記記載の数値は、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物一棟全体(ただし、「東陽MKビル」に関しては本投資法人の所有する部分、「シーフォートスクエア/センタービルディング」に関してはセンタービルディングを含むシーフォートスクエア全体)に係る数値です。

(注) 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. 平成19年12月26日付でラウンドクロス青山の譲渡を行いました。

## (六) 資本的支出の概要

## (a) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既払総額
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	202	1	1
D T外苑 (東京都渋谷区)	空調機更新	自 平成20年7月 至 平成21年1月	72	—	—
代々木フォレストビル (東京都渋谷区)	空調機更新	自 平成20年8月 至 平成21年2月	48	—	—
青山246ビル (東京都港区)	空調機更新	自 平成19年8月 至 平成20年5月	54	7	7
ラウンドクロス心齋橋 (大阪府大阪市)	OAフロアー設置	自 平成20年6月 至 平成20年12月	23	—	—
シーフォートスクエア/セ ンタービルディング (東京都品川区)	F C U用熱量計交換	自 平成21年2月 至 平成21年2月	30	—	—

## (b) 期中の資本的支出

運用不動産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は43百万円であり、当期費用に区分された修繕費130百万円と併せ、173百万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)	空調機更新	自 平成19年8月 至 平成19年9月	7
その他の資本的支出			36
合計			43

## (c) 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
前期末積立金残高(百万円)	870	747	900	982	1,069
当期積立額(百万円)	344	362	229	324	371
当期積立金取崩額(百万円)	467	210	148	237	229
次期繰越額(百万円)	747	900	982	1,069	1,211

(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20年2月29日現在326百万円を積み立てております。

**(へ) 主要な不動産の情報**

各運用不動産について、その総賃貸収入が平成20年2月期（第12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20年2月29日現在のものです。

各項目の意味は次のとおりです。

**「総賃貸面積」**

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

**「総賃貸可能面積」**

個々の運用不動産に係る本投資法人の所有部分において賃貸が実務的に可能な事務所（オフィス）、店舗、倉庫及び住宅の合計面積（共用部分等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。）を指します。なお、「全賃貸可能面積」は、全ての運用不動産の「総賃貸可能面積」を合計して求めます。

**「稼働率」**

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

**「契約賃料合計」**

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

**「敷金等合計」**

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

(平成20年2月29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	23,360,663	231,814,072
		ビサイド白金	14	1,999.59	2,088.71	95.7	8,416,060	48,594,656
		ラウンドクロス赤坂見附	9	1,173.09	1,323.28	88.7	9,450,694	114,154,234
		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	9,250,420 (注) 8.	76,718,520
		ラウンドクロス赤坂	13	2,785.45	2,785.45	100.0	19,391,173	218,784,830
		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	8	3,543.57	3,996.89	88.7	20,307,939 (注) 8.	275,238,188
		オリックス神保町ビル	3	3,211.50	3,211.50	100.0	24,118,500	235,055,000
		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	2,406.22	2,406.22	100.0	31,472,250	330,364,855
		オリックス赤坂2丁目ビル	9	9,785.08	10,336.33	94.7	96,466,490	1,287,116,750
		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	95	53,110.50	54,400.88	97.6	381,835,188	4,308,344,155	
	その他 東京23区	キャロットタワー	6	6,939.10	6,939.10	100.0	44,578,512	394,776,350
		東陽MKビル	10	9,814.55	9,814.55	100.0	35,329,898	283,917,660
		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	13,588,590	249,567,278
		ビサイド木場	3	4,824.54	4,824.54	100.0	19,792,270	186,923,120
		D T外苑	5	2,567.50	2,567.50	100.0	16,726,532	152,391,006
		代々木フォレストビル	12	1,900.38	1,912.42	99.4	8,221,852	61,773,516
		オリックス池袋ビル	3	5,539.92	5,539.92	100.0	52,095,804 (注) 7.	889,817,461
		オリックス新宿ビル	8	6,203.05	6,203.05	100.0	50,038,644	555,876,800
		ラウンドクロス新宿	7	4,736.17	4,736.17	100.0	46,408,320	481,661,720
		シーフォートスクエア/ センタービルディング	34	20,850.66	22,000.77	94.8	117,919,201 (注) 7.	1,039,665,402
		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	7	3,089.29	3,089.29	100.0	24,154,740	285,759,320
		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	84,568.56	85,730.71	98.6	(注) 6.	(注) 6.
	首都圏その 他地域	ネオ・シティ三鷹	6	4,622.21	4,622.21	100.0	23,755,437	162,531,984
		ラウンドクロス川崎	8	4,625.28	5,519.91	83.8	28,360,310	391,550,590
首都圏その他地域 計		14	9,247.49	10,142.12	91.2	52,115,747	554,082,574	
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.	
	ラウンドクロス心齋橋	18	14,743.65	16,471.10	89.5	72,604,682	751,152,561	
	ORIX高麗橋ビル	13	6,857.61	6,857.61	100.0	34,102,985	338,777,770	
	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	26	9,376.62	9,954.82	94.2	43,631,473	391,341,064	
	その他地域 計	71	54,398.86	56,704.51	95.9	(注) 6.	(注) 6.	
事務所(オフィス) 計			294	201,325.41	206,978.22	97.3	1,196,788,069	12,670,305,275
物流 施設	首都圏その 他地域	越谷ロジスティックセン ター	1	19,200.00	19,200.00	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		首都圏その他地域 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.
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.

		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)
ホテル	首都圏その他地域	クロスゲート	16	25,942.59	25,942.59	100.0	107,924,049 (注) 7.	1,178,906,240
		首都圏その他地域 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
その他	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	グランドメゾン白山	1	1,160.17	1,160.17	100.0	(注) 6.	(注) 6.
	東京23区	ソネット上池袋	1	5,853.00	5,853.00	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		その他東京23区 計	2	7,013.17	7,013.17	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		その他 計	3	8,350.48	8,350.48	100.0	23,865,180	21,840,400
総 計			318	256,715.66	262,368.47	97.8	1,372,859,298	14,241,522,215

テナント数の合計	318
全賃貸面積 (㎡) (A)	256,715.66
全賃貸可能面積 (㎡) (B)	262,368.47
全運用不動産稼働率 (%) (A) ÷ (B)	97.8
全契約賃料合計 (円) (注) 4.	1,372,859,298
全敷金等合計 (円) (注) 4.	14,241,522,215

- (注) 1. 各項目に記載の数値は、本投資法人による運用不動産の保有部分又は保有割合に係るものであり、建物一棟全体に関するものではありません。
- (注) 2. テナント数、テナント数の合計、総賃貸面積、全賃貸面積、総賃貸可能面積、全賃貸可能面積、稼働率、全運用不動産稼働率、契約賃料合計、全契約賃料合計、敷金等合計及び全敷金等合計は、将来における運用不動産の各数値を表示又は保証するものではありません。
- (注) 3. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。
- (注) 4. 「全契約賃料合計」及び「全敷金等合計」は、下記(注) 6. の理由により記載をしていない数値を含む合計値となっております。
- (注) 5. テナント数の算出に際しては、貸室の一部又は全部が一括賃貸に供されており（マスターリース契約）、当該契約における賃借人兼転貸人が、サブリース契約に基づきエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っている場合には、この賃借人兼転貸人を1テナントと数えております。
- (注) 6. 当該運用不動産において賃貸借契約を締結したテナント数が1若しくは2であるか又は特定のテナントとの賃貸借契約における契約賃料が、当該テナントに関する運用不動産の契約賃料合計の80%以上を占めております。本書の日付現在、本投資法人は、このようなテナントから契約賃料合計及び敷金等合計を開示することについて同意を得られていないため、やむを得ない場合として記載をしておりません。
- (注) 7. 当該運用不動産において、店舗目的で貸室の賃借を行っているテナントの一部は、本投資法人との賃貸借契約において、1箇月の賃料負担額の一部若しくは全部を当該月の売上高に応じて変動する売上歩合賃料と定めておりますが、ここでの数値には売上歩合賃料は含まれておりません。
- (注) 8. 当該不動産の住宅部分については、テナントがサブリース契約に基づいてエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っており、本投資法人との賃貸借契約において、エンドテナントへの賃貸借状況に応じてテナントが支払う賃料が変動する旨を定めておりますが、ここでの数値に当該賃料は含まれておりません。
- (注) 9. 平成19年12月26日付でラウンドクロス青山の譲渡を行いました。

## (ロ) 稼働率実績

過去6箇月(平成19年9月1日～平成20年2月29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 9月30日	平成19年 10月31日	平成19年 11月30日	平成19年 12月31日	平成20年 1月31日	平成20年 2月29日	
事務所 (オフィス)	東京都心3区	青山サングレストビル	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	89.5	86.7	86.7	86.7	95.7	95.7
		ラウンドクロス青山	84.1	84.1	84.1	-	-	-
		ラウンドクロス赤坂見附	100.0	88.7	88.7	77.3	88.7	88.7
		日本橋イーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス南麻布	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス赤坂	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	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	91.3	91.3	91.3	88.7	88.7	88.7
		オリックス神保町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス芝2丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		青山246ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス赤坂2丁目ビル	93.3	93.4	94.7	94.7	94.7	94.7
		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 稼働率	96.8	96.5	96.7	97.0	97.6	97.6
	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
		DT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	100.0	100.0	100.0
		シーフォートスクエア /センタービルディング	95.1	95.0	93.7	94.8	94.8	94.8
		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	86.8	86.8	100.0	100.0	100.0	100.0
		KN自由が丘プラザ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他東京23区 稼働率	98.3	98.2	98.4	98.6	98.6	98.6	
	首都圏その 他地域	ネオ・シティ三鷹	86.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス川崎	83.8	83.8	83.8	83.8	83.8	83.8
		首都圏その他地域 稼働率	85.1	91.2	91.2	91.2	91.2	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	94.1	87.0	87.0	87.1	89.5	89.5
		ORIX高麗橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ORE名古屋伏見ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ルナール仙台	94.2	94.2	94.2	94.2	94.2	94.2
		その他地域 稼働率	97.3	95.2	95.2	95.2	95.9	95.9
事務所(オフィス) 稼働率		97.0	96.6	96.7	96.9	97.3	97.3	
物流 施設	首都圏その 他地域	越谷ロジスティックセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	首都圏その他地域 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	物流施設 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
商業 施設	東京都心3 区	日本地所南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		東京都心3区 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他東京 23区	CUBE代官山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		その他東京23区 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	商業施設 稼働率		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0



	物件名	稼働率（％）						
		平成19年 9月30日	平成19年 10月31日	平成19年 11月30日	平成19年 12月31日	平成20年 1月31日	平成20年 2月29日	
ホテル	首都圏その他地域 クロスゲート	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	首都圏その他地域 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	ホテル 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
その他	東京都心3区 パークアクシス西麻布ステーション	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	東京都心3区 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他東京 23区	グランドメゾン白山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ソネット上池袋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他東京23区 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
全運用不動産稼働率		97.6	97.3	97.4	97.6	97.8	97.8	

- (注) 1. 各項目に記載の数値は、本投資法人による不動産の保有部分又は保有割合に係るものであり、建物一棟全体に関するものではありません。
- (注) 2. 稼働率及び全運用不動産稼働率は、現在及び将来における数値を表示又は保証するものではありません。
- (注) 3. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。
- (注) 4. 平成19年12月26日付でラウンドクロス青山の譲渡を行いました。

#### (ハ) 関係会社等への賃貸状況

平成20年2月29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「業府令」といいます。）第177条第6項に定めるものをいいます。）③第①号又は第②号の該当会社がアセットマネジメントを受託する、第①号又は第②号の該当会社の役職員が役員の過半数を占める等の事由により、その意思決定に関して第①号又は第②号の該当会社が重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社（業府令第33条第2項に定めるものをいいます。）のいずれかに該当するものをいいます。

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	クロスゲート
契約賃料（注）1.	月額16,262,850円
賃貸面積	2,655.04㎡
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 （注）2.、（注）3.	1.03%
契約満了日	平成22年1月9日（契約期間2年）
契約更改の方法	賃貸借契約期間満了日の1箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	<p>① 敷金145,624,600円</p> <p>② 解約</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、1箇月前までに1箇月の予告期間をもって賃貸人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。</li> <li>・ オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、1箇月分の賃料及び共益費相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。</li> </ul> <p>③ 転貸借</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ オリックス株式会社は、本物件を第三者（以下、本欄において「テナント」といいます。）に転貸することができます。</li> <li>・ 平成20年2月29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あります。</li> </ul> <p>④ 本賃貸借契約の終了時の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ オリックス株式会社と本投資法人との間の賃貸借契約を終了させるに際しては、オリックス株式会社と本投資法人は、本投資法人がオリックス株式会社の転貸人たる地位（ただし、既発生の債権債務を除きます。）を承継することについて、テナントの承諾を得るよう努めるものとします。</li> <li>・ 上記承諾を得られたテナントとの関係では、本投資法人は、かかるテナントとの間の転貸借契約における賃貸人としての地位を承継します。</li> <li>・ 上記承諾を得られないテナントがある場合、オリックス株式会社と本投資法人は、本物件のうち、かかる未承諾テナントの使用していた部分のみを対象とするよう本賃貸借契約を変更します。</li> </ul>

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	オリックス新宿ビル
契約賃料（注）1.	月額11,558,460円
賃貸面積	1,448.31㎡
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 （注）2.、（注）3.	0.56%
契約満了日	平成21年8月31日（上記のうち894.26㎡の賃貸部分、契約期間2年） 平成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106,043,280円 ② 解約 <ul style="list-style-type: none"> <li>各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6箇月前までに6箇月の予告期間をもって賃貸人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。</li> <li>オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、6箇月分の賃料相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。</li> </ul>

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	O R I X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 <ul style="list-style-type: none"> <li>各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6箇月前までに6箇月の予告期間をもって賃貸人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。</li> <li>オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、6箇月分の賃料及び共益費相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。</li> </ul>

テナントの名称	株式会社シーフォートコミュニティ
業種	不動産業
入居物件名	シーフォートスクエア／センタービルディング
契約賃料(注)1.	月額1,557,145円
賃貸面積	239.93㎡
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 (注)2.、(注)3.	0.09%
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	<p>① 敷金27,870,264円</p> <p>② 解約</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6箇月前までに6箇月の予告期間をもって賃貸人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。</li> <li>・ 株式会社シーフォートコミュニティは、上記事前通知に代えて、6箇月分の賃料相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。</li> </ul>

(注)1. 平成20年2月29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20年2月29日現在の数値を使用しております。

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

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

## (二) 主要10テナントに関する情報

運用不動産について、平成20年2月29日時点での、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の運用不動産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点の全賃貸面積に占める割合が10%以上を占めるテナントはありません。

以下では、平成20年2月29日時点において、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合が大きい順に、上位10位までのテナント（以下「本件主要10テナント」といいます。）についての情報を記載します。

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

テナントの名称		業種	入居物件名	契約満了日 (注) 1.	賃貸面積 (㎡) (注) 2.	全賃貸面積に 占める賃貸面積の割合(%) (注) 2. (注) 3.
1	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	7.7
2	— (注) 4.	—	—	—	19,200.00	7.5
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	3.6
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23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20年2月29日	7,466.70	2.9
6	— (注) 4.	—	—	—	7,387.13	2.9
7	株式会社ハウジング恒産 (注) 5.	不動産業	ソネット上池袋	平成20年10月31日	5,853.00	2.3
8	— (注) 4.	—	—	—	5,060.30	2.0
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20年4月30日	1,448.31	0.6
			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22年1月9日	2,655.04	1.0
合計					92,222.96	35.9

(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20年2月29日現在のものです。なお、賃貸面積及び全賃貸面積は、いずれも公簿面積ではなく実測面積に基づいており、原則として、契約面積にて記載しております。

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

(注) 4. 表中に名称を挙げたテナントのほかに、本件主要10テナント中には、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合の大きさにおいて第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20年2月29日現在、本テナントから名称を開示することについて同意を得られておらず、やむを得ない事情により開示できない場合として記載をしております。

- (注) 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. 上記のほかに、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20年2月29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20年2月29日現在、本件主要10テナントについての(1)平成20年2月分の契約賃料（賃貸借契約上規定されている、1箇月分の賃料及び共益費の合計。ただし、当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約に規定されている駐車場使用料、歩合賃料及びその他の契約上の賃料は含みません。）の合計、(2)平成20年2月29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：	341,884,482円
(2) 本件主要10テナントの敷金・保証金等合計：	2,914,323,464円

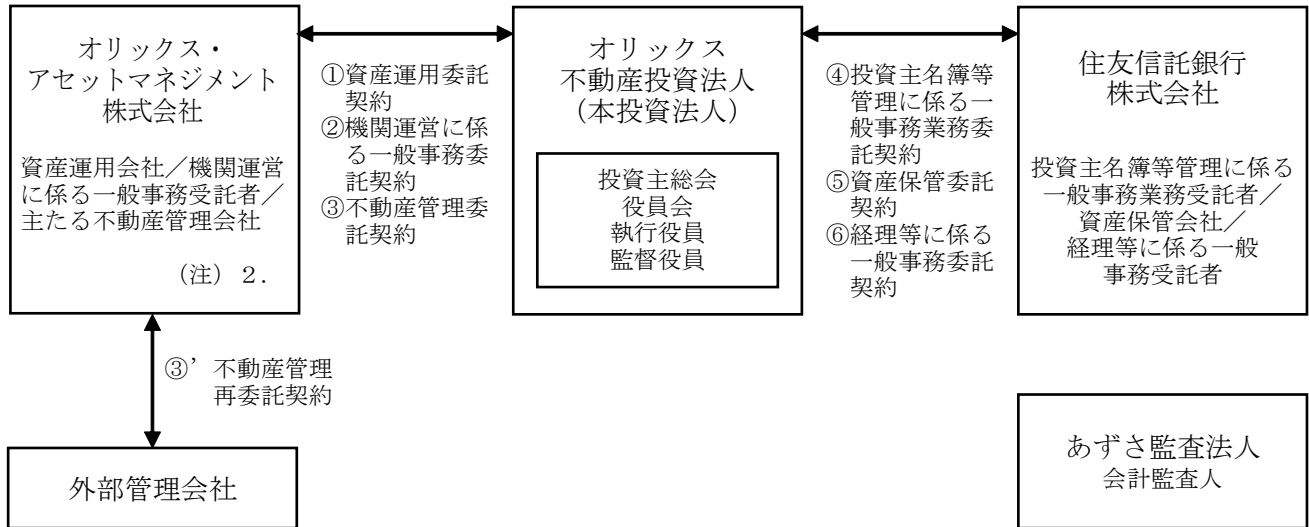
**(4) その他投資資産の主要なもの**

該当事項はありません。

【投資法人の関係法人の名称及び関係業務の内容】

参考資料

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



- (注) 1. 本図は、本投資法人が直接に不動産を保有している場合の本投資法人を中心とした主要な契約関係及び当事者を示したものであり、不動産信託受益権で保有する等、保有形態が異なる場合等には、契約関係及び当事者が本図とは異なることがあります。
- (注) 2. 本資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社の100%株主であるオリックス株式会社は、株式会社大京（以下、「大京」といいます。）とオリックスグループが共同で組成する方針である「住宅特化型リート」の運用を本資産運用会社が受託することを視野に入れ、平成20年3月18日に本資産運用会社株式の20%を大京に譲渡しました。

社名	運営上の役割	業務内容
オリックス不動産投資法人	本投資法人	本投資法人は、特定資産のうち、不動産及び不動産信託受益権を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
オリックス・アセットマネジメント株式会社	資産運用会社 機関運営に係る一般事務受託者 主たる不動産管理会社	<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>