

平成 15 年 2 月期 (平成 14 年 9 月 1 日～平成 15 年 2 月 28 日) 決算短信

平成 15 年 4 月 24 日

不動産投信発行者名 オリックス不動産投資法人

上場取引所 東証

コード番号 8954 (URL <http://www.orixreit.com>)

本社所在都道府県 東京都

問合せ先 運用会社名 オリックス・アセットマネジメント株式会社

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

決算役員会開催日 平成 15 年 4 月 24 日

分配金支払開始日 平成 15 年 5 月 16 日 (予定)

1.平成 15 年 2 月期の運用、資産の状況 (平成 14 年 9 月 1 日～平成 15 年 2 月 28 日)

(1)運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
15 年 2 月期	4,803	-	2,189	-	1,915	-	1,913	-
14 年 8 月期	6,718	-	3,524	-	2,774	-	2,772	-

	1 口当たり 当期利益	純資産 当期利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
15 年 2 月期	15,509	3.0	(6.0)	1.6	(3.2)	39.9
14 年 8 月期	35,800	4.3	(6.1)	2.4	(3.4)	41.3

(注) 平成 14 年 8 月期の実質運用期間は約 8.4 ヶ月であり、平成 14 年 8 月期の年換算値 = 当該計算期間の数値 / 実質運用期間 (8.4 ヶ月) × 12 ヶ月で計算しております。平成 15 年 2 月期の年換算値 = 当該計算期間の数値 / 6 ヶ月 × 12 ヶ月で計算しております。

平成 14 年 8 月期の 1 口当たり当期利益は、物件取得を開始した平成 13 年 12 月 1 日以降の日数による加重平均投資口数 77,443 口により算出しております。平成 15 年 2 月期の 1 口当たり当期利益は、期中平均投資口数 123,372 口により算出しております。なお、平成 15 年 2 月期の期末発行済投資口数は 123,372 口であり、期末 1 口当たり当期利益は 15,509 円となります。

会計処理の方法の変更 無

平成 14 年 8 月期の純資産当期利益率、総資本経常利益率の算定には、期末の純資産額、総資本をそれぞれ使用しております。

平成 15 年 2 月期の純資産当期利益率、総資本経常利益率の算定には、平均純資産額 (期首純資産額 + 期末純資産額) / 2、平均総資本 (期首総資本 + 期末総資本) / 2 をそれぞれ使用しております。

平成 14 年 8 月期の営業収益、営業利益、経常利益、当期利益における対前期増減率は、第 1 期であるため該当がありません。平成 15 年 2 月期は平成 14 年 8 月期 (第 1 期) が当投資法人の通常の計算期間である 6 ヶ月を超えているため記載を省略しています。

(2)分配状況

(分配金総額の金額は百万円未満を切捨て)

	1 口当たり分配金(利益 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	%	%
15 年 2 月期	15,501	1,912	0	-	99.9	3.0
14 年 8 月期	22,472	2,772	0	-	99.9	4.3

(注) 配当性向については小数点第 1 位未満を切捨てにより表示しております。

(3)財政状態

(総資産額と純資産額の金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
15 年 2 月期	120,985	63,613	52.6	515,623
14 年 8 月期	116,040	64,472	55.6	522,586

(注) 期末発行済投資口数 平成 14 年 8 月期 123,372 口 平成 15 年 2 月期 123,372 口

2.平成 15 年 8 月期の運用状況の予想 (平成 15 年 3 月 1 日～平成 15 年 8 月 31 日)

	営業収益	経常利益	当期利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり利益超過 分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
15 年 8 月期	5,077	1,759	1,759	14,262	0

(参考) 1 口当たり予想当期利益 14,262 円

(注) 当該予想は、添付資料の「第 3 期 (平成 15 年 3 月 1 日～平成 15 年 8 月 31 日)運用状況予想の前提」に記載した前提に基づき算出しています。したがって、状況の変化により、実際の当期利益、分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。

1. ファンドの関係法人

後記93ページ【ファンドの関係法人の名称および関係業務の内容】をご参照下さい。

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

2. 運用方針および運用状況

(1) 運用方針

後記 95 ページ【ファンドの運用ならびに分配に関する基本方針】をご参照下さい。

(2) 運用状況

(イ) 業績等の概要

(a) ファンドの主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」という)に基づき、平成 13 年 9 月 10 日に設立され、平成 14 年 6 月 12 日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し(銘柄コード 8954)、市場での売買が可能になりました。また、平成 14 年 8 月末には設立後初めての決算を行い、当期利益の概ね全額を分配することとし、1 口当たり 22,472 円の利益分配を行いました。なお、前期第 1 期は実質 8.4 ヶ月の変則決算でしたが、当期より 6 ヶ月毎の決算を行います。

(b) 投資環境

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

国土交通省が平成 15 年 3 月 24 日発表した同年 1 月 1 日時点の公示地価は、全国ベースの平均価格が 12 年連続で下落し、土地の需要は引き続き低迷しております。下落幅は 2 年連続で拡大し、不動産市場を取り巻く環境は全体として予断を許さない状況にあります。特に地方での地価下落幅は拡大しており、出口の見えない長期低迷が懸念されております。また、首都圏においては、大規模オフィスビルの竣工が目白押しとなり大量供給されるという、いわゆる 2003 年問題にも直面しており、不動産投資・運用については難しい舵取りを求められる環境にあります。

このような投資環境下において、本投資法人では、地域・立地・規模・設備スペックなどの観点から、物件競争力が高く安定的なキャッシュ・フローの見込める物件を厳選して投資する投資スタンスを貫き、当期においては、サニービル(平成 14 年 9 月 30 日取得、取得価格 53 億円)を取得いたしました。この結果、本投資法人のポートフォリオは、平成 15 年 2 月 28 日現在で 40 物件、投資額 1,049 億円、となっております。

また、主たる投資対象である事務所用途の不動産については、軟調な市況の下、きめ細かなテナント対応を通じて収益の維持を図るとともに、主として管理コストの低減によって内部成長を目指しており、第 1 期に実施した PM 会社の見直しに引き続き、当期においては建物メンテナンス会社の見直しを実施し、平成 14 年 12 月より新たな管理体制を敷いております。これに伴い、26 物件について契約ベースで年間約 13.4%のコストダウンを実現しました。

(c) 資金調達概要

資金調達につきましては、住友信託銀行株式会社のほか複数の金融機関より、総額 430 億円の長期借入れ(借入期間:平成 14 年 3 月 20 日~平成 19 年 3 月 20 日、固定金利 175 億円、変動金利 255 億円)を行っているほか、当期において新たに、前述したサニービル取得に伴い、住友信託銀行株式会社のほか複数の金融機関より 55 億円の短期借入れ(借入期間:平成 14 年 11 月 18 日~平成 15 年 9 月 22 日、変動金利)を行っています。

(d) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益 4,803 百万円、営業利益 2,189 百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は 1,915 百万円、当期利益は 1,913 百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、本投資法人では、税制の特例（租税特別措置法第 67 条の 15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たり分配金が 1 円未満となる端数部分を除く配当可能所得の金額（支払配当損金算入前の当期課税所得）のおおむね全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 15,501 円となりました。

(ロ) 次期の見通し

(a) 今後の運用方針

・ 市況見通し

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

本投資法人のポートフォリオの約8割を占める事務所についてみると、全般的にオフィス需要が低迷するなか、地方都市のオフィス市況は、すでに長期間低迷を続けており、今後も回復の兆しが見えない状況にあります。また、比較的底堅いマーケットを形成していた首都圏のオフィス市場においても、都心部において大規模オフィスビルが大量に供給されるという、いわゆる「2003年問題」の影響が懸念されております。

本投資法人の保有するミドルクラスのオフィスビルは、その賃料水準・テナント層の違いから、大規模オフィスビルと分断されたマーケットを形成しており、その結果「2003年問題」の影響は軽微であるといえます。

しかしながら、今後、経済の低迷に伴うオフィス実需の減退が長期化していくと、ミドルクラスのオフィスビルマーケットもその影響を免れ得ないものと思われ、予断を許さない状況にあると言えます。

特に、現状の解約・新規契約の傾向を分析してみると、都心3区内の立地条件・設備スペックの優れた物件については、マーケットの状況にかかわらず底堅い需要が見込めるのに対し、周辺部の物件については需要層が薄く、大幅な賃料調整を強いられ、空室滞留期間も長期化するケースが散見されます。

・ 対処すべき課題

・ 保有物件の運用

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

- ・ 稼働率の改善を最優先に保有物件の運用を行います。
- ・ テナントニーズを早期に察知し、柔軟な対応を行うことで、テナントの流出を防ぎます。
- ・ 地域特性・物件特性を吟味し、隠れたテナント需要の掘り起こしに努めます。
- ・ PM会社を軸とする効率的な管理体制のもとで空室滞留期間の短縮を図ります。
- ・ 物件競争力の増進に寄与する修繕、資本的支出を前倒して実施し、テナントリーシング力の維持・向上に努めます。

・ 新規物件の取得

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

- ・ 資産規模50億円以上を目安とし、首都圏を中心に、オフィス中心、繁華性の高い物販店舗に注目しつつ新規取得を行うとともに、小規模物件の売却も視野に入れます。
- ・ 2004年末を目処に2000億円規模にまで資産規模を拡大することを目標とします。
- ・ 物件取得ルートの多様化を推し進めます。
- ・ 総合型REITの特性を活かし、用途に限定されず、リスク・リターンの見合う物件の発掘を行います。
- ・ 物件取得に際しては、定期借家契約を締結するなどの方法でキャッシュ・フローの安定性を確保し、ダウンサイドリスクの低減を図ります。

・ 利益相反回避・開示方針

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

- ・ 利益相反の問題については、「関係会社取引規程」を設け、関係会社等との一定の取引について、資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会、投資法人の役員会の二重のチェックを行うとともに、承認された取引のうち一定額以上の取引の適時開示を行います。
- ・ 投資法人ホームページ (www.orixjreit.com) を通じて、国内外の投資家に対し、投資判断に有用と思われる情報がご覧いただけるよう、努めてまいります。

・ 資金調達

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

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

(b) 運用状況の見通し

第3期(平成15年3月1日~平成15年8月31日)および第4期(平成15年9月1日~平成16年2月29日)の運用状況につきましては、以下の通り見込んでおります。

第3期(平成15年3月1日~平成15年8月31日)

営業収益	5,077百万円
経常利益	1,759百万円
当期利益	1,759百万円
1口当たり分配金	14,262円
1口当たり利益超過分配金	0円

第4期(平成15年9月1日~平成16年2月29日)

営業収益	5,169百万円
経常利益	1,772百万円
当期利益	1,772百万円
1口当たり分配金	14,365円
1口当たり利益超過分配金	0円

なお、7ページ記載の「第3期(平成15年3月1日~平成15年8月31日)および第4期(平成15年9月1日~平成16年2月29日)運用状況予想の前提」の通り、以下の物件を決算日以降、平成15年4月18日に取得しております。

・オリックス池袋ビル

【取得の概要】

取得資産：不動産（土地及び建物の所有権）

取得価格：9,577,000,000 円

取得日：平成 15 年 4 月 18 日

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

【取得資産の概要】

所在地：東京都豊島区南池袋 1 丁目 19 番 6 号

用途：事務所・教習所・店舗・駐車場

面積：土地 834.20 m² 建物 6,905.23 m²（延床面積）

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建

建築時期：平成 14 年 7 月

所有・それ以外の別：所有権

鑑定評価額：9,577,000,000 円

（試算価格）

積算価格：5,319,000,000 円

収益価格（DC法）：9,148,000,000 円

CR：5.6%

収益価格（DCF法）：9,577,000,000 円

DR：5.3%

TCR：6.1%

（価格時点）平成 15 年 4 月 1 日

（鑑定評価業者）株式会社 中央不動産鑑定所

テナントの総数：3

総賃貸面積：5,539.92 m²

総賃貸可能面積：5,539.92 m²

稼働率：100%

（注）下記 2 テナントについては、借地借家法第 38 条所定の定期建物賃貸借契約により賃貸借を行っております。

1) 3 階～9 階

賃借人：タック株式会社

賃貸期間：2002 年 8 月 1 日～2012 年 7 月 31 日

賃貸面積：4,157.69 m²

2) 地下 1 階

賃借人：株式会社ソーホーズ・ホスピタリティ・グループ

賃貸期間：2002 年 8 月 1 日～2009 年 7 月 31 日

賃貸面積：371.57 m²

なお、本件取得に際して、平成 15 年 4 月 18 日付で、取得資金として 98 億円を住友信託銀行株式会社他 4 金融機関から借り入れております。

第3期(平成15年3月1日~平成15年8月31日)および第4期(平成15年9月1日~平成16年2月29日)運用状況予想の前提

計算期間	第3期(平成15年3月1日~平成15年8月31日) 第4期(平成15年9月1日~平成16年2月29日)
保有物件	平成15年2月28日時点で保有している40物件に、決算日以降平成15年4月18日に取得した「オリックス池袋ビル」を加えた41物件を前提としています。 なお、実際にはその他の物件の取得、処分により変動する可能性があります。
発行投資口数	新投資口の追加発行が無いことを前提に、発行済投資口数を123,372口としております。
有利子負債比率	下記算出式をベースに算出した有利子負債比率は、平成15年4月18日付「オリックス池袋ビル」の取得に伴う借入により49%となります。 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100
営業費用	保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。 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きことおよび定期的に発生する金額でないこと等から、第3期および第4期の修繕費は、建物を長期に保有する場合と大きく異なる可能性があります。
分配金の額	利益の金額を限度とし、かつ、配当可能額の90%に相当する金額を超える額を分配する前提としております。なお、利益を超える金銭の分配は行わない前提としております。 また、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表

貸借対照表

期 別 科 目	当 期 (平成 15 年 2 月 28 日現在)		前 期 (平成 14 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	%
流動資産						
現金及び預金	2	14,205	12,413		1,791	
営業未収入金		139	209		69	
未収消費税等		-	1,973		1,973	
前払費用		83	77		6	
繰延税金資産		3	4		1	
その他の流動資産		14	13		1	
貸倒引当金		8	2		5	
流動資産合計		14,438	14,689	12.7	250	1.7
固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	1,2	32,730	32,221		509	
建物附属設備	1,2	9,907	9,825		81	
構築物	1,2	347	312		35	
機械及び装置	1	826	845		19	
工具器具及び備品	1	10	2		7	
土地	2	61,632	57,095		4,537	
有形固定資産合計		105,455	100,303	86.4	5,152	5.1
2. 無形固定資産						
借地権	2	885	885		-	
その他の無形固定資産		0	0		-	
無形固定資産合計		885	885	0.8	-	0.0
3. 投資等						
修繕積立金		82	52		29	
差入敷金保証金		17	17		-	
長期前払費用		105	92		13	
投資等合計		205	162	0.1	42	26.3
固定資産合計		106,546	101,351	87.3	5,194	5.1
資産合計		120,985	116,040	100.0	4,944	4.3

期 別 科 目	当 期 (平成15年2月28日現在)		前 期 (平成14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	%
流動負債						
営業未払金	292		285		7	
短期借入金 2	5,500		-		5,500	
未払金	325		199		126	
未払費用	97		91		5	
未払法人税等	0		5		5	
未払消費税等	77		-		77	
前受金	722		761		39	
その他の流動負債	2		61		58	
流動負債合計	7,018	5.8	1,406	1.2	5,612	399.2
固定負債						
長期借入金 2	43,000		43,000		-	
預り敷金保証金	7,352		7,162		190	
固定負債合計	50,352	41.6	50,162	43.2	190	0.4
負債合計	57,371	47.4	51,568	44.4	5,803	11.3
(出資の部) 4						
出資総額 3						
出資総額	61,700	51.0	61,700	53.2	-	0.0
剰余金						
当期末処分利益	1,913		2,772		858	
(うち当期利益)	(1,913)		(2,772)		(859)	
剰余金合計	1,913	1.6	2,772	2.4	858	31.0
出資合計	63,613	52.6	64,472	55.6	858	1.3
負債・出資合計	120,985	100.0	116,040	100.0	4,944	4.3

損益計算書

期 別 科 目	当 期 (自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)		前 期 (自平成13年9月10日 至平成14年8月31日)		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
(経常損益の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%
営業損益の部						
1. 営業収益	4,803	100.0	6,718	100.0	1,914	28.5
賃貸事業収入	4,192		5,806		1,613	
その他賃貸事業収入	611		912		301	
2. 営業費用	2,614	54.4	3,194	47.5	580	18.2
賃貸事業費用	2,144		2,773		628	
資産運用報酬	297		227		70	
資産保管報酬	18		24		6	
一般事務委託報酬	82		102		20	
役員報酬	5		9		3	
会計監査人報酬	8		10		1	
その他の営業費用	57		46		11	
営業利益	2,189	45.6	3,524	52.5	1,334	37.9
営業外損益の部						
1. 営業外収益	7	0.2	4	0.1	2	52.1
受取利息	1		3		1	
その他の営業外収益	5		1		3	
2. 営業外費用	281	5.9	754	11.3	473	62.7
支払利息	234		371		137	
新投資口発行費	-		3		3	
投資口公開関連費用	-		223		223	
創業費償却	-		97		97	
その他の営業外費用	47		58		11	
経常利益	1,915	39.9	2,774	41.3	859	31.0
税引前当期利益	1,915	39.9	2,774	41.3	859	31.0
法人税、住民税及び事業税	0		6		5	
法人税等調整額	1		4		5	
当期利益	1,913	39.8	2,772	41.3	859	31.0
前期繰越利益	0		-		0	
当期末処分利益	1,913		2,772		858	

(注) 平成15年2月期の資産運用期間は6ヶ月、平成14年8月期の実質的な資産運用期間は約8.4ヶ月であります。

〔重要な会計方針〕

期 別 項 目	当 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕	前 期 〔 自 平成 13 年 9 月 10 日 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。</p> <p>建物 38～50 年 建物附属設備 6～18 年 構築物 10～20 年 機械及び装置 15～18 年</p> <p>(2) 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 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 38～50 年 建物附属設備 6～18 年 構築物 20 年 機械及び装置 15～18 年</p> <p>(2) 長期前払費用 同左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>_____</p> <p>_____</p>	<p>(1) 創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(2) 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 未収債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は 10 百万円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は 338 百万円です。</p>
5. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>同左</p>

〔注記事項〕

（貸借対照表関係）

当 期 (平成 15 年 2 月 28 日現在)	前 期 (平成 14 年 8 月 31 日現在)																																						
<p>1 有形固定資産の減価償却累計額 1,739 百万円</p>	<p>1 有形固定資産の減価償却累計額 1,015 百万円</p>																																						
<p>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。</p> <p>(担保資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 60%;">現金及び預金</td><td style="text-align: right;">7,195 百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">32,730 百万円</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td style="text-align: right;">9,907 百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">347 百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">61,632 百万円</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">885 百万円</td></tr> <tr><td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;">(合計)</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right;">112,697 百万円</td></tr> </table> <p>(担保付債務)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 60%;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">5,500 百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">43,000 百万円</td></tr> </table>	現金及び預金	7,195 百万円	建物	32,730 百万円	建物附属設備	9,907 百万円	構築物	347 百万円	土地	61,632 百万円	借地権	885 百万円	(合計)			112,697 百万円	短期借入金	5,500 百万円	長期借入金	43,000 百万円	<p>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。</p> <p>(担保資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 60%;">現金及び預金</td><td style="text-align: right;">6,710 百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">32,221 百万円</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td style="text-align: right;">9,825 百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">312 百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">57,095 百万円</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">885 百万円</td></tr> <tr><td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;">(合計)</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right;">107,049 百万円</td></tr> </table> <p>(担保付債務)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 60%;">長期借入金</td><td style="text-align: right;">43,000 百万円</td></tr> </table>	現金及び預金	6,710 百万円	建物	32,221 百万円	建物附属設備	9,825 百万円	構築物	312 百万円	土地	57,095 百万円	借地権	885 百万円	(合計)			107,049 百万円	長期借入金	43,000 百万円
現金及び預金	7,195 百万円																																						
建物	32,730 百万円																																						
建物附属設備	9,907 百万円																																						
構築物	347 百万円																																						
土地	61,632 百万円																																						
借地権	885 百万円																																						
(合計)																																							
	112,697 百万円																																						
短期借入金	5,500 百万円																																						
長期借入金	43,000 百万円																																						
現金及び預金	6,710 百万円																																						
建物	32,221 百万円																																						
建物附属設備	9,825 百万円																																						
構築物	312 百万円																																						
土地	57,095 百万円																																						
借地権	885 百万円																																						
(合計)																																							
	107,049 百万円																																						
長期借入金	43,000 百万円																																						
<p>3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 123,372 口</p>	<p>3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 同左</p>																																						
<p>4 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額 50 百万円</p>	<p>4 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額 同左</p>																																						

(損益計算書関係)

当 期 〔自平成14年9月1日 至平成15年2月28日〕	前 期 〔自平成13年9月10日 至平成14年8月31日〕
1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：百万円)	1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：百万円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
(賃料) 3,451	(賃料) 4,779
(共益費) 741 4,192	(共益費) 1,026 5,806
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
(駐車場使用料) 141	(駐車場使用料) 190
(解約違約金) 1	(解約違約金) -
(その他営業収入) 468 611	(その他営業収入) 722 912
不動産賃貸事業収益合計 4,803	不動産賃貸事業収益合計 6,718
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
(管理業務費) 566	(管理業務費) 794
(水道光熱費) 437	(水道光熱費) 582
(公租公課) 268	(公租公課) 262
(損害保険料) 26	(損害保険料) 35
(修繕費) 69	(修繕費) 35
(減価償却費) 725	(減価償却費) 1,015
(貸倒引当金繰入額) 5	(貸倒引当金繰入額) 2
(その他賃貸事業費用) 44 2,144	(その他賃貸事業費用) 46 2,773
不動産賃貸事業費用合計 2,144	不動産賃貸事業費用合計 2,773
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,658	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,944

(リース取引関係)

当 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕	前 期 〔 自 平成 13 年 9 月 10 日 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕
オペレーティング・リース取引(貸主側) 未経過リース料 1年内 1,219 百万円 1年超 3,873 百万円 合 計 5,092 百万円	オペレーティング・リース取引(貸主側) 未経過リース料 1年内 879 百万円 1年超 3,620 百万円 合 計 4,499 百万円

(有価証券関係)

当 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕	前 期 〔 自 平成 13 年 9 月 10 日 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引関係)

当 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕	前 期 〔 自 平成 13 年 9 月 10 日 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(退職給付関係)

当 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕	前 期 〔 自 平成 13 年 9 月 10 日 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(税効果会計関係)

当 期 (平成15年2月28日現在)	前 期 (平成14年8月31日現在)																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業所税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">3百万円</td> </tr> </table>	未払事業所税損金不算入額	1百万円	貸倒引当金損金算入限度超過額	2百万円	その他	0百万円	繰延税金資産合計	3百万円	繰延税金資産の純額	3百万円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業所税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>未払費用損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">4百万円</td> </tr> </table>	未払事業所税損金不算入額	1百万円	未払費用損金不算入額	1百万円	その他	1百万円	繰延税金資産合計	4百万円	繰延税金資産の純額	4百万円
未払事業所税損金不算入額	1百万円																				
貸倒引当金損金算入限度超過額	2百万円																				
その他	0百万円																				
繰延税金資産合計	3百万円																				
繰延税金資産の純額	3百万円																				
未払事業所税損金不算入額	1百万円																				
未払費用損金不算入額	1百万円																				
その他	1百万円																				
繰延税金資産合計	4百万円																				
繰延税金資産の純額	4百万円																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.33%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.04%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.10%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39%	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.33%	その他	0.04%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">40.72%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">40.69%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.04%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.07%</td> </tr> </table>	法定実効税率	40.72%	(調整)		支払分配金の損金算入額	40.69%	その他	0.04%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%
法定実効税率	39.39%																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	39.33%																				
その他	0.04%																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10%																				
法定実効税率	40.72%																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	40.69%																				
その他	0.04%																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%																				

(持分法損益等)

当 期 (自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)	前 期 (自平成13年9月10日 至平成14年8月31日)
本投資法人には、関連会社はありませんので、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引)

前 期
〔 自 平成 13 年 9 月 10 日 〕
至 平成 14 年 8 月 31 日 〕

1. 親会社及び法人主要株主等

(単位：百万円)

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

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

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

2. 役員及び個人主要株主等
該当事項はありません。

3. 子会社等
該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

(単位：百万円)

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

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

(注)2. 本投資法人との資産運用委託契約に基づく報酬の支払いです。

(注)3. 本投資法人の規約に基づく報酬の支払いです。

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

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

1. 親会社及び法人主要株主等
該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要株主等
該当事項はありません。

3. 子会社等
該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

(単位：百万円)

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

(注) 本投資法人との資産運用委託契約に基づく報酬の支払いです。

(投資口1口当たり情報)

当 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕	前 期 〔 自 平成 13 年 9 月 10 日 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕
<p>1口当たり純資産額 515,623 円 1口当たり当期利益 15,509 円</p> <p>なお、1口当たり当期利益は、当期利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。 (追加情報) 当期から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成 14 年 9 月 25 日 企業会計基準第 2 号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成 14 年 9 月 25 日 企業会計基準適用指針第 4 号)を適用しております。なお、これによる影響はありません。</p>	<p>1口当たり純資産額 522,586 円 1口当たり当期利益 46,301 円(35,800 円)</p> <p>なお、1口当たり当期利益は、当期利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、関東財務局登録後実際に運用を開始した日である平成 13 年 12 月 1 日時点为期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期利益を括弧内に併記しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期利益については、転換社債及び新株引受権付社債(平成 14 年 4 月 1 日より施行されている商法に基づく新株予約権付社債も同じ。)がないため記載しておりません。</p> <p>(注) 当期の1口当たり当期利益は、投資口の分割が期首に行われたものとして算出しております。</p>

(注) 1口当たり当期利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕	前 期 〔 自 平成 13 年 9 月 10 日 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕
当期利益(百万円)	1,913	
期中平均投資口数(口)	123,372	

(重要な後発事象)

当 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕	前 期 〔 自 平成 13 年 9 月 10 日 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕
該当事項はありません。	同左

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科目	期 別	当 期	前 期
		〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕	〔 自 平成 13 年 9 月 10 日 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕
当期末処分利益		1,913,489,200	2,772,475,284
分配金の額		1,912,389,372	2,772,415,584
(投資口 1 口当たりの分配金の額)		(15,501)	(22,472)
次期繰越利益		1,099,828	59,700

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 38 条及び別紙 3 第 1 項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能額の 90%に相当する金額を超えるものとしております。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期は配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)を超えない額で発行済投資口数 123,372 口の整数倍数の最大値となる 1,912,389,372 円を利益分配金として分配することと致しました。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>本投資法人の規約第 38 条及び別紙 3 第 1 項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の 90%に相当する金額を超えるものとしております。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 123,372 口の整数倍数の最大値となる 2,772,415,584 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約別紙 3 第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>
------------	---	---

(2) 発行済投資口数の増減

当期における増資等は該当ありません。

なお、前期における増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資金総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年9月10日	私募設立	400	400	200	200	(注)1.
平成14年3月13日	投資口の追加発行	41,000	41,400	61,500	61,700	(注)2.
平成14年4月22日	投資口の分割	81,972	123,372	-	61,700	(注)3.

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

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

(注)3. 投資口1口を2.98口に分割いたしました。

(3) キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:百万円)

期 別 科 目	当 期	前 期	増 減 金 額
	(自平成 14 年 9 月 1 日 至平成 15 年 2 月 28 日)	(自平成 13 年 9 月 10 日 至平成 14 年 8 月 31 日)	
	金 額	金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期利益	1,915	2,774	859
減価償却費	725	1,015	289
長期前払費用償却費	12	11	1
貸倒引当金繰入額	5	2	3
受取利息	1	3	1
支払利息	234	371	137
営業未収入金の増加・減少額	69	208	278
未収消費税等の増加・減少額	1,973	1,973	3,946
未払消費税等の増加・減少額	77	-	77
前払費用の増加・減少額	32	51	18
営業未払金の増加・減少額	55	277	332
未払金の増加・減少額	68	98	29
前受金の増加・減少額	39	761	801
長期前払費用の支払額	-	130	130
その他	42	51	94
小 計	4,911	2,997	1,914
利息の受取額	0	2	2
利息の支払額	224	283	58
法人税等の支払額	5	-	5
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,681	2,716	1,965
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	7,195	-	7,195
有形固定資産の取得による支出	5,804	101,211	95,406
無形固定資産の取得による支出	-	885	885
預り敷金保証金の収入	708	8,314	7,606
預り敷金保証金の支出	517	1,152	634
差入敷金保証金の支出	-	17	17
修繕積立金の支出	27	50	22
投資活動によるキャッシュ・フロー	12,837	95,002	82,165
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	5,500	-	5,500
長期借入金の借入による収入	-	43,000	43,000
投資口発行による収入	-	61,700	61,700
配当金の支払額	2,747	-	2,747
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,752	104,700	101,947
現金及び現金同等物の増加・減少額	5,403	12,413	17,816
現金及び現金同等物の期首残高	12,413	-	12,413
現金及び現金同等物の期末残高	7,010	12,413	5,403

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

【重要な会計方針】(参考情報)

	当 期 〔自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日〕	前 期 〔自 平成 13 年 9 月 10 日 至 平成 14 年 8 月 31 日〕
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

	当 期 〔自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日〕	前 期 〔自 平成 13 年 9 月 10 日 至 平成 14 年 8 月 31 日〕
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成15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14年8月31日現在)	
現金及び預金	14,205 百万円	現金及び預金 12,413 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	<u>7,195 百万円</u>	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>-</u>
現金及び現金同等物	<u>7,010 百万円</u>	現金及び現金同等物 <u>12,413 百万円</u>

(4) 個別物件の収益状況(参考情報)

(単位:百万円)

物件名	(注)5 赤坂協和ビル	(注)5 青山サンクレストビル	(注)5、(注)6 アセンド神田	日交一番町ビル	(注)6 VX茅場町ビル
対象期間	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	86	158	-	142	-
その他収入	8	20	-	21	-
賃貸事業収入小計 A	95	178	-	163	-
2 賃貸事業費用					
公租公課	11	14	-	13	-
(うち固定資産税)	11	14	-	13	-
(うちその他公租公課)	0	0	-	0	-
諸経費	34	30	-	23	-
(うち管理業務費)	29	11	-	14	-
(うち水道光熱費)	4	15	-	8	-
(うち保険料)	0	0	-	0	-
(うち修繕費)	1	0	-	0	-
(うちその他営業費用)	0	3	-	0	-
減価償却費	7	7	3	25	8
(うち建物)	3	3	1	9	5
(うち建物附属設備)	3	3	1	11	2
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	0	0	0	3	0
(うち工具器具・備品)	-	-	-	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	53	51	-	62	-
3 不動産賃貸事業損益 A - B	42	127	24	100	32

物件名	ダヴィンチ白金台	ダヴィンチ東日本橋	ダヴィンチ赤坂見附	ダヴィンチ芝2	ダヴィンチ青山
対象期間	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	39	69	55	30	169
その他収入	9	8	8	4	18
賃貸事業収入小計 A	49	77	63	34	187
2 賃貸事業費用					
公租公課	5	6	5	3	17
(うち固定資産税)	5	6	5	3	17
(うちその他公租公課)	0	0	0	0	0
諸経費	22	17	12	6	50
(うち管理業務費)	8	7	6	3	14
(うち水道光熱費)	3	5	3	2	13
(うち保険料)	0	0	0	0	0
(うち修繕費)	9	4	2	0	2
(うちその他営業費用)	0	0	-	-	20
減価償却費	7	11	4	4	11
(うち建物)	3	6	2	2	6
(うち建物附属設備)	3	5	1	1	5
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	-	-	-	-	0
(うち工具器具・備品)	0	-	0	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	35	36	23	14	79
3 不動産賃貸事業損益 A - B	13	41	40	19	108

(単位:百万円)

物件名	ランディック南麻布ビル	ランディック赤坂ビル	ランディック第2赤坂ビル	ランディック第3赤坂ビル	(注)6 ランディック第2三田ビル
対象期間	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	53	390	106	24	-
その他収入	6	54	13	3	-
賃貸事業収入小計 A	60	444	119	28	-
2 賃貸事業費用					
公租公課	11	0	0	0	-
(うち固定資産税)	11	-	-	-	-
(うちその他公租公課)	0	0	0	0	-
諸経費	20	107	18	8	-
(うち管理業務費)	7	42	8	3	-
(うち水道光熱費)	4	39	9	3	-
(うち保険料)	0	12	0	0	-
(うち修繕費)	1	12	0	0	-
(うちその他営業費用)	5	1	-	-	-
減価償却費	10	14	5	0	7
(うち建物)	5	6	2	0	4
(うち建物附属設備)	4	7	3	0	2
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	0	0	-	-	-
(うち工具器具・備品)	-	0	0	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	43	122	24	9	-
3 不動産賃貸事業損益 A - B	17	321	95	19	58

物件名	(注)6 芝大門ビル	(注)5 ランディック永井ビル	(注)5 キャロットタワー	(注)5、(注)6 センターまちや	(注)5 東陽MKビル
対象期間	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	-	115	238	-	218
その他収入	-	15	-	-	28
賃貸事業収入小計 A	-	130	238	-	246
2 賃貸事業費用					
公租公課	-	0	30	-	23
(うち固定資産税)	-	-	30	-	23
(うちその他公租公課)	-	0	0	-	0
諸経費	-	31	72	-	56
(うち管理業務費)	-	18	71	-	32
(うち水道光熱費)	-	10	0	-	23
(うち保険料)	-	0	0	-	0
(うち修繕費)	-	2	0	-	0
(うちその他営業費用)	-	0	0	-	0
減価償却費	6	20	64	5	56
(うち建物)	4	10	30	2	23
(うち建物附属設備)	2	8	33	2	30
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	-	1	-	0	2
(うち工具器具・備品)	-	0	-	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	-	52	167	-	136
3 不動産賃貸事業損益 A - B	77	77	71	18	109

(単位:百万円)

物件名 対象期間	(注)6 日交元代々木ビル 自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	日交神楽坂ビル 自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	ラウンドクロス西新宿 自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	ダヴィンチ五反田 自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	(注)5 DT外苑 自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日
	1 賃貸事業収入				
賃貸収益(含共益費)	-	63	80	35	101
その他収入	-	12	14	6	16
賃貸事業収入小計 A	-	75	94	42	117
2 賃貸事業費用					
公租公課	-	7	7	3	9
(うち固定資産税)	-	7	7	3	8
(うちその他公租公課)	-	0	0	0	0
諸経費	-	17	12	8	24
(うち管理業務費)	-	8	6	4	12
(うち水道光熱費)	-	5	5	3	9
(うち保険料)	-	0	0	0	0
(うち修繕費)	-	2	0	0	3
(うちその他営業費用)	-	0	0	-	-
減価償却費	46	16	9	4	14
(うち建物)	21	6	5	2	7
(うち建物附属設備)	21	7	3	2	6
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	2	2	-	-	0
(うち工具器具・備品)	0	0	-	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	-	40	29	17	48
3 不動産賃貸事業損益 A - B	130	34	65	25	69

物件名 対象期間	ダヴィンチ木場 自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	ダヴィンチ早稲田 自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	ダヴィンチ代々木 自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	(注)6 ランディック五反田ビル 自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	サニービル 自 平成14年9月30日 至 平成15年2月28日
	1 賃貸事業収入				
賃貸収益(含共益費)	92	64	58	-	167
その他収入	13	8	6	-	11
賃貸事業収入小計 A	105	73	65	-	179
2 賃貸事業費用					
公租公課	8	6	5	-	0
(うち固定資産税)	8	6	5	-	-
(うちその他公租公課)	0	0	0	-	0
諸経費	29	13	19	-	33
(うち管理業務費)	15	7	5	-	20
(うち水道光熱費)	10	4	3	-	8
(うち保険料)	0	0	0	-	0
(うち修繕費)	2	0	9	-	2
(うちその他営業費用)	0	-	0	-	0
減価償却費	21	9	6	13	12
(うち建物)	12	4	4	7	5
(うち建物附属設備)	8	4	2	6	6
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	-	0	-	0	-
(うち工具器具・備品)	0	0	-	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	59	29	31	-	46
3 不動産賃貸事業損益 A - B	45	43	33	65	133

(単位:百万円)

物件名	(注)5 ネオ・シティ三鷹	(注)7 オー・エックス芭蕉の辻ビル	(注)6 オー・エックス大津ビル	(注)6 パークアクシス西麻布ステージ	(注)5、(注)6 グランドメゾン白山
対象期間	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	126	-	-	-	-
その他収入	13	-	-	-	-
賃貸事業収入小計 A	139	-	-	-	-
2 賃貸事業費用					
公租公課	15	-	-	-	-
(うち固定資産税)	15	-	-	-	-
(うちその他公租公課)	-	-	-	-	-
諸経費	40	-	-	-	-
(うち管理業務費)	31	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	7	-	-	-	-
(うち保険料)	1	-	-	-	-
(うち修繕費)	0	-	-	-	-
(うちその他営業費用)	0	-	-	-	-
減価償却費	15	6	2	7	3
(うち建物)	7	3	0	4	2
(うち建物附属設備)	7	3	1	3	1
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	0	0	-	-	-
(うち工具器具・備品)	-	-	-	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	72	-	-	-	-
3 不動産賃貸事業損益 A - B	67	1	12	26	13

物件名	(注)5、(注)6 ソネット上池袋	(注)6 オー・エックス亀戸ビル	クロスゲート	(注)6 オー・エックス水戸ビル	(注)6 オー・エックス岐阜ビル
対象期間	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	-	-	691	-	-
その他収入	-	-	207	-	-
賃貸事業収入小計 A	-	-	899	-	-
2 賃貸事業費用					
公租公課	-	-	0	-	-
(うち固定資産税)	-	-	-	-	-
(うちその他公租公課)	-	-	0	-	-
諸経費	-	-	319	-	-
(うち管理業務費)	-	-	108	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	197	-	-
(うち保険料)	-	-	3	-	-
(うち修繕費)	-	-	2	-	-
(うちその他営業費用)	-	-	8	-	-
減価償却費	22	4	210	5	4
(うち建物)	10	2	91	2	1
(うち建物附属設備)	10	1	111	1	2
(うち構築物)	0	0	1	0	0
(うち機械・装置)	1	-	6	0	0
(うち工具器具・備品)	-	-	0	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	5	-	-
賃貸事業費用小計 B	-	-	536	-	-
3 不動産賃貸事業損益 A - B	57	13	363	17	20

- (注)1. 不動産賃貸事業損益は、各本件不動産の賃貸事業収入から各本件不動産に直接係わる賃貸事業費用を控除した、その差額を指しています。本件不動産の収支に直接的に係わらない資産運用報酬、支払利息等については賃貸事業費用には含まれておりません。
- (注)2. 個別物件の収益状況にかかる数値は、百万円未満を切捨てて表示しております。
- (注)3. 固定資産税、都市計画税等については、当該決算期間において納税した額を賃貸事業費用として費用処理しております。なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。
- (注)4. 修繕費は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないこと等から、対象期間における修繕費が、本件不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。
- (注)5. 本件不動産は区分所有物件です。上記においては、当該物件の他の所有者又は区分所有者が所有している部分に係わる数値は算定上含まれておりません。
- (注)6. 本件不動産については、賃貸借契約を締結したテナント数が1乃至2であるか、又は特定のテナントからの賃料収入がそれぞれの本件不動産の契約賃料合計の80%以上を占めています。本投資法人は、かかるテナントから賃料収入その他の数値を開示する事につき同意を得られていない事から、やむを得ない事情により開示できない場合として、不動産賃貸事業損益及び減価償却費以外の情報を開示していません。
- (注)7. 本件不動産については、本書85ページ(注)8に該当するため、やむを得ない事情により開示できない場合として、不動産賃貸事業損益及び減価償却費以外の情報を開示していません。

4. 役員の状況

前期中に以下の役員を選任しました。

役職名	氏名 (生年月日)	主要略歴	所有投資口数
執行役員	廣瀬 駒雄 (昭和9年6月17日生)	昭和34年4月 オーツタイヤ株式会社入社 昭和44年4月 オリエン特・リース株式会社 (現オリックス株式会社)入社 昭和58年9月 同社 総務部長 昭和61年6月 同社 財務部長 昭和61年12月 同社 取締役 就任 平成3年5月 同社 常務取締役 就任 平成7年4月 同社 専務取締役 就任 平成7年6月 株式会社大京 取締役 兼 社長 就任 平成11年6月 オリックス株式会社 顧問 就任 平成13年5月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 就任 平成14年1月 本投資法人 執行役員 就任(現職) 平成14年6月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 取 締役会長 就任(現職)	6
監督役員	石上 尚弘 (昭和35年2月12日生)	昭和59年4月 労働省(現 厚生労働省) 入省 昭和63年4月 国際労働事務局(ILO) 出向 平成7年3月 労働省 退職 平成7年4月 第49期司法修習生 最高裁判所司法研修所 入所 平成9年3月 司法修習生 修了 平成9年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会) 平成9年4月 石上法律事務所 開業 平成13年9月 本投資法人 監督役員 就任(現職) 平成14年10月 石上池田法律事務所 開業(現職)	-
監督役員	森本 新一 (昭和40年5月12日生)	昭和63年4月 明治生命保険相互会社 入社 平成3年10月 井上斎藤英和監査法人(現 明日監査法人) 入所 平成7年7月 同監査法人 退所 平成7年7月 公認会計士 登録 平成7年7月 森本公認会計士事務所 開業(現職) 平成7年8月 税理士 登録 平成13年9月 本投資法人 監督役員 就任(現職)	-
監督役員	菅原 和夫 (昭和20年10月13日生)	昭和44年4月 クロウエルカーリア・アンドマクミラン社 入社 昭和49年4月 財団法人日本不動産研究所 入所 昭和53年3月 不動産鑑定士 登録 平成2年7月 財団法人日本不動産研究所 浦和支所 支所長 平成5年6月 同所 退所 平成5年7月 菅原ランドプロジェクト株式会社 代表取締役社 長 就任 平成14年1月 本投資法人 監督役員 就任(現職)	-

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

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

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

(平成15年2月28日現在)

資産の種類	地域/用途		価額合計 (百万円)	投資比率(%)
不動産	東京都心3区	事務所	45,477	37.59
		住宅	1,228	1.02
		その他	-	-
	その他東京23区	事務所	37,016	30.60
		住宅	2,853	2.36
		その他	443	0.37
	東京周辺都市部	事務所	2,224	1.84
		住宅	-	-
		その他	14,960	12.37
	その他地域	事務所	1,091	0.90
		住宅	-	-
		その他	1,045	0.86
預金・その他資産			14,644	12.10
資産総額			120,985	100.00

	金額(百万円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額	57,371	47.42
純資産総額	63,613	52.58

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

(2) 投資不動産の内容

(イ) 投資不動産一覧

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

(平成 15 年 2 月 28 日現在)

		地域区分			
		東京都心 3 区	その他東京 23 区	東京周辺都市部	その他地域
用途区分	事務所	赤坂協和ビル 青山サカスビル アセント 神田 日交一番町ビル VX 茅場町ビル ダウイン白金台 ダウイン東日本橋 ダウイン赤坂見附 ダウイン芝 2 ダウイン青山 ラヂック赤坂ビル ラヂック第 2 赤坂ビル ラヂック第 3 赤坂ビル ラヂック第 2 三田ビル 芝大門ビル ラヂック永井ビル ラヂック南麻布ビル	キャロットタワー セターまちや 東陽 MKビル 日交元代々木ビル 日交神楽坂ビル ラウンド 知西新宿 ダウイン五反田 DT 外苑 ダウイン木場 ダウイン早稲田 ダウイン代々木 ラヂック五反田ビル サニビル	材・シティ三鷹	オー・エックス芭蕉の辻ビル オー・エックス大津ビル
	住宅	パークハウス西麻布ステージ	グランド マン 白山 ソネット上池袋		
	その他	店舗 ホテル	オー・エックス亀戸ビル		オー・エックス水戸ビル オー・エックス岐阜ビル
				知ガート	

(注) 1. 上表の不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用です。

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

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

(ロ) 地域区分・用途区分毎の不動産の投資状況

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

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

なお、貸借対照表計上額、投資比率、総賃貸可能面積合計、総賃貸面積合計及び稼働率は、平成15年2月28日現在における数値です。

【地域区分】

地域区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の 帳簿価額：百万円)	投資比率(%)	総賃貸可能面 積合計(m ²)	総賃貸面積 (m ²)	稼働率(%)
東京都心3区	46,705	38.60	49,674.35	45,929.17	92.5
その他東京23区	40,313	33.32	58,182.51	56,849.64	97.7
東京周辺都市部	17,185	14.20	30,574.81	30,252.11	98.9
その他地域	2,136	1.77	8,566.32	7,514.46	87.7
合計	106,340	87.90	146,997.99	140,545.38	95.6

【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	85,809	70.93	106,375.91	100,246.00	94.2	
住宅	4,081	3.37	8,350.48	8,350.48	100.0	
その他	店舗	1,488	1.23	6,319.00	6,319.00	100.0
	ホテル	14,960	12.37	25,952.60	25,629.90	98.8
合計	106,340	87.90	146,997.99	140,545.38	95.6	

(注) 1. 投資比率の数値は、小数点第3位を四捨五入しています。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位を四捨五入しています。

(ハ) 鑑定評価書の概要

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

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

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

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

取得時の不動産鑑定評価の結果及び取得価格

以下は、本件不動産に関する取得時における鑑定評価の結果の一覧です（但し、上場時の組み入れ物件については平成13年8月31日を価格時点とした鑑定評価額を記載しています。）。また、取得価格を併せて記載しています。

各項目の意味は次のとおりです。

「鑑定評価額」

留意事項に基づき、DCF法を標準とし、DC法等による検証を行い決定された価格（いわゆる「特定価格」）をいいます。

「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をいいます。

「ポートフォリオ占有率」

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

「取得価格」

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

「取得価格比率」

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

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

(表：取得時の不動産鑑定評価の結果及び取得価格)

	物件名	価格時点	鑑定評価額(百万円)	鑑定評価業者	ポートフォリオ占有率(%)	取得日時	取得価格(百万円)	取得価格比率(%)		
事務所	都心3区	赤坂協和ビル	平成13年8月31日	2,087	谷澤	1.99	平成13年12月1日	2,087	1.99	
		青山サンクレストビル	平成13年8月31日	3,356	谷澤	3.19	平成13年12月1日	3,356	3.20	
		アセンド神田	平成13年8月31日	670	谷澤	0.64	平成13年12月1日	670	0.64	
		日交一番町ビル	平成13年8月31日	3,900	谷澤	3.71	平成13年12月1日	3,900	3.72	
		VX茅場町ビル	平成13年8月31日	880	谷澤	0.84	平成13年12月1日	880	0.84	
		ダヴィンチ白金台	平成13年8月31日	1,300	谷澤	1.24	平成13年12月21日	1,300	1.24	
		ダヴィンチ東日本橋	平成13年8月31日	1,720	谷澤	1.64	平成13年12月21日	1,720	1.64	
		ダヴィンチ赤坂見附	平成13年8月31日	1,650	谷澤	1.57	平成13年12月21日	1,650	1.57	
		ダヴィンチ芝2	平成13年8月31日	707	谷澤	0.67	平成13年12月21日	707	0.67	
		ダヴィンチ青山	平成13年8月31日	4,529	谷澤	4.31	平成13年12月21日	4,529	4.32	
		ランディック南麻布ビル	平成13年8月31日	1,394	中央	1.33	平成13年12月21日	1,394	1.33	
		ランディック赤坂ビル	平成13年8月31日	11,580	中央	11.02	平成14年1月10日	11,580	11.04	
		ランディック第2赤坂ビル	平成13年8月31日	2,624	中央	2.50	平成14年1月10日	2,624	2.50	
		ランディック第3赤坂ビル	平成13年8月31日	697	中央	0.66	平成14年1月10日	697	0.67	
		ランディック第2三田ビル	平成13年8月31日	1,748	中央	1.66	平成14年1月10日	1,748	1.67	
		芝大門ビル	平成13年8月31日	2,195	中央	2.09	平成14年1月10日	2,195	2.09	
		ランディック永井ビル	平成13年8月31日	3,378	中央	3.22	平成14年1月10日	3,378	3.22	
		都心3区計		44,415		42.27		44,415	42.33	
		その他東京23区	キャロットタワー	平成13年8月31日	5,479	谷澤	5.21	平成13年12月1日	5,479	5.22
			センターまちや	平成13年8月31日	610	谷澤	0.58	平成13年12月1日	610	0.58
			東陽MKビル	平成13年8月31日	5,270	谷澤	5.02	平成13年12月1日	5,270	5.02
			日交元代々木ビル	平成13年8月31日	5,091	谷澤	4.85	平成13年12月1日	5,091	4.85
			日交神楽坂ビル	平成13年8月31日	1,600	谷澤	1.52	平成13年12月1日	1,600	1.53
			ラウンドクロス西新宿	平成13年8月31日	2,650	谷澤	2.52	平成13年12月1日	2,650	2.53
			ダヴィンチ五反田	平成13年8月31日	587	谷澤	0.56	平成13年12月21日	587	0.56
			DT外苑	平成13年8月31日	2,430	谷澤	2.31	平成13年12月21日	2,430	2.32
			ダヴィンチ木場	平成13年8月31日	2,450	谷澤	2.33	平成13年12月21日	2,450	2.34
			ダヴィンチ早稲田	平成13年8月31日	1,628	谷澤	1.55	平成13年12月21日	1,628	1.55
			ダヴィンチ代々木	平成13年8月31日	1,473	谷澤	1.40	平成13年12月21日	1,473	1.40
		ランディック五反田ビル	平成13年8月31日	2,113	中央	2.01	平成14年1月10日	2,113	2.01	
		サニービル	平成14年9月30日	5,465	谷澤	5.20	平成14年9月30日	5,300	5.05	
		その他東京23区計		36,846		35.07		36,681	34.96	
	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	平成13年8月31日	2,200	谷澤	2.09	平成13年12月1日	2,200	2.10	
		東京周辺都市部計		2,200		2.09		2,200	2.10	
	その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	平成13年8月31日	872	谷澤	0.83	平成13年12月1日	882	0.84	
		オー・エックス大津ビル	平成13年8月31日	181	谷澤	0.17	平成13年12月1日	181	0.17	
		その他地域計		1,053		1.00		1,063	1.01	
	事務所計			84,514		80.44		84,360	80.41	
住宅	都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	平成13年8月31日	1,219	谷澤	1.16	平成13年12月1日	1,219	1.16	
		都心3区計		1,219		1.16		1,219	1.16	
	その他東京23区	グラントメゾン白山	平成13年8月31日	455	谷澤	0.43	平成13年12月1日	455	0.43	
		ソネット上池袋	平成13年8月31日	2,377	谷澤	2.26	平成13年12月1日	2,377	2.27	
	その他東京23区計		2,832		2.70		2,832	2.70		
	住宅計			4,051		3.86		4,051	3.86	
その他	その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	平成13年8月31日	438	谷澤	0.42	平成13年12月1日	438	0.42	
		その他東京23区計		438		0.42		438	0.42	
	東京周辺都市部	クロスゲート	平成13年8月31日	15,040	谷澤	14.31	平成14年1月10日	15,040	14.34	
		東京周辺都市部計		15,040		14.31		15,040	14.34	
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	平成13年8月31日	498	谷澤	0.47	平成13年12月1日	498	0.47	
	オー・エックス岐阜ビル	平成13年8月31日	528	谷澤	0.50	平成13年12月1日	528	0.50		
	その他地域計		1,026		0.98		1,026	0.98		
	その他計			16,504		15.71		16,504	15.73	
	総計			105,069		100.00		104,915	100.00	

(注)1. 表中の鑑定評価業者欄の「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「中央」は株式会社中央不動産鑑定所を表します。

(注)2. 鑑定評価額及び取得価格は百万円未満を切捨てています。取得価格には消費税は含まれておりません。

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

(注)4. 取得価格比率の計算にあたっては、小数点第3位を四捨五入しています。

・平成 15 年 2 月 28 日時点における不動産鑑定評価の結果及び帳簿価額

以下は、平成 15 年 2 月 28 日を価格時点として実施した本件不動産に関する鑑定評価の結果の一覧です。また、平成 15 年 2 月 28 日時点での帳簿価額（減価償却後）を併せて記載しています。

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

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

各項目の意味は次のとおりです。

「鑑定評価額」

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

「価格時点」

不動産鑑定士が鑑定評価にあたって、不動産の価格判定の基準日とした時点で、本件不動産の鑑定評価にあたっては、すべて、平成 15 年 2 月 28 日となっています。

「ポートフォリオ占有率」

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

「投資比率」

本投資法人の総資産額に対する各本件不動産の平成 15 年 2 月 28 日時点での帳簿価額（減価償却後）の比率をいいます。

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

(表：平成15年2月28日時点における不動産鑑定評価の結果及び帳簿価額)

	物件名	鑑定評価額 (百万円)	鑑定 評価 業者	ポートフォ リオ占有率 (%)	参考情報					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	都心3区												
	赤坂協和ビル	1,754	谷澤	1.70	1,828	6.0	1,722	6.0	6.4	2,213	2,122	1.75	
	青山サンクレストビル	3,307	谷澤	3.21	3,383	5.9	3,275	6.2	6.5	2,856	3,398	2.81	
	アセント神田	675	谷澤	0.65	687	6.1	670	6.3	6.6	497	689	0.57	
	日交一番町ビル	3,799	谷澤	3.68	4,039	5.4	3,696	5.5	5.9	2,967	3,904	3.23	
	VX茅町ビル	935	谷澤	0.91	940	5.6	935	5.7	5.9	955	904	0.75	
	ダヴィンチ白金台	1,196	谷澤	1.16	1,267	5.7	1,166	5.8	6.1	1,855	1,375	1.14	
	ダヴィンチ東日本橋	1,813	谷澤	1.76	1,839	5.6	1,802	5.6	6.1	1,064	1,747	1.44	
	ダヴィンチ赤坂見附	1,716	谷澤	1.66	1,766	5.5	1,694	5.4	6.0	1,191	1,688	1.40	
	ダヴィンチ芝2	748	谷澤	0.73	775	5.5	737	5.7	6.0	578	721	0.60	
	ダヴィンチ青山	4,802	谷澤	4.66	5,011	5.0	4,712	5.3	5.5	3,542	4,721	3.90	
	ランディック南麻布ビル	1,249	中央	1.21	1,111	6.6	1,249	6.3	7.1	1,299	1,429	1.18	
	ランディック赤坂ビル	10,690	中央	10.37	10,170	5.7	10,690	5.4	6.3	11,710	11,840	9.79	
	ランディック第2赤坂ビル	2,502	中央	2.43	2,446	6.1	2,502	5.8	6.6	2,274	2,698	2.23	
	ランディック第3赤坂ビル	634	中央	0.62	630	6.1	634	5.8	6.6	954	732	0.61	
	ランディック第2三田ビル	1,726	中央	1.67	1,710	5.9	1,726	5.6	6.4	1,292	1,784	1.47	
	芝大門ビル	2,260	中央	2.19	2,209	5.9	2,260	5.6	6.4	1,513	2,262	1.87	
	ランディック永井ビル	3,076	中央	2.98	2,939	6.4	3,076	6.1	6.9	2,374	3,457	2.86	
	都心3区計	42,882		41.58							45,477	37.59	
	その他東京23区												
	キャロットタワー	4,916	谷澤	4.77	5,183	6.0	4,801	6.1	6.5	4,572	5,458	4.51	
	センターまちや	588	谷澤	0.57	627	6.6	571	6.8	7.1	496	615	0.51	
	東陽MKビル	5,037	谷澤	4.88	5,096	6.5	5,012	6.6	7.0	4,358	5,239	4.33	
	日交元代々木ビル	5,013	谷澤	4.86	(注)6.	5,013	6.4	7.2	4,688	5,069	4,119	4.19	
	日交神楽坂ビル	1,719	谷澤	1.67	1,736	6.0	1,712	6.0	6.5	1,374	1,597	1.32	
	ラウンドクロス西新宿	2,663	谷澤	2.58	2,792	5.1	2,608	5.5	5.6	1,670	2,679	2.21	
	ダヴィンチ五反田	638	谷澤	0.62	637	6.4	639	6.5	6.9	607	593	0.49	
	DT外苑	2,610	谷澤	2.53	2,693	5.5	2,574	5.6	6.0	1,848	2,436	2.01	
	ダヴィンチ木場	2,425	谷澤	2.35	2,496	6.4	2,394	6.5	6.9	1,751	2,495	2.06	
	ダヴィンチ早稲田	1,671	谷澤	1.62	1,730	5.6	1,646	5.8	6.1	1,490	1,639	1.36	
	ダヴィンチ代々木	1,483	谷澤	1.44	1,543	5.7	1,457	5.8	6.2	1,182	1,501	1.24	
	ランディック五反田ビル	2,180	中央	2.11	1,956	6.3	2,180	6.0	6.8	1,555	2,134	1.76	
	サニ・ビル	5,550	谷澤	5.38	5,759	5.5	5,460	5.8	6.0	4,948	5,554	4.59	
その他東京23区計	36,493		35.38							37,016	30.60		
東京周辺都市部													
ネオ・シティ三鷹	2,188	谷澤	2.12	2,262	6.1	2,156	6.3	6.6	2,381	2,224	1.84		
東京周辺都市部計	2,188		2.12							2,224	1.84		
その他地域													
オー・エックス芭蕉の辻ビル	706	谷澤	0.68	752	6.9	686	7.0	7.4	964	903	0.75		
オー・エックス大津ビル	205	谷澤	0.20	207	7.5	204	7.2	8.0	162	187	0.16		
その他地域計	911		0.88							1,091	0.90		
事務所計	82,474		79.97							85,809	70.93		
住宅	都心3区												
	パークアキシ西麻布ステージ	1,241	谷澤	1.20	1,300	4.8	1,215	5.0	5.1	768	1,228	1.02	
	都心3区計	1,241		1.20						1,228	1.02		
	その他東京23区												
	グランドメゾン白山	467	谷澤	0.45	466	6.1	468	6.2	6.4	405	461	0.38	
ソネット上池袋	2,402	谷澤	2.33	2,529	5.7	2,347	5.8	6.0	2,417	2,391	1.98		
その他東京23区計	2,869		2.78							2,853	2.36		
住宅計	4,110		3.99							4,081	3.37		
その他	その他東京23区												
	オー・エックス亀戸ビル	453	谷澤	0.44	442	6.8	458	6.9	7.3	347	443	0.37	
	その他東京23区計	453		0.44						443	0.37		
	東京周辺都市部												
	クロスゲート	15,010	谷澤	14.55	15,510	6.8	14,790	7.2	7.4	16,910	14,960	12.37	
	東京周辺都市部計	15,010		14.55							14,960	12.37	
その他地域													
オー・エックス水戸ビル	521	谷澤	0.51	521	7.4	521	7.5	7.9	526	505	0.42		
オー・エックス岐阜ビル	565	谷澤	0.55	568	7.3	564	7.5	7.8	746	539	0.45		
その他地域計	1,086		1.05							1,045	0.86		
その他計	16,549		16.05							16,448	13.60		
総計	103,133		100.00							106,340	87.90		

(注) 1. 表中の鑑定評価業者欄の「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「中央」は株式会社中央不動産鑑定所を表します。

(注) 2. 鑑定評価の結果及び帳簿価額は百万円未満を切捨てています。

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

(注) 4. 投資比率の計算にあたっては、小数点第3位を四捨五入しています。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. 不動産取得税等の本件不動産の取得にかかる付随費用は、取得価額として資産計上しています。したがって、帳簿価額は減価償却後にもかかわらず、前記「取得時の不動産鑑定評価の結果及び取得価格」に記載の鑑定評価額よりも大きい数値となっています。

(注) 6. 本物件(日交元代々木ビル)では、建物経済的残存耐用年数が満了した場合における現況と同程度の建物建替え想定等が実質的に困難であるため、純収益の持続性を前提とした直接還元法の適用は不適切と判断し、これによる収益価格の算出は行っておりません。

(二) エンジニアリングレポートの概要

本件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通りです。

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8.0%、全物件の再調達価格合計は865.9億円となっております。

	物件名	修繕費分析				地震リスク分析			
		今後15年間の修繕費・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	都心3区	赤坂協和ビル	571,889	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	15.0%	15.0	
		青山サンクトレストビル	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	11.0%	24.0	
		アセンド神田	243,352	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月13日	14.0%	9.4	
		日交一番町ビル	(注)3 130,800	株式会社竹中工務店	平成13年8月31日	平成13年6月11日	11.0%	16.0	
		VX茅場町ビル	208,840	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年8月2日	13.0%	8.3	
		ダヴィンチ白金台	147,797	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月4日	13.0%	10.6	
		ダヴィンチ東日本橋	135,838	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月2日	16.0%	9.0	
		ダヴィンチ赤坂見附	96,433	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月5日	12.0%	4.1	
		ダヴィンチ芝2	31,164	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月5日	11.0%	3.4	
		ダヴィンチ青山	196,132	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月5日	11.0%	10.5	
		ランディック南麻布ビル	179,978	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月13日	8.0%	9.9	
		ランディック赤坂ビル	682,880	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月17日	21.0%	36.5	
		ランディック第2赤坂ビル	84,111	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月17日	18.0%	7.4	
		ランディック第3赤坂ビル	86,959	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月17日	16.0%	3.3	
		ランディック第2三田ビル	201,944	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月18日	16.0%	8.2	
		芝大門ビル	316,211	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月18日	14.0%	8.0	
		ランディック永井ビル	276,518	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月23日	13.0%	15.2	
		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	4.0%	240.0	
	その他東京23区	センターまぢや	400,846	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	10.0%	34.0	
		東陽MKビル	(注)2 62,610	株式会社日建設計	平成13年8月31日	平成13年5月	13.0%	34.3	
		日交元代々木ビル	(注)3 333,450	株式会社竹中工務店	平成13年8月31日	平成13年6月11日	10.0%	35.6	
		日交神楽坂ビル	(注)3 98,380	株式会社竹中工務店	平成13年8月31日	平成13年6月11日	9.0%	12.9	
		ラウンドクロス西新宿	71,626	清水建設株式会社	平成13年9月14日	平成13年8月21日	13.0%	4.0	
		ダヴィンチ五反田	105,944	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月4日	13.0%	5.2	
		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	11.0%	14.0	
		ダヴィンチ木場	220,336	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月2日	12.0%	15.5	
		ダヴィンチ早稲田	97,242	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月2日	9.0%	8.5	
		ダヴィンチ代々木	139,472	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年9月28日	13.0%	7.1	
		ランディック五反田ビル	140,849	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月18日	11.0%	8.8	
		サニービル	243,080	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成14年10月	平成14年9月25日	11.0%	20.3	
	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	9.0%	44.0	
	その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	175,945	清水建設株式会社	平成13年10月12日	平成13年8月30日	7.0%	8.1	
		オー・エックス大津ビル	85,179	清水建設株式会社	平成13年10月12日	平成13年9月21日	13.0%	3.1	
	住宅	都心3区	パークア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	10.0%	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	13.0%	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	11.0%	23.0
その他	その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	42,665	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月13日	16.0%	3.3	
	東京周辺都市部	クロスゲート	825,422	清水建設株式会社	平成13年9月14日	平成13年7月16日	4.0%	123.4	
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	127,542	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月13日	5.0%	5.8	
	オー・エックス岐阜ビル	135,642	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月19日	9.0%	6.4		

- (注)1. 上記修繕費分析の数値は、本投資法人の持分にかかわらず、建物1棟全体(但し、東陽MKビルに関しては登記上の専有部分)にかかる数値です。
- (注)2. 調査日より11年目までの修繕費・更新費等
- (注)3. 調査日より12年目までの修繕費・更新費等
- (注)4. PML(Probable Maximum Loss)とは、確率統計論的に平均475年に一度起こりうる強さの地震(再現期間475年)を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、再調達価格に対して占める割合(%)を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額(横軸)とその損失の年超過確率(縦軸)の関係を表すリスクカーブを算定しますが、損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、リスクカーブはばらつきを有します。上記記載のPMLは信頼水準90%のリスクカーブを用い、予想損失額を平均的な値ではなく、その上限値として定義しています。
- (注)5. 再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。上記記載の数値は、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物一棟全体にかかるものです。
- (注)6. 地震リスク分析は清水建設株式会社により行われております。

(ホ) 資本的支出の概要

・ 資本的支出の予定について

既存投資物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

また、今後とも定常的に支出される建築・設備関係の修繕・更新工事に加えて、マーケットの中での競争力維持向上、テナント満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事を実施してまいります。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
ランディック第2赤坂ビル(東京都港区)	リニューアル工事	自平成15年4月 至平成15年7月	160	-	-
ランディック第2赤坂ビル(東京都港区)	2階賃貸仕様化工事	自平成15年5月 至平成15年6月	20	-	-
ランディック第2赤坂ビル(東京都港区)	換気不具合改善	自平成15年7月 至平成15年8月	20	-	-
ランディック永井ビル(東京都中央区)	外壁・屋上補修	自平成15年7月 至平成15年8月	32	-	-
青山サンクレストビル(東京都港区)	空調機更新	自平成15年2月 至平成15年3月	28	-	-
ダヴィンチ白金台(東京都港区)	空調機更新	自平成15年4月 至平成15年5月	36	-	-
日交一番町ビル(東京都千代田区)	全館トイレ改修	自平成15年4月 至平成15年6月	25	-	-
日交元代々木ビル(東京都渋谷区)	地下1階倉庫事務所化	自平成15年5月 至平成15年6月	23	-	-
ダヴィンチ青山(東京都港区)	外壁補修	自平成14年8月 至平成15年3月	31	-	-

・ 期中に行なった資本的支出について

投資した不動産等において、第2期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。第2期の資本的支出は331百万円であり、当期費用に区分された修繕費69百万円と併せ、400百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額 (百万円)
ダヴィンチ青山(東京都港区)	個別空調化	自平成14年12月 至平成15年2月	126
ダヴィンチ木場(東京都江東区)	1階改修工事	自平成14年8月 至平成14年10月	39
ダヴィンチ白金台(東京都港区)	外壁漏水他改修	自平成14年8月 至平成14年12月	44
その他資本的支出			121
合計			331

・ 計算期間末毎に積み立てた金銭（修繕積立金）

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

（単位：百万円）

営業期間	第 1 期	第 2 期
前期末積立金残高	-	322
当期積立額	322	123
当期積立金取崩額	-	-
次期繰越額	322	445

(注) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成 15 年 2 月 28 日現在 82 百万円を積み立てております。

(ハ) 主要な不動産の情報

本件不動産の各物件につき当期の総賃貸収入合計の10%以上を占める物件は、クロスゲート(18.7%)です。

クロスゲートの概要は以下のとおりです。

(概要)

テナント数	14
総賃貸面積 (m ²)	25,629.90
総賃貸可能面積 (m ²)	25,952.60
総賃貸収入 (百万円)	899

(稼働率の推移)

(%)

平成14年3月	100.0
平成14年4月	100.0
平成14年5月	100.0
平成14年6月	100.0
平成14年7月	100.0
平成14年8月	100.0
平成14年9月	100.0
平成14年10月	100.0
平成14年11月	100.0
平成14年12月	100.0
平成15年1月	99.1
平成15年2月	98.8

(ト) 不動産の概要

赤坂協和ビル

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日			
名称	赤坂協和ビル			
所在地(住居表示)	東京都港区赤坂一丁目 6 番 14 号			
土地	地積	901.25m ²		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権 (共有持分 68.86%)		
建物	建築時期	昭和 53 年 6 月		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建		
	延床面積 (一棟全体)	6,951.11m ²		
	所有形態 (所有割合)	区分所有 (区分所有割合 68.86%)		
	所有階・床面積・用途	1 階部分	71.39m ²	駐車場
		2 階部分	51.35m ²	事務所
		3 階部分	179.96m ²	事務所
		4 階部分	620.79m ²	事務所
		5 階部分	620.79m ²	事務所
		6 階部分	662.65m ²	事務所
7 階部分		662.65m ²	事務所	
8 階部分		470.68m ²	事務所	
	地下 1 階部分	29.41m ²	倉庫	
他所有者	個人、法人等、計約 10 名との区分所有			
外部管理会社	野村不動産株式会社			

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

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

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

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

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

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

(d) 将来の処分時の取り決めに関する特記すべき事項

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

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

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

青山サンクレストビル

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日			
名称	青山サンクレストビル			
所在地(住居表示)	東京都港区北青山二丁目 13 番 5 号			
土地	地積	1,682.34m ²		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権 (共有持分 38.0%)		
建物	建築時期	昭和 54 年 9 月		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 8 階建		
	延床面積 (一棟全体)	9,851.12m ²		
	所有形態 (所有割合)	区分所有 (区分所有割合 38.0%)		
	所有階・床面積・用途	1 階部分	147.61m ²	店舗
		2 階部分	640.89m ²	店舗
		3 階部分	603.70m ²	店舗
		4 階部分	654.43m ²	店舗
地下 1 階部分		724.31m ²	店舗	
地下 2 階部分		47.24m ²	店舗	
他所有者	日本生命保険相互会社との区分所有			
外部管理会社	大星ビル管理株式会社			

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

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

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

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

(c) 将来の処分時の取り決めに関する特記すべき事項

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

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

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

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

- ・ 本物件の境界ブロック塀一部、フェンス一部が北東側隣接地(地番 84 番 19)に越境しており、隣接地所有者との間で、再建築の際に越境状況の解消を図ること等を約する確認書を締結することを検討しております。

- ・ 南東側隣接地（地番 84 番 13）の建物排気フード一部及び雨樋一部が、本物件に越境しており、他の区分所有者と協議し、可能な限り、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
- ・ 北東側隣接地（地番 84 番 8）の建物排気フード一部及び水道メーター一部が、本物件に越境しており、他の区分所有者と協議し、可能な限り、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。

(f) その他特記すべき事項

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

アセンド神田

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

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

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

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

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

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

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

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

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

日交一番町ビル

事務所部分

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

駐車場部分

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

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

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

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

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

- ・ 本物件の境界ブロック塀一部が、隣接地(地番 13 番 15 等)に越境しており、再建築の際に本投資法人の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を差入れることを検討しております。
- ・ 南西側隣接地(地番 13 番 10)の空調機器一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
- ・ 北東側隣接地(地番 13 番 7)との間で、相互にブロック塀が越境し、また、本物件のコンクリート基礎および万年塀の一部が北東側隣接地(地番 13 番 7)側へ越境しており、隣接地所有者との間で再建築の際、協議の上、それぞれの責任と負担で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を締結することを検討しております。

VX 茅場町ビル

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日	
名称	VX 茅場町ビル	
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋茅場町二丁目 16 番 3 号	
土地	地積	408.36m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 3 年 9 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 7 階建
	延床面積 (一棟全体)	2,085.85m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有 (100%)
	用途	事務所・車庫
	外部管理会社	野村不動産株式会社

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

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

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

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

(c) 費用負担(その可能性も含む。)に関する特記すべき事項

- ・ 上記(b)をご参照下さい。

ダヴィンチ白金台

取得年月日	平成 13 年 12 月 21 日	
名称	ダヴィンチ白金台	
所在地(住居表示)	東京都港区白金台五丁目 18 番 9 号	
土地	地積	826.30m ²
	用途地域	商業地域・第 1 種住居地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 1 年 9 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 11 階建
	延床面積（一棟全体）	3,231.05m ²
	所有形態（所有割合）	一棟所有（100%）
	用途	店舗・事務所・共同住宅・駐車場
	外部管理会社	日本地所株式会社

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

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

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

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

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

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

- ・ 本物件の構築物一部が、南東側隣接地（地番 22 番 4）に越境していることから、隣地所有者と協議し、当該越境状況の解消を図ることを検討しております。

ダヴィンチ東日本橋

取得年月日	平成 13 年 12 月 21 日	
名称	ダヴィンチ東日本橋	
所在地(住居表示)	東京都中央区東日本橋二丁目 24 番 14 号	
土地	地積	440.59m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 1 年 10 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 8 階建
	延床面積(一棟全体)	3,087.98m ²
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所・駐車場
	外部管理会社	野村不動産株式会社

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

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

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

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

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

ダヴィンチ赤坂見附

取得年月日	平成 13 年 12 月 21 日	
名称	ダヴィンチ赤坂見附	
所在地(住居表示)	東京都港区赤坂三丁目 9 番 18 号	
土地	地積	213.81m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	昭和 63 年 2 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
	延床面積 (一棟全体)	1,526.01m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有 (100%)
	用途	店舗・事務所
	外部管理会社	野村不動産株式会社

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

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

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

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

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

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

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

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

- ・ 南側隣接地の建物の配電盤一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
- ・ 本物件の建物賃借人であるテナント 1 社により設置された建物屋上看板照明灯一部が、北東側隣接地に越境している可能性があり、建物賃借人より再建築の際に建物賃借人の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を差入れることを検討していると聞いております。

ダヴィンチ芝2

取得年月日	平成13年12月21日	
名称	ダヴィンチ芝2	
所在地(住居表示)	東京都港区芝二丁目3番9号	
土地	地積	183.63m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成5年3月
	構造	鉄骨造陸屋根9階建
	延床面積(一棟全体)	1,287.62m ²
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

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

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

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

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

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

ダヴィンチ青山

取得年月日	平成 13 年 12 月 21 日	
名称	ダヴィンチ青山	
所在地(住居表示)	東京都港区南青山二丁目 27 番 25 号	
土地	地積	809.48m ²
	用途地域	商業地域・第 2 種住居地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	昭和 61 年 10 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建
	延床面積（一棟全体）	4,540.71m ²
	所有形態（所有割合）	一棟所有（100%）
	用途	店舗・事務所・教習所
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

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

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

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

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

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

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

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

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

ランディック南麻布ビル

取得年月日	平成 13 年 12 月 21 日	
名称	ランディック南麻布ビル	
所在地(住居表示)	東京都港区南麻布四丁目 11 番 21 号	
土地	地積	941.77m ² (借地権につき対抗力のない地積は、このうち 14.91 m ² です。)
	用途地域	商業地域・第 2 種中高層住居専用地域
	所有形態	借地権 (借地借家法第 2 条に定める土地の賃借権)
建物	建築時期	平成 4 年 5 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根銅板葺地下 1 階付 6 階建
	延床面積 (一棟全体)	4,159.49m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有 (100%)
	用途	事務所・居宅・駐車場
	外部管理会社	日本地所株式会社

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

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

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

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

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

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

(d) 将来の処分時の取り決めに関する特記すべき事項

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

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

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

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

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

ランディック赤坂ビル

取得年月日	平成 14 年 1 月 10 日	
名称	ランディック赤坂ビル	
所在地(住居表示)	東京都港区赤坂二丁目 3 番 4 号	
土地	地積	1,734.67m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	昭和 48 年 1 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 3 階付 10 階建
	延床面積（一棟全体）	16,272.05m ²
	所有形態（所有割合）	一棟所有（100%）
	用途	事務所
	外部管理会社	野村不動産株式会社

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

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

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

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

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

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

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

(e) その他特記すべき事項

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

ランディック第2 赤坂ビル

取得年月日	平成 14 年 1 月 10 日	
名称	ランディック第2 赤坂ビル	
所在地(住居表示)	東京都港区赤坂二丁目 10 番 9 号	
土地	地積	476.87m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	昭和 53 年 10 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
	延床面積 (一棟全体)	3,288.83m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有 (100%)
	用途	店舗・事務所
	外部管理会社	野村不動産株式会社

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

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

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

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

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

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

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

ランディック第3赤坂ビル

取得年月日	平成14年1月10日	
名称	ランディック第3赤坂ビル	
所在地(住居表示)	東京都港区赤坂二丁目3番2号	
土地	地積	159.05m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	昭和56年6月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	延床面積(一棟全体)	1,065.67m ²
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	店舗・事務所
	外部管理会社	野村不動産株式会社

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

- ・ 本建物は、昭和56年6月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておりません。

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

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

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

(d) その他特記すべき事項

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

ランディック第2 三田ビル

取得年月日	平成 14 年 1 月 10 日	
名称	ランディック第2 三田ビル	
所在地(住居表示)	東京都港区芝五丁目 5 番 1 号	
土地	地積	666.07m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 2 年 5 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建
	延床面積 (一棟全体)	3,385.98m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有 (100%)
	用途	事務所
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

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

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

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

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

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

(d) その他特記すべき事項

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

芝大門ビル

取得年月日	平成 14 年 1 月 10 日	
名称	芝大門ビル	
所在地(住居表示)	東京都港区芝大門一丁目 3 番 4 号	
土地	地積	472.11m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	昭和 63 年 10 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
	延床面積 (一棟全体)	3,446.57m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有 (100%)
	用途	事務所・駐車場
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

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

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

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

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

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

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

ランディック永井ビル

取得年月日	平成 14 年 1 月 10 日			
名称	ランディック永井ビル			
所在地(住居表示)	東京都中央区築地三丁目 9 番 9 号外			
土地	地積	840.99m ²		
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権 (但し、うち 698.32m ² については共有 (共有持分 94.49%))		
建物	建築時期	平成 4 年 5 月		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建		
	延床面積 (一棟全体)	6,176.84m ²		
	所有形態 (所有割合)	区分所有 (1 棟の建物における区分所有割合 95.42%)		
	所有階・床面積・用途	1 階部分	369.00m ²	事務所・店舗・駐車場
		2 階部分	460.03m ²	事務所
		3 階部分	529.49m ²	事務所・居宅
		4 階部分	529.49m ²	事務所・居宅
		6 階部分	528.49m ²	事務所
		7 階部分	350.40m ²	事務所
8 階部分		350.40 m ²	事務所	
9 階部分		350.40m ²	事務所	
10 階部分		336.51m ²	事務所	
地下 1 階部分		419.53m ²	駐車場・倉庫	
(その他、付属建物 1 棟)				
他所有者	個人 2 名との区分所有			
外部管理会社	日本地所株式会社			

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

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

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

- ・ 本物件は、区分所有の建物及びその敷地です。
- ・ 本物件の区分所有規約により本投資法人が区分所有権を第三者に譲渡しようとするときは、第三者に優先して他の区分所有者全員と譲渡に関する交渉を行うものと定められ、その交渉においていずれの者とも合意が成立しない場合にのみ、第三者に譲渡することが可能とされています。
- ・ 本物件の駐車場一部 (全 28 台中 10 台分対象) の賃借人との間には、賃借人による第三者への転貸と賃料保証からなる駐車場賃貸借契約が平成 14 年 9 月 30 日付で締結 (本投資法人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料 (火災保険及び施設賠償責任保険)・公租公課等の負担が約定されています。) されています。

(c) 将来の処分時の取り決めに関する特記すべき事項

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

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

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

キャロットタワー

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日			
名称	キャロットタワー			
所在地(住居表示)	東京都世田谷区太子堂四丁目 1 番 1 号			
土地	地積	9,149.66m ²		
	用途地域	商業地域		
	所有形態(敷地権割合)	所有権 (14.19%)		
建物	建築時期	平成 8 年 11 月		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 5 階付 27 階建		
	延床面積(一棟全体)	75,388.36m ²		
	所有形態	区分所有		
	所有階・床面積・用途	事務所 10.15 :	11 階部分	964.34m ² 事務所
			12 階部分	964.34m ² 事務所
			13 階部分	942.56m ² 事務所
			14 階部分	942.56m ² 事務所
			15 階部分	942.56m ² 事務所
			16 階部分	964.34m ² 事務所
金融店舗 3 :		1 階部分	340.46m ² 店舗	
		2 階部分	373.23m ² 店舗	
		3 階部分	373.57m ² 店舗	
		地下 1 階部分	5.54m ² 店舗	
		地下 2 階部分	4.29 m ² 店舗	
		地下 2 階部分	106.47m ² 機械室 (共有持分割合 33.33%)	
		地下 3 階部分	16.79 m ² 店舗	
地下 3 階部分	6.72m ² 機械室 (共有持分割合 50%)			
他所有者	自治体、法人、個人等、計約 40 名の区分所有者			
外部管理会社	生駒ティビーエム株式会社			

(a) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

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

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

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

センターまちや

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日	
名称	センターまちや	
所在地(住居表示)	東京都荒川区荒川七丁目 50 番 9 号	
土地	地積	3,221.29m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態(敷地権割合)	所有権(7.82%)
建物	建築時期	平成 8 年 3 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下 2 階付 22 階建
	延床面積(一棟全体)	24,295.10m ²
	所有形態	区分所有
	所有階・床面積・用途	5 階部分 1,179.13m ² 事務所
	他所有者	自治体、個人等、計約 40 名の区分所有
	外部管理会社	日本地所株式会社

(a) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

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

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

- ・ 本物件は、区分所有建物及びその敷地です。

東陽MKビル

取得年月日	平成13年12月1日			
名称	東陽MKビル			
所在地(住居表示)	東京都江東区東陽七丁目2番14号			
土地	地積	5,897.31m ²		
	用途地域	準工業地域		
	所有形態(敷地権割合)	所有権(63.11%)		
建物	建築時期	平成9年4月		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	延床面積(一棟全体)	19,383.34m ²		
	所有形態	区分所有		
	所有階・床面積・用途	1階部分	1,261.70m ²	事務所・店舗
		2階部分	956.83m ²	事務所・店舗
		3階部分	1,270.09m ²	事務所・店舗
		4階部分	1,270.09m ²	事務所・店舗
		5階部分	1,270.09m ²	事務所・店舗
		6階部分	1,270.09m ²	事務所・店舗
		7階部分	1,270.09m ²	事務所・店舗
8階部分		1,270.09m ²	事務所・店舗	
9階部分		1,270.09m ²	事務所・店舗	
10階部分		1,270.09m ²	事務所・店舗	
	地下1階部分	1,399.34m ²	事務所・店舗	
他所有者	東京三菱ふそう自動車販売株式会社との区分所有			
外部管理会社	野村不動産株式会社			

- (a) 他の共有者・賃借人との取り決めを含む敷地・建物の権利関係及び将来の処分時の取り決めに関する特記すべき事項
- ・ 本物件は、区分所有建物及びその敷地です。
 - ・ 本物件は、区分所有者による管理規約にて、原則として、事務所部分は事務所、工場部分は事務所付帯工場での利用が取り決められており、例外的な場合、事務所部分の一部を店舗・ショールームとして利用するものとされています。
 - ・ 本物件を含む区分所有建物の他の区分所有者である東京三菱ふそう自動車販売株式会社と前々所有者との間で、以下の通り平成13年3月1日付覚書が締結されており、以下の内容が本投資法人に承継されています。(1)建替え時に現状の建築面積、法定延床面積を相互に確保できること、(2)建築基準法等の法令の改正時には(1)の内容を相互に協議すること、(3)自己所有部分を第三者に譲渡する際に相互に通知し、覚書内容を承継すること。
- (b) 物理的瑕疵(その可能性も含む。)に関する特記すべき事項(重要性に関しては、本物件の処分・利用等への影響度やその復旧に要する費用の大きさの観点から判断しています。)
- ・ 株式会社日建設計にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年5月実施)によれば、(1)本物件の周辺は木材加工場等の用途の土地利用履歴があり、建築材料や木材製造などによる砒素などの重金属系の汚染の可能性が考えられ、(2)周辺の地盤状況から大地震発生時には、地盤の液状化の可能性がありうるとされています。

日交元代々木ビル

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

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

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

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

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

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

- ・ 本物件は、単独所有の区分所有建物及びその敷地です。
- ・ 本物件の大口の建物賃借人より、平成 8 年 7 月 30 日付の賃料減額に続き、平成 13 年 11 月 14 日付にて賃料減額の申し入れが文書にて行われています。

(d) 将来の処分時の取り決めに関する特記すべき事項

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

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

- ・ 本物件の前面街路では、環状第 6 号線街路拡幅と地下部分への首都高速中央環状新宿線の供用に向けた工事が行われております(工事完了は、首都高速道路公団工事説明会資料にて平成 19 年 3 月 31 日が予定されております)このため、工事中の騒音、振動や正面入口の利用制限のおそれ、及び工事完了後の建物歩道部分の上昇による建物の利便性低下(現建物登記上地下 1 階部分及び 1 階部分が、それぞれ地下 2 階及び地下 1 階となることが予定されています。)の可能性があります。

日交神楽坂ビル

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

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

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

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

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

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

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

ラウンドクロス西新宿

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日	
名称	ラウンドクロス西新宿	
所在地(住居表示)	東京都新宿区西新宿一丁目 18 番 17 号	
土地	地積	133.95m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 11 年 6 月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 12 階建
	延床面積（一棟全体）	1,319.09m ²
	所有形態（所有割合）	一棟所有(100%)
	用途	店舗・事務所
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

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

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

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

- ・ 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と南東側隣接地（地番 18 番 3）との境界確定が行われておりません。
- ・ 物件調査時点までの調査において本物件の南東側隣接地との境界点一部が確認できないことから、再度、可能な限り、関係者と協議し、測量を実施の上、境界点の復元を行うことを検討しております。

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

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

- ・ 南東側隣接地に関して、隣接地所有者との間で境界に関する確認が行われておらず、越境に関する確認ができませんが、建物に付属する配管設備一部が、本物件に越境している可能性があります。今後、境界確定後、越境が確認された場合には、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。

ダヴィンチ五反田

取得年月日	平成 13 年 12 月 21 日	
名称	ダヴィンチ五反田	
所在地(住居表示)	東京都品川区西五反田六丁目 2 番 7 号	
土地	地積	613.40m ²
	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 3 年 4 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 3 階建
	延床面積 (一棟全体)	1,822.33m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

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

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

DT 外苑

取得年月日	平成 13 年 12 月 21 日			
名称	DT 外苑			
所在地(住居表示)	東京都渋谷区神宮前二丁目 4 番 12 号			
土地	地積	1,110.14m ²		
	用途地域	第 2 種中高層住居専用地域・近隣商業地域		
	所有形態	所有権(共有持分 83.80%)		
建物	建築時期	平成 2 年 2 月		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建		
	延床面積(一棟全体)	4,307.28m ²		
	所有形態(所有割合)	建物:区分所有(区分所有割合 83.80%。但し、うち地下 1 階の共有部分については、共有持分 84.21%。)		
	所有階・床面積・用途	2 階部分	666.64m ²	事務所
		3 階部分	769.02m ²	事務所
		4 階部分	272.85m ²	事務所
5 階部分		272.85m ²	事務所	
6 階部分		272.85m ²	事務所	
7 階部分		272.85m ²	事務所	
(地下 1 階には、この他に共有部分の 450.71 m ² の駐車場あり。)				
他所有者	大正産業株式会社との区分所有			
外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント			

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

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

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

- ・ 本物件は、区分所有の建物及びその敷地です。

(c) 将来の処分時の取り決めに関する特記すべき事項

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

ダヴィンチ木場

取得年月日	平成 13 年 12 月 21 日	
名称	ダヴィンチ木場	
所在地(住居表示)	東京都江東区木場二丁目 17 番 16 号	
土地	地積	1,849.41m ²
	用途地域	準工業地域・商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 3 年 8 月
	構造	鉄骨造陸屋根 7 階建
	延床面積（一棟全体）	5,669.10m ²
	所有形態（所有割合）	一棟所有（100%）
	用途	事務所
	外部管理会社	野村不動産株式会社

(a) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

- ・ 物件調査時点までの調査において本物件の東側隣接地（公道）及び南側隣接地の境界点一部が確認できないことから、関係者と協議し測量を実施の上、境界点の復元を行う予定です。

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

ダヴィンチ早稲田

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

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

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

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

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

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

- ・ 北西側隣接地 (地番 6 番 4) の敷地上の空調機器一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
- ・ 南西側隣接地 (地番 40 番 4) の境界線上の塀に付着した配管が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
- ・ 南側隣接地 (地番 40 番 3 乃至 40 番 4) の敷地上の空調機器一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。
- ・ 南東側隣接地 (地番 4 番 4) の建物庇一部が、本物件に越境している可能性があり、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。

ダヴィンチ代々木

取得年月日	平成 13 年 12 月 21 日	
名称	ダヴィンチ代々木	
所在地(住居表示)	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目 18 番 20 号	
土地	地積	424.44m ²
	用途地域	商業地域・第 2 種住居地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	昭和 62 年 6 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 1 階付 10 階建
	延床面積（一棟全体）	2,278.39m ²
	所有形態（所有割合）	一棟所有（100%）
	用途	事務所・駐車場・店舗
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

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

- ・ 本物件の前面街路である「明治通り」(幹線街路環状第 5 号の 1)の幅幅が、平成 15 年 3 月 5 日付で都市計画の事業決定がなされ、前面計画道路部分の売却が予定されています。また、建築基準法第 52 条 7 項に基づき容積率の計算上、計画道路部分が敷地面積に算入されない結果、再建築時等一定の条件において、容積率超過となることによって現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。
- ・ 本物件の南西側前面街路である私道については、建築基準法第 42 条第 2 項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地につきセットバックして建築されております。

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

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

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

ランディック五反田ビル

取得年月日	平成 14 年 1 月 10 日	
名称	ランディック五反田ビル	
所在地(住居表示)	東京都品川区東五反田一丁目 21 番 13 号	
土地	地積	500.00m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 9 年 4 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
	延床面積 (一棟全体)	3,595.81m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有 (100%)
	用途	事務所・駐車場
	外部管理会社	株式会社エム・エフ・ビルマネジメント

(a) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

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

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。

サニービル

取得年月日	平成 14 年 9 月 30 日	
名称	サニービル	
所在地(住居表示)	東京都新宿区西新宿七丁目 11 番 1 号	
土地	地積	911.54m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 7 年 9 月
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 10 階建
	延床面積（一棟全体）	7,316.40m ²
	所有形態（所有割合）	一棟所有(100%)
	用途	事務所・店舗・駐車場
	外部管理会社	野村不動産株式会社

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

- ・ 本物件は、総合的設計により隣地建物と一団地内の建築物としての認定を受けているため、将来の建替えに際しては隣地所有者の合意が得られなければ現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

- ・ 本物件の北東側には建築協定第 6 条第 4 項による代替貫通道路としての私道部分（約 78 m²）が含まれており、隣地所有者の私道部分と一体で通路になっています。なお、本物件の前々所有者と隣地所有者の間では、平成 8 年 5 月 22 日付「確認書」が締結されており、当該通路の管理方法および負担等についての定めがあります。

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
- ・ 本物件の駐車場賃借人との間では、賃借人による第三者への転貸と賃料保証からなる駐車場賃貸借契約が平成 14 年 11 月 29 日付で締結（本投資法人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料（火災保険及び施設賠償責任保険）・公租公課等の負担が約定されています。）されています。

ネオ・シティ三鷹

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日			
名称	ネオ・シティ三鷹			
所在地(住居表示)	東京都三鷹市下連雀三丁目 35 番 1 号			
土地	地積	2,755.11m ²		
	用途地域	商業地域		
	所有形態(敷地権割合)	所有権(28.35%)		
建物	建築時期	平成 5 年 9 月		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 14 階建		
	延床面積(一棟全体)	19,706.10m ²		
	所有形態	区分所有		
	所有階・床面積・用途	7 階部分	603.60m ²	事務所
		8 階部分	308.53m ²	事務所
		9 階部分	603.60m ²	事務所
		10 階部分	603.60m ²	事務所
		11 階部分	603.60m ²	事務所
		12 階部分	603.60m ²	事務所
13 階部分		603.60m ²	事務所	
14 階部分	603.60m ²	事務所		
他所有者	組合、自治体、法人、計約 10 名の区分所有			
外部管理会社	生駒ティビーエム株式会社			

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

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

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

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

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

- ・ 本物件は、区分所有建物及びその敷地です。

オー・エックス芭蕉の辻ビル

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日	
名称	オー・エックス芭蕉の辻ビル	
所在地(住居表示)	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目 3 番 16 号	
土地	地積	565.83m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 3 年 7 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 8 階建
	延床面積(一棟全体)	3,514.67m ²
	所有形態(所有割合)	一棟所有(100%)
	用途	事務所・車庫
	外部管理会社	日本地所株式会社

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

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

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
- ・ 本物件の駐車場一部(10 台分)の前駐車場賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と前駐車場転借人との間には、賃借人による第三者への転貸と賃料保証からなる駐車場賃貸借契約が平成 13 年 6 月 29 日付で締結(前駐車場賃借人兼転貸人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料(火災保険及び施設賠償責任保険)・公租公課等の負担が約定されています。)され、この内容が本投資法人に承継されています。

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

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

オー・エックス大津ビル

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日	
名称	オー・エックス大津ビル	
所在地(住居表示)	滋賀県大津市梅林一丁目 3 番 24 号	
土地	地積	516.12m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	借地権（借地借家法第 2 条に定める土地の賃借権）
建物	建築時期	昭和 60 年 3 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
	延床面積（一棟全体）	1,644.68m ²
	所有形態（所有割合）	一棟所有(100%)
	用途	事務所
	外部管理会社	日本地所株式会社

(a) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

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

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

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

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

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

パークアクシス西麻布ステージ

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日	
名称	パークアクシス西麻布ステージ	
所在地(住居表示)	東京都港区西麻布一丁目 14 番 6 号	
土地	地積	353.09m ²
	用途地域	近隣商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 12 年 4 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 9 階建
	延床面積 (一棟全体)	1,947.18m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有 (100%)
	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場・物置
	外部管理会社	三井不動産住宅リース株式会社

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
- ・ 本物件の賃借人との間では、平成 14 年 11 月 1 日付で建物賃貸借 (原則として随時転貸できる。) と家賃保証からなる契約 (賃貸借期間満了は、平成 17 年 10 月 31 日。) が締結されています。

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

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

グランドメゾン白山

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日			
名称	グランドメゾン白山			
所在地(住居表示)	東京都文京区白山四丁目 36 番 16 号			
土地	地積	690.33m ²		
	用途地域	第 1 種中高層住居専用地域・近隣商業地域		
	所有形態(敷地権割合)	借地権(借地借家法第 2 条に定める地上権)(54.38%)		
建物	建築時期	平成 5 年 5 月		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建		
	延床面積(一棟全体)	2,506.69m ²		
	所有形態	区分所有		
	所有階・床面積・用途	1 階部分	45.25m ²	居宅
		2 階部分	137.60m ²	居宅
		3 階部分	200.60m ²	居宅
		4 階部分	182.20m ²	居宅
		5 階部分	182.20m ²	居宅
		6 階部分	91.19m ²	居宅
7 階部分		44.95m ²	居宅	
9 階部分		39.63m ²	居宅	
10 階部分		122.30m ²	居宅	
他所有者		個人約 10 名との区分所有		
外部管理会社	-			

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

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

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

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

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

- ・ 本物件は、借地権(地上権)付区分所有建物(借地権を敷地利用権とし、借地権の内容は、原因:平成 5 年 4 月 30 日設定、目的:堅固な建物所有、存続期間:地上権設定日より 40 年。)です。
- ・ 本物件の賃借人との間では、平成 14 年 10 月 1 日付で建物賃貸借(住居使用目的である限り、原則として随時転貸できる。)と家賃保証からなる契約(賃貸借期間満了は、平成 16 年 9 月 30 日。)が締結されています。

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

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

ソネット上池袋

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日			
名称	ソネット上池袋			
所在地(住居表示)	東京都豊島区上池袋四丁目 10 番 8 号			
土地	地積	2,079.75m ²		
	用途地域	第 1 種住居地域・商業地域		
	所有形態(敷地権割合)	所有権(共有持分 77.57%)(この他に規約敷地(建物の区分所有等に関する法律第 5 条に定めるもの。) 66.05 m ² あり。)		
建物	建築時期	平成 9 年 2 月		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 14 階建		
	延床面積(一棟全体)	8,983.00m ²		
	所有形態	建物:区分所有(区分所有割合 77.57%。但し、うち地下 2 階の共有部分については、共有持分 97.83%。)		
	所有階・床面積・用途	2 階部分	287.36m ²	居宅
		3 階部分	592.79m ²	居宅
		4 階部分	676.02m ²	居宅
		5 階部分	622.59m ²	居宅
		6 階部分	553.40m ²	居宅
		7 階部分	398.04m ²	居宅
		8 階部分	495.42m ²	居宅
		9 階部分	409.89m ²	居宅
		10 階部分	301.40m ²	居宅
		11 階部分	368.12m ²	居宅
		12 階部分	310.14m ²	居宅
13 階部分		243.42m ²	居宅	
14 階部分		219.56m ²	居宅	
		(地下 2 階には、この他に共有部分の 395.31 m ² の駐車場あり。)		
他所有者	個人、法人、計約 10 名との区分所有			
外部管理会社	-			

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

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

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

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

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

- ・ 本物件は、区分所有建物及びその敷地です。
- ・ 本物件の賃借人との間では、平成 14 年 10 月 31 日付で建物賃貸借(住居使用目的である限り、原則として随時転貸できる。)と家賃保証からなる契約(賃貸借期間満了は、平成 16 年 10 月 31 日。)が締結されています。
- ・ 本物件の駐車場賃借人との間では、賃借人による第三者への転貸と賃料保証からなる駐車場賃貸借契約が平成 14 年 10 月 31 日付で締結(本投資法人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料(火災保険及び施設賠償責任保険)・公租公課等の負担が約定されています。)されています。

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

オー・エックス亀戸ビル

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日	
名称	オー・エックス亀戸ビル	
所在地(住居表示)	東京都江東区亀戸二丁目 22 番 16 号	
土地	地積	177.18m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 1 年 10 月
	構造	鉄骨造陸屋根 8 階建
	延床面積 (一棟全体)	1,085.37m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有 (100%)
	用途	事務所・店舗
	外部管理会社	野村不動産株式会社

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

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

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

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

(c) その他特記すべき事項

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

クロスゲート

取得年月日	平成 14 年 1 月 10 日	
名称	クロスゲート	
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目 1 番 67 号	
土地	地積	4,818.58m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 12 年 9 月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 25 階建
	延床面積（一棟全体）	34,432.54m ²
	所有形態（所有割合）	一棟所有(100%)
	用途	ホテル・店舗・事務所・駐車場
	外部管理会社	野村不動産株式会社

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

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

(b) 境界確認等隣接地との権利関係・位置関係につき特記すべき事項

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

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

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

(d) 費用負担（その可能性も含む。）に関する特記すべき事項

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

オー・エックス水戸ビル

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日	
名称	オー・エックス水戸ビル	
所在地(住居表示)	茨城県水戸市南町三丁目 4 番 2 号	
土地	地積	833.12m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 3 年 7 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
	延床面積 (一棟全体)	2,438.57m ² (その他附属建物 45.98 m ² あり。)
	所有形態 (所有割合)	一棟所有 (100%)
	用途	事務所・車庫
	外部管理会社	野村不動産株式会社

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
- ・ 本物件の前建物賃借人兼転賃人であるオリックス株式会社と全ての建物賃借人であるテナントの間には、平成 13 年 1 月 29 日から平成 28 年 3 月 26 日までの定期建物賃貸借契約が平成 13 年 1 月 29 日付で締結されており、この内容が本投資法人に承継されています。
- ・ 本物件の前駐車場賃借人兼転賃人であるオリックス株式会社と駐車場全ての賃借人との間には、上記の定期建物賃貸借の終了を条件として終了する駐車場賃貸借契約が平成 13 年 3 月 29 日付で締結され、この内容が本投資法人に承継されています。尚、同契約は平成 15 年 4 月 30 日付で解約となる予定です。
- ・ 平成 15 年 5 月 1 日以降、本物件の新たな駐車場賃借人との間で、賃借人による第三者への転賃と賃料保証からなる駐車場賃貸借契約を締結 (本投資法人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料 (火災保険及び施設賠償責任保険)・公租公課等の負担が約定されています。) する予定です。
- ・ 本物件の全ての建物賃借人であるテナントの間には、平成 14 年 12 月 27 日付で建物賃借人であるテナントの法令遵守義務を含む屋外広告物設置掲出に関する覚書が締結されています。

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

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

(c) 費用負担 (その可能性も含む。) に関する特記すべき事項

- ・ 上記(a)をご参照下さい。

(d) その他特記すべき事項

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

オー・エックス岐阜ビル

取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日	
名称	オー・エックス岐阜ビル	
所在地(住居表示)	岐阜県岐阜市長住町三丁目 3 番 1 号	
土地	地積	661.13m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成 3 年 4 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
	延床面積 (一棟全体)	2,530.20m ²
	所有形態 (所有割合)	一棟所有 (100%)
	用途	事務所
	外部管理会社	野村不動産株式会社

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

- ・ 本物件は、単独所有の建物及びその敷地です。
- ・ 本物件の前建物賃借人兼転賃人であるオリックス株式会社と全ての建物賃借人であるテナントの間には、平成 13 年 1 月 29 日から平成 28 年 3 月 29 日までの定期建物賃貸借契約が平成 13 年 1 月 29 日付で締結されており、この内容が本投資法人に承継されています。
- ・ 本物件の前駐車場賃借人兼転賃人であるオリックス株式会社と駐車場全ての賃借人との間には、賃借人による第三者への転賃と賃料保証からなる駐車場賃貸借契約が平成 13 年 3 月 30 日付で締結 (前駐車場賃借人兼転賃人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料 (火災保険及び施設賠償責任保険)・公租公課等の負担が約定されています。) され、この内容が本投資法人に承継されています。尚、同契約については平成 15 年 3 月 31 日を以て解約し、平成 15 年 4 月 1 日以降は新たな駐車場賃借人との間で賃借人による第三者への転賃と賃料保証からなる駐車場賃貸借契約が締結 (本投資法人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料 (火災保険及び施設賠償責任保険)・公租公課等の負担が約定されています。) されています。
- ・ 本物件の全ての建物賃借人であるテナントの間には、平成 14 年 12 月 27 日付で建物賃借人であるテナントの法令遵守義務を含む屋外広告物設置掲出に関する覚書が締結されています。

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

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

(c) 費用負担 (その可能性も含む。) に関する特記すべき事項

- ・ 上記(a)をご参照下さい。

(d) その他特記すべき事項

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

(3) テナントの概要

(イ) 賃貸状況の概要

本件不動産に関する賃貸状況の概要を以下に示します。表中の各数値は平成15年2月28日現在のものです。各項目の意味は次のとおりです。

「総賃貸面積」

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

「総賃貸可能面積」

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

「稼働率」

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

「契約賃料合計」

平成15年2月分の契約賃料合計を記載しております。平成15年2月分の契約賃料合計とは、個々の本件不動産の本投資法人の所有部分にかかるテナントとの間で、平成15年2月28日現在、総賃貸面積にかかる賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。）の合計を意味します。なお、「全契約賃料合計」は、全ての本件不動産の「契約賃料合計」の合計として求めます。

「敷金等合計」

個々の本件不動産の本投資法人の所有部分にかかるテナントとの間で、平成15年2月28日現在、本投資法人で預かっている敷金・保証金等の残高です。

(平成15年2月28日現在)

	物件名	テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料合計 (円)	敷金等合計 (円)		
事務所	都心3区	赤坂協和ビル	6	2,895.48	3,382.28	85.6	15,017,260	143,501,000	
		青山サンクレストビル	5	2,805.62	2,805.62	100.0	26,093,995	316,902,660	
		アセンド神田	2	826.50	826.50	100.0	(注)6.	(注)6.	
		日交一番町ビル	8	3,300.66	3,300.66	100.0	23,699,115	249,808,190	
		VX茅場町ビル	1	1,489.75	1,489.75	100.0	(注)6.	(注)6.	
		ダヴィンチ白金台	13	1,730.56	2,093.84	82.7	7,427,929	36,543,809	
		ダヴィンチ東日本橋	7	2,275.05	2,275.05	100.0	11,766,860	115,445,627	
		ダヴィンチ赤坂見附	9	1,173.08	1,323.27	88.7	9,041,413	104,114,546	
		ダヴィンチ芝2	8	1,044.23	1,171.33	89.2	4,577,248	43,531,395	
		ダヴィンチ青山	10	3,387.38	3,387.38	100.0	28,231,221	345,555,590	
		ランディック南麻布ビル	3	2,163.90	3,182.80	68.0	8,965,256	62,916,708	
		ランディック赤坂ビル	20	9,755.00	10,560.15	92.4	67,819,014	783,085,078	
		ランディック第2赤坂ビル	11	2,786.86	2,786.86	100.0	17,706,936	230,462,582	
		ランディック第3赤坂ビル	6	636.99	812.49	78.4	4,288,320	57,371,128	
		ランディック第2三田ビル	2	2,307.17	2,353.67	98.0	(注)6.	(注)6.	
		芝大門ビル	1	2,588.50	2,588.50	100.0	(注)6.	(注)6.	
		ランディック永井ビル	9	3,425.13	3,996.89	85.7	20,893,259	266,667,477	
		都心3区計	121	44,591.86	48,337.04	92.3	286,325,618	3,117,595,788	
		その他東京23区	キャロットタワー	7	6,916.91	6,916.91	100.0	45,500,410	394,440,590
			センターまちや	1	1,186.05	1,186.05	100.0	(注)6.	(注)6.
			東陽MKビル	10	9,451.03	9,808.28	96.4	39,360,540	343,090,270
			日交元代々木ビル	2	7,804.12	7,804.12	100.0	(注)6.	(注)6.
			日交神楽坂ビル	5	2,002.62	2,276.38	88.0	10,852,467	122,358,514
			ラウンドクロス西新宿	7	1,248.18	1,248.18	100.0	14,474,598	282,485,728
			ダヴィンチ五反田	5	1,785.25	1,785.25	100.0	5,893,465	40,045,980
			DT外苑	6	2,566.86	2,566.86	100.0	16,851,099	145,784,447
			ダヴィンチ木場	4	4,859.94	4,859.94	100.0	18,270,217	155,539,520
			ダヴィンチ早稲田	5	1,973.16	2,311.71	85.4	10,470,545	89,200,290
			ダヴィンチ代々木	14	1,960.60	1,960.60	100.0	9,773,260	88,046,663
		ランディック五反田ビル	1	2,575.92	2,575.92	100.0	(注)6.	(注)6.	
		サニービル	1	4,272.24	4,635.55	92.2	33,599,020	290,760,750	
	その他東京23区計	68	48,802.88	49,935.75	97.3	255,889,624	2,707,318,458		
	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	6	4,622.21	4,622.21	100.0	21,151,709	118,485,144	
		東京周辺都市部計	6	4,622.21	4,622.21	100.0	21,151,709	118,485,144	
	その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	5	1,518.38	2,570.24	59.1	(注)8.	(注)8.	
		オー・エックス大津ビル	2	910.67	910.67	100.0	(注)6.	(注)6.	
		その他地域計	7	2,429.05	3,480.91	69.8	8,458,178	68,595,960	
	事務所計	202	100,246.00	106,375.91	94.2	571,825,129	6,011,995,350		
住宅	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.	
		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	24,371,120	26,153,800		
その他	その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	1	1,233.59	1,233.59	100.0	(注)6.	(注)6.	
		その他東京23区計	1	1,233.59	1,233.59	100.0	(注)6.	(注)6.	
	東京周辺都市部	クロスゲート	14	25,629.90	25,952.60	98.8	102,484,190	1,108,091,280	
		東京周辺都市部計	14	25,629.90	25,952.60	98.8	102,484,190	1,108,091,280	
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	1	2,470.77	2,470.77	100.0	(注)6.	(注)6.	
		オー・エックス岐阜ビル	1	2,614.64	2,614.64	100.0	(注)6.	(注)6.	
	その他地域計	2	5,085.41	5,085.41	100.0	9,229,000	150,317,781		
	その他計	17	31,948.90	32,271.60	99.0	114,713,190	1,314,525,623		
	総計	222	140,545.38	146,997.99	95.6	710,909,439	7,352,674,773		

テナント数の合計	222
全賃貸面積 (m ²) (A)	140,545.38
全賃貸可能面積 (m ²) (B)	146,997.99
全物件稼働率 (%) (A) ÷ (B)	95.6
全契約賃料合計 (円) (注)4.	710,909,439
全敷金等合計 (円) (注)4.	7,352,674,773

- (注)1. 各項目に記載の数値は、本投資法人による本件不動産の保有部分又は保有割合にかかるものであり、建物一棟全体に関するものではありません。
- (注)2. テナント数、テナント数の合計、総賃貸面積、全賃貸面積、総賃貸可能面積、全賃貸可能面積、稼働率、全物件稼働率、契約賃料合計、全契約賃料合計、敷金等合計及び全敷金等合計は、平成15年2月28日現在のものであり、将来の異なる時点における本件不動産の各数値を表示又は保証するものではありません。
- (注)3. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入しています。
- (注)4. 「全契約賃料合計」及び「全敷金等合計」は、下記(注)6.の理由により記載をしていない数値も含んだ合計値となっています。
- (注)5. 当該本件不動産において貸室の一部又は全部が一括賃貸に供されており（マスターリース契約）、当該契約における賃借人兼転貸人が、サブリース契約に基づきエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っています。テナントの総数の算出に際しては、この賃借人兼転貸人を1テナントと数えています。
- (注)6. 当該本件不動産において賃貸借契約を締結したテナント数が1乃至2であるか、又は特定のテナントとの賃貸借契約における契約賃料が当該テナントにかかる本件不動産の契約賃料合計の80%以上を占めています。本書の日付現在、本投資法人は、このようなテナントから契約賃料合計及び敷金等合計を開示することについて同意を得られていないため、やむを得ない場合として記載をしておりません。
- (注)7. 当該本件不動産において、店舗目的で貸室の賃借を行っているテナントの一部は、本投資法人との賃貸借契約において、1ヶ月の賃料負担額の一部もしくは全部を、当該月の売上高に応じて変動する売上歩合賃料と定めていますが、ここでの数値には売上歩合賃料は含まれておりません。
- (注)8. 当該物件の契約賃料合計及び敷金等合計の開示については、その他地域に含まれるもう一方の物件が(注)6.に該当するため、やむをえない場合として記載をしておりません。

(口) 稼働率実績

過去6ヶ月間(平成14年9月末~平成15年2月末)の稼働率実績は、以下の通りです。

	物件名	稼働率実績(%)						
		2002/9/30	2002/10/31	2002/11/30	2002/12/31	2003/1/31	2003/2/28	
事務所	都心3区	赤坂協和ビル	79.9	79.9	100.0	85.6	85.6	85.6
		青山サンクレストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アセンド神田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		日交一番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		VX茅場町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ダヴィンチ白金台	73.6	73.1	70.3	70.3	70.3	82.7
		ダヴィンチ東日本橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ダヴィンチ赤坂見附	100.0	100.0	88.7	77.3	88.7	88.7
		ダヴィンチ芝2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	89.2
		ダヴィンチ青山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ランディック南麻布ビル	68.0	68.0	68.0	68.0	68.0	68.0
		ランディック赤坂ビル	90.0	85.2	92.5	94.9	94.9	92.4
		ランディック第2赤坂ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ランディック第3赤坂ビル	89.4	78.4	78.4	67.5	67.5	78.4
		ランディック第3三田ビル	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0
		芝大門ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ランディック永井ビル	77.0	77.0	77.0	77.0	77.0	85.7
		都心3区計	91.0	89.7	92.3	91.3	91.6	92.3
		その他東京23区	キャロットタワー	85.7	85.7	85.7	85.7	100.0
			センターまちや	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			東陽MKビル	85.5	85.5	85.5	90.7	96.4
			日交元代々木ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			日交神楽坂ビル	100.0	72.3	76.0	88.0	88.0
			ラウンドクロス西新宿	94.2	88.5	94.2	94.2	100.0
			ダヴィンチ五反田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			DT外苑	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			ダヴィンチ木場	87.2	87.2	74.5	74.5	100.0
			ダヴィンチ早稲田	100.0	85.4	85.4	85.4	85.4
			ダヴィンチ代々木	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			ランディック五反田ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			サニービル		92.2	92.2	92.2	92.2
		その他東京23区計	93.2	91.0	90.1	91.6	91.6	97.3
		東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	東京周辺都市部計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	31.8	45.4	45.4	45.4	59.1	
		オー・エックス大津ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他地域計	49.6	59.7	59.7	59.7	69.8	69.8	
	事務所計	90.9	89.8	90.5	90.8	91.3	94.2	
住宅	都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	91.9	91.9	100.0	100.0	100.0	
	都心3区計	91.9	91.9	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他東京23区	グランドメゾン白山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		ソネット上池袋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他東京23区計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	住宅計	98.7	98.7	100.0	100.0	100.0	100.0	
その他	その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他東京23区計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	東京周辺都市部	クロスゲート	100.0	100.0	100.0	100.0	99.1	
	東京周辺都市部計	100.0	100.0	100.0	100.0	99.1	98.8	
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		オー・エックス岐阜ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
その他地域計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
その他計	100.0	100.0	100.0	100.0	99.2	99.0		
全物件稼働率(%)の推移		93.5	92.5	93.1	93.4	93.5	95.6	

- (注)1. 各項目に記載の数値は、本投資法人による本件不動産の保有部分又は保有割合にかかるものであり、建物一棟全体に関するものではありません。
- (注)2. 稼働率及び全物件稼働率の推移は、現在及び将来における本件不動産の各数値を表示又は保証するものではありません。
- (注)3. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入しています。

(八) 関係会社等への賃貸状況

関係会社等への本件不動産の賃貸状況の概略は以下のとおりです。また下記の表に記載のほか、本件不動産の前所有者であるオリックス株式会社の関係会社が本件不動産を取得するにあたり、前所有者又は前々所有者との物件取得の交渉において、オリックス株式会社が一旦テナント等の承諾を得て賃借し、これをテナント等に転貸するとの契約形式を取ったまま、平成15年2月28日に至るまでオリックス株式会社が賃借人となっている不動産があります。これらは、オリックス系有限会社等が本件不動産を取得した後に本投資法人に対して本物件を譲渡するに当たり、オリックス株式会社が転貸借の契約関係から離脱することに関して再度テナント等の承諾取得を試みたにもかかわらず、かかる承諾を得られなかったために、平成15年2月28日においても本件不動産の一部につき、オリックス株式会社が賃借人兼転貸人の地位にとどまっているものであります。その詳細は、後記「(二) 未承諾テナントにかかるオリックス株式会社との賃貸借契約の残存について」をご参照下さい。

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居ビル名	クロスゲート
契約賃料 (注)1.	月額 16,262,850 円
賃貸面積	2,655.04m ²
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 (注)2.	1.89%
契約満了日	平成16年1月9日 (契約期間2年)
契約更改の方法	契約期間満了日までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新されます。以後も同様とします。
特記すべき事項	<p>敷金 145,624,600 円</p> <p>解約</p> <ul style="list-style-type: none"> 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、1ヶ月前までに、1ヶ月の予告期間をもって賃借人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 また、オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、1ヶ月分の賃料及び共益費相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。 <p>転貸借</p> <ul style="list-style-type: none"> オリックス株式会社は、本物件を第三者(以下、本欄において「テナント」といいます。)に転貸することができます。 平成15年2月28日現在において、本物件は5つのテナントに転貸されています。 <p>本賃貸借契約の終了時の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> オリックス株式会社と本投資法人との間の賃貸借契約を終了させるに際しては、オリックス株式会社と本投資法人は、本投資法人がオリックス株式会社の転貸人たる地位(但し、既発生 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るよう努めるものとします。 上記承諾を得られたテナントとの関係では、本投資法人は、かかるテナントとの間の転貸借契約における賃借人としての地位を承継します。 <p>上記承諾を得られないテナントがある場合、オリックス株式会社と本投資法人は、本物件のうちかかる未承諾テナントの使用していた部分のみを対象とするよう本賃貸借契約を変更します。この場合の変更後の本賃貸借契約は、後記「(二) 未承諾テナントにかかるオリックス株式会社との賃貸借契約の残存について」に記載の賃貸借契約と同様の内容となります。</p>

テナントの名称	オリックス・ファイナンシャル・アライアンス株式会社
業種	金融業
入居ビル名	ランディック赤坂ビル
契約賃料 (注)1.	月額 2,992,400 円
賃貸面積	494.63m ²
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 (注)2.	0.35%
契約満了日	平成 16 年 11 月 30 日 (契約期間 2 年)
契約更改の方法	契約期間満了日までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、 期間満了の日の翌日から起算して 2 年間自動更新されます。以後も同様とします。
特記すべき事項	敷金 24,687,300 円 フリーレント期間 ・ 平成 14 年 12 月 1 日～平成 15 年 4 月 30 日 (5 ヶ月間) ・ フリーレント期間中は共益費のみ発生します。 解約 ・ 賃借人が本契約を平成 16 年 11 月 30 日より前に解約する場合は、月額賃料に フリーレント期間の月数を乗じた金額を賃貸人に支払います。

(注)1 . 平成 15 年 2 月 28 日現在、契約上規定されている 1 ヶ月分の賃料及び共益費の合計を、契約賃料として記載していません。

(注)2 . 全賃貸面積は、平成 15 年 2 月 28 日現在の数値を使用しています。

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

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

(二) 未承諾テナントにかかるオリックス株式会社との賃貸借契約の残存について

- ・ 本投資法人がその所有権等を取得する前に、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テナントに転貸していた不動産について、本投資法人が当該本件不動産を取得する際、テナントに対する直接の賃貸人となるべく、当該賃貸人としての地位をオリックス株式会社から承継することを目的として、各テナントとの交渉が持たれましたが、一部のテナントはこれについて承諾しておりません（以下、そのようなテナントを「未承諾テナント」と総称します。）そこで、未承諾テナントに関しては、本投資法人が前所有者から本件不動産を取得した際に、未承諾テナントへの転貸部分に関する前所有者のオリックス株式会社に対する賃貸人たる地位を承継し、オリックス株式会社がこれを未承諾テナントに引き続き転貸することとしました。
- ・ 以上の経緯から、未承諾テナントに関しては、本投資法人とオリックス株式会社との間の賃貸借契約において、あくまで本投資法人が各テナントに直接に賃貸借を行っている場合と同様の経済状態に置くこととするため、賃貸人たる地位承継後に本投資法人及びオリックス株式会社間で合意により賃貸借契約の条件を変更し、次のような手当てが施されています。これらは、本投資法人が各未承諾テナントに対する賃貸人としての経済的なリスクとリターンを負担・取得することを目的としたものです。
 - (a) 賃貸借条件の同一
賃料、共益費及び管理費等の金額、賃貸借期間、その他の賃貸借条件は、本投資法人とオリックス株式会社との賃貸借契約においても、オリックス株式会社とテナントの間の転貸借契約においても、これを原則として同一としています。また、オリックス株式会社は、予め本投資法人の書面による同意を得ない限り、転貸借契約の条件を変更してはならないものとされています。但し、本投資法人とオリックス株式会社との賃貸借契約において、転貸借契約に定める敷金、保証金等にかかる規定についての適用はないものとし、オリックス株式会社は本投資法人に対して敷金、保証金等相当額を差し入れず、従って本投資法人はオリックス株式会社に対して敷金、保証金等相当額の返還義務を負っていません。
 - (b) 転貸借契約に関する賃料の受領
オリックス株式会社は、テナントをして転貸借契約に基づく賃料等を本投資法人に対して支払わせ、もって本投資法人とオリックス株式会社との賃貸借契約に基づく賃料等の支払に充当することができます。本投資法人がテナントから直接に賃料等を受領することができない場合は、オリックス株式会社がテナントから賃料等を受領し、それを速やかに本投資法人に支払うものとします。これにより、本投資法人がオリックス株式会社の信用リスクを負う期間を極力短くするようにしています。
 - (c) オリックス株式会社の求償権等
オリックス株式会社が転貸借契約に基づいて何らかの出捐をする場合（但し、かかる義務がオリックス株式会社の故意又は過失によって生じた場合及び敷金、保証金その他テナントに対し返還義務を負っていた金員の返還を除きます。）オリックス株式会社が事前に本投資法人に対しその目的及び金額を通知した上で、本投資法人の承諾を取得している（但し、本投資法人は不合理に承諾を拒否しないものとします。）ことを条件として、オリックス株式会社はかかる費用の支払を本投資法人に対して請求することができます。また、オリックス株式会社がテナントから転貸借契約に基づきクレーム、催告、訴訟等を受けた場合、オリックス株式会社は遅滞なく、本投資法人に通知するものとし、本投資法人は、かかる通知があったことを条件として、当該クレーム等に関して生じた費用をオリックス株式会社に対して償還するものとします。
 - (d) 未承諾テナントからの承諾取得
本投資法人及びオリックス株式会社は、未承諾テナントからの承諾取得のため継続して努力します。
 - (e) 賃貸借の終了
上記の継続的努力により新たに未承諾テナントの承諾を取得した場合、当該未承諾テナントの転貸部分に関して本投資法人とオリックス株式会社の賃貸借契約は当然に終了し、その場合、本投資法人が当該テナントに対し直接賃貸人となります。なお、これにより、本投資法人は新たに承諾を得た未承諾テナントに対する敷金・保証金等返還義務を負い、オリックス株式会社は転貸借契約に基づいてテナントから差し入れられた敷金・保証金等を本投資法人に対し引渡すものとします。全ての転貸借契約について未承諾テナントから承諾を取得し又は転貸借契約が終了した場合、本投資法人とオリックス株式会社の賃貸借契約は当然に終了します。
- ・ 平成 15 年 2 月 28 日現在、未承諾テナントは計 9 件、賃貸面積は計 2,792.24m²、敷金等の預り金は計 129 百万円（駐車場等にかかる敷金等預り金は除きます。）となっています。

(ホ) 主要 10 テナントに関する情報

本件不動産について、平成 15 年 2 月 28 日時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の本件不動産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点の全賃貸面積に占める割合が 10%以上を占めるテナント（以下「主要なテナント」といいます。）は、藤田観光株式会社の 1 社です。

以下では、主要なテナントを含め、平成 15 年 2 月 28 日時点において、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合が大きい順に、上位 10 位までのテナント（以下「本件主要 10 テナント」といいます。）についての情報を記載します。

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

テナントの名称	業種	入居物件名	契約満了日	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める賃貸面積の 割合(%) (注1.(注2.
1 藤田観光株式会社	サービス業	クロスゲート	2020年9月30日	19,744.39	14.0
2 - (注3.	-	-	-	7,387.13	5.3
3 シダックス・コミュニティー 株式会社	サービス業	オー・エックス 水戸ビル	2016年3月26日	2,470.77	1.8
		オー・エックス 岐阜ビル	2016年3月29日	2,614.64	1.9
		オー・エックス 亀戸ビル	2016年3月15日	1,233.59	0.9
4 株式会社ハウジング恒産 (注4.	不動産業	ソネット上池袋	2004年10月31日	5,853.00	4.2
5 株式会社シーエスケイ	情報サービス業	サニービル	2005年9月30日	4,272.24	3.0
6 神鋼電機株式会社	製造業	東陽MKビル	2003年2月28日	3,574.30	2.5
7 ダイニック株式会社	製造業	芝大門ビル	2004年1月31日	2,588.50	1.8
8 株式会社千趣会	小売業	ランディック 五反田ビル	2004年6月30日	2,575.92	1.8
9 吉本興業株式会社	娯楽業	ランディック 赤坂ビル	2005年1月31日	2,445.10	1.7
10 ナショナルセミコンダクター ジャパン株式会社	製造業	ダヴィンチ木場	2004年6月30日	2,252.73	1.6
合 計				57,012.31	40.6

(注1) 上記賃貸面積及び全賃貸面積に占める賃貸面積の割合は平成 15 年 2 月 28 日現在のものです。なお、賃貸面積及び全賃貸面積は、いずれも公簿面積ではなく、実測面積に基づいており、原則として、契約面積にて記載されております。

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

(注3) 表中に名称を挙げた 9 テナントのほか、本件主要 10 テナント中には、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合の大きさにおいて第 2 位のテナントが存在します。本投資法人は平成 15 年 2 月 28 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せん。

(注4) 本テナントは、随時、住居として使用する目的に限り本件不動産を転貸できます。転貸するに際しては、募集条件を任意に決定する事ができます。

平成 15 年 2 月 28 日現在、主要なテナントである藤田観光株式会社 から契約賃料及び敷金等を開示することについて同意を得られておらず、やむを得ない事情により開示できない場合として記載をしておりません。以下では、藤田観光株式会社を含めた本件主要 10 テナントについての (1) 平成 15 年 2 月分の契約賃料(賃貸借契約上規定されている、1 ヶ月分の賃料及び共益費の合計。但し、当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。)の合計、(2)平成 15 年 2 月 28 日現在、本投資法人で預かっている敷金・保証金等の残高です。

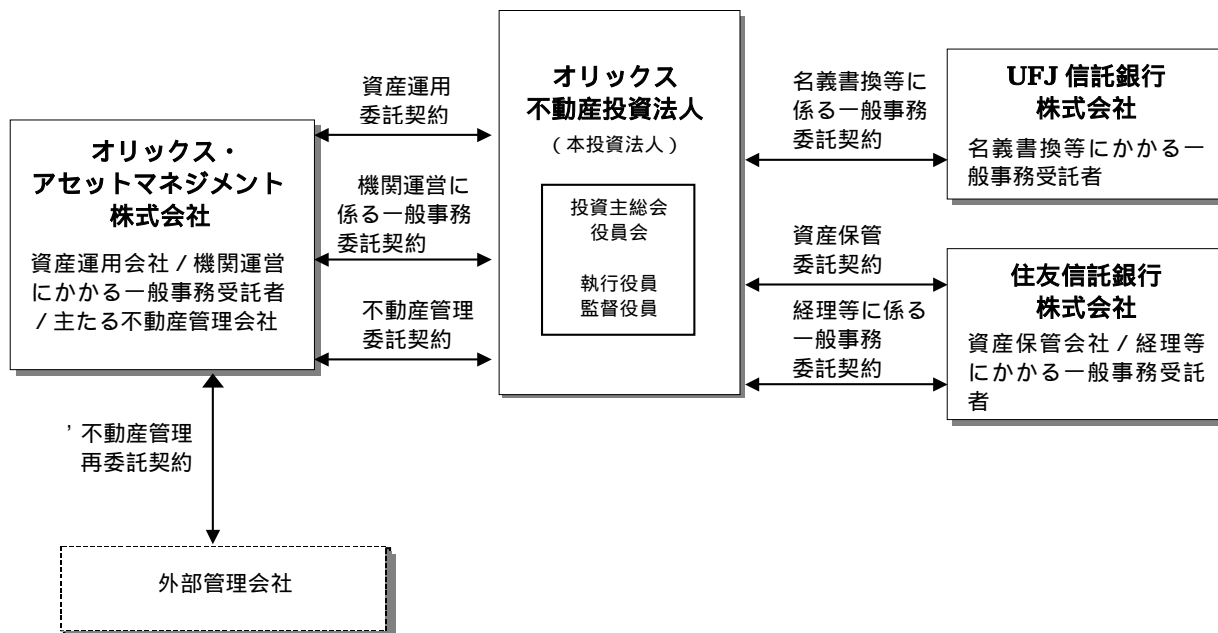
(1) 本件主要 10 テナントの契約賃料合計：	<u>225,864,134 円</u>
(2) 本件主要 10 テナントの敷金・保証金合計：	<u>2,343,710,052 円</u>

(4) その他投資資産の主要なもの

該当はありません。

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

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



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

- (a) オリックス不動産投資法人 (本投資法人)
本投資法人は、特定資産のうち、不動産及び不動産信託受益権を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
- (b) オリックス・アセットマネジメント株式会社 (資産運用会社、機関運営にかかると一般事務受託者、主たる不動産管理会社)
オリックス・アセットマネジメント株式会社が行う業務は主として以下のとおりです。
- I. 資産運用委託契約 (上図中) に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行います (以下、このように運用される資産を単に「運用資産」といいます。)
 - II. 機関運営にかかると一般事務委託契約 (上図中) に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の役員会、投資主総会に関する事務 (但し、名義書換等に該当する事務を除きます。) 及び投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する業務 (但し、上記の本投資法人の役員会、投資主総会に関する事務に関連するものに限りません。) を行います。

- III. 主たる不動産管理会社として、不動産管理委託契約（上図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が直接保有する不動産について、その管理業務を行います。さらに主たる不動産管理会社として、管理業務の効率化に資するため、本投資法人の保有する個別不動産毎に自ら選択する第三者（以下「外部管理会社」といいます。）に対して、不動産管理再委託契約（上図中__'）により、管理業務の一部を再委託することができます。
 - IV. 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。
 - V. なお、資産運用会社は、同社の社内規程である関係会社取引規程に定める手続き（後記「2. 投資方針 / (1) 投資方針 / 関係会社等との取引方針」をご参照下さい。）を経たうえで、外部管理会社としてオリックス株式会社の関係会社を選任し、もしくは建物管理業務をオリックス株式会社の関係会社に発注する場合があります。
- (c) UFJ 信託銀行株式会社（名義書換等にかかる一般事務受託者）
名義書換等にかかる一般事務委託契約（上図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の投資主名簿及び証券保管振替制度による実質投資主名簿、その他これに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、投資主総会招集通知の発送、議決権行使書に関する事務、投資証券の発行に関する事務、投資主・証券保管振替制度による実質投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務等を行います。
- (d) 住友信託銀行株式会社（資産保管会社、経理等にかかる一般事務受託者）
住友信託銀行株式会社が行う業務は主として以下のとおりです。
- I. 資産保管会社として、資産保管委託契約（上図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産保管業務及び金銭出納管理業務を行います。
 - II. また、経理等にかかる一般事務委託契約（上図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務を行います。

【ファンドの運用ならびに分配に関する基本方針】

(1) 投資方針

基本方針

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

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

基本方針に基づく運用方針の細目

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

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

(イ) 不動産の用途・所在地域による分散投資

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

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

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

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

(ロ) 取得方針

- I. 資産運用会社が本投資法人による不動産又は不動産信託受益権の取得に関わる投資判断を行ううえで最も重視する要素の一つは、投資対象としての不動産又は信託財産である不動産のリスク・リターン分析です。資産運用会社は、選別・取得に当たっては、個別物件毎に十分なデュー・ディリジェンス（詳細な調査等）を行ったうえで、将来の経済情勢・不動産取引の動向・物件の将来のテナント入居状況・今後予想される大きな費用項目の有無等につき可能な限り適切な予測を行い、5年から10年前後の保有期間を想定した物件キャッシュ・フロー予想に基づき投資対象としての不動産又は信託財産である不動産のリスク・リターンを分析します。また、投資対象としての不動産又は信託財産である不動産の建物状況調査、法的調査、市場賃料調査等の結果に基づき、当該物件の取得が本投資法人のポートフォリオ全体の内部成長、外部成長に寄与するか否か、ポートフォリオのパフォーマンスの向上につながるか否かにつき中長期的な観点から評価を行い、総合的に投資判断を行うこととします。なお、資産運用会社は物件取得のためのデュー・ディリジェンスに際し、必要に応じて本投資法人の費用負担にて弁護士、公認会計士、建築士及び不動産鑑定士等を含む専門家に調査を依頼することがあります。

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

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

- III. 資産運用及び不動産管理の効率化の観点より、本投資法人が取得する物件は原則として取得価
格で10億円以上の不動産又は不動産信託受益権を投資対象とします。
- IV. 物件取得の確実性を期すため、前所有者又は前信託受益権者（それらの前主を含みます。）への
権利移転が確認できる書類等を可能な限り確認したうえで物件を取得するものとしますが、権
利の移転が頻繁な物件の場合等、前所有者又は前信託受益権者（それらの前主を含みます。）よ

- り権利関係に関わる移転に関する契約書、確認書、その他の関係書類等の開示を受けることができず、当該物件にかかる権利関係や事実関係を詳細に確認できない場合があります。
- V. 本投資法人は原則として、取得時点において稼働中（貸付可能である状態を含みます。）の賃貸用不動産を投資対象とします。また、建物の老朽化・機能劣化、大規模な修繕工事もしくは再開発工事等の諸事由により、本投資法人が所有する不動産及び本投資法人が所有する不動産信託受益権にかかる信託財産である不動産（以下、併せて「運用不動産」と総称します。）において一時的に未稼働期間が発生する場合がありますが、本投資法人の総資産における未稼働運用不動産の割合の上限は10%とします。
- VI. 入札案件への参加等の際して複数の不動産をポートフォリオとしてまとめて取得することがあります。ポートフォリオとして取得した不動産の中には、運用方針に適合しないものが含まれる場合がありますが、そのような不動産に関しては、取得後に、資産運用会社において用途変更、改修・修繕作業、及び早期売却等を行うことを検討します。

(ハ) 不動産運営・売却の方針

- I. 本投資法人が取得する不動産については、本投資法人と第三者との間で賃貸借契約を締結することを原則とし、本投資法人が取得する不動産信託受益権にかかる信託財産である不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させることを原則とします。
- II. 不動産又は不動産信託受益権の取得にあたり、資産運用会社は原則として長期保有を前提として投資判断を行います。資産運用会社は、中長期的に資産価値を着実に維持向上させるため、管理体制を最適なものとし、継続的に設備投資を行い、不動産収入の向上（賃料、稼働率の上昇）及び運営支出の低減（外部業者への再委託費用、水道光熱費の節約等）に努めます。
- III. 資産運用会社は、投信法第34条の10第2項に基づき、平成13年9月13日に不動産の管理業務の兼業にかかる届出を金融庁長官に対して行っているため、運用不動産にかかる不動産管理業務を受託することが認められており、本投資法人との間で平成13年11月20日付にて不動産管理委託契約を締結し、運用不動産にかかる不動産管理業務を受託しています。また、当該不動産管理委託契約の規定に従って、必要に応じ、その業務の一部を再委託する等により外部管理会社と密接に協働して不動産管理業務を遂行します（後記「不動産管理方針」をご参照下さい。）
- IV. 資産運用会社は、運用資産のキャッシュ・フローの維持及び改善を目的として、資産運用委託契約に基づき本投資法人に対して提出した資産管理計画及び期中運用計画に従って、本投資法人をしてその計算において必要十分な修繕及び資本的支出を行わしめます。
- V. 資産運用会社は運用不動産の用途変更又は売却を行うことがあります。用途変更又は売却については、中長期的な不動産市況、当該資産の予想収益、資産価値の上昇・下落の見通し、立地地域の将来性、不動産の劣化に対応する資本的支出額の見込み、不動産の競争優位性及びポートフォリオ構成における重要性等を考慮したうえで、総合的に判断します。

(ニ) 付保方針

- I. 火災等の災害や事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故を保険事由とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、個別物件の特性に応じ適切と判断される内容の火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。
- II. 大規模地震等による建物へ影響が特に大きいと予想される物件に関しては、地震等の発生時に予想される当該物件及び運用不動産全体への影響と付保可能性及び保険料負担とを比較検討したうえで、当該物件及び運用不動産全体の予想最大損失額に応じ、その一定割合につき適切と判断される額の地震保険を付保することを検討します。但し、個別物件及びポートフォリオのPML、地震保険の付保等にかかるコスト及び付保可能性等を勘案し、地震保険の付保を行わない場合があります（その際には、代替措置として、当該物件に対して一定額の現金を留保することもあります）。なお、本書日付現在、本投資法人が所有する不動産のうち地震保険の付保を行っているのは「ランディック赤坂ビル」1件のみです。

(ホ) テナント選別方針

- I. 入居が見込まれるテナントについては、信用情報等のチェックを行います。テナントが法人の場合には、外部の調査機関のデータベース等も活用します。信用調査等の結果が良好と判断される場合、賃料水準、賃貸借契約期間、敷金金額、テナント業種、当該物件における他のテナントとのバランス、要求されるスペースの規模及び形状などを総合的に検討し判断します。
- II. 既存テナント及び新規に契約を締結したテナントについては、原則として可能な限り長期的な関係を維持することを意図しております。但し、わが国の建物賃貸借契約の契約期間は2年間とするのが通例であり、また、テナントが一定期間前の通知を行うことにより解約できると定めている場合が多くあります。

(ヘ) 財務方針（運用資金の借入れ等）

- I. 本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払もしくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等に充てる資金の調達を目的として、資金を借入れ又は投資法人債を発行することができます。但し、借入先については適格機関投資家に限るものとします。なお、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつその合計額が1兆円を超えないものとします。
- II. 資産運用会社は、資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成、又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。
- III. 運用にあたり、本投資法人の総資産額から現預金を控除した金額に対し、借入額、投資法人債発行残高及び本投資法人がテナントから受け入れた敷金又は保証金等の預り金（以下「テナント預り金等」といいます。）から現預金を控除した金額の占める割合（以下「借入等比率」といいます。）の上限は70%とします。但し、新たな運用資産を取得する場合等に、短期的に借入等比率が予定範囲を超える場合があります。
- IV. 本投資法人は、金融デリバティブ取引（「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」（平成12年政令第480号、以下「投信法施行令」といいます。）第3条第14号において定義されています。）を、本投資法人の負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限って行うことがあります。
- V. 本投資法人は、物件の新規購入、テナント預り金等の返還もしくは運転資金等の資金ニーズへの機動的な対応を目的として、特定融資枠設定契約、コミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約（以下、併せて「融資枠等」と総称します。）を締結することがあります。
- VI. 本投資法人は借入れ、投資法人債の発行又は融資枠等の設定につき、運用資産の全部又は一部を担保として提供することがあります。

(ト) 現預金等

- I. 本投資法人は、諸々の資金ニーズ（修繕及び資本的支出、分配金の支払い、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、テナント預り金等の返還、又は物件の新規購入等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案したうえで、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。
- II. 本投資法人は、余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがあります。その場合、安全性と換金性を重視し投資対象を選定します。

(チ) その他

- I. 本投資法人は、資産の運用の方針として、「特定不動産」の価額の合計額の、本投資法人の有する特定資産（後記「(2) 投資対象」乃至「(3) 掲げる資産」の価額の合計額に占める割合（以下本(チ)において「特定不動産の割合」といいます。）が100分の75以上となるように運用します。本(チ)において「特定不動産」とは、本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不

不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権もしくは地上権を信託財産とする信託の受益権をいいます。

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

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

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

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

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

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

(リ) 市場要因の影響

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

不動産管理方針

(イ) 資産運用会社による不動産管理業務

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

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

(ロ) 不動産管理業務の概要

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

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

(ハ) 資産管理委託と外部管理会社

- I. 主たる不動産管理会社は、不動産管理委託契約に基づき、運用不動産毎に管理業務の効率性等を勘案して、本投資法人より受託している管理業務の一部を、自ら選択する外部管理会社に再委託することができます。
- II. 主たる不動産管理会社は、外部管理会社の選定にあたって、その業容、実績、サービスの質・スピード、担当者の能力、費用の見積り、報酬、財務の健全性、近隣の競合案件等利益相反の有無、テナント発掘能力及び仲介ネットワーク、レポーティングの質、アフターフォローの優劣並びに各運用不動産にかかる過去の関与の度合い等を総合的に比較検討するものとし、特に費用及び報酬に関しては本投資法人の収益性の観点から重視します。
- III. 主たる不動産管理会社は、外部管理会社と密接に協働することで管理業務全体の効率性の向上と費用の低減を図ります。主たる不動産管理会社は、外部管理会社が本投資法人の利益の極大化を行っているか否か、定期的にその貢献度を調査し、その変更も含めてこれに対応することとします。
- IV. 資産運用会社は、上記 . の観点から本投資法人において有益であると判断した場合には、関係会社等との取引等に関する社内規程である関係会社取引規程に定める手続きを経たうえで、オリックス株式会社の関係会社を外部管理会社に選定し又は本投資法人を代行して建物管理にかかる業務を委託することがあります。

(二) 外部管理会社について

- I. 各運用不動産における外部管理会社は、後記「第3 投資法人の経理の状況 / 2. 投資法人の現況 / (3) 投資不動産物件 / 投資不動産の内容 / (ト) 不動産の概要」に記載のとおりです。主たる不動産管理会社は、物件特性や地域性を慎重に勘案し、運用不動産毎に外部管理会社を選び、不動産管理再委託契約を個別物件の特性に合わせて締結しています。
- II. 本投資法人は、オリックス・アセットマネジメント株式会社に対し、主たる不動産管理会社としての管理報酬を支払う他、外部管理会社に対する報酬（以下「外部管理報酬」といいます。）を負担します。外部管理報酬の算出方法は各不動産管理再委託契約毎に異なりますが、おおむね総収入の3%以下の基本報酬のほか、立ち上げ業務、テナント募集・更新業務、工事管理業務及び売却業務等にかかる報酬等から成っています。
- III. 今後、管理業務の効率化のため、外部管理会社の再編や不動産管理再委託契約の変更が行われることがあります。なお、現状の不動産管理再委託契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定はおおむね次のとおりです。
 - i) 一部の契約を除き、契約期間は平成14年8月1日から平成16年7月31日まで、契約に従って解約・期間満了とならない限り、2年単位で継続されます。また、契約の当事者はいずれも2ヶ月前までに相手方に通知することで、何時にても不動産管理再委託契約を終了させることができます。なお、不動産の売却を行う場合には、主たる不動産管理会社は、売却の旨を遅滞なく外部管理会社に通知のうえ、解約日を指定して不動産管理再委託契約を終了することができます。
 - ii) 契約当事者の一方の責に帰すべき事由により、管理業務の遂行に著しく支障をきたした場合、契約当事者の一方が不動産管理再委託契約もしくはこれに付随して締結された契約に関し重大な違反をした場合、営業を休業もしくは廃止又は解散した場合、強制執行、保全処分、滞納処分を受け又は破産、会社整理、会社更生、特別清算、民事再生その他の法的倒産手続きの申立があった場合、支払いを停止し又は手形、小切手の不渡り報告があった場合には、他方の当事者は、通告、催告その他何らの手続きをすることなく直ちに不動産管理再委託契約を解除することができます。
 - iii) 不動産管理再委託契約において、契約の変更に関する規定はありません。

(2) 投資対象

規約に規定する本投資法人の投資対象は以下の .乃至 .に掲げる資産とします。

I. 不動産等

下記)乃至)に掲げる資産をいいます(注)。

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

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

II. 不動産対応証券

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

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

- III. 本投資法人は、上記 .及び .に掲げる不動産等及び不動産対応証券に該当する特定資産のほか、次に掲げる特定資産により運用します。
- i) 以下に掲げる有価証券：
- A. 国債証券（証券取引法第 2 条第 1 項第 1 号で定めるものをいいます。）
 - B. 地方債証券（証券取引法第 2 条第 1 項第 2 号で定めるものをいいます。）
 - C. 特別の法律により法人の発行する債券（証券取引法第 2 条第 1 項第 3 号で定めるものをいいます。）
 - D. 資産流動化法に定める特定社債券（証券取引法第 2 条第 1 項第 3 号の 2 で定めるものをいいます。）
 - E. 社債券（証券取引法第 2 条第 1 項第 4 号で定めるものをいいます。但し、転換社債券及び新株引受権付社債券（平成 14 年 4 月 1 日より施行されている商法に基づく新株予約権付社債券も同じ。）を除くものとします。）
 - F. 投信法に定める受益証券（証券取引法第 2 条第 1 項第 7 号で定めるものをいいます。但し、不動産対応証券として定義される受益証券を除くものとします。）
 - G. 投信法に定める投資証券もしくは投資法人債券又は外国投資証券（証券取引法第 2 条第 1 項第 7 号の 2 に定めるものをいいます。但し、不動産対応証券として定義される投資証券を除くものとします。）
 - H. 貸付信託の受益証券（証券取引法第 2 条第 1 項第 7 号の 3 に定めるものをいいます。）
 - I. 資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券（証券取引法第 2 条第 1 項第 7 号の 4 で定めるものをいいます。但し、不動産対応証券として定義される受益証券を除くものとします。）
 - J. コマーシャル・ペーパー（証券取引法第 2 条第 1 項第 8 号で定めるものをいいます。）
 - K. 外国又は外国法人の発行する証券又は証書で、上記 A.乃至 E.及び J.の証券又は証書の性質を有するもの（証券取引法第 2 条第 1 項第 9 号に該当するものをいいます。）
 - L. 外国貸付債権信託受益証券（証券取引法第 2 条第 1 項第 10 号で定めるものをいいます。）
 - M. オプションを表示する証券又は証書（証券取引法第 2 条第 1 項第 10 号の 2 で定めるものをいいます。但し、上記 A.乃至 L.及び下記 N.乃至 Q.にかかるものに限り、）
 - N. 預託証書（証券取引法第 2 条第 1 項第 10 号の 3 で定めるもので、上記 A.乃至 C.又は E.の証券の性質を有する本邦通貨建のものとし、）
 - O. 外国法人が発行する譲渡性預金証書（証券取引法第 2 条第 1 項第 11 号に定めるもので、本邦通貨建のものとし、）
 - P. 貸付債権信託受益証券（証券取引法第 2 条第 2 項第 1 号で定めるものをいいます。）
 - Q. 外国法人に対する権利で、上記 O.の権利の性質を有するもの（証券取引法第 2 条第 2 項第 2 号で定めるものをいいます。）
- ii) 金銭債権（投信法施行令第 3 条第 1 号、第 12 号及び第 14 号に該当するものを除きます。）
- iii) 金融デリバティブ取引（投信法施行令第 3 条第 14 号において定義される意味を有し、）
にかかるとする権利
- IV. 特定資産以外の資産
- i) 実質的に不動産等に投資することを目的とする場合に限り、有限会社法（昭和 13 年法律第 74 号、その後の改正を含みます。）に基づく有限会社の出資持分に投資することがあります。
 - ii) 不動産等の投資に付随したものに限り、商標法（昭和 34 年法律第 127 号、その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権もしくは通常使用権をいいます。）に投資することがあります。
 - iii) 不動産等又は不動産対応証券への投資にかかるリスクを軽減することを目的とする場合に限り、各種デリバティブ取引（上記 . ）に該当するものを除きます。）又は各種保険契約にかかるとする権利を取得することがあります。

1. 運用方針

「足下の安定性」と「将来への布石」

これまでの実績

- 稼働率改善に成功
- 群管理体制の確立
- 「サニービル」の購入
- 「オリックス池袋ビル」の購入

これからの重点戦略

- 稼働率の維持
- 「足下の安定性」 キャッシュ・フローの安定した物件への投資
- 「将来への布石」 中長期的にアップサイドが見込める物件への投資

2. 第2期決算のポイント

第1期とほぼ同水準の収益、当初予想を上回る分配結果。

	第1期	第2期	第2期予想 (第1期決算発表時)
営業収益(百万円)	6,718	4,803	4,792
経常利益(百万円)	2,774	1,915	1,730
当期利益(百万円)	2,772	1,913	1,730
1口当たり分配金(円)	22,472	15,501	14,024

第1期の実質運用期間は約8.4ヶ月でした、第2期より通常の6ヶ月決算となります。

予想/実績の差異要因

- ・賃貸収入の増額：11百万円
- ・管理業務費の減額：22百万円
- ・修繕費の減額：75百万円
- ・水道光熱費の減額：44百万円

3. 第3期・第4期予想のポイント

第3期より上場時取得資産の簿価算入公租公課を全額費用化(巡航ベースの収支)

	第2期	第3期(予想)	第4期(予想)
営業収益(百万円)	4,803	5,077	5,169
経常利益(百万円)	1,915	1,759	1,772
当期利益(百万円)	1,913	1,759	1,772
1口当たり分配金(円)	15,501	14,262	14,365
平均稼働率	93.6%	95.6%	96.5%

<Press Release>

24 April 2003

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

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

<For Immediate Release>

ORIX JREIT INC. ANNOUNCES
SECOND FISCAL PERIOD RESULTS

DISTRIBUTION PER UNIT 10.5% ABOVE ESTIMATE

Summary of Financial Results

ORIX JREIT Inc. (OJR) announced today results for the second fiscal period ended 28 February 2003.

Total operating revenue in the period was ¥4,804 million, income before income taxes was ¥1,915 million, net income was ¥1,913 million, and distribution amount was ¥1,912 million or ¥15,501 per unit. The distribution per unit exceeded the initial estimate of ¥14,024 by 10.5%.

Total acquisition cost of the OJR portfolio composed of 40 properties was ¥104.9 billion as of 28 February 2003. Independent appraisal firms appraised the entire portfolio and the total appraisal value was ¥ 103.1 billion as of 28 February 2003.

As of 28 February 2003, OJR's total assets were approximately ¥120,985 million, interest-bearing debt was ¥48,500 million composed of ¥43,000 million long-term debt

and ¥5,500 million short-term debt, and total unitholders' equity was ¥63,613million, or ¥515,623 per unit.

Although the actual operating period of the first fiscal period was approximately 8.4 months calculated by the weighted average acquisition price of 39 properties, the second fiscal period was 6 months from 1 September 2002 to 28 February 2003. In addition to these 39 properties, OJR newly acquired the Sunny Building for ¥5.3 billion which is located adjacent to the west exit of the Shinjuku railway station on 30 September 2002. Consequently, OJR owns 40 properties either in entirety or partially, with an aggregate contracted acquisition price of ¥104.9 billion as of the end of the second fiscal period.

OJR Overview

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

Second Fiscal Period Highlights

Portfolio Profile

As of 28 February 2003, OJR owns total 40 properties consisting of 33 office properties, 3 residential properties and 4 other properties including a hotel and retail properties. OJR leased approximately 140,545 m² of space to 222 tenants. The occupancy rate as of 28 February 2003 was approximately 95.6%.

Debt Financing

On 20 March 2002, OJR obtained ¥43 billion of long-term debt from syndicated lenders. The ¥43 billion long-term debt comprises ¥17.5 billion of fixed rate and ¥25.5 billion of floating rate borrowings and the term is from 20 March 2002 to 20 March 2007.

Besides this, OJR newly obtained ¥5.5 billion short-term debt with floating rate from lenders such as The Sumitomo Trust & Banking when OJR acquired The Sunny Building. The term of the short-term debt is from 18 November 2002 to 22 September 2003.

Optimal Property Management

Through an open bidding process held in the first fiscal period for property management services, OJR successfully reduced the total property management costs by 14% starting from 1 August 2002. In the second fiscal period, OJR conducted a similar open bidding process and negotiation to reduce the fee for building management services of 26 properties, which was successful in reducing the total property management costs by an additional 13% from 1 December 2002.

Acquisitions

On 18 April 2003, OJR acquired the ORIX Ikebukuro Building for ¥9.8 billion from ORIX Real Estate Corporation. The building has a total area of 6,905.23 m², consisting of nine above-ground floors and one below-ground floor. The building is located within 300 meters from the East exit of Ikebukuro station, which is a major hub for the several railways including JR lines and subways in central Tokyo, and is located in a major shopping district of the Ikebukuro area. OJR made a contract to lease for 4,157.69 m² out of the total rentable space of 5,539.92 m² with main tenant TAC CO., LTD for a 10-year fixed term. The remaining space has also been leased entirely to two tenants and so the occupancy rate is 100%. Based on the report from an independent appraiser, the yield on net cash flow is estimated to be 5.6%.

OJR continues to actively seek for additional property acquisitions.

Third and Fourth Fiscal Period Forecast

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

The third fiscal period from 1 March 2003 to 31 August 2003 for 6 months, OJR forecasts gross revenues of ¥5,077 million, income before income taxes of ¥1,759

million, and net income of ¥1,759 million. The estimated distribution amount per unit for the period is ¥14,262.

The fourth fiscal period from 1 September 2003 to 29 February 2004 for 6 months, OJR forecasts gross revenues of ¥5,169 million, income before income taxes of ¥1,772 million, and net income of ¥1,772 million. The estimate of the distribution amount per unit for the period is ¥14,365.

Cf. Important Notice

Information Disclosure to Investors

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

Important Notice

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

(Summary Financial Information Attached)

ORIX JREIT Inc.
BALANCE SHEETS

As of 28 February 2003 and 31 August 2002

	As of 28 February 2003	As of 31 August 2002
(In millions of yen)		
Assets		
Current assets:		
Cash and deposits	¥ 14,205	¥ 12,414
Rental receivables	140	209
Consumption tax refundable	-	1,973
Prepaid expenses	84	77
Other current assets	18	18
Less-Allowance for doubtful receivables	(8)	(2)
Total current assets	14,439	14,689
Property and equipment, at cost:		
Land	61,632	57,095
Buildings and structures	33,916	33,022
Building improvements	10,744	10,314
Machinery and equipment	903	887
	107,195	101,318
Less-Accumulated depreciation	(1,740)	(1,015)
Net property and equipment	105,455	100,303
Other assets:		
Leasehold interests	885	885
Others	206	164
Total assets	¥ 120,985	¥ 116,041
Liabilities and Unitholders' Equity		
Liabilities		
Current liabilities:		
Trade and other payables	¥ 618	¥ 485
Short-term debt	5,500	-
Accrued expenses	97	92
Rents received in advance	723	762
Consumption tax payable	78	-
Other current liabilities	3	68
Total current liabilities	7,019	1,407
Long-term debt	43,000	43,000
Leasehold and security deposits received	7,353	7,162
Total liabilities	57,372	51,569
Unitholders' equity		
Unitholders' capital	61,700	61,700
Units Authorized: 2,000,000 units		
Units Issued and Outstanding: 123,372 units		
Retained earnings	1,913	2,772
Total unitholders' equity	63,613	64,472
Total liabilities and unitholders' equity	¥ 120,985	¥ 116,041

ORIX JREIT Inc.
STATEMENTS OF INCOME

For the six months ended 28 February 2003 and for the period from 10 September 2001(date of incorporation) to 31 August 2002

	For the period from 1 September 2002 to 28 February 2003	For the period from 10 September 2001 to 31 August 2002
<u>(In millions of yen)</u>		
Revenues:		
Rental and other operating revenues	¥ 4,804	¥ 6,719
Interest income	2	3
Other revenues	5	2
Total revenue	4,811	6,724
Costs and expenses:		
Property-related expenses	2,145	2,774
Asset management fees	297	227
Administrative service fees	100	127
Interest expense	234	371
Issuance costs of investment units	-	4
Initial public offering costs	-	224
Start-up costs	-	97
Other expenses	120	126
Total costs and expenses	2,896	3,950
Income before income taxes:	1,915	2,774
Provision for income taxes		
Current	1	6
Deferred	1	(4)
Net income:	¥ 1,913	¥ 2,772

	<u>(Yen)</u>	
Earnings per unit:		
Net income	¥ 15,509	¥ 46,301
Weighted average number of units outstanding	123,372	59,880

ORIX JREIT Inc.
STATEMENTS OF CASH FLOWS

For the six months ended 28 February 2003 and for the period from 10 September 2001(date of incorporation) to 31 August 2002

	For the period from 1 September 2002 to 28 February 2003	For the period from 10 September 2001 to 31 August 2002
(In millions of yen)		
Cash Flows from Operating Activities:		
Income before income taxes	¥ 1,915	¥ 2,774
Adjustments to reconcile income before income taxes to net cash provided by operating activities:		
Depreciation and amortization	726	1,027
Long-term prepaid expenses	13	-
Allowance for doubtful receivables	6	2
Interest income	(2)	(3)
Interest expense	234	371
Changes in assets and liabilities:		
Rental receivables	69	(209)
Consumption tax refundable	1,973	(1,973)
Consumption tax payable	78	-
Prepaid expenses	(32)	(51)
Trade and other payables	13	376
Rents received in advance	(39)	762
Payments of long-term prepaid expenses	-	(130)
Others, net	(43)	51
Subtotal	4,911	2,997
Cash proceeds from interest income	1	3
Cash payments of interest expense	(225)	(284)
Cash payments of income taxes	(6)	-
Net cash provided by operating activities	4,681	2,716
Cash Flows from Investing Activities:		
Payments for investing in time deposits	(7,195)	-
Purchases of property and equipment	(5,805)	(101,211)
Purchases for leasehold rights	-	(885)
Proceeds from leasehold and security deposits received	708	8,315
Repayments of leasehold and security deposits received	(518)	(1,153)
Others, net	(27)	(68)
Net cash used in investing activities	(12,837)	(95,002)
Cash Flows from Financing Activities:		
Proceeds from short-term debt	5,500	-
Proceeds from long-term debt	-	43,000
Proceeds from issuance of investment units	-	61,700
Payment of dividends	(2,748)	-
Net cash provided by financing activities	2,752	104,700
Net change in cash and cash equivalents	(5,404)	12,414
Cash and cash equivalents at beginning of period	12,414	-
Cash and cash equivalents at end of period	¥ 7,010	¥ 12,414

Property Data 1

	Property Name	Appraisal Value (¥ Million)	Appraiser	% of share	Reference Information					Book Value (¥ Million)	Investment Share (%)
					DC Value (¥ Million)	CR (%)	DCF Value (¥ Million)	CR (%)	TCR (%)		
Office	Tokyo Central 3 Wards										
	Akasaka Kyowa	1,754	Tanizawa	1.70	1,828	6.0	1,722	6.0	6.4	2,122	1.75
	Aoyama Suncrest	3,307	Tanizawa	3.21	3,383	5.9	3,275	6.2	6.5	3,398	2.81
	Ascend Kanda	675	Tanizawa	0.65	687	6.1	670	6.3	6.6	689	0.57
	Nikko Ichi-bancho	3,799	Tanizawa	3.68	4,039	5.4	3,696	5.5	5.9	3,904	3.23
	VX Kayabacho	935	Tanizawa	0.91	940	5.6	935	5.7	5.9	904	0.75
	DaVinci Shirogane-dai	1,196	Tanizawa	1.16	1,267	5.7	1,166	5.8	6.1	1,375	1.14
	DaVinci Higashi Nihonbashi	1,813	Tanizawa	1.76	1,839	5.6	1,802	5.6	6.1	1,747	1.44
	DaVinci Akasaka Mitsuke	1,716	Tanizawa	1.66	1,766	5.5	1,694	5.4	6.0	1,688	1.40
	DaVinci Shiba 2	748	Tanizawa	0.73	775	5.5	737	5.7	6.0	721	0.60
	DaVinci Aoyama	4,802	Tanizawa	4.66	5,011	5.0	4,712	5.3	5.5	4,721	3.90
	Landic Minami Azabu	1,249	Chuo	1.21	1,111	6.6	1,249	6.3	7.1	1,429	1.18
	Landic Akasaka	10,690	Chuo	10.37	10,170	5.7	10,690	5.4	6.3	11,840	9.79
	Landic Akasaka 2	2,502	Chuo	2.43	2,446	6.1	2,502	5.8	6.6	2,698	2.23
	Landic Akasaka 3	634	Chuo	0.62	630	6.1	634	5.8	6.6	732	0.61
	Landic Mita 2	1,726	Chuo	1.67	1,710	5.9	1,726	5.6	6.4	1,784	1.47
	Shiba Daimon	2,260	Chuo	2.19	2,209	5.9	2,260	5.6	6.4	2,262	1.87
	Landic Naqai	3,076	Chuo	2.98	2,939	6.4	3,076	6.1	6.9	3,457	2.86
		Subtotal	42,882		41.58					45,477	37.59
	Other Tokyo Wards										
	Carrot Tower	4,916	Tanizawa	4.77	5,183	6.0	4,801	6.1	6.5	5,458	4.51
	Center Machiya	588	Tanizawa	0.57	627	6.6	571	6.8	7.1	615	0.51
	Toyo MK	5,037	Tanizawa	4.88	5,096	6.5	5,012	6.6	7.0	5,239	4.33
	Nikko Moto Yoyogi	5,013	Tanizawa	4.86	Note1	Note1 -	5,013	6.4	7.2	5,069	4.19
	Nikko Kagurazaka	1,719	Tanizawa	1.67	1,736	6.0	1,712	6.0	6.5	1,597	1.32
	Round-Cross Nishi Shinjyuku	2,663	Tanizawa	2.58	2,792	5.1	2,608	5.5	5.6	2,679	2.21
	DaVinci Gotanda	638	Tanizawa	0.62	637	6.4	639	6.5	6.9	593	0.49
	DT Gaien	2,610	Tanizawa	2.53	2,693	5.5	2,574	5.6	6.0	2,436	2.01
	DaVinci Kiba	2,425	Tanizawa	2.35	2,496	6.4	2,394	6.5	6.9	2,495	2.06
	DaVinci Waseda	1,671	Tanizawa	1.62	1,730	5.6	1,646	5.8	6.1	1,639	1.36
	DaVinci Yoyogi	1,483	Tanizawa	1.44	1,543	5.7	1,457	5.8	6.2	1,501	1.24
	Landic Gotanda	2,180	Chuo	2.11	1,956	6.3	2,180	6.0	6.8	2,134	1.76
	Sunny Building	5,550	Tanizawa	5.38	5,759	5.5	5,460	5.8	6.0	5,554	4.59
		Subtotal	36,493		35.38					37,016	30.60
	Greater Tokyo										
	Neo City Mitaka	2,188	Tanizawa	2.12	2,262	6.1	2,156	6.3	6.6	2,224	1.84
		Subtotal	2,188		2.12					2,224	1.84
	Other parts of Japan										
	OX Basho no Tsuji	706	Tanizawa	0.68	752	6.9	686	7.0	7.4	903	0.75
	OX Otsu	205	Tanizawa	0.20	207	7.5	204	7.2	8.0	187	0.16
		Subtotal	911		0.88					1,091	0.90
	Office Total		82,474		79.97					85,809	70.93
Residential											
Tokyo Central 3 Wards											
Park Axis Nishi Azabu Stage	1,241	Tanizawa	1.20	1,300	4.8	1,215	5.0	5.1	1,228	1.02	
	Subtotal	1,241		1.20					1,228	1.02	
Other Tokyo Wards											
Grand Maison Hakusan	467	Tanizawa	0.45	466	6.1	468	6.2	6.4	461	0.38	
Sonet Kami Ikebukuro	2,402	Tanizawa	2.33	2,529	5.7	2,347	5.8	6.0	2,391	1.98	
	Subtotal	2,869		2.78					2,853	2.36	
Residential Total		4,110		3.99					4,081	3.37	
Others											
Other Tokyo Wards											
OX Kameido	453	Tanizawa	0.44	442	6.8	458	6.9	7.3	443	0.37	
	Subtotal	453		0.44					443	0.37	
Greater Tokyo											
Cross Gate	15,010	Tanizawa	14.55	15,510	6.8	14,790	7.2	7.4	14,960	12.37	
	Subtotal	15,010		14.55					14,960	12.37	
Other parts of Japan											
OX Mito	521	Tanizawa	0.51	521	7.4	521	7.5	7.9	505	0.42	
OX Gifu	565	Tanizawa	0.55	568	7.3	564	7.5	7.8	539	0.45	
	Subtotal	1,086		1.05					1,045	0.86	
Others Total		16,549		16.05					16,448	13.60	
Grand Total		103,133		100.00					106,340	87.90	

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

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

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

Property Data 2

	Property Name	Number of Tenants	Rented Space (㎡)	Gross Rentable Space (㎡)	Occupancy Rate (%)	Rental Revenue (¥)	Deposit (¥)		
Office	Tokyo Central 3 Wards	Akasaka Kyowa	6	2,895.48	3,382.28	85.6%	15,017,260	143,501,000	
		Aoyama Suncrest	5	2,805.62	2,805.62	100.0%	26,093,995	316,902,660	
		Ascend Kanda	2	826.50	826.50	100.0%	Note 1	Note 1	
		Nikko Ichi-bancho	8	3,300.66	3,300.66	100.0%	23,699,115	249,808,190	
		VX Kayabacho	1	1,489.75	1,489.75	100.0%	Note 1	Note 1	
		DaVinci Shiroganedai	13	1,730.56	2,093.84	82.7%	7,427,929	36,543,809	
		DaVinci Higashi Nihonbashi	7	2,275.05	2,275.05	100.0%	11,766,860	115,445,627	
		DaVinci Akasaka Mitsuke	9	1,173.08	1,323.27	88.7%	9,041,413	104,114,546	
		DaVinci Shiba 2	8	1,044.23	1,171.33	89.2%	4,577,248	43,531,395	
		DaVinci Aoyama	10	3,387.38	3,387.38	100.0%	28,231,221	345,555,590	
		Landic Minami Azabu	3	2,163.90	3,182.80	68.0%	8,965,256	62,916,708	
		Landic Akasaka	20	9,755.00	10,560.15	92.4%	67,819,014	783,085,078	
		Landic Akasaka 2	11	2,786.86	2,786.86	100.0%	17,706,936	230,462,582	
		Landic Akasaka 3	6	636.99	812.49	78.4%	4,288,320	57,371,128	
		Landic Mita 2	2	2,307.17	2,353.67	98.0%	Note 1	Note 1	
		Shiba Daimon	1	2,588.50	2,588.50	100.0%	Note 1	Note 1	
		Landic Naqai	9	3,425.13	3,996.89	85.7%	20,893,259	266,667,477	
		Subtotal		121	44,591.86	48,337.04	92.3%	286,325,618	3,117,595,788
		Other Tokyo Wards	Carrot Tower	7	6,916.91	6,916.91	100.0%	45,500,410	394,440,590
	Center Machiya		1	1,186.05	1,186.05	100.0%	Note 1	Note 1	
	Toyo MK		10	9,451.03	9,808.28	96.4%	39,360,540	343,090,270	
	Nikko Moto Yoyogi		2	7,804.12	7,804.12	100.0%	Note 1	Note 1	
	Nikko Kagurazaka		5	2,002.62	2,276.38	88.0%	10,852,467	122,358,514	
	Round-Cross Nishi Shinjyuku		7	1,248.18	1,248.18	100.0%	14,474,598	282,485,728	
	DaVinci Gotanda		5	1,785.25	1,785.25	100.0%	5,893,465	40,045,980	
	DT Gaien		6	2,566.86	2,566.86	100.0%	16,851,099	145,784,447	
	DaVinci Kiba		4	4,859.94	4,859.94	100.0%	18,270,217	155,539,520	
	DaVinci Waseda		5	1,973.16	2,311.71	85.4%	10,470,545	89,200,290	
	DaVinci Yoyogi		14	1,960.60	1,960.60	100.0%	9,773,260	88,046,663	
	Landic Gotanda		1	2,575.92	2,575.92	100.0%	Note 1	Note 1	
	Sunny Building		1	4,272.24	4,635.55	92.2%	33,599,020	290,760,750	
	Subtotal			68	48,602.88	49,935.75	97.3%	255,889,624	2,707,318,458
	Greater Tokyo		Neo City Mitaka	6	4,622.21	4,622.21	100.0%	21,151,709	118,485,144
	Subtotal		6	4,622.21	4,622.21	100.0%	21,151,709	118,485,144	
	Other parts of Japan	OX Basho no Tsuji	5	1,518.38	2,570.24	59.1%	Note 2	Note 2	
		OX Otsu	2	910.67	910.67	100.0%	Note 1	Note 1	
	Subtotal		7	2,429.05	3,480.91	69.8%	8,458,178	68,595,960	
	Office Total		202	100,246.00	106,375.91	94.2%	571,825,129	6,011,995,350	
	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	16,153,800
		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	
	Residential Total		3	8,350.48	8,350.48	100.0%	24,371,120	26,153,800	
	Others	Other Tokyo Wards	OX Kameido	1	1,233.59	1,233.59	100.0%	Note 1	Note 1
			Subtotal	1	1,233.59	1,233.59	100.0%	Note 1	Note 1
		Greater Tokyo	Cross Gate	14	25,629.90	25,952.60	98.8%	102,484,190	1,108,091,280
Subtotal			14	25,629.90	25,952.60	98.8%	102,484,190	1,108,091,280	
Other parts of Japan		OX Mito	1	2,470.77	2,470.77	100.0%	Note 1	Note 1	
	OX Gifu	1	2,614.64	2,614.64	100.0%	Note 1	Note 1		
Subtotal		2	5,085.41	5,085.41	100.0%	9,229,000	150,317,781		
Others Total		17	31,948.90	32,271.60	99.0%	114,713,190	1,314,525,623		
Grand Total		222	140,545.38	146,997.99	95.6%	710,909,439	7,352,674,773		

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

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