

平成21年2月期（平成20年9月1日～平成21年2月28日）決算短信

平成21年4月15日

不動産投信発行者名 オリックス不動産投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8954 URL <http://www.orixjreit.com>
 代表者 執行役員 小野 義夫
 資産運用会社名 オリックス・アセットマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 佐藤 光男
 問合せ先責任者 取締役常務執行役員 八塚 弘文 TEL (03) 3435-3285
 有価証券報告書提出予定日 平成21年5月26日
 分配金支払開始予定日 平成21年5月15日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年2月期の運用、資産の状況（平成20年9月1日～平成21年2月28日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

| | 営業収益 | | 営業利益 | | 経常利益 | |
|--------|--------|-------|-------|--------|-------|--------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 21年2月期 | 10,522 | (4.7) | 5,039 | (6.9) | 4,017 | (5.2) |
| 20年8月期 | 10,052 | (0.8) | 4,713 | (△4.3) | 3,819 | (△5.9) |

| | 当期純利益 | | 1口当たり 当期純利益 | 自己資本 当期純利益率 | 総資産 経常利益率 | 営業収益 経常利益率 |
|--------|-------|--------|----------------|----------------|--------------|---------------|
| | 百万円 | % | 円 | % | % | % |
| 21年2月期 | 4,016 | (5.2) | 15,962 | 2.8 | 1.4 | 38.2 |
| 20年8月期 | 3,818 | (△6.5) | 15,174 | 2.7 | 1.4 | 38.0 |

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

(2) 分配状況

| | 1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない) | 分配金総額 | 1口当たり 利益超過分配金 | 利益超過 分配金総額 | 配当性向 | 純資産配当率 |
|--------|------------------------------------|-------|------------------|---------------|-------|--------|
| | 円 | | 円 | 百万円 | | |
| 21年2月期 | 15,963 | 4,016 | 0 | — | 100.0 | 2.8 |
| 20年8月期 | 15,174 | 3,818 | 0 | — | 99.9 | 2.7 |

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態

| | 総資産額 | 純資産額 | 自己資本比率 | 1口当たり純資産額 |
|--------|---------|---------|--------|-----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 |
| 21年2月期 | 286,282 | 141,830 | 49.5 | 563,666 |
| 20年8月期 | 280,410 | 141,632 | 50.5 | 562,878 |

(参考) 自己資本 平成21年2月期 141,830百万円 平成20年8月期 141,632百万円

(注) 1口当たり純資産額については1円未満を四捨五入して表示しております。

(4) キャッシュ・フローの状況

| | 営業活動による キャッシュ・フロー | 投資活動による キャッシュ・フロー | 財務活動による キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物 期末残高 |
|--------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 百万円 |
| 21年2月期 | 20,380 | △21,245 | 2,036 | 22,016 |
| 20年8月期 | 5,031 | △31,130 | 26,918 | 20,843 |

2. 平成21年8月期（平成21年3月1日～平成21年8月31日）及び平成22年2月期（平成21年9月1日～平成22年2月28日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

| | 営業収益 | 営業利益 | 経常利益 | 当期純利益 | 1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない) | 1口当たり 利益超過分配金 |
|--------|----------------|---------------|---------------|---------------|------------------------------------|------------------|
| | 百万円 % | 百万円 % | 百万円 % | 百万円 % | 円 | 円 |
| 21年8月期 | 11,378 (8.1) | 5,789 (14.9) | 4,670 (16.3) | 4,668 (16.2) | 18,554 | 0 |
| 22年2月期 | 10,077 (△11.4) | 4,488 (△22.5) | 3,276 (△29.9) | 3,274 (△29.9) | 13,013 | 0 |

(参考) 1口当たり予想当期純利益 平成21年8月期 18,554円 平成22年2月期 13,013円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 無

(注) 詳細は、19ページ「会計方針の変更」をご覧ください。

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 平成21年2月期 251,622口 平成20年8月期 251,622口
- ② 期末自己投資口数 平成21年2月期 0口 平成20年8月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定については、10ページの「平成21年8月期（第15期：平成21年3月1日～平成21年8月31日）及び平成22年2月期（第16期：平成21年9月1日～平成22年2月28日）運用状況予想の前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

後記48ページ【投資法人の関係法人の名称及び関係業務の内容】をご参照下さい。

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

2. 運用方法及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成20年11月25日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略いたします。

(2) 運用状況

(イ) 当期の概況

(a) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成13年9月10日に設立され、平成14年6月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券を上場し（銘柄コード8954）、その投資口の市場での売買が可能になりました。その後、第4期期初の平成15年9月、第8期期初の平成17年9月及び同年10月、そして第12期期初の平成19年10月に公募若しくは第三者割当による投資口の追加発行を行い、平成21年2月28日現在の発行済投資口の総数は251,622口となっております。

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

(b) 本投資法人を取り巻く運用環境

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

<事務所（オフィス）>

賃貸市場

全国的に空室率の上昇傾向が鮮明になってきています。これは世界経済の後退によりテナントの景況感が悪化し、面積縮小を伴う移転・統合や館内縮小等の動きが出てきているためと考えられます。仙台、福岡等の地方都市では市況回復期に計画された新規供給ビルが次々と竣工し、供給過多の状態となっています。

東京23区の平成20年12月期の空室率は3.3%で、平成19年9月期の1.7%を底に5四半期連続で上昇しています。新規供給量は地方都市と比較して多くないものの、需要が減少傾向にあるためと考えられます。また、これまで空室率の低かった丸の内等の大規模ビルが多いエリアでも空室率が上昇しています。外資系金融機関や新興不動産会社等、賃料支払能力の比較的高い業種の業績が著しく悪化し、大規模ビルの優良テナント候補が減少していることや、企業全般でオフィスコストに対する意識が高まってきたためと考えられます。

大阪の平成20年12月期の空室率は7.2%で、平成19年12月の5.7%を底に4四半期連続で上昇しています。中でも新築ビルの空室率は平成20年11月以降に20%前後と高水準で推移しています。空室率が上昇傾向にある中、新規供給量は増加していく見通しであることから、需給バランスの悪化が予想されます。

名古屋の平成20年12月期の空室率は8.3%で、平成18年12月の5.9%から上昇傾向にあります。この1年の空室率の上昇幅は2.0ポイントで、東京23区、大阪の1.5ポイントを上回ります。これは業績悪化に伴う中小規模の解約や館内縮小の動きが引き続き続いているためと考えられます。平成21年上期にも大規模ビルの竣工を控え、また製造業の急激な業績悪化等による需要の伸び悩みにより空室率の上昇傾向は続く予想されます。

売買市場

平成20年秋のリーマンショック以降、不動産売買市場への資金流入は抑制されており、厳しい資金調達環境が続いています。このような状況から、取引件数は著しく減少傾向にあります。プロパティタイプ別には、比較的流動性の高いオフィスで一定の取引が見られるものの、その他のタイプでは取引が著しく減少しています。このような取引動向により、キャップレートは平成19年10月を底に上昇を続けており、特に地方都市で上昇傾向が顕著です。平成20年7月1日付の都道府県地価調査（基準地価）の発表では地方圏で下落幅が拡大した地点が急増しました。また、市街地価格指数は投資動向を反映して平成20年3月には横ばい、9月には下落に転じています。

このようにサブプライムローン問題を契機とした信用収縮により、キャップレートの上昇、不動産価格の下落が続いています。加えて、金融危機が実体経済へ波及するにつれ、貸貸収益の成長性を厳しく見積もらざるを得ない状況が強まることから、当面キャップレートの上昇は続く予想されます。

<物流施設>

首都圏における物流施設市場の需給バランスには厳しさが見られますが、物流拠点の統廃合・集約に対応できる大型物流施設に対する需要は底堅く、また自社保有から賃貸へという利用形態の構造的変化は続いています。

但し、平成21年は、景気後退が続く中で物流需要の低下が進むと見られ、需給バランスは弱含みで推移すると予想されます。特に、荷主からの物流コスト削減圧力が強まると予想されることから、空室率以上に賃料動向に注意する必要があります。

<商業施設>

平成16年から平成19年まで、小売業の年間販売額は全国的に増加傾向にあったものの、売場面積がそれ以上に増加し、売場効率の反転には至りませんでした。平成20年春頃から大型小売店の販売額が前年比マイナス傾向へ転じ、特に高額商品を取り扱う百貨店でその傾向は強まっています。スーパーにおいても消費者の節約志向により外食が抑制されたことで食料品の販売は好調を維持しているものの、衣料品や家具、家電等が不調で、売上の前年比マイナスが続いています。当面は低迷する消費を店舗が奪い合う格好となり、厳しい販売状況が続くと見られます。

<ホテル>

全国のホテルの施設数と客室数は、増加基調が続いており平成19年度末時点の施設数は9,442軒、客室数は766,297室となりました。今後も多数のホテルの新規供給が計画されていましたが、サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱により、ホテル開発計画の見直しが検討されています。また、景気悪化による宿泊需要の減少懸念が強まっているため、新規開業ラッシュに歯止めがかかる可能性が強まってきました。

これまでは、景気拡大に伴う国内外のビジネス需要や個人消費の増加、官民一体で取り組んでいるビジット・ジャパン・キャンペーンの効果による訪日外客数の増加により、ホテルの需給バランスは維持されました。しかし、企業業績の悪化で、企業のコスト意識が急速に高まり宿泊出張需要が減少し、また、雇用・所得環境の先行き不透明感から個人消費も縮小しています。外国人需要は、平成20年8月に30ヶ月ぶりに前年同月比減に転じて以来5ヶ月連続で前年を下回っています。全国55都市の平成20年下期（平成20年7～12月）の稼働状況をみると、平均客室稼働率は75.7%（前年同期78.3%）、平均定員稼働率は69.0%（同69.7%）となり前年を下回る水準となりました。

<住宅>

平成20年下期の首都圏の賃貸マンション賃料は、景況感の悪化による消費者マインドの低迷が継続しているにもかかわらず、堅調に推移しています。これは、新規供給の抑制が需給バランスの維持に貢献している点、また首都圏への人口の転入超過が継続し需要を底堅く下支えしている点の両面の効果によります。しかし、平成20年下期の首都圏の賃貸住宅成約率（＝成約件数/登録件数）は20.9%で、対前年同期比で0.4ポイント上昇しているものの、成約件数自体は減少傾向にあり、転居控えが定着しつつあります。今後は景気後退が続く中で、法人需要の減退や消費者の住み替え需要が弱まる見込みです。

<実績>

このような運用環境下、本投資法人は第14期中にオリックス名古屋錦ビル（取得価格12,500百万円）及び市川ロジスティクスセンター（取得価格8,300百万円）を取得し、ラウンドクロス心斎橋（譲渡価格14,500百万円）を売却いたしました。この結果、本投資法人のポートフォリオは平成21年2月28日現在で48物件、投資額269,596百万円（取得価格）となりました。

本投資法人では、従来どおり、首都圏に多数の運用不動産を集中的に保有する特徴を活かし、特定の地域内に存在する複数の運用不動産を一括して管理する、いわゆる「群管理」手法を継続し、効率的な管理体制を実践しております。本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）と外部管理会社の迅速かつ柔軟なテナント満足度向上の努力及び空室発生時のテナント誘致活動の強化により、本投資法人の保有する運用不動産の稼働率は、第14期末（平成21年2月28日）において97.4%と一定の水準を維持しています。

(c) 資金調達の概要

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

返済期限を迎える長期及び短期借入金の借換資金として、平成20年9月19日に11,500百万円の長期借入（固定、無担保）を、平成20年9月22日にコミットメントラインに基づく14,000百万円の短期借入（変動、無担保）を実行し、また、平成20年9月29日にオリックス名古屋錦ビルと市川ロジスティクスセンターの取得資金の一部として、コミットメントラインに基づく6,000百万円の短期借入（変動、無担保）を実行いたしました。その後、平成20年12月22日に短期借入金の借換資金としてコミットメントラインに基づく20,000百万円の短期借入（変動、無担保）を行い延長更新いたしました。

結果として、平成21年2月28日現在における借入残高は126,500百万円、有利子負債比率は47.9%（注）

1.、固定金利比率は84.2%（注）2.、長期借入比率は72.3%（注）3.、無担保借入比率は100.0%（注）4.となりました。

なお、本書の日付現在における本投資法人の格付取得状況は、以下のとおりです。

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

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

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

（注）3. 長期借入比率は、長期借入金残高（1年内返済予定の長期借入金を含めておりません。）を有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

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

(d) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、第14期の実績として、営業収益10,522百万円、営業利益5,039百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は4,017百万円、当期純利益は4,016百万円を計上いたしました。

分配金について本投資法人では、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く配当可能所得の金額（支払配当損金算入前の当期課税所得）の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は15,963円となりました。

(ロ) 次期の見通し

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

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

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

(a) 今後の運用方針

I. 運用不動産の運営管理についての課題への対処

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

i) テナントの満足度向上及び賃貸市況の的確な把握による賃料設定

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

ii) 効率的なリニューアル工事等

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

iii) 法令遵守及び所有者責任の極小化

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

II. 運用不動産の新規取得及び売却についての課題への対処

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

それぞれの概要は以下のとおりです。

i) 用途分散

事務所（オフィス）を用途とする運用不動産の投資比率は、本投資法人の保有する運用不動産の取得価格の総額に対し、概ね80%以上とすることを目途として資産配分を行います。投資対象は、主たる用途が居住以外の用に供されるものに限り（平成20年5月29日時点で保有しているものを除きます。）、物流施設、商業施設、ホテル、それ以外の用途の不動産へ用途毎にきめ細かく厳選投資します。

ii) 地域分散

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

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

iii) 物件規模

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

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

iv) 資産の入替え

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

III. 資金調達

負債・資本のバランスがとれた財務政策を推進いたします。

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

<借入>

- ・ 金利の上昇に備え、固定金利比率については7割程度以上を維持します。
(金利スワップによる金利の固定化分を含みます。)
- ・ 返済期日の集中を回避するため、借入金返済期限の分散化を図ります。
- ・ 安定性向上のため、調達先金融機関の多様化を図ります。
- ・ 投資法人債市場を含む金融市場の動向を注視し、低廉なコストでの資金調達を実行します。
- ・ 安定的かつ機動的な資金調達のため、コミットメントラインを活用いたします。
- ・ 機動性を高めるため、無担保借入での資金調達を続けます。

<資本市場>

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

IV. 利益相反取引・開示方針

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

- ・ 利益相反の問題については、「関係会社取引規程」を設け、関係会社等との一定の取引について、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会及び取締役会並びに本投資法人の役員会に付議することによりチェックを行います。
- ・ 投資法人ホームページ (www.orixjreit.com) を通じて、国内外の投資家に対し、投資判断に有用な情報開示に努めてまいります。

(b) 運用状況の見通し

平成21年8月期（第15期：平成21年3月1日～平成21年8月31日）及び平成22年2月期（第16期：平成21年9月1日～平成22年2月28日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

※ 平成21年8月期（第15期：平成21年3月1日～平成21年8月31日）

| | |
|--------------|-----------|
| 営業収益 | 11,378百万円 |
| 営業利益 | 5,789百万円 |
| 経常利益 | 4,670百万円 |
| 当期純利益 | 4,668百万円 |
| 1口当たり分配金 | 18,554円 |
| 1口当たり利益超過分配金 | 0円 |

※ 平成22年2月期（第16期：平成21年9月1日～平成22年2月28日）

| | |
|--------------|-----------|
| 営業収益 | 10,077百万円 |
| 営業利益 | 4,488百万円 |
| 経常利益 | 3,276百万円 |
| 当期純利益 | 3,274百万円 |
| 1口当たり分配金 | 13,013円 |
| 1口当たり利益超過分配金 | 0円 |

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

また、10ページ記載の「平成21年8月期（第15期：平成21年3月1日～平成21年8月31日）及び平成22年2月期（第16期：平成21年9月1日～平成22年2月28日）運用状況予想の前提条件」のとおり、以下の運用不動産の取得・譲渡を前提としております。

資産の取得について

以下の運用不動産を決算日以降に取得しております。

平成21年4月15日現在の概況等は以下のとおりです。

・オリックス不動産西新宿ビル

[取得の概要]

取得資産 : 不動産信託受益権

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

取得価格 : 13,600百万円

取得日 : 平成21年3月27日

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

[取得資産の概要]

所在地 : 東京都新宿区西新宿一丁目20番1号

用途 : 事務所・駐車場

面積 : 土地 893.52㎡
建物 9,376.84㎡

構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建

建築時期 : 平成19年4月

所有・それ以外の別 : 所有権

テナントの総数 : 1

総賃貸面積 : 7,059.20㎡

総賃貸可能面積 : 7,059.20㎡

稼働率 : 100.0%

鑑定評価額 : 13,600百万円

(試算価格)

積算価格 : 11,500百万円

収益価格

DCF法 : 13,500百万円

DR : 4.3%

TCR : 4.7%

DC法 : 13,700百万円

CR : 4.5%

価格時点 : 平成21年2月20日

鑑定評価業者 : 大和不動産鑑定株式会社

(注) テナントの総数には、駐車場賃貸借契約のみのテナントを含んでおりません。

・大宮宮町ビル

[取得の概要]

取得資産 : 不動産
取得価格 : 4,400百万円
取得日 : 平成21年3月27日

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

[取得資産の概要]

所在地 : 埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目109番地1
用途 : 事務所・店舗
面積 : 土地 873.98㎡
建物 5,325.25㎡
構造 : 鉄骨造陸屋根9階建
建築時期 : 平成20年9月
所有・それ以外の別 : 所有権
テナントの総数 : 2
総賃貸面積 : 4,062.92㎡
総賃貸可能面積 : 4,062.92㎡
稼働率 : 100.0%
鑑定評価額 : 4,410百万円
(試算価格)
積算価格 : 3,190百万円
収益価格
DCF法 : 4,450百万円
DR : 5.4%
TCR : 5.8%
DC法 : 4,320百万円
CR : 5.6%
価格時点 : 平成21年2月3日
鑑定評価業者 : 大和不動産鑑定株式会社

資産の譲渡について

ORE名古屋伏見ビルを決算日以降に譲渡しております。詳細については、後記「3. 財務諸表 / (10) 財務諸表に関する注記事項 / (重要な後発事象に関する注記)」をご参照下さい。

平成21年8月期（第15期：平成21年3月1日～平成21年8月31日）及び
平成22年2月期（第16期：平成21年9月1日～平成22年2月28日）運用状況予想の前提条件

| | |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 計算期間 | 平成21年8月期（第15期：平成21年3月1日～平成21年8月31日） 平成22年2月期（第16期：平成21年9月1日～平成22年2月28日） |
| 保有物件 | <ul style="list-style-type: none"> ・運用状況の予想にあたっては、平成21年2月期末（平成21年2月28日）時点で保有している48物件から、平成21年8月期に売却した「ORE名古屋伏見ビル」を除くと共に、新たに取得した「オリックス不動産西新宿ビル」及び「大宮宮町ビル」を加えた49物件を保有し、平成22年2月期末（平成22年2月28日）までの間、異動（追加物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提としております。 ・なお、上記「ORE名古屋伏見ビル」の他にも平成21年8月期中に物件売却を行う可能性があります。 |
| 発行済投資口数 | 平成21年4月15日時点の発行済投資口数251,622口を前提にしております。 |
| 有利子負債比率 | <p>上記「オリックス不動産西新宿ビル」及び「大宮宮町ビル」の取得は自己資金で行ったため、下記算式をベースに算出した平成21年4月15日時点の有利子負債比率は当該取得前と同じ47.9%です。また、今後返済期限を迎える借入金は全額借換えを行うことを前提としているため、平成21年8月期末及び平成22年2月期末まで同比率のまま推移することを想定しています。</p> <p>有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100</p> |
| 営業収益 | 物件売却益については、「ORE名古屋伏見ビル」の売却により平成21年8月期に1,140百万円を見込んでおります。なお、同期中において上記以外に資産の譲渡を検討しており、当該譲渡に伴い同期の物件売却益が減少する可能性があります。 |
| 営業費用 | <ul style="list-style-type: none"> ・保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 ・修繕費は、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。 ・公租公課については、平成21年8月期に746百万円、平成22年2月期に737百万円を見込んでおります。 ・管理業務費については、平成21年8月期に920百万円、平成22年2月期に946百万円を見込んでおります。 ・減価償却費については、平成21年8月期に1,891百万円、平成22年2月期に1,890百万円を見込んでおります。 |
| 営業外費用 | 支払利息については、平成21年8月期に1,058百万円、平成22年2月期に1,162百万円を見込んでおります。 |
| 分配金の額 | 利益の金額を限度とし、かつ、配当可能額の90%に相当する金額を超えて分配することを前提としております。なお、利益を超える金銭の分配は行わない前提としております。また、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。 |

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

| | 前期 (平成20年8月31日現在) | 当期 (平成21年2月28日現在) |
|---------------|----------------------|----------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | ※2 22,090 | 23,217 |
| 営業未収入金 | 428 | 327 |
| 未収消費税等 | 317 | 22 |
| 未収還付法人税等 | 7 | 6 |
| リース投資資産 | — | 3,714 |
| 前払費用 | 61 | 63 |
| 繰延税金資産 | 2 | 3 |
| その他 | 24 | 33 |
| 貸倒引当金 | △5 | △5 |
| 流動資産合計 | 22,927 | 27,383 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | — | 79,228 |
| 減価償却累計額 | — | △7,050 |
| 建物（純額） | ※1, ※2 70,764 | 72,177 |
| 建物附属設備 | — | 27,271 |
| 減価償却累計額 | — | △7,849 |
| 建物附属設備（純額） | ※1, ※2 19,662 | 19,421 |
| 構築物 | — | 1,114 |
| 減価償却累計額 | — | △201 |
| 構築物（純額） | ※1, ※2 1,009 | 913 |
| 機械及び装置 | — | 2,219 |
| 減価償却累計額 | — | △566 |
| 機械及び装置（純額） | ※1 1,593 | 1,653 |
| 工具、器具及び備品 | — | 168 |
| 減価償却累計額 | — | △85 |
| 工具、器具及び備品（純額） | ※1 95 | 82 |
| 土地 | ※2 162,820 | 162,998 |
| 建設仮勘定 | 34 | 134 |
| 有形固定資産合計 | 255,980 | 257,380 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 842 | 842 |
| ソフトウェア | 1 | 1 |
| その他 | 0 | 0 |
| 無形固定資産合計 | 844 | 844 |
| 投資その他の資産 | | |
| 修繕積立金 | 364 | 381 |
| 敷金及び保証金 | 97 | 97 |
| 長期前払費用 | 196 | 195 |
| 投資その他の資産合計 | 657 | 673 |
| 固定資産合計 | 257,483 | 258,899 |
| 資産合計 | 280,410 | 286,282 |

(単位：百万円)

| | 前期 (平成20年8月31日現在) | 当期 (平成21年2月28日現在) |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 419 | 356 |
| 短期借入金 | ※3 17,000 | ※3 20,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | ※2 8,650 | 15,000 |
| 未払金 | 486 | 509 |
| 未払費用 | 358 | 390 |
| 前受金 | 1,617 | 1,583 |
| その他 | 24 | 371 |
| 流動負債合計 | 28,557 | 38,211 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 95,000 | 91,500 |
| 預り敷金及び保証金 | 15,221 | 14,739 |
| 固定負債合計 | 110,221 | 106,239 |
| 負債合計 | 138,778 | 144,451 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 137,814 | 137,814 |
| 剰余金 | | |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失(△) | 3,818 | 4,016 |
| 投資主資本合計 | 141,632 | 141,830 |
| 純資産合計 | ※4 141,632 | ※4 141,830 |
| 負債純資産合計 | 280,410 | 286,282 |

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

| | 前期 | | 当期 | |
|----------------------|----|---------------------------|----|---------------------------|
| | 自 | 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日 | 自 | 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日 |
| 営業収益 | | | | |
| 貸貸事業収入 | ※1 | 8,818 | ※1 | 9,210 |
| その他貸貸事業収入 | ※1 | 1,234 | ※1 | 1,123 |
| 不動産等売却益 | | — | ※2 | 188 |
| 営業収益合計 | | 10,052 | | 10,522 |
| 営業費用 | | | | |
| 貸貸事業費用 | ※1 | 4,506 | ※1 | 4,577 |
| 資産運用報酬 | | 567 | | 631 |
| 資産保管手数料 | | 34 | | 34 |
| 一般事務委託手数料 | | 130 | | 123 |
| 役員報酬 | | 9 | | 9 |
| 会計監査人報酬 | | 12 | | 12 |
| その他営業費用 | | 79 | | 94 |
| 営業費用合計 | | 5,338 | | 5,482 |
| 営業利益 | | 4,713 | | 5,039 |
| 営業外収益 | | | | |
| 受取利息 | | 41 | | 48 |
| 未払分配金戻入 | | 3 | | 3 |
| 還付加算金 | | — | | 4 |
| その他 | | 0 | | — |
| 営業外収益合計 | | 45 | | 56 |
| 営業外費用 | | | | |
| 支払利息 | | 878 | | 1,014 |
| その他 | | 61 | | 64 |
| 営業外費用合計 | | 939 | | 1,079 |
| 経常利益 | | 3,819 | | 4,017 |
| 税引前当期純利益 | | 3,819 | | 4,017 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 0 | | 0 |
| 法人税等調整額 | | 0 | | △0 |
| 法人税等合計 | | 1 | | 0 |
| 当期純利益 | | 3,818 | | 4,016 |
| 前期繰越利益 | | 0 | | 0 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) | | 3,818 | | 4,016 |

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：百万円)

| | 前期 | | 当期 | |
|---------------------|--------|-------------------------|--------|-------------------------|
| | 自 至 | 平成20年3月1日 平成20年8月31日 | 自 至 | 平成20年9月1日 平成21年2月28日 |
| 投資主資本 | | | | |
| 出資総額 | | | | |
| 前期末残高 | | 137,814 | | 137,814 |
| 当期変動額 | | | | |
| 当期変動額合計 | | — | | — |
| 当期末残高 | | ※ 137,814 | | ※ 137,814 |
| 剰余金 | | | | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | | | | |
| 前期末残高 | | 4,084 | | 3,818 |
| 当期変動額 | | | | |
| 剰余金の配当 | | △4,084 | | △3,818 |
| 当期純利益 | | 3,818 | | 4,016 |
| 当期変動額合計 | | △266 | | 198 |
| 当期末残高 | | 3,818 | | 4,016 |
| 投資主資本合計 | | | | |
| 前期末残高 | | 141,898 | | 141,632 |
| 当期変動額 | | | | |
| 剰余金の配当 | | △4,084 | | △3,818 |
| 当期純利益 | | 3,818 | | 4,016 |
| 当期変動額合計 | | △266 | | 198 |
| 当期末残高 | | 141,632 | | 141,830 |
| 純資産合計 | | | | |
| 前期末残高 | | 141,898 | | 141,632 |
| 当期変動額 | | | | |
| 剰余金の配当 | | △4,084 | | △3,818 |
| 当期純利益 | | 3,818 | | 4,016 |
| 当期変動額合計 | | △266 | | 198 |
| 当期末残高 | | 141,632 | | 141,830 |

(4) 金銭の分配に係る計算書

| | 前期 自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月 31日 | 当期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月 28日 |
|----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | 金額 (円) | 金額 (円) |
| I 当期末処分利益 | 3,818,364,910 | 4,016,701,568 |
| II 分配金の額 (投資口1口当たりの 分配金の額) | 3,818,112,228 (15,174) | 4,016,641,986 (15,963) |
| III 次期繰越利益 | 252,682 | 59,582 |

| | | |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 分配金の額の算出方法 | <p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしております。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期は配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)を超えない額で発行済投資口数251,622口の整数倍数の最大値となる3,818,112,228円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p> | <p>同左</p> <p>かかる方針をふまえ、当期は配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)を超えない額で発行済投資口数251,622口の整数倍数の最大値となる4,016,641,986円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p> |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

| | 前期 | | 当期 | |
|------------------------|--------|-------------------------|--------|-------------------------|
| | 自 至 | 平成20年3月1日 平成20年8月31日 | 自 至 | 平成20年9月1日 平成21年2月28日 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | | | |
| 税引前当期純利益 | | 3,819 | | 4,017 |
| 減価償却費 | | 1,773 | | 1,874 |
| 長期前払費用償却額 | | 42 | | 51 |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少) | | 0 | | 0 |
| 受取利息 | | △41 | | △48 |
| 支払利息 | | 878 | | 1,014 |
| 固定資産除却損 | | 14 | | 4 |
| 営業未収入金の増減額 (△は増加) | | △114 | | 101 |
| 未収消費税等の増減額 (△は増加) | | △317 | | 294 |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少) | | △358 | | △0 |
| リース投資資産の増減額 (△は増加) | | — | | △3,714 |
| 前払費用の増減額 (△は増加) | | 4 | | △2 |
| 長期前払費用の支払額 | | △64 | | △50 |
| 有形固定資産の売却による減少額 | | — | | 14,191 |
| リース会計基準の適用に伴う有形固定資産振替額 | | — | | 3,817 |
| 修繕積立金の取崩額 | | 1 | | — |
| 営業未払金の増減額 (△は減少) | | 34 | | △159 |
| 未払金の増減額 (△は減少) | | 8 | | 19 |
| 前受金の増減額 (△は減少) | | 141 | | △33 |
| その他 | | △23 | | △51 |
| 小計 | | 5,798 | | 21,326 |
| 利息の受取額 | | 42 | | 36 |
| 利息の支払額 | | △806 | | △983 |
| 法人税等の還付額 | | — | | 8 |
| 法人税等の支払額 | | △2 | | △7 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | 5,031 | | 20,380 |
| 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 | | △1,246 | | △1,201 |
| 定期預金の払戻による収入 | | 1,079 | | 1,246 |
| 有形固定資産の取得による支出 | | △31,933 | | △21,192 |
| 預り敷金及び保証金の収入 | | 1,394 | | 1,342 |
| 預り敷金及び保証金の支出 | | △399 | | △1,422 |
| 修繕積立金の支出 | | △25 | | △17 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | △31,130 | | △21,245 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | | | |
| 短期借入れによる収入 | | 77,300 | | 40,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | | △64,300 | | △37,000 |
| 長期借入れによる収入 | | 18,000 | | 11,500 |
| 長期借入金の返済による支出 | | — | | △8,650 |
| 分配金の支払額 | | △4,081 | | △3,813 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | 26,918 | | 2,036 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | | 819 | | 1,172 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | | 20,023 | | 20,843 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | | ※ 20,843 | | ※ 22,016 |

(6) 継続企業の前提に関する注記

| 前期 自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日 | 当期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日 |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| ————— | 該当事項はありません。 |

(7) 重要な会計方針

| 項目 | 前期 自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日 | 当期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------|--------|-------|-----|--------|--------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------|--------|-------|-----|--------|--------|--------|
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | <p>(1) 有形固定資産 定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>31～50年</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>6～18年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10～20年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>15～18年</td></tr> </table> <p style="text-align: center;">—————</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法によっております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法によっております。</p> | 建物 | 31～50年 | 建物附属設備 | 6～18年 | 構築物 | 10～20年 | 機械及び装置 | 15～18年 | <p>(1) 有形固定資産 定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>31～50年</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>6～18年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10～20年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>10～18年</td></tr> </table> <p>(追加情報) 平成20年度の税制改正を契機に機械及び装置の耐用年数を見直し、当期より耐用年数を変更しております。 これにより、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ28百万円減少しております。</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p> | 建物 | 31～50年 | 建物附属設備 | 6～18年 | 構築物 | 10～20年 | 機械及び装置 | 10～18年 |
| 建物 | 31～50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 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 31～50年 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物附属設備 | 6～18年 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 構築物 | 10～20年 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 機械及び装置 | 10～18年 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 引当金の計上基準 | <p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> | <p>貸倒引当金 同左</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 項目 | 前期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日 | 当期 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日 |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. 収益及び費用の計上基準 | <p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は72百万円です。</p> | <p>(1) 固定資産税等の処理方法</p> <p>同左</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は13百万円です。</p> <p>(2) ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準</p> <p>リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。</p> |
| 4. リース取引の処理方法 | <p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> | <p>—————</p> |
| 5. ヘッジ会計の方法 | <p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p> | <p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>同左</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>同左</p> |
| 6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | <p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3箇月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p> | <p>同左</p> |
| 7. 消費税等の処理方法 | <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p> | <p>同左</p> |

(8) 会計方針の変更

| 前期 自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日 | 当期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日 |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ————— | <p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当期より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))が適用されたことに伴い、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>これにより、従来の方法によった場合と比べ、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ7百万円増加しております。</p> |

(9) 表示方法の変更

| 前期 自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日 | 当期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|--------|----------|---------|---------|-----------|----------|---------|---------|--------------|--------|---------|--------|
| ————— | <p>(貸借対照表)</p> <p>前期において「有形固定資産」は、各資産の金額から減価償却累計額を直接控除し、控除後の残高を各資産の金額として表示しておりましたが、当期より、「減価償却累計額」を各資産科目の控除科目として区分掲記しております。</p> <p>なお、前期における「減価償却累計額」を区分掲記した場合、下記のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">(1)建物</td> <td style="text-align: right;">77,178百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却累計額</td> <td style="text-align: right;">△6,413百万円</td> </tr> <tr> <td>(2)建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">26,808百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却累計額</td> <td style="text-align: right;">△7,145百万円</td> </tr> <tr> <td>(3)構築物</td> <td style="text-align: right;">1,192百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却累計額</td> <td style="text-align: right;">△182百万円</td> </tr> <tr> <td>(4)機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">2,071百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却累計額</td> <td style="text-align: right;">△478百万円</td> </tr> <tr> <td>(5)工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">172百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却累計額</td> <td style="text-align: right;">△76百万円</td> </tr> </table> | (1)建物 | 77,178百万円 | 減価償却累計額 | △6,413百万円 | (2)建物附属設備 | 26,808百万円 | 減価償却累計額 | △7,145百万円 | (3)構築物 | 1,192百万円 | 減価償却累計額 | △182百万円 | (4)機械及び装置 | 2,071百万円 | 減価償却累計額 | △478百万円 | (5)工具、器具及び備品 | 172百万円 | 減価償却累計額 | △76百万円 |
| (1)建物 | 77,178百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減価償却累計額 | △6,413百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2)建物附属設備 | 26,808百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減価償却累計額 | △7,145百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (3)構築物 | 1,192百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減価償却累計額 | △182百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (4)機械及び装置 | 2,071百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減価償却累計額 | △478百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (5)工具、器具及び備品 | 172百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減価償却累計額 | △76百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ————— | <p>(キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>営業活動によるキャッシュ・フローの「法人税等の還付額」は、前期は「法人税等の支払額」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため、当期より区分掲記しております。</p> <p>なお、前期の「法人税等の支払額」に含まれている「法人税等の還付額」は6百万円であります。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(10) 財務諸表に関する注記事項
(貸借対照表に関する注記)

| 前期 (平成20年8月31日現在) | 当期 (平成21年2月28日現在) | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------|--------|-----------|------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------|----------|-------|
| <p>※1 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p style="text-align: right;">14,297百万円</p> | ————— | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>※2 担保資産及び担保付債務</p> <p>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%;"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">1,262百万円</td> </tr> <tr> <td>建物(純額)</td> <td style="text-align: right;">8,664百万円</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備(純額)</td> <td style="text-align: right;">2,654百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物(純額)</td> <td style="text-align: right;">83百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">21,898百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">(合計)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">34,562百万円</td> </tr> </table> <p>(担保付債務)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>1年内返済予定の 長期借入金</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">8,650百万円</td> </tr> </table> | 現金及び預金 | 1,262百万円 | 建物(純額) | 8,664百万円 | 建物附属設備(純額) | 2,654百万円 | 構築物(純額) | 83百万円 | 土地 | 21,898百万円 | (合計) | 34,562百万円 | 1年内返済予定の 長期借入金 | 8,650百万円 | ————— |
| 現金及び預金 | 1,262百万円 | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物(純額) | 8,664百万円 | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物附属設備(純額) | 2,654百万円 | | | | | | | | | | | | | | |
| 構築物(純額) | 83百万円 | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 21,898百万円 | | | | | | | | | | | | | | |
| (合計) | 34,562百万円 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年内返済予定の 長期借入金 | 8,650百万円 | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>※3 コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン 契約を締結しております。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>コミットメント ライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">27,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">17,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入未実行残高</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">10,000百万円</td> </tr> </table> | コミットメント ライン契約の総額 | 27,000百万円 | 借入実行残高 | 17,000百万円 | 借入未実行残高 | 10,000百万円 | <p>※3 コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン 契約を締結しております。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>コミットメント ライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">27,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">20,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入未実行残高</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">7,000百万円</td> </tr> </table> | コミットメント ライン契約の総額 | 27,000百万円 | 借入実行残高 | 20,000百万円 | 借入未実行残高 | 7,000百万円 | | |
| コミットメント ライン契約の総額 | 27,000百万円 | | | | | | | | | | | | | | |
| 借入実行残高 | 17,000百万円 | | | | | | | | | | | | | | |
| 借入未実行残高 | 10,000百万円 | | | | | | | | | | | | | | |
| コミットメント ライン契約の総額 | 27,000百万円 | | | | | | | | | | | | | | |
| 借入実行残高 | 20,000百万円 | | | | | | | | | | | | | | |
| 借入未実行残高 | 7,000百万円 | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>※4 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に 定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50百万円</p> | <p>※4 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に 定める最低純資産額</p> <p>同左</p> | | | | | | | | | | | | | | |

(損益計算書に関する注記)

| 前期 自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月 31日 | 当期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月 28日 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：百万円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料) 7,858 (共益費) 960 8,818 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 202 (解約違約金) 34 (その他営業収入) 996 1,234 不動産賃貸事業収益合計 10,052 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (管理業務費) 971 (水道光熱費) 856 (公租公課) 709 (損害保険料) 12 (修繕費) 143 (減価償却費) 1,773 (貸倒引当金繰入額) 0 (その他賃貸事業費用) 39 4,506 不動産賃貸事業費用合計 4,506 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 5,546 | ※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：百万円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料) 8,068 (共益費) 947 (リース売上高) 193 9,210 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 192 (解約違約金) 16 (その他営業収入) 914 1,123 不動産賃貸事業収益合計 10,333 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (管理業務費) 937 (水道光熱費) 839 (公租公課) 677 (損害保険料) 13 (修繕費) 112 (減価償却費) 1,874 (貸倒引当金繰入額) 0 (リース売上原価) 74 (その他賃貸事業費用) 47 4,577 不動産賃貸事業費用合計 4,577 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 5,756 |
| | ※2 不動産等売買損益の内訳 (単位：百万円) ラウンドクロス心齋橋 不動産等売却収入 14,500 不動産等売却原価 14,191 その他売却費用 120 不動産等売却益 188 |

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

| 前期 自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月 31日 | 当期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月 28日 |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| ※ 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 251,622口 | ※ 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 同左 |

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

| 前期 自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日 | 当期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 <div style="text-align: right;">(平成20年 8月31日現在)</div> 現金及び預金 22,090百万円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 Δ 1,246百万円 <hr/> 現金及び現金同等物 <u>20,843百万円</u> | ※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 <div style="text-align: right;">(平成21年 2月28日現在)</div> 現金及び預金 23,217百万円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 Δ 1,201百万円 <hr/> 現金及び現金同等物 <u>22,016百万円</u> |

(リース取引に関する注記)

| 前期 自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日 | 当期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|----|-------|----|-------|--------|-----|----|-----|-----|-----|---|-----|----|-------|----|-------|------|-------|-----|----------|----|-----------------|--------|--------|-------|-------|---------|--------|------|----------|-----|----------|----|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|---------|-----------|---------|-----------------|--|-----------------------------|------|-----|----------|-----|----------|-----|----------|-----|----------|-----|-----|-------|----|-------|------|----------|-----|-----------|----|------------------|
| <p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引（貸主側）</p> <p>(1) リース物件の取得価額、減価償却累計額及び期末残高</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 (百万円)</th> <th>減価償却 累計額 (百万円)</th> <th>期末残高 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>3,213</td> <td>54</td> <td>3,159</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>491</td> <td>17</td> <td>473</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>194</td> <td>9</td> <td>184</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,899</td> <td>81</td> <td>3,817</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">84百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">3,778百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;"><u>3,862百万円</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 受取リース料、減価償却費及び受取利息相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>受取リース料</td> <td style="text-align: right;">149百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">81百万円</td> </tr> <tr> <td>受取利息相当額</td> <td style="text-align: right;">134百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 利息相当額の算定方法 利息相当額の各期への配分方法については、利息法によっております。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引（貸主側）</p> <p>未経過リース料</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">2,773百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">9,835百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;"><u>12,609百万円</u></td> </tr> </tbody> </table> | | 取得価額 (百万円) | 減価償却 累計額 (百万円) | 期末残高 (百万円) | 建物 | 3,213 | 54 | 3,159 | 建物附属設備 | 491 | 17 | 473 | 構築物 | 194 | 9 | 184 | 合計 | 3,899 | 81 | 3,817 | 1年以内 | 84百万円 | 1年超 | 3,778百万円 | 合計 | <u>3,862百万円</u> | 受取リース料 | 149百万円 | 減価償却費 | 81百万円 | 受取利息相当額 | 134百万円 | 1年以内 | 2,773百万円 | 1年超 | 9,835百万円 | 合計 | <u>12,609百万円</u> | <p>1. ファイナンス・リース取引（貸主側）</p> <p>(1) リース投資資産の内訳</p> <table> <tbody> <tr> <td>リース料債権部分</td> <td style="text-align: right;">5,582百万円</td> </tr> <tr> <td>見積残存価額部分</td> <td style="text-align: right;">1,353百万円</td> </tr> <tr> <td>受取利息相当額</td> <td style="text-align: right;">△3,221百万円</td> </tr> <tr> <td>リース投資資産</td> <td style="text-align: right;"><u>3,714百万円</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) リース投資資産に係るリース料債権部分の金額の回収予定額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>リース投資資産に係るリース料債権部分 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">350</td> </tr> <tr> <td>1年超 2年以内</td> <td style="text-align: right;">350</td> </tr> <tr> <td>2年超 3年以内</td> <td style="text-align: right;">350</td> </tr> <tr> <td>3年超 4年以内</td> <td style="text-align: right;">350</td> </tr> <tr> <td>4年超 5年以内</td> <td style="text-align: right;">350</td> </tr> <tr> <td>5年超</td> <td style="text-align: right;">3,831</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">5,582</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) リース取引開始日が平成20年4月1日前に開始する計算期間に属する所有権移転外ファイナンス・リース取引につきましては、平成20年8月末日における固定資産の適正な帳簿価額（減価償却累計額控除後）を「リース投資資産」の平成20年9月1日から開始する計算期間の期首の価額として計上しております。</p> <p>また、当該所有権移転外ファイナンス・リース取引の残存期間における利息相当額の各期への配分方法は、定額法によっております。</p> <p>このため、当該所有権移転外ファイナンス・リース取引について通常の売買処理に係る方法に準じて会計処理を行った場合に比べ、税引前当期純利益は70百万円少なく計上されております。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料（貸主側）</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">2,786百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">12,589百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;"><u>15,375百万円</u></td> </tr> </tbody> </table> | リース料債権部分 | 5,582百万円 | 見積残存価額部分 | 1,353百万円 | 受取利息相当額 | △3,221百万円 | リース投資資産 | <u>3,714百万円</u> | | リース投資資産に係るリース料債権部分 (百万円) | 1年以内 | 350 | 1年超 2年以内 | 350 | 2年超 3年以内 | 350 | 3年超 4年以内 | 350 | 4年超 5年以内 | 350 | 5年超 | 3,831 | 合計 | 5,582 | 1年以内 | 2,786百万円 | 1年超 | 12,589百万円 | 合計 | <u>15,375百万円</u> |
| | 取得価額 (百万円) | 減価償却 累計額 (百万円) | 期末残高 (百万円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 3,213 | 54 | 3,159 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物附属設備 | 491 | 17 | 473 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 構築物 | 194 | 9 | 184 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 3,899 | 81 | 3,817 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年以内 | 84百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年超 | 3,778百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | <u>3,862百万円</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 受取リース料 | 149百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減価償却費 | 81百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 受取利息相当額 | 134百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年以内 | 2,773百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年超 | 9,835百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | <u>12,609百万円</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| リース料債権部分 | 5,582百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 見積残存価額部分 | 1,353百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 受取利息相当額 | △3,221百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| リース投資資産 | <u>3,714百万円</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | リース投資資産に係るリース料債権部分 (百万円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年以内 | 350 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年超 2年以内 | 350 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2年超 3年以内 | 350 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3年超 4年以内 | 350 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4年超 5年以内 | 350 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5年超 | 3,831 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 5,582 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年以内 | 2,786百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年超 | 12,589百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | <u>15,375百万円</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(有価証券に関する注記)

| 前期 自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日 | 当期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日 |
|----------------------------------------|--------------------------------------|
| 本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。 | 同左 |

(デリバティブ取引に関する注記)

| 前期 自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日 | 当期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 特例処理が適用されているため、注記を省略しております。</p> | <p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p> |

(退職給付に関する注記)

| 前期 自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日 | 当期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日 |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。 | 同左 |

(税効果会計に関する注記)

| 前期 (平成20年 8月31日現在) | 当期 (平成21年 2月28日現在) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|------|-------------|---------|----------|-------|-------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------|----------------|------|-------------|---------|----------|-------|-------------------|-------|
| <p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (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;">1百万円</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;">2百万円</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;">2百万円</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 | 1百万円 | その他 | 0百万円 | 繰延税金資産合計 | 2百万円 | 繰延税金資産の純額 | 2百万円 | <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;">1百万円</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 | 1百万円 | 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 貸倒引当金損金算入限度超過額 | 1百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 0百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産合計 | 2百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産の純額 | 2百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未払事業所税損金不算入額 | 1百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 貸倒引当金損金算入限度超過額 | 1百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 0百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産合計 | 3百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産の純額 | 3百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.38%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.02%</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;">0.03%</td> </tr> </table> | 法定実効税率 | 39.39% | (調整) | | 支払分配金の損金算入額 | △39.38% | その他 | 0.02% | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.03% | <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;">△39.38%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.01%</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;">0.02%</td> </tr> </table> | 法定実効税率 | 39.39% | (調整) | | 支払分配金の損金算入額 | △39.38% | その他 | 0.01% | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.02% |
| 法定実効税率 | 39.39% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (調整) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 支払分配金の損金算入額 | △39.38% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 0.02% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.03% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 法定実効税率 | 39.39% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (調整) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 支払分配金の損金算入額 | △39.38% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 0.01% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.02% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ————— | <p>3. 税率変更</p> <p>繰延税金資産の計算に使用した法定実効税率は、法人事業税の税率変更と地方法人特別税の創設（平成20年10月1日以降に開始する事業年度から地方法人特別税が適用される）に伴い、当期末における一時差異等のうち平成21年3月以降に解消が予定されるものは改正後の税率（39.33%）が適用されます。なお、この変更による当期末の繰延税金資産の金額に与える影響は軽微です。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(持分法損益等に関する注記)

| 前期 自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日 | 当期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日 |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 本投資法人には、関連会社はありませんので、該当事項はありません。 | 同左 |

(関連当事者との取引に関する注記)

| 前期 自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日 | 当期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21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。 | 1. 親会社及び法人主要株主等 同左 |
| 2. 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。 | 2. 役員及び個人主要株主等 同左 |
| 3. 子会社等 該当事項はありません。 | 3. 子会社等 同左 |
| 4. 兄弟会社等 該当事項はありません。 | 4. 兄弟会社等 同左 |

(1口当たり情報に関する注記)

| 前期 自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日 | 当期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 1口当たり純資産額 562,878円 1口当たり当期純利益 15,174円 | 1口当たり純資産額 563,666円 1口当たり当期純利益 15,962円 |
| なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。 | 同左 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

| | 前期 自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日 | 当期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日 |
|--------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 当期純利益 (百万円) | 3,818 | 4,016 |
| 期中平均投資口数 (口) | 251,622 | 251,622 |

(重要な後発事象に関する注記)

| 前期 自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日 | 当期 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>資産の譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の譲渡を行いました。</p> <p>[ラウンドクロス心斎橋]</p> <p>譲渡価格 (注) 14,500百万円 資産の種類 不動産 (所有権) 契約日 平成20年 9月19日 引渡日 平成20年 9月25日 譲渡先 合同会社心斎橋リアルティ 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約185百万円を計上する予定です。</p> <p>(注) 譲渡価格は、諸経費 (売買媒介手数料、公租公課等) を含まない金額 (売買契約書に記載された売買金額) を記載しております。</p> | <p>資産の譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の譲渡を行いました。</p> <p>[ORE名古屋伏見ビル]</p> <p>譲渡価格 (注) 10,680百万円 資産の種類 不動産 (所有権) 契約日 平成21年 3月25日 引渡日 平成21年 3月27日 譲渡先 オリックス不動産株式会社 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約1,140百万円を計上する予定です。</p> <p>(注) 譲渡価格は、諸経費 (売買媒介手数料、公租公課等) を含まない金額 (売買契約書に記載された売買金額) を記載しております。</p> |

(11) 発行済投資口数の増減

当期においては増資等を行っておらず、発行済投資口数及び出資総額等の異動はありません。

なお、最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

| 年月日 | 摘要 | 発行済投資口数(口) | | 出資総額(百万円) | | 備考 |
|-------------|------------------|------------|---------|-----------|---------|-------|
| | | 増減 | 残高 | 増減 | 残高 | |
| 平成17年9月14日 | 投資口の追加発行 (公募) | 47,500 | 222,872 | 33,287 | 119,108 | (注)1. |
| 平成17年10月12日 | 第三者割当 | 2,500 | 225,372 | 1,751 | 120,860 | (注)2. |
| 平成19年10月3日 | 投資口の追加発行 (公募) | 25,000 | 250,372 | 16,146 | 137,006 | (注)3. |
| 平成19年10月30日 | 第三者割当 | 1,250 | 251,622 | 807 | 137,814 | (注)4. |

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

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

(注) 3. 1口当たり発行価格668,360円(引受価額645,854円)にて取得済み物件の取得のための借入金の返済に充当することを目的として投資口の追加発行(25,000口)を行いました。

(注) 4. 1口当たり発行価額645,854円にて、(注)3.の公募増資に伴い、第三者割当による投資口の追加発行(1,250口)を行いました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

当期中における役員の変動はありません。

本書の日付現在における役員については、最近の有価証券報告書(平成20年11月25日提出)をご参照下さい。

(2) 本資産運用会社の役員

平成20年11月10日付で取締役専務執行役員(田嶋猛)が退任しました。

本書の日付現在における役員については、最近の有価証券報告書(平成20年11月25日提出)をご参照下さい。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

(平成21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 (オフィス) | 89,665 | 31.32 |
| | | 物流施設 | - | - |
| | | 商業施設 | 2,527 | 0.88 |
| | | ホテル | - | - |
| | | その他 | 1,134 | 0.40 |
| | その他東京23区 | 事務所 (オフィス) | 81,928 | 28.62 |
| | | 物流施設 | - | - |
| | | 商業施設 | 2,485 | 0.87 |
| | | ホテル | - | - |
| | | その他 | 2,543 | 0.89 |
| | 首都圏その他地域 | 事務所 (オフィス) | 6,101 | 2.13 |
| | | 物流施設 | 21,957 | 7.67 |
| | | 商業施設 | - | - |
| | | ホテル | 12,615 | 4.41 |
| | | その他 | - | - |
| | その他地域 | 事務所 (オフィス) | 40,844 | 14.27 |
| | | 物流施設 | - | - |
| | | 商業施設 | - | - |
| | | ホテル | - | - |
| | | その他 | - | - |
| 預金・その他資産 | | 24,477 | 8.55 | |
| 資産総額 | | 286,282 | 100.00 | |

| | 金額 (百万円) | 資産総額に 対する比率 (%) |
|-------|----------|--------------------|
| 負債総額 | 144,451 | 50.46 |
| 純資産総額 | 141,830 | 49.54 |

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

(2) 投資不動産の内容

(イ) 投資不動産一覧

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

(平成21年2月28日現在)

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

(注) 1. 上表の運用不動産はいずれもテナントに対する賃貸用です。

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

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

(注) 4. 平成20年9月25日付でラウンドクロス心齋橋の譲渡を行いました。

(注) 5. 戸田ロジスティクスセンターは、平成20年12月1日付で戸田パークロジスティックセンターから名称変更を行ったものです。

(ロ) ポートフォリオの分散状況

運用不動産の分散状況は平成21年2月28日現在以下のとおりです。

(a) 地域区分

| 地域区分 | 貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円) | 投資比率 (%) | 総賃貸可能面積 合計 (m ²) | 総賃貸面積 (m ²) | 稼働率 (%) |
|----------|----------------------------------|-------------|---------------------------------|----------------------------|------------|
| 東京都心3区 | 93,327 | 32.60 | 64,431.40 | 62,796.01 | 97.5 |
| その他東京23区 | 86,957 | 30.37 | 95,113.52 | 89,690.37 | 94.3 |
| 首都圏その他地域 | 40,675 | 14.21 | 128,899.65 | 128,821.75 | 99.9 |
| その他地域 | 40,844 | 14.27 | 50,497.39 | 48,746.29 | 96.5 |
| 合計 | 261,805 | 91.45 | 338,941.96 | 330,054.42 | 97.4 |

(b) 用途区分

| 用途区分 | 貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円) | 投資比率 (%) | 総賃貸可能面積 合計 (m ²) | 総賃貸面積 (m ²) | 稼働率 (%) |
|-----------|----------------------------------|-------------|---------------------------------|----------------------------|------------|
| 事務所（オフィス） | 218,541 | 76.34 | 209,948.15 | 201,138.51 | 95.8 |
| 物流施設 | 21,957 | 7.67 | 92,815.56 | 92,815.56 | 100.0 |
| 商業施設 | 5,012 | 1.75 | 1,885.18 | 1,885.18 | 100.0 |
| ホテル | 12,615 | 4.41 | 25,942.59 | 25,864.69 | 99.7 |
| その他 | 3,677 | 1.28 | 8,350.48 | 8,350.48 | 100.0 |
| 合計 | 261,805 | 91.45 | 338,941.96 | 330,054.42 | 97.4 |

(c) 規模区分

| 規模区分 | 貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円) | 投資比率 (%) | 総賃貸可能面積 合計 (m ²) | 総賃貸面積 (m ²) | 稼働率 (%) |
|---------------------------------------------------|----------------------------------|-------------|---------------------------------|----------------------------|------------|
| 15,000m ² 以上 | 78,300 | 27.35 | 185,553.78 | 182,818.88 | 98.5 |
| 3,000m ² 以上 15,000m ² 未満 | 156,065 | 54.51 | 137,255.61 | 131,480.08 | 95.8 |
| 3,000m ² 未満 | 27,438 | 9.58 | 16,132.57 | 15,755.46 | 97.7 |
| 合計 | 261,805 | 91.45 | 338,941.96 | 330,054.42 | 97.4 |

(d) 築年数区分

| 築年数区分 | 貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円) | 投資比率 (%) | 総賃貸可能面積 合計 (m ²) | 総賃貸面積 (m ²) | 稼働率 (%) |
|------------|----------------------------------|-------------|---------------------------------|----------------------------|------------|
| 20年以上 | 16,788 | 5.86 | 22,582.51 | 21,879.04 | 96.9 |
| 15年以上20年未満 | 53,729 | 18.77 | 72,550.23 | 68,480.60 | 94.4 |
| 10年以上15年未満 | 29,937 | 10.46 | 40,058.98 | 38,322.77 | 95.7 |
| 5年以上10年未満 | 55,460 | 19.37 | 61,294.20 | 60,258.63 | 98.3 |
| 5年未満 | 105,888 | 36.99 | 142,456.04 | 141,113.38 | 99.1 |
| 合計 | 261,805 | 91.45 | 338,941.96 | 330,054.42 | 97.4 |

- (注) 1. 上表の「投資比率」とは、各区分に属する運用不動産の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）合計の本投資法人の総資産額に対する比率をいいます。投資比率の数値は、小数点第3位を四捨五入して記載しております。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。
- (注) 2. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。
- (注) 3. 「(c) 規模区分」の延床面積による区分は、本投資法人保有の持分にかかわらず、建物一棟全体の延床面積を基準にしております。
- (注) 4. 上表では、リース投資資産に計上している物件の貸借対照表計上額（リース投資資産の帳簿価額）及び数値を含みます。

(ハ) 不動産鑑定評価の結果及び帳簿価額

以下は、平成21年2月28日を価格時点として実施した運用不動産に関する鑑定評価の結果の一覧です。また、同日時点における帳簿価額（減価償却後）を併せて記載しております。

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

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

各項目の意味は次のとおりです。

- 「鑑定評価額」

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

- 「価格時点」

不動産鑑定士が鑑定評価にあたって、不動産の価格判定の基準日とした時点であり、運用不動産の鑑定評価にあたっては、全て平成21年2月28日となっております。

- 「ポートフォリオ占有率」

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

- 「投資比率」

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

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

(平成21年2月28日現在)

| | 物件名 | 鑑定 評価額 (百万円) | 鑑定 評価 業者 | ポ ー ト フ ォ リ オ 占 有 率 (%) | 参考情報 | | | | | | 帳簿価額 (百万円) | 投資 比率 (%) | |
|---------------|------------|--------------------|----------------|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------|------------------------|-----------|------------|-------------------|---------------|-----------------|-------|
| | | | | | DC法に よる価格 (百万円) | CR (%) | DCF法に よる価格 (百万円) | DR (%) | TCR (%) | 積算 価格 (百万円) | | | |
| 事務所 (オフィス) | 東京都 心3区 | 青山サンクレストビル | 4,600 | 谷澤 | 1.59 | 4,630 | 4.8 | 4,590 | 5.0 | 5.1 | 7,300 | 3,388 | 1.18 |
| | | ラウンドクロス 一番町 | 4,630 | 谷澤 | 1.60 | 4,640 | 5.0 | 4,630 | 5.2 | 5.3 | 3,700 | 3,621 | 1.26 |
| | | ビサイド白金 | 1,420 | 谷澤 | 0.49 | 1,440 | 5.3 | 1,410 | 5.5 | 5.6 | 2,160 | 1,310 | 0.46 |
| | | ラウンドクロス 赤坂見附 | 2,390 | 谷澤 | 0.83 | 2,450 | 4.4 | 2,360 | 4.6 | 4.7 | 1,630 | 1,671 | 0.58 |
| | | 日本橋イースト ビル | 1,610 | 谷澤 | 0.56 | 1,600 | 5.5 | 1,620 | 5.4 | 5.8 | 1,100 | 1,626 | 0.57 |
| | | ラウンドクロス 南麻布 | 1,441 | 中央 | 0.50 | 1,498 | 5.8 | 1,441 | 5.5 | 6.3 | 1,699 | 1,309 | 0.46 |
| | | ラウンドクロス 赤坂 | 3,081 | 中央 | 1.07 | 3,160 | 5.8 | 3,081 | 5.5 | 6.3 | 3,009 | 2,862 | 1.00 |
| | | ラウンドクロス 三田 | 1,633 | 中央 | 0.56 | 1,787 | 5.2 | 1,633 | 4.9 | 5.7 | 1,429 | 1,709 | 0.60 |
| | | 芝大門ビル | 2,157 | 中央 | 0.75 | 2,395 | 5.5 | 2,157 | 5.2 | 6.0 | 2,026 | 2,196 | 0.77 |
| | | ラウンドクロス 築地 | 3,712 | 中央 | 1.28 | 3,764 | 5.5 | 3,712 | 5.2 | 6.0 | 2,341 | 3,220 | 1.13 |
| | | オリックス神保 町ビル | 4,328 | 中央 | 1.50 | 4,131 | 5.1 | 4,328 | 4.8 | 5.6 | 3,419 | 4,031 | 1.41 |
| | | オリックス芝2 丁目ビル | 9,025 | 中央 | 3.12 | 9,418 | 5.1 | 9,025 | 4.8 | 5.6 | 5,559 | 7,019 | 2.45 |
| | | 青山246ビル | 7,680 | 中央 | 2.66 | 8,112 | 4.2 | 7,680 | 3.9 | 4.7 | 5,587 | 5,471 | 1.91 |
| | | オリックス赤坂 2丁目ビル | 26,680 | 中央 | 9.22 | 28,750 | 4.2 | 26,680 | 3.9 | 4.7 | 12,410 | 21,559 | 7.53 |
| | | 日本橋本町1丁 目ビル | 9,630 | 日本 | 3.33 | 9,820 | 4.5 | 9,430 | 4.3 | 4.7 | 7,350 | 10,395 | 3.63 |
| | | オリックス水道 橋ビル | 2,510 | 日本 | 0.87 | 2,540 | 5.0 | 2,480 | 4.8 | 5.2 | 2,100 | 3,008 | 1.05 |
| | | オリックス品川 ビル | 13,000 | 日本 | 4.49 | 13,200 | 4.4 | 12,700 | 4.2 | 4.6 | 12,800 | 15,261 | 5.33 |
| | | 東京都心3区 計 | 99,527 | | 34.41 | 103,335 | | 98,957 | | | 75,619 | 89,665 | 31.32 |

(平成21年2月28日現在)

| | 物件名 | 鑑定 評価額 (百万円) | 鑑定 評価者 | ポート フォリオ 占有 率(%) | 参考情報 | | | | | | 帳簿価額 (百万円) | 投資 比率 (%) | | |
|---------------|------------------|-------------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------------|-----------|------------------------|-----------|------------|-------------------|---------------|-----------------|--------|-------|
| | | | | | DC法に よる価格 (百万円) | CR (%) | DCF法に よる価格 (百万円) | DR (%) | TCR (%) | 積算 価格 (百万円) | | | | |
| 事務所 (オフィス) | その他 東京23 区 | キャロットタ ワー | 6,070 | 谷澤 | 2.10 | 6,080 | 5.5 | 6,060 | 5.5 | 5.8 | 4,900 | 4,679 | 1.63 | |
| | | 東陽MKビル | 5,150 | 谷澤 | 1.78 | 5,030 | 5.7 | 5,200 | 5.8 | 6.0 | 4,320 | 4,577 | 1.60 | |
| | | ラウンドクロス 元代々木 | 5,320 | 谷澤 | 1.84 | - | - | 5,320 | 5.9 | 6.9 | 5,350 | 4,573 | 1.60 | |
| | | ラウンドクロス 西新宿 | 2,820 | 谷澤 | 0.98 | 2,900 | 4.7 | 2,790 | 5.1 | 5.0 | 2,570 | 2,564 | 0.90 | |
| | | ピサイド木場 | 3,180 | 谷澤 | 1.10 | 3,220 | 5.6 | 3,160 | 5.6 | 5.9 | 1,740 | 2,288 | 0.80 | |
| | | D T外苑 | 3,080 | 谷澤 | 1.06 | 3,180 | 4.9 | 3,040 | 5.1 | 5.2 | 2,740 | 2,320 | 0.81 | |
| | | 代々木フォレス トビル | 1,380 | 谷澤 | 0.48 | 1,390 | 5.3 | 1,380 | 5.4 | 5.6 | 1,760 | 1,468 | 0.51 | |
| | | オリックス池袋 ビル | 10,620 | 中央 | 3.67 | 11,130 | 4.9 | 10,620 | 4.6 | 5.4 | 5,962 | 9,030 | 3.15 | |
| | | オリックス新宿 ビル | 11,840 | 中央 | 4.09 | 13,020 | 4.3 | 11,840 | 4.0 | 4.8 | 6,512 | 7,960 | 2.78 | |
| | | ラウンドクロス 新宿 | 10,200 | 森井 | 3.53 | 10,400 | 4.6 | 9,950 | 4.3 | 4.9 | 8,180 | 7,968 | 2.78 | |
| | | シーフォートス クエア/センタ ービルディング | 17,930 | 中央 | 6.20 | 19,790 | 4.8 | 17,930 | 4.5 | 5.3 | 15,390 | 17,764 | 6.21 | |
| | | ラウンドクロス 蒲田 | 6,259 | 中央 | 2.16 | 6,458 | 5.6 | 6,259 | 5.3 | 6.1 | 3,268 | 5,613 | 1.96 | |
| | | ラウンドクロス 新宿5丁目 | 4,520 | 森井 | 1.56 | 4,620 | 4.8 | 4,410 | 4.5 | 5.1 | 3,960 | 4,428 | 1.55 | |
| | | KN自由が丘ブ ラザ | 3,090 | ヒロ | 1.07 | 3,300 | 4.2 | 3,090 | 4.2 | 4.4 | 1,980 | 3,180 | 1.11 | |
| | | エス・ティー・ ワールドビル | 3,330 | ヒロ | 1.15 | 3,490 | 4.2 | 3,330 | 4.2 | 4.5 | 2,160 | 3,509 | 1.23 | |
| | | その他東京23区 計 | 94,789 | | 32.77 | 94,008 | | 94,379 | | | 70,792 | 81,928 | 28.62 | |
| | | 首都圏 その他 地域 | ネオ・シティ三 鷹 | 3,060 | 谷澤 | 1.06 | 3,020 | 5.7 | 3,070 | 5.8 | 6.0 | 2,610 | 2,034 | 0.71 |
| | | | ラウンドクロス 川崎 | 5,434 | 中央 | 1.88 | 5,394 | 5.4 | 5,434 | 5.1 | 5.9 | 2,731 | 4,066 | 1.42 |
| | | | 首都圏その他地 域 計 | 8,494 | | 2.94 | 8,414 | | 8,504 | | | 5,341 | 6,101 | 2.13 |
| | | その他 地域 | 名古屋伊藤忠ビ ル | 5,860 | 谷澤 | 2.03 | 5,660 | 6.2 | 5,940 | 6.1 | 6.5 | 5,660 | 5,201 | 1.82 |
| | | | ORIX高麗橋 ビル | 6,472 | 中央 | 2.24 | 6,635 | 5.0 | 6,472 | 4.7 | 5.5 | 3,970 | 5,251 | 1.83 |
| | | | ORE名古屋伏 見ビル | 10,680 | 中央 | 3.69 | 10,370 | 4.9 | 10,680 | 4.6 | 5.4 | 7,794 | 9,469 | 3.31 |
| | | | ルナール仙台 | 6,520 | 日本 | 2.25 | 6,560 | 5.7 | 6,480 | 5.5 | 5.9 | 6,420 | 8,374 | 2.93 |
| | | | オリックス名古 屋錦ビル | 10,800 | 日本 | 3.73 | 11,000 | 5.0 | 10,600 | 4.8 | 5.2 | 10,200 | 12,548 | 4.38 |
| | | | その他地域 計 | 40,332 | | 13.95 | 40,225 | | 40,172 | | | 34,044 | 40,844 | 14.27 |
| | | 事務所 (オフィス) 計 | 243,142 | | 84.07 | 245,982 | | 242,012 | | | 185,796 | 218,541 | 76.34 | |

(平成21年2月28日現在)

| | 物件名 | 鑑定評価額 (百万円) | 鑑定評価業者 | ポートフォリオ占有率 (%) | 参考情報 | | | | | | 帳簿価額 (百万円) | 投資比率 (%) | |
|------|----------|----------------|--------|-------------------|-------------------|-----------|--------------------|-----------|------------|---------------|---------------|-------------|------|
| | | | | | DC法による価格 (百万円) | CR (%) | DCF法による価格 (百万円) | DR (%) | TCR (%) | 積算価格 (百万円) | | | |
| 物流施設 | 首都圏その他地域 | 越谷ロジスティックセンター | 3,530 | 中央 | 1.22 | 3,653 | 5.9 | 3,530 | 5.3 | 6.6 | 2,418 | 3,897 | 1.36 |
| | | 戸田ロジスティックセンター | 9,400 | 日本 | 3.25 | 9,470 | 5.0 | 9,330 | 4.7 | 5.2 | 8,030 | 9,650 | 3.37 |
| | | 市川ロジスティックセンター | 8,040 | 日本 | 2.78 | 8,070 | 5.2 | 8,000 | 4.7 | 5.5 | 7,820 | 8,409 | 2.94 |
| | | 首都圏その他地域計 | 20,970 | | 7.25 | 21,193 | | 20,860 | | | 18,268 | 21,957 | 7.67 |
| | | 物流施設計 | 20,970 | | 7.25 | 21,193 | | 20,860 | | | 18,268 | 21,957 | 7.67 |
| 商業施設 | 東京都心3区 | 日本地所南青山ビル | 3,400 | 中央 | 1.18 | 3,640 | 4.2 | 3,400 | 3.7 | 4.8 | 1,999 | 2,527 | 0.88 |
| | | 東京都心3区計 | 3,400 | | 1.18 | 3,640 | | 3,400 | | | 1,999 | 2,527 | 0.88 |
| | その他東京23区 | CUBE代官山 | 2,522 | 中央 | 0.87 | 2,594 | 4.9 | 2,522 | 4.3 | 5.5 | 2,101 | 2,485 | 0.87 |
| | | その他東京23区計 | 2,522 | | 0.87 | 2,594 | | 2,522 | | | 2,101 | 2,485 | 0.87 |
| | | 商業施設計 | 5,922 | | 2.05 | 6,234 | | 5,922 | | | 4,100 | 5,012 | 1.75 |
| ホテル | 首都圏その他地域 | クロスゲート | 15,700 | 谷澤 | 5.43 | 15,700 | 6.2 | 15,700 | 6.2 | 6.5 | 15,600 | 12,615 | 4.41 |
| | | 首都圏その他地域計 | 15,700 | | 5.43 | 15,700 | | 15,700 | | | 15,600 | 12,615 | 4.41 |
| | | ホテル計 | 15,700 | | 5.43 | 15,700 | | 15,700 | | | 15,600 | 12,615 | 4.41 |
| その他 | 東京都心3区 | パークアクシス西麻布ステージ | 1,040 | 谷澤 | 0.36 | 1,050 | 5.2 | 1,040 | 5.5 | 5.5 | 1,020 | 1,134 | 0.40 |
| | | 東京都心3区計 | 1,040 | | 0.36 | 1,050 | | 1,040 | | | 1,020 | 1,134 | 0.40 |
| | その他東京23区 | グラントメゾン白山 | 422 | 谷澤 | 0.15 | 420 | 6.0 | 423 | 6.1 | 6.3 | 432 | 418 | 0.15 |
| | | ソネット上池袋 | 2,020 | 谷澤 | 0.70 | 2,000 | 6.2 | 2,030 | 6.3 | 6.5 | 2,250 | 2,125 | 0.74 |
| | | その他東京23区計 | 2,442 | | 0.84 | 2,420 | | 2,453 | | | 2,682 | 2,543 | 0.89 |
| | | その他計 | 3,482 | | 1.20 | 3,470 | | 3,493 | | | 3,702 | 3,677 | 1.28 |
| 総計 | | 289,216 | | 100.00 | 292,579 | | 287,987 | | | 227,466 | 261,805 | 91.45 | |

(注) 1. 表中の鑑定評価業者欄の「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所、「中央」は株式会社中央不動産鑑定所、「森井」は森井総合鑑定株式会社、「日本」は財団法人日本不動産研究所、「ヒロ」は株式会社ヒロ&リーエスネットワークを表します。

(注) 2. 鑑定評価額及び帳簿価額は百万円未満を切捨てて記載しております。

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

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

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

(注) 6. ラウンドクロス元代々木では、建物の経済的残存耐用年数が満了した場合において、現況と同程度の建物の建替え想定等が実質的に困難であり、純収益の永続性を前提とした直接還元法の適用は不適切と判断されるため、これによる収益価格の算出は行われておりません。

(注) 7. 上表では、リース投資資産に計上している物件の数値を含みます。また、帳簿価額には、リース投資資産の貸借対照表計上額を含みます。

(注) 8. 平成20年9月25日付でラウンドクロス心斎橋の譲渡を行いました。

(注) 9. 戸田ロジスティックセンターは、平成20年12月1日付で戸田パークロジスティックセンターから名称変更を行ったものです。

(二) エンジニアリングレポートの概要

運用不動産に関する修繕費分析及び地震リスク分析の概要は以下のとおりです。

ポートフォリオPML（全物件の再調達価格合計に対する比）は6.9%、全物件の再調達価格合計は1,562.9億円となっております。

| | 物件名 | 修繕費分析 | | | | 地震リスク分析 | | |
|-----------------------|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------|-----------------------------|--------------------|-------|
| | | 調査日より12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)2. | 再調達価格(億円) (注)3. | |
| 事務所 (オフィス) | 東京都心3区 | 青山サンクレストビル | 362,230 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年12月1日 | 11 | 24.0 |
| | | ラウンドクロス一番町 | 169,880 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年11月26日 | 11 | 16.0 |
| | | ビサイド白金 | 158,790 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年11月25日 | 13 | 10.6 |
| | | ラウンドクロス赤坂見附 | 63,050 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年11月21日 | 12 | 4.1 |
| | | 日本橋イーストビル | 140,480 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年11月27日 | 16 | 9.0 |
| | | ラウンドクロス南麻布 | 130,800 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年11月25日 | 8 | 9.9 |
| | | ラウンドクロス赤坂 | 100,410 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年11月21日 | 18 | 7.4 |
| | | ラウンドクロス三田 | 123,170 | 日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社 | 平成18年7月 | 平成18年7月5日 | 16 | 8.2 |
| | | 芝大門ビル | 128,980 | 日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社 | 平成18年7月 | 平成18年7月5日 | 14 | 8.0 |
| | | ラウンドクロス築地 | 223,580 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年11月19日 | 13 | 15.2 |
| | | オリックス神保町ビル | 119,190 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年11月20日 | 11 | 11.2 |
| | | オリックス芝2丁目ビル | 68,310 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年11月20日 | 13 | 20.0 |
| | | 青山246ビル | 137,935 | 日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社 | 平成18年7月 | 平成18年7月4日 | 14 | 7.0 |
| | | オリックス赤坂2丁目ビル | 20,460 | 株式会社竹中工務店 | 平成18年2月15日 | 平成18年1月19日 | 12 | 37.9 |
| | 日本橋本町1丁目ビル | 84,600 | 日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社 | 平成19年2月 | 平成19年1月19日 | 14 | 19.4 | |
| | オリックス水道橋ビル | 29,090 | 西松建設株式会社 | 平成20年3月10日 | 平成20年1月18日 | 12 | 5.9 | |
| | オリックス品川ビル | 22,520 | 日本管財株式会社 | 平成20年5月 | 平成20年2月8日 | 11 | 20.2 | |
| | その他東京23区 | キャロットタワー | 1,357,380 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年12月2日 | 4 | 240.0 |
| | | 東陽MKビル | 405,810 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年11月27日 | 13 | 34.3 |
| | | ラウンドクロス元代々木 | 343,270 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年12月2日 | 10 | 35.6 |
| | | ラウンドクロス西新宿 | 64,410 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年11月26日 | 13 | 4.0 |
| | | ビサイド木場 | 162,930 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年11月27日 | 12 | 15.5 |
| | | D T外苑 | 250,990 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年12月1日 | 11 | 14.0 |
| | | 代々木フォレストビル | 132,220 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年11月25日 | 13 | 7.1 |
| | | オリックス池袋ビル | 57,980 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年12月4日 | 10 | 14.0 |
| | | オリックス新宿ビル | 98,810 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年11月20日 | 12 | 19.5 |
| ラウンドクロス新宿 | | 60,800 | 日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社 | 平成17年11月 | 平成17年10月21日 | 14 | 14.0 | |
| シーフォートスクエア/センタービルディング | | 894,681 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年12月4日 | 9 | 401.1 | |
| ラウンドクロス蒲田 | | 215,170 | 日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社 | 平成18年1月 | 平成17年10月29日 | 14 | 26.6 | |
| ラウンドクロス新宿5丁目 | 38,390 | 日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社 | 平成19年3月 | 平成19年2月5日 | 12 | 10.7 | | |
| KN自由が丘プラザ | 21,890 | 株式会社三菱地所設計 | 平成19年4月 | 平成19年4月6日 | 14 | 3.4 | | |
| エス・ティー・ワールドビル | 9,650 | 日本管財株式会社 | 平成20年2月 | 平成20年1月30日 | 13 | 4.4 | | |

| | | 物件名 | 修繕費分析 | | | | 地震リスク分析 | |
|---------------|----------|----------------|-----------------------|--------------------------|------------|-------------|-----------------------------|--------------------|
| | | | 調査日より12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)2. | 再調達価格(億円) (注)3. |
| 事務所 (オフィス) | 首都圏その他地域 | ネオ・シティ三鷹 | 532,220 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年11月28日 | 9 | 44.0 |
| | | ラウンドクロス川崎 | 223,610 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年12月3日 | 17 | 19.4 |
| | その他地域 | 名古屋伊藤忠ビル | 247,560 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年11月27日 | 17 | 40.8 |
| | | ORIX高麗橋ビル | 90,360 | 株式会社日建設計 | 平成17年2月 | 平成17年2月7日 | 3 | 22.1 |
| | | ORE名古屋伏見ビル | 162,920 | 日建設計マネジメントソリューションズ株式会社 | 平成17年1月 | 平成16年12月14日 | 3 | 37.4 |
| | | ルナール仙台 | 489,850 | 株式会社三菱地所設計 | 平成19年5月 | 平成19年4月27日 | 7 | 41.2 |
| | | オリックス名古屋錦ビル | 123,970 | 西松建設株式会社 | 平成20年9月2日 | 平成20年7月31日 | 4 | 43.9 |
| 物流施設 | 首都圏その他地域 | 越谷ロジスティックセンター | 6,760 | 株式会社竹中工務店 | 平成18年4月18日 | 平成18年2月21日 | 12 | 17.0 |
| | | 戸田ロジスティクスセンター | 32,030 | 日本管財株式会社 | 平成20年3月 | 平成20年1月24日 | 15 | 28.5 |
| | | 市川ロジスティクスセンター | 40,300 | 日本管財株式会社 | 平成21年8月 | 平成20年7月22日 | 13 | 30.5 |
| 商業施設 | 東京都心3区 | 日本地所南青山ビル | 21,620 | 日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社 | 平成18年7月 | 平成18年7月4日 | 10 | 1.8 |
| | その他東京23区 | CUBE代官山 | 18,490 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年11月26日 | 10 | 1.9 |
| ホテル | 首都圏その他地域 | クロスゲート | 462,930 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年12月3日 | 4 | 123.4 |
| その他 | 東京都心3区 | パークアクシス西麻布ステージ | 57,640 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年11月28日 | 10 | 3.9 |
| | その他東京23区 | グランドメゾン白山 | 80,120 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年11月28日 | 13 | 5.9 |
| | | ソネット上池袋 | 194,790 | 日本管財株式会社 | 平成21年1月 | 平成20年12月1日 | 11 | 23.0 |

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

(注) 2. PML (Probable Maximum Loss) とは、確率統計論的に平均475年に一度起こりうる強さの地震(再現期間475年)を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が再調達価格に対して占める割合(%)を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額(横軸)とその損失の年超過確率(縦軸)の関係を表すリスクカーブをもとに算定しますが、損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、リスクカーブはばらつきを有します。上記記載のPMLは信頼水準90%のリスクカーブを用い、予想損失額を平均的な値ではなく、その上限値を記載しております。

(注) 3. 再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しております。上記記載の数値は、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物一棟全体(ただし、「東陽MKビル」に関しては本投資法人の所有する部分、「シーフォートスクエア/センタービルディング」に関してはセンタービルディングを含むシーフォートスクエア全体)に係る数値です。

(注) 4. 地震リスク分析は清水建設株式会社により行われております。

(注) 5. 平成20年9月25日付でラウンドクロス心齋橋の譲渡を行いました。

(注) 6. 戸田ロジスティクスセンターは、平成20年12月1日付で戸田パークロジスティックセンターから名称変更を行ったものです。

(ホ) 資本的支出の概要

(a) 資本的支出の予定

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

| 不動産等の名称 (所在) | 目的 | 予定期間 | 工事予定金額 (百万円) | | |
|---------------------------------------|----------|-------------------------|--------------|-------|------|
| | | | 総額 | 当期支払額 | 既払総額 |
| 青山サンクレストビル (東京都港区) | 全体改修工事 | 自 平成20年2月 至 平成21年4月 | 189 | 99 | 139 |
| D T外苑 (東京都渋谷区) | 空調機更新 | 自 平成20年6月 至 平成21年11月 | 75 | — | 35 |
| シーフォートスクエア/ センタービルディング (東京都品川区) | 中央監視設備更新 | 自 平成20年7月 至 平成21年3月 | 36 | — | — |
| ネオ・シティ三鷹 (東京都三鷹市) | 空調機更新 | 自 平成21年9月 至 平成21年9月 | 70 | — | — |

(b) 期中の資本的支出

運用不動産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は69百万円であり、当期費用に区分された修繕費112百万円と併せ、181百万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) |
|--------------------|-----------|-------------------------|---------------|
| ルナール仙台 (宮城県仙台市) | 共用部改修内装工事 | 自 平成20年9月 至 平成20年12月 | 18 |
| その他の資本的支出 | | | 50 |
| 合計 | | | 69 |

(c) 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

| | 第10期 | 第11期 | 第12期 | 第13期 | 第14期 |
|----------------|------|-------|-------|-------|-------|
| 前期末積立金残高 (百万円) | 900 | 982 | 1,069 | 1,211 | 1,408 |
| 当期積立額 (百万円) | 229 | 324 | 371 | 348 | 300 |
| 当期積立金取崩額 (百万円) | 148 | 237 | 229 | 151 | 507 |
| 次期繰越額 (百万円) | 982 | 1,069 | 1,211 | 1,408 | 1,201 |

(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21年2月28日現在381百万円を積み立てております。

(ヘ) 主要な不動産の情報

各運用不動産について、その総賃貸収入が平成21年2月期(第14期)の総賃貸収入合計の10%以上を占める物件はありません。

(3) テナントの概要

(イ) 賃貸状況の概要

運用不動産に関する賃貸状況の概要を以下に示します。表中の各数値は平成21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賃貸している面積を指します。なお、「全賃貸面積」は、全ての運用不動産の「総賃貸面積」を合計して求めます。

「総賃貸可能面積」

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

「稼働率」

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

「契約賃料合計」

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

「敷金等合計」

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

(平成21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 (オフィス) | 東京都 心3区 | 青山サンクレストビル | 5 | 2,768.55 | 2,768.55 | 100.0 | 24,658,258 | 345,668,683 |
| | | ラウンドクロス一番町 | 6 | 3,300.66 | 3,300.66 | 100.0 | 24,434,552 | 249,369,740 |
| | | ピサイド白金 | 13 | 1,852.86 | 2,089.41 | 88.7 | 8,040,630 | 52,386,016 |
| | | ラウンドクロス赤坂見附 | 10 | 1,324.27 | 1,324.27 | 100.0 | 10,749,963 | 131,871,934 |
| | | 日本橋イーストビル | 5 | 2,270.04 | 2,270.04 | 100.0 | 10,352,564 | 99,402,290 |
| | | ラウンドクロス南麻布 | 4 | 2,659.35 | 3,172.76 | 83.8 | 7,697,420 (注) 8. | 65,536,920 |
| | | ラウンドクロス赤坂 | 11 | 2,248.21 | 2,785.45 | 80.7 | 15,991,101 | 179,518,110 |
| | | ラウンドクロス三田 | 2 | 2,251.73 | 2,298.23 | 98.0 | (注) 6. | (注) 6. |
| | | 芝大門ビル | 1 | 2,588.50 | 2,588.50 | 100.0 | (注) 6. | (注) 6. |
| | | ラウンドクロス築地 | 8 | 3,889.88 | 3,997.45 | 97.3 | 22,717,189 (注) 8. | 275,238,188 |
| | | オリックス神保町ビル | 3 | 3,211.50 | 3,211.50 | 100.0 | 24,118,500 | 235,111,000 |
| | | オリックス芝2丁目ビル | 4 | 6,753.13 | 6,753.13 | 100.0 | 48,201,687 | 509,179,440 |
| | | 青山246ビル | 9 | 2,406.22 | 2,406.22 | 100.0 | 31,892,317 | 354,792,665 |
| | | オリックス赤坂2丁目ビル | 10 | 10,142.21 | 10,336.33 | 98.1 | 109,428,860 | 1,247,559,060 |
| | | 日本橋本町1丁目ビル | 3 | 5,099.70 | 5,099.70 | 100.0 | 38,416,010 | 403,618,140 |
| | | オリックス水道橋ビル | 1 | 2,087.65 | 2,087.65 | 100.0 | (注) 6. | (注) 6. |
| | | オリックス品川ビル | 7 | 5,618.88 | 5,618.88 | 100.0 | 55,250,370 (注) 7. | 549,078,100 |
| | | 東京都心3区 計 | 102 | 60,473.34 | 62,108.73 | 97.4 | 469,074,615 | 5,069,937,552 |
| | | その他 東京23 区 | キャロットタワー | 6 | 6,388.25 | 6,939.10 | 92.1 | 41,834,577 |
| | 東陽MKビル | | 10 | 9,814.55 | 9,814.55 | 100.0 | 37,028,948 | 283,917,660 |
| | ラウンドクロス元代々木 | | 1 | 7,387.13 | 7,723.68 | 95.6 | (注) 6. | (注) 6. |
| | ラウンドクロス西新宿 | | 8 | 1,027.70 | 1,238.58 | 83.0 | 11,640,172 | 230,573,992 |
| | ピサイド木場 | | 3 | 4,824.54 | 4,824.54 | 100.0 | 21,293,540 | 203,490,460 |
| | DT外苑 | | 5 | 2,567.50 | 2,567.50 | 100.0 | 17,963,147 | 157,001,326 |
| | 代々木フォレストビル | | 11 | 1,744.66 | 1,910.89 | 91.3 | 7,922,369 | 62,123,662 |
| | オリックス池袋ビル | | 3 | 5,539.92 | 5,539.92 | 100.0 | 52,095,804 (注) 7. | 889,817,461 |
| | オリックス新宿ビル | | 8 | 5,388.49 | 6,135.28 | 87.8 | 44,351,434 | 468,328,840 |
| | ラウンドクロス新宿 | | 7 | 4,736.17 | 4,736.17 | 100.0 | 47,007,770 | 484,331,620 |
| | シーフォートスクエア/ センタービルディング | | 35 | 19,892.64 | 21,998.79 | 90.4 | 112,606,748 (注) 7. | 1,054,731,707 |
| | ラウンドクロス蒲田 | | 4 | 7,177.04 | 7,899.94 | 90.8 | 35,293,992 | 347,895,341 |
| | ラウンドクロス新宿5丁目 | | 6 | 2,506.49 | 3,089.29 | 81.1 | 19,571,460 | 244,509,800 |
| | KN自由が丘プラザ | | 5 | 1,231.44 | 1,231.44 | 100.0 | 12,215,700 | 127,857,456 |
| | エス・ティー・ワールドビル | 1 | 1,550.86 | 1,550.86 | 100.0 | (注) 6. | (注) 6. | |
| その他東京23区 計 | 113 | 81,777.38 | 87,200.53 | 93.8 | (注) 6. | (注) 6. | | |
| 首都圏 その他 地域 | ネオ・シティ三鷹 | 6 | 4,622.21 | 4,622.21 | 100.0 | 24,190,157 | 162,531,984 | |
| | ラウンドクロス川崎 | 10 | 5,519.29 | 5,519.29 | 100.0 | 33,422,315 | 435,790,210 | |
| | 首都圏その他地域 計 | 16 | 10,141.50 | 10,141.50 | 100.0 | 57,612,472 | 598,322,194 | |
| その他 地域 | 名古屋伊藤忠ビル | 8 | 11,204.85 | 11,204.85 | 100.0 | (注) 6. | (注) 6. | |
| | ORIX高麗橋ビル | 12 | 6,627.52 | 6,859.76 | 96.6 | 33,366,427 | 333,374,624 | |
| | ORE名古屋伏見ビル | 6 | 12,216.13 | 12,216.13 | 100.0 | 57,473,486 | 488,825,720 | |
| | ルナール仙台 | 33 | 8,769.45 | 9,954.81 | 88.1 | 40,647,914 | 427,114,716 | |
| | オリックス名古屋錦ビル | 10 | 9,928.34 | 10,261.84 | 96.8 | 53,310,101 | 519,817,930 | |
| | その他地域 計 | 69 | 48,746.29 | 50,497.39 | 96.5 | (注) 6. | (注) 6. | |
| 事務所(オフィス) 計 | 300 | 201,138.51 | 209,948.15 | 95.8 | 1,260,977,457 | 13,284,105,207 | | |
| 物流 施設 | 首都圏 その他 地域 | 越谷ロジスティックセンター | 1 | 19,200.00 | 19,200.00 | 100.0 | (注) 6. | (注) 6. |
| | | 戸田ロジスティクスセンター | 1 | 36,158.60 | 36,158.60 | 100.0 | (注) 6. | (注) 6. |
| | | 市川ロジスティクスセンター | 1 | 37,456.96 | 37,456.96 | 100.0 | (注) 6. | (注) 6. |
| | | 首都圏その他地域 計 | 3 | 92,815.56 | 92,815.56 | 100.0 | (注) 6. | (注) 6. |
| | 物流施設 計 | 3 | 92,815.56 | 92,815.56 | 100.0 | (注) 6. | (注) 6. | |

| | | 物件名 | テナント数 | 総賃貸面積 (㎡) | 総賃貸可能面積 (㎡) | 稼働率 (%) | 契約賃料合計 (円) | 敷金等合計 (円) |
|----------|------------------|----------------|------------|--------------|----------------|---------------|-----------------------|---------------|
| 商業 施設 | 東京都 心3区 | 日本地所南青山ビル | 1 | 985.36 | 985.36 | 100.0 | (注) 6. | (注) 6. |
| | | 東京都心3区 計 | 1 | 985.36 | 985.36 | 100.0 | (注) 6. | (注) 6. |
| | その他 東京23 区 | CUBE代官山 | 3 | 899.82 | 899.82 | 100.0 | 11,502,800 | 131,732,000 |
| | | その他東京23区 計 | 3 | 899.82 | 899.82 | 100.0 | 11,502,800 | 131,732,000 |
| | 商業施設 計 | | 4 | 1,885.18 | 1,885.18 | 100.0 | (注) 6. | (注) 6. |
| ホテル | 首都圏 その他 地域 | クロスゲート | 15 | 25,864.69 | 25,942.59 | 99.7 | 107,170,129 (注) 7. | 1,169,859,200 |
| | 首都圏その他地域 計 | | 15 | 25,864.69 | 25,942.59 | 99.7 | 107,170,129 | 1,169,859,200 |
| | ホテル 計 | | 15 | 25,864.69 | 25,942.59 | 99.7 | 107,170,129 | 1,169,859,200 |
| その他 | 東京都 心3区 | パークアクセス西麻布ステージ | 1 | 1,337.31 | 1,337.31 | 100.0 | (注) 6. | (注) 6. |
| | | 東京都心3区 計 | 1 | 1,337.31 | 1,337.31 | 100.0 | (注) 6. | (注) 6. |
| | その他 東京23 区 | グランドメゾン白山 | 1 | 1,160.17 | 1,160.17 | 100.0 | (注) 6. | (注) 6. |
| | | ソネット上池袋 | 1 | 5,853.00 | 5,853.00 | 100.0 | (注) 6. | (注) 6. |
| | | その他東京23区 計 | 2 | 7,013.17 | 7,013.17 | 100.0 | (注) 6. | (注) 6. |
| | その他 計 | | 3 | 8,350.48 | 8,350.48 | 100.0 | 23,846,980 | 21,840,400 |
| 総 計 | | 325 | 330,054.42 | 338,941.96 | 97.4 | 1,523,424,349 | 15,107,335,736 | |

| | |
|-------------------------|----------------|
| テナント数の合計 | 325 |
| 全賃貸面積 (㎡) (A) | 330,054.42 |
| 全賃貸可能面積 (㎡) (B) | 338,941.96 |
| 全運用不動産稼働率 (%) (A) ÷ (B) | 97.4 |
| 全契約賃料合計 (円) (注) 4. | 1,523,424,349 |
| 全敷金等合計 (円) (注) 4. | 15,107,335,736 |

- (注) 1. 各項目に記載の数値は、本投資法人による運用不動産の保有部分又は保有割合に係るものであり、建物一棟全体に関するものではありません。
- (注) 2. テナント数、テナント数の合計、総賃貸面積、全賃貸面積、総賃貸可能面積、全賃貸可能面積、稼働率、全運用不動産稼働率、契約賃料合計、全契約賃料合計、敷金等合計及び全敷金等合計は、将来における運用不動産の各数値を表示又は保証するものではありません。
- (注) 3. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。
- (注) 4. 「全契約賃料合計」及び「全敷金等合計」は、下記(注) 6. の理由により記載をしていない数値を含む合計値となっております。
- (注) 5. テナント数の算出に際しては、貸室の一部又は全部が一括賃貸に供されており（マスターリース契約）、当該契約における賃借人兼転貸人が、サブリース契約に基づきエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っている場合には、この賃借人兼転貸人を1テナントと数えております。
- (注) 6. 当該運用不動産において賃貸借契約を締結したテナント数が1若しくは2であるか又は特定のテナントとの賃貸借契約における契約賃料が、当該テナントに関する運用不動産の契約賃料合計の80%以上を占めております。本書の日付現在、本投資法人は、このようなテナントから契約賃料合計及び敷金等合計を開示することについて同意を得られていないため、やむを得ない場合として記載をしておりません。
- (注) 7. 当該運用不動産において、店舗目的で貸室の賃借を行っているテナントの一部は、本投資法人との賃貸借契約において、1箇月の賃料負担額の一部若しくは全部を当該月の売上高に応じて変動する売上歩合賃料と定めておりますが、ここでの数値には売上歩合賃料は含まれておりません。
- (注) 8. 当該不動産の住宅部分については、テナントがサブリース契約に基づいてエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っており、本投資法人との賃貸借契約において、エンドテナントへの賃貸借状況に応じてテナントが支払う賃料が変動する旨を定めておりますが、ここでの数値に当該賃料は含まれておりません。
- (注) 9. 平成20年9月25日付でラウンドクロス心齋橋の譲渡を行いました。
- (注) 10. 戸田ロジスティクスセンターは、平成20年12月1日付で戸田パークロジスティックセンターから名称変更を行ったものです。

(ロ) 稼働率実績

過去6箇月（平成20年9月1日～平成21年2月28日）の稼働率実績は、以下のとおりです。

| | 物件名 | 稼働率 (%) | | | | | | |
|---------------|----------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|-------|
| | | 平成20年 9月30日 | 平成20年 10月31日 | 平成20年 11月30日 | 平成20年 12月31日 | 平成21年 1月31日 | 平成21年 2月28日 | |
| 事務所 (オフィス) | 東京都心3区 | 青山サンクレストビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | ラウンドクロス一番町 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | ビサイド白金 | 88.7 | 88.7 | 88.7 | 88.7 | 88.7 | 88.7 |
| | | ラウンドクロス赤坂見附 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | 日本橋イーストビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | ラウンドクロス南麻布 | 83.8 | 83.8 | 83.8 | 83.8 | 83.8 | 83.8 |
| | | ラウンドクロス赤坂 | 90.4 | 90.4 | 90.4 | 90.4 | 80.7 | 80.7 |
| | | ラウンドクロス三田 | 98.0 | 98.0 | 98.0 | 98.0 | 98.0 | 98.0 |
| | | 芝大門ビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | ラウンドクロス築地 | 97.3 | 97.3 | 97.3 | 97.3 | 97.3 | 97.3 |
| | | オリックス神保町ビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | オリックス芝2丁目ビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | 青山246ビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | オリックス赤坂2丁目ビル | 94.0 | 94.0 | 98.1 | 98.1 | 98.1 | 98.1 |
| | | 日本橋本町1丁目ビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | オリックス水道橋ビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | オリックス品川ビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | 東京都心3区 稼働率 | 97.1 | 97.1 | 97.8 | 97.8 | 97.4 | 97.4 | |
| | その他東京23区 | キャロットタワー | 98.6 | 98.6 | 98.6 | 98.6 | 92.1 | 92.1 |
| | | 東陽MKビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | ラウンドクロス元代々木 | 95.6 | 95.6 | 95.6 | 95.6 | 95.6 | 95.6 |
| | | ラウンドクロス西新宿 | 74.5 | 74.5 | 83.0 | 83.0 | 83.0 | 83.0 |
| | | ビサイド木場 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | DT外苑 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | 代々木フォレストビル | 91.3 | 91.3 | 99.4 | 99.4 | 91.3 | 91.3 |
| | | オリックス池袋ビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | オリックス新宿ビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 87.8 |
| | | ラウンドクロス新宿 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | シーフォートスクエア/センタービルディング | 94.7 | 94.7 | 94.7 | 94.7 | 94.7 | 90.4 |
| | | ラウンドクロス蒲田 | 100.0 | 90.8 | 90.8 | 90.8 | 90.8 | 90.8 |
| | | ラウンドクロス新宿5丁目 | 90.6 | 90.6 | 81.1 | 81.1 | 81.1 | 81.1 |
| | | KN自由が丘プラザ | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | エス・ティール・ワールドビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | |
| | その他東京23区 稼働率 | 97.3 | 96.4 | 96.4 | 96.4 | 95.7 | 93.8 | |
| | 首都圏その他地域 | ネオ・シティ三鷹 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | ラウンドクロス川崎 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | 首都圏その他地域 稼働率 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | その他地域 | 名古屋伊藤忠ビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | ORIX高麗橋ビル | 100.0 | 96.6 | 96.6 | 96.6 | 96.6 | 96.6 |
| | | ORE名古屋伏見ビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | ルナール仙台 | 92.6 | 78.5 | 88.1 | 90.6 | 90.6 | 88.1 |
| オリックス名古屋錦ビル | | 100.0 | 100.0 | 96.8 | 96.8 | 96.8 | 96.8 | |
| その他地域 稼働率 | | 98.5 | 95.3 | 96.5 | 97.0 | 97.0 | 96.5 | |
| 事務所(オフィス) 稼働率 | 97.7 | 96.5 | 97.0 | 97.1 | 96.7 | 95.8 | | |
| 物流施設 | 首都圏その他地域 | 越谷ロジスティックセンター | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | 戸田ロジスティクスセンター | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | 市川ロジスティクスセンター | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | 首都圏その他地域 稼働率 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | 物流施設 稼働率 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | |

| | | 物件名 | 稼働率 (%) | | | | | |
|----------|--------------|--------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| | | | 平成20年 9月30日 | 平成20年 10月31日 | 平成20年 11月30日 | 平成20年 12月31日 | 平成21年 1月31日 | 平成21年 2月28日 |
| 商業 施設 | 東京都心3 区 | 日本地所南青山ビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | 東京都心3区 稼働率 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | その他東京 23区 | CUBE代官山 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | その他東京23区 稼働率 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | 商業施設 稼働率 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | |
| ホテル | 首都圏その 他地域 | クロスゲート | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 99.7 | 99.7 | 99.7 |
| | | 首都圏その他地域 稼働率 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 99.7 | 99.7 | 99.7 |
| | | ホテル 稼働率 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 99.7 | 99.7 | 99.7 |
| その他 | 東京都心3 区 | パークアクシス西麻布ステ ージ | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | 東京都心3区 稼働率 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | その他東京 23区 | グランドメゾン白山 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | ソネット上池袋 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | | その他東京23区 稼働率 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | その他 稼働率 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | |
| | | 全運用不動産稼働率 | 98.6 | 97.9 | 98.2 | 98.2 | 98.0 | 97.4 |

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

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

(注) 3. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(注) 4. 戸田ロジスティクスセンターは、平成20年12月1日付で戸田パークロジスティックセンターから名称変更を行ったものです。

(ハ) 関係会社等への賃貸状況

平成21年2月28日現在における関係会社等※への運用不動産の賃貸状況の概略は以下のとおりです。また、下記の表に記載のほか、運用不動産の前所有者であるオリックス株式会社の関係会社が運用不動産を取得するにあたり、前々所有者との物件取得の交渉において、オリックス株式会社が一旦テナント等の承諾を得て賃借し、これをテナント等に転貸するとの契約形式を採ったまま、本書の日付現在に至るまでオリックス株式会社が賃借人となっている運用不動産があります。

※関係会社等とは、以下に定める者のいずれかに該当するものをいいます。

- I. 本資産運用会社の利害関係人等（投信法第201条第1項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条に定めるものをいいます。）
- II. 本資産運用会社の株主
- III. 本資産運用会社の株主が過半を出資している、又は役員が過半を占めている法人等（当該株主が金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）第29条の4第2項に定める主要株主である場合に限ります。）
- IV. 資産運用委託契約又は投資一任契約（金商法第2条第8項第12号ロに定めるものをいいます。）に基づき、I. からIII. に定める者がアセットマネジメントを受託又は受任する、I. からIII. に定める者の役員が役員が過半数を占める等の事由により、その意思決定に関してI. からIII. に掲げる者が重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社（金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第33条第2項に定めるものをいいます。）

| | |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| テナントの名称 | オリックス株式会社 |
| 業種 | 金融業 |
| 入居物件名 | クロスゲート |
| 契約賃料（注）1. | 月額16,262,850円 |
| 賃貸面積 | 2,655.04㎡ |
| 全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 （注）2.、（注）3. | 0.80% |
| 契約満了日 | 平成22年1月9日（契約期間2年） |
| 契約更改の方法 | 賃貸借契約期間満了日の1箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。 |
| 特記すべき事項 | <p>① 敷金145,624,600円</p> <p>② 解約</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、1箇月前までに1箇月の予告期間をもって賃借人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 ・ オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、1箇月分の賃料及び共益費相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。 <p>③ 転貸借</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ オリックス株式会社は、本物件を第三者（以下、本欄において「テナント」といいます。）に転貸することができます。 ・ 平成21年2月28日現在において、本物件は8つのテナントに転貸されております。 <p>④ 本賃貸借契約の終了時の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ オリックス株式会社と本投資法人との間の賃貸借契約を終了させるに際しては、オリックス株式会社と本投資法人は、本投資法人がオリックス株式会社の転貸人たる地位（ただし、既発生の債権債務を除きます。）を承継することについて、テナントの承諾を得るよう努めるものとします。 ・ 上記承諾を得られたテナントとの関係では、本投資法人は、かかるテナントとの間の転貸借契約における賃借人としての地位を承継します。 ・ 上記承諾を得られないテナントがある場合、オリックス株式会社と本投資法人は、本物件のうち、かかる未承諾テナントの使用していた部分のみを対象とするよう本賃貸借契約を変更します。 |

| | |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| テナントの名称 | オリックス株式会社 |
| 業種 | 金融業 |
| 入居物件名 | オリックス新宿ビル |
| 契約賃料 (注) 1. | 月額11,893,660円 |
| 賃貸面積 | 1,448.31㎡ |
| 全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注) 2.、(注) 3. | 0.44% |
| 契約満了日 | 平成21年8月31日 (上記のうち894.26㎡の賃貸部分、契約期間2年) 平成22年4月30日 (上記のうち554.05㎡の賃貸部分、契約期間2年) |
| 契約更改の方法 | 賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。 |
| 特記すべき事項 | ① 敷金109,730,480円 ② 解約 ・ 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6箇月前までに6箇月の予告期間をもって賃貸人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 ・ オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、6箇月分の賃料相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。 |

| | |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| テナントの名称 | オリックス株式会社 |
| 業種 | 金融業 |
| 入居物件名 | ORIX高麗橋ビル |
| 契約賃料 (注) 1. | 月額2,269,600円 |
| 賃貸面積 | 468.92㎡ |
| 全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注) 2.、(注) 3. | 0.14% |
| 契約満了日 | 平成22年8月4日 (契約期間2年) |
| 契約更改の方法 | 賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。 |
| 特記すべき事項 | ① 敷金22,128,600円 ② 解約 ・ 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6箇月前までに6箇月の予告期間をもって賃貸人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 ・ オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、6箇月分の賃料及び共益費相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。 |

| | |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| テナントの名称 | 株式会社シーフォートコミュニティ |
| 業種 | 不動産業 |
| 入居物件名 | シーフォートスクエア／センタービルディング |
| 契約賃料 (注) 1. | 月額1,557,145円 |
| 賃貸面積 | 239.93㎡ |
| 全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 (注) 2.、(注) 3. | 0.07% |
| 契約満了日 | 平成22年7月31日 (契約期間2年) |
| 契約更改の方法 | 賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。 |
| 特記すべき事項 | <p>① 敷金27,870,264円</p> <p>② 解約</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6箇月前までに6箇月の予告期間をもって賃貸人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 ・ 株式会社シーフォートコミュニティは、上記事前通知に代えて、6箇月分の賃料相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。 |

(注) 1. 平成21年2月28日現在、賃貸借契約書に規定されている1箇月分の賃料及び共益費の合計を記載しております。

(注) 2. 「全賃貸面積」は、平成21年2月28日現在の数値を使用しております。

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

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

(二) 主要10テナントに関する情報

(a) 主要テナント

運用不動産について、平成21年2月28日時点での、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の運用不動産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点の全賃貸面積に占める割合が10%以上を占めるテナント（以下「主要なテナント」といいます。）は、センコー株式会社及び京葉流通倉庫株式会社の2社です。

| | |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| テナントの名称 | センコー株式会社 |
| 業種 | 運送業、倉庫業及び国際物流業 他 |
| 入居物件名 | 市川ロジスティクスセンター |
| 契約賃料 | (注) 1. |
| 賃貸面積 | 37,456.96㎡ |
| 全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注) 2. | 11.3% |
| 契約満了日 | 平成30年7月31日 |
| 契約更改の方法 | 定期建物賃貸借契約（期間10年1ヶ月）です。更新はありません。ただし、本契約終了後、賃貸人と賃借人が合意した場合には、別途新たな賃貸借契約を締結することができます。 |
| 特記すべき事項 | 賃貸借開始日から5年毎に賃料の改定について協議するものとします。原則、中途解約はできません。センコー株式会社は、賃貸人に対し事前に書面にて通知することにより本物件の全部又は一部を第三者に転貸、又は使用させることができます。なお、平成21年2月28日現在、本物件は1つのテナントに転貸されています。(注) 1. |

| | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| テナントの名称 | 京葉流通倉庫株式会社 |
| 業種 | 物流システム開発・販売、倉庫業及び倉庫リース業 他 |
| 入居物件名 | 戸田ロジスティクスセンター |
| 契約賃料 | (注) 1. |
| 賃貸面積 | 36,158.60㎡ |
| 全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注) 2. | 11.0% |
| 契約満了日 | 平成37年3月9日 |
| 契約更改の方法 | 定期建物賃貸借契約（期間20年）です。更新はありません。ただし、本契約終了後、賃貸人と賃借人が合意した場合には、別途新たな賃貸借契約を締結することができます。 |
| 特記すべき事項 | 賃貸借開始日から5年毎に賃料の改定について協議するものとします。原則、中途解約はできません。京葉流通倉庫株式会社は、自己の責任において本物件を第三者に転貸、又は使用させることができます。なお、平成21年2月28日現在、本物件は第三者に転貸又は使用されていません。(注) 1. |

(注) 1. 契約賃料及び敷金については、開示することについてテナントの同意を得られていないため非開示としております。

(注) 2. 全賃貸面積に対する賃貸面積の割合は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(b) 主要テナント含め上位10テナント

以下では、主要なテナントを含め、平成21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、賃貸面積の算定にあたっては、各運用不動産の本投資法人の所有部分に係るもののみを合計していません。

| テナントの名称 | | 業種 | 入居物件名 | 契約満了日 (注) 1. | 賃貸面積 (㎡) (注) 2. | 全賃貸面積に 占める賃貸面積の割合(%) (注) 2. (注) 3. |
|---------|-----------------------|--------|-----------------------|-----------------|-----------------------|------------------------------------------|
| 1 | センコー株式会社 | 運送業 | 市川ロジスティクスセンター | 平成30年7月31日 | 37,456.96 | 11.3 |
| 2 | 京葉流通倉庫株式会社 | 倉庫業 | 戸田ロジスティクスセンター | 平成37年3月9日 | 36,158.60 | 11.0 |
| 3 | 藤田観光株式会社 | ホテル事業 | クロスゲート | 平成32年9月30日 | 19,744.39 | 6.0 |
| 4 | — (注) 4. | — | — | — | 19,200.00 | 5.8 |
| 5 | 伊藤忠商事株式会社 | 卸売業 | 名古屋伊藤忠ビル | 平成21年3月31日 | 9,200.22 | 2.8 |
| 6 | 株式会社ナイキジャパン | 卸売業 | シーフォートスクエア/センタービルディング | 平成23年5月31日 | 8,832.49 | 2.7 |
| 7 | 株式会社富士通中部システムズ | ソフト開発業 | ORE名古屋伏見ビル | 平成21年4月30日 | 7,466.70 | 2.3 |
| 8 | — (注) 4. | — | — | — | 7,387.13 | 2.2 |
| 9 | — (注) 4. | — | — | — | 6,245.34 | 1.9 |
| 10 | 株式会社ハウジング恒産 (注) 5. | 不動産業 | ソネット上池袋 | 平成22年10月31日 | 5,853.00 | 1.8 |
| 合計 | | | | | 157,544.83 | 47.7 |

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

(注) 2. 「賃貸面積」及び「全賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は、平成21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、契約面積にて記載しております。

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

(注) 4. 表中に名称を挙げたテナントのほかに、本件主要10テナント中には、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合の大きさにおいて第4位、第8位及び第9位のテナントが存在します。本投資法人は平成21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す。

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

平成21年2月28日現在、本件主要10テナントについての(1)平成21年2月分の契約賃料(賃貸借契約上規定されている、1箇月分の賃料及び共益費の合計。ただし、当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約に規定されている駐車場使用料、歩合賃料及びその他の契約上の賃料は含みません。)の合計、(2)平成21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： 389,018,196円

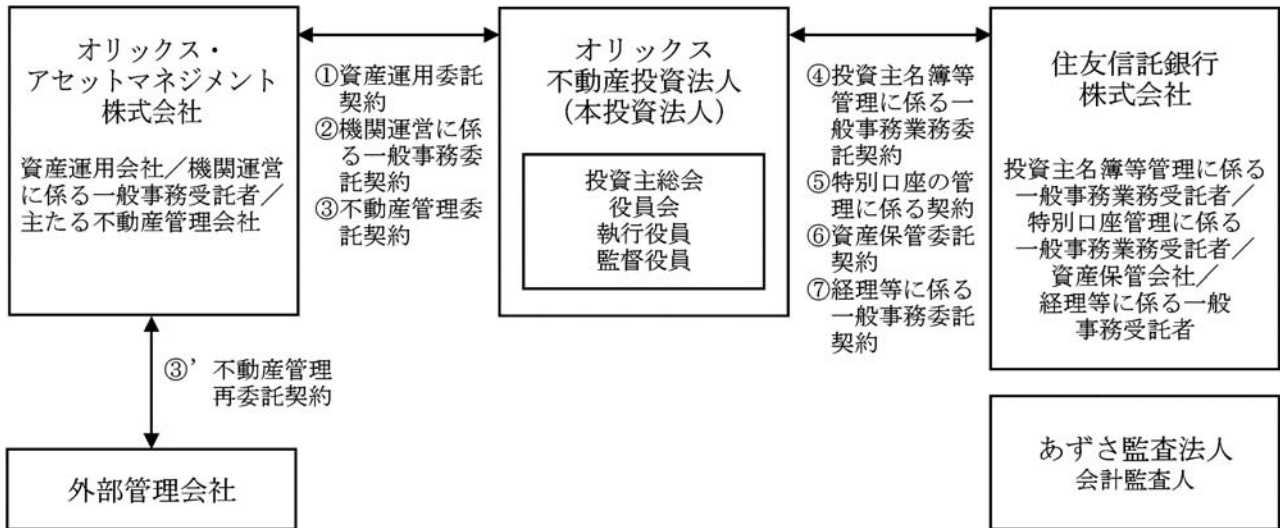
(2) 本件主要10テナントの敷金・保証金等合計： 3,149,692,341円

(4) その他投資資産の主要なもの
該当事項はありません。

【投資法人の関係法人の名称及び関係業務の内容】

参考資料

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



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

| 社名 | 運営上の役割 | 業務内容 |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| オリックス不動産投資法人 | 本投資法人 | 本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。 |
| オリックス・アセットマネジメント株式会社 | 資産運用会社 機関運営に係る一般事務受託者 主たる不動産管理会社 | <p>(1) 資産運用委託契約（前頁図中①）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針等に従い、本投資法人の資産の運用を行います。</p> <p>(2) 機関運営に係る一般事務委託契約（前頁図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の役員会、投資主総会に関する事務（投資主名簿等管理に該当する事務を除きます。）及び投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する業務（上記の本投資法人の役員会、投資主総会に関する事務に関連するものに限りません。）を行います。</p> <p>(3) 主たる不動産管理会社として、不動産管理委託契約（前頁図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が直接保有する不動産について、その管理業務を行います。さらに主たる不動産管理会社として、管理業務の効率化に資するため、本投資法人の保有する個別不動産毎に自ら選択する第三者（以下「外部管理会社」といいます。）に対して、不動産管理再委託契約（前頁図中③'）により、管理業務の一部を再委託することができます。</p> <p>(4) 資産運用会社として、本投資法人のために清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務の発注を代行します。</p> |
| 住友信託銀行株式会社 | 投資主名簿等管理に係る一般事務業務受託者 特別口座管理に係る一般事務業務受託者 資産保管会社 経理等に係る一般事務受託者 | <p>(1) 投資主名簿等管理に係る一般事務業務委託契約（前頁図中④）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資主名簿その他これに付属する書類の作成、管理並びに投資主名簿の閲覧又は謄写本若しくは証明書の交付に関する事務、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務、分配金の計算及び支払に関する事務等を行います。</p> <p>(2) 特別口座の管理に係る契約（前頁図中⑤）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が発行する振替投資口にかかる特別口座の管理機関として、振替口座簿並びにこれに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務等を行います。</p> <p>(3) 資産保管会社として、資産保管委託契約（前頁図中⑥）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産保管業務及び金銭出納管理業務を行います。</p> <p>(4) 経理等に係る一般事務委託契約（前頁図中⑦）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務を行います。</p> |