

2015年8月期 決算短信 (REIT)

2015年10月13日

不動産投資信託証券発行者名 オリックス不動産投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 8954 U R L <http://www.orixireit.com>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 安田 博  
 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 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 亀本 由高  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役常務執行役員 (氏名) 金澤 純子  
 TEL 03-5418-4858

有価証券報告書提出予定日 2015年11月24日 分配金支払開始予定日 2015年11月6日

決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家及びアナリスト向け)

(百万円未満切り捨て)

1. 2015年8月期の運用、資産の状況 (2015年3月1日~2015年8月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2015年8月期	19,403	13.9	9,121	22.1	7,275	25.9	7,252	25.9
2015年2月期	17,028	7.9	7,469	8.0	5,776	12.6	5,762	12.5

	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
	円	%	%	%
2015年8月期	3,261	2.9	1.4	37.5
2015年2月期	2,737	2.5	1.2	33.9

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

(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 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2015年8月期	2,929	6,548	0	-	89.8	2.6
2015年2月期	2,717	5,762	0	-	99.2	2.4

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切り捨てにより表示しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2015年8月期	532,695	259,747	48.8	116,180
2015年2月期	504,894	240,421	47.6	113,359

(注) 1口当たり純資産については1円未満を四捨五入して表示しています。

(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
2015年8月期	19,858	△29,508	18,981	33,740
2015年2月期	9,646	△43,963	37,038	24,408

2. 2016年2月期の運用状況の予想 (2015年9月1日~2016年2月29日) 及び2016年8月期の運用状況の予想

(2016年3月1日~2016年8月31日)

(%表示は対前期増減率)

	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
2016年2月期	18,908	△2.5	8,142	△10.7	6,472	△11.0	6,453	△11.0	2,780	0
2016年8月期	18,873	△0.2	8,128	△0.2	6,518	0.7	6,499	0.7	2,800	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2016年2月期) 2,781円、1口当たり予想当期純利益 (2016年8月期) 2,800円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	2015年8月期	2,235,735口	2015年2月期	2,120,884口
② 期末自己投資口数	2015年8月期	0口	2015年2月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、33ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 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

- (1) 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については、10ページの「2016年2月期（第28期：2015年9月1日～2016年2月29日）及び2016年8月期（第29期：2016年3月1日～2016年8月31日）運用状況予想の前提条件」をご参照ください。
- (2) 本投資法人は、2015年8月14日及び2015年8月24日開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2015年9月1日に払込が完了しています。詳細については、33ページ「重要な後発事象に関する注記」をご参照ください。上記「2. 2016年2月期の運用状況の予想（2015年9月1日～2016年2月29日）及び2016年8月期の運用状況の予想（2016年3月1日～2016年8月31日）」については、新投資口の発行を前提としており、2016年2月期の1口当たり予想当期純利益は、期首（2015年9月1日：発行済投資口数 2,235,735口）から期末（2016年2月29日：発行済投資口数 2,320,701口）の間における日数加重平均投資口数により算出しています。
- (3) 上記「1. 2015年8月期の運用、資産の状況」における当期純利益と分配金総額の差異は内部留保（705百万円）の実施によるものです。

以上

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2015年5月25日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(2015年5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、2001年9月10日に設立され、2002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）、本投資口につき金融商品取引所での売買が可能になりました。その後、第4期の2003年9月、第8期の2005年9月及び同年10月、第12期の2007年10月、第19期の2011年5月及び同年6月に、それぞれ公募又は第三者割当による投資口の追加発行を行っています。そして第23期期初の2013年3月1日をもって投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行い、また、第23期の2013年3月及び同年4月、第24期の2013年10月及び同年11月、第25期の2014年3月及び同年4月、第26期の2014年9月及び同年10月、第27期の2015年3月及び同年4月に、それぞれ公募又は第三者割当による投資口の追加発行を行い、2015年8月31日時点の発行済投資口の総数は2,235,735口となっています。

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）（以下「オフィス」といいます。）を用途とする不動産等に投資するとともに、物流施設・商業施設・住宅を含むその他用途の不動産等にも投資する総合型の不動産投資法人（REIT）です。

## (b) 本投資法人を取り巻く運用環境

本投資法人を取り巻く日本の経済環境は、政府の経済政策を背景とした財政刺激策と金融緩和等により企業の業績は回復基調にあります。個人消費も、昨年の消費増税による駆け込み需要の反動減が想定以上に長引いたものの、その影響が和らぎつつあります。日銀による追加緩和、2017年4月への消費増税の延期、東京オリンピックの開催決定、今後の成長戦略への期待等により、各種投資や消費の拡大が見込まれることによって、更なる景気浮揚効果が期待できると考えられます。世界経済は国や地域によりばらつきがあるものの、先進国を中心に緩やかな改善基調にあります。米国経済は量的金融緩和が終了し、利上げのタイミングをうかがう段階となっています。一方で世界経済の成長ドライバーであった中国やその他新興国の景気は減速してきています。またギリシャ債務問題、イスラム情勢や中国の海洋進出といった地政学リスクの顕在化、原油価格の下落による産油国経済の減退、米国の量的金融緩和終了に伴う資本フロー反転による新興国の通貨安問題等、世界経済の下振れリスクは高まっている状況です。

こうした景況の下、不動産売買マーケットにおいては、用途を問わず取得競争が激化しており、期待利回りは全用途で低下傾向にあります。不動産賃貸マーケットにおいては、業績回復を背景に企業の都心への移転需要が堅調なことから、オフィスマーケットは空室率低下及び賃料上昇基調にあり、その傾向は地方都市にも広がりがつつあります。また、オフィスにおける来店型テナント区画（商業区画を含みます。）、都市型商業施設等についても、企業の業績回復や個人の消費マインド改善等を背景に賃料上昇の期待が高まっています。ただし、物件の個性によって賃貸条件の改善状況に相違がある等、市場全体における本格的な賃料上昇の時期や規模については依然として予測が難しい状況となっています。また、投資対象物件の不足による取得競争の激化や建築コスト上昇等が懸念材料として挙げられます。このような不動産マーケット環境下、内部成長戦略及び外部成長戦略の推進においては幅広い用途・地域にわたる運営能力がこれまで以上に必要となってきました。

本投資法人は、以上の不動産マーケットの環境認識のもと、以下に記載の成長戦略を策定し、これを推進します。

## &lt;実績&gt;

このような運用環境下、本投資法人は、外部成長戦略、内部成長戦略及び財務戦略を推進し、1口当たりNAV（注1）に配慮しつつ、1口当たり分配金水準の安定的成長を通じ、投資主価値の安定的成長を図っています。

当期は、2015年4月にプライムスクエア広瀬通（取得価格7,280百万円）、セントラルクリブ六本木（取得価格7,493百万円）及びORE大宮ビル（取得価格7,030百万円）の合計3物件21,803百万円、平塚ホールディング特定目的会社の発行済優先出資証券（取得価格9,821百万円）を取得しました。また、代々木フォレストビル（土地の一部）（売却価格121百万円）、ベルファース宮町（売却価格1,810百万円）、ベルファース晩翠通り（売却価格1,040百万円）、ラウンドクロス一番町（駐車場棟）（売却価格460百万円）及びラウンドクロス蒲田（売却価格5,600百万円）を売却しました。

本投資法人では、オリックスグループ（オリックス株式会社及びそのグループ企業（以下「オリックスグループ」といいます。））の専門性と全国ネットワークをORIXシナジー（注2）として活用し、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。）によるダイレクトPM（注3）及び外部管理会社を通じた物件の競争力向上やテナントリレーションの強化を図ります。本投資法人の保有する不動産関連資産（本投資法人の投資対象の総称とします。以下同じです。）の稼働率は、当期末（2015年8月31日）において98.6%と高稼働を維持しています。

(注1) 「1口当たりNAV」とは、以下の計算式により求められる金額をいいます。

$$1口当たりNAV = NAV \div \text{「投資口数」}$$

「NAV」とは、Net Asset Valueの略で、以下の計算式により求められる金額をいいます。

$$NAV = \text{出資総額} + \text{含み損益}$$

(注2) オリックスグループと本投資法人との協働関係をいいます。

(注3) 本資産運用会社がORIXシナジーを活用しつつ、自らリーシングや物件のバリューアップを含むPM（プロパティ・マネジメント）業務の補完を行うことをいいます。

(c) 資金調達の概要

本投資法人は、当期、以下の資金調達を実施しました。

新規物件の取得資金として、2015年3月17日に公募による新投資口の発行（投資口数109,381口、発行価額総額16,985百万円）を行うとともに、2015年4月10日に第三者割当による新投資口の発行（投資口数5,470口、発行価額総額849百万円）を行い、新規物件の取得費用に充当しました。

当期においては、物件の取得に際しコミットメントラインによる7,000百万円の短期借入を行い、期限の到来した既存の借入金の返済資金に充てるため、2015年3月に11,000百万円、2015年6月に29,000百万円、2015年7月に5,000百万円の長期借入を行いました。そのうち36,000百万円は、借入金利の変動リスクをヘッジするため金利スワップ契約を締結しています。

コミットメントラインについては、安定的な資金調達を確保する目的から、極度額33,500百万円を設定しています。

結果として、2015年8月31日時点における借入残高は220,350百万円、投資法人債残高は24,500百万円、有利子負債残高は244,850百万円となり、LTV（総資産ベース）（注1）は46.0%、LTV（出資総額ベース）（注2）は49.2%、固定金利比率（注3）は91.0%、長期負債比率（注4）は89.9%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。

信用格付業者の商号又は名称	格付内容
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	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：A+、格付の方向性：安定的
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：AA、格付の見通し：安定的

(注1) LTV（総資産ベース）は、有利子負債残高を貸借対照表上の総資産で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) LTV（出資総額ベース）は、有利子負債残高を貸借対照表上の出資総額と有利子負債残高の合計値で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 固定金利比率は、固定金利負債（金利スワップによって固定化した有利子負債を含みます。）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います。

(注4) 長期負債比率は、長期有利子負債残高（1年内返済・償還予定の長期負債を含めていません。）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います。

## (d) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益19,403百万円、営業利益9,121百万円、経常利益7,275百万円、当期純利益7,252百万円を計上しました。

分配金について本投資法人では、投資法人に係る課税の特例（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います。当期は財務基盤強化を目的に租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用して、当期未処分利益のうち一定額を内部留保することとし、当期未処分利益から当該内部留保額を控除した残額の概ね全額を分配します。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,929円となりました。

## (ロ) 次期の見通し

本投資法人は、ポートフォリオの収益性と安定性の向上及び財務面のコスト低減と安定性の向上を図り、投資主価値の安定的成長を目指すことをその運用理念（以下「運用理念」といいます。）としています。

## (a) 今後の運用方針

## 1. 投資方針

本投資法人は、運用理念に基づいて、環境変化を機動的に捉え、継続的な外部成長戦略を進めています。外部成長戦略における環境変化に対応した投資方針は、以下のとおりです。

- ◆総合型REITの強み、オリックスグループの豊富なパイプライン、ORIXシナジーによる専門性を活用することで、リスクをマネージしながら、用途に拘らず厳選投資を行います。
- ◆マーケット環境を捉え物件の入替を継続的に検討します。

## 2. 運営方針（内部成長戦略）の概要

本投資法人は、オリックスグループの専門性と全国ネットワークをORIXシナジーとして活用し、ダイレクトPMによる物件の競争力向上やテナントリレーションの強化を図ります。運営方針における具体的なダイレクトPMの施策は以下のとおりです。

ダイレクトPM	具体策
物件の競争力向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・テナントニーズに対応した柔軟なリーシング（賃貸区画の分割対応、用途変更等）</li> <li>・テナント・マーチャンダイジングの推進（商圈に未進出の業態や相乗効果の高いテナントの誘致）</li> <li>・戦略的CAPEX（資本的支出）による物件のバリューアップ（美装工事や省エネ設備の導入等）</li> </ul>
テナントリレーションの強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・テナントの業況・業容の把握</li> <li>・テナントの各種潜在ニーズの発掘</li> <li>・オリックスグループの幅広い事業基盤と顧客基盤を活用したビジネスマッチングによるテナント満足度の向上</li> </ul>

## 3. 財務戦略方針

本投資法人は運用理念に基づき、投資主価値の安定的成長のための資金コストの低減と財務の安定性向上を図りながら、適切なキャッシュマネジメントを実施します。また、景気の変化に対応した財務戦略も実行します。財務戦略方針は以下のとおりです。

## &lt;借入&gt;

- ・ 金利上昇リスクを抑えつつ資金コストの低減を図ります。
- ・ 返済期限の集中を回避するため、返済期限の分散を図ります。
- ・ 安定性向上のため、調達先の分散を図ります。
- ・ 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。

## &lt;資本市場&gt;

2015年8月14日及び2015年8月24日開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2015年9月1日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。詳細については、2015年8月14日付ニュースリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、2015年8月24日付ニュースリリース「新投資口発行及び投資口売出しに係る価格等の決定に関するお知らせ」及び2015年9月16日付ニュースリリース「第三者割当による新投資口発行の結果に関するお知らせ」をご参照ください。

## [公募による新投資口の発行(一般募集)]

発行口数	84,966口
発行価格	149,467円
発行価格の総額	12,699,613,122円
発行価額	144,714円
発行価額の総額	12,295,769,724円
払込期日	2015年9月1日

なお、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、割当先より発行予定投資口数の全部につき申込みを行わない旨の通知を受けたため、当該第三者割当による新投資口の発行を行わないこととなりました。

## 4. 利益相反取引・開示方針

利益相反取引及び開示の方針については、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います。

- ・ 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投資委員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ます。

## (b) 運用状況の見通し

2016年2月期(第28期:2015年9月1日~2016年2月29日)及び2016年8月期(第29期:2016年3月1日~2016年8月31日)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。なお、後記「2016年2月期(第28期:2015年9月1日~2016年2月29日)及び2016年8月期(第29期:2016年3月1日~2016年8月31日)運用状況予想の前提条件」のとおり、既存保有物件の売却がないことを前提としています。そのため2016年2月期と当期の1口当たり分配金の差異は、既存保有物件の売却益が主な要因になっています。

## ※ 2016年2月期(第28期:2015年9月1日~2016年2月29日)

営業収益	18,908百万円
営業利益	8,142百万円
経常利益	6,472百万円
当期純利益	6,453百万円
1口当たり分配金	2,780円
1口当たり利益超過分配金	0円

## ※ 2016年8月期(第29期:2016年3月1日~2016年8月31日)

営業収益	18,873百万円
営業利益	8,128百万円
経常利益	6,518百万円
当期純利益	6,499百万円
1口当たり分配金	2,800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、後記「2016年2月期(第28期:2015年9月1日~2016年2月29日)及び2016年8月期(第29期:2016年3月1日~2016年8月31日)運用状況予想の前提条件」のとおり、以下の不動産関連資産の取得を前提としています。

## 資産の取得について

以下の不動産関連資産について決算日以降に取得又は取得予定です。

## デュープレックス銀座タワー2/11

## [取得の概要]

取得資産	: 不動産信託受益権
取得価格(注)	: 5,200百万円
取得日	: 2015年9月30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いません。

## ヴィアイン心齋橋ビル

## [取得の概要]

取得資産	: 不動産信託受益権
取得価格(注)	: 3,100百万円
取得日	: 2015年9月30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いません。

## ホテル京阪 札幌

## [取得の概要]

取得資産	: 不動産信託受益権
取得価格(注)	: 2,550百万円
取得日	: 2015年9月30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いません。



リッチモンドホテル山形駅前

[取得の概要]

取得資産 : 不動産信託受益権  
取得価格(注) : 2,300百万円  
取得日 : 2015年9月30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いません。

アークヒルズ サウスタワー

[取得の概要]

取得予定資産 : 不動産信託受益権  
取得予定価格(注1,2,3) : 22,000百万円  
取得予定日 : 2015年10月15日

(注1) 共有持分割合25%を取得します。

(注2) 取得予定価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでいません。

(注3) 「平塚ホールディング特定目的会社優先出資証券」に付随する優先交渉権を行使して取得するものです。

コナミスポーツクラブ香里園

[取得の概要]

取得予定資産 : 不動産信託受益権  
取得予定価格(注) : 1,600百万円  
取得予定日 : 2015年10月30日

(注) 取得予定価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでいません。

詳細については、2015年8月14日付ニュースリリース「資産の取得に関するお知らせ(デュープレックス銀座タワー2/11、ヴィアイン心齋橋ビル、ホテル京浜 札幌、リッチモンドホテル山形駅前)」及び2015年10月13日付ニュースリリース「資産の取得に関するお知らせ(アークヒルズ サウスタワー、コナミスポーツクラブ香里園)」をご参照ください。

2016年2月期(第28期:2015年9月1日~2016年2月29日)及び  
2016年8月期(第29期:2016年3月1日~2016年8月31日)運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2016年2月期(第28期:2015年9月1日~2016年2月29日) 2016年8月期(第29期:2016年3月1日~2016年8月31日)
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用状況の予想にあたっては、2015年8月期末時点で保有している96物件に、2015年9月30日取得の「デュープレックス銀座タワー2/11」、「ヴィアイン心齋橋ビル」、「ホテル京阪 札幌」及び「リッチモンドホテル山形駅前」、2015年10月15日取得予定の「アークヒルズ サウスタワー」、2015年10月30日取得予定の「コナミスポーツクラブ香里園」を加えた計102物件を前提とし、2016年8月期までの間、物件の異動(追加物件の取得、既存保有物件の売却)がないことを前提としています。なお2015年8月期末時点において別途保有している「平塚ホールディング特定目的会社優先出資証券」については「アークヒルズ サウスタワー」の取得に伴い、2016年2月期に消却されることを前提としています。</li> <li>実際には物件の異動等により変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>2015年8月期末時点の発行済投資口数(2,235,735口)に、2015年9月1日付けで実施された公募による新投資口の発行(84,966口)を加えた2,320,701口を前提としています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在、244,850百万円(長期借入金220,350百万円、投資法人債24,500百万円)の有利子負債を有しており、LTV(総資産ベース)(注1)(注3)は44.9%、LTV(出資総額ベース)(注2)(注3)は48.1%なっています。</li> <li>2015年10月15日取得予定の「アークヒルズ サウスタワー」の取得資金(22,000百万円)のうち、12,100百万円については同日付で6,100百万円、2015年10月19日付で6,000百万円長期借入金にて借入れることを予定しています。</li> <li>2016年2月期において弁済期限を迎える長期借入金はありません。</li> <li>2016年2月期において償還期限を迎える投資法人債5,000百万円(償還期限2015年11月18日)については、全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>2016年8月期において弁済期限を迎える長期借入金19,800百万円(返済期限2016年3月18日、2016年3月30日及び2016年7月27日)については、全額借換えを行うことを前提としています。また当該期において返済期限が到来する投資法人債はありません。</li> <li>上記の結果、2016年2月期末時点及び2016年8月期末時点において有利子負債残高は、256,950百万円(長期借入金232,450百万円、投資法人債24,500百万円)、LTV(総資産ベース)は46.1%、LTV(出資総額ベース)は49.3%を想定しています。</li> </ul> <p>(注1) LTV(総資産ベース) = 有利子負債残高 ÷ 総資産見込額 × 100 「総資産見込額」とは、2015年8月期末時点における総資産額に2016年2月期以降における有利子負債純増額及び出資金純増額を加えた金額をいいます。</p> <p>(注2) LTV(出資総額ベース) = 有利子負債残高 ÷ (有利子負債残高 + 出資総額) × 100</p> <p>(注3) 各LTVは小数点第2位を四捨五入して記載しています。</p>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入は、本書の日付現在で有効な賃貸借契約書をもとに、市場環境、各物件の競争力及びテナントとの交渉状況等を勘案して算出しています。なお、取得予定物件については、本書の日付現在で有効な賃貸借契約書をもとに、市場環境、各物件の競争力及びテナントとの交渉状況等を勘案して算出しています。</li> <li>テナントによる賃料の延滞又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>

営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保有する不動産関連資産に係る固定資産税、都市計画税等については原則として賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産関連資産の取得に伴い本投資法人が負担すべき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います。</li> <li>・修繕費については、2016年2月期に419百万円、2016年8月期に260百万円を想定しています。</li> <li>・公租公課については、2016年2月期に1,322百万円、2016年8月期に1,448百万円を想定しています。</li> <li>・管理業務費については、2016年2月期に1,685百万円、2016年8月期に1,660百万円を想定しています。</li> <li>・減価償却費については、2016年2月期に3,737百万円、2016年8月期に3,793百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）については、2016年2月期に1,675百万円、2016年8月期に1,614百万円を想定しています。</li> <li>・上記営業外費用のうち、2015年9月1日付けで実施された公募による新投資口の発行等に係る費用として、2016年2月期に38百万円を想定しています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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います。</li> <li>・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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<p>利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に大きな変動がないことを前提としています。</li> </ul>

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:百万円)

	前期 (2015年2月28日)	当期 (2015年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,606	30,619
信託現金及び信託預金	5,014	4,089
営業未収入金	348	394
未収消費税等	671	—
リース投資資産	3,376	3,284
前払費用	112	98
その他	14	15
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	32,144	38,502
固定資産		
有形固定資産		
建物	81,332	79,101
減価償却累計額	△15,898	△16,400
建物(純額)	65,434	62,701
建物附属設備	30,587	29,799
減価償却累計額	△16,687	△17,083
建物附属設備(純額)	13,900	12,715
構築物	1,209	1,172
減価償却累計額	△551	△570
構築物(純額)	657	602
機械及び装置	2,570	2,417
減価償却累計額	△1,770	△1,736
機械及び装置(純額)	799	681
工具、器具及び備品	413	418
減価償却累計額	△226	△244
工具、器具及び備品(純額)	187	174
土地	173,677	170,606
信託建物	62,514	66,703
減価償却累計額	△3,459	△4,189
信託建物(純額)	59,055	62,514
信託建物附属設備	16,104	16,922
減価償却累計額	△2,664	△3,230
信託建物附属設備(純額)	13,440	13,692
信託構築物	1,716	1,738
減価償却累計額	△282	△348
信託構築物(純額)	1,434	1,390
信託機械及び装置	804	803
減価償却累計額	△167	△190
信託機械及び装置(純額)	636	613
信託工具、器具及び備品	1,258	1,256
減価償却累計額	△542	△613
信託工具、器具及び備品(純額)	715	642
信託土地	136,639	151,208
有形固定資産合計	466,579	477,543

(単位:百万円)

	前期 (2015年2月28日)	当期 (2015年8月31日)
無形固定資産		
借地権	1,299	1,292
信託借地権	1,570	1,852
その他	4	3
無形固定資産合計	2,874	3,149
投資その他の資産		
投資有価証券	—	9,889
修繕積立金	500	525
敷金及び保証金	305	320
信託差入敷金及び保証金	667	687
長期前払費用	1,712	1,980
投資その他の資産合計	3,185	13,403
固定資産合計	472,639	494,097
繰延資産		
投資法人債発行費	110	96
繰延資産合計	110	96
資産合計	504,894	532,695
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,073	1,061
1年内返済予定の長期借入金	21,055	19,800
1年内償還予定の投資法人債	5,000	5,000
未払金	717	771
未払費用	527	503
未払法人税等	13	22
未払消費税等	—	611
前受金	2,634	2,684
その他	47	187
流動負債合計	31,068	30,641
固定負債		
投資法人債	19,500	19,500
長期借入金	192,350	200,550
預り敷金及び保証金	21,553	22,097
資産除去債務	—	159
固定負債合計	233,403	242,306
負債合計	264,472	272,948
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	234,589	252,424
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	68	68
任意積立金合計	68	68
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,764	7,254
剰余金合計	5,832	7,322
投資主資本合計	240,421	259,747
純資産合計	※2 240,421	※2 259,747
負債純資産合計	504,894	532,695

## (2) 損益計算書

(単位:百万円)

	前期		当期	
	自	2014年9月1日 至 2015年2月28日	自	2015年3月1日 至 2015年8月31日
<b>営業収益</b>				
賃貸事業収入		※1 15,148		※1 16,015
その他賃貸事業収入		※1 1,879		※1 2,088
不動産等売却益		—		※2 1,299
営業収益合計		17,028		19,403
<b>営業費用</b>				
賃貸事業費用		※1 8,263		※1 8,854
資産運用報酬		999		1,096
資産保管手数料		41		40
一般事務委託手数料		114		109
役員報酬		9		9
会計監査人報酬		14		13
その他営業費用		115		158
営業費用合計		9,558		10,281
営業利益		7,469		9,121
<b>営業外収益</b>				
受取利息		2		2
未払分配金戻入		2		2
還付加算金		0		0
その他		0		0
営業外収益合計		5		6
<b>営業外費用</b>				
支払利息		1,206		1,225
投資法人債利息		103		111
投資法人債発行費償却		13		13
融資手数料		314		456
投資口交付費		49		36
その他		11		9
営業外費用合計		1,698		1,852
経常利益		5,776		7,275
税引前当期純利益		5,776		7,275
法人税、住民税及び事業税		14		22
法人税等合計		14		22
当期純利益		5,762		7,252
前期繰越利益		1		1
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		5,764		7,254

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2014年9月1日 至 2015年2月28日)

(単位:百万円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	215,092	68	68	5,121	5,189	220,281	220,281
当期変動額							
新投資口の発行	19,497					19,497	19,497
剰余金の配当				△5,119	△5,119	△5,119	△5,119
当期純利益				5,762	5,762	5,762	5,762
当期変動額合計	19,497	—	—	642	642	20,139	20,139
当期末残高	※ 234,589	68	68	5,764	5,832	240,421	240,421

当期(自 2015年3月1日 至 2015年8月31日)

(単位:百万円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	234,589	68	68	5,764	5,832	240,421	240,421
当期変動額							
新投資口の発行	17,834					17,834	17,834
剰余金の配当				△5,762	△5,762	△5,762	△5,762
当期純利益				7,252	7,252	7,252	7,252
当期変動額合計	17,834	—	—	1,490	1,490	19,325	19,325
当期末残高	※ 252,424	68	68	7,254	7,322	259,747	259,747

## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2014年9月1日 至 2015年2月28日	当期 自 2015年3月1日 至 2015年8月31日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	5,764,161,381	7,254,682,293
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,762,441,828 (2,717)	6,548,467,815 (2,929)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	705,000,000
IV 次期繰越利益	1,719,553	1,214,478

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います。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益の概ね全額である5,762,441,828円を利益分配金として分配することとしました。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いません。</p>	<p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、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います。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除した残額の概ね全額である6,548,467,815円を利益分配金として分配することとしました。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いません。</p>
------------	--	---



## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前期		当期	
	自	2014年9月1日 至 2015年2月28日	自	2015年3月1日 至 2015年8月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		5,776		7,275
減価償却費		3,487		3,629
長期前払費用償却額		252		290
投資法人債発行費償却		13		13
投資口交付費		49		36
受取利息		△2		△2
支払利息		1,310		1,336
固定資産除却損		93		16
営業未収入金の増減額(△は増加)		87		△46
未収消費税等の増減額(△は増加)		△156		671
未払消費税等の増減額(△は減少)		—		611
リース投資資産の増減額(△は増加)		91		92
前払費用の増減額(△は増加)		△36		13
長期前払費用の支払額		△263		△558
有形固定資産の売却による減少額		—		5,363
信託有形固定資産の売却による減少額		—		2,186
修繕積立金の取崩額		—		4
営業未払金の増減額(△は減少)		△23		175
未払金の増減額(△は減少)		62		52
前受金の増減額(△は減少)		284		50
その他		△65		20
小計		10,961		21,232
利息の受取額		2		2
利息の支払額		△1,312		△1,362
法人税等の支払額		△5		△14
営業活動によるキャッシュ・フロー		9,646		19,858
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
定期預金の預入による支出		△1,274		—
定期預金の払戻による収入		1,192		1,274
有形固定資産の取得による支出		△757		△441
信託有形固定資産の取得による支出		△41,567		△21,731
投資有価証券の取得による支出		—		△9,889
信託無形固定資産の取得による支出		△1,448		△295
預り敷金及び保証金の受入による収入		1,916		1,484
預り敷金及び保証金の返還による支出		△642		△825
信託差入敷金及び保証金の差入による支出		△342		△20
使途制限付信託預金の預入による支出		△1,139		△1,417
使途制限付信託預金の払戻による収入		109		2,386
修繕積立金の支出		△8		△33
その他		△1		△0
投資活動によるキャッシュ・フロー		△43,963		△29,508

(単位:百万円)

	前期		当期	
	自	2014年9月1日 至 2015年2月28日	自	2015年3月1日 至 2015年8月31日
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		920		7,000
短期借入金の返済による支出		△920		△7,000
長期借入れによる収入		24,540		45,000
長期借入金の返済による支出		△3,812		△38,055
投資法人債の発行による収入		2,000		—
投資法人債発行費の支出		△19		—
投資口の発行による収入		19,497		17,834
投資口交付費の支出		△49		△36
分配金の支払額		△5,117		△5,761
財務活動によるキャッシュ・フロー		37,038		18,981
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		2,721		9,331
現金及び現金同等物の期首残高		21,687		24,408
現金及び現金同等物の期末残高		※1 24,408		※1 33,740

- (6) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法によっています。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。 建物 31～60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) 無形固定資産(信託財産を含む) 定額法によっています。 なお、定期借地権については、残存期間に基づく定額法によっています。 (3) 長期前払費用 定額法によっています。
3. 繰延資産の処理方法	(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (2) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。
4. 引当金の計上基準	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います。
5. 収益及び費用の計上基準	(1) 固定資産税等の処理方法 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原則として賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い本投資法人が負担すべき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います。不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は前期41百万円、当期76百万円です。 (2) ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準 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います。
6. ヘッジ会計の方法	(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います。 (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 (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います。 (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います。
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに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います。

<p>8. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p>	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金                  (2) 信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定                  (3) 信託借地権                  (4) 信託差入敷金及び保証金</p>
<p>9. 消費税等の処理方法</p>	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p> <p>ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

1 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います。

	前期 (2015年2月28日)	当期 (2015年8月31日)
コミットメントライン契約の総額	33,500百万円	33,500百万円
借入実行残高	—	—
借入未実行残高	33,500百万円	33,500百万円

※2 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

	前期 (2015年2月28日)	当期 (2015年8月31日)
	50百万円	50百万円

(損益計算書に関する注記)

## ※1 不動産賃貸事業損益の内訳(単位:百万円)

	前期		当期	
	自 至	2014年9月1日 2015年2月28日	自 至	2015年3月1日 2015年8月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
(賃料)		14,048		14,835
(共益費)		855		933
(リース売上高)		245	15,148	245
<u>不動産賃貸事業収入合計</u>				16,015
その他賃貸事業収入				
(駐車場使用料)		376		414
(解約違約金)		7		2
(その他営業収入)		1,495	1,879	1,672
<u>不動産賃貸事業収入合計</u>				2,088
<u>不動産賃貸事業収益合計</u>			17,028	18,104
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(管理業務費)		1,523		1,582
(水道光熱費)		1,424		1,526
(公租公課)		1,119		1,342
(損害保険料)		19		23
(修繕費)		271		384
(減価償却費)		3,487		3,629
(リース売上原価)		91		92
(その他賃貸事業費用)		325	8,263	274
<u>不動産賃貸事業費用合計</u>				8,854
<u>不動産賃貸事業費用合計</u>			8,263	8,854
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)			8,765	9,249

## ※2 不動産等売買損益の内訳(単位:百万円)

前期(自 2014年9月1日 至 2015年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 2015年3月1日 至 2015年8月31日)

ラウンドクロス一番町(駐車場棟)

不動産等売却収入		460
不動産等売却原価	273	
その他売却費用	3	277
<u>不動産等売却益</u>		182

代々木フォレストビル(土地の一部)

不動産等売却収入		121
不動産等売却原価	67	
その他売却費用	0	68
<u>不動産等売却益</u>		52

ラウンドクロス蒲田

不動産等売却収入		5,600
不動産等売却原価	5,021	
その他売却費用	160	5,181
<u>不動産等売却益</u>		418

ベルファース宮町		
不動産等売却収入		1,810
不動産等売却原価	1,401	
その他売却費用	10	1,411
不動産等売却益		398

ベルファース晩翠通り		
不動産等売却収入		1,040
不動産等売却原価	785	
その他売却費用	6	791
不動産等売却益		248

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 自 2014年9月1日 至 2015年2月28日	当期 自 2015年3月1日 至 2015年8月31日
※ 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数		
発行可能投資口の総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口数	2,120,884口	2,235,735口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

## ※1 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

	前期	当期
	自 2014年9月1日 至 2015年2月28日	自 2015年3月1日 至 2015年8月31日
現金及び預金	22,606百万円	30,619百万円
信託現金及び信託預金	5,014百万円	4,089百万円
使途制限付信託預金(注)	△1,938百万円	△968百万円
預入期間が3箇月を超える定期預金	△1,274百万円	—
現金及び現金同等物	24,408百万円	33,740百万円

(注) テナントから預かっている敷金の返還等のために留保されている信託預金です。

## 2 重要な非資金取引の内容

前期(自 2014年9月1日 至2015年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 2015年3月1日 至2015年8月31日)

本投資法人は、2015年4月15日に取得した「ORE大宮ビル」のアスベスト除去費用の契約上、法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。これにより有形固定資産の信託建物及び資産除去債務は158百万円増加しています。

(リース取引に関する注記)

## 1. ファイナンス・リース取引(貸主側)

## (1) リース投資資産の内訳

	前期	当期
	(2015年2月28日)	(2015年8月31日)
リース料債権部分	3,590百万円	3,367百万円
見積残存価額部分	1,859百万円	1,859百万円
受取利息相当額	△2,073百万円	△1,942百万円
リース投資資産	3,376百万円	3,284百万円

## (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

リース投資資産に係るリース料債権部分

	前期	当期
	(2015年2月28日)	(2015年8月31日)
1年以内	433百万円	385百万円
1年超2年以内	352百万円	352百万円
2年超3年以内	352百万円	352百万円
3年超4年以内	352百万円	352百万円
4年超5年以内	352百万円	352百万円
5年超	1,748百万円	1,572百万円
合計	3,590百万円	3,367百万円

(3) リース取引開始日が2008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、2008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2008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います。

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、定額法によっています。

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前期は11百万円少なく、当期は8百万円少なく計上されています。

## 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)

	前期 (2015年2月28日)	当期 (2015年8月31日)
1年内	7,001百万円	6,903百万円
1年超	25,672百万円	23,024百万円
合計	32,673百万円	29,928百万円



## (金融商品に関する注記)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、不動産等の取得、債務の返済等に際し、金融機関からの借入、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金を調達しています。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意した資金調達を財務の基本方針としています。

デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジを目的として行いますが、投機的な取引は行いません。

余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に鑑みた上で慎重に行っています。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債は、不動産及び不動産信託受益権の取得、借入金の返済、投資法人債の償還等に係る資金調達を目的としたものであり、流動性リスクに晒されています。本投資法人では、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定によって流動性リスクの軽減を図っています。また、借入金及び投資法人債は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、有利子負債比率を低位に保ち、長期固定金利による有利子負債の比率を高位に保つことで金利上昇の影響を限定しています。さらに、一部の変動金利による借入金については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、資産運用会社の運用管理手続に基づいて行っています。

預金は本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、格付けの高い金融機関に預け入れることでリスクを限定しています。

預り敷金及び保証金はテナントからの預り金であり、退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2015年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるもの(注2参照)及び重要性が乏しいものは次表には含めていません。

(単位:百万円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	22,606	22,606	—
(2) リース投資資産	3,376	4,085	708
資産計	25,982	26,691	708
(1) 1年内返済予定の長期借入金	21,055	21,138	82
(2) 1年内償還予定の投資法人債	5,000	5,049	49
(3) 投資法人債	19,500	19,751	251
(4) 長期借入金	192,350	193,960	1,610
負債計	237,905	239,899	1,993
デリバティブ取引	—	—	—

2015年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるもの（注2）参照）及び重要性が乏しいものは次表には含めていません。

(単位：百万円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	30,619	30,619	—
(2) リース投資資産	3,284	3,988	704
資産計	33,903	34,608	704
(1) 1年内返済予定の長期借入金	19,800	19,999	199
(2) 1年内償還予定の投資法人債	5,000	5,015	15
(3) 投資法人債	19,500	19,730	230
(4) 長期借入金	200,550	201,664	1,114
負債計	244,850	246,411	1,561
デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

#### 資 産

##### (1) 現金及び預金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

##### (2) リース投資資産

時価については、元利金の合計額を新規に同様のリース取引を行った場合に想定される利率で割り引いて時価を算定しています。なお、リース投資資産には見積残存価額が含まれています。リース取引開始日が2008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・リース取引については、2008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2008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います。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、定額法によっています。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の元本回収予定額と貸借対照表計上額との間に差額があり、当該差額は上表の貸借対照表計上額と時価との差額に含まれています。

#### 負 債

##### (1) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 長期借入金

これらの時価については、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて時価を算定しています。なお、金利スワップの特例処理によるものの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価に含めて記載しています。

##### (2) 1年内償還予定の投資法人債及び(3) 投資法人債

時価については、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて時価を算定しています。

#### デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位：百万円)

	前期 (2015年2月28日)	当期 (2015年8月31日)
投資有価証券	—	9,889

投資有価証券として計上している優先出資証券は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(単位:百万円)

	前期 (2015年2月28日)	当期 (2015年8月31日)
預り敷金及び保証金	21,553	22,097

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(2015年2月28日)後の償還予定額

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	22,606	—	—	—	—	—
リース投資資産※	433	352	352	352	352	1,748
合計	23,039	352	352	352	352	1,748

※ 償還予定額には受取利息相当額を含めています。

金銭債権の決算日(2015年8月31日)後の償還予定額

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	30,619	—	—	—	—	—
リース投資資産※	385	352	352	352	352	1,572
合計	31,005	352	352	352	352	1,572

※ 償還予定額には受取利息相当額を含めています。

(注4) 借入金、投資法人債の決算日(2015年2月28日)後の返済予定額

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	5,000	—	5,000	5,000	2,000	7,500
長期借入金	21,055	38,800	33,050	28,860	31,430	60,210
合計	26,055	38,800	38,050	33,860	33,430	67,710

借入金、投資法人債の決算日(2015年8月31日)後の返済予定額

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	5,000	—	10,000	2,000	—	7,500
長期借入金	19,800	18,000	29,550	32,260	32,630	88,110
合計	24,800	18,000	39,550	34,260	32,630	95,610

(有価証券に関する注記)

前期(2015年2月28日)

該当事項はありません。

当期(2015年8月31日)

投資有価証券として計上している優先出資証券(貸借対照表計上額9,889百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

## (デリバティブ取引に関する注記)

## 1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2015年2月28日)

該当事項はありません。

当期(2015年8月31日)

該当事項はありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2015年2月28日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(百万円)		時価 (百万円)	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	29,410	29,410	(注)	取引先金融機関から提示された価格等によっている。

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」をご参照ください。)

当期(2015年8月31日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(百万円)		時価 (百万円)	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	65,410	65,410	(注)	取引先金融機関から提示された価格等によっている。

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」をご参照ください。)

## (退職給付に関する注記)

前期(2015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。

当期(2015年8月31日)

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

## 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

	前期 (2015年2月28日)	当期 (2015年8月31日)
繰延税金資産		
未払事業所税損金不算入額	1百万円	1百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	0百万円	0百万円
借地権償却	27百万円	32百万円
資産除去債務	—	58百万円
その他	7百万円	5百万円
繰延税金資産合計	37百万円	98百万円
評価性引当額	△37百万円	△98百万円
繰延税金資産の純額	—	—

## 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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2015年2月28日)	当期 (2015年8月31日)
法定実効税率	36.85%	35.19%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△36.76%	△31.67%
圧縮積立金繰入額	—	△3.41%
その他	0.15%	0.20%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.24%	0.31%

(持分法損益等に関する注記)

前期(自 2014年9月1日 至 2015年2月28日)  
該当事項はありません。

当期(自 2015年3月1日 至 2015年8月31日)  
該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2014年9月1日 至 2015年2月28日)  
該当事項はありません。

当期(自 2015年3月1日 至 2015年8月31日)  
該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2014年9月1日 至 2015年2月28日)  
該当事項はありません。

当期(自 2015年3月1日 至 2015年8月31日)  
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2014年9月1日 至 2015年2月28日)  
該当事項はありません。

当期(自 2015年3月1日 至 2015年8月31日)  
該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2014年9月1日 至 2015年2月28日)  
該当事項はありません。

当期(自 2015年3月1日 至 2015年8月31日)  
該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

前期(自 2014年9月1日 至 2015年2月28日)

本投資法人は定期借地契約に基づき、借地の返還時に原状回復に係る債務を有していますが、その計上は敷金及び保証金を減額する方法によっています。

当期(自 2015年3月1日 至 2015年8月31日)

1. アスベスト除去費用に係るもの

(1) 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「ORE大宮ビル」のアスベスト除去費用の契約上、法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を建物の使用年数により38年と見積り、割引率は1.489%を使用して資産除去債務を算定しています。

## (3) 当該資産除去債務の総額の増減

(単位:百万円)	前 期	当 期
	(自 2014年9月1日 至 2015年2月28日)	(自 2015年3月1日 至 2015年8月31日)
期首残高	—	—
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	158
時の経過による調整額	—	0
期末残高	—	159

## 2. 定期借地権契約に基づく借地の返還時の原状回復に係るもの

本投資法人は定期借地権契約に基づき、借地の返還時に原状回復に係る債務を有していますが、その計上は敷金及び保証金を減額する方法によっています。

## (賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位:百万円)

	前 期	当 期
	自 2014年9月1日 至 2015年2月28日	自 2015年3月1日 至 2015年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	429,537	469,449
期中増減額	39,911	11,240
期末残高	469,449	480,689
期末時価	510,761	533,782

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は7物件(ORE錦二丁目ビル、堂島プラザビル、岩槻ロジスティクスセンター、SO-CAL LINK OMOTESANDO、ORE池袋、Friend Town深江橋(底地)、アールスタイルズ武蔵小杉)の取得(42,886百万円)によるものであり、主な減少額は、減価償却費の計上によるものです。当期の主な増加額は、3物件(ORE大宮ビル、プライムスクエア広瀬通、セントラルクリブ六本木)の取得(22,200百万円)によるものであり、主な減少額は、5物件(ラウンドクロス一番町(駐車場棟)、代々木フォレストビル(土地の一部)、ラウンドクロス蒲田、ベルファース宮町、ベルファース晩翠通り)の売却(7,549百万円)及び減価償却費の計上によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期の損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

(セグメント情報等に関する注記)

[セグメント情報]

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

[関連情報]

前期(自 2014年9月1日 至 2015年2月28日)

## 1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## 2. 地域に関する情報

## (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## 3. 主要な顧客に関する情報

(単位: 百万円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
オリックス株式会社	2,223	不動産賃貸事業

(注1) オリックス株式会社はオリックス不動産株式会社との間で、オリックス株式会社を吸収分割承継会社、オリックス不動産株式会社を吸収分割会社とする吸収分割契約を2014年5月9日付にて締結しました。オリックス株式会社は、当該契約に基づきオリックス不動産株式会社よりその不動産投資事業本部が行う事業の一部(不動産信託受益権の購入等の投資方法によって行っている事業)を承継しました。この吸収分割に伴い、一部の物件において賃借人の地位がオリックス不動産株式会社からオリックス株式会社へ承継されました。

(注2) 本投資法人は、一部の物件に関して、マスターリース契約に係る物件をオリックス株式会社に賃貸し、オリックス株式会社は転借人にこれを転貸しています。

当期(自 2015年3月1日 至 2015年8月31日)

## 1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## 2. 地域に関する情報

## (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## 3. 主要な顧客に関する情報

(単位: 百万円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
オリックス株式会社	2,743	不動産賃貸事業

(注) 本投資法人は、一部の物件に関して、マスターリース契約に係る物件をオリックス株式会社に賃貸し、オリックス株式会社は転借人にこれを転貸しています。



(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 2014年9月1日 至 2015年2月28日	当期 自 2015年3月1日 至 2015年8月31日
1口当たり純資産額	113,359円	116,180円
1口当たり当期純利益	2,737円	3,261円

(注1) 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います。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いません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2014年9月1日 至 2015年2月28日	当期 自 2015年3月1日 至 2015年8月31日
当期純利益(百万円)	5,762	7,252
期中平均投資口数(口)	2,105,458	2,224,410

(重要な後発事象に関する注記)

## 1. 新投資口の発行

2015年8月14日及び2015年8月24日開催の役員会において、公募及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2015年9月1日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。この結果、出資総額は264,720百万円、発行済投資口数は2,320,701口となっています。

〔公募による新投資口の発行(一般募集)〕

発行口数	84,966口
発行価格	149,467円
発行価格の総額	12,699,613,122円
発行価額	144,714円
発行価額の総額	12,295,769,724円
払込期日	2015年9月1日

なお、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、割当先より発行予定投資口数の全部につき申込みを行わない旨の通知を受けたため、当該第三者割当による新投資口の発行を行わないこととなりました。

## (9) 発行済投資口数の増減

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	
2011年5月25日	投資口の追加発行 (公募)	31,250	282,872	12,459	150,273	(注1)
2011年6月24日	第三者割当	1,562	284,434	622	150,895	(注2)
2013年3月1日	投資口の分割	1,137,736	1,422,170	—	150,895	(注3)
2013年3月26日	投資口の追加発行 (公募)	160,915	1,583,085	19,089	169,985	(注4)
2013年4月24日	第三者割当	8,032	1,591,117	952	170,937	(注5)
2013年10月30日	投資口の追加発行 (公募)	91,788	1,682,905	10,516	181,454	(注6)
2013年11月27日	第三者割当	4,589	1,687,494	525	181,980	(注7)
2014年3月18日	投資口の追加発行 (公募)	265,410	1,952,904	31,535	213,515	(注8)
2014年4月16日	第三者割当	13,270	1,966,174	1,576	215,092	(注9)
2014年9月17日	投資口の追加発行 (公募)	147,343	2,113,517	18,568	233,661	(注10)
2014年10月9日	第三者割当	7,367	2,120,884	928	234,589	(注11)
2015年3月17日	投資口の追加発行 (公募)	109,381	2,230,265	16,985	251,574	(注12)
2015年4月10日	第三者割当	5,470	2,235,735	849	252,424	(注13)

(注1) 1口当たり発行価格412,735円(引受価額398,693円)にて新規物件の取得資金に充当することを目的として投資口の追加発行(31,250口)を行いました。

(注2) 1口当たり発行価額398,693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(1,562口)を行いました。

(注3) 2013年2月28日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、2013年3月1日を効力発生日として1口につき5口の割合をもって分割しました。

(注4) 1口当たり発行価格122,655円(引受価額118,629円)にて新規物件の取得資金に充当することを目的として投資口の追加発行(160,915口)を行いました。

(注5) 1口当たり発行価額118,629円にて、(注4)の公募増資に伴い、第三者割当による投資口の追加発行(8,032口)を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格118,462円(引受価額114,574円)にて新規物件の取得資金に充当することを目的として投資口の追加発行(91,788口)を行いました。

(注7) 1口当たり発行価額114,574円にて、(注6)の公募増資に伴い、第三者割当による投資口の追加発行(4,589口)を行いました。

(注8) 1口当たり発行価格122,850円(引受価額118,818円)にて新規物件の取得資金に充当することを目的として投資口の追加発行(265,410口)を行いました。

(注9) 1口当たり発行価額118,818円にて、(注8)の公募増資に伴い、第三者割当による投資口の追加発行(13,270口)を行いました。

(注10) 1口当たり発行価格130,162円(引受価額126,023円)にて新規物件の取得資金に充当することを目的として投資口の追加発行(147,343口)を行いました。

(注11) 1口当たり発行価額126,023円にて、(注10)の公募増資に伴い、第三者割当による投資口の追加発行(7,367口)を行いました。

(注12) 1口当たり発行価格160,387円(引受価額155,287円)にて新規物件の取得資金又は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(109,381口)を行いました。

(注13) 1口当たり発行価額155,287円にて、(注12)の公募増資に伴い、第三者割当による投資口の追加発行(5,470口)を行いました。

#### 4. 役員の異動

##### (1) 本投資法人の役員

当期中における役員の異動はありません。

本書の日付現在における役員については、最近の有価証券報告書(2015年5月25日提出)をご参照ください。

##### (2) 本資産運用会社の役員

当期中における役員の異動はありません。

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(2015年5月25日提出)をご参照ください。

## 5. 参考情報

## (1) 本投資法人の財産の構成

(2015年8月31日時点)

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6区	オフィス	128,326	24.09
		物流施設	-	-
		商業施設	4,882	0.92
		住宅	1,033	0.19
		その他	-	-
	その他東京23区	オフィス	32,315	6.07
		物流施設	-	-
		商業施設	-	-
		住宅	-	-
		その他	-	-
	首都圏その他地域	オフィス	13,400	2.52
		物流施設	16,019	3.01
		商業施設	10,829	2.03
		住宅	-	-
		その他	10,285	1.93
	その他地域	オフィス	31,660	5.94
		物流施設	-	-
		商業施設	2,774	0.52
		住宅	-	-
		その他	-	-
信託不動産	東京都心6区	オフィス	21,686	4.07
		物流施設	-	-
		商業施設	26,154	4.91
		住宅	20,859	3.92
		その他	-	-
	その他東京23区	オフィス	-	-
		物流施設	-	-
		商業施設	6,384	1.20
		住宅	31,832	5.98
		その他	-	-
	首都圏その他地域	オフィス	7,233	1.36
		物流施設	6,217	1.17
		商業施設	20,844	3.91
		住宅	4,409	0.83
		その他	1,519	0.29
	その他地域	オフィス	31,275	5.87
		物流施設	11,009	2.07
		商業施設	34,293	6.44
		住宅	8,726	1.64
		その他	-	-
優先出資証券		9,889	1.86	
預金・その他資産		38,829	7.29	
資産総額		532,695	100.00	

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率(%)
負債総額	272,948	51.24
純資産総額	259,747	48.76

(注1) 上表における不動産及び信託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) 投資資産/③その他投資資産の主要なもの/(イ) 不動産関連資産一覧」をご参照ください。

(注2) 上表における不動産及び信託不動産の価額合計は、当該分類に属する不動産及び信託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) 「優先出資証券」は、すべて平塚ホールディング特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数758,566口のう

ち379,282口(優先出資持分49.9%)に係るものです。

(注4) 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5) 投資比率並びに負債総額及び純資産総額の資産総額に対する比率の計算において、小数点第3位を四捨五入しています。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。

(注6) 建設仮勘定(信託建設仮勘定を含みます。)の金額は、不動産及び信託不動産の金額には含まれていません。

## (2) 投資資産

### ① 投資有価証券の主要銘柄

株式以外の有価証券

特定資産 の種類	銘柄名	数量 (口)	貸借対照表計上額 (注1)		評価額 (注2)		投資比率 (%) (注4)	種類別 投資比率 (%) (注5)
			単価 (円) (注3)	金額 (百万円)	単価 (円) (注3)	金額 (百万円)		
優先出資証券	平塚ホールディング 特定目的会社 優先出資証券	379,282 (注6)	26,074	9,889	26,074	9,889	1.86	100.00
合計		379,282	26,074	9,889	26,074	9,889	1.86	100.00

(注1) 貸借対照表計上額については、取得価額(取得に係る諸経費を含みます。)を記載しています。

(注2) 規約に従い、優先出資証券は市場価格及び合理的な方法により算出された価格がないため取得価額にて評価しています。評価額については、取得原価(取得価額に同じです。取得に係る諸経費を含みます。)を記載しています。

(注3) 単価は優先出資証券の貸借対照表計上額の総額に対して計算しており、単位未満は切り捨てています。

(注4) 投資比率とは、本投資法人の2015年8月31日時点の資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいいます。

(注5) 種類別投資比率とは、本投資法人の2015年8月31日時点の資産総額における優先出資証券の貸借対照表計上額の総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいいます。

(注6) 本投資法人は「アークヒルズサウスタワー」(東京都港区六本木一丁目4番5号)から得られるキャッシュ・フローを裏づけとして平塚ホールディング特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数758,566口のうち379,282口(優先出資持分49.9%)を保有しています。

### ② 投資不動産物件

投資不動産については、後記「③ その他投資資産の主要なもの」において、不動産関連資産として一括表記しており、同項記載以外に投資不動産はありません。

③ その他投資資産の主要なもの

(イ) 不動産関連資産一覧

不動産関連資産を、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。

(2015年8月31日時点)

		地域区分			
		東京都心6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	オフィス	青山サンクレストビル ラウンドクロス一番町 ラウンドクロス西新宿 DT外苑 日本橋イーストビル 代々木フォレストビル 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 オリックス芝2丁目ビル 青山246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 オリックス赤坂2丁目ビル ラウンドクロス新宿5丁目 日本橋本町1丁目ビル ラウンドクロス渋谷 オリックス水道橋ビル オリックス品川ビル オリックス不動産西新宿ビル オーエックス田町ビル MG白金台ビル 渋谷パインビル MG市ヶ谷ビルディング	キャロットタワー 東陽MKビル ビサイド木場 オリックス池袋ビル KN自由が丘プラザ オリックス目黒ビル 秋葉原ビジネスセンター	ネオ・シティ三鷹 ラウンドクロス川崎 大宮宮町ビル 大宮下町1丁目ビル ORE大宮ビル	名古屋伊藤忠ビル ORIX高麗橋ビル ルナール仙台 オリックス名古屋錦ビル ORE札幌ビル オリックス神戸三宮ビル ORE錦二丁目ビル 堂島プラザビル プライムスクエア広瀬通
	物流施設			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 岩槻ロジスティクスセンター	堺ロジスティクスセンター北棟 小牧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 aune有楽町 クロスアベニュー原宿 J-ONE SQUARE Joule SHIBUYA SO-CAL LINK OMOTESANDO	ORE池袋	aune港北 aune幕張 マルエツさがみ野店 クロスガーデン川崎 テックランド戸塚店(底地) クリオ藤沢駅前	神戸桃山台ショッピングセンター(底地) 岡山久米商業施設 ホームセンタームサシ仙台泉店(底地) aune札幌駅前 盛岡南ショッピングセンターサンサ The Kitahama PLAZA グランマート手形 イオンタウン仙台泉大沢(底地) クロスモール下関長府 インターヴィレッジ大曲 パロー鈴鹿ショッピングセンター aune仙台 Friend Town深江橋(底地)
	住宅	パークアクシス西麻布ステージ We Will 八丁堀 芝浦アイランド エアタワー ベルファース戸越スタジオ ベルファース目黒 セントラルクリブ六本木	ベルファース蒲田 ベルファース本郷弓町 ベルファース三宿 ウエストパークタワー池袋 ベルファース東十条	アールスタイルズ武蔵小杉	ベルファース大阪新町 ベルファース尼崎 ベルファース金沢香林坊
	その他		クロスゲート グッドタイムリビング新浦安		

- (注1) 上表の不動産関連資産はいずれもテナントに対する賃貸用です。
- (注2) 上表では各不動産関連資産の所在地域を、「東京都心6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6区」とは千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・品川区の6区を、「その他東京23区」は「東京都心6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6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6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不動産関連資産については、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）を記載しています。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いません。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、原則として行っていません。
- (注4) 「aune仙台」は、2015年7月1日付で「仙台ハーヴェストビル」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

不動産関連資産の分散状況は2015年8月31日時点で以下のとおりです。

## (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 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
東京都心6区	202,942	38.10	156,138.73	153,523.72	98.3
その他東京23区	70,532	13.24	86,101.73	82,629.27	96.0
首都圏その他地域	90,760	17.04	227,822.69	227,164.51	99.7
その他地域	119,741	22.48	488,550.03	482,014.18	98.7
合計	483,976	90.85	958,613.18	945,331.68	98.6

## (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 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
オフィス	265,897	49.92	274,714.04	268,279.65	97.7
物流施設	33,246	6.24	183,758.16	183,758.16	100.0
商業施設	106,164	19.93	356,322.94	355,265.96	99.7
住宅	66,861	12.55	113,860.47	108,070.34	94.9
その他	11,805	2.22	29,957.57	29,957.57	100.0
合計	483,976	90.85	958,613.18	945,331.68	98.6

## (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 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
15,000㎡以上	149,325	28.03	428,515.71	421,479.33	98.4
3,000㎡以上 15,000㎡未満	278,032	52.19	312,828.21	306,761.46	98.1
3,000㎡未満	38,888	7.30	22,711.26	22,532.89	99.2
合計	466,247	87.53	764,055.18	750,773.68	98.3

## (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 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
20年以上	78,237	14.69	101,220.20	99,637.04	98.4
15年以上20年未満	36,237	6.80	41,359.64	39,797.53	96.2
10年以上15年未満	68,903	12.93	99,452.15	98,951.97	99.5
5年以上10年未満	248,636	46.68	443,160.70	433,785.60	97.9
5年未満	34,230	6.43	78,862.49	78,601.54	99.7
合計	466,247	87.53	764,055.18	750,773.68	98.3

(注1) 上表の「投資比率」とは、各区分に属する不動産関連資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います。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。

(注2) 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(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います。

(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。

(注5) 「神戸桃山台ショッピングセンター(底地)」、「ホームセンタームサシ仙台東店(底地)」、「テックランド戸塚店(底地)」、「イオンタウン仙台東大沢(底地)」及び「Friend Town深江橋(底地)」については「(c) 規模区分」及び「(d) 築年数区分」に含めていません。

## (ハ) 不動産鑑定評価の結果及び帳簿価額

以下は、2015年8月31日を価格時点として実施した不動産関連資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)を併せて記載しています。

本不動産鑑定評価は、本投資法人与利害関係のない第三者機関である株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社中央不動産鑑定所、森井総合鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社及び大和不動産鑑定株式会社のいずれかに不動産関連資産の評価を依頼し、不動産鑑定士による鑑定評価を行っています。

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」としています。

## ◆ 「価格時点」

不動産鑑定士が鑑定評価にあたって、不動産の価格判定の基準日とした時点であり、不動産関連資産の鑑定評価にあたっては、すべて2015年8月31日となっています。

## ◆ 「ポートフォリオ占有率」

不動産関連資産の鑑定評価の結果の合計に対する各不動産関連資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不動産関連資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、本投資法人による不動産関連資産の保有部分に係るものであり、不動産関連資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、個々の不動産関連資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。



(2015年8月31日時点)

	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)			
オフィス	東京都 心6区	青山サンクレス トビル	3,610	谷澤	0.67	3,740	4.2	3,550	4.4	4.4	3,510	3,366	0.63
		ラウンドクロス 一番町	3,310	谷澤	0.61	3,480	4.4	3,230	4.5	4.5	3,150	3,052	0.57
		ラウンドクロス 西新宿	3,400	谷澤	0.63	3,560	4.0	3,330	4.4	4.2	3,320	2,440	0.46
		D T外苑	2,560	谷澤	0.48	2,580	4.4	2,550	4.5	4.6	2,470	2,161	0.41
		日本橋イースト ビル	1,530	谷澤	0.28	1,540	4.7	1,530	4.7	4.9	1,510	1,542	0.29
		代々木フォレス トビル	1,430	谷澤	0.27	1,480	4.6	1,410	4.8	4.8	1,350	1,415	0.27
		ラウンドクロス 南麻布	1,390	中央	0.26	1,410	5.4	1,390	5.2	5.6	1,710	1,257	0.24
		ラウンドクロス 赤坂	2,540	中央	0.47	2,710	5.0	2,540	4.8	5.2	2,710	2,746	0.52
		ラウンドクロス 三田	1,440	中央	0.27	1,560	4.9	1,440	4.7	5.1	1,360	1,721	0.32
		芝大門ビル	2,960	中央	0.55	2,660	4.9	2,960	4.7	5.1	1,910	2,219	0.42
		ラウンドクロス 築地	3,550	中央	0.66	3,730	4.9	3,550	4.7	5.1	2,240	2,963	0.56
		オリックス芝2丁 目ビル	8,720	中央	1.62	8,670	4.7	8,720	4.5	4.9	4,920	6,374	1.20
		青山246ビル	7,330	中央	1.36	7,450	4.0	7,330	3.8	4.2	5,490	5,340	1.00
		ラウンドクロス 新宿	8,930	森井	1.66	8,980	4.0	8,880	3.8	4.2	6,750	7,539	1.42
		シーフォートス クエア/センター ビルディング	13,600	中央	2.53	17,100	4.4	13,600	4.2	4.6	13,900	16,522	3.10
		オリックス赤坂2 丁目ビル	21,200	中央	3.94	22,200	3.7	21,200	3.5	3.9	11,600	20,166	3.79
		ラウンドクロス 新宿5丁目	3,810	森井	0.71	3,980	4.2	3,730	4.0	4.4	2,990	3,979	0.75
		日本橋本町1丁目 ビル	8,200	日本	1.52	8,280	4.1	8,110	3.8	4.2	6,440	9,682	1.82
		ラウンドクロス 渋谷	2,490	J V	0.46	2,520	4.0	2,460	3.8	4.3	1,670	3,311	0.62
		オリックス水道 橋ビル	2,900	日本	0.54	2,940	4.4	2,850	4.2	4.6	1,910	2,782	0.52
		オリックス品川 ビル	12,600	日本	2.34	12,800	3.8	12,300	3.6	4.0	10,500	14,503	2.72
		オリックス不動 産西新宿ビル	12,500	大和	2.32	12,600	4.0	12,500	3.8	4.2	10,500	13,236	2.48
		オーエックス田 町ビル	7,430	大和	1.38	7,520	4.4	7,390	4.2	4.6	4,810	6,667	1.25
		MG白金台ビル	8,430	中央	1.57	8,990	4.3	8,430	3.9	4.5	7,360	8,514	1.60
		渋谷パインビル	3,830	大和	0.71	3,900	3.9	3,800	3.7	4.1	2,800	3,417	0.64
		MG市ヶ谷ビル ディング	3,330	日本	0.62	3,370	4.0	3,280	3.8	4.2	2,220	3,086	0.58
	東京都心6区 計	153,020		28.43	159,750		152,060			119,100	150,012	28.16	

(2015年8月31日時点)

	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)				
オフィス	その他 東京23 区	キャロットタ ワー	6,280	谷澤	1.17	6,310	4.7	6,270	4.7	4.9	5,980	3,956	0.74	
		東陽MKビル	5,520	谷澤	1.03	5,550	5.0	5,500	5.2	5.2	5,410	3,955	0.74	
		ビサイド木場	2,740	谷澤	0.51	2,810	4.8	2,710	4.9	5.0	2,530	2,057	0.39	
		オリックス池袋 ビル	12,300	中央	2.29	11,400	4.3	12,300	4.1	4.5	6,240	8,352	1.57	
		KN自由が丘ブ ラザ	2,890	J V	0.54	2,930	4.3	2,850	4.1	4.5	1,770	3,085	0.58	
		オリックス目黒 ビル	7,140	大和	1.33	7,260	4.5	7,090	4.3	4.7	4,260	6,184	1.16	
		秋葉原ビジネス センター	5,650	大和	1.05	5,680	4.3	5,640	4.1	4.5	3,640	4,722	0.89	
		その他東京23区 計	42,520		7.90	41,940		42,360			29,830	32,315	6.07	
		首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三 鷹	2,830	谷澤	0.53	2,870	5.0	2,810	5.1	5.2	2,830	1,983	0.37
			ラウンドクロス 川崎	5,820	中央	1.08	5,410	4.9	5,820	4.7	5.1	3,470	4,050	0.76
			大宮宮町ビル	4,670	大和	0.87	4,660	5.2	4,680	5.0	5.4	2,930	3,928	0.74
			大宮下町1丁目ビ ル	4,170	大和	0.77	4,170	5.2	4,170	5.0	5.4	3,900	3,437	0.65
			ORE大宮ビル	7,510	大和	1.40	7,610	5.6	7,470	5.3	5.9	5,310	7,233	1.36
			首都圏その他地 域 計	25,000		4.64	24,720		24,950			18,440	20,633	3.87
		その他 地域	名古屋伊藤忠ビ ル	5,240	谷澤	0.97	5,300	5.4	5,220	5.6	5.6	5,230	4,623	0.87
			ORIX高麗橋 ビル	4,780	中央	0.89	4,390	4.5	4,780	4.3	4.7	3,470	4,609	0.87
			ルナール仙台	5,910	日本	1.10	5,950	5.2	5,860	5.0	5.4	5,340	7,676	1.44
			オリックス名古 屋錦ビル	8,260	日本	1.53	8,330	4.8	8,190	4.5	4.9	6,990	11,124	2.09
			ORE札幌ビル	5,540	中央	1.03	5,510	6.1	5,540	5.8	6.4	4,400	3,626	0.68
			オリックス神戸 三宮ビル	4,000	大和	0.74	4,020	5.7	3,990	5.5	5.9	2,630	3,437	0.65
			ORE錦二丁目 ビル	11,200	大和	2.08	11,300	5.1	11,200	4.9	5.3	9,660	10,775	2.02
			堂島ブラザビル	9,950	日本	1.85	10,100	4.6	9,800	4.4	4.8	9,610	9,752	1.83
			ブライムスクエ ア広瀬通	7,810	日本	1.45	7,910	5.1	7,710	4.9	5.3	7,240	7,309	1.37
			その他地域 計	62,690		11.65	62,810		62,290			54,570	62,936	11.81
		オフィス 計	283,230		52.62	289,220		281,660			221,940	265,897	49.92	
	物流 施設	首都圏 その他 地域	戸田ロジスティ クスセンター	10,400	日本	1.93	10,500	4.6	10,300	4.3	4.8	7,890	8,688	1.63
			市川ロジスティ クスセンター	8,710	日本	1.62	8,810	4.8	8,610	4.4	5.1	7,260	7,331	1.38
			岩槻ロジスティ クスセンター	6,800	日本	1.26	6,900	4.9	6,700	4.6	5.2	5,450	6,217	1.17
			首都圏その他地 域 計	25,910		4.81	26,210		25,610			20,600	22,237	4.17
		その他 地域	堺ロジスティク スセンター北棟	11,900	大和	2.21	12,000	5.2	11,900	5.0	5.4	8,250	8,615	1.62
		小牧ロジスティ クスセンター	3,100	谷澤	0.58	3,110	5.5	3,090	4.8	5.7	2,810	2,393	0.45	
		その他地域 計	15,000		2.79	15,110		14,990			11,060	11,009	2.07	
	物流施設 計	40,910		7.60	41,320		40,600			31,660	33,246	6.24		

(2015年8月31日時点)

	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)			
商業 施設	東京都 心6区	日本地所南青山 ビル	3,830	中央	0.71	3,790	3.9	3,830	3.7	4.2	1,950	2,476	0.46
		CUBE代官山	3,380	中央	0.63	3,200	4.5	3,380	4.2	4.8	2,000	2,406	0.45
		aune有楽町	11,200	大和	2.08	11,500	3.6	11,000	3.4	3.8	12,500	9,926	1.86
		クロスアベニ ュ ー原宿	5,460	日本	1.01	5,490	3.5	5,420	3.2	3.6	3,250	4,817	0.90
		J-ONE SQUARE	1,640	日本	0.30	1,670	3.9	1,610	3.7	4.1	1,160	1,524	0.29
		JouLe SHIBUYA	8,310	日本	1.54	8,460	3.7	8,160	3.5	3.9	6,100	7,569	1.42
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	2,560	日本	0.48	2,610	3.8	2,510	3.6	4.0	2,730	2,316	0.43
		東京都心6区 計	36,380		6.76	36,720		35,910			29,690	31,037	5.83
	その他 東京23 区	ORE池袋	6,840	日本	1.27	6,940	4.1	6,740	3.9	4.3	4,550	6,384	1.20
		その他東京23区 計	6,840		1.27	6,940		6,740			4,550	6,384	1.20
	首都圏 その他 地域	aune港北	4,220	大和	0.78	4,250	5.1	4,200	4.9	5.3	3,120	3,628	0.68
		aune幕張	4,340	大和	0.81	4,350	5.3	4,330	5.1	5.5	2,580	3,235	0.61
		マルエツさがみ 野店	2,700	大和	0.50	2,730	5.4	2,680	5.2	5.6	2,800	2,243	0.42
		クロスガーデン 川崎	14,400	大和	2.68	14,600	4.6	14,300	4.5	4.9	9,060	12,527	2.35
		テックランド戸 塚店(底地)	6,040	日本	1.12	-	-	6,040	5.2	-	-	6,073	1.14
		クリオ藤沢駅前	4,450	日本	0.83	4,470	5.8	4,430	5.4	6.0	3,780	3,965	0.74
		首都圏その他地 域 計	36,150		6.72	30,400		35,980			21,340	31,674	5.95
		その他 地域	神戸桃山台ショ ッピングセンタ ー(底地)	3,230	日本	0.60	-	-	3,230	7.4	-	-	3,308
	岡山久米商業施 設		3,130	中央	0.58	3,070	6.3	3,130	5.8	6.8	2,570	2,518	0.47
	ホームセンタ ームサン仙台泉店 (底地)		2,870	中央	0.53	-	-	2,870	5.5	-	-	2,381	0.45
	aune札幌駅前		2,150	中央	0.40	2,150	5.5	2,150	5.2	5.8	1,380	1,882	0.35
	盛岡南ショッピ ングセンターサ ンサ		3,390	谷澤	0.63	3,410	6.3	3,380	6.0	6.5	3,270	2,774	0.52
	The Kitahama PLAZA		5,460	中央	1.01	5,490	4.6	5,460	4.4	4.8	4,840	4,664	0.88
	グランマート手 形		1,110	谷澤	0.21	1,110	6.3	1,110	6.1	6.5	1,040	969	0.18
	イオンタウン仙 台泉大沢(底 地)		3,780	中央	0.70	-	-	3,780	5.3	-	-	3,540	0.66
	クロスモール下 関長府		2,640	大和	0.49	2,630	6.1	2,640	6.0	6.3	1,500	2,370	0.44
	インターヴィレ ッジ大曲		5,990	中央	1.11	6,110	6.1	5,990	5.8	6.5	6,370	5,038	0.95
	パロー鈴鹿ショ ッピングセンタ ー		3,450	谷澤	0.64	3,490	6.0	3,430	5.6	6.2	3,300	3,181	0.60
	aune仙台		2,150	中央	0.40	2,190	5.2	2,150	5.0	5.4	1,410	2,013	0.38
	Friend Town 深 江橋(底地)		2,620	大和	0.49	-	-	2,620	4.6	-	-	2,424	0.46
その他地域 計	41,970			7.80	29,650		41,940			25,680	37,068	6.96	
商業施設 計	121,340		22.54	103,710		120,570			81,260	106,164	19.93		

(2015年8月31日時点)

	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)				
住宅	東京都 心6区	パークアクシス 西麻布ステージ	1,050	谷澤	0.20	1,050	4.3	1,050	4.5	4.5	1,030	1,033	0.19	
		We W i l l 八 丁堀	2,500	中央	0.46	2,540	4.5	2,500	4.3	4.7	1,720	2,208	0.41	
		芝浦アイランド エアタワー	6,950	中央	1.29	7,040	4.9	6,950	4.6	5.2	4,920	5,357	1.01	
		ベルファース戸 越スタディオ	3,010	中央	0.56	3,060	4.4	3,010	4.2	4.6	2,070	2,489	0.47	
		ベルファース目 黒	3,810	日本	0.71	3,870	4.3	3,750	4.1	4.5	2,830	3,230	0.61	
		セントラルクリ ブ六本木	7,750	日本	1.44	7,870	4.3	7,620	4.1	4.5	7,750	7,573	1.42	
		東京都心6区 計	25,070		4.66	25,430		24,880			20,320	21,892	4.11	
		その他 東京23 区	ベルファース蒲 田	4,170	中央	0.77	4,150	4.6	4,170	4.4	4.8	3,410	3,259	0.61
			ベルファース本 郷弓町	3,710	中央	0.69	3,800	4.4	3,710	4.2	4.6	2,310	3,125	0.59
			ベルファース三 宿	2,290	中央	0.43	2,350	4.6	2,290	4.4	4.8	1,950	1,975	0.37
			ウエストパーク タワー池袋	22,000	日本	4.09	22,300	4.3	21,600	4.1	4.5	18,300	20,488	3.85
			ベルファース東 十条	3,140	日本	0.58	3,180	4.7	3,100	4.5	4.9	2,100	2,984	0.56
			その他東京23区 計	35,310		6.56	35,780		34,870			28,070	31,832	5.98
		首都圏 その他 地域	アールスタイル ズ武蔵小杉	4,730	日本	0.88	4,750	5.2	4,710	4.7	5.5	3,920	4,409	0.83
			首都圏その他地 域 計	4,730		0.88	4,750		4,710			3,920	4,409	0.83
		その他 地域	ベルファース大 阪新町	4,360	中央	0.81	4,370	5.0	4,360	4.8	5.2	3,860	3,266	0.61
			ベルファース尼 崎	3,800	中央	0.71	3,800	5.2	3,800	4.9	5.4	3,520	3,108	0.58
			ベルファース金 沢香林坊	2,570	中央	0.48	2,720	6.0	2,570	5.8	6.2	2,490	2,352	0.44
			その他地域 計	10,730		1.99	10,890		10,730			9,870	8,726	1.64
		住宅 計	75,840		14.09	76,850		75,190			62,180	66,861	12.55	
	その他	首都圏 その他 地域	クロスゲート	15,000	谷澤	2.79	15,100	5.5	15,000	5.5	5.7	14,900	10,285	1.93
			グッドタイムリ ビング新浦安	1,950	日本	0.36	1,970	5.4	1,930	5.2	5.6	1,700	1,519	0.29
			首都圏その他地 域 計	16,950		3.15	17,070		16,930			16,600	11,805	2.22
			その他 計	16,950		3.15	17,070		16,930			16,600	11,805	2.22
	総 計		538,270		100.00	528,170		534,950			413,640	483,976	90.85	

- (注1) 表中の鑑定評価業者欄の「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「中央」は株式会社中央不動産鑑定所を、「森井」は森井総合鑑定株式会社を、「日本」は一般財団法人日本不動産研究所を、「JV」は日本ヴァリュアーズ株式会社を、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を表します。
- (注2) 鑑定評価額及び帳簿価額は百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) ポートフォリオ占有率の計算にあたっては、小数点第3位を四捨五入して記載しています。なお、不動産関連資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います。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。
- (注5) 不動産取得税等の不動産関連資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います。
- (注6) 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7) 「小牧ロジスティクスセンター」のDCF法適用における割引率については、2019年1月までの数値を記載しており、2019年2月以降の割引率は5.3%となっています。「盛岡南ショッピングセンターサンサ」のDCF法適用における割引率については、2017年7月までの数値を記載しており、2017年8月以降の割引率は6.4%となってい

す。「グランマート手形」のDCF法適用における割引率については、2023年8月までの数値を記載しており、2023年9月以降の割引率は6.5%となっています。並びに「パロー鈴鹿ショッピングセンター」のDCF法適用における割引率については、2025年8月までの数値を記載しており、2025年9月以降の割引率は6.0%となっています。

- (注8) 「神戸桃山台ショッピングセンター(底地)」、「ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)」、「テックランド戸塚店(底地)」、「イオンタウン仙台泉大沢(底地)」及び「Friend Town 深江橋(底地)」では、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法である直接還元法については、契約期間満了時に借地権が消滅する当該契約内容には馴染まないこと等から、これによる収益価格の算出は行われていません。
- (注9) 2015年5月1日付で「ベルファース宮町」及び「ベルファース晩翠通り」、2015年7月16日付で「ラウンドクロス蒲田」を売却しました。
- (注10) 「aune仙台」は、2015年7月1日付で「仙台ハーヴェストビル」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

不動産関連資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2.1%、全物件の再調達価格合計は2,536.2億円となっています。

(2015年8月31日時点)

	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)
東京都 心6区	青山サンクレストビル	331,760	日本管財株式会社	2014年7月	2014年6月12日	7	24.0
	ラウンドクロス一番町	108,240	日本管財株式会社	2014年7月	2014年5月27日	11	13.6
	ラウンドクロス西新宿	60,530	日本管財株式会社	2014年7月	2014年5月29日	4	4.0
	D T外苑	182,933	日本管財株式会社	2014年7月	2014年6月12日	12	14.0
	日本橋イーストビル	113,350	日本管財株式会社	2014年7月	2014年5月28日	4	9.0
	代々木フォレストビル	96,205	日本管財株式会社	2014年7月	2014年5月29日	4	7.1
	ラウンドクロス南麻布	140,180	日本管財株式会社	2014年7月	2014年5月27日	9	9.9
	ラウンドクロス赤坂	104,900	日本管財株式会社	2014年7月	2014年5月26日	7	7.4
	ラウンドクロス三田	120,810	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	2012年2月7日	2011年12月6日	8	8.2
	芝大門ビル	63,510	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	2012年2月7日	2011年12月6日	5	8.0
	ラウンドクロス築地	317,820	日本管財株式会社	2014年7月	2014年6月12日	5	15.2
	オリックス芝2丁目ビル	144,765	日本管財株式会社	2014年7月	2014年5月27日	4	20.0
	青山246ビル	91,120	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	2012年2月7日	2011年12月9日	5	7.0
	ラウンドクロス新宿	109,960	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	2012年2月7日	2011年12月7日	3	14.0
	シーフォートスクエア/センタービルディング	1,080,251	日本管財株式会社	2014年7月	2014年6月16日	3	401.1
	オリックス赤坂2丁目ビル	257,310	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	2012年2月7日	2011年12月9日	5	37.9
	ラウンドクロス新宿5丁目	79,580	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	2012年2月7日	2011年12月7日	4	10.7
	日本橋本町1丁目ビル	123,060	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	2012年2月7日	2011年12月7日	3	19.4
	ラウンドクロス渋谷	23,986	株式会社アースアブレイザル	2013年6月25日	2013年6月12日	4	4.4
	オリックス水道橋ビル	32,864	株式会社アースアブレイザル	2013年6月25日	2013年6月12日	4	5.9
	オリックス品川ビル	105,507	株式会社アースアブレイザル	2013年6月25日	2013年6月11日	6	20.2
	オリックス不動産西新宿ビル	72,600	日本管財株式会社	2014年7月	2014年5月29日	8	21.7
	オーエックス田町ビル	227,920	日本管財株式会社	2015年7月	2015年6月25日	5	18.2
	MG白金台ビル	185,812	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年9月	2013年6月10日	6	23.4
	渋谷パインビル	129,729	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年1月	2013年12月6日	7	8.1
	MG市ヶ谷ビルディング	43,968	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年2月	2013年12月10日	4	6.2
その他 東京23区	キャロットタワー	1,284,680	日本管財株式会社	2014年7月	2014年6月17日	2	240.0
	東陽MKビル	392,468	日本管財株式会社	2014年7月	2014年5月28日	7	34.3
	ビサイド木場	140,340	日本管財株式会社	2014年7月	2014年5月28日	4	15.5
	オリックス池袋ビル	106,480	日本管財株式会社	2014年7月	2014年5月26日	5	14.0
	KN自由が丘プラザ	19,019	株式会社アースアブレイザル	2013年6月27日	2013年6月12日	8	3.4
	オリックス目黒ビル	416,406	株式会社アースアブレイザル	2015年7月2日	2015年6月15日	4	30.7
	秋葉原ビジネスセンター	46,149	株式会社アースアブレイザル	2011年1月28日	2011年1月21日	5	16.4

	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)	
オフィス	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	651,060	日本管財株式会社	2014年7月	2014年6月12日	4	44.0
		ラウンドクロス川崎	236,000	日本管財株式会社	2014年7月	2014年6月16日	4	19.4
		大宮宮町ビル	52,830	日本管財株式会社	2014年7月	2014年5月26日	4	12.7
		大宮下町1丁目ビル	65,600	日本管財株式会社	2015年7月	2015年6月23日	5	15.3
		ORE大宮ビル	294,899	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2015年4月	2014年11月11日	4	42.8
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	252,835	日本管財株式会社	2014年7月	2014年6月13日	7	40.8
		ORIX高麗橋ビル	167,390	損保ジャパン日本 興亜リスクマネジ メント株式会社	2012年2月7日	2011年12月2日	3	22.1
		ルナール仙台	439,776	株式会社アースア ブレイザル	2013年6月25日	2013年6月10日	1	41.2
		オリックス名古屋錦ビル	80,280	日本管財株式会社	2014年7月	2014年6月13日	1	43.9
		ORE札幌ビル	320,270	株式会社アースア ブレイザル	2015年7月2日	2015年6月19日	0	30.1
		オリックス神戸三宮ビル	59,220	損保ジャパン日本 興亜リスクマネジ メント株式会社	2011年9月14日	2011年7月25日	6	19.3
		ORE錦二丁目ビル	56,740	日本管財株式会社	2014年8月	2014年6月30日	8	41.4
		堂島プラザビル	180,200	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2014年9月	2014年8月4日	9	39.1
プライムスクエア広瀬通	113,690	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2015年2月	2014年10月31日	2	40.1		
物流施 設	首都圏 その他 地域	戸田ロジスティクスセンター	139,628	株式会社アースア ブレイザル	2013年6月25日	2013年6月11日	5	28.5
		市川ロジスティクスセンター	147,760	日本管財株式会社	2014年7月	2014年5月28日	4	30.5
		岩槻ロジスティクスセンター	47,570	株式会社アースア ブレイザル	2014年8月20日	2014年6月20日	4	22.3
	その他 地域	堺ロジスティクスセンター北棟	96,820	日本管財株式会社	2015年7月	2015年6月22日	7	61.4
		小牧ロジスティクスセンター	66,400	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2011年5月	2011年4月28日	5	16.1
商業施 設	東京都 心6区	日本地所南青山ビル	22,890	損保ジャパン日本 興亜リスクマネジ メント株式会社	2012年2月7日	2011年12月9日	8	1.8
		CUBE代官山	19,340	日本管財株式会社	2014年7月	2014年5月29日	9	1.9
		aune有楽町	33,951	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2013年2月	2013年1月18日	5	9.0
		クロスアベニュー原宿	12,878	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2013年9月	2013年7月5日	4	2.1
		J-ONE SQUARE	12,733	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2013年12月	2013年12月6日	8	1.3
		JouLe SHIBUYA	47,249	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2014年2月	2014年1月9日	5	6.8
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	2,073	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2014年8月	2014年6月24日	5	0.8
	その他 東京23 区	ORE池袋	61,998	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2014年8月	2014年6月16日	5	13.3
	首都圏 その他 地域	aune港北	67,750	日本管財株式会社	2015年7月	2015年6月25日	4	18.6
		aune幕張	86,511	日本管財株式会社	2015年7月	2015年6月23日	5	17.1
		マルエツさがみ野店	8,478	株式会社アースア ブレイザル	2011年2月	2010年12月14日	14	13.8
		クロスガーデン川崎	99,650	株式会社アースア ブレイザル	2013年2月15日	2013年1月16日	4	33.7
		テックランド戸塚店(底地)(注5)	-	-	-	-	-	-
クリオ藤沢駅前		70,171	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	2013年11月	2013年9月2日	8	8.8	

	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)	
商業施設	その他地域	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)(注5)	-	-	-	-	-	
		岡山久米商業施設	36,900	株式会社アースアプレイザル	2011年1月13日	2010年11月29日	8	11.5
		ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)(注5)	-	-	-	-	-	
		aune札幌駅前	108,350	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2012年4月	2011年11月9日	1	6.5
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	164,872	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2012年7月	2012年6月11日	3	16.3
		The Kitahama PLAZA	122,771	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年2月	2013年1月23日	7	26.6
		グランマート手形	28,542	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年8月	2013年8月2日	2	2.5
		イオンタウン仙台泉大沢(底地)(注5)	-	-	-	-	-	
		クロスモール下関長府	54,894	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年11月	2013年11月14日	3	6.9
		インターヴィレッジ大曲	316,176	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年5月	2013年4月25日	1	32.0
		パロー鈴鹿ショッピングセンター	57,029	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年2月	2013年12月13日	9	11.3
		aune仙台	222,606	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年5月	2014年4月11日	2	6.8
		Friend Town 深江橋(底地)(注5)	-	-	-	-	-	
住宅	東京都心6区	パークアクシス西麻布ステージ	55,995	日本管財株式会社	2014年7月	2014年6月17日	6	3.9
		We Will 八丁堀	55,270	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2011年2月	2010年12月22日	6	8.1
		芝浦アイランド エアタワー(住宅棟)(注6)	1,468,650	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2011年7月	2011年5月12日	3	156.1
		芝浦アイランド エアタワー(クラブハウス棟)(注6)					4	3.7
		芝浦アイランド エアタワー(エアテラス)(注6)					5	7.8
		ベルファース戸越スタディオ	36,713	株式会社アースアプレイザル	2012年4月23日	2012年3月1日	4	9.1
		ベルファース目黒	25,914	株式会社アースアプレイザル	2012年10月5日	2012年9月12日	5	9.0
		セントラルクラブ六本木(Ⅰ)(注7)	58,813	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年2月	2014年10月30日	5	6.5
		セントラルクラブ六本木(Ⅱ)(注7)	60,748		2015年2月	2014年10月30日	5	6.7
		セントラルクラブ六本木(Ⅲ)(注7)	59,677		2015年2月	2014年10月30日	5	6.6
	その他東京23区	ベルファース蒲田	340,700	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2011年2月	2010年12月22日	9	19.0
		ベルファース本郷弓町	199,860	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2011年2月	2010年12月24日	3	11.3
		ベルファース三宿	54,101	株式会社アースアプレイザル	2012年3月19日	2012年3月1日	14	6.9
	ウエストパークタワー池袋	362,840	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年2月	2013年11月26日	1	75.5	
	ベルファース東十条	60,013	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年1月	2013年12月11日	4	10.0	



		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)
住宅	首都圏 その他 地域	アールスタイルズ武蔵小杉	286,521	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年8月	2014年6月19日	5	42.6
	その他 地域	ベルファース大阪新町	181,600	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	2011年2月18日	2010年12月27日	2	29.4
		ベルファース尼崎	89,630	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	2011年2月23日	2010年12月28日	14	23.8
		ベルファース金沢香林坊	84,955	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年9月	2013年6月11日	1	16.6
その他	首都圏	クロスゲート	442,590	日本管財株式会社	2014年7月	2014年6月16日	2	123.4
	その他 地域	グッドタイムリビング新浦安	29,810	株式会社アースアップレイザル	2012年8月14日	2012年7月5日	4	7.2

- (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」、「シーフォートスクエア/センタービルディング」、「The Kitahama PLAZA」及び「クリオ藤沢駅前」に関しては、本投資法人の所有する部分)に係る数値です。2015年7月9日付で一部売却した「ラウンドクロス一番町」に関しては、一部売却部分を除いた数値です。
- (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)とその損失をもたらす地震の年超過確率(縦軸)の関係を表すイベントリスクカーブをもとに算定します。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、PMLは信頼水準90%の値を記載しています。なお、PMLの数値は、小数点第1位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 再調達価格は取得時の調査時点の数値です。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います。上記記載の数値は、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物一棟全体(ただし、「東陽MKビル」、「The Kitahama PLAZA」及び「クリオ藤沢駅前」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。2015年7月9日付で一部売却した「ラウンドクロス一番町」に関しては、一部売却部分を除いた数値です。
- (注4) 地震リスク分析は損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社により行われています。
- (注5) 底地のみの所有であるため、修繕費分析及び地震リスク分析の調査を実施していません。
- (注6) 当該不動産関連資産は、賃貸住宅棟である「エアタワー(住宅棟)」、「エアタワー(クラブハウス棟)」及び店舗棟である「エアテラス」から構成されており、PML及び再調達価格については、それぞれの建物に係る数値を記載しています。
- (注7) 当該不動産関連資産は、賃貸住宅3棟で構成されており、調査日から12年間の修繕費・更新費、PML及び再調達価格については、それぞれの建物に係る数値を記載しています。
- (注8) 2015年5月1日付で「ベルファース宮町」及び「ベルファース晩翠通り」、2015年7月16日付で「ラウンドクロス蒲田」を売却しました。
- (注9) 「aune仙台」は、2015年7月1日付で「仙台ハーヴェストビル」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

不動産関連資産に関し、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います。

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
東陽MKビル (東京都江東区)	空調機更新	自 2015年11月 至 2017年8月	360	-	-
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)	防災設備更新	自 2016年3月 至 2017年8月	346	-	-
クロスゲート (神奈川県横浜市)	外壁改修	自 2015年9月 至 2016年8月	195	-	-
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)	空調自動制御機器更新	自 2015年9月 至 2016年2月	160	-	-
神戸桃山台ショッピング センター(底地) (兵庫県神戸市)	法面補強	自 2015年4月 至 2015年9月	81	10	10
名古屋伊藤忠ビル (愛知県名古屋市)	内装改修	自 2015年9月 至 2015年12月	60	-	-
MG白金台ビル (東京都港区)	冷水配管更新	自 2016年2月 至 2016年2月	51	-	-
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)	中水設備リニューアル	自 2015年9月 至 2016年2月	49	-	-
東陽MKビル (東京都江東区)	照明器具更新	自 2015年11月 至 2017年8月	40	-	-
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)	天井補修	自 2016年3月 至 2016年8月	30	-	-
MG白金台ビル (東京都港区)	温水配管更新	自 2015年8月 至 2015年10月	22	-	-

## (b) 期中の資本的支出

不動産関連資産において、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253百万円であり、当期費用に区分された修繕費384百万円と併せ、637百万円の工事を実施して  
います。

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)	機械警備機器更新	自 2015年3月 至 2015年3月	31
その他の資本的支出			221
合計			253

## (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いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
当期首積立金残高(百万円)	1,058	1,046	1,084	1,192	1,274
当期積立額(百万円)	389	408	466	499	516
当期積立金取崩額(百万円)	400	370	359	417	1,274
次期繰越額(百万円)	1,046	1,084	1,192	1,274	516

(注1) 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、2015年8月31日時点で525百万円を積み立てています。

(注2) 過去の取崩実績を検討した結果、第27期より計算期毎の予定積立額を積立てることとしました。

## (へ) 主要な不動産の情報

各不動産関連資産について、その総賃貸収入が2015年8月期(第27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。



		物件名	テナント数	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料 (百万円)	敷金等 (百万円)	
オフィス	その他 東京23 区	キャロットタワー	11	6,359.89	6,871.33	92.6	38	385	
		東陽MKビル	8	9,824.62	9,824.62	100.0	34	272	
		ビサイド木場	4	4,758.03	4,758.03	100.0	14	158	
		オリックス池袋ビル	8	5,528.03	5,528.03	100.0	49 (注7)	521	
		KN自由が丘プラザ	5	1,231.80	1,231.80	100.0	11	136	
		オリックス目黒ビル	13	6,176.72	6,176.72	100.0	32	320	
		秋葉原ビジネスセンター	8	4,254.64	4,254.64	100.0	26	279	
		その他東京23区 計	57	38,133.73	38,645.17	98.7	208	2,073	
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	11	4,621.57	4,621.57	100.0	21	214	
		ラウンドクロス川崎	13	5,519.02	5,527.29	99.9	32	384	
		大宮宮町ビル	2	4,062.92	4,062.92	100.0	(注6)	(注6)	
		大宮下町1丁目ビル	9	4,694.77	4,912.78	95.6	22	219	
		ORE大宮ビル	30	9,792.47	10,021.30	97.7	41	433	
		首都圏その他地域 計	65	28,690.75	29,145.86	98.4	(注6)	(注6)	
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	12	10,100.95	11,116.69	90.9	33 (注7)	374	
		ORIX高麗橋ビル	13	6,384.41	6,851.57	93.2	24	248	
		ルナール仙台	41	9,740.30	9,955.91	97.8	36	396	
		オリックス名古屋錦ビル	19	10,251.51	10,251.51	100.0	38	365	
		ORE札幌ビル	10	11,672.41	11,672.41	100.0	46	474	
		オリックス神戸三宮ビル	19	6,150.57	6,252.86	98.4	24	228	
		ORE錦二丁目ビル	27	14,853.09	15,114.04	98.3	60	528	
		堂島プラザビル	24	7,989.73	10,051.56	79.5	39	431	
		プライムスクエア広瀬通	36	10,274.36	10,420.22	98.6	39	369	
		その他地域 計	201	87,417.33	91,686.77	95.3	344	3,417	
		オフィス 計	564	268,279.65	274,714.04	97.7	1,372	14,098	
	物流 施設	首都圏 その他 地域	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)
			岩槻ロジスティクスセンター	2	28,048.04	28,048.04	100.0	(注6)	(注6)
			首都圏その他地域 計	4	101,663.60	101,663.60	100.0	118	345
		その他 地域	堺ロジスティクスセンター北棟	1	64,004.80	64,004.80	100.0	(注6)	(注6)
			小牧ロジスティクスセンター	1	18,089.76	18,089.76	100.0	(注6)	(注6)
	物流施設 計	6	183,758.16	183,758.16	100.0	195	455		
	商業 施設	東京都 心6区	日本地所南青山ビル	1	985.36	985.36	100.0	(注6)	(注6)
CUBE代官山			5	899.82	899.82	100.0	14	137	
aune有楽町			1	3,280.26	3,280.26	100.0	40 (注9)	460	
クロスアベニュー原宿			1	693.53	693.53	100.0	17 (注9)	123	
J-ONE SQUARE			1	506.36	506.36	100.0	(注6)	(注6)	
JouLe SHIBUYA			1	2,394.55	2,394.55	100.0	31 (注9)	255	
SO-CAL LINK OMOTESANDO			1	484.56	484.56	100.0	(注6)	(注6)	
東京都心6区 計			11	9,244.44	9,244.44	100.0	(注6) (注9)	(注6)	
その他 東京23 区		ORE池袋	1	4,179.45	4,179.45	100.0	27 (注9)	216	
		その他東京23区 計	1	4,179.45	4,179.45	100.0	27 (注9)	216	
首都圏 その他 地域		aune港北	16	5,254.47	5,397.66	97.3	24	232	
		aune幕張	21	5,749.05	5,749.05	100.0	28	237	
		マルエツさがみ野店	1	8,250.89	8,250.89	100.0	(注6)	(注6)	
		クロスガーデン川崎	1	17,126.09	17,126.09	100.0	75 (注9)	789	
		テックランド戸塚店(底地)	1	11,901.87	11,901.87	100.0	(注6)	(注6)	
		クリオ藤沢駅前	6	2,676.47	2,676.47	100.0	24	296	
		首都圏その他地域 計	46	50,958.84	51,102.03	99.7	(注6) (注9)	(注6)	

	物件名	テナント数	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料 (百万円)	敷金等 (百万円)	
商業施設	その他地域	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	5	42,123.17	42,123.17	100.0	25	271
		岡山久米商業施設	3	11,822.08	11,822.08	100.0	19	179
		ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)	1	56,109.95	56,109.95	100.0	(注6)	(注6)
		aune札幌駅前	4	2,181.73	2,181.73	100.0	12	139
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	1	17,107.50	17,107.50	100.0	(注6)	(注6)
		The Kitahama PLAZA	1	7,975.91	7,975.91	100.0	32 (注9)	238
		グランマート手形	1	3,311.00	3,311.00	100.0	(注6)	(注6)
		イオンタウン仙台泉大沢(底地)	1	74,930.65	74,930.65	100.0	(注6)	(注6)
		クロスモール下関長府	1	8,651.19	8,651.19	100.0	17 (注9)	280
		インターヴィレッジ大曲	1	38,303.60	39,217.39	97.7	46 (注9)	481
		パロー鈴鹿ショッピングセンター	1	16,782.02	16,782.02	100.0	(注6) (注9)	(注6)
		aune仙台	10	2,092.07	2,092.07	100.0	12	156
		Friend Town 深江橋(底地)	1	9,492.36	9,492.36	100.0	(注6)	(注6)
		その他地域 計	31	290,883.23	291,797.02	99.7	(注6) (注9)	(注6)
	商業施設 計	89	355,265.96	356,322.94	99.7	(注6) (注9)	(注6)	
住宅	東京都心6区	パークアクシス西麻布ステージ	1	1,337.31	1,337.31	100.0	5 (注9)	10
		We Will 八丁堀	1	2,922.97	3,065.89	95.3	11 (注9)	19
		芝浦アイランド エアタワー	2	12,675.00	13,097.69	96.8	46 (注8)	21
		ベルファース戸越スタディオ	1	3,090.85	3,168.75	97.5	13 (注9)	38
		ベルファース目黒	1	3,180.23	3,422.89	92.9	15 (注9)	21
		セントラルクリブ六本木	1	7,035.08	7,565.52	93.0	32 (注9)	50
		東京都心6区 計	7	30,241.44	31,658.05	95.5	125 (注9)	161
	その他東京23区	ベルファース蒲田	1	5,688.84	6,187.52	91.9	22 (注9)	40
		ベルファース本郷弓町	1	4,019.23	4,349.82	92.4	17 (注9)	26
		ベルファース三宿	1	2,512.09	2,654.24	94.6	10 (注9)	19
		ウエストパークタワー池袋	1	23,476.20	25,152.42	93.3	93 (注9)	198
		ベルファース東十条	1	4,619.73	4,933.11	93.6	14 (注9)	20
		その他東京23区 計	5	40,316.09	43,277.11	93.2	159 (注9)	306
	首都圏その他地域	アールスタイルズ武蔵小杉	1	15,893.75	15,953.63	99.6	50 (注9)	99
		首都圏その他地域 計	1	15,893.75	15,953.63	99.6	50 (注9)	99
	その他地域	ベルファース大阪新町	1	7,959.74	8,831.38	90.1	24 (注9)	39
		ベルファース尼崎	5	7,370.04	7,459.86	98.8	18	56
		ベルファース金沢香林坊	4	6,289.28	6,680.44	94.1	16 (注8)	74
		その他地域 計	10	21,619.06	22,971.68	94.1	59 (注9)	170
		住宅 計	23	108,070.34	113,860.47	94.9	394 (注9)	737

		物件名	テナント数	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料 (百万円)	敷金等 (百万円)
その他	首都圏 その他 地域	クロスゲート	29	25,813.97	25,813.97	100.0	95 (注7)	1,018
		グッドタイムリビング新浦安	1	4,143.60	4,143.60	100.0	(注6)	(注6)
		首都圏その他地域 計	30	29,957.57	29,957.57	100.0	(注6)	(注6)
		その他 計	30	29,957.57	29,957.57	100.0	(注6)	(注6)
総 計			712	945,331.68	958,613.18	98.6	2,681	22,239

テナント数の合計		712
賃貸面積合計 (㎡) (A)		945,331.68
賃貸可能面積合計 (㎡) (B)		958,613.18
全不動産関連資産稼働率 (%) (A) ÷ (B)		98.6
契約賃料合計 (百万円) (注4)		2,681
敷金等合計 (百万円) (注4)		22,239

- (注1) 各項目に記載の数値は、本投資法人による不動産関連資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、賃貸面積、賃貸面積合計、賃貸可能面積、賃貸可能面積合計、稼働率、全不動産関連資産稼働率、契約賃料、契約賃料合計、敷金等及び敷金等合計は、将来における不動産関連資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います。
- (注4) 「契約賃料合計」及び「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います。
- (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いて(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テナントと数えています。
- (注6) 本書の日付現在、当該不動産関連資産のテナントから契約賃料及び敷金等を開示することについて同意を得られていないため、やむを得ない場合として記載をしていません。
- (注7) 当該不動産関連資産のテナントの一部は、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いますが、ここでの数値には売上歩合賃料は含まれていません。
- (注8) 当該不動産関連資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い、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が定められています。ここでの数値は期末月におけるエンドテナントとの賃貸借契約に応じた賃料を記載しています。
- (注9) 当該不動産関連資産については、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い、本投資法人又は信託受託者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が定められています。ここでの数値は期末月におけるエンドテナントとの賃貸借契約に応じた賃料を記載しています。
- (注10) 2015年5月1日付で「ベルファース宮町」及び「ベルファース晩翠通り」、2015年7月16日付で「ラウンドクロス蒲田」を売却しました。
- (注11) 「aune仙台」は、2015年7月1日付で「仙台ハーヴェストビル」から名称変更を行ったものです。

## (ロ) 稼働率実績

2015年8月期末保有物件の過去6箇月(2015年3月1日～2015年8月31日)の稼働率実績は、以下のとおりです。

物件名		稼働率(%)						
		2015年3月 31日	2015年4月 30日	2015年5月 31日	2015年6月 30日	2015年7月 31日	2015年8月 31日	
オフィス	東京都心6区	青山サンクレストビル	98.6	98.6	98.6	98.6	98.6	98.6
	ラウンドクロス一番町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ラウンドクロス西新宿	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	D T外苑	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	日本橋イーストビル	86.8	86.8	86.8	86.8	86.8	86.8	100.0
	代々木フォレストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	90.6
	ラウンドクロス南麻布	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ラウンドクロス赤坂	100.0	100.0	100.0	97.3	97.3	100.0	100.0
	ラウンドクロス三田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	芝大門ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ラウンドクロス築地	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	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	100.0
	青山246ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ラウンドクロス新宿	100.0	77.4	77.4	77.4	94.4	100.0	100.0
	シーフォートスクエア/センタービルディング	98.7	98.7	98.7	98.7	99.5	99.5	99.5
	オリックス赤坂2丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.7
	ラウンドクロス新宿5丁目	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	日本橋本町1丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ラウンドクロス渋谷	100.0	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	100.0
	オリックス品川ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	オリックス不動産西新宿ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	オーエックス田町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	MG白金台ビル	83.2	83.2	83.2	83.2	83.2	83.2	83.2
	渋谷パインビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	MG市ヶ谷ビルディング	100.0	100.0	100.0	82.2	82.2	100.0	100.0
	東京都心6区 稼働率	98.7	97.8	97.8	97.5	98.3	99.0	99.0
その他東京23区	キャロットタワー	92.6	92.6	92.6	92.6	92.6	92.6	
東陽MKビル	96.6	96.6	96.6	93.2	96.6	100.0	100.0	
ビサイド木場	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
オリックス池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
ラウンドクロス蒲田	90.8	90.8	100.0	100.0	—	—	—	
KN自由が丘プラザ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
オリックス目黒ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
秋葉原ビジネスセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
その他東京23区 稼働率	96.6	96.6	98.2	97.5	97.8	98.7	98.7	
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	94.8	94.8	94.8	99.9	99.9	99.9	99.9	
大宮宮町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
大宮下町1丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	95.6	95.6	95.6	
ORE大宮ビル	—	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7	
首都圏その他地域 稼働率	98.5	98.2	98.2	99.2	98.4	98.4	98.4	
その他地域	名古屋伊藤忠ビル	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	90.9	
ORIX高麗橋ビル	93.2	100.0	100.0	100.0	93.2	93.2	93.2	
ルナール仙台	100.0	100.0	97.0	97.8	97.8	97.8	97.8	
オリックス名古屋錦ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
ORE札幌ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
オリックス神戸三宮ビル	93.4	98.4	98.4	98.4	98.4	98.4	98.4	
ORE錦2丁目ビル	98.3	98.3	98.3	98.3	98.3	98.3	98.3	
堂島プラザビル	85.5	89.4	89.4	89.4	89.4	79.5	79.5	
プライムスクエア広瀬通	—	98.6	98.6	98.6	98.6	98.6	98.6	
その他地域 稼働率	96.8	98.3	97.9	98.0	97.5	95.3	95.3	
オフィス 稼働率	97.7	97.8	98.0	97.8	98.0	97.7	97.7	



		物件名	稼働率(%)						
			2015年3月 31日	2015年4月 30日	2015年5月 31日	2015年6月 30日	2015年7月 31日	2015年8月 31日	
物流 施設	首都圏その 他地域	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	
		岩槻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	
	その他地域	堺ロジスティクスセンター北棟	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		小牧ロジスティクスセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		その他地域 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
物流施設 稼働率		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
商業 施設	東京都心6 区	日本地所南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		CUBE代官山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		aune有楽町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		クロスアベニュー原宿	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		J-ONE SQUARE	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		JouLe SHIBUYA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		東京都心6区 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他東京 23区	ORE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	
	首都圏その 他地域	aune港北	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3	
		aune幕張	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		マルエツさがみ野店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		クロスガーデン川崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		テックランド戸塚(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		クリオ藤沢駅前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		首都圏その他地域 稼働率	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	
		その他地域	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			岡山久米商業施設	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	aune札幌駅前		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	盛岡南ショッピングセンターサンサ		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	The Kitahama PLAZA		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	グランマート手形		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	イオンタウン仙台泉大沢(底地)		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	クロスモール下関長府		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	インターヴィレッジ大曲		100.0	100.0	100.0	99.8	99.5	97.7	
	パロー鈴鹿ショッピングセンター		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	aune仙台		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	Friend Town 深江橋(底地)		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他地域 稼働率		100.0	100.0	100.0	100.0	99.9	99.7	
	商業施設 稼働率		100.0	100.0	100.0	99.9	99.9	99.7	
	住宅	東京都心6 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
			We Will 八丁堀	97.2	100.0	97.0	96.1	98.1	95.3
			芝浦アイランド エアタワー	97.2	97.1	96.9	96.5	96.4	96.8
			ベルファース戸越スタジオ	99.3	98.5	99.3	96.8	96.8	97.5
			ベルファース目黒	98.5	95.6	94.4	94.1	94.4	92.9
セントラルクリブ六本木			-	92.7	93.2	95.0	93.0	93.0	
東京都心6区 稼働率			97.8	96.4	96.1	96.0	95.7	95.5	
その他東京 23区		ベルファース蒲田	98.4	97.6	94.9	94.1	92.4	91.9	
		ベルファース本郷弓町	98.2	96.3	96.3	95.3	92.8	92.4	
		ベルファース三宿	91.8	90.7	92.1	94.4	96.5	94.6	
		ウエストパークタワー池袋	96.1	94.0	93.9	92.8	93.2	93.3	
		ベルファース東十条	96.1	94.9	95.0	95.6	94.9	93.6	
		その他東京23区 稼働率	96.4	94.6	94.3	93.7	93.4	93.2	
首都圏その 他地域		アールスタイルズ武蔵小杉	99.3	98.8	99.0	99.3	98.8	99.6	
		首都圏その他地域 稼働率	99.3	98.8	99.0	99.3	98.8	99.6	

	物件名	稼働率 (%)						
		2015年3月 31日	2015年4月 30日	2015年5月 31日	2015年6月 30日	2015年7月 31日	2015年8月 31日	
住宅	その他地域	ベルファース大阪新町	96.4	91.1	88.9	87.0	86.7	90.1
		ベルファース尼崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.8
		ベルファース宮町	95.3	94.2	—	—	—	—
		ベルファース晩翠通り	97.2	94.7	—	—	—	—
		ベルファース金沢香林坊	95.1	93.6	93.8	94.1	94.1	94.1
		その他地域 稼働率	96.8	94.6	93.9	93.3	93.2	94.1
	住宅 稼働率	97.2	95.6	95.4	95.0	94.8	94.9	
その他	首都圏その他地域	クロスゲート	99.5	99.5	99.5	99.5	100.0	100.0
		グッドタイムリビング新浦安	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		首都圏その他地域 稼働率	99.5	99.5	99.5	99.5	100.0	100.0
	その他 稼働率	99.5	99.5	99.5	99.5	100.0	100.0	
全不動産関連資産 稼働率		99.0	98.8	98.8	98.7	98.8	98.6	

- (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) 稼働率及び全不動産関連資産稼働率は、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います。
- (注4) 2015年5月1日付で「ベルファース宮町」及び「ベルファース晩翠通り」、2015年7月16日付で「ラウンドクロス蒲田」を売却しました。
- (注5) 「aune仙台」は、2015年7月1日付で「仙台ハーヴェストビル」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

2015年8月31日時点における関係会社等への不動産関連資産の賃貸状況の概略は、以下のとおりです。

※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、又は役員の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の過半数を占める等の事由により、その意思決定に関して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（資産の流動化に関する法律に規定する特定目的会社及びこれに準じる合同会社、株式会社等をいいます。）

テナント名称	業種	入居物件名	契約賃料 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積 合計に対する賃貸 面積の割合 (%) (注2)	契約満了日
オリックス株式会社	金融業	ラウンドクロス赤坂	1	538.66	0.06	2016年10月31日 (左記のうち269.33㎡ の賃貸部分) 2017年5月31日 (左記のうち269.33㎡ の賃貸部分)
		オリックス芝2丁目ビル	42	6,451.76	0.68	2016年4月30日 (左記のうち6,135.35 ㎡の賃貸部分) 2016年11月30日 (左記のうち316.41㎡ の賃貸部分)
		オリックス目黒ビル	3	681.31	0.07	2016年8月31日
		大宮下町1丁目ビル	5	1,080.93	0.11	2015年12月18日
		ORE札幌ビル	3	856.97	0.09	2017年5月8日
		オリックス神戸三宮ビル	2	543.39	0.06	2016年1月14日
		aune有楽町	40 (注5)	3,280.26	0.35	2025年8月31日
		クロスアベニュー原宿	17 (注5)	693.53	0.07	2023年10月31日
		JouLe SHIBUYA	31 (注5)	2,394.55	0.25	2024年3月31日
		ORE池袋	27 (注5)	4,179.45	0.44	2024年9月30日
		クロスガーデン川崎	75 (注5)	17,126.09	1.81	2023年3月28日
		盛岡南ショッピングセン ターサンサ	(注4)	17,107.50	1.81	2017年7月30日
		The Kitahama PLAZA	32 (注5)	7,975.91	0.84	2023年3月31日

テナント名称	業種	入居物件名	契約賃料 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積 合計に対する賃貸 面積の割合(%) (注2)	契約満了日
オリックス株式会社	金融業	クロスモール下関長府	17 (注5)	8,651.19	0.92	2024年1月9日
		インターヴィレッジ大曲	46 (注5)	38,303.60	4.05	2028年6月25日
		パロー鈴鹿ショッピング センター	(注4)	16,782.02	1.78	2024年3月31日
オリックス不動産株式 会社	不動産業	グッドタイムリビング新 浦安	(注4)	4,143.60	0.44	(注4)
オリックス生命保険株 式会社	保険業	プライムスクエア広瀬通	0	116.53	0.01	2016年1月28日
株式会社シーフォート コミュニティ	不動産業	シーフォートスクエア/ センタービルディング	1	252.25	0.03	2016年3月31日
株式会社大京	不動産業	ラウンドクロス新宿	1	259.77	0.03	2017年5月31日
		大宮下町1丁目ビル	2	517.01	0.05	2016年1月29日
		プライムスクエア広瀬通	4	1,036.41	0.11	2016年1月15日
株式会社大京穴吹不動 産 (注7)	不動産業	ラウンドクロス南麻布	1 (注5)	531.67	0.06	2016年7月31日
		ラウンドクロス築地	0 (注5)	153.78	0.02	2016年7月31日
		We Will 八丁堀	11 (注5)	2,922.97	0.31	2016年1月31日
		ベルファース戸越スタ イオ	13 (注5)	3,090.85	0.33	2016年7月31日
		ベルファース蒲田	22 (注5)	5,688.84	0.60	2016年1月31日
		ベルファース本郷弓町	17 (注5)	4,019.23	0.43	2015年10月31日
		ベルファース東十条	14 (注5)	4,619.73	0.49	2016年7月31日
		ベルファース大阪新町	24 (注5)	7,959.74	0.84	2015年10月1日
オリックス保険コンサ ルティング株式会社	保険業	名古屋伊藤忠ビル	0	111.55	0.01	2017年3月31日
		ルナール仙台	0	80.57	0.01	2017年6月30日

- (注1) 2015年8月31日時点、賃貸借契約書に規定されている1箇月分の賃料、共益費及び管理費の合計について、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「賃貸面積合計に対する賃貸面積の割合」は、2015年8月31日時点の数値を使用しており、小数点第3位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 契約賃料等は、現在及び将来における各賃料収入等を表示又は保証するものではありません。
- (注4) やむを得ない事情により、開示していません。
- (注5) 当該不動産関連資産については、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い、本投資法人又は信託受託者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が定められています。ここでの数値は期末月におけるエンドテナントとの賃貸借契約に応じた賃料等を記載しています。
- (注6) 上記賃貸借契約のほか、2015年8月31日時点において関係会社等と土地賃貸借契約を締結しています。契約の概要は以下のとおりです。

なお、契約賃料は1箇月分の賃料を記載しています。

関係会社等の名称	物件名	地積	契約賃料
エヌエスリース株式会社	堺ロジスティクスセンター北棟	60.00㎡	25,000円

- (注7) 株式会社大京穴吹不動産は、2015年4月1日付で株式会社大京リアルドより商号変更しています。

## (二) 主要10テナントに関する情報

## (a) 主要テナント

不動産関連資産について、2015年8月31日時点での、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の不動産関連資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、同日時点の賃貸面積合計に占める割合が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、オリックス株式会社の1社です。

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	下表参照
賃貸面積	126,647.12㎡（詳細については「(b) 主要テナント含め上位10テナント」欄参照）
賃貸面積合計に対する賃貸面積の割合	13.4%（注1）
契約賃料	389百万円（注2）
契約満了日	次項「(b) 主要テナント含め上位10テナント」欄参照
契約更改の方法	下表参照

入居物件名	契約更改の方法
ラウンドクロス赤坂	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。
オリックス芝2丁目ビル	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。
オリックス目黒ビル	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。
大宮下町1丁目ビル	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。
ORE札幌ビル	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。
オリックス神戸三宮ビル	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。
aune有楽町	賃貸借期間満了の12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。
クロスアベニュー原宿	賃貸借期間満了の12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。
JouLe SHIBUYA	賃貸借期間満了の12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。
ORE池袋	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。
クロスガーデン川崎	賃貸借期間満了の12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。
盛岡南ショッピングセンターサンサ	定期建物賃貸借契約（期間5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。
The Kitahama PLAZA	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。
クロスモール下関長府	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。
インターヴィレッジ大曲	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。
パロー鈴鹿ショッピングセンター	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。

(注1) 賃貸面積合計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います。

(注2) サブリース契約に基づき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が定められている契約については、期末月におけるエンドテナントとの賃貸借契約に応じた賃料を記載しています。

## (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、2015年8月31日時点において、賃貸面積合計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、各不動産関連資産の本投資法人の所有部分に係るもののみを合計しています。

賃貸面積合計 (㎡)	945,331.68
------------	------------

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 (㎡)	賃貸面積合計 に占める賃貸 面積の割合 (%) (注2)
1 オリックス株式会社	金融業	ラウンドクロス赤坂	2016年10月31日	538.66	0.1
		オリックス芝2丁目ビル	2016年4月30日	6,451.76	0.7
		オリックス目黒ビル	2016年8月31日	681.31	0.1
		大宮下町1丁目ビル	2015年12月18日	1,080.93	0.1
		ORE札幌ビル	2017年5月8日	856.97	0.1
		オリックス神戸三宮ビル	2016年1月14日	543.39	0.1
		aune有楽町	2025年8月31日	3,280.26	0.3
		クロスアベニュー原宿	2023年10月31日	693.53	0.1
		JouLe SHIBUYA	2024年3月31日	2,394.55	0.3
		ORE池袋	2024年9月30日	4,179.45	0.4
		クロスガーデン川崎	2023年3月28日	17,126.09	1.8
		盛岡南ショッピングセン ターサンサ	2017年7月30日	17,107.50	1.8
		The Kitahama PLAZA	2023年3月31日	7,975.91	0.8
		クロスモール下関長府	2024年1月9日	8,651.19	0.9
インターヴィレッジ大曲	2028年6月25日	38,303.60	4.1		
パロー鈴鹿ショッピング センター	2024年3月31日	16,782.02	1.8		
2 イオンタウン株式会社	不動産 業	イオンタウン仙台泉大 沢(底地)	(注3)	74,930.65	7.9
3 日本通運株式会社	運送業	堺ロジスティクスセン ター北棟	2019年7月30日	64,004.80	6.8
4 アークランドサカモト 株式会社	小売業	ホームセンタームサン仙 台泉店(底地)	(注3)	56,109.95	5.9
5 センコー株式会社	運送業	市川ロジスティクスセ ンター	2018年7月31日	37,456.96	4.0
6 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	2025年3月9日	36,158.60	3.8
7 株式会社大京穴吹不動産 (注4)	不動産 業	ラウンドクロス南麻布	2016年7月31日	531.67	0.1
		ラウンドクロス築地	2016年7月31日	153.78	0.0
		We Will 八丁堀	2016年1月31日	2,922.97	0.3
		ベルファース戸越スタ ディオ	2016年7月31日	3,090.85	0.3
		ベルファース蒲田	2016年1月31日	5,688.84	0.6
		ベルファース本郷弓町	2015年10月31日	4,019.23	0.4
		ベルファース東十条	2016年7月31日	4,619.73	0.5
ベルファース大阪新町	2015年10月1日	7,959.74	0.8		
8 アール・エー・アセット・ マネジメント株式会社	不動産 業	ウエストパークタワー 池袋	2016年7月31日	23,476.20	2.5
9 株式会社ヤマダ電機	小売業	テックランド戸塚店(底 地)	(注3)	11,901.87	1.3
		神戸桃山台ショッピング センター(底地)	(注3)	8,520.30	0.9
10 藤田観光株式会社	ホテル 事業	クロスゲート	2020年9月30日	19,744.39	2.1
合計				487,937.65	51.6

- (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います。
- (注2) 「賃貸面積合計に占める賃貸面積の割合」は、2015年8月31日時点の数値を使用しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) やむを得ない事情により開示していません。
- (注4) 株式会社大京穴吹不動産は、2015年4月1日付で株式会社大京リアルドより商号変更しています。

2015年8月31日時点、本件主要10テナントについての（1）2015年8月分の契約賃料（賃貸借契約上規定されている、1箇月分の賃料、共益費及び管理費の合計。ただし、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い、本投資法人又は信託受託者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が規定されている契約については、期末月におけるエンドテナントとの賃貸借契約に応じた賃料を記載しています。）の合計、（2）2015年8月31日時点、テナントから預かっている敷金・保証金等の残高です。

（1）本件主要10テナントの契約賃料の合計：	870百万円
（2）本件主要10テナントの敷金・保証金等の合計：	5,599百万円