

平成27年2月期 決算短信 (REIT)

平成27年4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 平成27年5月25日 分配金支払開始予定日 平成27年5月12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)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年2月期の運用、資産の状況 (平成26年9月1日～平成27年2月28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	%
27年2月期	17,028	7.9	7,469	8.0	5,776	12.6	5,762	12.5
26年8月期	15,786	15.2	6,918	19.9	5,129	22.4	5,120	22.4

	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	%	%	%
27年2月期	2,737	2.5	1.2	33.9
26年8月期	2,644	2.5	1.2	32.5

(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 (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	%	%
27年2月期	2,717	5,762	0	-	99.2	2.4
26年8月期	2,604	5,119	0	-	98.4	2.3

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
27年2月期	504,894	240,421	47.6	113,359
26年8月期	460,763	220,281	47.8	112,036

(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
27年2月期	9,646	△43,963	37,038	24,408
26年8月期	8,390	△47,533	44,371	21,687

2. 平成27年8月期の運用状況の予想 (平成27年3月1日～平成27年8月31日) 及び平成28年2月期の運用状況の予想 (平成27年9月1日～平成28年2月29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
27年8月期	18,868	10.8	8,514	14.0	6,510	12.7	6,491	12.6	2,720	0
28年2月期	18,334	△2.8	7,920	△7.0	6,145	△5.6	6,126	△5.6	2,740	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (27年8月期) 2,918円、1口当たり予想当期純利益 (28年2月期) 2,740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）	27年2月期	2,120,884口	26年8月期	1,966,174口
② 期末自己投資口数	27年2月期	0口	26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、30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となる仮定については、9ページの「平成27年8月期（第27期：平成27年3月1日～平成27年8月31日）及び平成28年2月期（第28期：平成27年9月1日～平成28年2月29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、平成27年3月2日及び平成27年3月10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平成27年3月17日に、第三者割当による新投資口の発行については平成27年4月10日に払込が完了しております。詳細については、30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. 平成27年8月期の運用状況の予想（平成27年3月1日～平成27年8月31日）及び平成28年2月期の運用状況の予想（平成27年9月1日～平成28年2月29日）」については、新投資口の発行を前提としており、平成27年8月期の1口当たり予想当期純利益は、期首（平成27年3月1日：発行済投資口数 2,120,884口）から期末（平成27年8月31日：発行済投資口数 2,235,735口）の間における日数加重平均投資口数により算出しております。また、平成27年8月期の運用状況の予想における1口当たり当期純利益と1口当たり分配金の差異は内部留保の実施を予定しているためです。

以上

## 1. 投資法人の関係法人

後記62ページ「投資法人の関係法人の名称及び関係業務の内容」をご参照ください。

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、三井住友信託銀行株式会社及び三菱UFJ信託銀行株式会社をいいます。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書(平成26年11月21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。

なお、当期に本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社は、その内規である「オリックス不動産投資法人資産運用及び不動産管理に関する規程」(以下、「運用管理規程」といいます。)を一部改定しました。

#### (イ) 概要

ポートフォリオの収益性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観点より、首都圏オフィスの地域分散の目安に関し、運用管理規程の一部改定を行いました。

#### (ロ) 主要な改定内容

投資比率の目安について

地域分散の目安

オフィス用途における首都圏(注)への投資比率の目安「概ね80%以上」を削除し、ポートフォリオ全体における首都圏への投資比率の目安「概ね80%±10%」に統一いたします。

(注)「首都圏」とは、本投資法人において東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県をいいます。

詳細については、平成26年11月25日付ニュースリリース「オリックス不動産投資法人の資産運用及び不動産管理に関する規程の一部改定に関するお知らせ」をご参照ください。

## (2) 運用状況

## (イ) 当期の概況

## (a) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成13年9月10日に設立され、平成14年6月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券を上場し（銘柄コード8954）、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期の平成15年9月、第8期の平成17年9月及び同年10月、第12期の平成19年10月、第19期の平成23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期期初の平成25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期の平成25年3月及び同年4月、第24期の平成25年10月及び同年11月、第25期の平成26年3月及び同年4月、第26期の平成26年9月及び同年10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、平成27年2月28日現在の発行済投資口の総数は2,120,884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）（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、アベノミクスといわれる政府の経済政策を背景とした財政刺激策と金融緩和による消費マインドの改善により、内需系企業の業績は堅調に推移するとともに、円安を追い風に外需系企業の業績回復の進展も見られ、回復基調にあります。また、日銀による追加緩和、平成29年4月への消費増税の延期、今後期待されるアベノミクスの成長戦略、東京オリンピックの開催決定等により、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。米国では底堅い個人消費と企業業績を背景に量的金融緩和が終了し、利上げのタイミングをうかがう状況になっています。一方で日本においては平成26年4月の消費増税の駆け込み需要の反動から小売売上等の回復は低位にとどまり、欧州では再燃するギリシャ問題やロシアによるウクライナ介入等により景気回復は低調にとどまり、イスラム諸国の内乱、中国の海洋進出等の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、依然として世界経済は下振れリスクを内在した状態でもあるため、各企業の設備投資や業績予想に関する姿勢には引き続き慎重な姿勢も多く見られる状況にあります。

こうした景況の下、不動産売買マーケットにおいては、デフレ脱却への期待感から、用途を問わず取得競争は激化しており、全用途で期待利回りは低下傾向にあります。また、REITを中心に多様な用途の物件取得が進み、オフィス以外の用途の不動産の流動性が高まっています。

不動産賃貸マーケットにおいては、企業業績回復に伴うオフィス賃料の反転が一部で見られ、主要オフィスエリアにおける空室率の低下も継続しています。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、景気感応度の高いタイプのマンション等についても、個人の消費マインド改善やオリンピック効果等を背景に賃料上昇の期待が高まっています。ただし、それらの動きは未だまだら模様であり、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。

以上のような不動産売買市場及び賃貸市場において、内部成長戦略の推進及び外部成長戦略の推進のいずれにおいても、幅広い用途・地域に亘る運営能力がこれまで以上に必要となりつつあります。

## &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、平成26年9月にORE池袋（取得価格6,410百万円）及びFriend Town 深江橋（底地）（取得価格2,400百万円）、10月にORE錦二丁目ビル（取得価格10,900百万円）、SO-CAL LINK OMOTESANDO（取得価格2,300百万円）、アールスタイルズ武蔵小杉（取得価格4,433百万円）及び岩槻ロジスティクスセンター（取得価格6,300百万円）、12月に堂島プラザビル（取得価格9,500百万円）の合計7物件42,243百万円を取得しました。

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運用不動産（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（平成27年2月28日）において98.9%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。

$$1口当たりNAV = NAV \div 「投資口数」$$

「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。

$$NAV = 出資総額 + 含み損益$$

（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、当期におきまして以下のとおり資金調達を実施してまいりました。

新規物件の取得資金として、平成26年9月17日に公募による新投資口の発行（投資口数147,343口、発行価額総額18,568百万円）を行うとともに、平成26年10月9日に第三者割当による新投資口の発行（投資口数7,367口、発行価額総額928百万円）を行い、借入金の返済資金及び新規物件の取得費用に充当しました。

既存の借入金3,812百万円の返済資金に充てるため、平成26年9月18日に長期借入金3,800百万円の借入を行いました。

次に、ORE錦二丁目ビルほか新規物件の取得資金の一部として、平成26年10月1日に長期借入金合計13,240百万円と短期借入金920百万円の借入を実施しました。そのうち1,500百万円は、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おります。

また、堂島プラザビルの取得資金として、平成26年12月19日に投資法人債2,000百万円を発行し、平成26年12月22日に長期借入金7,500百万円の借入を実施しました。

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おります。

結果として、平成27年2月28日現在における借入残高は213,405百万円、投資法人債残高は24,500百万円、有利子負債残高は237,905百万円となり、LTV（総資産ベース）（注1）は47.1%、LTV（出資総額ベース）（注2）は50.4%、固定金利比率（注3）は90.8%、長期負債比率（注4）は89.0%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：A-、短期会社格付：A-2、アウトルック：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付：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：ポジティブ

（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おります。

（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。

(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17,028百万円、営業利益7,469百万円、経常利益5,776百万円、当期純利益5,762百万円を計上いたしました。

分配金について本投資法人では、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、当期未処分利益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2,717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

I. 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の強みを活かし、環境変化を先取りして用途に拘らず厳選投資を行います。
- ◆ORIXシナジーによる専門性を活用し、投資物件のリスクをマネージします。

II. 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>

### Ⅲ. 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てまいります。また、景気の変化に対応した財務戦略も実行してまいります。財務戦略方針は以下のとおりです。

#### <借入>

- ・ 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。
- ・ リファイナンス・リスクを低減するため、返済期限や調達先の分散を図ります。
- ・ 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。
- ・ 無担保借入での資金調達を続けます。

#### <資本市場>

平成27年3月2日及び平成27年3月10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平成27年3月17日に、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、平成27年4月10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、平成27年3月2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」、平成27年3月10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」及び平成27年4月7日付ニュースリリース「第三者割当による新投資口発行における発行口数の確定に関するお知らせ」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	109,381口
発行価格	160,387円
発行価格の総額	17,543,290,447円
発行価額	155,287円
発行価額の総額	16,985,447,347円
払込期日	平成27年3月17日

#### [第三者割当による新投資口の発行]

発行口数	5,470口
発行価額	155,287円
発行価額の総額	849,419,890円
割当先	大和証券株式会社
払込期日	平成27年4月10日

### 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](http://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27年8月期(第27期:平成27年3月1日～平成27年8月31日)及び平成28年2月期(第28期:平成27年9月1日～平成28年2月29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27年8月期(第27期:平成27年3月1日～平成27年8月31日)

営業収益	18,868百万円
営業利益	8,514百万円
経常利益	6,510百万円
当期純利益	6,491百万円
1口当たり分配金	2,720円
1口当たり利益超過分配金	0円

## ※ 平成28年2月期(第28期:平成27年9月1日～平成28年2月29日)

営業収益	18,334百万円
営業利益	7,920百万円
経常利益	6,145百万円
当期純利益	6,126百万円
1口当たり分配金	2,740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「平成27年8月期(第27期:平成27年3月1日～平成27年8月31日)及び平成28年2月期(第28期:平成27年9月1日～平成28年2月29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

以下の運用不動産について決算日以降に取得又は取得を予定しております。

## プライムスクエア広瀬通

## [取得の概要]

取得資産	: 不動産信託受益権
取得価格(注)	: 7,280百万円
取得日	: 平成27年4月1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。

## セントラルクリブ六本木

## [取得の概要]

取得資産	: 不動産信託受益権
取得価格(注)	: 7,493百万円
取得日	: 平成27年4月1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。

## ORE大宮ビル

## [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)	: 7,030百万円
取得予定日	: 平成27年4月15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おりません。

アークヒルズサウスタワー

[取得の概要]

取得予定資産 : 平塚ホールディング特定目的会社（注1）の発行済優先出資証券758,566口のうち、49.9%（注2）にあたる379,282口

取得予定価格（注3） : 9,821百万円

取得予定日 : 平成27年4月15日

（注1）平塚ホールディング特定目的会社はアークヒルズサウスタワー及びその敷地の共有持分50%を保有しています。

（注2）小数点第2位以下を切捨ててにて表示しております。

（注3）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おりません。

詳細については、平成27年3月2日付ニュースリリース「資産の取得に関するお知らせ（プライムスクエア広瀬通、セントラルクリブ六本木）」及び平成27年4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（優先出資証券）、ORE大宮ビル）」をご参照ください。

資産の譲渡について

代々木フォレストビル（土地の一部）、ベルファース宮町、ベルファース晩翠通り及びラウンドクロス一番町（駐車場棟）を決算日以降に譲渡又は譲渡を決議しました。詳細については、後記「3. 財務諸表 / （8）財務諸表に関する注記事項 / （重要な後発事象に関する注記）」、平成27年3月2日付ニュースリリース「資産の一部譲渡に関するお知らせ（代々木フォレストビル）」及び平成27年4月13日付ニュースリリース「資産の譲渡に関するお知らせ（ベルファース宮町、ベルファース晩翠通り、ラウンドクロス一番町（駐車場棟）」をご参照ください。

平成27年8月期（第27期：平成27年3月1日～平成27年8月31日）及び  
平成28年2月期（第28期：平成27年9月1日～平成28年2月29日）運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成27年8月期（第27期：平成27年3月1日～平成27年8月31日） 平成28年2月期（第28期：平成27年9月1日～平成28年2月29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、平成27年2月期末（平成27年2月28日）現在保有している96物件に、平成27年4月1日取得の「プライムスクエア広瀬通」及び「セントラルクリブ六本木」、平成27年4月15日取得予定の「ORE大宮ビル」を加え、平成27年5月1日譲渡予定の「ベルファース宮町」及び「ベルファース晩翠通り」を除いた計97物件及び「アークヒルズサウスタワー（優先出資証券）」1件の保有継続と平成27年3月10日付の「代々木フォレストビル（土地の一部）」及び平成27年7月31日予定の「ラウンドクロス一番町（駐車場棟）」の譲渡を前提としており、平成28年2月期末（平成28年2月29日）までの間、物件の異動（新規物件の取得、既存保有物件の売却）がないことを前提としております。</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>平成27年2月28日現在の発行済投資口数2,120,884口に、平成27年3月2日及び平成27年3月10日開催の本投資法人役員会で決議された公募による新投資口の発行（109,381口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行（5,470口）によって発行される合計114,851口を加えた2,235,735口を前提としております。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在、237,905百万円（長期借入金213,405百万円及び投資法人債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45.5%、LTV（出資総額ベース）（注2）（注3）は48.5%となっております。</li> <li>平成27年4月15日取得予定の「ORE大宮ビル」の取得資金（7,030百万円）のうち、7,000百万円については同日付で短期借入金にて借入れることを前提としております。また、同短期借入金（返済期限平成27年6月22日）については長期借入金にて借換えを行うことを前提としております。</li> <li>平成27年4月15日取得予定の「アークヒルズサウスタワー（優先出資証券）」の取得資金（9,821百万円）については長期借入金にて借入れることを前提としております。</li> <li>平成27年8月期において長期借入金の一部について期限前弁済し、同日付で同額の借換えを行うことを前提としております。</li> <li>平成27年8月期において返済期限を迎える長期借入金10,055百万円（返済期限平成27年6月17日及び平成27年7月29日）については、全額借換えを行うことを前提としております。また、当該期において償還期限が到来する投資法人債はありません。</li> </ul>

有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成28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(償還期限平成27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おります。また、当該期において返済期限が到来する長期借入金はありません。</li> <li>上記の結果、平成27年8月期末現在及び平成28年2月期末現在、有利子負債残高は254,726百万円、LTV(総資産ベース)は47.2%、LTV(出資総額ベース)は50.2%を想定しております。</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、平成27年2月期末時点における総資産額に平成27年2月期末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おります。</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おります。なお、取得予定物件については、本書の日付現在における取得予定日以降の賃貸借契約条件等の見込みをもとに算出しております。</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おります。</li> <li>物件売却益(物件移転に係る補償金等を含む)については、平成27年8月期において、「代々木フォレストビル(土地の一部)」、「ベルファース宮町」、「ベルファース晩翠通り」及び「ラウンドクロス一番町(駐車場棟)」の売却により約856百万円を見込んでおりますが、財務基盤強化を目的に「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制度」を活用した圧縮積帳により内約409百万円を内部留保することを予定しております(圧縮積立を約409百万円計上)。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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前提としております。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おります。</li> <li>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。</li> <li>公租公課については、平成27年8月期に1,353百万円、平成28年2月期に1,345百万円を想定しております。</li> <li>管理業務費については、平成27年8月期に1,621百万円、平成28年2月期に1,611百万円を想定しております。</li> <li>減価償却費については、平成27年8月期に3,644百万円、平成28年2月期に3,643百万円を想定しております。</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、平成27年8月期に2,009百万円、平成28年2月期に1,779百万円を想定しております。</li> <li>上記営業外費用のうち、平成27年3月2日及び平成27年3月10日開催の本投資法人役員会で決議された新投資口の発行等に係る費用として、平成27年8月期に62百万円を想定しております。</li> <li>上記営業外費用のうち、借入金の一部期限前弁済に際して発生する一時費用として、平成27年8月期に約140百万円を想定しております。</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おります。</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	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。
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おります。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前期 (平成26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,538	22,606
信託現金及び信託預金	3,249	5,014
営業未収入金	435	348
未収消費税等	515	671
リース投資資産	3,467	3,376
前払費用	76	112
その他	7	14
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	28,290	32,144
固定資産		
有形固定資産		
建物	81,301	81,332
減価償却累計額	△15,013	△15,898
建物(純額)	66,287	65,434
建物附属設備	30,280	30,587
減価償却累計額	△15,844	△16,687
建物附属設備(純額)	14,435	13,900
構築物	1,208	1,209
減価償却累計額	△516	△551
構築物(純額)	692	657
機械及び装置	2,562	2,570
減価償却累計額	△1,664	△1,770
機械及び装置(純額)	898	799
工具、器具及び備品	387	413
減価償却累計額	△207	△226
工具、器具及び備品(純額)	179	187
土地	173,677	173,677
信託建物	48,871	62,514
減価償却累計額	△2,724	△3,459
信託建物(純額)	46,147	59,055
信託建物附属設備	12,728	16,104
減価償却累計額	△2,097	△2,664
信託建物附属設備(純額)	10,630	13,440
信託構築物	1,512	1,716
減価償却累計額	△218	△282
信託構築物(純額)	1,294	1,434
信託機械及び装置	559	804
減価償却累計額	△130	△167
信託機械及び装置(純額)	428	636
信託工具、器具及び備品	1,143	1,258
減価償却累計額	△449	△542
信託工具、器具及び備品(純額)	693	715
信託土地	112,732	136,639
有形固定資産合計	428,098	466,579

(単位:百万円)

	前期 (平成26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
無形固定資産		
借地権	1,306	1,299
信託借地権	132	1,570
その他	4	4
無形固定資産合計	1,444	2,874
投資その他の資産		
修繕積立金	491	500
敷金及び保証金	307	305
信託差入敷金及び保証金	324	667
長期前払費用	1,701	1,712
投資その他の資産合計	2,826	3,185
固定資産合計	432,368	472,639
繰延資産		
投資法人債発行費	103	110
繰延資産合計	103	110
資産合計	460,763	504,894
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,360	1,073
1年内返済予定の長期借入金	24,868	21,055
1年内償還予定の投資法人債	—	5,000
未払金	652	717
未払費用	531	527
未払法人税等	5	13
前受金	2,349	2,634
その他	135	47
流動負債合計	29,903	31,068
固定負債		
投資法人債	22,500	19,500
長期借入金	167,810	192,350
預り敷金及び保証金	20,268	21,553
固定負債合計	210,578	233,403
負債合計	240,481	264,472
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	215,092	234,589
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(△)	5,121	5,764
剰余金合計	5,189	5,832
投資主資本合計	220,281	240,421
純資産合計	※2 220,281	※2 240,421
負債純資産合計	460,763	504,894

## (2) 損益計算書

(単位:百万円)

	前期		当期	
	自 至	平成26年3月1日 平成26年8月31日	自 至	平成26年9月1日 平成27年2月28日
営業収益				
賃貸事業収入		※ 13,923		※ 15,148
その他賃貸事業収入		※ 1,860		※ 1,879
匿名組合分配金		2		—
営業収益合計		15,786		17,028
営業費用				
賃貸事業費用		※ 7,698		※ 8,263
資産運用報酬		876		999
資産保管手数料		38		41
一般事務委託手数料		114		114
役員報酬		9		9
会計監査人報酬		14		14
その他営業費用		115		115
営業費用合計		8,867		9,558
営業利益		6,918		7,469
営業外収益				
受取利息		2		2
未払分配金戻入		2		2
還付加算金		0		0
貸倒引当金戻入額		0		—
その他		—		0
営業外収益合計		5		5
営業外費用				
支払利息		1,183		1,206
投資法人債利息		120		103
投資法人債発行費償却		14		13
融資手数料		394		314
投資口交付費		70		49
その他		11		11
営業外費用合計		1,794		1,698
経常利益		5,129		5,776
税引前当期純利益		5,129		5,776
法人税、住民税及び事業税		8		14
法人税等合計		8		14
当期純利益		5,120		5,762
前期繰越利益		0		1
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,121		5,764

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自平成26年3月1日至平成26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	181,980	68	68	4,183	4,251	186,231	186,231
当期変動額							
新投資口の発行	33,112					33,112	33,112
剰余金の配当				△4,183	△4,183	△4,183	△4,183
当期純利益				5,120	5,120	5,120	5,120
当期変動額合計	33,112	—	—	937	937	34,049	34,049
当期末残高	※ 215,092	68	68	5,121	5,189	220,281	220,281

当期(自平成26年9月1日至平成27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

## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日	当期 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	5,121,385,589	5,764,161,381
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,119,917,096 (2,604)	5,762,441,828 (2,717)
III 次期繰越利益	1,468,493	1,719,553

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、当期末処分利益の概ね全額である5,119,917,096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>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	平成26年3月1日	自	平成26年9月1日
	至	平成26年8月31日	至	平成27年2月28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		5,129		5,776
減価償却費		3,192		3,487
長期前払費用償却額		278		252
投資法人債発行費償却		14		13
投資口交付費		70		49
貸倒引当金の増減額(△は減少)		△0		—
受取利息		△2		△2
支払利息		1,303		1,310
固定資産除却損		85		93
営業未収入金の増減額(△は増加)		△103		87
未収消費税等の増減額(△は増加)		△443		△156
リース投資資産の増減額(△は増加)		90		91
前払費用の増減額(△は増加)		7		△36
長期前払費用の支払額		△429		△263
修繕積立金の取崩額		1		—
営業未払金の増減額(△は減少)		203		△23
未払金の増減額(△は減少)		75		62
前受金の増減額(△は減少)		284		284
その他		△106		△65
小計		9,653		10,961
利息の受取額		2		2
利息の支払額		△1,259		△1,312
法人税等の支払額		△6		△5
営業活動によるキャッシュ・フロー		8,390		9,646
<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		△1,192		△1,274
定期預金の払戻による収入		1,084		1,192
有形固定資産の取得による支出		△298		△757
信託有形固定資産の取得による支出		△49,370		△41,567
信託無形固定資産の取得による支出		—		△1,448
投資有価証券の払戻による収入		260		—
預り敷金及び保証金の受入による収入		2,154		1,916
預り敷金及び保証金の返還による支出		△394		△642
信託差入敷金及び保証金の差入による支出		—		△342
使途制限付信託預金の預入による支出		△998		△1,139
使途制限付信託預金の払戻による収入		1,231		109
修繕積立金の支出		△23		△8
その他		13		△1
投資活動によるキャッシュ・フロー		△47,533		△43,963

(単位:百万円)

	前期		当期	
	自	平成26年3月1日 至 平成26年8月31日	自	平成26年9月1日 至 平成27年2月28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		1,580		920
短期借入金の返済による支出		△1,580		△920
長期借入れによる収入		20,770		24,540
長期借入金の返済による支出		△5,225		△3,812
投資法人債の発行による収入		5,000		2,000
投資法人債の償還による支出		△5,000		—
投資法人債発行費の支出		△33		△19
投資口の発行による収入		33,112		19,497
投資口交付費の支出		△70		△49
分配金の支払額		△4,181		△5,117
財務活動によるキャッシュ・フロー		44,371		37,038
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		5,228		2,721
現金及び現金同等物の期首残高		16,459		21,687
現金及び現金同等物の期末残高		※ 21,687		※ 24,408

- (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. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。 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</p> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法によっております。 なお、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>
2. 繰延資産の処理方法	<p>(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おります。</p> <p>(2) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p>
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(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おります。 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おります。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171百万円、当期41百万円です。</p> <p>(2) ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準 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>
5. ヘッジ会計の方法	<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>
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おります。</p>

7. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全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おります。</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おります。</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>
8. 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>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おります。</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おります。

	前期 (平成26年8月31日)	当期 (平成27年2月28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 (平成26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
	50百万円	50百万円

(損益計算書に関する注記)

※ 不動産賃貸事業損益の内訳(単位:百万円)

	前期		当期	
	自 至	平成26年3月1日 平成26年8月31日	自 至	平成26年9月1日 平成27年2月28日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
(賃料)		12,897		14,048
(共益費)		780		855
(リース売上高)		245	13,923	245
(リース売上高)				15,148
その他賃貸事業収入				
(駐車場使用料)		335		376
(解約違約金)		11		7
(その他営業収入)		1,513	1,860	1,495
(その他営業収入)				1,879
不動産賃貸事業収益合計		15,783		17,028
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(管理業務費)		1,418		1,523
(水道光熱費)		1,403		1,424
(公租公課)		1,120		1,119
(損害保険料)		17		19
(修繕費)		243		271
(減価償却費)		3,192		3,487
(リース売上原価)		90		91
(その他賃貸事業費用)		212	7,698	325
(その他賃貸事業費用)				8,263
不動産賃貸事業費用合計		7,698		8,263
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		8,085		8,765

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自 至	平成26年3月1日 平成26年8月31日	自 至	平成26年9月1日 平成27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		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口数		1,966,174口		2,120,884口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※ 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 至	平成26年3月1日 平成26年8月31日	自 至	平成26年9月1日 平成27年2月28日
現金及び預金		20,538百万円		22,606百万円
信託現金及び信託預金		3,249百万円		5,014百万円
使途制限付信託預金(注)		△908百万円		△1,938百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金		△1,192百万円		△1,274百万円
現金及び現金同等物		21,687百万円		24,408百万円

(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。

(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	
	(平成26年8月31日)		(平成27年2月28日)	
リース料債権部分		3,813百万円		3,590百万円
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		△2,205百万円		△2,073百万円
リース投資資産		3,467百万円		3,376百万円

## (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	
	(平成26年8月31日)		(平成27年2月28日)	
1年以内		446百万円		433百万円
1年超2年以内		385百万円		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		1,924百万円		1,748百万円
合計		3,813百万円		3,590百万円

## (3) リース取引開始日が平成20年4月1日以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。

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。

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13百万円少なく、当期は11百万円少なく計上されております。

## 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		当期	
	(平成26年8月31日)		(平成27年2月28日)	
1年内		5,959百万円		7,001百万円
1年超		23,215百万円		25,672百万円
合計		29,175百万円		32,673百万円

## （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、債務の返済等の際し、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おります。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おります。

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おります。

## (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おります。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おります。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おりますが、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おります。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おります。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おります。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おります。

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おりますが、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おります。

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おります。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おります。

## (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おります。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った場合、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

平成26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おりません。

(単位：百万円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	20,538	20,538	—
(2) リース投資資産	3,467	4,137	669
資産計	24,006	24,675	669
(1) 1年内返済予定の長期借入金	24,868	25,028	160
(2) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(3) 投資法人債	22,500	22,747	247
(4) 長期借入金	167,810	169,365	1,555
負債計	215,178	217,141	1,963
デリバティブ取引	—	—	—

平成27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おりません。

（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	—	—	—

（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おります。

##### (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おります。なお、リース投資資産には見積残存価額が含まれております。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。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。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おります。

#### 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おります。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おります。なお、金利スワップの特例処理によるもの時価については、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おります。

##### (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おります。

#### 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 (平成26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
預り敷金及び保証金	20,268	21,553

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おりません。

(注3) 金銭債権の決算日(平成26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	20,538	—	—	—	—	—
リース投資資産※	446	385	352	352	352	1,924
合計	20,984	385	352	352	352	1,924

※ 償還予定額には受取利息相当額を含めております。

金銭債権の決算日(平成27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おります。

(注4) 借入金、投資法人債の決算日(平成26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	5,500
長期借入金	24,868	36,800	18,000	25,050	32,260	55,700
合計	24,868	41,800	18,000	35,050	34,260	61,200

借入金、投資法人債の決算日(平成27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

(有価証券に関する注記)

前期(平成26年8月31日)

該当事項はありません。

当期(平成27年2月28日)

該当事項はありません。

## (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(平成26年8月31日)

該当事項はありません。

当期(平成27年2月28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(平成26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	27,910	27,910	(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おります(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(平成27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おります(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(平成26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。

当期(平成27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。

(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 (平成26年8月31日)	当期 (平成27年2月28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	21百万円	27百万円
その他	6百万円	7百万円
繰延税金資産合計	29百万円	37百万円
評価性引当額	△29百万円	△37百万円
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 (平成26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
法定実効税率	36.65%	36.85%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△36.58%	△36.76%
その他	0.10%	0.15%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17%	0.24%

## 3. 決算日後に法人税等の税率の変更があった場合のその内容及び影響

平成27年3月31日に「所得税法等の一部を改正する法律(平成27年法律第9号)」が公布され、平成27年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率の引下げが行われることになりました。これに伴い、平成27年9月1日以後に開始する計算期間において解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率が変更されます。

この税率変更による影響はありません。

(持分法損益等に関する注記)

前期(自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)  
該当事項はありません。

当期(自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28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 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)  
該当事項はありません。

当期(自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)  
該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)  
該当事項はありません。

当期(自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)  
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)  
該当事項はありません。

当期(自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28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 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)  
該当事項はありません。

当期(自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28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 平成26年3月1日 至 平成26年8月31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おりますが、その計上は敷金及び保証金を減額する方法によっております。

当期(自 平成26年9月1日 至 平成27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おりますが、その計上は敷金及び保証金を減額する方法によっております。

(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おります。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 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日	自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	382,708	429,537
期中増減額	46,829	39,911
期末残高	429,537	469,449
期末時価	454,479	510,761

(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、9物件(渋谷パインビル、MG市ヶ谷ビルディング、Joule SHIBUYA、The Kitahama PLAZA、インターヴィレッジ大曲、バロー鈴鹿ショッピングセンター、仙台ハーヴェストビル、ウエストパークタワー池袋、マイアトリア東十条)の取得(49,410百万円)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、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。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載しております。

(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、記載を省略しております。

[関連情報]

前期（自 平成26年3月1日 至 平成26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、記載を省略しております。

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、記載を省略しております。

(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、記載を省略しております。

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
オリックス不動産株式会社	1,915	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不動産株式会社に賃貸し、オリックス不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27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、記載を省略しております。

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、記載を省略しております。

(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、記載を省略しております。

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平成26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借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。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日	当期 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日
1口当たり純資産額	112,036円	113,359円
1口当たり当期純利益	2,644円	2,737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。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日	当期 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日
当期純利益(百万円)	5,120	5,762
期中平均投資口数(口)	1,936,820	2,105,458

(重要な後発事象に関する注記)

## 1. 新投資口の発行

平成27年3月2日及び平成27年3月10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平成27年3月17日に、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平成27年4月10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252,424百万円、発行済投資口数は2,235,735口となっております。

〔公募による新投資口の発行(一般募集)〕

発行口数	109,381口
発行価格	160,387円
発行価格の総額	17,543,290,447円
発行価額	155,287円
発行価額の総額	16,985,447,347円
払込期日	平成27年3月17日

〔第三者割当による新投資口の発行〕

発行口数	5,470口
発行価額	155,287円
発行価額の総額	849,419,890円
割当先	大和証券株式会社
払込期日	平成27年4月10日

## 2. 資産の譲渡について

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を譲渡又は譲渡を決議しました。

〔代々木フォレストビル(土地の一部)〕

譲渡価格(注1)	121百万円
資産の種類	不動産(所有権)
契約日	平成27年3月2日
引渡日	平成27年3月10日
譲渡先	東京都
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約50百万円を計上する予定です。

[ベルファース宮町]

譲渡価格(注1) 1,810百万円

資産の種類 不動産信託受益権

契約日 平成27年4月13日

引渡日 平成27年5月1日(予定)

譲渡先 国内の投資法人(注2)

損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約384百万円を計上する予定です。

[ベルファース晩翠通り]

譲渡価格(注1) 1,040百万円

資産の種類 不動産信託受益権

契約日 平成27年4月13日

引渡日 平成27年5月1日(予定)

譲渡先 国内の投資法人(注2)

損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約240百万円を計上する予定です。

[ラウンドクロス一番町(駐車場棟)]

譲渡価格(注1) 460百万円

資産の種類 不動産(所有権)

契約日 平成27年4月13日

引渡日 平成27年7月31日(予定)

譲渡先 国内の事業法人(注2)

損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約180百万円を計上する予定です。

(注1) 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。

(注2) 開示することについて譲渡先の同意が得られていないため、非開示としております。

## (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	
平成23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）
平成23年6月24日	第三者割当	1,562	284,434	622	150,895	（注2）
平成25年3月1日	投資口の分割	1,137,736	1,422,170	—	150,895	（注3）
平成25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）
平成25年4月24日	第三者割当	8,032	1,591,117	952	170,937	（注5）
平成25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）
平成25年11月27日	第三者割当	4,589	1,687,494	525	181,980	（注7）
平成26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）
平成26年4月16日	第三者割当	13,270	1,966,174	1,576	215,092	（注9）
平成26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）
平成26年10月9日	第三者割当	7,367	2,120,884	928	234,589	（注11）

（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） 平成25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、平成25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。

## 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26年11月21日提出）をご参照ください。

## (2) 本資産運用会社の役員

平成27年1月31日付で取締役常務執行役員の山下鉄也が退任しました。

詳細については、平成27年1月23日付ニュースリリース「資産運用会社における取締役の退任及び重要な使用人の変更に関するお知らせ」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

(平成27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6区	オフィス	129,308	25.61
		物流施設	-	-
		商業施設	4,892	0.97
		住宅	1,040	0.21
		その他	-	-
	その他東京23区	オフィス	37,641	7.46
		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	13,519	2.68
		物流施設	16,176	3.20
		商業施設	10,941	2.17
		住宅	-	-
		その他	10,477	2.08
	その他地域	オフィス	31,990	6.34
		物流施設	-	-
		商業施設	2,795	0.55
		住宅	-	-
		その他	-	-
信託不動産	東京都心6区	オフィス	21,733	4.30
		物流施設	-	-
		商業施設	26,198	5.19
		住宅	13,455	2.67
		その他	-	-
	その他東京23区	オフィス	-	-
		物流施設	-	-
		商業施設	6,427	1.27
		住宅	32,026	6.34
		その他	-	-
	首都圏その他地域	オフィス	-	-
		物流施設	6,287	1.25
		商業施設	20,975	4.15
		住宅	4,468	0.88
		その他	1,528	0.30
	その他地域	オフィス	24,188	4.79
		物流施設	11,208	2.22
		商業施設	34,489	6.83
		住宅	11,056	2.19
		その他	-	-
預金・その他資産			32,065	6.35
資産総額			504,894	100.00

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率(%)
負債総額	264,472	52.38
純資産総額	240,421	47.62

(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) 投資不動産一覧」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) 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(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おりません。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

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) 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27年2月28日現在)

		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 渋谷バインビル 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 ラウンドクロス蒲田 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	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
	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 仙台ハーヴェストビル 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ディオ ベルファース目黒	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 ベルファース宮町 ベルファース晩翠通り 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。

#### (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27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 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
東京都心6区	196,629	38.94	148,576.35	145,664.10	98.0
その他東京23区	76,094	15.07	93,957.29	91,231.74	97.1
首都圏その他地域	84,375	16.71	217,810.38	216,611.88	99.4
その他地域	115,729	22.92	486,783.68	483,495.32	99.3
合計	472,828	93.65	947,127.70	937,003.04	98.9

##### (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	258,382	51.18	262,154.28	255,794.28	97.6
物流施設	33,673	6.67	183,758.16	183,758.16	100.0
商業施設	106,719	21.14	356,287.95	356,144.76	100.0
住宅	62,047	12.29	114,960.75	111,765.73	97.2
その他	12,005	2.38	29,966.56	29,540.11	98.6
合計	472,828	93.65	947,127.70	937,003.04	98.9

##### (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	150,871	29.88	428,544.36	423,719.78	98.9
3,000㎡以上 15,000㎡未満	264,372	52.36	298,864.02	293,919.72	98.3
3,000㎡未満	39,854	7.89	25,161.32	24,805.54	98.6
合計	455,098	90.14	752,569.70	742,445.04	98.7

## (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	76,759	15.20	99,040.51	96,815.69	97.8
15年以上20年未満	35,432	7.02	40,025.01	38,343.83	95.8
10年以上15年未満	61,747	12.23	64,642.81	64,077.79	99.1
5年以上10年未満	235,343	46.61	465,125.90	459,733.21	98.8
5年未満	45,816	9.07	83,735.47	83,474.52	99.7
合計	455,098	90.14	752,569.70	742,445.04	98.7

(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。

(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)については「(c) 規模区分」及び「(d) 築年数区分」に含めておりません。

## (ハ) 不動産鑑定評価の結果及び帳簿価額

以下は、平成27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、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27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。

オリックス不動産投資法人(8954)平成27年2月期決算短信

(平成27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)		
オフィス	東京都 心6区 青山サンクレス トビル	3,560	谷澤	0.69	3,700	4.3	3,500	4.5	4.5	3,440	3,380	0.67
	ラウンドクロス 一番町	3,230	谷澤	0.63	3,410	4.5	3,150	4.6	4.6	3,120	3,349	0.66
	ラウンドクロス 西新宿	3,260	谷澤	0.63	3,410	4.1	3,200	4.5	4.3	3,210	2,450	0.49
	D T外苑	2,510	谷澤	0.49	2,530	4.5	2,500	4.6	4.7	2,450	2,176	0.43
	日本橋イースト ビル	1,500	谷澤	0.29	1,510	4.8	1,490	4.8	5.0	1,490	1,556	0.31
	代々木フォレス トビル	1,430	谷澤	0.28	1,480	4.7	1,410	4.9	4.9	1,430	1,473	0.29
	ラウンドクロス 南麻布	1,380	中央	0.27	1,440	5.4	1,380	5.2	5.6	1,710	1,269	0.25
	ラウンドクロス 赤坂	2,520	中央	0.49	2,680	5.0	2,520	4.8	5.2	2,660	2,755	0.55
	ラウンドクロス 三田	1,430	中央	0.28	1,570	4.9	1,430	4.7	5.1	1,360	1,726	0.34
	芝大門ビル	2,960	中央	0.57	2,660	4.9	2,960	4.7	5.1	1,870	2,229	0.44
	ラウンドクロス 築地	3,550	中央	0.69	3,740	4.9	3,550	4.7	5.1	2,240	2,983	0.59
	オリックス芝2 丁目ビル	8,700	中央	1.69	8,650	4.7	8,700	4.5	4.9	4,790	6,422	1.27
	青山246ビル	7,210	中央	1.40	7,470	4.0	7,210	3.8	4.2	5,260	5,352	1.06
	ラウンドクロス 新宿	8,900	森井	1.73	8,960	4.0	8,830	3.8	4.2	6,720	7,569	1.50
	シーフォートス クエア/センタ ービルディング	13,600	中央	2.64	17,100	4.4	13,600	4.2	4.6	13,900	16,622	3.29
	オリックス赤坂 2丁目ビル	21,200	中央	4.11	22,200	3.7	21,200	3.5	3.9	11,400	20,271	4.01
	ラウンドクロス 新宿5丁目	3,810	森井	0.74	3,980	4.2	3,730	4.0	4.4	3,000	4,011	0.79
	日本橋本町1丁 目ビル	8,190	日本	1.59	8,250	4.0	8,120	3.9	4.3	6,330	9,736	1.93
	ラウンドクロス 渋谷	2,440	J V	0.47	2,480	4.1	2,400	3.9	4.4	1,610	3,326	0.66
	オリックス水道 橋ビル	2,850	日本	0.55	2,890	4.5	2,810	4.3	4.7	1,890	2,800	0.55
	オリックス品川 ビル	12,300	日本	2.39	12,500	3.9	12,000	3.7	4.1	10,300	14,564	2.88
	オリックス不動 産西新宿ビル	12,300	大和	2.39	12,400	4.1	12,300	3.9	4.3	10,300	13,279	2.63
	オーエックス田 町ビル	7,250	大和	1.41	7,330	4.5	7,210	4.3	4.7	4,720	6,683	1.32
	MG白金台ビル	8,430	中央	1.64	9,050	4.3	8,430	3.9	4.5	7,330	8,526	1.69
	渋谷パインビル	3,770	大和	0.73	3,830	4.0	3,740	3.8	4.2	2,760	3,422	0.68
	MG市ヶ谷ビル ディング	3,250	日本	0.63	3,300	4.1	3,190	3.9	4.3	2,190	3,100	0.61
東京都心6区 計	151,530			29.40	158,520		150,560			117,480	151,042	29.92

(平成27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)				
オフィス	その他 東京23 区	キャロットタ ワー	6,120	谷澤	1.19	6,150	4.8	6,100	4.8	5.0	5,680	4,013	0.79	
		東陽MKビル	5,490	谷澤	1.07	5,510	5.1	5,480	5.3	5.3	5,360	4,004	0.79	
		ビサイド木場	2,700	谷澤	0.52	2,750	4.9	2,680	5.0	5.1	2,520	2,081	0.41	
		オリックス池袋 ビル	12,300	中央	2.39	11,400	4.3	12,300	4.1	4.5	6,200	8,407	1.67	
		ラウンドクロス 蒲田	5,370	中央	1.04	5,380	5.2	5,370	5.0	5.4	3,120	5,044	1.00	
		KN自由が丘ブ ラザ	2,810	J V	0.55	2,840	4.4	2,770	4.2	4.6	1,750	3,092	0.61	
		オリックス目黒 ビル	6,990	大和	1.36	7,120	4.6	6,940	4.4	4.8	4,900	6,225	1.23	
		秋葉原ビジネス センター	5,510	大和	1.07	5,540	4.4	5,500	4.2	4.6	3,680	4,772	0.95	
		その他東京23区 計	47,290		9.18	46,690		47,140			33,210	37,641	7.46	
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三 鷹	2,810	谷澤	0.55	2,840	5.1	2,790	5.2	5.3	2,810	1,994	0.39	
		ラウンドクロス 川崎	5,570	中央	1.08	5,310	5.0	5,570	4.8	5.2	3,440	4,082	0.81	
		大宮宮町ビル	4,590	大和	0.89	4,560	5.3	4,600	5.1	5.5	2,940	3,970	0.79	
		大宮下町1丁目 ビル	4,140	大和	0.80	4,120	5.3	4,150	5.1	5.5	3,940	3,473	0.69	
		首都圏その他地 域 計	17,110		3.32	16,830		17,110			13,130	13,519	2.68	
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビ ル	5,240	谷澤	1.02	5,330	5.5	5,200	5.7	5.7	5,090	4,669	0.92	
		ORIX高麗橋 ビル	4,690	中央	0.91	4,290	4.6	4,690	4.4	4.8	3,500	4,653	0.92	
		ルナール仙台	5,500	日本	1.07	5,540	5.5	5,460	5.3	5.7	5,170	7,732	1.53	
		オリックス名古 屋錦ビル	8,030	日本	1.56	8,180	4.9	7,870	4.7	5.1	6,940	11,236	2.23	
		ORE札幌ビル	5,290	中央	1.03	5,110	6.2	5,290	5.9	6.5	4,070	3,698	0.73	
		オリックス神戸 三宮ビル	3,920	大和	0.76	3,940	5.8	3,910	5.6	6.0	2,720	3,487	0.69	
		ORE錦二丁目 ビル	11,200	大和	2.17	11,300	5.2	11,200	5.0	5.4	9,580	10,883	2.16	
		堂島ブラザビル	9,850	日本	1.91	10,000	4.8	9,700	4.6	5.0	9,530	9,817	1.94	
		その他地域 計	53,720		10.42	53,690		53,320			46,600	56,178	11.13	
	オフィス 計	269,650		52.33	275,730		268,130			210,420	258,382	51.18		
	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	10,200	日本	1.98	10,200	4.7	10,100	4.4	4.9	7,180	8,762	1.74
			市川ロジスティ クスセンター	8,540	日本	1.66	8,630	4.9	8,450	4.5	5.2	7,250	7,414	1.47
			岩槻ロジスティ クスセンター	6,640	日本	1.29	6,730	5.0	6,550	4.7	5.3	5,480	6,287	1.25
			首都圏その他地 域 計	25,380		4.92	25,560		25,100			19,910	22,464	4.45
		その他 地域	堺ロジスティク スセンター北棟	11,800	大和	2.29	11,700	5.3	11,800	5.1	5.5	8,220	8,773	1.74
			小牧ロジスティ クスセンター	3,050	谷澤	0.59	3,060	5.6	3,050	4.9	5.8	2,900	2,435	0.48
その他地域 計			14,850		2.88	14,760		14,850			11,120	11,208	2.22	
物流施設 計	40,230		7.81	40,320		39,950			31,030	33,673	6.67			

## オリックス不動産投資法人(8954)平成27年2月期決算短信

(平成27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)			
商業 施設	東京都心6区	日本地所南青山ビル	3,670	中央	0.71	3,650	3.9	3,670	3.7	4.2	1,850	2,480	0.49
		CUBE代官山	3,380	中央	0.66	3,200	4.5	3,380	4.2	4.8	1,930	2,412	0.48
		aune有楽町	10,900	大和	2.12	11,200	3.7	10,800	3.5	3.9	12,000	9,942	1.97
		クロスアベニュー原宿	5,310	日本	1.03	5,340	3.6	5,270	3.3	3.7	3,160	4,825	0.96
		J-ONE SQUARE	1,610	日本	0.31	1,640	4.0	1,580	3.8	4.2	1,140	1,527	0.30
		JouLe SHIBUYA	8,090	日本	1.57	8,210	3.8	7,960	3.6	4.0	5,970	7,585	1.50
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	2,480	日本	0.48	2,520	3.9	2,430	3.7	4.1	2,680	2,317	0.46
		東京都心6区計	35,440		6.88	35,760		35,090			28,730	31,091	6.16
	その他東京23区	ORE池袋	6,580	日本	1.28	6,650	4.3	6,500	4.1	4.5	4,520	6,427	1.27
		その他東京23区計	6,580		1.28	6,650		6,500			4,520	6,427	1.27
	首都圏その他地域	aune港北	4,160	大和	0.81	4,170	5.2	4,150	5.0	5.4	3,090	3,675	0.73
		aune幕張	4,280	大和	0.83	4,280	5.4	4,280	5.2	5.6	2,650	3,273	0.65
		マルエツさがみ野店	2,640	大和	0.51	2,670	5.5	2,630	5.3	5.7	2,650	2,261	0.45
		クロスガーデン川崎	14,100	大和	2.74	14,300	4.7	14,000	4.6	5.0	9,170	12,640	2.50
		テックランド戸塚店(底地)	6,050	日本	1.17	-	-	6,050	5.2	-	-	6,073	1.20
		クリオ藤沢駅前	4,430	日本	0.86	4,430	5.9	4,420	5.5	6.1	3,780	3,992	0.79
		首都圏その他地域計	35,660		6.92	29,850		35,530			21,340	31,916	6.32
	その他地域	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	3,240	日本	0.63	-	-	3,240	7.5	-	-	3,309	0.66
		岡山久米商業施設	3,080	中央	0.60	3,020	6.4	3,080	5.9	6.9	2,610	2,549	0.50
		ホームセンタームサン仙台泉店(底地)	2,860	中央	0.55	-	-	2,860	5.5	-	-	2,381	0.47
		aune札幌駅前	2,110	中央	0.41	2,110	5.6	2,110	5.3	5.9	1,360	1,889	0.37
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	3,330	谷澤	0.65	3,360	6.4	3,320	6.1	6.6	3,230	2,795	0.55
		The Kitahama PLAZA	5,320	中央	1.03	5,340	4.7	5,320	4.5	4.9	4,880	4,725	0.94
		グランmart手形	1,080	谷澤	0.21	1,090	6.4	1,080	6.2	6.6	1,040	975	0.19
		イオンタウン仙台泉大沢(底地)	3,780	中央	0.73	-	-	3,780	5.3	-	-	3,540	0.70
		クロスモール下関長府	2,610	大和	0.51	2,600	6.2	2,620	6.1	6.4	1,510	2,389	0.47
		インターヴィレッジ大曲	5,950	中央	1.15	6,070	6.2	5,950	5.9	6.6	6,560	5,083	1.01
		パロー鈴鹿ショッピングセンター	3,390	谷澤	0.66	3,420	6.1	3,370	5.7	6.3	3,320	3,203	0.63
		仙台ハーヴェストビル	2,140	中央	0.42	2,180	5.3	2,140	5.1	5.5	1,390	2,015	0.40
		Friend Town 深江橋(底地)	2,560	大和	0.50	-	-	2,560	4.7	-	-	2,424	0.48
	その他地域計	41,450		8.04	29,190		41,430			25,900	37,284	7.38	
商業施設計		119,130		23.12	101,450		118,550			80,490	106,719	21.14	

(平成27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)			
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	1,060	4.5	1,040	4.7	4.7	1,050	1,040	0.21
		We Will 八丁堀	2,490	中央	0.48	2,530	4.5	2,490	4.3	4.7	1,740	2,230	0.44
		芝浦アイランド エアタワー	6,950	中央	1.35	7,060	4.9	6,950	4.6	5.2	5,040	5,453	1.08
		ベルファース戸 越スタディオ	3,010	中央	0.58	3,060	4.4	3,010	4.2	4.6	2,030	2,518	0.50
		ベルファース目 黒	3,710	日本	0.72	3,770	4.4	3,650	4.2	4.6	2,820	3,253	0.64
		東京都心6区 計	17,210		3.34	17,480		17,140			12,680	14,496	2.87
	その他 東京23 区	ベルファース蒲 田	4,110	中央	0.80	4,080	4.7	4,110	4.5	4.9	3,370	3,300	0.65
		ベルファース本 郷弓町	3,710	中央	0.72	3,790	4.4	3,710	4.2	4.6	2,300	3,154	0.62
		ベルファース三 宿	2,290	中央	0.44	2,350	4.6	2,290	4.4	4.8	1,970	1,988	0.39
		ウエストパーク タワー池袋	21,400	日本	4.15	21,700	4.4	21,100	4.2	4.6	17,500	20,577	4.08
		ベルファース東 十条	3,110	日本	0.60	3,150	4.8	3,070	4.6	5.0	2,110	3,005	0.60
		その他東京23区 計	34,620		6.72	35,070		34,280			27,250	32,026	6.34
	首都圏 その他 地域	アールスタイル ズ武蔵小杉	4,730	日本	0.92	4,740	5.3	4,710	4.8	5.6	3,930	4,468	0.88
		首都圏その他地 域 計	4,730		0.92	4,740		4,710			3,930	4,468	0.88
	その他 地域	ベルファース大 阪新町	4,340	中央	0.84	4,350	5.1	4,340	4.9	5.3	3,910	3,324	0.66
		ベルファース尼 崎	3,730	中央	0.72	3,730	5.3	3,730	5.0	5.5	3,600	3,156	0.63
		ベルファース宮 町	1,710	大和	0.33	1,720	5.8	1,710	5.6	6.0	1,400	1,411	0.28
		ベルファース晩 翠通り	986	大和	0.19	993	5.7	983	5.5	5.9	717	789	0.16
		ベルファース金 沢香林坊	2,550	中央	0.49	2,680	6.1	2,550	5.9	6.3	2,490	2,375	0.47
		その他地域 計	13,316		2.58	13,473		13,313			12,117	11,056	2.19
	住宅 計		69,876		13.56	70,763		69,443			55,977	62,047	12.29
その他	首都圏 その他 地域	クロスゲート	14,600	谷澤	2.83	14,600	5.7	14,600	5.7	5.9	14,300	10,477	2.08
		グッドタイムリ ビング新浦安	1,850	日本	0.36	1,870	5.7	1,830	5.5	5.9	1,710	1,528	0.30
		首都圏その他地 域 計	16,450		3.19	16,470		16,430			16,010	12,005	2.38
	その他 計		16,450		3.19	16,470		16,430			16,010	12,005	2.38
総 計		515,336		100.00	504,733		512,503			393,927	472,828	93.65	

(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) 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、平成31年1月までの数値を記載しており、平成31年2月以降の割引率は5.4%となっております。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、平成29年7月までの数値を記載しており、平成29年8月以降の割引率は6.5%となっております。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、平成35年8月までの数値を記載しており、平成35年9月以降の割引率は6.6%となっております。並びにバ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、平成37年2月までの数値を記載しており、平成37年3月以降の割引率は6.1%となっております。

- (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おりません。



		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	平成26年7月	平成26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	平成26年7月	平成26年6月16日	4	19.4
		大宮宮町ビル	52,830	日本管財株式会社	平成26年7月	平成26年5月26日	4	12.7
		大宮下町1丁目ビル	23,550	日本管財株式会社	平成22年2月	平成22年1月12日	5	15.3
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	252,835	日本管財株式会社	平成26年7月	平成26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	平成24年2月7日	平成23年12月2日	3	22.1
		ルナール仙台	439,776	株式会社アースアプレイザル	平成25年6月25日	平成25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	平成26年7月	平成26年6月13日	1	43.9
		ORE札幌ビル	114,183	株式会社アースアプレイザル	平成22年7月31日	平成22年6月11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	平成23年9月14日	平成23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	平成26年8月	平成26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	平成26年9月	平成26年8月4日	9	39.1
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	株式会社アースアプレイザル	平成25年6月25日	平成25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	平成26年7月	平成26年5月28日	4	30.5
		岩槻ロジスティクスセンター	47,570	株式会社アースアプレイザル	平成26年8月20日	平成26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	1,200	日本管財株式会社	平成22年2月	平成22年1月19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	平成23年5月	平成23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	平成24年2月7日	平成23年12月9日	8	1.8
		CUBE代官山	19,340	日本管財株式会社	平成26年7月	平成26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	平成25年2月	平成25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	平成25年9月	平成25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	平成25年12月	平成25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	平成26年2月	平成26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	平成26年8月	平成26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	平成26年8月	平成26年6月16日	5	13.3
	首都圏その他地域	aune港北	26,370	日本管財株式会社	平成22年2月	平成22年1月13日	4	18.6
		aune幕張	42,880	日本管財株式会社	平成22年2月	平成22年1月18日	5	17.1
		マルエツさがみ野店	8,478	株式会社アースアプレイザル	平成23年2月	平成22年12月14日	14	13.8
		クロスガーデン川崎	99,650	株式会社アースアプレイザル	平成25年2月15日	平成25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	平成25年11月	平成25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	平成23年1月13日	平成22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	平成24年4月	平成23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	平成24年7月	平成24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	平成25年2月	平成25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	平成25年8月	平成25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	平成25年11月	平成25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	平成25年5月	平成25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	平成26年2月	平成25年12月13日	9	11.3
		仙台ハーヴェストビル	222,606	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年5月	平成26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	平成26年7月	平成26年6月17日	6	3.9
		We W i l l 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	平成23年2月	平成22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	平成23年7月	平成23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テイオ	36,713	株式会社アースアプレイザル	平成24年4月23日	平成24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	平成24年10月5日	平成24年9月12日	5	9.0
	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	平成23年2月	平成22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	平成23年2月	平成22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	平成24年3月19日	平成24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	平成26年2月	平成25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	平成26年1月	平成25年12月11日	4	10.0
		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	平成26年8月	平成26年6月19日	5

	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	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	平成23年2月18日	平成22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	平成23年2月23日	平成22年12月28日	14	23.8
		ベルファース宮町	52,805	株式会社アースアプレイザル	平成24年3月9日	平成24年2月29日	2	10.3
		ベルファース晩翠通り	26,404	株式会社アースアプレイザル	平成24年3月19日	平成24年2月29日	1	5.1
		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	平成25年9月	平成25年6月11日	1	16.6
その他	首都圏その他地域	クロスゲート	442,590	日本管財株式会社	平成26年7月	平成26年6月16日	2	123.4
		グッドタイムリビング新浦安	29,810	株式会社アースアプレイザル	平成24年8月14日	平成24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。

(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%の値を記載しております。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」、「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。

(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(以下「評価会社」といいます。)により行われております。なお、評価会社における地震リスク分析の評価手法が更新されたことに伴い、PMLが変更されています。

(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おります。

## (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
東陽MKビル (東京都江東区)	空調機更新	自 平成27年11月 至 平成29年8月	576	-	-
クロスゲート (神奈川県横浜市)	外壁改修	自 平成27年6月 至 平成28年2月	300	-	-
東陽MKビル (東京都江東区)	照明器具更新	自 平成27年11月 至 平成29年8月	103	-	-
名古屋伊藤忠ビル (愛知県名古屋市)	内装改修	自 平成27年8月 至 平成27年8月	90	-	-
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 平成27年8月 至 平成27年8月	75	-	-
ラウンドクロス築地 (東京都中央区)	空調機更新	自 平成28年2月 至 平成28年2月	73	-	-
クロスゲート (神奈川県横浜市)	エスカレーター改修	自 平成24年8月 至 平成27年6月	55	-	38
MG白金台ビル (東京都港区)	冷水配管更新	自 平成28年2月 至 平成28年2月	51	-	-
ルナール仙台 (宮城県仙台市)	セキュリティ更新	自 平成27年3月 至 平成27年8月	31	-	-
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 平成28年2月 至 平成28年2月	30	-	-
MG白金台ビル (東京都港区)	温水配管更新	自 平成27年8月 至 平成27年8月	26	-	-
ラウンドクロス三田 (東京都港区)	サッシ改修	自 平成26年10月 至 平成27年4月	24	-	-

## (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624百万円であり、当期費用に区分された修繕費271百万円と併せ、896百万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)	空調機更新	自 平成26年9月 至 平成27年2月	208
ラウンドクロス川崎 (神奈川県川崎市)	空調機更新	自 平成26年9月 至 平成26年12月	123
オリックス池袋ビル (東京都豊島区)	1・2階 区画分割工事	自 平成26年9月 至 平成26年11月	42
その他の資本的支出			250
合計			624

## (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おります。

	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
当期首積立金残高(百万円)	1,059	1,058	1,046	1,084	1,192
当期積立額(百万円)	387	389	408	466	499
当期積立金取崩額(百万円)	389	400	370	359	417
次期繰越額(百万円)	1,058	1,046	1,084	1,192	1,274

(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27年2月28日現在500百万円を積み立てております。

## (へ) 主要な不動産の情報

各運用不動産について、その総賃貸収入が平成27年2月期(第26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	9	9,489.92	9,824.60	96.6	33	270	
		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	
		ラウンドクロス蒲田	8	7,132.68	7,855.58	90.8	28	326	
		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	319	
		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	66	44,931.71	46,500.73	96.6	236	2,397		
	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	12	5,239.17	5,527.29	94.8	29	362	
		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	10	4,912.78	4,912.78	100.0	23	237	
	首都圏その他地域 計	35	18,836.44	19,124.56	98.5	(注6)	(注6)		
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	11	10,930.96	11,136.36	98.2	36 (注7)	374	
		ORIX高麗橋ビル	14	6,854.53	6,854.53	100.0	26	260	
		ルナール仙台	41	9,955.92	9,955.92	100.0	37	403	
		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	17	5,709.47	6,252.86	91.3	22	209	
		ORE錦二丁目ビル	27	14,853.09	15,114.04	98.3	60	533	
		堂島プラザビル	25	8,589.71	10,051.98	85.5	42	412	
		その他地域 計	164	78,817.60	81,289.61	97.0	310	3,034	
	オフィス 計	502	255,794.28	262,154.28	97.6	1,320	13,417		
	物流 施設	首都圏	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)
		その他 地域	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	4	899.82	899.82	100.0	12	184
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			10	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)	285
		インターヴィレッジ大曲	1	39,216.51	39,216.51	100.0	48 (注9)	483
		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)
		仙台ハーヴェストビル	10	2,057.96	2,057.96	100.0	12	159
		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	291,762.03	291,762.03	100.0	(注6) (注9)	(注6)
		商業施設 計	88	356,144.76	356,287.95	100.0	(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	1,198.74	1,337.31	89.6	5 (注9)	9
		We Will 八丁堀	1	2,948.35	3,065.89	96.2	11 (注9)	18
		芝浦アイランド エアタワー	1	12,688.51	13,097.69	96.9	50 (注9)	-
		ベルファース戸越スタディオ	1	3,044.65	3,168.75	96.1	13 (注9)	38
		ベルファース目黒	1	3,330.88	3,422.89	97.3	16 (注9)	20
		東京都心6区 計	5	23,211.13	24,092.53	96.3	96 (注9)	87
	その他 東京23 区	ベルファース蒲田	1	6,158.58	6,187.52	99.5	24 (注9)	43
		ベルファース本郷弓町	1	4,269.45	4,349.82	98.2	18 (注9)	26
		ベルファース三宿	1	2,452.36	2,654.24	92.4	10 (注9)	18
		ウエストパークタワー池袋	1	24,562.27	25,152.42	97.7	98 (注9)	200
		ベルファース東十条	1	4,677.92	4,933.11	94.8	15 (注9)	18
		その他東京23区 計	5	42,120.58	43,277.11	97.3	166 (注9)	307
	首都圏 その他 地域	アールスタイルズ武蔵小杉	1	15,612.89	15,953.63	97.9	49 (注9)	97
		首都圏その他地域 計	1	15,612.89	15,953.63	97.9	49 (注9)	97
	その他 地域	ベルファース大阪新町	1	8,452.08	8,831.38	95.7	26 (注9)	40
		ベルファース尼崎	6	7,459.86	7,459.86	100.0	18	58
		ベルファース宮町	1	6,155.41	6,218.37	99.0	11 (注9)	23
		ベルファース晩翠通り	1	2,417.61	2,447.43	98.8	6 (注9)	15
		ベルファース金沢香林坊	4	6,336.17	6,680.44	94.8	16 (注8)	74
		その他地域 計	13	30,821.13	31,637.48	97.4	79 (注9)	212
		住宅 計	24	111,765.73	114,960.75	97.2	391 (注9)	705

		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	27	25,396.51	25,822.96	98.3	93 (注7)	1,010
		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	28	29,540.11	29,966.56	98.6	(注6)	(注6)
		その他 計	28	29,540.11	29,966.56	98.6	(注6)	(注6)
総 計			648	937,003.04	947,127.70	98.9	2,623	21,576

テナント数の合計		648
賃貸面積合計 (㎡) (A)		937,003.04
賃貸可能面積合計 (㎡) (B)		947,127.70
全運用不動産稼働率 (%) (A) ÷ (B)		98.9
契約賃料合計 (百万円) (注4)		2,623
敷金等合計 (百万円) (注4)		21,576

(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、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、全運用不動産稼働率、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) 「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おりません。

(注7) 当該運用不動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) 当該運用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が定められております。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おります。

(注9) 当該運用不動産については、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っており、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おります。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おります。

## (ロ) 稼働率実績

過去6箇月(平成26年9月1日～平成27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26年 9月30日	平成26年 10月31日	平成26年 11月30日	平成26年 12月31日	平成27年 1月31日	平成27年 2月28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
		ラウンドクロス西新宿	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
		日本橋イーストビル	100.0	100.0	86.8	86.8	86.8	86.8
		代々木フォレストビル	68.1	68.1	83.8	91.9	91.9	100.0
		ラウンドクロス南麻布	98.4	98.4	98.4	98.4	98.4	98.4
		ラウンドクロス赤坂	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス三田	85.2	85.2	85.2	85.2	85.2	85.2
		芝大門ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス築地	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス芝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
		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	98.7	98.7	98.7	98.7	98.7	98.7
		オリックス赤坂2丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス新宿5丁目	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
		ラウンドクロス渋谷	100.0	100.0	100.0	100.0	87.9	87.9
		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
		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
		オーエックス田町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		MG白金台ビル	100.0	100.0	83.2	83.2	83.2	83.2
		渋谷バインビル	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	100.0	100.0	100.0
		東京都心6区 稼働率	98.9	98.9	98.1	98.3	98.1	98.2
	その他東京23区	キャロットタワー	85.9	85.9	85.9	85.9	85.9	92.6
		東陽MKビル	96.6	96.6	96.6	96.6	96.6	96.6
		ピサイド木場	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	89.6	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス蒲田	90.8	90.8	90.8	90.8	90.8	90.8
		KN自由が丘プラザ	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
		秋葉原ビジネスセンター	100.0	100.0	100.0	92.7	92.7	100.0
		その他東京23区 稼働率	95.6	95.6	94.4	95.0	95.0	96.6
	首都圏その他地域	ネオ・シティ三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	92.4	100.0
		ラウンドクロス川崎	100.0	93.0	93.0	96.8	93.0	94.8
		大宮宮町ビル	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	100.0	100.0
		首都圏その他地域 稼働率	100.0	98.0	98.0	99.1	96.1	98.5
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	100.0	100.0	100.0	98.2	98.2	98.2
		ORIX高麗橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ルナール仙台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス名古屋錦ビル	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
		オリックス神戸三宮ビル	98.4	89.7	91.3	91.3	91.3	91.3
		ORE錦2丁目ビル	-	98.3	98.3	98.3	98.3	98.3
		堂島プラザビル	-	-	-	85.5	85.5	85.5
		その他地域 稼働率	99.8	98.7	98.9	97.0	97.0	97.0
	オフィス 稼働率		98.5	98.2	97.6	97.3	97.1	97.6

	物件名	稼働率(%)							
		平成26年 9月30日	平成26年 10月31日	平成26年 11月30日	平成26年 12月31日	平成27年 1月31日	平成27年 2月28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	
		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	
		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	97.2	97.2	97.2	97.2	98.1	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	100.0	100.0	100.0	
	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	
	仙台ハーヴェストビル		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	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	100.0		
	商業施設 稼働率		99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	100.0	
	住宅	東京都心6 区	パークアクシス西麻布ステージ	92.1	92.1	93.8	85.7	83.9	89.6
We Will 八丁堀			100.0	100.0	97.2	95.5	95.5	96.2	
芝浦アイランド エアタワー			95.1	96.4	97.5	96.7	97.1	96.9	
ベルファース戸越スタディオ			93.4	93.4	92.0	92.0	95.6	96.1	
ベルファース目黒			97.0	95.5	97.3	97.3	97.9	97.3	
東京都心6区 稼働率			95.6	96.1	96.5	95.4	96.1	96.3	
その他東京 23区		ベルファース蒲田	96.7	96.3	96.6	95.7	96.2	99.5	
		ベルファース本郷弓町	95.2	96.6	97.5	96.5	98.2	98.2	
		ベルファース三宿	93.1	94.2	94.2	95.2	95.2	92.4	
		ウエストパークタワー池袋	94.4	94.8	95.2	95.3	96.0	97.7	
		ベルファース東十条	89.8	89.2	91.1	89.8	92.4	94.8	
		その他東京23区 稼働率	94.2	94.5	95.1	94.9	95.8	97.3	
首都圏その 他地域		アールスタイルズ武蔵小杉	-	96.1	97.0	96.1	97.7	97.9	
	首都圏その他地域稼働率	-	96.1	97.0	96.1	97.7	97.9		

	物件名	稼働率(%)						
		平成26年 9月30日	平成26年 10月31日	平成26年 11月30日	平成26年 12月31日	平成27年 1月31日	平成27年 2月28日	
住宅	その他地域	ベルファース大阪新町	92.8	92.7	92.1	92.9	93.3	95.7
		ベルファース尼崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ベルファース宮町	97.4	96.1	98.5	98.9	97.7	99.0
		ベルファース晩翠通り	95.1	96.3	100.0	98.4	98.4	98.8
		ベルファース金沢香林坊	93.5	93.4	92.2	92.2	94.8	94.8
		その他地域 稼働率	95.7	95.5	95.9	96.0	96.5	97.4
	住宅 稼働率	95.0	95.3	95.9	95.5	96.3	97.2	
その他	首都圏その他地域	クロスゲート	98.3	98.3	98.3	98.3	98.3	98.3
		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	98.6	98.6	98.6	98.6	98.6	98.6
	その他 稼働率	98.6	98.6	98.6	98.6	98.6	98.6	
全運用不動産稼働率		99.0	98.8	98.8	98.6	98.7	98.9	

(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。

## (ハ) 関係会社等への賃貸状況

平成27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。

※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	平成27年5月31日 (左記のうち269.33㎡ の賃貸部分) 平成28年10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	0.69	平成28年4月30日 (左記のうち6,135.35 ㎡の賃貸部分) 平成28年11月30日 (左記のうち316.41㎡ の賃貸部分)
		ラウンドクロス新宿	7	1,068.96	0.11	平成29年1月31日
		オリックス目黒ビル	3	681.31	0.07	平成28年8月31日
		大宮下町1丁目ビル	5	1,080.93	0.12	平成27年12月18日
		ORE札幌ビル	3	856.97	0.09	平成27年5月8日
		オリックス神戸三宮ビル	2	543.39	0.06	平成28年1月14日
		aune有楽町	40 (注5)	3,280.26	0.35	平成37年8月31日
		クロスアベニュー原宿	17 (注5)	693.53	0.07	平成35年10月31日
		JouLe SHIBUYA	31 (注5)	2,394.55	0.26	平成36年3月31日
		ORE池袋	27 (注5)	4,179.45	0.45	平成36年9月30日
		クロスガーデン川崎	75 (注5)	17,126.09	1.83	平成35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	1.83	平成29年7月30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	The Kitahama PLAZA	32 (注5)	7,975.91	0.85	平成35年3月31日
		クロスモール下関長府	17 (注5)	8,651.19	0.92	平成36年1月9日
		インターヴィレッジ大曲	48 (注5)	39,216.51	4.19	平成40年6月25日
		バロー鈴鹿ショッピング センター	(注4)	16,782.02	1.79	平成36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)
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	平成28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	平成27年5月31日
		大宮下町1丁目ビル	2	517.01	0.06	平成28年1月29日
株式会社大京リアルド (注7)	不動産業	ラウンドクロス南麻布	1 (注5)	479.44	0.05	平成27年7月31日
		ラウンドクロス築地	0 (注5)	153.78	0.02	平成27年7月31日
		We Will 八丁堀	11 (注5)	2,948.35	0.31	平成28年1月31日
		ベルファース戸越スタテ ィオ	13 (注5)	3,044.65	0.32	平成27年7月31日
		ベルファース蒲田	24 (注5)	6,158.58	0.66	平成28年1月31日
		ベルファース本郷弓町	18 (注5)	4,269.45	0.46	平成27年10月31日
		ベルファース東十条	15 (注5)	4,677.92	0.50	平成27年7月31日
		ベルファース大阪新町	26 (注5)	8,452.08	0.90	平成27年10月1日
		ベルファース宮町	11 (注5)	6,155.41	0.66	平成27年7月31日
		ベルファース晩翠通り	6 (注5)	2,417.61	0.26	平成27年7月31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	平成27年3月31日
		ルナール仙台	0	80.57	0.01	平成27年6月30日

- (注1) 平成27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、共益費及び管理費の合計について、百万円未満を切捨てして記載しております。
- (注2) 「賃貸面積合計に対する賃貸面積の割合」は、平成27年2月28日現在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おります。
- (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、開示しておりません。
- (注5) 当該運用不動産については、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っており、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おります。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おります。
- (注6) 上記賃貸借契約のほか、平成27年2月28日現在において関係会社等と土地賃貸借契約を締結しております。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おります。

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) 株式会社大京リアルドは、平成27年4月1日付で株式会社大京穴吹不動産に商号変更しております。

## (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27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	128,628.99㎡（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(注1)	13.7% (注1)
契約賃料	398百万円 (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。
ラウンドクロス新宿	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おります。

(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27年2月28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、各運用不動産の本投資法人の所有部分に係るもののみを合計しています。

テナントの名称	業種	入居物件名	契約満了日 (注1)	賃貸面積 (㎡)	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	平成27年5月31日	538.66	0.1
		オリックス芝2丁目ビル	平成28年4月30日	6,451.76	0.7
		ラウンドクロス新宿	平成29年1月31日	1,068.96	0.1
		オリックス目黒ビル	平成28年8月31日	681.31	0.1
		大宮下町1丁目ビル	平成27年12月18日	1,080.93	0.1
		ORE札幌ビル	平成27年5月8日	856.97	0.1
		オリックス神戸三宮ビル	平成28年1月14日	543.39	0.1
		aune有楽町	平成37年8月31日	3,280.26	0.4
		クロスアベニュー原宿	平成35年10月31日	693.53	0.1
		JouLe SHIBUYA	平成36年3月31日	2,394.55	0.3
		ORE池袋	平成36年9月30日	4,179.45	0.4
		クロスガーデン川崎	平成35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	平成29年7月30日	17,107.50	1.8
		The Kitahama PLAZA	平成35年3月31日	7,975.91	0.9
		クロスモール下関長府	平成36年1月9日	8,651.19	0.9
		インターヴィレッジ大曲	平成40年6月25日	39,216.51	4.2
パロー鈴鹿ショッピングセンター	平成36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	8.0
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	平成31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シ仙台泉店(底地)	(注3)	56,109.95	6.0
5 株式会社大京リアルド(注4)	不動産業	ラウンドクロス南麻布	平成27年7月31日	479.44	0.1
		ラウンドクロス築地	平成27年7月31日	153.78	0.0
		We Will 八丁堀	平成28年1月31日	2,948.35	0.3
		ベルファース戸越スタジオ	平成27年7月31日	3,044.65	0.3
		ベルファース蒲田	平成28年1月31日	6,158.58	0.7
		ベルファース本郷弓町	平成27年10月31日	4,269.45	0.5
		ベルファース東十条	平成27年7月31日	4,677.92	0.5
		ベルファース大阪新町	平成27年10月1日	8,452.08	0.9
ベルファース宮町	平成27年7月31日	6,155.41	0.7		
ベルファース晩翠通り	平成27年7月31日	2,417.61	0.3		
6 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	4.0
7 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	3.9
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	平成27年7月31日	24,562.27	2.6
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	平成32年9月30日	19,744.39	2.1
合計				500,776.05	53.4

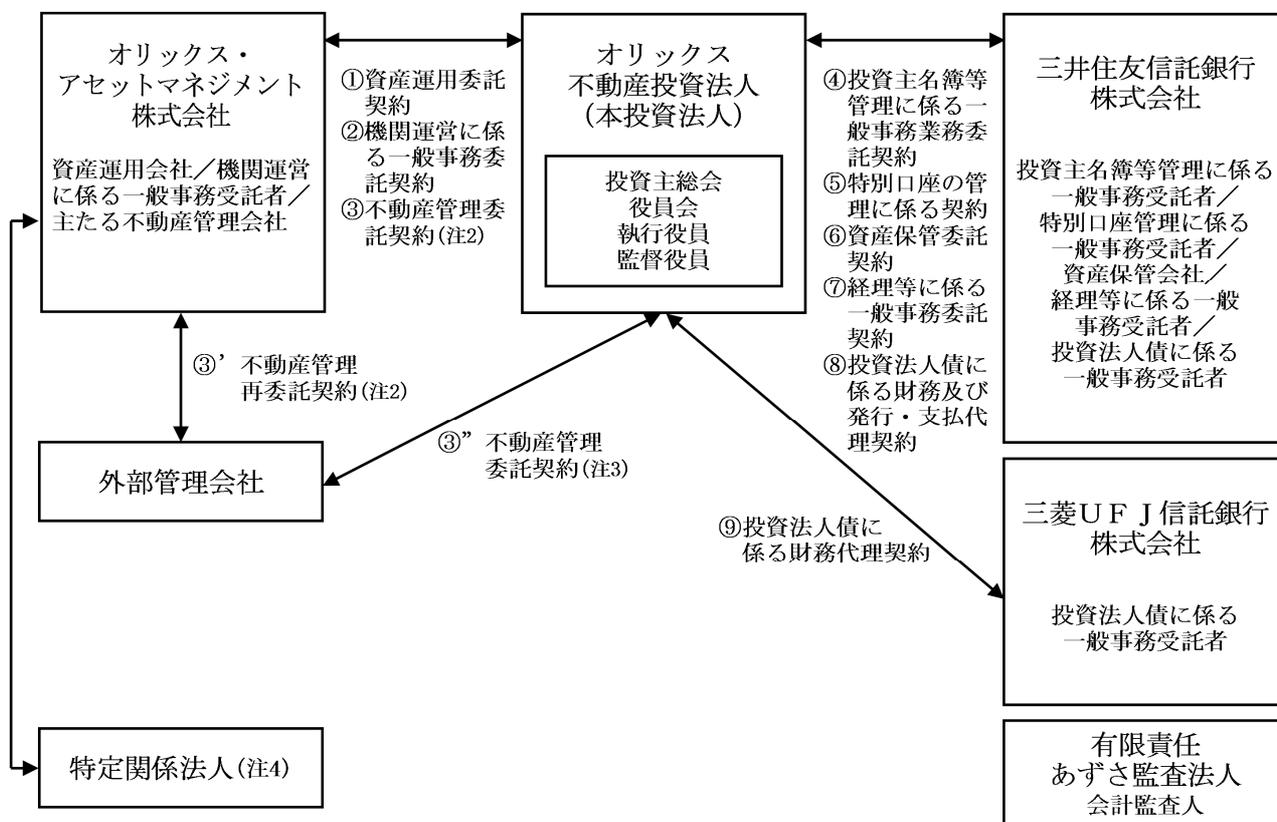
- (注1) 「契約満了日」は、テナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、最も早く契約満了日が到来する賃貸借契約の契約満了日を記載しております。
- (注2) 「賃貸面積合計に占める賃貸面積の割合」は、平成27年2月28日現在の数値を使用しており、小数点第2位を四捨五入して記載しております。
- (注3) やむを得ない事情により開示しておりません。
- (注4) 株式会社大京リアルドは、平成27年4月1日付で株式会社大京穴吹不動産に商号変更しております。

平成27年2月28日現在、本件主要10テナントについての(1)平成27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、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っており、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おります。)の合計、(2)平成27年2月28日現在、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：    | 905百万円   |
| (2) 本件主要10テナントの敷金・保証金等の合計： | 5,703百万円 |

投資法人の関係法人の名称及び関係業務の内容

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



(注1) 本図は、本投資法人が直接に不動産を保有している場合の本投資法人を中心とした主要な契約関係及び当事者を示したものであり、不動産信託受益権で保有する等、保有形態が異なる場合等には、契約関係及び当事者が本図とは異なることがあります。

(注2) 原則として住宅部分を除きます。

(注3) 原則として住宅部分です。

(注4) オリックス株式会社は、本資産運用会社の親会社であり、特定関係法人に該当します。また、オリックス不動産株式会社（以下「ORE」ということがあります。）は、前営業期間末日（平成27年2月期）から過去3年間に於いて、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第1号及び第2号の取引（取得・譲渡の取引）を行い、又は行った法人として、特定関係法人に該当します。

社名	運営上の役割	関係業務の内容
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、本投資法人が保有する不動産（本投資法人が保有する不動産信託受益権に係る信託財産である不動産及び本投資法人が第三者から賃借する不動産を含みます。なお、本投資法人が保有する不動産のうち、下記（イ）から（ハ）の不動産を除いたものを、以下「本不動産」といいます。）に関し、本不動産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>なお、下記（イ）から（ハ）の不動産については、本投資法人から直接外部管理会社に対し、不動産管理委託契約（前頁図中③"）により、管理業務を委託する場合があります。</p> <p>（イ）住宅の用途のみに供されている不動産</p> <p>（ロ）住宅を含む複合的な用途に供されている不動産のうち、住宅の用途に供されている部分</p> <p>（ハ）その用途にかかわらず、本不動産の範囲に含まない旨本投資法人と主たる不動産管理会社が別途合意した不動産又はその一部</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>

社名	運営上の役割	関係業務の内容
三井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受託者 特別口座管理に係る一般事務受託者 資産保管会社 経理等に係る一般事務受託者 第3回、第6回、第7回及び第10回無担保投資法人債に係る一般事務受託者	(1)投資主名簿等管理に係る一般事務業務委託契約(前々頁図中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随する書類の作成、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。 (2)特別口座の管理に係る契約(前々頁図中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係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。 (3)資産保管会社として、資産保管委託契約(前々頁図中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。 (4)経理等に係る一般事務委託契約(前々頁図中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。 (5)投資法人債に係る財務及び発行・支払代理契約(前々頁図中⑧)に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債原簿の作成及び備置きその他投資法人債原簿に関する事務、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、並びに投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。
三菱UFJ信託銀行株式会社	第5回、第8回及び第9回無担保投資法人債に係る一般事務受託者	投資法人債に係る財務代理契約(前々頁図中⑨)に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債原簿の作成及び備置きその他投資法人債原簿に関する事務、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、並びに投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。
オリックス株式会社	特定関係法人(本資産運用会社の親会社)	本資産運用会社に100%出資する会社(親会社)です。なお、本投資法人の保有資産の一部の前所有者又は前信託受益者であり、かかる資産の一部のテナントとなる賃貸借契約及び本投資法人の保有資産に関する付随的な契約を本投資法人との間で締結しています。また、オリックス株式会社は本投資法人の保有資産の一部につきテナント(マスターレシーを含む。)となる賃貸借契約及び本投資法人の保有資産に関する付随的な契約を本投資法人との間で締結しています。
オリックス不動産株式会社	特定関係法人(本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第1号及び第2号の取引(取得・譲渡の取引)を行い、又は行った法人)	OREは、本投資法人の保有資産の一部の前所有者又は前信託受益者です(前営業期間(第26期である平成27年2月期)の末日から過去3年間において本投資法人とOREとの間で不動産等及び不動産等を信託する信託の受益権の取得・譲渡の取引が行われており、かかる取引の対価として支払い、及び受領した金額の合計額は、当該期間において本投資法人が取得・譲渡の取引の対価として支払い、及び受領した金額の合計額の20%以上に該当します)。また、OREは本投資法人の保有資産の一部につきテナント(マスターレシー)となる賃貸借契約及び本投資法人の保有資産に関する付随的な契約を本投資法人との間で締結しています。