

平成24年8月期 決算短信 (REIT)

平成24年10月12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 東証
 コード番号 8954 URL <http://www.orixreit.com>
 代表者 執行役員 岡添 裕

資産運用会社名 オリックス・アセットマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 安田 博
 問合せ先責任者 取締役執行役員 西尾 裕 TEL (03) 5418-4858

有価証券報告書提出予定日 平成24年11月22日 分配金支払開始予定日 平成24年11月5日

決算補足説明資料作成の有無 有・無
 決算説明会開催の有無 有・無 (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24年8月期の運用、資産の状況 (平成24年3月1日～平成24年8月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年8月期	12,271	(1.0)	5,032	(△3.0)	3,321	(△4.0)	3,315	(△3.4)
24年2月期	12,151	(5.4)	5,187	(4.5)	3,462	(6.7)	3,430	(3.7)

	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	%	%	%
24年8月期	11,656	2.1	1.0	27.1
24年2月期	12,061	2.2	1.0	28.5

(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	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	%	%
24年8月期	11,656	3,315	0	—	100.0	2.1
24年2月期	11,822	3,362	0	—	98.0	2.2

(注) 1. 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。

(注) 2. 平成24年2月期については当期未処分利益のうち68百万円を内部留保しております。

(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
24年8月期	344,997	154,279	44.7	542,409
24年2月期	345,469	154,326	44.7	542,575

(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
24年8月期	9,702	△12,145	△3,484	7,492
24年2月期	8,119	△6,403	201	13,421

2. 平成25年2月期 (平成24年9月1日～平成25年2月28日) 及び平成25年8月期 (平成25年3月1日～平成25年8月31日) の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
25年2月期	12,069 (△1.6)	4,868 (△3.3)	3,195 (△3.8)	3,185 (△3.9)	11,200	0
25年8月期	11,963 (△0.9)	4,693 (△3.6)	3,081 (△3.6)	3,071 (△3.6)	10,800	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 平成25年2月期 11,200円 平成25年8月期 10,800円

3. 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) | 平成24年8月期 | 284,434口 | 平成24年2月期 | 284,434口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成24年8月期 | 0口 | 平成24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、28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

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、8ページの「平成25年2月期(第22期:平成24年9月1日~平成25年2月28日)及び平成25年8月期(第23期:平成25年3月1日~平成25年8月31日)運用状況予想の前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

後記51ページ【投資法人の関係法人の名称及び関係業務の内容】をご参照下さい。

なお、関係法人とは本投資法人の場合、オリックス・アセットマネジメント株式会社及び三井住友信託銀行株式会社をいいます。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(平成24年5月24日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略いたします。

(2) 運用状況

(イ) 当期の概況

(a) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、平成13年9月10日に設立され、平成14年6月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券を上場し(銘柄コード8954)、その投資口の市場での売買が可能になりました。その後、第4期期初の平成15年9月、第8期期初の平成17年9月及び同年10月、第12期期初の平成19年10月、そして第19期の平成23年5月及び同年6月に公募若しくは第三者割当による投資口の追加発行を行い、平成24年8月31日現在の発行済投資口の総数は284,434口となっております。

本投資法人は首都圏のほか、主として全国の主要都市部に所在する事務所(オフィス)を用途とする不動産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しており、いわゆる総合型の不動産投資法人(REIT)を標榜しております。

(b) 本投資法人を取り巻く運用環境

本投資法人では、ポートフォリオ構築方針において、事務所(オフィス)を用途とする不動産関連資産への投資比率が、不動産関連資産等の取得価格総額の概ね60%以上となるように運用することとしております。一方、事務所(オフィス)を用途とする不動産関連資産のみで運用を行った場合の収益変動リスクを低減するために、収益性の異なる不動産関連資産を一定限度内(取得価格総額の概ね40%以下)で保有することがあります。本投資法人を取り巻く不動産市場等の環境や保有する不動産関連資産が被る影響等について、本投資法人では以下のように考えております。

<売買市場>

事務所(オフィス)

J-REITを中心に物件の取得意欲は旺盛ですが、オフィス賃貸市況の低迷により売手と買手の価格目線は引き続き乖離しており、優良物件の取引事例はJ-REITによるスポンサーからの取得を除くと限定的です。

住宅

都内での優良物件に対する需要は厚く品薄感があるため、地方エリアの取引も活発化し、取引利回りが低下傾向にあります。

商業施設

J-REITによるIPOも含めたエクイティファイナンスが増加したこともあり、都市型・郊外型とも売買市況は活性化しています。

物流施設

物流施設の安定した収益に着目した投資家が増加し、取引利回りは低下傾向にあります。既存物件について、大型施設も含め複数の取引が成立するとともに、素地価格についても上昇傾向にあります。

<貸貸市場>

事務所(オフィス)

都心では大量供給の影響もあり空室率は高止まりしていますが、今後緩やかに改善していくことが期待されます。オフィス賃料の下落には歯止めがかかりつつありますが、回復時期については暫く時間を要すると考えられます。

住宅

都心・地方とも、稼働率・賃料は安定的に推移しています。とくに、仙台では、震災等による移転等の影響で高稼働の状況が続き、賃料上昇もみられます。

商業施設

リーマンショック前に賃料が高騰した都市型商業施設については、新規賃料は都心の路面店を中心に調整が進んでおり、概ねの底打ち感があります。ただし、エリアによっては高止まりしている継続賃料の減額要請は継続していますが、消費マインドは回復傾向にあり、貸貸市場は落ち着きを取り戻してきています。郊外型商業施設については、施設により格差はあるものの、日用必需品を扱う近隣商圏型商業施設(NSC)の売上は底堅く推移し、安定的な賃料キャッシュフローを創出しています。

物流施設

法人向け通信販売の需要が堅調な一方、新施設の稼働が少なく需給が引き締まっていることもあり、都内の中・大型物流施設の賃料は上昇に転じていますが、今後、首都圏で物流施設の大量供給が予定されており、上値は重いとみられています。

<実績>

このような運用環境下、本投資法人は、中長期的な安定分配を実現するため、「用途分散」、「地域分散」、「オフィスの物件規模の拡大」、「資産の入替え」に取り組んでおります。この投資方針のもと、当期は、3月にリオス三宿(取得価格2,000百万円)、4月にベルファース宮町(取得価格1,500百万円)及びベルファース晩翠通り(取得価格832百万円)、5月にベルファース戸越スタディオ(取得価格2,642百万円)、6月に平成観光札幌駅前ビル(取得価格1,900百万円)、7月に盛岡南ショッピングセンターサンサ(取得価格2,800百万円)を取得し、8月に越谷ロジスティックセンター(譲渡価格3,830百万円)を売却しました。なお、リオス三宿は、平成24年10月1日付でベルファース三宿に名称変更しております。

本投資法人では、従来どおり、首都圏のオフィスを中心に投資しつつ、物流施設・商業施設・住宅・その他の用途に分散投資をすることにより安定的なポートフォリオの構築を目指しております。本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)と外部管理会社の迅速かつ柔軟なテナント満足度向上の努力及び空室発生時のテナント誘致活動の強化により、本投資法人の保有する運用不動産(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24年8月31日)において98.0%と一定の水準を維持しています。

(c) 資金調達の詳細

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

平成24年3月19日に返済期限を迎える長期借入金の返済資金として複数の金融機関より20,000百万円の長期借入(変動金利、無担保)を行いました。平成24年5月9日にベルファース戸越スタジオの購入資金としてコミットメントライン契約に基づく2,600百万円の短期借入(変動金利、無担保)を行い、平成24年6月29日に平成観光札幌駅前ビルの購入資金としてコミットメントライン契約に基づく900百万円の短期借入(変動金利、無担保)を行いました。コミットメントラインについては、平成24年6月13日に期限を1年間延長する覚書を3行の金融機関と締結する一方、平成24年8月27日に株式会社三菱東京UFJ銀行との間で新規に4,000百万円を設定しました。なお、越谷ロジスティックセンターの売却資金を前述の短期借入の返済に充当し、平成24年8月31日現在のコミットメントラインに基づく借入残高はありません。

結果として、平成24年8月31日現在における借入残高は144,068百万円、投資法人債残高27,000百万円、有利子負債残高は171,068百万円となり、有利子負債比率は53.1% (注)1.、固定金利比率は86.3% (注)2.、長期負債比率は67.4% (注)3. 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	長期優先債務格付：AA-、格付の見通し：安定的

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

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

(注) 3. 長期負債比率は、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) 業績及び分配の詳細

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益12,271百万円、営業利益5,032百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は3,321百万円、当期純利益は3,315百万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、当期末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11,656円となりました。

(ロ) 次期の見通し

外部成長については、ポートフォリオの構築方針及び取得方針に基づき、「用途分散」、「地域分散」、「物件規模」、「資産の入替え」の4つのポイントに加え、「ORIXシナジー（オリックス株式会社のグループ企業（以下「オリックスグループ」といいます。）との協働関係）」の活用により、物件取得努力を行います。

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

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

なお、今後、オフィスの大量供給や不透明な世界経済が懸念されます。かかる動向が不動産売買・賃貸市場にどのように波及するかを注視しながら、以下に記載する方針のもと、運用を実施することとします。

(a) 今後の運用方針

I. 不動産関連資産の運営管理についての課題への対処

本投資法人が今後、運用資産の収益性の安定的維持・向上を図るためには、既存テナントとの良好なリレーションの構築、マーケット特性に応じた賃料設定、効率的な修繕工事の実施等が不可欠となります。具体的な内容は下記のとおりとなります。

i) 既存テナントとの良好なリレーションの構築

テナントの満足度向上に資するような物件運営を継続的に実施することにより賃貸借契約の解約防止に努め、ポートフォリオの収益向上を目指します。

ii) マーケット特性に応じた賃料設定

物件特性に応じた賃料設定を機動的に行うことで空室期間の短縮化を図るとともに、稼働率の維持・向上に努めていくこととします。

iii) 効率的な修繕工事等

不動産関連資産の老朽度・テナント入居状況・テナントニーズ・賃貸市況等を総合的に勘案し、最良の時機を捉え、不動産関連資産のグレードを維持するために、計画的な修繕工事を実施いたします。

II. 不動産関連資産の新規取得及び売却についての課題への対処

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

それぞれの概要は以下のとおりです。

i) 用途分散

事務所（オフィス）を用途とする不動産関連資産の投資比率は、本投資法人の保有する不動産関連資産等の取得価格の総額に対し、概ね60%以上とすることを目途として資産配分を行います。事務所（オフィス）以外を用途とする投資対象は、物流施設、商業施設、住宅、それ以外の用途の不動産関連資産へ厳選投資します。

ii) 地域分散

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

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

iii) 物件規模

事務所（オフィス）については、原則として、中規模以上の不動産関連資産を中心に投資を行います。なお、事務所（オフィス）用途以外の不動産関連資産については、各用途の特性等諸条件を考慮して投資判断を行うこととし、その用途に応じた規模を個別に判断することとします。

iv) 資産の入替え

ポートフォリオについては経済環境・市況変動の影響を受け変化していくことから、状況の変化に応じて、機動的に不動産関連資産の取得・保有・譲渡を行うことを目指します。

III. 資金調達

負債・資本のバランスがとれた財務政策を推進いたします。

資金調達面では、借換時の金融環境変化による影響を抑えつつ、低廉な資金調達コストを実現するよう、固定金利借入の割合、借入期間等の諸条件を複数の金融機関と交渉し決定します。並行して、健全な資産成長を伴う自己資本の充実を図るため、分配金の希薄化回避に十分留意しつつ、堅実かつ効率的な資本政策を計画、実施してまいります。

<借入>

- ・ 金利上昇リスクを抑えつつ資金コストの低廉化を行うため、固定金利比率と借入期間等の条件を決定します。(金利スワップによる金利の固定化分を含みます。)
- ・ 返済期日の集中を回避するため、借入金返済期限の分散化を図ります。
- ・ 安定性向上のため、調達先金融機関の多様化を図ります。
- ・ 投資法人債市場を含む金融市場の動向を注視し、低廉なコストでの資金調達を実行します。
- ・ 安定的かつ機動的な資金調達のため、コミットメントラインを活用いたします。
- ・ 機動性を高めるため、無担保借入での資金調達を続けます。

<資本市場>

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

IV. 利益相反取引・開示方針

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

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

(b) 運用状況の見通し

平成25年2月期(第22期:平成24年9月1日~平成25年2月28日)及び平成25年8月期(第23期:平成25年3月1日~平成25年8月31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25年2月期(第22期:平成24年9月1日~平成25年2月28日)

営業収益	12,069百万円
営業利益	4,868百万円
経常利益	3,195百万円
当期純利益	3,185百万円
1口当たり分配金	11,200円
1口当たり利益超過分配金	0円

※ 平成25年8月期(第23期:平成25年3月1日~平成25年8月31日)

営業収益	11,963百万円
営業利益	4,693百万円
経常利益	3,081百万円
当期純利益	3,071百万円
1口当たり分配金	10,800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「平成25年2月期（第22期：平成24年9月1日～平成25年2月28日）及び平成25年8月期（第23期：平成25年3月1日～平成25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おります。

資産の取得について

以下の不動産関連資産を決算日以降に取得、又は取得を予定しております。

グッドタイムリビング新浦安

[取得の概要]

取得資産 : 不動産信託受益権
 取得価格 : 1,550百万円
 取得日 : 平成24年9月6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。

詳細については、平成24年8月23日付ニュースリリース「資産の取得に関するお知らせ（グッドタイムリビング新浦安）」をご参照下さい。

ベルファース目黒

[取得の概要]

取得予定資産 : 不動産信託受益権（予定）
 取得予定価格 : 3,330百万円
 取得予定日 : 平成24年10月19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。

詳細については、平成24年10月12日付ニュースリリース「資産の取得に関するお知らせ（ベルファース目黒）」をご参照下さい。

平成25年2月期（第22期：平成24年9月1日～平成25年2月28日）及び
 平成25年8月期（第23期：平成25年3月1日～平成25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	平成25年2月期（第22期：平成24年9月1日～平成25年2月28日） 平成25年8月期（第23期：平成25年3月1日～平成25年8月31日）
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、平成24年8月期末（平成24年8月31日）現在保有している68物件に、「グッドタイムリビング新浦安」及び「ベルファース目黒」を加えた70物件を保有し、平成25年8月期末（平成25年8月31日）までの間、物件の異動（新規物件の取得又は既存物件の売却）がないことを前提としております。 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。
発行済投資口数	本書の日付現在の発行済投資口数284,434口を前提としております。

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在、172,555百万円(長期借入金145,555百万円及び投資法人債27,000百万円)の有利子負債を有しており、有利子負債比率(注)は53.3%となっております。 ・平成25年2月期については、ベルファース目黒の取得(平成24年10月19日付予定)に際し、新たに借入を行うことを前提としております。また、返済期限を迎える長期借入金62百万円(返済期限平成24年12月20日)については全額返済を、償還期限を迎える投資法人債12,000百万円(償還期限平成25年2月25日)については、全額投資法人債又は借入金で償還することを前提としております。 ・平成25年8月期において返済期限を迎える長期借入金14,000百万円(返済期限平成25年3月19日)、1,000百万円(返済期限平成25年3月26日)、7,000百万円(返済期限平成25年4月26日)及び3,000百万円(返済期限平成25年7月31日)については全額借換えを、長期借入金125百万円(返済期限平成25年3月20日及び平成25年6月20日)については全額返済を行うことを前提としております。 ・上記の結果、平成25年2月期末現在、有利子負債残高は175,493百万円、有利子負債比率は53.8%を、平成25年8月期末現在、有利子負債残高は175,368百万円、有利子負債比率は53.8%を想定しております。 <p>(注) 有利子負債比率=有利子負債残高÷(有利子負債残高+出資総額)×100</p>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収入は、本書の日付現在で有効な賃貸借契約をもとに、マーケット環境、各物件の競争力及びテナントとの交渉状況を勘案して想定した新規契約及び解約・既存契約の条件変更を加味し、算出しております。 ・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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については、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。 ・修繕費は、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。 ・公租公課については、平成25年2月期に934百万円、平成25年8月期に996百万円を想定しております。 ・管理業務費については、平成25年2月期に1,155百万円、平成25年8月期に1,119百万円を想定しております。 ・減価償却費については、平成25年2月期に2,755百万円、平成25年8月期に2,764百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用(支払利息、投資法人債利息等)については、平成25年2月期に1,677百万円、平成25年8月期に1,616百万円を想定しております。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
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"> ・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。 ・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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前期 (平成24年2月29日)	当期 (平成24年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,526	7,862
信託現金及び信託預金	1,277	1,560
営業未収入金	281	319
リース投資資産	3,911	3,824
前払費用	105	87
その他	12	10
貸倒引当金	△5	△3
流動資産合計	20,109	13,661
固定資産		
有形固定資産		
建物	81,296	80,013
減価償却累計額	△10,915	△11,487
建物(純額)	70,380	68,525
建物附属設備	28,592	28,879
減価償却累計額	△11,610	△12,389
建物附属設備(純額)	16,981	16,489
構築物	1,193	1,198
減価償却累計額	△358	△377
構築物(純額)	835	820
機械及び装置	2,451	2,461
減価償却累計額	△1,087	△1,201
機械及び装置(純額)	1,363	1,260
工具、器具及び備品	328	350
減価償却累計額	△147	△160
工具、器具及び備品(純額)	181	190
土地	170,909	170,996
建設仮勘定	6	0
信託建物	27,017	30,011
減価償却累計額	△747	△1,095
信託建物(純額)	26,269	28,916
信託建物附属設備	6,960	7,766
減価償却累計額	△519	△798
信託建物附属設備(純額)	6,440	6,968
信託構築物	662	740
減価償却累計額	△59	△84
信託構築物(純額)	603	656
信託機械及び装置	456	570
減価償却累計額	△39	△66
信託機械及び装置(純額)	416	504
信託工具、器具及び備品	902	1,039
減価償却累計額	△111	△186
信託工具、器具及び備品(純額)	790	852
信託土地	25,981	30,917
信託建設仮勘定	0	5
有形固定資産合計	321,161	327,103
無形固定資産		
借地権	1,341	1,334
信託借地権	371	368
その他	0	0
無形固定資産合計	1,714	1,704
投資その他の資産		
修繕積立金	429	455
敷金及び保証金	319	317
信託差入敷金及び保証金	619	604
長期前払費用	1,031	1,088
投資その他の資産合計	2,400	2,466
固定資産合計	325,275	331,274
繰延資産		
投資法人債発行費	84	61
繰延資産合計	84	61
資産合計	345,469	344,997

(単位：百万円)

	前期 (平成24年2月29日)	当期 (平成24年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	521	728
1年内返済予定の長期借入金	38,750	43,750
1年内償還予定の投資法人債	12,000	12,000
未払金	585	571
未払費用	536	507
未払法人税等	20	6
未払消費税等	265	56
前受金	1,755	1,752
災害損失引当金	30	—
その他	443	361
流動負債合計	54,908	59,734
固定負債		
投資法人債	15,000	15,000
長期借入金	105,443	100,318
預り敷金及び保証金	15,791	15,664
固定負債合計	136,234	130,982
負債合計	191,142	190,717
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	150,895	150,895
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	—	68
任意積立金合計	—	68
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,430	3,315
剰余金合計	3,430	3,383
投資主資本合計	154,326	154,279
純資産合計	※2 154,326	※2 154,279
負債純資産合計	345,469	344,997

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前期		当期	
	自 至	平成23年9月1日 平成24年2月29日	自 至	平成24年3月1日 平成24年8月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 10,716		※1 10,742
その他賃貸事業収入		※1 1,346		※1 1,369
不動産等売却益		※2 87		※2 159
営業収益合計		12,151		12,271
営業費用				
賃貸事業費用		※1 5,946		※1 6,240
資産運用報酬		724		749
資産保管手数料		38		30
一般事務委託手数料		133		98
役員報酬		9		9
会計監査人報酬		14		12
その他営業費用		97		98
営業費用合計		6,963		7,239
営業利益		5,187		5,032
営業外収益				
受取利息		2		1
未払分配金戻入		2		3
還付加算金		1		—
貸倒引当金戻入額		0		—
災害損失引当金戻入額		16		6
その他		0		0
営業外収益合計		23		11
営業外費用				
支払利息		1,230		1,175
投資法人債利息		233		237
投資法人債発行費償却		22		22
融資手数料		255		277
その他		6		8
営業外費用合計		1,748		1,722
経常利益		3,462		3,321
税引前当期純利益		3,462		3,321
法人税、住民税及び事業税		20		6
法人税等調整額		10		—
法人税等合計		31		6
当期純利益		3,430		3,315
前期繰越利益		0		0
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		3,430		3,315

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前期		当期	
	自 至	平成23年9月1日 平成24年2月29日	自 至	平成24年3月1日 平成24年8月31日
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		150,895		150,895
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		※ 150,895		※ 150,895
剰余金				
任意積立金				
圧縮積立金				
当期首残高		266		—
当期変動額				
圧縮積立金の積立		—		68
圧縮積立金の取崩		△266		—
当期変動額合計		△266		68
当期末残高		—		68
任意積立金合計				
当期首残高		266		—
当期変動額				
圧縮積立金の積立		—		68
圧縮積立金の取崩		△266		—
当期変動額合計		△266		68
当期末残高		—		68
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
当期首残高		3,308		3,430
当期変動額				
圧縮積立金の積立		—		△68
圧縮積立金の取崩		266		—
剰余金の配当		△3,575		△3,362
当期純利益		3,430		3,315
当期変動額合計		121		△115
当期末残高		3,430		3,315
剰余金合計				
当期首残高		3,575		3,430
当期変動額				
剰余金の配当		△3,575		△3,362
当期純利益		3,430		3,315
当期変動額合計		△145		△47
当期末残高		3,430		3,383
投資主資本合計				
当期首残高		154,471		154,326
当期変動額				
剰余金の配当		△3,575		△3,362
当期純利益		3,430		3,315
当期変動額合計		△145		△47
当期末残高		154,326		154,279
純資産合計				
当期首残高		154,471		154,326
当期変動額				
剰余金の配当		△3,575		△3,362
当期純利益		3,430		3,315
当期変動額合計		△145		△47
当期末残高		154,326		154,279

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	3,430,694,707	3,315,448,637
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,362,578,748 (11,822)	3,315,362,704 (11,656)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	68,000,000	—
IV 次期繰越利益	115,959	85,933

分配金の額の算出方法	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。 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3,362,578,748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。	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。 かかる方針をふまえ、当期末処分利益の概ね全額である3,315,362,704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。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前期		当期	
	自 至	平成23年9月1日 平成24年2月29日	自 至	平成24年3月1日 平成24年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		3,462		3,321
減価償却費		2,660		2,722
長期前払費用償却額		215		235
投資法人債発行費償却		22		22
貸倒引当金の増減額(△は減少)		△0		△2
災害損失引当金の増減額(△は減少)		△23		△30
受取利息		△2		△1
支払利息		1,464		1,412
固定資産除却損		30		9
営業未収入金の増減額(△は増加)		33		△38
未収消費税等の増減額(△は増加)		427		—
未払消費税等の増減額(△は減少)		265		△208
リース投資資産の増減額(△は増加)		86		87
前払費用の増減額(△は増加)		△24		18
長期前払費用の支払額		△45		△292
有形固定資産の売却による減少額		1,260		3,650
修繕積立金の取崩額		—		1
営業未払金の増減額(△は減少)		△122		201
未払金の増減額(△は減少)		19		△17
前受金の増減額(△は減少)		24		△3
その他		△189		72
小計		9,564		11,161
利息の受取額		2		2
利息の支払額		△1,440		△1,441
法人税等の支払額		△6		△20
営業活動によるキャッシュ・フロー		8,119		9,702
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入による支出		△1,729		△1,059
定期預金の払戻による収入		1,635		1,729
有形固定資産の取得による支出		△275		△3,276
信託有形固定資産の取得による支出		△6,256		△9,037
預り敷金及び保証金の受入による収入		834		1,371
預り敷金及び保証金の返還による支出		△614		△1,828
信託差入敷金及び保証金の回収による収入		—		14
修繕積立金の支出		△6		△22
その他		8		△37
投資活動によるキャッシュ・フロー		△6,403		△12,145
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		—		9,600
短期借入金の返済による支出		—		△9,600
長期借入れによる収入		3,900		20,000
長期借入金の返済による支出		△125		△20,125
分配金の支払額		△3,573		△3,359
財務活動によるキャッシュ・フロー		201		△3,484
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		1,918		△5,928
現金及び現金同等物の期首残高		11,502		13,421
現金及び現金同等物の期末残高		※ 13,421		※ 7,492

(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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>31～60年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>6～18年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10～18年</td> </tr> </table> <p>(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>	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
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. 繰延資産の処理方法	<p>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>								
3. 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 災害損失引当金 東日本大震災に伴う有形固定資産の復旧費用等の支出に備えるため、合理的な見積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19百万円、当期36百万円です。</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24年2月29日)	当期 (平成24年8月31日)
コミットメントライン契約の総額	22,500百万円	26,500百万円
借入実行残高	-	-
借入未実行残高	22,500百万円	26,500百万円

※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24年2月29日)	当期 (平成24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	平成23年9月1日 平成24年2月29日	自 至	平成24年3月1日 平成24年8月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
(賃料)		9,702		9,769
(共益費)		768		727
(リース売上高)		245	10,716	245
				10,742
その他賃貸事業収入				
(駐車場使用料)		274		276
(解約違約金)		79		38
(その他営業収入)		992	1,346	1,054
				1,369
不動産賃貸事業収益合計			12,063	12,112
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(管理業務費)		1,138		1,124
(水道光熱費)		891		929
(公租公課)		896		950
(損害保険料)		14		14
(修繕費)		79		254
(減価償却費)		2,660		2,722
(貸倒引当金繰入額)		—		0
(リース売上原価)		86		87
(その他賃貸事業費用)		178	5,946	157
				6,240
不動産賃貸事業費用合計			5,946	6,240
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)			6,116	5,871

※2 不動産等売買損益の内訳(単位:百万円)

前期(自平成23年9月1日至平成24年2月29日)

ビサイド白金

不動産等売却収入		1,360
不動産等売却原価	1,260	
その他売却費用	11	1,272
不動産等売却益		87

当期(自平成24年3月1日至平成24年8月31日)

越谷ロジスティックセンター

不動産等売却収入		3,830
不動産等売却原価	3,650	
その他売却費用	20	3,670
不動産等売却益		159

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自	平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	自	平成24年3月1日 至 平成24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		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口数		284,434口		284,434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	平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	自	平成24年3月1日 至 平成24年8月31日
現金及び預金		14,526百万円		7,862百万円
信託現金及び信託預金		1,277百万円		1,560百万円
使途制限付信託預金(注)		△653百万円		△870百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金		△1,729百万円		△1,059百万円
現金及び現金同等物		13,421百万円		7,492百万円

(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	
	自 至	平成23年9月1日 平成24年2月29日	自 至	平成24年3月1日 平成24年8月31日
リース料債権部分		4,928百万円		4,705百万円
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		△2,877百万円		△2,741百万円
リース投資資産		3,911百万円		3,824百万円

(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	
	自 至	平成23年9月1日 平成24年2月29日	自 至	平成24年3月1日 平成24年8月31日
1年以内		446百万円		446百万円
1年超2年以内		446百万円		446百万円
2年超3年以内		446百万円		446百万円
3年超4年以内		433百万円		385百万円
4年超5年以内		352百万円		352百万円
5年超		2,805百万円		2,628百万円
合計		4,928百万円		4,705百万円

(3) リース取引開始日が平成20年4月1日前に開始する計算期間に属する所有権移転外ファイナンス・リース取引につきましては、平成20年8月末日における固定資産の適正な帳簿価額(減価償却累計額控除後)を「リース投資資産」の平成20年9月1日から開始する計算期間の期首の価額として計上しております。

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22百万円少なく、当期は21百万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	
	自 至	平成23年9月1日 平成24年2月29日	自 至	平成24年3月1日 平成24年8月31日
1年内		4,680百万円		4,061百万円
1年超		20,733百万円		18,323百万円
合計		25,414百万円		22,384百万円

(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24年2月29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	14,526	14,526	—
(2) リース投資資産	3,911	4,356	445
資産計	18,438	18,883	445
(1) 1年内返済予定の長期借入金	38,750	39,009	259
(2) 1年内償還予定の投資法人債	12,000	12,126	126
(3) 投資法人債	15,000	15,078	78
(4) 長期借入金	105,443	107,317	1,874
負債計	171,193	173,531	2,338
デリバティブ取引	—	—	—

平成24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	7,862	7,862	—
(2) リース投資資産	3,824	4,329	505
資産計	11,686	12,191	505
(1) 1年内返済予定の長期借入金	43,750	44,131	381
(2) 1年内償還予定の投資法人債	12,000	12,066	66
(3) 投資法人債	15,000	15,090	90
(4) 長期借入金	100,318	102,333	2,015
負債計	171,068	173,620	2,552

（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の時価については、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の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」をご参照下さい。

（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24年2月29日)	当期 (平成24年8月31日)
預り敷金及び保証金	15,791	15,664

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24年2月29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	14,526	—	—	—	—	—
リース投資資産※	446	446	446	433	352	2,805
合計	14,973	446	446	433	352	2,805

※ 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24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	7,862	—	—	—	—	—
リース投資資産※	446	446	446	385	352	2,628
合計	8,308	446	446	385	352	2,628

※ 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24年2月29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	12,000	5,000	5,000	5,000	—	—
長期借入金	38,750	33,250	3,937	10,055	52,300	5,900
合計	50,750	38,250	8,937	15,055	52,300	5,900

借入金、投資法人債の決算日(平成24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	12,000	10,000	—	5,000	—	—
長期借入金	43,750	8,250	13,868	54,300	18,000	5,900
合計	55,750	18,250	13,868	59,300	18,000	5,900

(有価証券に関する注記)

前期(平成24年2月29日)

本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

当期(平成24年8月31日)

本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

(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24年2月29日)

該当事項はありません。

当期(平成24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(平成24年2月29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	1年内返済予定の 長期借入金	8,500	—	(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1年内返済予定の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1年内返済予定の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」をご参照下さい。)

当期(平成24年8月31日)

該当事項はありません。

(退職給付に関する注記)

前期(平成24年2月29日)

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期(平成24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 (平成24年2月29日)	当期 (平成24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	8百万円	12百万円
その他	3百万円	3百万円
繰延税金資産合計	14百万円	17百万円
評価性引当額	△14百万円	△17百万円
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24年2月29日)	当期 (平成24年8月31日)
法定実効税率	41.86%	41.44%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△40.66%	△41.36%
その他	△0.29%	0.12%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.91%	0.20%

(持分法損益等に関する注記)

前期(自平成23年9月1日至平成24年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自平成24年3月1日至平成24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 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
該当事項はありません。

当期(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)
該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
該当事項はありません。

当期(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
該当事項はありません。

当期(自 平成24年3月1日 至 平成24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 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)
該当事項はありません。

当期(自 平成24年3月1日 至 平成24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 平成23年9月1日 至 平成24年2月29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、その計上は資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24年3月1日 至 平成24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、その計上は資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 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	当期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	320,350	322,874
期中増減額	2,523	5,932
期末残高	322,874	328,807
期末時価	313,726	322,748

(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、2物件(オリックス神戸三宮ビル及びホームセンタームサシ仙台泉店(底地))の取得(6,218百万円)によるものであり、主な減少額は、1物件(ビサイド白金)の譲渡(1,260百万円)及び減価償却費の計上によるものです。当期の主な増加額は、6物件(平成観光札幌駅前ビル、盛岡南ショッピングセンターサンサ、ベルファース戸越スタディオ、リオス三宿、ベルファース宮町及びベルファース晩翠通り)の取得(11,945百万円)によるものであり、主な減少額は、1物件(越谷ロジスティックセンター)の譲渡(3,650百万円)及び減価償却費の計上によるものです。なお、リオス三宿は、平成24年10月1日付でベルファース三宿に名称変更しております。

(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23年9月1日 至平成24年2月29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

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

当期(自平成24年3月1日 至平成24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

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自平成23年9月1日 至平成24年2月29日	当期 自平成24年3月1日 至平成24年8月31日
1口当たり純資産額	542,575円	542,409円
1口当たり当期純利益	12,061円	11,656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23年9月1日 至平成24年2月29日	当期 自平成24年3月1日 至平成24年8月31日
当期純利益(百万円)	3,430	3,315
期中平均投資口数(口)	284,434	284,434

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口数の増減

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

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

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成19年10月3日	投資口の追加発行 (公募)	25,000	250,372	16,146	137,006	(注)1.
平成19年10月30日	第三者割当	1,250	251,622	807	137,814	(注)2.
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)3.
平成23年6月24日	第三者割当	1,562	284,434	622	150,895	(注)4.

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

(注)2. 1口当たり発行価額645,854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(1,250口)を行いました。

(注)3. 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)4. 1口当たり発行価額398,693円にて、(注)3.の公募増資に伴い、第三者割当による投資口の追加発行(1,562口)を行いました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

平成24年5月28日付にて執行役員の佐藤健が任期満了につき退任し、平成24年5月25日に開催された本投資法人の第9回投資主総会における決議に基づき、同年5月29日付にて新執行役員として岡添裕が就任しました。また、同投資主総会において、監督役員3名が再任されました。

詳細については、平成24年4月20日付ニュースリリース「規約変更および役員選任に関するお知らせ」をご参照下さい。

(2) 本資産運用会社の役員

平成24年7月1日付で江崎長昭が監査役に就任し、平成24年6月30日付で監査役の中川廣明が退任しました。

詳細については、平成24年6月27日付ニュースリリース「資産運用会社における監査役の選任に関するお知らせ」をご参照下さい。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

(平成24年8月31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	事務所(オフィス)	132,087	38.29
		物流施設	-	-
		商業施設	4,942	1.43
		住宅	1,078	0.31
		その他	-	-
	その他東京23区	事務所(オフィス)	39,193	11.36
		物流施設	-	-
		商業施設	-	-
		住宅	-	-
		その他	-	-
	首都圏その他地域	事務所(オフィス)	13,680	3.97
		物流施設	16,961	4.92
		商業施設	7,316	2.12
		住宅	-	-
		その他	11,270	3.27
	その他地域	事務所(オフィス)	33,394	9.68
物流施設		-	-	
商業施設		2,889	0.84	
住宅		-	-	
その他		-	-	
信託不動産	東京都心6区	事務所(オフィス)	6,738	1.95
		物流施設	-	-
		商業施設	-	-
		住宅	16,239	4.71
		その他	-	-
	その他東京23区	事務所(オフィス)	-	-
		物流施設	-	-
		商業施設	-	-
		住宅	8,871	2.57
		その他	-	-
	首都圏その他地域	事務所(オフィス)	-	-
		物流施設	-	-
		商業施設	2,337	0.68
		住宅	-	-
		その他	-	-
	その他地域	事務所(オフィス)	3,742	1.08
物流施設		12,205	3.54	
商業施設		10,313	2.99	
住宅		9,362	2.71	
その他		-	-	
預金・その他資産		12,371	3.59	
資産総額		344,997	100.00	

	金額(百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額	190,717	55.28
純資産総額	154,279	44.72

(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) 投資不動産の内容 / (イ) 投資不動産一覧」をご参照下さい。

(注) 2. 上表における不動産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) 投資不動産の内容

(イ) 投資不動産一覧

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

(平成24年8月31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	事務所 (オフィス)	青山サンクレストビル ラウンドクロス一番町 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	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
	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	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港北 aune幕張 マルエツさがみ野店	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) 平成観光札幌駅前ビル 盛岡南ショッピングセン ターサンサ
	住宅	パークアクシス西麻布ステ ージ 芝浦アイランドブルームタ ワー 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テー ィオ	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		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
	その他			クロスゲート	

- (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。
- (注) 4. 平成24年8月28日付で越谷ロジスティックセンターの譲渡を行いました。
- (注) 5. ベルファース三宿は、平成24年10月1日付でリオス三宿から名称変更を行ったものです。

(ロ) ポートフォリオの分散状況

運用不動産の分散状況は平成24年8月31日現在以下のとおりです。

(a) 地域区分

地域区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積 合計 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
東京都心6区	161,086	46.69	140,592.21	133,938.87	95.3
その他東京23区	48,064	13.93	59,663.32	57,113.96	95.7
首都圏その他地域	51,566	14.95	138,105.29	136,706.18	99.0
その他地域	71,908	20.84	292,582.25	290,374.47	99.2
合計	332,625	96.41	630,943.07	618,133.48	98.0

(b) 用途区分

用途区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積 合計 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
事務所(オフィス)	228,836	66.33	227,551.16	218,661.05	96.1
物流施設	29,167	8.45	155,710.12	155,710.12	100.0
商業施設	27,799	8.06	150,782.25	149,946.20	99.4
住宅	35,551	10.30	71,082.06	67,998.63	95.7
その他	11,270	3.27	25,817.48	25,817.48	100.0
合計	332,625	96.41	630,943.07	618,133.48	98.0

(c) 規模区分

規模区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積 合計 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
15,000㎡以上	90,921	26.35	290,202.98	283,933.10	97.8
3,000㎡以上 15,000㎡未満	208,506	60.44	224,228.52	218,007.99	97.2
3,000㎡未満	27,508	7.97	18,278.45	17,959.27	98.3
合計	326,937	94.77	532,709.95	519,900.36	97.6

(d) 築年数区分

築年数区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積 合計 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
20年以上	55,835	16.18	70,950.98	65,937.24	92.9
15年以上20年未満	31,519	9.14	46,284.19	44,710.51	96.6
10年以上15年未満	36,902	10.70	46,095.19	45,634.70	99.0
5年以上10年未満	132,297	38.35	152,087.59	148,834.24	97.9
5年未満	70,382	20.40	217,292.00	214,783.67	98.8
合計	326,937	94.77	532,709.95	519,900.36	97.6

- (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としております。
- (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）及びホームセンタームサシ仙台泉店（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24年8月31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24年8月31日となっております。

● 「ポートフォリオ占有率」

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

● 「投資比率」

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

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

(平成24年8月31日現在)

	物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 評価 業者	ポ ー ト フ ォ リ オ 占 有 率 (%)	参考情報						帳簿価額 (百万円)	投資 比率 (%)	
					DC法に よる価格 (百万円)	CR (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)	積算 価格 (百万円)			
事務所 (オフィス)	東京都 心6区	青山サンクレストビル	3,420	谷澤	1.05	3,570	4.8	3,350	5.0	5.1	4,550	3,451	1.00
		ラウンドクロス 一番町	3,080	谷澤	0.94	3,290	5.1	2,990	5.2	5.3	3,070	3,457	1.00
		ラウンドクロス 西新宿	2,710	谷澤	0.83	2,810	4.6	2,670	5.0	4.9	1,930	2,496	0.72
		D T外苑	2,000	谷澤	0.61	2,020	5.0	1,990	5.1	5.3	2,130	2,245	0.65
		日本橋イースト ビル	1,210	谷澤	0.37	1,210	5.5	1,210	5.5	5.8	920	1,575	0.46
		代々木フォレスト ビル	1,250	谷澤	0.38	1,270	5.3	1,240	5.5	5.6	1,330	1,418	0.41
		ラウンドクロス 南麻布	1,302	中央	0.40	1,377	5.9	1,302	5.6	6.1	1,344	1,238	0.36
		ラウンドクロス 赤坂	2,422	中央	0.74	2,594	5.8	2,422	5.5	6.0	2,332	2,804	0.81
		ラウンドクロス 三田	1,363	中央	0.42	1,521	5.5	1,363	5.2	5.7	1,171	1,669	0.48
		芝大門ビル	2,419	中央	0.74	2,382	5.5	2,419	5.2	5.7	1,719	2,275	0.66
		ラウンドクロス 築地	3,427	中央	1.05	3,601	5.5	3,427	5.2	5.7	1,845	3,079	0.89
		オリックス芝2 丁目ビル	8,117	中央	2.48	8,095	5.2	8,117	4.9	5.4	4,126	6,652	1.93
		青山2 4 6ビル	6,700	中央	2.05	6,915	4.3	6,700	4.0	4.5	4,373	5,390	1.56
		ラウンドクロス 新宿	8,270	森井	2.53	8,460	4.5	8,070	4.2	4.8	5,920	7,733	2.24
		シーフォートス クエア/センタ ービルディング	14,050	中央	4.29	16,900	5.0	14,050	4.7	5.2	11,550	16,975	4.92
		オリックス赤坂 2丁目ビル	19,340	中央	5.91	20,620	4.3	19,340	4.0	4.5	9,868	20,810	6.03
		ラウンドクロス 新宿5丁目	3,190	森井	0.98	3,360	4.7	3,110	4.4	5.0	2,660	4,183	1.21
		日本橋本町1丁 目ビル	8,440	日本	2.58	8,550	4.4	8,320	4.2	4.6	6,200	10,006	2.90
		ラウンドクロス 渋谷	2,220	JV	0.68	2,240	4.3	2,220	4.3	4.6	1,440	3,402	0.99
		オリックス水道 橋ビル	2,620	日本	0.80	2,650	4.9	2,590	4.7	5.1	1,860	2,886	0.84
		オリックス品川 ビル	11,200	日本	3.42	11,300	4.3	11,000	4.1	4.5	9,970	14,837	4.30
	オリックス不動 産西新宿ビル	11,400	大和	3.48	11,500	4.4	11,300	4.2	4.6	9,180	13,498	3.91	
	オーエックス田 町ビル	6,750	大和	2.06	6,870	4.9	6,700	4.7	5.1	4,530	6,738	1.95	
	東京都心6区 計	126,900		38.79	133,105		125,900			94,018	138,826	40.24	

(平成24年8月31日現在)

	物件名	鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価業者	ポートフォリオ占有率 (%)	参考情報						帳簿価額 (百万円)	投資比率 (%)		
					DC法による価格 (百万円)	CR (%)	DCF法による価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)	積算価格 (百万円)				
事務所 (オフィス)	その他 東京23区	キャロットタワー	5,450	谷澤	1.67	5,510	5.4	5,420	5.4	5.7	4,240	4,281	1.24	
		東陽MKビル	5,110	谷澤	1.56	5,140	5.7	5,090	5.9	6.0	3,800	4,232	1.23	
		ビサイド木場	2,490	谷澤	0.76	2,590	5.6	2,450	5.7	5.9	1,590	2,126	0.62	
		オリックス池袋ビル	10,570	中央	3.23	10,700	4.9	10,570	4.6	5.1	5,356	8,629	2.50	
		ラウンドクロス蒲田	5,771	中央	1.76	6,054	5.7	5,771	5.4	5.9	2,662	5,295	1.53	
		KN自由が丘プラザ	2,630	JV	0.80	2,780	4.5	2,630	4.5	4.7	1,440	3,128	0.91	
		オリックス目黒ビル	6,170	大和	1.89	6,300	5.1	6,120	4.9	5.3	4,600	6,479	1.88	
		秋葉原ビジネスセンター	5,180	大和	1.58	5,200	4.7	5,170	4.5	4.9	3,300	5,019	1.45	
		その他東京23区計	43,371		13.26	44,274		43,221			26,988	39,193	11.36	
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	2,800	谷澤	0.86	2,880	5.7	2,760	5.8	6.0	2,410	1,963	0.57	
		ラウンドクロス川崎	4,972	中央	1.52	4,780	5.6	4,972	5.3	5.9	2,473	3,886	1.13	
		大宮宮町ビル	4,240	大和	1.30	4,200	5.7	4,260	5.5	5.9	2,560	4,178	1.21	
		大宮下町1丁目ビル	3,820	大和	1.17	3,800	5.7	3,830	5.5	5.9	3,330	3,652	1.06	
		首都圏その他地域計	15,832		4.84	15,660		15,822			10,773	13,680	3.97	
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	4,480	谷澤	1.37	4,610	6.4	4,430	6.6	6.7	4,120	4,847	1.41	
		ORIX高麗橋ビル	4,377	中央	1.34	4,044	5.2	4,377	4.9	5.5	2,991	4,894	1.42	
		ルナール仙台	5,070	日本	1.55	5,130	5.8	5,010	5.7	6.1	4,640	7,799	2.26	
		オリックス名古屋錦ビル	7,700	日本	2.35	7,840	5.2	7,550	5.0	5.4	7,010	11,790	3.42	
		ORE札幌ビル	4,528	中央	1.38	4,334	6.6	4,528	6.3	7.0	2,813	4,063	1.18	
		オリックス神戸三宮ビル	3,820	大和	1.17	3,850	6.0	3,810	5.8	6.2	2,580	3,742	1.08	
		その他地域計	29,975		9.16	29,808		29,705			24,154	37,136	10.76	
	事務所(オフィス)計	216,078		66.05	222,847		214,648			155,933	228,836	66.33		
	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	9,130	日本	2.79	9,190	5.2	9,060	4.9	5.4	7,250	9,132	2.65
			市川ロジスティクスセンター	7,740	日本	2.37	7,770	5.4	7,700	4.9	5.7	6,790	7,828	2.27
			首都圏その他地域計	16,870		5.16	16,960		16,760			14,040	16,961	4.92
		その他 地域	堺ロジスティクスセンター北棟	11,000	大和	3.36	10,900	5.7	11,000	5.5	5.9	7,950	9,564	2.77
			小牧ロジスティクスセンター	2,830	谷澤	0.87	2,830	6.0	2,830	5.2	6.3	2,100	2,640	0.77
その他地域計			13,830		4.23	13,730		13,830			10,050	12,205	3.54	
物流施設計		30,700		9.38	30,690		30,590			24,090	29,167	8.45		

(平成24年8月31日現在)

		物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 評価者	ポ ー ト フ ォ リ オ 占 有 率 (%)	参考情報					帳簿価額 (百万円)	投資 比率 (%)	
						DC法に よる価格 (百万円)	CR (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)			積算 価格 (百万円)
商業 施設	東京都 心6区	日本地所南青山 ビル	3,356	中央	1.03	3,334	4.3	3,356	4.0	4.6	1,582	2,500	0.72
		CUBE代官山	2,246	中央	0.69	2,255	5.0	2,246	4.6	5.3	1,767	2,442	0.71
		東京都心6区 計	5,602		1.71	5,589		5,602			3,349	4,942	1.43
	首都圏 その他 地域	aune港北	4,000	大和	1.22	4,030	5.6	3,990	5.4	5.8	2,860	3,849	1.12
		aune幕張	3,900	大和	1.19	3,910	5.8	3,900	5.6	6.0	2,510	3,467	1.00
		マルエツさがみ 野店	2,430	大和	0.74	2,450	6.0	2,420	5.8	6.2	2,420	2,337	0.68
		首都圏その他地 域 計	10,330		3.16	10,390		10,310			7,790	9,653	2.80
	その他 地域	神戸桃山台ショ ッピングセンター (底地)	3,210	日本	0.98	-	-	3,210	8.0	-	-	3,305	0.96
		岡山久米商業施 設	2,829	中央	0.86	2,802	6.9	2,829	6.3	7.5	2,249	2,701	0.78
		ホームセンター ムサン仙台東店 (底地)	2,462	中央	0.75	-	-	2,462	6.2	-	-	2,381	0.69
		平成観光札幌駅 前ビル	2,000	中央	0.61	2,020	6.1	2,000	5.7	6.5	1,140	1,923	0.56
		盛岡南ショッピ ングセンターサ ンサ	3,080	谷澤	0.94	3,110	6.8	3,060	6.5	7.1	3,480	2,889	0.84
		その他地域 計	13,581		4.15	7,932		13,561			6,869	13,203	3.83
		商業施設 計	29,513		9.02	23,911		29,473			18,008	27,799	8.06
	住宅	東京都 心6区	パークアクシス 西麻布ステージ	938	谷澤	0.29	962	5.1	928	5.3	5.4	865	1,078
芝浦アイランド ブルームタワー			5,608	中央	1.71	5,651	5.4	5,608	5.0	5.7	3,024	5,303	1.54
We Will 八丁堀			2,369	中央	0.72	2,439	4.8	2,369	4.5	5.0	1,517	2,346	0.68
芝浦アイランド エアタワー			6,502	中央	1.99	6,594	5.4	6,502	5.0	5.7	3,209	5,927	1.72
ベルファース戸 越ステイオ			2,784	中央	0.85	2,874	5.1	2,784	4.8	5.3	1,758	2,661	0.77
東京都心6区 計			18,201		5.56	18,520		18,191			10,373	17,317	5.02
その他 東京23 区		ベルファース蒲 田	3,702	中央	1.13	3,711	5.5	3,702	5.2	5.7	3,021	3,505	1.02
		ベルファース本 郷弓町	3,461	中央	1.06	3,499	4.8	3,461	4.5	5.0	2,026	3,310	0.96
		ベルファース三 宿	2,122	中央	0.65	2,179	5.1	2,122	4.8	5.3	1,681	2,054	0.60
		その他東京23区 計	9,285		2.84	9,389		9,285			6,728	8,871	2.57
その他 地域		ベルファース大 阪新町	3,994	中央	1.22	4,050	5.6	3,994	5.3	5.9	3,436	3,611	1.05
		ベルファース尼 崎	3,403	中央	1.04	3,439	5.8	3,403	5.4	6.1	3,221	3,397	0.98
		ベルファース宮 町	1,580	大和	0.48	1,590	6.3	1,570	6.1	6.5	1,270	1,511	0.44
		ベルファース晩 翠通り	882	大和	0.27	890	6.2	879	6.0	6.4	665	841	0.24
		その他地域 計	9,859		3.01	9,969		9,846			8,592	9,362	2.71
住宅 計		37,345		11.42	37,878		37,322			25,693	35,551	10.30	
その他		首都圏 その他 地域	クロスゲート	13,500	谷澤	4.13	13,400	6.4	13,600	6.4	6.7	12,900	11,270
	首都圏その他地 域 計		13,500		4.13	13,400		13,600			12,900	11,270	3.27
	その他 計	13,500		4.13	13,400		13,600			12,900	11,270	3.27	
総 計		327,136		100.00	328,726		325,633			236,624	332,625	96.41	

- (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ます。なお、平成31年2月以降の割引率は5.7%となっております。また、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ます。なお、平成29年8月以降の割引率は6.9%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)及びホームセンタームサシ仙台泉店(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。
- (注) 9. 平成24年8月28日付で越谷ロジスティックセンターの譲渡を行いました。
- (注) 10. ベルファース三宿は、平成24年10月1日付でリオス三宿から名称変更を行ったものです。

(二) エンジニアリングレポートの概要

運用不動産に関する修繕費分析及び地震リスク分析の概要は以下のとおりです。

ポートフォリオPML(全物件の再調達価格合計に対する比)は4.9%、全物件の再調達価格合計は2,228.8億円となっております。

(平成24年8月31日現在)

	物件名	修繕費分析				地震リスク分析			
		調査日より12年間の修繕費・更新費(千円)	調査業者	報告書日付	調査日付	PML(再調達価格に対する比)(%) (注)2.	再調達価格(億円) (注)3.		
事務所 (オフィス)	東京都心6区	青山サンクレストビル	362,230	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月1日	10	24.0	
		ラウンドクロス一番町	169,880	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月26日	11	16.0	
		ラウンドクロス西新宿	64,410	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月26日	5	4.0	
		D T外苑	250,990	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月1日	10	14.0	
		日本橋イーストビル	140,480	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月27日	6	9.0	
		代々木フォレストビル	132,220	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月25日	7	7.1	
		ラウンドクロス南麻布	130,800	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月25日	4	9.9	
		ラウンドクロス赤坂	100,410	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月21日	10	7.4	
		ラウンドクロス三田	120,810	NKS J 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6日	9	8.2	
		芝大門ビル	63,510	NKS J 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6日	9	8.0	
		ラウンドクロス築地	223,580	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月19日	8	15.2	
		オリックス芝2丁目ビル	68,310	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月20日	8	20.0	
		青山246ビル	91,120	NKS J 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	7.0	
		ラウンドクロス新宿	109,960	NKS J 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7日	6	14.0	
		シーフォートスクエア/センタービルディング	894,681	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月4日	5	401.1	
		オリックス赤坂2丁目ビル	257,310	NKS J 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	5	37.9	
		ラウンドクロス新宿5丁目	79,580	NKS J 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7日	7	10.7	
		日本橋本町1丁目ビル	123,060	NKS J 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7日	4	19.4	
		ラウンドクロス渋谷	9,650	日本管財株式会社	平成20年2月	平成20年1月30日	6	4.4	
		オリックス水道橋ビル	29,090	西松建設株式会社	平成20年3月10日	平成20年1月18日	7	5.9	
		オリックス品川ビル	22,520	日本管財株式会社	平成20年5月	平成20年2月8日	6	20.2	
		オリックス不動産西新宿ビル	52,250	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	平成21年2月25日	平成21年2月6日	14	21.7	
		オーエックス田町ビル	237,250	日本管財株式会社	平成22年3月	平成22年1月14日	8	18.2	
	その他東京23区		キャロットタワー	1,357,380	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月2日	6	240.0
			東陽MKビル	405,810	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月27日	5	34.3
			ビサイド木場	162,930	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月27日	7	15.5
			オリックス池袋ビル	57,980	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月4日	8	14.0
			ラウンドクロス蒲田	225,730	NKS J 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6日	5	26.6
			KN自由が丘プラザ	21,890	株式会社三菱地所設計	平成19年4月	平成19年4月6日	5	3.4
			オリックス目黒ビル	375,295	株式会社アースアプレイザル	平成22年7月13日	平成22年6月9日	1	30.7
			秋葉原ビジネスセンター	46,149	株式会社アースアプレイザル	平成23年1月28日	平成23年1月21日	2	16.4
	首都圏その他地域		ネオ・シティ三鷹	532,220	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月28日	6	44.0
		ラウンドクロス川崎	223,610	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月3日	7	19.4	
		大宮宮町ビル	22,910	日本管財株式会社	平成21年2月	平成20年12月19日	9	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	9	15.3	

		物件名	修繕費分析				地震リスク分析	
			調査日より12年間の修繕費・更新費(千円)	調査業者	報告書日付	調査日付	PML(再調達価格に対する比)(%) (注)2.	再調達価格(億円) (注)3.
事務所 (オフィス)	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	247,560	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月27日	17	40.8
		ORIX高麗橋ビル	167,390	NKS J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	7	22.1
		ルナール仙台	489,850	株式会社三菱地所設計	平成19年5月	平成19年4月27日	0	41.2
		オリックス名古屋錦ビル	123,970	西松建設株式会社	平成20年9月2日	平成20年7月31日	3	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	NKS J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
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	32,030	日本管財株式会社	平成20年3月	平成20年1月24日	5	28.5
		市川ロジスティクスセンター	40,300	日本管財株式会社	平成20年8月	平成20年7月22日	7	30.5
	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	12	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	8	16.1
商業施設	東京都心6区	日本地所南青山ビル	22,890	NKS J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	11	1.8
		CUBE代官山	18,490	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月26日	11	1.9
	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	3	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	7	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	18	13.8
	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	14	11.5
		ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)(注)5.	-	-	-	-	-	-
		平成観光札幌駅前ビル	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	5	16.3
住宅	東京都心6区	パークアクシス西麻布ステージ	57,640	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月28日	9	3.9
		芝浦アイランドブルームタワー(ブルームタワー)(注)6.	1,104,210	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1月	平成22年11月26日	10	180.1
		芝浦アイランドブルームタワー(ブルームホームズ)(注)6.	137,300	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1月	平成22年11月26日	8	34.0
		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	平成23年2月	平成22年12月22日	7	8.1
		芝浦アイランドエアタワー(住宅棟)(注)7.	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)7.					11	3.7
		芝浦アイランドエアタワー(エアテラス)(注)7.					10	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	7	9.1

		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	6	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	7	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	12	6.9
	その他地域	ベルファース大阪新町	181,600	NKS J 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	3	29.4
		ベルファース尼崎	89,630	NKS J 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	15	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	3	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	2	5.1
	その他	首都圏その他地域	クロスゲート	462,930	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月3日	5

- (注) 1. 上記修繕費分析の数値は、本投資法人の持分にかかわらず建物一棟全体(ただし、「東陽MKビル」及び「シーフォートスクエア/センタービルディング」に関しては、本投資法人の所有する部分)に係る数値です。
- (注) 2. 「PML」(Probable Maximum Loss)とは、確率統計論的に平均475年に一度起こりうる強さの地震(再現期間475年)を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が再調達価格に対して占める割合(%)を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額(横軸)とその損失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」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NKS J リスクマネジメント株式会社により行われております。
- (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おりません。
- (注) 6. 当該不動産は、賃貸住宅棟である「ブルームタワー」及び有料老人ホーム・高齢者専用賃貸住宅を中心とした「ブルームホームズ」の2棟から構成されており、それぞれの建物に係る数値等を記載しております。
- (注) 7. 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。
- (注) 8. 平成24年8月28日付で越谷ロジスティックセンターの譲渡を行いました。
- (注) 9. ベルファース三宿は、平成24年10月1日付でリオス三宿から名称変更を行ったものです。

(ホ) 資本的支出の概要

(a) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既払総額
ビサイド木場 (東京都江東区)	空調機更新	自 平成25年8月 至 平成26年2月	143	—	—
日本橋イーストビル (東京都中央区)	空調機更新	自 平成24年7月 至 平成25年8月	85	—	—
名古屋伊藤忠ビル (愛知県名古屋市)	エレベーター改修	自 平成24年6月 至 平成25年10月	81	—	—
ラウンドクロス三田 (東京都港区)	空調機更新	自 平成25年2月 至 平成26年2月	81	—	—
代々木フォレストビル (東京都渋谷区)	空調機更新	自 平成25年6月 至 平成25年9月	66	—	—
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)	共用部改修	自 平成24年10月 至 平成26年4月	52	—	—
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26年12月	50	—	—
ラウンドクロス三田 (東京都港区)	外壁タイル改修	自 平成24年8月 至 平成24年12月	46	—	—
aune港北 (神奈川県横浜市)	5階フロア分割	自 平成24年9月 至 平成24年9月	45	—	—
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)	換気容量・電気容量増設	自 平成24年8月 至 平成24年10月	26	—	—
ラウンドクロス川崎 (神奈川県川崎市)	中央監視盤更新	自 平成25年2月 至 平成25年2月	25	—	—
オーエックス田町ビル (東京都港区)	A L C外壁改修	自 平成24年12月 至 平成25年8月	21	—	—

(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379百万円であり、当期費用に区分された修繕費254百万円と併せ、634百万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)
オリックス目黒ビル (東京都目黒区)	空調機更新	自 平成23年4月 至 平成24年3月	107
日本橋イーストビル (東京都中央区)	空調機更新	自 平成24年7月 至 平成24年8月	27
名古屋伊藤忠ビル (愛知県名古屋市)	エレベーター改修	自 平成24年6月 至 平成24年8月	22
その他の資本的支出			222
合計			379

(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17期	第18期	第19期	第20期	第21期
当期首積立金残高(百万円)	1,319	1,442	1,577	1,635	1,729
当期積立額(百万円)	298	316	312	359	373
当期積立金取崩額(百万円)	174	182	254	265	1,043
次期繰越額(百万円)	1,442	1,577	1,635	1,729	1,059

(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24年8月31日現在455百万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24年8月期(第21期)の総賃貸収入合計の10%以上を占める物件はありません。

(3) テナントの概要

(イ) 賃貸状況の概要

運用不動産に関する賃貸状況の概要を以下に示します。表中の各数値は平成24年8月31日現在のものです。各項目の意味は次のとおりです。

「総賃貸面積」

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

「総賃貸可能面積」

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

「稼働率」

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

「契約賃料合計」

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

「敷金等合計」

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

(平成24年8月31日現在)

	物件名	テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料合計 (円)	敷金等合計 (円)
事務所 (オフィス)	東京都心6区 青山サングレストビル	4	2,725.99	2,764.10	98.6	17,691,170	200,584,647
	ラウンドクロス一番町	7	3,292.04	3,292.04	100.0	18,941,842	209,770,829
	ラウンドクロス西新宿	10	1,227.51	1,227.51	100.0	12,743,353	243,999,652
	D T外苑	3	2,571.73	2,571.73	100.0	12,573,600	133,492,165
	日本橋イーストビル	7	2,236.39	2,236.39	100.0	8,175,369	95,282,695
	代々木フォレストビル	10	1,908.64	1,920.68	99.4	7,940,984	68,088,322
	ラウンドクロス南麻布	4	3,098.00	3,170.48	97.7	8,504,970 (注)8.	85,410,800
	ラウンドクロス赤坂	13	2,516.29	2,785.62	90.3	12,475,420	135,282,347
	ラウンドクロス三田	4	2,250.11	2,296.61	98.0	8,280,014	86,278,302
	芝大門ビル	1	2,666.88	2,666.88	100.0	13,714,070	—
	ラウンドクロス築地	10	4,003.73	4,003.73	100.0	20,185,621 (注)8.	255,253,412
	オリックス芝2丁目ビル	2	6,755.28	6,755.28	100.0	44,839,080	468,110,450
	青山246ビル	9	2,408.48	2,408.48	100.0	28,572,407	345,437,365
	ラウンドクロス新宿	8	4,736.15	4,736.15	100.0	39,966,070	425,147,750
	シーフォートスクエア/ センタービルディング	39	19,195.47	22,024.01	87.2	81,972,370 (注)7.	709,337,216
	オリックス赤坂2丁目ビル	14	9,126.27	10,279.88	88.8	69,651,640	866,519,810
	ラウンドクロス新宿5丁目	10	3,089.29	3,089.29	100.0	15,545,910	172,944,360
	日本橋本町1丁目ビル	3	5,099.70	5,099.70	100.0	36,129,200	375,728,920
	ラウンドクロス渋谷	8	1,410.50	1,550.86	90.9	8,019,600	109,461,880
	オリックス水道橋ビル	1	2,087.65	2,087.65	100.0	(注)6.	(注)6.
	オリックス品川ビル	8	5,616.58	5,616.58	100.0	45,633,670 (注)7.	512,473,860
	オリックス不動産西新宿ビル	1	7,059.20	7,059.20	100.0	(注)6.	(注)6.
	オーエックス田町ビル	11	5,722.37	6,130.74	93.3	33,998,536	337,594,424
東京都心6区 計	187	100,804.25	105,773.59	95.3	(注)6.	(注)6.	

		物件名	テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料合計 (円)	敷金等合計 (円)
事務所 (オフィス)	その他 東京23 区	キャロットタワー	11	6,369.19	6,874.37	92.7	39,354,283	413,760,958
		東陽MKビル	7	9,310.51	9,815.95	94.9	33,991,483	279,823,560
		ピサイド木場	3	4,022.54	4,773.45	84.3	12,501,520	162,209,970
		オリックス池袋ビル	3	5,539.95	5,539.95	100.0	45,449,930 (注)7.	555,269,261
		ラウンドクロス蒲田	6	7,855.74	7,855.74	100.0	33,305,668	280,432,476
		KN自由が丘プラザ	5	1,231.62	1,231.62	100.0	11,421,185	127,441,734
		オリックス目黒ビル	11	6,120.45	6,120.45	100.0	32,638,730	291,386,220
		秋葉原ビジネスセンター	7	4,260.21	4,260.21	100.0	27,506,992	265,862,136
		その他東京23区 計	53	44,710.21	46,471.74	96.2	236,169,791	2,376,186,315
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	9	4,058.51	4,621.57	87.8	19,605,159	190,879,524
		ラウンドクロス川崎	14	5,522.34	5,522.34	100.0	31,715,527	471,254,865
		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	11	4,912.78	4,912.78	100.0	23,504,881	224,513,920
		首都圏その他地域 計	36	18,556.55	19,119.61	97.1	(注)6.	(注)6.
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	8	10,610.62	11,198.08	94.8	36,401,861	368,292,917
		ORIX高麗橋ビル	13	6,854.53	6,854.53	100.0	26,979,555	271,752,450
		ルナール仙台	38	9,662.25	9,955.96	97.0	36,565,532	397,340,888
		オリックス名古屋錦ビル	18	9,755.49	10,252.39	95.2	39,135,243	440,409,606
		ORE札幌ビル	11	11,672.41	11,672.41	100.0	46,789,376	475,811,060
		オリックス神戸三宮ビル	12	6,034.74	6,252.85	96.5	24,432,960	222,357,160
その他地域 計		100	54,590.04	56,186.22	97.2	210,304,527	2,175,964,081	
事務所(オフィス) 計			376	218,661.05	227,551.16	96.1	1,156,442,639	12,291,474,847
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.
		首都圏その他地域 計	2	73,615.56	73,615.56	100.0	85,590,163	270,709,089
	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.
		その他地域 計	2	82,094.56	82,094.56	100.0	77,388,350	109,568,350
物流施設 計			4	155,710.12	155,710.12	100.0	162,978,513	380,277,439
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	10,494,000	123,092,640
		東京都心6区 計	5	1,885.18	1,885.18	100.0	(注)6.	(注)6.
	首都圏 その他 地域	aune港北	14	4,716.65	5,552.70	84.9	23,392,525	232,538,510
		aune幕張	22	5,749.05	5,749.05	100.0	28,072,105	234,201,050
		マルエツさがみ野店	1	8,250.89	8,250.89	100.0	(注)6.	(注)6.
		首都圏その他地域 計	37	18,716.59	19,552.64	95.7	(注)6.	(注)6.
	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	25,762,600	271,696,200
		岡山久米商業施設	3	11,822.08	11,822.08	100.0	19,743,636	180,987,784
		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.
		平成観光札幌駅前ビル	4	2,181.73	2,181.73	100.0	12,237,012	139,350,528
		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.
その他地域 計		14	129,344.43	129,344.43	100.0	(注)6.	(注)6.	
商業施設 計			56	149,946.20	150,782.25	99.4	(注)6.	(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	1,170.53	1,337.31	87.5	(注)10.	11,177,000
		芝浦アイランドブルームタワー	2	11,658.25	12,263.80	95.1	(注)9.	(注)9.
		WeWill八丁堀	1	2,976.57	3,065.89	97.1	(注)10.	23,636,250
		芝浦アイランドエアタワー	1	12,423.04	13,097.69	94.8	(注)10.	-
		ベルファース戸越スタジオ	1	3,021.05	3,168.75	95.3	(注)10.	35,266,000
		東京都心6区 計	6	31,249.44	32,933.44	94.9	(注)9.(注)10.	(注)9.
	その他 東京23 区	ベルファース蒲田	1	5,783.35	6,187.52	93.5	(注)10.	44,147,600
		ベルファース本郷弓町	1	4,109.80	4,349.82	94.5	(注)10.	32,350,000
		ベルファース三宿	1	2,510.60	2,654.24	94.6	(注)10.	22,356,000
		その他東京23区 計	3	12,403.75	13,191.58	94.0	(注)10.	98,853,600

		物件名	テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料合計 (円)	敷金等合計 (円)
住宅	その他 地域	ベルファース大阪新町	1	8,293.42	8,831.38	93.9	(注)10.	42,328,000
		ベルファース尼崎	6	7,459.86	7,459.86	100.0	18,368,940	58,072,800
		ベルファース宮町	1	6,144.73	6,218.37	98.8	(注)10.	22,497,630
		ベルファース晩翠通り	1	2,447.43	2,447.43	100.0	(注)10.	12,061,070
	その他地域 計	9	24,345.44	24,957.04	97.5	(注)10.	134,959,500	
	住宅 計	18	67,998.63	71,082.06	95.7	(注)9.(注)10.	(注)9.	
その他	首都圏 その他 地域	クロスゲート	28	25,817.48	25,817.48	100.0	99,163,721 (注)7.	1,100,285,720
		首都圏その他地域 計	28	25,817.48	25,817.48	100.0	99,163,721	1,100,285,720
	その他 計	28	25,817.48	25,817.48	100.0	99,163,721	1,100,285,720	
総 計			482	618,133.48	630,943.07	98.0	1,624,005,903	15,884,966,741

テナント数の合計	482
全賃貸面積 (㎡) (A)	618,133.48
全賃貸可能面積 (㎡) (B)	630,943.07
全運用不動産稼働率 (%) (A) ÷ (B)	98.0
全契約賃料合計 (円) (注) 4.	1,624,005,903
全敷金等合計 (円) (注) 4.	15,884,966,741

- (注) 1. 各項目に記載の数値は、本投資法人による運用不動産の保有部分又は保有割合に係るものであり、建物一棟全体に関するものではありません。
- (注) 2. テナント数、テナント数の合計、総賃貸面積、全賃貸面積、総賃貸可能面積、全賃貸可能面積、稼働率、全運用不動産稼働率、契約賃料合計、全契約賃料合計、敷金等合計及び全敷金等合計は、将来における運用不動産の各数値を表示又は保証するものではありません。
- (注) 3. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。
- (注) 4. 「全契約賃料合計」及び「全敷金等合計」は、下記(注)6.及び(注)9.の理由により記載をしていない数値を含む合計値となっております。
- (注) 5. テナント数の算出に際しては、貸室の一部又は全部が一括賃貸に供されており(マスターリース契約)、当該契約における賃借人兼転貸人が、サブリース契約に基づきエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っている場合には、この賃借人兼転貸人を1テナントと数えております。
- (注) 6. 当該運用不動産において賃貸借契約を締結したテナント数が1若しくは2であるか又は特定のテナントとの賃貸借契約における契約賃料が、当該テナントに関する運用不動産の契約賃料合計の80%以上を占めております。本書の日付現在、本投資法人は、このようなテナントから契約賃料合計及び敷金等合計を開示することについて同意を得られていないため、やむを得ない場合として記載をしておりません。
- (注) 7. 当該運用不動産において、店舗目的で貸室の賃借を行っているテナントの一部は、本投資法人との賃貸借契約において、1箇月の賃料負担額の一部若しくは全部を当該月の売上高に応じて変動する売上歩合賃料と定めておりますが、ここでの数値には売上歩合賃料は含まれておりません。
- (注) 8. 当該不動産の住宅部分については、テナントがサブリース契約に基づいてエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っており、本投資法人との賃貸借契約において、エンドテナントへの賃貸借状況に応じてテナントが支払う賃料が変動する旨を定めておりますが、ここでの数値に当該賃料は含まれておりません。
- (注) 9. 当該不動産は、賃貸住宅棟である「ブルームタワー」及び有料老人ホーム・高齢者専用賃貸住宅を中心とした「ブルームホームズ」の2棟から構成されます。「ブルームタワー」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、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を定めておりますが、ここでの数値に当該賃料は含まれておりません。なお、「ブルームホームズ」については、本書の日付現在、本投資法人は、信託受託者、テナント、当該不動産の共有所有者等から契約賃料合計及び敷金等合計を開示することについて同意を得られていないため、やむを得ない場合として記載をしておりません。
- (注) 10. 当該不動産については、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いるため、記載をしておりません。
- (注) 11. 平成24年8月28日付で越谷ロジスティックセンターの譲渡を行いました。
- (注) 12. ベルファース三宿は、平成24年10月1日付でリオス三宿から名称変更を行ったものです。

(ロ) 稼働率実績

過去6箇月(平成24年3月1日～平成24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(%)						
		平成24年 3月31日	平成24年 4月30日	平成24年 5月31日	平成24年 6月30日	平成24年 7月31日	平成24年 8月31日	
事務所 (オフィス)	東京都心6区	青山サンクレストビル	74.7	74.7	74.7	74.7	98.6	98.6
		ラウンドクロス一番町	83.3	83.3	83.3	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	86.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		代々木フォレストビル	99.4	99.4	99.4	99.4	99.4	99.4
		ラウンドクロス南麻布	100.0	98.2	98.2	100.0	100.0	97.7
		ラウンドクロス赤坂	90.3	90.3	90.3	90.3	90.3	90.3
		ラウンドクロス三田	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0
		芝大門ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス築地	89.8	89.8	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス芝2丁目ビル	100.0	99.4	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	81.4	83.0	84.3	84.8	87.1	87.2
		オリックス赤坂2丁目ビル	100.0	100.0	81.5	85.6	90.6	88.8
		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	0.0	12.1	24.2	66.8	90.9
		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	88.8	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	77.9	77.9	77.9	89.3	89.3	93.3	
	東京都心6区 稼働率	92.1	91.7	90.8	92.7	95.0	95.3	
	その他東京 23区	キャロットタワー	89.5	91.6	91.6	98.5	92.7	92.7
		東陽MKビル	98.2	98.2	98.2	98.2	98.2	94.9
		ピサイド木場	100.0	84.3	84.3	84.3	84.3	84.3
		オリックス池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス蒲田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		KN自由が丘プラザ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		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	100.0	100.0	100.0
		その他東京23区 稼働率	98.1	96.8	96.8	97.8	96.9	96.2
		首都圏その 他地域	ネオ・シティ三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	81.8
	ラウンドクロス川崎		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	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		94.0	94.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	首都圏その他地域 稼働率		98.5	98.5	100.0	100.0	95.6	97.1
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	95.4	95.4	94.2	94.2	93.1	94.8
		ORIX高麗橋ビル	93.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ルナール仙台	98.0	95.7	99.1	99.1	97.0	97.0
		オリックス名古屋錦ビル	98.4	98.4	98.4	98.4	98.4	95.2
		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	98.2	98.2	98.2	96.5	96.5	96.5
		その他地域 稼働率	97.4	97.8	98.2	98.0	97.4	97.2
事務所(オフィス) 稼働率	95.2	94.8	94.6	95.7	96.0	96.1		

	物件名	稼働率(%)						
		平成24年 3月31日	平成24年 4月30日	平成24年 5月31日	平成24年 6月30日	平成24年 7月31日	平成24年 8月31日	
物流 施設	首都圏その 他地域	越谷ロジスティックセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-
		戸田ロジスティクスセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		市川ロジスティクスセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		首都圏その他地域 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	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
		東京都心6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	86.3	71.5	71.5	71.5	82.4	84.9
		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
		首都圏その他地域 稼働率	96.0	91.8	91.8	91.8	95.0	95.7
	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
		平成観光札幌駅前ビル	-	-	-	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
		その他地域 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	商業施設 稼働率	99.4	98.8	98.8	98.8	99.4	99.4	
住宅	東京都心6 区	パークアクシス西麻布ステージ	95.9	95.9	89.4	89.4	89.6	87.5
		芝浦アイランド ブルームタワー	96.2	95.2	94.3	94.2	94.0	95.1
		We Will 八丁堀	95.0	95.0	100.0	94.3	95.2	97.1
		芝浦アイランド エアタワー	95.7	95.1	94.3	94.2	94.9	94.8
		ベルファース戸越スタディオ	-	-	97.5	96.7	98.2	95.3
		東京都心6区 稼働率	95.8	95.2	94.9	94.3	94.7	94.9
	その他東京 23区	ベルファース蒲田	97.6	96.4	95.4	94.6	93.8	93.5
		ベルファース本郷弓町	97.1	92.2	93.1	94.0	93.9	94.5
		ベルファース三宿	93.4	92.6	92.6	95.0	94.6	94.6
		その他東京23区 稼働率	96.6	94.2	94.1	94.5	94.0	94.0
	その他地域	ベルファース大阪新町	96.2	93.0	91.0	90.2	94.6	93.9
		ベルファース尼崎	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7	100.0
		ベルファース宮町	-	96.5	100.0	100.0	100.0	98.8
		ベルファース晩翠通り	-	94.7	94.4	98.7	100.0	100.0
		その他地域 稼働率	96.9	95.4	95.6	95.7	97.4	97.5
	住宅 稼働率	96.3	95.1	95.0	94.8	95.5	95.7	
	その他	首都圏その 他地域	クロスゲート	98.8	100.0	100.0	100.0	100.0
首都圏その他地域 稼働率			98.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
その他 稼働率		98.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
全運用不動産稼働率	97.7	97.3	97.2	97.6	98.0	98.0		

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

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

(注) 3. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(注) 4. 平成24年8月28日付で越谷ロジスティックセンターの譲渡を行いました。

(注) 5. ベルファース三宿は、平成24年10月1日付でリオス三宿から名称変更を行ったものです。

(ハ) 関係会社等への賃貸状況

平成24年8月31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 (円) (注) 1.	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積 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	オリックス芝2丁目ビル	40,900,950	6,135.35	0.99	平成26年4月30日
		オリックス目黒ビル	7,831,420	1,362.62	0.22	平成24年11月27日 (左記のうち681.31㎡ の賃貸部分) 平成26年8月31日 (左記のうち681.31㎡ の賃貸部分)
		大宮下町1丁目ビル	5,558,320	1,080.93	0.17	平成25年12月18日
		ORE札幌ビル	3,110,760	856.97	0.14	平成25年5月8日
		オリックス神戸三宮ビル	2,136,810	543.39	0.09	平成26年1月14日
オリックス不動産株式会社	不動産業	盛岡南ショッピングセンターサンサ	(注) 4.	17,107.50	2.77	平成29年7月30日
		芝浦アイランドブルータワー	(注) 4.	2,367.16 (注) 5.	0.38	(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	1,557,145	239.93	0.04	平成26年7月31日
株式会社大京	不動産業	大宮下町1丁目ビル	2,658,630	517.01	0.08	平成26年1月29日
三洋ホームズ株式会社	不動産業	ラウンドクロス一番町	2,155,010	548.03	0.09	平成26年5月31日

(注) 1. 平成24年8月31日現在、賃貸借契約書に規定されている1箇月分の賃料及び共益費の合計を記載しております。

(注) 2. 「全賃貸面積に対する賃貸面積の割合」は、平成24年8月31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. 本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の16）に係る数値を記載しております。

(注) 6. 上記賃貸借契約のほか、平成24年8月31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

(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24年8月31日時点での、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の運用不動産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点の全賃貸面積に占める割合が10%以上を占めるテナント（以下「主要なテナント」といいます。）は、日本通運株式会社の1社です。

テナントの名称	日本通運株式会社
業種	運送業、販売業 他
入居物件名	堺ロジスティクスセンター北棟
契約賃料	(注) 1.
賃貸面積	64,004.80㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注) 2.	10.4%
契約満了日	平成31年7月30日
契約更改の方法	定期建物賃貸借契約（期間10年）です。更新はありません。ただし、本契約終了後、賃貸人と賃借人が合意した場合には、別途新たな賃貸借契約を締結することができます。
特記すべき事項	賃貸借面積が増減した場合、又は本物件の公租公課が変動した場合を除き、原則、賃貸借期間中、賃料改定はされません。原則、中途解約はできません。日本通運株式会社は、賃貸人の書面承諾を条件に本物件を第三者に転貸、又は使用させることができます。なお、平成24年8月31日現在、本物件は1つのテナントに転貸されています。(注) 1.

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

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

(b) 主要テナント含め上位10テナント

以下では、主要なテナントを含め、平成24年8月31日時点において、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合が大きい順に、上位10位までのテナント（以下「本件主要10テナント」といいます。）についての情報を記載します。

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

テナントの名称		業種	入居物件名	契約満了日 (注) 1.	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める賃貸面積の割合(%) (注) 2.
1	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	10.4
2	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	9.1
3	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	6.1
4	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	5.8
5	株式会社大京リアルド	不動産業	ラウンドクロス南麻布	平成25年7月31日	459.19	0.1
			ラウンドクロス築地	平成25年7月31日	153.78	0.0
			We Will 八丁堀	平成25年1月31日	2,976.57	0.5
			ベルファース戸越ステイオ	平成25年7月31日	3,021.05	0.5
			ベルファース蒲田	平成25年1月31日	5,783.35	0.9
			ベルファース本郷弓町	平成24年10月31日	4,109.80	0.7
			ベルファース大阪新町	平成24年10月1日	8,293.42	1.3
			ベルファース宮町	平成25年7月31日	6,144.73	1.0
6	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	3.2
7	オリックス不動産株式会社	不動産業	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	2.8
			芝浦アイランドブルームタワー	(注) 3.	2,367.16	0.4
8	(注) 3.	運送業	小牧ロジスティクスセンター	(注) 3.	18,089.76	2.9
9	株式会社カインズ	小売業	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	平成38年10月3日	16,715.94	2.7
10	三井不動産住宅リース株式会社 アール・エー・アセット マネジメント株式会社 (注) 4.	不動産業	芝浦アイランドエアタワー	平成24年12月31日	12,423.04	2.0
合計					313,567.42	50.7

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

(注) 2. 「全賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は、平成24年8月31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. 信託受託者とのマスターリース契約において同列に列記されるマスターレシーです。

平成24年8月31日現在、本件主要10テナントについての(1)平成24年8月分の契約賃料(賃貸借契約上規定されている、1箇月分の賃料及び共益費の合計。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場合の変動賃料、当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約に規定されている駐車場使用料、歩合賃料及びその他の契約上の賃料は含みません。)の合計、(2)平成24年8月31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合計： 279,105,336円

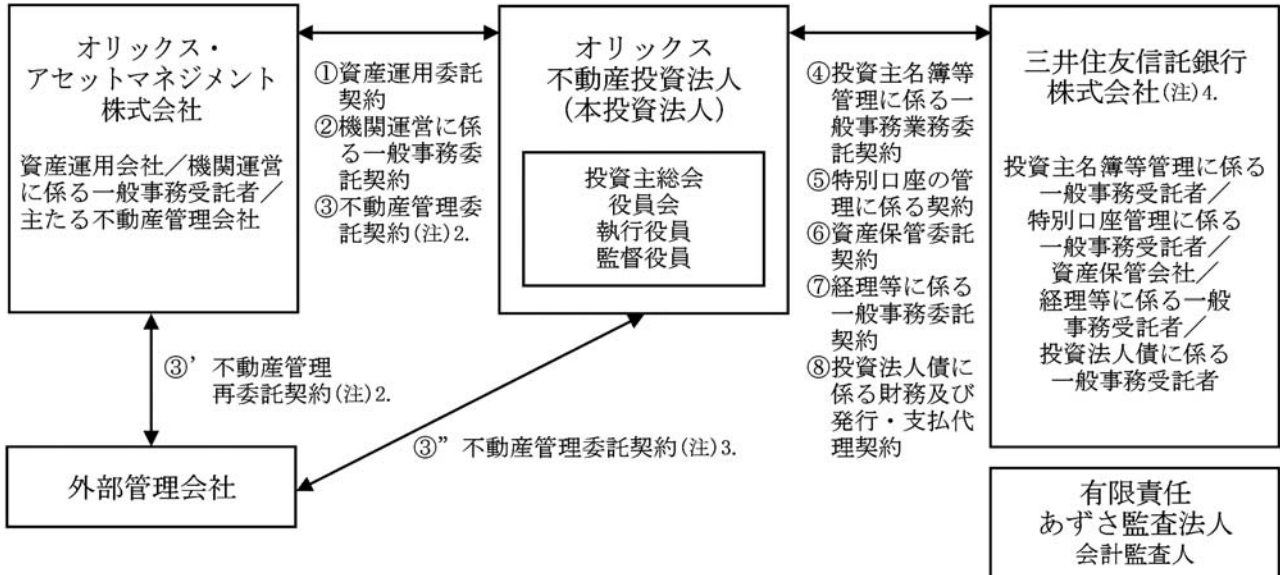
(2) 本件主要10テナントの敷金・保証金等合計： 1,605,560,022円

(4) その他投資資産の主要なもの
該当事項はありません。

【投資法人の関係法人の名称及び関係業務の内容】

参考資料

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



- (注) 1. 本図は、本投資法人が直接に不動産を保有している場合の本投資法人を中心とした主要な契約関係及び当事者を示したものであり、不動産信託受益権で保有する等、保有形態が異なる場合等には、契約関係及び当事者が本図とは異なることがあります。
- (注) 2. 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. 三井住友信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で住友信託銀行株式会社より商号変更しております。

社名	運営上の役割	業務内容
オリックス不動産投資法人	本投資法人	本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
オリックス・アセットマネジメント株式会社	資産運用会社 機関運営に係る一般事務受託者 主たる不動産管理会社	(1)資産運用委託契約（上図中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。 (2)機関運営に係る一般事務委託契約（上図中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。

社名	運営上の役割	業務内容
		<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 （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 （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>
三井住友信託銀行株式会社	<p>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1回無担保投資法人債に係る一般事務受託者 第2回無担保投資法人債に係る一般事務受託者 第3回無担保投資法人債に係る一般事務受託者 第4回無担保投資法人債に係る一般事務受託者</p>	<p>(1)投資主名簿等管理に係る一般事務業務委託契約（前頁図中④）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資主名簿その他これに付属する書類の作成、管理並びに投資主名簿の閲覧又は謄写本若しくは証明書の交付に関する事務、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務、分配金の計算及び支払に関する事務等を行います。</p> <p>(2)特別口座の管理に係る契約（前頁図中⑤）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が発行する振替投資口に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。</p> <p>(3)資産保管会社として、資産保管委託契約（前頁図中⑥）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産保管業務及び金銭出納管理業務を行います。</p> <p>(4)経理等に係る一般事務委託契約（前頁図中⑦）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務を行います。</p> <p>(5)財務及び発行・支払代理契約（前頁図中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。</p>