

平成23年2月期 決算短信 (REIT)

平成23年4月22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.orixjreit.com>
 代表者 執行役員 佐藤 健
 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 並木 寿夫 TEL (03) 3435-3285
 有価証券報告書提出予定日 平成23年5月30日
 分配金支払開始予定日 平成23年5月20日

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年2月期の運用、資産の状況 (平成22年9月1日～平成23年2月28日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
23年2月期	10,741 (△8.2)	4,790 (△18.6)	3,292 (△26.5)	3,291 (△23.6)
22年8月期	11,701 (19.5)	5,887 (30.8)	4,482 (34.0)	4,308 (28.8)

	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	%	%	%
23年2月期	13,083	2.3	1.1	30.7
22年8月期	17,122	3.0	1.5	38.3

(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	%	%
23年2月期	13,083	3,291	0	—	100.0	2.3
22年8月期	16,061	4,041	0	—	93.8	2.9

(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
23年2月期	318,738	141,373	44.4	561,847
22年8月期	305,619	142,122	46.5	564,825

(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
23年2月期	8,353	△13,459	9,572	16,717
22年8月期	19,730	△38,092	3,054	12,251

2. 平成23年8月期 (平成23年3月1日～平成23年8月31日) 及び平成24年2月期 (平成23年9月1日～平成24年2月29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
23年8月期	11,160 (3.9)	4,736 (△1.1)	3,079 (△6.5)	3,073 (△6.6)	12,200	0
24年2月期	10,995 (△1.5)	4,733 (△0.1)	3,101 (0.7)	3,094 (0.7)	12,200	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 平成23年8月期 12,200円 平成24年2月期 12,200円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 無

(注) 詳細は、18ページ「会計方針の変更」をご覧ください。

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 平成23年2月期 251,622口 平成22年8月期 251,622口
- ② 期末自己投資口数 平成23年2月期 0口 平成22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、29ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定については、8ページの「平成23年8月期（第19期：平成23年3月1日～平成23年8月31日）及び平成24年2月期（第20期：平成23年9月1日～平成24年2月29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53ページ【投資法人の関係法人の名称及び関係業務の内容】をご参照下さい。

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

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成22年11月25日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略いたします。

(2) 運用状況

(イ) 当期の概況

(a) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成13年9月10日に設立され、平成14年6月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券を上場し（銘柄コード8954）、その投資口の市場での売買が可能になりました。その後、第4期期初の平成15年9月、第8期期初の平成17年9月及び同年10月、そして第12期期初の平成19年10月に公募若しくは第三者割当による投資口の追加発行を行い、平成23年2月28日現在の発行済投資口の総数は251,622口となっております。

本投資法人は首都圏のほか、主として全国の主要都市部に所在する事務所（オフィス）を用途とする不動産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>

平成22年は、前年後半から動き始めた不動産売買市場が引き続き活発な動きを見せ、特に小型の不動産売買が活発でした。

この背景としては、平成21年後半より再開されたJ-REITの公募増資による物件取得、海外資金による国内不動産投資、J-REITのスポンサー交代・合併、J-REIT間の物件売買、投資法人債の相次ぐ発行などにより、センチメントの悪化が払拭されたことがあげられます。

また、平成22年10月には日本銀行が追加金融緩和策として創設した「資産買入等基金」の対象資産にJ-REIT投資口が含まれたことで、J-REITの投資口価格が上昇し、物件取得につながる公募増資が一段と活発化するきっかけとなりました。

更に、デット面では、国内銀行の不動産業（賃貸）向け新規貸出額が、平成22年3月期から4四半期連続して前年同期を上回っており、デット資金調達環境の改善も窺えます。

これらをふまえ、東京都心の不動産売買件数の推移を見ると、平成21年後半からの増加基調より、平成22年後半も一定の取引量が継続しています。売主・買主ともに、プロ（私募ファンド、J-REIT、建設・不動産）が主体となっており、50億円以上の取引も増加してきています。売買件数が増加してきたことで、キャップレートの上昇にも歯止めがかかっており、オフィスの期待利回りは横ばいで推移しています。

<賃貸市場>

事務所（オフィス）

・東京

平成23年、平成24年の都心5区への供給床面積は2003年問題の時期程ではありませんが、大量供給が継続しています。それに従い空室率は平成19年以降上昇を続け底入れ感が見られない状況です。一方で、賃料の下落にも歯止めがかからない状況ではありますが、オフィス移転の動きは停滞しておらずむしろ活発との判断も見られます。

これは、オフィス移転動機が好業績による拡張移転ではなく、割安な賃料に刺激された統合移転であることを示唆しています。これら動向は空室率を底入れさせるには至らず、空室率が明確に反転するにはもう暫く時間を要すると予想されます。

・大阪

平成22年は大型ビルが空室を抱えて竣工したこと、既存自社ビルへの移転等で1,000坪を超えるまとまった空室が複数顕在化したことで10%を超える空室率は改善されていません。平成23年以降も大型新築ビルの竣工が断続的になされることから、空室率の改善には、業績好調企業による増床、拡張等の前向きな需要がどこまで伸長するかが、大阪地区の改善の鍵になりますが、暫く時間を要するものと予想されます。

・名古屋

平成22年においては空室率の改善の兆しが見られました。テナントの移転目的は引き続き経費削減が中心ではありますが、一部では新設や館内増床といった事象も見られました。

名古屋地区においては、平成23年、平成24年と新規供給予定が少ないことから、需給バランスが大幅に悪化する可能性は少ないと考えられます。賃料が回復するには、供給が抑制されている間にどこまでマーケットの需給ギャップが改善するかによりますが、暫く時間を要すると想定されます。

・仙台

新築ビルの竣工ラッシュが一段落し、テナント企業の動きが顕在化し始めました。それら動きにより空室消化の進んだビルと新規空室の増加に苦戦するビルといった二極化が鮮明となった状況です。

現在マーケット全体としては、20%近い空室率という借り手市場であり、平成23年にも3棟の供給が予定されていることから、空室過多の状況は継続するものと予想されます。

・札幌

テナントの動向としては依然としてコスト削減や面積縮小といった動向であることから賃貸マーケットの縮小につながる動きが主流です。

しかし、以前と比べて賃料水準の調整が進んだビルが増加したことから周辺部及び郊外からの移転需要を吸収する動きも確認できます。

全体としては、コスト優先志向が継続しており、今後も需給バランス改善に向けては厳しい状況が継続すると予想されます。

物流施設

物流需要は、企業活動の活発化や輸出入の拡大に支えられ緩やかな拡大が続いています。貨物トラック輸送量は、平成22年前半に回復が続いたものの後半には一旦弱含み、航空輸送貨物も回復の勢いは鈍化しました。ただ足元では、周辺アジア諸国の好調な経済を背景に輸出が持ち直してきており、企業業績の改善も続いているため、これを受けて物流需要は当面底堅い推移が続くと見込まれます。

今後は、企業は物流の効率化を進めており拠点集約に伴う移転需要が見込まれ、物流需要の回復基調が続く一方で、新規開設による物流施設の供給増も見込まれるため、需給バランスの改善は緩やかなものになると想定されます。

商業施設

平成22年の大型小売店販売額は低迷を続けてきたものの、下げ止まりの兆しが見られます。平成22年10月には米国発金融危機以降初めて前年同月比でプラスに転じました。依然として厳しい状況が続くものの、販売が低迷する中で新規のテナント出店も抑制されており、売場効率は改善の方向へと向かっています。

また、人件費の抑制やPB商品の展開による仕入れコストの削減は引き続き実施されています。かかる環境下において販売が維持できればコスト削減により賃料負担力が高まっていくテナントも出てくると考えられ、大幅な販売増が見込みにくい状況下で、不動産事業者にとってはテナントの賃料負担力の見極めが重要となってきます。

住宅

東京23区の賃貸マンションは、新規供給が限定的なことや賃料調整が行われたことによって、目先の需給バランスが改善しており、賃料が横ばいで推移するエリアも見られます。

景気悪化により、賃貸マンション需要が都心部から周辺部へと移ることによって、都心部の稼働率が低下していきました。それを受けて平成21年以降、都心部では賃料調整が行われ、周辺部との賃料格差が縮まってきたことによって、まず稼働率が下げ止まり始め、続いて賃料も下げ止まりつつあります。しかし、需要者の賃料負担力が向上しない限りは、賃料水準の回復までは見込みづらい状況です。

<実績>

このような運用環境下、本投資法人は当期にORE札幌ビル（取得価格4,250百万円）、岡山久米商業施設（取得価格2,750百万円）及び芝浦アイランドブルームタワー（取得価格5,550百万円）の3物件を取得し、ソネット上池袋（譲渡価格2,146百万円）を売却いたしました。この結果、本投資法人のポートフォリオは平成23年2月28日現在で54物件、投資額311,037百万円（取得価格）となっております。

本投資法人では、従来どおり、首都圏に多数のオフィス等を集中的に保有する特徴を活かし、効率的な管理体制を実践しております。本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）と外部管理会社の迅速かつ柔軟なテナント満足度向上の努力及び空室発生時のテナント誘致活動の強化により、本投資法人の保有する運用不動産（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23年2月28日）において96.2%と一定の水準を維持しています。

(c) 資金調達の概要

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

平成22年9月21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7,000百万円の長期借入（固定金利、無担保）を行い、平成22年10月1日にORE札幌ビルの購入資金としてコミットメントラインを使用して3,800百万円の短期借入（変動金利、無担保）を行いました。また、平成22年11月5日に株式会社静岡銀行より借換資金として1,000百万円の長期借入（固定金利、無担保）を行いました。平成22年12月29日に株式会社あおぞら銀行より新規にコミットメントライン5,000百万円を設定し、平成23年1月31日に芝浦アイランドブルームタワーの購入資金としてコミットメントラインを使用して5,000百万円の短期借入（変動金利、無担保）を行いました。コミットメントラインの活用については、減額を含む延長更新により、平成23年2月28日現在の借入残高は13,300百万円となりました。また、平成22年11月18日に第3回無担保投資法人債（発行総額5,000百万円、期間5年）と平成23年1月27日に第4回無担保投資法人債（発行総額5,000百万円、期間3年）をそれぞれ発行いたしました。

結果として、平成23年2月28日現在における借入残高は131,543百万円、投資法人債残高27,000百万円、有利子負債残高は158,543百万円となり、有利子負債比率は53.5%（注）1.、固定金利比率は89.4%（注）2.、長期負債比率は71.3%（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、長期負債残高（1年内返済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10,741百万円、営業利益4,790百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は3,292百万円、当期純利益は3,291百万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13,083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、東日本大震災が日本経済に与える影響は甚大であり、今後の企業業績の先行きが懸念されます。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、借入金利の固定化、返済期限の分散化、金融環境に応じた最適な調達スプレッド、無担保での借入の継続等を目指します。並行して、健全な資産成長を伴う自己資本の充実を図るため、分配金の希薄化回避に十分留意しつつ、堅実かつ効率的な資本政策を計画、実施してまいります。

<借入>

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

<資本市場>

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

IV. 利益相反取引・開示方針

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

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

(b) 運用状況の見通し

平成23年8月期（第19期：平成23年3月1日～平成23年8月31日）及び平成24年2月期（第20期：平成23年9月1日～平成24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23年8月期（第19期：平成23年3月1日～平成23年8月31日）

営業収益	11,160百万円
営業利益	4,736百万円
経常利益	3,079百万円
当期純利益	3,073百万円
1口当たり分配金	12,200円
1口当たり利益超過分配金	0円

※ 平成24年2月期（第20期：平成23年9月1日～平成24年2月29日）

営業収益	10,995百万円
営業利益	4,733百万円
経常利益	3,101百万円
当期純利益	3,094百万円
1口当たり分配金	12,200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23年8月期（第19期：平成23年3月1日～平成23年8月31日）及び平成24年2月期（第20期：平成23年9月1日～平成24年2月29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・譲渡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しております。

- ・マルエツさがみ野店

[取得の概要]

取得資産 : 不動産信託受益権
 取得価格 : 2,350百万円
 取得日 : 平成23年3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。

詳細については、平成23年2月18日付ニュースリリース「資産の取得に関するお知らせ（マルエツさがみ野店）」をご参照下さい。

資産の譲渡について

ラウンドクロス元代々木を決算日以降に譲渡しております。詳細については、後記「3. 財務諸表 / (10) 財務諸表に関する注記事項 / (重要な後発事象に関する注記)」をご参照下さい。

平成23年8月期（第19期：平成23年3月1日～平成23年8月31日）及び
 平成24年2月期（第20期：平成23年9月1日～平成24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23年8月期（第19期：平成23年3月1日～平成23年8月31日） 平成24年2月期（第20期：平成23年9月1日～平成24年2月29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23年2月期末（平成23年2月28日）現在保有している54物件に、「マルエツさがみ野店」を加え、「ラウンドクロス元代々木」を除いた54物件を保有し、平成24年2月期末（平成24年2月29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251,622口を前提としております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在、158,480百万円（長期借入金131,480百万円及び投資法人債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53.5%となっております。 ・今後、平成23年8月期において返済期限を迎える長期借入金17,000百万円（返済期限平成23年4月27日）及び15,000百万円（返済期限平成23年6月27日）については全額借換えを、長期借入金62百万円（返済期限平成23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。 ・また、平成24年2月期において返済期限を迎える長期借入金125百万円（返済期限平成23年9月20日及び平成23年12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。なお、平成24年2月期までに返済期限が到来する投資法人債はありません。 ・上記の結果、平成23年8月期末現在、有利子負債残高は158,418百万円（長期借入金131,418百万円及び投資法人債27,000百万円）、有利子負債比率は53.5%を、平成24年2月期末現在、有利子負債残高は158,293百万円（長期借入金131,293百万円及び投資法人債27,000百万円）、有利子負債比率は53.5%を想定しております。 <p>(注) 有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100</p>
営業収益	<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、昨今の低調な不動産賃貸市場を考慮の上、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。 ・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。 ・不動産等売却益については、「ラウンドクロス元代々木」の売却により平成23年8月期に331百万円を見込んでおります。

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。なお、不動産等の取得に伴い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。また、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震に伴う対応費用についても織り込んでおります。 ・公租公課については、平成23年8月期に897百万円、平成24年2月期に892百万円を想定しております。 ・管理業務費については、平成23年8月期に991百万円、平成24年2月期に936百万円を想定しております。 ・減価償却費については、平成23年8月期に2,254百万円、平成24年2月期に2,240百万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23年8月期に1,661百万円、平成24年2月期に1,636百万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。

(ハ) その他

東北地方太平洋沖地震の影響について

平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震により、一部のビルにおいて内装等の損傷による補修が必要となりますが、本書の日付現在、本投資法人の保有資産及び運用状況へ重大な影響を及ぼす物的損害等は確認されておられません。

詳細については、平成23年3月24日付ニュースリリース「東北地方太平洋沖地震の影響に関するお知らせ（第二報）」をご参照下さい。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前期 (平成22年 8月31日現在)	当期 (平成23年 2月28日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,632	18,173
信託現金及び信託預金	109	355
営業未収入金	368	233
未収消費税等	543	58
リース投資資産	3,492	3,435
前払費用	67	85
繰延税金資産	2	2
その他	8	16
貸倒引当金	△5	△5
流動資産合計	18,220	22,355
固定資産		
有形固定資産		
建物	81,167	82,633
減価償却累計額	△8,903	△9,617
建物(純額)	72,263	73,015
建物附属設備	27,723	28,418
減価償却累計額	△9,620	△10,353
建物附属設備(純額)	18,103	18,064
構築物	1,198	1,204
減価償却累計額	△279	△308
構築物(純額)	918	895
機械及び装置	2,468	2,428
減価償却累計額	△832	△910
機械及び装置(純額)	1,635	1,518
工具、器具及び備品	261	310
減価償却累計額	△118	△132
工具、器具及び備品(純額)	142	177
土地	171,907	170,994
建設仮勘定	—	0
信託建物	6,712	11,572
減価償却累計額	△90	△206
信託建物(純額)	6,622	11,366
信託建物附属設備	1,493	2,853
減価償却累計額	△46	△109
信託建物附属設備(純額)	1,447	2,743
信託構築物	266	382
減価償却累計額	△8	△18
信託構築物(純額)	257	363
信託機械及び装置	6	189
減価償却累計額	△0	△2
信託機械及び装置(純額)	6	187
信託工具、器具及び備品	17	213
減価償却累計額	△1	△4
信託工具、器具及び備品(純額)	16	208
信託土地	11,945	13,398
有形固定資産合計	285,268	292,934
無形固定資産		
借地権	661	1,355
信託借地権	—	237
ソフトウェア	0	0
その他	0	0
無形固定資産合計	662	1,593
投資その他の資産		
修繕積立金	507	393
敷金及び保証金	97	324
信託差入敷金及び保証金	—	287
長期前払費用	779	720
投資その他の資産合計	1,384	1,725
固定資産合計	287,315	296,253
繰延資産		
投資法人債発行費	83	129
繰延資産合計	83	129
資産合計	305,619	318,738

(単位：百万円)

	前期 (平成22年 8月31日現在)	当期 (平成23年 2月28日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	542	384
短期借入金	※1 10,000	※1 13,300
1年内返済予定の長期借入金	39,750	32,250
未払金	524	542
未払費用	422	462
未払法人税等	0	2
前受金	1,625	1,625
その他	297	327
流動負債合計	53,162	48,894
固定負債		
投資法人債	17,000	27,000
長期借入金	78,118	85,993
預り敷金及び保証金	15,044	15,308
繰延税金負債	173	169
固定負債合計	110,335	128,471
負債合計	163,497	177,365
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	137,814	137,814
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	—	266
任意積立金合計	—	266
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,308	3,292
剰余金合計	4,308	3,558
投資主資本合計	142,122	141,373
純資産合計	※2 142,122	※2 141,373
負債純資産合計	305,619	318,738

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前期		当期	
	自 平成22年 3月1日 至 平成22年 8月31日		自 平成22年 9月1日 至 平成23年 2月28日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	9,316	※1	9,513
その他賃貸事業収入	※1	1,226	※1	1,227
不動産等売却益	※2	1,158		—
営業収益合計		11,701		10,741
営業費用				
賃貸事業費用	※1	4,868	※1	4,946
不動産等売却損		—	※2	50
資産運用報酬		652		671
資産保管手数料		32		34
一般事務委託手数料		122		131
役員報酬		9		9
会計監査人報酬		12		15
その他営業費用		116		91
営業費用合計		5,814		5,951
営業利益		5,887		4,790
営業外収益				
受取利息		4		3
未払分配金戻入		2		2
還付加算金		0		3
貸倒引当金戻入額		—		2
その他		—		0
営業外収益合計		6		11
営業外費用				
支払利息		1,109		1,120
投資法人債利息		130		186
投資法人債発行費償却		10		17
融資手数料		152		178
その他		8		5
営業外費用合計		1,411		1,508
経常利益		4,482		3,292
税引前当期純利益		4,482		3,292
法人税、住民税及び事業税		0		3
法人税等調整額		173		△2
法人税等合計		174		0
当期純利益		4,308		3,291
前期繰越利益		0		0
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		4,308		3,292

(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22年3月1日 平成22年8月31日	自 至	平成22年9月1日 平成23年2月28日
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		137,814		137,814
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		※ 137,814		※ 137,814
剰余金				
任意積立金				
圧縮積立金				
前期末残高		—		—
当期変動額				
圧縮積立金の積立		—		266
当期変動額合計		—		266
当期末残高		—		266
任意積立金合計				
前期末残高		—		—
当期変動額				
圧縮積立金の積立		—		266
当期変動額合計		—		266
当期末残高		—		266
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		3,344		4,308
当期変動額				
圧縮積立金の積立		—		△266
剰余金の配当		△3,344		△4,041
当期純利益		4,308		3,291
当期変動額合計		964		△1,016
当期末残高		4,308		3,292
剰余金合計				
前期末残高		3,344		4,308
当期変動額				
剰余金の配当		△3,344		△4,041
当期純利益		4,308		3,291
当期変動額合計		964		△749
当期末残高		4,308		3,558
投資主資本合計				
前期末残高		141,158		142,122
当期変動額				
剰余金の配当		△3,344		△4,041
当期純利益		4,308		3,291
当期変動額合計		964		△749
当期末残高		142,122		141,373
純資産合計				
前期末残高		141,158		142,122
当期変動額				
剰余金の配当		△3,344		△4,041
当期純利益		4,308		3,291
当期変動額合計		964		△749
当期末残高		142,122		141,373

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月 31日	当期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月 28日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	4,308,321,059	3,292,017,168
II 分配金の額 (投資口1口当たりの 分配金の額)	4,041,300,942 (16,061)	3,291,970,626 (13,083)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	266,948,000	—
IV 次期繰越利益	72,117	46,542

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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立額を控除した残額の概ね全額である4,041,300,942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3,291,970,626円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>
------------	--	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前期		当期	
	自 至	平成22年 3月 1日 平成22年 8月 31日	自 至	平成22年 9月 1日 平成23年 2月 28日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		4,482		3,292
減価償却費		2,069		2,171
長期前払費用償却額		138		161
投資法人債発行費償却		10		17
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		0		△0
受取利息		△4		△3
支払利息		1,239		1,307
固定資産除却損		0		1
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△88		96
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△543		485
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△93		—
リース投資資産の増減額 (△は増加)		74		56
前払費用の増減額 (△は増加)		△9		△18
長期前払費用の支払額		△488		△102
有形固定資産の売却による減少額		13,736		2,047
無形固定資産の売却による減少額		181		—
修繕積立金の取崩額		13		126
営業未払金の増減額 (△は減少)		135		△126
未払金の増減額 (△は減少)		5		16
前受金の増減額 (△は減少)		88		37
その他		△34		53
小計		20,913		9,620
利息の受取額		4		3
利息の支払額		△1,189		△1,269
法人税等の還付額		2		0
法人税等の支払額		△0		△1
営業活動によるキャッシュ・フロー		19,730		8,353
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		△1,442		△1,577
定期預金の払戻による収入		1,319		1,442
有形固定資産の取得による支出		△18,003		△3,797
信託有形固定資産の取得による支出		△20,443		△8,120
無形固定資産の取得による支出		—		△700
信託無形固定資産の取得による支出		—		△237
預り敷金及び保証金の受入による収入		2,098		1,049
預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,537		△805
敷金及び保証金の差入による支出		—		△228
信託差入敷金及び保証金の差入による支出		—		△287
修繕積立金の支出		△33		△12
その他		△48		△185
投資活動によるキャッシュ・フロー		△38,092		△13,459
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		131,333		52,000
短期借入金の返済による支出		△140,833		△48,700
長期借入れによる収入		25,055		8,000
長期借入金の返済による支出		△14,125		△7,625
投資法人債の発行による収入		5,000		10,000
投資法人債発行費の支出		△32		△63
分配金の支払額		△3,343		△4,039
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,054		9,572
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△15,307		4,466
現金及び現金同等物の期首残高		27,558		12,251
現金及び現金同等物の期末残高		※ 12,251		※ 16,717

(6) 継続企業の前提に関する注記

前期 自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月31日	当期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日
該当事項はありません。	同左

(7) 重要な会計方針

項目	前期 自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月31日	当期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（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 style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>31～50年</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>6～18年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10～20年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>10～18年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法によっております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法によっております。</p>	建物	31～50年	建物附属設備	6～18年	構築物	10～20年	機械及び装置	10～18年	<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 style="margin-left: 20px;"> <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、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。</p> <p>また、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 同左</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	31～50年																	
建物附属設備	6～18年																	
構築物	10～20年																	
機械及び装置	10～18年																	
建物	31～60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	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。	投資法人債発行費 同左																
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	貸倒引当金 同左																
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賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い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の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は193百万円です。</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>	<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賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い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の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は40百万円です。</p> <p>(2) ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準 同左</p>																

項目	前期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日	当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日
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>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
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>	同左
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</p>	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の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>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) 会計方針の変更

前期 自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月 31日	当期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月 28日
	<p>(資産除去債務に関する会計基準)</p> <p>当期より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年 3月 31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年 3月 31日)を適用しております。</p> <p>これによる営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p>

(9) 表示方法の変更

前期 自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月 31日	当期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月 28日
<p>(損益計算書)</p> <p>前期まで営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「融資手数料」は、営業外費用の総額の100分の10を超えたため、当期より区分掲記しております。</p> <p>なお、前期における「融資手数料」の金額は104百万円であります。</p>	

(10) 財務諸表に関する注記事項
(貸借対照表に関する注記)

前期 (平成22年8月31日現在)	当期 (平成23年2月28日現在)
※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。 コミットメントライン 契約の総額 15,000百万円 借入実行残高 10,000百万円 借入未実行残高 <u>5,000百万円</u>	※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。 コミットメントライン 契約の総額 20,000百万円 借入実行残高 13,300百万円 借入未実行残高 <u>6,700百万円</u>
※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 50百万円	※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 同左

(損益計算書に関する注記)

前期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日	当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：百万円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料) 8,321 (共益費) 801 (リース売上高) 193 9,316 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 206 (解約違約金) 25 (その他営業収入) 995 1,226 不動産賃貸事業収益合計 10,542 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (管理業務費) 879 (水道光熱費) 848 (公租公課) 790 (損害保険料) 10 (修繕費) 159 (減価償却費) 2,069 (貸倒引当金繰入額) 0 (貸倒損失) 6 (リース売上原価) 74 (その他賃貸事業費用) 29 4,868 不動産賃貸事業費用合計 4,868 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) <u>5,673</u>	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：百万円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料) 8,537 (共益費) 782 (リース売上高) 193 9,513 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 232 (解約違約金) 73 (その他営業収入) 922 1,227 不動産賃貸事業収益合計 10,741 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (管理業務費) 921 (水道光熱費) 842 (公租公課) 767 (損害保険料) 10 (修繕費) 91 (減価償却費) 2,171 (貸倒引当金繰入額) 1 (リース売上原価) 74 (その他賃貸事業費用) 65 4,946 不動産賃貸事業費用合計 4,946 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) <u>5,795</u>

前期 自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月31日	当期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日
※2 不動産等売買損益の内訳 (単位：百万円) オリックス神保町ビル 不動産等売却収入 4,150 不動産等売却原価 3,986 その他売却費用 32 <u>不動産等売却益 131</u> オリックス新宿ビル 不動産等売却収入 9,000 不動産等売却原価 7,865 その他売却費用 185 <u>不動産等売却益 949</u> グランドメゾン白山 不動産等売却収入 425 不動産等売却原価 419 その他売却費用 3 <u>不動産等売却益 1</u> ラウンドクロス赤坂見附 不動産等売却収入 1,785 不動産等売却原価 1,656 その他売却費用 51 <u>不動産等売却益 76</u>	※2 不動産等売買損益の内訳 (単位：百万円) ソネット上池袋 不動産等売却収入 2,146 不動産等売却原価 2,173 その他売却費用 22 <u>不動産等売却損 50</u>

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月31日	当期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日
※ 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 251,622口	※ 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前期 自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月31日	当期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日
※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年 8月31日現在) 現金及び預金 13,632百万円 信託現金及び信託預金 109百万円 使途制限付信託預金(注) △48百万円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △1,442百万円 <u>現金及び現金同等物 12,251百万円</u>	※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成23年 2月28日現在) 現金及び預金 18,173百万円 信託現金及び信託預金 355百万円 使途制限付信託預金(注) △234百万円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △1,577百万円 <u>現金及び現金同等物 16,717百万円</u>
(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。	(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)

前期 自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月 31日	当期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月 28日																																
1. ファイナンス・リース取引 (貸主側)	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	(1) リース投資資産の内訳																																
リース料債権部分 5,057百万円	リース料債権部分 4,917百万円																																
見積残存価額部分 1,353百万円	見積残存価額部分 1,355百万円																																
受取利息相当額 Δ 2,918百万円	受取利息相当額 Δ 2,837百万円																																
リース投資資産 3,492百万円	リース投資資産 3,435百万円																																
(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	(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																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>リース投資資産に係るリース料債権部分 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1年以内</td><td>350</td></tr> <tr><td>1年超2年以内</td><td>350</td></tr> <tr><td>2年超3年以内</td><td>350</td></tr> <tr><td>3年超4年以内</td><td>350</td></tr> <tr><td>4年超5年以内</td><td>350</td></tr> <tr><td>5年超</td><td>3,306</td></tr> <tr><td>合計</td><td>5,057</td></tr> </tbody> </table>		リース投資資産に係るリース料債権部分 (百万円)	1年以内	350	1年超2年以内	350	2年超3年以内	350	3年超4年以内	350	4年超5年以内	350	5年超	3,306	合計	5,057	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>リース投資資産に係るリース料債権部分 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1年以内</td><td>352</td></tr> <tr><td>1年超2年以内</td><td>352</td></tr> <tr><td>2年超3年以内</td><td>352</td></tr> <tr><td>3年超4年以内</td><td>352</td></tr> <tr><td>4年超5年以内</td><td>352</td></tr> <tr><td>5年超</td><td>3,157</td></tr> <tr><td>合計</td><td>4,917</td></tr> </tbody> </table>		リース投資資産に係るリース料債権部分 (百万円)	1年以内	352	1年超2年以内	352	2年超3年以内	352	3年超4年以内	352	4年超5年以内	352	5年超	3,157	合計	4,917
	リース投資資産に係るリース料債権部分 (百万円)																																
1年以内	350																																
1年超2年以内	350																																
2年超3年以内	350																																
3年超4年以内	350																																
4年超5年以内	350																																
5年超	3,306																																
合計	5,057																																
	リース投資資産に係るリース料債権部分 (百万円)																																
1年以内	352																																
1年超2年以内	352																																
2年超3年以内	352																																
3年超4年以内	352																																
4年超5年以内	352																																
5年超	3,157																																
合計	4,917																																
(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27百万円少なく計上されております。	(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26百万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)	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)																																
1年以内 4,318百万円	1年以内 4,659百万円																																
1年超 19,410百万円	1年超 19,652百万円																																
合計 23,728百万円	合計 24,312百万円																																

(金融商品に関する注記)

前期 (自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)

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る場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22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。

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	13,632	13,632	—
(2) リース投資資産	3,492	3,790	298
資産計	17,125	17,423	298
(1) 短期借入金	10,000	10,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	39,750	40,106	356
(3) 投資法人債	17,000	17,233	233
(4) 長期借入金	78,118	78,990	872
負債計	144,868	146,330	1,462
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時価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) 短期借入金

短期間で決済され、かつ変動金利であるため、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) 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。

(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

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
預り敷金及び保証金	15,044

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. 金銭債権の決算日後の償還予定額

	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（百万円）	13,632	—	—	—	—	—
リース投資資産（百万円）※	350	350	350	350	350	3,306
合計（百万円）	13,982	350	350	350	350	3,306

※ 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後の返済予定額

	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
短期借入金（百万円）	10,000	—	—	—	—	—
投資法人債（百万円）	—	—	12,000	5,000	—	—
長期借入金（百万円）	39,750	20,250	43,750	250	13,868	—
合計（百万円）	49,750	20,250	55,750	5,250	13,868	—

(追加情報)

当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しております。

当期（自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日）

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23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。

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	18,173	18,173	—
(2) リース投資資産	3,435	3,611	176
資産計	21,609	21,785	176
(1) 短期借入金	13,300	13,300	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	32,250	32,510	260
(3) 投資法人債	27,000	27,176	176
(4) 長期借入金	85,993	86,805	812
負債計	158,543	159,793	1,250
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) 短期借入金

短期間で決済され、かつ変動金利であるため、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) 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長期借入金の時価に含めて記載しております。

(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

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
預り敷金及び保証金	15,308

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. 金銭債権の決算日後の償還予定額

	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（百万円）	18,173	—	—	—	—	—
リース投資資産（百万円）※	352	352	352	352	352	3,157
合計（百万円）	18,525	352	352	352	352	3,157

※ 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後の返済予定額

	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
短期借入金（百万円）	13,300	—	—	—	—	—
投資法人債（百万円）	—	12,000	5,000	5,000	5,000	—
長期借入金（百万円）	32,250	38,750	33,250	3,937	10,055	—
合計（百万円）	45,550	50,750	38,250	8,937	15,055	—

(有価証券に関する注記)

前期 自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月 31日	当期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月 28日
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引に関する注記)

前期（自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月 31日）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

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

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	8,500	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」をご参照下さい。）。

当期（自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月 28日）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

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

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	8,500	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」をご参照下さい。）。

(退職給付に関する注記)

前期 自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月 31日	当期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月 28日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(税効果会計に関する注記)

前期 (平成22年8月31日現在)	当期 (平成23年2月28日現在)
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業所税損金不算入額 1百万円</p> <p>貸倒引当金損金算入限度超過額 1百万円</p> <p>その他 0百万円</p> <hr/> <p>繰延税金資産合計 2百万円</p> <hr/> <p>繰延税金資産の純額 2百万円</p> <p>(繰延税金負債)</p> <p>圧縮積立金 173百万円</p> <hr/> <p>繰延税金負債合計 173百万円</p> <hr/> <p>繰延税金負債の純額 173百万円</p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業所税損金不算入額 1百万円</p> <p>貸倒引当金損金算入限度超過額 0百万円</p> <p>借地権償却 2百万円</p> <p>その他 1百万円</p> <hr/> <p>繰延税金資産合計 5百万円</p> <hr/> <p>繰延税金負債</p> <p>(繰延税金負債)</p> <p>圧縮積立金 173百万円</p> <hr/> <p>繰延税金負債合計 173百万円</p> <hr/> <p>繰延税金負債の純額 167百万円</p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 39.33%</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △35.46%</p> <p>その他 0.01%</p> <hr/> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 3.88%</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 40.75%</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △40.74%</p> <p>その他 0.02%</p> <hr/> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%</p>

(持分法損益等に関する注記)

前期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日	当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日
本投資法人には、関連会社はありませんので、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日	当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日
1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。	1. 親会社及び法人主要株主等 同左
2. 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。	2. 役員及び個人主要株主等 同左
3. 子会社等 該当事項はありません。	3. 子会社等 同左
4. 兄弟会社等 該当事項はありません。	4. 兄弟会社等 同左

(資産除去債務に関する注記)

前期 自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月31日	当期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23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)

前期 自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月31日	当期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日																						
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、当期増減額及び時価は以下のとおりです。	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、当期増減額及び時価は以下のとおりです。																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額 (百万円)</th> <th rowspan="2">当期末の時価 (百万円)</th> </tr> <tr> <th>前期末残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">263,401</td> <td style="text-align: center;">22,528</td> <td style="text-align: center;">285,930</td> <td style="text-align: center;">274,342</td> </tr> </tbody> </table>	貸借対照表計上額 (百万円)			当期末の時価 (百万円)	前期末残高	当期増減額	当期末残高	263,401	22,528	285,930	274,342	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額 (百万円)</th> <th rowspan="2">当期末の時価 (百万円)</th> </tr> <tr> <th>前期末残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">285,930</td> <td style="text-align: center;">8,597</td> <td style="text-align: center;">294,527</td> <td style="text-align: center;">281,499</td> </tr> </tbody> </table>	貸借対照表計上額 (百万円)			当期末の時価 (百万円)	前期末残高	当期増減額	当期末残高	285,930	8,597	294,527	281,499
貸借対照表計上額 (百万円)			当期末の時価 (百万円)																				
前期末残高	当期増減額	当期末残高																					
263,401	22,528	285,930	274,342																				
貸借対照表計上額 (百万円)			当期末の時価 (百万円)																				
前期末残高	当期増減額	当期末残高																					
285,930	8,597	294,527	281,499																				
<p>(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。</p> <p>(注) 2. 当期増減額のうち、主な増加額は、7物件（オーエックス田町ビル、オリックス目黒ビル、大宮下町1丁目ビル、堺ロジスティクスセンター北棟、aune港北、aune幕張及び神戸桃山台ショッピングセンター（底地））の取得（38,437百万円）によるものであり、主な減少額は、4物件（ラウンドクロス赤坂見附、オリックス神保町ビル、オリックス新宿ビル及びグランドメゾン白山）の譲渡（13,917百万円）及び減価償却費の計上によるものです。</p> <p>(注) 3. 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期の損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載しております。</p> <p>(追加情報) 当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しております。</p>	<p>(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。</p> <p>(注) 2. 当期増減額のうち、主な増加額は、3物件（ORE札幌ビル、岡山久米商業施設及び芝浦アイランドブルームタワー）の取得（12,744百万円）によるものであり、主な減少額は、1物件（ソネット上池袋）の譲渡（2,047百万円）及び減価償却費の計上によるものです。</p> <p>(注) 3. 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期の損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載しております。</p>																						

(セグメント情報等に関する注記)

当期 (自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)

【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】

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。

(追加情報)

当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。

なお、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、当該会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、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22年3月1日 至 平成22年8月31日		当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日	
1口当たり純資産額	564,825円	1口当たり純資産額	561,847円
1口当たり当期純利益	17,122円	1口当たり当期純利益	13,083円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		同左	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日	当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日
当期純利益(百万円)	4,308	3,291
期中平均投資口数(口)	251,622	251,622

(重要な後発事象に関する注記)

前期 自 平成22年 3月 1日 至 平成22年 8月 31日	当期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月 28日
該当事項はありません。	<p>資産の譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の譲渡を行いました。</p> <p>[ラウンドクロス元代々木]</p> <p>譲渡価格 (注) 1. 4,807百万円 資産の種類 不動産 (所有権) 契約日 平成23年 2月 18日 引渡日 平成23年 3月 1日 譲渡先 国内の特定目的会社 (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331百万円を計上する予定です。</p> <p>(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。</p>

(11) 発行済投資口数の増減

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

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

年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成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.

(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。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員

当期中における役員の異動はありません。

本書の日付現在における役員については、最近の有価証券報告書 (平成22年11月25日提出) をご参照下さい。

(2) 本資産運用会社の役員

平成23年1月1日付で安田博が取締役に就任しました。また、平成23年1月4日付で代表取締役の佐藤光男が退任し、同日付で取締役の安田博が代表取締役に就任しました。

詳細については、平成22年12月14日付ニュースリリース「資産運用会社における代表取締役の変更予定に関するお知らせ」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23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	事務所 (オフィス)	139,569	43.79
		物流施設	-	-
		商業施設	4,970	1.56
		住宅	1,101	0.35
		その他	-	-
	その他東京23区	事務所 (オフィス)	34,780	10.91
		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)	14,003	4.39
		物流施設	21,188	6.65
		商業施設	7,567	2.37
		住宅	-	-
		その他	11,791	3.70
	その他地域	事務所 (オフィス)	34,468	10.81
物流施設		-	-	
商業施設		-	-	
住宅		-	-	
その他		-	-	
信託不動産	東京都心6区	事務所 (オフィス)	6,773	2.13
		物流施設	-	-
		商業施設	-	-
		住宅	5,604	1.76
		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	-	-
		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	-	-
		住宅	-	-
		その他	-	-
	その他地域	事務所 (オフィス)	-	-
物流施設		10,040	3.15	
商業施設		6,103	1.91	
住宅		-	-	
その他		-	-	
預金・その他資産		20,775	6.52	
資産総額		318,738	100.00	

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額	177,365	55.65
純資産総額	141,373	44.35

(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23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	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 ラウンドクロス元代々木 ラウンドクロス西新宿 ビサイド白金 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 エス・ティール・ワールドビル 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	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
	物流施設			越谷ロジスティックセンター 戸田ロジスティックセンター 市川ロジスティックセンター	堺ロジスティックセンター 北棟
	商業施設	日本地所南青山ビル CUBE代官山		aune港北 aune幕張	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
	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			
	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22年12月27日付でソネット上池袋の譲渡を行いました。

(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23年2月28日現在以下のとおりです。

(a) 地域区分

地域区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積 合計 (m ²)	総賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
東京都心6区	158,019	49.58	131,032.52	122,234.97	93.3
その他東京23区	34,780	10.91	42,304.15	40,889.57	96.7
首都圏その他地域	54,550	17.11	149,230.69	147,710.36	99.0
その他地域	50,612	15.88	167,904.08	160,939.90	95.9
合計	297,963	93.48	490,471.44	471,774.80	96.2

(b) 用途区分

用途区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積 合計 (m ²)	総賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
事務所（オフィス）	229,594	72.03	226,923.23	210,439.56	92.7
物流施設	31,228	9.80	156,820.36	156,820.36	100.0
商業施設	18,641	5.85	67,286.20	67,143.01	99.8
住宅	6,705	2.10	13,601.11	12,908.47	94.9
その他	11,791	3.70	25,840.54	24,463.40	94.7
合計	297,963	93.48	490,471.44	471,774.80	96.2

(c) 規模区分

規模区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積 合計 (m ²)	総賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
15,000m ² 以上	85,958	26.97	261,205.03	254,302.59	97.4
3,000m ² 以上 15,000m ² 未満	183,697	57.63	173,507.77	161,811.66	93.3
3,000m ² 未満	24,996	7.84	13,635.47	13,537.38	99.3
合計	294,652	92.44	448,348.27	429,651.63	95.8

(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	33,934	10.65	39,018.81	37,692.11	96.6
15年以上20年未満	49,555	15.55	69,139.94	63,517.40	91.9
10年以上15年未満	34,783	10.91	56,098.66	52,970.23	94.4
5年以上10年未満	71,272	22.36	93,764.71	89,898.72	95.9
5年未満	105,106	32.98	190,326.15	185,573.17	97.5
合計	294,652	92.44	448,348.27	429,651.63	95.8

- (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）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23年2月28日を価格時点として実施した運用不動産に関する鑑定評価の結果の一覧です。また、同日時点における帳簿価額（減価償却後）を併せて記載しております。

本不動産鑑定評価は、本投資法人と利害関係のない第三者機関である株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社中央不動産鑑定所、森井総合鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所、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23年2月28日となっております。

● 「ポートフォリオ占有率」

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

● 「投資比率」

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

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

(平成23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 (%)	
					D C 法に よる価格 (百万円)	C R (%)	D C F 法に よる価格 (百万円)	D R (%)	T C R (%)	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	3,800	谷澤	1.33	3,970	4.8	3,730	5.0	5.1	4,660	3,491	1.10
		ラウンドクロス 一番町	3,950	谷澤	1.39	3,980	5.0	3,930	5.2	5.3	3,200	3,524	1.11
		ラウンドクロス 元代々木	4,820	谷澤	1.69	-	-	4,820	5.7	7.0	4,670	4,393	1.38
		ラウンドクロス 西新宿	2,600	谷澤	0.91	2,700	4.7	2,560	5.1	5.0	2,020	2,524	0.79
		ピサイド白金	1,360	谷澤	0.48	1,370	5.4	1,350	5.6	5.7	1,900	1,271	0.40
		D T 外苑	2,050	谷澤	0.72	2,070	5.0	2,040	5.1	5.3	2,240	2,289	0.72
		日本橋イースト ビル	1,170	谷澤	0.41	1,170	5.5	1,170	5.5	5.8	970	1,586	0.50
		代々木フォレス トビル	1,270	谷澤	0.45	1,290	5.3	1,260	5.4	5.6	1,440	1,438	0.45
		ラウンドクロス 南麻布	1,297	中央	0.45	1,402	5.9	1,297	5.6	6.3	1,428	1,265	0.40
		ラウンドクロス 赤坂	2,479	中央	0.87	2,673	5.9	2,479	5.6	6.3	2,392	2,823	0.89
		ラウンドクロス 三田	1,379	中央	0.48	1,583	5.5	1,379	5.2	5.9	1,208	1,688	0.53
		芝大門ビル	2,024	中央	0.71	2,148	5.6	2,024	5.3	6.0	1,698	2,168	0.68
		ラウンドクロス 築地	3,606	中央	1.26	3,630	5.6	3,606	5.3	6.0	1,956	3,136	0.98
		オリックス芝2 丁目ビル	7,889	中央	2.77	7,886	5.2	7,889	4.9	5.6	4,267	6,806	2.14
		青山246ビル	7,025	中央	2.46	7,239	4.3	7,025	4.0	4.7	4,607	5,424	1.70
		ラウンドクロス 新宿	8,150	森井	2.86	8,270	4.7	8,020	4.4	5.0	6,360	7,832	2.46
		シーフォートス クエア/センタ ービルディング	14,580	中央	5.11	17,460	5.0	14,580	4.7	5.4	12,550	17,272	5.42
		オリックス赤坂 2丁目ビル	19,360	中央	6.79	20,770	4.3	19,360	4.0	4.7	10,160	21,130	6.63
		ラウンドクロス 新宿5丁目	3,060	森井	1.07	3,210	4.9	3,000	4.6	5.2	2,780	4,289	1.35
		日本橋本町1丁 目ビル	8,210	日本	2.88	8,310	4.6	8,100	4.4	4.8	6,340	10,173	3.19
		エス・ティー・ ワールドビル	2,870	J V	1.01	3,030	4.4	2,870	4.4	4.7	1,620	3,448	1.08
		オリックス水道 橋ビル	2,510	日本	0.88	2,530	5.1	2,480	4.9	5.3	1,780	2,938	0.92
		オリックス品川 ビル	10,700	日本	3.75	10,800	4.5	10,500	4.3	4.7	10,500	15,019	4.71
		オリックス不動 産西新宿ビル	12,200	大和	4.28	12,400	4.6	12,100	4.4	4.8	9,790	13,631	4.28
		オーエックス田 町ビル	6,730	大和	2.36	6,690	5.0	6,750	4.8	5.2	4,720	6,773	2.13
		東京都心6区 計	135,089		47.38	136,581		134,319			105,256	146,343	45.91

(平成23年2月28日現在)

	物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 評価者	ポート フォリオ 占有 率(%)	参考情報						帳簿価額 (百万円)	投資 比率 (%)	
					DC法に よる価格 (百万円)	CR (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)	積算 価格 (百万円)			
事務所 (オフィス)	その他 東京23 区	キャロットタワ ー	5,730	谷澤	2.01	5,690	5.5	5,740	5.5	5.8	4,450	4,435	1.39
		東陽MKビル	5,090	谷澤	1.79	5,080	5.7	5,100	5.9	6.0	3,940	4,376	1.37
		ビサイド木場	2,890	谷澤	1.01	2,940	5.6	2,870	5.7	5.9	1,630	2,193	0.69
		オリックス池袋 ビル	10,140	中央	3.56	10,590	5.0	10,140	4.7	5.4	5,580	8,794	2.76
		ラウンドクロス 蒲田	5,886	中央	2.06	6,214	5.7	5,886	5.4	6.1	2,887	5,421	1.70
		KN自由が丘ブ ラザ	2,740	J V	0.96	2,900	4.5	2,740	4.5	4.7	1,510	3,150	0.99
		オリックス目黒 ビル	6,490	大和	2.28	6,500	5.2	6,480	5.0	5.4	4,770	6,408	2.01
		その他東京23区 計	38,966		13.67	39,914		38,956			24,767	34,780	10.91
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三 鷹	3,020	谷澤	1.06	3,030	5.7	3,020	5.8	6.0	2,500	1,989	0.62
		ラウンドクロス 川崎	5,034	中央	1.77	4,774	5.6	5,034	5.3	6.1	2,515	3,950	1.24
		大宮宮町ビル	4,330	大和	1.52	4,260	5.7	4,360	5.5	5.9	2,700	4,303	1.35
		大宮下町1丁目 ビル	3,810	大和	1.34	3,770	5.7	3,830	5.5	5.9	3,480	3,759	1.18
		首都圏その他地 域 計	16,194		5.68	15,834		16,244			11,195	14,003	4.39
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビ ル	4,380	谷澤	1.54	4,290	6.5	4,420	6.6	6.8	4,560	4,978	1.56
		ORIX高麗橋 ビル	4,402	中央	1.54	4,021	5.3	4,402	5.0	5.8	3,280	5,047	1.58
		ルナール仙台	4,670	日本	1.64	4,710	5.8	4,630	5.7	6.1	4,930	8,043	2.52
		オリックス名古 屋錦ビル	7,850	日本	2.75	7,960	5.3	7,740	5.0	5.4	7,380	12,116	3.80
		ORE札幌ビル	4,278	中央	1.50	4,097	6.6	4,278	6.3	7.1	2,911	4,281	1.34
		その他地域 計	25,580		8.97	25,078		25,470			23,061	34,468	10.81
	事務所 (オフィス) 計		215,829		75.71	217,407		214,989			164,279	229,594	72.03
	物流 施設	首都圏 その他 地域	越谷ロジスティ ックセンター	3,431	中央	1.20	3,541	6.1	3,431	5.5	6.8	2,266	3,755
戸田ロジスティ ックセンター			8,730	日本	3.06	8,770	5.4	8,680	5.1	5.6	7,480	9,354	2.93
市川ロジスティ ックセンター			7,410	日本	2.60	7,430	5.6	7,390	5.1	5.9	6,700	8,077	2.53
首都圏その他地 域 計			19,571		6.86	19,741		19,501			16,446	21,188	6.65
その他 地域		堺ロジスティク スセンター北棟	10,200	大和	3.58	10,100	6.1	10,200	5.9	6.3	8,260	10,040	3.15
		その他地域 計	10,200		3.58	10,100		10,200			8,260	10,040	3.15
物流施設 計		29,771		10.44	29,841		29,701			24,706	31,228	9.80	

(平成23年2月28日現在)

		物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 評価者	ポート フォリオ 占有 率(%)	参考情報					帳簿価額 (百万円)	投資 比率 (%)	
						DC法に よる価格 (百万円)	CR (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)			積算 価格 (百万円)
商業 施設	東京都 心6区	日本地所南青山 ビル	3,336	中央	1.17	3,364	4.3	3,336	3.9	4.8	1,656	2,509	0.79
		CUBE代官山	2,466	中央	0.86	2,343	5.0	2,466	4.5	5.5	1,816	2,460	0.77
		東京都心6区 計	5,802		2.04	5,707		5,802			3,472	4,970	1.56
	首都圏 その他 地域	aune港北	4,000	大和	1.40	4,010	5.8	4,000	5.6	6.0	2,980	3,982	1.25
		aune幕張	3,600	大和	1.26	3,590	6.0	3,600	5.8	6.2	2,720	3,584	1.12
		首都圏その他地 域 計	7,600		2.67	7,600		7,600			5,700	7,567	2.37
	その他 地域	神戸桃山台ショ ッピングセンター (底地)	3,200	日本	1.12	-	-	3,200	8.1	-	-	3,310	1.04
		岡山久米商業施 設	2,764	中央	0.97	2,772	6.9	2,764	6.3	7.7	2,313	2,793	0.88
		その他地域 計	5,964		2.09	2,772		5,964			2,313	6,103	1.91
	商業施設 計		19,366		6.79	16,079		19,366			11,485	18,641	5.85
住宅	東京都 心6区	パークアクシス 西麻布ステージ	933	谷澤	0.33	950	5.3	925	5.5	5.6	875	1,101	0.35
		芝浦アイランド ブルームタワー	5,690	中央	2.00	5,763	5.4	5,690	5.0	5.9	3,123	5,604	1.76
		東京都心6区 計	6,623		2.32	6,713		6,615			3,998	6,705	2.10
	住宅 計		6,623		2.32	6,713		6,615			3,998	6,705	2.10
その他	首都圏 その他 地域	クロスゲート	13,500	谷澤	4.74	13,400	6.4	13,600	6.4	6.7	13,600	11,791	3.70
		首都圏その他地 域 計	13,500		4.74	13,400		13,600			13,600	11,791	3.70
	その他 計		13,500		4.74	13,400		13,600			13,600	11,791	3.70
総 計		285,089		100.00	283,440		284,271			218,068	297,963	93.48	

- (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. ラウンドクロス元代々木では、建物の経済的残存耐用年数が満了した場合において、現況と同程度の建物の建替え想定等が実質的に困難であり、純収益の永続性を前提とした直接還元法の適用は不適切と判断されるため、これによる収益価格の算出は行われておりません。
- (注) 7. 神戸桃山台ショッピングセンター(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。なお、割合法等による価格は、2,670百万円となっております。
- (注) 8. 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) 9. 平成22年12月27日付でソネット上池袋の譲渡を行いました。

(二) エンジニアリングレポートの概要

運用不動産に関する修繕費分析及び地震リスク分析の概要は以下のとおりです。

ポートフォリオPML（全物件の再調達価格合計に対する比）は6.9%、全物件の再調達価格合計は1,913.2億円となっております。

(平成23年2月28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	11	24.0
	ラウンドクロス一番町	169,880	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月26日	11	16.0	
	ラウンドクロス元代々木	343,270	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月2日	10	35.6	
	ラウンドクロス西新宿	64,410	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月26日	13	4.0	
	ピサイド白金	158,790	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月25日	13	10.6	
	D T 外苑	250,990	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月1日	11	14.0	
	日本橋イーストビル	140,480	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月27日	16	9.0	
	代々木フォレストビル	132,220	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月25日	13	7.1	
	ラウンドクロス南麻布	130,800	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月25日	8	9.9	
	ラウンドクロス赤坂	100,410	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月21日	18	7.4	
	ラウンドクロス三田	123,170	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年7月	平成18年7月5日	16	8.2	
	芝大門ビル	128,980	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年7月	平成18年7月5日	14	8.0	
	ラウンドクロス築地	223,580	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月19日	13	15.2	
	オリックス芝2丁目ビル	68,310	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月20日	13	20.0	
	青山246ビル	137,935	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年7月	平成18年7月4日	14	7.0	
	ラウンドクロス新宿	60,800	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成17年11月	平成17年10月21日	14	14.0	
	シーフォートスクエア/センタービルディング	894,681	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月4日	9	401.1	
	オリックス赤坂2丁目ビル	20,460	株式会社竹中工務店	平成18年2月15日	平成18年1月19日	12	37.9	
	ラウンドクロス新宿5丁目	38,390	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年3月	平成19年2月5日	12	10.7	
	日本橋本町1丁目ビル	84,600	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年2月	平成19年1月19日	14	19.4	
	エス・ティール・ワールドビル	9,650	日本管財株式会社	平成20年2月	平成20年1月30日	13	4.4	
	オリックス水道橋ビル	29,090	西松建設株式会社	平成20年3月10日	平成20年1月18日	12	5.9	
	オリックス品川ビル	22,520	日本管財株式会社	平成20年5月	平成20年2月8日	11	20.2	
	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	15	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	4	240.0
	東陽MKビル	405,810	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月27日	13	34.3	
	ピサイド木場	162,930	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月27日	12	15.5	
オリックス池袋ビル	57,980	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月4日	10	14.0		
ラウンドクロス蒲田	215,170	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年1月	平成17年10月29日	14	26.6		
KN自由が丘プラザ	21,890	株式会社三菱地所設計	平成19年4月	平成19年4月6日	14	3.4		
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	11	30.7		

		物件名	修繕費分析				地震リスク分析	
			調査日より12年間の修繕費・更新費(千円)	調査業者	報告書日付	調査日付	PML(再調達価格に対する比)(%) (注)2.	再調達価格(億円) (注)3.
事務所 (オフィス)	首都圏その他地域	ネオ・シティ三鷹	532,220	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月28日	9	44.0
		ラウンドクロス川崎	223,610	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月3日	17	19.4
		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	11	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	10	15.3
	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	13	40.8
		ORIX高麗橋ビル	90,360	株式会社日建設計	平成17年2月	平成17年2月7日	3	22.1
		ルナール仙台	489,850	株式会社三菱地所設計	平成19年5月	平成19年4月27日	7	41.2
		オリックス名古屋錦ビル	123,970	西松建設株式会社	平成20年9月2日	平成20年7月31日	4	43.9
	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	1	30.1	
物流施設	首都圏その他地域	越谷ロジスティックセンター	6,760	株式会社竹中工務店	平成18年4月18日	平成18年2月21日	12	17.0
		戸田ロジスティクスセンター	32,030	日本管財株式会社	平成20年3月	平成20年1月24日	15	28.5
		市川ロジスティクスセンター	40,300	日本管財株式会社	平成20年8月	平成20年7月22日	13	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
商業施設	東京都心6区	日本地所南青山ビル	21,620	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年7月	平成18年7月4日	10	1.8
		CUBE代官山	18,490	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月26日	10	1.9
	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	14	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	13	17.1
	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	- 3	- 11.5
住宅	東京都心6区	パークアグシス西麻布ステージ	57,640	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月28日	10	3.9
		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	5	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	13	34.0
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	4	123.4

- (注) 1. 上記修繕費分析の数値は、本投資法人の持分にかかわらず建物一棟全体(ただし、「東陽MKビル」及び「シーフォートスクエア/センタービルディング」に関しては、本投資法人の所有する部分)に係る数値です。
- (注) 2. PML(Probable Maximum Loss)とは、確率統計論的に平均475年に一度起こりうる強さの地震(再現期間475年)を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が再調達価格に対して占める割合(%)を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額(横軸)とその損失の年超過確率(縦軸)の関係を表すリスクカーブをもとに算定しますが、損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、リスクカーブはばらつきを有します。上記記載のPMLは信頼水準90%のリスクカーブを用い、予想損失額を平均的な値ではなく、その上限値を記載しております。
- (注) 3. 再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しております。上記記載の数値は、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物一棟全体(ただし、「東陽MKビル」に関しては本投資法人の所有する部分、「シーフォートスクエア/センタービルディング」に関してはセンタービルディングを含むシーフォートスクエア全体)に係る数値です。
- (注) 4. 地震リスク分析は清水建設株式会社により行われております。
- (注) 5. 底地のみ所有であるため、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. 平成22年12月27日付でソネット上池袋の譲渡を行いました。

(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
D T外苑 (東京都渋谷区)	空調機更新	自 平成20年6月 至 平成23年5月	68	7	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23年8月 至 平成23年12月	44	—	—
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	209	—	—
クロスゲート (神奈川県横浜市)	ホテル客室減圧弁更新	自 平成23年6月 至 平成23年6月	20	—	—
代々木フォレストビル (東京都渋谷区)	空調機更新	自 平成23年6月 至 平成24年10月	64	—	—
ラウンドクロス蒲田 (東京都大田区)	中央監視設備更新	自 平成23年10月 至 平成23年10月	25	—	—

(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54百万円であり、当期費用に区分された修繕費91百万円と併せ、146百万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)
D T外苑 (東京都渋谷区)	4階空調機更新	自 平成22年12月 至 平成23年2月	7
その他の資本的支出			47
合計			54

(c) 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
前期末積立金残高 (百万円)	1,408	1,201	1,294	1,319	1,442
当期積立額 (百万円)	300	296	296	298	316
当期積立金取崩額 (百万円)	507	203	271	174	182
次期繰越額 (百万円)	1,201	1,294	1,319	1,442	1,577

(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23年2月28日現在393百万円を積み立てております。

(ヘ) 主要な不動産の情報

各運用不動産について、その総賃貸収入が平成23年2月期(第18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23年2月28日現在のものです。

各項目の意味は次のとおりです。

「総賃貸面積」

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

「総賃貸可能面積」

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

「稼働率」

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

「契約賃料合計」

契約賃料合計とは、個々の運用不動産の本投資法人の所有部分に係るテナントとの間で、総賃貸面積に係る賃貸借契約上規定されている1箇月分の賃料及び共益費（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23年2月28日現在)

	物件名	テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料合計 (円)	敷金等合計 (円)
東京都 心6区 事務所 (オフィス)	青山サンクレストビル	4	2,658.84	2,768.55	96.0	21,897,725	255,822,583
	ラウンドクロス一番町	5	2,946.67	3,300.66	89.3	20,131,050	203,870,108
	ラウンドクロス元代々木	2	7,723.68	7,723.68	100.0	(注)6.	(注)6.
	ラウンドクロス西新宿	9	1,227.51	1,227.51	100.0	12,634,538	243,502,212
	ピサイド白金	15	2,072.78	2,072.78	100.0	8,804,960	62,163,080
	D T外苑	3	2,571.73	2,571.73	100.0	13,351,370	133,483,165
	日本橋イーストビル	7	2,242.71	2,242.71	100.0	8,171,145	94,921,735
	代々木フォレストビル	10	1,897.26	1,909.30	99.4	8,057,104	66,542,322
	ラウンドクロス南麻布	4	2,999.12	3,170.48	94.6	9,167,225 (注)8.	84,274,120
	ラウンドクロス赤坂	13	2,787.18	2,787.18	100.0	15,154,741	175,076,370
	ラウンドクロス三田	4	2,250.11	2,296.61	98.0	8,724,592	86,278,302
	芝大門ビル	1	2,588.50	2,588.50	100.0	(注)6.	(注)6.
	ラウンドクロス築地	9	3,958.85	3,997.45	99.0	22,867,141 (注)8.	277,887,932
	オリックス芝2丁目ビル	3	6,753.13	6,753.13	100.0	48,201,687	509,057,220
	青山246ビル	10	2,406.22	2,406.22	100.0	29,148,692	335,219,135
	ラウンドクロス新宿	7	4,467.76	4,736.19	94.3	38,447,094	409,061,750
	シーフォートスクエア/ センタービルディング	30	18,380.92	22,024.93	83.5	102,262,389 (注)7.	882,421,292
	オリックス赤坂2丁目ビル	10	7,396.97	10,296.05	71.8	59,415,710	797,301,200
	ラウンドクロス新宿5丁目	9	2,824.69	3,089.29	91.4	14,925,550	164,354,990
	日本橋本町1丁目ビル	3	5,099.70	5,099.70	100.0	36,129,200	375,789,420
	エス・ティー・ワールドビル	1	1,550.86	1,550.86	100.0	(注)6.	(注)6.
	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	5,618.88	5,618.88	100.0	50,254,180 (注)7.	540,877,020
	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	5,870.40	6,166.99	95.2	38,402,580	366,001,064	
東京都心6区 計		180	107,441.32	115,546.23	93.0	(注)6.	(注)6.

		物件名	テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料合計 (円)	敷金等合計 (円)
事務所 (オフィス)	その他 東京23 区	キャロットタワー	8	6,937.21	6,937.21	100.0	44,831,835	413,476,650
		東陽MKビル	9	9,815.95	9,815.95	100.0	35,931,103	288,273,600
		ピサイド木場	5	4,188.22	4,804.28	87.2	15,512,450	148,969,460
		オリックス池袋ビル	3	5,539.92	5,539.92	100.0	49,851,880 (注)7.	889,817,461
		ラウンドクロス蒲田	6	7,454.54	7,855.74	94.9	33,341,129	326,246,427
		KN自由が丘プラザ	5	1,231.44	1,231.44	100.0	11,951,040	127,857,456
		オリックス目黒ビル	9	5,722.29	6,119.61	93.5	35,110,315	292,385,940
		その他東京23区 計	45	40,889.57	42,304.15	96.7	226,529,752	2,487,026,994
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	7	4,621.59	4,621.59	100.0	23,752,757	160,562,664
		ラウンドクロス川崎	12	5,521.52	5,521.52	100.0	32,587,812	435,398,130
		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	4,912.79	4,912.79	100.0	23,921,926	229,530,480
		首都圏その他地域 計	32	19,118.82	19,118.82	100.0	(注)6.	(注)6.
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	8	10,346.38	11,208.24	92.3	37,505,915	371,970,305
		ORIX高麗橋ビル	11	6,163.43	6,861.91	89.8	26,564,195	287,281,060
		ルナール仙台	32	8,289.54	9,954.78	83.3	33,117,591	364,658,546
		オリックス名古屋錦ビル	14	6,930.93	10,256.69	67.6	30,498,571	291,263,142
		ORE札幌ビル	10	11,259.57	11,672.41	96.5	45,354,868	460,844,900
		その他地域 計	75	42,989.85	49,954.03	86.1	173,041,140	1,776,017,953
	事務所(オフィス) 計		332	210,439.56	226,923.23	92.7	1,197,948,583	12,811,920,347
物流 施設	首都圏	越谷ロジスティックセンター	1	19,200.00	19,200.00	100.0	(注)6.	(注)6.
	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	3	92,815.56	92,815.56	100.0	(注)6.	(注)6.
	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.
		その他地域 計	1	64,004.80	64,004.80	100.0	(注)6.	(注)6.
物流施設 計		4	156,820.36	156,820.36	100.0	167,216,513	392,991,439	
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	3	899.82	899.82	100.0	11,502,800	131,732,000
		東京都心6区 計	4	1,885.18	1,885.18	100.0	(注)6.	(注)6.
	首都圏 その他 地域	aune港北	12	5,563.53	5,706.72	97.5	26,873,155	242,255,990
		aune幕張	22	5,749.05	5,749.05	100.0	28,072,105	234,201,050
		首都圏その他地域 計	34	11,312.58	11,455.77	98.8	54,945,260	476,457,040
	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	271,636,200
		岡山久米商業施設	3	11,822.08	11,822.08	100.0	19,743,636	181,816,720
		その他地域 計	8	53,945.25	53,945.25	100.0	45,506,236	453,452,920
商業施設 計		46	67,143.01	67,286.20	99.8	(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	1,251.26	1,337.31	93.6	(注)9.	(注)9.
		芝浦アイランドブルームタワー	2	11,657.21	12,263.80	95.1	(注)10.	(注)10.
		東京都心6区 計	3	12,908.47	13,601.11	94.9	(注)9.(注)10.	(注)9.(注)10.
	住宅 計		3	12,908.47	13,601.11	94.9	(注)9.(注)10.	(注)9.(注)10.
その他	首都圏 その他 地域	クロスゲート	23	24,463.40	25,840.54	94.7	94,396,181 (注)7.	1,040,368,720
		首都圏その他地域 計	23	24,463.40	25,840.54	94.7	94,396,181	1,040,368,720
	その他 計		23	24,463.40	25,840.54	94.7	94,396,181	1,040,368,720
総 計		408	471,774.80	490,471.44	96.2	1,590,608,447	15,547,563,959	

テナント数の合計	408
全賃貸面積 (㎡) (A)	471,774.80
全賃貸可能面積 (㎡) (B)	490,471.44
全運用不動産稼働率 (%) (A) ÷ (B)	96.2
全契約賃料合計 (円) (注)4.	1,590,608,447
全敷金等合計 (円) (注)4.	15,547,563,959

- (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.、(注) 9.及び(注) 10.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。なお、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) 10. 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) 11. 平成22年12月27日付でソネット上池袋の譲渡を行いました。

(ロ) 稼働率実績

過去6箇月(平成22年9月1日～平成23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22年 9月30日	平成22年 10月31日	平成22年 11月30日	平成22年 12月31日	平成23年 1月31日	平成23年 2月28日		
事務所 (オフィス)	東京都心6区	青山サンクレストビル	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	
		ラウンドクロス一番町	89.3	89.3	89.3	89.3	89.3	89.3	
		ラウンドクロス元代々木	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	94.5	94.5	94.5	100.0	
		ビサイド白金	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	86.8	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	100.0	100.0	100.0	94.6	94.6	
		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	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	100.0	100.0	100.0	100.0	98.1	99.0	
		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	94.3	94.3	94.3	94.3	94.3	94.3	
		シーフォートスクエア/センタービルディング	88.3	84.0	84.0	84.0	83.9	83.5	
		オリックス赤坂2丁目ビル	96.5	82.2	71.8	71.8	71.8	71.8	
		ラウンドクロス新宿5丁目	100.0	100.0	91.4	91.4	91.4	91.4	
		日本橋本町1丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		エス・ティール・ワールドビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		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	95.2	95.2	95.2	95.2	95.2	95.2	
		東京都心6区 稼働率	96.3	94.4	93.2	93.2	93.0	93.0	
		その他東京23区	キャロットタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			東陽MKビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			ビサイド木場	87.2	87.2	87.2	87.2	87.2	87.2
			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	94.9	94.9	94.9	94.9	94.9	94.9
			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	93.5	93.5	93.5	93.5	93.5	93.5
		その他東京23区 稼働率	96.7	96.7	96.7	96.7	96.7	96.7	
	首都圏その他地域	ネオ・シティ三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		ラウンドクロス川崎	89.3	89.3	93.2	93.2	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	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	100.0	
		首都圏その他地域 稼働率	95.9	95.9	97.0	97.0	99.0	100.0	
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	94.0	94.0	94.0	94.0	94.6	92.3	
		ORIX高麗橋ビル	89.8	89.8	89.8	89.8	89.8	89.8	
		ルナール仙台	81.6	81.6	81.6	82.5	82.5	83.3	
		オリックス名古屋錦ビル	65.9	65.9	67.6	67.6	67.6	67.6	
		ORE札幌ビル	-	96.5	96.5	96.5	96.5	96.5	
		その他地域 稼働率	82.5	85.8	86.1	86.3	86.4	86.1	
	事務所(オフィス) 稼働率		93.9	93.1	92.6	92.6	92.7	92.7	

		物件名	稼働率 (%)					
			平成22年 9月30日	平成22年 10月31日	平成22年 11月30日	平成22年 12月31日	平成23年 1月31日	平成23年 2月28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	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
		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	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5
		aune幕張	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		首都圏その他地域 稼働率	98.8	98.8	98.8	98.8	98.8	98.8
	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
		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	99.7	99.7	99.7	99.7	99.8	99.8
住宅	東京都心6 区	パークアクシス西麻布ステ ージ	100.0	100.0	100.0	100.0	97.7	93.6
		芝浦アイランド ブルーム タワー	-	-	-	-	95.4	95.1
		東京都心6区 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	95.6	94.9
	その他東京 23区	ソネット上池袋	100.0	100.0	100.0	-	-	-
		その他東京23区 稼働率	100.0	100.0	100.0	-	-	-
		住宅 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	95.6	94.9
その他	首都圏その 他地域	クロスゲート	100.0	94.7	94.7	94.7	94.7	94.7
		首都圏その他地域 稼働率	100.0	94.7	94.7	94.7	94.7	94.7
		その他 稼働率	100.0	94.7	94.7	94.7	94.7	94.7
		全運用不動産稼働率	97.1	96.3	96.1	96.1	96.2	96.2

(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22年12月27日付でソネット上池袋の譲渡を行いました。

(ハ) 関係会社等への賃貸状況

平成23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（金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第33条第2項に定めるものをいいます。）

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	ORE札幌ビル
契約賃料（注）1.	月額3,110,760円
賃貸面積	856.97㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合（注）2.	0.18%
契約締結日（注）3.	平成22年10月1日
契約満了日	平成23年5月8日（契約期間2年）
契約更改の方法	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	① 敷金18,664,560円 ② 解約 ・ 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6箇月前までに6箇月の予告期間をもって相手方に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 ・ オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、6箇月分の賃料相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。 ・ オリックス株式会社は、予告期間に満たない期間をもって解約の申し入れをした場合においても、当該予告期間に不足する期間にかかる賃料相当額を本投資法人に支払うことにより、本賃貸借契約を解約することができます。 ③ 転貸借 ・ オリックス株式会社は、本物件の一部を第三者（以下、本欄において「テナント」といいます。）に転貸しています。 ・ 平成23年2月28日現在において、本物件は1つのテナントに転貸されております。

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	大宮下町1丁目ビル
契約賃料 (注) 1.	月額5,558,320円
賃貸面積	1,080.93㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注) 2.	0.23%
契約締結日 (注) 3.	平成22年3月29日
契約満了日	平成23年12月18日 (契約期間2年)
契約更改の方法	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	<p>① 敷金55,583,200円</p> <p>② 解約</p> <ul style="list-style-type: none"> 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6箇月前までに6箇月の予告期間をもって相手方に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、6箇月分の賃料相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。

テナントの名称	株式会社大京
業種	不動産業
入居物件名	大宮下町1丁目ビル
契約賃料 (注) 1.	月額2,658,630円
賃貸面積	517.01㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注) 2.	0.11%
契約締結日 (注) 3.	平成22年3月29日
契約満了日	平成24年1月29日 (契約期間2年)
契約更改の方法	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	<p>① 敷金21,894,600円</p> <p>② 解約</p> <ul style="list-style-type: none"> 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6箇月前までに6箇月の予告期間をもって相手方に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 株式会社大京は、上記事前通知に代えて、6箇月分の賃料及び共益費相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。 <p>③ 転貸借</p> <ul style="list-style-type: none"> 株式会社大京は、本物件を株式会社大京の関係会社である第三者（以下、本欄において「テナント」といいます。）に転貸することができます。 平成23年2月28日現在において、本物件は3つのテナントに転貸されております。

テナントの名称	株式会社シーフォートコミュニティ
業種	不動産業
入居物件名	シーフォートスクエア／センタービルディング
契約賃料 (注) 1.	月額1,557,145円
賃貸面積	239.93㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注) 2.	0.05%
契約締結日 (注) 3.	平成17年9月30日
契約満了日	平成24年7月31日 (契約期間2年)
契約更改の方法	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	<p>① 敷金27,870,264円</p> <p>② 解約</p> <ul style="list-style-type: none"> 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6箇月前までに6箇月の予告期間をもって賃貸人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 株式会社シーフォートコミュニティは、上記事前通知に代えて、6箇月分の賃料相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	ORIX高麗橋ビル
契約賃料 (注) 1.	月額2,269,600円
賃貸面積	468.92㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注) 2.	0.10%
契約締結日 (注) 3.	平成17年4月27日
契約満了日	平成24年8月4日 (契約期間2年)
契約更改の方法	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	<p>① 敷金22,128,600円</p> <p>② 解約</p> <ul style="list-style-type: none"> 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6箇月前までに6箇月の予告期間をもって賃貸人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、6箇月分の賃料及び共益費相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	オリックス目黒ビル
契約賃料 (注) 1.	月額7,831,420円
賃貸面積	1,362.62㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注) 2.	0.29%
契約締結日 (注) 3.	平成22年7月29日
契約満了日	平成24年8月14日 (上記のうち681.31㎡の賃貸部分、契約期間3年) 平成24年11月27日 (上記のうち681.31㎡の賃貸部分、契約期間3年)
契約更改の方法	定期建物賃貸借契約は契約満了日より終了し、更新されません。ただし、賃貸借契約期間満了日の翌日を始期とする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	<p>① 敷金31,325,680円</p> <p>② 解約</p> <ul style="list-style-type: none"> 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6箇月前までに6箇月の予告期間をもって相手方に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、6箇月分の賃料相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。 <p>③ 転貸借</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成24年8月14日を契約満了日とする賃貸借契約については、本物件を第三者（以下、本欄において「テナント」といいます。）に転貸しています。 平成23年2月28日現在において、本物件は2つのテナントに転貸されております。

テナントの名称	株式会社インターネット総合研究所 (注) 6.
業種	インターネット附随サービス業
入居物件名	オリックス目黒ビル
契約賃料 (注) 1.	月額2,272,020円
賃貸面積	395.33㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注) 2.	0.08%
契約締結日 (注) 3.	平成22年7月29日
契約満了日	平成24年8月31日 (契約期間3年)
契約更改の方法	定期建物賃貸借契約は契約満了日より終了し、更新されません。ただし、賃貸借契約期間満了日の翌日を始期とする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	<p>① 敷金9,088,080円</p> <p>② 解約</p> <ul style="list-style-type: none"> 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6箇月前までに6箇月の予告期間をもって相手方に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 株式会社インターネット総合研究所は、上記事前通知に代えて、6箇月分の賃料相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。

テナントの名称	オリックス不動産株式会社
業種	不動産業
入居物件名	芝浦アイランド ブルームタワー
契約賃料 (注) 1.	※1
賃貸面積	2,367.16㎡ ※2
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注) 2.	0.50%
契約締結日 (注) 3.	平成23年1月31日
契約満了日	※1
契約更改の方法	※1
特記すべき事項	<p>※1 本投資法人は本物件を信託受益権で保有しており、オリックス不動産株式会社（以下、本欄において「本テナント」といいます。）は信託受託者とマスターリース契約を締結しているマスターレシーです。本書の日付現在、本投資法人は、信託受託者、本テナント、本物件の共有所有者等からこれらの内容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す。</p> <p>※2 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。</p>

- (注) 1. 平成23年2月28日現在、賃貸借契約書に規定されている1箇月分の賃料及び共益費の合計を記載しております。
- (注) 2. 「全賃貸面積に対する賃貸面積の割合」は、平成23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. 「契約締結日」は、物件取得により関係会社等が賃借人となった場合には、物件の取得日を記載しております。
- (注) 4. 契約賃料等は、現在及び将来における各賃料収入等を表示又は保証するものではありません。
- (注) 5. 上記賃貸借契約のほか、平成23年2月28日現在において関係会社等と駐車場賃貸借契約及び広告掲示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。

<駐車場賃貸借契約>

関係会社等の名称	物件名	契約締結日 ※1	契約台数	契約賃料 ※2
オリックス自動車株式会社	aune港北	平成22年3月10日	10台	80,000円
オリックス株式会社 ※3	大宮下町1丁目ビル	平成22年3月29日	34台	1,040,000円
株式会社大京	大宮下町1丁目ビル	平成22年3月29日	7台	220,000円
オリックス株式会社 ※4	ORE札幌ビル	平成22年10月1日	15台	525,000円
オリックス株式会社	ORE札幌ビル	平成22年10月1日	28台	980,000円

<広告掲示契約>

関係会社等の名称	物件名	契約締結日 ※1	掲示物	契約賃料 ※2
オリックス株式会社	ORE札幌ビル	平成22年10月1日	屋外看板	10,000円

※1 「契約締結日」は、物件取得により関係会社等が賃借人となった場合には、物件の取得日を記載しております。

※2 平成23年2月28日現在、賃貸借契約書等に規定されている1箇月分の賃料を記載しております。

※3 平成22年10月14日付で条件変更契約を締結し、契約台数が33台から34台に、契約賃料が1,005,000円から1,040,000円に変更しております。

※4 平成23年1月24日付で条件変更契約を締結し、契約台数が17台から15台に、契約賃料が605,000円から525,000円に変更しております。

- (注) 6. 株式会社インターネット総合研究所は、本書の日付現在において、関係会社等に該当していません。

(二) 主要10テナントに関する情報

(a) 主要テナント

運用不動産について、平成23年2月28日時点での、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の運用不動産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点の全賃貸面積に占める割合が10%以上を占めるテナント（以下「主要なテナント」といいます。）は、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.	13.6%
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23年2月28日現在、本物件は1つのテナントに転貸されています。(注) 1.

(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23年2月28日時点において、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合が大きい順に、上位10位までのテナント（以下「本件主要10テナント」といいます。）についての情報を記載します。

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

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	13.6
2	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	7.9
3	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	7.7
4	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	4.2
5	— (注) 3.	—	—	—	19,200.00	4.1
6	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	3.5
7	三井不動産住宅リース株 式会社 大和リビング株式会社 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 ブ ルームタワー	平成24年8月31日	9,290.05	2.0
8	株式会社ナイキジャパン	卸売業	シーフォートスクエ ア/センタービルデ ィング	平成23年5月31日	8,832.49	1.9
9	伊藤忠商事株式会社	卸売業	名古屋伊藤忠ビル	平成23年3月31日	8,676.58	1.8
10	— (注) 3.	—	—	—	8,520.30	1.8
合計					228,600.11	48.5

(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23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. 表中に名称を挙げたテナントのほかに、本件主要10テナント中には、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合の大きさにおいて第5位及び第10位のテナントが存在します。本書の日付現在、本投資法人は、本テナントから名称を開示することについて同意を得られておらず、やむを得ない事情により開示できない場合として記載をしております。

(注) 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23年2月28日現在、本件主要10テナントについての(1)平成23年2月分の契約賃料(賃貸借契約上規定されている、1箇月分の賃料及び共益費の合計。ただし、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23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合計： 330,739,479円

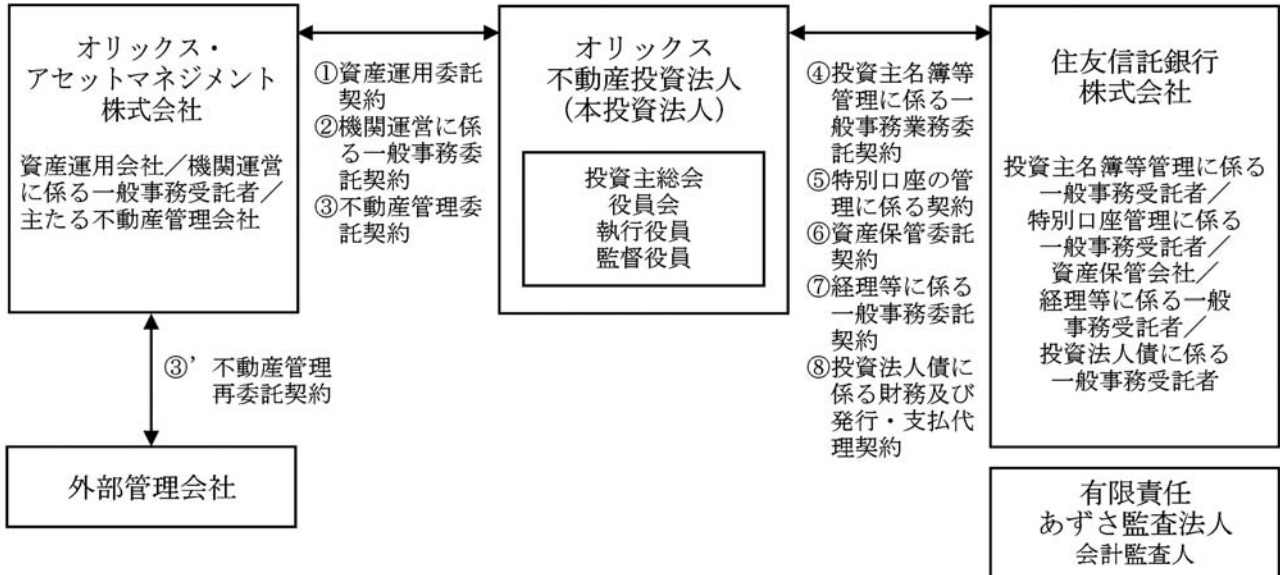
(2) 本件主要10テナントの敷金・保証金等合計： 1,834,492,719円

(4) その他投資資産の主要なもの
該当事項はありません。

【投資法人の関係法人の名称及び関係業務の内容】

参考資料

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



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

社名	運営上の役割	業務内容
オリックス不動産投資法人	本投資法人	本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
オリックス・アセットマネジメント株式会社	資産運用会社 機関運営に係る一般事務受託者 主たる不動産管理会社	<p>(1) 資産運用委託契約（前頁図中①）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針等に従い、本投資法人の資産の運用を行います。</p> <p>(2) 機関運営に係る一般事務委託契約（前頁図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の役員会、投資主総会に関する事務（投資主名簿等管理に該当する事務を除きます。）及び投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する業務（上記の本投資法人の役員会、投資主総会に関する事務に関連するものに限りません。）を行います。</p> <p>(3) 主たる不動産管理会社として、不動産管理委託契約（前頁図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が保有する不動産（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賃借する不動産を含みます。ただし、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については除外するものとします。）について、その管理業務を行います。さらに主たる不動産管理会社として、管理業務の効率化に資するため、本投資法人の保有する個別不動産毎に自ら選択する第三者（以下「外部管理会社」といいます。）に対して、不動産管理再委託契約（前頁図中③'）により、管理業務の一部を再委託することができます。</p> <p>(4) 資産運用会社として、本投資法人のために清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務の発注を代行します。</p>
住友信託銀行株式会社	投資主名簿等管理に係る一般事務受託者 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>(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等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>