

平成22年2月期 決算短信 (REIT)

平成22年4月16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 小野 義夫
 資産運用会社名 オリックス・アセットマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 佐藤 光男
 問合せ先責任者 取締役執行役員 並木 寿夫 TEL (03) 3435-3285
 有価証券報告書提出予定日 平成22年5月26日
 分配金支払開始予定日 平成22年5月18日

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年2月期の運用、資産の状況 (平成21年9月1日～平成22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 %
22年2月期	9,790 (△14.6)	4,502 (△22.9)	3,345 (△29.8)	3,344 (△29.8)
21年8月期	11,465 (9.0)	5,838 (15.9)	4,762 (18.5)	4,761 (18.5)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
22年2月期	13,290	2.4	1.1	34.2
21年8月期	18,922	3.3	1.7	41.5

(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	%	%
22年2月期	13,290	3,344	0	—	100.0	2.4
21年8月期	18,922	4,761	0	—	100.0	3.3

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
22年2月期	297,278	141,158	47.5	560,993
21年8月期	287,727	142,575	49.6	566,625

(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
22年2月期	4,688	7,297	7,128	27,558
21年8月期	16,742	△26,300	△4,013	8,444

2. 平成22年8月期 (平成22年3月1日～平成22年8月31日) 及び平成23年2月期 (平成22年9月1日～平成23年2月28日) の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
22年8月期	11,522 (17.7)	5,664 (25.8)	4,256 (27.2)	4,087 (22.2)	15,218	0
23年2月期	10,357 (△10.1)	4,707 (△16.9)	3,252 (△23.6)	3,250 (△20.5)	12,919	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 平成22年8月期 16,243円 平成23年2月期 12,919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 無
- ② ①以外の変更 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22年2月期 251,622口 平成21年8月期 251,622口
- ② 期末自己投資口数 平成22年2月期 0口 平成21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、28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、13ページの「平成22年8月期（第17期：平成22年3月1日～平成22年8月31日）及び平成23年2月期（第18期：平成22年9月1日～平成23年2月28日）運用状況予想の前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

後記50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21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22年2月28日現在の発行済投資口の総数は251,622口となっております。

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

(b) 本投資法人を取り巻く運用環境

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

<事務所（オフィス）>

賃貸市場

平成21年夏頃には、景気の底打ちが確認され、将来に対する著しく悲観的な見方が後退したことで、需要減少につながるテナントの動きが減少しましたが、平成21年後半には、景気の二番底への懸念等により、一部には再びネガティブな動きも見られます。このような需要減少と大量供給により、空室率の上昇が続き、賃料は大幅に下落しています。

オフィスストックに対する新規供給量の多い仙台市、横浜市、福岡市、名古屋市において、空室率が大幅に上昇しています。

東京23区の空室率は、平成16年3月期以来の高水準となっており、中でも、高額賃料エリアの空室率が高水準となっています。平成22年の新規供給量はさほど多くはありませんが、平成22年前半のテナント需要は弱含みと考えられることから、空室率の上昇が収まり低下へ向かうのは、平成22年後半以降と考えられます。

大阪市の空室率は、平成16年6月期以来の高水準となっています。平成22年には、梅田等で賃料が高額な大規模ビルの竣工が相次ぐため、新築ビルの空室率が大阪市全体の空室率を押し上げると予想されます。

名古屋市の空室率は、平成8年12月期以来の最高水準を更新しています。東京23区や大阪市と比べて、オフィスストックに対する新規供給量が多く、需要の減少率も大きいため、空室率の上昇と賃料の下落が続くものと予想されます。

売買市場

国内銀行はリファイナンスに概ね応じつつも、新規貸出については対象の選別を続けており増加には至っていない状況にあり、不動産売買件数は依然として少ない状況が続いています。オフィスについては、優良物件であれば金融機関の融資はつきやすいものの、賃貸市場の先行きに底打ち感が見えず、キャップレートは僅かながら上昇傾向を続けています。今後、取引市場が活発化し、キャップレートが低下へ向かう条件として、賃貸市場の回復、特に賃貸需要の回復が焦点になると考えられます。

＜物流施設＞

物流施設市場全体に関して、景気後退の影響を受けた企業の生産調整や個人消費の減退から、荷動きの低迷が継続しているものの、国際貨物、国内貨物ともに回復の兆しが見られます。

今後、市場全体への需要は弱含みが続くと思われる一方で、物流効率化がより重視され、拠点の集約化や荷主からのアウトソーシングが進むことで、高スペックの大型施設への需要は、引き続き底堅いと見られます。不動産投資家による供給は、再開されるものの急増はしない模様であり、需給バランスはさらに改善に向かうと見込まれます。

＜商業施設＞

平成20年は、大型小売店の面積が拡大する一方で、景気悪化により販売額が減少し、売場効率の低下が大幅に進みました。景気後退の影響は、特に高額商品を扱う百貨店において鮮明であり、平成20年後半から売上高の前年比大幅マイナスが続いています。

但し、平成22年1月の実質消費支出が前年同月比6ヵ月連続で増加するなど、消費回復の兆しは出てきており、今後の商業施設投資に際しては、安定した集客が見込まれる立地、生活に密着した商品・サービスの提供、競争力の高い業態・事業者の誘致など、立地・業態・事業者を見極めることにより、収益の維持が可能と思われる。

＜ホテル＞

平成21年3月末の客室の新規供給速度はやや鈍化したものの、施設数、客室数は引き続き増加していると予想されます。今後は、客室数の増加基調は緩やかに継続するものの、その伸びは鈍化すると予想されます。

ホテル需要については、減少に底打ち感が出始めているものの、需要の戻りは弱く、また、ホテル間の価格競争が継続するため、客室単価が反転するには時間を要すると考えられます。

＜住宅＞

東京都区部では、マンション賃料の下落が続いています。特に、都心5区では賃料の下落が鮮明となっています。とりわけ、平成20年後半から、高額物件の空室率が上昇しており、賃料の下押し圧力となっています。一方で、実需層（所得に見合った賃料帯に住む堅実な賃借人等）が需要の中心で、高額物件の供給が限られていた地区では、都心5区に比べ賃料の下落幅が小さくなっています。

＜実績＞

このような運用環境下、本投資法人のポートフォリオは平成22年2月28日現在で49物件、投資額277,556百万円（取得価格）となっております。

本投資法人では、従来どおり、首都圏に多数の運用不動産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の稼働率は、当期末（平成22年2月28日）において96.6%と一定の水準を維持しています。

(c) 資金調達概要

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。

借換資金として平成21年9月18日に株式会社日本政策投資銀行より5,000百万円の長期借入（固定金利、無担保）を、また、平成21年9月24日に複数の金融機関より総額10,500百万円の長期借入（固定金利及び変動金利、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22年2月28日現在の借入残高は19,500百万円となりました。また、投資法人債市場の動向を見極め、平成22年2月9日に200,000百万円の発行枠の設定に関する発行登録書を提出し、平成22年2月25日には第1回無担保投資法人債（発行総額12,000百万円、期間3年）を発行いたしました。

結果として、平成22年2月28日現在における借入残高は126,437百万円、投資法人債残高12,000百万円、有利子負債残高は138,437百万円となり、有利子負債比率は50.1%（注）1.、固定金利比率は83.4%（注）2.、長期負債比率は70.2%（注）3.となりました。

なお、本投資法人の格付取得状況は、当期に株式会社格付投資情報センターの格付けの方向性が「ポジティブ」から「安定的」に変更され、本書の日付現在において以下のとおりです。

格付機関	格付内容
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス	長期会社格付け：A-、短期会社格付け：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	発行体格付け：A+、格付けの方向性：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9,790百万円、営業利益4,502百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は3,345百万円、当期純利益は3,344百万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13,290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。

(a) 今後の運用方針

I. 運用不動産の運営管理についての課題への対処

本投資法人が今後、運用資産の収益性の安定的維持・向上を図るためには、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、稼働率の維持に努めていくこととします。

iii) 効率的な修繕工事等

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

II. 運用不動産の新規取得及び売却についての課題への対処

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

それぞれの概要は以下のとおりです。

i) 用途分散

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

ii) 地域分散

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

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

iii) 物件規模

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

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

iv) 資産の入替え

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

III. 資金調達

負債・資本のバランスがとれた財務政策を推進いたします。

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

<借入>

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

<資本市場>

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

IV. 利益相反取引・開示方針

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

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

(b) 運用状況の見通し

平成22年8月期（第17期：平成22年3月1日～平成22年8月31日）及び平成23年2月期（第18期：平成22年9月1日～平成23年2月28日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

※ 平成22年8月期（第17期：平成22年3月1日～平成22年8月31日）

営業収益	11,522百万円
営業利益	5,664百万円
経常利益	4,256百万円
当期純利益	4,087百万円
1口当たり分配金	15,218円
1口当たり利益超過分配金	0円

※ 平成23年2月期（第18期：平成22年9月1日～平成23年2月28日）

営業収益	10,357百万円
営業利益	4,707百万円
経常利益	3,252百万円
当期純利益	3,250百万円
1口当たり分配金	12,919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、13ページ記載の「平成22年8月期（第17期：平成22年3月1日～平成22年8月31日）及び平成23年2月期（第18期：平成22年9月1日～平成23年2月28日）運用状況予想の前提条件」のとおり、以下の運用不動産の取得・譲渡を前提としております。

資産の取得について

以下の運用不動産を決算日以降に取得しております。

平成22年4月16日現在の概況等は以下のとおりです。

・神戸桃山台ショッピングセンター（底地）

[取得の概要]

取得資産 : 不動産信託受益権
取得価格 : 3,260百万円
取得日 : 平成22年3月5日

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

[取得資産の概要]

所在地 : 兵庫県神戸市垂水区桃山台七丁目5番18外
用途 : 事務所・駐車場
面積 : 土地 59,940.76㎡
所有・それ以外の別 : 所有権
テナントの総数 : 5
総賃貸面積 : 42,123.17㎡
総賃貸可能面積 : 42,123.17㎡
稼働率 : 100.0%
鑑定評価額 : 3,270百万円
(試算価格)
割合法等による価格 : 2,720百万円
収益価格
DCF法 : 3,270百万円
割引率 : 8.0%
価格時点 : 平成22年2月15日
鑑定評価業者 : 財団法人日本不動産研究所

(注) 上記テナントの内容に関しましては、平成22年3月3日時点での数値を記載しております。また、テナントの総数には、駐車場賃貸借契約のみのテナントを含んでおりません。

・aune港北

[取得の概要]

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

取得価格 : 4,000百万円

取得日 : 平成22年3月10日

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

[取得資産の概要]

所在地 : 神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央3番25号

用途 : 店舗・駐車場

面積 : 土地 1,267.47㎡

建物 8,207.99㎡

構造 : 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建

建築時期 : 平成20年3月

所有・それ以外の別 : 所有権

テナントの総数 : 12

総賃貸面積 : 5,561.53㎡

総賃貸可能面積 : 5,706.37㎡

稼働率 : 97.5%

鑑定評価額 : 4,000百万円

(試算価格)

積算価格 : 3,070百万円

収益価格

DCF法 : 4,000百万円

割引率 : 5.6%

最終還元利回り : 6.0%

直接還元法 : 4,000百万円

還元利回り : 5.8%

価格時点 : 平成22年2月16日

鑑定評価業者 : 大和不動産鑑定株式会社

(注) 上記テナントの内容に関しましては、平成22年3月3日時点での数値を記載しております。また、テナントの総数には、駐車場賃貸借契約のみのテナントを含んでおりません。

・aune幕張

[取得の概要]

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

取得価格 : 3,600百万円

取得日 : 平成22年3月10日

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

[取得資産の概要]

所在地 : 千葉県千葉市美浜区ひび野一丁目14番地

用途 : 店舗・駐車場

面積 : 土地 2,029.06㎡
建物 7,852.95㎡

構造 : 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付6階建

建築時期 : 平成20年2月

所有・それ以外の別 : 所有権

テナントの総数 : 22

総賃貸面積 : 5,749.05㎡

総賃貸可能面積 : 5,749.05㎡

稼働率 : 100.0%

鑑定評価額 : 3,600百万円

(試算価格)

積算価格 : 2,920百万円

収益価格

DCF法 : 3,600百万円

割引率 : 5.8%

最終還元利回り : 6.2%

直接還元法 : 3,600百万円

還元利回り : 6.0%

価格時点 : 平成22年2月17日

鑑定評価業者 : 大和不動産鑑定株式会社

(注) 上記テナントの内容に関しましては、平成22年3月3日時点での数値を記載しております。

・オーエックス田町ビル

[取得の概要]

取得資産 : 不動産信託受益権及び建物附属設備（空調設備）
※建物附属設備については、本投資法人が取得後、同日付にて追加信託し、不動産信託受益権として保有しております。

取得価格 : 6,730百万円

取得日 : 平成22年3月29日

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

[取得資産の概要]

所在地 : 東京都港区芝五丁目31番19号

用途 : 事務所

面積 : 土地 1,061.21㎡
建物 7,544.10㎡

構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根10階建

建築時期 : 昭和61年1月

所有・それ以外の別 : 所有権

テナントの総数 : 10

総賃貸面積 : 4,806.28㎡

総賃貸可能面積 : 6,166.99㎡

稼働率 : 77.9%

鑑定評価額 : 6,730百万円

(試算価格)

積算価格 : 5,000百万円

収益価格

DCF法 : 6,730百万円

割引率 : 4.8%

最終還元利回り : 5.2%

直接還元法 : 6,740百万円

還元利回り : 5.0%

価格時点 : 平成22年2月24日

鑑定評価業者 : 大和不動産鑑定株式会社

(注) 上記テナントの内容に関しましては、平成22年3月25日時点での数値を記載しております。また、テナントの総数には、駐車場賃貸借契約のみのテナントを含んでおりません。

・大宮下町1丁目ビル

[取得の概要]

取得資産 : 不動産
取得価格 : 3,750百万円
取得日 : 平成22年3月29日

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

[取得資産の概要]

所在地 : 埼玉県さいたま市大宮区下町一丁目8番地1外
用途 : 事務所・駐車場
面積 : 土地 1,635.15㎡
建物 6,844.39㎡
構造 : 鉄骨造陸屋根8階建
建築時期 : 平成21年8月
所有・それ以外の別 : 所有権
テナントの総数 : 10
総賃貸面積 : 4,714.18㎡
総賃貸可能面積 : 4,912.79㎡
稼働率 : 96.0%
鑑定評価額 : 3,750百万円
(試算価格)
積算価格 : 3,730百万円
収益価格
DCF法 : 3,750百万円
割引率 : 5.5%
最終還元利回り : 5.9%
直接還元法 : 3,760百万円
還元利回り : 5.7%
価格時点 : 平成22年2月8日
鑑定評価業者 : 大和不動産鑑定株式会社

(注) 上記テナントの内容に関しましては、平成22年3月25日時点での数値を記載しております。

・堺ロジスティクスセンター北棟

[取得の概要]

取得資産 : 不動産信託受益権
 取得価格 : 10,200百万円
 取得日 : 平成22年3月30日

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

[取得資産の概要]

所在地 : 大阪府堺市堺区築港八幡町138番地7
 用途 : 倉庫・守衛所
 面積 : 土地 34,088.70㎡
 建物 64,001.09㎡
 構造 : 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
 建築時期 : 平成21年7月
 所有・それ以外の別 : 所有権
 テナントの総数 : 1
 総賃貸面積 : 64,004.80㎡
 総賃貸可能面積 : 64,004.80㎡
 稼働率 : 100.0%
 鑑定評価額 : 10,200百万円

(試算価格)

積算価格 : 8,550百万円

収益価格

DCF法 : 10,200百万円

割引率 : 5.9%

最終還元利回り : 6.3%

直接還元法 : 10,200百万円

還元利回り : 6.1%

価格時点 : 平成22年2月5日

鑑定評価業者 : 大和不動産鑑定株式会社

(注) 上記テナントの内容に関しましては、平成22年3月25日時点での数値を記載しております。

資産の譲渡について

オリックス神保町ビル及びオリックス新宿ビルを決算日以降に譲渡しております。詳細については、後記「3. 財務諸表 / (8) 財務諸表に関する注記事項 / (重要な後発事象に関する注記)」をご参照下さい。

平成22年8月期(第17期:平成22年3月1日～平成22年8月31日)及び
 平成23年2月期(第18期:平成22年9月1日～平成23年2月28日)運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成22年8月期(第17期:平成22年3月1日～平成22年8月31日) 平成23年2月期(第18期:平成22年9月1日～平成23年2月28日)
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、平成22年2月期末(平成22年2月28日)現在保有している49物件に、「オーエックス田町ビル」、「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)」を加え、「オリックス神保町ビル」及び「オリックス新宿ビル」を除いた53物件を保有し、平成23年2月期末(平成23年2月28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。

項目	前提条件
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、139,375百万円（短期借入金19,500百万円、長期借入金107,875百万円及び投資法人債12,000百万円）の有利子負債を有しており、有利子負債比率（注）は50.3%となっております。 ・今後、平成22年8月期において返済期限を迎える短期借入金19,500百万円（返済期限平成22年4月26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22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23年2月期において返済期限を迎える長期借入金6,500百万円（返済期限平成22年9月21日）及び1,000百万円（返済期限平成22年11月5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22年9月20日及び平成22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23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22年8月期末現在、有利子負債残高は139,312百万円（短期借入金19,500百万円、長期借入金107,812百万円及び投資法人債12,000百万円）、有利子負債比率は50.3%を、平成23年2月期末現在、有利子負債残高は139,187百万円（短期借入金19,500百万円、長期借入金107,687百万円及び投資法人債12,000百万円）、有利子負債比率は50.2%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、昨今の不動産賃貸市場環境の悪化の影響を考慮の上、一定の減収を見込んで算出しております。 ・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。 ・物件売却益については、「オリックス神保町ビル」及び「オリックス新宿ビル」の売却により平成22年8月期に1,071百万円を見込んでおりますが、財務基盤強化を目的に「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例制度」を活用した圧縮記帳により内425百万円を内部留保することを予定しております（圧縮積立を257百万円行い、それに対応する法人税等調整額167百万円を計上）。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 ・修繕費は、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。 ・公租公課については、平成22年8月期に768百万円、平成23年2月期に754百万円を想定しております。 ・管理業務費については、平成22年8月期に920百万円、平成23年2月期に909百万円を想定しております。 ・減価償却費については、平成22年8月期に2,060百万円、平成23年2月期に2,060百万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22年8月期に1,411百万円、平成23年2月期に1,458百万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	利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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21年 8月31日現在)	当期 (平成22年 2月28日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,738	28,877
営業未収入金	318	280
未収還付法人税等	4	2
リース投資資産	3,640	3,566
前払費用	64	58
繰延税金資産	3	2
その他	16	14
貸倒引当金	△6	△5
流動資産合計	21,781	32,796
固定資産		
有形固定資産		
建物	78,314	78,330
減価償却累計額	△7,627	△8,472
建物（純額）	70,686	69,858
建物附属設備	26,923	26,964
減価償却累計額	△8,345	△9,243
建物附属設備（純額）	18,578	17,721
構築物	1,115	1,116
減価償却累計額	△225	△256
構築物（純額）	890	860
機械及び装置	2,260	2,265
減価償却累計額	△628	△731
機械及び装置（純額）	1,631	1,533
工具、器具及び備品	191	192
減価償却累計額	△97	△110
工具、器具及び備品（純額）	93	82
土地	172,502	172,502
有形固定資産合計	264,382	262,558
無形固定資産		
借地権	842	842
ソフトウェア	0	0
その他	0	0
無形固定資産合計	844	843
投資その他の資産		
修繕積立金	473	490
敷金及び保証金	97	97
長期前払費用	148	429
投資その他の資産合計	718	1,017
固定資産合計	265,945	264,420
繰延資産		
投資法人債発行費	—	61
繰延資産合計	—	61
資産合計	287,727	297,278

(単位：百万円)

	前期 (平成21年8月31日現在)	当期 (平成22年2月28日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	422	353
短期借入金	※1 20,000	※1 19,500
1年内返済予定の長期借入金	29,000	21,750
未払金	519	517
未払費用	408	376
未払消費税等	350	93
前受金	1,547	1,536
その他	740	306
流動負債合計	52,988	44,434
固定負債		
投資法人債	—	12,000
長期借入金	77,500	85,187
預り敷金及び保証金	14,662	14,498
固定負債合計	92,162	111,685
負債合計	145,151	156,120
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	137,814	137,814
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	4,761	3,344
剰余金合計	4,761	3,344
投資主資本合計	142,575	141,158
純資産合計	※2 142,575	※2 141,158
負債純資産合計	287,727	297,278

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前期		当期	
	自 至	平成21年 3月1日 平成21年 8月31日	自 至	平成21年 9月1日 平成22年 2月28日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 9,141	※1 8,748	
その他賃貸事業収入		※1 1,182	※1 1,042	
不動産等売却益		※2 1,141	—	
営業収益合計		11,465	9,790	
営業費用				
賃貸事業費用		※1 4,716	※1 4,403	
資産運用報酬		646	642	
資産保管手数料		34	31	
一般事務委託手数料		120	111	
役員報酬		9	9	
会計監査人報酬		12	12	
その他営業費用		87	76	
営業費用合計		5,626	5,287	
営業利益		5,838	4,502	
営業外収益				
受取利息		16	7	
未払分配金戻入		2	3	
還付加算金		0	0	
その他		—	0	
営業外収益合計		19	11	
営業外費用				
支払利息		1,027	1,055	
投資法人債利息		—	2	
投資法人債発行費償却		—	0	
その他		67	111	
営業外費用合計		1,095	1,169	
経常利益		4,762	3,345	
税引前当期純利益		4,762	3,345	
法人税、住民税及び事業税		1	0	
法人税等調整額		△0	0	
法人税等合計		0	1	
当期純利益		4,761	3,344	
前期繰越利益		0	0	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		4,761	3,344	

(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21年 3月1日 平成21年 8月31日	自 至	平成21年 9月1日 平成22年 2月28日
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		137,814		137,814
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		※ 137,814		※ 137,814
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
前期末残高		4,016		4,761
当期変動額				
剰余金の配当		△4,016		△4,761
当期純利益		4,761		3,344
当期変動額合計		744		△1,417
当期末残高		4,761		3,344
剰余金合計				
前期末残高		4,016		4,761
当期変動額				
剰余金の配当		△4,016		△4,761
当期純利益		4,761		3,344
当期変動額合計		744		△1,417
当期末残高		4,761		3,344
投資主資本合計				
前期末残高		141,830		142,575
当期変動額				
剰余金の配当		△4,016		△4,761
当期純利益		4,761		3,344
当期変動額合計		744		△1,417
当期末残高		142,575		141,158
純資産合計				
前期末残高		141,830		142,575
当期変動額				
剰余金の配当		△4,016		△4,761
当期純利益		4,761		3,344
当期変動額合計		744		△1,417
当期末残高		142,575		141,158

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月 31日	当期 自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 2月 28日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	4,761,254,617	3,344,178,683
II 分配金の額 (投資口1口当たりの 分配金の額)	4,761,191,484 (18,922)	3,344,056,380 (13,290)
III 次期繰越利益	63,133	122,303

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしております。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益の概ね全額である4,761,191,484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3,344,056,380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21年 3月1日 平成21年 8月31日	自 至	平成21年 9月1日 平成22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		4,762		3,345
減価償却費		1,910		1,896
長期前払費用償却額		52		87
投資法人債発行費償却		—		0
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		0		△0
受取利息		△16		△7
支払利息		1,027		1,057
固定資産除却損		50		10
営業未収入金の増減額 (△は増加)		8		38
未収消費税等の増減額 (△は増加)		22		—
未払消費税等の増減額 (△は減少)		350		△257
リース投資資産の増減額 (△は増加)		74		74
前払費用の増減額 (△は増加)		△0		5
長期前払費用の支払額		△5		△369
有形固定資産の売却による減少額		9,453		—
修繕積立金の取崩額		4		—
営業未払金の増減額 (△は減少)		179		△95
未払金の増減額 (△は減少)		6		△15
前受金の増減額 (△は減少)		△36		△10
その他		△120		2
小計		17,725		5,762
利息の受取額		30		15
利息の支払額		△1,013		△1,090
法人税等の還付額		6		5
法人税等の支払額		△6		△3
営業活動によるキャッシュ・フロー		16,742		4,688
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		△9,294		△1,319
定期預金の払戻による収入		1,201		9,294
有形固定資産の取得による支出		△18,534		△55
預り敷金及び保証金の受入による収入		1,911		607
預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,546		△1,213
修繕積立金の支出		△39		△17
投資活動によるキャッシュ・フロー		△26,300		7,297
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		60,000		98,000
短期借入金の返済による支出		△60,000		△98,500
長期借入れによる収入		—		15,500
長期借入金の返済による支出		—		△15,062
投資法人債の発行による収入		—		12,000
投資法人債発行費の支出		—		△53
分配金の支払額		△4,013		△4,755
財務活動によるキャッシュ・フロー		△4,013		7,128
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△13,571		19,114
現金及び現金同等物の期首残高		22,016		8,444
現金及び現金同等物の期末残高		※ 8,444		※ 27,558

(6) 継続企業の前提に関する注記

前期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日	当期 自 平成21年 9月 1日 至 平成22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21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日	当期 自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 2月28日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>31～50年</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>6～18年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10～20年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>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 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>
建物	31～50年									
建物附属設備	6～18年									
構築物	10～20年									
機械及び装置	10～18年									
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。								
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精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は65百万円です。</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精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額はありませぬ。</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21年3月1日 至 平成21年8月31日	当期 自 平成21年9月1日 至 平成22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、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3箇月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	同左
7. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	同左

(8) 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21年8月31日現在)	当期 (平成22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 27,000百万円 借入実行残高 20,000百万円 借入未実行残高 <u>7,000百万円</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 27,000百万円 借入実行残高 19,500百万円 借入未実行残高 <u>7,500百万円</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21年3月1日 至 平成21年8月31日	当期 自 平成21年9月1日 至 平成22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) 8,076 (共益費) 872 (リース売上高) 193 9,141 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 191 (解約違約金) 48 (その他営業収入) 942 1,182 不動産賃貸事業収益合計 10,324 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (管理業務費) 963 (水道光熱費) 799 (公租公課) 756 (損害保険料) 12 (修繕費) 124 (減価償却費) 1,910 (貸倒引当金繰入額) 0 (リース売上原価) 74 (その他賃貸事業費用) 74 4,716 不動産賃貸事業費用合計 4,716 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) <u>5,608</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) 7,750 (共益費) 804 (リース売上高) 193 8,748 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 191 (解約違約金) 41 (その他営業収入) 809 1,042 不動産賃貸事業収益合計 9,790 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (管理業務費) 839 (水道光熱費) 714 (公租公課) 744 (損害保険料) 11 (修繕費) 91 (減価償却費) 1,896 (リース売上原価) 74 (その他賃貸事業費用) 31 4,403 不動産賃貸事業費用合計 4,403 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) <u>5,387</u>
※2 不動産等売買損益の内訳 (単位：百万円) ORE名古屋伏見ビル 不動産等売却収入 10,680 不動産等売却原価 9,453 その他売却費用 85 不動産等売却益 <u>1,141</u>	—————

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月 31日	当期 自 平成21年 9月 1日 至 平成22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21年 3月 1日 至 平成21年 8月 31日	当期 自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 2月 28日
※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 <div style="text-align: right;">(平成21年 8月 31日現在)</div> 現金及び預金 17,738百万円 預入期間が3ヶ月を超える定期 預金 △9,294百万円 現金及び現金同等物 <u> 8,444百万円</u>	※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 <div style="text-align: right;">(平成22年 2月 28日現在)</div> 現金及び預金 28,877百万円 預入期間が3ヶ月を超える定期 預金 △1,319百万円 現金及び現金同等物 <u> 27,558百万円</u>

(リース取引に関する注記)

前期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月 31日	当期 自 平成21年 9月 1日 至 平成22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 5,407百万円	リース料債権部分 5,232百万円																																
見積残存価額部分 1,353百万円	見積残存価額部分 1,353百万円																																
受取利息相当額 Δ 3,120百万円	受取利息相当額 Δ 3,019百万円																																
リース投資資産 3,640百万円	リース投資資産 3,566百万円																																
(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>3,656</td></tr> <tr><td>合計</td><td>5,407</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	3,656	合計	5,407	<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>3,481</td></tr> <tr><td>合計</td><td>5,232</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	3,481	合計	5,232
	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	3,656																																
合計	5,407																																
	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	3,481																																
合計	5,232																																
(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31百万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29百万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 3,028百万円	1年以内 3,298百万円																																
1年超 11,714百万円	1年超 10,925百万円																																
合計 14,743百万円	合計 14,223百万円																																

(有価証券に関する注記)

前期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日	当期 自 平成21年 9月 1日 至 平成22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21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日	当期 自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 2月28日
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 特例処理が適用されているため、注記を省略しております。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

(退職給付に関する注記)

前期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日	当期 自 平成21年 9月 1日 至 平成22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21年 8月31日現在)	当期 (平成22年 2月28日現在)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産) 未払事業所税損金不算入額 1百万円 貸倒引当金損金算入限度超過額 1百万円 その他 0百万円 繰延税金資産合計 <u>3百万円</u> 繰延税金資産の純額 <u>3百万円</u>	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産) 未払事業所税損金不算入額 1百万円 貸倒引当金損金算入限度超過額 1百万円 その他 0百万円 繰延税金資産合計 <u>2百万円</u> 繰延税金資産の純額 <u>2百万円</u>
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 法定実効税率 39.33% (調整) 支払分配金の損金算入額 Δ 39.32% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.02%</u>	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 法定実効税率 39.33% (調整) 支払分配金の損金算入額 Δ 39.32% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.03%</u>

(持分法損益等に関する注記)

前期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日	当期 自 平成21年 9月 1日 至 平成22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21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日	当期 自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 2月28日
1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。	1. 親会社及び法人主要株主等 同左
2. 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。	2. 役員及び個人主要株主等 同左
3. 子会社等 該当事項はありません。	3. 子会社等 同左
4. 兄弟会社等 該当事項はありません。	4. 兄弟会社等 同左

(1口当たり情報に関する注記)

前期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月 31日	当期 自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 2月 28日
1口当たり純資産額 566,625円	1口当たり純資産額 560,993円
1口当たり当期純利益 18,922円	1口当たり当期純利益 13,290円
<p>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。</p> <p>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。</p>	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21年 3月 1日 至 平成21年 8月 31日	当期 自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 2月 28日
当期純利益 (百万円)	4,761	3,344
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21年 3月 1日 至 平成21年 8月 31日	当期 自 平成21年 9月 1日 至 平成22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>[オリックス神保町ビル]</p> <p>譲渡価格 (注) 4,150百万円 資産の種類 不動産 (所有権) 契約日 平成22年 3月 3日 引渡日 平成22年 3月 10日 譲渡先 DAオフィス投資法人 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約126百万円を計上する予定です。</p> <p>[オリックス新宿ビル]</p> <p>譲渡価格 (注) 9,000百万円 資産の種類 不動産 (所有権) 契約日 平成22年 3月 25日 引渡日 平成22年 3月 26日 譲渡先 東急リアル・エステート投資法人 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約944百万円を計上する予定です。</p> <p>(注) 譲渡価格は、諸経費 (売買媒介手数料、公租公課等) を含まない金額 (売買契約書に記載された売買金額) を記載しております。</p>

(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17年9月14日	投資口の追加発行 (公募)	47,500	222,872	33,287	119,108	(注) 1.
平成17年10月12日	第三者割当	2,500	225,372	1,751	120,860	(注) 2.
平成19年10月3日	投資口の追加発行 (公募)	25,000	250,372	16,146	137,006	(注) 3.
平成19年10月30日	第三者割当	1,250	251,622	807	137,814	(注) 4.

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

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

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

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

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

当期中における役員の変動はありません。

本書の日付現在における役員については、最近の有価証券報告書(平成21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22年1月1日付で山下鉄也が取締役常務執行役員、平成22年3月1日付で並木寿夫が取締役執行役員に就任し、平成22年2月28日付で取締役常務執行役員の八塚弘文が退任しました。

詳細については、平成21年12月15日付ニュースリリース「資産運用会社における取締役の選任および人事異動に関するお知らせ」及び平成22年2月26日付ニュースリリース「資産運用会社における取締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22年2月28日現在)

資産の種類	地域/用途	価額合計 (百万円)	投資比率 (%)	
不動産	東京都心3区	事務所 (オフィス)	88,942	29.92
		物流施設	-	-
		商業施設	2,518	0.85
		ホテル	-	-
		その他	1,117	0.38
	その他東京23区	事務所 (オフィス)	94,490	31.79
		物流施設	-	-
		商業施設	2,473	0.83
		ホテル	-	-
		その他	2,494	0.84
	首都圏その他地域	事務所 (オフィス)	10,398	3.50
		物流施設	21,573	7.26
		商業施設	-	-
		ホテル	12,180	4.10
		その他	-	-
	その他地域	事務所 (オフィス)	30,779	10.35
		物流施設	-	-
		商業施設	-	-
		ホテル	-	-
		その他	-	-
預金・その他資産		30,310	10.20	
資産総額		297,278	100.00	

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額	156,120	52.52
純資産総額	141,158	47.48

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

(2) 投資不動産の内容

(イ) 投資不動産一覧

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

(平成22年2月28日現在)

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

(注) 1. 上表の運用不動産はいずれもテナントに対する賃貸用です。

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

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

(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22年2月28日現在以下のとおりです。

(a) 地域区分

地域区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積 合計 (m ²)	総賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
東京都心3区	92,578	31.14	64,303.53	63,064.22	98.1
その他東京23区	99,457	33.46	102,119.59	97,678.54	95.7
首都圏その他地域	44,152	14.85	132,960.71	132,675.84	99.8
その他地域	30,779	10.35	38,290.15	32,727.68	85.5
合計	266,968	89.80	337,673.98	326,146.28	96.6

(b) 用途区分

用途区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円)	投資比率 (%)	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）	224,611	75.56	208,682.03	197,232.23	94.5
物流施設	21,573	7.26	92,815.56	92,815.56	100.0
商業施設	4,991	1.68	1,885.18	1,885.18	100.0
ホテル	12,180	4.10	25,940.73	25,862.83	99.7
その他	3,611	1.22	8,350.48	8,350.48	100.0
合計	266,968	89.80	337,673.98	326,146.28	96.6

(c) 規模区分

規模区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円)	投資比率 (%)	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	67,396	22.67	173,368.52	171,044.48	98.7
3,000m ² 以上 15,000m ² 未満	172,327	57.97	148,184.88	139,143.45	93.9
3,000m ² 未満	27,244	9.16	16,120.58	15,958.35	99.0
合計	266,968	89.80	337,673.98	326,146.28	96.6

(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 (m ²)	総賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
20年以上	21,947	7.38	29,481.45	28,715.20	97.4
15年以上20年未満	51,368	17.28	68,881.72	65,292.35	94.8
10年以上15年未満	28,375	9.55	37,939.68	36,547.07	96.3
5年以上10年未満	69,131	23.25	64,990.76	64,087.37	98.6
5年未満	96,145	32.34	136,380.37	131,504.29	96.4
合計	266,968	89.80	337,673.98	326,146.28	96.6

- (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にしております。
- (注) 4. 上表では、リース投資資産に計上している物件の貸借対照表計上額（リース投資資産の帳簿価額）及び数値を含みます。

(ハ) 不動産鑑定評価の結果及び帳簿価額

以下は、平成22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、株式会社ヒロ&リーエスネットワーク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22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22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)	東京都 心3区	青山サンクレス トビル	4,050	谷澤	1.54	4,250	4.8	3,970	5.0	5.1	4,830	3,519	1.18
		ラウンドクロス 一番町	4,090	谷澤	1.56	4,190	5.0	4,050	5.2	5.3	3,260	3,574	1.20
		ビサイド白金	1,350	谷澤	0.51	1,370	5.4	1,340	5.6	5.7	1,960	1,290	0.43
		ラウンドクロス 赤坂見附	2,230	谷澤	0.85	2,320	4.4	2,190	4.6	4.7	1,410	1,661	0.56
		日本橋イースト ビル	1,170	谷澤	0.45	1,180	5.5	1,160	5.5	5.8	1,040	1,607	0.54
		ラウンドクロス 南麻布	1,382	中央	0.53	1,444	5.9	1,382	5.6	6.4	1,502	1,286	0.43
		ラウンドクロス 赤坂	2,668	中央	1.02	2,957	5.9	2,668	5.6	6.4	2,605	2,844	0.96
		ラウンドクロス 三田	1,395	中央	0.53	1,712	5.5	1,395	5.2	6.0	1,287	1,701	0.57
		芝大門ビル	2,152	中央	0.82	2,385	5.6	2,152	5.3	6.1	1,827	2,182	0.73
		ラウンドクロス 築地	3,660	中央	1.40	3,706	5.6	3,660	5.3	6.1	2,156	3,177	1.07
		オリックス神保 町ビル	4,170	中央	1.59	4,049	5.2	4,170	4.9	5.7	3,181	3,989	1.34
		オリックス芝2 丁目ビル	8,217	中央	3.13	7,925	5.2	8,217	4.9	5.7	4,601	6,912	2.33
		青山246ビル	6,951	中央	2.65	7,282	4.3	6,951	4.0	4.8	4,925	5,447	1.83
		オリックス赤坂 2丁目ビル	22,180	中央	8.46	25,360	4.3	22,180	4.0	4.8	10,870	21,348	7.18
		日本橋本町1丁 目ビル	8,190	日本	3.12	8,300	4.6	8,080	4.4	4.8	6,770	10,284	3.46
		オリックス水道 橋ビル	2,420	日本	0.92	2,450	5.2	2,390	5.0	5.4	1,870	2,973	1.00
		オリックス品川 ビル	11,100	日本	4.23	11,200	4.5	11,000	4.3	4.7	11,100	15,140	5.09
		東京都心3区 計	87,375		33.32	92,080		86,955			65,194	88,942	29.92

(平成22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	5,900	谷澤	2.25	5,930	5.5	5,890	5.5	5.8	4,590	4,548	1.53	
		東陽MKビル	5,100	谷澤	1.94	5,110	5.7	5,090	5.9	6.0	4,090	4,479	1.51	
		ラウンドクロス 元代々木	5,130	谷澤	1.96	-	-	5,130	5.9	7.1	4,970	4,476	1.51	
		ラウンドクロス 西新宿	2,570	谷澤	0.98	2,700	4.7	2,510	5.1	5.0	2,260	2,544	0.86	
		ピサイド木場	2,790	谷澤	1.06	2,840	5.6	2,770	5.7	5.9	1,670	2,240	0.75	
		D T外苑	2,100	谷澤	0.80	2,160	5.0	2,080	5.1	5.3	2,470	2,300	0.77	
		代々木フォレス トビル	1,270	谷澤	0.48	1,330	5.3	1,250	5.4	5.6	1,570	1,452	0.49	
		オリックス池袋 ビル	9,998	中央	3.81	10,710	5.0	9,998	4.7	5.5	5,633	8,912	3.00	
		オリックス新宿 ビル	10,160	中央	3.87	10,970	4.4	10,160	4.1	4.9	5,962	7,872	2.65	
		ラウンドクロス 新宿	8,390	森井	3.20	8,530	4.7	8,240	4.4	5.0	7,410	7,901	2.66	
		シーフォートス クエア/センタ ービルディング	16,560	中央	6.31	17,400	4.9	16,560	4.6	5.4	13,630	17,523	5.89	
		ラウンドクロス 蒲田	5,830	中央	2.22	6,289	5.7	5,830	5.4	6.2	3,066	5,517	1.86	
		ラウンドクロス 新宿5丁目	3,520	森井	1.34	3,660	4.9	3,460	4.6	5.2	3,140	4,357	1.47	
		KN自由が丘ブ ラザ	2,830	ヒロ	1.08	3,020	4.5	2,830	4.5	4.7	1,680	3,165	1.06	
		エス・ティー・ ワールドビル	2,850	ヒロ	1.09	3,020	4.4	2,850	4.4	4.7	1,830	3,478	1.17	
		オリックス不動 産西新宿ビル	12,200	大和	4.65	12,400	4.6	12,100	4.4	4.8	10,500	13,719	4.62	
		その他東京23区 計	97,198		37.06	96,069		96,748			74,471	94,490	31.79	
		首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三 鷹	2,920	谷澤	1.11	2,930	5.7	2,910	5.8	6.0	2,550	2,003	0.67
			ラウンドクロス 川崎	5,074	中央	1.93	4,854	5.6	5,074	5.3	6.1	2,567	4,007	1.35
			大宮宮町ビル	4,340	大和	1.65	4,260	5.7	4,380	5.5	5.9	2,770	4,387	1.48
			首都圏その他地 域 計	12,334		4.70	12,044		12,364			7,887	10,398	3.50
		その他 地域	名古屋伊藤忠ビ ル	4,780	谷澤	1.82	4,800	6.5	4,770	6.4	6.8	4,990	5,088	1.71
			ORIX高麗橋 ビル	5,087	中央	1.94	4,884	5.3	5,087	5.0	5.8	3,584	5,148	1.73
			ルナール仙台	5,060	日本	1.93	5,080	5.8	5,040	5.7	6.1	5,340	8,212	2.76
			オリックス名古 屋錦ビル	8,300	日本	3.17	8,470	5.2	8,130	5.0	5.4	7,880	12,330	4.15
			その他地域 計	23,227		8.86	23,234		23,027			21,794	30,779	10.35
		事務所 (オフィス) 計	220,134		83.94	223,427		219,094			169,346	224,611	75.56	

(平成22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)			
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	3,429	中央	1.31	3,538	6.1	3,429	5.5	6.8	2,342	3,826	1.29
		戸田ロジスティ クスセンター	8,710	日本	3.32	8,760	5.4	8,660	5.1	5.6	7,730	9,502	3.20
		市川ロジスティ ックセンター	7,390	日本	2.82	7,410	5.6	7,370	5.1	5.9	6,910	8,243	2.77
		首都圏その他地 域 計	19,529		7.45	19,708		19,459			16,982	21,573	7.26
		物流施設 計	19,529		7.45	19,708		19,459			16,982	21,573	7.26
商業 施設	東京都 心3区	日本地所南青山 ビル	3,340	中央	1.27	3,378	4.3	3,340	3.8	4.9	1,778	2,518	0.85
		東京都心3区 計	3,340		1.27	3,378		3,340			1,778	2,518	0.85
	その他 東京23 区	CUBE代官山	2,472	中央	0.94	2,419	5.0	2,472	4.4	5.6	1,916	2,473	0.83
		その他東京23 区 計	2,472		0.94	2,419		2,472			1,916	2,473	0.83
		商業施設 計	5,812		2.22	5,797		5,812			3,694	4,991	1.68
ホテル	首都圏 その他 地域	クロスゲート	13,500	谷澤	5.15	13,400	6.4	13,600	6.4	6.7	14,500	12,180	4.10
		首都圏その他地 域 計	13,500		5.15	13,400		13,600			14,500	12,180	4.10
		ホテル 計	13,500		5.15	13,400		13,600			14,500	12,180	4.10
その他	東京都 心3区	パークアクシス 西麻布ステージ	978	谷澤	0.37	995	5.3	971	5.5	5.6	904	1,117	0.38
		東京都心3区 計	978		0.37	995		971			904	1,117	0.38
	その他 東京23 区	グランドメゾン 白山	410	谷澤	0.16	412	6.1	409	6.1	6.4	406	411	0.14
		ソネット上池袋	1,880	谷澤	0.72	1,890	6.3	1,870	6.3	6.6	2,120	2,082	0.70
		その他東京23区 計	2,290		0.87	2,302		2,279			2,526	2,494	0.84
		その他 計	3,268		1.25	3,297		3,250			3,430	3,611	1.22
総 計		262,243		100.00	265,629		261,215			207,952	266,968	89.80	

- (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、「ヒロ」は株式会社ヒロ&リーエスネットワークを、「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. 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。

(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7.4%、全物件の再調達価格合計は1,559.9億円となっております。

	物件名	修繕費分析				地震リスク分析		
		調査日より12年間の修繕費・更新費(千円)	調査業者	報告書日付	調査日付	PML(再調達価格に対する比)(%) (注)2.	再調達価格(億円) (注)3.	
事務所 (オフィス)	東京都心3区	青山サンクレストビル	362,230	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月1日	11	24.0
		ラウンドクロス一番町	169,880	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月26日	11	16.0
		ビサイド白金	158,790	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月25日	13	10.6
		ラウンドクロス赤坂見附	63,050	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月21日	12	4.1
		日本橋イーストビル	140,480	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月27日	16	9.0
		ラウンドクロス南麻布	130,800	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月25日	8	9.9
		ラウンドクロス赤坂	100,410	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月21日	18	7.4
		ラウンドクロス三田	123,170	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年7月	平成18年7月5日	16	8.2
		芝大門ビル	128,980	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年7月	平成18年7月5日	14	8.0
		ラウンドクロス築地	223,580	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月19日	13	15.2
		オリックス神保町ビル	119,190	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月20日	11	11.2
		オリックス芝2丁目ビル	68,310	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月20日	13	20.0
		青山246ビル	137,935	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年7月	平成18年7月4日	14	7.0
		オリックス赤坂2丁目ビル	20,460	株式会社竹中工務店	平成18年2月15日	平成18年1月19日	12	37.9
	日本橋本町1丁目ビル	84,600	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年2月	平成19年1月19日	14	19.4	
	オリックス水道橋ビル	29,090	西松建設株式会社	平成20年3月10日	平成20年1月18日	12	5.9	
	オリックス品川ビル	22,520	日本管財株式会社	平成20年5月	平成20年2月8日	11	20.2	
	その他東京23区	キャロットタワー	1,357,380	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月2日	4	240.0
		東陽MKビル	405,810	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月27日	13	34.3
		ラウンドクロス元代々木	343,270	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月2日	10	35.6
		ラウンドクロス西新宿	64,410	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月26日	13	4.0
		ビサイド木場	162,930	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月27日	12	15.5
		D T外苑	250,990	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月1日	11	14.0
		代々木フォレストビル	132,220	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月25日	13	7.1
		オリックス池袋ビル	57,980	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月4日	10	14.0
		オリックス新宿ビル	98,810	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月20日	12	19.5
ラウンドクロス新宿		60,800	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成17年11月	平成17年10月21日	14	14.0	
シーフォートスクエア/センタービルディング		894,681	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月4日	9	401.1	
ラウンドクロス蒲田		215,170	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年1月	平成17年10月29日	14	26.6	
ラウンドクロス新宿5丁目	38,390	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年3月	平成19年2月5日	12	10.7		
KN自由が丘プラザ	21,890	株式会社三菱地所設計	平成19年4月	平成19年4月6日	14	3.4		
エス・ティー・ワールドビル	9,650	日本管財株式会社	平成20年2月	平成20年1月30日	13	4.4		
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		

		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
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	247,560	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月27日	17	40.8
		ORIX高麗橋ビル	90,360	株式会社日建設計	平成17年2月	平成17年2月7日	3	22.1
		ルナール仙台	489,850	株式会社三菱地所設計	平成19年5月	平成19年4月27日	7	41.2
	オリックス名古屋錦ビル	123,970	西松建設株式会社	平成20年9月2日	平成20年7月31日	4	43.9	
物流施設	首都圏その他地域	越谷ロジスティックセンター	6,760	株式会社竹中工務店	平成18年4月18日	平成18年2月21日	12	17.0
		戸田ロジスティクスセンター	32,030	日本管財株式会社	平成20年3月	平成20年1月24日	15	28.5
		市川ロジスティクスセンター	40,300	日本管財株式会社	平成20年8月	平成20年7月22日	13	30.5
商業施設	東京都心3区	日本地所南青山ビル	21,620	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年7月	平成18年7月4日	10	1.8
	その他東京23区	CUBE代官山	18,490	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月26日	10	1.9
ホテル	首都圏その他地域	クロスゲート	462,930	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月3日	4	123.4
その他	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	57,640	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月28日	10	3.9
	その他東京23区	グランドメゾン白山	80,120	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月28日	13	5.9
		ソネット上池袋	194,790	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月1日	11	23.0

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

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

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

(注) 4. 地震リスク分析は清水建設株式会社により行われております。

(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7月	78	—	35
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22年7月 至 平成23年4月	30	—	—

(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82百万円であり、当期費用に区分された修繕費91百万円と併せ、173百万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)
東陽MKビル (東京都江東区)	中央監視設備更新	自 平成21年11月 至 平成22年2月	28
その他の資本的支出			54
合計			82

(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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
前期末積立金残高 (百万円)	1,069	1,211	1,408	1,201	1,294
当期積立額 (百万円)	371	348	300	296	296
当期積立金取崩額 (百万円)	229	151	507	203	271
次期繰越額 (百万円)	1,211	1,408	1,201	1,294	1,319

(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22年2月28日現在490百万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22年2月期（第16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22年2月28日現在のものです。各項目の意味は次のとおりです。

「総賃貸面積」

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

「総賃貸可能面積」

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

「稼働率」

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

「契約賃料合計」

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

「敷金等合計」

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

(平成22年2月28日現在)

	物件名	テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料合計 (円)	敷金等合計 (円)		
事務所 (オフィス)	東京都心3区	青山サンクレストビル	4	2,644.98	2,768.55	95.5	23,096,253	263,785,476	
		ラウンドクロス一番町	5	3,115.64	3,300.66	94.4	20,682,374	259,811,276	
		ピサイド白金	15	2,073.92	2,073.92	100.0	8,864,470	61,803,080	
		ラウンドクロス赤坂見附	9	1,174.08	1,324.27	88.7	9,542,587	124,708,222	
		日本橋イーストビル	7	2,244.77	2,244.77	100.0	8,674,030	97,237,085	
		ラウンドクロス南麻布	4	3,170.48	3,170.48	100.0	9,243,520 (注) 8.	84,274,120	
		ラウンドクロス赤坂	12	2,517.85	2,787.18	90.3	14,488,701	165,084,690	
		ラウンドクロス三田	4	2,250.11	2,296.61	98.0	8,802,862	87,061,002	
		芝大門ビル	1	2,588.50	2,588.50	100.0	(注) 6.	(注) 6.	
		ラウンドクロス築地	8	3,889.88	3,997.45	97.3	22,717,189 (注) 8.	275,238,188	
		オリックス神保町ビル	2	3,166.84	3,166.84	100.0	23,438,850	251,146,650	
		オリックス芝2丁目ビル	3	6,753.13	6,753.13	100.0	48,201,687	509,147,220	
		青山246ビル	10	2,406.22	2,406.22	100.0	29,148,692	335,099,135	
		オリックス赤坂2丁目ビル	11	9,938.92	10,296.05	96.5	89,110,290	943,819,750	
		日本橋本町1丁目ビル	3	5,099.70	5,099.70	100.0	38,021,585	398,510,040	
		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	52,190,440 (注) 7.	523,398,660	
		東京都心3区 計	107	60,741.55	61,980.86	98.0	(注) 6.	(注) 6.	
		その他 東京23 区	キャロットタワー	8	6,937.21	6,937.21	100.0	45,351,197	413,476,650
			東陽MKビル	10	9,814.55	9,814.55	100.0	37,028,948	283,665,660
			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	1,227.94	1,227.94	100.0	12,638,048	242,995,152
			ピサイド木場	5	4,188.22	4,804.28	87.2	15,512,450	165,846,860
			D T外苑	3	2,571.39	2,571.39	100.0	13,886,638	137,456,295
			代々木フォレストビル	11	1,897.50	1,909.54	99.4	8,243,389	67,908,162
			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
			オリックス新宿ビル	9	6,130.45	6,130.45	100.0	47,336,250	503,217,360
			ラウンドクロス新宿	6	3,933.28	4,736.18	83.0	35,536,794	415,281,550
			シーフォートスクエア/ センタービルディング	35	20,196.88	22,024.93	91.7	114,576,440 (注) 7.	1,014,977,275
		ラウンドクロス蒲田	5	7,256.54	7,855.74	92.4	32,698,951	334,659,723	
		ラウンドクロス新宿5丁目	8	2,506.49	3,089.29	81.1	15,039,510	182,949,470	
		KN自由が丘プラザ	5	1,231.44	1,231.44	100.0	11,951,040	127,857,456	
		エス・ティー・ワールドビル	1	1,550.86	1,550.86	100.0	(注) 6.	(注) 6.	
		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.	
		その他東京23区 計	121	89,765.55	94,206.60	95.3	549,308,335	5,972,012,438	
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	6	4,415.24	4,622.21	95.5	22,816,457	154,944,864	
		ラウンドクロス川崎	10	5,519.29	5,519.29	100.0	33,087,050	435,640,210	
		大宮宮町ビル	2	4,062.92	4,062.92	100.0	(注) 6.	(注) 6.	
		首都圏その他地域 計	18	13,997.45	14,204.42	98.5	(注) 6.	(注) 6.	
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	8	11,002.21	11,213.33	98.1	41,104,645	382,390,417	
		ORIX高麗橋ビル	12	6,393.55	6,861.91	93.2	29,200,205	306,179,920	
		ルナール仙台	32	8,562.17	9,954.78	86.0	37,651,689	413,648,601	
		オリックス名古屋錦ビル	10	6,769.75	10,260.13	66.0	34,597,291	369,768,490	
		その他地域 計	62	32,727.68	38,290.15	85.5	142,553,830	1,471,987,428	
	事務所 (オフィス) 計		308	197,232.23	208,682.03	94.5	1,206,290,016	12,950,872,640	
物流 施設	首都圏 その他 地域	越谷ロジスティックセンター	1	19,200.00	19,200.00	100.0	(注) 6.	(注) 6.	
		戸田ロジスティクスセンター	1	36,158.60	36,158.60	100.0	(注) 6.	(注) 6.	
		市川ロジスティクスセンター	1	37,456.96	37,456.96	100.0	(注) 6.	(注) 6.	
		首都圏その他地域 計	3	92,815.56	92,815.56	100.0	(注) 6.	(注) 6.	
		物流施設 計	3	92,815.56	92,815.56	100.0	(注) 6.	(注) 6.	

		物件名	テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料合計 (円)	敷金等合計 (円)
商業 施設	東京都 心3区	日本地所南青山ビル	1	985.36	985.36	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		東京都心3区 計	1	985.36	985.36	100.0	(注) 6.	(注) 6.
	その他 東京23 区	CUBE代官山	3	899.82	899.82	100.0	11,502,800	131,732,000
		その他東京23区 計	3	899.82	899.82	100.0	11,502,800	131,732,000
	商業施設 計		4	1,885.18	1,885.18	100.0	(注) 6.	(注) 6.
ホテル	首都圏 その他 地域	クロスゲート	15	25,862.83	25,940.73	99.7	103,990,991 (注) 7.	1,181,148,440
	首都圏その他地域 計		15	25,862.83	25,940.73	99.7	103,990,991	1,181,148,440
	ホテル 計		15	25,862.83	25,940.73	99.7	103,990,991	1,181,148,440
その他	東京都 心3区	パークアクセス西麻布ステージ	1	1,337.31	1,337.31	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		東京都心3区 計	1	1,337.31	1,337.31	100.0	(注) 6.	(注) 6.
	その他 東京23 区	グランドメゾン白山	1	1,160.17	1,160.17	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		ソネット上池袋	1	5,853.00	5,853.00	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		その他東京23区 計	2	7,013.17	7,013.17	100.0	(注) 6.	(注) 6.
	その他 計		3	8,350.48	8,350.48	100.0	22,683,860	20,994,400
総 計		333	326,146.28	337,673.98	96.6	1,464,394,650	14,784,546,409	

テナント数の合計	333
全賃貸面積 (㎡) (A)	326,146.28
全賃貸可能面積 (㎡) (B)	337,673.98
全運用不動産稼働率 (%) (A) ÷ (B)	96.6
全契約賃料合計 (円) (注) 4.	1,464,394,650
全敷金等合計 (円) (注) 4.	14,784,546,409

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

(ロ) 稼働率実績

過去6箇月（平成21年9月1日～平成22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21年 9月30日	平成21年 10月31日	平成21年 11月30日	平成21年 12月31日	平成22年 1月31日	平成22年 2月28日	
事務所 (オフィス)	東京都心3区	青山サンクレストビル	96.5	95.5	95.5	95.5	95.5	95.5
		ラウンドクロス一番町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.4
		ビサイド白金	93.8	93.8	93.8	93.8	93.8	100.0
		ラウンドクロス赤坂見附	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88.7
		日本橋イーストビル	100.0	100.0	86.7	86.7	100.0	100.0
		ラウンドクロス南麻布	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス赤坂	80.7	71.1	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	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3
		オリックス神保町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	92.6	100.0
		オリックス芝2丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		青山246ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス赤坂2丁目ビル	69.2	90.1	95.0	95.0	96.5	96.5
		日本橋本町1丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス水道橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス品川ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	東京都心3区 稼働率	93.4	96.4	97.6	97.6	98.0	98.0	
	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
		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	91.4	91.4	91.4	91.4	91.4	100.0
		ビサイド木場	100.0	84.4	100.0	100.0	100.0	87.2
		D T外苑	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		代々木フォレストビル	91.3	91.3	91.3	99.4	99.4	99.4
		オリックス池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス新宿ビル	77.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス新宿	77.4	71.8	71.8	83.0	83.0	83.0
		シーフォートスクエア/センタービルディング	93.3	93.3	91.1	91.7	91.7	91.7
		ラウンドクロス蒲田	92.4	92.4	92.4	92.4	92.4	92.4
		ラウンドクロス新宿5丁目	81.1	81.1	81.1	81.1	81.1	81.1
		KN自由が丘プラザ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		エス・ティール・ワールドビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		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
		その他東京23区 稼働率	94.3	94.7	95.0	95.8	95.8	95.3
	首都圏その他地域	ネオ・シティ三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	95.5	95.5
		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
		首都圏その他地域 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	98.5	98.5
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	100.0	100.0	98.1	98.1	98.1	98.1
		ORIX高麗橋ビル	93.2	93.2	93.2	93.2	93.2	93.2
ルナール仙台		91.1	91.1	91.1	91.1	91.1	86.0	
オリックス名古屋錦ビル		90.3	90.3	90.3	77.3	64.4	66.0	
その他地域 稼働率		93.9	93.9	93.3	89.8	86.4	85.5	
事務所(オフィス) 稼働率		94.3	95.4	95.8	95.5	94.9	94.5	

		物件名	稼働率 (%)					
			平成21年 9月30日	平成21年 10月31日	平成21年 11月30日	平成21年 12月31日	平成22年 1月31日	平成22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
	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3 区	日本地所南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		東京都心3区 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他東京 23区	CUBE代官山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		その他東京23区 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	商業施設 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
ホテル	首都圏その他 地域	クロスゲート	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7
		首都圏その他地域 稼働率	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7
	ホテル 稼働率	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	
その他	東京都心3 区	パークアクシス西麻布ステ ージ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		東京都心3区 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他東京 23区	グランドメゾン白山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ソネット上池袋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他東京23区 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
全運用不動産稼働率	96.5	97.1	97.4	97.2	96.8	96.6		

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

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

(注) 3. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(ハ) 関係会社等への賃貸状況

平成22年2月28日現在における関係会社等※への運用不動産の賃貸状況の概略は以下のとおりです。また、下記の表に記載のほか、運用不動産の前所有者であるオリックス株式会社の関係会社が運用不動産を取得するにあたり、前々所有者との物件取得の交渉において、オリックス株式会社が一旦テナント等の承諾を得て賃借し、これをテナント等に転貸するとの契約形式を採ったまま、本書の日付現在に至るまでオリックス株式会社が賃借人となっている運用不動産があります。

※関係会社等とは、以下に定める者のいずれかに該当するものをいいます。

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

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	クロスゲート
契約賃料（注）1.	月額16,262,850円
賃貸面積	2,655.04㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 （注）2.、（注）3.	0.81%
契約満了日	平成24年1月9日（契約期間2年）
契約更改の方法	賃貸借契約期間満了日の1箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	<p>① 敷金145,624,600円</p> <p>② 解約</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、1箇月前までに1箇月の予告期間をもって賃借人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 ・ オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、1箇月分の賃料及び共益費相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。 <p>③ 転貸借</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ オリックス株式会社は、本物件を第三者（以下、本欄において「テナント」といいます。）に転貸することができます。 ・ 平成22年2月28日現在において、本物件は6つのテナントに転貸されております。 <p>④ 本賃貸借契約の終了時の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ オリックス株式会社と本投資法人との間の賃貸借契約を終了させるに際しては、オリックス株式会社と本投資法人は、本投資法人がオリックス株式会社の転貸人たる地位（ただし、既発生の債権債務を除きます。）を承継することについて、テナントの承諾を得るよう努めるものとします。 ・ 上記承諾を得られたテナントとの関係では、本投資法人は、かかるテナントとの間の転貸借契約における賃借人としての地位を承継します。 ・ 上記承諾を得られないテナントがある場合、オリックス株式会社と本投資法人は、本物件のうち、かかる未承諾テナントの使用していた部分のみを対象とするよう本賃貸借契約を変更します。

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	オリックス新宿ビル (注) 5.
契約賃料 (注) 1.	月額11,390,860円
賃貸面積	1,448.31㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注) 2.、(注) 3.	0.44%
契約満了日	平成23年8月31日 (上記のうち894.26㎡の賃貸部分、契約期間2年) 平成22年4月30日 (上記のうち554.05㎡の賃貸部分、契約期間2年)
契約更改の方法	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	① 敷金104,199,680円 ② 解約 <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箇月分の賃料相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	ORIX高麗橋ビル
契約賃料 (注) 1.	月額2,269,600円
賃貸面積	468.92㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注) 2.、(注) 3.	0.14%
契約満了日	平成22年8月4日 (契約期間2年)
契約更改の方法	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	① 敷金22,128,600円 ② 解約 <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	株式会社シーフォートコミュニティ
業種	不動産業
入居物件名	シーフォートスクエア／センタービルディング
契約賃料 (注) 1.	月額1,557,145円
賃貸面積	239.93㎡
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 (注) 2.、(注) 3.	0.07%
契約満了日	平成22年7月31日 (契約期間2年)
契約更改の方法	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	<p>① 敷金27,870,264円</p> <p>② 解約</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6箇月前までに6箇月の予告期間をもって賃貸人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 ・ 株式会社シーフォートコミュニティは、上記事前通知に代えて、6箇月分の賃料相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。

(注) 1. 平成22年2月28日現在、賃貸借契約書に規定されている1箇月分の賃料及び共益費の合計を記載しております。

(注) 2. 「全賃貸面積」は、平成22年2月28日現在の数値を使用しております。

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

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

(注) 5. 平成22年3月26日付でオリックス新宿ビルの譲渡を行いました。

(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22年2月28日時点での、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の運用不動産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点の全賃貸面積に占める割合が10%以上を占めるテナント（以下「主要なテナント」といいます。）は、センコー株式会社及び京葉流通倉庫株式会社の2社です。

テナントの名称	センコー株式会社
業種	運送業、倉庫業及び国際物流業 他
入居物件名	市川ロジスティクスセンター
契約賃料	(注) 1.
賃貸面積	37,456.96㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注) 2.	11.5%
契約満了日	平成30年7月31日
契約更改の方法	定期建物賃貸借契約（期間10年1箇月）です。更新はありません。ただし、本契約終了後、賃貸人と賃借人が合意した場合には、別途新たな賃貸借契約を締結することができます。
特記すべき事項	賃貸借開始日から5年毎に賃料の改定について協議するものとします。原則、中途解約はできません。センコー株式会社は、賃貸人に対し事前に書面にて通知することにより本物件の全部又は一部を第三者に転貸、又は使用させることができます。なお、平成22年2月28日現在、本物件は1つのテナントに転貸されています。(注) 1.

テナントの名称	京葉流通倉庫株式会社
業種	物流システム開発・販売、倉庫業及び倉庫リース業 他
入居物件名	戸田ロジスティクスセンター
契約賃料	(注) 1.
賃貸面積	36,158.60㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注) 2.	11.1%
契約満了日	平成37年3月9日
契約更改の方法	定期建物賃貸借契約（期間20年）です。更新はありません。ただし、本契約終了後、賃貸人と賃借人が合意した場合には、別途新たな賃貸借契約を締結することができます。
特記すべき事項	賃貸借開始日から5年毎に賃料の改定について協議するものとします。原則、中途解約はできません。京葉流通倉庫株式会社は、自己の責任において本物件を第三者に転貸、又は使用させることができます。なお、平成22年2月28日現在、本物件は第三者に転貸又は使用されていません。(注) 1.

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

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

(b) 主要テナント含め上位10テナント

以下では、主要なテナントを含め、平成22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 (㎡) (注) 2.	全賃貸面積に 占める賃貸面積の割合(%) (注) 2. (注) 3.
1	センコー株式会社	運送業	市川ロジスティクスセンター	平成30年7月31日	37,456.96	11.5
2	京葉流通倉庫株式会社	倉庫業	戸田ロジスティクスセンター	平成37年3月9日	36,158.60	11.1
3	藤田観光株式会社	ホテル事業	クロスゲート	平成32年9月30日	19,744.39	6.1
4	— (注) 4.	—	—	—	19,200.00	5.9
5	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	8,997.58	2.8
6	株式会社ナイキジャパン	卸売業	シーフォートスクエア/センタービルディング	平成23年5月31日	8,832.49	2.7
7	— (注) 4.	—	—	—	7,387.13	2.3
8	— (注) 4.	—	—	—	7,151.63	2.2
9	— (注) 4.	—	—	—	6,245.34	1.9
10	株式会社ハウジング恒産 (注) 5.	不動産業	ソネット上池袋	平成22年10月31日	5,853.00	1.8
合計					157,027.12	48.1

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

(注) 2. 「賃貸面積」及び「全賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は、平成22年2月28日現在のものです。なお、賃貸面積及び全賃貸面積は、いずれも公簿面積ではなく実測面積に基づいており、原則として、契約面積にて記載しております。

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

(注) 4. 表中に名称を挙げたテナントのほかに、本件主要10テナント中には、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合の大きさにおいて第4位、第7位、第8位及び第9位のテナントが存在します。本投資法人は平成22年2月28日現在、本テナントから名称を開示することについて同意を得られておらず、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

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

平成22年2月28日現在、本件主要10テナントについての (1) 平成22年2月分の契約賃料（賃貸借契約上規定されている、1箇月分の賃料及び共益費の合計。ただし、当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約に規定されている駐車場使用料、歩合賃料及びその他の契約上の賃料は含みません。）の合計、(2) 平成22年2月28日現在、本投資法人で預かっている敷金・保証金等の残高です。

(1) 本件主要10テナントの契約賃料合計： 412,670,277円

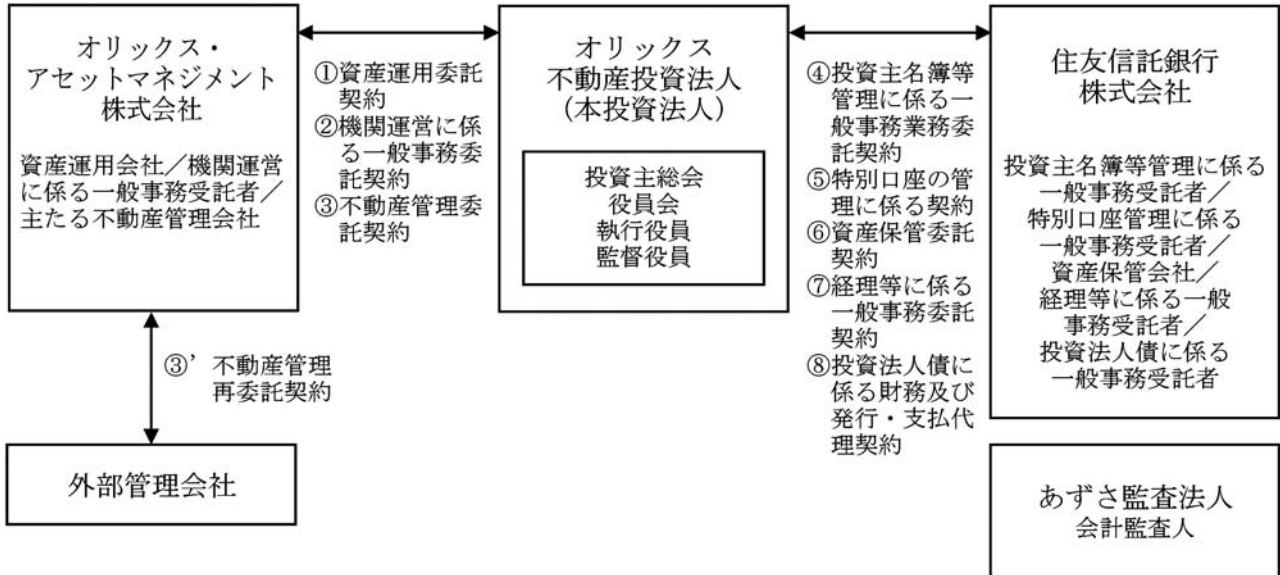
(2) 本件主要10テナントの敷金・保証金等合計： 3,544,824,081円

(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。）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	<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随する書類の作成、管理並びに投資主名簿の閲覧又は謄写本若しくは証明書の交付に関する事務、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務、分配金の計算及び支払に関する事務等を行います。</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>

<For Immediate Release>

Provisional translation only

April 16, 2010

ORIX JREIT Inc.
(TSE:8954)
Yoshio Ono
Executive Director

ORIX Asset Management Corporation
Hisao Namiki
Director and Executive Officer
Tel: +81-3-3435-3285

ORIX JREIT Announces Results for Sixteenth Fiscal Period

Distribution per unit: ¥13,290

Overview of Financial Results

ORIX JREIT Inc. (OJR) today announced results for its sixteenth fiscal period, which ended February 28, 2010. Operating revenues for the period were ¥9,790 million, income before income taxes was ¥3,345 million, net income was ¥3,344 million, and the distribution amount will be ¥3,344 million, or ¥13,290 per unit. The pay-out ratio will be 100.0%.

As of February 28, 2010, OJR's total assets were approximately ¥297,279 million, interest-bearing debt was ¥138,438 million (composed of ¥106,938 million in long-term debt, ¥19,500 million in short-term debt, ¥12,000 million in investment corporation bonds) and total net assets were ¥141,158 million, or ¥560,993 per unit.

Highlights

Dispositions and Acquisitions

During the sixteenth fiscal period, OJR did not sell any existing properties or acquire any new properties. As a result, the OJR portfolio consisted of 49 properties at a total investment of ¥277,557 million (on an acquisition price basis) as of February 28, 2010.

During the seventeenth fiscal period, OJR has sold the ORIX Jimbocho Building (sale price: ¥4,150 million) and the ORIX Shinjuku Building (sale price: ¥9,000 million); and acquired Kobe Momoyamadai Shopping Center (site) (acquisition price: ¥3,260 million), aune Kohoku (acquisition price: ¥4,000 million), aune Makuhari (acquisition price: ¥3,600 million), the OX Tamachi Building (acquisition price: ¥6,730 million), the Omiya Shimocho 1-chome Building (acquisition price: ¥3,750 million) and the Sakai Logistics Center North Building (acquisition price: ¥10,200 million). See the press releases dated March 3, 2010 and March 25, 2010 for the details.

Portfolio Profile

As noted above, on February 28, 2010, OJR owned a total of 49 properties, consisting of 40 offices, 3 logistics facilities, 2 retail facilities, 1 hotel, and 3 residential buildings, and was leasing approximately 326,146.28m² of space to 333 tenants. OJR's portfolio occupancy rate as of February 28, 2010 was approximately 96.6%.

The total acquisition price of OJR's portfolio of 49 properties was ¥277,557 million as of February 28, 2010. OJR portfolio's appraisal value, evaluated by six major Japanese real estate appraisers, was ¥262,243 million as of February 28, 2010.

Debt Financing

In accordance with its financial policies, OJR procured funds as described below during the current fiscal period. To provide funds for the refinancing of short-term loans, OJR took out a ¥5,000 million long-term loan (fixed rate, unsecured) with the Development Bank of Japan, Inc., on September 18, 2009, and further long-term loans from a number of financial institutions totaling ¥10,500 million (fixed rate and floating rate, unsecured) on September 24, 2009. OJR renewed and extended the term of the commitment line, including a reduction in the amount, resulting in a loan balance standing at ¥19,500 as of February 28, 2010. Furthermore, OJR assessed the trends in the investment corporation bond market and submitted a shelf registration statement concerning the setting of a ¥200,000 million issue limit on February 9, 2010. OJR issued the first unsecured investment corporation bonds (amount of issue: ¥12,000 million, term: three years) on February 25, 2010.

As a result, as of February 28, 2010, loans outstanding stood at ¥126,438 million and investment corporation bonds stood at ¥12,000 million, and interest-bearing debt totaled ¥138,438 million. The interest-bearing debt ratio was 50.1% (Note 1), the fixed-rate borrowing ratio was 83.4% (Note 2) and the long-term borrowing ratio was 70.2% (Note 3).

The credit ratings secured by OJR are as shown below as of the date of this publication. During the current fiscal period, Rating and Investment Information, Inc., revised its rating outlook from "Positive" to "Stable".

Rating agency	Details of ratings
Standard & Poor's	Long-term corporate credit rating: A Short-term corporate credit rating: A-2 Outlook: Stable
Rating and Investment Information, Inc.	Issuer rating: A+ Rating outlook: Stable

Note 1: The interest-bearing debt ratio is the figure obtained by dividing interest bearing debt by the total of interest bearing debt plus unitholders' capital. Fractions are rounded to the first decimal place.

Note 2: The fixed-rate borrowing ratio is the figure obtained by dividing the balance of fixed-rate borrowing by the balance of interest bearing debt. Fractions are rounded to the first decimal place.

Note 3: The long-term borrowing ratio is the figure obtained by dividing the balance of long-term borrowing (except long-term debt due within one year) by the balance of interest bearing debt. Fractions are rounded to the first decimal place.

Seventeenth and Eighteenth Fiscal Period Forecasts

In accordance with Tokyo Stock Exchange listing requirements, OJR here announces financial results forecasts for its seventeenth fiscal period, which runs from March 1, 2010 through August 31, 2010. For the seventeenth fiscal period, OJR forecasts operating revenues of ¥11,522 million, income before income taxes of ¥4,256 million, and net income of ¥4,087 million. The estimated distribution per unit for the seventeenth period is ¥15,218.

The financial results forecasts for the eighteenth fiscal period, from September 1, 2010 through February 28, 2011, are as follows: operating revenues of ¥10,358 million, income before income taxes of ¥3,253 million, and net income of ¥3,251 million. The estimated distribution per unit for the eighteenth period is ¥12,919.

OJR Overview

OJR was established on September 10, 2001, and on June 12, 2002 was listed and commenced trading on the Tokyo Stock Exchange as the fourth Real Estate Investment Trust in Japan, or “JREIT,” to be listed. A JREIT is an externally-managed property fund formed under the Investment Trust Law of Japan. ORIX Asset Management Corporation, a wholly owned subsidiary of ORIX Corporation (TSE: 8591, NYSE: IX (ADR)), is the asset manager of OJR. OJR is a diversified type JREIT that invests in high quality office, logistics, retail, hotel, and other properties, aiming to provide stable cash flow and healthy asset growth over the medium to long term.

Notices

Information Disclosure to Investors

OJR maintains a policy of timely disclosure of important information in both the English and Japanese languages. For more information on OJR, please visit its website at <http://www.orixjreit.com>.

Forward-looking Statements Disclaimer

In making forward-looking statements about the forecasts for the seventeenth and eighteenth fiscal period, certain assumptions have been made. We consider that these assumptions were appropriate and reasonable based on the information available to us when we made the forecasts. However, our actual results of operations, and therefore the distribution per unit, may differ from our expectations and will be affected by a number of factors, many of which are out of our control, or may not be capable of being foreseen or accurately predicted. For example, our actual distribution amount could be affected by the rental revenues we actually receive from our properties, and/or our operating expenses, interest expenses and the ability of our tenants to meet their financial obligations during the relevant period. It may also be affected by economic conditions in Japan and conditions relating to the real estate market in Japan, particularly in Tokyo. These factors and others could also affect the validity of the assumptions that we used in the preparation of our forecasts. No assurance can be given by us or by any other party that our forecasts will prove accurate.

(Summary Financial Information Attached)

* This provisional English translation of the original Japanese document is provided solely for informational purposes. Should there be any discrepancies between this translation and the Japanese original, the latter shall prevail.

**OJR is a real estate investment corporation (commonly referred to as a J-REIT) listed on the Tokyo Stock Exchange JREIT Section (TSE: 8954) whose objective is to provide stable income returns to investors over the medium to long term through investing in diversified types of quality real estate, mostly office buildings and the properties in the Greater Tokyo Metropolitan area. ORIX Asset Management Corp., a wholly owned subsidiary of ORIX Corp. (TSE: 8591), provides the asset management services for OJR.

ORIX JREIT Inc. BALANCE SHEETS

As of August 31, 2009 and February 28, 2010

	As of August 31, 2009	As of February 28, 2010
(In millions of yen)		
Assets		
Current assets:		
Cash and deposits	¥ 17,739	¥ 28,878
Rental receivables	319	280
Income taxes refundable	5	2
Investment in finance lease	3,641	3,567
Prepaid expenses	64	58
Other current assets	19	17
Less: Allowance for doubtful receivables	(6)	(5)
Total current assets	21,781	32,797
Property and equipment, at cost:		
Land	172,503	172,503
Buildings and structures	79,430	79,448
Building improvements	26,924	26,965
Machinery and equipment	2,452	2,457
	281,309	281,373
Less: Accumulated depreciation	(16,926)	(18,814)
Net property and equipment	264,383	262,559
Other assets:		
Leasehold interests	843	843
Others	720	1,080
Total assets	¥ 287,727	¥ 297,279
Liabilities and Net assets		
Liabilities		
Current liabilities:		
Trade and other payables	¥ 941	¥ 872
Short-term debt	20,000	19,500
Long-term debt due within one year	29,000	21,750
Accrued expenses	409	377
Rents received in advance	1,547	1,537
Consumption tax payable	351	94
Other current liabilities	741	305
Total current liabilities	52,989	44,435
Non-current liabilities:		
Long-term debt	77,500	85,188
Investment corporation bonds	-	12,000
Leasehold and security deposits received	14,663	14,498
Total liabilities	145,152	156,121
Net assets		
Unitholders' capital	137,814	137,814
Units authorized: 2,000,000 units		
Units issued and outstanding: 251,622 units		
Retained earnings	4,761	3,344
Total net assets	142,575	141,158
Total liabilities and net assets	¥ 287,727	¥ 297,279

ORIX JREIT Inc.

STATEMENTS OF INCOME

For the six months ended August 31, 2009 and February 28, 2010

	For the six months ended	
	August 31, 2009	February 28, 2010
(In millions of yen)		
Operating revenues:		
Rental revenues	¥ 9,142	¥ 8,748
Other operating revenues	1,182	1,042
Gains on sale of real estate properties	1,141	-
Total operating revenues	11,465	9,790
Operating expenses:		
Property-related expenses	4,716	4,403
Asset management fees	646	643
Administrative service fees	154	143
Other expenses	110	99
Total operating expenses	5,626	5,288
Operating income	5,839	4,502
Interest income	16	8
Interest expense	(1,028)	(1,056)
Interest expense on investment corporation bonds	-	(2)
Other expenses, net	(65)	(107)
Ordinary income	4,762	3,345
Income before income taxes	4,762	3,345
Provision for income taxes	1	1
Net income	¥ 4,761	¥ 3,344

	For the six months ended	
	August 31, 2009	February 28, 2010
Earnings per unit		
Net income (In yen)	¥ 18,922	¥ 13,290
Weighted average number of units outstanding	251,622	251,622

ORIX JREIT Inc.
STATEMENTS OF CHANGES IN NET ASSETS
For the six months ended August 31, 2009 and February 28, 2010

	For the six months ended	
	August 31, 2009	February 28, 2010
	(In millions of yen)	
Unitholders' capital:		
Balance at the end of the previous period	¥ 137,814	¥ 137,814
Changes during the period:		
Total changes during the period	-	-
Balance at the end of the period	¥ 137,814	¥ 137,814
Retained earnings:		
Balance at the end of the previous period	¥ 4,017	¥ 4,761
Changes during the period:		
Cash dividends declared	(4,017)	(4,761)
Net income	4,761	3,344
Total changes during the period	744	(1,417)
Balance at the end of the period	¥ 4,761	¥ 3,344
Total net assets:		
Balance at the end of the previous period	¥ 141,831	¥ 142,575
Changes during the period:		
Cash dividends declared	(4,017)	(4,761)
Net income	4,761	3,344
Total changes during the period	744	(1,417)
Balance at the end of the period	¥ 142,575	¥ 141,158
	For the six months ended	
	August 31, 2009	February 28, 2010
Number of units:		
Balance at the end of the previous period	251,622	251,622
Changes during the period:		
Total changes during the period	-	-
Balance at the end of the period	251,622	251,622

ORIX JREIT Inc.
STATEMENTS OF CASH FLOWS

For the six months ended August 31, 2009 and February 28, 2010

For the six months ended
August 31, 2009 February 28, 2010
(In millions of yen)

Cash Flows from Operating Activities:

Income before income taxes	¥ 4,762	¥ 3,345
Adjustments to reconcile income before income taxes to net cash provided by operating activities:		
Depreciation	1,910	1,896
Amortization of long-term prepaid expenses	52	87
Allowance for doubtful receivables	-	(1)
Interest income	(16)	(8)
Interest expense	1,028	1,058
Loss on disposal of property and equipment	51	11
Changes in assets and liabilities:		
Rental receivables	8	39
Consumption tax refundable	23	-
Consumption tax payable	351	(257)
Investment in finance lease	74	74
Prepaid expenses	-	6
Payments of long-term prepaid expenses	(5)	(369)
Decrease in property and equipment due to sale	9,454	-
Withdrawal from reserve for repairs and maintenance	5	-
Trade and other payables	186	(111)
Rents received in advance	(37)	(10)
Others, net	(121)	2
Subtotal	17,725	5,762
Cash proceeds from interest income	31	16
Cash payments of interest expense	(1,013)	(1,091)
Cash refunds of income taxes	6	5
Cash payments of income taxes	(6)	(3)
Net cash provided by operating activities	16,743	4,689

Cash Flows from Investing Activities:

Payments for investing in time deposits	(9,294)	(1,319)
Proceeds from maturity of time deposits	1,201	9,294
Purchases of property and equipment	(18,534)	(55)
Proceeds from leasehold and security deposits	1,912	607
Repayments of leasehold and security deposits	(1,546)	(1,213)
Others, net	(39)	(17)
Net cash provided by (used in) investing activities	(26,300)	7,297

Cash Flows from Financing Activities:

Proceeds from short-term debt	60,000	98,000
Repayments of short-term debt	(60,000)	(98,500)
Proceeds from long-term debt	-	15,500
Repayments of long-term debt	-	(15,063)
Proceeds from issuance of investment corporation bonds	-	12,000
Payments for investment corporation bond issue costs	-	(53)
Payment of dividends	(4,014)	(4,756)
Net cash provided by (used in) financing activities	(4,014)	7,128
Net change in cash and cash equivalents	(13,571)	19,114
Cash and cash equivalents at beginning of period	22,016	8,445
Cash and cash equivalents at end of period	¥ 8,445	¥ 27,559

Property Data 1

	Property Name	Appraisal Value (¥Million)	Appraiser	% of share	Reference Information					Valuation by Cost Method (¥Million)	Book Value (¥Million)	Investment Share (%)	
					DC Value (¥Million)	CR (%)	DCF Value (¥Million)	DR (%)	TCR (%)				
Offices	3 central Tokyo wards	Aoyama Suncrest Building	4,050	Tanizawa	1.54	4,250	4.8	3,970	5.0	5.1	4,800	3,520	1.18
	Round-Cross Tchi-bancho	4,090	Tanizawa	1.56	4,190	5.0	4,050	5.2	5.3	3,260	3,575	1.20	
	Beside Shirogane	1,350	Tanizawa	0.51	1,370	5.4	1,340	5.6	5.7	1,900	1,291	0.43	
	Round-Cross Akasaka Mitsuke	2,230	Tanizawa	0.85	2,320	4.4	2,190	4.6	4.7	1,410	1,661	0.56	
	Nihonbashi East Building	1,170	Tanizawa	0.45	1,180	5.5	1,160	5.5	5.8	1,040	1,608	0.54	
	Round-Cross Mirami Azabu	1,382	Chuo	0.53	1,444	5.9	1,382	5.6	6.4	1,502	1,286	0.43	
	Round-Cross Akasaka	2,668	Chuo	1.02	2,957	5.9	2,668	5.6	6.4	2,605	2,844	0.96	
	Round-Cross Mita	1,395	Chuo	0.53	1,712	5.5	1,395	5.2	6.0	1,257	1,701	0.57	
	Shiba Daimon Building	2,152	Chuo	0.82	2,385	5.6	2,152	5.3	6.1	1,827	2,182	0.73	
	Round-Cross Tsuki-ji	3,660	Chuo	1.40	3,705	5.6	3,660	5.3	6.1	2,156	3,178	1.07	
	ORIX Jimbo-cho Building	4,170	Chuo	1.59	4,049	5.2	4,170	4.9	5.7	3,181	3,990	1.34	
	ORIX Shiba 2-chome Building	8,217	Chuo	3.13	7,925	5.2	8,217	4.9	5.7	4,601	6,913	2.33	
	Aoyama 246 Building	6,951	Chuo	2.65	7,282	4.3	6,951	4.0	4.8	4,925	5,447	1.83	
	ORIX Akasaka 2-chome Building	22,180	Chuo	8.46	25,360	4.3	22,180	4.0	4.8	10,870	21,348	7.18	
	Nihonbashi Honcho 1-chome building	8,190	Nihon	3.12	8,300	4.6	8,080	4.4	4.8	6,770	10,284	3.46	
	ORIX Suidobashi Building	2,420	Nihon	0.92	2,450	5.2	2,390	5.0	5.4	1,870	2,973	1.00	
	ORIX Shinagawa Building	11,100	Nihon	4.23	11,200	4.5	11,000	4.3	4.7	11,100	15,141	5.09	
	Subtotal	87,375	33.32	92,080	86,965	65,194	88,942	29.92					
	Remaining Tokyo wards	Carrot Tower	5,900	Tanizawa	2.25	5,900	5.5	5,800	5.5	5.8	4,500	4,548	1.53
		Toyo MK Building	5,100	Tanizawa	1.94	5,110	5.7	5,090	5.9	6.0	4,090	4,479	1.51
Round-Cross Moto Yoyogi Note 1		5,130	Tanizawa	1.96	-	-	5,130	5.9	7.1	4,970	4,477	1.51	
Round-Cross Nishi Shinjuku		2,570	Tanizawa	0.98	2,700	4.7	2,510	5.1	5.0	2,260	2,544	0.86	
Beside Kiba		2,790	Tanizawa	1.06	2,840	5.6	2,770	5.7	5.9	1,670	2,240	0.75	
DT Gaen		2,100	Tanizawa	0.80	2,160	5.0	2,080	5.1	5.3	2,470	2,301	0.77	
Yoyogi Forest Building		1,270	Tanizawa	0.48	1,330	5.3	1,250	5.4	5.6	1,570	1,453	0.49	
ORIX Ikebukuro Building		9,998	Chuo	3.81	10,710	5.0	9,998	4.7	5.5	5,633	8,913	3.00	
ORIX Shinjuku Building		10,160	Chuo	3.87	10,970	4.4	10,160	4.1	4.9	5,962	7,873	2.65	
Round-Cross Shinjuku		8,390	Morii	3.20	8,530	4.7	8,240	4.4	5.0	7,410	7,901	2.66	
Seafort Square/Center Building		16,560	Chuo	6.31	17,400	4.9	16,560	4.6	5.4	13,630	17,523	5.89	
Round-Cross Kamata		5,830	Chuo	2.22	6,289	5.7	5,830	5.4	6.2	3,068	5,517	1.86	
Round-Cross Shinjuku 5-chome		3,520	Morii	1.34	3,660	4.9	3,460	4.6	5.2	3,140	4,358	1.47	
KN Jiyugaoka Plaza		2,830	Hiro	1.08	3,020	4.5	2,830	4.5	4.7	1,680	3,166	1.06	
ST WORLD Building		2,850	Hiro	1.09	3,020	4.4	2,850	4.4	4.7	1,830	3,479	1.17	
ORIX Real Estate Nishi Shinjuku Building		12,200	Daiwa	4.65	12,400	4.6	12,100	4.4	4.8	10,500	13,719	4.62	
Subtotal		97,198	37.06	96,069	96,748	74,471	94,491	31.79					
Other parts of the greater Tokyo area	Neo City Mitaka	2,920	Tanizawa	1.11	2,990	5.7	2,910	5.8	6.0	2,550	2,004	0.67	
	Round-Cross Kawasaki	5,074	Chuo	1.93	4,854	5.6	5,074	5.3	6.1	2,567	4,008	1.35	
	Omiya Miyacho Building	4,340	Daiwa	1.65	4,260	5.7	4,380	5.5	5.9	2,770	4,387	1.48	
	Subtotal	12,334	4.70	12,044	12,364	7,887	10,399	3.50					
Other areas	Nagoya Itochu Building	4,780	Tanizawa	1.82	4,800	6.5	4,770	6.4	6.8	4,990	5,088	1.71	
	ORIX Koraihashi Building	5,087	Chuo	1.94	4,884	5.3	5,087	5.0	5.8	3,584	5,148	1.73	
	Lunar Sendai	5,060	Nihon	1.93	5,080	5.8	5,040	5.7	6.1	5,340	8,212	2.76	
	ORIX Nagoya Nishiki Building	8,300	Nihon	3.17	8,470	5.2	8,130	5.0	5.4	7,880	12,331	4.15	
	Subtotal	23,227	8.86	23,234	23,027	21,794	30,779	10.35					
Total	220,134	83.94	223,427	219,094	169,346	224,611	75.56						
Logistics facilities	Other parts of the greater Tokyo area	Koshigaya Logistics Center	3,429	Chuo	1.31	3,538	6.1	3,429	5.5	6.8	2,342	3,827	1.29
	Toda Logistics Center	8,710	Nihon	3.32	8,760	5.4	8,660	5.1	5.6	7,730	9,502	3.20	
	Ichikawa Logistics Center	7,390	Nihon	2.82	7,410	5.6	7,370	5.1	5.9	6,910	8,244	2.77	
	Subtotal	19,529	7.45	19,708	19,459	16,982	21,573	7.26					
Total	19,529	7.45	19,708	19,459	16,982	21,573	7.26						
Retail facilities	3 central Tokyo wards	Nihon Jisho Mirami Aoyama Building	3,340	Chuo	1.27	3,378	4.3	3,340	3.8	4.9	1,778	2,519	0.85
	Subtotal	3,340	1.27	3,378	3,340	1,778	2,519	0.85					
	Remaining Tokyo wards	CUBE Daikanyama	2,472	Chuo	0.94	2,419	5.0	2,472	4.4	5.6	1,916	2,473	0.83
Subtotal	2,472	0.94	2,419	2,472	1,916	2,473	0.83						
Total	5,812	2.22	5,797	5,812	3,694	4,992	1.68						
Hotels	Other parts of the greater Tokyo area	Cross Gate	13,500	Tanizawa	5.15	13,400	6.4	13,600	6.4	6.7	14,500	12,181	4.10
	Subtotal	13,500	5.15	13,400	13,600	14,500	12,181	4.10					
	Total	13,500	5.15	13,400	13,600	14,500	12,181	4.10					
Others	3 central Tokyo wards	Park Axis Nishi Azabu Stage	978	Tanizawa	0.37	995	5.3	971	5.5	5.6	904	1,118	0.38
	Subtotal	978	0.37	995	971	904	1,118	0.38					
	Remaining Tokyo wards	Grand Maison Hakusan	410	Tanizawa	0.16	412	6.1	409	6.1	6.4	406	411	0.14
	Sonet Kami Ikebukuro	1,890	Tanizawa	0.72	1,890	6.3	1,870	6.3	6.6	2,120	2,083	0.70	
Subtotal	2,290	0.87	2,302	2,279	2,526	2,494	0.84						
Total	3,268	1.25	3,297	3,250	3,430	3,612	1.22						
Grand Total	262,243	100.00	265,629	261,215	207,962	266,969	89.80						

Note 1 Due to the widening of the road in front of this property, it seems substantially difficult to reconstruct the property as the same when the economic life of the building has passed. Therefore we did not evaluate a DC Value.

Note 2 Individual numbers may not add up to totals due to rounding except for book value.

Note 3 Tanizawa Sogo Appraisal Co., Ltd., Chuo Real Estate Appraisal Co., Ltd., Morii Appraisal & Investment Consulting Inc., JAPAN REAL ESTATE INSTITUTE, HIRO & REAS network, Inc. and DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD conducted appraisals.

Property Data 2

	Property Name	Number of Tenants	Rented Space	Gross Rentable	Occupancy	Rental Revenue	Deposit		
			(㎡)	Space (㎡)	Rate (%)	(¥)	(¥)		
Offices	3 central Tokyo wards	Aoyama Suncrest Building	4	2,644.98	2,768.55	95.5	23,096,253	263,785,476	
		Round-Cross Ichi-bancho	5	3,115.64	3,300.66	94.4	20,682,374	259,811,276	
		Beside Shirogane	15	2,073.92	2,073.92	100.0	8,864,470	61,803,080	
		Round-Cross Akasaka Mitsuke	9	1,174.08	1,324.27	88.7	9,542,587	124,708,222	
		Nihonbashi East Building	7	2,244.77	2,244.77	100.0	8,674,030	97,237,085	
		Round-Cross Minami Azabu	4	3,170.48	3,170.48	100.0	9,243,520	84,274,120	
		Round-Cross Akasaka	12	2,517.85	2,787.18	90.3	14,488,701	165,084,690	
		Round-Cross Mita	4	2,250.11	2,296.61	98.0	8,802,862	87,061,002	
		Shiba Daimon Building	1	2,588.50	2,588.50	100.0	Note 1	Note 1	
		Round-Cross Tsuki-ji	8	3,889.88	3,997.45	97.3	Note 3	22,717,189	275,238,188
		ORIX Jimbo-cho Building	2	3,166.84	3,166.84	100.0		23,438,850	251,146,650
		ORIX Shiba 2-chome Building	3	6,753.13	6,753.13	100.0		48,201,687	509,147,220
		Aoyama 246 Building	10	2,406.22	2,406.22	100.0		29,148,692	335,099,135
		ORIX Akasaka 2-chome Building	11	9,938.92	10,296.05	96.5		89,110,290	943,819,750
		Nihonbashi Honcho 1-chome building	3	5,099.70	5,099.70	100.0		38,021,585	398,510,040
		ORIX Suidobashi Building	1	2,087.65	2,087.65	100.0		Note 1	Note 1
		ORIX Shinagawa Building	8	5,618.88	5,618.88	100.0	Note 2	52,190,440	523,398,660
		Subtotal	107	60,741.55	61,980.86	98.0		Note 1	Note 1
		Remaining Tokyo wards	Carrot Tower	8	6,937.21	6,937.21	100.0	45,351,197	413,476,650
	Toyo MK Building		10	9,814.55	9,814.55	100.0	37,028,948	283,665,660	
	Round-Cross Moto Yoyogi		2	7,723.68	7,723.68	100.0	Note 1	Note 1	
	Round-Cross Nishi Shinjuku		9	1,227.94	1,227.94	100.0	12,638,048	242,995,152	
	Beside Kiba		5	4,188.22	4,804.28	87.2	15,512,450	165,846,860	
	DT Gaen		3	2,571.39	2,571.39	100.0	13,886,638	137,456,295	
	Yoyogi Forest Building		11	1,897.50	1,909.54	99.4	8,243,389	67,908,162	
	ORIX Ikebukuro Building		3	5,539.92	5,539.92	100.0	Note 2	49,851,880	889,817,461
	ORIX Shinjuku Building		9	6,130.45	6,130.45	100.0		47,336,250	503,217,360
	Round-Cross Shinjuku		6	3,933.28	4,736.18	83.0		35,536,794	415,281,550
	Seafort Square/Center Building		35	20,196.88	22,024.93	91.7	Note 2	114,576,440	1,014,977,275
	Round-Cross Kamata		5	7,256.54	7,855.74	92.4		32,698,951	334,659,723
	Round-Cross Shinjuku 5-chome		8	2,506.49	3,089.29	81.1		15,039,510	182,949,470
	RN Jiyugaoka Plaza		5	1,231.44	1,231.44	100.0		11,951,040	127,857,456
	ST WORLD Building		1	1,550.86	1,550.86	100.0		Note 1	Note 1
	ORIX Real Estate Nishi Shinjuku Building		1	7,059.20	7,059.20	100.0		Note 1	Note 1
	Subtotal		121	89,765.55	94,206.60	95.3		549,308,335	5,972,012,438
	Other parts of the greater Tokyo area	Neo City Mitaka	6	4,415.24	4,622.21	95.5	22,816,457	154,944,864	
		Round-Cross Kawasaki	10	5,519.29	5,519.29	100.0	33,087,050	435,640,210	
		Omiya Miyacho Building	2	4,062.92	4,062.92	100.0	Note 1	Note 1	
		Subtotal	18	13,997.45	14,204.42	98.5		Note 1	Note 1
	Other areas	Nagoya Itochu Building	8	11,002.21	11,213.33	98.1	41,104,645	382,390,417	
		ORIX Koraibashi Building	12	6,393.55	6,861.91	93.2	29,200,205	306,179,920	
		Lunar Sendai	32	8,562.17	9,954.78	86.0	37,651,689	413,648,601	
		ORIX Nagoya Nishiki Building	10	6,769.75	10,260.13	66.0	34,597,291	369,768,490	
		Subtotal	62	32,727.68	38,290.15	85.5		142,553,830	1,471,987,428
	Total	308	197,232.23	208,682.03	94.5		1,206,290,016	12,950,872,640	
	Logistics facilities	Other parts of the greater Tokyo area	Koshigaya Logistics Center	1	19,200.00	19,200.00	100.0	Note 1	Note 1
			Toda Logistics Center	1	36,158.60	36,158.60	100.0	Note 1	Note 1
Ichikawa Logistics Center			1	37,456.96	37,456.96	100.0	Note 1	Note 1	
Subtotal		3	92,815.56	92,815.56	100.0		Note 1	Note 1	
Total	3	92,815.56	92,815.56	100.0		Note 1	Note 1		
Retail facilities	3 central Tokyo wards	Nihon Jisho Minami Aoyama Building	1	985.36	985.36	100.0	Note 1	Note 1	
		Subtotal	1	985.36	985.36	100.0		Note 1	Note 1
	Remaining Tokyo wards	CUBE Daikanyama	3	899.82	899.82	100.0	11,502,800	131,732,000	
		Subtotal	3	899.82	899.82	100.0		11,502,800	131,732,000
Total	4	1,885.18	1,885.18	100.0		Note 1	Note 1		
Hotels	Other parts of the greater Tokyo area	Cross Gate	15	25,862.83	25,940.73	99.7	Note 2	103,990,991	1,181,148,440
		Subtotal	15	25,862.83	25,940.73	99.7		103,990,991	1,181,148,440
	Total	15	25,862.83	25,940.73	99.7		103,990,991	1,181,148,440	
Others	3 central Tokyo wards	Park Axis Nishi Azabu Stage	1	1,337.31	1,337.31	100.0	Note 1	Note 1	
		Subtotal	1	1,337.31	1,337.31	100.0		Note 1	Note 1
	Remaining Tokyo wards	Grand Maison Hakusan	1	1,160.17	1,160.17	100.0	Note 1	Note 1	
		Sonet Kami Ikebukuro	1	5,853.00	5,853.00	100.0	Note 1	Note 1	
		Subtotal	2	7,013.17	7,013.17	100.0		Note 1	Note 1
Total	3	8,350.48	8,350.48	100.0		22,683,860	20,994,400		
Grand Total	333	326,146.28	337,673.98	96.6		1,464,394,650	14,784,546,409		

- Note 1 The number of tenants is either one or two, or over 80% of revenue for any relevant property is derived from a limited number of specific tenants. Because of the confidentiality of the contractual terms, OJR does not disclose the revenue from operations of these properties unless agreement to such disclosures has been specifically received from the tenant.
- Note 2 For some of the tenants in the relevant properties, who are leasing space as shops, the leasing agreement with OJR specifies either a portion of one month's rental payment or the whole rental fee as a proportion of sales that varies in accordance with sales for the relevant month. Rental fees as a proportion of sales are not included in these figures.
- Note 3 With regard to the residential portions of the relevant properties, the tenants sublet the space to end tenants based on sub-leasing agreements. The lease agreement with OJR specifies that the rental fee paid by the tenant will vary depending on the status of subletting to end tenants. The relevant varying rental fees are not included in these figures.