

2016年2月期 決算短信 (REIT)

2016年4月13日

不動産投資信託証券発行者名 オリックス不動産投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8954 U R L <http://www.orixireit.com>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 尾崎 輝郎

資産運用会社名 オリックス・アセットマネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 亀本 由高
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役常務執行役員 (氏名) 金澤 純子
 TEL 03-5418-4858

有価証券報告書提出予定日 2016年5月24日 分配金支払開始予定日 2016年5月12日

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

(百万円未満切り捨て)

1. 2016年2月期の運用、資産の状況 (2015年9月1日~2016年2月29日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2016年2月期	19,895	2.5	9,369	2.7	7,705	5.9	7,698	6.1
2015年8月期	19,403	13.9	9,121	22.1	7,275	25.9	7,252	25.9

	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	%	%	%
2016年2月期	3,318	2.9	1.4	38.7
2015年8月期	3,261	2.9	1.4	37.5

(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います。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2016年2月期	2,989	6,936	0	-	90.0	2.6
2015年8月期	2,929	6,548	0	-	89.8	2.6

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切り捨てにより表示しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2016年2月期	559,742	273,193	48.8	117,720
2015年8月期	532,695	259,747	48.8	116,180

(注) 1口当たり純資産については1円未満を四捨五入して表示しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2016年2月期	16,771	△38,709	17,813	29,616
2015年8月期	19,858	△29,508	18,981	33,740

2. 2016年8月期の運用状況の予想 (2016年3月1日~2016年8月31日) 及び2017年2月期の運用状況の予想

(2016年9月1日~2017年2月28日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2016年8月期	20,297	2.0	8,623	△8.0	7,040	△8.6	7,021	△8.8	2,900	0
2017年2月期	20,571	1.4	8,708	1.0	7,235	2.8	7,216	2.8	2,980	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2016年8月期) 2,911円、1口当たり予想当期純利益 (2017年2月期) 2,980円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2016年2月期	2,320,701口	2015年8月期	2,235,735口
② 期末自己投資口数	2016年2月期	0口	2015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、32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- (1) 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提については、10ページの「2016年8月期（第29期：2016年3月1日～2016年8月31日）及び2017年2月期（第30期：2016年9月1日～2017年2月28日）運用状況予想の前提条件」をご参照ください。
- (2) 本投資法人は、2016年3月1日及び2016年3月9日開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2016年3月16日に、第三者割当による新投資口の発行については2016年4月12日に払込が完了しています。詳細については、32ページ「重要な後発事象に関する注記」をご参照ください。上記「2. 2016年8月期の運用状況の予想（2016年3月1日～2016年8月31日）及び2017年2月期の運用状況の予想（2016年9月1日～2017年2月28日）」については、新投資口の発行を前提としており、2016年8月期の1口当たり予想当期純利益は、期首（2016年3月1日：発行済投資口の総口数 2,320,701口）から期末（2016年8月31日：発行済投資口の総口数2,421,323口）の間における日数加重平均投資口数により算出しています。
- (3) 上記「1. 2016年2月期の運用、資産の状況」における当期純利益と分配金総額の差異は内部留保（2016年2月期が763百万円、2015年8月期が705百万円）の実施によるものです。

以上

1. 投資法人の関係法人

58ページ「投資法人の関係法人の名称及び関係業務の内容」をご参照ください。

なお、オリックス不動産株式会社は、2016年2月期(2015年9月1日～2016年2月29日)の末日から過去3年間において、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第1号及び第2号の取引を行った法人でなくなったため、2016年3月1日付で特定関係法人に該当しないこととなりました。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(2015年11月24日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

(イ) 当期の概況

(a) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、2001年9月10日に設立され、2002年6月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券を上場し(銘柄コード8954)、本投資口につき金融商品取引所での売買が可能になりました。その後の公募増資等により、当期末(2016年2月29日)時点の発行済投資口の総口数は2,320,701口となっています。

本投資法人は首都圏のほか、主として全国の主要都市部に所在する事務所(オフィス)(以下「オフィス」といいます。)を用途とする不動産関連資産(本投資法人の投資対象の総称とします。以下同じです。)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関連資産にも投資する総合型の不動産投資法人(REIT)です。

(b) 本投資法人を取り巻く運用環境

本投資法人を取り巻く日本の経済環境は、アベノミクスといわれる政府の経済政策を背景とした財政刺激策と金融緩和により企業の業績は回復基調にあり、個人消費も回復の兆しがあると考えられますが、中国をはじめとする新興国経済の景気減速や円高等による下振れリスクが高まっています。

こうした景況の下、金融緩和の継続等により、不動産売買マーケットでは用途を問わず取得競争は激化しており、期待利回りは全用途で低下している状態が続いています。不動産賃貸マーケットにおいては、企業の都心への移転需要が堅調なこと等から、オフィス空室率は低下、賃料は上昇基調にあり、その傾向は地方都市にも広がりつつあります。また、オフィスにおける来店型テナント区画(商業区画を含みます。)、都市型商業施設等についても、企業の業績回復や個人の消費マインド改善等を背景に賃料上昇がみられます。ただし、物件の個別性によって賃貸条件の改善状況に相違があることや、本格的な賃料上昇を前に移転を検討する企業が増加する等、本格的な賃料上昇の時期や規模については依然として予測が難しい状況となっています。このような不動産マーケット環境の下、外部成長戦略・内部成長戦略・財務戦略を効果的に組み合わせ、実行する運営力がこれまで以上に必要となってきました。

本投資法人は、以上の不動産マーケットに対する環境認識のもと、成長戦略を策定し、これを推進して参ります。

<実績>

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

当期は、2015年9月に「デュープレックス銀座タワー2/11」(取得価格5,200百万円)、「ヴィアイン心斎橋ビル」(取得価格3,100百万円)、「ホテル京阪 札幌」(取得価格2,550百万円)及び「リッチモンドホテル山形駅前」(取得価格2,300百万円)、2015年10月に「アークヒルズ サウスタワー」(本投資法人が保有していた優先出資証券に付随する優先交渉権を行使しその裏付け資産(共有持分25%)を取得)(取得価格22,000百万円)及び「コナミススポーツクラブ香里園」(取得価格1,600百万円)、2016年1月に「神田松永町ビル」(取得価格4,202百万円)並びに2016年2月に「北青山ビル」(取得価格900百万円)及び「青山サンクレストビル」(土地に関する共有持分(62%)及び建物に関する区分所有権(約60%)を追加取得)(取得価格6,720百万円)の合計9物件48,572百万円を取得しました。また、「パークアクシス西麻布ステージ」(売却価格1,100百万円)及び「The Kitahama PLAZA」(売却価格5,710百万円)を売却しました。

本投資法人では、オリックスグループ(オリックス株式会社及びそのグループ企業(以下「オリックスグループ」といいます。))の専門性と全国ネットワークをORIXシナジー(注2)として活用し、本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)によるダイレクトPM(注3)及び外部管理会社を通じた物件の競争力向上やテナントリレーションの強化を図ります。本投資法人の保有する不動産関連資産の稼働率は、当期末(2016年2月29日)において98.9%と高稼働を維持しています。

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

$$1口当たりNAV = NAV \div \text{「投資口数」}$$

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

$$NAV = \text{出資総額} + \text{含み損益}$$

(注2)オリックスグループと本投資法人との協働関係をいいます。

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

(c) 資金調達概要

本投資法人は、当期、以下の資金調達を実施しました。

「デュプレックス銀座タワー2/11」、「ヴィアイン心斎橋ビル」、「ホテル京阪 札幌」及び「リッチモンドホテル山形駅前」の取得資金に充当するため、2015年9月1日に公募による新投資口の発行（投資口数84,966口、発行価額総額12,295百万円）を行いました。

また、2015年10月に「アークヒルズ サウスタワー」の取得に際し12,100百万円の長期借入を行いました。その後、2015年11月に投資法人債の償還資金に充当するため5,000百万円の短期借入を行うとともに、2015年12月に当該短期借入5,000百万円及び長期借入1,900百万円の期限前弁済資金に充当するため6,900百万円の長期借入を行いました。なお、当期中に実行した長期借入のうち13,000百万円は、借入金利の変動リスクをヘッジするため金利スワップ契約を締結しています。

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

結果として、当期末（2016年2月29日）時点における借入残高は237,450百万円、投資法人債残高は19,500百万円、有利子負債残高は256,950百万円となり、LTV（総資産ベース）（注1）は45.9%、LTV（出資総額ベース）（注2）は49.3%、固定金利比率（注3）は91.4%、長期負債比率（注4）は91.5%となりました。

なお、本書の日付現在における本投資法人の格付取得状況は、以下のとおりです。

信用格付業者の商号又は名称	格付内容
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	長期会社格付け：A-、短期会社格付け：A-2、アウトルック：ポジティブ
株式会社格付投資情報センター	発行体格付：A+、格付の方向性：安定的
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：AA、格付の見通し：安定的

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

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

(注3) 固定金利比率は、固定金利負債（金利スワップによって固定化した有利子負債を含みます。）の残高を有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 長期負債比率は、長期有利子負債残高（1年内返済・償還予定の長期負債を含みません。）を有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(d) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益19,895百万円、営業利益9,369百万円、経常利益7,705百万円、当期純利益7,698百万円を計上しました。

分配金について本投資法人では、投資法人に係る課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図しています。当期は財務基盤強化を目的に租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用して、当期末処分利益のうち一定額を内部留保することとし、当期末処分利益から当該内部留保額を控除した残額の概ね全額を分配します。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,989円となりました。

(ロ) 次期の見通し

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

(a) 今後の運用方針

1. 投資方針

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

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

2. 運営方針（内部成長戦略）の概要

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

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

3. 財務戦略方針

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

<借入>

- ・ 金利上昇リスクを抑えつつ資金コストの低減を図ります。
- ・ リファイナンスリスク・金利上昇リスクを低減するため、返済期日の分散を図ります。
- ・ 安定性向上のため、調達先の分散を図ります。
- ・ 安定的かつ機動的な資金調達のため、コミットメントラインを活用します。
- ・ 機動性を高めるため、無担保借入での資金調達を続けます。

4. 利益相反取引・開示方針

利益相反取引及び開示の方針については、下記の点に留意し透明性の高い資産運用に最大限の配慮を行います。

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

(b) 運用状況の見通し

2016年8月期(第29期:2016年3月1日~2016年8月31日)及び2017年2月期(第30期:2016年9月1日~2017年2月28日)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。なお、後記「2016年8月期(第29期:2016年3月1日~2016年8月31日)及び2017年2月期(第30期:2016年9月1日~2017年2月28日)運用状況予想の前提条件」のとおり、既存保有物件の売却がないことを前提としています。当期においては、既存保有物件の売却に伴う売却益が計上されているため、当期と2016年8月期の1口当たり分配金の差異は、既存保有物件の売却益が主な要因になっています。

※ 2016年8月期(第29期:2016年3月1日~2016年8月31日)

営業収益	20,297百万円
営業利益	8,623百万円
経常利益	7,040百万円
当期純利益	7,021百万円
1口当たり分配金	2,900円
1口当たり利益超過分配金	0円

※ 2017年2月期(第30期:2016年9月1日~2017年2月28日)

営業収益	20,571百万円
営業利益	8,708百万円
経常利益	7,235百万円
当期純利益	7,216百万円
1口当たり分配金	2,980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、10ページ「2016年8月期(第29期:2016年3月1日~2016年8月31日)及び2017年2月期(第30期:2016年9月1日~2017年2月28日)運用状況予想の前提条件」のとおり、以下の不動産関連資産の取得を前提としています。

資産の取得について

以下の不動産関連資産を決算日以降に取得する予定です。
本書の日付現在の概況等は以下のとおりです。

札幌ブリックキューブ

取得資産:不動産信託受益権

取得価格:5,200百万円(注)

取得日:2016年4月14日

所在地:北海道札幌市中央区北三條西一丁目1番地1外

用途:事務所・展示場・店舗

面積:土地2,152.76㎡ 建物13,873.68㎡

構造:鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建

建築時期:1981年5月

所有・それ以外の別:所有権

テナントの総数:36(2016年2月14日時点)

賃貸可能面積:8,657.39㎡(2016年2月14日時点)

(注) 取得価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでいません。

浜松アクトタワー

取得資産：不動産信託受益権

取得価格：11,800百万円(注)

取得日：2016年4月15日

所在地：静岡県浜松市中区板屋町111番地2

用途：事務所・ホテル・店舗・駐車場

面積：土地12,334.88㎡ 建物142,511.21㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付47階建

建築時期：1994年8月 1999年4月(増築)

所有・それ以外の別：所有権

テナントの総数：164(2016年2月29日時点)

賃貸可能面積：84,457.03㎡(2016年2月29日時点)

(注)取得価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでいません。

オリックス淀屋橋ビル

取得資産：不動産信託受益権

取得価格：5,012百万円(注)

取得日：2016年5月2日

所在地：大阪府大阪府中央区北浜三丁目5番22号

用途：事務所・店舗・駐車場・倉庫

面積：土地1,150.59㎡(借地37.42㎡を含みます。)

建物 建物全体8,787.77㎡/専有部分6,753.12㎡

(ただし、214.05㎡の駐車場(共有、共有持分100,000分の96,040)を含みます。)

構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建

建築時期：1991年3月 2006年6月(増築)

所有・それ以外の別：土地 所有権・借地権

建物 区分所有及び区分所有の共有(共有持分100,000分の96,040)

テナントの総数：32(2016年2月29日時点)

賃貸可能面積：6,593.97㎡(2016年2月29日時点)

(注)取得価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでいません。

2016年8月期(第29期:2016年3月1日~2016年8月31日)及び
2017年2月期(第30期:2016年9月1日~2017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	2016年8月期(第29期:2016年3月1日~2016年8月31日) 2017年2月期(第30期:2016年9月1日~2017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、2016年2月期末時点で保有している102物件に、2016年4月14日取得予定の「札幌ブリックキューブ」、2016年4月15日取得予定の「浜松アクタワー」及び2016年5月2日取得予定の「オリックス淀屋橋ビル」を加えた計105物件を前提とし、2017年2月期までの間、物件の異動(追加物件の取得、既存保有物件の売却)がないことを前提としています。 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。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 2016年2月期末時点の発行済投資口の総口数(2,320,701口)に、2016年3月1日及び2016年3月9日開催の役員会において決議された公募による新投資口の発行(95,830口)及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行(4,792口)によって発行される合計100,622口を加えた2,421,323口を前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、264,687百万円(借入金245,187百万円、投資法人債19,500百万円)の有利子負債を有しており、LTV(総資産ベース)(注1)(注3)は45.4%、LTV(出資総額ベース)(注2)(注3)は48.5%となっています。 2016年4月14日取得予定の「札幌ブリックキューブ」の取得資金(5,200百万円)のうち、4,430百万円については長期借入金にて借入れることを前提としています。 2016年8月期において弁済期限を迎える借入金5,000百万円(返済期限2016年7月27日)については、全額借換えを行うことを前提としています。また、当該期において償還期日が到来する投資法人債はありません。 2017年2月期において弁済期限を迎える借入金2,000百万円(返済期限2016年9月28日)については、全額借換えを行うことを前提としています。また、当該期において償還期日が到来する投資法人債はありません。 上記の結果、2016年8月期末時点及び2017年2月期末時点において有利子負債残高は、269,117百万円(借入金249,617百万円、投資法人債19,500百万円)、LTV(総資産ベース)は45.8%、LTV(出資総額ベース)は48.9%となる見込です。 <p>(注1) LTV(総資産ベース) = 有利子負債残高 ÷ 総資産見込額 × 100 「総資産見込額」とは、2016年2月期末時点における総資産額に2016年8月期以降における有利子負債純増額及び出資金純増額を加えた金額をいいます。</p> <p>(注2) LTV(出資総額ベース) = 有利子負債残高 ÷ (有利子負債残高 + 出資総額) × 100</p> <p>(注3) 各LTVは小数点第2位を四捨五入して記載しています。</p>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入は、本書の日付現在で有効な賃貸借契約書をもとに、市場環境、各物件の競争力及びテナントとの交渉状況等を勘案して算出しています。なお、取得予定物件については、本書の日付現在で取得予定日以降の賃貸借契約条件等の見込をもとに算出しています。 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います。

営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・保有する不動産関連資産に係る固定資産税、都市計画税等については原則として賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産関連資産の取得に伴い本投資法人が負担すべき取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 ・修繕費については、2016年8月期に430百万円、2017年2月期に483百万円を想定しています。 ・公租公課については、2016年8月期は1,430百万円、2017年2月期は1,429百万円を想定しています。 ・管理業務費については、2016年8月期は1,931百万円、2017年2月期は1,934百万円を想定しています。 ・減価償却費については、2016年8月期は3,885百万円、2017年2月期は3,907百万円を想定しています。
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、2016年8月期は1,588百万円、2017年2月期は1,478百万円を想定しています。 ・上記営業外費用のうち、2016年3月1日及び2016年3月9日開催の役員会で決議された公募による新投資口の発行等に係る費用として、2016年8月期に49百万円を想定しています。
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います。 ・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います。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に大きな変動がないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:百万円)

	前期 (2015年8月31日)	当期 (2016年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	30,619	26,937
信託現金及び信託預金	4,089	4,343
営業未収入金	394	331
未収消費税等	—	210
リース投資資産	3,284	2,693
前払費用	98	116
その他	15	5
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	38,502	34,639
固定資産		
有形固定資産		
建物	79,101	79,081
減価償却累計額	△16,400	△17,086
建物(純額)	62,701	61,995
建物附属設備	29,799	30,038
減価償却累計額	△17,083	△17,867
建物附属設備(純額)	12,715	12,170
構築物	1,172	1,174
減価償却累計額	△570	△601
構築物(純額)	602	572
機械及び装置	2,417	2,427
減価償却累計額	△1,736	△1,832
機械及び装置(純額)	681	595
工具、器具及び備品	418	417
減価償却累計額	△244	△255
工具、器具及び備品(純額)	174	162
土地	170,606	177,316
信託建物	66,703	72,536
減価償却累計額	△4,189	△4,991
信託建物(純額)	62,514	67,545
信託建物附属設備	16,922	17,909
減価償却累計額	△3,230	△3,703
信託建物附属設備(純額)	13,692	14,205
信託構築物	1,738	1,852
減価償却累計額	△348	△413
信託構築物(純額)	1,390	1,439
信託機械及び装置	803	905
減価償却累計額	△190	△223
信託機械及び装置(純額)	613	681
信託工具、器具及び備品	1,256	1,304
減価償却累計額	△613	△703
信託工具、器具及び備品(純額)	642	600
信託土地	151,208	181,266
有形固定資産合計	477,543	518,551

(単位:百万円)

	前期 (2015年8月31日)	当期 (2016年2月29日)
無形固定資産		
借地権	1,292	1,285
信託借地権	1,852	1,839
その他	3	3
無形固定資産合計	3,149	3,129
投資その他の資産		
投資有価証券	9,889	—
修繕積立金	525	484
敷金及び保証金	320	318
信託差入敷金及び保証金	687	688
長期前払費用	1,980	1,847
投資その他の資産合計	13,403	3,338
固定資産合計	494,097	525,018
繰延資産		
投資法人債発行費	96	84
繰延資産合計	96	84
資産合計	532,695	559,742
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,061	1,420
1年内返済予定の長期借入金	19,800	21,800
1年内償還予定の投資法人債	5,000	—
未払金	771	807
未払費用	503	503
未払法人税等	22	6
未払消費税等	611	—
前受金	2,684	2,770
その他	187	405
流動負債合計	30,641	27,713
固定負債		
投資法人債	19,500	19,500
長期借入金	200,550	215,650
預り敷金及び保証金	22,097	23,524
資産除去債務	159	160
固定負債合計	242,306	258,835
負債合計	272,948	286,549
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	252,424	264,720
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	68	773
任意積立金合計	68	773
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,254	7,700
剰余金合計	7,322	8,473
投資主資本合計	259,747	273,193
純資産合計	※2 259,747	※2 273,193
負債純資産合計	532,695	559,742

(2) 損益計算書

(単位:百万円)

	前期		当期	
	自	2015年3月1日	自	2015年9月1日
	至	2015年8月31日	至	2016年2月29日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 16,015		※1 16,705
その他賃貸事業収入		※1 2,088		※1 1,997
不動産等売却益		※2 1,299		※2 954
受取配当金		—		238
営業収益合計		19,403		19,895
営業費用				
賃貸事業費用		※1 8,854		※1 9,020
資産運用報酬		1,096		1,151
資産保管手数料		40		41
一般事務委託手数料		109		121
役員報酬		9		9
会計監査人報酬		13		14
その他営業費用		158		166
営業費用合計		10,281		10,525
営業利益		9,121		9,369
営業外収益				
受取利息		2		3
未払分配金戻入		2		2
還付加算金		0		—
その他		0		—
営業外収益合計		6		5
営業外費用				
支払利息		1,225		1,178
投資法人債利息		111		86
投資法人債発行費償却		13		11
融資手数料		456		348
投資口交付費		36		36
その他		9		7
営業外費用合計		1,852		1,669
経常利益		7,275		7,705
税引前当期純利益		7,275		7,705
法人税、住民税及び事業税		22		6
法人税等合計		22		6
当期純利益		7,252		7,698
前期繰越利益		1		1
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		7,254		7,700

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2015年3月1日 至 2015年8月31日)

(単位:百万円)

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

当期(自 2015年9月1日 至 2016年2月29日)

(単位:百万円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	252,424	68	68	7,254	7,322	259,747	259,747
当期変動額							
新投資口の発行	12,295					12,295	12,295
圧縮積立金の積立		705	705	△705	—	—	—
剰余金の配当				△6,548	△6,548	△6,548	△6,548
当期純利益				7,698	7,698	7,698	7,698
当期変動額合計	12,295	705	705	445	1,150	13,446	13,446
当期末残高	※ 264,720	773	773	7,700	8,473	273,193	273,193

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2015年3月 1日 至 2015年8月31日	当期 自 2015年9月 1日 至 2016年2月29日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	7,254,682,293	7,700,018,944
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	6,548,467,815 (2,929)	6,936,575,289 (2,989)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	705,000,000	763,000,000
IV 次期繰越利益	1,214,478	443,655

分配金の額の算出方法	前期	当期
	<p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除した残額の概ね全額である6,548,467,815円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>	<p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除した残額の概ね全額である6,936,575,289円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前期		当期	
	自	2015年3月1日	自	2015年9月1日
	至	2015年8月31日	至	2016年2月29日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		7,275		7,705
減価償却費		3,629		3,718
長期前払費用償却額		290		256
投資法人債発行費償却		13		11
投資口交付費		36		36
受取利息		△2		△3
支払利息		1,336		1,265
固定資産除却損		16		130
営業未収入金の増減額(△は増加)		△46		62
未収消費税等の増減額(△は増加)		671		△210
未払消費税等の増減額(△は減少)		611		△611
リース投資資産の増減額(△は増加)		92		86
前払費用の増減額(△は増加)		13		△17
長期前払費用の支払額		△558		△122
有形固定資産の売却による減少額		5,363		1,026
信託有形固定資産の売却による減少額		2,186		4,613
修繕積立金の取崩額		4		28
営業未払金の増減額(△は減少)		175		△53
未払金の増減額(△は減少)		52		33
前受金の増減額(△は減少)		50		86
その他		20		13
小計		21,232		18,057
利息の受取額		2		3
利息の支払額		△1,362		△1,266
法人税等の支払額		△14		△22
営業活動によるキャッシュ・フロー		19,858		16,771
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		—		△544
定期預金の払戻による収入		1,274		—
有形固定資産の取得による支出		△441		△7,965
信託有形固定資産の取得による支出		△21,731		△41,596
投資有価証券の取得による支出		△9,889		—
投資有価証券の払戻による収入		—		9,889
信託無形固定資産の取得による支出		△295		—
預り敷金及び保証金の受入による収入		1,484		2,426
預り敷金及び保証金の返還による支出		△825		△757
信託差入敷金及び保証金の差入による支出		△20		△0
使途制限付信託預金の預入による支出		△1,417		△362
使途制限付信託預金の払戻による収入		2,386		211
修繕積立金の支出		△33		△8
その他		△0		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△29,508		△38,709

(単位:百万円)

	前期		当期	
	自	2015年3月 1日 至 2015年8月31日	自	2015年9月 1日 至 2016年2月29日
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		7,000		5,000
短期借入金の返済による支出		△7,000		△5,000
長期借入れによる収入		45,000		19,000
長期借入金の返済による支出		△38,055		△1,900
投資法人債の償還による支出		—		△5,000
投資口の発行による収入		17,834		12,295
投資口交付費の支出		△36		△36
分配金の支払額		△5,761		△6,546
財務活動によるキャッシュ・フロー		18,981		17,813
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		9,331		△4,124
現金及び現金同等物の期首残高		24,408		33,740
現金及び現金同等物の期末残高		※1 33,740		※1 29,616

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法によっています。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。 建物 31～60年 建物附属設備 6～18年 構築物 10～20年 機械及び装置 10～18年 (2) 無形固定資産(信託財産を含む) 定額法によっています。 なお、定期借地権については、残存期間に基づく定額法によっています。 (3) 長期前払費用 定額法によっています。
3. 繰延資産の処理方法	(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (2) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。
4. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
5. 収益及び費用の計上基準	(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については原則として賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い本投資法人が負担すべき取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は前期76百万円、当期97百万円です。 (2) ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準 リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっています。
6. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3箇月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

1 コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等

本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2015年8月31日)	当期 (2016年2月29日)
コミットメントライン契約の総額	33,500百万円	33,500百万円
借入実行残高	—	—
借入未実行残高	33,500百万円	33,500百万円

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2015年8月31日)	当期 (2016年2月29日)
	50百万円	50百万円

(損益計算書に関する注記)

※1 不動産賃貸事業損益の内訳(単位:百万円)

	前期		当期	
	自 至	2015年3月1日 2015年8月31日	自 至	2015年9月1日 2016年2月29日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
(賃料)		14,835		15,582
(共益費)		933		890
(リース売上高)		245	16,015	232
(リース売上高)				16,705
その他賃貸事業収入				
(駐車場使用料)		414		428
(解約違約金)		2		10
(その他営業収入)		1,672	2,088	1,557
(その他営業収入)				1,997
不動産賃貸事業収益合計			18,104	18,702
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(管理業務費)		1,582		1,655
(水道光熱費)		1,526		1,375
(公租公課)		1,342		1,320
(損害保険料)		23		23
(修繕費)		384		450
(減価償却費)		3,629		3,718
(リース売上原価)		92		86
(その他賃貸事業費用)		274	8,854	389
(その他賃貸事業費用)				9,020
不動産賃貸事業費用合計			8,854	9,020
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)			9,249	9,681

※2 不動産等売買損益の内訳(単位:百万円)

前期(自 2015年3月1日 至 2015年8月31日)

ラウンドクロス一番町(駐車場棟)

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

代々木フォレストビル(土地の一部)

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

ラウンドクロス蒲田

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

ベルファース宮町

不動産等売却収入		1,810
不動産等売却原価	1,401	
その他売却費用	10	1,411
不動産等売却益		398

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

当期(自 2015年9月1日 至 2016年2月29日)

パークアクシス西麻布ステージ		
不動産等売却収入		1,100
不動産等売却原価	1,026	
その他売却費用	6	1,033
不動産等売却益		66

The Kitahama PLAZA

不動産等売却収入		5,710
不動産等売却原価	4,613	
その他売却費用	208	4,822
不動産等売却益		887

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 自 2015年3月1日 至 2015年8月31日	当期 自 2015年9月1日 至 2016年2月29日
※ 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口の総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	2,235,735口	2,320,701口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 自 2015年3月1日 至 2015年8月31日	当期 自 2015年9月1日 至 2016年2月29日
現金及び預金	30,619百万円	26,937百万円
信託現金及び信託預金	4,089百万円	4,343百万円
使途制限付信託預金(注)	△968百万円	△1,120百万円
預入期間が3箇月を超える定期預金	—	△544百万円
現金及び現金同等物	33,740百万円	29,616百万円

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

2 重要な非資金取引の内容

前期(自 2015年3月1日 至2015年8月31日)

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

当期(自 2015年9月1日 至2016年2月29日)

該当事項はありません。

(リース取引に関する注記)

1. ファイナンス・リース取引(貸主側)

(1) リース投資資産の内訳

	前期 (2015年8月31日)	当期 (2016年2月29日)
リース料債権部分	3,367百万円	3,173百万円
見積残存価額部分	1,859百万円	1,355百万円
受取利息相当額	△1,942百万円	△1,835百万円
リース投資資産	3,284百万円	2,693百万円

(2) リース投資資産に係るリース料債権部分の金額の回収予定額

リース投資資産に係るリース料債権部分

	前期 (2015年8月31日)	当期 (2016年2月29日)
1年以内	385百万円	353百万円
1年超2年以内	352百万円	353百万円
2年超3年以内	352百万円	353百万円
3年超4年以内	352百万円	353百万円
4年超5年以内	352百万円	353百万円
5年超	1,572百万円	1,403百万円
合計	3,367百万円	3,173百万円

(3) リース取引開始日が2008年4月1日前に開始する計算期間に属する所有権移転外ファイナンス・リース取引につきましては、2008年8月末日における固定資産の適正な帳簿価額(減価償却累計額控除後)を「リース投資資産」の2008年9月1日から開始する計算期間の期首の価額として計上しています。

また、当該所有権移転外ファイナンス・リース取引の残存期間における利息相当額の各期への配分方法は、定額法によっています。

このため、当該所有権移転外ファイナンス・リース取引について通常の売買処理に係る方法に準じて会計処理を行った場合に比べ、税引前当期純利益は前期は8百万円少なく、当期は6百万円少なく計上されています。

2. オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料(貸主側)

	前期 (2015年8月31日)	当期 (2016年2月29日)
1年内	6,903百万円	8,114百万円
1年超	23,024百万円	26,334百万円
合計	29,928百万円	34,449百万円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位:百万円)

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

2016年2月29日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるもの（注2）参照）及び重要性が乏しいものは次表には含めていません。

(単位：百万円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	26,937	26,937	—
(2) リース投資資産	2,693	3,436	743
資産計	29,630	30,373	743
(1) 1年内返済予定の長期借入金	21,800	21,862	62
(2) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(3) 投資法人債	19,500	19,988	488
(4) 長期借入金	215,650	215,182	△467
負債計	256,950	257,033	83
デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金

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

(2) リース投資資産

時価については、元利金の合計額を新規に同様のリース取引を行った場合に想定される利率で割り引いて時価を算定しています。なお、リース投資資産には見積残存価額が含まれています。リース取引開始日が2008年4月1日前に開始する計算期間に属する所有権移転外ファイナンス・リース取引については、2008年8月末日における固定資産の適正な帳簿価額（減価償却累計額控除後）を「リース投資資産」の2008年9月1日から開始する計算期間の期首の価額として計上しています。また、当該所有権移転外ファイナンス・リース取引の残存期間における利息相当額の各期への配分方法は、定額法によっています。このため、当該所有権移転外ファイナンス・リース取引について通常の売買処理に係る方法に準じて会計処理を行った場合の元本回収予定額と貸借対照表計上額との間に差額があり、当該差額は上表の貸借対照表計上額と時価との差額に含まれています。

負 債

(1) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 長期借入金

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

(2) 1年内償還予定の投資法人債(3) 投資法人債

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

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

(単位：百万円)

	前期 (2015年8月31日)	当期 (2016年2月29日)
投資有価証券	9,889	—

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

(単位:百万円)

	前期 (2015年8月31日)	当期 (2016年2月29日)
預り敷金及び保証金	22,097	23,524

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

(注3) 金銭債権の決算日(2015年8月31日)後の償還予定額

(単位:百万円)

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

※ 償還予定額には受取利息相当額を含めています。

金銭債権の決算日(2016年2月29日)後の償還予定額

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	26,937	—	—	—	—	—
リース投資資産※	353	353	353	353	353	1,403
合計	27,291	353	353	353	353	1,403

※ 償還予定額には受取利息相当額を含めています。

(注4) 借入金、投資法人債の決算日(2015年8月31日)後の返済予定額

(単位:百万円)

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

借入金、投資法人債の決算日(2016年2月29日)後の返済予定額

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	5,000	5,000	2,000	—	7,500
長期借入金	21,800	33,050	26,960	34,430	32,100	89,110
合計	21,800	38,050	31,960	36,430	32,100	96,610

(有価証券に関する注記)

前期(2015年8月31日)

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

当期(2016年2月29日)

該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの
 前期（2015年8月31日）
 該当事項はありません。

当期（2016年2月29日）
 該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2015年8月31日）

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

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

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

当期（2016年2月29日）

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（百万円）		時価 （百万円）	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	78,410	78,410	（注）	取引先金融機関から提示された価格等によっている。

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

（退職給付に関する注記）

前期（2015年8月31日）

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（2016年2月29日）

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前期 (2015年8月31日)	当期 (2016年2月29日)
繰延税金資産		
未払事業所税損金不算入額	1百万円	1百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	0百万円	0百万円
借地権償却	32百万円	38百万円
資産除去債務	58百万円	59百万円
その他	5百万円	0百万円
繰延税金資産合計	98百万円	101百万円
評価性引当額	△98百万円	△101百万円
繰延税金資産の純額	—	—

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2015年8月31日)	当期 (2016年2月29日)
法定実効税率	35.19%	34.81%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.67%	△31.34%
圧縮積立金繰入額	△3.41%	△3.45%
その他	0.20%	0.07%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.31%	0.09%

3. 決算日後に法人税等の税率の変更があった場合のその内容及び影響

2016年3月31日に「所得税法等の一部を改正する法律(平成28年法律第15号)」が公布され、2016年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率の引下げが行われることになりました。これに伴い、2016年9月1日以後に開始する計算期間において解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率が変更されます。

この税率変更による影響はありません。

(持分法損益等に関する注記)

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

当期(自 2015年9月1日 至 2016年2月29日)
該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

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

当期(自 2015年9月1日 至 2016年2月29日)
該当事項はありません。

2. 関連会社等

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

当期(自 2015年9月1日 至 2016年2月29日)
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

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

当期(自 2015年9月1日 至 2016年2月29日)
該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

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

当期(自 2015年9月1日 至 2016年2月29日)
該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

1. アスベスト除去費用に係るもの

(1) 当該資産除去債務の概要

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

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：百万円)

	前期	当期
	自 2015年3月 1日 至 2015年8月31日	自 2015年9月 1日 至 2016年2月29日
期首残高	—	159
有形固定資産の取得に伴う増加額	158	—
時の経過による調整額	0	1
期末残高	159	160

2. 定期借地権契約に基づく借地の返還時の原状回復に係るもの

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

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：百万円)

	前期	当期
	自 2015年3月 1日 至 2015年8月31日	自 2015年9月 1日 至 2016年2月29日
貸借対照表計上額		
期首残高	469,449	480,689
期中増減額	11,240	40,987
期末残高	480,689	521,677
期末時価	533,782	590,283

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は3物件（ORE大宮ビル、プライムスクエア広瀬通、セントラルクリブ六本木）の取得（22,200百万円）によるものであり、主な減少額は、5物件（ラウンドクロス一番町（駐車場棟）、代々木フォレストビル（土地の一部）、ラウンドクロス蒲田、バルファース宮町、バルファース晩翠通り）の売却（7,549百万円）及び減価償却費の計上によるものです。当期の主な増加額は、9物件（青山サンクレストビル（追加取得）、デュープレックス銀座タワー2/11、アーキルズ サウスタワー、神田松永町ビル、北青山ビル、コナミスポーツクラブ香里園、ヴィアイン心斎橋ビル、ホテル京阪 札幌、リッチモンドホテル山形駅前）の取得（49,196百万円）によるものであり、主な減少額は、2物件（The Kitahama PLAZA、パークアクシス西麻布ステージ）の売却（5,640百万円）及び減価償却費の計上によるものです。

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

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

(セグメント情報等に関する注記)

[セグメント情報]

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

[関連情報]

前期(自 2015年3月1日 至 2015年8月31日)

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：百万円)

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

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

当期(自 2015年9月1日 至 2016年2月29日)

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：百万円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
オリックス株式会社	2,705	不動産賃貸事業

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 2015年3月 1日 至 2015年8月31日	当期 自 2015年9月 1日 至 2016年2月29日
1口当たり純資産額	116,180円	117,720円
1口当たり当期純利益	3,261円	3,318円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2015年3月 1日 至 2015年8月31日	当期 自 2015年9月 1日 至 2016年2月29日
当期純利益(百万円)	7,252	7,698
期中平均投資口数(口)	2,224,410	2,320,234

(重要な後発事象に関する注記)

1. 新投資口の発行

2016年3月1日及び2016年3月9日開催の役員会において、公募及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2016年3月16日に、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については2016年4月12日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。この結果、出資総額は280,753百万円、発行済投資口の総口数は2,421,323口となっています。

〔公募による新投資口の発行(一般募集)〕

発行口数	95,830口
発行価格	164,580円
発行価格の総額	15,771,701,400円
発行価額	159,347円
発行価額の総額	15,270,223,010円
払込期日	2016年3月16日

〔第三者割当による新投資口の発行〕

発行口数	4,792口
発行価額	159,347円
発行価額の総額	763,590,824円
割当先	大和証券株式会社
払込期日	2016年4月12日

(9) 発行済投資口の総口数の増減

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は次のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2011年5月25日	投資口の追加発行 (公募)	31,250	282,872	12,459	150,273	(注1)
2011年6月24日	第三者割当	1,562	284,434	622	150,895	(注2)
2013年3月1日	投資口の分割	1,137,736	1,422,170	—	150,895	(注3)
2013年3月26日	投資口の追加発行 (公募)	160,915	1,583,085	19,089	169,985	(注4)
2013年4月24日	第三者割当	8,032	1,591,117	952	170,937	(注5)
2013年10月30日	投資口の追加発行 (公募)	91,788	1,682,905	10,516	181,454	(注6)
2013年11月27日	第三者割当	4,589	1,687,494	525	181,980	(注7)
2014年3月18日	投資口の追加発行 (公募)	265,410	1,952,904	31,535	213,515	(注8)
2014年4月16日	第三者割当	13,270	1,966,174	1,576	215,092	(注9)
2014年9月17日	投資口の追加発行 (公募)	147,343	2,113,517	18,568	233,661	(注10)
2014年10月9日	第三者割当	7,367	2,120,884	928	234,589	(注11)
2015年3月17日	投資口の追加発行 (公募)	109,381	2,230,265	16,985	251,574	(注12)
2015年4月10日	第三者割当	5,470	2,235,735	849	252,424	(注13)
2015年9月1日	投資口の追加発行 (公募)	84,966	2,320,701	12,295	264,720	(注14)

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

(注2) 1口当たり発行価額398,693円にて、公募増資に伴い第三者割当による投資口の追加発行(1,562口)を行いました。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(注12) 1口当たり発行価格160,387円(発行価額155,287円)にて新規物件の取得資金又は借入金の返済に充当することを目的として投資口の追加発行(109,381口)を行いました。

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

(注14) 1口当たり発行価格149,467円(発行価額144,714円)にて新規物件の取得資金に充当することを目的として投資口の追加発行(84,966口)を行いました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

2015年11月30日付で執行役員の安田博が辞任し、2015年11月30日に開催された本投資法人の第11回投資主総会において、新執行役員として尾崎輝郎が選任され、同日付で就任しました。2015年11月30日付で監督役員の石上尚弘、小池敏雄並びに服部毅が辞任し、小池敏雄及び服部毅は、2015年11月30日に開催された本投資法人の第11回投資主総会において、再任が決議されました。また、同投資主総会において、新監督役員として野村憲弘が選任され、同日付で就任しました。

詳細については、2015年9月25日付ニュースリリース「規約変更及び役員選任に関するお知らせ及び資産運用会社における重要な使用人の変更に関するお知らせ」をご参照ください。

(2) 本資産運用会社の役員

2015年11月30日付で安田博が執行役員会長に就任しました。

詳細については、2015年9月25日付ニュースリリース「規約変更及び役員選任に関するお知らせ及び資産運用会社における重要な使用人の変更に関するお知らせ」をご参照ください。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

(2016年2月29日時点)

資産の種類	地域/用途		価額合計 (百万円)	投資比率 (%)
不動産	東京都心6区	オフィス	134,764	24.08
		物流施設	-	-
		商業施設	5,824	1.04
		住宅	-	-
		その他	-	-
	その他東京23区	オフィス	32,029	5.72
		物流施設	-	-
		商業施設	-	-
		住宅	-	-
		その他	-	-
	首都圏その他地域	オフィス	13,269	2.37
		物流施設	15,862	2.83
		商業施設	10,722	1.92
		住宅	-	-
		その他	10,187	1.82
	その他地域	オフィス	31,368	5.60
物流施設		-	-	
商業施設		2,749	0.49	
住宅		-	-	
その他		-	-	
信託不動産	東京都心6区	オフィス	53,363	9.53
		物流施設	-	-
		商業施設	26,111	4.66
		住宅	20,665	3.69
		その他	-	-
	その他東京23区	オフィス	-	-
		物流施設	-	-
		商業施設	6,343	1.13
		住宅	31,637	5.65
		その他	-	-
	首都圏その他地域	オフィス	7,214	1.29
		物流施設	6,147	1.10
		商業施設	20,715	3.70
		住宅	4,350	0.78
		その他	1,511	0.27
	その他地域	オフィス	30,995	5.54
物流施設		10,810	1.93	
商業施設		31,186	5.57	
住宅		8,597	1.54	
その他		7,945	1.42	
預金・その他資産			35,369	6.32
資産総額			559,742	100.00

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額	286,549	51.19
純資産総額	273,193	48.81

(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。

(注2) 上表では各不動産関連資産の所在地域を、「東京都心6区」、「その他東京23区」、「首都圏その他地域」及び「その他地域」の4地域に分類しています。「東京都心6区」とは千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・品川区の6区を、「その他東京23区」は「東京都心6区」を除いたその他東京23区を指します。また「首都圏その他地域」とは「東京都心6区」及び「その他東京23区」を除いた東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県内の地域を、「その他地域」とは「東京都心6区」、「その他東京23区」及び「首都圏その他地域」を除いた地域を指します。

- (注3) 上表での用途区分に関し、複数の用途にて利用されている不動産関連資産については、主たる用途(過半を超える床面積にて実際に利用されている用途)を記載しています。これは、登記簿に記載されている用途とは必ずしも一致していません。また、当初決定した用途区分を変更することは、大規模リニューアル等により明らかに異なる用途に変更されると判断される場合を除き、原則として行っていません。
- (注4) 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)を含みません。
- (注5) 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6) 投資比率並びに負債総額及び純資産総額の資産総額に対する比率の計算において、小数点第3位を四捨五入しています。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。
- (注7) 建設仮勘定(信託建設仮勘定を含みます。)の金額は、不動産及び信託不動産の金額には含まれていません。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

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

③ その他投資資産の主要なもの

(イ) ポートフォリオの分散状況

不動産関連資産の分散状況は2016年2月29日時点で以下のとおりです。

(a) 地域区分

地域区分	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
東京都心6区	250,983	45.0
その他東京23区	76,096	13.6
首都圏その他地域	99,553	17.8
その他地域	131,424	23.6
合計	558,056	100.0

(b) 用途区分

用途区分	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
オフィス	322,756	57.8
物流施設	37,100	6.6
商業施設	105,438	18.9
住宅	68,222	12.2
その他	24,540	4.4
合計	558,056	100.0

(c) 築年数区分

築年数区分	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
20年以上	94,388	16.9
15年以上20年未満	47,987	8.6
10年以上15年未満	91,187	16.3
5年以上10年未満	262,354	47.0
5年未満	44,600	8.0
合計	540,516	96.9

(注1) 上記の「取得価格」は、売買契約書等に記載された売買価格(単位未満切捨て)です。

なお、価格には消費税その他取得に係る諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)は含みません。

(注2) 「取得価格比率」は、取得価格の合計に対する各区分に属する不動産関連資産の取得価格の比率をいいます。「取得価格比率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお「取得価格比率」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3) 「神戸桃山台ショッピングセンター(底地)」、「ホームセンタームサシ仙台東店(底地)」、「テックランド戸塚店(底地)」、「イオンタウン仙台東沢(底地)」及び「Friend Town深江橋(底地)」については「(c) 築年数区分」に含めていません。

(ロ) 不動産鑑定評価の結果及び帳簿価額

以下は、2016年2月29日を価格時点として実施した不動産関連資産に関する鑑定評価の結果の一覧です。また、同日時点における帳簿価額(減価償却後)及び取得価格を併せて記載しています。

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

なお、本不動産鑑定評価は、一定時点における不動産鑑定士の判断及び意見であることから、その内容及び当該鑑定評価額での取引等を保証するものではありません。

各項目の意味は次のとおりです。

◆ 「鑑定評価額」

不動産鑑定評価基準及び留意事項に基づき、原則として、DCF法による収益価格を標準とし、DC法による収益価格等による検証を行い決定された特定価格をもって「鑑定評価額」としています。

◆ 「価格時点」

不動産鑑定士が鑑定評価にあたって、不動産の価格判定の基準日とした時点であり、不動産関連資産の鑑定評価にあたっては、すべて2016年2月29日となっています。

◆ 「取得価格比率」

本投資法人の総資産額に対する各不動産関連資産の上記価格時点における取得価格の比率をいいます。

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

(2016年2月29日時点)

	物件名	鑑定 評価額 (百万 円)	鑑定 評価 業者	参考情報						帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	取得価 格比率 (%)	
				DC法 による価 格 (百万 円)	CR (%)	DCF法 による価 格 (百万 円)	DR (%)	TCR (%)	積算価格 (百万 円)				
オフィス	東京都 心6区	青山サンクレス トビル	12,170	谷澤	-	-	12,170	4.2	-	12,140	10,217	10,076	1.8
		ラウンドクロス 一番町	3,420	谷澤	3,630	4.3	3,330	4.4	4.4	3,200	3,031	3,526	0.6
		ラウンドクロス 西新宿	3,500	谷澤	3,660	3.9	3,430	4.3	4.1	3,270	2,430	2,650	0.5
		DT外苑	2,630	谷澤	2,750	4.3	2,580	4.4	4.5	2,530	2,146	2,430	0.4
		日本橋イースト ビル	1,550	谷澤	1,550	4.6	1,550	4.6	4.8	1,540	1,529	1,720	0.3
		代々木フォレス トビル	1,470	谷澤	1,520	4.5	1,450	4.7	4.7	1,390	1,408	1,406	0.3
		ラウンドクロス 南麻布	1,420	中央	1,430	5.3	1,420	5.1	5.5	1,730	1,251	1,394	0.2
		ラウンドクロス 赤坂	2,600	中央	2,760	4.9	2,600	4.7	5.1	2,740	2,737	2,624	0.5
		ラウンドクロス 三田	1,490	中央	1,620	4.8	1,490	4.6	5.0	1,380	1,712	1,748	0.3
		芝大門ビル	2,960	中央	3,080	4.9	2,960	4.7	5.1	1,930	2,208	2,195	0.4
		ラウンドクロス 築地	3,690	中央	3,810	4.8	3,690	4.6	5.0	2,290	2,961	3,378	0.6
		オリックス芝2丁 目ビル	8,900	中央	8,860	4.6	8,900	4.4	4.8	4,900	6,330	7,500	1.3
		青山246ビル	7,860	中央	7,640	3.9	7,860	3.7	4.1	5,970	5,329	5,200	0.9
		ラウンドクロス 新宿	9,290	森井	9,380	3.9	9,200	3.7	4.1	6,910	7,508	8,020	1.4
		シーフォートス クエア/センター ビルディング	13,600	中央	17,100	4.3	13,600	4.1	4.5	14,000	16,621	18,000	3.2
		オリックス赤坂2 丁目ビル	21,500	中央	22,300	3.6	21,500	3.4	3.8	11,600	20,063	21,860	3.9
		ラウンドクロス 新宿5丁目	3,960	森井	4,130	4.1	3,880	3.9	4.3	3,120	3,948	4,500	0.8
		日本橋本町1丁目 ビル	8,120	日本	8,290	4.1	7,950	3.8	4.2	6,550	9,631	10,500	1.9
		ラウンドクロス 渋谷	2,590	JV	2,630	3.9	2,540	3.7	4.2	1,650	3,295	3,500	0.6
		オリックス水道 橋ビル	2,930	日本	2,970	4.4	2,890	4.2	4.6	1,930	2,765	3,000	0.5
		オリックス品川 ビル	12,700	日本	12,900	3.8	12,400	3.6	4.0	10,800	14,443	15,200	2.7
		オリックス不動 産西新宿ビル	13,500	大和	13,600	3.9	13,400	3.7	4.1	10,500	13,192	13,600	2.4
		オーエックス田 町ビル	7,430	大和	7,510	4.4	7,390	4.2	4.6	4,900	6,652	6,730	1.2
		MG白金台ビル	8,580	中央	9,150	4.2	8,580	3.8	4.4	7,550	8,549	8,500	1.5
		渋谷パインビル	4,050	大和	4,110	3.8	4,020	3.6	4.0	2,870	3,411	3,400	0.6
		MG市ヶ谷ビル ディング	3,360	日本	3,420	3.9	3,300	3.7	4.1	2,270	3,071	3,100	0.6
		デュープレックス 銀座タワー 2/11	5,570	谷澤	5,770	3.8	5,490	3.9	4.0	5,400	5,225	5,200	0.9
	アークヒルズ サ ウスタワー	22,800	谷澤	23,800	3.6	22,300	3.6	3.7	22,500	22,087	22,000	3.9	
	神田松永町ビル	4,330	谷澤	4,750	3.6	4,150	3.7	3.8	4,360	4,365	4,202	0.8	
	東京都心6区 計	197,970		194,120		196,020			161,920	188,127	197,160	35.3	

(2016年2月29日時点)

	物件名	鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価業者	参考情報						帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)		
				DC法による価格 (百万円)	CR (%)	DCF法による価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)	積算価格 (百万円)					
オフィス	その他 東京23区	キャロットタワー	6,450	谷澤	6,440	4.6	6,450	4.6	4.8	6,280	3,901	5,479	1.0	
		東陽MKビル	5,530	谷澤	5,540	4.9	5,530	5.1	5.1	5,490	3,908	5,270	0.9	
		ビサイド木場	2,780	谷澤	2,840	4.7	2,750	4.8	4.9	2,550	2,031	2,450	0.4	
		オリックス池袋ビル	12,300	中央	11,400	4.3	12,300	4.1	4.5	6,370	8,303	9,577	1.7	
		KN自由が丘プラザ	2,900	JV	2,940	4.2	2,850	4.0	4.4	1,820	3,078	3,110	0.6	
		オリックス目黒ビル	7,210	大和	7,310	4.5	7,170	4.3	4.7	4,360	6,133	6,350	1.1	
		秋葉原ビジネスセンター	5,780	大和	5,820	4.2	5,760	4.0	4.4	3,840	4,673	5,060	0.9	
		その他東京23区計	42,950		42,290		42,810			30,710	32,029	37,296	6.7	
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	2,890	谷澤	2,930	4.9	2,870	5.0	5.1	2,900	1,965	2,200	0.4	
		ラウンドクロス川崎	5,920	中央	5,510	4.8	5,920	4.6	5.0	3,500	4,015	4,130	0.7	
		大宮宮町ビル	4,760	大和	4,750	5.1	4,770	4.9	5.3	2,970	3,887	4,400	0.8	
		大宮下町1丁目ビル	4,260	大和	4,250	5.1	4,270	4.9	5.3	3,940	3,401	3,750	0.7	
		ORE大宮ビル	7,660	大和	7,760	5.5	7,610	5.2	5.8	5,330	7,214	7,030	1.3	
		首都圏その他地域計	25,490		25,200		25,440			18,640	20,483	21,510	3.9	
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	5,290	谷澤	5,290	5.3	5,290	5.5	5.5	5,550	4,640	4,500	0.8	
		ORIX高麗橋ビル	4,910	中央	4,490	4.4	4,910	4.2	4.6	3,560	4,564	5,560	1.0	
		ルナール仙台	6,160	日本	6,200	5.0	6,110	4.8	5.2	5,640	7,593	8,500	1.5	
		オリックス名古屋錦ビル	8,310	日本	8,380	4.7	8,240	4.4	4.8	7,230	11,015	12,500	2.2	
		ORE札幌ビル	5,640	中央	5,600	6.0	5,640	5.7	6.3	4,330	3,553	4,250	0.8	
		オリックス神戸三宮ビル	4,070	大和	4,090	5.6	4,060	5.4	5.8	2,640	3,386	3,800	0.7	
		ORE錦二丁目ビル	11,400	大和	11,500	5.0	11,400	4.8	5.2	9,620	10,670	10,900	2.0	
		堂島プラザビル	9,960	日本	10,100	4.5	9,810	4.3	4.7	9,710	9,687	9,500	1.7	
		プライムスクエア広瀬通	8,150	日本	8,250	4.9	8,040	4.7	5.1	7,310	7,250	7,280	1.3	
		その他地域計	63,890		63,900		63,500			55,590	62,363	66,790	12.0	
	オフィス計	330,300		325,510		327,770			266,860	303,004	322,756	57.8		
	物流施設	首都圏 その他 地域	戸田ロジスティクスセンター	10,700	日本	10,800	4.5	10,500	4.2	4.7	7,970	8,614	9,600	1.7
			市川ロジスティクスセンター	8,900	日本	9,000	4.7	8,790	4.3	5.0	7,440	7,248	8,300	1.5
			岩槻ロジスティクスセンター	6,940	日本	7,040	4.8	6,840	4.5	5.1	5,450	6,147	6,300	1.1
			首都圏その他地域計	26,540		26,840		26,130			20,860	22,010	24,200	4.3
		その他 地域	堺ロジスティクスセンター北棟	12,200	大和	12,200	5.1	12,200	4.9	5.3	8,030	8,456	10,200	1.8
			小牧ロジスティクスセンター	3,160	谷澤	3,170	5.4	3,160	4.7	5.6	2,810	2,353	2,700	0.5
			その他地域計	15,360		15,370		15,360			10,840	10,810	12,900	2.3
	物流施設計	41,900		42,210		41,490			31,700	32,820	37,100	6.6		

(2016年2月29日時点)

	物件名	鑑定 評価額 (百万 円)	鑑定 業者	参考情報						帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	取得価 格比率 (%)	
				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)				
商業施設	東京都心6区	日本地所南青山ビル	3,930	中央	3,890	3.8	3,930	3.6	4.1	2,000	2,471	2,548	0.5
		C U B E 代官山	3,380	中央	3,200	4.5	3,380	4.2	4.8	2,030	2,400	2,435	0.4
		aune有楽町	11,500	大和	11,800	3.5	11,300	3.3	3.7	14,000	9,910	9,900	1.8
		クロスアベニュー原宿	5,640	日本	5,700	3.4	5,580	3.1	3.5	3,370	4,809	4,815	0.9
		J-ONE SQUARE	1,640	日本	1,670	3.9	1,610	3.7	4.1	1,190	1,521	1,510	0.3
		JouLe SHIBUYA	8,530	日本	8,690	3.6	8,370	3.4	3.8	6,220	7,555	7,550	1.4
		SO-CAL LINK OMOOTESANDO	2,630	日本	2,680	3.7	2,570	3.5	3.9	2,780	2,314	2,300	0.4
		北青山ビル	920	谷澤	980	3.6	890	3.6	3.8	891	951	900	0.2
		東京都心6区 計	38,170		38,610		37,630			32,481	31,936	31,958	5.7
	その他東京23区	ORE池袋	6,960	日本	7,070	4.0	6,850	3.8	4.2	4,580	6,343	6,410	1.1
		その他東京23区 計	6,960		7,070		6,850			4,580	6,343	6,410	1.1
	首都圏その他地域	aune港北	4,310	大和	4,340	5.0	4,290	4.8	5.2	3,070	3,586	4,000	0.7
		aune幕張	4,420	大和	4,430	5.2	4,410	5.0	5.4	2,580	3,197	3,600	0.6
		マルエツさがみ野店	2,600	大和	2,630	5.4	2,590	5.2	5.6	2,920	2,229	2,350	0.4
		クロスガーデン川崎	14,400	大和	14,600	4.6	14,300	4.5	4.9	9,060	12,413	12,950	2.3
		テックランド戸塚店(底地)	6,020	日本	-	-	6,020	5.2	-	-	6,073	6,020	1.1
		クリオ藤沢駅前	4,480	日本	4,500	5.7	4,460	5.3	5.9	3,780	3,937	3,900	0.7
		首都圏その他地域 計	36,230		30,500		36,070			21,410	31,437	32,820	5.9
	その他地域	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	3,290	日本	-	-	3,290	7.4	-	-	3,392	3,260	0.6
		岡山久米商業施設	3,170	中央	3,110	6.2	3,170	5.7	6.7	2,590	2,487	2,750	0.5
		ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)	2,900	中央	-	-	2,900	5.4	-	-	2,381	2,350	0.4
		aune札幌駅前	2,200	中央	2,190	5.4	2,200	5.1	5.7	1,400	1,875	1,900	0.3
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	3,400	谷澤	3,410	6.3	3,390	6.0	6.5	3,230	2,749	2,800	0.5
		グランマート手形	1,100	谷澤	1,110	6.3	1,100	6.1	6.5	1,080	962	980	0.2
		イオンタウン仙台泉大沢(底地)	3,820	中央	-	-	3,820	5.2	-	-	3,540	3,510	0.6
		クロスモール下関長府	2,640	大和	2,630	6.1	2,640	6.0	6.3	1,440	2,350	2,400	0.4
		インターヴィレッジ大曲	6,120	中央	6,240	6.0	6,120	5.7	6.4	6,370	4,990	5,100	0.9
		パロー鈴鹿ショッピングセンター	3,460	谷澤	3,490	6.0	3,440	5.6	6.2	3,220	3,158	3,200	0.6
		aune仙台	2,150	中央	2,190	5.2	2,150	5.0	5.4	1,400	2,011	2,000	0.4
		Friend Town 深江橋(底地)	2,680	大和	-	-	2,680	4.5	-	-	2,424	2,400	0.4
		コナミススポーツクラブ香里園	1,690	谷澤	1,680	5.6	1,700	5.6	5.8	1,680	1,609	1,600	0.3
		その他地域 計	38,620		26,050		38,600			22,410	33,935	34,250	6.1
	商業施設 計	119,980		102,230		119,150			80,881	103,652	105,438	18.9	

(2016年2月29日時点)

	物件名	鑑定 評価額 (百万 円)	鑑定 評価 業者	参考情報						帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	取得価 格比率 (%)		
				DC法 による価 格 (百万 円)	CR (%)	DCF法 による価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)	積算価格 (百万 円)					
住宅	東京都 心6区	We W i l l 八丁堀	2,540	中央	2,600	4.4	2,540	4.2	4.6	1,730	2,185	2,370	0.4	
		芝浦アイランド エアタワー	7,110	中央	7,180	4.8	7,110	4.5	5.1	4,990	5,259	6,030	1.1	
		ベルファース戸 越スタディオ	3,030	中央	3,060	4.3	3,030	4.1	4.5	2,020	2,461	2,642	0.5	
		ベルファース目 黒	3,820	日本	3,880	4.2	3,750	4.0	4.4	2,960	3,206	3,330	0.6	
		セントラルクリ ブ六本木	7,930	日本	8,060	4.2	7,800	4.0	4.4	7,950	7,552	7,493	1.3	
		東京都心6区 計	24,430		24,780		24,230			19,650	20,665	21,865	3.9	
	その他 東京23 区	ベルファース蒲 田	4,190	中央	4,160	4.6	4,190	4.4	4.8	3,340	3,218	3,550	0.6	
		ベルファース本 郷弓町	3,720	中央	3,800	4.4	3,720	4.2	4.6	2,280	3,098	3,340	0.6	
		ベルファース三 宿	2,300	中央	2,340	4.5	2,300	4.3	4.7	1,970	1,961	2,000	0.4	
		ウェストパーク タワー池袋	22,000	日本	22,300	4.3	21,700	4.1	4.5	18,700	20,396	20,500	3.7	
		ベルファース東 十条	3,170	日本	3,210	4.6	3,120	4.4	4.8	2,090	2,963	3,000	0.5	
		その他東京23区 計	35,380		35,810		35,030			28,380	31,637	32,390	5.8	
	首都圏 その他 地域	アールスタイル ズ武蔵小杉	4,780	日本	4,790	5.2	4,770	4.7	5.5	3,910	4,350	4,433	0.8	
		首都圏その他地 域 計	4,780		4,790		4,770			3,910	4,350	4,433	0.8	
	その他 地域	ベルファース大 阪新町	4,460	中央	4,450	4.9	4,460	4.7	5.1	3,920	3,209	3,684	0.7	
		ベルファース尼 崎	3,820	中央	3,810	5.1	3,820	4.8	5.3	3,520	3,059	3,440	0.6	
		ベルファース金 沢香林坊	2,590	中央	2,750	5.9	2,590	5.7	6.1	2,430	2,328	2,410	0.4	
		その他地域 計	10,870		11,010		10,870			9,870	8,597	9,534	1.7	
	住宅 計	75,460		76,390		74,900			61,810	65,251	68,222	12.2		
	その他	首都圏 その他 地域	クロスゲート	15,900	谷澤	15,900	5.3	15,900	5.3	5.5	15,100	10,187	15,040	2.7
			グッドタイムリ ビング新浦安	1,950	日本	1,970	5.4	1,930	5.2	5.6	1,870	1,511	1,550	0.3
首都圏その他地 域 計			17,850		17,870		17,830			16,970	11,698	16,590	3.0	
その他 地域		ヴィアイン心斎 橋ビル	3,330	日本	3,370	4.5	3,280	4.3	4.7	2,610	3,106	3,100	0.6	
		ホテル京阪 札幌	2,930	日本	2,960	4.9	2,900	4.7	5.1	1,810	2,542	2,550	0.5	
		リッチモンドホ テル山形駅前	2,460	日本	2,470	5.9	2,440	5.7	6.1	1,300	2,296	2,300	0.4	
		その他地域 計	8,720		8,800		8,620			5,720	7,945	7,950	1.4	
その他 計	26,570		26,670		26,450			22,690	19,644	24,540	4.4			
合 計	594,210		573,010		589,760			463,941	524,372	558,056	100.0			

(注1) 表中の鑑定評価業者欄の「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「中央」は株式会社中央不動産鑑定所を、「森井」は森井総合鑑定株式会社を、「日本」は一般財団法人日本不動産研究所を、「JV」は日本ヴァリュアーズ株式会社を、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を表します。

(注2) 「鑑定評価額」、「帳簿価額」及び「取得価格」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 不動産取得税等の不動産関連資産の取得に係る付随費用は、取得価額として資産計上しています。

(注4) 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せん。

(注5) 「取得価格」は売買契約書等に記載された売買価格(単位未満切り捨て)です。なお、価格には消費税その他取得に係る諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)は含みません。

- (注6) 「取得価格比率」は、取得価格の合計に対する各不動産関連資産の取得価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、「取得価格比率」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7) 「青山サンクレストビル」のDCF法適用における割引率については、2026年2月までの数値を記載しており、2026年3月以降の割引率は4.1%となっています。「小牧ロジスティクスセンター」のDCF法適用における割引率については、2019年1月までの数値を記載しており、2019年2月以降の割引率は5.2%となっています。「北青山ビル」のDCF法適用における割引率については、2018年4月20日までの数値を記載しており、2018年4月21日以降の割引率は3.7%となっています。「盛岡南ショッピングセンターサンサ」のDCF法適用における割引率については、2017年7月までの数値を記載しており、2017年8月以降の割引率は6.4%となっています。「グランマート手形」のDCF法適用における割引率については、2023年8月までの数値を記載しており、2023年9月以降の割引率は6.5%となっています。並びに「パロー鈴鹿ショッピングセンター」のDCF法適用における割引率については、2026年2月までの数値を記載しており、2026年3月以降の割引率は6.0%となっています。
- (注8) 「青山サンクレストビル」では現況の建物を一定期間賃貸運用した後、取壊して更地化することを鑑定評価業者が想定しており、直接還元法は適用されていません。なお、「青山サンクレストビル」は2016年2月2日付の追加取得(約60%)により、建物一棟全体を所有することになりました。
- (注9) 「テックランド戸塚店(底地)」、「神戸桃山台ショッピングセンター(底地)」、「ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)」、「イオンタウン仙台泉大沢(底地)」及び「Friend Town 深江橋(底地)」では、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法である直接還元法については、契約期間満了時に借地権が消滅する当該契約内容には馴染まないこと等から、これによる収益価格の算出は行われていません。
- (注10) 2016年1月27日付で「パークアクセス西麻布ステージ」、2016年1月29日付で「The Kitahama PLAZA」を売却しました。

(ハ) エンジニアリングレポートの概要

不動産関連資産に関する修繕費分析及び地震リスク分析の概要は以下のとおりです。

ポートフォリオPML(全物件の再調達価格合計に対する比)は1.9%、全物件の再調達価格合計は2,718.6億円となっています。

(2016年2月29日時点)

	物件名	修繕費分析			地震リスク分析		
		調査日より12年間の修繕費・更新費(千円)	調査業者	調査日付	PML(再調達価格に対する比)(%) (注2)	再調達価格(億円) (注3)	
オフィス	東京都心6区	青山サンクレストビル	435,521	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年11月6日	7	27.0
		ラウンドクロス一番町	108,240	日本管財株式会社	2014年5月27日	11	13.6
		ラウンドクロス西新宿	60,530	日本管財株式会社	2014年5月29日	4	4.0
		DT外苑	182,933	日本管財株式会社	2014年6月12日	12	14.0
		日本橋イーストビル	113,350	日本管財株式会社	2014年5月28日	4	9.0
		代々木フォレストビル	96,205	日本管財株式会社	2014年5月29日	4	7.1
		ラウンドクロス南麻布	140,180	日本管財株式会社	2014年5月27日	9	9.9
		ラウンドクロス赤坂	104,900	日本管財株式会社	2014年5月26日	7	7.4
		ラウンドクロス三田	120,810	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	2011年12月6日	8	8.2
		芝大門ビル	63,510	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	2011年12月6日	5	8.0
		ラウンドクロス築地	317,820	日本管財株式会社	2014年6月12日	5	15.2
		オリックス芝2丁目ビル	144,765	日本管財株式会社	2014年5月27日	4	20.0
		青山246ビル	91,120	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	2011年12月9日	5	7.0
		ラウンドクロス新宿	109,960	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	2011年12月7日	3	14.0
		シーフォートスクエア/センタービルディング	1,080,251	日本管財株式会社	2014年6月16日	3	401.1
		オリックス赤坂2丁目ビル	257,310	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	2011年12月9日	5	37.9
		ラウンドクロス新宿5丁目	79,580	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	2011年12月7日	4	10.7
		日本橋本町1丁目ビル	123,060	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	2011年12月7日	3	19.4
		ラウンドクロス渋谷	23,986	株式会社アースアブレイザル	2013年6月12日	4	4.4
		オリックス水道橋ビル	32,864	株式会社アースアブレイザル	2013年6月12日	4	5.9
		オリックス品川ビル	105,507	株式会社アースアブレイザル	2013年6月11日	6	20.2
		オリックス不動産西新宿ビル	72,600	日本管財株式会社	2014年5月29日	8	21.7
		オーエックス田町ビル	227,920	日本管財株式会社	2015年6月25日	5	18.2
		MG白金台ビル	185,812	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年6月10日	6	23.4
		渋谷パインビル	129,729	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年12月6日	7	8.1
		MG市ヶ谷ビルディング	43,968	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年12月10日	4	6.2
		デューブレックス銀座タワー2/11	20,996	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年6月1日	2	9.4
	アークヒルズ サウスタワー	197,500	日本管財株式会社	2014年12月17日	2	139.6	
	神田松永町ビル	125,358	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年1月8日	4	8.8	

	物件名	修繕費分析			地震リスク分析		
		調査日より12年間の修繕費・更新費(千円)	調査業者	調査日付	PML(再調達価格に対する比)(%) (注2)	再調達価格(億円) (注3)	
オフィス	その他 東京23 区	キャロットタワー	1,284,680	日本管財株式会社	2014年6月17日	2	240.0
		東陽MKビル	392,468	日本管財株式会社	2014年5月28日	7	34.3
		ピサイド木場	140,340	日本管財株式会社	2014年5月28日	4	15.5
		オリックス池袋ビル	106,480	日本管財株式会社	2014年5月26日	5	14.0
		KN自由が丘プラザ	19,019	株式会社アースア ブレイザル	2013年6月12日	8	3.4
		オリックス目黒ビル	416,406	株式会社アースア ブレイザル	2015年6月15日	4	30.7
		秋葉原ビジネスセンター	46,149	株式会社アースア ブレイザル	2011年1月21日	5	16.4
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	651,060	日本管財株式会社	2014年6月12日	4	44.0
		ラウンドクロス川崎	236,000	日本管財株式会社	2014年6月16日	4	19.4
		大宮宮町ビル	52,830	日本管財株式会社	2014年5月26日	4	12.7
		大宮下町1丁目ビル	65,600	日本管財株式会社	2015年6月23日	5	15.3
		ORE大宮ビル	294,899	東京海上日動リス クコンサルティ ング株式会社	2014年11月11日	4	42.8
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	252,835	日本管財株式会社	2014年6月13日	7	40.8
		ORIX高麗橋ビル	167,390	損保ジャパン日本 興亜リスクマネジ メント株式会社	2011年12月2日	3	22.1
		ルナール仙台	439,776	株式会社アースア ブレイザル	2013年6月10日	1	41.2
		オリックス名古屋錦ビル	80,280	日本管財株式会社	2014年6月13日	1	43.9
		ORE札幌ビル	320,270	株式会社アースア ブレイザル	2015年6月19日	0	30.1
		オリックス神戸三宮ビル	59,220	損保ジャパン日本 興亜リスクマネジ メント株式会社	2011年7月25日	6	19.3
		ORE錦二丁目ビル	56,740	日本管財株式会社	2014年6月30日	8	41.4
		堂島プラザビル	180,200	東京海上日動リス クコンサルティ ング株式会社	2014年8月4日	9	39.1
プライムスクエア広瀬通		113,690	東京海上日動リス クコンサルティ ング株式会社	2014年10月31日	2	40.1	
物流施 設	首都圏 その他 地域	戸田ロジスティクスセンター	139,628	株式会社アースア ブレイザル	2013年6月11日	5	28.5
		市川ロジスティクスセンター	147,760	日本管財株式会社	2014年5月28日	4	30.5
		岩槻ロジスティクスセンター	47,570	株式会社アースア ブレイザル	2014年6月20日	4	22.3
	その他 地域	堺ロジスティクスセンター北棟	96,820	日本管財株式会社	2015年6月22日	7	61.4
		小牧ロジスティクスセンター	66,400	東京海上日動リス クコンサルティ ング株式会社	2011年4月28日	5	16.1
商業施 設	東京都 心6区	日本地所南青山ビル	22,890	損保ジャパン日本 興亜リスクマネジ メント株式会社	2011年12月9日	8	1.8
		CUBE代官山	19,340	日本管財株式会社	2014年5月29日	9	1.9
		aune有楽町	33,951	東京海上日動リス クコンサルティ ング株式会社	2013年1月18日	5	9.0
		クロスアベニュー原宿	12,878	東京海上日動リス クコンサルティ ング株式会社	2013年7月5日	4	2.1
		J-ONE SQUARE	12,733	東京海上日動リス クコンサルティ ング株式会社	2013年12月6日	8	1.3
		JouLe SHIBUYA	47,249	東京海上日動リス クコンサルティ ング株式会社	2014年1月9日	5	6.8
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	2,073	東京海上日動リス クコンサルティ ング株式会社	2014年6月24日	5	0.8
		北青山ビル	4,988	東京海上日動リス クコンサルティ ング株式会社	2015年7月29日	6	0.7

		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	調査日付	PML(再調達価格に対する比)(%) (注2)	再調達価格(億円) (注3)
商業施設	その他 東京23区	ORE池袋	61,998	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年6月16日	5	13.3
	首都圏 その他 地域	aune港北	67,750	日本管財株式会社	2015年6月25日	4	18.6
		aune幕張	86,511	日本管財株式会社	2015年6月23日	5	17.1
		マルエツさがみ野店	81,461	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年12月24日	14	10.3
		クロスガーデン川崎	99,650	株式会社アースアプレイザル	2013年1月16日	4	33.7
		テックランド戸塚店(底地) (注5)	-	-	-	-	-
		クリオ藤沢駅前	70,171	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年9月2日	8	8.8
	その他 地域	神戸桃山台ショッピングセンター (底地)(注5)	-	-	-	-	-
		岡山久米商業施設	36,900	株式会社アースアプレイザル	2010年11月29日	8	11.5
		ホームセンタームサシ仙台泉店 (底地)(注5)	-	-	-	-	-
		aune札幌駅前	108,350	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2011年11月9日	1	6.5
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	164,872	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2012年6月11日	3	16.3
		グランマート手形	28,542	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年8月2日	2	2.5
		イオンタウン仙台泉大沢(底地) (注5)	-	-	-	-	-
		クロスモール下関長府	54,894	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年11月14日	3	6.9
		インターヴィレッジ大曲	316,176	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年4月25日	1	32.0
		パロー鈴鹿ショッピングセンター	57,029	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年12月13日	9	11.3
		aune仙台	222,606	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年4月11日	2	6.8
		Friend Town 深江橋(底地) (注5)	-	-	-	-	-
		コナミスポーツクラブ香里園	199,091	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年5月12日	5	13.9
住宅		東京都 心6区	We Will 八丁堀	55,270	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2010年12月22日	6
		芝浦アイランド エアタワー (住宅棟)(注6)	1,468,650	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2011年5月12日	3	156.1
		芝浦アイランド エアタワー (クラブハウス棟)(注6)				4	3.7
		芝浦アイランド エアタワー (エアテラス)(注6)				5	7.8
		ベルファース戸越スタジオ	36,713	株式会社アースアプレイザル	2012年3月1日	4	9.1
		ベルファース目黒	25,914	株式会社アースアプレイザル	2012年9月12日	5	9.0
		セントラルクリブ六本木(I) (注7)	58,813	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年10月30日	5	6.5
		セントラルクリブ六本木(II) (注7)	60,748		2014年10月30日	5	6.7

	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	調査日付	PML(再調達価格に対する比)(%) (注2)	再調達価格(億円) (注3)	
住宅	東京都心6区	セントラルクリブ六本木(Ⅲ) (注7)	59,677	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年10月30日	5	6.6
	その他東京23区	ベルファース蒲田	340,700	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2010年12月22日	9	19.0
		ベルファース本郷弓町	199,860	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2010年12月24日	3	11.3
		ベルファース三宿	54,101	株式会社アースアプレイザル	2012年3月1日	14	6.9
		ウエストパークタワー池袋	362,840	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年11月26日	1	75.5
		ベルファース東十条	60,013	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年12月11日	4	10.0
	首都圏その他地域	アールスタイルズ武蔵小杉	286,521	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年6月19日	5	42.6
	その他地域	ベルファース大阪新町	181,600	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	2010年12月27日	2	29.4
		ベルファース尼崎	89,630	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	2010年12月28日	14	23.8
		ベルファース金沢香林坊	84,955	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年6月11日	1	16.6
その他	首都圏その他地域	クロスゲート	442,590	日本管財株式会社	2014年6月16日	2	123.4
		グッドタイムリビング新浦安	29,810	株式会社アースアプレイザル	2012年7月5日	4	7.2
	その他地域	ヴィアイン心齋橋ビル	43,272	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年6月12日	10	11.2
		ホテル京阪 札幌	99,742	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年6月19日	0	14.5
		リッチモンドホテル山形駅前	3,256	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年6月16日	1	15.2

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

(注2) 「PML」(Probable Maximum Loss)とは、確率統計論的に平均475年に一度起こりうる強さの地震(再現期間475年)を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が再調達価格に対して占める割合(%)を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額(横軸)とその損失をもたらす地震の年超過確率(縦軸)の関係を表すイベントリスクカーブをもとに算定します。損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、「PML」は信頼水準90%の値を記載しています。なお、「PML」の数値は、小数点第1位を四捨五入して記載しています。

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

(注4) 地震リスク分析は損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社により行われています。なお、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社は2016年4月1日付でSOMPOリスクアーマネジメント株式会社に商号変更しています。

(注5) 底地のみの所有であるため、修繕費分析及び地震リスク分析の調査を実施していません。

(注6) 当該不動産関連資産は、賃貸住宅棟である「エアタワー(住宅棟)」、「エアタワー(クラブハウス棟)」及び店舗棟である「エアテラス」から構成されており、「PML」及び「再調達価格」については、それぞれの建物に係る数値を記載しています。

(注7) 当該不動産関連資産は、賃貸住宅3棟で構成されており、調査日から12年間の修繕費・更新費、「PML」及び「再調達価格」については、それぞれの建物に係る数値を記載しています。

(注8) 2016年1月27日付で「パークアクシス西麻布ステージ」、2016年1月29日付で「The Kitahama PLAZA」を売却しました。

(二) 資本的支出の概要

(a) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既払総額
シーフォートスクエア/ センタービルディング (東京都品川区)	防災設備更新	自 2016年3月 至 2017年8月	302	-	-
クロスゲート (神奈川県横浜市)	外壁改修	自 2015年9月 至 2016年5月	195	-	-
ラウンドクロス築地 (東京都中央区)	空調機更新	自 2016年9月 至 2017年5月	73	-	-
渋谷パインビル (東京都渋谷区)	空調機更新	自 2016年12月 至 2017年2月	55	-	-
クロスゲート (神奈川県横浜市)	トイレ改修	自 2016年6月 至 2017年2月	44	-	-
MG白金台ビル (東京都港区)	全熱交換器更新	自 2016年7月 至 2016年8月	41	-	-
aune仙台 (宮城県仙台市)	キュービクル更新	自 2017年2月 至 2017年2月	36	-	-
シーフォートスクエア/ センタービルディング (東京都品川区)	天井補修	自 2016年5月 至 2016年8月	30	-	-
DT外苑 (東京都渋谷区)	エレベーター更新	自 2016年12月 至 2016年12月	27	-	-
クロスゲート (神奈川県横浜市)	エスカレーターモーター 整備	自 2016年3月 至 2018年2月	27	-	-
クロスゲート (神奈川県横浜市)	館内外サイン更新	自 2016年7月 至 2016年8月	25	-	-

(b) 期中の資本的支出

不動産関連資産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の
資本的支出は794百万円であり、当期費用に区分された修繕費450百万円と併せ、1,245百万円の工事を実施し
ています。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額 (百万円)
クロスゲート (神奈川県横浜市)	外壁改修	自 2015年9月 至 2016年2月	175
シーフォートスクエア/センター ビルディング (東京都品川区)	空調自動制御機器更新	自 2015年11月 至 2016年2月	147
神戸桃山台ショッピングセンター (底地) (兵庫県神戸市)	法面補強	自 2015年4月 至 2015年11月	85
名古屋伊藤忠ビル (愛知県名古屋市)	内装改修	自 2015年9月 至 2015年12月	59
MG白金台ビル (東京都港区)	冷水配管更新	自 2015年10月 至 2016年2月	45
シーフォートスクエア/センター ビルディング (東京都品川区)	中水設備更新	自 2015年12月 至 2016年2月	37
シーフォートスクエア/センター ビルディング (東京都品川区)	省エネルギー設備導入	自 2015年11月 至 2016年2月	36
その他の資本的支出			208
合計			794

(c) 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
当期首積立金残高(百万円)	1,046	1,084	1,192	1,274	516
当期積立額(百万円)	408	466	499	516	544
当期積立金取崩額(百万円)	370	359	417	1,274	516
次期繰越額(百万円)	1,084	1,192	1,274	516	544

(注1) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、2016年2月29日時点で484百万円を積み立てています。

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

(ホ) 主要な不動産の情報

各不動産関連資産について、その総賃貸収入が2016年2月期(第28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

不動産関連資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2016年2月29日時点のものです。各項目の意味は次のとおりです。

「賃貸面積」

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、「賃貸面積合計」は、すべての不動産関連資産の「賃貸面積」を合計して求めます。

「賃貸可能面積」

個々の不動産関連資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面積を指します。なお、「賃貸可能面積合計」は、すべての不動産関連資産の「賃貸可能面積」を合計して求めます。

「稼働率」

個々の不動産関連資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を指します。なお、「全不動産関連資産稼働率」は、賃貸可能面積合計に占める賃貸面積合計の割合を指します。稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

「契約賃料」

契約賃料とは、個々の不動産関連資産の本投資法人の所有部分に係るテナントとの間で、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、共益費及び管理費（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い、本投資法人又は信託受託者との賃貸借契約においてエンドテナントへの賃貸借状況に応じてテナントが支払う賃料が変動する旨が規定されている契約については、期末月におけるエンドテナントとの賃貸借契約に応じた賃料を記載しています。）の合計を意味します。なお、「契約賃料合計」は、すべての不動産関連資産の「契約賃料」の合計として求めます。契約賃料及び契約賃料合計は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2016年2月29日時点)

	物件名	テナント数	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料 (百万円)
東京都 心6区	青山サンクレストビル	8	5,628.00	6,597.83	85.3	35
	ラウンドクロス一番町	10	3,282.32	3,282.32	100.0	14
	ラウンドクロス西新宿	9	1,224.85	1,224.85	100.0	13
	DT外苑	3	2,571.73	2,571.73	100.0	13
	日本橋イーストビル	8	2,230.05	2,230.05	100.0	8
	代々木フォレストビル	9	1,897.73	1,897.73	100.0	8
	ラウンドクロス南麻布	5	2,679.30	3,178.35	84.3	8 (注7)
	ラウンドクロス赤坂	12	2,787.04	2,787.04	100.0	13
	ラウンドクロス三田	6	2,297.19	2,297.19	100.0	8
	芝大門ビル	1	2,666.88	2,666.88	100.0	15
	ラウンドクロス築地	10	4,003.73	4,003.73	100.0	20 (注7)
	オリックス芝2丁目ビル	2	6,703.88	6,703.88	100.0	44
	青山246ビル	10	2,409.89	2,409.89	100.0	29
	ラウンドクロス新宿	12	4,736.16	4,736.16	100.0	38
	シーフォートスクエア/センタービルディング	62	22,032.61	22,032.61	100.0	80 (注6)
	オリックス赤坂2丁目ビル	17	10,277.01	10,277.01	100.0	77
	ラウンドクロス新宿5丁目	9	3,089.29	3,089.29	100.0	17
	日本橋本町1丁目ビル	3	5,099.70	5,099.70	100.0	32
	ラウンドクロス渋谷	9	1,550.63	1,550.63	100.0	9
	オリックス水道橋ビル	1	2,087.65	2,087.65	100.0	(注5)
	オリックス品川ビル	8	5,616.58	5,616.58	100.0	46 (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5)
	オーエックス田町ビル	12	6,129.38	6,129.38	100.0	36
	MG白金台ビル	3	4,148.48	4,983.54	83.2	29
	渋谷パインビル	6	2,671.33	2,671.33	100.0	16
	MG市ヶ谷ビルディング	10	1,764.14	1,906.23	92.5	13
	デュプレックス銀座タワー2/11	13	2,910.41	2,910.41	100.0	21
	アークヒルズ サウスタワー	1	8,860.66	9,015.61	98.3	82 (注6) (注8)
	神田松永町ビル	2	2,398.75	2,398.75	100.0	(注5)
	東京都心6区 計	262	130,814.57	133,415.55	98.1	(注5)

		物件名	テナント数	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料 (百万円)
オフィス	その他 東京23 区	キャロットタワー	12	6,866.16	6,866.16	100.0	42
		東陽MKビル	8	9,824.62	9,824.62	100.0	34
		ピサイド木場	4	4,143.26	4,758.03	87.1	12
		オリックス池袋ビル	8	5,528.03	5,528.03	100.0	49 (注6)
		KN自由が丘プラザ	4	940.15	1,231.80	76.3	9
		オリックス目黒ビル	13	6,176.72	6,176.72	100.0	33
		秋葉原ビジネスセンター	8	4,254.26	4,254.26	100.0	27
		その他東京23区 計	57	37,733.20	38,639.62	97.7	207
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	11	4,621.57	4,621.57	100.0	21
		ラウンドクロス川崎	13	5,519.02	5,527.29	99.9	32
		大宮宮町ビル	2	4,062.92	4,062.92	100.0	(注5)
		大宮下町1丁目ビル	8	4,694.77	4,912.78	95.6	22
		ORE大宮ビル	29	9,662.21	10,003.63	96.6	41
		首都圏その他地域 計	63	28,560.49	29,128.19	98.1	(注5)
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	14	10,764.52	10,773.58	99.9	34 (注6)
		ORIX高麗橋ビル	13	6,851.57	6,851.57	100.0	26
		ルナール仙台	43	9,955.91	9,955.91	100.0	37
		オリックス名古屋錦ビル	19	10,251.51	10,251.51	100.0	38
		ORE札幌ビル	10	11,672.41	11,672.41	100.0	46
		オリックス神戸三宮ビル	19	6,150.57	6,252.86	98.4	24
ORE錦二丁目ビル		27	15,014.68	15,114.04	99.3	61	
堂島プラザビル		24	8,388.68	10,051.56	83.5	41	
プライムスクエア広瀬通		36	10,274.36	10,420.22	98.6	40	
その他地域 計		205	89,324.21	91,343.66	97.8	351	
オフィス 計		587	286,432.47	292,527.02	97.9	1,513	
物流 施設	首都圏 その他 地域	戸田ロジスティクスセンター	1	36,158.60	36,158.60	100.0	(注5)
		市川ロジスティクスセンター	1	37,456.96	37,456.96	100.0	(注5)
		岩槻ロジスティクスセンター	2	28,048.04	28,048.04	100.0	(注5)
		首都圏その他地域 計	4	101,663.60	101,663.60	100.0	118
	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5)
		小牧ロジスティクスセンター	1	18,089.76	18,089.76	100.0	(注5)
物流施設 計		6	183,758.16	183,758.16	100.0	195	
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5)
		CUBE代官山	5	899.82	899.82	100.0	14
		aune有楽町	1	3,280.26	3,280.26	100.0	40 (注8)
		クロスアベニュー原宿	1	581.45	693.55	83.8	16 (注8)
		J-ONE SQUARE	1	506.36	506.36	100.0	(注5)
		JouLe SHIBUYA	1	2,394.93	2,394.93	100.0	31 (注8)
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	1	484.56	484.56	100.0	(注5)
		北青山ビル	3	85.72	215.50	39.8	1
	東京都心6区 計		14	9,218.46	9,460.34	97.4	(注5) (注8)
	その他 東京23 区	ORE池袋	1	4,179.45	4,179.45	100.0	27 (注8)
		その他東京23区 計	1	4,179.45	4,179.45	100.0	27 (注8)
	首都圏 その他 地域	aune港北	17	5,397.66	5,397.66	100.0	24
		aune幕張	21	5,749.05	5,749.05	100.0	28
		マルエツさがみ野店	1	8,250.89	8,250.89	100.0	(注5)
		クロスガーデン川崎	1	17,126.09	17,126.09	100.0	75 (注8)
		テックランド戸塚店(底地)	1	11,901.87	11,901.87	100.0	(注5)
クリオ藤沢駅前		6	2,678.42	2,678.42	100.0	23	
首都圏その他地域 計		47	51,103.98	51,103.98	100.0	(注5) (注8)	

		物件名	テナント数	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料 (百万円)
商業 施設	その他 地域	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	5	42,123.17	42,123.17	100.0	25
		岡山久米商業施設	3	11,822.08	11,822.08	100.0	19
		ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)	1	56,109.95	56,109.95	100.0	(注5)
		aune札幌駅前	4	2,181.73	2,181.73	100.0	12
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	1	17,107.50	17,107.50	100.0	(注5)
		グランマート手形	1	3,311.00	3,311.00	100.0	(注5)
		イオンタウン仙台泉大沢(底地)	1	74,930.65	74,930.65	100.0	(注5)
		クロスモール下関長府	1	8,651.19	8,651.19	100.0	17 (注8)
		インターヴィレッジ大曲	1	39,217.40	39,217.40	100.0	48 (注8)
		パロー鈴鹿ショッピングセンター	1	16,782.02	16,782.02	100.0	(注5) (注8)
		aune仙台	10	2,092.07	2,092.07	100.0	12
		Friend Town 深江橋(底地)	1	9,492.36	9,492.36	100.0	(注5)
		コナミスポーツクラブ香里園	1	8,176.36	8,176.36	100.0	(注5)
	その他地域 計	31	291,997.48	291,997.48	100.0	(注5) (注8)	
商業施設 計		93	356,499.37	356,741.25	99.9	(注5) (注8)	
住宅	東京都 心6区	We Will 八丁堀	1	2,862.91	3,065.89	93.4	11 (注8)
		芝浦アイランド エアタワー	2	12,640.35	13,097.69	96.5	50 (注7)
		ベルファース戸越スタディオ	1	3,118.45	3,168.75	98.4	13 (注8)
		ベルファース目黒	1	3,320.04	3,422.89	97.0	16 (注8)
		セントラルクリブ六本木	1	7,381.26	7,565.52	97.6	34 (注8)
		東京都心6区 計	6	29,323.01	30,320.74	96.7	125 (注8)
	その他 東京23 区	ベルファース蒲田	1	5,910.39	6,187.52	95.5	23 (注8)
		ベルファース本郷弓町	1	4,136.67	4,349.82	95.1	17 (注8)
		ベルファース三宿	1	2,393.03	2,654.24	90.2	10 (注8)
		ウエストパークタワー池袋	1	24,335.51	25,152.42	96.8	97 (注8)
		ベルファース東十条	1	4,621.93	4,933.11	93.7	14 (注8)
		その他東京23区 計	5	41,397.53	43,277.11	95.7	164 (注8)
	首都圏 その他 地域	アールスタイルズ武蔵小杉	1	15,673.04	15,953.63	98.2	49 (注8)
		首都圏その他地域 計	1	15,673.04	15,953.63	98.2	49 (注8)
	その他 地域	ベルファース大阪新町	1	8,200.51	8,831.38	92.9	25 (注8)
		ベルファース尼崎	5	7,370.04	7,459.86	98.8	18
		ベルファース金沢香林坊	4	6,394.14	6,680.44	95.7	16 (注7)
		その他地域 計	10	21,964.69	22,971.68	95.6	60 (注8)
	住宅 計		22	108,358.27	112,523.16	96.3	400 (注8)

		物件名	テナント数	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料 (百万円)
その他	首都圏 その他 地域	クロスゲート	28	25,658.55	25,813.97	99.4	96 (注6)
		グッドタイムリビング新浦安	1	4,143.60	4,143.60	100.0	(注5)
		首都圏その他地域 計	29	29,802.15	29,957.57	99.5	(注5)
	その他 地域	ヴィアイン心齋橋ビル	4	4,566.41	4,719.91	96.7	(注5)
		ホテル京阪 札幌	1	5,335.88	5,335.88	100.0	(注5)
		リッチモンドホテル山形駅前	2	7,294.16	7,294.16	100.0	(注5)
		その他地域 計	7	17,196.45	17,349.95	99.1	41
	その他 計	36	46,998.60	47,307.52	99.3	(注5)	
	合計		744	982,046.87	992,857.11	98.9	2,850

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

(注2) 「テナント数」、「テナント数の合計」、「賃貸面積」、「賃貸面積合計」、「賃貸可能面積」、「賃貸可能面積合計」、「稼働率」、「全不動産関連資産稼働率」、「契約賃料」及び「契約賃料合計」は、将来における不動産関連資産の各数値を表示又は保証するものではありません。

(注3) 「契約賃料合計」は、下記(注5)の理由により記載をしていない数値を含む合計値となっています。

(注4) テナント数の算出に際しては、貸室の一部又は全部が一括賃貸に供されていて(マスターリース契約)、当該契約における賃借人兼転貸人が、サブリース契約に基づきエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っている場合には、この賃借人兼転貸人を1テナントと数えています。

(注5) 本書の日付現在、当該不動産関連資産のテナントから契約賃料等を開示することについて同意を得られていないため、やむを得ない場合として記載をしていません。

(注6) 当該不動産関連資産のテナントの一部は、本投資法人との賃貸借契約において、1箇月の賃料負担額の一部若しくは全部を当該月の売上高に応じて変動する売上歩合賃料と定めていますが、ここでの数値には売上歩合賃料は含まれていません。

(注7) 当該不動産関連資産の住宅部分については、テナントがサブリース契約に基づいてエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行い、本投資法人との賃貸借契約において、エンドテナントへの賃貸借状況に応じてテナントが支払う賃料が変動する旨が定められています。ここでの数値は期末月におけるエンドテナントとの賃貸借契約に応じた賃料を記載しています。

(注8) 当該不動産関連資産については、テナントがサブリース契約に基づいてエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行い、本投資法人又は信託受託者との賃貸借契約において、エンドテナントへの賃貸借状況に応じてテナントが支払う賃料が変動する旨が定められています。ここでの数値は期末月におけるエンドテナントとの賃貸借契約に応じた賃料を記載しています。

(注9) 2016年1月27日付で「パークアクシス西麻布ステージ」、2016年1月29日付で「The Kitahama PLAZA」を売却しました。

(ロ) 稼働率実績

以下は、第19期以降の各期末における本投資法人の不動産関連資産の用途別の稼働率の推移を示したものです。

	第19期末 (2011年8月末日)	第20期末 (2012年2月末日)	第21期末 (2012年8月末日)	第22期末 (2013年2月末日)	第23期末 (2013年8月末日)
オフィス	95.6%	93.9%	96.1%	96.5%	97.4%
オフィス以外の用途 の物件合計(注1)	98.3%	99.1%	99.0%	99.4%	99.4%
物流施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
商業施設	99.8%	99.4%	99.4%	99.9%	99.9%
住宅	92.2%	96.0%	95.7%	97.1%	96.4%
その他	95.9%	98.2%	100.0%	100.0%	99.5%
全物件稼働率	97.2%	97.2%	98.0%	98.4%	98.7%

	第24期末 (2014年2月末日)	第25期末 (2014年8月末日)	第26期末 (2015年2月末日)	第27期末 (2015年8月末日)	第28期末 (2016年2月末日)
オフィス	98.6%	98.8%	97.6%	97.7%	97.9%
オフィス以外の用途 の物件合計(注1)	99.5%	99.1%	99.5%	99.0%	99.3%
物流施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
商業施設	99.9%	99.9%	100.0%	99.7%	99.9%
住宅	96.3%	94.5%	97.2%	94.9%	96.3%
その他	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	99.3%
全物件稼働率	99.2%	99.0%	98.9%	98.6%	98.9%

(注1) オフィス以外の用途とは、物流施設、商業施設、住宅及びその他をいいます。

(注2) 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。

(ハ) 主要10テナントに関する情報

(a) 主要テナント

不動産関連資産について、2016年2月29日時点での、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の不動産関連資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点の「賃貸面積合計に占める割合」が10%以上を占めるテナント（以下「主要なテナント」といいます。）は、オリックス株式会社の1社です。

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	下表参照
賃貸面積	119,473.31㎡（詳細については次項「(b) 主要テナント含め上位10テナント」欄参照）
賃貸面積合計に対する賃貸面積の割合	12.2%（注1）
契約賃料	357百万円（注2）
契約満了日	次項「(b) 主要テナント含め上位10テナント」欄参照
契約更改の方法	下表参照

入居物件名	契約更改の方法
ラウンドクロス赤坂	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
オリックス芝2丁目ビル	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
オリックス目黒ビル	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
大宮下町1丁目ビル	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
ORE札幌ビル	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
オリックス神戸三宮ビル	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
aune有楽町	賃貸借期間満了の12箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
クロスアベニュー原宿	賃貸借期間満了の12箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
JouLe SHIBUYA	賃貸借期間満了の12箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
ORE池袋	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
クロスガーデン川崎	賃貸借期間満了の12箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
盛岡南ショッピングセンターサンサ	定期建物賃貸借契約（期間5年）です。更新はありません。ただし、本契約終了後、賃貸人と賃借人が合意した場合には、別途新たな賃貸借契約を締結することができます。
クロスモール下関長府	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
インターヴィレッジ大曲	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
パロー鈴鹿ショッピングセンター	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。

(注1) 「賃貸面積合計に対する賃貸面積の割合」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) サブリース契約に基づきエンドテナントへの賃貸借状況に応じてテナントが支払う賃料が変動する旨が定められている契約については、期末月におけるエンドテナントとの賃貸借契約に応じた賃料を記載しています。

(b) 主要テナント含め上位10テナント

以下では、主要なテナントを含め、2016年2月29日時点において、「賃貸面積合計に占める賃貸面積」の割合が大きい順に、上位10位までのテナント（以下「本件主要10テナント」といいます。）についての情報を記載します。

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

賃貸面積合計 (㎡)	982,046.87
------------	------------

テナントの名称	業種	入居物件名	契約満了日 (注1)	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積合計 に占める賃貸 面積の割合 (%) (注2)
1 オリックス株式会社	金融業	ラウンドクロス赤坂	2016年10月31日	538.66	0.1
		オリックス芝2丁目ビル	2016年4月30日	6,451.76	0.7
		オリックス目黒ビル	2016年8月31日	681.31	0.1
		大宮下町1丁目ビル	2017年12月18日	1,080.93	0.1
		ORE札幌ビル	2017年5月8日	856.97	0.1
		オリックス神戸三宮ビル	2018年1月14日	543.39	0.1
		aune有楽町	2025年8月31日	3,280.26	0.3
		クロスアベニュー原宿	2023年10月31日	581.45	0.1
		JouLe SHIBUYA	2024年3月31日	2,394.93	0.2
		ORE池袋	2024年9月30日	4,179.45	0.4
		クロスガーデン川崎	2023年3月28日	17,126.09	1.7
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	2017年7月30日	17,107.50	1.7
		クロスモール下関長府	2024年1月9日	8,651.19	0.9
		インターヴィレッジ大曲	2028年6月25日	39,217.40	4.0
パロー鈴鹿ショッピングセンター	2024年3月31日	16,782.02	1.7		
2 イオンタウン株式会社	不動産業	イオンタウン仙台泉大沢(底地)	(注3)	74,930.65	7.6
3 日本通運株式会社	運送業	堺ロジスティクスセンター北棟	2019年7月30日	64,004.80	6.5
4 アークランドサカモト株式会社	小売業	ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)	(注3)	56,109.95	5.7
5 センコー株式会社	運送業	市川ロジスティクスセンター	2018年7月31日	37,456.96	3.8
6 京葉流通倉庫株式会社	倉庫業	戸田ロジスティクスセンター	2025年3月9日	36,158.60	3.7
7 株式会社大京穴吹不動産	不動産業	ラウンドクロス南麻布	2016年7月31日	473.44	0.0
		ラウンドクロス築地	2016年7月31日	153.78	0.0
		We Will 八丁堀	2017年1月31日	2,862.91	0.3
		ベルファース戸越スティオ	2016年7月31日	3,118.45	0.3
		ベルファース蒲田	2017年1月31日	5,910.39	0.6
		ベルファース本郷弓町	2016年10月31日	4,136.67	0.4
		ベルファース東十条	2016年7月31日	4,621.93	0.5
ベルファース大阪新町	2016年10月1日	8,200.51	0.8		
8 アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	不動産業	ウエストパークタワー池袋	2016年7月31日	24,335.51	2.5
9 株式会社ヤマダ電機	小売業	テックランド戸塚店(底地)	(注3)	11,901.87	1.2
		神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	(注3)	8,520.30	0.9
10 藤田観光株式会社	ホテル事業	クロスゲート	2020年9月30日	19,744.39	2.0
合 計				482,114.42	49.1

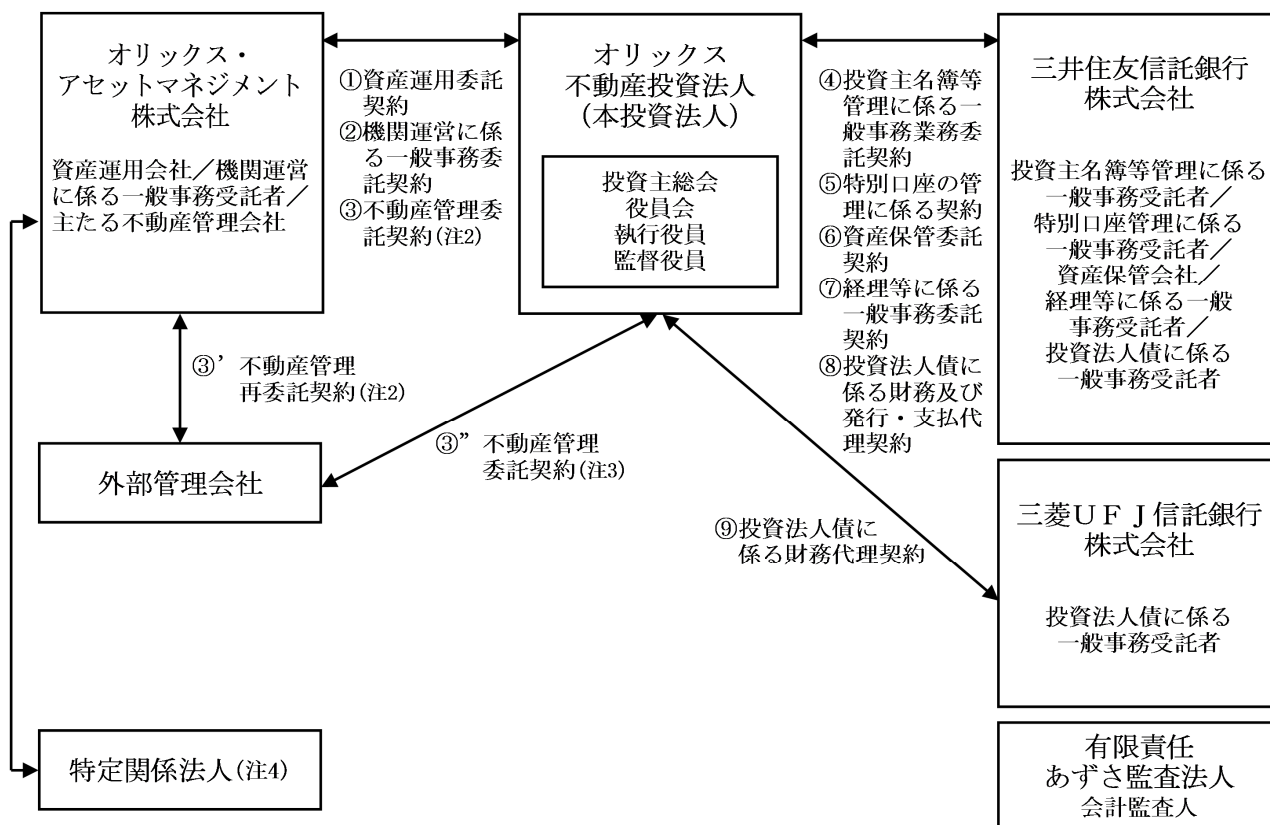
- (注1) 「契約満了日」は、テナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、最も早く契約満了日が到来する賃貸借契約の契約満了日を記載しています。
- (注2) 「賃貸面積合計に占める賃貸面積の割合」は、2016年2月29日時点の数値を使用しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) やむを得ない事情により開示していません。

2016年2月29日時点、本件主要10テナントについての(1)2016年2月分の契約賃料(賃貸借契約上規定されている、1箇月分の賃料、共益費及び管理費の合計。ただし、テナントがサブリース契約に基づいてエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行い、本投資法人又は信託受託者との賃貸借契約においてエンドテナントへの賃貸借状況に応じてテナントが支払う賃料が変動する旨が規定されている契約については、期末月におけるエンドテナントとの賃貸借契約に応じた賃料を記載しています。)の合計、(2)2016年2月29日時点、テナントから預かっている敷金・保証金等の残高です。

(1) 本件主要10テナントの契約賃料の合計：	846百万円
(2) 本件主要10テナントの敷金・保証金等の合計：	5,365百万円

投資法人の関係法人の名称及び関係業務の内容

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



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

(注2) 原則として住宅部分を除きます。

(注3) 原則として住宅部分です。

(注4) オリックス株式会社は、本資産運用会社の親会社であり、特定関係法人に該当します。

社名	運営上の役割	関係業務の内容
オリックス不動産投資法人	本投資法人	本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
オリックス・アセットマネジメント株式会社	資産運用会社 機関運営に係る一般事務受託者 主たる不動産管理会社	<p>(1)資産運用委託契約（前頁図中①）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針等に従い、本投資法人の資産の運用を行います。</p> <p>(2)機関運営に係る一般事務委託契約（前頁図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の役員会、投資主総会に関する事務（投資主名簿等管理に該当する事務を除きます。）及び投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する業務（上記の本投資法人の役員会、投資主総会に関する事務に関連するものに限りません。）を行います。</p> <p>(3)主たる不動産管理会社として、不動産管理委託契約（前頁図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が保有する不動産（本投資法人が保有する不動産信託受益権に係る信託財産である不動産及び本投資法人が第三者から賃借する不動産を含みます。なお、本投資法人が保有する不動産のうち、下記（イ）から（ハ）の不動産を除いたものを、以下「本不動産」といいます。）に関し、本不動産の管理業務を行います。さらに主たる不動産管理会社として、管理業務の効率化に資するため、本投資法人の保有する個別不動産毎に自ら選択する第三者（以下「外部管理会社」といいます。）に対して、不動産管理再委託契約（前頁図中③'）により、管理業務の一部を再委託することができます。</p> <p>なお、下記（イ）から（ハ）の不動産については、本投資法人から直接外部管理会社に対し、不動産管理委託契約（前頁図中③"）により、管理業務を委託する場合があります。</p> <p>（イ）住宅の用途のみに供されている不動産</p> <p>（ロ）住宅を含む複合的な用途に供されている不動産のうち、住宅の用途に供されている部分</p> <p>（ハ）その用途にかかわらず、本不動産の範囲に含まない旨本投資法人と主たる不動産管理会社が別途合意した不動産又はその一部</p> <p>(4)資産運用会社として、本投資法人のために清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務の発注を代行します。</p>

社名	運営上の役割	関係業務の内容
三井住友信託銀行株式会社	投資主名簿等管理に係る一般事務受託者 特別口座管理に係る一般事務受託者 資産保管会社 経理等に係る一般事務受託者 第6回、第7回及び第10回無担保投資法人債に係る一般事務受託者	(1)投資主名簿等管理に係る一般事務業務委託契約(前々頁図中④)に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資主名簿その他これに付随する書類の作成、管理並びに投資主名簿の閲覧又は謄写本若しくは証明書の交付に関する事務、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務、分配金の計算及び支払に関する事務等を行います。 (2)特別口座の管理に係る契約(前々頁図中⑤)に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が発行する振替投資口に係る特別口座の管理機関として、振替口座簿並びにこれに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務等を行います。 (3)資産保管会社として、資産保管委託契約(前々頁図中⑥)に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産保管業務及び金銭出納管理業務を行います。 (4)経理等に係る一般事務委託契約(前々頁図中⑦)に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務を行います。 (5)投資法人債に係る財務及び発行・支払代理契約(前々頁図中⑧)に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債原簿の作成及び備置きその他投資法人債原簿に関する事務、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、並びに投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。
三菱UFJ信託銀行株式会社	第5回、第8回及び第9回無担保投資法人債に係る一般事務受託者	投資法人債に係る財務代理契約(前々頁図中⑨)に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債原簿の作成及び備置きその他投資法人債原簿に関する事務、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、並びに投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。
オリックス株式会社	特定関係法人(本資産運用会社の親会社)	本資産運用会社に100%出資する会社(親会社)です。なお、本投資法人の不動産関連資産の一部の前所有者又は前信託受益者であり、かかる資産の一部のテナントとなる賃貸借契約及び本投資法人の不動産関連資産に関する付随的な契約を本投資法人との間で締結しています。また、オリックス株式会社は本投資法人の不動産関連資産の一部につきテナント(マスターレシーを含みます。)となる賃貸借契約及び本投資法人の不動産関連資産に関する付随的な契約を本投資法人との間で締結しています。