

平成25年8月期 決算短信 (REIT)

平成25年10月15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.orixireit.com>
 代表者 執行役員 岡添 裕
 資産運用会社名 オリックス・アセットマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 西尾 裕
 問合せ先責任者 総合企画部長 中村 肇 TEL (03) 5418-4858

有価証券報告書提出予定日 平成25年11月22日 分配金支払開始予定日 平成25年11月8日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年8月期の運用、資産の状況 (平成25年3月1日～平成25年8月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年8月期	13,376	(9.8)	5,688	(13.4)	3,837	(14.3)	3,836	(14.6)
25年2月期	12,177	(△0.8)	5,016	(△0.3)	3,356	(1.0)	3,346	(0.9)

	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	%	%	%
25年8月期	2,450	2.3	1.1	28.7
25年2月期	2,353	2.2	1.0	27.6

(注1) 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。

(注2) 平成25年3月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っております。1口当たり当期純利益については、前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しております。

(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	%	%
25年8月期	2,411	3,836	0	—	98.4	2.2
25年2月期	11,764	3,346	0	—	100.0	2.2

(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
25年8月期	378,711	174,842	46.2	109,887
25年2月期	349,154	154,310	44.2	108,503

(注1) 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。

(注2) 平成25年3月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っております。1口当たり純資産については、前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しております。

(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
25年8月期	12,107	△31,774	23,979	13,272
25年2月期	5,771	△5,384	1,080	8,959

2. 平成26年2月期(平成25年9月1日～平成26年2月28日)及び平成26年8月期(平成26年3月1日～平成26年8月31日)の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
26年2月期	13,505	(1.0)	5,623	(△1.1)	4,009	(4.5)	3,999	(4.2)	2,370	0
26年8月期	13,765	(1.9)	5,645	(0.4)	4,026	(0.4)	4,016	(0.4)	2,380	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 平成26年2月期 2,422円 平成26年8月期 2,380円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|----------|------------|----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) | 平成25年8月期 | 1,591,117口 | 平成25年2月期 | 284,434口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成25年8月期 | 0口 | 平成25年2月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- (1) 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定については、9ページの「平成26年2月期(第24期:平成25年9月1日～平成26年2月28日)及び平成26年8月期(第25期:平成26年3月1日～平成26年8月31日)運用状況予想の前提条件」をご参照下さい。なお、上記「2. 平成26年2月期(平成25年9月1日～平成26年2月28日)及び平成26年8月期(平成26年3月1日～平成26年8月31日)の運用状況の予想」については、平成25年10月15日開催の役員会において決議された新投資口の発行を前提としており、平成26年2月期の1口当たり予想当期純利益は、期首(平成25年9月1日:発行済投資口数1,591,117口)から期末(平成26年2月28日:発行済投資口数1,687,494口)の間における日数加重平均投資口数により算出しております。
- (2) 本投資法人は、平成25年2月28日を基準日、平成25年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

1. 投資法人の関係法人

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

なお、関係法人とは本投資法人の場合、オリックス・アセットマネジメント株式会社、三井住友信託銀行株式会社及び三菱UFJ信託銀行株式会社をいいます。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(平成25年5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)、本投資口につき金融商品取引所での売買が可能になりました。その後、第4期期初の平成15年9月、第8期期初の平成17年9月及び同年10月、第12期期初の平成19年10月、第19期の平成23年5月及び同年6月に、それぞれ公募又は第三者割当による投資口の追加発行を行っています。そして第23期期初の平成25年3月1日をもって投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行い、また、平成25年3月の公募及び同年4月の第三者割当による投資口の追加発行を行い、平成25年8月31日現在の発行済投資口の総数は1,591,117口となっております。

本投資法人は首都圏のほか、主として全国の主要都市部に所在する事務所(オフィス)(以下「オフィス」といいます。)を用途とする不動産等に投資するとともに、物流施設・商業施設・住宅を含むその他用途の不動産等にも投資する総合型の不動産投資法人(REIT)です。

(b) 本投資法人を取り巻く運用環境

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

< 売買市場 >

オフィス

REITを中心に物件の取得意欲は旺盛ですが、優良物件は品薄状態と認識しています。新規供給はあるものの、売主と買主との間で売買価格が折り合わないケースが多く、スポンサーとREIT間の取引を除くと取引数は限定的ではありますが、徐々に増加傾向にあると考えます。

商業施設

商業施設特化のREIT又は商業施設を含む複合型REITによる物件取得競争は以前に比べ高まっていますが、同時にこれは商業施設の流動性の高まりを示すものでもあります。他方で、商業施設は、次に記載の賃貸マーケットの特殊性に鑑み、他の用途に比べ運営管理能力等の専門性が求められるため、リスクを見極める能力やオペレーション能力のある投資家にとっては、当該リスクを適切にマネージすることにより、収益性と安定性を享受し得る投資対象でもあると考えられます。

住宅

都内での優良物件に対する需要は厚い反面、用地価格の上昇と建築資材の高騰を要因として賃貸住宅の着工数は依然として低水準であることから品薄感が続いており、地方圏にも需要が波及し、期待利回りの低下が見受けられます。

物流施設

REITや海外投資家、私募ファンドを含めた新たな投資家の参入もあり、物件取得意欲は旺盛であると認識しています。一方で、優良物件の品薄状況は続いており、取引利回りは低下傾向にあります。

<賃貸市場>

オフィス

東京都心部での空室率は新規物件の大量供給が発生したものの、上昇局面は終息しつつあると考えます。都心のハイグレードオフィスを中心にオフィス賃料は反転の期待が高まってきてはいるものの、景気や企業業績の本格的な回復基調への遷移には依然不透明感があり、賃料が上昇に転じる時期や規模（上昇割合や上昇エリア等）については予測が難しい状態と認識しています。

商業施設

都市型商業施設（注1）の新規募集賃料は、かつて上昇した都心部を中心に調整が進んでおり、賃料の底打ち感があると考えています。日用最寄品を取り扱うNSC（注2）、カテゴリーキラー（注3）は、売上が底堅く推移しており、テナントからの賃料収入は安定的に推移すると考えています。

（注1）「都市型商業施設」とは、首都圏及び政令指定都市の主要駅の近隣に立地し、収益力の成長性が期待できる商業施設をいいます。

（注2）「NSC」とは、ネイバーフッドショッピングセンターの略称であり、食品スーパー等を核としてドラッグストアやホームセンター等のテナントを持ち、近隣住宅街等の小商圈をターゲットとしているショッピングセンターをいいます。

（注3）「カテゴリーキラー」とは、ある特定の商品分野において、圧倒的な品揃えと安さを武器に展開する大型専門店をいいます。

住宅

都心、地方ともに、稼働率は改善傾向にあります。特に高級賃貸マンション市場では、供給の減少から都心部の競争力のある物件では稼働率の改善と賃料の底打ち感があります。また、用地取得費用や建築コストの増加と消費増税等に起因して、分譲マンション価格の上昇がより顕著となった場合、需要の一部は賃貸マンションへの需要に振り替わり、賃貸マンションの需要増加の一因となることが想定されます。

物流施設

施設需要の総量が減少している中、高スペック、大型施設への需要は拡大しており、空室率は低い水準を維持しています。サードパーティーロジスティクス（3PL）（注）の事業者は、より高度な物流サービスの提供が可能な大型施設を選好し、アイテム数を拡大させている通信販売事業者は在庫管理・仕分け・配送に対応できる高スペックな施設への強い需要を有することが、高スペック・大型施設への需要拡大の背景にあると考えています。一部ではフリーレント期間の短縮等の経済条件の改善がみられる反面、今後の開発が集中すると見込まれるエリアについては今後の賃貸需給に懸念があると考えられます。

（注）「3PL」とは、企業活動における物流・ロジスティクス機能の効率化や高度化を目的とした、包括的で総合的なアウトソーシングサービスをいいます。

<実績>

このような運用環境下、本投資法人は、中長期的な分配金水準の維持・向上を図りながら、投資主価値の安定的成長を図っています。当期は、平成25年3月にクロスガーデン川崎（取得価格12,950百万円）、4月にORE有楽町（取得価格9,900百万円）、テックランド戸塚店（底地）（取得価格6,020百万円）及びThe Kitahama PLAZA（取得価格3,900百万円）、6月に匿名組合出資持分（合同会社北広島プロパティ）（取得価格260百万円）を取得し、3月に芝浦アイランドブルームタワー（譲渡価格5,630百万円）を譲渡しました。

本投資法人では、従来どおり、首都圏のオフィスを中心に投資しつつ、物流施設・商業施設・住宅・その他の用途に分散投資をすることにより安定的なポートフォリオの構築を目指しております。本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）と外部管理会社の迅速かつ柔軟なテナント満足度向上の努力及び空室発生時のテナント誘致活動の強化により、本投資法人の保有する運用不動産（本投資法人の投資対象の総称とします。以下同じです。）の稼働率は、当期末（平成25年8月31日）において98.7%と一定の水準を維持しています。

(c) 資金調達の概要

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

新規物件の取得資金として、平成25年3月26日に公募による新投資口の発行（投資口数160,915口、発行価額総額19,089百万円）を行うとともに、平成25年4月24日に第三者割当による投資口の発行（投資口数8,032口、発行価額総額952百万円）を行い、借入金の返済資金に充当しました。

平成25年3月19日に長期借入金の返済資金として複数の金融機関より14,000百万円の長期借入（固定金利、無担保）を行い、平成25年3月21日に長期借入金の一部期限前弁済を行い、その資金として複数の金融機関より9,900百万円の長期借入（固定金利、無担保）を行い、平成25年3月26日に長期借入金の返済資金として株式会社静岡銀行より1,000百万円の長期借入（変動金利、無担保）を行いました。平成25年4月1日にO R E有楽町ほかの購入資金として複数の金融機関より8,460百万円の長期借入（固定金利、無担保）を行いました。平成25年4月26日に長期借入金の返済資金として全国共済農業協同組合連合会より2,000百万円の長期借入（固定金利、無担保）と株式会社七十七銀行より1,000百万円の長期借入（固定金利、無担保）を行った上、コミットメントライン契約に基づく3,000百万円の短期借入（変動金利、無担保）を行いました。その短期借入金の返済資金として平成25年6月14日に株式会社みずほ銀行（平成25年7月1日付で株式会社みずほコーポレート銀行より商号変更しております。）より2,000百万円の長期借入（固定金利、無担保）と株式会社あおぞら銀行より1,000百万円の長期借入（固定金利、無担保）を行いました。平成25年7月31日に長期借入金の返済資金として株式会社日本政策投資銀行より1,500百万円の長期借入（固定金利、無担保）を行い、コミットメントライン契約に基づく1,500百万円の短期借入（変動金利、無担保）を行いました。その短期借入金の返済資金として平成25年8月30日に株式会社三菱東京U F J銀行より1,500百万円の長期借入（固定金利、無担保）を行いました。コミットメントラインについては、平成25年6月12日に期限を1年間延長する覚書を3行の金融機関と締結する一方、平成25年7月31日に株式会社りそな銀行との間で新規に2,000百万円を設定しました。なお、平成25年8月31日現在のコミットメントラインに基づく借入残高はありません。

結果として、平成25年8月31日現在における借入残高は162,828百万円、投資法人債残高20,000百万円、有利子負債残高は182,828百万円となり、有利子負債比率（注1）は51.7%、固定金利比率（注2）は86.6%、長期負債比率（注3）は90.0%となりました。

なお、本書の日付現在における本投資法人の格付取得状況は、以下のとおりです。

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

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

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

（注3）長期負債比率は、長期有利子負債残高（1年内返済・償還予定の長期負債を含めておりません。）を有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(d) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益13,376百万円、営業利益5,688百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は3,837百万円、当期純利益は3,836百万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2,411円となりました。

（ロ）次期の見通し

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

（a）今後の運用方針

I. 不動産関連資産の運営管理についての課題への対処

本投資法人は、その運用理念に基づいて、環境変化を先取りし、総合型REITとしての用途・地域・テナント分散及びORIXシナジー（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。）と本投資法人との協働関係をいいます。）を活用することにより、ポートフォリオの収益性と安定性両面の向上を目指した内部成長戦略を進めています。

i) 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全国ネットワークを活用し、ダイレクトPM（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。）によるテナントリレーションの強化と、物件の競争力向上を図り、既存物件の収益の向上と安定を目指します。

ii) 運営戦略の概要

本投資法人の、既存物件の賃料収入の維持・向上には、オフィスの賃料収入の回復が最重要と考えています。オフィスの賃料収入回復を実現するにあたっては、以下のステップを踏む必要があると考えています。

Step 1：契約稼働率の向上

Step 2：テナント退去率（入替率）低減（実質稼働率の向上とテナント入替時の賃料収入下落の縮小）

Step 3：成約賃貸条件の改善（フリーレント期間の短縮と契約賃料の増額等）

<Step 1：契約稼働率の向上>

本投資法人のオフィスの契約稼働率は、第21期（平成24年8月期）中から95%以上の高い稼働率を維持し、契約稼働率の向上（Step 1）を達成しています。これは、ダイレクトPMやORIXシナジーを活用したリーシング強化の成果であると考えています。

<Step 2：テナント退去率（入替率）低減>

Step 2では、テナント退去率低減を図ることにより実質稼働率の向上とテナント入替時の賃料収入下落の縮小を目指しています。

実質稼働率の向上には、契約稼働率の高位安定に加え、フリーレント部分の縮小が重要であり、その実現には、以下の点が必要です。

① 新規入居テナントに付与するフリーレント期間の短縮化

② テナント退去率（入替率）を低減させ、新規入居テナントにフリーレント付与する機会自体の減少

①のフリーレント期間短縮については、営業力強化や物件競争力強化により取り組んでいます。ただし、オフィス賃貸マーケットの急激な回復が期待しづらい現環境下では、フリーレント条件の縮小を図ることも重要ですが、②のテナント退去率（入替率）低減に注力する方がより効果的と考えています。

本投資法人では、オリックスグループの全国ネットワークを活用し、ダイレクトPMによるテナントリレーションの強化や物件の競争力向上を図ることによって、Step 2のテナント退去率（入替率）低減の実現に着手しています。並行して、Step 3の成約賃貸条件の改善にも着手することによって内部成長の向上を行います。

ダイレクトPM	具体策
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、各種潜在ニーズの発掘 ・内部増床、館内移転、短期利用の促進
物件の競争力向上	<ul style="list-style-type: none"> ・テナント満足度向上のためのリニューアル工事の提案と実施（賃貸区画の分割対応、用途変更、省エネ対応） ・館内移転提案等によるリーシングしやすい賃貸スペースの創出

<Step 3：成約賃貸条件の改善>

Step 3では、新規契約のフリーレント期間の短縮のほか、新規契約や既存テナントの契約賃料の増額等により、成約賃貸条件の改善を目指しています。

本投資法人は、中小企業を含め、企業の賃料負担能力は回復基調にあると考えており、業績堅調な企業を中心に、成約賃貸条件の改善を図っていきます。

その結果、新宿・赤坂等の首都圏中心部や需給が改善している地域の物件については、来店型テナントを含む業績堅調な内需系企業（IT、医療等）を中心に、テナント入替による新規成約賃料の増額や賃料改定による継続賃料の増額に成功し始めています。

II. 不動産関連資産の新規取得及び売却についての課題への対処

本投資法人は、その運用理念に基づいて、環境変化を先取りし、総合型REITとして用途・地域の分散、資産入替及びORIXシナジーを活用することにより、ポートフォリオの収益性と安定性両面の向上を目指した外部成長戦略を進めています。

現在の不動産市況に対する有効な対応として以下の投資戦術を推進します。

直近では、主に期待利回りが比較的高い商業施設及び賃料の成長が期待できるオフィスの取得活動に注力してきましたが、現状認識では各用途とも期待利回りがさらに低下していくと考えられます。

ただし、賃料の上昇の時期、幅やエリア等については依然として不透明な状況との認識のもと、各用途における物件の厳選が今まで以上に重要と考えます。

そのため、物件の取得においては、用途を問わずORIXシナジーを活用し、リスクをマネージしながら収益性と安定性の向上を目指し、投資主価値の安定的成長を図ります。

III. 資金調達

負債・資本のバランスがとれた財務政策を推進いたします。

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

<借入>

- ・ 金利上昇リスクを抑えつつ資金コストの低減を図ります。
- ・ 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。
- ・ 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。

<資本市場>

平成25年10月15日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議しております。

[公募による新投資口の発行（一般募集）]

発行口数 91,788口

[第三者割当による新投資口の発行]

発行口数（上限） 4,589口

割当先 大和証券株式会社

（注）第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行口数その限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

詳細については、平成25年10月15日付ニュースリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。

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26年2月期(第24期:平成25年9月1日～平成26年2月28日)及び平成26年8月期(第25期:平成26年3月1日～平成26年8月31日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

※ 平成26年2月期(第24期:平成25年9月1日～平成26年2月28日)

営業収益	13,505百万円
営業利益	5,623百万円
経常利益	4,009百万円
当期純利益	3,999百万円
1口当たり分配金	2,370円
1口当たり利益超過分配金	0円

※ 平成26年8月期(第25期:平成26年3月1日～平成26年8月31日)

営業収益	13,765百万円
営業利益	5,645百万円
経常利益	4,026百万円
当期純利益	4,016百万円
1口当たり分配金	2,380円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 上記の予想数値は一定の前提条件の下に算出した本書の日付現在のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

また、後記「平成26年2月期(第24期:平成25年9月1日～平成26年2月28日)及び平成26年8月期(第25期:平成26年3月1日～平成26年8月31日)運用状況予想の前提条件」のとおり、以下の不動産関連資産の取得を前提としております。

資産の取得について

以下の不動産関連資産について決算日以降に取得を予定しております。

MG白金台ビル

[取得の概要]

取得予定資産	: 不動産信託受益権
取得予定価格	: 8,500百万円
取得予定日	: 平成25年11月1日

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

クロスアベニュー原宿

[取得の概要]

取得予定資産	: 不動産信託受益権
取得予定価格	: 4,815百万円
取得予定日	: 平成25年11月1日

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

イオンタウン仙台泉大沢(底地)

[取得の概要]

取得予定資産	: 不動産信託受益権(予定)(注1)
取得予定価格	: 3,510百万円
取得予定日	: 平成25年11月1日

(注1) 平成25年10月15日現在信託の設定がされておらず、本投資法人の取得に際して信託設定がされる予定です。

(注2) 取得予定価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでおりません。

グランマート手形

[取得の概要]

取得予定資産 : 不動産信託受益権(予定) (注1)
 取得予定価格 : 980百万円
 取得予定日 : 平成25年11月1日

(注1) 平成25年10月15日現在信託の設定がされておらず、本投資法人の取得に際して信託設定がされる予定です。
 (注2) 取得予定価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでおりません。

金沢香林坊マイアトリア

[取得の概要]

取得予定資産 : 不動産信託受益権
 取得予定価格 : 2,410百万円
 取得予定日 : 平成25年11月1日

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

詳細については、平成25年10月15日付ニュースリリース「資産の取得に関するお知らせ(MG白金台ビル、クロスアベニュー原宿、イオンタウン仙台泉大沢(底地)、グランマート手形及び金沢香林坊マイアトリア)」をご参照下さい。

平成26年2月期(第24期:平成25年9月1日~平成26年2月28日)及び
 平成26年8月期(第25期:平成26年3月1日~平成26年8月31日)運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成26年2月期(第24期:平成25年9月1日~平成26年2月28日) 平成26年8月期(第25期:平成26年3月1日~平成26年8月31日)
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、本書の日付現在保有している73物件及び匿名組合出資持分1件に、平成25年11月1日取得予定の「MG白金台ビル」、「クロスアベニュー原宿」、「イオンタウン仙台泉大沢(底地)」、「グランマート手形」及び「金沢香林坊マイアトリア」を加えた計78物件及び匿名組合出資持分1件を前提としており、平成26年8月期末(平成26年8月31日)までの間、物件の異動(新規物件の取得又は既存物件の売却)がないことを前提としております。 実際には物件の異動等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口数1,591,117口に、平成25年10月15日開催の本投資法人役員会で決議された公募による新投資口の発行(91,788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(4,589口)によって発行される合計96,377口を加えた1,687,494口を前提としております。 第三者割当による発行投資口数は、上限である4,589口全てが発行されること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、182,765百万円(長期借入金162,765百万円及び投資法人債20,000百万円)の有利子負債を有しており、有利子負債比率(注)は51.7%となっております。 公募による新投資口の発行の手取金については、上記取得予定物件の取得資金の一部に充当し、取得金額との差額は新たな借入金及び手元資金での対応を前提としています。また、第三者割当による新投資口の発行の手取金上限については、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを前提としています。 平成26年2月期において返済期限を迎える長期借入金1,000百万円(返済期限平成25年11月5日)及び償還期限を迎える投資法人債5,000百万円(償還期限平成26年1月27日)については全額借換を行うことを前提としております。 平成26年8月期において償還期限を迎える投資法人債5,000百万円(償還期限平成26年8月12日)については全額借換を行うことを前提としております。 上記の結果、平成26年2月期末現在、有利子負債残高は192,331百万円、有利子負債比率は51.4%を、平成26年8月期末現在、有利子負債残高は192,206百万円、有利子負債比率は51.4%を想定しております。 <p>(注) 有利子負債比率=有利子負債残高÷(有利子負債残高+出資総額)×100</p>

項目	前提条件
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収入は、保有資産については、本書の日付現在で有効な賃貸借契約書をもとに、また、取得予定資産については、現保有者等より提供を受けた市場環境、各物件の競争力及びテナントとの交渉状況を勘案して算出しております。 ・テナントによる賃料の延滞又は不払いがないことを前提としております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については、原則として賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を前提としております。なお、不動産等の取得に伴い本投資法人が負担すべき取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 ・修繕費は、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。 ・公租公課については、平成26年2月期に978百万円、平成26年8月期に1,114百万円を想定しております。 ・管理業務費については、平成26年2月期に1,166百万円、平成26年8月期に1,176百万円を想定しております。 ・減価償却費については、平成26年2月期に2,888百万円、平成26年8月期に2,905百万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26年2月期に1,619百万円、平成26年8月期に1,623百万円を想定しております。 ・上記営業外費用のうち、平成25年10月15日開催の本投資法人役員会で決議された新投資口の発行等に係る費用として、平成26年2月期に51百万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25年2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,386	13,201
信託現金及び信託預金	1,495	1,779
営業未収入金	301	325
リース投資資産	3,736	3,647
前払費用	105	80
その他	9	11
貸倒引当金	△3	△3
流動資産合計	15,031	19,042
固定資産		
有形固定資産		
建物	80,136	80,180
減価償却累計額	△12,364	△13,241
建物(純額)	67,772	66,939
建物附属設備	29,093	29,268
減価償却累計額	△13,295	△14,174
建物附属設備(純額)	15,798	15,094
構築物	1,200	1,194
減価償却累計額	△413	△444
構築物(純額)	787	749
機械及び装置	2,472	2,491
減価償却累計額	△1,315	△1,429
機械及び装置(純額)	1,157	1,062
工具、器具及び備品	360	368
減価償却累計額	△175	△190
工具、器具及び備品(純額)	185	178
土地	171,004	171,004
建設仮勘定	0	6
信託建物	31,401	33,091
減価償却累計額	△1,466	△1,715
信託建物(純額)	29,934	31,376
信託建物附属設備	8,098	9,320
減価償却累計額	△1,096	△1,276
信託建物附属設備(純額)	7,002	8,044
信託構築物	761	960
減価償却累計額	△109	△129
信託構築物(純額)	651	830
信託機械及び装置	602	472
減価償却累計額	△96	△81
信託機械及び装置(純額)	506	391
信託工具、器具及び備品	1,084	988
減価償却累計額	△268	△287
信託工具、器具及び備品(純額)	816	701
信託土地	34,059	58,907
信託建設仮勘定	0	0
有形固定資産合計	329,676	355,287
無形固定資産		
借地権	1,327	1,320
信託借地権	365	134
その他	1	2
無形固定資産合計	1,694	1,458
投資その他の資産		
投資有価証券	—	277
修繕積立金	460	473
敷金及び保証金	315	313
信託差入敷金及び保証金	604	324
長期前払費用	1,301	1,481
投資その他の資産合計	2,681	2,869
固定資産合計	334,052	359,614
繰延資産		
投資法人債発行費	70	54
繰延資産合計	70	54
資産合計	349,154	378,711

(単位:百万円)

	前期 (平成25年2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	480	939
1年内返済予定の長期借入金	33,250	8,250
1年内償還予定の投資法人債	5,000	10,000
未払金	531	544
未払費用	491	474
未払法人税等	9	0
未払消費税等	99	40
前受金	1,796	1,820
その他	506	99
流動負債合計	42,166	22,169
固定負債		
投資法人債	15,000	10,000
長期借入金	122,243	154,578
預り敷金及び保証金	15,434	17,122
固定負債合計	152,677	181,700
負債合計	194,843	203,869
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	150,895	170,937
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	68	68
任意積立金合計	68	68
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	3,346	3,836
剰余金合計	3,414	3,904
投資主資本合計	154,310	174,842
純資産合計	※2 154,310	※2 174,842
負債純資産合計	349,154	378,711

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前期		当期	
	自 至	平成24年9月1日 平成25年2月28日	自 至	平成25年3月1日 平成25年8月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 10,839		※1 11,432
その他賃貸事業収入		※1 1,338		※1 1,521
不動産等売却益		—		※2 411
匿名組合分配金		—		11
営業収益合計		12,177		13,376
営業費用				
賃貸事業費用		※1 6,193		※1 6,699
資産運用報酬		741		752
資産保管手数料		30		32
一般事務委託手数料		86		94
役員報酬		9		9
会計監査人報酬		13		12
その他営業費用		87		87
営業費用合計		7,161		7,688
営業利益		5,016		5,688
営業外収益				
受取利息		1		1
未払分配金戻入		3		3
貸倒引当金戻入額		0		—
営業外収益合計		5		4
営業外費用				
支払利息		1,113		1,091
投資法人債利息		232		131
投資法人債発行費償却		22		15
融資手数料		284		550
投資口交付費		—		52
その他		13		15
営業外費用合計		1,665		1,855
経常利益		3,356		3,837
税引前当期純利益		3,356		3,837
法人税、住民税及び事業税		9		1
法人税等合計		9		1
当期純利益		3,346		3,836
前期繰越利益		0		0
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		3,346		3,836

(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24年9月1日 平成25年2月28日	自 至	平成25年3月1日 平成25年8月31日
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		150,895		150,895
当期変動額				
新投資口の発行		—		20,042
当期変動額合計		—		20,042
当期末残高		※ 150,895		※ 170,937
剰余金				
任意積立金				
圧縮積立金				
当期首残高		68		68
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		68		68
任意積立金合計				
当期首残高		68		68
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		68		68
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
当期首残高		3,315		3,346
当期変動額				
剰余金の配当		△3,315		△3,346
当期純利益		3,346		3,836
当期変動額合計		30		490
当期末残高		3,346		3,836
剰余金合計				
当期首残高		3,383		3,414
当期変動額				
剰余金の配当		△3,315		△3,346
当期純利益		3,346		3,836
当期変動額合計		30		490
当期末残高		3,414		3,904
投資主資本合計				
当期首残高		154,279		154,310
当期変動額				
新投資口の発行		—		20,042
剰余金の配当		△3,315		△3,346
当期純利益		3,346		3,836
当期変動額合計		30		20,532
当期末残高		154,310		174,842
純資産合計				
当期首残高		154,279		154,310
当期変動額				
新投資口の発行		—		20,042
剰余金の配当		△3,315		△3,346
当期純利益		3,346		3,836
当期変動額合計		30		20,532
当期末残高		154,310		174,842

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	当期 自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	3,346,289,327	3,836,579,257
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,346,081,576 (11,764)	3,836,183,087 (2,411)
III 次期繰越利益	207,751	396,170

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3,346,081,576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3,836,183,087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24年9月1日 平成25年2月28日	自 至	平成25年3月1日 平成25年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		3,356		3,837
減価償却費		2,764		2,842
長期前払費用償却額		233		301
投資法人債発行費償却		22		15
投資口交付費		—		52
貸倒引当金の増減額(△は減少)		△0		0
受取利息		△1		△1
支払利息		1,345		1,222
固定資産除却損		9		55
営業未収入金の増減額(△は増加)		18		△24
未払消費税等の増減額(△は減少)		42		△59
リース投資資産の増減額(△は増加)		87		88
前払費用の増減額(△は増加)		△18		24
長期前払費用の支払額		△446		△482
信託有形固定資産の売却による減少額		—		4,957
信託無形固定資産の売却による減少額		—		229
修繕積立金の取崩額		—		2
営業未払金の増減額(△は減少)		△177		234
未払金の増減額(△は減少)		△41		11
前受金の増減額(△は減少)		44		23
その他		△97		25
小計		7,141		13,359
利息の受取額		1		1
利息の支払額		△1,364		△1,243
法人税等の支払額		△6		△9
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,771		12,107
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入による支出		△1,058		△1,046
定期預金の払戻による収入		1,059		1,058
有形固定資産の取得による支出		△433		△208
信託有形固定資産の取得による支出		△4,983		△33,028
投資有価証券の取得による支出		—		△263
預り敷金及び保証金の受入による収入		711		2,176
預り敷金及び保証金の返還による支出		△681		△919
信託差入敷金及び保証金の回収による収入		—		280
修繕積立金の支出		△4		△22
その他		6		200
投資活動によるキャッシュ・フロー		△5,384		△31,774
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		4,880		7,500
短期借入金の返済による支出		△4,880		△7,500
長期借入れによる収入		30,050		42,360
長期借入金の返済による支出		△18,625		△35,025
投資法人債の発行による収入		5,000		—
投資法人債の償還による支出		△12,000		—
投資法人債発行費の支出		△31		—
投資口の発行による収入		—		20,042
投資口交付費の支出		—		△52
分配金の支払額		△3,312		△3,345
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,080		23,979
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		1,466		4,312
現金及び現金同等物の期首残高		7,492		8,959
現金及び現金同等物の期末残高		※ 8,959		※ 13,272

(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	<p>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おります。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しております。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。 建物 31～60年 建物附属設備 6～18年 構築物 10～20年 機械及び装置 10～18年 (2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法によっております。 なお、定期借地権については、残存期間に基づく定額法によっております。 (3) 長期前払費用 定額法によっております。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。 (2) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p>
4. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>
5. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については原則として賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い本投資法人が負担すべき取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は前期3百万円、当期128百万円です。 (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おります。</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3箇月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

1 コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等

本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しております。

	前期 (平成25年2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
コミットメントライン契約の総額	31,500百万円	33,500百万円
借入実行残高	-	-
借入未実行残高	31,500百万円	33,500百万円

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (平成25年2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
	50百万円	50百万円

(損益計算書に関する注記)

※1 不動産賃貸事業損益の内訳(単位:百万円)

	前期		当期	
	自 至	平成24年9月1日 平成25年2月28日	自 至	平成25年3月1日 平成25年8月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
(賃料)		9,884		10,486
(共益費)		709		701
(リース売上高)		245	10,839	245
(リース売上高)				11,432
その他賃貸事業収入				
(駐車場使用料)		277		272
(解約違約金)		26		11
(その他営業収入)		1,034	1,338	1,237
(その他営業収入)				1,521
不動産賃貸事業収益合計		12,177		12,953
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(管理業務費)		1,119		1,183
(水道光熱費)		955		1,170
(公租公課)		934		981
(損害保険料)		14		14
(修繕費)		155		239
(減価償却費)		2,764		2,842
(貸倒引当金繰入額)		0		0
(リース売上原価)		87		88
(その他賃貸事業費用)		161	6,193	178
(その他賃貸事業費用)				6,699
不動産賃貸事業費用合計		6,193		6,699
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		5,984		6,254

※2 不動産等売買損益の内訳(単位:百万円)

前期(自平成24年9月1日至平成25年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自平成25年3月1日至平成25年8月31日)

芝浦アイランドブルームタワー

不動産等売却収入		5,630
不動産等売却原価	5,187	
その他売却費用	31	5,218
不動産等売却益		411

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自 至	平成24年9月1日 平成25年2月28日	自 至	平成25年3月1日 平成25年8月31日
※ 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数				
発行可能投資口の総口数		2,000,000口		10,000,000口
発行済投資口数		284,434口		1,591,117口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	前期		当期	
	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日		自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日	
現金及び預金		9,386百万円		13,201百万円
信託現金及び信託預金		1,495百万円		1,779百万円
使途制限付信託預金(注)		△863百万円		△662百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金		△1,058百万円		△1,046百万円
現金及び現金同等物		8,959百万円		13,272百万円

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

(リース取引に関する注記)

1. ファイナンス・リース取引(貸主側)

(1) リース投資資産の内訳

	前期		当期	
	(平成25年2月28日)		(平成25年8月31日)	
リース料債権部分		4,482百万円		4,259百万円
見積残存価額部分		1,859百万円		1,859百万円
受取利息相当額		△2,606百万円		△2,471百万円
リース投資資産		3,736百万円		3,647百万円

(2) リース投資資産に係るリース料債権部分の金額の回収予定額

リース投資資産に係るリース料債権部分

	前期		当期	
	(平成25年2月28日)		(平成25年8月31日)	
1年以内		446百万円		446百万円
1年超2年以内		446百万円		446百万円
2年超3年以内		433百万円		385百万円
3年超4年以内		352百万円		352百万円
4年超5年以内		352百万円		352百万円
5年超		2,452百万円		2,276百万円
合計		4,482百万円		4,259百万円

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

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

このため、当該所有権移転外ファイナンス・リース取引について通常の売買処理に係る方法に準じて会計処理を行った場合に比べ、税引前当期純利益は前期は19百万円少なく、当期は17百万円少なく計上されております。

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

	前期		当期	
	(平成25年2月28日)		(平成25年8月31日)	
1年内		4,088百万円		4,716百万円
1年超		17,756百万円		20,739百万円
合計		21,844百万円		25,455百万円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債は、不動産及び不動産信託受益権の取得、借入金の返済、投資法人債の償還等に係る資金調達を目的としたものであり、流動性リスクに晒されております。本投資法人では、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定によって流動性リスクの軽減を図っております。また、借入金及び投資法人債は、支払金利の上昇リスクに晒されておりますが、有利子負債比率を低位に保ち、長期固定金利による有利子負債の比率を高位に保つことで金利上昇の影響を限定しております。

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるもの（注2）参照）及び重要性が乏しいものは次表には含めておりません。

(単位：百万円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	9,386	9,386	—
(2) リース投資資産	3,736	4,277	541
資産計	13,122	13,664	541
(1) 1年内返済予定の長期借入金	33,250	33,522	272
(2) 1年内償還予定の投資法人債	5,000	5,025	25
(3) 投資法人債	15,000	15,138	138
(4) 長期借入金	122,243	125,025	2,782
負債計	175,493	178,711	3,218

平成25年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるもの（（注2）参照）及び重要性が乏しいものは次表には含めておりません。

（単位：百万円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	13,201	13,201	—
(2) リース投資資産	3,647	4,227	579
資産計	16,849	17,428	579
(1) 1年内返済予定の長期借入金	8,250	8,331	81
(2) 1年内償還予定の投資法人債	10,000	10,065	65
(3) 投資法人債	10,000	10,109	109
(4) 長期借入金	154,578	156,142	1,564
負債計	182,828	184,648	1,820

（注1）金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金

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

(2) リース投資資産

時価については、元利金の合計額を新規に同様のリース取引を行った場合に想定される利率で割り引いて時価を算定しております。なお、リース投資資産には見積残存価額が含まれております。リース取引開始日が平成20年4月1日以前に開始する計算期間に属する所有権移転外ファイナンス・リース取引につきましては、平成20年8月末日における固定資産の適正な帳簿価額（減価償却累計額控除後）を「リース投資資産」の平成20年9月1日から開始する計算期間の期首の価額として計上しております。また、当該所有権移転外ファイナンス・リース取引の残存期間における利息相当額の各期への配分方法は、定額法によっております。このため、当該所有権移転外ファイナンス・リース取引について通常の売買処理に係る方法に準じて会計処理を行った場合の元本回収予定額と貸借対照表計上額との間に差額があり、当該差額は上表の貸借対照表計上額と時価との差額に含まれております。

負 債

(1) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 長期借入金

これらの時価については、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて時価を算定しております。

(2) 1年内償還予定の投資法人債及び(3) 投資法人債

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

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

（単位：百万円）

	前期 (平成25年2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
預り敷金及び保証金	15,434	17,122

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

(注3) 金銭債権の決算日(平成25年2月28日)後の償還予定額

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	9,386	—	—	—	—	—
リース投資資産※	446	446	433	352	352	2,452
合計	9,832	446	433	352	352	2,452

※ 償還予定額には受取利息相当額を含めております。

金銭債権の決算日(平成25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	13,201	—	—	—	—	—
リース投資資産※	446	446	385	352	352	2,276
合計	13,647	446	385	352	352	2,276

※ 償還予定額には受取利息相当額を含めております。

(注4) 借入金、投資法人債の決算日(平成25年2月28日)後の返済予定額

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	5,000	5,000	5,000	—	5,000	—
長期借入金	33,250	3,937	10,055	56,300	33,050	18,900
合計	38,250	8,937	15,055	56,300	38,050	18,900

借入金、投資法人債の決算日(平成25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	10,000	—	5,000	—	5,000	—
長期借入金	8,250	24,868	44,400	18,000	22,050	45,260
合計	18,250	24,868	49,400	18,000	27,050	45,260

(有価証券に関する注記)

前期(平成25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。

当期(平成25年8月31日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額277百万円)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。

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成25年2月28日)

該当事項はありません。

当期(平成25年8月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(平成25年2月28日)

該当事項はありません。

当期(平成25年8月31日)

該当事項はありません。

(退職給付に関する注記)

前期(平成25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。

当期(平成25年8月31日)

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前期 (平成25年2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
繰延税金資産		
未払事業所税損金不算入額	1百万円	1百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	0百万円	0百万円
借地権償却	15百万円	15百万円
その他	4百万円	4百万円
繰延税金資産合計	22百万円	21百万円
評価性引当額	△22百万円	△21百万円
繰延税金資産の純額	—	—

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

	前期 (平成25年2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
法定実効税率 (調整)	39.04%	36.59%
支払分配金の損金算入額	△38.92%	△36.58%
その他	0.17%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.29%	0.03%

(持分法損益等に関する注記)

前期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)

該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)

該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

前期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

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

当期(自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)

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

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：百万円)

	前期	当期
	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	328,807	331,369
期中増減額	2,562	25,373
期末残高	331,369	356,742
期末時価	328,568	360,695

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は、2物件（ベルファース目黒及びグッドタイムリビング新浦安）の取得（4,933百万円）によるものであり、主な減少額は、減価償却費の計上によるものです。当期の主な増加額は、4物件（ORE有楽町、クロスガーデン川崎、テックランド戸塚店（底地）及びThe Kitahama PLAZA）の取得（33,094百万円）によるものであり、主な減少額は、1物件（芝浦アイランドブルームタワー）の譲渡（5,187百万円）及び減価償却費の計上によるものです。

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

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

(セグメント情報等に関する注記)

[セグメント情報]

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

[関連情報]

前期（自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日）

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客に関する情報

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

当期（自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日）

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客に関する情報

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	当期 自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日
1口当たり純資産額	108,503円	109,887円
1口当たり当期純利益	2,353円	2,450円

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

(注2) 本投資法人は、平成25年3月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合で投資口の分割を行っております。前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しております。

(注3) 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24年9月1日 至 平成25年2月28日	当期 自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日
当期純利益(百万円)	3,346	3,836
期中平均投資口数(口)	1,422,170	1,565,978

(重要な後発事象に関する注記)

新投資口の発行

平成25年10月15日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議しております。

[公募による新投資口の発行(一般募集)]

発行口数 91,788口

[第三者割当による新投資口の発行]

発行口数(上限) 4,589口

割当先 大和証券株式会社

(注) 第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行口数その限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(9) 発行済投資口数の増減

最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成23年5月25日	投資口の追加発行 (公募)	31,250	282,872	12,459	150,273	(注1)
平成23年6月24日	第三者割当	1,562	284,434	622	150,895	(注2)
平成25年3月1日	投資口の分割	1,137,736	1,422,170	—	150,895	(注3)
平成25年3月26日	投資口の追加発行 (公募)	160,915	1,583,085	19,089	169,985	(注4)
平成25年4月24日	第三者割当	8,032	1,591,117	952	170,937	(注5)

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

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

(注3) 平成25年2月28日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、平成25年3月1日を効力発生日として1口につき5口の割合をもって分割しました。

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

(注5) 1口当たり発行価額118,629円にて、(注4)の公募増資に伴い、第三者割当による投資口の追加発行(8,032口)を行いました。

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25年5月24日提出)をご参照下さい。

(2) 本資産運用会社の役員

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25年5月24日提出)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25年8月31日現在)

資産の種類	地域/用途	価額合計 (百万円)	投資比率 (%)	
不動産	東京都心6区	オフィス	131,004	34.59
		物流施設	-	-
		商業施設	4,921	1.30
		住宅	1,062	0.28
		その他	-	-
	その他東京23区	オフィス	38,526	10.17
		物流施設	-	-
		商業施設	-	-
		住宅	-	-
	首都圏その他地域	オフィス	13,506	3.57
		物流施設	16,647	4.40
		商業施設	7,196	1.90
		住宅	-	-
		その他	10,924	2.88
	その他地域	オフィス	32,739	8.64
		物流施設	-	-
商業施設		2,866	0.76	
住宅		-	-	
その他		-	-	
信託不動産	東京都心6区	オフィス	6,729	1.78
		物流施設	-	-
		商業施設	9,987	2.64
		住宅	13,967	3.69
		その他	-	-
	その他東京23区	オフィス	-	-
		物流施設	-	-
		商業施設	-	-
		住宅	8,698	2.30
		その他	-	-
	首都圏その他地域	オフィス	-	-
		物流施設	-	-
		商業施設	21,363	5.64
		住宅	-	-
		その他	1,554	0.41
	その他地域	オフィス	3,640	0.96
物流施設		11,807	3.12	
商業施設		14,147	3.74	
住宅		9,089	2.40	
その他		-	-	
匿名組合出資持分		277	0.07	
預金・その他資産		18,049	4.77	
資産総額		378,711	100.00	

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額	203,869	53.83
純資産総額	174,842	46.17

(注1) 上表における不動産及び信託不動産はいずれもテナントに対する賃貸用です。また、用途区分及び地域区分の概要については、後記「(2) 投資資産 / ② 投資不動産の内容 / (イ) 投資不動産一覧」をご参照下さい。

(注2) 上表における不動産及び信託不動産の価額合計は、当該分類に属する不動産及び信託不動産の貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額)の合計額です。なお、リース投資資産に計上している物件の貸借対照表計上額(リース投資資産の帳簿価額)を含みます。

- (注3) 「匿名組合出資持分」は、全て合同会社北広島プロパティを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。
- (注4) 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5) 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6) 建設仮勘定(信託建設仮勘定を含みます。)の金額は、不動産及び信託不動産の金額には含まれておりません。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

株式以外の有価証券

(単位：百万円)

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額	未収利息	前払経過 利子	評価額 (注1)	評価損益	備考
匿名組合出 資持分	合同会社北広島プロパティ 匿名組合出資持分	—	277	—	—	387	109	—
合計		—	277	—	—	387	109	—

(注1) 規約に従い、匿名組合の構成資産(運用対象資産)が不動産、不動産の賃借権又は地上権及び信託受益権の信託財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権の場合は、原則的に不動産鑑定士による鑑定評価に基づいて算定した価額にて評価し、また金融資産の場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して、匿名組合出資持分に相当する純資産額をもって評価しております。

(注2) 当該匿名組合出資持分に係る運用対象資産は、以下のとおりです。

銘柄	運用対象資産	不動産の名称	不動産の所在地
合同会社北広島プロパティ 匿名組合出資持分	信託受益権	インターヴィレッジ大曲	北海道北広島市大曲幸町6 丁目1番地

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25年8月31日現在)

		地域区分			
		東京都心6区	その他東京23区	首都圏その他地域	その他地域
用途 区分	オフィス	青山サンクレストビル ラウンドクロス一番町 ラウンドクロス西新宿 DT外苑 日本橋イーストビル 代々木フォレストビル ラウンドクロス南麻布 ラウンドクロス赤坂 ラウンドクロス三田 芝大門ビル ラウンドクロス築地 オリックス芝2丁目ビル 青山246ビル ラウンドクロス新宿 シーフォートスクエア/ センタービルディング オリックス赤坂2丁目ビル ラウンドクロス新宿5丁目 日本橋本町1丁目ビル ラウンドクロス渋谷 オリックス水道橋ビル オリックス品川ビル オリックス不動産西新宿ビル オーエックス田町ビル	キャロットタワー 東陽MKビル ビサイド木場 オリックス池袋ビル ラウンドクロス蒲田 KN自由が丘プラザ オリックス目黒ビル 秋葉原ビジネスセンター	ネオ・シティ三鷹 ラウンドクロス川崎 大宮宮町ビル 大宮下町1丁目ビル	名古屋伊藤忠ビル ORIX高麗橋ビル ルナール仙台 オリックス名古屋錦ビル ORE札幌ビル オリックス神戸三宮ビル
	物流施設			戸田ロジスティクスセンター 市川ロジスティクスセンター	堺ロジスティクスセンター北棟 小牧ロジスティクスセンター
	商業施設	日本地所南青山ビル CUBE代官山 ORE有楽町		aune港北 aune幕張 マルエツさがみ野店 クロスガーデン川崎 テックランド戸塚店(底地)	神戸桃山台ショッピングセンター(底地) 岡山久米商業施設 ホームセンタームサシ仙台泉店(底地) aune札幌駅前 盛岡南ショッピングセンターサンサ The Kitahama PLAZA
	住宅	パークアクシス西麻布ステージ We Will 八丁堀 芝浦アイランド エアタワー ベルファース戸越スタジオ ベルファース目黒	ベルファース蒲田 ベルファース本郷弓町 ベルファース三宿		ベルファース大阪新町 ベルファース尼崎 ベルファース宮町 ベルファース晩翠通り
その他			クロスゲート グッドタイムリビング新浦安		

(注1) 上表の運用不動産はいずれもテナントに対する賃貸用です。

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

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

(注4) 平成25年3月15日付で芝浦アイランドブルームタワーを譲渡しました。

(ロ) ポートフォリオの分散状況

運用不動産の分散状況は平成25年8月31日現在以下のとおりです。

(a) 地域区分

地域区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積 合計 (m ²)	総賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
東京都心6区	167,674	44.27	134,948.93	130,655.32	96.8
その他東京23区	47,225	12.47	59,654.38	57,346.54	96.1
首都圏その他地域	71,193	18.80	171,132.84	170,672.23	99.7
その他地域	74,290	19.62	298,900.39	297,391.78	99.5
合計	360,384	95.16	664,636.54	656,065.87	98.7

(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 (%)
オフィス	226,147	59.71	227,402.29	221,452.43	97.4
物流施設	28,455	7.51	155,710.12	155,710.12	100.0
商業施設	60,482	15.97	189,316.42	189,077.12	99.9
住宅	32,819	8.67	62,241.15	59,999.18	96.4
その他	12,479	3.30	29,966.56	29,827.02	99.5
合計	360,384	95.16	664,636.54	656,065.87	98.7

(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	96,850	25.57	295,000.10	292,304.26	99.1
3,000m ² 以上 15,000m ² 未満	224,433	59.26	241,229.92	235,367.13	97.6
3,000m ² 未満	27,332	7.22	18,271.53	18,259.49	99.9
合計	348,616	92.05	554,501.55	545,930.88	98.5

(d) 築年数区分

築年数区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積 合計 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
20年以上	59,361	15.67	76,380.86	73,302.14	96.0
15年以上20年未満	37,359	9.86	51,718.85	50,663.20	98.0
10年以上15年未満	35,103	9.27	42,748.36	42,608.82	99.7
5年以上10年未満	156,076	41.21	221,021.43	216,886.53	98.1
5年未満	60,714	16.03	162,632.05	162,470.19	99.9
合計	348,616	92.05	554,501.55	545,930.88	98.5

(注1) 上表の「投資比率」とは、各区分に属する運用不動産の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）合計の本投資法人の総資産額に対する比率をいいます。投資比率の数値は、小数点第3位を四捨五入して記載しております。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。

(注2) 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(注3) 「(c) 規模区分」の延床面積による区分は、本投資法人保有の持分にかかわらず、建物一棟全体の延床面積を基準にしております。

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

(注5) 神戸桃山台ショッピングセンター（底地）、ホームセンタームサシ仙台東店（底地）及びテックランド戸塚店（底地）については「(c) 規模区分」及び「(d) 築年数区分」に含めておりません。

(ハ) 不動産鑑定評価の結果及び帳簿価額

以下は、平成25年8月31日を価格時点として実施した運用不動産に関する鑑定評価の結果の一覧です。また、同日時点における帳簿価額（減価償却後）を併せて記載しております。

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

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

各項目の意味は次のとおりです。

● 「鑑定評価額」

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

● 「価格時点」

不動産鑑定士が鑑定評価にあたって、不動産の価格判定の基準日とした時点であり、運用不動産の鑑定評価にあたっては、全て平成25年8月31日となっております。

● 「ポートフォリオ占有率」

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

● 「投資比率」

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

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

(平成25年8月31日現在)

	物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 評価者	ポート フォリオ 占有 率(%)	参考情報						帳簿価額 (百万円)	投資 比率 (%)	
					DC法に よる価格 (百万円)	CR (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)	積算 価格 (百万円)			
オフィス	東京都心6区	青山サンクレストビル	3,370	谷澤	0.92	3,520	4.6	3,300	4.8	4.8	4,560	3,422	0.90
		ラウンドクロス一番町	3,070	谷澤	0.84	3,250	4.9	2,990	5.0	5.0	3,060	3,415	0.90
		ラウンドクロス西新宿	2,900	谷澤	0.79	2,980	4.4	2,860	4.8	4.6	1,940	2,478	0.65
		DT外苑	2,110	谷澤	0.58	2,120	4.8	2,100	4.9	5.0	2,130	2,226	0.59
		日本橋イーストビル	1,250	谷澤	0.34	1,290	5.3	1,230	5.3	5.5	910	1,596	0.42
		代々木フォレストビル	1,300	谷澤	0.36	1,350	5.1	1,280	5.3	5.3	1,320	1,430	0.38
		ラウンドクロス南麻布	1,320	中央	0.36	1,400	5.7	1,320	5.4	5.9	1,400	1,221	0.32
		ラウンドクロス赤坂	2,430	中央	0.67	2,600	5.3	2,430	5.0	5.5	2,420	2,783	0.74
		ラウンドクロス三田	1,440	中央	0.39	1,580	5.2	1,440	4.9	5.4	1,250	1,710	0.45
		芝大門ビル	2,510	中央	0.69	2,480	5.2	2,510	4.9	5.4	1,750	2,255	0.60
		ラウンドクロス築地	3,440	中央	0.94	3,620	5.3	3,440	5.0	5.5	1,930	3,040	0.80
		オリックス芝2丁目ビル	8,370	中央	2.29	8,330	5.0	8,370	4.7	5.2	4,070	6,567	1.73
		青山246ビル	6,930	中央	1.90	7,150	4.2	6,930	3.9	4.4	4,410	5,370	1.42
		ラウンドクロス新宿	8,470	森井	2.32	8,640	4.3	8,300	4.0	4.6	5,880	7,668	2.02
		シーフォートスクエア/センタービルディング	13,400	中央	3.67	16,900	4.6	13,400	4.3	4.8	12,200	16,859	4.45
		オリックス赤坂2丁目ビル	19,500	中央	5.34	20,700	4.0	19,500	3.7	4.2	9,820	20,590	5.44
		ラウンドクロス新宿5丁目	3,280	森井	0.90	3,460	4.5	3,200	4.2	4.8	2,620	4,115	1.09
		日本橋本町1丁目ビル	8,020	日本	2.20	8,170	4.1	7,860	4.1	4.5	6,160	9,895	2.61
		ラウンドクロス渋谷	2,280	JV	0.62	2,320	4.2	2,280	4.2	4.5	1,430	3,371	0.89
		オリックス水道橋ビル	2,660	日本	0.73	2,690	4.8	2,620	4.6	5.0	1,840	2,851	0.75
		オリックス品川ビル	11,400	日本	3.12	11,600	4.2	11,200	4.0	4.4	9,960	14,716	3.89
	オリックス不動産西新宿ビル	11,500	大和	3.15	11,600	4.4	11,500	4.2	4.6	9,040	13,413	3.54	
	オーエックス田町ビル	6,780	大和	1.86	6,840	4.8	6,750	4.6	5.0	4,440	6,729	1.78	
	東京都心6区計	127,730		34.98	134,590		126,810			94,540	137,734	36.37	

(平成25年8月31日現在)

	物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 評価 業者	ポ ー ト フ ォ リ オ 占 有 率 (%)	参考情報						帳簿価額 (百万円)	投資 比率 (%)		
					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)				
オフィス	その他 東京23 区	キャロットタワ ー	5,630	谷澤	1.54	5,610	5.2	5,640	5.2	5.4	4,210	4,175	1.10	
		東陽MKビル	5,140	谷澤	1.41	5,150	5.5	5,140	5.7	5.7	3,740	4,149	1.10	
		ビサイド木場	2,450	谷澤	0.67	2,510	5.4	2,420	5.5	5.6	1,610	2,081	0.55	
		オリックス池袋 ビル	10,900	中央	2.98	11,000	4.6	10,900	4.3	4.8	5,350	8,524	2.25	
		ラウンドクロス 蒲田	5,740	中央	1.57	6,190	5.4	5,740	5.1	5.6	2,690	5,182	1.37	
		KN自由が丘プ ラザ	2,630	JV	0.72	2,780	4.5	2,630	4.5	4.7	1,480	3,114	0.82	
		オリックス目黒 ビル	6,280	大和	1.72	6,340	4.9	6,250	4.7	5.1	4,550	6,377	1.68	
		秋葉原ビジネス センター	5,200	大和	1.42	5,210	4.7	5,200	4.5	4.9	3,220	4,920	1.30	
		その他東京23区 計	43,970		12.04	44,790		43,920			26,850	38,526	10.17	
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三 鷹	2,740	谷澤	0.75	2,770	5.5	2,720	5.6	5.7	2,390	1,992	0.53	
		ラウンドクロス 川崎	5,120	中央	1.40	4,950	5.3	5,120	5.0	5.6	2,760	3,838	1.01	
		大宮宮町ビル	4,350	大和	1.19	4,290	5.6	4,380	5.4	5.8	2,520	4,094	1.08	
		大宮下町1丁目 ビル	3,930	大和	1.08	3,890	5.6	3,950	5.4	5.8	3,270	3,580	0.95	
		首都圏その他地 域 計	16,140		4.42	15,900		16,170			10,940	13,506	3.57	
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビ ル	4,770	谷澤	1.31	4,770	6.1	4,770	6.3	6.3	4,030	4,791	1.27	
		ORIX高麗橋 ビル	4,400	中央	1.20	4,090	5.0	4,400	4.7	5.3	2,960	4,791	1.27	
		ルナール仙台	5,100	日本	1.40	5,160	5.8	5,030	5.7	6.1	4,540	7,665	2.02	
		オリックス名古 屋錦ビル	7,700	日本	2.11	7,840	5.2	7,550	5.0	5.4	6,860	11,572	3.06	
		ORE札幌ビル	4,620	中央	1.27	4,430	6.4	4,620	6.1	6.8	2,760	3,917	1.03	
		オリックス神戸 三宮ビル	3,860	大和	1.06	3,870	6.0	3,860	5.8	6.2	2,500	3,640	0.96	
		その他地域 計	30,450		8.34	30,160		30,230			23,650	36,379	9.61	
	オフィス 計	218,290		59.78	225,440		217,130			155,980	226,147	59.71		
	物流 施設	首都圏 その他 地域	戸田ロジスティ クスセンター	9,550	日本	2.62	9,620	5.0	9,470	4.7	5.2	7,160	8,984	2.37
			市川ロジスティ クスセンター	8,000	日本	2.19	8,070	5.2	7,930	4.8	5.5	7,200	7,663	2.02
			首都圏その他地 域 計	17,550		4.81	17,690		17,400			14,360	16,647	4.40
		その他 地域	堺ロジスティク スセンター北棟	11,200	大和	3.07	11,100	5.6	11,200	5.4	5.8	7,700	9,249	2.44
			小牧ロジスティ クスセンター	2,890	谷澤	0.79	2,880	5.9	2,900	5.1	6.1	2,040	2,558	0.68
その他地域 計			14,090		3.86	13,980		14,100			9,740	11,807	3.12	
物流施設 計	31,640		8.66	31,670		31,500			24,100	28,455	7.51			

(平成25年8月31日現在)

		物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 評価 業者	ポ ー ト フォ リ オ 占 有 率 (%)	参考情報					帳簿価額 (百万円)	投資 比率 (%)	
						DC法に よる価格 (百万円)	CR (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)			積算 価格 (百万円)
商業 施設	東京都 心6区	日本地所南青山 ビル	3,400	中央	0.93	3,390	4.2	3,400	3.9	4.5	1,580	2,491	0.66
		CUBE代官山	2,320	中央	0.64	2,330	4.8	2,320	4.4	5.1	1,750	2,430	0.64
		ORE有楽町	10,200	大和	2.79	10,400	4.0	10,100	3.8	4.2	9,320	9,987	2.64
		東京都心6区 計	15,920		4.36	16,120		15,820			12,650	14,909	3.94
	首都圏 その他 地域	aune港北	3,980	大和	1.09	3,980	5.6	3,980	5.4	5.8	2,810	3,809	1.01
		aune幕張	3,960	大和	1.08	3,950	5.8	3,960	5.6	6.0	2,430	3,387	0.89
		マルエツさがみ 野店	2,470	大和	0.68	2,490	5.9	2,460	5.7	6.1	2,380	2,309	0.61
		クロスガーデン 川崎	13,500	大和	3.70	13,600	5.1	13,500	5.0	5.4	8,110	12,980	3.43
		テックランド戸 塚店(底地)	6,080	日本	1.66	-	-	6,080	5.2	-	-	6,073	1.60
		首都圏その他地 域 計	29,990		8.21	24,020		29,980			15,730	28,559	7.54
		その他 地域	神戸桃山台ショ ッピングセンタ ー(底地)	3,240	日本	0.89	-	-	3,240	7.8	-	-	3,312
	岡山久米商業施 設		2,910	中央	0.80	2,890	6.7	2,910	6.1	7.3	2,210	2,640	0.70
	ホームセンタ ムサン仙台泉店 (底地)		2,690	中央	0.74	-	-	2,690	5.8	-	-	2,381	0.63
	aune札幌駅前		2,040	中央	0.56	2,040	6.0	2,040	5.6	6.3	1,170	1,909	0.50
	盛岡南ショッピ ングセンターサ ンサ		3,150	谷澤	0.86	3,180	6.7	3,140	6.4	6.9	3,330	2,866	0.76
	The Kitahama PLAZA		4,160	中央	1.14	4,170	5.2	4,160	4.9	5.5	3,270	3,902	1.03
	その他地域 計		18,190		4.98	12,280		18,180			9,980	17,013	4.49
商業施設 計	64,100		17.55	52,420		63,980			38,360	60,482	15.97		
住宅	東京都 心6区	パークアクセス 西麻布ステージ	997	谷澤	0.27	1,018	4.8	988	5.0	5.0	862	1,062	0.28
		We Will 八丁堀	2,370	中央	0.65	2,430	4.8	2,370	4.5	5.0	1,510	2,300	0.61
		芝浦アイランド エアタワー	6,490	中央	1.78	6,620	5.3	6,490	4.9	5.6	3,220	5,738	1.52
		ベルファース戸 越スタディオ	2,840	中央	0.78	2,890	4.8	2,840	4.5	5.0	1,740	2,604	0.69
		ベルファース目 黒	3,500	日本	0.96	3,540	4.8	3,460	4.6	5.0	2,810	3,324	0.88
		東京都心6区 計	16,197		4.44	16,498		16,148			10,142	15,030	3.97
	その他 東京23 区	ベルファース蒲 田	3,820	中央	1.05	3,800	5.1	3,820	4.8	5.3	3,010	3,423	0.90
		ベルファース本 郷弓町	3,500	中央	0.96	3,550	4.7	3,500	4.4	4.9	2,010	3,246	0.86
		ベルファース三 宿	2,160	中央	0.59	2,220	5.0	2,160	4.7	5.2	1,680	2,028	0.54
		その他東京23区 計	9,480		2.60	9,570		9,480			6,700	8,698	2.30

(平成25年8月31日現在)

	物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 評価 業者	ポート フォリオ 占有 率(%)	参考情報						帳簿価額 (百万円)	投資 比率 (%)	
					DC法に よる価格 (百万円)	CR (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)	積算 価格 (百万円)			
住宅	その他 地域	ベルファース大 阪新町	4,110	中央	1.13	4,160	5.5	4,110	5.2	5.8	3,410	3,496	0.92
		ベルファース尼 崎	3,450	中央	0.94	3,500	5.7	3,450	5.3	6.0	3,190	3,301	0.87
		ベルファース宮 町	1,630	大和	0.45	1,640	6.1	1,620	5.9	6.3	1,260	1,471	0.39
		ベルファース晩 翠通り	932	大和	0.26	939	6.0	929	5.8	6.2	653	820	0.22
		その他地域 計	10,122		2.77	10,239		10,109			8,513	9,089	2.40
		住宅 計	35,799		9.80	36,307		35,737			25,355	32,819	8.67
その他	首都圏 その他 地域	クロスゲート	13,700	谷澤	3.75	13,700	6.2	13,700	6.2	6.4	12,700	10,924	2.88
		グッドタイムリ ビング新浦安	1,650	日本	0.45	1,660	6.4	1,640	6.2	6.6	1,650	1,554	0.41
		首都圏その他地 域 計	15,350		4.20	15,360		15,340			14,350	12,479	3.30
		その他 計	15,350		4.20	15,360		15,340			14,350	12,479	3.30
総 計		365,179		100.00	361,197		363,687			258,145	360,384	95.16	

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

(注2) 鑑定評価額及び帳簿価額は百万円未満を切捨てて記載しております。

(注3) ポートフォリオ占有率の計算にあたっては、小数点第3位を四捨五入して記載しております。なお、各運用不動産のポートフォリオ占有率の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。

(注4) 投資比率の計算にあたっては、小数点第3位を四捨五入して記載しております。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。

(注5) 不動産取得税等の運用不動産の取得に係る付随費用は、取得価額として資産計上しております。

(注6) 上表では、リース投資資産に計上している物件の数値を含みます。また、帳簿価額には、リース投資資産の貸借対照表計上額を含みます。

(注7) 小牧ロジスティクスセンターのDCF法適用における割引率については、平成31年1月までの数値を記載しております。なお、平成31年2月以降の割引率は5.6%となっております。また、盛岡南ショッピングセンターサンサのDCF法適用における割引率については、平成29年7月までの数値を記載しております。なお、平成29年8月以降の割引率は6.8%となっております。

(注8) 神戸桃山台ショッピングセンター(底地)、ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)及びテックランド戸塚店(底地)では、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法である直接還元法については、契約期間満了時に借地権が消滅する当該契約内容には馴染まないこと等から、これによる収益価格の算出は行われておりません。

(注9) 平成25年3月15日付で芝浦アイランドブルームタワーを譲渡しました。

(二) エンジニアリングレポートの概要

運用不動産に関する修繕費分析及び地震リスク分析の概要は以下のとおりです。

ポートフォリオPML(全物件の再調達価格合計に対する比)は4.3%、全物件の再調達価格合計は2,100.2億円となっております。

(平成25年8月31日現在)

	物件名	修繕費分析				地震リスク分析		
		調査日より12年間の修繕費・更新費(千円)	調査業者(注7)	報告書日付	調査日付	PML(再調達価格に対する比)(%) (注2)	再調達価格(億円) (注3)	
オフィス	東京都心6区	青山サンクレストビル	362,230	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月1日	10	24.0
	ラウンドクロス一番町	169,880	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月26日	11	16.0	
	ラウンドクロス西新宿	64,410	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月26日	5	4.0	
	D T外苑	250,990	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月1日	10	14.0	
	日本橋イーストビル	140,480	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月27日	6	9.0	
	代々木フォレストビル	132,220	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月25日	7	7.1	
	ラウンドクロス南麻布	130,800	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月25日	4	9.9	
	ラウンドクロス赤坂	100,410	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月21日	10	7.4	
	ラウンドクロス三田	120,810	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成24年2月7日	平成23年12月6日	9	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	平成24年2月7日	平成23年12月6日	9	8.0	
	ラウンドクロス築地	223,580	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月19日	8	15.2	
	オリックス芝2丁目ビル	68,310	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月20日	8	20.0	
	青山246ビル	91,120	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成24年2月7日	平成23年12月9日	8	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	平成24年2月7日	平成23年12月7日	6	14.0	
	シーフォートスクエア/センタービルディング	894,681	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月4日	5	401.1	
	オリックス赤坂2丁目ビル	257,310	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成24年2月7日	平成23年12月9日	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	平成24年2月7日	平成23年12月7日	7	10.7	
	日本橋本町1丁目ビル	123,060	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成24年2月7日	平成23年12月7日	4	19.4	
	ラウンドクロス渋谷	23,986	株式会社アースアプレイザル	平成25年6月25日	平成25年6月12日	6	4.4	
	オリックス水道橋ビル	32,864	株式会社アースアプレイザル	平成25年6月25日	平成25年6月12日	7	5.9	
	オリックス品川ビル	105,507	株式会社アースアプレイザル	平成25年6月25日	平成25年6月11日	6	20.2	
	オリックス不動産西新宿ビル	52,250	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	平成21年2月25日	平成21年2月6日	14	21.7	
	オーエックス田町ビル	237,250	日本管財株式会社	平成22年3月	平成22年1月14日	8	18.2	
	その他東京23区	キャロットタワー	1,357,380	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月2日	6	240.0
	東陽MKビル	405,810	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月27日	5	34.3	
	ピサイド木場	162,930	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月27日	7	15.5	
	オリックス池袋ビル	57,980	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月4日	8	14.0	
ラウンドクロス蒲田	225,730	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成24年2月7日	平成23年12月6日	5	26.6		
KN自由が丘プラザ	19,019	株式会社アースアプレイザル	平成25年6月27日	平成25年6月12日	5	3.4		
オリックス目黒ビル	375,295	株式会社アースアプレイザル	平成22年7月13日	平成22年6月9日	1	30.7		
秋葉原ビジネスセンター	46,149	株式会社アースアプレイザル	平成23年1月28日	平成23年1月21日	2	16.4		

		物件名	修繕費分析				地震リスク分析	
			調査日より12年間の修繕費・更新費(千円)	調査業者	報告書日付	調査日付	PML(再調達価格に対する比)(%) (注2)	再調達価格(億円) (注3)
オフィス	首都圏その他地域	ネオ・シティ三鷹	532,220	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月28日	6	44.0
		ラウンドクロス川崎	223,610	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月3日	7	19.4
		大宮宮町ビル	22,910	日本管財株式会社	平成21年2月	平成20年12月19日	9	12.7
		大宮下町1丁目ビル	23,550	日本管財株式会社	平成22年2月	平成22年1月12日	9	15.3
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	247,560	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月27日	17	40.8
		ORIX高麗橋ビル	167,390	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成24年2月7日	平成23年12月2日	7	22.1
		ルナール仙台	439,776	株式会社アースアプレイザル	平成25年6月25日	平成25年6月10日	0	41.2
		オリックス名古屋錦ビル	123,970	西松建設株式会社	平成20年9月2日	平成20年7月31日	3	43.9
		ORE札幌ビル	114,183	株式会社アースアプレイザル	平成22年7月31日	平成22年6月11日	0	30.1
	オリックス神戸三宮ビル	59,220	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成23年9月14日	平成23年7月25日	6	19.3	
物流施設	首都圏その他地域	戸田ロジスティクスセンター	139,628	株式会社アースアプレイザル	平成25年6月25日	平成25年6月11日	5	28.5
		市川ロジスティクスセンター	40,300	日本管財株式会社	平成20年8月	平成20年7月22日	7	30.5
	その他地域	堺ロジスティクスセンター北棟	1,200	日本管財株式会社	平成22年2月	平成22年1月19日	12	61.4
		小牧ロジスティクスセンター	66,400	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成23年5月	平成23年4月28日	8	16.1
商業施設	東京都心6区	日本地所南青山ビル	22,890	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成24年2月7日	平成23年12月9日	11	1.8
		CUBE代官山	18,490	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月26日	11	1.9
		ORE有楽町	33,951	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	平成25年1月18日	5	9.0
	首都圏その他地域	aune港北	26,370	日本管財株式会社	平成22年2月	平成22年1月13日	3	18.6
		aune幕張	42,880	日本管財株式会社	平成22年2月	平成22年1月18日	7	17.1
		マルエツさがみ野店	8,478	株式会社アースアプレイザル	平成23年2月	平成22年12月14日	18	13.8
		クロスガーデン川崎	99,650	株式会社アースアプレイザル	平成25年2月15日	平成25年1月16日	7	33.7
		テックランド戸塚店(底地)(注5)	-	-	-	-	-	-
	その他地域	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)(注5)	-	-	-	-	-	-
		岡山久米商業施設	36,900	株式会社アースアプレイザル	平成23年1月13日	平成22年11月29日	14	11.5
		ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)(注5)	-	-	-	-	-	-
		aune札幌駅前	108,350	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成24年4月	平成23年11月9日	1	6.5
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	164,872	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年7月	平成24年6月11日	5	16.3
	The Kitahama PLAZA	122,771	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	平成25年1月23日	12	26.6	

	物件名	修繕費分析				地震リスク分析		
		調査日より12年間の修繕費・更新費(千円)	調査業者	報告書日付	調査日付	PML(再調達価格に対する比)(%) (注2)	再調達価格(億円) (注3)	
住宅	東京都心6区	パークアクシス西麻布ステージ	57,640	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月28日	9	3.9
		We Will 八丁堀	55,270	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成23年2月	平成22年12月22日	7	8.1
		芝浦アイランド エアタワー(住宅棟)(注6)	1,468,650	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成23年7月	平成23年5月12日	3	156.1
		芝浦アイランド エアタワー(クラブハウス棟)(注6)					11	3.7
		芝浦アイランド エアタワー(エアテラス)(注6)					10	7.8
		ベルファース戸越ステイオ	36,713	株式会社アースアプレイザル	平成24年4月23日	平成24年3月1日	7	9.1
		ベルファース目黒	25,914	株式会社アースアプレイザル	平成24年10月5日	平成24年9月12日	2	9.0
	その他東京23区	ベルファース蒲田	340,700	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成23年2月	平成22年12月22日	6	19.0
		ベルファース本郷弓町	199,860	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成23年2月	平成22年12月24日	7	11.3
		ベルファース三宿	54,101	株式会社アースアプレイザル	平成24年3月19日	平成24年3月1日	12	6.9
	その他地域	ベルファース大阪新町	181,600	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成23年2月18日	平成22年12月27日	3	29.4
		ベルファース尼崎	89,630	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	平成23年2月23日	平成22年12月28日	15	23.8
		ベルファース宮町	52,805	株式会社アースアプレイザル	平成24年3月9日	平成24年2月29日	3	10.3
		ベルファース晩翠通り	26,404	株式会社アースアプレイザル	平成24年3月19日	平成24年2月29日	2	5.1
その他	首都圏その他地域	クロスゲート	462,930	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月3日	5	123.4
		グッドタイムリビング新浦安	29,810	株式会社アースアプレイザル	平成24年8月14日	平成24年7月5日	7	7.2

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

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

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

- (注4) 地震リスク分析は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おります。
- (注5) 底地のみの所有であるため、修繕費分析及び地震リスク分析の調査を実施しておりません。
- (注6) 当該不動産は、賃貸住宅棟である「エアタワー(住宅棟)」、「エアタワー(クラブハウス棟)」及び店舗棟である「エアテラス」から構成されており、PML及び再調達価格については、それぞれの建物に係る数値を記載しております。
- (注7) 調査業者NKS Jリスクマネジメント株式会社は、平成25年4月1日付で損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社に商号変更しております。
- (注8) 平成25年3月15日付で芝浦アイランドブルームタワーを譲渡しました。

(ホ) 資本的支出の概要

(a) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既払総額
ビサイド木場 (東京都江東区)	空調機更新	自 平成26年1月 至 平成26年12月	143	-	-
ルナール仙台 (宮城県仙台市)	空調機更新	自 平成26年3月 至 平成27年8月	134	-	-
ラウンドクロス川崎 (神奈川県川崎市)	空調機更新	自 平成25年11月 至 平成27年2月	120	-	-
ネオ・シティ三鷹 (東京都三鷹市)	空調機更新	自 平成25年6月 至 平成25年11月	103	-	-
ラウンドクロス南麻布 (東京都港区)	空調機更新	自 平成25年9月 至 平成25年12月	90	-	-
名古屋伊藤忠ビル (愛知県名古屋市)	エレベーター改修	自 平成24年6月 至 平成25年10月	77	-	39
クロスゲート (神奈川県横浜市)	エスカレーター改修	自 平成24年8月 至 平成27年8月	76	10	15
ラウンドクロス三田 (東京都港区)	空調機更新	自 平成25年1月 至 平成26年2月	59	8	8
代々木フォレストビル (東京都渋谷区)	空調機更新	自 平成25年7月 至 平成25年11月	56	-	-
シーフォートスクエア/ センタービルディング (東京都品川区)	共用部改修	自 平成24年12月 至 平成27年2月	48	9	18
代々木フォレストビル (東京都渋谷区)	外壁改修	自 平成25年9月 至 平成25年11月	48	-	-
クロスゲート (神奈川県横浜市)	客室ルームキー改修	自 平成25年11月 至 平成25年11月	38	-	-
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)	機械室自動制御更新	自 平成26年2月 至 平成27年8月	35	-	-
オリックス品川ビル (東京都港区)	外壁改修	自 平成25年11月 至 平成26年2月	30	-	-
クロスゲート (神奈川県横浜市)	防災設備更新	自 平成26年2月 至 平成26年2月	20	-	-

(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367百万円であり、当期費用に区分された修繕費239百万円と併せ、607百万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)
ネオ・シティ三鷹 (東京都三鷹市)	空調機更新	自 平成25年6月 至 平成25年8月	54
日本橋イーストビル (東京都中央区)	空調機更新	自 平成25年1月 至 平成25年3月	29
代々木フォレストビル (東京都渋谷区)	空調機更新	自 平成25年7月 至 平成25年8月	28
その他の資本的支出			255
合計			367

(c) 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
当期首積立金残高(百万円)	1,577	1,635	1,729	1,059	1,058
当期積立額(百万円)	312	359	373	387	389
当期積立金取崩額(百万円)	254	265	1,043	389	400
次期繰越額(百万円)	1,635	1,729	1,059	1,058	1,046

(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25年8月31日現在473百万円を積み立てております。

(へ) 主要な不動産の情報

各運用不動産について、その総賃貸収入が平成25年8月期(第23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25年8月31日現在のものです。各項目の意味は次のとおりです。

「総賃貸面積」

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

「総賃貸可能面積」

個々の運用不動産に係る本投資法人の所有部分において賃貸が実務的に可能な面積を指します。なお、「全賃貸可能面積」は、全ての運用不動産の「総賃貸可能面積」を合計して求めます。

「稼働率」

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

「契約賃料合計」

契約賃料合計とは、個々の運用不動産の本投資法人の所有部分に係るテナントとの間で、総賃貸面積に係る賃貸借契約上規定されている1箇月分の賃料及び共益費（テナントがサブリース契約に基づいてエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っており、本投資法人又は信託受託者との賃貸借契約においてエンドテナントへの賃貸借状況に応じてテナントが支払う賃料が変動する旨が規定されている場合の変動賃料、当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約に規定されている駐車場使用料、歩合賃料及びその他の契約上の賃料は含みません。）の合計を意味します。なお、「全契約賃料合計」は、全ての運用不動産の「契約賃料合計」の合計として求めます。

「敷金等合計」

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

(平成25年8月31日現在)

	物件名	テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料合計 (円)	敷金等合計 (円)	
オフィス	東京都心6区	青山サンクレストビル	3	2,000.82	2,764.10	72.4	12,062,515	211,726,597
	ラウンドクロス一番町	10	3,282.52	3,282.52	100.0	14,960,076	155,386,421	
	ラウンドクロス西新宿	10	1,227.51	1,227.51	100.0	12,791,188	243,999,652	
	D T外苑	3	2,571.73	2,571.73	100.0	12,947,800	133,530,965	
	日本橋イーストビル	7	2,236.39	2,236.39	100.0	8,057,225	95,282,695	
	代々木フォレストビル	10	1,899.27	1,911.31	99.4	7,899,599	72,603,242	
	ラウンドクロス南麻布	4	3,170.48	3,170.48	100.0	8,428,675 (注8)	85,694,800	
	ラウンドクロス赤坂	12	2,711.34	2,787.04	97.3	12,709,460	142,567,997	
	ラウンドクロス三田	5	2,062.43	2,297.19	89.8	7,527,504	85,286,122	
	芝大門ビル	1	2,666.88	2,666.88	100.0	13,714,070	-	
	ラウンドクロス築地	10	4,003.73	4,003.73	100.0	19,784,519 (注8)	250,678,128	
	オリックス芝2丁目ビル	2	6,703.88	6,703.88	100.0	44,615,150	489,206,650	
	青山246ビル	9	2,411.16	2,411.16	100.0	28,272,058	347,946,135	
	ラウンドクロス新宿	10	4,601.37	4,736.17	97.2	36,758,490	373,871,940	
	シーフォートスクエア/ センタービルディング	54	20,932.74	22,008.54	95.1	76,189,686 (注7)	651,697,377	
	オリックス赤坂2丁目ビル	15	9,096.09	10,279.88	88.5	68,511,910	870,988,730	
	ラウンドクロス新宿5丁目	9	3,089.29	3,089.29	100.0	15,369,630	190,077,000	
	日本橋本町1丁目ビル	3	5,099.70	5,099.70	100.0	32,468,116	285,830,930	
	ラウンドクロス渋谷	9	1,550.63	1,550.63	100.0	8,867,200	109,461,880	
	オリックス水道橋ビル	1	2,087.65	2,087.65	100.0	(注6)	(注6)	
	オリックス品川ビル	8	5,616.58	5,616.58	100.0	45,633,670 (注7)	513,818,860	
	オリックス不動産西新宿ビル	1	7,059.20	7,059.20	100.0	(注6)	(注6)	
	オーエックス田町ビル	13	6,129.40	6,129.40	100.0	35,856,748	365,495,744	
	東京都心6区 計	209	102,210.79	105,690.96	96.7	(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)
オフィス	その他 東京23 区	キャロットタワー	12	6,875.45	6,875.45	100.0	41,065,093	405,746,878
		東陽MKビル	7	8,980.38	9,820.50	91.4	32,474,218	267,071,690
		ピサイド木場	3	4,022.54	4,758.03	84.5	12,390,280	158,540,040
		オリックス池袋ビル	5	5,525.26	5,525.26	100.0	44,891,770 (注7)	530,894,361
		ラウンドクロス蒲田	7	7,855.66	7,855.66	100.0	31,893,726	289,416,498
		KN自由が丘プラザ	5	1,231.62	1,231.62	100.0	11,421,185	127,441,734
		オリックス目黒ビル	11	6,140.14	6,140.14	100.0	32,384,400	283,447,280
		秋葉原ビジネスセンター	7	4,256.14	4,256.14	100.0	26,967,720	273,651,272
	その他東京23区 計	57	44,887.19	46,462.80	96.6	233,488,392	2,336,209,753	
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	11	4,621.57	4,621.57	100.0	22,031,609	219,996,924
		ラウンドクロス川崎	12	5,359.81	5,527.61	97.0	29,583,522	361,850,710
		大宮宮町ビル	2	4,062.92	4,062.92	100.0	(注6)	(注6)
		大宮下町1丁目ビル	11	4,912.78	4,912.78	100.0	23,504,881	224,665,920
		首都圏その他地域 計	36	18,957.08	19,124.88	99.1	(注6)	(注6)
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	13	11,123.42	11,137.27	99.9	37,082,025 (注7)	373,217,029
		ORIX高麗橋ビル	13	6,854.53	6,854.53	100.0	26,341,595	275,421,650
		ルナール仙台	40	9,740.39	9,955.92	97.8	36,140,487	396,603,730
		オリックス名古屋錦ビル	20	9,753.76	10,250.66	95.2	37,323,635	360,728,270
		ORE札幌ビル	10	11,672.41	11,672.41	100.0	46,703,696	474,235,980
		オリックス神戸三宮ビル	14	6,252.86	6,252.86	100.0	25,217,748	227,919,600
		その他地域 計	110	55,397.37	56,123.65	98.7	208,809,186	2,108,126,259
オフィス 計	412	221,452.43	227,402.29	97.4	1,129,554,737	11,933,818,367		
物流施設	首都圏 その他 地域	戸田ロジスティクスセンター	1	36,158.60	36,158.60	100.0	(注6)	(注6)
		市川ロジスティクスセンター	1	37,456.96	37,456.96	100.0	(注6)	(注6)
	首都圏その他地域 計	2	73,615.56	73,615.56	100.0	85,590,163	270,709,089	
	その他 地域	堺ロジスティクスセンター北棟	1	64,004.80	64,004.80	100.0	(注6)	(注6)
		小牧ロジスティクスセンター	1	18,089.76	18,089.76	100.0	(注6)	(注6)
		その他地域 計	2	82,094.56	82,094.56	100.0	77,388,350	109,568,350
物流施設 計	4	155,710.12	155,710.12	100.0	162,978,513	380,277,439		
商業施設	東京都 心6区	日本地所南青山ビル	1	985.36	985.36	100.0	(注6)	(注6)
		CUBE代官山	4	899.82	899.82	100.0	10,494,000	123,092,640
		ORE有楽町	1	3,280.26	3,280.26	100.0	(注9)	460,923,725
		東京都心6区 計	6	5,165.44	5,165.44	100.0	(注6)(注9)	(注6)
	首都圏 その他 地域	aune港北	17	5,397.94	5,397.94	100.0	24,887,305	243,034,910
		aune幕張	21	5,595.78	5,749.05	97.3	27,197,815	234,201,050
		マルエツさがみ野店	1	8,250.89	8,250.89	100.0	(注6)	(注6)
		クロスガーデン川崎	1	17,126.09	17,126.09	100.0	(注9)	789,074,882
		テックランド戸塚店(底地)	1	11,901.87	11,901.87	100.0	(注6)	(注6)
		首都圏その他地域 計	41	48,272.57	48,425.84	99.7	(注6)(注9)	(注6)
	その他 地域	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	5	42,123.17	42,123.17	100.0	25,762,600	271,726,200
		岡山久米商業施設	3	11,822.08	11,822.08	100.0	19,743,636	180,435,160
		ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)	1	56,109.95	56,109.95	100.0	(注6)	(注6)
		aune札幌駅前	4	2,181.73	2,181.73	100.0	12,237,012	139,350,528
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	1	17,107.50	17,107.50	100.0	(注6)	(注6)
The Kitahama PLAZA		1	6,294.68	6,380.71	98.7	(注9)	190,402,152	
その他地域 計		15	135,639.11	135,725.14	99.9	(注6)(注9)	(注6)	
商業施設 計	62	189,077.12	189,316.42	99.9	(注6)(注9)	(注6)		
住宅	東京都 心6区	パークアグシス西麻布ステー ジ	1	1,337.31	1,337.31	100.0	(注9)	11,159,000
		We Will 八丁堀	1	2,954.81	3,065.89	96.4	(注9)	21,233,250
		芝浦アイランド エアタワー	1	12,471.16	13,097.69	95.2	(注9)	-
		ベルファース戸越スタジオ	1	3,122.75	3,168.75	98.5	(注9)	36,455,000
		ベルファース目黒	1	3,393.06	3,422.89	99.1	(注9)	18,064,600
	東京都心6区 計	5	23,279.09	24,092.53	96.6	(注9)	86,911,850	

		物件名	テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料合計 (円)	敷金等合計 (円)
住宅	その他 東京23 区	ベルファース蒲田	1	5,748.04	6,187.52	92.9	(注9)	44,490,600
		ベルファース本郷弓町	1	4,212.45	4,349.82	96.8	(注9)	30,099,000
		ベルファース三宿	1	2,498.86	2,654.24	94.1	(注9)	20,341,000
		その他東京23区 計	3	12,459.35	13,191.58	94.4	(注9)	94,930,600
	その他 地域	ベルファース大阪新町	1	8,275.60	8,831.38	93.7	(注9)	38,892,000
		ベルファース尼崎	6	7,459.86	7,459.86	100.0	18,368,940	58,072,800
		ベルファース宮町	1	6,077.85	6,218.37	97.7	(注9)	23,471,445
		ベルファース晩翠通り	1	2,447.43	2,447.43	100.0	(注9)	13,705,070
		その他地域 計	9	24,260.74	24,957.04	97.2	(注9)	134,141,315
		住宅 計	17	59,999.18	62,241.15	96.4	(注9)	315,983,765
その他	首都圏 その他 地域	クロスゲート	27	25,683.42	25,822.96	99.5	96,491,844 (注7)	1,052,348,520
		グッドタイムリビング新浦安	1	4,143.60	4,143.60	100.0	(注6)	(注6)
		首都圏その他地域 計	28	29,827.02	29,966.56	99.5	(注6)	(注6)
		その他 計	28	29,827.02	29,966.56	99.5	(注6)	(注6)
総 計			523	656,065.87	664,636.54	98.7	1,629,066,560	17,172,334,358

テナント数の合計	523
全賃貸面積 (㎡) (A)	656,065.87
全賃貸可能面積 (㎡) (B)	664,636.54
全運用不動産稼働率 (%) (A) ÷ (B)	98.7
全契約賃料合計 (円) (注4)	1,629,066,560
全敷金等合計 (円) (注4)	17,172,334,358

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

(注8) 当該不動産の住宅部分については、テナントがサブリース契約に基づいてエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っており、本投資法人との賃貸借契約において、エンドテナントへの賃貸借状況に応じてテナントが支払う賃料が変動する旨を定めておりますが、ここでの数値に当該賃料は含まれておりません。

(注9) 当該不動産については、テナントがサブリース契約に基づいてエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っており、本投資法人又は信託受託者との賃貸借契約において、エンドテナントへの賃貸借状況に応じてテナントが支払う賃料が変動する旨が定められているため、記載をしておりません。

(注10) 平成25年3月15日付で芝浦アイランドブルームタワーを譲渡しました。

(ロ) 稼働率実績

過去6箇月(平成25年3月1日～平成25年8月31日)の稼働率実績は、以下のとおりです。

	物件名	稼働率(%)						
		平成25年 3月31日	平成25年 4月30日	平成25年 5月31日	平成25年 6月30日	平成25年 7月31日	平成25年 8月31日	
オフィス	東京都心6区	青山サンクレストビル	72.4	72.4	72.4	72.4	72.4	72.4
		ラウンドクロス一番町	83.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス西新宿	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		D T外苑	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		日本橋イーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		代々木フォレストビル	99.4	95.8	95.8	95.8	95.8	99.4
		ラウンドクロス南麻布	97.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス赤坂	100.0	100.0	90.4	100.0	97.3	97.3
		ラウンドクロス三田	87.8	87.8	87.8	89.8	89.8	89.8
		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	99.0	99.0	99.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス芝2丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		青山246ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス新宿	100.0	100.0	97.2	97.2	97.2	97.2
		シーフォートスクエア/ センタービルディング	93.4	94.4	95.1	94.5	94.2	95.1
		オリックス赤坂2丁目ビル	88.5	88.5	88.5	88.5	88.5	88.5
		ラウンドクロス新宿5丁目	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		日本橋本町1丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス渋谷	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス水道橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	オリックス品川ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	オリックス不動産西新宿ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	オーエックス田町ビル	93.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	東京都心6区 稼働率	95.5	96.6	96.4	96.6	96.5	96.7	
	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	91.4	91.4	91.4	91.4	91.4	91.4
		ビサイド木場	100.0	100.0	84.5	84.5	84.5	84.5
		オリックス池袋ビル	94.9	94.9	94.9	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス蒲田	90.8	90.8	100.0	100.0	100.0	100.0
		KN自由が丘プラザ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス目黒ビル	96.5	96.5	96.5	96.5	96.5	100.0
		秋葉原ビジネスセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		その他東京23区 稼働率	95.6	95.6	95.5	96.1	96.2	96.6
首都圏その他地域	ネオ・シティ三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	ラウンドクロス川崎	100.0	97.0	97.0	97.0	97.0	97.0	
	大宮宮町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	大宮下町1丁目ビル	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	99.1	99.1	99.1	99.1	99.1	
その他地域	名古屋伊藤忠ビル	93.3	95.5	95.5	96.7	99.9	99.9	
	ORIX高麗橋ビル	96.6	96.6	100.0	100.0	100.0	100.0	
	ルナール仙台	94.2	94.2	94.2	97.0	97.8	97.8	
	オリックス名古屋錦ビル	93.5	93.5	93.5	93.5	95.2	95.2	
	ORE札幌ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	オリックス神戸三宮ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他地域 稼働率	96.0	96.5	96.9	97.6	98.7	98.7	
オフィス 稼働率	96.0	96.6	96.6	97.0	97.2	97.4		

	物件名	稼働率(%)						
		平成25年 3月31日	平成25年 4月30日	平成25年 5月31日	平成25年 6月30日	平成25年 7月31日	平成25年 8月31日	
物流 施設	首都圏その 他地域	戸田ロジスティクスセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		市川ロジスティクスセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		首都圏その他地域 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他地域	堺ロジスティクスセンター北棟	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		小牧ロジスティクスセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		その他地域 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
物流施設 稼働率		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
商業 施設	東京都心6 区	日本地所南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		CUBE代官山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ORE有楽町	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		東京都心6区 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	首都圏その 他地域	aune港北	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		aune幕張	100.0	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3
		マルエツさがみ野店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		クロスガーデン川崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		テックランド戸塚店(底地)	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		首都圏その他地域 稼働率	100.0	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7
		その他地域	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他地域	岡山久米商業施設	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ホームセンタームサシ仙台東店(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		aune札幌駅前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		The Kitahama PLAZA	-	98.7	98.7	98.7	98.7	98.7
		その他地域 稼働率	100.0	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9
		商業施設 稼働率		100.0	99.9	99.9	99.9	99.9
住宅	東京都心6 区	パークアクシス西麻布ステージ	100.0	100.0	95.9	100.0	100.0	100.0
		We Will 八丁堀	96.4	96.4	96.4	98.3	96.4	96.4
		芝浦アイランド エアタワー	95.0	92.9	94.5	95.3	94.8	95.2
		ベルファース戸越スタディオ	98.5	99.3	98.5	97.0	99.2	98.5
		ベルファース目黒	95.6	98.2	95.8	99.1	98.5	99.1
		東京都心6区 稼働率	96.0	95.3	95.5	96.7	96.4	96.6
	その他東京 23区	ベルファース蒲田	96.9	94.6	94.6	94.9	91.9	92.9
		ベルファース本郷弓町	94.4	94.7	93.0	92.4	91.5	96.8
		ベルファース三宿	91.9	91.0	90.6	92.6	93.3	94.1
		その他東京23区 稼働率	95.1	93.9	93.3	93.6	92.0	94.4
	その他地域	ベルファース大阪新町	94.6	92.3	89.3	92.4	93.2	93.7
		ベルファース尼崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ベルファース宮町	96.5	95.4	97.6	100.0	96.5	97.7
		ベルファース晩翠通り	100.0	97.5	96.3	97.5	98.8	100.0
		その他地域 稼働率	97.2	95.9	95.2	97.1	96.6	97.2
	住宅 稼働率		96.3	95.3	94.9	96.2	95.6	96.4
	その他	首都圏その 他地域	クロスゲート	100.0	100.0	99.5	99.5	99.5
グッドタイムリビング新浦安			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
首都圏その他地域 稼働率			100.0	100.0	99.5	99.5	99.5	99.5
その他 稼働率		100.0	100.0	99.5	99.5	99.5	99.5	
全運用不動産稼働率		98.2	98.3	98.3	98.5	98.6	98.7	

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

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

(注3) 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(注4) 平成25年3月15日付で芝浦アイランドブルームタワーを譲渡しました。

(ハ) 関係会社等への賃貸状況

平成25年8月31日現在における関係会社等※への運用不動産の賃貸状況の概略は以下のとおりです。

※関係会社等とは、以下に定める者のいずれかに該当するものをいいます。

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

テナント名称	業種	入居物件名	契約賃料 (円) (注1)	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (%) (注2)	契約満了日
オリックス株式会社	金融業	ラウンドクロス赤坂	1,955,280	538.66	0.08	平成26年10月31日 (左記のうち269.33㎡ の賃貸部分) 平成27年5月31日 (左記のうち269.33㎡ の賃貸部分)
		オリックス芝2丁目ビル	42,815,150	6,451.76	0.98	平成26年4月30日 (左記のうち6,135.35 ㎡の賃貸部分) 平成26年11月30日 (左記のうち316.41㎡ の賃貸部分)
		オリックス目黒ビル	7,831,420	1,362.62	0.21	平成26年8月31日 (左記のうち681.31㎡ の賃貸部分) 平成26年11月30日 (左記のうち681.31㎡ の賃貸部分)
		ラウンドクロス新宿	7,113,920	1,068.96	0.16	平成27年1月31日
		大宮下町1丁目ビル	5,558,320	1,080.93	0.16	平成25年12月18日
		ORE札幌ビル	3,110,760	856.97	0.13	平成27年5月8日
		オリックス神戸三宮ビル	2,136,810	543.39	0.08	平成26年1月14日

テナント名称	業種	入居物件名	契約賃料 (円) (注1)	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (%) (注2)	契約満了日
オリックス不動産株式会社	不動産業	ORE 有楽町	(注5)	3,280.26	0.50	平成37年8月31日
		クロスガーデン川崎	(注5)	17,126.09	2.61	平成35年3月28日
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	(注4)	17,107.50	2.61	平成29年7月30日
		The Kitahama PLAZA	(注5)	6,294.68	0.96	平成25年10月30日
		グッドタイムリビング新浦安	(注4)	4,143.60	0.63	(注4)
株式会社シーフォートコミュニティ	不動産業	シーフォートスクエア/センタービルディング	1,557,145	239.93	0.04	平成26年7月31日
株式会社大京	不動産業	ラウンドクロス新宿	1,807,340	259.77	0.04	平成27年5月31日
		大宮下町1丁目ビル	2,658,630	517.01	0.08	平成26年1月29日
オリックス保険コンサルティング株式会社	保険業	名古屋伊藤忠ビル	337,400	111.55	0.02	平成27年3月31日
		ルナール仙台	246,137	80.57	0.01	平成27年6月30日

(注1) 平成25年8月31日現在、賃貸借契約書に規定されている1箇月分の賃料及び共益費の合計を記載しております。
 (注2) 「全賃貸面積に対する賃貸面積の割合」は、平成25年8月31日現在の数値を使用しており、小数点第3位を四捨五入して記載しております。

(注3) 契約賃料等は、現在及び将来における各賃料収入等を表示又は保証するものではありません。

(注4) やむを得ない事情により、開示しておりません。

(注5) 当該不動産については、テナントがサブリース契約に基づいてエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っており、本投資法人又は信託受託者との賃貸借契約において、エンドテナントへの賃貸借状況に応じてテナントが支払う賃料が変動する旨が定められているため、記載をしておりません。

(注6) 上記賃貸借契約のほか、平成25年8月31日現在において関係会社等と土地賃貸借契約を締結しております。契約の概要は以下のとおりです。なお、契約賃料は1箇月分の賃料を記載しております。

関係会社等の名称	物件名	地積	契約賃料
エヌエスリース株式会社	堺ロジスティクスセンター北棟	60.00㎡	25,000円

(二) 主要10テナントに関する情報

(a) 主要テナント

運用不動産について、平成25年8月31日時点での、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の運用不動産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点の全賃貸面積に占める割合が10%以上を占めるテナント（以下「主要なテナント」といいます。）はありません。

(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25年8月31日時点において、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合が大きい順に、上位10位までのテナント（以下「本件主要10テナント」といいます。）についての情報を記載します。

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

テナントの名称		業種	入居物件名	契約満了日 (注1)	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める賃貸面積の割合(%) (注2)
1	日本通運株式会社	運送業	堺ロジスティクスセンター北棟	平成31年7月30日	64,004.80	9.8
2	アークランドサカモト株式会社	小売業	ホームセンタームサシ仙台東店(底地)	(注3)	56,109.95	8.6
3	オリックス不動産株式会社	不動産業	ORE有楽町	平成37年8月31日	3,280.26	0.5
			クロスガーデン川崎	平成35年3月28日	17,126.09	2.6
			盛岡南ショッピングセンターサンサ	平成29年7月30日	17,107.50	2.6
			The Kitahama PLAZA	平成25年10月30日	6,294.68	1.0
			グッドタイムリビング新浦安	(注3)	4,143.60	0.6
4	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	5.7
5	京葉流通倉庫株式会社	倉庫業	戸田ロジスティクスセンター	平成37年3月9日	36,158.60	5.5
6	株式会社大京リアルド	不動産業	ラウンドクロス南麻布	平成26年7月31日	531.67	0.1
			ラウンドクロス築地	平成26年7月31日	153.78	0.0
			We Will 八丁堀	平成26年1月31日	2,954.81	0.5
			ベルファース戸越ステイオ	平成26年7月31日	3,122.75	0.5
			ベルファース蒲田	平成26年1月31日	5,748.04	0.9
			ベルファース本郷弓町	平成25年10月31日	4,212.45	0.6
			ベルファース大阪新町	平成25年10月1日	8,275.60	1.3
			ベルファース宮町	平成26年7月31日	6,077.85	0.9
ベルファース晩翠通り	平成26年7月31日	2,447.43	0.4			
7	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	1.8
			神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	(注3)	8,520.30	1.3
8	藤田観光株式会社	ホテル事業	クロスゲート	平成32年9月30日	19,744.39	3.0
9	(注3)	運送業	小牧ロジスティクスセンター	(注3)	18,089.76	2.8
10	株式会社カインズ	小売業	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	平成38年10月3日	16,715.94	2.5
合計					350,179.08	53.4

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

(注2) 「全賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は、平成25年8月31日現在の数値を使用しており、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(注3) やむを得ない事情により開示しておりません。

平成25年8月31日現在、本件主要10テナントについての(1)平成25年8月分の契約賃料(賃貸借契約上規定されている、1箇月分の賃料及び共益費の合計。ただし、テナントがサブリース契約に基づいてエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っており、本投資法人又は信託受託者との賃貸借契約においてエンドテナントへの賃貸借状況に応じてテナントが支払う賃料が変動する旨が規定されている場合の変動賃料、当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約に規定されている駐車場使用料、歩合賃料及びその他の契約上の賃料は含みません。)の合計、(2)平成25年8月31日現在、テナントから預かっている敷金・保証金等の残高です。

(1) 本件主要10テナントの契約賃料合計： 316,911,145円

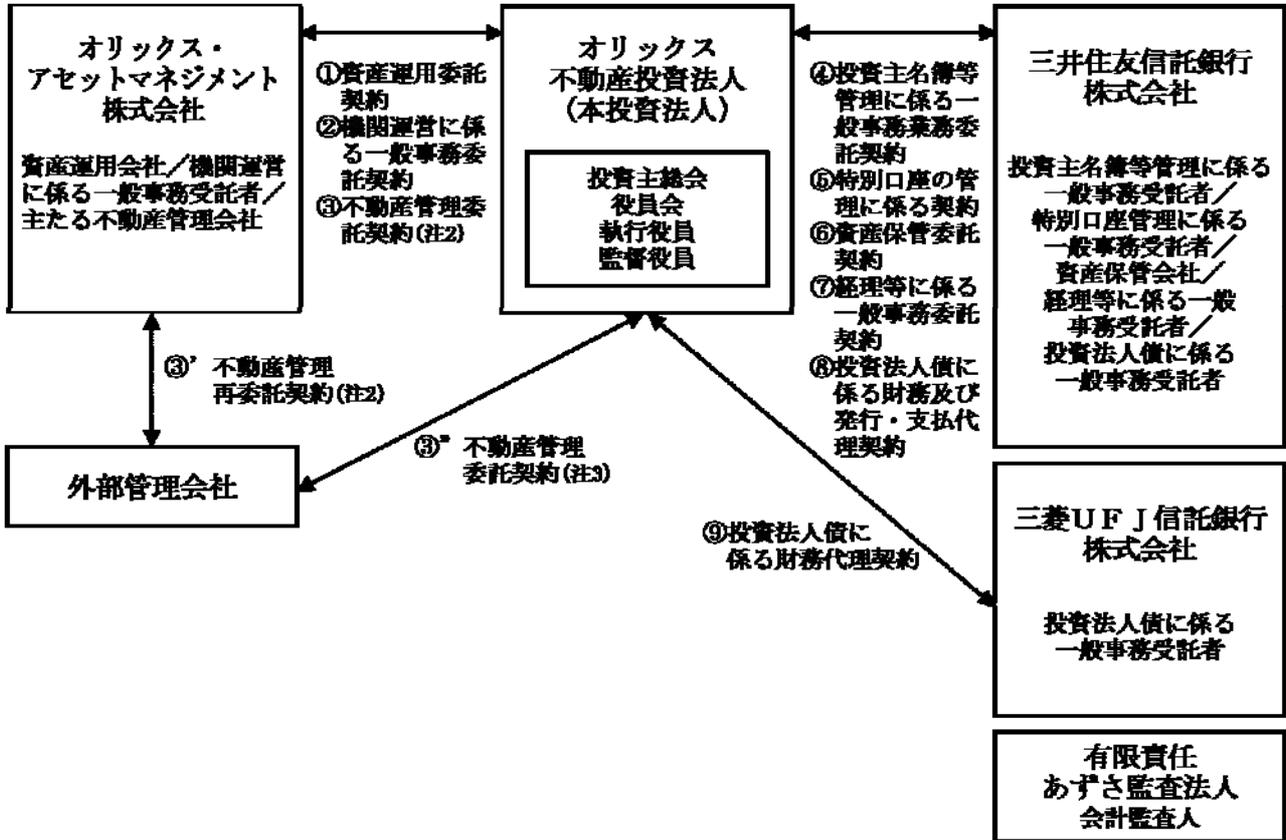
(2) 本件主要10テナントの敷金・保証金等合計： 3,365,992,943円

(4) その他投資資産の主要なもの
該当事項はありません。

【投資法人の関係法人の名称及び関係業務の内容】

参考資料

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



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

(注2) 原則として住宅部分を除きます。

(注3) 原則として住宅部分です。

社名	運営上の役割	業務内容
オリックス不動産投資法人	本投資法人	本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
オリックス・アセットマネジメント株式会社	資産運用会社 機関運営に係る一般事務受託者 主たる不動産管理会社	(1)資産運用委託契約（上図中①）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針等に従い、本投資法人の資産の運用を行います。 (2)機関運営に係る一般事務委託契約（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の役員会、投資主総会に関する事務（投資主名簿等管理に該当する事務を除きます。）及び投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する業務（上記の本投資法人の役員会、投資主総会に関する事務に関連するものに限ります。）を行います。

社名	運営上の役割	業務内容
		<p>(3)主たる不動産管理会社として、不動産管理委託契約（前頁図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が保有する不動産（本投資法人が保有する不動産信託受益権に係る信託財産である不動産及び本投資法人が第三者から賃借する不動産を含みます。なお、本投資法人が保有する不動産のうち、下記（イ）から（ハ）の不動産を除いたものを、以下「本不動産」といいます。）に関し、本不動産の管理業務を行います。さらに主たる不動産管理会社として、管理業務の効率化に資するため、本投資法人の保有する個別不動産毎に自ら選択する第三者（以下「外部管理会社」といいます。）に対して、不動産管理再委託契約（前頁図中③'）により、管理業務の一部を再委託することができます。</p> <p>なお、下記（イ）から（ハ）の不動産については、本投資法人から直接外部管理会社に対し、不動産管理委託契約（前頁図中③”）により、管理業務を委託する場合があります。</p> <p>（イ）住宅の用途のみに供されている不動産 （ロ）住宅を含む複合的な用途に供されている不動産のうち、住宅の用途に供されている部分 （ハ）その用途にかかわらず、本不動産の範囲に含まない旨本投資法人と主たる不動産管理会社が別途合意した不動産又はその一部</p> <p>(4)資産運用会社として、本投資法人のために清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務の発注を代行します。</p>
三井住友信託銀行株式会社	<p>投資主名簿等管理に係る一般事務受託者 特別口座管理に係る一般事務受託者 資産保管会社 経理等に係る一般事務受託者 第2回乃至第4回無担保投資法人債に係る一般事務受託者</p>	<p>(1)投資主名簿等管理に係る一般事務業務委託契約（前頁図中④）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資主名簿その他これに付属する書類の作成、管理並びに投資主名簿の閲覧又は謄写本若しくは証明書の交付に関する事務、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務、分配金の計算及び支払に関する事務等を行います。</p> <p>(2)特別口座の管理に係る契約（前頁図中⑤）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が発行する振替投資口に係る特別口座の管理機関として、振替口座簿並びにこれに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務等を行います。</p> <p>(3)資産保管会社として、資産保管委託契約（前頁図中⑥）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産保管業務及び金銭出納管理業務を行います。</p> <p>(4)経理等に係る一般事務委託契約（前頁図中⑦）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務を行います。</p> <p>(5)投資法人債に係る財務及び発行・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>
三菱UFJ信託銀行株式会社	第5回無担保投資法人債に係る一般事務受託者	<p>投資法人債に係る財務代理契約（前頁図中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。</p>