

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成27年 8月14日

【発行者名】 オリックス不動産投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 安田 博

【本店の所在の場所】 東京都港区芝二丁目14番5号

【事務連絡者氏名】 オリックス・アセットマネジメント株式会社
取締役常務執行役員 金澤 純子

【電話番号】 03 - 5418 - 4855（代表）

【届出の対象とした募集内国投資証券
に係る投資法人の名称】 オリックス不動産投資法人

【届出の対象とした募集内国投資証券
の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：その他の者に対する割当 670,800,000円
（注）発行価額の総額は、平成27年8月7日(金)現在の株式会社東京証券取引所における終値
を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)】

(1)【投資法人の名称】

オリックス不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)

(英文ではORIX JREIT Inc.と表示します。)

(2)【内国投資証券の形態等】

本書の記載に従って行われる募集の対象となる有価証券は、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。)に従って設立された本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。)の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することはできません。

本投資口は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注)投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。

本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

4,248口

(注1)平成27年8月14日(金)開催の本投資法人役員会決議に基づき行われる本投資口84,966口の一般募集(以下「一般募集」といいます。)に伴い、その需要状況等を勘案した上で、大和証券株式会社が本投資法人の投資主から4,248口を上限として借入れる本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。)を行う場合があり、本募集はオーバーアロットメントによる売出しに関連して大和証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行(以下「本件第三者割当」といいます。)です。

大和証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間(以下「申込期間」といいます。)中、本投資口について安定操作取引を行う場合があり、当該安定操作取引で買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当する場合があります。

また、大和証券株式会社は、申込期間終了日の翌日から平成27年9月16日(水)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数を上限として、株式会社東京証券取引所において本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があり、当該シンジケートカバー取引で買い付けられた本投資口は、全て借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、大和証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか、又はオーバーアロットメントによる売出しを行った口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

大和証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数から上記の安定操作取引及びシンジケートカバー取引に係る借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本件第三者割当に応じる予定です。

そのため本件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がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

上記に記載の取引に関しては、大和証券株式会社が野村證券株式会社、UBS証券株式会社及びSMBBC日興証券株式会社と協議の上、これを行います。

(注2)割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称		大和証券株式会社		
割当口数		4,248口		
払込金額		670,800,000円 (注)平成27年8月7日(金)現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。		
割当予定先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号		
	代表者の氏名	代表取締役社長 日比野 隆司		
	資本金の額 (平成27年3月31日現在)	1,000億円		
	事業の内容	金融商品取引業		
	大株主 (平成27年3月31日現在)	株式会社大和証券グループ本社	99.98%	日の出証券株式会社
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数		
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数 (平成27年2月28日現在)	158口	
	取引関係	一般募集の共同主幹事会社です。		
	人的関係			
本投資口の保有に関する事項				

(4)【発行価額の総額】

670,800,000円

(注)発行価額の総額は、平成27年8月7日(金)現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

(注)平成27年8月24日(月)から平成27年8月26日(水)までのいずれかの日に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位とします。

(8) 【申込期間】

平成27年9月18日(金)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都港区芝二丁目14番5号

(11) 【払込期日】

平成27年9月24日(木)

(12) 【払込取扱場所】

三井住友信託銀行株式会社 本店営業部
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

本件第三者割当における手取金上限670,800,000円については、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します。なお、一般募集による新投資口発行の手取金13,418,600,000円については、本取得予定物件(注)の取得資金の一部に充当し、残余が生じた場合は、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します。

(注)「本取得予定物件」は、後記「第二部 参照情報/第2 参照書類の補完情報/1. オファリングハイライト(本募集の意義)/ (1) ポートフォリオの収益性の向上」に定義されます。また、上記の手取金は、平成27年8月7日(金)現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(16) 【その他】

申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込みをし、払込期日に払込取扱場所へ1口につき発行価格と同一の金額を払込むものとします。

大和証券株式会社は前記「(3) 発行数」の(注1)に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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27条において準用する金商法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第26期(自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)平成27年5月25日 関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成27年5月25日付有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関し、参照有価証券報告書提出日後、本有価証券届出書の提出日である平成27年8月14日（以下「本書の日付現在」といいます。）までに補完すべき情報は以下のとおりです。

なお、以下に記載の将来に関する事項は、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。また、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在においてもその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。

1. オファリングハイライト（本募集の意義）

本投資法人は、平成27年3月17日を払込期日とする公募増資及び同年4月10日を払込期日とする第三者割当増資（以下併せて「前回公募増資」といい、かかる第三者割当増資の完了直後である平成27年4月13日時点以下「前回公募増資後」といいます。）を経て、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）に配慮しつつ、1口当たり分配金水準の安定的成長を図ってまいりました。

また、本投資法人は、本書に基づく本投資口の一般募集及び本件第三者割当（以下併せて「本募集」といいます。）を通じて、引き続き将来にわたる投資主価値の安定的成長に資する成長戦略を推進します。具体的には、以下の「（1）ポートフォリオの収益性の向上」及び「（2）資金コストの低減と財務安定性の向上」を戦略的に実施することにより、「（3）投資主価値の安定的成長」を目指します。

（注）「1口当たりNAV」の定義については、後記「（3）投資主価値の安定的成長」をご参照ください。

（1）ポートフォリオの収益性の向上

< 強固なパイプラインを活用した厳選投資と機動的な物件入替 >

本投資法人は、取得余力を機動的に活用して、平成27年4月15日にアークヒルズ サウスタワー（共有持分）を裏付け不動産とする平塚ホールディング特定目的会社が発行する優先出資証券の379,282口（発行済優先出資証券の49.9%（注1）相当です。以下「本優先出資証券」又は「アークヒルズ サウスタワー（優先出資証券）」といいます。）及びORE大宮ビル（以下個別に又は併せて「取得済物件」といいます。）を取得しました。これは、本投資法人の取得余力の機動的な活用とスポンサーからのパイプラインを活用したものであり、取得先は、いずれも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をさします。また、本書において、「オリックスグループ」を「スポンサー」と称することがあります。）です。

また、本投資法人は、本募集に際し、首都圏オフィス1物件（デュープレックス銀座タワー2/11）及びホテル3物件（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）の合計4物件（以下個別に又は併せて「本取得予定物件」といい、取得済物件と併せて「新規取得物件」といいます。また、かかる新規取得物件の取得を「本物件取得」といいます。）を新たに取得することを決定しており、本取得予定物件の各売主との間で、平成27年8月14日付にてそれぞれ信託受益権売買契約を締結しています。なお、新規取得物件はいずれもスポンサーから取得するものであり、本募集においてもスポンサーの強固なパイプラインを活用した厳選投資を継続しています。また、アークヒルズ サウスタワー（優先出資証券）を除く新規取得物件の賃貸NOI利回りは5.4%、償却後利回りは4.1%と既存ポートフォリオの収益性を上回ります。新規取得物件の概要は、下表に記載のとおりです。

他方で、本投資法人は、将来的な物件競争力や収益特性等を考慮し、平成27年5月1日に住宅2物件（ベルファース宮町及びベルファース晩翠通り）、平成27年7月9日にラウンドクロス一番町の駐車場棟及び平成27年7月16日にオフィス1物件（ラウンドクロス蒲田）（以下個別に又は併せて「本売却物件」といいます。また、かかる本売却物件の売却を「本物件売却」といいます。さらに、取得済物件の取得と本物件売却が完了した時点「追加売買後」といいます。）をそれぞれ売却し、1,204百万円（注2）の売却益を計上する予定です。本売却物件の概要は、下表に記載のとおりです。

本投資法人は、上記の物件入替により、ポートフォリオの収益性の向上を図ります。

(注1) 小数点第2位以下を切捨てて記載しています。

(注2) 本売却物件の売却価格合計額から第26期末（平成27年2月期末）時点における帳簿価格と売却諸経費の見込額を減じた数値を記載しています。当該金額は、第27期（平成27年8月期）決算時において変動する可能性があります。

< 新規取得物件の概要 >

物件名称	所在地	用途	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	取得(予定)日
アークヒルズ サウスタワー (優先出資証券)	東京都港区 (注2)	オフィス (注2)	9,821	平成27年4月15日
ORE大宮ビル	埼玉県さいたま市	オフィス	7,030	平成27年4月15日
デュープレックス銀座タワー 2/11	東京都中央区	オフィス	5,200	平成27年9月30日
ヴィアイン心斎橋ビル	大阪府大阪市	その他 (ホテル)	3,100	平成27年9月30日
ホテル京阪 札幌	北海道札幌市	その他 (ホテル)	2,550	平成27年9月30日
リッチモンドホテル山形駅前	山形県山形市	その他 (ホテル)	2,300	平成27年9月30日
合計			30,001 (注3)	

(注1) 「取得(予定)価格」は、取得に係る売買契約書等に記載された金額であり、消費税その他取得に係る諸経費は含みません。単位未満を切捨てて記載しています。

(注2) 本優先出資証券の裏付け不動産について記載しています。

(注3) 本投資法人は、本取得予定物件の取得代金の一部に充当するため借入を行う可能性があります。かかる借入を行う場合は、本書の日付現在、金融機関との間で設定済のコミットメントライン契約に基づく借入を想定しています。ただし、これに代えて、新たに金銭消費貸借契約を締結して、借入を行うことがあります。本投資法人は、そのいずれかの方法で借り入れた借入金と、手元資金及び一般募集による手取金を併せて、本取得予定物件を取得する予定です。コミットメントライン契約の設定状況については、後記「6. 財務戦略の概要 / (3) 財務戦略の成果」をご参照ください。

< 本売却物件の概要 >

物件名称	所在地	用途	取得価格 (百万円)	売却価格 (百万円) (注1)	売却日
ベルファース宮町	宮城県仙台市	住宅	1,500	1,810	平成27年5月1日
ベルファース晩翠通り	宮城県仙台市	住宅	832	1,040	平成27年5月1日
ラウンドクロス一番町 (駐車場棟)	東京都千代田区	オフィス	373 (注2)	460	平成27年7月9日
ラウンドクロス蒲田	東京都大田区	オフィス	5,640	5,600	平成27年7月16日
合計			8,345	8,910	

(注1) 「売却価格」は、売却に係る売買契約書等に記載された金額であり、消費税その他売却に係る諸経費は含みません。単位未満を切捨てて記載しています。

(注2) 本投資法人の帳簿で当該物件の駐車場棟の取得価格として計上した数値を取得価格として記載しています。

< 専門性を活用し成長性を一層重視した投資を実施 >

本投資法人は、オリックスグループのファイナンスに関する専門性と取得余力を活用し、「都心・高グレードオフィス」であるアークヒルズ サウスタワー（共有持分）を裏付け不動産とする平塚ホールディング特定目的会社が発行する優先出資証券への投資を実施し、併せてアークヒルズ サウスタワーの共有持分25%（又は当該資産を信託財産とする信託受益権）の取得を検討できる優先交渉権を取得しました。

本投資法人は、ポートフォリオ及び財務の安定性を背景として、前記の本優先出資証券を含む成長性を重視した首都圏オフィス3物件、オリックスグループの開発実績等の活用により収益性と安定性が期待できるホテル3物件を組み合わせることで、ポートフォリオの収益性の向上を図ります。

< ポートフォリオ成長の推移（取得（予定）価格総額の推移） >

下表は、本投資法人の保有資産の取得（予定）価格総額の推移を記載したものです。本投資法人は総合型REITの強みを活かし、環境変化に合わせ、収益特性の異なる個別物件を組み合わせながら、平成25年3月以降本募集までに実施した6期連続の公募増資を通じて、本物件取得と併せ、累計35物件・取得（予定）価格ベースで合計196,637百万円（アークヒルズ サウスタワー（優先出資証券）を含みます。以下、特段の記載がない限り、物件数及び取得（予定）価格の数値の記載において同様です。）を取得することになります。



(注1) 上記のグラフは各時点における保有資産の取得（予定）価格総額を記載しており、各期に取得した物件の取得（予定）価格の累計額とは異なります。

(注2) 「本募集後」とは、本募集における払込、本物件取得及びそれに必要な資金の借入を完了した時点をさします。

< 本物件取得及び本物件売却による効果 >

以下の表は、本物件取得及び本物件売却による各指標への効果について、第26期末（平成27年2月期末）以降、本募集後までの期間にわたり記載したものです。なお、本物件取得については、後記「8. 新規取得物件の概要 / (1) 概要」をご参照ください。

	第26期末 (平成27年2月期末)	前回公募増資後	本物件売却 (注6)	本物件取得 (注6)	本募集後
取得(予定)価格 (百万円) (注1)	502,187	516,893	8,345	30,001	538,549
物件数 (物件) (注2)	96	98	3 (注7)	6	101
賃貸NOI利回り (注3)	5.0%	5.0%	5.5% (注7)	5.4% (注8)	5.1% (注8)
償却後利回り (注4)	3.8%	3.8%	3.9% (注7)	4.1% (注8)	3.8% (注8)
含み損益 (百万円) (注5)	42,507	43,002	820	900 (注8)	43,356 (注8)

(注1) 「取得(予定)価格」は、各時点現在の保有資産に係る取得時における売買契約書等に記載された金額の総額であり、消費税その他取得に係る諸経費は含みません。単位未満を切捨てて記載しています。ただし、平成27年3月10日付にて「代々木フォレストビル」の土地の一部売却を行ったため、「前回公募増資後」及び「本募集後」において、売却した土地の面積の割合に応じた取得価格を減じた数値を記載しています。また、平成27年7月9日付にて「ラウンドクロス一番町」の駐車場棟の売却を行ったため、「本物件売却」において、本投資法人の帳簿で当該物件の駐車場棟の取得価格として計上した数値を使用しており、「本募集後」において、当該駐車場棟の取得価格相当額を減じた数値を記載しています。

（注2）「物件数」は、各時点現在の保有資産の総数並びに本売却物件及び新規取得物件の数を記載しています。

（注3）「賃貸NOI利回り」は、各時点現在の保有資産に係る「賃貸NOIの年換算額」を「取得（予定）価格」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。

「賃貸NOI（Net Operating Income）」は、賃貸営業利益（賃貸事業収益 - 賃貸事業費用）+ 減価償却費で算出されます。なお、賃貸事業収益及び賃貸事業費用には、リース売上高及びリース売上原価をそれぞれ含み、「賃貸NOI」の算定においては、リース売上原価を賃貸営業利益に足し戻しています。

「賃貸NOIの年換算額」は、各物件の取得期毎に次の金額を使用しています。

- ・ 第26期以前に取得した物件については、第26期末（平成27年2月期末）における実績の年換算額を使用しています。
- ・ 第27期以降に取得した物件及び本取得予定物件については、物件取得決定時に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を使用しています。

（注4）「償却後利回り」は、各時点現在の保有資産に係る「償却後利益の年換算額」を「帳簿価額」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。

「償却後利益」は、賃貸NOI - 減価償却費 - リース売上原価で算出されます。

「償却後利益の年換算額」は、各物件の取得期毎に次の金額を使用しています。

- ・ 第26期以前に取得した物件については、第26期末（平成27年2月期末）における実績の年換算額を使用しています。
- ・ 第27期以降に取得した物件及び本取得予定物件については、物件取得決定時に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益から、本投資法人が算定する想定減価償却費を控除した金額です。

「想定減価償却費」は、エンジニアリングレポート等の各種情報を考慮した上で本投資法人の既保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法により算出しています。

「帳簿価額」は、物件の取得期毎に次の金額を使用しています。

- ・ 第26期以前に取得した物件は、第26期末（平成27年2月期末）における帳簿価額です。
- ・ 第27期以降に取得した物件は、取得価格です。
- ・ 本取得予定物件については、取得予定価格です。
- ・ 「代々木フォレストビル」の「前回公募増資後」以降の帳簿価額及び「ラウンドクロス一番町」の「本募集後」の帳簿価額は、売却対象部分に係る第26期末（平成27年2月期末）の帳簿価額を減じた数値を使用しています。

（注5）「含み損益」は、各時点現在の保有資産に係る「鑑定評価額」と「帳簿価額」の差額を使用し、単位未満を切捨てて記載しています。

「鑑定評価額」は、物件の取得期毎に次の金額を使用しています。

- ・ 第26期以前に取得した物件については、第26期末（平成27年2月期末）における鑑定評価額です。
- ・ 第27期以降に取得した物件及び本取得予定物件は、物件取得決定時に取得した鑑定評価額です。

ただし、「前回公募増資後」及び「本募集後」において、「代々木フォレストビル」の土地の一部売却を考慮し、売却決定時に取得した売却対象部分を含む土地及び建物全体に係る鑑定評価額と、売却対象の土地及び当該土地の上にある建物（売却対象の土地の上にある建物は、本投資法人の費用で撤去工事を行います。）を除外して算出された鑑定評価額の差額30百万円を減じた数値を記載しています。なお、「ラウンドクロス一番町」の駐車場棟売却については、売却決定時に取得した売却対象部分を含む土地及び建物全体に係る鑑定評価額と、売却対象の駐車場棟を除外して算出された鑑定評価額が同額であったため、含み損益に増減はありません。

（注6）本売却物件及び新規取得物件に係る数値を記載しており、「本物件売却」における「取得（予定）価格」、「物件数」及び「含み損益」について、本売却物件の取得価格、物件数及び本売却物件（「ラウンドクロス一番町」の駐車場棟を除きます。）の第26期末における含み損益を記載しています。また、「賃貸NOI利回り」は、「賃貸NOI利回り」の取得（予定）価格に応じた加重平均により算出した数値を、「償却後利回り」は、「償却後利回り」の帳簿価額に応じた加重平均により算出した数値を記載しています。

（注7）「ラウンドクロス一番町（駐車場棟）」は物件の一部売却であるため、「物件数」、「賃貸NOI利回り」及び「償却後利回り」の算出においては当該物件を除外しています。

（注8）「アークヒルズ サウスタワー（優先出資証券）」は優先出資証券の取得であるため、「賃貸NOI利回り」、「償却後利回り」及び「含み損益」の算出においては当該物件を除外しています。

(2) 資金コストの低減と財務安定性の向上

本物件売却により、第27期(平成27年8月期)において、1,204百万円の売却益が発生する見込みです。本投資法人は、かかる売却益を平成28年4月27日に返済期を迎える長期借入金計170億円の期限前弁済(以下「本期限前弁済」といいます。)に際して発生する一時費用(注1)約144百万円に活用します。本期限前弁済の対象となった既存借入(以下「本既存借入」といいます。)は、返済期限まで約10ヶ月の期間が残存していましたが、良好な資金調達環境を背景に平成27年6月22日に本期限前弁済を行い、これと同時に、他の返済期限が到来した借入と併せて新たに借入(以下「本新規借入」といいます。)を行いました。

上記のとおり、本既存借入と本新規借入の借換(以下「本借換」といいます。)を行うことに加え、他の既存借入の借換等の実施により、有利子負債全体における平均調達コスト(注2)を第26期(平成27年2月期)の1.38%から第27期(平成27年8月期)の1.31%まで低下させることができました。また、平均残存年数(注2)についても、第26期(平成27年2月期)の3.7年から第27期(平成27年8月期)の4.4年と長期化するとともに、各期の返済金額をコミットメントライン設定総額の範囲内に平準化する等、返済期限の分散を推進しました。

本投資法人は、財務面において資金コストを下げながら、将来の金利上昇リスクに備え固定金利による借入期間の長期化と返済期限の分散のバランスをとり、財務安定性の向上を引き続き推進します。

また、本募集後において、前回公募増資後に比べてLTV(総資産ベース)を45.0%(注3)に引き下げることを見込んでいます。これにより、今後の更なる機動的な物件取得余力の創出を目指します。

(注1)本期限前弁済に際して発生する一時費用は、以下(A)及び(B)からなります。

(A) ブレークファンディングコスト

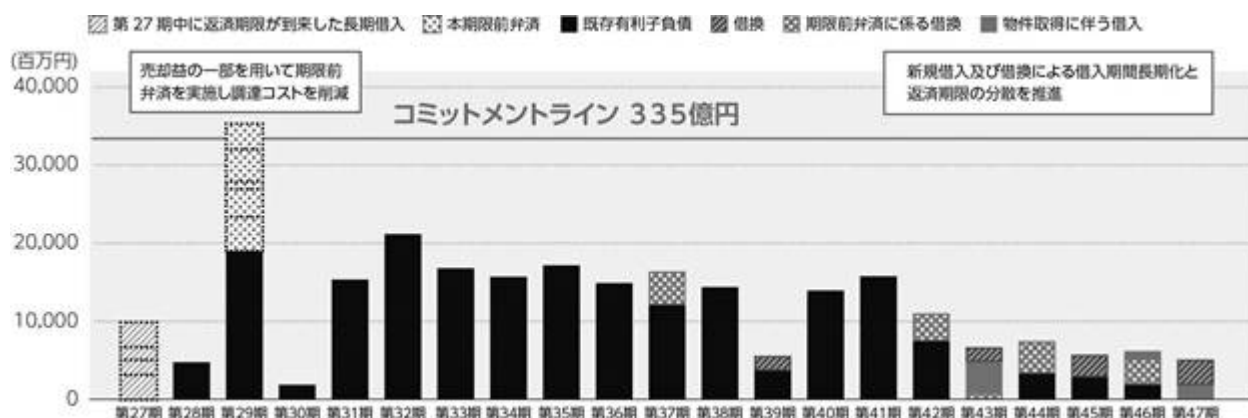
既存借入の期限前弁済が行われ、かつ、再運用利率が基準金利を下回る場合において、当該期限前弁済日において期限前弁済に係る元本金額に、基準金利と再運用利率の差を乗じ、残存期間の実日数につき年365日の日割計算により算出した金額をいいます。「再運用利率」とは、当該弁済金額を残存期間にわたって東京インターバンク市場等で再運用すると仮定し合理的に決定される利率です。

(B) アップフロントフィー等の一括償却分

アップフロントフィー等とは借入実行時に借入先に対して支払った手数料をいい、本投資法人は借入期間で均等に償却する会計処理をしていますが、期限前弁済時にはその時点での未償却分を一括で費用化します。

(注2)「平均調達コスト」及び「平均残存年数」の定義については、後記「6.財務戦略の概要/(3)財務戦略の成果」をご参照ください。

(注3)本募集における実際の発行価額の総額の増減により変動します。詳細は、下記「本募集の効果・財務安定性の向上(オファリングハイライト)」の(注5)をご参照ください。



(注)上図は、第26期(平成27年2月期)末時点の有利子負債及び第27期(平成27年8月期)中に借入・借換を行った有利子負債(但し、コミットメントライン契約に基づく借入を除きます。)を返済期限別にまとめたものです。上図における用語の定義は以下のとおりです。

- ・「既存有利子負債」とは、本書の日付現在における有利子負債のうち、「借換」、「期限前弁済に係る借換」及び「物件取得に伴う借入」に係る有利子負債を除いたものをさします。
- ・「借換」とは、第27期(平成27年8月期)中に返済期限が到来した借入についての借換をさします。
- ・「期限前弁済に係る借換」とは、本期限前弁済に伴う借入をさします。
- ・「物件取得に伴う借入」とは、ORE大宮ビルの取得に係る借入をさします。

<本募集の効果・財務安定性の向上（オフアリングハイライト）>

	第26期末 (平成27年2月期末)	前回公募増資後	本募集	本募集後
総資産 (百万円) (注2)	504,894	522,729	21,033 (注4)	543,763 (注4)
出資総額 (百万円) (注3)	234,589	252,424	14,089 (注4)	266,513 (注4)
有利子負債残高 (百万円)	237,905	237,905	6,944 (注4) (注7)	244,850 (注4)
= + (百万円)	472,495	490,329	21,033 (注4)	511,363 (注4)
L T V (総資産ベース) (注5) ÷	47.1%	45.5%	(0.5%)	45.0%
L T V (出資総額ベース) (注6) ÷	50.4%	48.5%	(0.6%)	47.9%

(注1) 本物件取得における所要資金は、新規取得物件の取得（予定）価格合計額である30,001百万円と見込んでいます。本投資法人は、一般募集による手取金及び借入金と手元資金をもって本物件取得の所要資金に充当します。本募集による発行価額の総額は、本募集の発行価額を平成27年8月7日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準とした本投資口1口当たり価額（以下「投資口基準価額」といいます。）をもとに算出し、本件第三者割当の募集投資口数の全部について大和証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提として総額14,089百万円（以下「手取見込額」といいます。）を見込んでいます。

(注2) 「総資産」は各時点現在の金額を、単位未満を切捨てて記載しています。

・第26期末（平成27年2月期末）の金額については、第26期末（平成27年2月期末）時点における貸借対照表上の金額を使用しています。

・前回公募増資後については、第26期末（平成27年2月期末）における貸借対照表上の金額に、前回公募増資における発行価額の総額17,834百万円及び第26期末（平成27年2月期末）以降前回公募増資後までの期間の有利子負債純増額を加えた金額です。

・本募集後については、第26期末（平成27年2月期末）における貸借対照表上の金額に、前回公募増資における発行価額の総額17,834百万円、手取見込額及び第26期末（平成27年2月期末）以降本募集後までの期間の有利子負債純増額を加えた見込額です。

(注3) 「出資総額」は各時点現在の金額を、単位未満を切捨てて記載しています。

・第26期末（平成27年2月期末）の金額については、第26期末（平成27年2月期末）時点における貸借対照表上の金額を使用しています。

・前回公募増資後については、第26期末（平成27年2月期末）における貸借対照表上の金額に、前回公募増資における発行価額の総額17,834百万円を加えた金額です。

・本募集後については、第26期末（平成27年2月期末）における貸借対照表上の金額に、前回公募増資における発行価額の総額17,834百万円及び手取見込額を加えた見込額です。

(注4) 本募集及び本募集後における「出資総額」及び「有利子負債残高」の金額は、(注3)及び(注6)記載の前提に基づく本書の日付現在における見込額であり、その金額は、本募集における実際の発行価額の総額の増減により変動します。本募集における実際の発行価額の総額が増減する場合には、本投資法人が本物件取得のために借入を行う場合があり、借入金総額及び所要手元資金の双方又は一方もこれに応じて変動します。したがって、上表における実際の「総資産」及び「有利子負債残高」の双方又は一方の金額も同様に変動します。

(注5) 「L T V（総資産ベース）」は、有利子負債残高を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。

・前回公募増資後の「L T V（総資産ベース）」の数値は、前回公募増資後の有利子負債残高を(注2)記載の前提に基づく総資産で除した見込数値です。

・本募集の「L T V（総資産ベース）」の数値は、本募集及び本物件取得による前回公募増資後からの増減率を示す見込数値です。

・本募集後の「L T V（総資産ベース）」の数値は、第26期末（平成27年2月期末）の有利子負債残高に第26期末（平成27年2月期末）以降本募集後までの期間の有利子負債純増額を加えた金額を(注2)記載の前提条件に基づく本募集後の総資産で除した見込数値です。

・これらの数値は、本募集における実際の発行価額の総額の増減により変動します。具体的には、本募集における実際の発行価額が投資口基準価額よりも低額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集による実際の手取金は手取見込額より減少することとなり、新たに借入が必要になった場合の借入の増加額と手元資金の減少額の合計額がその限度で変動し、実際の「L T V（総資産ベース）」の数値は上表記載の数値より高くなります。また、実際の発行価額が投資口基準価額よりも高額となった場合には、本募集による実際の手取金は手取見込額よりも増加し、手元資金の増加額の合計額がその限度で変動し、実際の「L T V（総資産ベース）」の数値は上表記載の数値よりも低くなりますが、本件第三者割当の募集投資口数の全部又は一部について払込みがなされなかった場合には実際の「L T V（総資産ベース）」の数値は上表記載の数値よりも高くなる場合があります。また、本件第三者割当による調達資金を将来の特定資産の取得資金の一部に充当した場合には、実際の「L T V（総資産ベース）」の数値は前記比率よりも高くなります。

（注6）「LTV（出資総額ベース）」は、有利子負債残高を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。

- ・ 前回公募増資後の「LTV（出資総額ベース）」の数値は、前回公募増資後の有利子負債残高を（注3）記載の前提に基づく出資総額と前回公募増資後の有利子負債残高の合計値で除した見込数値です。
- ・ 本募集の「LTV（出資総額ベース）」の数値は、本募集及び本物件取得による前回公募増資後からの増減率を示す見込数値です。
- ・ 本募集後の「LTV（出資総額ベース）」の数値は、第26期末（平成27年2月期末）の有利子負債残高に第26期末（平成27年2月期末）以降本募集後までの期間の有利子負債純増額を加えた金額を（注3）記載の前提条件に基づく本募集後の出資総額と第26期末（平成27年2月期末）の有利子負債残高に第26期末（平成27年2月期末）以降本募集後までの期間の有利子負債純増額を加えた金額の合計値で除した見込数値です。
- ・ これらの数値は、本募集における実際の発行価額の総額の増減により変動します。具体的には、本募集における実際の発行価額が投資口基準価額よりも低額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集による実際の手取金は手取見込額より減少することとなり、新たに借入が必要になった場合の借入の増加額と手元資金の減少額の合計額がその限度で変動し、実際の「LTV（出資総額ベース）」の数値は上表記載の数値より高くなります。また、実際の発行価額が投資口基準価額よりも高額となった場合には、本募集による実際の手取金は手取見込額よりも増加し、追加借入の減少額と手元資金の増加額の合計額がその限度で変動し、実際の「LTV（出資総額ベース）」の数値は上表記載の数値よりも低くなりますが、本件第三者割当の募集投資口数の全部又は一部について払込みがなされなかった場合には実際の「LTV（出資総額ベース）」の数値は上表記載の数値よりも高くなる場合があります。また、本件第三者割当による調達資金を将来の特定資産の取得資金の一部に充当した場合には、実際の「LTV（出資総額ベース）」の数値は前記比率よりも高くなります。

（注7）平成27年6月17日に返済期限が到来した長期借入金5,055,555,555円のうち、5,000,000,000円については借換を行い、残りの55,555,555円については自己資金で返済しました。本募集による総資産及び有利子負債残高の増減には当該55,555,555円の返済が含まれます。

（3）投資主価値の安定的成長

本投資法人は、環境に則した成長戦略の推進により、1口当たりNAV（注1）に配慮しつつ、1口当たり分配金を安定的に向上させ、投資主価値の安定的成長を目指します。

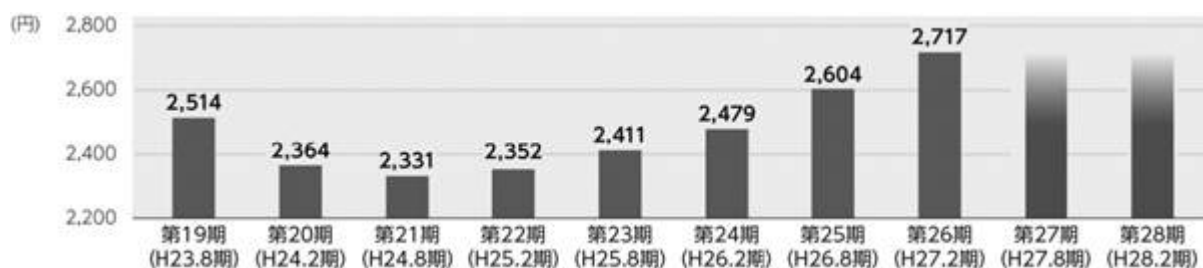
なお、本投資法人は、本物件売却による売却益のうち約697百万円（注2）を、将来の分配金安定化のため、第27期（平成27年8月期）の決算において、租税特別措置法第66条の2に規定される「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用した圧縮記帳の方法によって内部留保する予定です。なお、業績の変動時に、当該内部留保を取り崩して分配金を安定化させることが可能です。

（注1）「1口当たりNAV」の定義については、後記<1口当たりNAVの推移>の注記をご参照ください。

（注2）本物件売却による売却益の見込額をもとに、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の要件、租税特別措置法における利益相当等の損算入要件等を考慮して算出した想定金額を記載しています。当該金額は、第27期（平成27年8月期）決算時において変動する可能性があります。

<1口当たり分配金実績の推移>

下表は、本投資法人のこれまでの1口当たり分配金実績を記載したものです。なお、下表に記載のとおり、本投資法人の1口当たり分配金実績は、外部成長戦略、内部成長戦略及び財務戦略の推進により、回復局面に移行し、第21期（平成24年8月期）を底として第26期（平成27年2月期）まで向上しています（注）。また、第27期（平成27年8月期）以降につきましても、引き続き1口当たり分配金の向上を目指します。



(注)本投資法人は平成25年2月28日を基準日とし、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います。上表における第22期(平成25年2月期)以前の1口当たり分配金実績については、各期における1口当たり分配金を5で除した金額を、単位未満を切捨てて記載しています。

< 1口当たりNAVの推移 >

下表は、本投資法人のこれまでの1口当たりNAV(注1)の実績を示したものです。1口当たりNAVは、第19期末(平成23年8月期末)以降、継続的に上昇しています。本募集後においても、本投資法人は、1口当たりNAVに引き続き配慮します。



(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。

$$1口当たりNAV = NAV \div 「投資口数」$$

「NAV」とは、Net Asset Valueの略であり、各時点現在において、以下の計算式により求められる金額をいいます。

$$NAV = 出資総額 + 含み損益$$

1口当たりNAVを算出する際の「投資口数」は各時点現在における次の数値を使用しています。

- ・第26期末(平成27年2月期末)以前については各期末時点における発行済投資口数です。
- ・前回公募増資後については、第26期末(平成27年2月期末)の発行済投資口数に前回公募増資における発行投資口数114,851口を加えたものです。
- ・本募集後については、第26期末(平成27年2月期末)の発行済投資口数に前回公募増資における発行投資口数114,851口と本募集における発行数を加えたものです。投資口数の数値は、本書の日付現在における見込数値であり、その数値は、本募集における実際の発行数の増減により変動します。

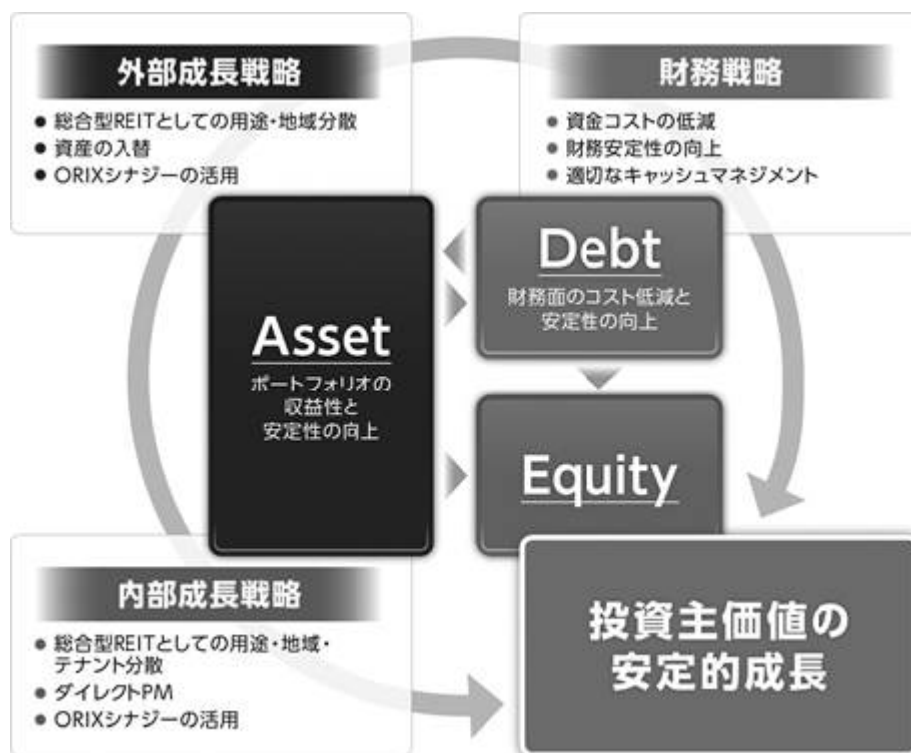
(注2)本投資法人は平成25年2月28日を基準日とし、平成25年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。上表における第22期末(平成25年2月期末)以前の1口当たりNAVについては、各期における1口当たりNAVを5で除した金額を、単位未満を切捨てて記載しています。

2. 運用理念

本投資法人（注）は、上場以来、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。

本投資法人は、この運用理念に基づいて、資産（Asset）・負債（Debt）・資本（Equity）について、それぞれ戦略的な取組を推進しています。具体的には、資産（Asset）については外部成長戦略と内部成長戦略を策定・実施して、ポートフォリオの収益性と安定性の向上を図っています。負債（Debt）については財務戦略を策定・実施して、資金コストの低減、財務安定性の向上及び適切なキャッシュマネジメントを図っています。また、これらの成果として、資本（Equity）について、中長期的な1口当たり分配金水準の維持・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。これらを図表で示しますと以下のとおりです。

（注）本投資法人は、投信法に基づき、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となりました。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本投資口の追加発行を行っています。そして、平成25年2月28日を基準日とし、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、平成25年3月の公募及び同年4月の第三者割当、同年10月の公募及び同年11月の第三者割当、平成26年3月の公募及び同年4月の第三者割当、同年9月の公募及び同年10月の第三者割当、平成27年3月の公募及び同年4月の第三者割当による本投資口の追加発行を行っています。その結果、本書の日付現在の発行済投資口の総数は2,235,735口となっています。



（注1）本書において、「総合型REIT」とは、オフィス・物流施設・商業施設・住宅・その他複数の用途に投資を行う不動産投資法人をいいます。なお、「不動産投資法人」とは、主としてその資産を不動産又は不動産関連資産に投資すると定めた投資法人であり、本書において「REIT」と称することがあります。

（注2）「ORIXシナジー」とは、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。その詳細は後記「7. ORIXシナジー」をご参照ください。

（注3）「ダイレクトPM」とは、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。）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。

3. 成長戦略の概要

(1) 日本経済と不動産マーケットの環境認識

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円安・株高のトレンドが定着してきており、企業の業績は回復基調にあります。個人消費も、昨年の消費増税による駆け込み需要の反動減が想定以上に長引いたものの、その影響が和らぎつつあります。日銀による追加緩和、平成29年4月への消費増税の延期、東京オリンピックの開催決定、今後の成長戦略への期待等により、各種投資や消費の拡大が見込まれることによって、更なる景気浮揚効果が期待できると考えられます。世界経済は国や地域によりばらつきがあるものの、全体として緩やかな改善基調にあります。米国経済は量的金融緩和が終了し、利上げのタイミングをうかがう段階となっています。一方で世界経済の成長ドライバーであった中国やその他新興国の景気は減速してきています。またギリシャ債務問題、イスラム情勢や中国の海洋進出といった地政学リスクの顕在化、原油価格の下落による産油国経済の減退、米国の量的金融緩和終了に伴う資本フロー反転による新興国の通貨安問題など、依然として世界経済は下振れリスクが内在している状況です。

こうした景況の下、不動産売買マーケットにおいては、円安による価格割安感を背景に外資系法人による物件取得が大幅に増加し、用途を問わず取得競争が激化しており、期待利回りは全用途で低下傾向にあります。不動産賃貸マーケットにおいては、業績回復を背景に企業の都心への移転需要が堅調なことから、オフィスマーケットは空室率低下及び賃料上昇基調にあり、その傾向は地方都市にも広がりがつつあります。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の期待が高まっています。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など、市場全体における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。金融緩和と円安基調が今後も継続するとみられることから、不動産投資市場は当面堅調に推移すると考えられますが、一方で投資対象物件の不足による取得競争の激化や建築コスト上昇が懸念材料として挙げられます。このような不動産マーケット環境下、内部成長戦略及び外部成長戦略の推進においては幅広い用途・地域にわたる運営能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の環境認識のもと、以下に記載の成長戦略を策定し、これを推進して参ります。

(2) 成長戦略の概要

本投資法人では、上記の環境認識の下、オリックスグループとの協働関係において、オリックスグループのパイプライン、専門性及び全国ネットワーク等をORIXシナジーとして活用します。また、総合型REITの強みを活かして、取得機会の拡大、リスク分散、収益の安定成長等を図ります。

本投資法人は、前回公募増資後において資産規模（取得価格合計額）は5,000億円を超え、物件の分散をより図ることが可能となりました。また、ダイレクトPM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等により、賃料単価の下落リスクも低減しつつあります。これらは「ORIXシナジー」と「総合型REIT」の強みを発揮した成果であり、本投資法人の「ポートフォリオの安定性」は向上してきたと認識しています。

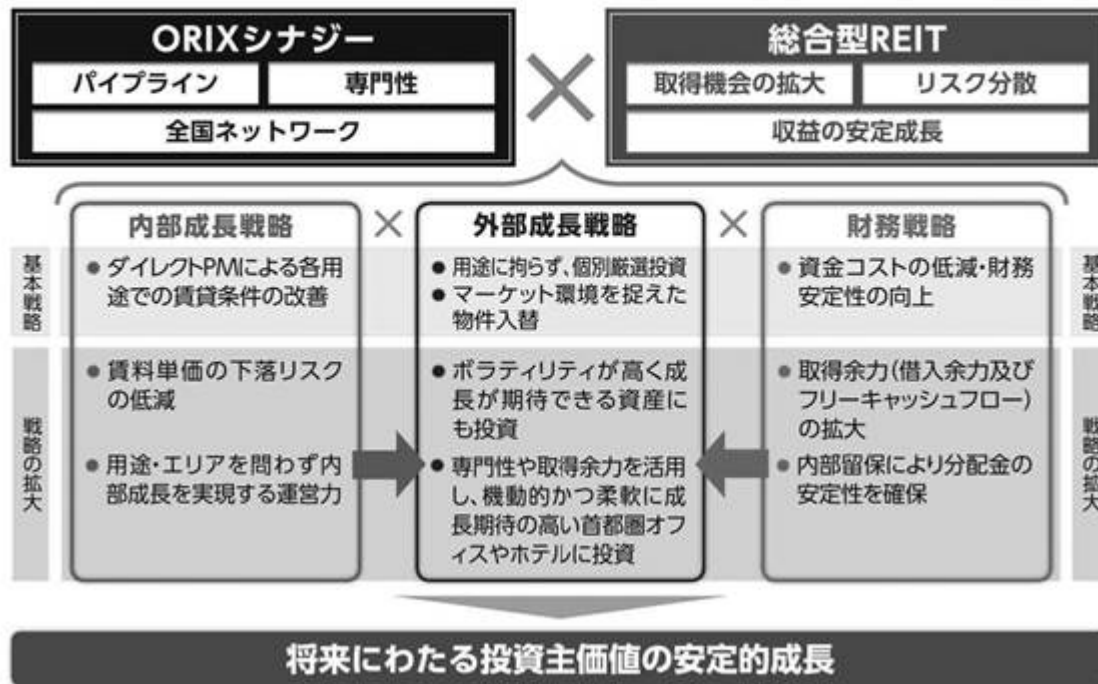
また、本物件売却による売却益の一部を圧縮記帳の方法によって内部留保する予定であり、業績変動時に当該内部留保を取り崩して分配金を安定化させることが可能となることから、分配金の下振れリスクも低減しつつあります。

これらを背景として、下記のとおり外部成長戦略、内部成長戦略及び財務戦略の各戦略を拡大しかつ組み合わせながら、収益の成長性の高い物件への投資や、ホテル投資の拡充、取得余力の拡大等により更に成長機会を拡大し、リスクをマネージしながら、将来にわたる投資主価値の安定的成長を目指します。

具体的な成長戦略の概要は以下のとおりです。

成長戦略の概要

- 「ORIXシナジー」と「総合型REIT」の強みを発揮し「ポートフォリオの安定性」が向上。成長機会の更なる拡大により将来にわたる投資主価値の安定的成長を目指す



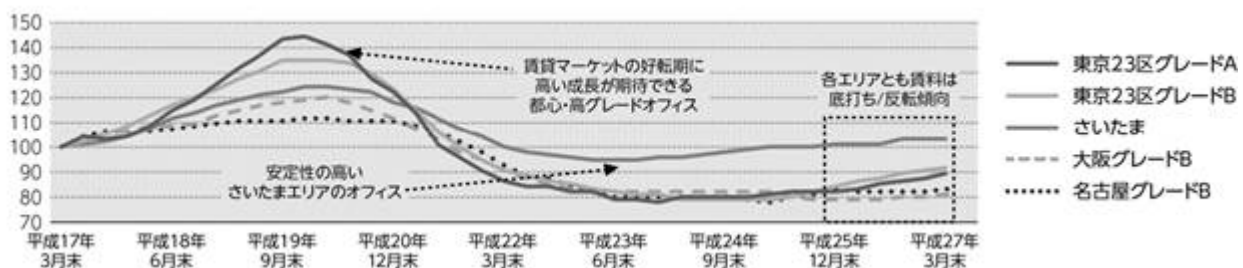
なお、外部成長戦略の詳細については後記「4．外部成長戦略の概要」を、内部成長戦略の詳細については後記「5．内部成長戦略の概要」を、財務戦略の詳細については後記「6．財務戦略の概要」を、それぞれご参照ください。

ポートフォリオの安定性を活用した成長戦略

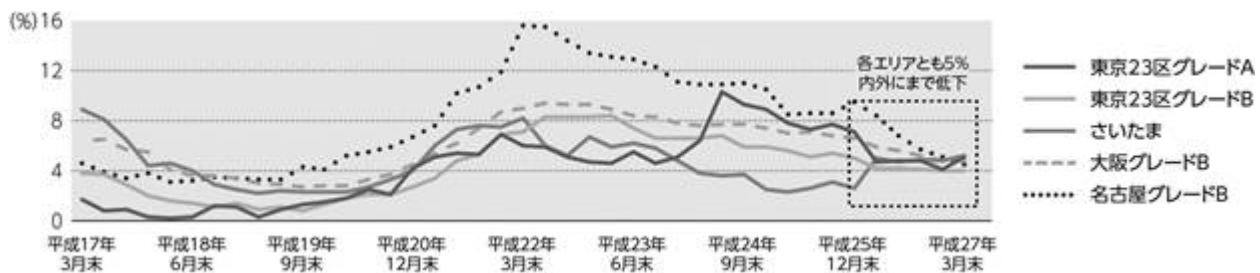
(ア) 成長性の高いオフィスへの投資

下図「エリア別オフィス想定成約賃料の推移（対平成17年3月末比）」及び「エリア別オフィス空室率の推移」が示すとおり、オフィスにおいても、物件の規模や立地等によって収益特性が異なります。

< エリア別オフィス想定成約賃料の推移（対平成17年3月末比） >



<エリア別オフィス空室率の推移>



(注1) 上図「エリア別オフィス想定成約賃料の推移(対平成17年3月末比)」及び「エリア別オフィス空室率の推移」は、シービーアールイー株式会社が独自に設定したオフィスエリア内の調査を基に本資産運用会社が作成したものです。

- ・「東京23区グレードA」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区という主要5区を中心に所在する、基準階面積500坪以上、貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、築11年未満のオフィスです。
- ・「東京23区グレードB」とは、東京23区内に所在する、基準階面積200坪以上、延床面積2,000坪以上7,000坪未満かつ新耐震基準に準拠したオフィスです。
- ・「大阪グレードB」とは、大阪市内に所在する、延床面積2,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したオフィス(ただし、主要区内に所在する、基準階面積350坪以上、貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、築11年未満のオフィスは除きます。)です。
- ・「名古屋グレードB」とは、名古屋市内に所在する、延床面積2,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したオフィス(ただし、主要区内に所在する、基準階面積350坪以上、貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、築11年未満のオフィスは除きます。)です。
- ・「さいたま」とは、同社が独自に設定したさいたま市のオフィスエリア内にある延床面積1,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したオフィスです。

(注2) 上図「エリア別オフィス想定成約賃料の推移(対平成17年3月末比)」は、平成17年3月31日の値を100として指数化したグラフです。

(注3) 「想定成約賃料」は、同社による対象ビルのサンプル調査に基づく想定成約賃料です。「想定成約賃料」には、共益費を含みますが、フリーレント等のインセンティブは考慮されていません。

(注4) 「空室率」に係る空室は、同社による集計時点で即入居可能であるものが対象とされています。

本投資法人は、従前より、個別物件・エリア毎の収益特性の違いを見極め、収益特性の異なる物件を組み合わせた厳選投資を行ってきました。下表は、平成26年10月以降の本投資法人におけるオフィスの厳選投資の実績を記載しています。

かかる方針のもと、本投資法人は、ORE大宮ビルのように需給の安定した都市での収益性の高い物件への投資に加え、オリックスグループのファイナンスに関する専門性を活用したアークヒルズ サウスタワーのような都心・高グレードオフィスを裏付け不動産とする優先出資証券への投資や、デュプレックス銀座タワー2/11のような賃料増額実績を豊富に有する来店型テナントに適した首都圏オフィスへの投資等、成長性の高い物件への投資を行います。

<平成26年10月以降のオフィスの取得（予定）実績>

物件名	所在エリア	取得（予定） 価格 （百万円）	賃貸NOI 利回り （注1）	償却後 利回り （注1）	稼働率 （注2）	物件のポイント
アークヒルズ サウスタワー （優先出資証券）（注3） （開発）	東京都心6区	9,821	3.8% （参考値）	3.3% （参考値）	97.8%	成長期待の高い都心・高グレード物件
デュープレックス銀座タワー 2/11	東京都心6区	5,200	4.2%	3.6%	100%	景気感応度の高い来店型テナント への訴求力に優れた都心物件
ORE大宮ビル	首都圏その他地域	7,030	6.2%	5.4%	97.7%	需要の底堅い大宮エリア所在の安定・高収益物件
堂島プラザビル	その他地域（大阪）	9,500	5.1%	3.7%	89.4%	大阪駅より地下街で直結。築浅で 今後の成長が期待できる物件
ORE錦二丁目ビル（開発）	その他地域 （名古屋）	10,900	5.4%	3.6%	98.3%	名古屋市内で希少性の高い築浅・ 大規模物件
プライムスクエア広瀬通（開 発）	その他地域（仙台）	7,280	5.6%	4.0%	98.6%	仙台市中心部に立地する築浅物件
上記6物件を除くオフィスポ ートフォリオ全体（本募集後）		249,924	4.4%	3.3%	98.2%	

（注1）個別物件における「賃貸NOI利回り」及び「償却後利回り」は、取得時における数値を記載しています。

（注2）平成27年5月31日時点の数値を記載しています。

（注3）「取得価格」を除き、裏付け不動産に関する数値を記載しています。なお、「賃貸NOI利回り」及び「償却後利回り」の算出方法については、後記「8.新規取得物件の概要 / アークヒルズ サウスタワー（優先出資証券）（取得済物件）」において定義されます。

（注4）上表において「（開発）」とは、取得（予定）資産の企画・開発、誘致にオリックスグループが関与したものをさします。

本投資法人は、今後も引き続き、下記のオフィスの投資戦略に記載のとおり、個別物件・エリア毎の収益特性の違いを見極め、これらを組み合わせつつ、一層の成長性の取り込みを目指します。

外部成長戦略

- 収益特性の異なる物件を組み合わせることで成長性・収益性・安定性を追求
- 各エリアにおいて、底堅い需要が見込め、スペックや立地に希少性のある物件
- 賃料上昇局面において高い成長性が期待できる都心・高グレードオフィス
- オリックスシナジーと総合型REITの強みを発揮できるホテル等との複合的な用途の物件

▶ 継続

▶ 成長性の強化

内部成長戦略

- ダイレクトPMによる既存ポートフォリオの安定化
- 用途・エリアを問わず内部成長を実現する運営力

財務戦略

- 財務安定性の向上と内部留保による分配金下ぶれリスクの低減
- 取得余力を活用した取得機会の拡大

(イ) ホテルへの投資を拡充

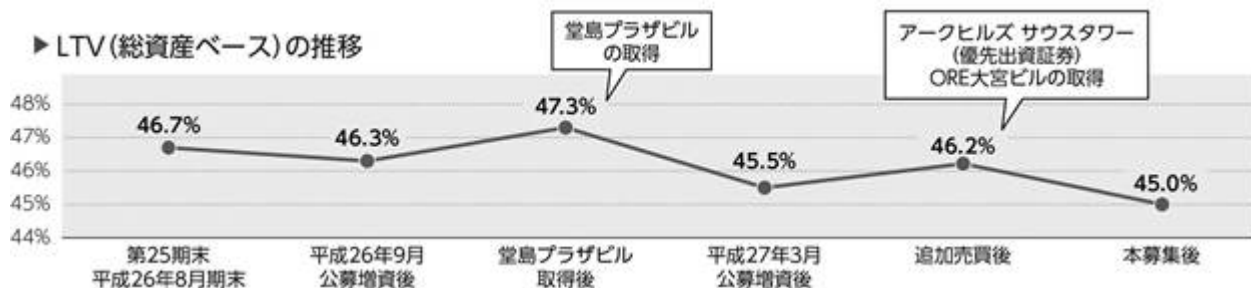
オリックスグループは、不動産事業を展開・拡大する過程で、ホテル等についても広範な事業領域において長年にわたる実績を積み上げてきました。詳細は、後記「7. O R I Xシナジー / (2) O R I Xシナジー（オリックスグループとの協働関係）」の記載をご参照ください。本投資法人は、オリックスグループの持つホテルの開発実績等を活用し、リスクをマネージしながら、ホテルへの個別厳選投資を行っていきます。

本書の日付現在で本投資法人が保有及び取得を予定しているホテルは、いずれの物件もテナントと長期固定の賃貸借契約を締結しており、収益性と安定性が期待できます。また、今後は、より成長性の高い業績連動の変動賃料を設定したホテルへの投資も検討します。

保有物件 (平成14年1月取得)		新規取得物件	
クロスゲート	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
			
固定賃料	固定賃料	固定賃料	固定賃料

機動的な物件取得

本投資法人は、LTVを適切にコントロールしており、公募増資によって確保した借入余力及びフリーキャッシュフローを活用することで、平成26年10月に堂島プラザビル、平成27年4月にアークヒルズ サウスタワー（優先出資証券）及びORE大宮ビルを機動的に取得してきました。今後も取得余力を活用した機動的な物件取得により、投資主価値の安定的成長を目指します。



(注)「LTV(総資産ベース)」の詳細については、前記「1. オファリングハイライト(本募集の意義) / (2) 資金コストの低減と財務安定性の向上」をご参照ください。

（3）個別厳選投資とポートフォリオでの取得により利回りを維持・向上

本投資法人は平成25年3月以降、本募集を含む6期連続の公募増資を通じて、本物件取得と併せ、累計35物件（取得（予定）価格ベース 計196,637百万円）を取得することとなります。

本投資法人では、用途に拘らず、成長性・収益性・安定性という3つの観点からの個別厳選投資とこれらをポートフォリオで取得することにより利回りを維持・向上させてきました。

<各公募増資の取得（予定）物件>



<各公募増資の取得（予定）物件と既存ポートフォリオの賃貸NOI利回り・償却後利回り>

		平成25年3月 公募増資	平成25年10月 公募増資	平成26年3月 公募増資	平成26年9月 公募増資	平成27年3月 公募増資	本物件 取得 (注3)
賃貸 NOI 利回り	取得物件 (注1)	5.1%	5.1%	5.3%	5.3%	5.1%	5.4%
	既存 ポートフォリオ (注2)	5.0%	4.9%	4.9%	5.0%	5.1%	5.0%
償却後 利回り	取得物件 (注1)	4.0%	4.4%	4.1%	3.7%	3.9%	4.1%
	既存 ポートフォリオ (注2)	3.6%	3.5%	3.6%	3.7%	3.8%	3.8%

（注1）「取得物件」の欄は、上記<各公募増資の取得（予定）物件>の図において「平成25年3月公募増資」から「本物件取得」までの欄に記載した物件（以下「各公募増資における取得（予定）物件」といいます。）に係る、取得時の鑑定評価における運営純収益、本投資法人が想定した減価償却費等を基に算定した数値であり、各公募増資における取得（予定）物件の「賃貸NOI利回り」又は「償却後利回り」の取得（予定）価格に応じた加重平均により算出した数値を記載しています。

（注2）「既存ポートフォリオ」の欄は、各公募増資の有価証券届出書提出日時における次の数値を使用しています。

- ・平成25年3月公募増資については、平成25年3月公募増資の有価証券届出書提出日に保有している物件の数値を記載しています。
- ・それ以降については、各公募増資の直前に実施した公募増資に係る第三者割当増資の払込期日に保有している物件の数値を記載しています。

（注3）「アークヒルズ サウスタワー（優先出資証券）」は優先出資証券の取得であるため、除外して算出しています。

(4) マーケット環境を捉えた物件入替・ポートフォリオ拡大

本物件売却において、仙台エリアの住宅2物件を、同エリアの賃貸住宅市況を先取りした目利き力と本投資法人の運営力によりバリューアップした上で、マーケット環境を捉え好条件で売却しました。また、将来的な物件競争力等を考慮し、駅から距離があるオフィス及びオフィスの駐車場棟を売却しました。一方で、本物件取得において、取得余力を機動的に活用し、成長性の期待できる首都圏オフィス3物件を取得することとなります。このような、収益特性を考慮した物件入替により、ポートフォリオの収益性の向上を図っています。

また、本物件売却による売却益に関しては、前記のとおり、その一部を期限前弁済の費用に充てることで、資金コストの低減と財務の安定性向上を図りました。また、将来の分配金安定化を企図し、一部は圧縮記帳の方法による内部留保を実施する予定です。



(注) 「ラウンドクロス一番町(駐車場棟)」は含みません。

4．外部成長戦略の概要

（１）投資方針

本投資法人は、その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。

なお、外部成長戦略におけるORIXシナジーの活用については、後記「（３）各用途における投資戦術」の記載のほか、後記「7．ORIXシナジー／（２）ORIXシナジー（オリックスグループとの協働関係）」の記載もご参照ください。

（２）投資の目安

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。外部成長戦略における本投資法人の投資の目安は、以下のとおりです。

用途分散の目安

流動性及び中長期的な成長性を重視するとの観点より、オフィスを用途とする不動産関連資産へ概ね60%±10%（取得価格ベース）を目安として投資を行います。また、シクリカル（循環的）な不動産マーケットに対応できる安定性と成長性を兼ね備えた強固なポートフォリオを構築するためには、オフィスとは異なる収益特性を持つ不動産関連資産を、環境変化に合わせて柔軟かつ機動的に取得することが重要であると考えており、成長性の期待できる、又は安定性・収益性に優れたオフィス以外の用途の不動産関連資産（商業施設・住宅・物流施設・その他）への厳選投資も行います。

地域分散の目安

首都圏（注）の不動産関連資産への投資比率を概ね80%±10%（取得価格ベース）を目安として投資を行います。

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

物件規模

一定規模のポートフォリオにおいて用途の分散効果を極大化するという観点も踏まえ、個々の物件への集中リスクを低減することを目指します。ただし、オフィスについては、主としてテナント層が厚い中規模（注）以上の不動産関連資産を中心に投資を行います。なお、オフィス用途以外の不動産関連資産については、各用途の特性等諸条件を考慮して投資判断を行うこととし、その用途に応じた規模を個別に判断します。

（注）「中規模」とは、特にオフィスにおいては、延床面積3,000㎡～15,000㎡程度の物件をさします。

資産の入替

ポートフォリオについては経済環境・市況変動の影響を受け、その収益性や競争力が変化していくことを勘案し、以下を検討のうえ、適時適切に物件の入替を実践しています。

（ア）ポートフォリオの質の向上

ポートフォリオの競争力の維持強化や、ORIXシナジーによる専門性をもってリスクをマネージしつつ成長性・収益性・安定性の向上を目指す物件への入替を推進します。

（イ）ポートフォリオの収益特性のマネージ

資産の入替により、ポートフォリオの成長性・収益性・安定性をマネージします。また、用途毎に異なる不動産市況（期待利回り及び賃料）の変化を先取りし、用途間での物件の入替（ある用途の物件を売却し、別の用途の物件を取得すること）も行います。

（ウ）売却益の活用

本投資法人は、原則として中長期での物件保有を行います。また、既存保有資産の売却に際しては、売却益の最大化（又は売却損の極小化）を目指します。ただし、既存保有資産の売却により売却損が発生する可能性もあります。

また、売却益が生じた場合に、売却益を分配金として投資主に還元する以外にも、圧縮記帳の方法により内部留保を行い（注）、特殊要因のため一時的に分配金に悪影響が想定される場合に、当該内部留保を取り崩すことにより分配金の安定化を図ることが可能です。また、本投資法人の財務の安定性の向上のための一時費用（期限前弁済関連費用等）への充当に有効活用することもあります。

（注）投資法人は、一定の場合に、売却益を圧縮記帳の方法により内部留保することが認められています（租税特別措置法第66条の2）。

（3）各用途における投資戦略

オフィス用途における現状の投資戦略

<ORIXシナジー>

本投資法人が考えるオフィスに投資するにあたっての本投資法人の強みは以下のとおりです。

- ・全国の幅広い事業基盤と顧客基盤を活用したリーシング及びビジネスマッチングによるテナント満足度の向上。
- ・個別企業や業界動向を分析する能力を活用し、物件・立地に適した賃料負担力が高く成長が期待できるテナントの誘致。
- ・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）やバリューアップ（美装工事や省エネ設備の導入等）による物件の競争力向上。
- ・オリックスグループのファイナンスの専門性を活用し、優先出資証券による取得等、幅広い取得方法を検討。

<現状認識のもと、本投資法人が優先的に投資対象とする物件>

- ・首都圏、特に都心ターミナル駅等、交通利便性が高く、IT、サービス業（来店型含む）等の景気感应度が高いテナントが選好し、賃料上昇局面において高い成長性が期待できる物件に投資を行います。
- ・各エリアにおいて底堅い需要が見込め、スペックや立地に希少性があることにより、安定性・収益性が期待できる物件への投資も検討します。
- ・商業施設、住宅、ホテル等の運営管理能力といった総合型REITとしての強みを活かし、オフィス中心の複合施設（オフィスと同一建物内に商業施設、住宅、ホテル等も併設されている物件）や来店型テナントが入居するオフィスへの投資も検討します。
- ・本投資法人は、ORIXシナジーやダイレクトPMを活用してリスクを適切にマネージできると判断した場合（リノベーションによる競争力強化が可能である場合等）、上記物件タイプ以外のオフィスにも、慎重な検討のもと、投資を行うことがあります。

商業施設用途における現状の投資戦略

< O R I X シナジー >

本投資法人が考える商業施設に投資するにあたっての本投資法人の強みは以下のとおりです。

- ・オリックスグループの幅広い運営実績を活かしたテナント・マーチャンダイジング（注）等によるバリューアップ。
- ・オリックスグループの全国ネットワークを活かした物件・テナント選別能力。

（注）「テナント・マーチャンダイジング」とは、商業施設のバリューアップを図るため、商圈を調査した上で、施設全体のイメージや施設全体の方向性、ブランド構成等を戦略的に策定し、多様な業態のテナントを誘致し、最適な組み合わせをすることをいいます。

< 現状認識のもと、本投資法人が優先的に投資対象とする物件 >

- ・オリックスグループで開発・投資・運営実績が豊富な下記物件タイプを中心に投資します。

首都圏・政令指定都市の主要駅至近で、景気感応度が高いテナントが選好し、成長性が期待できる都市型商業施設。

オリックスグループが開発・運営する等により、立地や商圈、テナント等を熟知し、安定性と収益性を併せ持ったネイバーフッドショッピングセンター（NSC）やカテゴリーキラー。

< 商業施設における物件タイプの説明 >

本投資法人は、商業施設に投資を行う場合には、商業施設を取り巻く環境変化等を勘案しながら、本投資法人の強みを活かしやすい物件タイプに重点を置いて投資を行うこととしています。本投資法人が現在主たる投資対象としている商業施設の物件タイプは、都市型商業施設、NSC及びカテゴリーキラーです。

（A）都市型商業施設

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であり、主として以下の特徴を有しています。

（ア）立地・商圈

首都圏及び政令指定都市の主要駅に近接することから、主に鉄道による広域商圈からの集客が期待されます。顧客属性は東京都心部に立地する物件と首都圏近郊や政令指定都市の中心部に立地する物件で異なります。前者の物件は近隣就業者や都市周辺部広域の居住者が利用するのに対して、後者の物件は近隣就業者及び近隣居住者が利用する傾向があります。

（イ）テナント

本投資法人は、日常生活に密着し売上が比較的安定した業態、又は成長力のある業態を中心に取り込んでいきたいと考えています。具体的には、前者は消費者に日常的に利用される各種飲食店舗や物販、健康や教育関連サービス、医療、アミューズメント等のテナントをさし、後者は強いブランド力を持つ商品やオリジナリティのあるサービスを提供することで景気下降局面でも一定の売上を維持でき、景気回復局面においては売上を伸長させることが期待できるテナントをさします。

（ウ）契約形態

テナントとの契約期間は5年から10年が中心です。

（エ）特性

特に、首都圏・近畿圏・政令指定都市の中心部の物件は、物件売買における流動性が高く、前記のとおり、日常生活に密着した業態中心のテナント構成を行うことで安定性を確保し、企業収益力（すなわち賃料負担力）の高いテナントからは中長期的な賃料収入増加、すなわち成長性の確保を目指すことができます。

また、以下に掲げる施設全体の競争力を向上させるバリューアップの実施により、既存テナントの売上増加や施設全体の競争力を向上させ、流動性・安定性・成長性の向上を追及します。

なお、本投資法人が考える施設全体の競争力を向上させるバリューアップ策は、例えば、以下のとおりです。

- ・テナント・マーチャンダイジングの実施。
- ・施設の機動的な用途・仕様変更や、賃貸区画を分割してのリーシング等により相乗効果の高いテナントミックスの実施。
- ・イベントの開催。

（Ｂ）ネイバーフッドショッピングセンター（ＮＳＣ）

ＮＳＣとは、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つ、近隣住宅街等の小商圏をターゲットとしているショッピングセンターをいい、主として以下の特徴を有しています。

（ア）立地・商圏

地域特性を反映した相違は生じますが、半径３～５km程度の近隣住宅地域を中心とする小商圏で成立します。生活に必要な日用最寄品を取り扱うため、地域環境・競合状況・道路状況等の個別性はあるものの、一定の人口規模を有すれば、全国各地で成立し得る商業施設です。近隣居住者が自動車・自転車・徒歩で来店するロードサイド型店舗が多くなっています。

（イ）テナント

食品スーパー等を核店舗にドラッグストア、100円ショップ、カジュアル衣料品店、飲食店等、医療や教育サービス等の消費者が日常的に利用することの多いテナントを中心に構成されます。地域密着型の商業施設であることから、全国チェーンのみならず地場企業まで幅広いテナントで構成されます。特に、食品スーパーの場合、食の嗜好が地域によって異なるため、地域特性・住民特性に即応し、きめ細やかな営業が可能な地場スーパーも有力なテナント候補です。

（ウ）契約形態

テナントとの契約期間は長期にわたるものが多く、種別としては定期借家契約及び事業用定期借地権設定契約が中心です。

（エ）特性

顧客の生活に必要な不可欠な商品を取り扱うテナントとの長期間かつ賃料固定の契約が中心であること、立地・建物の代替性が優れていることから、賃貸収益の安定性に優れています。また、管理運営には専門性が必要であるため、収益性はオフィス・住宅に比べ優れていることが一般的です。さらに、REITをはじめ、NSC向け投資への関心が増しており、物件売買における流動性も高まっています。

また、以下に掲げる施設全体の競争力を向上させるバリューアップ策等の実施により、既存テナントの売上増加や、より賃料負担力の高いテナントへの入替を実施することで、中長期的な賃料収入増加、すなわち「成長性」を追求します。

なお、本投資法人が考える施設全体の競争力を向上させるバリューアップ策は、例えば、以下のとおりです。

- ・定期的なイベントの開催や販促活動の実施。
- ・テナント・マーチャンダイジングの実施。
- ・施設の機動的な用途・仕様変更や賃貸区画を分割してのリーシング等による相乗効果の高いテナントミックスの実施。
- ・容積率や駐車場台数に余裕がある場合、増築の可能性について検討を行い、中長期的な賃料収入の増加を追求。
- ・テナントは長期固定契約が中心であるものの、契約満了等のタイミングで、施設の所在する地域特性や周辺環境に合わせた業種のテナントへの入替の検討・実施。

(C) カテゴリーキラー

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であり、主として以下の特徴を有しています。なお、カテゴリーキラーが出店すると、同一商圈内の競合店の当該カテゴリーの売上高が極端に低下し、取り扱いを止めてしまったり、部門廃止や縮小に追い込まれたりすることから、このように命名されました。

(ア) 立地・商圈

半径10km程度までの中商圈の居住者が、主に自動車で来店するロードサイド型店舗が多くなっています。

(イ) テナント

代表的な業種としては家電量販店、ホームセンター、スポーツ用品店、家具販売店や総合ディスカウントストア、玩具・子供用品販売店、衣料品販売店等があげられます。カテゴリーキラーが安定した売上をあげるためには、規模の経済性による価格競争力と多様なニーズに対応した専門性が重要であり、本投資法人は、全国トップクラスの勝ち組のテナントが入居した物件に厳選投資します。

(ウ) 契約形態

契約期間は長期にわたるものが多く、種別としては定期借家契約及び事業用定期借地権設定契約が中心です。

(エ) 特性

特定の分野に特化した勝ち組テナントとの長期間かつ賃料固定の契約が中心であることから、所有者にとっては賃貸収益の安定性に優れていますが、本質的な価値やリスクの見極めができる投資家層は比較的限られるため、その収益性はオフィス・住宅に比べ優れていることが一般的です。また、REITをはじめ、カテゴリーキラーをテナントとする商業施設への投資に対する関心の向上から、物件売買における流動性は高まりつつあります。

住宅用途における現状の投資戦略

< O R I X シ ナ ジ ー >

本投資法人が考える住宅に投資するにあたっての本投資法人の強みは以下のとおりです。

- ・大京グループを含むPM（プロパティ・マネジメント）及び情報力。
- ・オリックスグループの全国ネットワークを活かした物件選別能力。

< 現状認識のもと、本投資法人が投資対象とする物件 >

- ・通勤、通学の利便性（最寄駅/都市中心部からの距離）等、立地を重視して投資を行います。
- ・築年数は取得時点で10年以内を目安に投資を行います。
- ・堅調な需要が見込まれる中間所得者層（ボリュームゾーン）向けのシングル・コンパクトタイプ（注）等の物件に投資します。
- ・新規物件の供給が限定的な立地やスペックを有し、景気感応度の高い入居者に対する訴求力によって成長性が期待できる物件にも投資します。

（注）「シングルタイプ」とは、専有面積40㎡未満の住宅を、「コンパクトタイプ」とは、同40㎡以上60㎡未満の住宅をいいます。

物流施設用途における現状の投資戦略

< O R I X シ ナ ジ ー >

本投資法人が考える物流施設に投資するにあたっての本投資法人の強みは以下のとおりです。

- ・オリックスグループにおける10年以上の物流施設の開発・運営実績（BTS型及びマルチ型）。

< 現状認識のもと、本投資法人が投資対象とする物件 >

⑧ 立地優位性と高スペックを兼ね備えた物流施設物件への投資を行います。こうした物件の供給は限定的であるため、スポンサーパイプラインの活用を重視します。

⑧ B T S（ビルド・トゥ・スーツ）型（注）は、テナントクレジットと長期間の賃貸借契約を重視します。

・マルチ型はテナント代替性と契約形態を重視します。

（注）「B T S（ビルド・トゥ・スーツ）型」とは、テナントの要望する建築仕様等に基づき開発された物流施設をいいます。

その他用途における現状の投資戦略

< O R I X シナジー >

本投資法人が考えるその他用途に投資するにあたっての本投資法人の強みは以下のとおりです。

・オリックスグループにおける高齢者住宅やホテル、研修施設等の運営能力や業界における知見の活用。

< 本投資法人が投資対象とする物件 >

その他の用途として、本投資法人は、オリックスグループの知見や運営能力を活用し、高齢者住宅、ホテル、研修施設等へも厳選投資を行います。これらの物件については、以下の点を重視して投資を行います。

・O R I X シナジー（パイプライン、代替オペレーター、運営実績や業界における知見等）が活用できること。

・立地・利便性・周辺の状況等の物件特性から、将来的にエンドユーザーのニーズが見込めると判断されること。

・オペレーターの運営能力を考慮した上で、中長期的な安定収益の獲得が可能と判断されること。

5．内部成長戦略の概要

本投資法人は、その運用理念に基づいて、ORIXシナジーを活かしたダイレクトPMにより、環境変化を先取りし、ポートフォリオの収益性の安定的な成長を目指します。

（1）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。本資産運用会社では、ダイレクトPMを通じた各施策推進のため、物件の取得から運営管理までを行う各用途の専任チームを配置しています。また、テナント側のキーマンと直接コミュニケーションをとることのできるリレーションの構築や、物件メンテナンス会社への直接差配によるハード面での的確な管理・把握等を行っています。

■ダイレクトPMを用いた運営方針



（2）運営戦術の概要

本投資法人では、ダイレクトPMを通じて以下の施策を推進し、ポートフォリオの収益性の維持・向上を目指します。

	具体策
物件の競争力向上	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	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によるテナント満足度の向上

(3) 内部成長戦略の成果

オフィスにおける契約賃料の増額事例

オフィスにおいては、ダイレクトPM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等により、テナントの「業種」、物件の所在する「エリア」、賃貸区画や物件の「規模」のそれぞれの側面において、賃料増額の動きが拡大しています。

<p>業種の拡大</p> <p>従来の来店型テナントに加え、景気感応度が高く業況の堅調なIT関連や不動産、環境関連等、様々な業種において賃料増額の事例が拡大</p>	<p>来店型テナント</p> 	<p>環境関連</p> 	<p>不動産</p> 	<p>IT関連</p> 	
<p>エリアの拡大</p> <p>都心部だけでなく、都心周辺部や地方においても、好立地・高スペックな物件においては、テナントの立地改善や館内増床等のニーズを捉えて増額</p>	<p>東京都心部</p> 	<p>東京周辺部</p> 	<p>大阪</p> 	<p>名古屋</p> 	<p>札幌</p> 
<p>規模の拡大</p> <p>小規模区画に加え、マーケットの回復により、グロス賃料の大きい大規模区画や、グレードの高い大規模物件へと増額の動きが拡大</p>	<p>小規模区画</p> 	<p>全区画で増額</p> 	<p>大規模区画</p> 	<p>大規模物件</p> 	<p>大規模物件</p> 

来店型テナントが入居するオフィスの増額事例

視認性の高い駅前希少立地のオフィスにおいては、来店型テナントを積極誘致することにより契約賃料の増額を達成しています。

ラウンドクロス西新宿



11-12F	英会話学校
10F	まつ毛美容
9F	接骨整体
8F	クリニック
7F	事務所
6F	審美歯科
4-5F	エステ
3F	旅行代理店
B1-2F	ファストフード

- 複数路線が利用可能な新宿駅から徒歩約3分。交通利便性が高く、繁華街入口に立地し視認性に優れたオフィス
- 新規取得物件のデュプレックス銀座タワー2/11と同じく、来店型テナントからの高い需要を有する(9テナント中8テナントが店舗を含む来店型テナント)
- 第21期末(平成24年8月期)以降本書の日付現在までの間で、入替を含む契約賃料の増加率は、約3%から約11%
- 駅前希少立地、景気感応度の高いテナント、来店型テナントを積極誘致する柔軟なリーシングにより内部成長を実現

都市型商業施設における増額事例

景気感応度の高い都市型商業施設においては、テナント・マーチャンダイジングにより賃料増額を達成しています。

CUBE 代官山



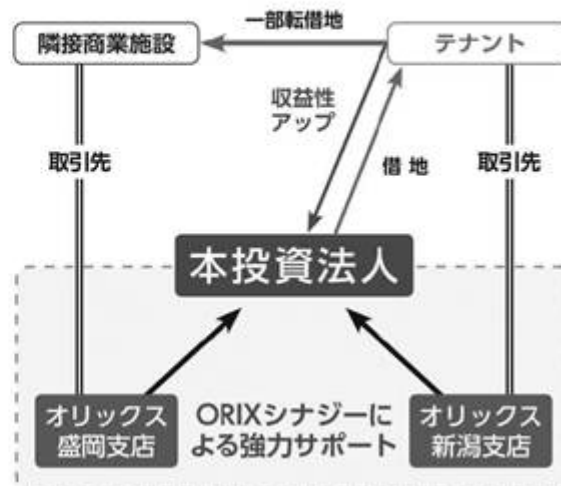
- 流行の発信地として高感度なショップと買い物客が集まる代官山エリアに立地
- 代官山駅と人気施設T-SITE(寫屋書店)との動線上に位置することから、テナントにとって高いブランディング効果が期待できる
- 競争力の更なる向上を目的とし、鮮度の高い新業態2テナントへの増額入替を実施するとともに、既存テナントの継続賃料についても増額を達成

底地・郊外型商業施設においても内部成長を実現

オリックスグループの全国ネットワークを活用することで、底地物件においても賃貸収益の向上を達成しています。

ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)

本物件の隣接商業施設の駐車場不足の情報をオリックス盛岡支店より入手。本物件テナントとオリックス新潟支店とのリレーションを活用して協議を進め、駐車場の一部転借地が成立。収益の底上げを達成



6．財務戦略の概要

本投資法人はその運用理念に基づき、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安定性の向上を図りながら、適切なキャッシュマネジメントを実施してまいります。

(1) 財務戦略方針

本投資法人は、現在の金融マーケットについて、金融緩和策により資金調達環境は良好で低金利水準が続いているものの、将来的には景気回復又は財政悪化懸念等から長期金利の上昇等、資金調達環境が再度悪化するリスクもあると考えています。

本投資法人では、上記の環境認識の下、景気の変化に対応した財務戦略を実行します。環境変化に対応した財務戦略方針は、以下のとおりです。

- ・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。
- ・返済期限の集中を回避するため、返済期限の分散を図ります。
- ・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。

(2) 財務戦術

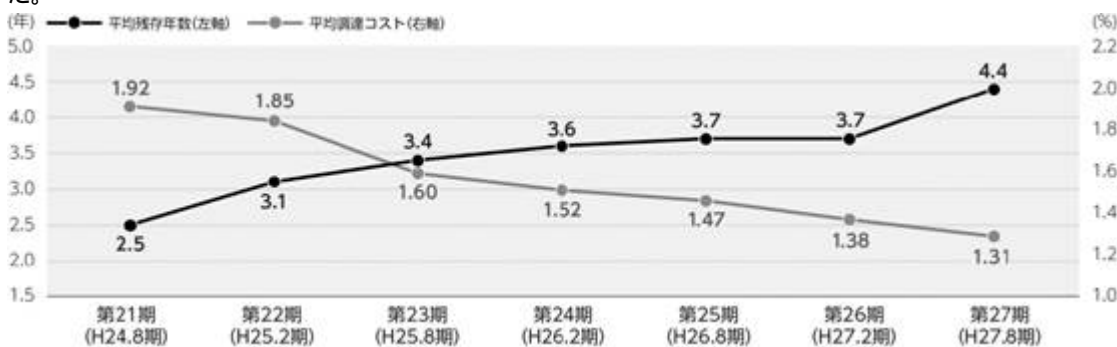
本投資法人は、良好な資金調達環境を捉え、以下を推進します。

- ・借入金の満期時の借換・新規調達に加え、期限前弁済・借換により財務の安定性の向上（固定金利比率を高水準で維持しつつ、借入期間の長期化及び返済期限の分散）を推進します。
- ・LTV（総資産ベース）は機動的な物件取得余力の確保と財務安定性のバランスをとりながらコントロールします。
- ・コミットメントライン契約の設定期間、設定額を環境に応じて適正にコントロールします。
- ・長期的な分配金の安定的成長に資するため、売却益が生じた際は、一部内部留保を実施します。
- ・適切なキャッシュマネジメントを実施します（後記「(4) 投資主価値の安定的成長のための適切なキャッシュマネジメント」参照）。

(3) 財務戦略の成果

資金コストと平均残存年数の推移

本投資法人は、良好な資金調達環境を捉え、資金コストの低減と平均残存年数の長期化を推進しています。本物件売却による売却益を活用した期限前弁済及び借換等により、資金コストの低減と平均残存年数の長期化を両立させました。

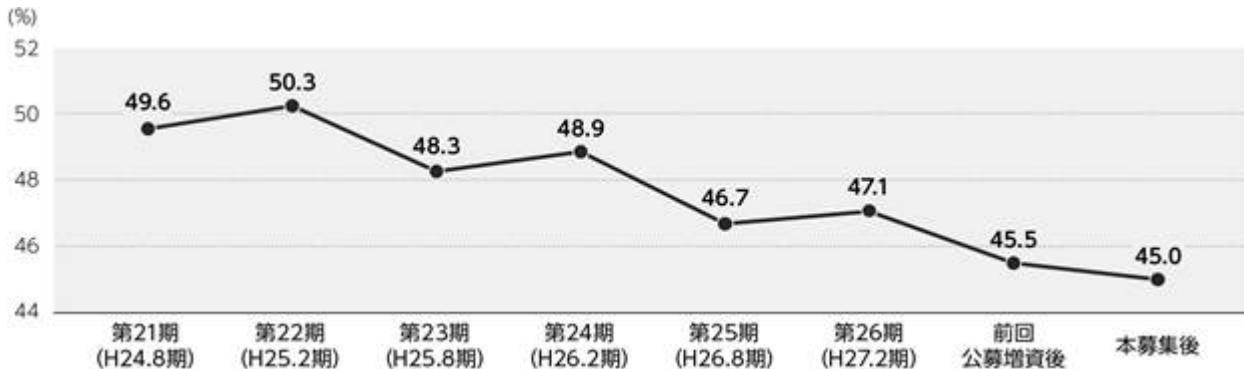


(注1)「平均調達コスト」は、損益計算書で計上した「支払利息、投資法人債利息、融資手数料(期限前弁済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。)、投資法人債発行費償却の総額」を当該決算期中の「総有利子負債平均残高」で除した数値を年換算したものであり、小数点第3位を四捨五入して記載しています。第27期(平成27年8月期)の平均調達コストは当該決算期中に発生する「支払利息、投資法人債利息、融資手数料(期限前弁済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。))及び投資法人債発行費償却の総額(見込額)」を当該決算期中の「総有利子負債平均残高(見込額)」で除して年換算した見込額であり、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(注2)「平均残存年数」は、有利子負債の各期末時点現在から返済又は償還期日までの残期間を同時点の有利子負債残高で加重平均した数値であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

LTV(総資産ベース)の推移

本投資法人は、公募増資等を通じ、LTV(総資産ベース)を適切にコントロールしてきました。また、本募集により、LTV(総資産ベース)は45.0%まで低下します。引き続き、適切なLTV(総資産ベース)のコントロールにより、機動的な物件取得余力を確保する見込みです。



(注)「LTV(総資産ベース)」の詳細については、前記「1. オファリングハイライト(本募集の意義)/ (2) 資金コストの低減と財務安定性の向上」をご参照ください。

有利子負債の調達先

都市銀行、信託銀行を中心に、地方銀行や生命保険会社等へ借入先の多様化を推進しています。本投資法人の有利子負債の調達先の詳細は、後記「10. 資金調達等の概況/ 有利子負債の状況」に記載のとおりです。

コミットメントラインの設定状況(本書の日付現在)

本書の日付現在において、下表に記載の各金融機関との間でコミットメントライン契約を締結しており、コミットメントラインの設定総額は335億円です。

金融機関名	設定期限	期間	設定総額 (百万円)	借入未実行残高 (百万円)
株式会社あおぞら銀行	平成28年12月29日	2年	7,500	7,500
三井住友信託銀行株式会社	平成28年6月10日	2年	6,000	6,000
三菱UFJ信託銀行株式会社			6,000	6,000
株式会社みずほ銀行			3,000	3,000
株式会社三井住友銀行	平成29年2月24日	2年	5,000	5,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成29年8月27日	3年	4,000	4,000
株式会社りそな銀行	平成29年7月31日	2年	2,000	2,000
合計			33,500	33,500

(4) 投資主価値の安定的成長のための適切なキャッシュマネジメント

安定的かつ潤沢なフリーキャッシュフロー

本投資法人は、築年数が比較的浅い物件や、商業施設・物流施設等の帳簿価額において建物が占める比率が比較的高い物件に投資していることもあり、每期安定的なフリーキャッシュフロー(注1)が発生しています。第26期(平成27年2月期)実績では、FFO(注2)約93億円に対し、約30億円のフリーキャッシュフローが発生する等、年間40億円から50億円のフリーキャッシュフローが発生しており、今後も継続的に相応のフリーキャッシュフローが発生するものと考えられます。投資主価値成長のため、フリーキャッシュフローを多様なキャッシュマネジメント手法を通じて柔軟に活用していきたいと考えています。

(注1)「フリーキャッシュフロー」とは、以下の計算式により求められる金額をいいます。

フリーキャッシュフロー = 減価償却費 + リース売上原価 - 資本的支出

(注2)「FFO」とはFunds From Operationの略で、以下の計算式により求められる金額をいいます。

FFO = 当期純利益 + 減価償却費 + リース売上原価 ± 不動産売却損益

(百万円)

	第18期 (平成23年 2月期)	第19期 (平成23年 8月期)	第20期 (平成24年 2月期)	第21期 (平成24年 8月期)	第22期 (平成25年 2月期)	第23期 (平成25年 8月期)	第24期 (平成26年 2月期)	第25期 (平成26年 8月期)	第26期 (平成27年 2月期)
FFO	5,587	5,472	6,090	5,965	6,198	6,356	7,197	8,404	9,341
減価償却費	2,171	2,408	2,660	2,722	2,764	2,842	2,925	3,192	3,487
リース売上 原価	74	85	86	87	87	88	89	90	91
資本的支出	54	234	262	379	387	367	564	699	624
フリー キャッシュ フロー	2,190	2,260	2,485	2,429	2,464	2,563	2,450	2,583	2,954

(注)上記表は単位未満を切捨てて表示しています。

フリーキャッシュフローの活用

フリーキャッシュフローの活用方法としては、以下の3つの方策が考えられます。

- (ア) Asset・・・再投資による新規物件取得、戦略的CAPEX(資本的支出)
- (イ) Debt・・・LTVコントロール
- (ウ) Equity・・・投資主還元(利益超過分配を含みます。)

投資主価値の安定的成長に資する物件の取得が可能な環境においては、借入余力と併せて機動的な物件取得に活用していく方針です。

7. O R I Xシナジー

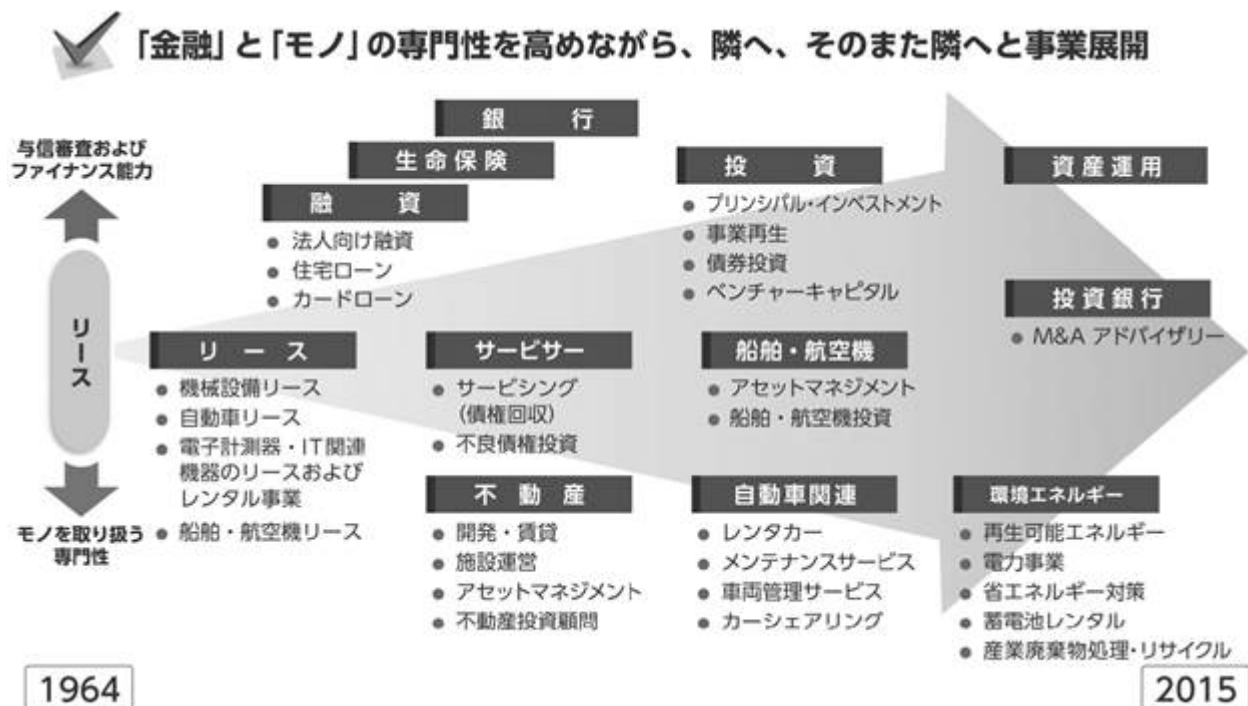
(1) オリックスグループの概要

オリックスグループは、変化する時代にその先を見つめた「ほかにはないアンサー」を提供します。幅広いサービスメニューと知の融合、そしてチームプレイがオリックスグループの強みです。

オリックスグループの中核であるオリックス株式会社が昭和39年にリース会社として創業以来、オリックスグループは、保険、銀行、不動産へと事業を展開しています。「金融」と「モノ」の専門性を高めながら、隣へ、そのまた隣へと事業展開を広げ、今では水族館、高齢者住宅、発電所等の運営を手がけるようになりました。

オリックスグループは、各事業分野においてさらに専門性を高めるとともに、グループ各社が連携することで生まれるシナジー効果を最大限に発揮します。日本国内においては全国に1,000箇所以上の拠点をもち、異なる事業セグメント間のシナジー及びグループ力の強化を図っています。

本投資法人は、リーシングや物件取得、施設運営に際して、オリックスグループの広範なネットワークと知見の活用が可能です。



出所：平成27年7月オリックス株式会社作成の「2016年3月期第1四半期決算説明資料」より抜粋

(2) O R I Xシナジー(オリックスグループとの協働関係)

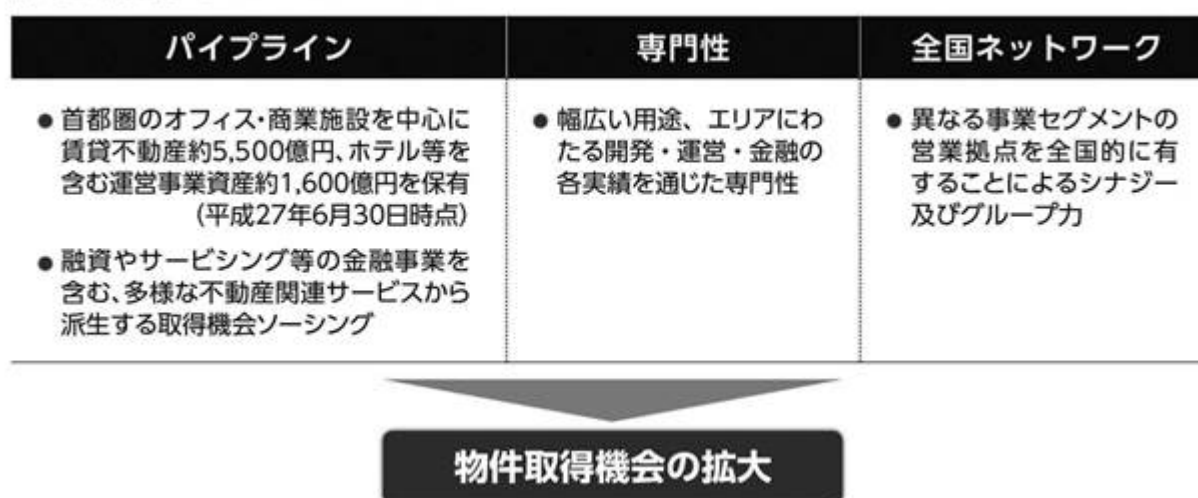
本資産運用会社とオリックス株式会社、オリックス不動産株式会社及びオリックス・エム・アイ・シー株式会社とのスポンサー・サポート契約等に基づく、オリックスグループからのノウハウ及び不動産関連資産取得に係る情報の提供を通じ、本投資法人は、以下のとおりリーシングや物件取得、施設運営に際して、オリックスグループの広範なネットワークと知見を活用すること(O R I Xシナジー)で投資主価値の安定的成長を目指します。

(ア)外部成長戦略

物件取得において、外部含め豊富なパイプラインの中から物件を選定・吟味し厳選投資していますが、オリックスグループの提供するパイプラインも有効活用します。オリックスグループ以外からの取得物件の場合でも、オリックスグループのネットワークを活用し、物件やテナント情報等の調査、さらには取得と同時にオリックスグループと賃料保証型のマスターリース契約を締結する等、O R I Xシナジーを活用することもあります。

また、物件売却において、築古になった物件を再開発用地として開発能力のあるオリックスグループの不動産事業部門に売却することも考えられます。

■ 外部成長戦略におけるORIXシナジー



(注) 上記の「パイプライン」に係る数値は、オリックス株式会社作成の「2016年3月期第1四半期決算補足資料」を基に記載しています。

(イ)内部成長戦略

物件取得後のリーシング、バリューアップについて、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するだけでなく、オリックスグループの不動産事業部門をPM業者やマスターレシーとして活用することもできるため、総合型REITとして幅広い用途・地域の物件を効率的かつ適切に運営することが可能です。

(ウ)人材強化

上記のとおり、オリックスグループは、多岐にわたる事業を日本全国で展開しており、金融及び不動産事業をはじめとする専門知識と経験を持った人材を豊富に擁しています。本資産運用会社は、これらの人材を出向等の形で受け入れ、本投資法人の幅広い用途と地域分散を通じた外部成長戦略及び各種の内部成長戦略と財務戦略に活用しています。

(3) オリックスグループによる多様な開発事例

オリックスグループの多様な用途、広範なエリアにおける開発・運営実績に基づく専門性を、本投資法人は活用しています。下表はオリックスグループの開発事例の一部です。

物件名	物件概要		
	用途	オフィス	
オリックス南青山ビル	所在地	東京都港区南青山	オリックスグループが平成19年12月、ラウンドクロス青山を本投資法人から取得。隣地と合わせて一体開発した首都圏築浅オフィス。
	敷地面積	約1,042㎡	
	延床面積	約7,483㎡	
	構造規模	鉄骨造地上9階地下1階建	
	竣工	平成26年4月	
	用途	オフィス	
(仮称)山王プロジェクト	所在地	東京都港区赤坂	外堀通りに面した首都圏オフィス。株式会社サンケイビルとの共同事業。
	敷地面積	約1,521㎡	
	延床面積	約12,106㎡	
	構造規模	鉄骨造地上10階地下1階建	
	竣工	平成28年11月(予定)	
	用途	オフィス	
みなとみらいセンタービル	所在地	神奈川県横浜市	みなとみらい駅直結、基準階面積1,000坪超の首都圏大規模オフィス。オリックスグループと、大和ハウス工業株式会社、株式会社ケン・コーポレーションとの共同事業。
	敷地面積	約10,131㎡	
	延床面積	約95,220㎡	
	構造規模	鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造、地上21階地下2階塔屋1階建	
	竣工	平成22年5月	
	用途	オフィス・ホテル	
那覇新都心センタービル	所在地	沖縄県那覇市	開発が進む那覇新都心おもろまちに所在する、オフィスとホテルの複合物件。オリックスグループと大和ハウス工業株式会社との共同事業。
	敷地面積	約7,880㎡	
	延床面積	約37,282㎡	
	構造規模	鉄骨造地上18階地下1階建	
	竣工	平成23年8月	
	用途	商業施設	
(仮称)クロスガーデン調布	所在地	東京都調布市	甲州街道に面した調布自動車学校の敷地の一部を、食品スーパーを核としたNSCとして開発予定。
	敷地面積	約10,572㎡	
	延床面積	約25,772㎡	
	構造規模	鉄骨造地上4階地下1階建	
	竣工	平成29年春竣工(予定)	
	用途	住宅	
ベルファース麻布十番エスト	所在地	東京都港区東麻布	地下鉄2線が利用可能で賃貸需要が高い麻布十番駅徒歩約2分に立地。シングル・コンパクトタイプ中心のマンション。
	敷地面積	約241㎡	
	延床面積	約1,453㎡	
	構造規模	鉄骨鉄筋コンクリート造地上14階建	
	竣工	平成27年5月	
	用途	住宅	

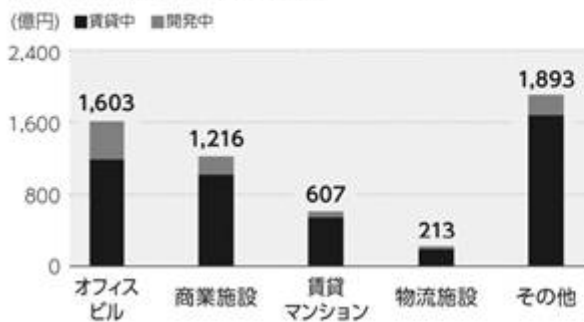
物件名	物件概要		
	用途	物流施設	常磐自動車道谷和原ICより約5km、国道16号線（野田方面）まで約10kmに位置しており、内守谷工業団地内で24時間稼働が可能な物流施設。
守谷ロジスティクスセンター	所在地	茨城県常総市	
	敷地面積	約31,547㎡	
	延床面積	約47,817㎡	
	構造規模	鉄骨造地上3階建	
	竣工	平成28年4月（予定）	

（注）本書の日付現在において、これらの物件を取得することを予定しているものではなく、将来において取得することを示唆するものではありません。

（４）オリックスグループの不動産セグメント資産の状況（簿価ベース）

オリックスグループは、平成27年6月30日時点で首都圏のオフィス・商業施設を中心に、開発物件を含め、約5,500億円の賃貸用不動産を保有しています。

〔賃貸不動産 用途別内訳〕



〔賃貸不動産 所在地別内訳〕



（注）上記のグラフは、平成27年7月オリックス株式会社作成の「2016年3月期第1四半期決算補足資料」を基に、本資産運用会社にて独自に作成したものです。なお、上記のグラフにおいては、「用途」「所在地」の定義はオリックス株式会社の定義に依拠しています。

（５）オリックスグループのホテル等に関する実績

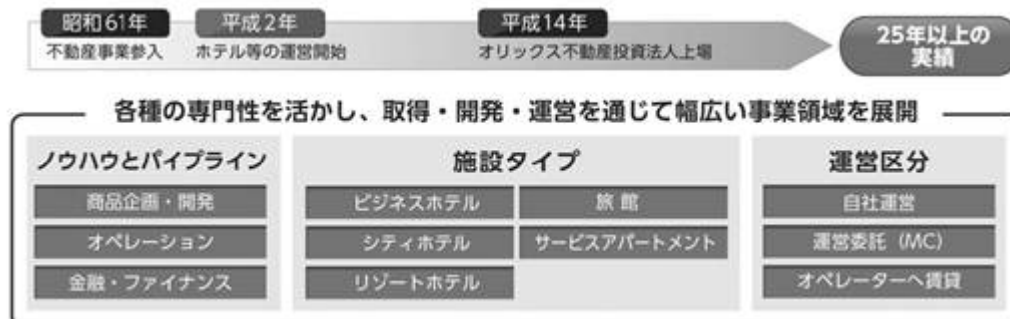
オリックスグループは、下記のとおりホテル等についても長年の豊富な開発・運営実績を有しています。

豊富な実績と幅広い事業領域

オリックスグループは昭和61年に不動産事業に参入、平成2年にはホテル等の運営を開始し、本書の日付現在まで25年以上の実績を有しています。

オリックスグループが運営又は保有しているホテル等の施設タイプ（注）としては、ビジネスホテル、シティホテル、リゾートホテル、旅館、サービスアパートメント（以下併せて「ホテル等」といいます。）と幅広く、運営区分も自社運営から運営委託（MC）方式、オペレーターへの賃貸等、様々な運営区分の資産を保有しています。

また、オリックスグループは自社グループで企画・開発も行っており、不動産投資やファイナンスによる再生案件等、幅広いルートで物件を取得することが可能です。



（注）「施設タイプ」の定義はオリックスグループの定義に依拠しています。

ホテル等に対する幅広い運営実績

オリックスグループは、エリア・施設タイプに限らず幅広い運営実績を有しています。



(注)本書の日付現在において、これらの物件を取得することを予定しているものではなく、将来において取得することを示唆するものではありません。

ホテル等の再生・開発事例

オリックスグループは、幅広いホテル等の再生・開発の実績を有しています。



(注)本書の日付現在において、これらの物件を取得することを予定しているものではなく、将来において取得することを示唆するものではありません。

8. 新規取得物件の概要

(1) 概要

本投資法人は、環境変化を先取りし、安定性と成長性を兼ね備えた強固なポートフォリオの構築を通じて投資主価値の安定的成長を目指すため、流動性・成長性に優れた「首都圏」「オフィス」への重点投資を継続しつつ、総合型REITの強みを活かしオフィス以外の用途でも成長性の期待できる物件又は収益性と安定性を兼ね備えた物件への厳選投資に取り組んでいます。かかる取組みの一環として、下表に記載のとおり、本投資法人は、前回公募増資後以降にオフィス2物件（本優先出資証券を含みます。）を取得し、本書の日付現在において、下表に記載の本取得予定物件4物件につき信託受益権売買契約を締結しています。新規取得物件の詳細については、後記「(2) 新規取得物件」をご参照ください。

< 新規取得物件一覧 >

物件名 (注1)	用途	地域 (注2)	取得先 (注3)	取得 (予定)日	取得 (予定) 価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	(/) 鑑定比 (%)	賃貸 NOI 利回り (%)	償却後 利回り (%)
ORE大宮ビル (27期)	オフィス	首都圏 その他地域	スポンサー	平成27年 4月15日	7,030	7,360	95.5	6.2	5.4
デュープレックス銀座 タワー2/11 (NEW)	オフィス	東京都心 6区	スポンサー	平成27年 9月30日	5,200	5,420	95.9	4.2	3.6
ヴィアイン心斎橋ビル (NEW)	その他 (ホテル)	その他地域	スポンサー (開発)	平成27年 9月30日	3,100	3,200	96.9	5.0	3.4
ホテル京阪 札幌 (NEW)	その他 (ホテル)	その他地域	スポンサー (開発)	平成27年 9月30日	2,550	2,720	93.8	5.8	3.0
リッチモンドホテル 山形駅前 (NEW)	その他 (ホテル)	その他地域	スポンサー (開発)	平成27年 9月30日	2,300	2,380	96.6	6.2	3.3
合計					20,180	21,080	95.7	5.4	4.1

物件名 (注1)	用途	地域 (注2)	取得先 (注3)	取得日	取得 価格 (百万円)	配当 利回り (%)	賃貸 NOI 利回り (%)	償却後 利回り (%)
アークヒルズ サウスタ ワー(優先出資証券) (27期)	オフィス (注4)	東京都心 6区 (注4)	スポンサー (開発)	平成27年 4月15日	9,821	5.9 (注5)	3.8 (参考 値) (注6) (注7) (注9)	3.3 (参考 値) (注6) (注8) (注9)

(注1) 上表において「(NEW)」とは、本募集に際し取得する「本取得予定物件」をさし、「(27期)」とは、前回公募増資後以降に取得した「取得済物件」をさします。

(注2) 本書において「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区をさします。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」を除いた地域をさします。

(注3) 上表において「(開発)」とは、取得(予定)資産の企画・開発、誘致にオリックスグループが関与したものをさします。

(注4) 本優先出資証券の裏付け不動産について記載しています。

(注5) 鑑定評価書に記載されたアークヒルズ サウスタワー全体の直接還元法における運営純収益に平塚ホールディング特定目的会社（以下「本特定目的会社」といいます。）のアークヒルズ サウスタワーの保有割合（50%）を乗じた金額から、本資産運用会社が算定する想定減価償却費及び本特定目的会社自体の運営管理、借入、公租公課等の各種費用を差し引いて算出した想定配当額に、本投資法人の優先出資保有割合に相当する約50%を乗じ、本優先出資証券の取得価格（9,821百万円）で除した数値の小数点第2位を四捨五入して記載しています。この想定配当利回りは、一定の条件のもと算出された数値であり、また、アークヒルズ サウスタワーの賃料収入の増減、金利水準その他の要因等により、変動することがあります。

- (注6) 賃貸NOI利回り及び償却後利回りについては、本投資法人の保有ポジションを基に算出した想定値を記載しています。本投資法人の保有ポジションとは、本優先出資証券の取得価格(下図)に本投資法人の優先出資保有割合に相当する本特定目的会社の純負債(下図 + -)×約50%)を加えた金額をいい、約22,481百万円です。なお、下図は、平成26年11月の本特定目的会社の決算数値を基に本資産運用会社が作成したものです。

アーキヒルズ サウスタワー		平塚ホールディング特定目的会社(平塚HD)の 平成26年11月期決算の貸借対照表の概要			
平塚HD 保有持分 50%	平塚HD 優先出資証券 のうち約50%を 9,821百万円にて 取得…①	資産		負債	
他社保有分 25%	アーキヒルズ サウスタ ワーの共有持分25%に 対する優先交渉権を取得	特定資産	57,719百万円	③ 有利子負債	25,941百万円
他社保有分 25%		② その他資産	2,208百万円	④ その他負債	1,587百万円
				純資産	
				優先資本金等	32,399百万円
		資産合計	59,928百万円	負債及び純資産合計	59,928百万円

[ご参考] 本投資法人の想定保有ポジション：①+ (③+④-②) ×約50% = 22,481百万円

- (注7) 鑑定評価書に記載されたアーキヒルズ サウスタワー全体の直接還元法における運営純収益の25%相当額を、本投資法人の保有ポジションで除した数値を記載しています。
- (注8) 鑑定評価書に記載されたアーキヒルズ サウスタワー全体の直接還元法における運営純収益の25%相当額から本資産運用会社が算定する想定減価償却費を控除した金額を、本投資法人の保有ポジションで除した数値を記載しています。
- (注9) 上記記載の本投資法人の保有ポジションベースの各利回りは、いずれも其々に記載の計算方法に基づいて算出された想定値であり、本投資法人が優先交渉権を行使してアーキヒルズ サウスタワーの共有持分25%(又は当該資産を信託財産とする信託受益権)を取得した場合の当該取得時の各利回りを保証するものではなく、乖離する可能性があります。
- (注10) 上表のうち、本取得予定物件に係る信託受益権売買契約については、それぞれ以下の内容の解約条項が定められています。
 信託受益権売買契約に違反したときは、契約の相手方は、相当の期間を定め、義務の履行を催告し、当該期間内にかかる違反行為を是正しない場合には当該信託受益権売買契約を解除することができます。
 信託受益権売買契約に違反したときは、相手方が被った損害等を相当因果関係の範囲内で賠償し又は補償する責めを負います。
 売主は、信託受益権売買契約締結日以降、本投資法人がその投資口を追加発行することにより本取得予定資産の取得に係る資金の調達(以下「本資金調達」といいます。)を行う予定であることを確認し、本取得予定日までに売買代金の全額について本資金調達を達成できない場合(投資口価格の変動等により投資口の発行が不相当であると買主が判断した場合及び達成できないことが合理的に見込まれる場合を含みます。)には、本投資法人は当該信託受益権売買契約を無条件にて解除することができます。

（２）新規取得物件

以下は、新規取得物件に係る詳細を個別に表にまとめたものです（以下「個別不動産概要表」といいます。）。

かかる個別不動産概要表で用いられる用語は以下のとおりであり、かかる用語とともに個別不動産概要表をご参照ください。なお、アークヒルズ サウスタワー（優先出資証券）については、原則として取得時の当該優先出資証券の概要（特定資産の種類、本優先出資証券の発行済総口数、取得口数、取得価格等）を記載の上、さらに裏付け不動産であるアークヒルズ サウスタワーの概要を記載しています。裏付け不動産としてのアークヒルズ サウスタワーの概要は、下記個別不動産の概要に準じて、記載しています。

個別不動産の概要

- ・「所在地」は、住居表示があるものは住居表示にて、住居表示がないものは登記簿に記載されている建物の所在にて記載しています。そのため、登記簿に記載されている地番とは異なる場合があります。
- ・「前受益者」は、運用不動産を信託財産とする不動産信託受益権を本投資法人に対して譲渡した原受益者（商号又は名称については、譲渡時点での商号又は名称にて記載しています。）を意味します。
- ・「信託受託者」は、本書の日付現在において、又は本投資法人による取得の時点で信託を予定する、各取得（予定）資産に係る信託不動産の信託受託者を記載しています。
- ・「取得日」は、本投資法人が運用不動産又は運用不動産を信託財産とする信託受益権を取得した日付を記載しています。
- ・「取得予定日」は、本投資法人が運用不動産又は運用不動産を信託財産とする信託受益権を取得する予定日を記載しています。
- ・「立地条件」は、不動産鑑定士の作成した不動産鑑定評価書に記載された数値に基づいて記載しています。
- ・「取得（予定）価格」は、単位未満を切捨てて記載しています。
- ・「取得時鑑定評価額」は、個々の運用不動産の投資を行う際に取得した鑑定評価上の評価額をいい、また、単位未満を切捨てて記載しています。
- ・「地積」は、原則として登記簿上表示されている地積を記載しています。
- ・「用途地域」は、都市計画法上の指定用途地域を記載しています。
- ・土地の「所有形態」は、建物所有者の有する敷地の利用権の種類（及び敷地利用権の保有割合）を記載しています。
- ・「用途」は、いずれも登記簿の「種類」欄に表示されているものですが、実際の使用目的と異なる場合があります。また、各運用不動産の過半を超える床面積にて実際に利用されている用途については、後記「９．ポートフォリオの概況／本募集及び本物件取得後における本投資法人の保有資産の一覧表」をご参照ください。
- ・「建築時期」は、登記簿上表示されている新築時点（不詳のものは、他の資料に基づき記載しています。）を記載しています。
- ・「延床面積」には、登記簿上表示されている床面積合計を記載しています。
- ・「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。
- ・地震リスク（PML）の分析は、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。
- ・「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ます。数値は、日本管財株式会社又は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の「エンジニアングレポート」に基づいて記載しており、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物一棟全体に係る数値です。単位未満小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「外部管理会社」とは、本資産運用会社が主たる不動産管理会社となり、外部の不動産管理会社にその業務の一部を再委託する場合の当該外部管理会社、又は、本投資法人が取得予定の不動産信託受益権に係る信託受託者が委託している外部管理会社を記載しています。なお、主たる不動産管理会社である本資産運用会社による不動産管理業務の概要については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／（1）投資方針／不動産管理方針」をご参照ください。
- ・特記事項については、原則として、平成27年5月31日を調査時点として物件調査を行い記載しています。

- ・「立地/物件特性」及び「テナント特性等」については、外部から取得した鑑定評価書、株式会社日本ホテルアプレイザルから取得したレポートを含む資料等を参考にした本資産運用会社の認識を示したものであり、その内容を保証するものではありません。

鑑定評価書の概要

参考情報として、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書に記載された内容を記載しています。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での取引等を保証するものではありません。

アークヒルズ サウスタワー(優先出資証券)(取得済物件)

オフィス街として発展著しい六本木エリアに所在する築浅大規模オフィス

(1) 優先出資証券の概要

- ・アークヒルズ サウスタワーの共有持分(50%)を保有する平塚ホールディング特定目的会社の優先出資証券です。
- ・優先出資証券のうち、49.9%(注)にあたる379,282口をスポンサーより取得(スポンサーは1口を継続保有)しています。
- ・アークヒルズ サウスタワーの共有持分25%(又は当該資産を信託財産とする信託受益権)の取得を検討できる優先交渉権を獲得しています。

(注) 小数点第2位未満を切捨てて記載しています。

(2) 裏付け不動産の立地特性

- ・オリックスグループが開発に携わった築浅大規模オフィスです。六本木ヒルズ、東京ミッドタウン等の大規模開発をはじめ、オフィス街としての側面も強まっている六本木エリアに所在しています。
- ・東京メトロ南北線六本木一丁目駅直結の希少性に加え、六本木駅・神谷町駅・溜池山王駅・赤坂駅の5線5駅が徒歩圏内・利便性が高く都心主要ターミナルへのアクセスに優れています。
- ・赤坂・麻布・青山等の良質な住宅地に囲まれ、ワークライフバランスへの意識が高く職住近接ニーズを持つ従業員が多いIT関連企業や外資系企業への訴求力を有しています。

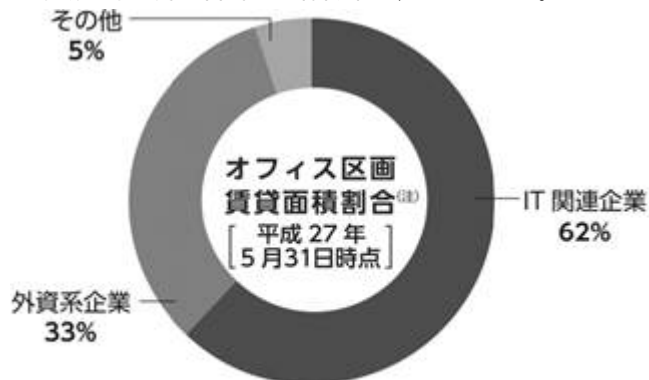


(3) 裏付け不動産の物件特性

- ・基準階は、柔軟なリーシングが可能な約570坪の整形フロアです。天井高2,900mm・四面採光等の充実したスペックを通じ、快適な執務環境の提供による高い競争力が期待できます。
- ・Low-Eガラスや外装ルーバー、自動調光LED照明等の導入による高い省エネ性能を持つほか、各フロアに粘性体制震壁・粘弾性ダンパー・アンボンドブレースの3種の制振装置を採用した高度な耐震性能、最大72時間電力供給が可能な非常用ディーゼル発電機、各社が独自に持つBCPガイドラインにも対応可能なテナント専用発電機設置スペースを用意する等テナントのBCP対応ニーズに対応しています。

(4) 裏付け不動産のテナント特性

- ・ オフィス18テナントと店舗15テナントの計33テナントが入居しています。オフィスの賃貸床面積は、景気感応度の高いIT関連企業や外資系企業が大半を占めています。
- ・ 低層階に小規模区画フロアを設置し、成長過程の企業や外資系企業の日本進出拠点等が入居しています。
- ・ 商業エリアには周辺の就労者や居住者のニーズに応える飲食店や食品スーパーが入居しています。
- ・ 平成27年5月31日時点の稼働率は、97.8%です。



(注) PMLレポートを基に、本資産運用会社が平成27年5月31日時点のオフィス区画のテナントの業種/属性を集計しています。

(取得済の優先出資証券の内容)

特定資産の種類	不動産から得られるキャッシュフローを裏付けとして平塚ホールディング特定目的会社（以下「本特定目的会社」といいます。）が発行する優先出資証券
本優先出資証券の発行済総口数（本書の日付現在）	758,566口（A種優先出資379,283口及びB種優先出資379,283口）
取得口数（持分割合）	B種優先出資証券379,282口（B種優先出資証券：379,282/379,283）
取得価格	9,821百万円

本優先出資証券は、(i)資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。)に基づく資産流動化計画に従った特定資産の取得並びにその管理及び処分に係る業務、並びに(ii)それらの附帯業務を営むことを目的とする特定目的会社が発行する優先出資証券の一部です。

本特定目的会社の平成26年11月期決算の貸借対照表の概要は以下のとおりです。(平成26年11月30日現在)

平塚ホールディング特定目的会社	
(資産)	(負債)
特定資産 57,719百万円(注1)	有利子負債 25,941百万円
その他資産 2,208百万円	その他負債 1,587百万円
	(純資産)
	優先資本金等 32,399百万円(注2)
資産の部合計 59,928百万円	負債及び純資産の部合計59,928百万円

(注1) 特定資産57,719百万円とは「アークヒルズ サウスタワー」の共有持分50%であり、平成27年3月1日時点における鑑定評価額は45,600百万円です。なお、アークヒルズ サウスタワーの概要については、後記(裏付け不動産の概要)をご覧ください。

(注2) 発行済優先出資証券は758,566口です。オリックス株式会社が379,283口(50.0%)、その他の出資者が379,283口(50.0%)を保有していたところ、本投資法人がオリックス株式会社より、その保有口のうち379,282口の譲渡を受けました。

(注3) 本特定目的会社の発行済優先出資証券総口数758,566口は、本投資法人による本優先出資証券の取得日後、A種優先出資証券379,283口及びB種優先出資証券379,283口に変更され、本投資法人がオリックス株式会社より譲渡を受ける本優先出資証券379,282口は、B種優先出資証券379,282口へ変更されました。また、本特定目的会社は、保有する対象不動産の2分の1(共有持分割合25%)を信託財産とする2つの信託受益権(以下「信託受益権A」及び「信託受益権B」といいます。)を保有することになります。B種優先出資は、本特定目的会社が、保有する対象不動産の2分の1(共有持分割合25%)又は信託受益権Bを本投資法人又は本投資法人が指定する者に譲渡した場合に、当該売却代金等を原資として消却されます(なお、この場合、A種優先出資は消却されません。)。B種優先出資が消却された後は、本特定目的会社の優先出資はA種優先出資のみとなります。

なお、本投資法人は、本優先出資証券の取得に伴い、本特定目的会社が、保有する対象不動産の2分の1(共有持分割合25%)(又は信託受益権B)を譲渡する場合に他の第三者に優先して交渉する権利を取得します。かかる権利の概要は、後記 をご参照ください。

(注4) 本特定目的会社のアセット・マネージャーであるオリックス不動産投資顧問株式会社は、本資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社の子会社であり、投信法に定める「利害関係人等」(以下「利害関係人等」といいます。)に該当します。また、本特定目的会社は本資産運用会社の社内規程である「関係会社取引規程」に定める「関係会社等」に該当します。

本特定目的会社の事業年度は、毎年12月1日から11月30日までの年一期であり、本投資法人は本投資法人の第27期(平成27年8月期)においては、本特定目的会社から本優先出資における配当を受け取ることができません。利益配当及び残余財産の分配の詳細は以下のとおりです。

(利益配当)

- (i) 各決算期において、資産流動化法が定める配当可能利益(ただし、特定社債の将来の元利金支払いを確保するために留保される金額及び特定借入の元利金支払いを確保するために留保される金額並びにその他諸費用等の支払いを確保するために留保される金額を除きます。)の範囲内で、社員総会において決定される金額の配当を受ける権利を有します。
- (ii) 中間配当の予定はありません。
- (iii) 上記(i)に関わらず、特定借入に係る融資契約又は特定社債の社債要項の規定により、特定借入に係る融資契約又は特定社債の社債要項に定める期間中、配当可能利益の全部又は一部が配当される旨の利益処分がなされない場合があります。
- (iv) 本特定目的会社が、本投資法人が本優先交渉権(後記 参照)を有する対象不動産の2分の1(共有持分割合25%)(又は信託受益権B)を平成27年12月1日以降も保有する場合には、本特定目的会社は、速やかに、本特定目的会社の事業年度を、毎年1月1日から6月30日までの期間及び7月1日から12月31日まで(ただし、変更後の初回の事業年度は、平成27年12月1日から平成28年6月30日まで)とするように定款変更を行うこととされています。したがって、本特定目的会社が、本投資法人が優先交渉権を有する対象不動産の2分の1(共有持分割合25%)(又は信託受益権B)を平成27年12月1日以降も保有する場合であっても、本投資法人は、第28期(平成28年2月期)以降は、每期、本特定目的会社からの配当を受け取ることができません。

(残余財産の分配)

本特定目的会社の債務等を弁済し又は弁済に必要な資金を留保した後の分配可能な残余財産について、保有する口数に応じて配当を受ける権利を有します(注)。

(注) 残余財産の分配は、本特定目的会社の清算時における分配であり、清算時に本投資法人が優先出資証券を保有している場合に限られます。

本特定目的会社に関して締結される事業協定書上、以下の制約が存在しています。

本特定目的会社の年次予算計画の承認、本特定目的会社が保有する対象不動産(又は信託受益権)の売却等の処分、その他の一定の重要事項については、本特定目的会社の優先出資社員全員の同意が必要とされます。この場合に、本特定目的会社の優先出資社員全員の同意が得られなかったときは、各優先出資社員は、意見の異なる他の優先出資社員に対し、当該他の優先出資者が保有する本優先出資又は本特定目的会社が保有する対象不動産の2分の1(又は信託受益権A若しくは信託受益権B)の買取請求をすることができ、また、当該買取請求を受けた当事者(以下「買取被請求者」といいます。)も、買取請求をした当事者(以下「買取請求者」といいます。)に対して買取請求を行うことができます。買取被請求者及び買取請求者は、所定の手続きに基づき相手方に対し買取希望価格の提示を行い、最終的にはより高い買取希望価格を相手方に対し提示した優先出資社員が、意見の異なる他の優先出資社員の保有する本優先出資又は本特定目的会社が保有する対象不動産の2分の1(又は信託受益権A若しくは信託受益権B)を買い取ることとされています。

各優先出資社員は、他の優先出資社員が本事業協定上の重大な義務に違反し、かつ各優先出資社員からの書面による催告後60日以内にかかる事由を解消しない場合、又は、他の優先出資社員に倒産手続の申立があった場合等には、当該他の優先出資社員が保有する本優先出資の買取請求ができます。

各優先出資社員は、他の優先出資社員がその保有する本優先出資を譲渡するに際して、当該譲渡について優先的に交渉し自ら買い取る権利を有しています。また、優先出資の譲渡等の処分を行うには、他の優先出資社員の承諾を得る必要がある他、特定借入貸付人及び特定社債権者の承諾を得る必要があります。

優先交渉権

本投資法人による本優先出資証券の取得に伴い、以下の概要の優先交渉権(以下「本優先交渉権」といいます。)を取得しています(注)。

本特定目的会社が、優先出資社員間全員の合意に基づき(i)対象不動産の2分の1(共有持分割合25%)を譲渡しようとする場合は他の優先出資社員及び本投資法人に対して、(ii)信託受益権B(以下、対象不動産の2分の1及び信託受益権Bを総称して「優先交渉対象資産」といいます。)を譲渡しようとする場合は本投資法人に対して、かかる譲渡の意図及び優先交渉対象資産に係る譲渡希望価格を書面で通知し、本投資法人はかかる譲渡につき優先的に交渉する権利を有しています。なお、事業協定書上、優先交渉対象資産の譲渡については、優先出資社員間全員の合意により意思決定を行うことができ、本特定目的会社はかかる意思決定に従うものとされています。

(注)本優先交渉権は、本投資法人が権利として有するものであり、将来的に優先交渉対象資産の取得義務を負うものではありません。また、本投資法人が本優先交渉権を行使したとしても、特定借入貸付人等による強制的な売却活動や担保権の実行(特定借入貸付人等による任意売却を含みます。)がなされる場合や、諸条件等の協議が整わない場合には、本投資法人以外の第三者に売却される可能性もあり、必ずしも本投資法人が取得できるわけではありません。本優先交渉権の行使及び優先交渉対象資産の取得については、ポートフォリオ全体の構成及び収益性に与える影響等に留意し、株式市場、金融市場や不動産市況等、本投資法人を取り巻く経営環境を考慮のうえ慎重に検討を行ってまいります。

（裏付け不動産の概要）

物件の名称		アークヒルズ サウスタワー		
所在地		東京都港区六本木一丁目4番5号		
立地条件		東京メトロ線「六本木一丁目」駅から徒歩約1分		
取得時鑑定評価額 （価格時点）		45,600百万円（注1） （平成27年3月1日）		
土地	地積	5,885.84㎡（注2） （ただし、敷地の一部 （39.15㎡）は道路として 使用されています。）	用途地域	商業地域・第二種住居地域
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	平成25年7月
	延床面積	53,043.48㎡（注3）		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付20階建		
PML（地震保険の有無）		2%（無）		
担保設定の有無		本特定目的会社の特定借入を担保するため、対象不動産の共有持分(50%)に特定借入貸付人を担保権者とする抵当権が存在し、本特定目的会社の発行する特定社債を担保するため、対象不動産の共有持分(50%)に特定社債権者を担保権者とする一般担保が存在します。		
<p>裏付け不動産に関する特記事項</p> <p>共有者間協定書において、以下の事項が定められています。</p> <p>本物件の管理運用は、その内容に応じて、共有者及び受益者（以下「当事者」といいます。）全員の同意、又は共有者の共有持分割合の過半数の同意に基づき行われます。なお、かかる当事者全員の同意又は共有者の共有持分割合の過半数の同意が得られなかった場合には、各当事者は、意見の異なる他のすべての当事者に対し、その者が保有する本物件の共有持分又は信託受益権の売渡請求ができ、また、当該売渡請求を受けた当事者（以下「売渡被請求者」といいます。）も、請求した当事者（以下「売渡請求者」といいます。）及び売渡請求者と同じ意見を有する者（以下、売渡請求者と併せて「売渡請求者グループ」といいます。）に対して売渡請求ができます。売渡被請求者及び売渡請求者グループは、所定の手続に基づいて売渡希望価格の提示を相手方に対して行い、最終的には共有持分割合による換算後の価格を基準としてより高い売渡希望価格を相手方に対して提示した当事者が、意見の異なる他の当事者の保有する本物件の共有持分又は信託受益権を買い取るものとされています。</p> <p>各当事者は、他の当事者が本共有者間協定書上の重大な義務に違反し、かつ各当事者からの書面による催告後30日以内にかかる事由を解消しない場合、又は他の当事者の財務状況が著しく悪化したと合理的に判断できる場合には、当該他の当事者が保有する本物件の共有持分又は信託受益権の売渡請求ができます。</p> <p>各当事者は、他の当事者がその保有する本物件の共有持分又は信託受益権を譲渡するに際して、当該譲渡について優先的に交渉し自ら買い取る権利を有しています。ただし、譲渡希望当事者の関連会社等に譲渡する場合や本特定目的会社が信託譲渡する場合には、優先交渉権は行使できないこととされます。</p> <p><small>F08</small> 本特定目的会社が保有する対象不動産（又は信託受益権A若しくは信託受益権B）の譲渡等処分については、本特定目的会社の特定借入貸付人及び特定社債権者の承諾を得る必要があるとされます。</p> <p><small>F08</small> 本物件の土地の一部について、各当事者と港区との間の土地無償貸付契約に基づき、港区に対して、児童遊園施設の敷地として使用することを目的として無償で使用を許諾しています。</p> <p><small>F08</small> 本物件の土地の一部について、各当事者と東京地下鉄株式会社との間の土地使用契約書に基づき、東京地下鉄株式会社の地下鉄道敷設を目的として無償で使用を許諾しています。また、当該土地の全部又は一部を第三者に譲渡する場合には当該契約を当該第三者へ承継する等の取り決めがなされています。</p> <p><small>F08</small> 東側土地の土留めが、本土地に越境しています。</p> <p><small>F08</small> 本物件の高層フェンスの一部が、南東側隣地に越境しています。</p>				

（注1）本特定目的会社保有の共有持分(50%)に相当する鑑定評価額です。

(注2) 本特定目的会社保有の共有持分(50%)に相当する敷地面積は2,942.92㎡です。

(注3) 本特定目的会社保有の共有持分(50%)に相当する延床面積は26,521.74㎡です。

鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	調査会社	日本管財株式会社
鑑定評価額	45,600百万円	報告書日付	平成27年4月
直接還元法による価格	46,700百万円	調査日付	平成26年12月17日
還元利回り	3.7%	調査日より12年間の修繕費・更新費	197,500千円
割引率	3.7%		
最終還元利回り率	3.8%		
積算価格	44,700百万円		

デュープレックス銀座タワー2/11（本取得予定物件）

来店型テナントに適した交通利便性の高い銀座エリアの中規模オフィス

（１）立地／物件特性

- ・地下鉄銀座一丁目駅・東銀座駅から徒歩約２分のほか、ＪＲ線有楽町駅・地下鉄銀座駅・宝町駅等７線８駅が徒歩圏内であり、交通利便性に優れた立地です。
- ・日本屈指の商業地である銀座において、飲食店や中規模オフィスが集積するエリアに位置します。昭和通りに面した特徴的なガラスファサードにより視認性に優れています。
- ・オープンエントランスにエレベーター２基を配置しており、来店型テナントに対しても強い訴求力を有する中規模オフィスです。
- ・基準階面積約70坪の整形フロアで、オフィス・店舗いずれの用途でも利用可能な立地・スペックです。柔軟なリーシングによる内部成長を目指すことが可能です。



（２）テナント特性等

- ・IT関連企業・外資系寝具ショールーム・スポーツジム・美容クリニック等景気感度の高い業種を中心に13テナントが入居しています。大規模開発が相次ぐ銀座周辺エリアにおける近隣オフィスワーカーの増加は入居テナントにとっても商機になります。

13F		事務所（IT関連）
12F		事務所（IT関連）
11F		事務所（リサーチ）
10F		事務所（美容）
9F	来店型	美容サロン
8F	来店型	メンタルヘルスケア
7F	来店型	不動産仲介
5-6F	来店型	スポーツジム
4F	来店型	コスメティックサロン
3F	来店型	美容クリニック
2F	来店型	クリニック
1F	来店型	外資系寝具ショールーム・販売
B1F	来店型	補聴器販売

（本取得予定物件の内容）

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都中央区銀座二丁目11番8号		
前受益者		合同会社ロンドン・シルバー（注）		
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		
立地条件		都営地下鉄線「東銀座」駅から徒歩約2分	取得予定日	平成27年9月30日
取得予定価格		5,200百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	5,420百万円（平成27年7月1日）
土地	地積	308.58㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・事務所	建築時期	平成19年8月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,299.32㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根地下1階付13階建		
PML（地震保険の有無）		2%（無）	再調達価格	9.4億円
担保設定の有無		無	外部管理会社（予定）	株式会社デュープレックス・ギャザリング
特記事項 該当事項はありません。				

（注）当該会社は、本資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社が、当該会社へ匿名組合出資を行っています。また、オリックス不動産投資顧問株式会社が、当該会社よりアセットマネジメント業務を受託しており、本資産運用会社の内規に定める関係会社等に該当しません。

鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
鑑定評価額	5,420百万円	報告書日付	平成27年7月
直接還元法による価格	5,620百万円	調査日付	平成27年6月1日
還元利回り	3.9%	調査日より12年間の修繕費・更新費	20,996千円
DCF法による価格	5,340百万円		
割引率	4.0%		
最終還元利回り	4.1%		
積算価格	5,390百万円		

O R E大宮ビル(取得済物件)

首都圏の玄関口として需要の底堅い大宮エリアのオフィス

(1) 立地/物件特性

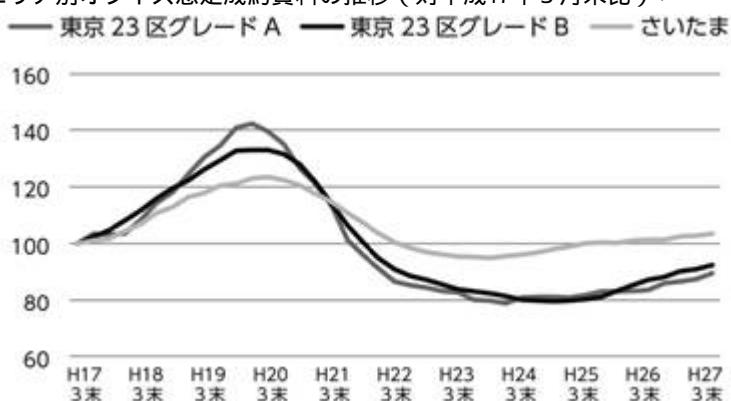
- ・JR線大宮駅徒歩約5分、旧中山道と県道2号線の角地で、駅東口・西口双方にアクセス容易な希少立地です。
- ・新幹線・在来線・高速道路等の交通アクセスの要衝であり、首都圏・北関東・上信越・東北エリアをカバーする営業拠点としてオフィス需要が底堅いエリアです。
- ・大宮駅東口は金融機関の支店が多く集積する古くからのオフィスエリアです。大規模開発等による新規供給が限定的と見込まれ一定規模の本物件は希少性を有しています。



(2) テナント特性等

- ・基準階面積約370坪の整形フロアは最大6分割可能(最小区画23坪)で、テナントニーズに応じた柔軟なリーシングが可能であり、空調設備は平成27年3月までに全面リニューアル済です。
- ・駐車場は平置きと機械式の合計で123台を確保し、大宮エリアの特徴である広域営業による高い営業車ニーズに対応しており、隣地の本投資法人保有物件「大宮宮町ビル」の34台と合わせ、合計157台の駐車スペースを柔軟に運用可能です。
- ・金融機関・メーカー・医薬等の30テナントに分散が図られており、今後も安定的な運営が期待できます。

<エリア別オフィス想定成約賃料の推移(対平成17年3月末比)>



(注1) 上図は、シービーアールイー株式会社が独自に設定したオフィスエリア内の調査を基に本資産運用会社が作成したものであり、平成17年3月31日の値を100として指数化したグラフです。

- ・「東京23区グレードA」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区という主要5区を中心に所在する、基準階面積500坪以上、貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、築11年未満のオフィスです。

- ・「東京23区グレードB」とは、東京23区内に所在する、基準階面積200坪以上、延床面積2,000坪以上7,000坪未満かつ新耐震基準に準拠したオフィスです。
- ・「さいたま」とは、同社が独自に設定したさいたま市のオフィスエリア内に所在する、延床面積1,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したオフィスです。

(注2)「想定成約賃料」は、同社による対象ビルのサンプル調査に基づく想定成約賃料です。「想定成約賃料」には、共益費を含みますが、フリーレント等のインセンティブは考慮されていません。

(取得済物件の内容)

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目114番地1		
前受益者		オリックス株式会社		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		JR線「大宮」駅から徒歩約5分	取得日	平成27年4月15日
取得価格		7,030百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	7,360百万円 (平成27年3月31日)
土地	地積	2,013.75㎡ (地上権の対象土地である149.21㎡を含みません。)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	昭和62年7月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	14,594.91㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建		
PML(地震保険の有無)		4%	再調達価格	42.8億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社ベスト・プロパティ
<p>特記事項</p> <p><取決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件の敷地の一部(149.21㎡)は、地上権(地上権の内容は、原因:平成18年3月9日設定、目的:建物所有、存続期間:地上権設定日より30年)の対象土地です。 ・地上権の対象土地の一部(30.36㎡)について、地上権者である三井住友信託銀行株式会社と地上権設定者との間の土地使用貸借契約に基づき、地上権設定者が神社の祠を設置することを目的として使用借しています。 				

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
鑑定評価額	7,360百万円	報告書日付	平成27年4月
直接還元法による価格	7,450百万円	調査日付	平成26年11月11日
還元利回り	5.7%	調査日より12年間の修繕費・更新費	294,899千円
D C F 法による価格	7,320百万円		
割引率	5.4%		
最終還元利回り	6.0%		
積算価格	5,200百万円		

ヴィアイン心齋橋ビル(本取得予定物件)

心齋橋駅徒歩約2分、オリックスグループ開発の築浅宿泊特化型ホテル

- ・外国人観光客にも人気の大阪を代表するショッピングスポットである心齋橋エリアに立地しています。
- ・総客室数205室のうち184室がシングルルーム、1階にコンビニエンスストアを配し宿泊者の利便性が高くなっています。
- ・ホテルの賃借人は西日本旅客鉄道株式会社(JR西日本)の子会社である株式会社ジェイアール西日本デイリースービスネット、運営会社はその子会社である株式会社JR西日本ヴィアインです。



（本取得予定物件の内容）

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目10番15号		
前受益者		オリックス株式会社		
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		
立地条件		大阪市営地下鉄線「心斎橋」駅から徒歩約2分	取得予定日	平成27年9月30日
取得予定価格		3,100百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	3,200百万円（平成27年7月1日）
土地	地積	1,049.10㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	ホテル・店舗	建築時期	平成23年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,756.43㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根12階建		
PML（地震保険の有無）		10%（無）	再調達価格	11.2億円
担保設定の有無		無	外部管理会社（予定）	シービーアールイー株式会社
<p>特記事項</p> <p><取決め等></p> <p>・本物件の前所有者（オリックス不動産株式会社）と本物件の賃借人（株式会社ジェイアール西日本デイリーサービスネット）との間の定期建物賃貸借契約書により、本物件を売却しようとする場合、賃借人に対し本物件の取得に係る優先交渉権が付与されると取決めされており、かかる取決めが信託受託者に承継されています。</p>				

鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
鑑定評価額	3,200百万円	報告書日付	平成27年7月
直接還元法による価格	3,240百万円	調査日付	平成27年6月12日
還元利回り	4.8%	調査日より12年間の修繕費・更新費	43,272千円
D C F法による価格	3,160百万円		
割引率	4.6%		
最終還元利回り	5.0%		
積算価格	2,550百万円		

ホテル京阪 札幌(本取得予定物件)

オリックスグループ開発の大浴場付の宿泊特化型ホテル

- ・北海道のビジネス・観光の拠点であり、双方の需要において最も競争力が高い札幌駅前エリアで、駅徒歩約5分に立地しています。
- ・総客室数200室のうち112室がシングルルームであり、施設面では大浴場の設置が差別化要素となっています。
- ・賃借人兼運営会社は京阪電気鉄道株式会社の子会社である株式会社ホテル京阪です。



(本取得予定物件の内容)

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		北海道札幌市北区北六条西六丁目1番9外		
前受益者		オリックス株式会社		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		J R 線「札幌」駅から 徒歩約5分	取得予定日	平成27年9月30日
取得予定価格		2,550百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,720百万円 (平成27年7月1日)
土地	地積	890.68㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	ホテル	建築時期	平成21年4月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	5,290.52㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根14階建		
P M L (地震保険の有無)		0% (無)	再調達価格	14.5億円
担保設定の有無		無	外部管理会社 (予定)	シーピーアールイー株式会社
<p>特記事項</p> <p><取決め等></p> <p>・本物件の前所有者(オリックス不動産株式会社)と本物件の賃借人(株式会社ホテル京阪)との間の定期建物賃貸借契約書において、本物件が売却される場合、本物件の賃借人に対し本物件の取得に係る優先交渉権が付与されると取決めされており、取得予定日付で、信託受託者と前受益者との間の、本物件に係るマスターリース契約が解約されることに伴い、かかる取決めが信託受託者に承継されます。</p>				

鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
鑑定評価額	2,720百万円	報告書日付	平成27年7月
直接還元法による価格	2,740百万円	調査日付	平成27年6月19日
還元利回り	5.3%	調査日より12年間の修繕費・更新費	99,742千円
D C F 法による価格	2,690百万円		
割引率	5.1%		
最終還元利回り	5.5%		
積算価格	1,790百万円		

リッチモンドホテル山形駅前（本取得予定物件）

山形駅前で利便性が高いオリックスグループ開発の宿泊特化型ホテル

- ・近時、ホテルの新規供給が少なく、需給環境に優れた山形駅前の立地。スーパーなどの商業施設も近接し宿泊者の利便性が高い立地です。
- ・総客室数220室のうち170室がシングルルームであり、広い客室や地元食材を取り入れた朝食等で高い顧客評価を獲得しています。
- ・ホテルの賃借人兼運営会社はロイヤルホールディングス株式会社（ロイヤル）の子会社であるアールエヌティーホテルズ株式会社です。



（本取得予定物件の内容）

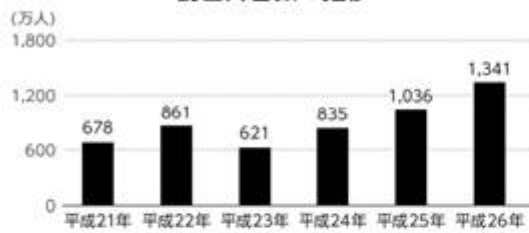
特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		ホテル：山形県山形市双葉町一丁目3番11号 駐車場：山形県山形市双葉町一丁目502番18外		
前受益者		オリックス株式会社		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		ＪＲ線「山形」駅から 徒歩約5分	取得予定日	平成27年9月30日
取得予定価格		2,300百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	2,380百万円 （平成27年7月1日）
土地	地積	ホテル：1,345.52m ² 駐車場：367.48m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	ホテル	建築時期	平成19年12月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	7,169.56m ²		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
PML（地震保険の有無）		1%（無）	再調達価格	15.2億円
担保設定の有無		無	外部管理会社 （予定）	シービーアールイー株式会社
特記事項 該当事項はありません。				

鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
鑑定評価額	2,380百万円	報告書日付	平成27年7月
直接還元法による価格	2,390百万円	調査日付	平成27年6月16日
還元利回り	6.1%	調査日より12年間の修繕費・更新費	3,256千円
D C F 法による価格	2,360百万円		
割引率	5.9%		
最終還元利回り	6.3%		
積算価格	1,330百万円		

インバウンド需要

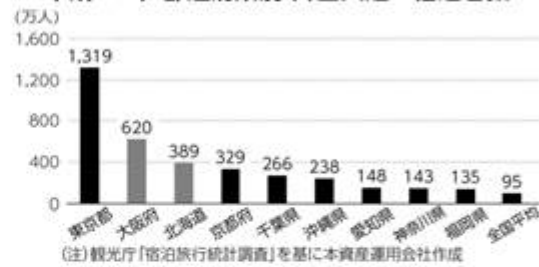
訪日外客数が増加する中、大阪府・北海道は東京都を除くと全国で最も外国人宿泊者数が多いエリア。今後の更なるインバウンド需要の盛り上がりにより、安定した運営が期待できる。

訪日外客数の推移



(注) 日本政府観光局 (JNTO) 「訪日外客数の動向」を基に本資産運用会社作成

平成26年 都道府県別 外国人延べ宿泊者数

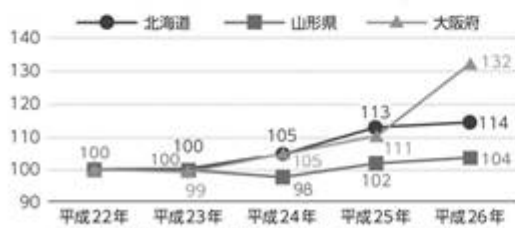


(注) 観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に本資産運用会社作成

ホテルの需給状況

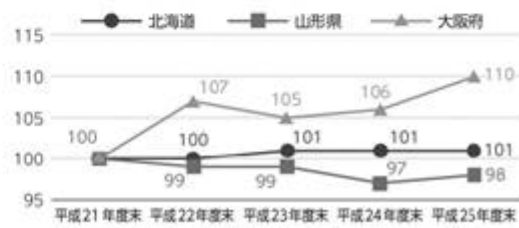
大阪府は宿泊者数の順調な増加に比例して総客室数も増加傾向。対して北海道と山形県は宿泊者数は増加傾向ながら総客室数はほぼ横ばいであり、安定した需給関係にある。

道府県別延べ宿泊者数の推移



(注1) 観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に本資産運用会社作成
(注2) 従業員10名以上の宿泊施設の宿泊者数について平成22年の値を100として指数化

道府県別ホテル総客室数の推移



(注1) 厚生労働省「衛生行政報告例」を基に本資産運用会社作成
(注2) 平成21年度末の値を100として指数化

9. ポートフォリオの概況

本投資法人は、総合型REITの強みとORIXシナジーを活かし、個別物件の厳選投資を推進しながら、引き続き、「主としてオフィス・首都圏」の投資比率は保持します。

本募集及び本物件取得後における本投資法人の保有資産の用途別の状況

以下の表は、本募集及び本物件取得後における本投資法人の保有資産（本取得予定物件を含み、アークヒルズ サウスタワー（優先出資証券）は含みません。）の用途別の状況をまとめたものです。

オフィス	取得（予定）価格合計	2,898億円
	物件数	48物件
	稼働率	97.9%
	賃貸NOI利回り	4.6%
	償却後利回り	3.4%
物流施設	取得価格合計	371億円
	物件数	5物件
	稼働率	100.0%
	賃貸NOI利回り	5.7%
	償却後利回り	3.7%
商業施設	取得価格合計	1,078億円
	物件数	27物件
	稼働率	100.0%
	賃貸NOI利回り	5.9%
	償却後利回り	4.9%
住宅	取得価格合計	694億円
	物件数	15物件
	稼働率	95.4%
	賃貸NOI利回り	5.3%
	償却後利回り	3.7%
その他	取得（予定）価格合計	245億円
	物件数	5物件
	稼働率	99.4%
	賃貸NOI利回り	5.6%
	償却後利回り	3.8%
合計	取得（予定）価格合計	5,287億円
	物件数	100物件
	稼働率	98.8%
	賃貸NOI利回り	5.1%
	償却後利回り	3.8%

本募集及び本物件取得後における本投資法人の保有資産の一覧表

以下の表は、本募集及び本物件取得後における本投資法人の保有資産（本取得予定物件を含みます。）の概要を一覧表にまとめたものです。

用途	エリア	物件名	所在地	賃貸可能 面積 (㎡) (注2) (注6)	建築時期	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1) (注2)	取得 (予定) 価格比率 (%) (注3) (注4)
オフィス	東京 都心 6区	青山サンクレストビル	東京都港区北青山二丁目13番5号	2,764.10	昭和54年9月	3,356	0.6
		ラウンドクロス一番町	東京都千代田区一番町13番地3外	3,282.52	平成6年3月	3,526	0.7
		ラウンドクロス西新宿	東京都新宿区西新宿一丁目18番17号	1,227.51	平成11年6月	2,650	0.5
		D T外苑	東京都渋谷区神宮前二丁目4番12号	2,571.73	平成2年2月	2,430	0.5
		日本橋イーストビル	東京都中央区東日本橋二丁目24番14号	2,230.05	平成元年10月	1,720	0.3
		代々木フォレストビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目18番20号	1,899.27	昭和62年6月	1,406	0.3
		ラウンドクロス南麻布	東京都港区南麻布四丁目11番21号	3,170.48	平成4年5月	1,394	0.3
		ラウンドクロス赤坂	東京都港区赤坂二丁目10番9号	2,787.04	昭和53年10月	2,624	0.5
		ラウンドクロス三田	東京都港区芝五丁目5番1号	2,297.19	平成2年5月	1,748	0.3
		芝大門ビル	東京都港区芝大門一丁目3番4号	2,666.88	昭和63年10月	2,195	0.4
		ラウンドクロス築地	東京都中央区築地三丁目9番9号外	4,003.73	平成4年5月	3,378	0.6
		オリックス芝2丁目ビル	東京都港区芝二丁目14番5号	6,703.88	平成15年1月	7,500	1.4
		青山246ビル	東京都港区南青山五丁目6番26号	2,411.16	平成2年11月	5,200	1.0
		ラウンドクロス新宿	東京都渋谷区代々木二丁目11番17号	4,736.17	平成17年10月	8,020	1.5
		シーフォートスクエア/センタービルディング	東京都品川区東品川二丁目3番12号外	22,017.11	平成4年6月	18,000	3.4
		オリックス赤坂2丁目ビル	東京都港区赤坂二丁目9番11号	10,277.01	平成16年11月	21,860	4.1
		ラウンドクロス新宿5丁目	東京都新宿区新宿五丁目17番5号	3,089.29	平成18年10月	4,500	0.9
		日本橋本町1丁目ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号	5,099.70	平成18年3月	10,500	2.0
		ラウンドクロス渋谷	東京都渋谷区渋谷二丁目11番6号	1,550.63	平成19年3月	3,500	0.7
		オリックス水道橋ビル	東京都千代田区三崎町二丁目10番8号	2,087.65	平成17年10月	3,000	0.6
		オリックス品川ビル	東京都港区港南二丁目5番3号	5,616.58	平成18年6月	15,200	2.9
		オリックス不動産西新宿ビル	東京都新宿区西新宿一丁目20番1号	7,059.20	平成19年4月	13,600	2.6
		オーエクス田町ビル	東京都港区芝五丁目31番19号	6,129.40	昭和61年1月	6,730	1.3
		MG白金台ビル	東京都港区白金台五丁目12番7号	4,983.54	平成10年5月	8,500	1.6
		渋谷パインビル	東京都渋谷区渋谷三丁目11番2号	2,671.33	平成3年10月	3,400	0.6
		MG市ヶ谷ビルディング	東京都千代田区五番町1番地9	1,906.20	平成20年1月	3,100	0.6
デュプレックス銀座タワー2/11	東京都中央区銀座二丁目11番8号	2,910.41	平成19年8月	5,200	1.0		

用途	エリア	物件名	所在地	賃貸可能 面積 (㎡) (注2) (注6)	建築時期	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1) (注2)	取得 (予定)価格 比率 (%) (注3) (注4)	
オフィス	その他 東京 23区	キャロットタワー	東京都世田谷区太子堂 四丁目1番1号	6,871.33	平成8年11月	5,479	1.0	
		東陽MKビル	東京都江東区東陽七丁 目2番14号	9,824.60	平成9年4月	5,270	1.0	
		ピサイド木場	東京都江東区木場二丁 目17番16号	4,758.03	平成3年8月	2,450	0.5	
		オリックス池袋ビル	東京都豊島区南池袋一 丁目19番6号	5,528.03	平成14年7月	9,577	1.8	
		KN自由が丘プラザ	東京都目黒区自由が丘 二丁目13番6号	1,231.80	平成13年12月	3,110	0.6	
		オリックス目黒ビル	東京都目黒区目黒一丁 目24番12号	6,176.72	平成8年1月	6,350	1.2	
		秋葉原ビジネスセンター	東京都台東区秋葉原1 番1号	4,254.64	平成21年10月	5,060	1.0	
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	東京都三鷹市下連雀三 丁目35番1号	4,621.57	平成5年9月	2,200	0.4	
		ラウンドクロス川崎	神奈川県川崎市川崎区 駅前本町26番地4	5,527.29	平成5年1月	4,130	0.8	
		大宮宮町ビル	埼玉県さいたま市大宮 区宮町一丁目109番地1	4,062.92	平成20年9月	4,400	0.8	
		大宮下町1丁目ビル	埼玉県さいたま市大宮 区下町一丁目8番地1 外	4,912.78	平成21年8月	3,750	0.7	
		ORE大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮 区宮町一丁目114番地1	10,021.30	昭和62年7月	7,030	1.3	
	その他 地域	名古屋伊藤森ビル	愛知県名古屋市中区錦 一丁目5番11号	11,116.69	昭和56年2月	4,500	0.9	
		ORIX高麗橋ビル	大阪府大阪市中央区高 麗橋三丁目2番7号	6,854.53	平成16年7月	5,560	1.1	
		ルナル仙台	宮城県仙台市青葉区本 町二丁目15番1号	9,955.92	平成10年2月	8,500	1.6	
		オリックス名古屋錦ビル	愛知県名古屋市中区錦 一丁目5番13号	10,251.51	平成19年1月	12,500	2.4	
		ORE札幌ビル	北海道札幌市中央区北 二条西一丁目1番地7	11,672.41	平成20年11月	4,250	0.8	
		オリックス神戸三宮ビル	兵庫県神戸市中央区御 幸通六丁目1番10号	6,252.86	平成21年9月	3,800	0.7	
		ORE錦二丁目ビル	愛知県名古屋市中区錦 二丁目4番15号	15,114.04	平成24年8月	10,900	2.1	
		堂島プラザビル	大阪府大阪市北区堂島 一丁目5番30号	10,051.56	平成22年2月	9,500	1.8	
		プライムスクエア広瀬通	宮城県仙台市青葉区中 央二丁目9番27号	10,420.22	平成21年5月	7,280	1.4	
	オフィス 計				277,630.51		289,834	54.8
	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	埼玉県戸田市笹目南町 7番35号	36,158.60	平成17年3月	9,600	1.8
			市川ロジスティクス センター	千葉県市川市二俣新町 20番地7	37,456.96	平成20年6月	8,300	1.6
			岩槻ロジスティクス センター	埼玉県春日部市増戸字 義良沼917番地1外	28,048.04	平成25年4月	6,300	1.2
		その他 地域	堺ロジスティクス センター北棟	大阪府堺市堺区築港八 幡町138番地7	64,004.80	平成21年7月	10,200	1.9
			小牧ロジスティクス センター	愛知県小牧市大字西之 島字烏海道24番地	18,089.76	平成22年9月	2,700	0.5
物流施設 計				183,758.16		37,100	7.0	

用途	エリア	物件名	所在地	賃貸可能 面積 (㎡) (注2) (注6)	建築時期	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1) (注2)	取得 (予定) 価格比率 (%) (注3) (注4)
商業施設	東京 都心 6区	日本地所南青山ビル	東京都港区南青山三丁目16番3号	985.36	平成9年11月	2,548	0.5
		CUBE代官山	東京都渋谷区猿楽町19番4号外	899.82	平成15年1月	2,435	0.5
		aune有楽町	東京都千代田区有楽町二丁目3番5号	3,280.26	平成19年2月	9,900	1.9
		クロスアベニュー原宿	東京都渋谷区神宮前一丁目14番25号	693.53	平成22年6月	4,815	0.9
		J-ONE SQUARE	東京都渋谷区神南一丁目14番5号	506.36	平成19年2月	1,510	0.3
		JouLe SHIBUYA	東京都渋谷区宇田川町12番9号	2,394.55	平成20年5月	7,550	1.4
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	東京都渋谷区神宮前四丁目9番8号	484.56	平成26年4月	2,300	0.4
	その他 東京 23区	ORE池袋	東京都豊島区東池袋一丁目21番13号	4,179.45	平成22年8月	6,410	1.2
	首都圏 その他 地域	aune港北	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央3番25号	5,397.66	平成20年3月	4,000	0.8
		aune幕張	千葉県千葉市美浜区ひび野一丁目14番地	5,749.05	平成20年2月	3,600	0.7
		マルエツさがみ野店	神奈川県海老名市東柏ヶ谷五丁目14番6号	8,250.89	平成17年11月	2,350	0.4
		クロスガーデン川崎	神奈川県川崎市幸区小倉五丁目19番23号	17,126.09	平成23年2月	12,950	2.4
		テックランド戸塚店(底地)	神奈川県横浜市戸塚区汲沢二丁目1番7号	11,901.87	-	6,020	1.1
		クリオ藤沢駅前	神奈川県藤沢市南藤沢3番12号	2,676.47	平成17年2月	3,900	0.7
	その他 地域	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	兵庫県神戸市垂水区桃山台七丁目5番18外	42,123.17	-	3,260	0.6
		岡山久米商業施設	岡山県岡山市北区久米字河本310番地1外	11,822.08	平成21年11月	2,750	0.5
		ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)	宮城県仙台市泉区大沢三丁目9番1外	56,109.95	-	2,350	0.4
		aune札幌駅前	北海道札幌市中央区北四条西三丁目1番地1外	2,181.73	平成6年7月	1,900	0.4
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	岩手県盛岡市津志田西二丁目17番50号	17,107.50	平成18年11月	2,800	0.5
		The Kitahama PLAZA	大阪府大阪市中央区高麗橋一丁目7番3号	7,975.91	平成21年2月	4,875	0.9
		グランマート手形	秋田県秋田市手形休下町2番地1号	3,311.00	平成16年7月	980	0.2
		イオンタウン仙台泉大沢(底地)	宮城県仙台市泉区大沢一丁目5番地1外	74,930.65	-	3,510	0.7
		クロスモール下関長府	山口県下関市長府才川一丁目42番30号外	8,651.19	平成19年5月	2,400	0.5
		インターヴィレッジ大曲	北海道北広島市大曲幸町六丁目1番地	39,216.51	平成20年6月	5,100	1.0
		パロ-鈴鹿ショッピングセンター	三重県鈴鹿市東旭が丘二丁目1番31号外	16,782.02	平成20年4月	3,200	0.6
		aune仙台	宮城県仙台市青葉区中央三丁目1番3号	2,092.07	昭和62年11月	2,000	0.4
		Friend Town 深江橋(底地)	大阪府大阪市城東区永田三丁目9番5号外	9,492.36	-	2,400	0.5
商業施設 計				356,322.06		107,813	20.4

用途	エリア	物件名	所在地	賃貸可能 面積 (㎡) (注2) (注6)	建築時期	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1) (注2)	取得 (予定) 価格比率 (%) (注3) (注4)
住宅	東京都心 6区	パークアクシス西麻布 ステージ	東京都港区西麻布一丁目14番6号	1,337.31	平成12年4月	1,219	0.2
		We Will 八丁堀	東京都中央区八丁堀四丁目11番2号	3,065.89	平成20年3月	2,370	0.4
		芝浦アイランド エアタワー	東京都港区芝浦四丁目22番1号外	13,097.69	平成19年3月	6,030	1.1
		ベルファース戸越 スタディオ	東京都品川区戸越一丁目15番20号	3,168.75	平成21年11月	2,642	0.5
		ベルファース目黒	東京都品川区西五反田三丁目16番1号	3,422.89	平成22年2月	3,330	0.6
		セントラルクリブ六本木	東京都港区六本木二丁目3番5号外	7,565.52	平成18年1月	7,493	1.4
	その他 東京 23区	ベルファース蒲田	東京都大田区蒲田五丁目27番11号	6,187.52	平成18年11月	3,550	0.7
		ベルファース本郷弓町	東京都文京区本郷一丁目25番26号	4,349.82	平成18年11月	3,340	0.6
		ベルファース三宿	東京都世田谷区三宿二丁目11番17号	2,654.24	平成19年6月	2,000	0.4
		ウエストパークタワー池袋	東京都豊島区西池袋三丁目21番13号	25,152.42	平成18年12月	20,500	3.9
		ベルファース東十条	東京都北区東十条二丁目14番1号	4,933.11	平成19年12月	3,000	0.6
	首都圏 その他 地域	アールスタイルズ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区中丸子字中町135番地1外	15,953.63	平成18年9月	4,433	0.8
	その他 地域	ベルファース大阪新町	大阪府大阪市西区新町一丁目34番2号	8,831.38	平成20年2月	3,684	0.7
		ベルファース尼崎	兵庫県尼崎市潮江一丁目3番31号	7,459.86	平成21年2月	3,440	0.7
		ベルファース金沢香林坊	石川県金沢市香林坊二丁目4番3号	6,680.44	平成18年10月	2,410	0.5
住宅 計				113,860.47		69,441	13.1
その他	首都圏 その他 地域	クロスゲート	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目101番地1	25,813.51	平成12年9月	15,040	2.8
		グッドタイムリビング 新浦安	千葉県浦安市明海六丁目1番3号	4,143.60	平成18年10月	1,550	0.3
	その他 地域	ヴィアイン心齋橋ビル	大阪府大阪市中央区西心齋橋一丁目10番15号	4,719.91	平成23年3月	3,100	0.6
		ホテル京阪 札幌	北海道札幌市北区北六条西六丁目1番9号外	5,335.88	平成21年4月	2,550	0.5
		リッチモンドホテル 山形駅前	山形県山形市双葉町一丁目3番11号	7,294.16	平成19年12月	2,300	0.4
その他 計				47,307.06		24,540	4.6
総 計				978,878.26		528,728	100.0

種類	銘柄名	取得時期	取得価格 (百万円)	取得価格比率(%)
優先出資証券	平塚ホールディング特定目的会社優先出資証券	平成27年4月	9,821	-

(注1) 上記の「取得(予定)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)は含まれません。また、代々木フォレストビル及びラウンドクロス一番町については、一部売却を考慮した数値を記載しています。

(注2) 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す。

(注3) 「取得(予定)価格比率」は、取得(予定)価格の合計に対する各運用不動産の取得(予定)価格の比率をいいます。

(注4) 「取得(予定)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(予定)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5) 第27期(平成27年8月期)以降の取得資産はO R E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及びアークヒルズ サウスタワー(優先出資証券)です。本取得予定物件は、デュープレックス銀座タワー2/11、ヴィアイン心齋橋ビル、ホテル京阪札幌及びリッチモンドホテル山形駅前です。

- (注6)「賃貸可能面積」とは、個々の運用不動産に係る本投資法人の保有部分又は取得予定部分において賃貸が実質的に可能な面積又は契約上の賃貸面積に基づいて記載しています。なお、「総計」には、本投資法人の保有資産(本取得予定物件を含みます。)の平成27年5月31日時点の「賃貸可能面積」を合計した数値を記載しています。ただし、本取得予定物件の「賃貸可能面積」については、売主から提供された平成27年5月31日時点の数値を記載しています。
- (注7)ラウンドクロス一番町は、前記「1. オファリングハイライト(本募集の意義)/ (1) ポートフォリオの収益性の向上」に記載のとおり、駐車場棟を売却しましたが、賃貸可能面積に含まれていませんので、駐車場棟の売却後も、賃貸可能面積に変更はありません。
- (注8)代々木フォレストビルは、前記「1. オファリングハイライト(本募集の意義)/ (1) ポートフォリオの収益性の向上」に記載のとおり、土地の一部を売却したことに伴い、平成28年を目途に建物の一部を解体します。解体作業に伴い、賃貸可能面積が約36㎡減少します。
- (注9) aune仙台は、平成27年7月1日付で仙台ハーヴェストビルから名称変更を行ったものです。
- (注10) 優先出資証券の発行体である平塚ホールディング特定目的会社が保有している特定資産はオフィスビルの共有持分50%であり、当該オフィスビルの名称は「アークヒルズ サウスタワー」(所在地: 東京都港区六本木一丁目4番5号)です。

資産の用途別の保有残高とその総額の推移

上場以降の各期末並びに本募集及び本物件取得後における保有資産の用途別の残高（取得（予定）価格の合計）とその総額（注1）の推移は、以下のとおりです。

時期	保有資産の 総額 (億円)	オフィス (億円)	物流施設 (億円)	商業施設 (億円)	住宅 (億円)	その他 (億円)
第1期末 (H14.8期末)	996	790	-	14	40	150
第2期末 (H15.2期末)	1,049	843	-	14	40	150
第3期末 (H15.8期末)	1,144	939	-	14	40	150
第4期末 (H16.2期末)	1,415	1,184	-	40	40	150
第5期末 (H16.8期末)	1,532	1,277	-	64	40	150
第6期末 (H17.2期末)	1,489	1,234	-	64	40	150
第7期末 (H17.8期末)	1,767	1,517	-	59	40	150
第8期末 (H18.2期末)	1,748	1,507	-	49	40	150
第9期末 (H18.8期末)	1,979	1,699	40	49	40	150
第10期末 (H19.2期末)	2,090	1,809	40	49	40	150
第11期末 (H19.8期末)	2,356	2,075	40	49	40	150
第12期末 (H20.2期末)	2,310	2,030	40	49	40	150
第13期末 (H20.8期末)	2,623	2,247	136	49	40	150
第14期末 (H21.2期末)	2,695	2,236	219	49	40	150
第15期末 (H21.8期末)	2,775	2,315	219	49	40	150
第16期末 (H22.2期末)	2,775	2,315	219	49	40	150
第17期末 (H22.8期末)	3,008	2,342	321	158	35	150
第18期末 (H23.2期末)	3,110	2,385	321	185	67	150
第19期末 (H23.8期末)	3,384	2,385	348	209	291	150
第20期末 (H24.2期末)	3,433	2,410	348	232	291	150
第21期末 (H24.8期末)	3,509	2,410	308	279	361	150
第22期末 (H25.2期末)	3,558	2,410	308	279	394	165
第23期末 (H25.8期末)	3,830	2,410	308	607	339	165

時期	保有資産の 総額 (億円)	オフィス (億円)	物流施設 (億円)	商業施設 (億円)	住宅 (億円)	その他 (億円)
第24期末 (H26. 2 期末)	4,111	2,495	308	778	363	165
第25期末 (H26. 8 期末)	4,599	2,560	308	967	598	165
第26期末 (H27. 2 期末)	5,021	2,764	371	1,078	642	165
前回公募増資後 (注2)	5,168	2,836	371	1,078	717	165
本募集及び 本物件取得後 (注3)	5,287	2,898	371	1,078	694	245

(注1) 各残高(取得(予定)価格の合計)とその総額は、単位未満を切捨てて記載しています。

(注2) 前回公募増資における取得物件(プライムスクエア広瀬通及びセントラルクリブ六本木)の取得後の数値を記載しています。また、代々木フォレストビルの一部売却を考慮した数値を記載しています。

(注3) 本取得予定物件(アークヒルズ サウスタワー(優先出資証券)は含みません。)を含む数値を記載しています。また、代々木フォレストビル及びラウンドクロス一番町の一部売却を考慮した数値を記載しています。

資産の入替の状況

下表は、第1期末(平成14年8月期末)並びに本募集及び本物件取得後の各時点における本投資法人保有資産(本取得予定物件を含み、アークヒルズ サウスタワー(優先出資証券)は含みません。)のデータです。なお、第2期(平成15年2月期)以降本投資法人が取得した資産(本取得予定物件を含みます。)は93物件(取得(予定)価格合計5,295億円)、売却した資産は32物件(取得価格合計1,004億円、売却価格合計1,072億円)となります。

	第1期末 (平成14年8月期末)			取得		売却		本募集及び 本物件取得後		
	物件数	金額 (億円)	比率 (%)	物件数	金額 (億円)	物件数 (注3)	金額 (億円) (注4)	物件数	金額 (億円)	比率 (%)
全物件合計	39	996	100.0	93	5,295	32	1,004	100	5,287	100.0
オフィス	32	790	79.4	39	2,950	23	842	48	2,898	54.8
物流施設	-	-	-	6	411	1	40	5	371	7.0
商業施設	3	14	1.5	27	1,078	3	14	27	1,078	20.4
住宅	3	40	4.1	17	761	5	107	15	694	13.1
その他	1	150	15.1	4	95	-	-	5	245	4.6

(注1) 「金額」は、取得(予定)価格合計額であり、単位未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「比率」は、全物件の取得(予定)価格合計に対する用途別取得(予定)価格合計の比率をいいます。

(注3) 資産の一部売却は除外して算出しています。

(注4) 資産の一部売却を考慮した数値を記載しています。

用途別物件取得実績の推移

以下の表は、本投資法人の上場時から本募集及び本物件取得後の時点までの各期における用途別物件取得実績の推移を示したものです。

	オフィス		物流施設		商業施設		住宅		その他		合計	
	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数
第1期 (H14.8期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第2期 (H15.2期)	53	1	-	-	-	-	-	-	-	-	53	1
第3期 (H15.8期)	95	1	-	-	-	-	-	-	-	-	95	1
第4期 (H16.2期)	244	4	-	-	25	1	-	-	-	-	270	5
第5期 (H16.8期)	93	2	-	-	24	1	-	-	-	-	117	3
第6期 (H17.2期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第7期 (H17.8期)	292	3	-	-	-	-	-	-	-	-	292	3
第8期 (H18.2期)	90	1	-	-	-	-	-	-	-	-	90	1
第9期 (H18.8期)	314	4 (注2)	40	1	-	-	-	-	-	-	354	5
第10期 (H19.2期)	131	1 (注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	131	1
第11期 (H19.8期)	266	4	-	-	-	-	-	-	-	-	266	4
第12期 (H20.2期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第13期 (H20.8期)	217	3	96	1	-	-	-	-	-	-	313	4
第14期 (H21.2期)	125	1	83	1	-	-	-	-	-	-	208	2
第15期 (H21.8期)	180	2	-	-	-	-	-	-	-	-	180	2
第16期 (H22.2期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第17期 (H22.8期)	168	3	102	1	108	3	-	-	-	-	378	7
第18期 (H23.2期)	42	1	-	-	27	1	55	1	-	-	125	3
第19期 (H23.8期)	50	1	27	1	23	1	224	6	-	-	325	9
第20期 (H24.2期)	38	1	-	-	23	1	-	-	-	-	61	2
第21期 (H24.8期)	-	-	-	-	47	2	69	4	-	-	116	6
第22期 (H25.2期)	-	-	-	-	-	-	33	1	15	1	48	2
第23期 (H25.8期)	-	-	-	-	327	4	-	-	-	-	327	4
第24期 (H26.2期)	85	1	-	-	171	6	24	1	-	-	280	8
第25期 (H26.8期)	65	2	-	-	188	5 (注2)	235	2	-	-	488	9

	オフィス		物流施設		商業施設		住宅		その他		合計	
	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数
第26期 (H27.2期)	204	2	63	1	111	3	44	1	-	-	422	7
第27期 (H27.8期)	143	2	-	-	-	-	74	1	-	-	218	3
本取得予定物 件 (注3)	52	1	-	-	-	-	-	-	79	3	131	4
合計	2,950	39	411	6	1,078	27	761	17	95	4	5,295	93

(注1)「金額」は、取得(予定)価格合計であり、単位未滿を切捨てて記載しています。

(注2)持分の追加取得を含みます。

(注3)本取得予定物件(アークヒルズ サウスタワー(優先出資証券)は含みません。)を含む数値を記載しています。

用途別物件売却実績の推移

以下の表は、本投資法人の上場後から本募集及び本物件取得後の時点までの各期間における用途別物件売却実績の推移を示したものです。

売却時期	オフィス		物流施設		商業施設		住宅		その他		合計	
	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数
第3期 (H15.8期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第4期 (H16.2期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第5期 (H16.8期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第6期 (H17.2期)	43	3	-	-	-	-	-	-	-	-	43	3
第7期 (H17.8期)	8	1	-	-	5	1	-	-	-	-	14	2
第8期 (H18.2期)	99	7	-	-	9	2	-	-	-	-	109	9
第9期 (H18.8期)	122	2	-	-	-	-	-	-	-	-	122	2
第10期 (H19.2期)	20	1	-	-	-	-	-	-	-	-	20	1
第11期 (H19.8期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第12期 (H20.2期)	45	1	-	-	-	-	-	-	-	-	45	1
第13期 (H20.8期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第14期 (H21.2期)	136	1	-	-	-	-	-	-	-	-	136	1
第15期 (H21.8期)	100	1	-	-	-	-	-	-	-	-	100	1
第16期 (H22.2期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第17期 (H22.8期)	141	3	-	-	-	-	4	1	-	-	145	4
第18期 (H23.2期)	-	-	-	-	-	-	23	1	-	-	23	1
第19期 (H23.8期)	50	1	-	-	-	-	-	-	-	-	50	1
第20期 (H24.2期)	13	1	-	-	-	-	-	-	-	-	13	1

売却時期	オフィス		物流施設		商業施設		住宅		その他		合計	
	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数
第21期 (H24. 8 期)	-	-	40	1	-	-	-	-	-	-	40	1
第22期 (H25. 2 期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第23期 (H25. 8 期)	-	-	-	-	-	-	55	1	-	-	55	1
第24期 (H26. 2 期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第25期 (H26. 8 期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第26期 (H27. 2 期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第27期 (H27. 8 期)	60	3 (注2)	-	-	-	-	23	2	-	-	84	5
合計	842	23	40	1	14	3	107	5	-	-	1,004	32

(注1) 「金額」は、本投資法人が当該物件を取得した時点での取得価格に基づいて記載しており、単位未満を切捨てて記載しています。

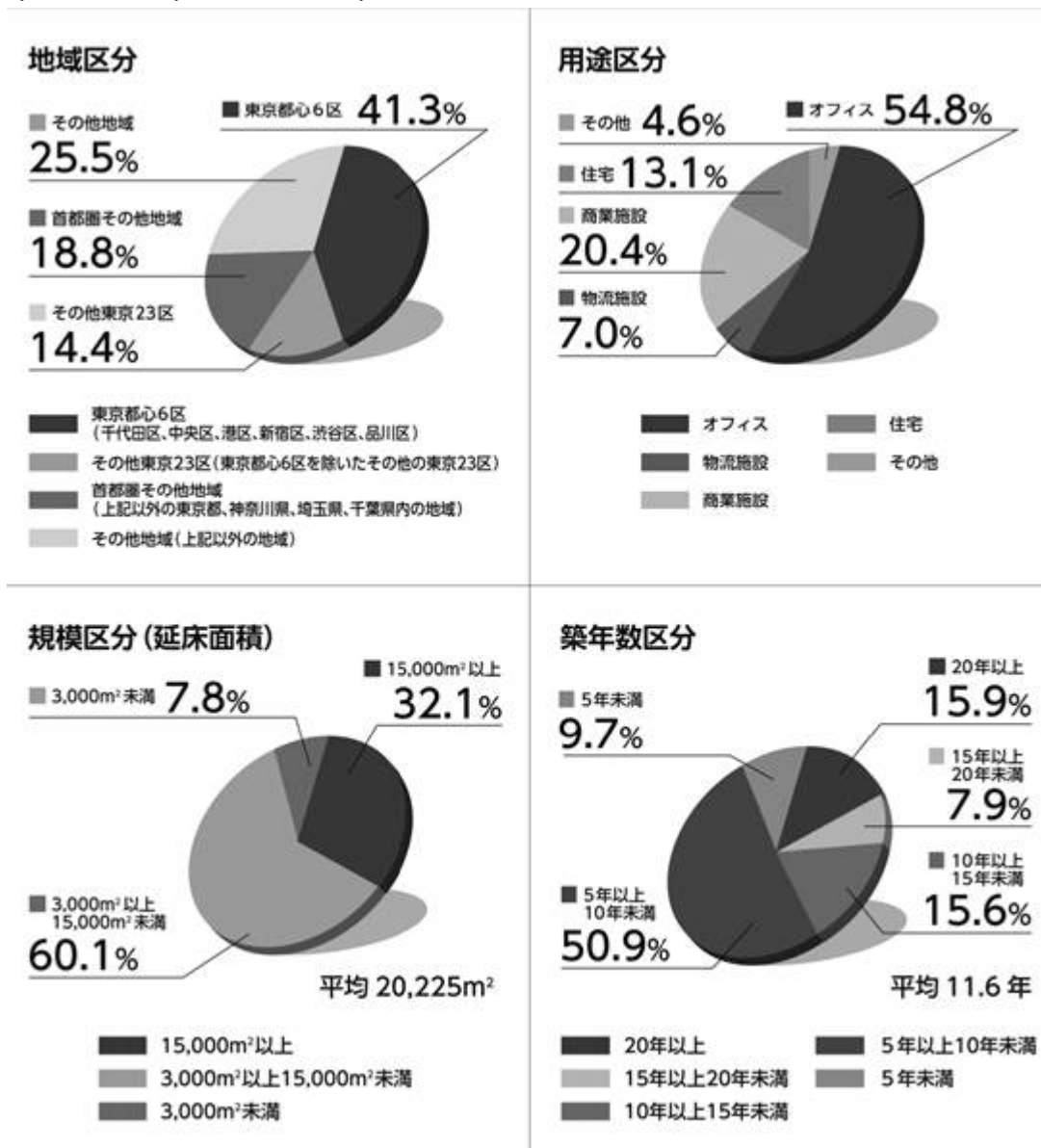
(注2) 代々木フォレストビル及びラウンドクロス一番町の一部売却を含む数値を記載しています。

その他

以下は、本投資法人の保有資産に関するポートフォリオの分散状況の記載です。

(ア) ポートフォリオの分散状況

本募集及び本物件取得後における本投資法人の保有資産（本取得予定物件を含み、アークヒルズ サウスタワー（優先出資証券）は含みません。）の分散状況は、以下のとおりです。



(注1) 各円グラフに記載する比率は、取得(予定)価格合計に対する各運用不動産の取得(予定)価格の比率を示したものであり、それぞれ小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、各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) 規模区分(延床面積)及び築年数区分の平均は、各運用不動産の取得(予定)価格に応じた加重平均を記載しています。規模区分については小数点第1位を四捨五入、築年数区分については小数点第2位を四捨五入して表示しています。

(注3) 上記の「取得(予定)価格」は、売買契約書等に記載された売買価格をいいます。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4) 規模区分(延床面積)は、本投資法人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います。

なお、The Kitahama PLAZAについては区分所有部分の商業施設の延床面積を基準にしています。

(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泉店(底地)、テックランド戸塚店(底地)、イオンタウン仙台泉大沢(底地)及びFriend Town 深江橋(底地)については規模区分(延床面積)及び築年数区分に含めていません。

（イ）テナントの概要

以下は、本募集及び本物件取得後における本投資法人の保有資産（本取得予定物件を含み、アークヒルズ サウスタワー（優先出資証券）は含みません。）に関する賃貸状況の概要を示したものです。表中の各数値は平成27年5月31日時点のものです。ただし、本取得予定物件に係る各数値については、売主から提供された平成27年5月31日時点の数値又は第三者専門機関の報告書に記載の数値を記載しています。

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さします。なお、「賃貸面積合計」は、全ての運用不動産の「賃貸面積」を合計して求めます。

「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さします。なお、「賃貸可能面積合計」は、全ての運用不動産の「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賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合をさします。なお、「全運用不動産稼働率」は、賃貸可能面積合計に占める賃貸面積合計の割合をさします。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、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契約については、平成27年5月31日時点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、全ての運用不動産の「契約賃料」の合計として求めます。

「敷金等」

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、「敷金等合計」は、全ての運用不動産の「敷金等」の合計として求めます。

用途	エリア	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)	敷金等 (百万円)
オフィス	東京都心 6区	青山サンクレストビル	4	2,725.99	2,764.10	98.6	18	220
		ラウンドクロス一番町	10	3,282.52	3,282.52	100.0	14	154
		ラウンドクロス西新宿	10	1,227.51	1,227.51	100.0	13	143
		D T外苑	3	2,571.73	2,571.73	100.0	13	133
		日本橋イーストビル	7	1,935.94	2,230.05	86.8	7	77
		代々木フォレストビル	9	1,899.27	1,899.27	100.0	8	84
		ラウンドクロス南麻布	4	3,170.48	3,170.48	100.0	(注8)10	85
		ラウンドクロス赤坂	12	2,787.04	2,787.04	100.0	13	142
		ラウンドクロス三田	6	2,297.19	2,297.19	100.0	8	84
		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	(注8)20	250
		オリックス芝2丁目ビル	2	6,703.88	6,703.88	100.0	44	489
		青山246ビル	9	2,411.16	2,411.16	100.0	28	358
		ラウンドクロス新宿	10	3,667.21	4,736.17	77.4	30	398
		シーフォートスクエア/ センタービルディング	61	21,733.79	22,017.11	98.7	(注7)79	686
		オリックス赤坂2丁目ビル	17	10,277.01	10,277.01	100.0	76	885
		ラウンドクロス新宿5丁目	9	3,089.29	3,089.29	100.0	16	178
		日本橋本町1丁目ビル	3	5,099.70	5,099.70	100.0	32	285
		ラウンドクロス渋谷	9	1,550.63	1,550.63	100.0	9	111
		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	(注7)45	525
		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	36	386
		MG白金台ビル	3	4,148.48	4,983.54	83.2	29	432
	渋谷パインビル	6	2,671.33	2,671.33	100.0	15	132	
	MG市ヶ谷ビルディング	10	1,906.20	1,906.20	100.0	13	93	
	デュプレックス銀座タワー 2/11	13	2,910.41	2,910.41	100.0	21	169	
	東京都心6区 計	251	115,630.20	118,149.76	97.9	(注6)	(注6)	
	その他 東京 23区	キャロットタワー	11	6,359.89	6,871.33	92.6	38	385
		東陽MKビル	9	9,489.92	9,824.60	96.6	33	268
		ビサイド木場	4	4,758.03	4,758.03	100.0	14	158
		オリックス池袋ビル	8	5,528.03	5,528.03	100.0	(注7)49	521
		KN自由が丘プラザ	5	1,231.80	1,231.80	100.0	11	136
		オリックス目黒ビル	13	6,176.72	6,176.72	100.0	32	319
		秋葉原ビジネスセンター	8	4,254.64	4,254.64	100.0	26	279
		その他東京23区 計	58	37,799.03	38,645.15	97.8	208	2,069
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	214	
	ラウンドクロス川崎	12	5,239.17	5,527.29	94.8	29	373	
	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	10	4,912.78	4,912.78	100.0	23	228	

用途	エリア	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)	敷金等 (百万円)
オフィス	首都圏 その他 地域	ORE大宮ビル	30	9,792.47	10,021.30	97.7	41	433
		首都圏その他地域 計	65	28,628.91	29,145.86	98.2	(注6)	(注6)
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	12	11,107.63	11,116.69	99.9	(注7)36	374
		ORIX高麗橋ビル	13	6,854.53	6,854.53	100.0	26	267
		ルナル仙台	40	9,658.56	9,955.92	97.0	35	408
		オリックス名古屋錦ビル	19	10,251.51	10,251.51	100.0	38	365
		ORE札幌ビル	10	11,672.41	11,672.41	100.0	46	474
		オリックス神戸三宮ビル	19	6,150.57	6,252.86	98.4	24	228
		ORE錦二丁目ビル	27	14,853.09	15,114.04	98.3	60	528
		堂島プラザビル	26	8,982.78	10,051.56	89.4	44	431
プライムスクエア広瀬通	36	10,274.36	10,420.22	98.6	39	369		
	その他地域 計	202	89,805.44	91,689.74	97.9	353	3,447	
	オフィス 計	576	271,863.58	277,630.51	97.9	1,391	14,285	
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)
		岩槻ロジスティクスセンター	2	28,048.04	28,048.04	100.0	(注6)	(注6)
		首都圏その他地域 計	4	101,663.60	101,663.60	100.0	118	345
	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	109	
	物流施設 計	6	183,758.16	183,758.16	100.0	195	455	
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	13	165
		aune有楽町	1	3,280.26	3,280.26	100.0	(注9)40	460
		クロスアベニュー原宿	1	693.53	693.53	100.0	(注9)17	123
		J-ONE SQUARE	1	506.36	506.36	100.0	(注6)	(注6)
		JouLe SHIBUYA	1	2,394.55	2,394.55	100.0	(注9)31	255
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	1	484.56	484.56	100.0	(注6)	(注6)
		東京都心6区 計	10	9,244.44	9,244.44	100.0	(注6)(注9)	(注6)
	その他 東京 23区	ORE池袋	1	4,179.45	4,179.45	100.0	(注9)27	216
		その他東京23区 計	1	4,179.45	4,179.45	100.0	(注9)27	216
	首都圏 その他 地域	aune港北	16	5,254.47	5,397.66	97.3	24	232
		aune幕張	21	5,749.05	5,749.05	100.0	28	237
		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)75	789
		テックランド戸塚店(底地)	1	11,901.87	11,901.87	100.0	(注6)	(注6)
クリオ藤沢駅前		6	2,676.47	2,676.47	100.0	24	296	
	首都圏その他地域 計	46	50,958.84	51,102.03	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	271	

用途	エリア	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)	敷金等 (百万円)
商業施設	その他 地域	岡山久米商業施設	3	11,822.08	11,822.08	100.0	19	179
		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	139
		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	7,975.91	7,975.91	100.0	(注9)32	238
		グランマート手形	1	3,311.00	3,311.00	100.0	(注6)	(注6)
		イオンタウン仙台泉大沢(底地)	1	74,930.65	74,930.65	100.0	(注6)	(注6)
		クロスモール下関長府	1	8,651.19	8,651.19	100.0	(注9)17	283
		インターヴィレッジ大曲	1	39,216.51	39,216.51	100.0	(注9)48	483
		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6)(注9)	(注6)
		aune仙台	10	2,092.07	2,092.07	100.0	12	159
		Friend Town 深江橋(底地)	1	9,492.36	9,492.36	100.0	(注6)	(注6)
		その他地域 計	31	291,796.14	291,796.14	100.0	(注6)(注9)	(注6)
		商業施設 計	88	356,178.87	356,322.06	100.0	(注6)(注9)	(注6)
住宅	東京 都心 6区	パークアクシス西麻布ステージ	1	1,337.31	1,337.31	100.0	(注9)5	10
		We Will 八丁堀	1	2,975.01	3,065.89	97.0	(注9)11	19
		芝浦アイランド エアタワー	1	12,694.58	13,097.69	96.9	(注9)50	-
		ベルファース戸越スタディオ	1	3,145.75	3,168.75	99.3	(注9)13	39
		ベルファース目黒	1	3,231.15	3,422.89	94.4	(注9)15	21
		セントラルクリブ六本木	1	7,049.46	7,565.52	93.2	(注9)32	49
		東京都心6区 計	6	30,433.26	31,658.05	96.1	(注9)129	140
	その他 東京 23区	ベルファース蒲田	1	5,869.38	6,187.52	94.9	(注9)23	42
		ベルファース本郷弓町	1	4,187.99	4,349.82	96.3	(注9)18	26
		ベルファース三宿	1	2,445.30	2,654.24	92.1	(注9)10	18
		ウエストパークタワー - 池袋	1	23,622.83	25,152.42	93.9	(注9)94	201
		ベルファース東十条	1	4,686.38	4,933.11	95.0	(注9)15	20
	その他東京23区 計	5	40,811.88	43,277.11	94.3	(注9)161	308	
	首都圏 その他 地域	アールスタイルズ武蔵小杉	1	15,787.25	15,953.63	99.0	(注9)49	100
		首都圏その他地域 計	1	15,787.25	15,953.63	99.0	(注9)49	100
	その他 地域	ベルファース大阪新町	1	7,847.35	8,831.38	88.9	(注9)24	40
		ベルファース尼崎	6	7,459.86	7,459.86	100.0	18	58
		ベルファース金沢香林坊	4	6,264.79	6,680.44	93.8	(注8)16	74
		その他地域 計	11	21,572.00	22,971.68	93.9	(注9)59	172
	住宅 計	23	108,604.39	113,860.47	95.4	(注9)400	722	

用途	エリア	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)	敷金等 (百万円)	
その他	首都圏 その他 地域	クロスゲート	28	25,674.01	25,813.51	99.5	(注7)95	1,010	
		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	29	29,817.61	29,957.11	99.5	(注6)	(注6)	
	その他 地域	ヴィアイン心斎橋ビル	4	4,566.41	4,719.91	96.7	(注6)	(注6)	
		ホテル京阪 札幌	1	5,335.88	5,335.88	100.0	(注6)	(注6)	
		リッチモンドホテル山形駅前	2	7,294.16	7,294.16	100.0	(注6)	(注6)	
		その他地域 計	7	17,196.45	17,349.95	99.1	(注6)	(注6)	
			その他 計	36	47,014.06	47,307.06	99.4	(注6)	(注6)
	総計			729	967,419.06	978,878.26	98.8	2,747	22,909

テナント数の合計	729
賃貸面積合計 (㎡) (A)	967,419.06
賃貸可能面積合計 (㎡) (B)	978,878.26
全運用不動産稼働率 (%) (A)÷(B)	98.8
契約賃料合計 (百万円) (注4)	2,747
敷金等合計 (百万円) (注4)	22,909

(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、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、全運用不動産稼働率、契約賃料、契約賃料合計、敷金等及び敷金等合計は、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います。

(注4) 「契約賃料合計」及び「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います。

(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賃人が、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賃を行っている場合には、この賃借人兼転賃人を1テナントと数えています。

(注6) 本書の日付現在、当該運用不動産のテナントから契約賃料及び敷金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又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8) 当該運用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賃を行っており、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) 当該運用不動産については、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賃を行っており、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。

(ウ) 稼働率の推移

以下は、第13期以降の各期末及び平成27年5月31日時点における本投資法人の保有資産の用途別の稼働率(注1)の推移を示したものです。

	第13期末 (平成20年8月末)	第14期末 (平成21年2月末)	第15期末 (平成21年8月末)	第16期末 (平成22年2月末)	第17期末 (平成22年8月末)
オフィス	96.7%	95.8%	93.7%	94.5%	93.7%
オフィス以外の用途の 物件合計(注2)	100.0%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%
物流施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
商業施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%
住宅	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
その他	100.0%	99.7%	99.7%	99.7%	100.0%
全物件稼働率	97.7%	97.4%	96.1%	96.6%	97.0%

	第18期末 (平成23年2月末)	第19期末 (平成23年8月末)	第20期末 (平成24年2月末)	第21期末 (平成24年8月末)	第22期末 (平成25年2月末)
オフィス	92.7%	95.6%	93.9%	96.1%	96.5%
オフィス以外の用途の 物件合計(注2)	99.2%	98.3%	99.1%	99.0%	99.4%
物流施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
商業施設	99.8%	99.8%	99.4%	99.4%	99.9%
住宅	94.9%	92.2%	96.0%	95.7%	97.1%
その他	94.7%	95.9%	98.2%	100.0%	100.0%
全物件稼働率	96.2%	97.2%	97.2%	98.0%	98.4%

	第23期末 (平成25年8月末)	第24期末 (平成26年2月末)	第25期末 (平成26年8月末)	第26期末 (平成27年2月末)	平成27年5月末
オフィス	97.4%	98.6%	98.8%	97.6%	98.0%
オフィス以外の用途の 物件合計(注2)	99.4%	99.5%	99.1%	99.5%	99.2%
物流施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
商業施設	99.9%	99.9%	99.9%	100.0%	100.0%
住宅	96.4%	96.3%	94.5%	97.2%	95.4%
その他	99.5%	100.0%	100.0%	98.6%	99.5%
全物件稼働率	98.7%	99.2%	99.0%	98.9%	98.8%

以下は、第13期以降の各期末及び平成27年5月31日時点における本投資法人保有のオフィスの地域別稼働率(注1)の推移を示したものです。

	第13期末 (平成20年8月末)	第14期末 (平成21年2月末)	第15期末 (平成21年8月末)	第16期末 (平成22年2月末)	第17期末 (平成22年8月末)
東京都心6区	96.1%	94.9%	92.6%	96.3%	96.0%
その他東京23区	99.7%	96.5%	94.6%	96.6%	97.8%
首都圏その他地域	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%	95.9%
その他地域	95.2%	96.5%	93.9%	85.5%	81.2%

	第18期末 (平成23年2月末)	第19期末 (平成23年8月末)	第20期末 (平成24年2月末)	第21期末 (平成24年8月末)	第22期末 (平成25年2月末)
東京都心6区	93.0%	95.3%	91.0%	95.3%	96.5%
その他東京23区	96.7%	98.7%	95.9%	96.2%	95.3%
首都圏その他地域	100.0%	98.5%	97.6%	97.1%	100.0%
その他地域	86.1%	92.2%	96.2%	97.2%	96.3%

	第23期末 (平成25年8月末)	第24期末 (平成26年2月末)	第25期末 (平成26年8月末)	第26期末 (平成27年2月末)	平成27年5月末
東京都心6区	96.7%	98.4%	99.0%	98.0%	97.6%
その他東京23区	96.6%	97.7%	97.7%	97.1%	96.5%
首都圏その他地域	99.1%	100.0%	100.0%	99.4%	99.6%
その他地域	98.7%	99.4%	98.7%	99.3%	99.3%

(注1)「稼働率」は、各期末時点及び平成27年5月31日時点における賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を記載したものです。なお、「賃貸可能面積」は、個々の運用不動産に係る本投資法人の保有部分において賃貸が実務的に可能な面積をさし、「賃貸面積」とは、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さします。

(注2) 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3) 各項目に記載の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(エ) 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27年5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	127,560.03m ² (詳細については後記「(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(注1)	13.4%
契約賃料	391百万円(注2)
契約満了日	後記「(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。
The Kitahama PLAZA	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、平成27年5月31日時点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、平成27年5月31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ています。

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 (㎡)	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	平成27年5月31日	538.66	0.1
		オリックス芝2丁目ビル	平成28年4月30日	6,451.76	0.7
		オリックス目黒ビル	平成28年8月31日	681.31	0.1
		大宮下町1丁目ビル	平成27年12月18日	1,080.93	0.1
		O R E 札幌ビル	平成29年5月8日	856.97	0.1
		オリックス神戸三宮ビル	平成28年1月14日	543.39	0.1
		aune有楽町	平成37年8月31日	3,280.26	0.3
		クロスアベニュー原宿	平成35年10月31日	693.53	0.1
		JouLe SHIBUYA	平成36年3月31日	2,394.55	0.3
		O R E 池袋	平成36年9月30日	4,179.45	0.4
		クロスガーデン川崎	平成35年3月28日	17,126.09	1.8
		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	1.8
		The Kitahama PLAZA	平成35年3月31日	7,975.91	0.8
		クロスモール下関長府	平成36年1月9日	8,651.19	0.9
インターヴィレッジ大曲	平成40年6月25日	39,216.51	4.1		
パロー鈴鹿ショッピング センター	平成36年3月31日	16,782.02	1.8		
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	7.8
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	平成31年7月30日	64,004.80	6.7
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	5.9
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	平成30年7月31日	37,456.96	3.9
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	平成37年3月9日	36,158.60	3.8
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	平成27年7月31日	531.67	0.1
		ラウンドクロス築地	平成27年7月31日	153.78	0.0
		We Will 八丁堀	平成28年1月31日	2,975.01	0.3
		ベルファース戸越 スタジオ	平成27年7月31日	3,145.75	0.3
		ベルファース蒲田	平成28年1月31日	5,869.38	0.6
		ベルファース本郷弓町	平成27年10月31日	4,187.99	0.4
		ベルファース東十条	平成27年7月31日	4,686.38	0.5
ベルファース大阪新町	平成27年10月1日	7,847.35	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	平成27年7月31日	23,622.83	2.5

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)
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	平成32年9月30日	19,744.39	2.1
合計					489,407.69	51.2

(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、平成27年5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います。

(注3)本書の日付現在、当該運用不動産のテナントから契約満了日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していません。

平成27年5月31日現在、本件主要10テナントについての(1)平成27年5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契約については、平成27年5月31日時点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)平成27年5月31日現在、テナントから預かっている敷金・保証金等の残高の合計は、それぞれ以下のとおりです。

(1) 本件主要10テナントの契約賃料合計：	874,336,075円
(2) 本件主要10テナントの敷金・保証金等合計：	5,608,160,961円

10. 資金調達等の概況

財務の状況

本投資法人の財務の状況は以下のとおりです。

	第18期末 (平成23年2月末)	第19期末 (平成23年8月末)	第20期末 (平成24年2月末)	第21期末 (平成24年8月末)	第22期末 (平成25年2月末)
有利子負債残高 (うち投資法人債残高) (百万円)	158,543 (27,000)	167,418 (27,000)	171,193 (27,000)	171,068 (27,000)	175,493 (20,000)
LTV(出資総額ベース) (%)	53.5	52.6	53.2	53.1	53.8
LTV(総資産ベース) (%)	49.7	49.0	49.6	49.6	50.3
固定金利比率(%)	89.4	97.9	98.0	86.3	86.6
長期負債比率(%)	71.3	87.9	70.4	67.4	78.2
平均残存年数(年)	1.7	2.8	2.4	2.5	3.1
平均調達金利(%)	1.74	1.73	1.72	1.61	1.48
平均調達コスト(%)	2.01	2.02	2.00	1.92	1.85

	第23期末 (平成25年8月末)	第24期末 (平成26年2月末)	第25期末 (平成26年8月末)	第26期末 (平成27年2月末)	第27期末 (平成27年8月末)
有利子負債残高 (うち投資法人債残高) (百万円)	182,828 (20,000)	199,633 (22,500)	215,178 (22,500)	237,905 (24,500)	244,850 (24,500)
LTV(出資総額ベース) (%)	51.7	52.3	50.0	50.4	49.2
LTV(総資産ベース) (%)	48.3	48.9	46.7	47.1	46.2
固定金利比率(%)	86.6	89.0	89.8	90.8	91.0
長期負債比率(%)	90.0	95.5	88.4	89.0	89.9
平均残存年数(年)	3.4	3.6	3.7	3.7	4.4
平均調達金利(%)	1.30	1.24	1.19	1.13	1.03
平均調達コスト(%)	1.60	1.52	1.47	1.38	1.31

(注1)「有利子負債残高」は、単位未満を切捨てて記載しています。

(注2)「LTV(出資総額ベース)」は、各時点現在の有利子負債残高を同時点の有利子負債残高と出資総額の合計値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3)「LTV(総資産ベース)」は、各時点現在の有利子負債残高を同時点の総資産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。第27期末(平成27年8月末)のLTV(総資産ベース)は、総資産を第26期末(平成27年2月末)における貸借対照表上の金額に、前回公募増資における発行価額の総額と第26期末(平成27年2月末)以降第27期末(平成27年8月末)までの期間の有利子負債純増額を加えた見込額で算出しています。

(注4)「固定金利比率」は、各時点現在の固定金利有利子負債(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。)の残高を同時点の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5)「長期負債比率」は、各時点現在の長期有利子負債(1年内返済・償還予定の長期有利子負債は含みません。)の残高を同時点の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6)「平均残存年数」は、有利子負債の各時点現在から返済又は償還期日までの残期間を同時点の有利子負債残高で加重平均した数値であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注7)「平均調達金利」は、各時点現在の残高による加重平均利率(年率)を示したものであり、小数点第3位を四捨五入して記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を使用しています。

(注8)「平均調達コスト」は、損益計算書で計上した「支払利息、投資法人債利息、融資手数料(期限前返済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。)、投資法人債発行費償却の総額」を当該決算期中の「総有利子負債平均残高」で除した数値を年換算したものであり、小数点第3位を四捨五入して記載しています。第27期(平成27年8月期)の平均調達コストは当該決算期中に発生する「支払利息、投資法人債利息、融資手数料(期限前返済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。))及び投資法人債発行費償却の総額(見込額)」を当該決算期中の「総有利子負債平均残高(見込額)」を除外して年換算した見込額であり、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

格付の状況

本投資法人が本書の日付現在において取得している発行体格付(発行体の将来の信用力に関する各信用格付業者の意見)は以下のとおりです。平成27年6月15日付にて株式会社日本格付研究所(JCR)における本投資法人の長期発行体格付は「AA-(ポジティブ)」から「AA(安定的)」に、平成27年7月16日付にてスタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社(S&P)における本投資法人の長期会社格付けのアウトルックは「安定的」から「ポジティブ」に、それぞれ変更されており、本投資法人は、格付の向上を実現することができました。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

<格付の状況>

信用格付業者	格付内容	備考
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社(S&P)	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(R&I)	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(JCR)	長期発行体格付：AA	格付の見通し： 安定的

有利子負債の状況

本書の日付現在における本投資法人の借入の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	残高 (百万円)		平均利率 (注1)	返済期限	資金使途	返済方法	摘要
		変動金利	固定金利					
長期借入金 (タームローン 20)	農林中央金庫	変動金利	1,500	0.66091%	平成28年 3月18日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,500					
長期借入金 (タームローン 17)	三菱UFJ信託銀行株式会社	固定金利	2,000	1.66592% (注2)	平成28年 3月30日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	株式会社あおぞら銀行		2,700					
	株式会社西日本シティ銀行		1,800					
	株式会社新生銀行		1,500					
	全国信用協同組合連合会		1,400					
	株式会社福岡銀行		1,000					
	三井生命保険株式会社		1,000					
	株式会社りそな銀行		1,000					
	株式会社島根銀行		600					
	株式会社みなと銀行		300					
小計		13,300						
長期借入金 (タームローン 19)	株式会社あおぞら銀行	固定金利	1,000	1.56954% (注2)	平成28年 7月27日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	株式会社香川銀行		1,000					
	株式会社新生銀行		1,000					
	株式会社りそな銀行		1,000					
	全国信用協同組合連合会		400					
	株式会社島根銀行		300					
	株式会社みなと銀行		300					
小計		5,000						
長期借入金 (相対)	株式会社あおぞら銀行	固定金利	1,000	1.29328%	平成28年 9月28日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,000					
長期借入金 (相対)	株式会社りそな銀行	固定金利	1,000	1.29328%	平成28年 9月28日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,000					
長期借入金 (タームローン 21)	三井住友信託銀行株式会社	変動金利	6,000	0.71091% (注2)	平成29年 3月17日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社		5,500					
	農林中央金庫		4,500					
	小計		16,000					
長期借入金 (タームローン 22)	三井住友信託銀行株式会社	固定金利	4,000	1.05815% (注2)	平成29年 9月19日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	株式会社みずほ銀行		2,000					
	株式会社りそな銀行		1,000					
	小計		7,000					
長期借入金 (タームローン 23)	全国信用協同組合連合会	変動金利	3,000	0.68091% (注2)	平成29年 9月19日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	株式会社東邦銀行		500					
	小計		3,500					
長期借入金 (相対)	株式会社福岡銀行	固定金利	3,000	1.05815%	平成29年 9月19日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		3,000					
長期借入金 (相対)	株式会社あおぞら銀行	固定金利	1,550	1.02067%	平成29年 10月4日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,550					

区分	借入先	残高 (百万円)		平均利率 (注1)	返済期限	資金使途	返済方法	摘要
長期借入金 (タームローン 25) トランシェA	株式会社広島銀行	固定金利	1,000	0.84402% (注2)	平成30年 2月21日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	株式会社横浜銀行		1,000					
	小計		2,000					
長期借入金 (タームローン 27) トランシェB	三菱UFJ信託銀行株式会社	固定金利	300	0.90802% (注2)	平成30年 3月19日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	三井住友信託銀行株式会社		700					
	株式会社三井住友銀行		1,200					
	オリックス銀行株式会社		1,000					
	株式会社みずほ銀行		500					
	全国信用協同組合連合会		300					
小計		4,000						
長期借入金 (相対)	株式会社りそな銀行	固定金利	2,000	0.49600%	平成30年 4月1日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		2,000					
長期借入金 (相対)	株式会社西日本シティ銀行	固定金利	1,500	0.49600%	平成30年 4月1日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,500					
長期借入金 (相対)	株式会社第四銀行	固定金利	1,000	0.49600%	平成30年 4月1日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,000					
長期借入金 (相対)	株式会社七十七銀行	固定金利	1,000	0.86400%	平成30年 4月26日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,000					
長期借入金 (相対)	株式会社第四銀行	固定金利	1,000	0.72700%	平成30年 8月31日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,000					
長期借入金 (相対)	株式会社七十七銀行	固定金利	1,000	0.72700%	平成30年 8月31日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,000					
長期借入金 (相対)	株式会社静岡銀行	固定金利	1,000	0.72700%	平成30年 8月31日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,000					
長期借入金 (タームローン 24)	株式会社三井住友銀行	固定金利	2,000	1.18934% (注2)	平成30年 9月19日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,000					
	小計		5,000					
長期借入金 (相対)	株式会社新生銀行	固定金利	1,900	1.61697%	平成30年 9月28日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,900					
長期借入金 (タームローン 28) トランシェA	三井住友信託銀行株式会社	固定金利	2,400	0.97492% (注2)	平成30年 10月1日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	株式会社三井住友銀行		2,400					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000					
	株式会社みずほ銀行		1,200					
	小計							

区分	借入先	残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	資金使途	返済方法	摘要	
長期借入金 (タームローン 28) トランシェB	三井住友信託銀行株式会社	固定金利	138	0.97492% (注2)	平成30年 10月1日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	株式会社三井住友銀行		138					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		115					
	株式会社みずほ銀行		69					
	小計		460					
長期借入金 (相対)	株式会社あおぞら銀行	固定金利	1,000	0.83000%	平成31年 1月10日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,000					
長期借入金 (タームローン 26)	三菱UFJ信託銀行株式会社	固定金利	2,640	1.06802% (注2)	平成31年 3月20日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	三井住友信託銀行株式会社		2,640					
	株式会社三井住友銀行		2,640					
	株式会社みずほ銀行		1,980					
	小計		9,900					
長期借入金 (相対)	全国共済農業協同組合連合会	固定金利	2,000	1.30500%	平成31年 4月26日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		2,000					
長期借入金 (相対)	株式会社日本政策投資銀行	固定金利	4,000	2.26875%	平成31年 7月27日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		4,000					
長期借入金 (タームローン 30)	株式会社あおぞら銀行	固定金利	1,000	0.81687% (注2)	平成31年 10月1日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	株式会社新生銀行		1,000					
	株式会社りそな銀行		1,000					
	小計		3,000					
長期借入金 (相対)	株式会社新生銀行	固定金利	1,560	0.90500%	平成31年 11月1日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,560					
長期借入金 (相対)	みずほ信託銀行株式会社	固定金利	1,560	0.90500%	平成31年 11月1日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,560					
長期借入金 (相対)	株式会社りそな銀行	固定金利	1,560	0.90500%	平成31年 11月1日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,560					
長期借入金 (相対)	全国共済農業協同組合連合会	固定金利	3,000	1.80000%	平成31年 12月2日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		3,000					
長期借入金 (相対)	農林中央金庫	固定金利 (SWAP)	3,350	0.91250%	平成31年 12月20日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		3,350					
長期借入金 (相対)	みずほ信託銀行株式会社	固定金利	1,500	0.55600%	平成31年 12月24日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,500					

区分	借入先	残高 (百万円)		平均利率 (注1)	返済期限	資金使途	返済方法	摘要
長期借入金 (タームローン 32) トランシェA	三菱UFJ信託銀行株式会社	固定金利 (SWAP)	350	0.54675% (注2)	平成32年 3月19日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	三井住友信託銀行株式会社		900					
	株式会社三井住友銀行		1,500					
	株式会社みずほ銀行		650					
	全国信用協同組合連合会		700					
小計		4,100						
長期借入金 (相対)	株式会社静岡銀行	変動金利	1,000	0.42182%	平成32年 3月26日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,000					
長期借入金 (相対)	農林中央金庫	固定金利 (SWAP)	1,500	0.67400%	平成32年 4月1日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,500					
長期借入金 (相対)	株式会社みずほ銀行	固定金利	2,000	1.54400%	平成32年 6月14日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		2,000					
長期借入金 (相対)	株式会社あおぞら銀行	固定金利	1,000	1.54400%	平成32年 6月14日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,000					
長期借入金 (相対)	太陽生命保険株式会社	固定金利	1,000	0.57000%	平成32年 6月22日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,000					
長期借入金 (相対)	株式会社百五銀行	固定金利 (SWAP)	1,000	0.52700%	平成32年 6月22日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,000					
長期借入金 (タームローン 33) トランシェA	三井住友信託銀行株式会社	固定金利 (SWAP)	1,000	0.52700% (注2)	平成32年 6月22日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	株式会社三井住友銀行		1,500					
	小計		2,500					
長期借入金 (相対)	株式会社日本政策投資銀行	固定金利	1,500	1.44375%	平成32年 7月31日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,500					
長期借入金 (相対)	株式会社三菱東京UFJ銀行	固定金利	1,500	1.22000%	平成32年 8月31日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,500					
長期借入金 (タームローン 29)	株式会社三井住友銀行	固定金利 (SWAP)	2,000	1.14500% (注2)	平成32年 9月24日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500					
	株式会社みずほ銀行		1,000					
	株式会社新銀行東京		500					
小計		7,000						

区分	借入先	残高 (百万円)		平均利率 (注1)	返済期限	資金使途	返済方法	摘要
		固定金利						
長期借入金 (相対)	株式会社三菱東京UFJ銀行	固定金利	3,000	1.07000%	平成32年 11月1日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		3,000					
長期借入金 (タームローン 25) トランシェB	株式会社日本政策投資銀行	固定金利	5,000	1.44744%	平成33年 2月21日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		5,000					
長期借入金 (相対)	三菱UFJ信託銀行株式会社	固定金利 (SWAP)	2,560	1.00600%	平成33年 4月2日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		2,560					
長期借入金 (相対)	株式会社みずほ銀行	固定金利 (SWAP)	1,280	1.00600%	平成33年 4月2日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,280					
長期借入金 (相対) トランシェA	株式会社三井住友銀行	固定金利 (SWAP)	2,000	0.68105%	平成33年 6月21日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		2,000					
長期借入金 (タームローン 32) トランシェB	三菱UFJ信託銀行株式会社	固定金利 (SWAP)	350	0.70425% (注2)	平成33年 9月21日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	三井住友信託銀行株式会社		900					
	株式会社三井住友銀行		1,500					
	株式会社みずほ銀行		650					
	小計		3,400					
長期借入金 (相対)	株式会社日本政策投資銀行	固定金利	4,740	0.89100%	平成33年 10月1日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		4,740					
長期借入金 (相対)	みずほ信託銀行株式会社	固定金利	2,500	0.89100%	平成33年 10月1日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		2,500					
長期借入金 (相対)	三井住友海上火災保険株式会社	固定金利	1,000	0.83000%	平成33年 12月22日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,000					
長期借入金 (相対)	株式会社日本政策投資銀行	固定金利	1,400	1.34300%	平成34年 1月10日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,400					
長期借入金 (相対)	株式会社みずほ銀行	固定金利 (SWAP)	1,500	1.20350%	平成34年 2月14日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,500					

区分	借入先	残高 (百万円)		平均利率 (注1)	返済期限	資金使途	返済方法	摘要
		固定金利 (SWAP)						
長期借入金 (相対)	株式会社三井住友銀行	固定金利 (SWAP)	2,500	0.75925%	平成34年 3月22日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		2,500					
長期借入金 (相対)	株式会社三菱東京UFJ銀行	固定金利	1,710	1.09000%	平成34年 3月31日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,710					
長期借入金 (相対)	株式会社三井住友銀行	固定金利 (SWAP)	2,560	1.16180%	平成34年 3月31日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		2,560					
長期借入金 (相対)	三井住友信託銀行株式会社	固定金利 (SWAP)	2,560	1.16180%	平成34年 3月31日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		2,560					
長期借入金 (タームローン 31)	三菱UFJ信託銀行株式会社	固定金利 (SWAP)	1,890	1.05175% (注2)	平成34年 6月20日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	三井住友信託銀行株式会社		1,890					
	株式会社三井住友銀行		1,890					
	株式会社みずほ銀行		1,430					
	小計		7,100					
長期借入金 (相対)	株式会社日本政策投資銀行	固定金利	3,800	1.07600%	平成34年 9月18日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		3,800					
長期借入金 (相対) トランシェA	三井住友信託銀行株式会社	固定金利	4,000	0.83625%	平成34年 12月20日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		4,000					
長期借入金 (タームローン 33) トランシェB	三井住友信託銀行株式会社	固定金利 (SWAP)	1,000	0.80450% (注2)	平成34年 12月20日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	株式会社三井住友銀行		1,500					
	株式会社りそな銀行		1,200					
	小計		3,700					
長期借入金 (相対)	株式会社三菱東京UFJ銀行	固定金利	2,000	0.85910%	平成35年 6月20日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		2,000					
長期借入金 (相対)	三菱UFJ信託銀行株式会社	固定金利 (SWAP)	2,000	0.86910%	平成35年 6月20日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		2,000					

区分	借入先	残高 (百万円)		平均利率 (注1)	返済期限	資金使途	返済方法	摘要
		固定金利 (SWAP)						
長期借入金 (相対)	株式会社三井住友銀行	固定金利 (SWAP)	1,000	0.86910%	平成35年 6月20日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,000					
長期借入金 (相対) トランシェA	株式会社日本政策投資銀行	固定金利	2,000	0.84100%	平成35年 7月29日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		2,000					
長期借入金 (相対) トランシェB	三井住友信託銀行株式会社	固定金利	1,000	0.95375%	平成35年 12月20日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,000					
長期借入金 (タームローン 33) トランシェC	三井住友信託銀行株式会社	固定金利 (SWAP)	1,000	0.92075% (注2)	平成35年 12月20日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	株式会社三井住友銀行		1,500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		700					
	株式会社りそな銀行		1,100					
	小計		4,300					
長期借入金 (相対) トランシェB	株式会社三井住友銀行	固定金利 (SWAP)	3,000	1.03080%	平成36年 6月20日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		3,000					
長期借入金 (タームローン 33) トランシェD	三井住友信託銀行株式会社	固定金利 (SWAP)	1,000	1.02950% (注2)	平成36年 12月20日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	株式会社三井住友銀行		1,800					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		700					
	小計		3,500					
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	固定金利 (SWAP)	1,000	1.02950%	平成36年 12月20日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,000					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	固定金利 (SWAP)	2,000	1.08700%	平成37年 6月20日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		2,000					
長期借入金 (相対) トランシェB	株式会社日本政策投資銀行	固定金利	3,000	1.05100%	平成37年 7月29日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		3,000					
長期借入金合計			220,350					

(注1)「平均利率」は、平成27年8月31日時点の残高による加重平均利率(年率)を記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均金利については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2)長期借入金(タームローン17、タームローン19、タームローン21、タームローン22、タームローン23、タームローン24、タームローン25トランシェA、タームローン26、タームローン27トランシェB、タームローン28トランシェA、タームローン28トランシェB、タームローン29、タームローン30、タームローン31、タームローン32トランシェA、タームローン32トランシェB、タームローン33トランシェA、タームローン33トランシェB、タームローン33トランシェC、タームローン33トランシェD)の利率・返済期限等の条件はそれぞれの借入先につき全て同一です。

(注3)「資金使途」は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金又はその借換資金です。

また、本書の日付現在における本投資法人の投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄(注1)	発行年月日	残高 (百万円)	利率	償還期限	資金使途	担保
第3回無担保投資法人債	平成22年11月18日	5,000	1.58%	平成27年11月18日	(注2)	無担保
第5回無担保投資法人債	平成25年2月8日	5,000	0.76%	平成30年2月8日	(注3)	無担保
第6回無担保投資法人債	平成26年1月20日	5,000	0.44%	平成30年7月20日	(注4)	無担保
第7回無担保投資法人債	平成26年1月20日	2,500	1.20%	平成36年1月19日	(注4)	無担保
第8回無担保投資法人債	平成26年8月11日	2,000	0.308%	平成31年8月9日	(注5)	無担保
第9回無担保投資法人債	平成26年8月11日	3,000	0.901%	平成36年8月9日	(注5)	無担保
第10回無担保投資法人債	平成26年12月19日	2,000	0.886%	平成36年12月19日	(注6)	無担保
合計		24,500				

(注1) いずれの銘柄も、特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注2) 資金使途は、借入金の返済資金です。

(注3) 資金使途は、第1回無担保投資法人債の償還資金です。

(注4) 資金使途は、第4回無担保投資法人債の償還資金及び平成25年12月20日付で実行したコミットメントライン契約に基づく借入金の返済資金です。

(注5) 資金使途は、第2回無担保投資法人債の償還資金です。

(注6) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金です。

また、本書の日付現在における本投資法人の有利子負債の調達先は以下のとおりです。

調達先	有利子負債残高 (億円) (注1)	有利子負債比率 (注2)
三井住友信託銀行株式会社	356	14.6%
株式会社三井住友銀行	326	13.3%
株式会社日本政策投資銀行	254	10.4%
三菱UFJ信託銀行株式会社	241	9.8%
株式会社みずほ銀行	162	6.6%
株式会社りそな銀行	108	4.4%
農林中央金庫	108	4.4%
株式会社あおぞら銀行	92	3.8%
株式会社三菱東京UFJ銀行	82	3.4%
株式会社新生銀行	69	2.8%
全国信用協同組合連合会	58	2.4%
みずほ信託銀行株式会社	55	2.3%
全国共済農業協同組合連合会	50	2.0%
株式会社福岡銀行	40	1.6%
株式会社西日本シティ銀行	33	1.3%
株式会社静岡銀行	20	0.8%
株式会社第四銀行	20	0.8%
株式会社七十七銀行	20	0.8%
オリックス銀行株式会社	10	0.4%
株式会社香川銀行	10	0.4%
株式会社広島銀行	10	0.4%
三井住友海上火災保険株式会社	10	0.4%
株式会社横浜銀行	10	0.4%
三井生命保険株式会社	10	0.4%
太陽生命保険株式会社	10	0.4%
株式会社百五銀行	10	0.4%
株式会社島根銀行	9	0.4%
株式会社みなと銀行	6	0.2%
株式会社新銀行東京	5	0.2%
株式会社東邦銀行	5	0.2%
投資法人債	245	10.0%
合計	2,448	100.0%

(注1)「有利子負債残高」は、単位未満を切捨てて記載しています。なお、各金額の合計は切捨ての関係上、合計数値に一致しない場合があります。

(注2)「有利子負債比率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、各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。

11. 投資リスク

以下の内容は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 3 投資リスク / (1) 本投資証券又は本投資法人債への投資に関するリスク要因」を一括して記載したものであり、参照有価証券報告書の記載を変更又は追加した箇所は__ 罫で示しています。

(1) 本投資証券又は本投資法人債への投資に関するリスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産信託受益権その他の資産についてもほぼ同様に該当しますが、資産としての種類の相違に応じて追加的に発生するリスクもあります。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。また、個々の運用不動産に特有のリスクについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (1) 主要な経営指標等の推移 / 事業の状況 / (ロ) その他」及び「5 運用状況 / (2) 投資資産 / その他投資資産の主要なもの / . 投資不動産の内容 / (ト) 不動産の概要」並びに前記「8 新規取得物件の概要 / (2) 新規取得物件」をご参照ください。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分なものであるとの保証はありません。

なお、記載されたリスクのうち、将来に関する事項については、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資法人の財務内容が悪化し、分配金の額が低下し、あるいは本投資証券の市場価格が下落する可能性があります。その結果として、投資主又は本投資法人債権者は、投資した金額の全部又は一部を回収できなくなる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書の本項以外の記載事項を慎重に検討したうえで、本投資証券又は本投資法人債に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は以下のとおりです。

一般的なリスク

- (a) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク
- (b) 本投資証券の払戻しができないことに関するリスク
- (c) 本投資証券の流動性に関するリスク
- (d) 本投資証券の価格変動に関するリスク
- (e) 投資口の希薄化に関するリスク
- (f) 投資口の売却に関するリスク
- (g) 金銭の分配に関するリスク
- (h) 借入等比率に関するリスク
- (i) 役員の職務遂行に係るリスク
- (j) 投資法人の法律上、税制上その他諸制度上の取扱い及び解釈に関するリスク
- (k) 本投資法人の登録が取消されるリスク

商品設計及び関係者に関するリスク

- (a) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
- (b) 借入及び投資法人債に関するリスク
- (c) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- (d) 本資産運用会社に関するリスク
- (e) 不動産管理会社に関するリスク
- (f) 本投資法人の運営に関する法人の利益相反等に関するリスク

- (g) 運用不動産の取得方法に関するリスク
- (h) インサイダー取引規制等に関するリスク
- (i) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
 - 不動産に関するリスク
- (a) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- (b) 物件取得の競争に関するリスク
- (c) テナントの獲得競争に関するリスク
- (d) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
- (e) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (f) 法令等の変更に関するリスク
- (g) 区分所有物件に関するリスク
- (h) 共有物件に関するリスク
- (i) 借地物件・底地物件に関するリスク
- (j) 専門家報告書等に関するリスク
- (k) わが国における建物賃貸借契約に関するリスク
- (l) 賃料の減額・賃料の不払等に関するリスク
- (m) 不動産の運用費用の増加に関するリスク
- (n) テナントの建物使用態様に関するリスク
- (o) 不動産の毀損等に関するリスク
- (p) 火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故に関するリスク
- (q) 地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等に関するリスク
- (r) 不動産に係る所有者責任に関するリスク
- (s) 有害物質に係るリスク
- (t) 運用不動産の偏在に関するリスク
- (u) テナントの集中に関するリスク
- (v) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (w) 取得予定資産の組入れ・譲渡等に関するリスク
- (x) 未稼働物件（開発物件を含む）の取得に関するリスク
- (y) オフィス・物流施設・商業施設・住宅以外の用途の不動産への投資に関するリスク
- (z) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
 - 信託の受益権特有のリスク
 - (a) 信託受益者として負うリスク
 - (b) 信託の受益権の流動性リスク
 - (c) 信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク
 - (d) 信託受託者の債務負担及び不当な行為に関するリスク
 - (e) 信託の受益権の準共有に関するリスク
- 税制に関するリスク
 - (a) 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク
 - (b) 多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク
 - (c) 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分できないリスク
 - (d) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク
 - (e) 利益配当等の損金算入要件が満たされなくなることにより、次年度以降は通常の法人税率により課税が行われるリスク
 - (f) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (g) 同族会社に該当するリスク
 - (h) 投資口の国外募集に関するリスク
 - (i) 機関投資家以外からの借入に係るリスク
 - (j) 投資主の減少に関するリスク

- (k) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (l) 一般的な税制の変更に関するリスク
- (m) 減損会計の適用に関するリスク
 - その他のリスク
- (a) 特定目的会社等の優先出資証券・特定社債等・貸付債権等への投融資に係るリスク
- (b) 匿名組合出資持分への投資に係るリスク

一般的なリスク

(a) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口ないし投資証券は、株式会社における株式ないし株券に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を有しているため、投資金額の回収あるいは利回りは本投資法人の業務又は財産の状況に影響され、また譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることが可能であるか否かは定かではありません。また、本投資法人に係る通常の清算又は倒産手続きの下における清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、投資額の全部又は一部の支払が行われない可能性があります。投資証券は、投資額が保証される商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象になっておりません。

(b) 本投資証券の払戻しができないことに関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。したがって、投資主が本投資証券を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権等を除き、第三者に対する売却等（東京証券取引所を通じた売却を含みます。）に限られます。本投資証券の第三者に対する売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できない可能性が極めて高まります。

(c) 本投資証券の流動性に関するリスク

本投資証券は東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場されております。ただし、本投資証券の流動性を将来にわたって予測することは困難であり、本投資証券を投資主の希望する時期及び条件で取引できることは保証されていないため、東京証券取引所における売却に際しても、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で売却せざるを得ない場合あるいは本投資証券の売却自体が不可能な場合があります。

また、本投資法人の総資産額が減少した場合、本投資証券の売買高が減少した場合、東京証券取引所の上場規程ないし規則等に定める一定の上場廃止基準に抵触した場合等には、本投資証券の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後は本投資証券を東京証券取引所にて売却することは不可能となり、投資主の換価手段が大きく制限されることとなります。

上記に加えて、我が国における不動産投資信託は、平成13年9月から東京証券取引所での取引が開始されたものであり相対的に歴史が浅く、したがって本書の日付現在、不動産投資信託の将来の市場規模を予測することは困難であり、また不動産投資信託の上場市場の存続も保証されておりません。

(d) 本投資証券の価格変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、取引所における需給関係や不動産関連資産への投資の動向、他の資産への投資との比較、金利情勢、経済情勢等、市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。

本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権を主な投資対象としておりますが、不動産の価格及び不動産信託受益権の価格は、不動産市況、社会情勢等の要因を理由として変動します。さらに、不動産の流動性は一般的に低いため、望ましい時期及び価格で不動産を売却することができない可能性があり、そのために実際の売却時までには価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

本投資法人若しくは本資産運用会社又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

また、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更等が本投資証券の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

(e) 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等の本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを随時必要としております。本投資法人は、規約及び投信法に従い、その事業遂行のために必要に応じて規約で定める範囲内（本投資法人の場合は1,000万口）において、投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額（投信法第82条第6項）で投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口数に対する割合は、当該追加発行において所要の口数を追加的に取得しない限り、希薄化することとなります。また、期中において追加発行された投資口に対して、その期の保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行うことがあり、これによって既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本

投資法人の投資口1口当たりの純資産額が影響を受けることがあります。また、市場における投資口の需給バランスに影響を与えることもあるため、その結果、本投資証券の市場価格が悪影響を受ける可能性があります。なお、本投資法人が新投資口予約権の無償割当て(いわゆるライツ・オフリング)を行った場合にも、同様に、本投資証券の市場価格が影響を受ける可能性もあります。

それらの結果、本投資証券の投資主は市場価格の変動により、当初の投資額を下回る金額しか回収できない可能性があります。

(f) 投資口の売却に関するリスク

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (6) 主要な投資主の状況」に記載の本投資法人の主要な投資主を含む全ての投資主は、その保有する投資口を市場その他で自由に売却することが可能であり、そのために多数の投資口が売却された場合には、本投資証券の市場価格が低下する可能性があります。

(g) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払は、いかなる場合においても保証されるものではありません。

(h) 借入等比率に関するリスク

本投資法人の借入等比率の上限は、本資産運用会社の運用管理規程により70%とされておりますが、資産の取得等に伴い一時的に70%を超過することがあります。一般的に、借入等比率が上昇するほど、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配額が減少する可能性があります。なお、借入等比率とは、本投資法人の資産総額(参照有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 1 資産管理等の概要 / (1) 資産の評価 / 公正なる価額」に記載する評価方法に従って評価した場合の資産総額をいいます。)から現預金を控除した金額に対し、借入額、投資法人債発行残高及び本投資法人がテナントから受け入れた敷金又は保証金等の預り金から現預金を控除した金額の占める割合をいいます。

(i) 役員の職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善良な管理者としての注意義務(以下「善管注意義務」といいます。)を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し、投資法人のため忠実に職務を遂行する義務(以下「忠実義務」といいます。)を負っております(投信法第109条第5項、第111条第3項、会社法第355条)。しかし、本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行い、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / 投資法人の統治に関する事項 / (ロ) 執行役員、監督役員及び役員会」をご参照ください。

(j) 投資法人の法律上、税制上その他諸制度上の取扱い及び解釈に関するリスク

不動産又は不動産信託受益権等を主な運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに政令及び規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。しかし、今後、投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され又は新たな法律が制定され、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(k) 本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、投信法に基づき投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合には、その登録を取消される可能性があります(投信法第216条)。この場合においては、本投資証券の上場が廃止されるとともに、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続きに入ることになります。

商品設計及び関係者に関するリスク

(a) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として運用不動産からの賃料収入に依存しております。運用不動産に係る賃料収入は、運用不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下(賃料水準に関しては、後記「不動産に関するリスク / (k) わが国における建物賃貸借契約に関するリスク」及び「同 / (l) 賃料の減額・賃料の不払等に関するリスク」も併せてご参照ください。)、賃借人・テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。また、賃借人・テナントの入居時及びその後の支払能力ないし信用状態は一樣ではありません。

本投資法人は、本資産運用会社を通じて、支払能力が高く信用状態の良好な賃借人・テナントを確保すべく努力しますが、その目的が常に達成されるとは限りません。また、一旦、このような良質のテナントを確保しても、当該テナントが永続的に本投資法人の保有する運用資産を賃借し続けるとの保証もありません。

なお、本投資法人の運用資産に係る賃貸借契約の中には、それが転貸され、賃料収入の確保につき実質的にエンドテナント(最終的な利用者ないし転借人)の支払能力に依存しているものがあり、かかる場合には、本投資法人は賃借人とエンドテナントの二重の信用リスクを負っていることとなります。

たとえば、本投資法人がその所有権等を取得する以前に、賃借人が前所有者からこれを賃借したうえでエンドテナントに転貸していた不動産(決算日以降に取得したものを含みます。)について、本投資法人がこれを取得し、同時に賃借人とエンドテナントとの間の転貸借契約における賃借人の貸主としての地位を承継しようとする際、一部のエンドテナントが当該地位の承継について承諾しなかった場合には(かかる場合におけるエンドテナントを、以下「未承諾テナント」と総称します。)、かかる未承諾テナントから当該承諾を得るまでの間について、本投資法人は賃借人に不動産を賃貸し、これを賃借人が未承諾テナントに対して転貸していることとなりますが、本投資法人と賃借人との間の賃貸借契約において、あくまで本投資法人が各未承諾テナントに直接に賃貸している場合と同様の経済状態に置くこととするために、本投資法人と賃借人との合意により、賃料、共益費及び管理費等の金額、賃貸借期間その他の賃貸借条件を賃借人と未承諾テナントとの転貸借条件と同一にし、未承諾テナントから賃借人への賃料等の支払後、賃借人が本投資法人に賃料等を支払うこと、賃借人は本投資法人に対して敷金、保証金等相当額を差し入れないものとする等々の対応を実施している場合があります。したがって、かかる対応においては、本投資法人は、賃借人による賃料不払い等のリスクのほか、未承諾テナントによる賃料不払いのリスクを負担していることとなります。その他、転貸に関するリスクは、「不動産に関するリスク / (l) 賃料の減額・賃料の不払等に関するリスク」及び「不動産に関するリスク / (n) テナントの建物使用態様に関するリスク」をご参照ください。

また、上記収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、資本的支出、未稼働運用不動産の取得等は、キャッシュ・フローを減ずる効果をもたらし、その結果、資金繰りの悪化が生ずる等、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

賃料収入のほか、運用不動産の売却に伴い収入が発生する可能性があります。運用不動産の売却に伴う収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針、不動産市場の環境等に左右されるものであり、安定的に得られる性質のものではありません。

他方、運用不動産に関する費用としては、減価償却費、運用不動産に関して課される公租公課、運用不動産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、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に係る費用、維持修繕費用、建物所有者において負担を余儀なくされる原状回復費、借地借家料、テナント誘致費用(媒介手数料、広告料等)等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります(費用の増加リスクに関しては、後記「不動産に関するリスク / (m) 不動産の運用費用の増加に関するリスク」も併せてご参照ください。)

このように、運用不動産からの収入が減少する可能性がある一方で、運用不動産に関する費用が増大する可能性があります。これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(b) 借入及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書記載の投資方針に従い、機関投資家からの借入及び投資法人債の発行による資金調達を継続的に行います。本投資法人は規約において、その限度額を、借入については1兆円、投資法人債については1兆円とし、かつ、その限度額が合計して1兆円を超えないものとしております(規約第40条)。

借入及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件により借入及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はなく、また、金利と本投資法人の受け取る賃料収入等とは必ずしも連動して上昇する関係にはないため、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

特に、既存の借入の返済期限が到来した場合の借換は、金融情勢の混乱、信用収縮等により同一の借入先からほぼ同一の条件にて借入を行うことができない可能性があります。また、金利、財務制限条項等の面で従来より不利な条件にて借入を行う可能性があります。

また、本投資法人の信用格付の格下げあるいは見通しの変更が行われた場合には、本投資法人の希望する時期及び条件により借入及び投資法人債の発行を行うことができず、その結果、借入コストが上昇する等、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

利益配当の損金算入要件のうち、投資法人による借入金の借入先を機関投資家に限定するという税法上の要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。そして、追加の借入を行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入ができなくなる可能性もあります。

本投資法人が借入又は投資法人債の発行を行う場合において、借入金比率に応じて投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられ、あるいは修繕費用、預り金等に対応した現金の積立てを強制される場合があります。また物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらすほか、このような制約により投資主への金銭の分配が制限され、利益配当等の損金算入要件(後記「税制に関するリスク / (a) 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的リスク」をご参照ください。)を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。なお、本書の日付現在、本投資法人が借入先金融機関との間で締結するローン契約及び本投資法人の投資法人債とも、すべて無担保ですが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを定める等の財務制限条項が設けられています。

借入又は投資法人債の発行において運用不動産に担保を設定した場合には(当初は無担保の借入又は投資法人債であっても、一定の条件のもとに担保設定を要求される場合もあります。)、本投資法人が担保の設定された運用不動産の売却を希望したとしても、担保の解除手続きその他の事情により、希望どおりの時期に売却できない又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により担保不動産の評価額が借入先によって引き下げられた場合あるいは他の借入を行う場合等、一定の条件のもとに運用不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。特に、担保不動産から生じるキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、借入先から借入金の期限前返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より担保不動産の売却による返済を強制され、本投資法人の希望しない時期及び条件により運用不動産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

借換、運用不動産の売却等によって借入金の期限前返済を行おうとする場合には、違約金等がその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動により本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、本投資法人のキャッシュ・フローの減少、金利情勢の変動その他の理由により、運用不動産を処分しなければ借入の返済及び投資法人債の償還ができなくなる可能性があります。この場合においては、本投資法人の希望しない時期及び条件により運用不動産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人が借入又は投資法人債について債務不履行となった場合には、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分、差押え等の強制執行等が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手続きの申立が行われる可能性があります。

(c) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しております。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためには、これらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも継続的に維持できるとの保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき金商法及び投信法に基づく善管注意義務及び忠実義務を負っておりますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、一定の場合には、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が必須のものとされているため(投信法第117条、第198条、第208条)、委託契約が解約又は解除された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を選任する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、これにより本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があるほか、場合によっては本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。さらに、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社が、破産等により金商法における登録あるいは業務執行能力を喪失する場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社への委託が必要となり、上記と同様のリスクがあります。

上記に加えて、本資産運用会社は、オリックスグループとの協働関係(ORIXシナジー)を強化し、本投資法人のさらなる安定した収益の確保と運用資産の成長を目指すべく、オリックスグループであるオリックス株式会社、オリックス不動産株式会社及びオリックス・エム・アイ・シー株式会社(以下併せて「スポンサー」といいます。)との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。これにより、本投資法人や本資産運用会社は、オリックスグループとの間により密接な関係を持つことになるため、その成果につきオリックスグループの影響を受けやすくなることが想定されます。また、上記スポンサー・サポート契約が更新されない、あるいは解除される等の事由が生じた場合には、これによりオリックスグループからノウハウ等の移転等を受けられなくなる可能性があり、このような場合には、本投資法人の資産運用に悪影響を与える可能性があります。さらに、スポンサーによる助言によって本投資法人の資産運用につき一定の成果が上がるとの保証はありません。

(d) 本資産運用会社に関するリスク

本投資法人が適切な運用資産を確保するためには、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、本資産運用会社において、かかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

また、資産運用会社となるためには金商法上の投資運用業の登録を行う必要があるほか、金融庁等の監督官庁から投信法及び金商法に基づく監督を受けることとなるため、その信用力の維持には一定程度の制度的な裏付けがありますが、投信法及び金商法はその運用能力まで保証するものではありません。本資産運用会社に対して、監督官庁により資産運用会社としての登録の取消しを含む処分等がなされた場合には、本投資法人の資産運用業務にも影響が生じ、結果として投資主に損害を与える可能性があります。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て、本資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます。また、本投資法人は、投信法及び資産運用委託契約の規定に基づいて、本資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に、本資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除することができるほか、本資産運用会社が金商法上の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には、本資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除しなければならないとされており、本資産運用会社との資産運用委託契約が解約又は解除された場合について、現在の本資産運用会社との資産運用委託契約においては一定の手当てがなされておりますが、一般的には上記(c)に記載のリスクが当てはまります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人が借入金債務及び投資法人債について有する期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

(e) 不動産管理会社に関するリスク

本資産運用会社は、主たる不動産管理会社として、原則として本投資法人の運用不動産(住宅の用に供する部分を除きます。)につき、不動産管理業務を受託します。主たる不動産管理会社としての本資産運用会社は、一棟貸し等の場合を除き、一部の管理業務を外部管理会社に再委託したうえ、外部管理会社と協働で管理を行います。また、本投資法人又は信託受託者(本投資法人が信託受益権により運用不動産を保有する場合における信託受託者をいいます。)は、清掃、保安警備等の保守管理業務を外部業者に直接委託します。

一般に、建物の保守管理を含めた不動産管理業務全般の成否は、管理会社の能力、経験、ノウハウ等によるところが大きいため、運用不動産の管理については、管理を受託する管理会社の業務遂行能力に強く依拠することになります。主たる不動産管理会社及び外部管理会社において、かかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、主たる不動産管理会社及び外部管理会社が、破産その他の法的倒産手続き等により業務執行能力を喪失する場合においては、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、これにより投資主への金銭の分配に悪影響を与える可能性があります。

(f) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

金商法上、本資産運用会社は本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられているほか（金商法第42条）、自己又は第三者の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うことが明示的に禁止されております（金商法第42条の2第7号及び業府令第130条第1項第2号）。

しかしながら、本資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社となる可能性があり、その場合には、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定をする可能性は否定できません。

また、本資産運用会社の株主、本資産運用会社の役職員の出向元企業等、本投資法人に現在関与し、又は将来関与する可能性がある法人その他投信法に定める利害関係人等に該当する法人及びその関連会社等（以下「資産運用会社関係者」といいます。）は、本資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、資産運用会社関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、第一に、本資産運用会社が、資産運用会社関係者に有利な条件で本投資法人に係る資産を取得させることにより、資産運用会社関係者の利益を図る可能性があり、第二に、本投資法人と資産運用会社関係者が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合には、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、資産運用会社関係者又はその顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなる可能性があります。

本資産運用会社は、本書の日付現在において、オリックス株式会社の子会社であるため、オリックス株式会社は資産運用会社関係者となります。オリックス株式会社及びその関係会社等は、オフィスビルを含む不動産の開発、運営等を手掛け、賃貸物件を管理し、ゴルフ場、宿泊施設、物流施設、商業施設、住宅、有料老人ホーム及び高齢者専用賃貸住宅等を所有又は運営しているほか、不動産事業又はこれに関連する事業のための資金を融通する等しており（建設会社やディベロッパーへの不動産開発関連の貸付けを含みます。）、また自ら多くの不動産開発に関与する等広範な活動を行っております。

(g) 運用不動産の取得方法に関するリスク

税制上の軽減措置に要する手続きとの関係で、本投資法人が不動産を取得するにあたり、譲渡代金支払日後直ちには当該不動産についての所有権等の移転本登記申請を行わない場合があります。この場合においては、譲渡代金支払後本登記申請までの間に、売主が当該不動産を二重譲渡し若しくは担保提供し、又は売主が倒産すること等により、本投資法人が運用不動産の完全な所有権を取得できなくなる、あるいは同時に支払済みの譲渡代金の全部又は一部につき返還を受けられなくなる等の可能性があります。なお、上記軽減措置に関する手続きには20日程度の日数を要する場合がありますが、このような場合においては、運用不動産の所有権取得時（譲渡代金支払時）から上記軽減措置に関する手続き終了時（終了後直ちに移転本登記申請を行います。）までの間は仮登記を経ることにより、本登記の順位を保全して上記のリスクを可能な限り回避する方針であります。ただし、仮登記はそれに基づく本登記がなされるまでは順位保全効力がなく、仮登記に基づき本登記がなされる前に売主が倒産した場合等においては、本投資法人が保護されない可能性もあり、上記のリスクを完全に排除できるとは限りません。

(h) インサイダー取引規制等に関するリスク

本投資法人の上場以来、本資産運用会社及び本投資法人はそれらの内規において、本資産運用会社の役職員及び本投資法人の役員が、インサイダー情報類似の情報を知りながら、その公表前に本投資法人の投資口に係る売買等の有償の取引をしてはならないこと等の自主規制を実施しておりました。また、平成25年6月12日に上場投資法人等の発行する投資証券へのインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）が成立したことを踏まえ、上記の内規を改正し、本資産運用会社の役職員及び本投資法人の役員がその立場上知り得た重要事実（本資産運用会社又は本投資法人に関する情報であって、金商法第166条第2項において定義する「業務等に関する重要事実」をいい、それらに該当する情報を「インサイダー情報」といいます。）の公表前に本投資法人の投資口、新投資口予約権及び投資法人債の売買等を行うことを禁止するとともに、インサイダー情報の伝達を原則禁止としております。しかしながら、本資産運用会社の役職員又は本投資法人の役員が金商法で定めるインサイダー取引規制に違反する場合には、本投資法人及び本資産運用会社に係る情報の管理に対する信頼が揺らぎ、その結果、本投資証券の投資主に悪影響が及ぶ可能性があります。

(i) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

本投資法人は、投信法の規定に従い、資産運用の対象及び方針を規約別紙1において定めており（投信法第67条第1項第7号、同法施行規則第105条第1号、規約別紙1）、本資産運用会社は、かかる規約の定めに従って本投資法人の資

産の運用を行っております。しかし、実際の資産運用においては、様々な資産の特性又はその時々々の市場環境若しくは経済情勢に応じた、的確かつきめ細やかな対応を余儀なくされることがあります。そのため、本資産運用会社は、その内規として「運用管理規程」を、また、当該規程の趣旨を踏まえ、本投資法人が保有する不動産関連資産の内容・状況、経済・金融情勢及び不動産市況等を総合的に勘案のうえ、必要に応じ運用管理規程を見直すとともに、本投資法人の決算期毎に、運用管理規程に定める投資方針・財務方針等に基づく事業計画を策定することとしております。

なお、規約別紙1に定める資産運用の対象及び方針の改正には投資主総会の決議を必要としますが、運用管理規程及び投資方針の変更等は、本資産運用会社の取締役会において決定されることとしているため、投資主総会の決議によらず変更されることがあります。しかし、かかる変更等により、意図したとおりの運用が成功を収めるとの保証はないため、結果的に本投資法人の資産運用及びその業績に悪影響を与える可能性は否定できず、このような場合には、本投資証券の投資主は損害を被る可能性があります。

不動産に関するリスク

(a) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、不増性、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、上記の特性の他に、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性があります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ、一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されております。そして、それぞれの不動産の個別性が強いため、売買において一定の時間と費用を要し、その時間と費用の見積もりが困難であり、その結果、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、不動産を取得若しくは売却できない可能性があり、さらに、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合には、土地と建物が別個の所有者に属する等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、上記の流動性等に関するリスクの影響度が高まります。

経済環境及び不動産需給関係の影響によって、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件により取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件により売却できない可能性もあります。このような場合には、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、底地物件の流動性に関するリスクは、後記「(i) 借地物件・底地物件に関するリスク / (i)-2. 底地物件に関するリスク」をご参照ください。

(b) 物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、不動産及び不動産信託受益権を主たる投資対象として、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うことをその投資の基本方針としております。しかし、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資が活発化する等の影響により、物件取得の競争が激化した場合には、物件を確保すること自体が困難となる、又は投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上、収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その他、本書記載の様々なリスク及びその要因を受け、本投資法人がその投資方針に従った運用ができず、これにより本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(c) テナントの獲得競争に関するリスク

通常、運用不動産は他の不動産とのテナント獲得競争に晒されているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化あるいは競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げ、稼働率の低下等を余儀なくされ、これにより本投資法人の収益が悪化する場合があります。

(d) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤地質、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたものを含みます。）が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制、周辺の土地利用状況等にも、不動産の瑕疵あるいは欠陥となる可能性となるものが含まれております。そこで、本資産運用会社が不動産又は不動産信託受益権の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる不動産及び信託財産である不動産について、利害関係のない第三者である専門業者（建設会社等）からエンジニアリングレポート等を取得し、かつ、原則として当該不動産又は不動産信託受益権の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得するとともに、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしております。

エンジニアリングレポート等には、建物等に関する専門家が設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聴き取りを行うこと等により、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新

工事の抽出及びこれらに要する概算費用、再調達価格の算出、建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果等が記載されており、本投資法人ではこれらの専門業者からの報告書等を参考として、取得対象資産の欠陥、瑕疵の有無等の確認を行っています。なお、エンジニアリングレポートの作成者、地震リスク分析評価会社等については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 5 運用状況 / (2) 投資資産 / その他投資資産の主要なもの / . 投資不動産の内容 / (二) エンジニアリングレポートの概要」をご参照ください。

しかし、エンジニアリングレポート等の作成に係る専門業者の調査には、提供される資料の内容、その調査範囲、時間的な制約等から一定の限界があり、不動産及び信託財産である不動産に関する欠陥・瑕疵等について完全に報告が行われているとは限りません。さらに、エンジニアリングレポート等で指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産又は不動産信託受益権を取得した後に、欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性があります。

また、不動産又は不動産信託受益権に関する売主の表明及び保証の内容が、真実かつ正確であるとは限らず、本投資法人の取得後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性がある一方、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です(なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません(民法第570条ただし書き)。)。さらに、不動産又は不動産信託受益権の売主が表明及び保証を全く行わず、あるいは制限的にしか行わない場合又は瑕疵担保責任を全く負担せず、あるいは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産又は不動産信託受益権を取得する可能性があります。

運用不動産に欠陥、瑕疵等が存在する場合、その程度によっては、当該運用不動産の資産価値が減少する可能性があります。あるいは、これを防ぐために、買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるを得ない可能性があります。そして、これらに関し、売主に対して表明及び保証違反を理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及することが法的には可能であっても、売主が特別目的会社や経済的に破綻した会社である等の理由によりその資力が十分でない、あるいは解散等により存在しなくなっている等の事情により責任追及に実効性がない場合には、これにより本投資法人に費用負担が発生する可能性があります。本投資法人は現に多くの運用不動産を特別目的会社から取得しているため、上記の理由により、前所有者に対する瑕疵担保責任の追及が実効性を欠くことになる可能性を否定できません。

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性ないし複雑性の故に種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は運用不動産を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行いますが、不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において、売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、当初から売主が所有権を有していなかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていること、あるいは第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合には、前述した欠陥、瑕疵等が存在した場合と同様に、法律上又は契約上の瑕疵担保責任あるいは表明保証責任を追及できることもあります。また、実効性がない可能性もあります。

他方、運用不動産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者との境界確認が未了のまま又は境界標の確認ができないまま、当該運用不動産を取得する事例が少なからず見られ、また、今後取得する不動産についてもその可能性はあり得るものと考えられます。したがって、状況によっては、後日このような運用不動産を処分するときに障害が発生し、また境界に関して紛争が発生し、これらにより所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、運用不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物が存在することにより、運用不動産の利用が制限され賃料収入に悪影響を与える可能性あるいは越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性もあります。

他方、本投資法人が不動産を売却する場合には、瑕疵担保責任を負う場合があります。特に、本投資法人は宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅建業法」といいます。)の規定により宅地建物取引業者とみなされるため、買主が宅地建物取引業者でない場合には、瑕疵担保責任を排除することが原則としてできません。

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(e) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。また、これに基づく命令・条例を含みます。以下同じです。)の規定又はその改正法の規定が施行される際においてこれらの規定に適合しない現に存する建物(現に建築中のものを含みます。)及びその敷地については、通常、当該規定が適用されない扱いとされております。運用不動産の中には、上記のような扱いの結果、現行の建築基準法の規定の一部を満たしていないが違法とはならない、いわゆる既存不適格である建物を含む場合があります。特に、耐震設計基準に関し、昭和56年以前に建築確認申請がなされた建物については、いわゆる旧耐震基準を採用しており、現行法において必要とされる基準を満たしていないものがありま

す。これらの建物の建替え、改修等を行う場合には、現行の規定に合致するよう、既存不適格に該当する箇所の改修等をする必要があり、その結果として、費用等の追加的な負担が必要となる可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規あるいは各地の条例による規制が運用不動産に適用される可能性があります。例えば、一定割合において住宅を付置する義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務、雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合には、当該運用不動産を処分するとき、あるいは建替え等を行うときに、事実上その遂行が困難となったり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりする可能性があります。さらに、運用不動産を含む地域が道路設置等都市計画等の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少したりすることにより、運用不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。その他、法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の要件を満たす不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制約又は義務が存在することにより、排出量削減のための建物改修工事や義務を達成できない場合の排出権の購入等の負担を負う可能性があります。

(f) 法令等の変更に関するリスク

消防法(昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。)その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令、条例の改正等により、運用不動産の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)その他不動産に関する行政法規の制定、改正、廃止等により、あるいは、収用、再開発、区画整理等の事業により、運用不動産に関する権利が制限される可能性があります。

また、エネルギーの使用の合理化に関する法律(昭和54年法律第49号。その後の改正を含みます。)及び、地球温暖化対策の推進に関する法律(平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。)等、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例の改正等により、運用不動産に追加的な費用負担が発生する可能性があります。さらに、環境保護を目的とする他の法令等が将来において制定・施行され、運用不動産について大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性、あるいはその所有者としての無過失責任等が課される可能性があります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(g) 区分所有物件に関するリスク

不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません(建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。)第31条。なお、建替え決議等においては、さらに多数決の要件が加重されております。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合(専有部分の床面積割合)に比例するわけではありません。)。したがって、本投資法人が区分所有者及びその議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更される可能性があります。新たな区分所有者の資力、数、属性等によっては、運用不動産の価値あるいは収益が減少する可能性があります。これに対し、区分所有規約等において当該不動産の区分所有権(敷地の共有持分を含みます。)を処分する場合には、他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手続きの履践義務等が課されている場合があります。このような場合には、本投資法人が区分所有権を処分する際に、他者に優先して当該他の区分所有者と事前に交渉を行う等の制約を受ける可能性があります。

また、区分所有者は自己の専有部分を、原則として自由に賃貸する等使用収益することができます。その結果、本投資法人の運用不動産の価値あるいは収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

加えて、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合には、当該区分所有権あるいは運用不動産が法的手続きの対象となり又は劣化する等の可能性があります。

なお、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権(区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。)の一体性を保持するために、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されております(区分所有法第22条。ただし、区分所有規約で別段の定めをすることはできます。)。そして、敷地権(敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について、建物と一体化されて登記されている権利をいいます。)の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権のみ分離され処分されても、当該分離処分は無効となります。しかし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができ

ません。このような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

(h) 共有物件に関するリスク

運用不動産が第三者との間で共有されている場合、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理に関する事項は、共有者間で別段の定めをした場合等を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で決するものとされているため(民法第252条)、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分に応じて共有物の全体を利用することができるため(民法第249条)、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられる可能性があります。

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。したがって、本投資法人は、希望する時期及び価格によりその有する共有物を売却できない可能性があります。もっとも、共有者には原則として共有物の分割を請求する権利があり(民法第256条第1項本文)、これにより単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合等においては、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります(民法第258条第2項)。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まない場合であっても、他の共有者からの請求に服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが(民法第256条第1項ただし書き)、その場合であっても、合意の有効期間(5年が最長ですが、同条第2項により、5年を限度に更新することも可能です。)が満了していることにより、あるいはその合意が未登記であることにより、第三者に対抗できないことがあります。また、共有者が破産した場合又は共有者について会社更生手続若しくは民事再生手続が開始された場合には、共有物の分割が行われる可能性があります(ただし、共有者は、破産、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます(破産法(平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。)第52条、会社更生法(平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。)第60条、民事再生法(平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。)第48条)。

他方、共有持分については、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。この場合においては、新たな共有者の資力、数、属性等によっては、運用不動産の価値あるいは収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書、規約等において、当該不動産の持分を処分するに際しては、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続きの履践等が課されている場合があります。この場合においては、本投資法人が持分を処分する際に、他者に優先して当該他の共有者と事前に交渉を行う等の制約を受ける可能性があります。

共有不動産を賃貸に供する場合には、賃貸人の賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務となると一般的には解されており、したがって、他の共有者(賃貸人)の債権者により当該他の共有者の持分を超えて本投資法人の賃料債権が差し押さえられたりする可能性、あるいは賃借人に対する敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合には、本投資法人が敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担拠出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の有無によっては、償還を受けることができない可能性があります。

また、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合には、当該不動産あるいはその持分が強制執行その他の法的手続きの対象となる、あるいは、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、上記のような制約あるいはリスクがあるため、不動産の鑑定評価及び市場における売買による価格の決定等において、単独所有の場合には存在しない減価要因が加わる可能性があります。

(i) 借地物件・底地物件に関するリスク

(i)-1. 借地物件に関するリスク

本投資法人は、運用不動産である建物の敷地の所有権を有しない場合があります。この場合においては、建物の処分に付随する借地権の処分に関して、敷地の所有者の同意等が要求されることがあり、そのため、本投資法人が事実上建物を処分できなかつたり、多額の承諾料を徴求されたり、本投資法人が希望する価格、時期等の条件で建物を処分することができない可能性があるほか、隣地地権者との境界確認、境界線の確認、越境物の取扱いに関する確認等は、通常、建物の敷地の所有権を有する者において実施されるものであるため、当該者の協力が得られない場合には、当該確認等が実現できない可能性があります。

また、借地契約の終了又は解除その他の理由により本投資法人の有する借地権が消滅した場合には、本投資法人は、当該借地権に係る敷地の明渡義務を負うこととなります。さらに、本投資法人の有する借地権について民法、借地借家法(平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。)等の法令に基づく対抗要件が具備されていない場合、又は先順位の対抗要件を具備した担保権者が存在する場合には、本投資法人は、敷地の全部又は一部に関して所有権を取得した者又は競落人に対して、自己の有する借地権を対抗できず、結果として敷地を明け渡さざるを得なくなる可能性があります。

また、本投資法人が敷地の所有者に対し借地契約に係る敷金・保証金等の返還請求権を有する場合には、敷地の所有者の資力の悪化、倒産等により、それらの全額又は一部が返還されない可能性があります。また、敷地の所有者に対する敷金、保証金等の返還請求権については、十分な担保設定や保証がなされない場合が少なくありません。

(i)-2. 底地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権が設定された土地(いわゆる底地)を取得することがあり、底地物件には、借地権が設定されることによる一定のリスクがあります。土地上に設定される借地権は、普通借地権の場合には、合意解約によるほか、契約期間の満了時に本投資法人が契約更新を拒絶する正当事由が認められなければ消滅しません。かかる正当事由が認められるかを予測することは困難であり、契約期間の満了後も長期間にわたり土地の利用が著しく制限される可能性があるため、普通借地権の底地は、他の不動産と比較すると著しく流動性が劣るものといえます。また、かかる正当事由が認められ普通借地契約が終了した場合であっても、借地権者は本投資法人に対して建物等の買取りを請求することができ(借地借家法第13条、借地法第4条)、本投資法人は建物等の買取りに対する支出を余儀なくされる可能性があります。他方、借地借家法に定める一定の要件を充足することを条件として定期借地権等(借地借家法第22条、第23条、第24条)とされる場合には、土地上の借地権は、借地契約の期間の満了に伴い当然に消滅しますが、契約締結の方法や内容等につき借地借家法に定める要件を満たさない場合には、定期借地権性が否定されて普通借地権となるおそれがあります。その他、契約期間満了後において、運用不動産の価値が本投資法人の予測する価格以上である保証はなく、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。また、建物譲渡特約付定期借地権における建物譲渡額が、本投資法人の希望する価格以下である保証はなく、同様に、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。なお、定期借地権等の底地は、普通借地権の底地よりも利用上の制限が限定的ではあるものの、土地利用が制限されるとの見地において、土地建物を保有する物件に比べて、相対的に流動性が劣るものといえます。

また、借地権者は、普通借地権・定期借地権等にかかわらず、借地借家法第11条に基づき、地代等の減額を請求することができます。この他、借地契約では、多くの場合、地代その他の借地契約の内容について定期的に見直しを行うこととされるため、本投資法人の取得時における借地契約条件が今後も維持される保証はなく、本投資法人に悪影響をもたらす可能性があります。

その他、本投資法人は、借地権者等(借地権者の賃借人・転借人、又はこれらが営む営業の運営受託者等、本投資法人との関係が直接であるか間接であるかを問わず、底地を使用する権限を有する一切の者を含みます。)が底地上に建築・設置等する建築物・工作物等に対して、あるいはこれらを使用して営む営業に対して適用される各種法令の遵守状況を確認できないまま、底地物件を運用不動産として取得する可能性があります。なお、本資産運用会社が底地物件の選定・取得の判断を行うにあたっては、かかる各種法令の遵守状況を確認することが困難であることが多いのが実情です。借地権者等による各種法令の違反に対しては、行政機関等から建築物の除去・使用制限、あるいは営業停止等を含む是正措置が講じられる可能性があります。これに起因して借地権者等の収益が減少・消失することによって地代等の支払いが困難となる場合があり、結果的に本投資法人の収益が悪化する可能性があります。

(j) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士等の判断あるいは意見を示したものに留まります。本投資法人が取得した運用不動産については、毎決算期末を価格時点とした鑑定評価が行われております。なお、同一の物件について鑑定評価を行った場合であっても、個々の不動産鑑定士等によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。本書記載の鑑定評価額は、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、直接還元法(DC法)による収益価格等による検証を行い決定された正常価格をもって「鑑定評価額」とするものですが、かかる鑑定評価の結果又はその見直し後の結果は、将来において本投資法人が当該鑑定評価額又は見直し後の鑑定評価額により運用不動産を売買できることを保証又は約束するものではありません。

土壌汚染リスク評価報告書は、個々の専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

エンジニアリングレポート(建物地震リスク評価報告書等を含みます。)等は、建物等の評価に関する専門家が建物等の状況に関して調査した結果を記載したものにすぎず、提供される資料の内容、その調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産及び信託財産である不動産に関する欠陥・瑕疵等について完全に報告が行われているとは限りません。

また、不動産に関して算出されるPML(PMLの詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 5 運用状況 / (2) 投資資産 / その他投資資産の主要なもの / . 投資不動産の内容 / (二) エンジニアリングレポートの概要 / (注2)」をご参照ください。)は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合には、予想復旧費用以上の費用が必要となる可能性があります。

(k) わが国における建物賃貸借契約に関するリスク

わが国における建物賃貸借契約(下記(1)に記載の原則的な定期建物賃貸借契約の場合を除きます。)では、契約期間が満了する日の一定期間前までに更新しない旨の意思表示がない限り、自動的に更新されるとするものが多く見られます。したがって、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を途中で解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合には、即時に新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。また、賃貸借契約において、契約期間中に賃借人の申し入れ又は賃借人の債務不履行若しくは破産手続開始等により解除した場合の違約金について規定することがありますが、かかる規定の内容によってはその全部又は一部が無効とされる可能性があります。

なお、賃借人からの建物賃貸借契約の更新拒絶及び解除は、借地借家法第28条のいわゆる正当事由の存在が認められる場合を除いて、その実現が困難であることが多いのが実情です。

(l) 賃料の減額・賃料の不払等に関するリスク

(l)-1. 賃料の減額に関するリスク

運用不動産のテナントが支払うべき賃料は、一定の期間(以下「据置期間」といいます。)その増額又は減額をしない旨の特約があるか否かを問わず、賃借人とテナントの合意により、又はテナントが賃借人に対し、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を行使することにより、据置期間の中途であっても減額される可能性があります。また、運用不動産と競合すると思われる不動産の賃料水準が一般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が、従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

上記のような通常の建物賃貸借に対して、借地借家法第38条の定めに基づき、契約期間を定める等の一定の要件を満たすことにより、更新がないものとしてすることができる建物賃貸借(以下「定期建物賃貸借」といいます。)が存在し、そのような賃貸借においては借地借家法第32条の賃料増減請求権に服さない旨取り決めることができます。もっとも、賃借人にとって、定期建物賃貸借契約には、通常の賃貸借契約に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては、一般的な賃料水準が上昇する場合又は当該不動産の価格若しくは公租公課が上昇する場合等でも、それに応じた賃料の増額を請求する権利がない等、不利益な面もあります。さらに、契約締結の方法又はこれをめぐる事情によっては、上記一定の要件を満たしていないと判断され、定期建物賃貸借であることが否定される可能性があります。

なお、本投資法人が賃貸している運用不動産を賃借人が転貸している場合で、転貸条件が必ずしも賃貸条件に比して本投資法人にとって有利ではなく何らかの理由で本投資法人が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、又は転借人が賃借人に支払う賃料の額に応じて本投資法人が賃借人から收受する賃料の額が変動する取り決めが存在するときは、従前より低額な賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。なお、底地物件の地代等の減額に関するリスクは、前記「(i) 借地物件・底地物件に関するリスク / (i)-2. 底地物件に関するリスク」をご参照ください。

(l)-2. 賃料の不払等に関するリスク

テナントの財務状況が悪化した場合、又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料を含めたテナントの債務の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合には、本投資法人の収益が悪化する可能性があります。

なお、本投資法人が運用不動産を賃貸に供する場合には、入居者の信用力について調査する態勢を可能な限り整備していますが、特に、運用不動産を賃借人に転貸させる場合あるいは住宅を用途とする運用不動産を賃貸に供する等によ

り個人がテナントとして入居する場合には、本投資法人が直接エンドテナントと契約を締結する場合あるいは法人がテナントとして入居する場合と比較して、その信用力の有無を調査することにつき一定の限界があるといえます。

(m) 不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費あるいは水道光熱費の高騰、不動産管理あるいは建物管理に係る費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、運用不動産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。また、テナントとの賃貸借契約が終了した場合に発生する貸室の原状回復費については、通常はテナントの負担とする旨が賃貸借契約に規定されていますが、テナントの財務状況が悪化した場合、テナントが倒産手続の対象となった場合、住宅を用途とする不動産を賃貸に供している場合等には、当該規定にかかわらず、本投資法人において原状回復費の支出を余儀なくされることがあります。

(n) テナントの建物使用態様に関するリスク

法令、条例等の基準を満たす建物を賃貸する場合であっても、賃貸借期間中におけるテナントによる建物の変更工事、内装の変更等により、建築基準法・消防法その他の法令、条例等に違反する状態となり、本投資法人がその改善のための費用負担を余儀なくされる可能性があります。また、賃貸借契約における規定のいかんにかかわらず、テナントによる転貸あるいは賃借権の譲渡が本投資法人の関与なく行われる可能性があります。その他、「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」(平成19年6月19日犯罪対策閣僚会議幹事会申合せ)に定める反社会的勢力の入居、あるいはテナントによる「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」(昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。)に定める風俗営業の開始等により運用不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

なお、本投資法人が運用不動産を賃貸に供する場合には、入居者について反社会的勢力の該当の有無を調査することにより、反社会的勢力との取引を行わないための態勢を可能な限り整備していますが、特に、運用不動産を賃借人に転貸させる場合あるいは住宅を用途とする運用不動産を賃貸に供する等により個人がテナントとして入居する場合には、本投資法人が直接エンドテナントと契約を締結する場合あるいは法人がテナントとして入居する場合と比較して、反社会的勢力の該当の有無を調査することにつき一定の限界があること等が想定されるため、将来にわたり完全に排除できるとの保証はありません。

(o) 不動産の毀損等に関するリスク

運用不動産につき滅失、毀損、劣化等が生じ、修繕が必要となることがあります。かかる修繕に多額の費用を要する場合があります。また、修繕工事の内容あるいはその実施方法によっては、テナントの使用収益に影響を与えたり、テナントの館内移転が必要となったりするため、賃料収入等が減少し、あるいは少なからぬ付帯費用が発生する場合があります。他方、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、将来的に運用不動産から得られる賃料収入等が減少する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(p) 火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故に関するリスク

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他不測の事故等の災害により、運用不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅あるいは減少する可能性があります。また、これらの災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

本書の日付現在、本投資法人が所有する運用不動産に関しては、火災保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する運用不動産についても、原則として適切な保険を付保する予定です。しかし、運用不動産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害あるいは事故(例えば、故意によるもの、戦争あるいはテロ行為等に基づくものは、必ずしも全て保険でカバーされるとは限りません。)が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが行われず若しくは遅延する可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合であっても、行政上の規制その他の理由により、事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

本投資法人の付保に関する方針の概要については、下記(q)及び(r)に関するものを含め、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目 / (二) 付保方針」をご参照ください。

(q) 地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等に関するリスク

地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等の災害により運用不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅あるいは減少する可能性があります。また、これらの災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

(r) 不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人の運用不動産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産その他法律上保護に値する利益を侵害した場合には損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損失を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上、その占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、無過失責任を負うこととされており(民法第717条第1項)。

本書の日付現在、本投資法人が所有する運用不動産に関しては、施設賠償責任保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する運用不動産についても、原則として適切な保険を付保する予定です。しかし、運用不動産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが行われず若しくは遅延する可能性は否定できません。

(s) 有害物質に係るリスク

運用不動産として取得した土地に産業廃棄物、ダイオキシン等の有害物質が埋蔵あるいは含有されている場合、又はその利用する地下水に有害物質が含まれている場合(現在及び将来においてこれらの事実の可能性がある場合、並びに過去においてこれらの事実があった場合を含みます。)には、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性あるいは当該運用不動産の売却に困難をきたす可能性があります。また、かかる有害物質を除去等するために土壌の入れ替え又は洗浄が必要となる等、予想外の費用及び時間が必要となる可能性があります。この点に関連して、土壌汚染等について、土壌汚染対策法(平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。)は、土壌の特定有害物質による汚染の状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康に係る被害の防止に関する措置を定めること等により土壌汚染の対策の実施を図り、もって国民の健康を保護することを目的とするものと定められております。同法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合、あるいは土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生じる可能性があるとして認められる場合には、その土地の所有者、管理者、占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられることがあり、さらに、当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講じるよう命じられることがあります。このような場合には、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。かかる負担について、本投資法人はその原因となった者に対し費用の償還を請求できることがありますが、かかる請求によっても本投資法人の損害を回復することができない可能性があります。その結果、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

また、運用不動産として取得した建物につき、その建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている又は使用されている可能性がある場合、PCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性あるいは当該運用不動産の売却に困難をきたす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的な交換、あるいはかかる有害物質の保管・撤去等が必要となつて、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。本書の日付現在、アスベストを使用している若しくは使用している可能性のある建物又はPCBを保管している建物が、運用不動産に含まれております。

また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、運用不動産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

(t) 運用不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目 / (イ) 投資方針」に記載された投資方針に基づき運用を行います。運用不動産が不動産市況によって一定の用途又は地域に偏在した場合には、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、テナント獲得に際し、賃貸市場において他の賃貸人と競合することにより、結果として賃料収入が減少し、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

また、一般に、総資産額に占める個別の運用不動産の割合は、総資産額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、総資産額に占める割合が大きい運用不動産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

本書の日付現在、本投資法人の所有する運用不動産は、その多くの部分がオフィス向けの用途として東京23区内及び東京周辺都市部に集中しておりますが、特に東京23区内のオフィススペースの供給増加等により同区内におけるテナン

トの賃料水準又は運用不動産の稼働率が低下した場合には、運用不動産の同地域への偏在は本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(u) テナントの集中に関するリスク

運用不動産のテナント数が少ない場合ほど、本投資法人の収益等は特定のテナントの退去、支払能力の悪化その他の事情による影響をより受けやすくなります。すなわち、このような場合においてテナントが退去した場合には、空室率の上昇はより顕著なものとなるうえ、退去したテナントの賃貸面積が運用不動産に比して大きな割合を占めるほど、新たなテナントを決定して空室率を回復させることがより困難となることがあり、特にその決定までの期間が長期にわたる場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、テナントが倒産した場合には、双方未履行の双務契約としてテナントの管財人が解除権を行使し、敷金あるいは保証金の返還を求めてくる可能性があります。この場合の解除権の行使は特に法律で認められたものであるため、解除に伴い本投資法人が違約金を取得できる旨の契約条項が存在する場合であっても、本投資法人は違約金を取得できない可能性があります。特に、当該テナントの賃料が相対的に多額である場合は、本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

(v) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産又は不動産信託受益権を売却した後に売主が倒産手続を開始した場合には、当該不動産又は不動産信託受益権の売買又は売却についての対抗要件の具備が、当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産又は不動産信託受益権を売却した場合には、当該不動産又は不動産信託受益権の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取消される可能性があります。

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続における管財人ないし財団）に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては、深刻な問題となり得ます。

なお、本投資法人に対して、取得予定資産を含む運用不動産（当該不動産に関する不動産信託受益権を含みます。）を譲渡した前所有者（前信託受益者を含みます。）が、運用不動産（運用不動産に関する不動産信託受益権を含みます。）をその前々所有者から購入した当時の当該前々所有者の財産状態の健全性について、本投資法人は調査を行っておりません。前々所有者の倒産等の場合には、一定の条件のもとで、前々所有者と前所有者との間の取引に係る否認の効力が転得者にも及ぼされることがあります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。したがって、かかる前々所有者を含む売主等の倒産の場合には、本投資法人が否認の効力を主張され、又は詐害行為取消権の行使を受けることにより、運用不動産又は当該不動産に関する不動産信託受益権の所有権を失う等、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

(w) 取得予定資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

本投資法人は、現在保有する資産のみを投資対象とする投資法人ではなく、上場以来、その資産ポートフォリオの拡大（外部成長ということがあります。）や質の向上（内部成長ということがあります。）を目指し、中長期的な安定運用を目指して日々活動を行っており、本書の日付現在も、常に新たな資産取得に向けた市場調査や物件売却情報の入手に努め、また、潜在的な売主又は買主や関係権利者との間での物件取得又は譲渡に向けたその他の検討や交渉等も行いつつあります。従って、本投資法人は、今後、本書記載以外の新たな資産の取得を決定し、あるいは物件の売却や交換の他、新たな資産取得又は譲渡に向けたその他の手法を採択する可能性があります。また、新たな資産取得の取得原資として、投資法人債の手取金や売却物件の売却代金が充てられることがあります。かかる決定がなされた場合には、引き続き適時開示に努めます。従って、かかる資産取得又は譲渡の決定は、本書提出から間もない時点で公表される場合があります。

また、本投資法人が物件の取得を決定し公表した後も、受渡期日までの間に、譲渡契約で定める停止条件等が成就しない場合や、売主側で合意を遵守できない場合等の他、経済環境が著しく変化する等の事由により、かかる取得を予定する資産を予定どおり取得できず、又は受渡しが遅延し、それらの結果、本投資法人が予定する収益を上げることができず、結果として投資主に損害が生じる場合があります。

その他、本投資法人は、取得を予定する資産を取得できない場合には代替的な資産取得を検討しますが、投資に適した物件を速やかに取得できるとは限らず、そのため本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

なお、本投資法人は、いわゆるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1箇月以上経過した後に決済及び物件引渡しを行うものとしているものその他これに類する契約をいいます。）により、又は先日付の買付け意向表明等を行ったうえで、運用不動産の取得を行う場合があります。

これらの場合において、契約締結又は買付け意向表明等を行った後、運用不動産の取得を中止することを決定したときは、当該フォワード・コミットメント等若しくは買付け意向表明等に定められた解約条件により、又はかかる解約条件が定められていない場合であっても、当該取得の中止が債務不履行を構成することにより、運用不動産の売主等から解約金の支払いその他の損害賠償の請求がなされる可能性があります。そして、かかる支払いその他の損害賠償を余儀なくされた場合には、結果として本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

かかる支払いその他の損害賠償に伴い、本投資法人の収益、財務状況についてどの程度の悪影響が生じるかは、個々のフォワード・コミットメント等又は買付け意向表明等に定められた解約条件により異なりますが、例として、次に掲げるような解約条件（これらが併合して適用される場合を含みます。）又はこれらに類する解約条件（次に掲げる条件又はこれらに類する条件よりも本投資法人にとって過大な負担が生じる場合等もあります。）が定められる場合があります。また、運用不動産の売主の意向等により、運用不動産ごと個別の解約条件を開示することができない場合があります。

- a) 手付金、内金（売買代金の一部をいいます。）その他のあらかじめ売主等に預託され、あるいは支払われた金員を没収する旨
- b) 運用不動産の売主等に生じた一切の損害等（間接的あるいは特別の事情により生じた損害及び得べかりし利益を含みます。）を賠償する旨
- c) 運用不動産の売買代金等を基準として算定される違約金を支払う旨
- d) あらかじめ一定の額が明示された違約金を支払う旨
- e) 違約金の支払いの遅延に係る損害金を支払う旨

(x) 未稼働物件（開発物件を含む）の取得に関するリスク

本投資法人は、原則として、取得時点において既に賃貸されている不動産に投資を行いますが、本投資法人の規約又は本資産運用会社の内規である運用管理規程に定める投資方針に従って、竣工後に不動産や不動産信託受益権を取得するために、予め開発段階で当該不動産等の売買契約等を締結する場合があります。かかる場合、既に稼働中の物件につき売買契約を締結して取得する場合と比較して、a) 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見され、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性、b) 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性、c) 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性、d) 天災地変により開発が遅延、変更又は中止される可能性、e) 行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性、f) 開発過程において事故が生じる可能性、g) 竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られない可能性、h) その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止される可能性等の固有のリスクがあります。これらの結果、開発中の物件から得られる予定の収益が本投資法人の予想を大きく下回る可能性がある他、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があります、そのため本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

(y) オフィス・物流施設・商業施設・住宅以外の用途の不動産への投資に関するリスク

本資産運用会社は、運用管理規程において、その投資の一部に限り、オフィス・物流施設・商業施設・住宅以外の用途の不動産（ホテルや老人介護施設等を含みます。）についても投資対象とすることを定めております。これは用途分散によるリスク低減を図った総合型ポートフォリオの構築を目指すものです。

しかし、取引参加者が比較的多く、また取引慣行・投資指標等がある程度確立された市場で取引されるオフィス、物流施設、商業施設、住宅といった不動産に比べて、それ以外の用途の不動産は、当該不動産に係る市場環境、これらを取り巻く経済環境あるいは関連法令等の変更による影響をより強く受ける可能性があります。

また、特殊性の高い用途である不動産の場合には、他の用途への転用が困難であったり、資産の利用面での汎用性が低いものがあります。あるいは土壌汚染の影響を受ける可能性が高い地域に立地することがあるほか、賃借人（テナントやホテル・老人介護施設等のオペレーター）となりうる市場参加者の層が限定されているため、将来における賃借人（テナントやホテル・老人介護施設等のオペレーター）の代替性に欠ける可能性がありますし、バックアップオペレーターを予め用意できない場合があります。したがって、このような不動産への投資を行うことにより、本投資法人が予想外の損失等を被る可能性があります。

さらに、老人介護施設等の場合には、業法規制・ノウハウ・財務体質等の各種要請から、オペレーターに関連する情報が投資判断の指標となりますが、オペレーターに関連する情報の開示について同意を得られずに、開示ができない場合があります。かかる場合、本投資法人の資産運用及びその業績に悪影響を与える情報が開示されない可能性は否定できません。

また、老人介護施設等に関連する法令、ガイドラインの改正や介護保険等の制度改正等が老人介護施設等の運営や競争環境に影響を及ぼし、本投資法人が保有する施設の収益に影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

(z) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用不動産を売却した場合には、運用不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令の規定に従い、瑕疵担保責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は宅建業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除できない場合があります。また、法令の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、物件の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。

これらの法令上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除され、あるいは買主が被った損害の補償をしなければならず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、賃貸不動産の売却においては、新たな所有者が賃借人に対する敷金等の返還債務を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新たな所有者とともに当該債務を負担するものと解される可能性があります。したがって、本投資法人が運用不動産を売却する場合には、このように予想外の債務又は義務を負う可能性があります。

信託の受益権特有のリスク

本投資法人は、不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得することがありますので、不動産特有のリスクに加え、以下のような信託の受益権特有のリスクを負います。

なお、平成19年9月30日施行の信託法(平成18年法律第108号。以下「新信託法」といいます。)と、新信託法施行と同時に廃止された信託法(大正11年法律第62号。その後の改正を含み、以下「旧信託法」といいます。)については、信託契約に別段の定めがない限り、平成19年9月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます(信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成18年法律第109号)第2条)。

(a) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受する者ですが、他方で、旧信託法の下では、信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に信託受益者が負担することになっております(旧信託法第36条第2項)。したがって、本投資法人が不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・ディリジェンス(詳細な調査等)を実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保する等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の措置を講じたうえで取得する必要があるほか、一旦不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになります。

また、信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は受益者にその賠償を請求することができます。信託受託者は、かかる信託費用支払いの担保として信託財産を留置することができるほか、信託費用が支払われない場合には、信託財産である不動産を売却することができます。このため、信託財産からの支弁又は受益者に対する請求がなされた場合には、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。新信託法の下では、旧信託法第36条第2項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり(新信託法第48条第5項、第54条第4項)、したがって、このような合意がなされた場合には、上記と同様に、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

(b) 信託の受益権の流動性リスク

本投資法人が信託の受益権を運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分するときは、既述の不動産の流動性リスクが存在します(前記「不動産に関するリスク/(a) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク」をご参照ください。)。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、通常、信託契約においては、信託受託者の承諾を得る必要があり、さらに、譲渡する不動産信託受益権については有価証券とみなされます

が、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため(新信託法第94条)、株券や社債券のような典型的な有価証券と比較すると相対的に流動性が低いものといえます。

(c) 信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定の趣旨あるいは信託財産の独立性という観点から、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属すると解釈される可能性は極めて小さいものと考えられていました。新信託法においては、信託財産は不動産信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています(新信託法第25条第1項、第4項及び第7項)。ただし、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された財産について信託の公示(信託の登記)が必要とされます。

(d) 信託受託者の債務負担及び不当な行為に関するリスク

信託受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分すること、信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと又は信託契約に違反すること等により、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は、信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めておりますが、常にかかる権利の行使により損害を回避できるとは限りません。

(e) 信託の受益権の準共有に関するリスク

不動産信託受益権が準共有されている場合には、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。旧信託法の下では、所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます(民法第264条)。新信託法の下では、信託受益者が複数の場合における意思決定の方法に関する明文規定があり(新信託法第105条以下)、不動産信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先して、かかる規定がまず適用されます。

旧信託法では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている不動産信託受益権の変更に当たる行為には準共有者全員の合意を要し(民法第251条)、変更に当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する(民法第252条)ものと考えられます。したがって、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合には、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます(新信託法第105条第1項本文)。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において意思決定の方法が特に定められている場合であっても、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、上記と同様に、信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、不動産信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の準共有者が変更される可能性があります。準共有者の間において信託契約とは別の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又はかかる処分を行おうとする準共有者に一定の手続の履践義務等を課している場合があります。これにより、本投資法人が了知しないまま他の準共有者が変動するというリスクは減少しますが、一方で、本投資法人がその準共有持分を処分する際には、逆に上記のような制約を受けることとなります。

不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されております。したがって、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が不動産信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合には、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。これらの場合には、不動産が共有されている場合と同様に、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払、あるいは支払った信託費用のうち他の準共有者の準共有持分に応じ

た金額の償還を、当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の有無によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

税制に関するリスク

(a) 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的リスク

税法上、一定の要件(以下「利益配当等の損金算入要件」といいます。)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を低減するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。本投資法人は、利益配当等の損金算入要件を継続して満たすよう努める予定ですが、今後、分配金支払原資の不足、本投資法人の投資主の減少、資金の調達先、多額の法人税額等の発生、法令の解釈・改正その他の要因により、利益配当等の損金算入要件を満たすことができない可能性があります(以下(b)以下の具体的事例をご参照ください。)。損金算入要件のうち1つでも満たさない場合には、利益の配当等を損金算入することができません。この場合には本投資法人の税負担が増大し、結果として投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。なお、本投資法人における利益の配当等の損金算入の有無にかかわらず、個人投資主における配当控除又は法人投資主における受取配当金の益金不算入の適用はありません。課税上の取扱いについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い」をご参照ください。

(b) 多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、配当可能利益の額(会計上の税引前当期純利益に前期繰越損失、正ののれんの償却額、負ののれん発生益及び減損損失並びに買換特例圧縮積立金に係る一定の調整を加えた後の額(なお、平成27年4月1日以後開始事業年度における当該調整については、会計上の税引前当期純利益に前期繰越損失、買換特例圧縮積立金及び一時差異等調整積立金に係る一定の調整を加えた後の額となります。))の90%超(又は配当可能額の90%超)の分配を行わなければならないとする要件(以下「支払配当要件」といいます。)については、会計上の税引前当期純利益を基礎とした配当可能利益の額と税引後当期利益を基礎とした実際の利益配当等の額(平成27年4月1日以降開始事業年度においては、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当金額が加わります。)の比較によりその判定を行うこととされています。減損損失及び正ののれんの償却額を要因とした法人税額が発生した場合におきましては上述のとおり、配当可能利益の額の計算上、一定の調整が行われることとされていますが、これら以外の何らかの要因によって本投資法人に多額の法人税等の課税が行われる場合(ただし、平成27年4月1日以後開始事業年度からは、一時差異等調整引当金の増加額に相当する利益超過配当を行うことで、かかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。)には、支払配当要件を満たすことが困難となり、投資主への分配額等に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

(c) 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分できないリスク

本投資法人において利益が生じている際の配当原資が不足する場合、借入金や資産の処分により原資を確保する可能性があります。しかし、利益配当等の損金算入要件を満たすための借入先の制限や資産処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、支払配当要件を満たせなくなる可能性があります。この場合、通常の法人と同様の法人税等の課税を受けることとなり、投資主への分配額等に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

(d) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク

利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益に係る課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われます。利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしても支払配当の金額(平成27年4月1日以後開始事業年度においては、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当金額を含みます。)が課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じ、投資主への分配額等に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

(e) 利益配当等の損金算入要件が満たされなくなるにより、次年度以降は通常の法人税率により課税が行われるリスク

本投資法人において、利益配当等の損金算入要件を満たさないこととなる場合、多額の租税債務が生じ、当該事業年度以降の利益配当等の損金算入要件へも影響を及ぼすこととなる場合があります。すなわち、会計上の租税債務の認識が次年度以降になる場合には、次年度以降も利益配当等の損金算入要件を満たすことが困難となり、通常の法人と同様に法人税等の課税を受け、投資主への分配額等に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

(f) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

(g) 同族会社に該当するリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち一定のものに該当していないこと（発行済投資口総数又は一定の重要な事項に関する議決権の50%超が上位1位の投資主グループによって保有されていないこと）とする要件については、投資証券が市場で流通するため、一部の投資主が大株主となることにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果としてこれを満たさなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

(h) 投資口の国外募集に関するリスク

本投資法人は、規約において、本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとして定められており、この記載により導管性要件のうちの投資口の50%超国内募集要件を満たすこととしています。しかし、今後本投資法人が何らかの理由により国外募集による多額の投資口の発行を余儀なくされた場合において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が100分の50以上となる場合には、上記要件を満たさないこととなります。かかる場合、利益の配当等の額を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

(i) 機関投資家以外からの借入に係るリスク

利益配当等の損金算入要件として、借入を行う場合には機関投資家のみからこれを行うべきとされております。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入を余儀なくされた場合、上記要件を満たさないこととなります。また、建設協力金、保証金、敷金又は売上預り金（主に商業施設において、賃料、共益費等を控除したうえで所定の期日に返還することを目的として、毎日の営業終了後に当該日の売上金としてテナントから預託を受ける金銭をいいます。）等の全部又は一部がテナントからの借入金の範疇に入るものと解釈された場合、上記損金算入要件を満たさないこととなります。これらによって、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

(j) 投資主の減少に関するリスク

本投資証券の市場での売買の如何によっては、本投資法人の意思にかかわらず、利益配当等の損金算入要件のうち、事業年度終了時に投資主として機関投資家又は50人以上の者が存在することとする要件等が、結果として満たされなくなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

(k) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、その規約における投資方針において、投資法人に係る不動産取得税及び登録免許税の軽減税制の適用を受けることを前提に、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨を定めております。

しかし、対象不動産の用途等が税制の要件を満たさない場合等、本投資法人がかかる軽減措置の適用要件を満たすことができない場合又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合においては、軽減措置の適用を受けることができません。なお、当該投資法人に係る不動産取得税の軽減措置及び登録免許税の軽減措置は平成29年3月31日までとされております。

(l) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈が変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制が変更された場合、本投資口の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

(m) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年8月9日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会平成15年10月31日企業会計基準適用指針第6号））が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されております。減損会計とは、主として土地及び建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等の如何によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があります。また、税務上は当該不動産の売却まで当該損失に係る損金を認識することができないため（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上減価償却費に相当する額を除きます。）、税務と会計の齟齬が発生することとなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

その他のリスク

(a) 特定目的会社等の優先出資証券・特定社債等・貸付債権等への投融資に係るリスク

本投資法人は、その規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社又は特別目的会社（合同会社を含みます。）その他これらに類する形態の法人等（以下「特定目的会社等」と総称します。）が不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする場合、特定目的会社等の発行する優先出資証券・特定社債等への投資を行うことがあり、あるいは、特定目的会社等向け貸付債権等の金銭債権を譲り受けることもあります。これら特定目的会社等への投融資は、通例、新規物件に係る優先交渉権の取得を目的とすると想定されますが、優先交渉権を獲得できるとの保証も、かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できるとの保証もありません。また、これら特定目的会社等への投融資については、契約上、その譲渡禁止又は譲渡制限が付されることや法令上の制限に従って譲渡先が限定される等の制限を受けることがあり、その他、転売しようとしても、確立された流通市場が存在しないためその流動性は低く、売却を意図しても、適切な時期及び価格で売却することが困難な可能性があります。

また、特定目的会社の投資する不動産に係る収益が悪化した場合、当該不動産の価値が下落した場合、特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合又は導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が、当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。

また、本投資法人が保有する優先出資証券に関して、本投資法人以外に優先出資社員が存在する場合には、本投資法人の保有割合によっては、当該特定目的会社の社員総会において、優先出資社員が議決権を有する事項について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また優先出資社員間の契約等において、優先出資証券の譲渡に際し、他の優先出資社員の承諾の取得、先買権又は優先交渉権の付与といった譲渡処分に関する一定の制約が課される場合があります。

(b) 匿名組合出資持分への投資に係るリスク

本投資法人は、その規約に基づき、匿名組合が不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする場合、当該匿名組合の出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が投資対象とするかかる匿名組合出資持分については、契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があります。また、確立された流通市場が存在しないためその流動性は低く、売却を意図しても、適切な時期及び価格で売却することが困難な可能性があります。

また、匿名組合の投資する不動産に係る収益が悪化した場合、当該不動産の価値が下落した場合、匿名組合の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合又は導管体である匿名組合において意図されない課税が生じた場合等には、当該匿名組合の出資持分に投資した本投資法人が、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。

また、匿名組合出資持分への投資は、新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

（２）投資リスクに関する管理体制

本資産運用会社及び本投資法人は、本投資法人の資産運用に関し、以下のような体制により、可能な限り、本投資証券への投資に関するリスクの発生回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収める保証はありません。

本資産運用会社の体制

（イ）運用管理規程等の整備

・本資産運用会社は、運用管理規程において主に以下の諸点に関する運用方針及び不動産の管理方針を定め、これを遵守することにより、リスクの管理に努めております。

- ）投資方針
- ）個別の不動産の取得に関する方針
- ）運用不動産の運営・譲渡に関する方針
- ）関係会社等との取引に関する方針
- ）運用不動産への保険付保に関する方針
- ）テナントの選定に関する方針
- ）資金調達及び余資運用に関する方針
- ）外部管理会社の監督等、運用不動産の管理業務に関する方針

なお、運用管理規程の概要については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／（1）投資方針／基本方針に基づく運用方針の細目」をご参照ください。

・本資産運用会社は、関係会社取引規程において利益相反のおそれのある当事者間での取引等に係る方針を定め、これを遵守することにより、利益相反等に係るリスクの管理に努めております。関係会社取引規程の概要については参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／（1）投資方針／関係会社等との取引方針」を、関係会社等との取引の際の資産運用会社内部の手続きについては参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報／第4 関係法人の状況／1 資産運用会社の概況／（2）運用体制／関係会社等との取引の際の手続き」をご参照ください。

・本資産運用会社は、社内規則を定めてその役職員によるインサイダー取引の防止に努めております。インサイダー取引の防止に係る社内規則については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報／第4 関係法人の状況／1 資産運用会社の概況／（2）運用体制／インサイダー取引の防止」をご参照ください。

（ロ）資産運用実績等の定期的把握及び意思決定手続きの明確化

本資産運用会社は、社長を委員長とする投資委員会及びリスク・コンプライアンス部管掌役員を委員長とするリスク・コンプライアンス委員会を定期的に開催し、継続的なリスクの把握に努めております。具体的には、本資産運用会社の戦略企画部は、投資運用部及び財務IR部と事前相談の上、本投資法人が保有する不動産関連資産の内容・状況、及び事業環境を総合的に勘案のうえ、必要に応じ、本投資法人の決算期毎に、運用管理規程に定める投資方針・財務方針等に基づく事業計画を策定し、投資委員会に付議します。戦略企画部は、投資運用部及び財務IR部と事前相談の上、事業計画の進捗をモニタリングし、投資委員会に報告し、また、総務経理部は、戦略企画部、投資運用部、財務IR部と事前相談の上、予算の進捗をモニタリングし、投資委員会に報告します。かかる事業計画及び予算のモニタリングの具体的な方法（項目・頻度等）は、リスク・コンプライアンス委員会の審議・決議を経て、リスク・コンプライアンス・プログラムで定められます。

また、本資産運用会社が定める投資運用に係る意思決定手続では、投資運用部は、規約、運用管理規程及び外部成長戦略に係る戦術を踏まえ、取得・譲渡する不動産関連資産の内容を慎重に調査・検討したうえで、その取得・譲渡に係る立案を行い、リスク・コンプライアンス委員会及び投資委員会の承認を得て、取引を行う前に本投資法人役員会の同意を得るものとされています。さらに、財務IR部は、規約、運用管理規程及び財務戦略に係る戦術を踏まえ、本投資法人の増資、借入れ及び投資法人債の発行に係る立案を行い、投資委員会に付議し、投資委員会の承認（増資については、当該承認及び本投資法人役員会の承認）を得ます。なお、運用資産に係る運営管理業務の実行については、投資運用部は、規約、運用管理規程及び内部成長戦略に係る戦術を踏まえ、通期目標に基づき、運営管理業務を行い、投資運用部によって立案された管理委託、賃貸、修繕・改修等は、少額の管理委託、賃貸、修繕・改修等を除き、本資産運用会社の執行役員又は社長により決定されます。本資産運用会社は、このように意思決定手続きを明確化することで、運用及び管理に係るリスクを管理しております。

本資産運用会社の組織及び業務分掌体制並びに意思決定手続きについては、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報／第4 関係法人の状況／1 資産運用会社の概況／（2）運用体制／組織」、「同／業務分掌体制」及び「同／意思決定手続き」をご参照ください。

（八）リスク管理及びコンプライアンス体制の整備

本資産運用会社は、リスク管理及びコンプライアンスを統括する部門としてリスク・コンプライアンス部を設置しております。また、リスク・コンプライアンス部管掌役員を委員長とし、外部委員（本資産運用会社と利害関係を有しない弁護士とします。）を委員とするリスク・コンプライアンス委員会を設置し、本投資法人の運用資産の取得・譲渡、関係会社等との間の所定の取引に関する事項等の審議・決議を行うとともに、リスク管理状況の報告を受け、リスク・コンプライアンス・プログラムの策定等を行います。また、本資産運用会社の役職員は、業務執行にあたってコンプライアンス上の問題を発見した場合には、コンプライアンス・マニュアルの規定に従い、速やかに所属の部門長及びリスク・コンプライアンス部長にその内容を報告するものとされています。さらに、取締役会は、コンプライアンスの実践を公正かつ効果的に確保する責任を負っており、コンプライアンスに関する重要事項を決議するとともに、リスク・コンプライアンス委員会にて審議されたリスク・コンプライアンス・プログラムに承認を与えます。本資産運用会社は、かかる重畳的な体制により、リスク管理及び法令等の遵守を図っております。本資産運用会社のコンプライアンス手続きについては、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / コンプライアンス手続き」をご参照ください。

本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に従って3箇月に1回以上の頻度で役員会を開催し、執行役員から定期的に業務執行状況の報告を受けるほか、本資産運用会社の関係会社等との一定の取引については本投資法人の役員会の事前承認を要することとして、利益相反等に係るリスクの管理に努めております。

12. その他

(1) 投資主の構成

平成27年2月28日時点の本投資法人の投資主の構成に係る、所有者別投資口数及び所有者別投資主数は以下のとおりです。

<平成27年2月28日時点の投資主構成>

所有者別投資口数（口）

	個人その他	金融機関 (証券会社含む)	その他法人	外国法人等	合計
投資口数（口）	212,774	1,346,711	46,772	514,627	2,120,884
比率（％）	10.0	63.5	2.2	24.3	100.0

所有者別投資主数（人）

	個人その他	金融機関 (証券会社含む)	その他法人	外国法人等	合計
投資主数（人）	20,812	152	328	271	21,563
比率（％）	96.5	0.7	1.5	1.3	100.0

(注) 上表に記載する比率は、それぞれ小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、各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。

(2) 運用実績（投資口価格の推移）

<本投資口の月別最高・最低投資口価格及び売買高>

本投資口に係る、平成27年3月1日以降平成27年8月7日までの月別最高・最低投資口価格（東京証券取引所での終値ベース）及び売買高（東京証券取引所での立会内取引）は以下のとおりです。

月別	平成27年3月	平成27年4月	平成27年5月	平成27年6月	平成27年7月	平成27年8月
最高	174,500円	179,800円	178,700円	178,900円	177,300円	172,300円
最低	161,600円	166,800円	172,600円	173,700円	161,100円	170,100円
売買高	241,569口	133,276口	83,896口	101,815口	146,563口	21,452口

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

オリックス不動産投資法人本店
(東京都港区芝二丁目14番5号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続き、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は本投資法人の投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人及び手数料は次のとおりです。

取扱場所	: 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	: 該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	: 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
手数料	: 該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。