

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年 5 月24日
【計算期間】	第22期 (自 平成24年 9 月 1 日 至 平成25年 2 月28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 岡添 裕
【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 総合企画部長 中村 肇
【連絡場所】	東京都港区芝二丁目14番 5 号
【電話番号】	03-5418-4855 (代表)
【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【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】

主要な経営指標等の推移

回次		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月		平成20年 8月	平成21年 2月	平成21年 8月	平成22年 2月	平成22年 8月
営業収益	百万円	10,052	10,522	11,465	9,790	11,701
（うち賃貸事業収益）	百万円	(10,052)	(10,333)	(10,324)	(9,790)	(10,542)
営業費用	百万円	5,338	5,482	5,626	5,287	5,814
（うち賃貸事業費用）	百万円	(4,506)	(4,577)	(4,716)	(4,403)	(4,868)
営業利益	百万円	4,713	5,039	5,838	4,502	5,887
経常利益	百万円	3,819	4,017	4,762	3,345	4,482
当期純利益	百万円	3,818	4,016	4,761	3,344	4,308
出資総額	百万円	137,814	137,814	137,814	137,814	137,814
発行済投資口総数	(a) 口	251,622	251,622	251,622	251,622	251,622
純資産額	(b) 百万円	141,632	141,830	142,575	141,158	142,122
総資産額	(c) 百万円	280,410	286,282	287,727	297,278	305,619
1口当たり純資産額	(b) / (a) (注9) 円	562,878	563,666	566,625	560,993	564,825
1口当たり当期純利益	(注2)(注9) 円	15,174	15,962	18,922	13,290	17,122
分配総額	(d) 百万円	3,818	4,016	4,761	3,344	4,041
1口当たり分配金額	(d) / (a) 円	15,174	15,963	18,922	13,290	16,061
（うち1口当たり利益分配金額）	円	(15,174)	(15,963)	(18,922)	(13,290)	(16,061)
（うち1口当たり利益超過分配金額）	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本比率	(b) / (c) %	50.5	49.5	49.6	47.5	46.5
自己資本利益率	(注2) %	2.7(5.4)	2.8(5.7)	3.3(6.7)	2.4(4.7)	3.0(6.1)
[その他参考情報]						
総資産経常利益率	(注2) %	1.4(2.9)	1.4(2.8)	1.7(3.3)	1.1(2.3)	1.5(3.0)
配当性向	(注2) %	99.9	100.0	100.0	100.0	93.8
期末投資物件数	(注3) 件	47	48	49	49	52
期末テナント数	(注4) 件	323	325	327	333	379
期末総賃貸可能面積	m ²	307,718.35	338,941.96	337,728.38	337,673.98	460,677.13
期末稼働率	(注5) %	97.7	97.4	96.1	96.6	97.0
当期減価償却費	百万円	1,773	1,874	1,910	1,896	2,069
当期資本的支出額	百万円	159	69	272	82	78
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注2) 百万円	7,319	7,705	7,592	7,357	7,817

回次		第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
決算年月		平成23年 2月	平成23年 8月	平成24年 2月	平成24年 8月	平成25年 2月
営業収益	百万円	10,741	11,533	12,151	12,271	12,177
(うち賃貸事業収益)	百万円	(10,741)	(11,201)	(12,063)	(12,112)	(12,177)
営業費用	百万円	5,951	6,569	6,963	7,239	7,161
(うち賃貸事業費用)	百万円	(4,946)	(5,582)	(5,946)	(6,240)	(6,193)
営業利益	百万円	4,790	4,963	5,187	5,032	5,016
経常利益	百万円	3,292	3,245	3,462	3,321	3,356
当期純利益	百万円	3,291	3,308	3,430	3,315	3,346
出資総額	百万円	137,814	150,895	150,895	150,895	150,895
発行済投資口総数	(a) 口	251,622	284,434	284,434	284,434	284,434
純資産額	(b) 百万円	141,373	154,471	154,326	154,279	154,310
総資産額	(c) 百万円	318,738	341,514	345,469	344,997	349,154
1口当たり純資産額	(b) / (a) (注9) 円	561,847	543,084	542,575	108,482	108,503
1口当たり当期純利益	(注2)(注9) 円	13,083	12,307	12,061	2,331	2,353
分配総額	(d) 百万円	3,291	3,575	3,362	3,315	3,346
1口当たり分配金額	(d) / (a) 円	13,083	12,571	11,822	11,656	11,764
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(13,083)	(12,571)	(11,822)	(11,656)	(11,764)
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本比率	(b) / (c) %	44.4	45.2	44.7	44.7	44.2
自己資本利益率	(注2) %	2.3(4.6)	2.2(4.5)	2.2(4.4)	2.1(4.3)	2.2(4.3)
[その他参考情報]						
総資産経常利益率	(注2) %	1.1(2.1)	1.0(2.0)	1.0(2.0)	1.0(1.9)	1.0(1.9)
配当性向	(注2) %	100.0	102.1	98.0	100.0	100.0
期末投資物件数	(注3) 件	54	62	63	68	70
期末テナント数	(注4) 件	408	443	445	482	506
期末総賃貸可能面積	m ²	490,471.44	556,333.71	616,551.34	630,943.07	638,247.35
期末稼働率	(注5) %	96.2	97.2	97.2	98.0	98.4
当期減価償却費	百万円	2,171	2,408	2,660	2,722	2,764
当期資本的支出額	百万円	54	234	262	379	387
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注2) 百万円	8,040	8,114	8,864	8,680	8,837

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注2)記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、月数により年換算した数値を()内に併記しております。

1口当たり当期純利益	1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。
自己資本利益率	当期純利益 / 平均純資産額 平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額 平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
配当性向	1口当たり分配金額 / 1口当たり当期純利益(第21期及び第22期については(注9)に記載の投資口の分割を反映していない1口当たり当期純利益) ただし、第14期以前については次の算定式に拠ります。分配総額 / 当期純利益
賃貸NOI	当期賃貸営業利益(賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費

(注3)投資物件数は、社会通念上建物として一体と認められる単位で記載しております。

(注4)テナント数は、建物毎に延べテナント賃貸先数を記載しております。なお、貸室の一部又は全部が一括賃貸に供される旨を約した契約(マスターリース契約)における賃借人兼転貸人が、エンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っている場合があります。この賃借人兼転貸人はテナント数の算出に際してテナント1社と数えております。

(注5)稼働率は、決算日時点における総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を記載しております。

(注6)上記表中、記載未満の数値につき原則として、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。ただし、1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益は四捨五入、配当性向については小数点第1位未満を切捨てによりそれぞれ記載しております。

(注7)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、リース売上原価を当期賃貸営業利益に足し戻しております。

(注8)テナント数、総賃貸可能面積及び稼働率は、リース投資資産に計上している物件に係る数値を含めて算定しております。

(注9)本投資法人は平成25年2月28日を基準日、平成25年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。第21期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算出しています。

事業の状況

(イ)業績等の概要

(a)本投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、平成13年9月10日に設立され、平成14年6月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券を上場し(銘柄コード8954)、その投資口の市場での売買が可能になりました。その後、第4期期初の平成15年9月、第8期期初の平成17年9月及び同年10月、第12期期初の平成19年10月、そして第19期の平成23年5月及び同年6月に公募若しくは第三者割当による投資口の追加発行を行い、平成25年2月28日現在の発行済投資口の総数は284,434口となっております。

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

(b)本投資法人を取り巻く運用環境

本投資法人では、ポートフォリオ構築方針において、オフィスを用途とする不動産関連資産(後記「2 投資方針 / (2) 投資対象」をご参照下さい、以下同じです。)への投資比率が、不動産関連資産等(不動産関連資産のほか、後記「2 投資方針 / (2) 投資対象」で定義する有価証券、動産その他不動産関連資産の価格の算定、投資比率の算定等において不動産関連資産と同等にみなすことが相当と認められる資産をいいます。以下同じです。)の取得価格総額の概ね60%以上となるように運用することとしております。一方、オフィスを用途とする不動産関連資産のみで運用を行った場合の収益変動リスクを低減するために、収益性の異なる不動産関連資産を一定限度内(取得価格総額の概ね40%以下)で保有することがあります。本投資法人を取り巻く不動産市場等の環境や保有する不動産関連資産が被る影響等について、本投資法人では以下のように考えております。

< 売買市場 >

オフィス

優良物件に対する需要は強く品薄状態が続いていますが、買い手の将来賃料見通しの改善により、売り手の目線に近づく動きも見られます。

住宅

都内での優良物件に対する需要は厚く、品薄感があるため、地方圏にも需要が波及し、仙台エリアを含め期待利回りの低下が見受けられます。

商業施設

商業施設特化のREIT又は商業施設を含む複合型REITによるエクイティファイナンス（新規上場及び公募増資）に伴う物件取得が近時において相次いで公表されています。これは商業施設の流動性の高まりを示すと共に、取得競争は以前に比べ高まっていることを示します。他方で、商業施設は、賃貸マーケットの特殊性に鑑み、運営管理能力等の専門性が求められるため、リスクを見極める能力やオペレーション能力のある投資家にとっては、リスクの本質に比べ高い収益（利回り）を得る機会をもたらす投資対象でもあると考えられます。

物流施設

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

< 賃貸市場 >

オフィス

都心部のオフィスは空室率の上昇局面が終了し、新規募集賃料はハイグレードを中心に反転しつつあります。

住宅

都心、地方ともに、稼働率は改善傾向にあります。特に、仙台では、震災等による移転需要もあり、高い稼働率を維持し、賃料の上昇も見受けられます。

商業施設

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

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

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

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

物流施設

サードパーティーロジスティクス（3PL）（注）及び通信販売業の業容拡大に伴い、大型かつ高スペックの物流施設を中心に需要は堅調であると認識しています。一部の地域で賃料上昇の兆しが見受けられますが、今後三郷・柏エリアや、厚木・相模原エリアでの大量供給の影響の懸念も考えられます。

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

<実績>

このような運用環境下、本投資法人は、中長期的な配当水準の維持・向上を図りながら、投資主価値の安定的成長を図っています。当期は、平成24年9月にグッドタイムリビング新浦安（取得価格1,550百万円）、平成24年10月にベルファース目黒（取得価格3,330百万円）を取得しました。

本投資法人では、従来どおり、首都圏のオフィスを中心に投資しつつ、物流施設・商業施設・住宅・その他の用途に分散投資をすることにより安定的なポートフォリオの構築を目指しております。本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）と外部管理会社の迅速かつ柔軟なテナント満足度向上の努力及び空室発生時のテナント誘致活動の強化により、本投資法人の保有する運用不動産（本投資法人の投資対象（後記「2 投資方針 / (2) 投資対象」をご参照下さい。）の総称とします。以下同じです。）の稼働率は、当期末（平成25年2月28日）において98.4%と一定の水準を維持しています。

(c) 資金調達の概要

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

平成24年9月6日にグッドタイムリビング新浦安の購入資金としてコミットメントライン契約に基づく1,550百万円の短期借入（変動金利、無担保）を行い、平成24年10月4日に株式会社あおぞら銀行からの1,550百万円の長期借入（固定金利、無担保）に借り換えました。平成24年9月19日に返済期限を迎える長期借入金の返済資金として複数の金融機関より15,500百万円の長期借入（固定金利及び変動金利、無担保）を行い、平成24年9月20日に返済期限を迎える長期借入金の返済資金として株式会社福岡銀行より3,000百万円の長期借入（固定金利、無担保）を行いました。平成24年10月19日にベルファース目黒の購入資金としてコミットメントライン契約に基づく3,330百万円の短期借入（変動金利、無担保）を行い、平成24年12月3日に全国共済農業協同組合連合会からの3,000百万円の長期借入（固定金利、無担保）に借り換えました。平成25年2月25日に償還期限を迎える第1回無担保投資法人債の償還資金として平成25年2月8日に第5回無担保投資法人債（発行総額5,000百万円、期間5年）を発行し、平成25年2月21日に複数の金融機関より7,000百万円の長期借入（固定金利、無担保）を行いました。株式会社あおぞら銀行とのコミットメントラインについては平成24年12月29日に期限を1年間延長する一方、平成25年2月25日に株式会社三井住友銀行との間でコミットメントラインを新規に5,000百万円設定しました。なお、平成25年2月28日現在のコミットメントラインに基づく借入残高はありません。

結果として、平成25年2月28日現在における借入残高は155,493百万円、投資法人債残高20,000百万円、有利子負債残高は175,493百万円となり、有利子負債比率（注1）は53.8%、固定金利比率（注2）は86.6%、長期負債比率（注3）は78.2%となりました。

なお、本書の日付現在における本投資法人の格付取得状況は、以下のとおりです。

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

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

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

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

(d) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益12,177百万円、営業利益5,016百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は3,356百万円、当期純利益は3,346百万円を計上いたしました。

配当金について本投資法人では、投資法人に係る課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15）の適用により、利益配当金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの配当金は11,764円となりました。

(ロ) その他

(a) 資産の取得について

以下の不動産関連資産を決算日以降に取得しております。なお、記載方針については後記「5 運用状況 / (2) 投資資産 / 投資不動産物件 / .投資不動産の内容 / (ト) 不動産の概要」をご参照下さい。

O R E 有楽町

特定資産の種類		不動産信託受益権	
所在地		東京都千代田区有楽町二丁目3番5号	
前所有者		オリックス不動産株式会社(オリックス銀行株式会社)	
信託受託者		オリックス銀行株式会社	
立地条件		東京メトロ「日比谷」駅から徒歩1分	取得年月日 平成25年4月1日
取得価格		9,900百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 10,200百万円 (平成25年2月1日)
土地	地積	454.41㎡	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	店舗	建築時期 平成19年2月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	4,286.53㎡	
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付9階建	
PML(地震保険の有無)		5%(無)	再調達価格 9.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社 オリックス不動産株式会社
特記事項 <行政法規関係> ・本物件は、本土地・本建物等に係る「東京都駐車場条例」に定められる駐車場附置義務を満たすために、近隣より駐車場を賃借しています。			

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
価格時点	平成25年2月1日	報告書日付	平成25年2月
鑑定評価額	10,200百万円	調査日付	平成25年1月18日
直接還元法による価格	10,400百万円	調査日より12年間の修繕費・更新費	33,951千円
還元利回り	4.0%		
DCF法による価格	10,100百万円		
割引率	3.8%		
最終還元利回り	4.2%		
積算価格	9,170百万円		

The Kitahama PLAZA

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高麗橋一丁目7番3号			
前所有者	合同会社North Beach（注）（三井住友信託銀行株式会社） （注）当該会社は、本資産運用会社の利害関係人等であるオリックス不動産株式会社が匿名組合出資する会社であり、また本資産運用会社の利害関係人等である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す。			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
立地条件	大阪市営地下鉄「北浜」駅から徒歩1分	取得年月日	平成25年4月1日	
取得価格	3,900百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	4,026百万円（平成25年2月1日）	
土地	地積	5,124.56㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合1,000,000分の175,818）		
建物（注）	用途	スポーツ施設・店舗・診療所・事務所	建築時期	平成21年2月
	所有形態	区分所有権の共有（共有持分80.0%）	他所有者	1社
	延床面積	建物全体 73,140.21㎡ / 区分所有部分 11,111.89㎡		
	構造	区分所有部分 / 鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建（注）		
PML（地震保険の有無）	12%（無）	再調達価格	26.6億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	オリックス不動産株式会社	
特記事項 <取り決め等> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の土地の一部について、大阪市の大阪市高速電気軌道第6号線北浜停留所5号出入口構築物の所有を目的とする地上権が設定されています。また、当該土地については、主として以下の取り決めがなされています。 <p>大阪市の構築物の障害となる工作物を設置してはならない。</p> <p>当該土地に工作物を設置する場合は、木造工作物については、制限を設けないが、木造以外の工作物を設置するときは、その設計、工法等について、大阪市と協議が整ったものに限る（大阪市の構築物にかかる工作物の荷重は、原則として構築物に対して偏らない場合に限り、1階の基礎底面で1平方メートル当たり80キロニュートン以下とする）。</p> 本区分所有建物及び敷地権に関する他の共有者との管理・処分に関する主な取り決めは以下のとおりです。共有持分の分割請求は禁止されています。共有者が共有持分を譲渡する場合、他の共有者に優先交渉の機会を付与する必要があります。共有者が共有持分に新規に担保権を設定する場合、他の共有者の承諾を得る必要があります。共有持分譲渡の場合、当該共有者は譲渡を受けた第三者に上記取決め上の地位を承継させるものとされます。 				

（注）本物件は、一棟の建物（本区分所有建物）の一部を構成する専有部分（敷地権割合1,000,000分の175,818）に対する区分所有権の共有持分（共有持分割合80.0%）であり、本投資法人は、本区分所有建物のうち、地下1階付6階建て商業施設のみを取得し、住宅部分は取得しません。

鑑定評価会社	株式会社中央不動産鑑定所	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
価格時点	平成25年2月1日	報告書日付	平成25年2月
鑑定評価額	4,026百万円	調査日付	平成25年1月23日
直接還元法による価格	4,032百万円	調査日より12年間の修繕費・更新費	122,771千円
還元利回り	5.4%		
D C F法による価格	4,026百万円		
割引率	5.1%		
最終還元利回り	5.7%		
積算価格	3,340百万円		

クロスガーデン川崎

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		神奈川県川崎市幸区小倉五丁目19番23号		
前所有者		オリックス不動産株式会社（三井住友信託銀行株式会社）		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		J R 「尻手」 駅の北西方約1.9 km	取得年月日	平成25年 3月29日
取得価格		12,950百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	13,300百万円（平成25年 2月 1日）
土地	地積	13,473.70㎡（ただし、敷地の一部（27.40㎡）は道路として使用されています。）	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・駐車場・診療所	建築時期	平成23年 2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	29,965.35㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根地下 1 階付 4 階建		
P M L（地震保険の有無）		7%（無）	再調達価格	33.7億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	オリックス不動産株式会社
特記事項 < 取り決め等 > <ul style="list-style-type: none"> 本物件の土地の一部について、東京電力株式会社が設置した送電線路の架設のために地役権が設定されており、東京電力株式会社と本物件の現土地所有者（信託銀行）との間の平成21年 3月18日付の契約に基づき、本物件の第三者への譲渡に際して、東京電力株式会社への事前通知とその譲受人への承継等に関する取り決めがなされており、 本物件の土地の一部について、東日本旅客鉄道株式会社と本物件の現土地所有者（信託銀行）との間の平成24年 4月 1日付の契約に基づき、送電線路の架設のために一定の制限がされており、第三者への譲渡に際して、東日本旅客鉄道株式会社への事前通知とその譲受人への承継等に関する取り決めがなされています。 < 境界確認及び越境等 > <ul style="list-style-type: none"> 西側隣接地（地番1664番 3）の塀の鉄骨、アスファルト敷きが本土地に越境しています。 				

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	調査業者	株式会社アースプレイヤー
価格時点	平成25年 2月 1日	報告書日付	平成25年 2月15日
鑑定評価額	13,300百万円	調査日付	平成25年 1月16日
直接還元法による価格	13,400百万円	調査日より12年間の修繕費・更新費	99,650千円
還元利回り	5.1%		
D C F 法による価格	13,300百万円		
割引率	5.0%		
最終還元利回り	5.4%		
積算価格	8,240百万円		

テックランド戸塚店(底地)

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		神奈川県横浜市戸塚区汲沢二丁目1番7号		
前所有者		オリックス不動産株式会社(三菱UFJ信託銀行株式会社)		
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		
立地条件		横浜市営地下鉄「踊場」駅から徒歩1分	取得年月日	平成25年4月1日
取得価格		6,020百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	6,090百万円(平成25年2月1日)
土地	地積	11,989.96㎡	用途地域	準住居地域/第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	-	建築時期	-
	所有形態	-		
	延床面積	-		
	構造	-		
PML(地震保険の有無)		-	再調達価格	-
担保設定の有無		無	外部管理会社	オリックス不動産株式会社
特記事項 <取り決め等> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の一部(北西側88.09㎡)について、本物件の前所有者(オリックス不動産株式会社)と横浜市との間の土地使用貸借契約書(平成23年1月12日付)に基づき、横浜市が使用借しており、信託受託者は、当該契約の貸主たる地位を承継することとなります。 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(株式会社ヤマダ電機)との間の平成23年1月29日付事業用定期借地権設定契約公正証書により、所有者が所有権を譲渡しようとするときは、賃借人に優先交渉権を付与する必要がある、かかる取り決めが信託受託者に承継されることとなります。 				

鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成25年2月1日
鑑定評価額	6,090百万円
割合法に準じて求めた価格	4,550百万円
DCF法による価格	6,090百万円
割引率	5.2%

(b) 資産の譲渡について

芝浦アイランドブルームタワーを決算日以降に譲渡しております。詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第5 投資法人の経理状況 / 1 財務諸表 / (6) 注記表 / (重要な後発事象に関する注記)」をご参照下さい。

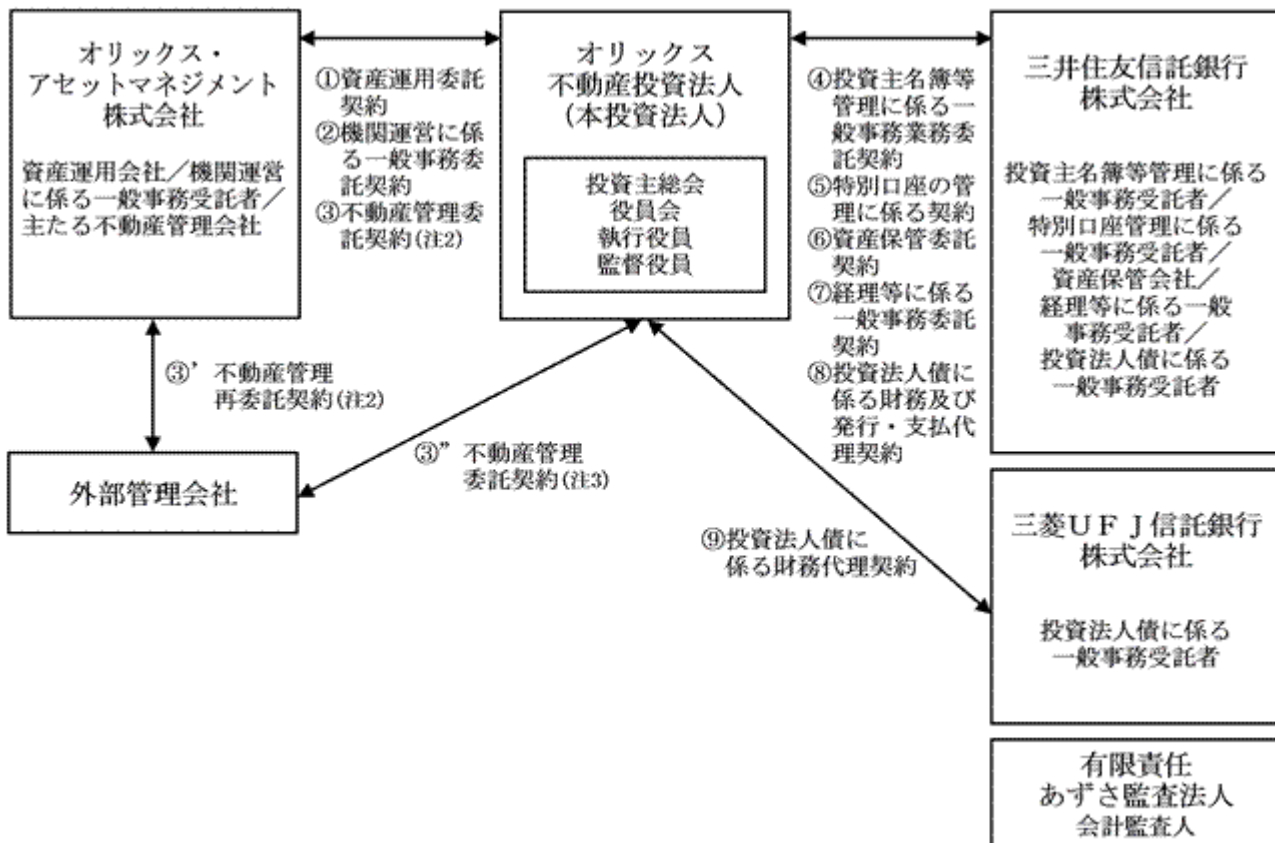
(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

本投資法人は、投信法に基づき、その資産を主として不動産等の特定資産（後記「2 投資方針 / (2) 投資対象」をご参照下さい。）に対する投資として運用することを目的として設立された法人です。本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。また、その資産の運用に係る業務は、同法第198条に基づき同業務の委託を受けた資産運用会社として、本資産運用会社が行います。

本資産運用会社は本投資法人の資産を、首都圏のほか、主として全国の主要都市部に所在するオフィスを用途とする不動産関連資産に投資いたします。それとともに、物流施設、商業施設、住宅等を含むその他の用途の不動産関連資産にも、収益性安定の観点から投資を行うことがあります。

(3) 【投資法人の仕組み】

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



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

(注2) 原則として住宅部分を除きます。

(注3) 原則として住宅部分です。

社名	運営上の役割	業務内容
オリックス不動産投資法人	本投資法人	本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
オリックス・アセットマネジメント株式会社	資産運用会社 機関運営に係る一般事務受託者 主たる不動産管理会社	(1)資産運用委託契約（上図中）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針等に従い、本投資法人の資産の運用を行います。

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

社名	運営上の役割	業務内容
三菱UFJ信託銀行株式会社	第5回無担保投資法人債に係る一般事務受託者	投資法人債に係る財務代理契約（前頁図中）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債原簿の作成及び備置きその他投資法人債原簿に関する事務、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、並びに投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。

（４）【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する事項

本投資法人の執行役員は1人以上、監督役員は2人以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされており（規約第19条及び第22条）。

有価証券報告書提出日現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員3名、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

（イ）投資主総会

I. 投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます（投信法第89条第1項）。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 3 投資主・投資法人債権者の権利 / 議決権」を、規約の変更に関する投資主総会の関与形態については後記「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 / (5) その他 / (八) 規約の変更」を、資産運用委託契約の解約等に関する投資主総会の関与形態については後記「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 / (5) その他 / (二) 関係法人との契約の更改等 / (a) 本資産運用会社との間の資産運用委託契約」を、それぞれご参照下さい。

・本投資法人の投資主総会は、2年に1回以上開催します（規約第11条）。

・法令に別段の定めのある場合を除き、投資主総会は、執行役員が招集します（規約第12条）。

・投資主総会を開催する場合には、会日から2箇月前までに会日を公告し、かつ、権利を行使することができる者として確定される者に対し会日の2週間前までに投資主総会の招集通知を発送します。投資主総会の招集通知には、投資主総会の日時及び場所、投資主総会の目的である事項その他の法令で定める事項を記載します（規約第13条）。

・投資主総会の議長は、役員会が予め定めた順序に従い、執行役員1人がこれにあたります。ただし、議長たる執行役員に事故がある場合には、役員会が予め定めた順序に従い、他の執行役員又は監督役員（執行役員及び監督役員を総称して、以下「役員」といいます。）の1人がこれに代わります（規約第14条）。

（ロ）執行役員、監督役員及び役員会

I. 執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して、本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しております（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。）第349条第4項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、資産運用報酬の支払その他の投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認が必要となります（投信法第109条第2項）。また、監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しております（投信法第111条第1項）。

・役員会は全ての役員で構成され（投信法第112条）、一定の職務執行に関する上記 . の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しております（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員たる役員の過半数が出席し、その過半数の議決によって行われます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第28条）。

・上記 . の決議について特別の利害関係を有する役員は、議決に加わることができないことが定められています（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）。

・本投資法人の執行役員は1人以上、監督役員は2人以上とします。ただし、監督役員の員数は、執行役員の員数に1を加えた数以上でなければならないものとします（投信法第95条、規約第19条、第22条）。

・役員は、法令に別段の定めのない限り、本投資法人の投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第20条、第23条）。

- ・ 執行役員の任期は、就任後2年を超えることができません(投信法第99条)。ただし、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は4年とされますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です(本投資法人の監督役員の任期は、就任後2年間としています。)(投信法第101条、規約第24条第1項)。補欠として又は増員により就任した執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とします(規約第21条第2項、第24条第2項)。また、補欠執行役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会(当該投資主総会において執行役員が選任されなかった場合には、執行役員が選任された直近の投資主総会)において選任された執行役員の任期が満了する時までとします(規約第21条第3項)。また、補欠監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会(当該投資主総会において監督役員が選任されなかった場合には、監督役員が選任された直近の投資主総会)において選任された監督役員の任期が満了する時までとします(規約第24条第3項)。
- ・ 役員会は、執行役員が1人の場合は当該執行役員がこれを招集し、その議長となり、執行役員が2人以上の場合は、役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集し、その議長となります(規約第26条第1項)。
- ・ 役員会の招集通知は、各役員に対し、口頭又は書面をもって、会日の3日前までに発します。ただし、役員の実員の同意があるときは、招集の手続を経ることなく開催することができます(規約第27条)。

(八) 会計監査人

- ・ 会計監査人は、投資主総会の決議によって選任されます。(投信法第96条第1項、規約第32条)。
- ・ 本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います(投信法第115条の3第1項等)。
- ・ 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなされます(投信法第103条、規約第33条)。

本投資法人は、本資産運用会社との間の資産運用委託契約において、本資産運用会社が本投資法人のために運用する本資産に関する帳簿及び記録並びにその他一切の資料等について、必要な調査を行う権利を有するほか、本資産運用会社に対してあらゆる監査を行う権利、当該監査において是正すべき点が発見された場合にはこの是正のため講じた処置を報告させる権利等を定めること等により、適切な管理が行えるよう体制の整備を図っております。

また、機関運営に係る一般事務受託者、資産保管会社、経理等に係る一般事務受託者等との間の委託契約においては、本投資法人が当該契約の相手方である関係法人に対し、事務の遂行状況について適宜報告を要求することができる旨を定めること等により、適切な管理が行えるよう体制の整備を図っております。

投資法人の運用体制

(イ) 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託されています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。本資産運用会社における組織及び意思決定手続きの詳細は、後記「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」をご参照下さい。

(ロ) 投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「3 投資リスク / (2) 投資リスクに関する管理体制」をご参照下さい。

(5) 【投資法人の出資総額】

本有価証券報告書提出日現在の本投資法人の出資総額、発行可能投資口総口数及び発行済投資口総数は次のとおりです。

出資総額	170,937百万円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口総数	1,591,117口

最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は次のとおりです。

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

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

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

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

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

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

(6)【主要な投資主の状況】

本有価証券報告書提出日の直近決算日である平成25年2月28日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総数に対する 所有投資口数 の割合(%)
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	59,849	21.04
資産管理サービス信託銀行 株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイ ランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	18,217	6.40
日本マスタートラスト信託 銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	13,195	4.63
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	13,149	4.62
JP MORGAN CHASE BANK 385174	125 LONDON WALL, LONDON, EC2Y 5AJ, UNITED KINGDOM	11,343	3.98
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	10,395	3.65
オリックス生命保険 株式会社	東京都港区赤坂二丁目3番5号 赤坂スターゲートプラザ	8,905	3.13
メットライフアリコ生命保 険株式会社 ジイエイカン パニー ジェイピーワイ	東京都墨田区太平4丁目1番3号	4,000	1.40
全国共済農業協同組合連合 会	東京都千代田区平河町2丁目7番9号 JA共済ビル	3,901	1.37
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A.	3,473	1.22
合計		146,427	51.48

(注) 発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨ててにより表示しております。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

基本方針

本投資法人は、その規約において、投資の基本方針(以下「基本方針」といいます。)を主として、以下のとおり定めております。

- ・本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
- ・本投資法人は、不動産関連資産を主たる投資対象とします。
- ・本投資法人は、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の用途が賃貸事業の用に供されるものを中心に投資を行います。
- ・本投資法人は、主として首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)の区域をいいます。)を投資対象地域とします。
- ・本投資法人は、不動産関連資産の本体をなす個々の不動産又はその裏付けとなる個々の不動産の選別にあたっては、当該不動産の予想収益、立地エリアの将来性、建物規模、建築及び設備仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境・地質等を総合的に検討し、十分な調査を実施するものとします。
- ・本投資法人は、その保有する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の地理的構成については、当該不動産が所在する地域の投資環境を総合的に検討したうえで、運用資産全体における各地域の構成割合を決定するものとします。
- ・本投資法人は、稼働中(賃貸が可能である状態を含みます。以下、後記「基本方針に基づく運用方針の細目/(口)取得方針/」において同様とします。)の収益不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に投資することを原則とし、未稼働の不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産への投資にあたっては、運用資産全体における未稼働資産の割合が適切な範囲に収まるように配慮するものとします。

基本方針に基づく運用方針の細目

本資産運用会社は、本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、本投資法人の基本方針の範囲内で、社内規程として「オリックス不動産投資法人 資産運用及び不動産管理に関する規程」(以下「運用管理規程」(注)といたします。)を制定しており、運用管理規程において、本投資法人の運用資産に適用される運用及び管理に係る方針を以下のとおり定めております。なお、運用管理規程は、不動産関連市場、我が国の経済情勢、市況、本投資法人の財務内容等を総合的に勘案して決定された運用管理に関する本資産運用会社の社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、本投資法人の定める規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定に反しない限度において、本資産運用会社の判断により変更されることがあります。また、本資産運用会社は、運用又は管理業務に関連して、本資産運用会社の関係会社等と取引を行い、又は情報若しくは役務の提供を受ける場合があります。

(注) 運用管理規程において、中期とは3年以上5年未満、長期とは5年以上の期間を指します。

(イ)ポートフォリオの構築方針

環境変化を先取りした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、中長期的な分配金水準の維持・向上を目指すとの観点より、下記の4つのポイントに留意するものとします。また、各用途における地域毎の投資比率、投資金額、投資のポイント等、運用管理規程に定めのないものに関しては、不動産市場の状況を十分に検討したうえで、本投資法人の規約及び運用管理規程の趣旨に反しない範囲で、投資方針(「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 / 意思決定手続き / (ハ) 投資方針の策定 / 」)をご参照下さい。)においてこれを定めるものとします。

・用途分散

主としてオフィスを用途とする不動産関連資産に投資することとします。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、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、キャッシュフローの安定性・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・物流施設・住宅・その他)への厳選投資も行います。

これは、単一の用途に集中的に投資することによる将来の収益性低下のリスクを軽減するためには、投資対象として異なる特性を持つ各用途への分散投資が適切と考えられるからです。ただし、流動性及び中長期的な成長性を重視する観点より、オフィスを用途とする不動産関連資産の投資比率は、下記「表1」のとおり、本投資法人の保有する不動産関連資産等の取得価格の総額に対し、概ね60%以上とすることを旨として、また、オフィス以外を用途とする不動産関連資産の投資比率は概ね40%以下とすることを旨として資産配分を行います。

また、複合的な用途に供されている不動産関連資産について、その主たる用途を判断するに際しては、以下に掲げる基準を参考として決定します。

- ）賃貸可能面積のうち取得時点において50%超の面積を占めている用途を、その不動産関連資産の主たる用途とみなします。また、3以上の用途に供されている場合には、最大の面積を占めている用途を、その不動産関連資産の主たる用途とみなします。
- ）不動産関連資産が1棟の建物の場合には当該1棟を基準とし、当該投資対象が団地その他の複数棟の不動産で構成される場合であり、かつ、当該複数棟の不動産関連資産が社会経済的に見て、いわゆる複合不動産施設として一体利用され、又は利用されることが予定されている場合には、当該複数棟の不動産関連資産全体を基準として主たる用途を判断します。この場合においては、本資産運用会社が合理的に決定した判断を最終の基準とします。
- ）不動産関連資産が区分所有建物である場合は、投資を行おうとする当該区分所有権に係る賃貸可能面積を基準とします。ただし、同一建物に係る複数の区分所有権を同時に又は段階的に取得する場合には、当該複数の区分所有権全体に係る賃貸可能面積を基準とします。

なお、本投資法人が投資対象とする不動産関連資産の用途別投資のスタンスは、下記のとおりとします。

用途	投資のスタンス
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 他の用途と比較して相対的に均質で豊富なストックがあり、流通性も高いことから、本投資法人の中心的な投資対象とします。ただし、オフィス需給は景気変動等の経済動向の影響を大きく受け収益率が大きく変動する可能性があるため、リスク分散の観点から他の一定の用途への分散投資も必要であると考えられます。 ・ マーケット規模の相対的に大きい首都圏の立地のよい物件を重視し、マーケット動向、テナント、立地、築年数、収益等を勘案します。
物流施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として、汎用性の高い常温倉庫を基準仕様とし、テナントとの契約形態を勘案したうえ、消費地・生産地への近接性、交通アクセス（高速道路・主要幹線道路・港湾・空港・鉄道等）や労働力確保に相対的に優れた立地にある物流施設を投資対象とします。
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性による地域性、商圈の規模、業態毎の標準的な規模、各テナントとの賃貸借契約の内容、代替テナント確保の容易性、地域の将来性等を勘案します。 ・ 都市型商業施設、NSC及びカテゴリキラーを主たる投資対象とし、GMSや大型ショッピングセンターは、商業施設を取り巻く環境等を勘案して、投資対象としての優先順位を低くしています。 <p>（注）商業施設のうち、「都市型商業施設」とは、首都圏及び政令指定都市の主要駅の近隣に立地し、収益力の成長性が期待できる商業施設をいいます。また、「NSC」とは、ネイバーフッドショッピングセンターの略称であり、食品スーパー等を核としてドラッグストアやホームセンター等のテナントを持ち、近隣住宅街等の小商圈をターゲットとしているショッピングセンターをいいます。「カテゴリキラー」とは、ある特定の商品分野において、圧倒的な品揃えと安さを武器に展開する大型専門店をいいます。GMS（ゼネラルマーチャントサイズストア）とは、食品、衣料、家電、生活雑貨まで生活に必要な商品を総合的に揃えた大規模店舗を全国的に展開しているスーパーをいいます。</p>
住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地、建物グレード、賃料水準等を検証し、中間所得層のボリュームゾーンをターゲットとした賃貸住宅を中心的な投資対象とします。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ ホテル・老人ホーム等については、原則としてマネジメント会社との間での運営委託（マネジメント契約）ではなく、建物の賃貸借契約を締結して経営・運営リスクを回避できる物件にのみ投資するものとし、またマネジメント会社の信用性を斟酌します。また、テナントの代替性が認められることが投資の前提条件となります。 ・ 上記以外の用途の不動産については、本投資法人が総合型の投資を行う投資法人であるとの特性を最大限活かしていくための方向性として、不動産市場の動向、投資対象物件の分散という総合的な投資戦略等の諸事情に鑑み、投資適格のある不動産と認められる場合には、投資を行うことがあります。

（注）上記の用途別の「投資のスタンス」は、有価証券報告書提出日現在の本資産運用会社における不動産投資分析に関する見解を記載したものであり、今後の経済動向及び不動産市場の動向により変わる可能性があります。また、将来的な用途別の重要度の動向、変動性及び利回り等を保証するものではありません。

・地域分散

企業活動のグローバル化・高度情報化が進むにつれ、「人・もの・金・情報」の東京への集中はさらに加速化しており、これらの経済環境の変化を背景として、「首都圏」における不動産需要は他都市と比較して堅調に推移していることから、首都圏(注)に存する不動産関連資産に重点的に投資を行うことを目指します。

ただし、東京都心部の優良物件の取得については、入札等による価格高騰の影響により、時代に応じて収益性が低下傾向を示すことがあります。よって、本投資法人においては、収益性向上を企図し、一定の限度内で、首都圏以外の「その他地域」に所在する優良物件への投資の検討を行います。地域毎の投資比率は、下記<表1>に記載するとおりであり、首都圏への投資比率を概ね80%以上(取得価格ベース)とすることを旨として投資を行います。

「その他地域」における不動産関連資産については、ポートフォリオ上の位置付け、そのリスク・リターンを慎重に検討し、組み入れを判断します。

(注) 本投資法人では、不動産関連資産の所在地域を「東京都心6区」、「その他東京23区」、「首都圏その他地域」及び「その他地域」の4地域に区分しています。各区分の定義は、下記<表2>に記載するとおりであり、また、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。

<表1>

用途		地域	
		首都圏	その他地域
オフィス	60%以上	80%以上	20%以下
物流施設	40%以下		
商業施設			
住宅			
その他			

1 記載された比率は概ねの比率を示します。

2 地域毎の投資比率は、全ての用途を含めたポートフォリオ全体における比率を表しており、各用途における地域毎の投資比率は、投資方針において定めるものとします。

<表2>

地域区分		定義
首都圏	東京都心6区	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区
	その他東京23区	東京都心6区を除いたその他東京23区
	首都圏その他地域	上記以外の東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県内の地域
その他地域		上記以外の地域

・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とともに分散効果を極大化するという観点も踏まえながら、特にオフィスについては、原則として、中規模以上の不動産関連資産を中心に投資を行いつつ、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。これは、特にオフィスがポートフォリオ全体の中でも中核となる投資対象であることから、オフィス用途の個別物件による集中リスクを回避することが重要と考えられるからです。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することとします。

・資産の入替え

ポートフォリオについては経済環境・市況変動の影響を受け、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。

) ポートフォリオの収益性の向上

収益性が比較的低い物件から高い物件に入れ替えることにより、LTV(有利子負債比率)をコントロールしながら、ポートフォリオの収益性と安定性の向上を目指します。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、別の用途の物件を購入すること)も行います。

）ポートフォリオの質の向上

用途毎に重視するポイントは異なりますが、例えば、オフィスの場合は、ポートフォリオの中で比較的小規模の物件を売却し、中規模以上の物件の取得（規模に基づく物件の入替）や、築年数の若返り等を念頭に置いた物件の入替を行い、競争力の維持・強化を目指します。

）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。既存保有物件の売却に際しては、売却益の最大化（又は売却損の極小化）を目指すものとします。ただし、既存保有物件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、圧縮積立として内部留保を行ったり（注）、あるいは本投資法人の財務の安定性の向上のための一時費用（期限前弁済の関連費用）として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）。

また、本資産運用会社は、適切な分散投資を行うために、国内の経済動向及び不動産市場の動向を分析し、現状のポートフォリオ構成が中長期的な観点で適切なものかを検討したうえで、運用管理規程の見直しを適宜行います。なお、本資産運用会社は、機動的に投資機会を捉え、迅速な投資判断を行うことができる体制を整えます。また、外部の調査機関等による市場データも適宜活用しながら、経済動向及び不動産市場の動向に関する調査を行います。

（ロ）取得方針

- ・本資産運用会社が、本投資法人による不動産関連資産の取得に関わる投資判断を行ううえで最も重視する要素の一つは、不動産関連資産のリスク・リターン分析とします。本資産運用会社は、不動産関連資産の選別・取得にあたっては、個別物件毎に十分なデュー・ディリジェンス（詳細な調査等）を行ったうえで、将来の経済情勢・不動産取引の動向・物件の将来のテナント入居状況・今後予想される大きな費用項目の有無等につき可能な限り適切な予測を行い、原則10年の保有期間を想定した物件キャッシュ・フロー予測に基づき、不動産関連資産のリスク・リターンを分析します。また、建物状況調査、法的調査、市場賃料調査等の結果に基づき、当該不動産関連資産の取得が、本投資法人のポートフォリオ全体の内部成長、外部成長に寄与するか否か、ポートフォリオのパフォーマンスの向上に繋がるか否かにつき中長期的な観点から評価を行い、総合的に投資判断を行うこととします。なお、本資産運用会社は不動産関連資産取得のためのデュー・ディリジェンスに際し、必要に応じて本投資法人の費用負担にて弁護士、公認会計士、建築士及び不動産鑑定士等を含む専門家に調査を依頼することがあります。

本資産運用会社が、不動産関連資産の取得のためのデュー・ディリジェンスにおいて検討する項目は、主として下表の事項とし、当該検討項目及び検討方法の詳細は、内規によりこれを定めます。ただし、かかる事項は不動産関連資産の用途によってその重要性が異なることがあり、必ずしも本投資法人による不動産関連資産の取得に当たり、かかる項目の全てについて調査を行うとは限りません。また、本投資法人が取得した又は取得する不動産関連資産が、当該不動産関連資産の特性又は取得の状況等によって、かかる項目の一部について基準を満たさないこともあります。

項目	内容
物理的調査	土地の状況 建物・設備の状況 設計 建物管理の状況 耐震性能・PML 立地 環境（PCB・アスベスト・土壌汚染等） 地質 自然災害
法的調査	建築基準法関連 都市計画法 その他法令上の制限等 消防法関連 各種条例 法定点検 テナント関係 近隣（境界・私道・電波障害等） 各種契約の内容 売主の状況（詐害行為取消権のリスク等）
経済的調査	鑑定評価 市場調査 テナント属性 運営管理の状況 ポートフォリオ戦略との整合性 収支見込み

不動産関連資産の取得の確実性を期すため、前所有者又は前信託受益権者（それらの前主を含みます。以下同じです。）への権利移転が確認できる書類等を可能な限り確認したうえで不動産関連資産を取得するものとしませんが、権利の移転が頻繁な物件の場合等、前所有者又は前信託受益権者より権利関係に関わる移転に関する契約書、確認書、その他の関係書類等の開示を受けることができず、当該不動産関連資産に係る権利関係や事実関係を詳細に確認できない場合があります。

本投資法人は原則として、取得時点において稼働中（賃貸可能である状態を含みます。）の賃貸用不動産関連資産を投資対象とします。また、建物の老朽化・機能劣化、大規模な修繕工事若しくは再開発工事等の諸事由により、本投資法人が保有する不動産関連資産において一時的に未稼働期間が発生する場合がありますが、本投資法人のその時点における取得価格総額における未稼働の不動産関連資産等の割合の上限は10%とします。

入札案件への参加等の際して複数の不動産関連資産をポートフォリオとしてまとめて取得することがあります。このようにまとめて取得した不動産関連資産の中には、運用方針に適合しないものが含まれる場合がありますが、そのような不動産関連資産に関しては、取得後に、本資産運用会社において用途変更、改修・修繕作業及び早期譲渡等を行うことを検討します。

- 本資産運用会社は、オリックス株式会社のグループ企業（以下「オリックスグループ」といいます。）との協働関係（ORIXシナジー）を重要視しつつ資産拡大を図っていきます。特に、入札等による価格高騰の影響により十分な投資採算が見込めないリスクが存在する場合には、適切な投資採算に十分配慮したうえで、オリックスグループからの取得を含む相対での取引等を重視します。オリックスグループからの不動産関連資産取得又はオリックスグループからの情報提供ないし仲介に基づく不動産関連資産取得のため、オリックス不動産株式会社との助言契約等に基づきオリックスグループからのノウハウ及び情報の提供が期待されるとともに、オリックス不動産株式会社を含むオリックスグループから、不動産関連資産取得に係る情報の提供が期待されます。
- 本投資法人は、竣工後に不動産関連資産を取得するために予め開発段階で不動産関連資産の売買契約を締結することがあります。ただし、以下の（１）及び（２）の事項が満たされること、並びに当該売買契約において以下の（３）から（６）までの事項及びその他必要に応じて買主による義務の履行の前提とすべき事項が定められ、かつ、これらの事項のすべてが満たされることを条件とします。
- （１）開発段階で締結した不動産関連資産の売買契約に定める売買金額の合計額が、本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与えない限度であること。
 - （２）竣工後のテナント入居が充分見込めること。
 - （３）本投資法人が必要と判断するデュー・ディリジェンスを竣工後引渡しまでの相当な期間内に実施できるとされること。
 - （４）不動産引渡しは竣工以降とすること。
 - （５）代金の支払いは竣工以降であること。
 - （６）竣工及び引渡しについて、期限が定められていること。
- 本投資法人は、不動産に関する匿名組合出資持分への投資又は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。）に基づく優先出資証券等への投資を行うことがあります。ただし、以下の（１）から（４）までのすべての事項が満たされることを条件とします。
- （１）匿名組合出資スキームの営業者である合同会社、優先出資証券の発行者である特定目的会社等（以下「投資ピークル」と総称します。）について、原則として、倒産隔離措置が図られていること。
 - （２）案件毎の投資ピークルについて、その発行済株式の総数の50%以上に相当する数の株式を有しないこと、又は、その出資の総額の50%以上に相当する金額の出資を有しないこと。
 - （３）原則として、投資ピークルへの匿名組合出資持分又は優先出資証券等への投資の合計額は、本投資法人の取得価格総額（当該投資額を含みます。）の5%程度を上限とすること。ただし、本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与えない限度において、かかる上限を超えることは妨げない。
 - （４）投資ピークルが匿名組合出資持分又は優先出資証券等の裏づけとなる不動産等を売却するときに、本投資法人が優先的に取得を検討する機会が与えられていること。
- また、本投資法人が、竣工後に不動産関連資産を取得するために予め開発段階で、匿名組合出資持分への投資又は資産流動化法に基づく優先出資証券への投資等を行う場合には、上記（１）から（４）までの事項に加えて、以下の（５）から（11）までの事項を含むすべての事項が満たされることを条件とします。
- （５）投資の時期は、開発許可（都市計画法第29条に定めるものをいいます。）及び確認通知（建築基準法第6条に定めるものをいいます。）の取得後とすること（開発許可については、その取得が必要な場合に限り、）。
 - （６）竣工後のテナント入居が充分見込めること。
 - （７）上記（１）から（５）までのほか、開発行為固有のリスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスクを含みますが、これらに限られません。）を分析し、かつ、それらのリスクを管理するための措置が講じられていること。
 - （８）本投資法人が必要と判断するデュー・ディリジェンスを竣工後引渡しまでの相当な期間内に実施できるとされること。
 - （９）物件の引渡しは竣工以降とすること。
 - （10）竣工及び引渡しについて、期限が定められていること。
 - （11）開発行為の進捗状況について、定期的に報告を受け、かつ、必要があれば随時報告を受ける権限が確保されている等、事業進捗のモニタリング体制が確立されていること。

- ・ 本投資法人が特定資産(投信法に定めるものをいいます。以下同じです。)の取得及び譲渡等を行う場合には、投信法に従い、価格等の調査を行います。
 - ・ 関係会社等(関係会社取引規程に定めます。以下同じです。)以外の第三者より不動産関連資産を取得し、又は譲渡する際の取引価格は、独立した不動産鑑定業者(関係会社取引規程に定めます。以下同じです。)より取得した鑑定価格を参考として決定します。ただし、不動産関連資産の取得に係る契約を締結する時ににおいて、当該不動産関連資産に係る土地上の建物が竣工していないため、当該不動産関連資産の鑑定価格を取得することができないときは、関係会社等から独立した不動産鑑定業者の作成する調査報告書(価額の算出の基準ないし根拠その他の主要な事項において、不動産鑑定評価書に準じた方法により作成されたものをいいます。以下同じです。)に基づく価額(以下「調査価額」といいます。以下同じです。)を取得し、当該調査価額を参考として取引価格を決定します。なお、関係会社等との取引の場合については後記「関係会社等との取引方針」をご参照下さい。
- XI. 本投資法人がフォワード・コミットメント等(先日付の売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。)を行う場合には、価格変動リスク等に鑑み、フォワード・コミットメントを履行できない場合に要する解約違約金額が財務上過大でないかを含め、慎重かつ十分に検討を行うこととします。また、契約締結から決済までの間は、当該物件の不動産鑑定評価額及び事業収支見込みの動向等について、定期的にモニタリングを行うこととします。

(八) 不動産運営・譲渡の方針

- ・ 特定資産である不動産については、本投資法人と第三者との間で賃貸借契約を締結し賃貸を行うことを原則とし、また、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行わせるか、又は、次項に定めるとおり本投資法人が当該信託の受託者との間で賃貸借契約(マスターリース契約)を締結して当該不動産を賃借したうえで、本投資法人が第三者との間で転貸借契約(サブリース契約)を締結して転貸を行うことを原則とします。
- ・ 特定資産である不動産の賃借権については、第三者との間で転貸借契約を締結して転貸を行うことを原則とします。
- ・ 不動産関連資産の取得にあたり、本資産運用会社は原則として長期保有を前提として投資判断を行います。本資産運用会社は、中長期的に資産価値を着実に維持、向上させるため、管理体制を最適なものとし、継続的に設備投資を行い、収入の維持、向上(賃料、稼働率の上昇)及び運営支出の低減(外部業者への再委託費用、水道光熱費の節約等)に努めます。
- ・ 本資産運用会社は、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。)及び証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号、以下「証取法改正法」といいます。)による改正前の投信法第34条の10第2項に基づき、本投資法人が保有する不動産関連資産に係る不動産管理業務を受託することが認められており、本投資法人との間で平成13年11月20日付にて不動産管理委託契約(その後の変更を含みます。)を締結し、本投資法人が保有する不動産関連資産(以下の(1)から(3)までに掲げるものを除きます。)に係る不動産管理業務を受託しています。本資産運用会社が不動産管理業務を受託している不動産関連資産に関しては、当該不動産管理委託契約の規定に従って、必要に応じ、その業務の一部を再委託する等により外部管理会社と密接に協働して不動産管理業務を遂行します。また、本投資法人又は信託受託者が外部管理会社に対し直接不動産管理業務を委託している不動産関連資産に関しては、本資産運用会社は、外部管理会社を監督、指図し、不動産管理業務を遂行させます(後記「不動産管理方針」をご参照下さい。)
- ・ (1) 住宅の用途のみに供されている不動産
- ・ (2) 住宅を含む複合的な用途に供されている不動産のうち、住宅の用途に供されている部分
- ・ (3) その用途にかかわらず、本不動産の範囲に含まない旨本投資法人と本資産運用会社が別途合意した不動産又はその一部
- ・ 本資産運用会社は、本投資法人が保有する不動産関連資産のキャッシュ・フローの維持及び改善を目的として、資産運用委託契約に基づき本投資法人に対して提出した資産管理計画及び予算計画に従って、本投資法人をして必要十分な修繕及び資本的支出を行わせませす。

- 本資産運用会社は、本投資法人が保有する不動産関連資産の用途変更又は譲渡を行うことがあります。用途変更又は譲渡については、中長期的な不動産市況、当該不動産関連資産の予想収益、資産価値の上昇・下落の見通し、立地地域の将来性、当該不動産関連資産の劣化に対応する資本的支出額の見込み、当該不動産関連資産の競争優位性及びポートフォリオ構成における重要性等を考慮したうえで、総合的に判断します。

(二) 付保方針

- 火災等の災害や事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故を保険事由とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、個別物件の特性に応じ適切と判断される内容の火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。
- 大規模地震等による建物への影響が特に大きいと予想される物件に関しては、地震等の発生時に予想される当該物件及び本投資法人が保有する不動産関連資産全体への影響と付保可能性及び保険料負担とを比較検討したうえで、当該物件及び本投資法人が保有する不動産関連資産全体の予想最大損失額に応じ、その一定割合につき適切と判断される額の地震保険を付保することを検討します。ただし、個別物件及びポートフォリオのPML、地震保険の付保等に係るコスト及び付保の合理性等を勘案し、地震保険の付保を行わない場合があります(その際には、代替措置として、当該物件に対して一定額の現金を留保することもあります。)

(ホ) テナント選別方針

- 入居が見込まれるテナントについては、信用情報等のチェックを行います。テナントが法人の場合には、外部の調査機関のデータベース等も活用します。決算状況、信用調査等の結果、特段の懸念がないと判断される場合には、賃料、賃貸借契約期間、敷金等の経済的条件、テナント業種、当該物件における他のテナントとの競合しないし統一性、要求されるスペースの規模及び形状などを総合的に検討し入居の可否を判断します。
- 既存テナント及び新規に契約を締結したテナントについては、原則として可能な限り長期的な関係を維持することを意図するものとします。
- テナントが個人の場合には、テナント選別基準及び選別方法の詳細について内規によりこれを定めます。

(ヘ) 財務方針(運用資金の借入れ等)

- 運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払若しくは債務の返済(敷金又は保証金その他これらに類する金銭(以下「敷金等」といいます。))並びに借入金及び投資法人債(短期投資法人債を含みます。以下同じです。))の債務の返済を含みます。)等の資金の手当てを目的として、本投資法人を当事者として資金を借入れ又は投資法人債を発行することができます。ただし、借入先については金商法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家(「租税特別措置法」第67条の15に定める機関投資家で、かつ、地方税法施行令附則第7条第7項第3号に規定する適格機関投資家のうち総務省令で定めるものに限ります。(以下「機関投資家」といいます。))に限るものとします。また、前記の場合においては、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。なお、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。
- 資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。
- 本投資法人の資産運用にあたり、本投資法人の資産総額(本投資法人の規約に定め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等から現預金を控除した金額の占める割合(以下「借入等比率」といいます。)の上限は70%とします。ただし、新たな不動産関連資産を取得する場合等に、短期的に借入等比率が予定範囲を超える場合があります。
- 本投資法人の資産運用にあたり、デリバティブ取引に係る権利(投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。))に定めるものをいいます。)への投資を、本投資法人の負債から生じる金利変動リスクその他のリスクを回避し、又は低減することを目的とした運用に限って行うことができます。

- ・本投資法人の資産運用にあたり、不動産関連資産の新規購入、敷金等の返還若しくは運転資金等の資金ニーズへの機動的な対応を目的として、本投資法人を当事者とする特定融資枠設定契約、コミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約(以下、併せて「融資枠等」と総称します。)を締結することがあります。
- ・本投資法人を当事者とする借入れ、投資法人債の発行又は融資枠等の設定につき、本投資法人の保有する資産の全部又は一部を担保として提供することがあります。

(ト) 現預金等

- ・諸々の資金ニーズ(修繕及び資本的支出、分配金の支払い、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、敷金等の返還、又は不動産関連資産の新規購入等)に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案したうえで、妥当と考えられる金額の現預金を本投資法人が常時保有するよう配慮いたします。
- ・本投資法人の資産運用にあたり、余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがあります。その場合においては、安全性と換金性を重視し投資対象を選定いたします。

(チ) その他

本投資法人の資産の運用の方針として、「特定不動産(注1)」の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産(後記「(2) 投資対象 / . . . ないし . . .」に掲げる資産)の価額の合計額に占める割合(以下、本(チ)において「特定不動産の割合」といいます。)が100分の75以上となるように運用いたします。

(注1)「特定不動産」とは、本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。

(注2)上記に定める事項を満たさず、不動産の取得時において特定不動産の割合が100分の75未満である場合等一定の場合は、租税特別措置法第83条の2第3項の規定に基づく登録免許税の軽減特例や地方税法(昭和25年法律第226号、その後の改正を含みます。)附則第11条第5項の規定に基づく不動産取得税の軽減特例は受けられません。この場合、本投資法人及びその投資主の収益はその限度で悪影響を受けることとなります。

(リ) 市場要因の影響

本投資法人の資産運用にあたり、資本市場、金利動向又は不動産市況等の予期し得ない変化により、以上の運用方針に従った資産運用を行えないことがあります。

不動産管理方針

(イ) 不動産管理業務

本資産運用会社は、前記「基本方針に基づく運用方針の細目 / (八) 不動産運営・譲渡の方針 / . . .」に記載のとおり、本投資法人の不動産関連資産に係る不動産管理業務を受託し、又は外部管理会社が行う不動産管理業務について監督、指図を行っております。

主たる不動産管理会社としての本資産運用会社(以下、「主たる不動産管理会社」といいます。)は、運用管理規程において、以下のとおり不動産管理業務に係る方針を定めております。

(ロ) 不動産管理業務の概要

不動産管理業務(以下の表に記載の管理企画・渉外業務、リーシング・マネジメント業務、コンストラクション・マネジメント業務、建物等の不動産の管理業務及びエネルギー管理業務を含みます。以下、併せて「管理業務」といいます。)の具体的な内容は以下のとおりです。なお、いずれの業務に関しても、主たる不動産管理会社は、適用法令(弁護士法(昭和24年法律第205号、その後の改正を含みます。))を含みますが、これに限られません。)に抵触しない範囲内で業務を遂行するものとします。

項目	業務内容
管理企画・渉外業務	管理企画業務 - 不動産毎の予算の作成及び実績の検証等 テナント・官公庁等への対応業務 - テナントクレームへの対応、官公庁への対応及び諸届等 利用者管理業務 - 不動産毎の管理細則の策定及び監理、有害な行為及び状況の改善、広告関係等の利用・監督等 出納業務 - 賃貸関連請求業務、未収金の管理及び支払案内等 区分所有物件における管理組合業務 - 管理組合総会・理事会での議案検討・権利行使、管理組合運営、管理組合との折衝・調整、他の区分所有者との折衝・調整等 借地物件における借地権設定者との折衝・調整 - 地代改定交渉、増改築及び建替えの承諾依頼交渉、底地取得及び譲渡交渉等 共有物件における他の共有者との折衝・調整 - 共有物件の維持管理及び運営方法の決定・実行、共有持分の取得及び譲渡交渉、他の共有者との権利調整等
リーシング・マネジメント業務	賃貸企画業務 - 賃貸条件の立案等 賃貸の代理・媒介、テナント誘致業務 - 誘致計画の立案・実行、テナント審査、重要事項及び管理規約等の説明等 テナント交渉・折衝業務 - 契約の更新及び解約時の交渉、賃料の改定交渉、契約条項違背の是正、テナント立退き要請並びにテナントが負担すべき金銭の請求及び代理回収等 入退室関連業務 - 入居時の調整及び立会い、退去時の調整及び立会い等
コンストラクション・マネジメント業務	新增設・改修・修繕の必要性検討 - 建築・設備のライフサイクル把握、建築・設備の機能レベルの把握等 新增設・改修・修繕計画の立案及び発注にあたっての助言 - 新增設・改修・修繕計画の立案、新增設・改修・修繕の発注にあたっての助言等 渉外業務 - テナントとの折衝及び近隣対応、官公庁への対応及び諸届等
建物等の不動産の管理業務	管理業務の委託先の比較検討及び委託にあたっての助言 - 清掃衛生業務・設備管理業務・保安警備業務・保全管理業務の委託にあたっての助言業務等 管理組合の集会及び理事会等への代理出席等 - 集会・理事会における議決権行使等
エネルギー管理業務	エネルギー使用実態の把握及び管理業務 - エネルギー使用量の計測等 行政手続きに係る業務 - 各種申請書・届出書・計画書・報告書等の作成、提出、報告及び届出等 エネルギー管理に関する各種施策の企画・立案・実施 - 組織体制の整備、エネルギー管理のための措置の実施及び進行管理、エネルギー消費設備・機器の運転・保全管理等 特定地球温暖化対策事業者としての特定地球温暖化対策事業所の温室効果ガス排出量削減等

(八) 資産管理委託と外部管理会社

- 主たる不動産管理会社は、不動産管理委託契約に基づき、不動産関連資産毎に管理業務の効率性等を勘案して、本投資法人より受託している管理業務の一部を、自ら選択する外部管理会社に再委託することができます。かかる再委託に際しては、不動産関連資産毎の不動産管理業務に関する、主たる不動産管理会社と外部管理会社との役割分担の明確化を図るものとします。
- 主たる不動産管理会社は、外部管理会社の選定（本投資法人又は信託受託者が外部管理会社に対し直接不動産管理業務を委託する場合の外部管理会社の選定を含みます。以下同じです。）にあたって、その業容、実績、サービスの質・スピード、担当者の能力、費用の見積り、報酬、財務の健全性、近隣の競合案件との利益相反の有無、テナント発掘能力及び仲介ネットワーク、レポーティングの質、アフターフォローの優劣、各不動産関連資産に係る過去の関与の度合い等を総合的に比較検討するものとし、特に費用及び報酬に関しては本投資法人の収益性の観点から重視します。
- 主たる不動産管理会社は、外部管理会社と密接に協働することで管理業務全体の効率性の向上と費用の低減を図ります。主たる不動産管理会社は、外部管理会社が本投資法人の利益の極大化を行っているか否か、定期的にその貢献度を調査し、その変更も含めてこれに対応することとします。
- 主たる不動産管理会社は、上記 . の観点から本投資法人において有益であると判断した場合には、関係会社取引規程に定める手続きを経たうえで、主たる不動産管理会社の関係会社等を外部管理会社に選定し又は本投資法人を代行して建物管理に係る業務を委託することがあります。
- 主たる不動産管理会社は、不動産関連資産を取得する以前から当該不動産関連資産に係る不動産管理業務（建物管理業務を含みます。）を受託している外部管理会社に対し、当該取得後も継続してこれらの業務を行わせようとする場合については、取引等の発注態様、取引等の条件、取引等の態様その他関連する要因、外部管理会社を変更することにより生じる管理上の不都合の有無等について検討を行ったうえで、この検討の結果に応じて委託先を決定します。

(二) 外部管理会社について

- 本有価証券報告書提出日の直近決算日現在、本投資法人が保有する各不動産関連資産における外部管理会社は、後記「5 運用状況 / (2) 投資資産 / 投資不動産物件 / .投資不動産の内容 / (ト) 不動産の概要」に記載のとおりです。主たる不動産管理会社は、物件特性や地域性を慎重に勘案し、不動産関連資産毎に外部管理会社を選び、不動産関連資産毎の特性に合わせて不動産管理再委託契約を締結し、又は本投資法人若しくは信託受託者をして不動産管理委託に係る契約（不動産管理再委託契約とあわせて以下「不動産管理再委託契約等」といいます。）を締結させます。
- 本投資法人は、本資産運用会社に対し、不動産管理業務を委託する報酬として、主たる不動産管理会社としての管理報酬に相当する額に、以下の算出方法に従った外部管理会社に対する報酬（以下「外部管理報酬」といいます。）に相当する額を加えた額の管理報酬を支払います。本資産運用会社は、本投資法人より受領したかかる管理報酬の内から、外部管理会社に対し、外部管理報酬を支払います。なお、本投資法人又は信託受託者が外部管理会社に直接不動産管理業務を委託する場合においても、同様に外部管理報酬を算出するものとします。
外部管理報酬の算出方法は、各不動産関連資産の不動産管理再委託契約等により異なりますが、概ね総収入の3%以下の基本報酬のほか、立ち上げ業務、テナント募集・更新業務、工事管理業務及び譲渡業務等に係る報酬等から構成されます。なお、オフィス以外の用途における管理報酬については、管理委託の内容、条件等に応じ、上記の率にかかわらず定める場合があります。
- 管理業務の効率化のため、外部管理会社の再編や不動産管理再委託契約等の変更を行うことがあります。
- 不動産管理再委託契約等の期間、更新、解約、変更等に関する規定は概ね次のとおりです。
) 一部の契約を除き、契約期間は翌年7月31日（契約開始日が1月1日から当年7月30日までの場合は、同年7月31日）までとし、契約に従って解約・期間満了とならない限り、1年単位で継続されます。また、一部の契約を除き、契約の当事者はいずれも2箇月前までに相手方に通知することにより、いつでも不動産管理再委託契約等を終了させることができます。なお、不動産関連資産の譲渡を行う場合には、主たる不動産管理会社は、譲渡の旨を遅滞なく外部管理会社に通知のうえ、解約日を指定して不動産管理再委託契約等を終了することができます。

- ）契約当事者の一方の責に帰すべき事由により、管理業務の遂行に著しく支障をきたした場合、契約当事者の一方が不動産管理再委託契約等若しくはこれに付随して締結された契約に関し重大な違反をした場合、事業を休・廃止又は解散した場合、強制執行、保全処分、滞納処分を受け又は破産手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始、民事再生手続開始その他の法的倒産手続開始の申立があった場合、支払いを停止し又は手形、小切手の不渡り報告があった場合には、他方の当事者は、通告、催告その他何らの手続きをすることなく直ちに不動産管理再委託契約等を解除することができます。
- ）不動産管理再委託契約等において、契約の変更に関する規定は特に定めません。

- ・ 主たる不動産管理会社は、管理業務の進捗状況について、外部管理会社から定期的に報告を受け、かつ、必要があれば随時報告を受ける権限を確保する等、管理業務の事業進捗に対するモニタリング体制を確立いたします。

関係会社等との取引方針

本資産運用会社は、関係会社等との取引等に関する社内規程として「関係会社取引規程」を設け、これを遵守することによって、本投資法人と本資産運用会社の利害関係人等、利益相反のおそれのある当事者間での取引等に係る弊害の排除に努めます。

関係会社取引規程の概要は以下のとおりです。なお、資産運用委託契約において、本資産運用会社は関係会社取引規程に従うこととされておりす。

(イ) 関係会社等の範囲

関係会社取引規程において、「関係会社等」とは以下に定める者のいずれかに該当するものをいいます。

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

(ロ) 関係会社等との取引等の指針

- I. 関係会社等との間で取引等（具体的な内容については、後記「(八) 関係会社等との取引等のプロセス」をご参照下さい。）を行うに際しては、金商法及び投信法による投資制限（後記「(4) 投資制限 / 金商法及び投信法による投資制限」及び「第二部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限 / 利害関係人等との取引制限」をご参照下さい。）に反した取引等を行わないことに加え、市場実勢に照らして相当と認められ、かつ、競業他社との取引条件と比較して本投資法人にとって不利益ではない取引条件で行うこととします。

- ・ 制限取引（注）として不動産関連資産を取得し、又は譲渡する場合には、独立した不動産鑑定業者（「独立した不動産鑑定業者」とは、当該取引の過去5年間において関係会社等若しくはその子会社の役員、使用人又は顧問に就任したことがなく、かつ、当該取得又は譲渡の時点から過去1年間において当該不動産関連資産についての不動産鑑定評価書等（調査報告書、意見書を含みます。）を関係会社等に発行していない不動産鑑定業者をいいます。）から鑑定価格を取得したうえ、当該鑑定価格を参考として取引価格を決定します。

（注）制限取引とは、関係会社等との間で行う取引のうち、次に掲げる取引をいいます。ただし、既に締結された契約に従った条件で行われる取引や、誤記の訂正その他の軽微な条件変更等については、制限取引からは除外されます。

- ）不動産関連資産の取得又は譲渡に係る契約の締結、変更又は解約
- ）不動産関連資産の取得、譲渡又は賃貸借の媒介又は代理に係る仲介手数料その他の報酬の支払いで、その金額が1件100万円を超過するもの

- ・ 不動産関連資産(不動産関連資産が信託受益権である場合には、当該信託受益権の対象となる不動産をいいます。)、及び)において同じです。)に係る賃貸借契約(マスターリース会社との間でパススルー型マスターリース契約(第三者に転賃することを前提に不動産を一括して賃貸する契約であって、当該契約における賃料を転借人から支払われる賃料相当額とする旨が定められているものをいいます。以下同じです。)を締結している場合の転賃借契約等、本投資法人が賃貸借契約を締結している場合と実質的に同様のものを含みます。ただし、)に掲げるものを除きます。)、不動産管理委託契約又は建物管理委託契約の締結又は変更
 - ・ 不動産関連資産に係る損害保険の付保で、その年間の保険料が1件300万円を超過するもの
 - ・ 資金の借入れ又は特定融資枠若しくはコミットメントライン等の設定に係る契約の締結又は変更(更改を含みます。)()に掲げるものを除きます。)
 - ・ 不動産関連資産に対する担保権の設定又はその条件の変更
 - ・ 不動産関連資産に係る工事の発注で、当該工事の費用が1件300万円を超過するもの
 - ・ 関係会社等が発行する有価証券の取得
 - ・ マスターリース会社との間でパススルー型マスターリース契約を締結している場合において、当該契約に転借人の選定を一定の範囲でマスターリース会社に一任する旨が定められているときの転賃借契約の締結又は変更
 - ・ 関係会社取引規程の趣旨に鑑み、)から)に掲げるものと同等に取り扱うべきものと認められる取引
- ・ 制限取引として不動産関連資産を取得する際の取引価格は、独立した不動産鑑定業者から取得した鑑定価格の105%を上限とするものとしたうえ、取引価格が鑑定価格を超過する場合には、当該取引価格の妥当性を検証するため、他の独立した不動産鑑定業者その他の専門家からセカンド・オピニオンを取得します。
- ・ 制限取引として不動産関連資産を取得しようとする場合で、その取得に係る契約を締結する時に当該不動産関連資産に係る土地上の建物が竣工していないため、当該不動産関連資産の鑑定価格を取得することができないときは、まず、独立した不動産鑑定業者の作成する調査報告書(価額の算出の基準ないし根拠その他の主要な事項において、不動産鑑定評価書に準じた方法により作成されたものをいいます。)に基づく価額(以下「調査価額」といいます。)を取得し、さらに他の独立した不動産鑑定業者その他の専門家から、当該調査報告書の内容の妥当性について意見を聴取したうえ、当該調査価額を参考として取引価格を決定します。ただし、この場合における取引価格は、調査価額の105%を上限とします。
- ・ 不動産関連資産に係る不動産管理業務又は建物管理業務の発注先として関係会社等を選定する際には、関係会社等に該当しない業者を含めた見積りの比較、競争入札その他適当な方法により、取引等の発注態様、取引等の条件、取引等の態様その他関連する要因について検討を行ったうえ、この検討の結果に応じて委託先を決定します。
- ・ 不動産関連資産を取得する以前から当該不動産関連資産に係る不動産管理業務又は建物管理業務を関係会社等が受託しており、当該取得後も継続してこれらの業務を当該関係会社等に行わせようとする場合については、前号の手続きに準じて継続の可否を検討するほか、当該関係会社等以外の者に委託先を変更することにより生じる管理上の不都合の有無等についても検討を行ったうえ、この検討の結果に応じて委託先を決定します。

(八) 関係会社等との取引等のプロセス

- ・ 制限取引のうち)、)、)又は)に掲げる取引を行おうとする場合には、本資産運用会社の取締役会の承認を得たうえ、あらかじめ本投資法人の役員会の承認を得なければなりません。
- ・ 制限取引のうち)から)まで又は)(工事の費用が1件2,000万円を超過するものに限り、)に掲げる取引については、本資産運用会社の取締役会の承認を得ることによりこれを行うことができます。ただし、当該取引を行った場合には、遅滞なく本投資法人の役員会にその旨を報告しなければなりません。

- ・ .及び .の定めにより本投資法人の役員会又は本資産運用会社の取締役会に制限取引の承認を求め、又は報告をする場合には、(1) 投信法第203条第2項に準じて、当該承認又は報告に係る事項を記載した書面、(2) 関係会社等を選定する理由を示す資料、(3) 当該制限取引に係る取得価格、売却価格、借入金額その他の支払金の決定に至る経緯及び根拠を示す資料、(4) 当該制限取引につき同種の取引を行う場合の競業他社の取引条件等、及び(5) 上記(1)から(4)までに掲げるもののほか、本投資法人の役員会又は本資産運用会社の取締役会が承認の適否を判断し、又は報告の内容を理解するために必要な資料を本投資法人の役員会又は本資産運用会社の取締役会に交付します。
- ・ .及び .の定めにより本資産運用会社の取締役会の承認を得ようとするときは、あらかじめ本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会の審議を経なければなりません。当該審議を経るにあたっては、前項に掲げる書面、資料等を参考資料としてリスク・コンプライアンス委員会に交付します。
- ・ 制限取引のうち) (工事の費用が1件2,000万円を超過しないものに限り、) に掲げる取引については、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会の審議を経たうえ、本資産運用会社における所定の決裁を得ることによりこれを行うことができます。
- ・ 制限取引のうち) に掲げる取引が行われたときは、遅滞なく社長にその旨を報告しなければなりません。この場合には、 に準じて、社長が報告の内容を理解するために必要な資料を社長に交付します。
- ・) に掲げる制限取引については、 .から .の定めに基づいて承認、審議又は報告の手続き等を実施するものとします。

(二) 関係会社等との制限取引の投資家への開示

本投資法人と関係会社等との間で制限取引のうち下記 i) ないし) に該当する取引を行った場合には、本投資法人が投資家への開示を行うため、本資産運用会社は、金商法、金融商品取引所の定める上場規則その他関連規則、本資産運用会社の開示に関する社内規則に従って、有価証券報告書又はプレスリリースにより当該制限取引の概要について開示手続きを行います。

- 不動産関連資産の取得又は譲渡に係る契約の締結、変更又は解約
- 不動産関連資産(不動産関連資産が信託受益権である場合においては、当該信託受益権の対象となる不動産をいいます。下記) において同じです。)に係る賃貸借契約の締結又は変更(駐車場の賃貸借契約及びマスターリース会社との間でパススルー型マスターリース契約を締結している場合の転貸借契約等を除きます。)
- 不動産関連資産に係る不動産管理委託契約の締結
- 資金の借入れ又は特定融資枠若しくはコミットメントライン等の設定に係る契約の締結又は変更(更改を含みます。)(下記) に掲げるものを除きます。)
- 不動産関連資産に対する担保権の設定又はその条件の変更
- 本資産運用会社の開示に関する社内規則の趣旨に鑑み、上記) ないし) に掲げるものと同等に取り扱うべきものと認められる取引

(ホ) 関係会社等との制限取引等の状況

第22期(平成25年2月期)中において新たに行われた関係会社等との取引等の状況は、以下のとおりです。

(a) 不動産関連資産の取得又は譲渡に係る契約の締結、変更又は解約

取引の種類	関係会社等	取引の内容
不動産関連資産の取得	オリックス不動産株式会社	本投資法人は、左記関係会社等と平成24年10月12日付で信託受益権売買契約を締結し、平成24年10月19日に「ベルファース目黒」を取得価格3,330百万円(消費税その他取得に係る諸費用は含んでおりません。)で取得しております。

(b) 不動産関連資産(不動産関連資産が信託受益権である場合においては、当該信託受益権の対象となる不動産をいいます。下記(c)において同じです。)に係る賃貸借契約の締結又は変更

取引の種類	関係会社等	取引の内容
不動産関連資産に係る賃貸借契約の締結	オリックス株式会社	本投資法人は、左記関係会社等の中で「ラウンドクロス赤坂」の一部に関し、平成24年10月31日に建物賃貸借契約を締結しております。賃貸借契約の概要については、後記「5 運用状況/(2)投資資産/投資不動産物件/.テナントの概要/(8)関係会社等への賃貸状況」をご参照下さい。
		本投資法人は、左記関係会社等の中で「ラウンドクロス新宿」の一部に関し、平成24年11月1日に建物賃貸借契約を締結しております。賃貸借契約の概要については、後記「5 運用状況/(2)投資資産/投資不動産物件/.テナントの概要/(8)関係会社等への賃貸状況」をご参照下さい。
		本投資法人は、左記関係会社等の中で「オリックス芝2丁目ビル」の一部に関し、平成24年11月30日に建物賃貸借契約を締結しております。賃貸借契約の概要については、後記「5 運用状況/(2)投資資産/投資不動産物件/.テナントの概要/(8)関係会社等への賃貸状況」をご参照下さい。

(c) 不動産関連資産に係る不動産管理委託契約の締結

該当事項はありません。

なお、第21期末日以前に締結し、有価証券報告書提出日現在においても継続中である、不動産関連資産に係る賃貸借契約、不動産管理委託契約又は建物管理委託契約は以下のとおりです。

取引の種類	関係会社等	取引の内容
不動産関連資産に係る賃貸借契約	オリックス株式会社	本投資法人は、以下の不動産関連資産の一部を賃貸借契約に基づき、左記関係会社等に賃貸しております。 賃貸借契約の概要については、後記「5 運用状況 / (2) 投資資産 / 投資不動産物件 / . テナントの概要 / (8) 関係会社等への賃貸状況」をご参照下さい。 ・「大宮下町1丁目ビル」 ・「オリックス目黒ビル」 ・「ORE札幌ビル」 ・「オリックス神戸三宮ビル」 ・「オリックス芝2丁目ビル」
	オリックス不動産株式会社	本投資法人は、以下の不動産関連資産をマスターリース契約に基づき、左記関係会社等に賃貸しております。 賃貸借契約の概要については、後記「5 運用状況 / (2) 投資資産 / 投資不動産物件 / . テナントの概要 / (8) 関係会社等への賃貸状況」をご参照下さい。 ・「盛岡南ショッピングセンターサンサ」
	株式会社シーフォートコミュニティ	本投資法人は、以下の不動産関連資産の一部を賃貸借契約に基づき、左記関係会社等に賃貸しております。 賃貸借契約の概要については、後記「5 運用状況 / (2) 投資資産 / 投資不動産物件 / . テナントの概要 / (8) 関係会社等への賃貸状況」をご参照下さい。 ・「シーフォートスクエア/センタービルディング」
	株式会社大京	本投資法人は、以下の不動産関連資産の一部を賃貸借契約に基づき、左記関係会社等に賃貸しております。 賃貸借契約の概要については、後記「5 運用状況 / (2) 投資資産 / 投資不動産物件 / . テナントの概要 / (8) 関係会社等への賃貸状況」をご参照下さい。 ・「大宮下町1丁目ビル」
	サンヨーホームズ株式会社	本投資法人は、以下の不動産関連資産の一部を賃貸借契約に基づき、左記関係会社等に賃貸しております。 賃貸借契約の概要については、後記「5 運用状況 / (2) 投資資産 / 投資不動産物件 / . テナントの概要 / (8) 関係会社等への賃貸状況」をご参照下さい。 ・「ラウンドクロス一番町」
不動産関連資産に係る建物管理委託契約	株式会社シーフォートコミュニティ	本投資法人は、以下の不動産関連資産に係る建物管理を建物管理委託契約に基づき、左記関係会社等に委託しております。 ・「シーフォートスクエア/センタービルディング」
	天王洲エリアサービス株式会社	本投資法人は、以下の不動産関連資産に係る建物管理を建物管理委託契約に基づき、左記関係会社等に委託しております。 ・「シーフォートスクエア/センタービルディング」

(注1) 上記のほか、関係会社等である株式会社シーフォートコミュニティは、シーフォートスクエア管理組合からシーフォートスクエアに係る管理組合業務の一部を委託されております。また、本投資法人は、シーフォートスクエア管理組合の管理規約等に基づき、「シーフォートスクエア/センタービルディング」に係る地域熱供給料を関係会社等である天王洲エリアサービス株式会社に支払っております。

(注2) 上記賃貸借契約のほか、下記関係会社等と土地賃貸借契約を締結しております。なお、賃貸借契約の概要については、後記「5 運用状況 / (2) 投資資産 / 投資不動産物件 / . テナントの概要 / (八) 関係会社等への賃貸状況」をご参照下さい。

<土地賃貸借契約>

関係会社等の名称	物件名
エヌエヌリース株式会社	堺ロジスティクスセンター北棟

(d) 資金の借り入れ又は特定融資枠若しくはコミットメントライン等の設定に係る契約の締結又は変更(更改を含みます。)(下記(e)に掲げるものを除きます。)

該当事項はありません。

(e) 不動産関連資産に対する担保権の設定又はその条件の変更

該当事項はありません。

(f) その他

本投資法人は、関係会社等と以下の内容の取引を行っております。

関係会社等	取引の内容
オリックス株式会社	<p>本投資法人は、「クロスゲート」に係るE S C O事業契約を左記関係会社等との間で平成16年1月16日に締結しております。E S C O事業契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>契約業務：クロスゲートに対する省エネルギー化の提案、システム・機器の導入及び貸与、本システム導入後の効果測定と省エネルギー効果のギャランティーサービスを総括したものです。ギャランティーサービスとは、省エネルギー効果が定めたギャランティー値を上回ることを保証するサービスです。</p> <p>契約期間：平成16年5月31日から15年間</p> <p>契約金額：559,000円(月額)(消費税及び地方消費税を含みません。)</p>
	<p>本投資法人は、左記関係会社等との間で以下の不動産関連資産に係る電力料金額保証契約を平成23年7月5日付で締結しております。契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>契約業務：業務用電力の供給サービスです。左記関係会社等の余剰電力の購入等により、電力供給を受けるにあたって、一般電気事業者が定める電気料金単価に対し割引を保証するものです。</p> <p>契約期間：平成23年8月1日から1年間(ただし、契約期間終了日の1箇月前までに別段の意思表示が無い場合は、同一条件で1年間自動更新され、以後も同様です。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「ラウンドクロス一番町」 ・「ピサイド木場」 ・「日本橋イーストビル」 ・「代々木フォレストビル」 ・「ラウンドクロス南麻布」 ・「ラウンドクロス赤坂」 ・「ラウンドクロス三田」 ・「芝大門ビル」 ・「青山246ビル」 ・「ラウンドクロス川崎」 ・「ラウンドクロス新宿」 ・「ラウンドクロス新宿5丁目」 ・「日本橋本町1丁目ビル」 ・「KN自由が丘プラザ」 ・「ラウンドクロス渋谷」 ・「オリックス目黒ビル」

関係会社等	取引の内容
オリックス不動産株式会社	市川ロジスティクスセンターの1階床面の一部に沈下が発生したことに起因し、当該物件に係る信託受益権の売主である左記関係会社等に対し、信託受益権売買契約上の表明保証条項に基づき、当該沈下の補修費用等を負担することを求める調停を東京地方裁判所に申し立て、同社との間で平成24年9月24日に調停が成立し、同社は上記1階床面の一部の補修費用等を負担することに合意しました。
オリックス・インテリア株式会社	<p>本投資法人は、「シーフォートスクエア/センタービルディング」に係る工事請負契約を左記関係会社等との間で平成25年1月11日に締結しております。工事請負契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>契約業務：オフィス共用部内装改修工事</p> <p>契約期間：平成25年1月12日から平成25年1月27日</p> <p>契約金額：9,000,000円（消費税及び地方消費税を含みません。）</p>
オリックス・レンテック株式会社	<p>本投資法人は、「クロスゲート」に係る共同事業契約を左記関係会社等及び他1社との間で平成24年7月9日に締結しております。共同事業契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>契約業務：クロスゲート内に設置する双方向型デジタルサイネージ機器を設置し、本投資法人は、これに表示する広告を販売する事業における機器の電気代・回線設置費用・通信料・設置場所の使用料を負担する内容となっております。</p> <p>契約期間：平成24年7月9日から平成25年7月8日（ただし、契約期間終了日の3箇月前までに他の当事者に対し、期間延長しない旨の通知がない場合、同一条件で1年間自動更新され、以後も同様です。）</p> <p>本投資法人は、「シーフォートスクエア/センタービルディング」に係るレンタル契約を左記関係会社等との間で平成24年5月25日に締結しております。レンタル契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>契約業務：シーフォートスクエア/センタービルディング事務所共用部の照明に関するLED照明設置に係るレンタル契約</p> <p>契約期間：平成24年6月1日から平成29年5月31日（ただし、契約期間終了日の3箇月以上前までにレンタル期間延長の申し出があった場合は、同一条件にて1箇月単位で12箇月を上限に期間延長され、以後も同様です。）</p> <p>契約金額：163,600円（月額）（消費税及び地方消費税を含みません。）</p>

なお、第21期末日以前に締結し、有価証券報告書提出日現在においても継続中である本資産運用会社と関係会社等との取引内容は以下のとおりです。

関係会社等	取引の内容
オリックス不動産株式会社	<p>本資産運用会社は、左記関係会社等との間で助言契約を締結しており、本資産運用会社は、以下の事項について左記関係会社等に対して助言等業務を依頼することができることとなっております。</p> <ul style="list-style-type: none"> 不動産売買市場の動向 不動産賃貸市場の動向 金融・資本市場の動向 不動産市場及び金融・資本市場等に関する政府・地方公共団体の政策及び業界団体の動向 その他上記に関連又は付随する事項 <p>本資産運用会社は、以下の不動産関連資産に係る不動産管理委託契約を左記関係会社等に再委託する契約を締結しております。なお、契約期間については、いずれも期間満了の2箇月前までに更新しない旨の通知がない場合は、同一条件で1年間自動更新され、以後も同様となっております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「神戸桃山台ショッピングセンター(底地)」 契約締結日：平成22年3月15日 契約期間：平成22年3月15日から平成22年7月31日 ・「岡山久米商業施設」 契約締結日：平成23年1月31日 契約期間：平成23年1月31日から平成23年7月31日 ・「マルエツさがみ野店」 契約締結日：平成23年3月1日 契約期間：平成23年3月1日から平成23年7月31日 ・「ベルファース尼崎」の一部 契約締結日：平成23年6月1日 契約期間：平成23年6月1日から平成24年7月31日 ・「オリックス神戸三宮ビル」 契約締結日：平成23年9月29日 契約期間：平成23年9月29日から平成24年7月31日 ・「名古屋伊藤忠ビル」 契約締結日：平成23年11月25日 契約期間：平成23年12月1日から平成24年7月31日 ・「オリックス名古屋錦ビル」 契約締結日：平成23年11月25日 契約期間：平成23年12月1日から平成24年7月31日 ・「ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)」 契約締結日：平成24年1月11日 契約期間：平成24年1月11日から平成25年7月31日 ・「aune札幌駅前」(注) 契約締結日：平成24年6月29日 契約期間：平成24年6月29日から平成25年7月31日 (注) aune札幌駅前は、平成25年4月1日付で平成観光札幌駅前ビルから名称変更を行ったものです。 ・「盛岡南ショッピングセンターサンサ」 契約締結日：平成24年7月31日 契約期間：平成24年7月31日から平成25年7月31日
株式会社フレクセス	<p>本資産運用会社は、左記関係会社等との間で平成22年11月1日付でエネルギー管理業務支援サービス提供契約(以下、本欄において「原契約」といいます。)を締結していましたが、原契約にて明記しておりました業務対象となる物件記載の廃止、委託費用の変更等を実施するにあたり、原契約を全面的に変更するエネルギー管理業務支援サービス提供契約変更契約を平成23年9月1日に締結しております。契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>契約業務：省エネ法、環境確保条例等で報告を義務付けられている各種報告書等の案文作成及び省エネ計画の立案</p> <p>契約期間：平成22年11月1日から平成24年8月31日(ただし、期間終了の1箇月前までに更新しない旨の通知がない場合は、同一条件で1年間自動更新され、以後も同様です。)</p>

(注) 関係会社等の概要は以下のとおりです。

なお、サンヨーホームズ株式会社は、本書の日付現在において関係会社等に該当しておりません。

(平成25年2月28日現在)

商号	概要
オリックス株式会社	所在地：東京都港区浜松町二丁目4番1号 設立：昭和39年4月17日 主要株主：日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口他)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)、SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT-TREATY CLIENTS(平成25年3月31日現在の株主名簿に基づき記載しております。) 事業内容：リース、融資及びその他金融サービス等
オリックス不動産株式会社	所在地：東京都港区芝二丁目14番5号 設立：平成11年3月11日 主要株主：オリックス株式会社100% 事業内容：不動産の賃貸借、売買、管理、宅地造成等
オリックス・レンテック株式会社	所在地：神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目6番1号みなとみらいセンタービル 設立：昭和51年9月29日 主要株主：オリックス株式会社100% 事業内容：各種不動産の賃貸借、リース、売買等
オリックス・インテリア株式会社	所在地：大阪府堺市南区原山台五丁目9番1号 設立：平成10年10月30日 主要株主：オリックス株式会社100% 事業内容：不動産賃貸、インテリア関連商品の製造・販売等
エヌエスリース株式会社	所在地：東京都港区浜松町二丁目4番1号 設立：昭和58年12月19日 主要株主：オリックス株式会社100% 事業内容：リース、融資及びその他金融サービス等
株式会社シーフォートコミュニティ	所在地：東京都品川区東品川二丁目3番12号 設立：平成3年12月25日 主要株主：オリックス・アセットマネジメント株式会社78% 事業内容：総合ビル管理、運営、建築・設備工事、店舗販売促進の催事の企画、立案、実施及びそのコンサルティング業務、展示会、見本市、映画、演劇等の催事の企画、実施及びそのコンサルティング業務、集金及び出納事務代行等
天王洲エリアサービス株式会社	所在地：東京都品川区東品川二丁目2番4号 設立：昭和63年12月15日 主要株主：オリックス・アセットマネジメント株式会社34% 事業内容：品川区東品川二丁目天王洲アイル地区に建築された高層ビル等への地域冷暖房熱媒体(冷水、蒸気)の供給、建築物の維持管理業務等
株式会社大京	所在地：東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目24番13号 設立：昭和39年12月11日 主要株主：オリックス株式会社等31% 事業内容：マンション分譲等
株式会社フレクセス	所在地：東京都千代田区麹町五丁目4番地 設立：平成14年2月5日 主要株主：オリックス株式会社50% 事業内容：電気、熱等のエネルギー効率改善を目的とした調査、技術開発及びコンサルティング事業等
サンヨーホームズ株式会社	所在地：大阪府大阪市西区西本町一丁目4番1号 設立：平成8年10月11日 主要株主：オリックス株式会社等20% 事業内容：建物・構築物の設計、施工、監理等の請負・受託、販売、コンサルティング業務等

(2)【投資対象】

規約に規定する本投資法人の投資対象は、以下の . ないし . に掲げる資産とします。なお、金商法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、以下の . ないし . を適用するものとします。

. 不動産等

下記) から) までに掲げる資産をいいます(注)。

-) 不動産(本投資法人が第三者から直接不動産を取得した場合の不動産をいい、不動産を信託財産とする信託の受益権を本投資法人が第三者から取得した後に、信託契約の終了、解約等に伴い、信託財産としての不動産が受益者である本投資法人に交付された結果、不動産を取得することとなった場合の不動産を含みます。以下同じです。)
-) 不動産の賃借権
-) 地上権
-) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託(以下「包括信託」といいます。))を含みます。)
-) 不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
-) 当事者の一方が相手方の行う上記) から) までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。)
-) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(注)本書において、「不動産等」はいずれも) ないし) の資産で構成されるものとし、また) ないし) 各々に記載の用語も本書において同じ意義をもつものとして用いられております。

. 不動産対応証券

上記 . に掲げる不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする、下記) から) までに掲げる資産をいいます。不動産等及び不動産対応証券を総称して、以下「不動産関連資産」といいます。

-) 優先出資証券(「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。))に定めるものをいいます。)
-) 受益証券(投信法に定めるものをいいます。)
-) 投資証券(投信法に定めるものをいいます。)
-) 特定目的信託の受益証券(資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券(不動産等として定義される上記 .)、)又は) に掲げる資産に該当するものを除きます。))をいいます。)

. 上記 . 及び . 以外の特定資産で、次に掲げるもの

-) 有価証券(投信法に定めるものをいい、不動産関連資産、下記) 及び下記 .) に該当するものを除きます。以下同じです。実質的に不動産関連資産に投資することを目的とするもの又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連して取得するものに限り、))
-) 金銭債権(投信法施行令に定めるものをいいます。)
-) 預金
-) コールローン
-) 譲渡性預金
-) 信託財産を主として、上記) から) までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
-) デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令に定めるものをいいます。)

. 上記 . から . までに掲げる特定資産以外の資産で、次に掲げるもの

不動産関連資産への投資に付随したものに限り、)) については、不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸、運用又は管理を目的としたものに限るものとし、)) については、不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的としたものに限るものとします。

-) 「商標法」(昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。))に定める商標権等(商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。)
-) 「著作権法」(昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。))に定める著作権等
-) 温泉権等(「観光施設財団抵当法」(昭和43年法律第91号、その後の改正を含みます。))に定める温泉を利用する権利又は慣習法上の権利として認められる温泉権若しくは温泉利用権をいいます。)

-) 動産等(「民法」(明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。)に定めるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物件等をいい、これらを賃借する場合を含みます。)
-) 資産流動化法に定める特定出資
-) 「民法」に基づく組合の出資持分
-) 各種デリバティブ取引(上記)に該当するものを除きます。)又は各種保険契約に係る権利
-) 「民法」に定める地役権
-) 「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。)に定める算定割当量その他これに類するもの又は排出権(温室効果ガスに関する排出権を含みます。)
-) 信託財産として上記)から)までに掲げる資産を信託する信託の受益権
-) 上記)から)までに掲げるもののほか、不動産関連資産の投資に付随して取得が必要となる権利

(3) 【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき金銭の分配を行うものとします。

- (a) 利益の分配(規約 別紙3「金銭の分配の方針について」1)
 - ・ 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益(投信法に定める、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額を控除して得た額をいいます。以下同じです。)の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとします。
 - ・ 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合には、原則として「租税特別措置法」第67条の15及び「租税特別措置法施行令」(昭和32年政令第43号、その後の改正を含みます。)第39条の32の3に定める本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額(法令の改正等により当該金額の確定の基準に変更があった場合には、当該変更後の確定の基準による金額とします。)を超えてこれを行うものとします。
 - ・ 本投資法人の資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができます。
- (b) 利益を超えた分配(規約 別紙3「金銭の分配の方針について」2)

役員会において適切と判断した場合には、投信法の規定に従い、投資主に対し、投信法に定めるところにより承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができます。ただし、この判断に際しては、その結果生じる「法人税法」(昭和40年法律第34号、その後の改正を含みます。)等の租税債務の有無及びその租税債務の発生が当該分配に係る決算期間以降の決算期間に及ぼす租税債務算定上の影響をも勘案してこれを行うものとします。
- (c) 分配金の分配方法(規約 別紙3「金銭の分配の方針について」3)

分配金は金銭により分配するものとし、決算期現在の最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として当該決算期の翌日から3箇月以内に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配するものとします。
- (d) 分配金の除斥期間等(規約 別紙3「金銭の分配の方針について」4)

上記(c)に定める分配金については、その支払開始の日から満3年を経過したときに、その支払の義務を免れるものとします。なお、分配金の支払に際しては、利息を付さないものとします。
- (e) 投信協会規則

上記(a)ないし(d)のほか、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、一般社団法人投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」(平成13年3月制定、その後の改正を含みます。以下「投信協会規則」といいます。)に従うものとします。
- (f) その他

本投資法人は、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされる限りにおいて、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行いません。ただし、下記)ないし)のいずれかの条件を満たす場合には、上記(a)ないし(e)に従い利益を超える金銭の分配をすることができるものとします。

 -) 税法等の変更により、個人投資主が利益を超える金銭の分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要でなくなった場合(法人投資主に対する譲渡損益の取扱いのみが現状のままであるにもかかわらず、個人投資主に対する譲渡損益の取扱いに改正等があったような場合も含みます。)

-) 税法等の変更により、個人投資主が譲渡損益の申告を行うことが一般的に行われるようになる等、利益を超える金銭の分配を行うことが適切になったと役員会において判断される場合
-) 本投資法人の利益の配当等を損金として算入するための要件を満たす目的等、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると役員会において判断される場合

(4) 【投資制限】

規約により定める投資制限

規約により定める投資制限(規約 別紙1「資産運用の対象及び方針等について / 資産運用の方針」)は、前記「(1) 投資方針 / 基本方針」に記載の基本方針に加え、次のとおりです。なお、前記「(1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目」もご参照下さい。

- ・ 有価証券及び金銭債権への投資にあたっては、前記「(2) 投資対象 / . . .」の株式を除き、専ら安全性と換金性の観点から運用を行うものとします。
- ・ デリバティブ取引に係る権利への投資にあたっては、本投資法人の負債から生じる金利変動リスクその他のリスクを回避し、又は低減することを目的とした運用に限るものとします。
- ・ その他(前記「(1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目 / (チ) その他」をご参照下さい。)

金商法及び投信法による投資制限

本投資法人は金商法及び投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

(イ) 本資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社はその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。資産運用会社は、資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、本投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人等との取引制限を除く主なものは次のとおりです。

(a) 自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした取引を行うこと(金商法第42条の2第1号)。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令(平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。以下「業府令」といいます。)第128条で定めるものを除きます。

(b) 運用財産相互間の取引

資産運用会社が、運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金商法第42条の2第2号)。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

(c) 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金商法第42条の2第3号)。

(d) 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金商法第42条の2第4号)。

(e) 分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭(これに類するものとして政令で定めるものを含みます。)が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして内閣府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引(金商法第2条第8項第1号、第2号又は第7号から第9号までに掲げる行為をいいます。)を行うこと(金商法第40条の3)

-) 金商法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利
-) 金商法第2条第1項第21号に掲げる有価証券(政令で定めるものに限り、)
-) 金商法第2条第2項第7号に掲げる権利(政令で定めるものに限り、)

(f) その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金商法第42条の2第7号、業府令第130条）。

- ・ 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。
- ・ 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録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（同項第2号）。
- ・ 第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。
- ・ 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。
- ・ 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的に値付けを行うことを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。
- ・ 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（ただし、資産運用会社が予め個別の取引ごとに全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。
- ・ その他業府令に定められる運用を行うこと。

(ロ) 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第221条）。

(ハ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、次に掲げる場合において当該投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項、投信法施行規則第129条）。

- ・ 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
- ・ 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- ・ 当該投資法人の投資口を無償で取得する場合
- ・ 当該投資法人が有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。下記 . において同じです。）につき、当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により、当該投資法人の投資口の交付を受ける場合
- ・ 当該投資法人が有する他の法人等の株式につき、当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して、当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合
 - ）組織の変更
 - ）合併
 - ）株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）
- ・ その権利の実行にあたり、目的を達成するために、当該投資法人の投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（上記 . ないし . に掲げる場合を除きます。）

(ニ) 子法人による親法人投資口の取得制限

子法人（投資法人が他の投資法人の発行済投資口（投資法人が発行している投資口をいいます。）の過半数の投資口を有する場合における当該他の投資法人をいいます。以下同じです。）は、次に掲げる場合を除くほか、その親法人（他の投資法人を子法人とする投資法人をいいます。以下同じです。）である投資法人の投資口（以下「親法人投資口」といいます。）を取得することができません（投信法第81条第1項、第2項、投信法施行規則第131条）。

- ・ 合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合
- ・ 親法人投資口を無償で取得する場合
- ・ その有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。下記 . において同じです。）につき、当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により、親法人投資口の交付を受ける場合

- ・ その有する他の法人等の株式につき、当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して、当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合
 -) 組織の変更
 -) 合併
 -) 株式交換(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。)に基づく株式交換に相当する行為を含みます。)
 -) 株式移転(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。)に基づく株式移転に相当する行為を含みます。)
- ・ その権利の実行にあたり、目的を達成するために、親法人投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合(上記 . ないし . に掲げる場合を除きます。)

その他

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 借入れ及び投資法人債

- ・ 本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払若しくは債務の返済(敷金又は保証金その他これらに類する金銭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目的として、資金を借入れ又は投資法人債を発行することができます。ただし、借入先については、金商法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家(「租税特別措置法」第67条の15に定める機関投資家に限ります。)に限定されます(規約第40条第1項)。なお、投資法人の利益配当等の損金算入要件については、後記「4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い / 投資法人の税務 / (イ) 利益配当等の損金算入要件」をご参照下さい。
- ・ 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします(規約第40条第3項)。
- ・ 上記 . の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。

(ハ) 集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の用途・所在地による分散投資に関する方針について、前記「(1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目 / (イ) ポートフォリオの構築方針」をご参照下さい。

(ニ) 他のファンドへの投資

他のファンド(投資証券及び投資信託の受益証券)への投資について、規約上制限はありません。

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

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ものではなく、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、後記「5 運用状況 / (2) 投資資産 / 投資不動産物件 / 投資不動産の内容 / (ト) 不動産の概要」をご参照下さい。

本投資法人は、可能な限りこれら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、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、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与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が存在しないことによるリスク
- (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) 特定目的会社の優先出資証券への投資に係るリスク
- (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（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、したがって有価証券報告書提出日現在、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1,000万円）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。

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

前記「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、前記「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(後記「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、前記「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」をご参照下さい。

(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、かかる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及び解釈には、有価証券報告書提出日現在において未確定な点があります。したがって、今後、そ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」も併せてご参照下さい。)、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様々ではありません。

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 / (i) 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」をご参照下さい。

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す、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」も併せてご参照下さい。)

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、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、本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」をご参照下さい。)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。

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り、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不動産株式会社との間で助言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、上記助言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、オリックス不動産株式会社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)に記載のリスクがあてはまります。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、有価証券報告書提出日現在において、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しかなく、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が存在しないことによるリスク

有価証券報告書提出日現在、上場投資証券は、上場株券等と異なり、金商法第166条に定める会社関係者の禁止行為（いわゆる「インサイダー取引規制」）の対象ではありません。したがって、本投資法人の関係者が本投資法人に係る一定の重要な事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても、金商法上はインサイダー取引規制に抵触いたしません。しかし、本投資法人の関係者が金商法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、本資産運用会社の社内規則において、インサイダー類似取引の防止規定を設けていることについては、後記「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 / インサイダー類似取引の防止」をご参照下さい。ただし、かかる社内規則は金商法の定めるインサイダー取引規制と一致するとは限らず、かつ、法令に基づかない社内規則の場合には刑事罰は課されないため、法令と同じ程度の実効性が確保されるとの保証はありません。なお、本投資法人が借入を行っている場合において、借入先である機関投資家は、融資の条件として、本投資法人に対し公表されていない重要事実の開示を要求できる立場に立つことがあります。

(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、投資法人の決算期ごとに、本投資法人の資産運用に係る「投資方針」を定め、資産運用において適時適切な対応を行う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と比べ、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ます。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」をご参照下さい。

(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、後記「5 運用状況 / (2) 投資資産 / 投資不動産物件 / . 投資不動産の内容 / (二) エンジニアリングレポートの概要」をご参照下さい。

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。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が、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せん。)。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依り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抛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おいては、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、借地権の付着している土地(いわゆる底地)を取得することがあります。底地物件には特有のリスクがあります。土地に付着している借地権は、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渡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。一方、定期借地権等(借地借家法第22条、第23条、第24条)の場合には、土地に付着している借地権は、借地契約の期間の満了に伴い当然に消滅します。ただし、契約期間の満了後における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。上記のとおり、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、他の不動産と比較するとリスクが高く、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ているため、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、或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特定価格をもって「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、後記「5 運用状況/(2)投資資産/投資不動産物件/投資不動産の内容/(二)エンジニアングレポートの概要/(注2)」をご参照下さい。)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。

(1) 賃料の減額・賃料の不払等に関するリスク

(1)-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、賃貸人とテナントの合意により、又はテナントが賃貸人に対し、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、据置期間の途中で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、賃貸人にとって、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」をご参照下さい。

(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ついては、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ついては、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。

有価証券報告書提出日現在、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、前記「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」をご参照下さい。

(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）。

有価証券報告書提出日現在、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ことと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・撤去等が必要となって、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。有価証券報告書提出日現在、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、前記「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) ポートフォリオの構築方針」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。

有価証券報告書提出日現在、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、有価証券報告書提出日以降に、予測し得ない事由の発生により、本投資法人が取得予定資産を購入することができない可能性があります。本投資法人は、そのような場合には代替的な資産を取得するために努力する予定ですが、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。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、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るおそれが見られたり、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)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)の代替性に欠ける可能性があります。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。

(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はほぼ同じリスクを受業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」をご参照下さい)。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、通常の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と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續の履践義務等を課している場合があります。これにより、本投資法人が了解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になります。

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、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おります。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（(b)以下の具体的事例をご参照下さい。）。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、後記「4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

(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、負ののれん発生益及び減損損失に係る一定の調整を加えた後の額（なお、平成25年4月1日以後における当該調整については、同日以後に積み立てた買換特例圧縮積立金に係る一定の調整が加わります。））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、減損損失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を超えるものとするとしており、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、上記要件を満たせ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、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、上記要件を満たせ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せ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27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關するリスク

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關する税制若しくは投資法人に關する税制又はかかる税制に關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、譲渡等に關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) 減損會計の適用に關するリスク

固定資産の減損に係る會計基準（「固定資産の減損に係る會計基準の設定に關する意見書」（企業會計審議會 平成14年8月9日）及び「固定資産の減損に係る會計基準の適用指針」（企業會計基準委員會 平成15年10月31日 企業會計基準適用指針第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會計が適用されております。減損會計とは、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會計処理のことをいいます。

減損會計の適用に伴い、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、會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。）、税務と會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) 特定目的会社の優先出資証券への投資に係るリスク

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、当該特定目的会社の発行する優先出資証券への投資を行うことがあります。なお、本投資法人が投資対象とするかかる優先出資証券については、契約上譲渡の禁止又は制限が合意されることがあり、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、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關して、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關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。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) 投資リスクに關する管理体制

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關し、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關する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、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。

- ）ポートフォリオの構築方針
- ）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、前記「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」をご参照下さい。

．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前記「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後記「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」をご参照下さい。

．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類似取引の防止に努めております。インサイダー類似取引の防止に係る社内規則については、後記「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 / インサイダー類似取引の防止」をご参照下さい。

（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、投資運用部長は、運用資産に係る運営管理業務の実績を毎月リスク・コンプライアンス委員会に報告し、財務経理部長は、運用資産のポートフォリオの状況を、6箇月毎にリスク・コンプライアンス委員会に報告します。

また、本資産運用会社は、運用管理規程の変更あるいは不動産等の取得・処分等を実施するにあたり、運用及び管理に関する種々の決定事項の重要性に応じ、リスク・コンプライアンス委員会における審議を経て社長の決裁を要求する、あるいは取締役会において決議を得る等の意思決定手続きを明確化し、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、後記「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」をご参照下さい。

（ハ）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、社長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、役職員による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、後記「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」をご参照下さい。

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。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

(注) 以下は、有価証券報告書提出日現在の内容を記載しております。

(イ) 執行役員及び監督役員

役員の報酬は、役員の各々について1人当たり月額金80万円以内の金額において、当該職務と類似の職務を行う取締役、監査役等の一般的な報酬水準、物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として、上記の金額を超えない範囲で役員会で決定される金額とし、当該金額を、当該月の末日までに支払います（規約第31条）。

(ロ) 会計監査人（有限責任 あずさ監査法人）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期間毎に金2,000万円を超えない範囲で役員会で決定される金額とし、当該決算期間の分を当該決算期間に属する決算期が経過した後3箇月以内に支払います（規約第34条）。

(ハ) 本資産運用会社（オリックス・アセットマネジメント株式会社）

本投資法人が、本資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、以下の(a)ないし(f)のとおりです（規約第41条）。

(a) 運用報酬1

直前の決算期における本投資法人の総資産額の0.175%に相当する金額（1円未満は切捨てます。）を、当該直前の決算期の翌日から始まる決算期間における運用報酬1とし、当該直前の決算期の翌日から始まる決算期間に属する5月末日及び8月末日（当該直前の決算期が2月末日の場合）、又は11月末日及び翌年2月末日（当該直前の決算期が8月末日の場合）がそれぞれ経過する毎に遅滞なく、上記金額の2分の1ずつ（1円未満は切捨てます。）を支払うものとします。

(b) 運用報酬2

直前の決算期間における本投資法人の税引前当期利益に、当該直前の決算期間における支払利息等の金利費用に等しい額を加算し、当該直前の決算期間における運用資産中の不動産関連資産（不動産関連資産の取得又は売却と同時に取得し又は売却した動産等を含みます。）の売却による損益を加算又は控除した額（以下「調整後当期利益」といいます。）の3.0%に相当する金額（1円未満は切捨てます。）を、当該直前の決算期間に属する決算期の翌日から始まる決算期間における運用報酬2とし、当該直前の決算期間に属する決算期の翌日から始まる決算期間に属する5月末日及び8月末日（当該日の直前の決算期が2月末日の場合）、又は11月末日及び翌年2月末日（当該日の直前の決算期が8月末日の場合）がそれぞれ経過する毎に遅滞なく、上記金額の2分の1ずつ（1円未満は切捨てます。）を支払うものとします。ただし、調整後当期利益がゼロ又はそれ以下となる場合には、運用報酬2の計算においては調整後当期利益をゼロとみなして計算するものとし、すなわち、これに係る運用報酬2については無報酬となるものとします。

(c) 運用報酬3

本投資法人が新たに不動産関連資産を取得した場合には、当該不動産関連資産の取得価額（消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）の0.5%以下に相当する金額（1円未満は切捨てます。）を運用報酬3として、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日をいいます。）の属する月が経過した後1箇月以内に支払うものとします。

(d) 運用報酬4

運用資産中の不動産関連資産の売却が実行された場合には、当該不動産関連資産の売却価額（消費税及び地方消費税は除きます。）の0.5%以下に相当する金額（1円未満は切捨てます。）を運用報酬4として、売却日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日をいいます。）の属する月が経過した後1箇月以内に支払うものとします。

(e) 各運用報酬に係る消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とします。

(f) 各運用報酬の支払は、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座へ振り込む方法(銀行手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)によるものとします。

(二) 機関運営に係る一般事務受託者(オリックス・アセットマネジメント株式会社)

本投資法人は機関運営に係る一般事務受託者に対し、決算期間毎に、下記計算方法に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、下記に定めのない業務に対する業務手数料は、双方協議のうえ決定するものとします。

機関運営に係る一般事務受託者は、本投資法人の決算期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算のうえ本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日(銀行休業日の場合は前営業日)までに当該金額を機関運営に係る一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込送金の方法(振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)により支払うものとします。

機関運営に係る一般事務手数料の計算方法

-) 役員会の運営に関する事務の報酬
決算期毎 金1,500,000円
-) 投資主総会の運営に関する事務の報酬
投資主総会 1開催当たり金5,000,000円

(ホ) 主たる不動産管理会社(オリックス・アセットマネジメント株式会社(以下、本項において「本管理会社」といいます。))

1. 管理業務の対象となる各不動産について、直前月における各不動産の月次ベースの総収入に各不動産毎に定める料率(以下「管理報酬率」といいます。)を乗じた金額(1円未満は切捨てます。)を、毎月末日までに支払うものとします。なお、ここでいう総収入には、賃料、共益費、駐車場利用料、場所利用料、施設利用料等、各不動産の賃貸事業で得る全収入のほか、賃貸借契約解約に伴う違約金その他の営業収益が含まれます(ただし、専有部分に係る電気料、水道料、ガス料、空調料等の収入を除きます。)
- . 管理報酬率は、各不動産毎に、本管理会社と本投資法人の間で2%を超えない範囲で別途定めるものとします。なお、管理報酬に関する消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とします。
- . 管理報酬の支払に際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、本管理会社の指定する銀行口座へ振込送金の方法(銀行手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)により支払うものとします。
- . 本投資法人は、本管理会社との間で上記 . に基づき管理報酬率を定める際には、役員会の承認を得るものとします。
- . 有価証券報告書提出日現在、本投資法人の所有する運用不動産(以下の(1)から(3)までに掲げるものを除きます。)について、管理報酬率は一律0.3%となっております。
 - (1) 住宅の用途のみに供されている不動産
 - (2) 住宅を含む複合的な用途に供されている不動産のうち、住宅の用途に供されている部分
 - (3) その用途にかかわらず、本不動産の範囲に含まない旨本投資法人と本管理会社が別途合意した不動産又はその一部
- . なお、本管理会社は管理業務の効率化に資するために、本投資法人の運用不動産毎に外部管理会社を自ら選択し、管理業務の一部を再委託することがあります。本管理会社が不動産管理再委託契約に基づいて外部管理会社に対して支払う報酬及び諸費用は、本投資法人が負担します。また、当該費用を本管理会社が立て替えた場合の立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合、かかる遅延利息又は損害金は本投資法人の負担となります。

(ハ) 投資主名簿等管理人(三井住友信託銀行株式会社)

本投資法人は委託事務の対価として投資主名簿等管理人に対し、下表に基づき計算された金額を上限として業務手数料を支払います。下表に定めのない業務に対する業務手数料は、両当事者協議のうえ決定します。

投資主名簿等管理人は毎月15日までに、前月にかかる業務手数料を計算のうえ本投資法人に請求し、本投資法人はその月の末日までに、これを投資主名簿等管理人に支払います。

<平成24年12月31日までの期間>

(一般事務手数料率表)

項目	手数料率	対象事務の内容																						
基本料	<p>決算期日、中間決算期日、四半期会計期間の末日並びに臨時に定める日を基準日とし、基準日現在の投資主名簿上の投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額(月額)とし、翌月分以降次に到来する基準日の属する月までの間適用する。 ただし、投資法人の合併等を実施した場合には、その効力発生日現在の投資主名簿上の投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額(月額)とし、当月分以降次に到来する基準日の属する月までの間適用する。 上記に関わらず、最低料金は月額150,000円とする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>投資主数</th> <th>単価(1名/月)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 ~ 5,000名</td> <td>90円</td> </tr> <tr> <td>5,001 ~ 10,000名</td> <td>75円</td> </tr> <tr> <td>10,001 ~ 30,000名</td> <td>65円</td> </tr> <tr> <td>30,001 ~ 50,000名</td> <td>55円</td> </tr> <tr> <td>50,001 ~ 100,000名</td> <td>45円</td> </tr> <tr> <td>100,001 ~ 150,000名</td> <td>35円</td> </tr> <tr> <td>150,001 ~ 200,000名</td> <td>30円</td> </tr> <tr> <td>200,001 ~ 250,000名</td> <td>25円</td> </tr> <tr> <td>250,001 ~ 300,000名</td> <td>20円</td> </tr> <tr> <td>300,001名以上</td> <td>10円</td> </tr> </tbody> </table>	投資主数	単価(1名/月)	1 ~ 5,000名	90円	5,001 ~ 10,000名	75円	10,001 ~ 30,000名	65円	30,001 ~ 50,000名	55円	50,001 ~ 100,000名	45円	100,001 ~ 150,000名	35円	150,001 ~ 200,000名	30円	200,001 ~ 250,000名	25円	250,001 ~ 300,000名	20円	300,001名以上	10円	<p>総投資主通知データに基づく投資主確定及び投資主名簿の作成、更新 確定投資主名簿に対する業態区分情報の付加 期末統計資料の作成 期末投資主一覧表(大投資主、役員)の作成 失格投資主名簿の管理 基準日における確定投資口数の履歴管理 住所変更、代表者(役職名)変更、質権設定等に関し投資主名簿の記載の変更を要する株式会社証券保管振替機構(以下「機構」といいます)からの加入者情報変更データの受理、投資主名簿の更新 分配金振込口座指定情報の登録 通信先指定届、特別税率適用申告書、同廃止申告書、租税条約届出書、所得税法等に基づく告知、諸通知送付先指定書等の受理 諸届完了ハガキの発送 失念投資口に係る諸請求の受理 議決権の数の確定 個別投資主通知データの受理と検証 情報提供請求(投資主等照会コード、氏名又は住所)の作成及びデータの受理 機構とのリコンサイル用データの授受と検証 機構とのデータ送受信の運営管理 加入者情報データの新規受入れ 投資主宛名、振込情報の入力 還付郵便物の整理、保管、再送及び各種郵便物の返戻履歴の管理 帳簿書類等の調整 各種書類の保管 投資口に関する各種照会への対応 (注1)</p>
投資主数	単価(1名/月)																							
1 ~ 5,000名	90円																							
5,001 ~ 10,000名	75円																							
10,001 ~ 30,000名	65円																							
30,001 ~ 50,000名	55円																							
50,001 ~ 100,000名	45円																							
100,001 ~ 150,000名	35円																							
150,001 ~ 200,000名	30円																							
200,001 ~ 250,000名	25円																							
250,001 ~ 300,000名	20円																							
300,001名以上	10円																							
未払分配金支払料	<p>1. 支払領収証 1枚につき 650円 2. 月末現在未払投資主 1名につき 7円</p>	<p>銀行取扱期間経過後の分配金の支払い 機構名義失念投資口に係る分配金等の支払い 未払分配金台帳の管理 未払分配金支払資金の管理 送金案内ハガキの発送</p>																						
分配金受領督促料	<p>受領督促1件につき 200円</p>	<p>除斥期間満了前の未払分配金受領督促のための送金依頼書の発送</p>																						

項目	手数料率	対象事務の内容
証明調査料	証明書発行、各種調査 1件(1名義人)につき 650円 投資口異動明細書発行 1件(1名義人)につき 1,000円	分配金支払明細書(一括送付分を除きます)の作成 投資主名簿の記載事項に関する各種証明書の発行 相続、贈与等による投資主名簿の調査への回答書の作成 各種税務調査への回答書作成 投資主名簿の異動明細に関する証明書の作成
総投資主通知データ受領料	証券保管振替機構からの総投資主通知データ受領 1回1名につき 150円	総投資主通知データの受理及び検証 新規投資主データの投資主名簿登録 総投資主通知データの不備照会 その他、総投資主通知データ受理に関する各種事務
分配金計算料	分配金受領権者数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額とする。 ただし、最低料金を1回につき200,000円とする。 分配金受領権者数 単価(1名/回) 1 ~ 5,000名 120円 5,001 ~ 10,000名 100円 10,001 ~ 30,000名 80円 30,001 ~ 50,000名 70円 50,001 ~ 100,000名 60円 100,001 ~ 150,000名 50円 150,001 ~ 200,000名 45円 200,001 ~ 250,000名 40円 250,001 ~ 300,000名 30円 300,001名以上 15円 振込口座指定1回につき 150円 配当割納付データ作成1回につき 10,000円	分配金額、源泉徴収税額の計算 分配金支払台帳、分配金領収証、分配金振込磁気テープ、振込票、振込通知書、支払調書の作成 配当割納付データの作成及び納税資金の受け入れ及び付け替え 分配金計算後に分配金支払予定額データの機構への送信 租税条約、特別税率の適用及び管理 分配金領収証印紙税の申請、申告及び納付 配達記録受領証の作成 支払済分配金領収証の集計及び未払分配金の確定 振込不能の照会、回答及び報告書の作成 証券投資信託、年金信託組入状況の報告 分配金支払明細書(一括送付分)の作成
投資主総会関係手数料	1. 議決権行使書の集計 受理した議決権行使書1枚につき 70円 ただし、最低料金を投資主総会1回につき70,000円とする。 2. 議決権行使書提出投資主明細の提供(CSVファイル) 投資主総会1回につき 50,000円 3. 議決権行使投資主明細の提供(CSVファイル) 投資主総会1回につき 50,000円	議決権行使書の受理及び集計 議決権行使書提出投資主明細(CSVファイル)のダウンロード機能の提供 議決権行使投資主明細(CSVファイル)の提供
諸通知発送料	1. 諸通知の封入及び発送 封入物2種まで投資主1名につき 20円 封入物追加各1種につき 10円 2. 加算料 手封入1種につき 10円 差込1種、折込1折につき 各10円 照合1種、選別1種につき 各20円 開封1通、特急加算1通につき 各15円 ラベル貼付1通につき 10円 3. ハガキ発送料 ハガキ発送1件につき 10円 シールハガキ発送1通につき 20円	議決権行使書、(又は投資主総会出席票)の作成及び分配金領収証、振込通知書の作成 投資主総会招集通知書、同添付書類、議決権行使書、(又は投資主総会出席票)、決議通知書、報告書、分配金領収証、振込通知書等投資主宛諸通知の封入及び発送 発送保留等の選別 ハガキの作成及び発送 配達記録受領証の作成
諸通知宛名印字料	投資主宛発送物の宛名印字1通につき 12円	投資主宛発送物の宛名等の印字
投資主一覧表作成料	1. 基本料 1回につき 5,000円 2. 作成料 1名につき 20円	基準日等における投資主一覧表の作成 その他、投資主名簿データを元にする一覧表の作成

項目	手数料率	対象事務の内容
投資主情報 データ作成料	1. 基本料 投資主情報CD作成基本料(正副2枚) 1回につき 20,000円 その他投資主データ作成基本料 1回につき 10,000円 2. データ作成料 1名につき 5円 3. CD追加作成料 1枚につき 10,000円	基準日等における投資主情報CDの作成 投資主情報CD以外の各種投資主情報データの作成
投資主総会(IT)関係手数料	1. 基本料(投資主総会1回につき) 招集通知の電子化を実施の場合 200,000円 議決権行使の電子化を実施の場合 200,000円 2. 議決権行使コード・パスワード管理(投資主総会1回につき) 決算期末現在の議決権のある投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額とする。 ただし、最低料金は100,000円とする。 1 ~ 5,000名 40円 5,001 ~ 10,000名 35円 10,001 ~ 30,000名 30円 30,001 ~ 50,000名 25円 50,001 ~ 100,000名 20円 100,001名以上 10円 3. 電磁的方法による招集通知の送信 1件につき 45円 4. 電磁的方法による議決権行使の集計 電磁的方法による議決権行使 1件につき 20円 5. 参考書類等のWebサイトへの掲載 投資主総会1回につき 30,000円	メールアドレス登録サイトに関する運営、管理、各種照会対応 議決権行使サイトに関する運営、管理、各種照会対応 議決権行使コード、パスワードの管理 議決権行使コード、パスワードの議決権行使書等への印字 電磁的方法による招集通知の作成、送信 メール不着投資主の管理 電磁的方法(議決権行使プラットフォームを含む)により行使された議決権の集計 参考書類等の専用サイトへの掲載
投資主管理 コード設定料	作成1件につき(投資主番号指定) 100円 作成1件につき(投資主番号指定なし) 200円	業態(従業員・役員)、分類コードの設定

<平成25年1月1日以降の期間>

(一般事務手数料率表)

項目	手数料率	対象事務の内容																						
基本手数料	<p>月末現在の投資主名簿上の投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額(月額)。 上記に関わらず、最低料金は月額150,000円とする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>投資主数</th> <th>単価(1名/月)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 ~ 5,000名</td> <td>90円</td> </tr> <tr> <td>5,001 ~ 10,000名</td> <td>75円</td> </tr> <tr> <td>10,001 ~ 30,000名</td> <td>65円</td> </tr> <tr> <td>30,001 ~ 50,000名</td> <td>55円</td> </tr> <tr> <td>50,001 ~ 100,000名</td> <td>45円</td> </tr> <tr> <td>100,001 ~ 150,000名</td> <td>35円</td> </tr> <tr> <td>150,001 ~ 200,000名</td> <td>30円</td> </tr> <tr> <td>200,001 ~ 250,000名</td> <td>25円</td> </tr> <tr> <td>250,001 ~ 300,000名</td> <td>20円</td> </tr> <tr> <td>300,001名以上</td> <td>10円</td> </tr> </tbody> </table>	投資主数	単価(1名/月)	1 ~ 5,000名	90円	5,001 ~ 10,000名	75円	10,001 ~ 30,000名	65円	30,001 ~ 50,000名	55円	50,001 ~ 100,000名	45円	100,001 ~ 150,000名	35円	150,001 ~ 200,000名	30円	200,001 ~ 250,000名	25円	250,001 ~ 300,000名	20円	300,001名以上	10円	<p>総投資主通知データに基づく投資主確定及び投資主名簿の作成、更新 確定投資主名簿に対する業態区分情報の付加 期末統計資料の作成 期末投資主一覧表(大投資主、役員)の作成 失格投資主名簿の管理 基準日における確定投資口数の履歴管理 住所変更、代表者(役職名)変更、質権設定等に関し投資主名簿の記載の変更を要する株式会社証券保管振替機構(以下「機構」といいます)からの加入者情報変更データの受理、投資主名簿の更新 分配金振込口座指定情報の登録 通信先指定届、特別税率適用申告書、同廃止申告書、租税条約届出書、所得税法等に基づく告知、諸通知送付先指定書等の受理 諸届完了ハガキの発送 失念投資口に係る諸請求の受理 議決権の数の確定 個別投資主通知データの受理と検証 情報提供請求(投資主等照会コード、氏名又は住所)の作成及びデータの受理 機構とのリコンサイル用データの授受と検証 機構とのデータ送受信の運営管理 加入者情報データの新規受入れ 投資主宛名、振込情報の入力 還付郵便物の整理、保管、再送及び各種郵便物の返戻履歴の管理 帳簿書類等の調整 各種書類の保管 投資口に関する各種照会への対応 (注1)</p>
投資主数	単価(1名/月)																							
1 ~ 5,000名	90円																							
5,001 ~ 10,000名	75円																							
10,001 ~ 30,000名	65円																							
30,001 ~ 50,000名	55円																							
50,001 ~ 100,000名	45円																							
100,001 ~ 150,000名	35円																							
150,001 ~ 200,000名	30円																							
200,001 ~ 250,000名	25円																							
250,001 ~ 300,000名	20円																							
300,001名以上	10円																							
未払分配金 支払手数料	<p>1. 支払領収証 1枚につき 650円 2. 月末現在未払領収証 1枚につき 7円</p>	<p>銀行取扱期間経過後の分配金の支払い 機構名義失念投資口に係る分配金等の支払い 未払分配金台帳の管理 未払分配金支払資金の管理 送金案内ハガキの発送</p>																						
分配金受領 促進手数料	<p>受領督促1件につき 200円</p>	<p>除斥期間満了前の未払分配金受領督促のための送金依頼書の発送</p>																						

項目	手数料率	対象事務の内容
証明調査 手数料	証明書発行、各種調査 1件(1名義人)につき 650円 投資口異動明細書発行 1件(1名義人)につき 1,000円	分配金支払明細書(一括送付分を除きます)の作成 投資主名簿の記載事項に関する各種証明書の発行 相続、贈与等による投資主名簿の調査への回答書の作成 各種税務調査への回答書作成 投資主名簿の異動明細に関する証明書の作成
総投資主データ 処理手数料	証券保管振替機構からの総投資主通知データ受領 1回1名につき 150円	総投資主通知データの受理及び検証 新規投資主データの投資主名簿登録 総投資主通知データの不備照会 その他、総投資主通知データ受理に関する各種事務
分配金 事務手数料	分配金受領権者数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額とする。 ただし、最低料金を1回につき200,000円とする。 分配金受領権者数 単価(1名/回) 1 ~ 5,000名 120円 5,001 ~ 10,000名 100円 10,001 ~ 30,000名 80円 30,001 ~ 50,000名 70円 50,001 ~ 100,000名 60円 100,001 ~ 150,000名 50円 150,001 ~ 200,000名 45円 200,001 ~ 250,000名 40円 250,001 ~ 300,000名 30円 300,001名以上 15円 振込口座指定1回につき 150円 配当割納付データ作成1回につき 10,000円	分配金額、源泉徴収税額の計算 分配金支払台帳、分配金領収証、分配金振込磁気テープ、振込票、振込通知書、支払調書の作成 配当割納付データの作成及び納税資金の受け入れ及び付け替え 分配金計算後に分配金支払予定額データの機構への送信 租税条約、特別税率の適用及び管理 分配金領収証印紙税の申請、申告及び納付 配達記録受領証の作成 支払済分配金領収証の集計及び未払分配金の確定 振込不能の照会、回答及び報告書の作成 証券投資信託、年金信託組入状況の報告 分配金支払明細書(一括送付分)の作成
投資主総会 関係手数料	1. 議決権行使書の集計 受理した議決権行使書1枚につき 70円 ただし、最低料金を投資主総会1回につき 70,000円とする。 2. 議決権行使書提出投資主明細の提供(CSV ファイル) 投資主総会1回につき 50,000円 3. 議決権行使投資主明細の提供(CSVファイル) 投資主総会1回につき 50,000円	議決権行使書の受理及び集計 議決権行使書提出投資主明細(CSVファイル)のダウンロード機能の提供 議決権行使投資主明細(CSVファイル)の提供
諸通知 発送手数料	1. 諸通知の封入及び発送 封入物2種まで投資主1名につき 20円 封入物追加各1種につき 10円 2. 加算料 手封入1種につき 10円 差込1種、折込1折につき 各10円 照合1種、選別1種につき 各20円 開封1通、特急加算1通につき 各15円 ラベル貼付1通につき 10円 3. ハガキ発送料 ハガキ発送1件につき 10円 シールハガキ発送1通につき 20円	議決権行使書、(又は投資主総会出席票)の作成及び分配金領収証、振込通知書の作成 投資主総会招集通知書、同添付書類、議決権行使書、(又は投資主総会出席票)、決議通知書、報告書、分配金領収証、振込通知書等投資主宛諸通知の封入及び発送 発送保留等の選別 ハガキの作成及び発送 配達記録受領証の作成
諸通知宛名 印字手数料	投資主宛発送物の宛名印字1通につき 12円	投資主宛発送物の宛名等の印字
投資主一覧表 作成手数料	1. 基本料 1回につき 5,000円 2. 作成料 1名につき 20円	基準日等における投資主一覧表の作成 その他、投資主名簿データを元にする一覧表の作成

項目	手数料率	対象事務の内容
投資主情報 データ作成料	1. 基本料 投資主情報CD作成基本料(正副2枚) 1回につき 20,000円 その他投資主データ作成基本料 1回につき 10,000円 2. データ作成料 1名につき 5円 3. CD追加作成料 1枚につき 10,000円	基準日等における投資主情報CDの作成 投資主情報CD以外の各種投資主情報データの作成
投資主総会(IT)関係手数料	1. 基本料(投資主総会1回につき) 招集通知の電子化を実施の場合 200,000円 議決権行使の電子化を実施の場合 200,000円 2. 議決権行使コード・パスワード管理(投資主総会1回につき) 決算期末現在の議決権のある投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額とする。ただし、最低料金は100,000円とする。 1 ~ 5,000名 40円 5,001 ~ 10,000名 35円 10,001 ~ 30,000名 30円 30,001 ~ 50,000名 25円 50,001 ~ 100,000名 20円 100,001名以上 10円 3. 電磁的方法による招集通知の送信 1件につき 45円 4. 電磁的方法による議決権行使の集計 電磁的方法による議決権行使 1件につき 20円 5. 参考書類等のWebサイトへの掲載 投資主総会1回につき 30,000円	メールアドレス登録サイトに関する運営、管理、各種照会対応 議決権行使サイトに関する運営、管理、各種照会対応 議決権行使コード、パスワードの管理 議決権行使コード、パスワードの議決権行使書等への印字 電磁的方法による招集通知の作成、送信 メール不着投資主の管理 電磁的方法(議決権行使プラットフォームを含む)により行使された議決権の集計 参考書類等の専用サイトへの掲載
投資主管理コード 設定手数料	作成1件につき(投資主番号指定) 100円 作成1件につき(投資主番号指定なし) 200円	業態(従業員・役員)、分類コードの設定

(注1) 本投資法人が未上場投資証券を発行する場合には次の業務を含みます。

- ・投資主票の索引、登録、整理
- ・予備投資証券の保管、不要予備投資証券の廃棄
- ・未達、未引換投資証券の保管及び交付又は引換
- ・投資証券不所持の申出及び交付請求の受理
- ・投資証券の印紙税に関する申請、申告及び納付
- ・投資口の名義書換
- ・質権の登録又はその抹消
- ・投資証券不発行投資法人の信託財産の表示又はその抹消
- ・名称(商号)変更、改姓名及び氏名訂正等投資証券券面の表示変更に関し投資証券への記載及び投資主名簿への記録
- ・投資証券の交換、分割、併合、再発行(喪失による除権判決、汚損、毀損、満欄等)による投資証券の回収及び代替投資証券の交付
- ・不所持申出による投資証券の回収
- ・不所持交付請求による投資証券の交付
- ・回収投資証券の廃棄
- ・住所変更、地名変更、代表者(役職名)変更、法定代理人、常任代理人、仮住所、共有代表者等に関し投資主名簿の記録の変更を要する諸届の受理
- ・改印届の受理

(注2) 各項目について手数料率により計算した総額に対し、消費税額に相当する額を加算します。

(注3) 投資口の追加発行、最低純資産額の減少、投資口の併合、投資口の分割、投資法人の合併、解約、その他臨時又は特別事務の手数料については、両当事者協議の上、決定します。

(ト) 特別口座管理人（三井住友信託銀行株式会社）

本投資法人は、口座管理事務手数料として、下表により計算した金額を上限として特別口座管理人に支払います。ただし、下表に定めのない事務に係る手数料は、その都度両当事者協議のうえ定めます。

口座管理事務手数料については、特別口座管理人は毎月15日までに前月分のご金額及びその項目別内訳明細を本投資法人に通知し、本投資法人はその月の末日までに、これを特別口座管理人に支払います。

(特別口座管理手数料率表)

項目	手数料率	対象事務の内容
特別口座 管理料	月末現在の特別口座簿上の投資主（以下「投資主」といいます）数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額を月額手数料とします。 ただし、最低料金は月額15,000円とします。 投資主数 単価(1名/月)	特別口座の維持、管理 期末（中間・四半期決算を含みます）及び臨時基準日の株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます）への総投資主報告データの作成 振替請求の受付及び処理 相続等により名義の書換処理 口座通知情報の照会対応 投資主票の管理・保管 失格特別口座簿の管理 住所変更等届出書の受理と機構への加入者変更データの送信と受信 基準日における残高通知の作成 機構とのリコンサイル用データの授受と検証
	1 ～ 1,000名 140円	
	1,001 ～ 3,000名 120円	
	3,001 ～ 5,000名 100円	
	5,001 ～ 10,000名 80円	
	10,001 ～ 15,000名 70円	
	15,001 ～ 20,000名 65円	
	20,001 ～ 25,000名 60円	
	25,001 ～ 30,000名 55円	
30,001名以上 50円		
証明調査料	証明書発行、各種調査 1件（1加入者）につき 650円	取得価額証明の為の投資口異動明細表の作成及び各種証明書の発行 相続、贈与等による投資主名簿の調査への回答書の作成

(注1) 各項目について手数料率により計算した総額に対し、消費税額に相当する額を加算します。

(注2) 諸通知の発送、解約、その他臨時又は特別事務の手数料については、両当事者協議の上、決定します。

(チ) 資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）

本投資法人は資産保管会社に対し、決算期間毎に、下記計算方法に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、下記に定めのない業務に対する業務手数料は、双方協議のうえ決定するものとします。

資産保管会社は、本投資法人の決算期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算のうえ本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに、当該金額を資産保管会社の指定する銀行口座へ振込送金の方法（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

資産保管に係る手数料の計算方法

資産保管に係る手数料金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、そのテナント構成等に応じて算出した金額とします。

$$\text{各月末時点における本投資法人の資産の総額} \times 0.03\% \div 12$$

ただし、以下の資産の額については、それぞれ以下の計算により算出します。

有価証券	後記「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 / 運用資産の種類毎の評価の方法及び基準 / (ロ) 有価証券（不動産対応証券を含みます。）」に記載する方法で計算された額。
不動産を信託する信託受益権及び不動産	各前月末時点における減価償却後の簿価

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1箇月に満たない月の月額手数料については、当該月における資産保管会社の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出するものとします。資産保管会社の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の資産の総額に対して上記計算式を用いて計算するものとします。

上記計算により算出された資産保管会社の手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切捨てるものとします。

(リ) 経理等に係る一般事務受託者(三井住友信託銀行株式会社)

本投資法人は経理等に係る一般事務受託者に対し、決算期間毎に、下記計算方法に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、下記に定めのない業務に対する業務手数料は、双方協議のうえ決定するものとします。

経理等に係る一般事務受託者は、本投資法人の決算期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算のうえ本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日(銀行休業日の場合は前営業日)までに、当該金額を経理等に係る一般事務受託者の指定する銀行口座へ、振込送金の方法(振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)により支払うものとします。

経理等に係る一般事務手数料の計算方法

経理等に係る一般事務手数料の金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、そのテナント構成等に応じて算出した金額とします。

$$\text{各月末時点における本投資法人の資産の総額} \times 0.09\% \div 12$$

ただし、以下の資産の額については、それぞれ以下の計算により算出します。

有価証券	後記「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 / 運用資産の種類毎の評価の方法及び基準 / (ロ) 有価証券(不動産対応証券を含みます。)」に記載する方法で計算された額。
不動産を信託する信託受益権及び不動産	各前月末時点における減価償却後の簿価

なお、計算対象月における経理等に係る一般事務受託者の委託業務日数が1箇月に満たない月の月額手数料については、当該月における経理等に係る一般事務受託者の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出するものとします。経理等に係る一般事務受託者の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の資産の総額に対して上記計算式を用いて計算するものとします。

上記計算により算出された経理等に係る一般事務受託者の手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切捨てるものとします。

(ヌ) 投資法人債に係る一般事務受託者(三井住友信託銀行株式会社)

投資法人債に関する一般事務に係る一般事務受託者に対し、下記のとおり事務手数料並びに当該事務手数料に賦課される消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。

1. 発行代理人業務の事務の委託に関する手数料

第1回無担保投資法人債 5,500,000円(払込期日に支払いました。)

第2回無担保投資法人債 5,500,000円(払込期日に支払いました。)

第3回無担保投資法人債 6,500,000円(払込期日に支払いました。)

第4回無担保投資法人債 5,500,000円(払込期日に支払いました。)

元利金支払事務に関する元利金支払手数料

元金支払の場合には、支払元金の10,000分の0.075とし、利金支払の場合には、残存元金の10,000分の0.075(各利払い毎に支払います。)の手数料を支払います。

(ル) 投資法人債に係る一般事務受託者(三菱UFJ信託銀行株式会社)

投資法人債に関する一般事務に係る一般事務受託者に対し、下記のとおり事務手数料並びに当該事務手数料に賦課される消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。

1. 発行代理人業務の事務の委託に関する手数料

第5回無担保投資法人債 4,000,000円(払込期日に支払いました。)

元利金支払事務に関する元利金支払手数料

元金支払の場合には、支払元金の10,000分の0.075とし、利金支払の場合には、残存元金の10,000分の0.075(各利払い毎に支払います。)の手数料を支払います。

（４）【その他の手数料等】

資産運用会社兼主たる不動産管理会社が委託を受けた業務を処理するに際し要する費用

本投資法人は、資産運用会社兼主たる不動産管理会社が本投資法人から委託を受けた業務を処理するに際し要する印刷費、交通費、ファックス代、印紙代、郵送料、コピー代等の諸費用及び以下の諸費用を負担するほか、当該費用が立て替えられた場合の立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合、かかる遅延利息又は損害金を負担します。

（a）資産の取得及び処分に係る費用：

デューデリジェンス等の不動産調査に係る専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、鑑定評価、価格調査、収支調査、建物調査等）、登記に際して支払う司法書士報酬、仲介手数料、取得・処分に係る租税公課、その他資産の取得及び処分に係る費用

（b）資産の運営及び管理に係る費用

テナント誘致に必要な費用（媒介手数料、広告代等）、管理委託費用（外部管理会社に支払う報酬及び費用を含みます。）、損害保険料、維持管理費用（建物等の改修、補修、修繕等を含みます。）、保有に係る租税公課、その他資産の運営及び管理に係る費用

（c）借入等に係る費用

借入等に係る利息、格付取得・維持に係る費用、その他借入等に係る費用

（d）有価証券届出書等の作成・届出に係る費用

有価証券届出書等（有価証券報告書、目論見書及びその訂正事項分並びに臨時報告書等を含みます。）の作成に係る専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、税務顧問等）、有価証券届出書等の印刷に係る費用、その他有価証券届出書等の書面作成・届出に係る費用

（e）情報の開示及び広報に係る費用

ホームページの作成に係る費用、アナリスト説明会の開催に係る費用、投資主への訪問に要する旅費・交通費、その他情報の開示及び広報に係る費用

（f）報告等の作成に係る費用

報告書、資産管理計画書及び予算計画書の作成に係る費用、不動産の定期的な鑑定評価に係る費用、その他報告・計画書作成業務に係る費用

その他の費用

本投資法人は、上記の費用のほか、投資法人債及び投資口の発行に係る費用、分配金の支払いに係る費用、投資主総会の開催に係る費用その他の本投資法人の運営に要する費用を負担します。

（５）【課税上の取扱い】

有価証券報告書提出日現在における投資法人の国内投資主及び投資法人に関する課税上の取扱いは下記のとおりです。なお、今後の税法等の改正により下記の取り扱いに変更されることがあります。

個人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取扱われます。この場合に、各個人投資主が有する出資口数によって課税関係が異なります。なお、本投資法人から受ける分配金については、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たさない場合も同様です。

（a）発行済投資口総数の100分の3未満の口数を有する個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口総数の100分の3以上に相当する口数を有する者以外の個人投資主が、本投資法人より分配を受取る際の源泉徴収税率は、所得税15%、地方税（住民税）5%とされており、ただし、平成25年12月31日までの間に受取る分配金の源泉徴収税率に関しては、所得税7%、地方税（住民税）3%に軽減されており（平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、復興特別所得税として、所得税額に2.1%を乗じた金額が併せて源泉徴収されます。）、

なお、個人投資主が受取る分配金については、その金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続きを終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税についても申告不要です。）、

また、平成21年1月1日以後、上場株式等の配当等については、総合課税に代えて申告分離課税を選択することができることになっております。申告分離課税を選択した場合の税率は原則20%（所得税15%、住民税5%）ですが、平成21年1月1日から平成25年12月31日までの間は、10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率が適用されます（平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、復興特別所得税として、所得税額に2.1%を乗じた金額が併せて課されます。）。

なお、平成22年1月1日以後は、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内で本投資法人からの利益の分配を受け取ることも可能となっております。また、後述のとおり、平成21年分以後の所得税及び平成22年度分以後の住民税から、上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）は、一定の上場株式等の譲渡損失の金額と通算できることになっております。

平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した非課税管理勘定に管理されている上場株式等（平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額で毎年100万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

(b) 発行済投資口総数の100分の3以上の口数を有する個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口総数の100分の3以上に相当する口数を有する個人投資主については、総合課税となります。本投資法人より分配を受取る際の源泉徴収税率は、所得税20%（地方税は課されません。）となります（平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、復興特別所得税として、所得税額に2.1%を乗じた金額が併せて源泉徴収されます。）。なお、1回に受取る分配金額が、10万円に分配金の計算期間の月数を乗じて12で除した金額以下の場合に限り、源泉徴収だけで納税手続きを終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税については別途申告が必要となります。）。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記（イ）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の額の扱いは、下記（ハ）の投資口の譲渡の場合と同様になります。なお、前記「2 投資方針 / （3）分配方針」にて述べたように、利益を超える金銭の分配が行われた場合における当該利益を超える分配に対して、個人投資主が税法上においてその都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされる場合には、原則として利益を超える金銭の分配は行いません。また、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額（注5）となります。

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資口を譲渡した際の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に取扱われます。したがって、投資口を譲渡した場合は、株式等の譲渡所得として申告分離課税の対象となります。

上場株式等（投資口を含みます。）を譲渡した場合の株式等に係る申告分離課税の税率は、所得税15%、地方税（住民税）5%とされております（なお、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、復興特別所得税として、所得税額に2.1%を乗じた金額が併せて課されます。）。また、上場株式等の譲渡につき譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められませんが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡した場合は、以下の特例の対象となります。

）申告分離課税の上記20%の税率は、平成25年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、住民税3%）となります（平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、復興特別所得税として、所得税額に2.1%を乗じた金額が併せて課されます。）。

- ）本投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その譲渡損失のうちその譲渡日の属する年度分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、確定申告書に上場株式等に係る譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付し、その後も連続して確定申告書を提出することを要件にその年の翌年以降3年間にわたり、株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。なお、平成21年分以後の所得税及び平成22年度分以後の住民税については、その年分の上場株式等の譲渡損失の金額又はその年の前年以前3年内の各年に生じた譲渡損失の金額は、確定申告書に上場株式等にかかる譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付することを要件に、上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）を限度として、配当所得の金額から控除されます。
- ）金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（所定の手続きにより源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては、一定の要件の下に源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は、平成25年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）とされており（平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、復興特別所得税として、所得税額に2.1%を乗じた金額が併せて源泉徴収されます。）、その金額にかかわらず申告不要の選択が適用できます。なお、平成22年1月1日以後、特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択した場合において、この源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した残額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。
- ）平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、非課税口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年以内に、その非課税管理勘定において管理されている上場株式等（平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額で毎年100万円を上限。）を譲渡した場合、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

法人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に取り扱われ、原則として分配の決議のあった日の属する本法人投資主の事業年度において益金計上されます。利益の分配を受取る際には原則20%の税率により所得税が源泉徴収されますが、本投資口の利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成25年12月31日までに受取るものに関しては7%、平成26年1月1日以後に受取るものに関しては15%となります（住民税の徴収はありません。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、復興特別所得税として、所得税額に2.1%を乗じた金額が併せて源泉徴収されます。）。

源泉徴収された税額は法人投資主の法人税の申告上、税額控除の対象となります（復興特別所得税は復興特別法人税からの控除対象となります。）。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たさない場合も同様です。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記（イ）における利益の配当と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を各自算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の額の取扱いは、下記（二）の投資口の譲渡の場合と同様となります。

なお、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額（注5）となります。

(ハ) 投資口の保有に係る税務

法人投資主が保有する投資証券が、税務上の売買目的有価証券に該当する場合には、当該法人投資主の事業年度末において時価法により評価され、その評価損益は課税所得に影響を与えることとなります。

(二) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資証券を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入要件

税法上、一定の要件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排除するため、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。

利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件は、次のとおりです。

-) 投資口の発行が次のいずれかに該当するものであること
 - A. 設立時における発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること
 - B. 事業年度の終了時において50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみ所有されていること
-) 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50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること
-) 内閣総理大臣の登録を受けていること
-) 会計期間が1年を超えないものであること
-) 配当等の額が配当可能利益の額の90%超又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること
-) 他の法人の株式、出資の総数又は総額の50%以上に相当する数又は金額の株式又は出資を有していないこと（なお、平成25年度における金融商品取引法等の一部を改正する法律の施行日以後に終了する事業年度においては、投資法人が海外不動産の取得等のみを目的とした海外の特別目的会社の株式又は出資を取得した場合において、その取得が実質的に海外不動産を取得する場合と同視できるものとして一定の要件を満たすかかる特別目的会社の株式又は出資を除きます。）
-) 借入れが機関投資家からであること
-) 事業年度の終了時において同族会社のうち一定のもの（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るものに限ります。）に該当していないこと
-) 次の事実がないこと
 - A. 資産運用以外の業務を行うこと
 - B. 本店以外の営業所の設置
 - C. 使用人の雇い入れ
-) 資産の運用に係る業務を資産運用会社に委託しており、資産の保管に係る資産保管業務を資産保管会社に委託していること

なお、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ので、利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしても、これが配当等の損金算入前の課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じることとなります。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

(a) 登録免許税：

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額の2%の税率により課されますが、平成24年4月1日から平成27年3月31日までに土地の売買に係る所有権の移転登記がされるものについては1.5%に軽減されます。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち、特定不動産の価額の合計額が、本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件（その取得後1年以内に登記を行うものに限る等）を満たす投資法人が、規約に従い取得する特定資産のうち倉庫等以外の不動産の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率は、平成24年4月1日から平成27年3月31日までに取得する不動産の所有権については1.3%に軽減されます。

(b) 不動産取得税：

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額に対し4%の税率により課されますが、平成18年4月1日から平成27年3月31日までに取得する住宅及び土地については3%に軽減されます。また、平成27年3月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地については、不動産取得税の課税標準額が2分の1に軽減されます。さらに規約において、資産の運用方針として、「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が、規約に従い取得する規模及び用途等の要件を満たす一定の不動産に関する不動産取得税の課税標準額は、平成23年7月1日から平成27年3月31日までに取得するものについては5分の2に軽減されます（倉庫用の土地及び建物に関しては対象外となっています。）。

(c) 特別土地保有税：

平成15年1月1日以後、不動産の取得（及び保有）に係る特別土地保有税は課税されないこととされております（ただし、納税猶予が取り消されたものを除きます。）。

(八) 土地重課制度

上記（イ）の要件を満たす投資法人が行う土地の譲渡等については、土地重課制度は適用しないこととされており、また、平成10年1月1日から平成25年12月31日までの間に行われた短期所有に係る土地の譲渡等については、土地重課制度は適用しないこととされており、

（注1）みなし配当の金額は次のように計算されます。なお、この金額は投資法人からお知らせします。

$$\text{「みなし配当の金額」} = \text{出資の払戻し（資本の払戻し）額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）}$$

なお、上記「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）」は下記のように計算されます。

$$\text{「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）」} =$$

$$\begin{aligned} & \frac{\text{出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）}}{\text{投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額（**）}} \times \frac{\text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）}}{\text{投資主の出資の払戻し（資本の払戻し）直前の払戻しに係る所有投資口数}} \times \frac{\text{投資主の出資の払戻し（資本の払戻し）}}{\text{投資法人の払戻しに係る投資口総数}} \quad (***) \end{aligned}$$

（*）前事業年度末から払戻しの直前までの間に資本金等の額が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を減算した金額となります。

（**）投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額が、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）を超える場合は、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）と同額とします。

（***）この割合は、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零以下である場合は零とされ、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零を超え、かつ、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）が零以下である場合は1とされます。また、この割合に小数点3位未満の端数が生じるときは切上げとなります。

（注2）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

$$\text{「投資口の譲渡に係る収入金額」} = \text{出資の払戻し（資本の払戻し）額} - \text{みなし配当金額（注1）}$$

（注3）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{出資の払戻し（資本の払戻し）直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額（**）}}{\text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）}} \quad (***)$$

（*）前事業年度末から払戻しの直前までの間に資本金等の額が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を減算した金額となります。

（**）投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額が、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）を超える場合は、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）と同額とします。

（***）この割合は、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零以下である場合は零とされ、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零を超え、かつ、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）が零以下である場合は1とされます。また、この割合に小数点3位未満の端数が生じるときは切上げとなります。この割合に関しては、投資法人からお知らせすることになっております。

（注4）投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

$$\text{「投資口の譲渡損益の額」} = \text{譲渡収入金額（注2）} - \text{譲渡原価の額（注3）}$$

（注5）出資の払戻し（資本の払戻し）を受けた後の投資口の取得価額は、以下のようになります。

$$\text{「出資の払戻し（資本の払戻し）を受けた後の投資口の取得価額」} = \text{出資の払戻し（資本の払戻し）を受ける直前の投資口の取得価額} - \text{譲渡原価の額（注3）}$$

5【運用状況】

(1)【投資状況】

(平成25年2月28日現在)

資産の種類	地域/用途	価額合計 (百万円)	投資比率(%)	
不動産	東京都心6区	オフィス	131,569	37.68
		物流施設	-	-
		商業施設	4,932	1.41
		住宅	1,070	0.31
		その他	-	-
	その他東京23区	オフィス	38,880	11.14
		物流施設	-	-
		商業施設	-	-
		住宅	-	-
	首都圏その他地域	その他	-	-
		オフィス	13,568	3.89
		物流施設	16,804	4.81
		商業施設	7,281	2.09
		住宅	-	-
	その他地域	その他	11,091	3.18
		オフィス	33,066	9.47
物流施設		-	-	
商業施設		2,890	0.83	
住宅		-	-	
信託不動産	東京都心6区	その他	-	-
		オフィス	6,726	1.93
		物流施設	-	-
		商業施設	-	-
		住宅	19,342	5.54
	その他東京23区	その他	-	-
		オフィス	-	-
		物流施設	-	-
		商業施設	-	-
		住宅	8,784	2.52
	首都圏その他地域	その他	-	-
		オフィス	-	-
		物流施設	-	-
		商業施設	2,324	0.67
		住宅	-	-
	その他地域	その他	1,563	0.45
		オフィス	3,691	1.06
		物流施設	12,006	3.44
		商業施設	10,283	2.95
		住宅	9,226	2.64
	その他	-	-	
預金・その他資産		14,049	4.02	
資産総額		349,154	100.00	

	金額(百万円)	資産総額に 対する比率(%)
負債総額	194,843	55.80
純資産総額	154,310	44.20

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

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

(注3) 上表における投資比率は、本投資法人の資産総額に対する各区分の価額合計の割合です。

(注4) 投資比率並びに負債総額及び純資産総額の資産総額に対する比率の計算において、小数点第3位を四捨五入しております。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。

(注5) 建設仮勘定(信託建設仮勘定を含みます。)の金額は、不動産及び信託不動産の金額には含まれておりません。

(2) 【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

・投資不動産の内容

(イ) 投資不動産一覧

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

(平成25年2月28日現在)

		地域区分			
		東京都心6区	その他東京23区	首都圏その他地域	その他地域
用途 区分	オフィス	青山サンクレストビル ラウンドクロス一番町 ラウンドクロス西新宿 DT外苑 日本橋イーストビル 代々木フォレストビル ラウンドクロス南麻布 ラウンドクロス赤坂 ラウンドクロス三田 芝大門ビル ラウンドクロス築地 オリックス芝2丁目ビル 青山246ビル ラウンドクロス新宿 シーフォートスクエア/ センタービルディング オリックス赤坂2丁目ビル ラウンドクロス新宿5丁目 日本橋本町1丁目ビル ラウンドクロス渋谷 オリックス水道橋ビル オリックス品川ビル オリックス不動産西新宿ビル オーエックス田町ビル	キャロットタワー 東陽MKビル ビサイド木場 オリックス池袋ビル ラウンドクロス蒲田 KN自由が丘プラザ オリックス目黒ビル 秋葉原ビジネスセンター	ネオ・シティ三鷹 ラウンドクロス川崎 大宮宮町ビル 大宮下町1丁目ビル	名古屋伊藤忠ビル ORIX高麗橋ビル ルナール仙台 オリックス名古屋錦ビル ORE札幌ビル オリックス神戸三宮ビル
	物流施設			戸田ロジスティクスセンター 市川ロジスティクスセンター	堺ロジスティクスセンター北棟 小牧ロジスティクスセンター
	商業施設	日本地所南青山ビル CUBE代官山		aune港北 aune幕張 マルエツさがみ野店	神戸桃山台ショッピングセン ター(底地) 岡山久米商業施設 ホームセンタームサシ仙台泉店 (底地) aune札幌駅前 盛岡南ショッピングセンターサ ンサ

		地域区分			
		東京都心6区	その他東京23区	首都圏その他地域	その他地域
用途区分	住宅	パークアクシス西麻布ステージ 芝浦アイランド ブルームタワー We Will 八丁堀 芝浦アイランド エアタワー ベルファース戸越スタジオ ベルファース目黒	ベルファース蒲田 ベルファース本郷弓町 ベルファース三宿		ベルファース大阪新町 ベルファース尼崎 ベルファース宮町 ベルファース晩翠通り
	その他			クロスゲート グッドタイムリビング新浦安	

(注1) 上表の運用不動産はいずれもテナントに対する賃貸用です。

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

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

(注4) aune札幌駅前は、平成25年4月1日付で平成観光札幌駅前ビルから名称変更を行ったものです。

(ロ) ポートフォリオの分散状況

運用不動産の分散状況は平成25年2月28日現在以下のとおりです。

(a) 地域区分

地域区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額:百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積 合計(m ²)	総賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
東京都心6区	163,641	46.87	143,946.82	139,008.50	96.6
その他東京23区	47,665	13.65	59,634.29	56,899.89	95.4
首都圏その他地域	52,634	15.07	142,099.40	141,946.55	99.9
その他地域	71,164	20.38	292,566.84	290,186.73	99.2
合計	335,104	95.98	638,247.35	628,041.67	98.4

(b) 用途区分

用途区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額:百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積 合計(m ²)	総賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
オフィス	227,502	65.16	227,443.71	219,533.27	96.5
物流施設	28,811	8.25	155,710.12	155,710.12	100.0
商業施設	27,711	7.94	150,627.49	150,474.64	99.9
住宅	38,423	11.00	74,504.95	72,362.56	97.1
その他	12,655	3.62	29,961.08	29,961.08	100.0
合計	335,104	95.98	638,247.35	628,041.67	98.4

(c) 規模区分

規模区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積 合計(m ²)	総賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
15,000m ² 以上	89,947	25.76	290,177.32	284,800.48	98.1
3,000m ² 以上 15,000m ² 未満	212,049	60.73	231,556.01	226,739.21	97.9
3,000m ² 未満	27,410	7.85	18,280.90	18,268.86	99.9
合計	329,408	94.34	540,014.23	529,808.55	98.1

(d) 築年数区分

築年数区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿 価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積 合計(m ²)	総賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
20年以上	59,546	17.05	76,439.11	72,771.45	95.2
15年以上20年未満	37,646	10.78	51,697.95	48,823.15	94.4
10年以上15年未満	35,403	10.14	42,742.88	42,459.29	99.3
5年以上10年未満	133,271	38.17	171,820.38	169,133.49	98.4
5年未満	63,539	18.20	197,313.91	196,621.17	99.6
合計	329,408	94.34	540,014.23	529,808.55	98.1

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

(注2) 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

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

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

(注5) 神戸桃山台ショッピングセンター(底地)及びホームセンタームサシ仙台泉店(底地)については「(c) 規模区分」及び「(d) 築年数区分」に含めておりません。

(八) 鑑定評価書の概要

不動産の鑑定評価においては、「不動産の鑑定評価に関する法律」（昭和38年法律第152号、その後の変更を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に基づき、不動産鑑定士等が、原則として以下の三つの手法・観点から求められる価格を併用し、試算価格を決定したうえで鑑定評価額を決定します。

- (a) 不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って、対象不動産の試算価格を求める手法（原価法）による積算価格。
- (b) 不動産の取引事例に着目して、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法（取引事例比較法）による基準価格。
- (c) 不動産から生み出される収益に着目して、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現価の総和を求めるものであり、純収益を還元利回りで還元して対象不動産の試算価格を求める手法（収益還元法）による収益価格。なお、収益価格はさらに、純収益の還元方法の点から、DCF法による収益価格と直接還元法（以下「DC法」といいます。）による収益価格に分類されます。DCF法は、対象不動産を一定期間保有し、その後売却することを前提として、この保有期間（収益期間）の純収益の現在価値の総和と保有期間経過後の転売価格等の現在価値を加算して収益価格を試算する手法です。また、DC法は安定的な標準化純収益を還元利回りで永久還元して収益価格を試算する手法です。

運用不動産を本投資法人のポートフォリオに組み入れる際の鑑定評価は、本投資法人と利害関係のない第三者機関に各物件の評価を依頼し、不動産鑑定士による鑑定評価を行っております。

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

不動産鑑定評価の結果及び帳簿価額

以下は、平成25年2月28日を価格時点として実施した運用不動産に関する鑑定評価の結果の一覧です。また、同日時点における帳簿価額（減価償却後）を併せて記載しております。

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

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

各項目の意味は次のとおりです。

「鑑定評価額」

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

「価格時点」

不動産鑑定士が鑑定評価にあたって、不動産の価格判定の基準日とした時点であり、運用不動産の鑑定評価にあたっては、全て平成25年2月28日となっております。

「ポートフォリオ占有率」

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

「投資比率」

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

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

	物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 評価 業者	ポート フォリオ 占有 率(%)	参考情報						帳簿価額 (百万円)	投資比 率(%)	
					DC法に よる価格 (百万円)	CR (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)	積算 価格 (百万円)			
オフィス	東京都 心6区	青山サンクレ ストビル	3,360	谷澤	1.01	3,580	4.7	3,270	4.9	5.0	4,540	3,436	0.98
		ラウンドクロス 一番町	3,070	谷澤	0.92	3,300	5.0	2,970	5.1	5.2	3,060	3,436	0.98
		ラウンドクロス 西新宿	2,810	谷澤	0.84	2,910	4.5	2,760	4.9	4.8	1,900	2,488	0.71
		D T外苑	2,030	谷澤	0.61	2,060	4.9	2,020	5.0	5.2	2,130	2,229	0.64
		日本橋イース トビル	1,210	谷澤	0.36	1,210	5.4	1,210	5.4	5.7	920	1,586	0.45
		代々木フォレ ストビル	1,260	谷澤	0.38	1,280	5.2	1,250	5.4	5.5	1,320	1,411	0.40
		ラウンドクロス 南麻布	1,302	中央	0.39	1,377	5.9	1,302	5.6	6.1	1,417	1,232	0.35
		ラウンドクロス 赤坂	2,396	中央	0.72	2,557	5.6	2,396	5.3	5.8	2,419	2,794	0.80
		ラウンドクロス 三田	1,405	中央	0.42	1,537	5.4	1,405	5.1	5.6	1,263	1,702	0.49
		芝大門ビル	2,462	中央	0.74	2,426	5.4	2,462	5.1	5.6	1,752	2,266	0.65
		ラウンドクロス 築地	3,391	中央	1.02	3,601	5.5	3,391	5.2	5.7	1,953	3,062	0.88
		オリックス芝2 丁目ビル	8,213	中央	2.47	8,176	5.1	8,213	4.8	5.3	4,103	6,616	1.89
		青山246ビル	6,693	中央	2.01	6,906	4.3	6,693	4.0	4.5	4,407	5,381	1.54
		ラウンドクロス 新宿	8,380	森井	2.52	8,580	4.4	8,180	4.1	4.7	5,890	7,700	2.21
		シーフォート スクエア/セン タービルディ ング	13,750	中央	4.13	16,670	4.8	13,750	4.5	5.0	12,350	16,934	4.85
		オリックス赤坂 2丁目ビル	19,250	中央	5.78	20,610	4.3	19,250	4.0	4.5	9,822	20,699	5.93
		ラウンドクロス 新宿5丁目	3,220	森井	0.97	3,400	4.6	3,140	4.3	4.9	2,630	4,147	1.19
		日本橋本町1丁 目ビル	8,020	日本	2.41	8,180	4.1	7,860	4.1	4.5	6,140	9,950	2.85
		ラウンドクロス 渋谷	2,240	JV	0.67	2,280	4.3	2,240	4.3	4.6	1,410	3,387	0.97
		オリックス水道 橋ビル	2,620	日本	0.79	2,650	4.9	2,580	4.7	5.1	1,840	2,869	0.82
	オリックス品川 ビル	11,200	日本	3.36	11,300	4.3	11,000	4.1	4.5	9,970	14,776	4.23	
	オリックス不動 産西新宿ビル	11,500	大和	3.45	11,500	4.4	11,500	4.2	4.6	9,060	13,457	3.85	
	オーエックス田 町ビル	6,760	大和	2.03	6,820	4.8	6,730	4.6	5.0	4,500	6,726	1.93	
	東京都心6区計	126,542		38.00	132,910		125,572			94,796	138,295	39.61	

	物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 評価 業者	ポ ー ト フォ リ オ 占 有 率 (%)	参考情報						帳簿価額 (百万円)	投資比 率(%)	
					DC法に よる価格 (百万円)	CR (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)	積算 価格 (百万円)			
オフィス	その他 東京23 区	キャロットタ ワー	5,550	谷澤	1.67	5,610	5.3	5,530	5.3	5.6	4,240	4,231	1.21
		東陽MKビル	5,190	谷澤	1.56	5,230	5.6	5,170	5.8	5.9	3,740	4,199	1.20
		ピサイド木場	2,480	谷澤	0.74	2,550	5.5	2,450	5.6	5.8	1,600	2,103	0.60
		オリックス池袋 ビル	10,510	中央	3.16	10,600	4.9	10,510	4.6	5.1	5,402	8,577	2.46
		ラウンドクロス 浦田	5,724	中央	1.72	6,081	5.6	5,724	5.3	5.8	2,840	5,245	1.50
		KN自由が丘ブ ラザ	2,630	JV	0.79	2,780	4.5	2,630	4.5	4.7	1,440	3,122	0.89
		オリックス目黒 ビル	6,130	大和	1.84	6,210	5.0	6,100	4.8	5.2	4,590	6,429	1.84
		秋葉原ビジネス センター	5,200	大和	1.56	5,190	4.7	5,200	4.5	4.9	3,290	4,969	1.42
		その他東京23区 計	43,414		13.04	44,251		43,314			27,142	38,880	11.14
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三 鷹	2,770	谷澤	0.83	2,810	5.6	2,750	5.7	5.9	2,410	1,948	0.56
		ラウンドクロス 川崎	5,033	中央	1.51	4,869	5.5	5,033	5.2	5.8	2,667	3,867	1.11
		大宮宮町ビル	4,330	大和	1.30	4,270	5.6	4,350	5.4	5.8	2,570	4,136	1.18
		大宮下町1丁目 ビル	3,910	大和	1.17	3,870	5.6	3,930	5.4	5.8	3,270	3,616	1.04
		首都圏その他地 域 計	16,043		4.82	15,819		16,063			10,917	13,568	3.89
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビ ル	4,530	谷澤	1.36	4,660	6.3	4,480	6.5	6.6	4,100	4,811	1.38
		ORIX高麗橋ビ ル	4,357	中央	1.31	4,045	5.2	4,357	4.9	5.5	3,034	4,843	1.39
		ルナル仙台	5,070	日本	1.52	5,130	5.8	5,010	5.7	6.1	4,600	7,742	2.22
		オリックス名古 屋錦ビル	7,700	日本	2.31	7,840	5.2	7,550	5.0	5.4	6,950	11,678	3.34
		ORE札幌ビル	4,547	中央	1.37	4,348	6.6	4,547	6.3	7.0	2,764	3,990	1.14
		オリックス神戸 三宮ビル	3,840	大和	1.15	3,850	6.0	3,840	5.8	6.2	2,580	3,691	1.06
	その他地域 計	30,044		9.02	29,873		29,784			24,028	36,757	10.53	
オフィス 計	216,043		64.88	222,853		214,733			156,883	227,502	65.16		
物流 施設	首都圏 その他 地域	戸田ロジスティ クスセンター	9,300	日本	2.79	9,370	5.1	9,230	4.8	5.3	7,210	9,058	2.59
		市川ロジスティ クスセンター	7,880	日本	2.37	7,920	5.3	7,840	4.8	5.6	6,750	7,746	2.22
		首都圏その他地 域 計	17,180		5.16	17,290		17,070			13,960	16,804	4.81
	その他 地域	堺ロジスティ クスセンター北棟	11,200	大和	3.36	11,100	5.6	11,200	5.4	5.8	7,700	9,407	2.69
		小牧ロジスティ クスセンター	2,870	谷澤	0.86	2,880	5.9	2,870	5.1	6.2	2,100	2,599	0.74
		その他地域 計	14,070		4.23	13,980		14,070			9,800	12,006	3.44
物流施設 計	31,250		9.38	31,270		31,140			23,760	28,811	8.25		

	物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 評価 業者	ポ ー ト フォ リ オ 占 有 率 (%)	参考情報						帳簿価額 (百万円)	投資比 率(%)	
					DC法に よる価格 (百万円)	CR (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)	積算 価格 (百万円)			
商業 施設	東京都 心6区	日本地所南青山 ビル	3,356	中央	1.01	3,334	4.3	3,356	4.0	4.6	1,577	2,495	0.71
		CUB E代官山	2,246	中央	0.67	2,255	5.0	2,246	4.6	5.3	1,743	2,436	0.70
		東京都心6区 計	5,602		1.68	5,589		5,602			3,320	4,932	1.41
	首都圏 その他 地域	aune港北	3,970	大和	1.19	3,970	5.6	3,970	5.4	5.8	2,800	3,854	1.10
		aune幕張	3,910	大和	1.17	3,920	5.8	3,910	5.6	6.0	2,500	3,427	0.98
		マルエツさがみ 野店	2,430	大和	0.73	2,450	6.0	2,420	5.8	6.2	2,410	2,324	0.67
		首都圏その他地 域 計	10,310		3.10	10,340		10,300			7,710	9,605	2.75
	その他 地域	神戸桃山台 ショッピングセ ンター(底地)	3,230	日本	0.97	-	-	3,230	7.9	-	-	3,314	0.95
		岡山久米商業施 設	2,867	中央	0.86	2,843	6.8	2,867	6.2	7.4	2,262	2,671	0.77
		ホームセンタ ムサン仙台泉店 (底地)	2,465	中央	0.74	-	-	2,465	6.2	-	-	2,381	0.68
		aune札幌駅前	2,007	中央	0.60	2,027	6.1	2,007	5.7	6.5	1,181	1,916	0.55
		盛岡南ショッピ ングセンターサ ンサ	3,080	谷澤	0.92	3,110	6.8	3,060	6.5	7.1	3,420	2,890	0.83
		その他地域 計	13,649		4.10	7,980		13,629			12,168	13,173	3.77
	商業施設 計	29,561		8.88	23,909		29,531			23,198	27,711	7.94	
	住宅	東京都 心6区	パークアクシス 西麻布ステージ	955	谷澤	0.29	977	5.0	945	5.2	5.3	854	1,070
芝浦アイランド ブルームタワー			5,608	中央	1.68	5,648	5.4	5,608	5.0	5.7	2,979	5,203	1.49
We Will 八丁堀			2,356	中央	0.71	2,417	4.8	2,356	4.5	5.0	1,533	2,323	0.67
芝浦アイランド エアタワー			6,475	中央	1.94	6,608	5.4	6,475	5.0	5.7	3,287	5,835	1.67
ベルファース戸 越スタディオ			2,812	中央	0.84	2,901	5.0	2,812	4.7	5.2	1,740	2,632	0.75
ベルファース目 黒			3,470	日本	1.04	3,510	4.9	3,420	4.7	5.1	2,800	3,347	0.96
東京都心6区 計			21,676		6.51	22,061		21,616			13,193	20,412	5.85
その他 東京23 区		ベルファース蒲 田	3,758	中央	1.13	3,738	5.3	3,758	5.0	5.5	3,005	3,464	0.99
		ベルファース本 郷弓町	3,439	中央	1.03	3,479	4.8	3,439	4.5	5.0	2,021	3,278	0.94
		ベルファース三 宿	2,148	中央	0.65	2,194	5.1	2,148	4.8	5.3	1,697	2,042	0.58
		その他東京23区 計	9,345		2.81	9,411		9,345			6,723	8,784	2.52
その他 地域		ベルファース大 阪新町	4,086	中央	1.23	4,140	5.6	4,086	5.3	5.9	3,483	3,553	1.02
		ベルファース尼 崎	3,403	中央	1.02	3,439	5.8	3,403	5.4	6.1	3,255	3,349	0.96
		ベルファース宮 町	1,600	大和	0.48	1,610	6.2	1,590	6.0	6.4	1,290	1,491	0.43
		ベルファース晩 翠通り	896	大和	0.27	904	6.1	893	5.9	6.3	668	831	0.24
		その他地域 計	9,985		3.00	10,093		9,972			8,696	9,226	2.64
住宅 計		41,006		12.31	41,565		40,933			28,612	38,423	11.00	

	物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 評価 業者	ポート フォリオ 占有 率(%)	参考情報						帳簿価額 (百万円)	投資比 率(%)	
					DC法に よる価格 (百万円)	CR (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)	積算 価格 (百万円)			
その他	首都圏	クロスゲート	13,500	谷澤	4.05	13,600	6.3	13,500	6.3	6.6	13,000	11,091	3.18
	その他 地域	グッドタイムリ ビング新浦安	1,640	日本	0.49	1,650	6.5	1,620	6.3	6.7	1,660	1,563	0.45
		首都圏その他地 域計	15,140		4.55	15,250		15,120			14,660	12,655	3.62
	その他計	15,140		4.55	15,250		15,120			14,660	12,655	3.62	
総計		333,000		100.00	334,847		331,457			247,113	335,104	95.98	

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

(注2) 鑑定評価額及び帳簿価額は百万円未満を切捨てして記載しております。

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

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

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

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

(注7) 小牧ロジスティクスセンターのDCF法適用における割引率については、平成31年1月までの数値を記載しております。なお、平成31年2月以降の割引率は5.6%となっております。また、盛岡南ショッピングセンターサンサのDCF法適用における割引率については、平成29年7月までの数値を記載しております。なお、平成29年8月以降の割引率は6.9%となっております。

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

(注9) aune札幌駅前は、平成25年4月1日付で平成観光札幌駅前ビルから名称変更を行ったものです。

		物件名	修繕費分析				地震リスク分析	
			調査日より12年間の修繕費・更新費(千円)	調査業者	報告書日付	調査日付	PML(再調達価格に対する比)(%) (注2)	再調達価格(億円) (注3)
オフィス	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	247,560	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月27日	17	40.8
		ORIX高麗橋ビル	167,390	NKS Jリスクマネジメント株式会社	平成24年2月7日	平成23年12月2日	7	22.1
		ルナール仙台	489,850	株式会社三菱地所設計	平成19年5月	平成19年4月27日	0	41.2
		オリックス名古屋錦ビル	123,970	西松建設株式会社	平成20年9月2日	平成20年7月31日	3	43.9
		ORE札幌ビル	114,183	株式会社アースアプレイザル	平成22年7月31日	平成22年6月11日	0	30.1
		オリックス神戸三宮ビル	59,220	NKS Jリスクマネジメント株式会社	平成23年9月14日	平成23年7月25日	6	19.3
物流施設	首都圏その他地域	戸田ロジスティクスセンター	32,030	日本管財株式会社	平成20年3月	平成20年1月24日	5	28.5
		市川ロジスティクスセンター	40,300	日本管財株式会社	平成20年8月	平成20年7月22日	7	30.5
	その他地域	堺ロジスティクスセンター北棟	1,200	日本管財株式会社	平成22年2月	平成22年1月19日	12	61.4
		小牧ロジスティクスセンター	66,400	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成23年5月	平成23年4月28日	8	16.1
商業施設	東京都心6区	日本地所南青山ビル	22,890	NKS Jリスクマネジメント株式会社	平成24年2月7日	平成23年12月9日	11	1.8
		CUBE代官山	18,490	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月26日	11	1.9
	首都圏その他地域	aune港北	26,370	日本管財株式会社	平成22年2月	平成22年1月13日	3	18.6
		aune幕張	42,880	日本管財株式会社	平成22年2月	平成22年1月18日	7	17.1
	その他地域	マルエツさがみ野店	8,478	株式会社アースアプレイザル	平成23年2月	平成22年12月14日	18	13.8
		神戸桃山台ショッピングセンター(底地)(注5)	-	-	-	-	-	-
		岡山久米商業施設	36,900	株式会社アースアプレイザル	平成23年1月13日	平成22年11月29日	14	11.5
		ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)(注5)	-	-	-	-	-	-
		aune札幌駅前	108,350	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成24年4月	平成23年11月9日	1	6.5
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	164,872	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年7月	平成24年6月11日	5	16.3
住宅	東京都心6区	パークアクシス西麻布ステージ	57,640	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年11月28日	9	3.9
		芝浦アイランドブルームタワー(ブルームタワー)(注6)	1,104,210	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成23年1月	平成22年11月26日	10	180.1
		芝浦アイランドブルームタワー(ブルームホームズ)(注6)	137,300	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成23年1月	平成22年11月26日	8	34.0
		We Will 八丁堀	55,270	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成23年2月	平成22年12月22日	7	8.1
		芝浦アイランドエアタワー(住宅棟)(注7)	1,468,650	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成23年7月	平成23年5月12日	3	156.1
		芝浦アイランドエアタワー(クラブハウス棟)(注7)					11	3.7
		芝浦アイランドエアタワー(エアテラス)(注7)					10	7.8
		ベルファース戸越スタジオ	36,713	株式会社アースアプレイザル	平成24年4月23日	平成24年3月1日	7	9.1
		ベルファース目黒	25,914	株式会社アースアプレイザル	平成24年10月5日	平成24年9月12日	2	9.0

		物件名	修繕費分析				地震リスク分析	
			調査日より12年間の修繕費・更新費(千円)	調査業者	報告書日付	調査日付	PML(再調達価格に対する比)(%) (注2)	再調達価格(億円) (注3)
住宅	その他東京23区	ベルファース蒲田	340,700	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成23年2月	平成22年12月22日	6	19.0
		ベルファース本郷弓町	199,860	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成23年2月	平成22年12月24日	7	11.3
		ベルファース三宿	54,101	株式会社アースアプレイザル	平成24年3月19日	平成24年3月1日	12	6.9
	その他地域	ベルファース大阪新町	181,600	NKS Jリスクマネジメント株式会社	平成23年2月18日	平成22年12月27日	3	29.4
		ベルファース尼崎	89,630	NKS Jリスクマネジメント株式会社	平成23年2月23日	平成22年12月28日	15	23.8
		ベルファース宮町	52,805	株式会社アースアプレイザル	平成24年3月9日	平成24年2月29日	3	10.3
		ベルファース晩翠通り	26,404	株式会社アースアプレイザル	平成24年3月19日	平成24年2月29日	2	5.1
その他	首都圏その他地域	クロスゲート	462,930	日本管財株式会社	平成21年1月	平成20年12月3日	5	123.4
		グッドタイムリビング新浦安	29,810	株式会社アースアプレイザル	平成24年8月14日	平成24年7月5日	7	7.2

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

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

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

(注4) 地震リスク分析はNKS Jリスクマネジメント株式会社により行われております。なお、NKS Jリスクマネジメント株式会社は、平成25年4月1日付で損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社に商号変更しております。

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

(注6) 当該不動産は、賃貸住宅棟である「ブルームタワー」及び有料老人ホーム・高齢者専用賃貸住宅を中心とした「ブルームホームズ」の2棟から構成されており、それぞれの建物に係る数値等を記載しております。

(注7) 当該不動産は、賃貸住宅棟である「エアタワー(住宅棟)」、「エアタワー(クラブハウス棟)」及び店舗棟である「エアテラス」から構成されており、PML及び再調達価格については、それぞれの建物に係る数値を記載しております。

(注8) aune札幌駅前は、平成25年4月1日付で平成観光札幌駅前ビルから名称変更を行ったものです。

(ホ) 資本的支出の概要

(a) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既払総額
ピサイド木場 (東京都江東区)	空調機更新	自 平成25年10月 至 平成26年5月	143	-	-
ネオ・シティ三鷹 (東京都三鷹市)	空調機更新	自 平成25年4月 至 平成26年2月	118	-	-
日本橋イーストビル (東京都中央区)	空調機更新	自 平成24年7月 至 平成25年8月	85	56	56
名古屋伊藤忠ビル (愛知県名古屋市)	エレベーター改修	自 平成24年6月 至 平成25年10月	77	39	39
クロスゲート (神奈川県横浜市)	エスカレーター改修	自 平成24年8月 至 平成26年10月	70	5	5
代々木フォレストビル (東京都渋谷区)	空調機更新	自 平成25年6月 至 平成26年11月	66	-	-
ラウンドクロス三田 (東京都港区)	空調機更新	自 平成25年1月 至 平成25年11月	59	-	-
シーフォートスクエア/ センタービルディング (東京都品川区)	共用部改修	自 平成24年12月 至 平成27年2月	48	9	9
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)	積算電力計更新	自 平成25年8月 至 平成25年8月	37	-	-
名古屋伊藤忠ビル (愛知県名古屋市)	受水槽・副受水槽・ 高架水槽更新	自 平成26年1月 至 平成26年4月	30	-	-
オリックス赤坂2丁目ビル (東京都港区)	B2階事務所仕様改修	自 平成25年8月 至 平成25年8月	27	-	-
ラウンドクロス一番町 (東京都千代田区)	外壁改修	自 平成25年9月 至 平成25年11月	26	-	-
シーフォートスクエア/ センタービルディング (東京都品川区)	機械室自動制御更新	自 平成26年2月 至 平成26年2月	26	-	-
青山サンクレストビル (東京都港区)	エレベーター4号機改修	自 平成25年9月 至 平成26年2月	20	-	-
ラウンドクロス蒲田 (東京都大田区)	トイレ改修	自 平成25年3月 至 平成26年2月	20	-	-

(b) 期中の資本的支出

運用不動産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は387百万円であり、当期費用に区分された修繕費155百万円と併せ、543百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額 (百万円)
aune港北 (神奈川県横浜市)	5階フロア分割	自 平成24年9月 至 平成24年9月	45
ラウンドクロス三田 (東京都港区)	外壁タイル改修	自 平成24年8月 至 平成24年12月	41
日本橋イーストビル (東京都中央区)	空調機更新	自 平成24年9月 至 平成24年11月	28
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)	換気容量・電気容量増設	自 平成24年9月 至 平成25年1月	26
その他の資本的支出			246
合計			387

(c) 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
当期首積立金残高(百万円)	1,442	1,577	1,635	1,729	1,059
当期積立額(百万円)	316	312	359	373	387
当期積立金取崩額(百万円)	182	254	265	1,043	389
次期繰越額(百万円)	1,577	1,635	1,729	1,059	1,058

(注) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成25年2月28日現在460百万円を積み立てております。

(へ) 主要な不動産の情報

各運用不動産について、その総賃貸収入が平成25年2月期(第22期)の総賃貸収入合計の10%以上を占める物件はありません。

(ト) 不動産の概要

以下の各表は平成25年2月28日現在において、本投資法人が保有している運用不動産の個別の概要を示したものです（以下「個別不動産概要表」といいます。）。

個別不動産概要表は以下の方針で記載されております。

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おります。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。

「前所有者」は、運用不動産又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所有者（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おります。）を意味します。なお、本投資法人が不動産信託受益権として取得した運用不動産については、「前所有者」欄において、当該取得時における信託受託者を内書きしております。

「信託受託者」は、本投資法人が不動産信託受益権を保有している場合に記載しております。

「取得年月日」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おります。

「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おります。

「取得価格」は、単位未満切捨てして記載しております。

「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、単位未満切捨てして記載しております。

「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おります。

「用途地域」は、都市計画法上の指定用途地域を記載しております。

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）を記載しております。

「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。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、前記「(イ) 投資不動産一覧」をご参照下さい。

「建築時期」は、登記簿上表示されている当初新築時点（不詳のものは、他の資料に基づき記載しております。）を記載しております。

「他所有者」は、その名称の開示につき同意を得られた法人についてのみ、その名称を記載しております。

「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積合計を記載しております。

「持分（所有割合）」は、登記簿上表示されている専有部分に係る床面積における本投資法人の所有する専有部分に係る床面積割合の合計を記載しております。

「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%の値を記載しております。なお、PMLの数値は、小数点第1位を四捨五入して記載しております。

地震リスク（PML）の分析は、NKSJリスクマネジメント株式会社により行われております。なお、NKSJリスクマネジメント株式会社は、平成25年4月1日付で損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社に商号変更しております

「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、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物一棟全体（ただし、「東陽MKビル」に関しては本投資法人の所有する部分、「シーフォートスクエア/センタービルディング」に関してはセンタービルディングを含むシーフォートスクエア全体）に係る数値です。

「外部管理会社」は、主たる不動産管理会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社が、外部の不動産管理会社に業務の一部を再委託している場合の当該外部管理会社の商号、又は本投資法人若しくは本投資法人が保有する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の商号を記載しております。また、運用不動産の中には賃借人にて個別に不動産管理を行っている場合がありますので、その場合には「外部管理会社」欄は、「-」と記載しております。なお、不動産管理業務の概要については、前記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / 不動産管理方針」をご参照下さい。

特記事項

平成25年2月28日を調査時点として物件調査を行い記載しております。

「特記事項」は、不動産等資産の権利関係及び利用等で重要と考えられる事項のほか、資産の評価額、収益性及び処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して、次のとおり、「行政法規関係」、「取り決め等」及び「境界確認及び越境物等」等の分類により記載しています。なお、「行政法規関係」、「取り決め等」及び「境界確認及び越境物等」に分類できないものは、その内容に応じて個別に分類を作成し又は「その他」に分類するものとして記載しています。

- A. 「行政法規関係」として、法令諸規則上の制限又は規制のうち、当該物件固有の事情等により適用される主なものを記載しています。なお、「旧建築基準法」とは、本物件が設計・施工され又はその建築確認がなされた当時に適用されていた建築基準法をいいます。
- B. 「取り決め等」として、共有者・区分所有者等との間でなされた合意事項又は協定等（本投資法人又は信託受託者がその内容を承継しているものを含みます。）の主なものを記載しています。
- C. 「境界確認及び越境物等」として、本物件の境界を越えた構築物等がある場合及び境界確認等が未了である場合等の主なもの（軽微なもの、覚書等の締結により、相手方との合意が成立している場合を除きます。）を記載しています。

（注）オリックス・リアルエステート株式会社は、平成19年4月17日付でオリックス不動産株式会社に社名変更いたしました。以下の個別不動産概要表では、社名変更前の場合にも「オリックス不動産株式会社」と表示しております。

青山サンクレストビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区北青山二丁目13番5号		
前所有者		オーリート・ツー株式会社		
立地条件		東京メトロ線「外苑前」駅から徒歩2分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		3,356百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	3,356百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	1,682.34㎡(ただし、敷地の一部(42.26㎡)は道路として使用されています。)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(共有持分38.0%)		
建物	用途	事務所・店舗	建築時期	昭和54年9月
	所有形態	区分所有	他所有者	日本生命保険相互会社
	延床面積 (一棟全体)	9,851.12㎡	持分(所有割合)	2,818.18㎡ (区分所有割合38.0%)
	構造	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)		10%(無)	再調達価格	24.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
特記事項 <行政法規関係> <ul style="list-style-type: none"> 本建物は、昭和54年9月の建築であり、旧建築基準法に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておりません。しかし、本建物の元施工会社である戸田建設株式会社が平成18年11月に耐震診断を実施しており、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(平成7年法律第123号。その後の改正も含まれます。以下「耐震改修促進法」といいます。)等が規定する基準を満たすとの見解を得ております。 本物件は、本土地・本建物等に係る「東京都駐車場条例」に基づく確認申請時の駐車場付置義務を満たすために、本投資法人が近隣より駐車場を賃借しております。 <取り決め等> <ul style="list-style-type: none"> 本建物の共用部分の一部(約25㎡)をテナント1社に対して賃貸しております。また、区分所有規約に基づいて本投資法人に専用使用権が認められている部分のうち、5箇所(合計約90㎡)が共用部分として利用されております。なお、かかる規約上の専用使用権が及ぶ部分と実際の運用が異なる点につき、持分比率は変更せずに専用使用権が及ぶ部分の変更を行うことを、日本生命保険相互会社との間で協議中です。 本投資法人と本物件の他の建物区分所有者・本土地共有者である日本生命保険相互会社との間で、平成13年12月25日付覚書にて本土地の共有持分権と本建物専有部分を分離して処分しない旨を合意しております。 前々々所有者と日本生命保険相互会社との間で、昭和57年6月30日付にて前々々所有者より日本生命保険相互会社が現在所有している部分を譲り受けるにあたり、前々々所有者に対し、優先交渉権を付与すべき旨の取り決めがあり、かかる取り決めが、本物件の前々所有者及び前所有者を経由し、本投資法人に承継されている可能性があります。 <境界確認及び越境物等> <ul style="list-style-type: none"> 本土地の境界ブロック塀の一部及びフェンスの一部が、北東側隣接地(地番84番19)に越境しております。 北東側隣接地(地番84番8)の建物排気フードの一部及び水道メーターの一部が、本土地に越境しております。 南東側隣接地(地番84番13)の土留めブロックの一部が、本土地に越境しております。 				

ラウンドクロス一番町

事務所部分				
特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都千代田区一番町13番地3		
前所有者		オーアール・ワン有限会社(中央三井信託銀行株式会社)		
立地条件		東京メトロ線「半蔵門」駅から徒歩1分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		3,900百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	3,900百万円(平成13年8月31日)
土地	地積	975.23㎡	用途地域	商業地域・第2種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成6年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,278.36㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
PML(地震保険の有無)		11%(無)	再調達価格	16.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	野村ビルマネジメント株式会社
駐車場部分				
特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都千代田区一番町13番地4		
前所有者		オーアール・ワン有限会社(中央三井信託銀行株式会社)		
土地	地積	173.32㎡	用途地域	商業地域・第2種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	駐車場	建築時期	平成6年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	87.97㎡		
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
特記事項 該当事項はありません。				

ラウンドクロス西新宿

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都新宿区西新宿一丁目18番17号		
前所有者		オリックス生命保険株式会社		
立地条件		J R線「新宿」駅から徒歩3分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		2,650百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,650百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	133.95m ²	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11年6月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,319.09m ²		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
PML(地震保険の有無)		5%(無)	再調達価格	4.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 隣接地との境界確定は、本物件と南東側隣接地(地番18番3)との間の境界確定が行われておりません。 ・ 上記隣接地に関して、隣接地所有者との間で境界に関する確認が行われておらず、当該隣接地上の建物に付属する配管設備一部及び排水管(地下埋蔵物)が、本土地に越境している可能性があります。 				

D T 外苑

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都渋谷区神宮前二丁目4番12号		
前所有者		有限会社タスカニー		
立地条件		東京メトロ線「外苑前」駅から徒歩8分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		2,430百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,430百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	1,110.14m ² (ただし、敷地の一部(1.72m ²)は道路として使用されています。)	用途地域	第2種中高層住居専用地域・近隣商業地域
	所有形態	所有権(共有持分83.8%)		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成2年2月
	所有形態	区分所有	他所有者	大正産業株式会社
	延床面積 (一棟全体)	4,307.28m ²	持分(所有割合)	2,527.06m ² (地下1階にある450.71m ² の駐車場を含みません。):区分所有割合83.8%。 (ただし、上記駐車場(共有)については、共有持分84.2%。)
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
PML(地震保険の有無)		10%(無)	再調達価格	14.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
特記事項 <取り決め等> <ul style="list-style-type: none"> 平成2年3月8日付区分所有規約により、区分所有者が区分所有権を譲渡しようとするときは、他の区分所有者に優先交渉権を付与する必要がある、この内容が本投資法人に承継されております。 				

日本橋イーストビル

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区東日本橋二丁目24番14号			
前所有者	有限会社モデーロ			
立地条件	J R線「馬喰町」駅から徒歩3分	取得年月日	平成13年12月21日	
取得価格	1,720百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	1,720百万円 (平成13年8月31日)	
土地	地積	440.59㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成元年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,087.98㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根8階建		
PML(地震保険の有無)	6%(無)	再調達価格	9.0億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	株式会社第一ビルディング	
特記事項 該当事項はありません。				

代々木フォレストビル

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目18番20号			
前所有者	有限会社モデーロ			
立地条件	J R線「代々木」駅から徒歩5分	取得年月日	平成13年12月21日	
取得価格	1,473百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	1,473百万円 (平成13年8月31日)	
土地	地積	424.44㎡(ただし、敷地の一部 (22.97㎡)は道路として使用 されています。)	用途地域	商業地域・第2種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場・店舗	建築時期	昭和62年6月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,278.39㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付10階建		
PML(地震保険の有無)	7%(無)	再調達価格	7.1億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント 株式会社	
特記事項 <行政法規関係> ・本物件の前面街路である「明治通り(幹線街路環状第5号の1)」は、都市計画道路として拡幅されることが事業決定されているため(平成15年3月5日付)、本土地のうち前面計画道路に係る部分の売却が予定されており、また、建築基準法第52条7項に基づく容積率の計算上、計画道路に係る部分が敷地面積に算入されない結果、再建築時等一定の条件において、容積率超過となることによって現在の建物と同一規模の建物を建築できません。				

ラウンドクロス南麻布

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区南麻布四丁目11番21号		
前所有者		オーリート・ツー有限会社(シティトラスト信託銀行株式会社)		
立地条件		東京メトロ線「広尾」駅から 徒歩12分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		1,394百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	1,394百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	941.77㎡(借地権につき対抗 力を有しない可能性がある部 分は、このうち14.91㎡です。)	用途地域	商業地域・第2種中高層住居 専用地域
	所有形態	借地権(借地借家法第2条に定める土地の賃借権)		
建物	用途	事務所・居宅・駐車場	建築時期	平成4年5月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,159.49㎡(その他附属建物21.77㎡あり。)		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根銅板葺地下1階付6階建		
PML(地震保険の有無)		4%(無)	再調達価格	9.9億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント 株式会社
特記事項 < 取り決め等 > <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、借地権付建物(借地権の内容は、原因：平成元年12月20日設定、目的：堅固な建物所有、存続期間：借地権設定日より60年。)です。 本物件のうち地番36番6(地積926.86㎡)に係る借地権については、当該借地上に登録した建物を所有しているために対抗力を有しますが、地番35番14(地積14.91㎡)に係る借地権については、その上に建物がないために対抗力を有しない可能性があります。 < 境界確認及び越境物等 > <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、土地所有者の境界確認及び越境物に関する資料を確認しておりませんが、本物件と全ての隣接地・道路との境界確定が行われていないとのことです。 				

ラウンドクロス赤坂

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区赤坂二丁目10番9号		
前所有者		オーリート・ツー有限会社(シティトラスト信託銀行株式会社)		
立地条件		東京メトロ線「溜池山王」駅から徒歩3分	取得年月日	平成14年1月10日
取得価格		2,624百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	2,624百万円(平成13年8月31日)
土地	地積	476.87㎡	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	昭和53年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,288.83㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PML(地震保険の有無)		10%(無)	再調達価格	7.4億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	野村ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物は昭和53年10月建築であり、旧建築基準法に準拠して設計・施工された建物(ただし、一部増築部分は除きます。)のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておりません。 				

[次へ](#)

ラウンドクロス三田

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区芝五丁目5番1号			
前所有者	オーリート・ツー有限会社(シティトラスト信託銀行株式会社)			
立地条件	都営地下鉄線「三田」駅から徒歩5分	取得年月日	平成14年1月10日	
取得価格	1,748百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	1,748百万円(平成13年8月31日)	
土地	地積	666.07㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成2年5月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,385.98㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
PML(地震保険の有無)	9%(無)	再調達価格	8.2億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
特記事項 該当事項はありません。				

芝大門ビル

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区芝大門一丁目3番4号			
前所有者	オーリート・ツー有限会社(シティトラスト信託銀行株式会社)			
立地条件	都営地下鉄線「大門」駅から徒歩4分	取得年月日	平成14年1月10日	
取得価格	2,195百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	2,195百万円(平成13年8月31日)	
土地	地積	472.11㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	昭和63年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,446.57㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PML(地震保険の有無)	9%(無)	再調達価格	8.0億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
特記事項 該当事項はありません。				

ラウンドクロス築地

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都中央区築地三丁目9番9号外		
前所有者		オーリート・ツー有限会社(シティトラスト信託銀行株式会社)		
立地条件		東京メトロ線「築地」駅から徒歩1分	取得年月日	平成14年1月10日
取得価格		3,378百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	3,378百万円(平成13年8月31日)
土地	地積	840.99㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(ただし、うち698.32㎡については共有(共有持分94.5%)。)		
建物	用途	事務所(一部、店舗、居宅、駐車場、倉庫及びボンベ室を含みません。)	建築時期	平成4年5月
	所有形態	区分所有	他所有者	個人1名、法人1社
	延床面積(一棟全体)	6,176.84㎡	持分(所有割合)	4,223.74㎡(一棟の建物における区分所有割合95.4%)(その他附属建物4.40㎡あり。)
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建 附属建物：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
PML(地震保険の有無)		8%(無)	再調達価格	15.2億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	オリックス・ファシリティーズ株式会社
<p>特記事項</p> <p>< 取り決め等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の区分所有規約により、本投資法人が区分所有権を第三者に譲渡しようとするときは、第三者に優先して他の区分所有者全員と譲渡に関する交渉を行うものと定められ、その交渉においていずれの者とも合意が成立しない場合にのみ、第三者に譲渡することが可能とされています。 前々所有者と他の区分所有者との間で、平成4年6月10日付区分所有規約にて相互での優先交渉義務が約定され、この内容が前所有者を経由して本投資法人に承継されています。なお、前所有者の本投資法人への譲渡にあたって、これに従い優先交渉を行いました。有価証券報告書提出日現在、区分所有者1名より購入の意思のないことにつき文書による明確な回答が得られておりません。 <p>< 費用負担 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 上記< 取り決め等 >をご参照下さい。 				

オリックス芝2丁目ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区芝二丁目14番5号		
前所有者		オリックス不動産株式会社		
立地条件		都営地下鉄線「三田」駅から 徒歩7分	取得年月日	平成15年9月29日
取得価格		7,500百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	7,500百万円 (平成15年5月31日)
土地	地積	1,368.45㎡(ただし、敷地の一部 (76.53㎡)は道路として使用 されています。)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成15年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	9,223.18㎡(その他附属建物24.00㎡あり。)		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建 附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建		
PML(地震保険の有無)		8%(無)	再調達価格	20.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント 株式会社
特記事項 該当事項はありません。				

青山246ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区南青山五丁目6番26号		
前所有者		青山二四六ビル管理株式会社		
立地条件		東京メトロ線「表参道」駅から 徒歩1分	取得年月日	平成16年3月3日
取得価格		5,200百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	4,896百万円 (平成15年12月1日)
土地	地積	427.46㎡(ただし、敷地の一部 (2.78㎡)は道路として使用 されています。)	用途地域	商業地域・第2種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	銀行・事務所	建築時期	平成2年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,805.01㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PML(地震保険の有無)		8%(無)	再調達価格	7.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント 株式会社
特記事項 該当事項はありません。				

ラウンドクロス新宿

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都渋谷区代々木二丁目11番17号			
前所有者	オリックス不動産株式会社(三菱UFJ信託銀行株式会社)			
立地条件	J R線「新宿」駅から徒歩4分	取得年月日	平成18年4月28日	
取得価格	8,020百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	9,200百万円 (平成18年4月1日)	
土地	地積	731.53m ²	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	平成17年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	6,390.10m ²		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
PML(地震保険の有無)	6%(無)	再調達価格	14.0億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
特記事項 該当事項はありません。				

シーフォートスクエア/センタービルディング

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都品川区東品川二丁目3番12号外		
前所有者		オリックス株式会社(三菱UFJ信託銀行株式会社)		
立地条件		東京モノレール線「天王洲アイル」駅から徒歩1分	取得年月日 (注1)	平成17年9月30日 平成18年4月28日
取得価格(注1)		9,000百万円 9,000百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) (注2)	18,000百万円 (平成17年8月1日)
土地	地積	17,189.24㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(共有持分41.4%)		
建物	用途	事務所・倉庫・店舗・駐車場	建築時期	平成4年6月
	所有形態	区分所有(駐車場は共有)	他所有者	個人、法人等、計約130名
	延床面積 (一棟全体)	146,697.51㎡	持分(所有割合)	38,934.71㎡(注3)
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根ガラス板・鉄板葺 地下2階付30階建		
PML(地震保険の有無)		5%(無)	再調達価格	401.1億円
担保設定の有無		無	外部管理会社 (注4)	三井不動産ビルマネジメント株式会社、株式会社丹青モールマネジメント
<p>特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件につき、区分所有者間ないし共有者間の合意により共有持分を譲渡するには、他の共有者の承諾を得なければならないとされており。 本物件所在地の一部に、跨座式モノレール高架軌道の敷設・保全及び電車の運行保全等を目的とした地役権並びに同モノレール高架軌道の駅施設・支柱の所有等を目的とした地上権が設定されており、いずれも登記済みです。 本物件を含む「シーフォートスクエア」全体の敷地の一部は第三者の所有となりますが、当該土地所有者との間で敷地の相互利用に関する協定書が締結されており、本物件に係る敷地利用権が設定されています。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 「シーフォートスクエア」は、事務所(A棟・B棟・C棟)、ホテル・住戸(D棟)、劇場(E棟)、店舗部分及び地下駐車場で一棟の建物が構成されており、本投資法人の所有に係る建物の専有部分は、B棟、店舗部分及び地下駐車場の共有持分です。 				

(注1) 本物件に係る信託受益権の準共有持分の50%は平成17年9月30日に、残余の50%は平成18年4月28日に取得いたしました。なお、当該信託受益権の取得と同時に当該信託契約を解除し、本物件の所有権を取得しております。

(注2) 取得時鑑定評価額は、価格時点における信託受益権の100%の持分割合に基づき算定されております。

(注3) 上表記載の「持分(所有割合)」は、登記簿面積に本投資法人が取得した各持分割合(下表の括弧内に記載されている割合)を乗ずることにより算定しております。

事務所	25,731.35㎡	(100%)
店舗	5,026.33㎡	(100%)
駐車場	10,480.55㎡	(77.67664%)
附属建物	36.10㎡	(100%)
合計	38,934.71㎡	

(注4) 事務所及び駐車場部分については三井不動産ビルマネジメント株式会社に、店舗部分については株式会社丹青モールマネジメントにそれぞれ再委託しております。

オリックス赤坂2丁目ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区赤坂二丁目9番11号		
前所有者		オリックス不動産株式会社(三菱UFJ信託銀行株式会社)		
立地条件		東京メトロ線「溜池山王」駅 から徒歩1分	取得年月日 (注1)	平成18年6月26日 平成18年12月4日
取得価格(注1)		8,744百万円 13,116百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) (注2)	20,820百万円 (平成18年2月1日)
土地	地積	2,133.58㎡	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	平成16年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	14,233.15㎡		
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建		
PML(地震保険の有無)		5%(無)	再調達価格	37.9億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	野村ビルマネジメント株式会社
特記事項 該当事項はありません。				

(注1) 本物件に係る信託受益権の準共有持分の40%は平成18年6月26日に、残余の60%は平成18年12月4日に取得いたしました。なお、当該信託受益権の取得と同時に当該信託契約を解除し、本物件の所有権を取得しております。

(注2) 取得時鑑定評価額は、価格時点における信託受益権の100%の持分割合に基づき算定されております。

ラウンドクロス新宿5丁目

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都新宿区新宿五丁目17番5号		
前所有者		オリックス不動産株式会社		
立地条件		東京メトロ線「新宿三丁目」駅から徒歩3分	取得年月日	平成19年4月26日
取得価格		4,500百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	5,030百万円(平成19年4月1日)
土地	地積	540.38㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗	建築時期	平成18年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,447.82㎡		
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建		
PML(地震保険の有無)		7%(無)	再調達価格	10.7億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	野村ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の土地については、本投資法人が平成19年4月26日付で承継している前所有者であるオリックス不動産株式会社と東京地下鉄株式会社との間の平成19年4月9日付の契約に基づき、平成20年度に開通した東京メトロ副都心線の駅の出入口のために、東京地下鉄株式会社が区分地上権を設定しており、本物件の全部又は一部の第三者への譲渡に際しての東京地下鉄株式会社への事前通知及び同社の承諾とその譲渡人への承継等に関する取り決めがなされております。 <p><境界確認及び越境等></p> <ul style="list-style-type: none"> 南東側隣接地(地番1001番60)の建物設備の一部であるパイプ等が、本土地に越境しております。 				

日本橋本町1丁目ビル

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号			
前所有者	オリックス不動産株式会社			
立地条件	東京メトロ線「三越前」駅から徒歩4分	取得年月日	平成19年3月28日	
取得価格	10,500百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	10,500百万円 (平成19年2月1日)	
土地	地積	825.67㎡	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	平成18年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	6,929.65㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PML(地震保険の有無)	4%(無)	再調達価格	19.4億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
特記事項 該当事項はありません。				

ラウンドクロス渋谷

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都渋谷区渋谷二丁目11番6号			
前所有者	オリックス不動産株式会社			
立地条件	JR線「渋谷」駅から徒歩8分	取得年月日	平成20年3月28日	
取得価格	3,500百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	3,500百万円 (平成20年2月13日)	
土地	地積	366.51㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成19年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,836.48㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根9階建		
PML(地震保険の有無)	6%(無)	再調達価格	4.4億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
特記事項 該当事項はありません。				

オリックス水道橋ビル

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都千代田区三崎町二丁目10番8号			
前所有者	オリックス不動産株式会社(三菱UFJ信託銀行株式会社)			
立地条件	J R線「水道橋」駅から徒歩1分	取得年月日	平成20年3月28日	
取得価格	3,000百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	3,000百万円(平成20年1月23日)	
土地	地積	488.05㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成17年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,429.74㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根6階建		
PML(地震保険の有無)	7%(無)	再調達価格	5.9億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
特記事項 該当事項はありません。				

オリックス品川ビル

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区港南二丁目5番3号			
前所有者	オリックス不動産株式会社			
立地条件	J R線「品川」駅から徒歩3分	取得年月日	平成20年6月27日	
取得価格	15,200百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	15,300百万円(平成20年6月1日)	
土地	地積	1,253.38㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・診療所・駐車場	建築時期	平成18年6月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	7,859.00㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
PML(地震保険の有無)	6%(無)	再調達価格	20.2億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	野村ビルマネジメント株式会社	
特記事項 <境界確認及び越境物等> ・東側隣接地(地番8番63)のテレビアンテナが、本土地に越境しております。				

オリックス不動産西新宿ビル

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都新宿区西新宿一丁目20番1号			
前所有者	オリックス不動産株式会社（三菱UFJ信託銀行株式会社）			
立地条件	都営地下鉄線「新宿」駅から 徒歩約2分	取得年月日	平成21年3月27日	
取得価格	13,600百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	13,600百万円 （平成21年2月20日）	
土地	地積	893.52㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成19年4月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	9,376.84㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
PML（地震保険の有無）	14%（無）	再調達価格	21.7億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	日本管財株式会社	
特記事項 該当事項はありません。				

オーエックス田町ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	東京都港区芝五丁目31番19号			
前所有者	合同会社ジョイントアーク01（農中信託銀行株式会社） （ただし、建物附属設備（空調設備）は国内の一般事業会社から取得）			
信託受託者	農中信託銀行株式会社			
立地条件	JR線「田町」駅より徒歩約3 分	取得年月日	平成22年3月29日	
取得価格	6,730百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	6,730百万円 （平成22年2月24日）	
土地	地積	1,061.21㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	昭和61年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	7,544.10㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根10階建		
PML（地震保険の有無）	8%（無）	再調達価格	18.2億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	ANAファシリティーズ 株式会社	
特記事項 該当事項はありません。				

キャロットタワー

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号			
前所有者	オーリート・ワン有限会社(安田信託銀行株式会社)、オーエックス・ワン有限会社(中央三井信託銀行株式会社)			
立地条件	東急線「三軒茶屋」駅から徒歩2分	取得年月日	平成13年12月1日	
取得価格	5,479百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	5,479百万円(平成13年8月31日)	
土地	地積	9,149.57m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合14.2%)		
建物	用途	事務所・店舗	建築時期	平成8年11月
	所有形態	区分所有	他所有者	自治体、法人、個人等、計約40名
	延床面積(一棟全体)	75,388.36m ²	持分(所有割合)	6,947.77m ² (ただし、6.72m ² の機械室(共有持分50.0%)及び106.47m ² の機械室(共有持分33.3%)を含みます。)
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付27階建		
PML(地震保険の有無)	6%(無)	再調達価格	240.0億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
特記事項 < 取り決め等 > <ul style="list-style-type: none"> 世田谷区と本物件管理組合との間で、平成8年12月24日付三軒茶屋・太子堂四丁目地区市街地再開発事業における壁面後退部分の維持管理に関する協定書を締結し、かかる協定書において硬質レンガブロック舗装表面、放置自転車対策、街路灯、植栽、ポラート、水栓柱等の構築物の管理区分を定めております。 				

東陽MKビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都江東区東陽七丁目2番14号		
前所有者		オーリート・ツー有限会社(三菱信託銀行株式会社)		
立地条件		東京メトロ線「東陽町」駅から 徒歩11分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		5,270百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	5,270百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	5,897.31㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合63.1%)		
建物	用途	事務所・店舗	建築時期	平成9年4月
	所有形態	区分所有	他所有者	日本インダストリアル特定目的 会社
	延床面積 (一棟全体)	19,383.34㎡	持分(所有割合)	13,778.59㎡ (区分所有割合71.1%)
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PML(地震保険の有無)		5%(無)	再調達価格	34.3億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	野村ビルマネジメント株式会社
特記事項 <取り決め等> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、区分所有者による管理規約にて、原則として事務所部分は事務所、工場部分は事務所付帯工場での利用が取り決められております。 本物件を含む区分所有建物の他の区分所有者部分の前所有者と本物件の前々所有者との間で、以下のとおり平成13年3月1日付覚書が締結されており、以下の内容が本投資法人に承継されております。(1)建替え時に現状の建築面積、法定延床面積を相互に確保できること、(2)建築基準法等の法令の改正時には前記(1)の内容を相互に協議すること、(3)自己所有部分を第三者に譲渡する際に相互に通知し、覚書内容を承継すること。 				

ピサイド木場

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都江東区木場二丁目17番16号			
前所有者	有限会社タスカニー			
立地条件	東京メトロ線「木場」駅から 徒歩2分	取得年月日	平成13年12月21日	
取得価格	2,450百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,450百万円 (平成13年8月31日)	
土地	地積	1,849.41㎡	用途地域	準工業地域・商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成3年8月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	5,669.10㎡(その他附属建物13.75㎡あり。)		
	構造	鉄骨造陸屋根7階建 附属建物:鉄筋コンクリート造陸屋根平家建		
PML(地震保険の有無)	7%(無)	再調達価格	15.5億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	株式会社第一ビルディング	
特記事項 該当事項はありません。				

オリックス池袋ビル

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都豊島区南池袋一丁目19番6号			
前所有者	オリックス不動産株式会社			
立地条件	JR線「池袋」駅から徒歩4分	取得年月日	平成15年4月18日	
取得価格	9,577百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	9,577百万円 (平成15年4月1日)	
土地	地積	834.20㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・教習所・店舗・駐車場 ・管理室	建築時期	平成14年7月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	6,905.23㎡(その他附属建物2.82㎡あり。)		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建 附属建物:鉄筋コンクリート造陸屋根平家建		
PML(地震保険の有無)	8%(無)	再調達価格	14.0億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	日本管財株式会社	
特記事項 該当事項はありません。				

ラウンドクロス蒲田

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都大田区西蒲田七丁目37番10号			
前所有者	飯野海運株式会社、個人			
立地条件	J R線「蒲田」駅から徒歩7分	取得年月日	平成18年3月1日	
取得価格	5,640百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	5,412百万円 (平成18年1月1日)	
土地	地積	2,053.65㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成6年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	11,527.38㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
PML(地震保険の有無)	5%(無)	再調達価格	26.6億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	株式会社第一ビルディング	
特記事項 該当事項はありません。				

KN自由が丘プラザ

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都目黒区自由が丘二丁目13番6号			
前所有者	株式会社ケン・コーポレーション			
立地条件	東急線「自由が丘」駅から 徒歩3分	取得年月日	平成19年5月30日	
取得価格	3,110百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	3,110百万円 (平成19年5月7日)	
土地	地積	575.54㎡(ただし、敷地の一部 (40.86㎡)は道路として使用 されています。)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗	建築時期	平成13年12月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,272.60㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
PML(地震保険の有無)	5%(無)	再調達価格	3.4億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	株式会社ケン・コーポレーション	
特記事項 <境界確認及び越境等> ・本物件の売主の費用と責任において、隣地所有者との間で境界確定の合意書を交わすこととしております。				

オリックス目黒ビル

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都目黒区目黒一丁目24番12号			
前所有者	イーティーエス有限会社(住友信託銀行株式会社)			
立地条件	J R線「目黒」駅から徒歩約6分	取得年月日	平成22年7月29日	
取得価格	6,350百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	6,350百万円(平成22年7月16日)	
土地	地積	3,088.58㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場・休憩所	建築時期	平成8年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	11,119.16㎡(その他附属建物3.38㎡あり)		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建 附属建物：鉄骨造陸屋根平家建		
P M L (地震保険の有無)	1%(無)	再調達価格	30.7億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
特記事項 <取り決め等> ・ 本物件の土地の一部(目黒一丁目92番9)について、東京都目黒区、前々所有者との間で締結された平成8年1月17日付通行地役権設定契約書にて、東京都目黒区が所有する土地(目黒一丁目92番8)へ通行することを目的とした、通行地役権が設定されています。 <境界確認及び越境等> ・ 北西側隣接地(92番8)から本物件土地側に隣接地所有の花壇の一部が越境している可能性があります。				

秋葉原ビジネスセンター

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都台東区秋葉原1番1号			
前所有者	オリックス不動産株式会社			
立地条件	J R線「秋葉原」駅から徒歩5分	取得年月日	平成23年6月1日	
取得価格	5,060百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	5,060百万円 (平成23年3月15日)	
土地	地積	673.75㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場・店舗	建築時期	平成21年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	5,942.88㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PML(地震保険の有無)	2%(無)	再調達価格	16.4億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	オリックス・ファシリティーズ株式会社	
特記事項 該当事項はありません。				

ネオ・シティ三鷹

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都三鷹市下連雀三丁目35番1号			
前所有者	オーリート・ワン有限会社(安田信託銀行株式会社)			
立地条件	J R線「三鷹」駅から徒歩1分	取得年月日	平成13年12月1日	
取得価格	2,200百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,200百万円 (平成13年8月31日)	
土地	地積	2,755.11㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合28.4%)		
建物	用途	事務所	建築時期	平成5年9月
	所有形態	区分所有	他所有者	組合、自治体、法人、計約10名
	延床面積 (一棟全体)	19,706.10㎡	持分	4,533.73㎡
	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2階付14階建		
PML(地震保険の有無)	6%(無)	再調達価格	44.0億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
特記事項 <取り決め等> ・ 本物件の一部(東側43.57㎡)について、本物件の区分所有者会と三鷹市との間の土地使用貸借契約書(平成23年12月27日付)に基づき、三鷹市が屋外エスカレーター設置用地として使用借しております。				

ラウンドクロス川崎

特定資産の種類	不動産			
所在地	神奈川県川崎市川崎区駅前本町26番地4			
前所有者	中央三井信託銀行株式会社			
立地条件	J R線「川崎」駅から徒歩1分	取得年月日	平成16年4月27日	
取得価格	4,130百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	4,057百万円 (平成16年3月1日)	
土地	地積	1,005.63㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成5年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	8,135.33㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PML(地震保険の有無)	7%(無)	再調達価格	19.4億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
特記事項 <境界確認及び越境物等> ・本物件のコンクリート塀の一部が、南側隣接地に越境しております。				

大宮宮町ビル

特定資産の種類	不動産			
所在地	埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目109番地1			
前所有者	オリックス不動産株式会社			
立地条件	J R線「大宮」駅から徒歩5分	取得年月日	平成21年3月27日	
取得価格	4,400百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	4,410百万円 (平成21年2月3日)	
土地	地積	873.98㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗	建築時期	平成20年9月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	5,325.25㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根9階建		
PML(地震保険の有無)	9%(無)	再調達価格	12.7億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	野村ビルマネジメント株式会社	
特記事項 該当事項はありません。				

大宮下町1丁目ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		埼玉県さいたま市大宮区下町一丁目8番地1外		
前所有者		オリックス不動産株式会社		
立地条件		J R線「大宮」駅から徒歩6分	取得年月日	平成22年3月29日
取得価格		3,750百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	3,750百万円 (平成22年2月8日)
土地	地積	1,635.15㎡(ただし、敷地の一部(95.57㎡)は道路として使用されています。)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成21年8月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	6,844.39㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根8階建		
P M L (地震保険の有無)		9%(無)	再調達価格	15.3億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	野村ビルマネジメント株式会社
特記事項 該当事項はありません。				

名古屋伊藤忠ビル

特定資産の種類	不動産			
所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目5番11号			
前所有者	オリックス不動産株式会社（中央三井信託銀行株式会社）			
立地条件	名古屋市営地下鉄線「伏見」駅から徒歩3分	取得年月日	平成15年9月29日	
取得価格	4,500百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	4,500百万円（平成15年5月31日）	
土地	地積	2,041.75㎡	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56年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	17,981.69㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
PML（地震保険の有無）	17%（無）	再調達価格	40.8億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	オリックス不動産株式会社	
<p>特記事項</p> <p>< 行政法規等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物は昭和56年2月の建築であり、旧建築基準法に準拠して設計・施工された建物のため、平成17年2月2日付で耐震改修促進法の規定に基づく認定（認定番号第04-15号）を名古屋市より受け、平成18年8月31日付にて当該耐震補強工事を完了しております。 <p>< 取り決め等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 北側隣接地（地番502番の2）の分筆時における名古屋市と本物件前所有者との協議に基づき、地下鉄の運行の用に供するための通気確保のために換気塔が設けられており、本土地における建物再築の際には名古屋市と協議を行うことになっております。 				

O R I X高麗橋ビル

特定資産の種類	不動産			
所在地	大阪府大阪府中央区高麗橋三丁目2番7号			
前所有者	オリックス不動産株式会社			
立地条件	大阪市営地下鉄線「淀屋橋」駅から徒歩3分	取得年月日	平成17年4月27日	
取得価格	5,560百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	5,563百万円(平成17年1月31日)	
土地	地積	1,668.18㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成16年7月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	9,478.43㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
PML(地震保険の有無)	7%(無)	再調達価格	22.1億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	株式会社第一ビルディング	
特記事項 該当事項はありません。				

ルナール仙台

特定資産の種類	不動産			
所在地	宮城県仙台市青葉区本町二丁目15番1号			
前所有者	アイエックス・インベストメント株式会社(中央三井信託銀行株式会社)			
立地条件	仙台市営地下鉄線「勾当台公園」駅から徒歩2分	取得年月日	平成19年6月28日	
取得価格	8,500百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	8,530百万円(平成19年5月22日)	
土地	地積	1,990.35㎡	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・駐輪場	建築時期	平成10年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	14,107.74㎡(附属建物183.55㎡が含まれます。)		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建 附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
PML(地震保険の有無)	0%(無)	再調達価格	41.2億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
特記事項 該当事項はありません。				

オリックス名古屋錦ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		愛知県名古屋市中区錦一丁目5番13号		
前所有者		オリックス不動産株式会社(三菱UFJ信託銀行株式会社)		
立地条件		名古屋市営地下鉄線「伏見」駅から徒歩2分	取得年月日	平成20年9月29日
取得価格		12,500百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	12,500百万円(平成20年8月31日)
土地	地積	1,774.87㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・車庫	建築時期	平成19年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	13,859.62㎡(その他附属建物119.31㎡あり)		
	構造	鉄骨造陸屋根16階建 附属建物:鉄骨造亜鉛メッキ鋼、板ぶき2階建		
PML(地震保険の有無)		3%(無)	再調達価格	43.9億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	オリックス不動産株式会社
特記事項 該当事項はありません。				

O R E 札幌ビル

特定資産の種類	不動産			
所在地	北海道札幌市中央区北二条西一丁目1番地7			
前所有者	オリックス不動産株式会社			
立地条件	札幌市営地下鉄線「さっぽろ」 駅から徒歩4分	取得年月日	平成22年10月1日	
取得価格	4,250百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	4,266百万円 (平成22年9月15日)	
土地	地積	1,895.27㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	借地権(借地借家法第22条に定める定期借地権)		
建物	用途	事務所・店舗	建築時期	平成20年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	15,631.35㎡		
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
PML(地震保険の有無)	0%(無)	再調達価格	30.1億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	東京建物株式会社	
<p>特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本件土地の全部は、株式会社朝日新聞社(以下、「本件土地所有者」といいます。)が所有しています。本件建物の敷地利用権は一般定期借地権設定契約に基づく賃借権です。当該契約の概要は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 賃貸借の目的：主に事務所、店舗及び駐車場の経営の用に供する建物の所有 (2) 契約期間：平成19年9月1日から平成91年8月31日までの72年間(契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長はなし) (3) 支払賃料：-(注) <p>(注) 本件土地所有者の同意が得られていないため、非開示としております。</p> <ul style="list-style-type: none"> (4) 差入保証金：228,908,000円 (5) その他： <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、借地期間満了時には土地を原状に復して本件土地の所有者に返還する義務を負います。本件土地所有者に対する建物の買取請求はできません。 支払賃料は、固定資産税の評価替えに従って原則3年に一度改定される旨規定されています。 本件土地の全部又は一部を転貸する場合、及び本件借地権を譲渡する場合には、本件土地所有者の書面による承諾が必要です。本件土地所有者が本件土地を売却する際には、他に優先して本投資法人に申し入れをし、二者間で本件土地の売買に関し、協議するものとします。ただし、本件土地所有者の申し入れ後3ヶ月以内に二者間で本件土地の売買に関する条件が整わなかった場合には、本件土地所有者は、本投資法人以外の第三者に対して本件土地を売却することができます。 				

オリックス神戸三宮ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	兵庫県神戸市中央区御幸通六丁目1番10号			
前所有者	オリックス不動産株式会社(三菱UFJ信託銀行株式会社)			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
立地条件	JR神戸線「三ノ宮」駅から徒歩5分	取得年月日	平成23年9月29日	
取得価格	3,800百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	3,820百万円(平成23年8月1日)	
土地	地積	1,032.83m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・教習所・車庫	建築時期	平成21年9月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	7,847.58m ²		
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根12階建		
PML(地震保険の有無)	6%(無)	再調達価格	19.3億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	オリックス不動産株式会社	
特記事項 該当事項はありません。				

戸田ロジスティクスセンター

特定資産の種類	不動産			
所在地	埼玉県戸田市笹目南町7番35号			
前所有者	オリックス株式会社(三菱UFJ信託銀行株式会社)			
立地条件	JR線「戸田公園」駅より約2.5Km	取得年月日	平成20年3月28日	
取得価格	9,600百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	9,610百万円(平成20年2月1日)	
土地	地積	19,473.82m ²	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・倉庫	建築時期	平成17年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	36,158.60m ²		
	構造	鉄骨造合金メッキ鋼板葺5階建		
PML(地震保険の有無)	5%(無)	再調達価格	28.5億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	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。				

市川ロジスティクスセンター

特定資産の種類		不動産		
所在地		千葉県市川市二俣新町20番地7		
前所有者		オリックス不動産株式会社(みずほ信託銀行株式会社)		
立地条件		J R線「二俣新町」駅より 約1 Km	取得年月日	平成20年9月29日
取得価格		8,300百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	8,300百万円 (平成20年8月31日)
土地	地積	19,834.80㎡	用途地域	工業専用地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	倉庫	建築時期	平成20年6月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	37,456.96㎡(附属建物40.00㎡が含まれます。)		
	構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建 附属建物:コンクリートブロック造合金メッキ鋼板ぶき平家建		
P M L (地震保険の有無)		7%(無)	再調達価格	30.5億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	シービーアールイー株式会社
特記事項 <取り決め等> <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本物件の1階床面の一部に沈下が発生したことに起因し、本物件に係る信託受益権の売主であるオリックス不動産株式会社に対し、信託受益権売買契約上の表明保証条項に基づき、当該沈下の補修費用等を負担することを求める調停を東京地方裁判所に申し立て、同社との間で平成24年9月24日に調停が成立し、同社は上記1階床面の一部の補修費用等を負担することに合意しました。 				

堺ロジスティクスセンター北棟

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	大阪府堺市堺区築港八幡町138番地7			
前所有者	オリックス不動産株式会社(三菱UFJ信託銀行株式会社)			
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「住之江公園」駅より約3.1 Km	取得年月日	平成22年3月30日	
取得価格	10,200百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	10,200百万円(平成22年2月5日)	
土地	地積	34,087.95㎡	用途地域	工業専用地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	倉庫・守衛所	建築時期	平成21年7月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	64,001.09㎡(その他附属建物5.75㎡あり。)		
	構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建 附属建物:鉄板造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建		
PML(地震保険の有無)	12%(無)	再調達価格	61.4億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	シービーアールイー株式会社	
特記事項 <取り決め等> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の土地の一部について、堺市と本物件の土地所有者である三菱UFJ信託銀行株式会社との間の平成22年3月24日付の契約に基づき、堺市が埋設した下水道施設の所有及び管理のために、堺市が区分地上権を設定しており、本物件の第三者への譲渡に際して、その譲渡人への承継等に関する取り決めがなされております。 本物件の土地の一部について、大阪ガス株式会社と本物件の土地所有者である三菱UFJ信託銀行株式会社との間の平成22年3月24日付の契約に基づき、ガス管の埋設と維持管理等のために、大阪ガス株式会社が地役権を設定しており、本物件の第三者への譲渡に際して、大阪ガス株式会社への事前通知及び承諾とその譲渡人への承継等に関する取り決めがなされております。 				

小牧ロジスティクスセンター

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	愛知県小牧市大字西之島字烏海道24番地			
前所有者	オリックス不動産株式会社(三菱UFJ信託銀行株式会社)			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
立地条件	名古屋鉄道小牧線「小牧」駅 より約2.8km	取得年月日	平成23年6月30日	
取得価格	2,700百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,700百万円 (平成23年5月1日)	
土地	地積	9,527.71m ²	用途地域	工業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	倉庫・事務所	建築時期	平成22年9月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	18,086.83m ²		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建		
PML(地震保険の有無)	8%(無)	再調達価格	16.1億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	日本管財株式会社	
特記事項 該当事項はありません。				

日本地所南青山ビル

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区南青山三丁目16番3号			
前所有者	アイエックス・インベストメント株式会社(中央三井信託銀行株式会社)			
立地条件	東京メトロ線「表参道」駅から 徒歩4分	取得年月日	平成15年10月31日	
取得価格	2,548百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,548百万円 (平成15年8月15日)	
土地	地積	831.52m ²	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗	建築時期	平成9年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	985.36m ²		
	構造	鉄骨造陸屋根2階建		
PML(地震保険の有無)	11%(無)	再調達価格	1.8億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント 株式会社	
特記事項 該当事項はありません。				

C U B E 代官山

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都渋谷区猿楽町19番4号外		
前所有者		有限会社さくらプロパティーズ(三菱信託銀行株式会社)		
立地条件		東急線「代官山」駅から 徒歩5分	取得年月日	平成16年3月31日
取得価格		2,435百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,364百万円 (平成16年2月1日)
土地	地積	896.85㎡	用途地域	第2種低層住居専用地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗	建築時期	平成15年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	A棟:149.94㎡ B棟:149.94㎡ C棟:150.00㎡ D棟:149.98㎡ E棟:149.98㎡ F棟:149.98㎡ 6棟合計 899.82㎡		
	構造	A棟~E棟:鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建、F棟:鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建		
PML(地震保険の有無)		11%(無)	再調達価格	1.9億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
特記事項 <境界確認及び越境物等> ・本物件はA~F棟の6棟から構成されており、各々の棟の存する本土地について分筆登記はなされておりませんが、建築確認申請において、各棟につき各敷地毎に申請がなされており、それらの境界を示す境界標が設置されております。				

aune港北

特定資産の種類		不動産		
所在地		神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央3番25号		
前所有者		合同会社ジョイントアーク・X01(みずほ信託銀行株式会社)		
立地条件		横浜市営地下鉄線「センター南」駅から徒歩1分	取得年月日	平成22年3月10日
取得価格		4,000百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	4,000百万円 (平成22年2月16日)
土地	地積	1,267.47㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・駐車場	建築時期	平成20年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	8,207.99㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建		
PML(地震保険の有無)		3%(無)	再調達価格	18.6億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社ザイマックスキューブ
特記事項 該当事項はありません。				

aune幕張

特定資産の種類	不動産			
所在地	千葉県千葉市美浜区ひび野一丁目14番地			
前所有者	合同会社ジョイントアーク・X01(みずほ信託銀行株式会社)			
立地条件	J R線「海浜幕張」駅から徒歩 1分	取得年月日	平成22年3月10日	
取得価格	3,600百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	3,600百万円 (平成22年2月17日)	
土地	地積	2,029.06㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・駐車場	建築時期	平成20年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	7,852.95㎡		
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付6階建		
PML(地震保険の有無)	7%(無)	再調達価格	17.1億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	株式会社ザイマックスキューブ	
特記事項 該当事項はありません				

マルエツさがみ野店

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	神奈川県海老名市東柏ヶ谷五丁目14番6号			
前所有者	オリックス不動産株式会社(住友信託銀行株式会社)			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
立地条件	相模鉄道本線「さがみ野」駅 から徒歩4分	取得年月日	平成23年3月1日	
取得価格	2,350百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,350百万円 (平成23年1月19日)	
土地	地積	9,256.20㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗	建築時期	平成17年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	6,863.76㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根2階建		
PML(地震保険の有無)	18%(無)	再調達価格	13.8億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	オリックス不動産株式会社	
特記事項 該当事項はありません。				

神戸桃山台ショッピングセンター(底地)

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	兵庫県神戸市垂水区桃山台七丁目5番18外			
前所有者	オーエム・ワン有限会社(みずほ信託銀行株式会社)			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
立地条件	J R山陽本線「垂水」駅から約5.3km	取得年月日	平成22年3月5日	
取得価格	3,260百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	3,270百万円(平成22年2月15日)	
土地	地積	59,940.76㎡	用途地域	第2種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	-	建築時期	-
	所有形態	-		
	延床面積	-		
	構造	-		
PML(地震保険の有無)	-	再調達価格	-	
担保設定の有無	無	外部管理会社	オリックス不動産株式会社	
特記事項 該当事項はありません。				

岡山久米商業施設

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	本館：岡山県岡山市北区久米字河本310番地1外 別館：岡山県岡山市北区久米字河本222番地12外			
前所有者	合同会社ジョイントアーク18(住友信託銀行株式会社)			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
立地条件	J R山陽本線「北長瀬」駅より約1.7km	取得年月日	平成23年1月31日	
取得価格	2,750百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	2,757百万円(平成23年1月1日)	
土地	地積	16,517.19㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗	建築時期	本館：平成21年11月 別館：平成22年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	本館：11,915.56㎡ 別館：93.12㎡		
	構造	本館：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 別館：木造かわらぶき平家建		
PML(地震保険の有無)	14%(無)	再調達価格	11.5億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	オリックス不動産株式会社	
特記事項 <境界確認及び越境物等> ・本物件東側の官有水路(岡山市)の一部が本物件に越境しています。				

ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	宮城県仙台市泉区大沢三丁目9番1外			
前所有者	オリックス不動産株式会社(三菱UFJ信託銀行株式会社)			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
立地条件	仙台市営地下鉄線「泉中央」 駅より約4.2km	取得年月日	平成24年1月11日	
取得価格	2,350百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,453百万円 (平成23年12月1日)	
土地	地積	56,109.95㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	-	建築時期	-
	所有形態	-		
	延床面積	-		
	構造	-		
PML(地震保険の有無)	-	再調達価格	-	
担保設定の有無	無	外部管理会社	オリックス不動産株式会社	
特記事項 該当事項はありません。				

aune札幌駅前

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	北海道札幌市中央区北四条西三丁目1番地1外			
前所有者	オリックス不動産株式会社(三井住友信託銀行株式会社)			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
立地条件	JR線「札幌」駅から徒歩3分	取得年月日	平成24年6月29日	
取得価格	1,900百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	1,980百万円 (平成24年4月1日)	
土地	地積	323.96㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗	建築時期	平成6年7月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,685.39㎡		
	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)	1%(無)	再調達価格	6.5億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	オリックス不動産株式会社	
特記事項 <行政法規関係> ・本物件は、本土地・本建物等に係る「札幌市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」に定められる駐車場附置義務を満たすために、近隣より駐車場を賃借しています。 <その他> ・本物件は、平成25年4月1日付で平成観光札幌駅前ビルから名称変更を行いました。				

盛岡南ショッピングセンターサンサ

特定資産の種類	不動産			
所在地	岩手県盛岡市津志田西二丁目17番50号			
前所有者	ダフタウン合同会社			
立地条件	J R線「岩手飯岡」駅から 徒歩11分	取得年月日	平成24年7月31日	
取得価格	2,800百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	3,080百万円 (平成24年7月1日)	
土地	地積	35,690.97㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗	建築時期	平成18年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	17,107.50㎡		
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき・陸屋根平家建		
PML(地震保険の有無)	5%(無)	再調達価格	16.3億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	オリックス不動産株式会社	
特記事項 該当事項はありません。				

パークアクセス西麻布ステージ

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区西麻布一丁目14番6号			
前所有者	オーリート・スリー有限公司(中央三井信託銀行株式会社)			
立地条件	東京メトロ線「乃木坂」駅から 徒歩7分	取得年月日	平成13年12月1日	
取得価格	1,219百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	1,219百万円 (平成13年8月31日)	
土地	地積	353.09㎡	用途地域	近隣商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場・ 物置	建築時期	平成12年4月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,947.18㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
PML(地震保険の有無)	9%(無)	再調達価格	3.9億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	三井不動産住宅リース株式会社	
特記事項 該当事項はありません。				

芝浦アイランド ブルームタワー

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	ブルームタワー：東京都港区芝浦四丁目20番2号（住宅） 東京都港区芝浦四丁目20番3号（フィットネスジム） ブルームホームズ：東京都港区芝浦四丁目20番4号			
前所有者	有限会社芝浦チャンネル開発（住友信託銀行株式会社）			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
立地条件	J R線「田町」駅から徒歩9分	取得年月日	平成23年1月31日	
取得価格	5,550百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	5,690百万円 （平成23年1月1日）	
土地	地積	13,848.38㎡（敷地全体）	用途地域	第2種住居地域
	所有形態	定期借地権及び地役権の準共有 （準共有持分：16%）	他所有者	有限会社芝浦チャンネル開発 プレミア投資法人 大和ハウス・レジデンシャル 投資法人
建物	用途	ブルームタワー： 共同住宅、フィットネスジム、駐車場、駐輪場 ブルームホームズ： 老人ホーム、診療所、共同住宅	建築時期	ブルームタワー： 平成20年9月 ブルームホームズ： 平成20年9月
	所有形態	所有権の共有 （共有持分：16%）	他所有者	有限会社芝浦チャンネル開発 プレミア投資法人 大和ハウス・レジデンシャル 投資法人
	延床面積	ブルームタワー：90,085.18㎡ ブルームホームズ：14,101.56㎡		
	構造	ブルームタワー：鉄筋コンクリート造陸屋根48階建 ブルームホームズ：鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PML（地震保険の有無）	ブルームタワー：10%（無） ブルームホームズ：8%（無）	再調達価格	214.1億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	ブルームタワー： 三井不動産住宅リース株式会社 ブルームホームズ： オリックス不動産株式会社	
特記事項 <取り決め等> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本件土地の全部は、独立行政法人都市再生機構（以下「本件土地所有者」といいます。）が所有しています。本件建物の敷地利用権は、借地借家法第22条に定める定期借地権設定契約に基づく土地の賃借権（以下「本件借地権」といいます。）です。当該契約上の本件借地権の概要は、以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> （1）賃貸借の目的：賃貸住宅等の経営の用に供する建物を所有するため （2）契約期間：平成17年3月22日から平成87年3月21日までの70年間（契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長なし） （3）支払賃料：月額26,956,000円（注） （4）差入保証金：金1,751,713,000円（注） （5）その他： <ul style="list-style-type: none"> 賃借人は、借地期間満了時には土地を原状に復して本件土地所有者に返還する義務を負います。本件土地所有者に対する建物の買取請求はできません。 支払賃料は、固定資産税の基準年度（原則3年に一度）毎に、本件土地に課せられる公租公課の増減相当額を加減し、かつ消費者物価指数の変動に比例して改定される旨規定されています。また、基準年度以外の年度であっても、本件土地の公租公課の額に増減があった場合には、その増減額に応じて改定される旨規定されています。 差入保証金は、固定資産税の基準年度（原則3年に一度）毎に、消費者物価指数の変動に比例して改定される旨規定されています。 				

本契約締結後、30年を経過した日から借地期間の満了する日の1年前までの間に本件土地所有者に対し、本件土地借地権の準共有者全員の合意をもって、本件土地の譲り受けを申し出ることができます。なお、本件土地所有者が申出を承諾した場合、譲渡価格、譲渡代金の支払方法その他の譲渡条件は、本件土地所有者が定めるところによります。また、本件土地所有者は、本件土地を売却する際には、賃借人に優先的に購入の意思を確認するものとされています。

本件土地所有者の書面による承諾なしに、本件借地権を譲渡すること、並びに本件借地権の準共有持分及び建物共有持分を分割し又は一部分割譲渡することはできません。また、本件借地権、建物の所有権及び本件敷地に関する保証金返還請求権を分離して譲渡することはできません。

賃借人が本契約に違反し、本件土地所有者が本契約を解除した場合、賃借人は15億4,000万円(注)(消費者物価指数の変動に応じて調整される。)の違約金を支払う義務を負います。

(注)本物件全体に係る数値であり、本投資法人が負担する金額は本投資法人の持分割合(16%)相当額となります。

- ・ 本受益権及び本物件の管理・運営・処分に関する、他の共有者等との主な取り決めは以下のとおりです。
 - (1) 本受益権を将来譲渡する場合、他の共有者に優先交渉の機会を付与した上で、譲渡先につき信託受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。また、信託受託者が本受益権の譲渡に承諾を与えようとするときには、本件土地所有者の書面による事前の承諾を得る必要があります。
 - (2) 本受益権について、適格機関投資家に対する質権設定等を除き、担保供与を行う場合には、信託受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。
 - (3) 以下の項目については、共有者全員の同意を要します。
 - 信託契約の終了、信託受託者の変更
 - 本受益権を譲渡する場合の譲渡先、その他の処分の相手先に係る承認
 - 信託財産を構成する本物件の共有持分の譲渡その他処分に係る信託受託者への指図
 - 本物件に係る定期借地権設定契約に基づく本件土地の譲受に係る本件土地所有者に対する申出並びに当該譲受に係る本件土地所有者との土地譲渡契約の締結及び実行に関する信託受託者に対する指図
 - (4) 以下の項目については、共有持分割合に応じてなす他の共有者との多数決によって決定します。
 - 年間事業計画等に関する事項の内容の決定
 - 大規模修繕又は設備等更新等の決定
 - PM会社の委託方針の変更、PM会社の変更若しくは解任、PM会社との契約の解除、解約若しくはその他の事由による終了、更新又は契約内容の変更の決定
 - オペレーションマネージャーの解任及び選任
 - その他本物件に関する重要事項
 - (5) PM会社が作成する年間事業計画案の提案、本投資法人及び他の共有者間で上記(4)の手続きに従って決定された年間事業計画に基づく本物件の管理・運営の実施、上記(3)及び(4)の手続きに従って決定された意思決定に基づく信託受託者への指図等の業務を、他の共有者と共同で、オペレーションマネージャーに委託します。
 - ・ 本件土地の一部については、都市基盤整備公団(本件土地所有者の前身)と東京都との間で締結された平成13年8月29日付区分地上権設定契約書にて、東京都の公共下水道施設の所有を目的として区分地上権が設定されています。当該制限は、都市基盤整備公団の一切の権利及び義務を承継した独立行政法人都市再生機構(現・本件土地所有者)にも引き継がれています。
 - ・ 本件土地の一部については、都市基盤整備公団と東京瓦斯株式会社との間で締結された平成16年6月24日付区分地上権設定契約書にて、東京瓦斯株式会社のガスガバナ及び引き込み管の所有を目的とした区分地上権が設定されています。
 - ・ 本件土地所有者と前所有者との間で締結された平成17年3月22日付地役権設定契約書にて、承役地(隣接地である東京都港区芝浦四丁目31番71所在の土地)及び要役地(本件土地)を一団の土地として利用し、建築基準法規定の容積率を超えて、前所有者が要役地上に建物を建築し、その遵法性を将来にわたって維持すること、借地権者が要役地において、本件建物と同等の用途かつ同一容積率の建物の再建築を可能にすることを目的とした地役権が設定されております。
- <境界確認及び越境物等>
- ・ 隣接地との境界確定は、北東側隣接地(地番31-70及び31-71)の土地所有者が、本件土地所有者と同一のため、本物件と北東側隣接地(地番31-70及び31-71)との境界確定が行われておりません。

(注)平成25年3月15日付で、本物件の譲渡を行いました。

We Will 八丁堀

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都中央区八丁堀四丁目11番2号		
前所有者		オリックス生命保険株式会社(みずほ信託銀行株式会社)		
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		
立地条件		J R線「八丁堀」駅から徒歩 1分	取得年月日	平成23年6月1日
取得価格		2,370百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,371百万円 (平成23年3月15日)
土地	地積	406.80㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	共同住宅	建築時期	平成20年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,081.72㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建		
PML(地震保険の有無)		7%(無)	再調達価格	8.1億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社大京リアルド
特記事項 <境界確認及び越境物等> ・西側隣接地(無地番)のフェンスの基礎部分が、本件土地に越境しております。				

芝浦アイランド エアタワー

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		エアタワー：東京都港区芝浦四丁目22番1号 エアテラス：東京都港区芝浦四丁目22番2号		
前所有者		有限会社芝浦アイランド・アパートメント（住友信託銀行株式会社）		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		J R線「田町」駅から徒歩8分	取得年月日	平成23年7月28日
取得価格		6,030百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	6,033百万円 （平成23年6月1日）
土地	地積	11,280.97 m ² （敷地全体）	用途地域	第2種住居地域
	所有形態	定期借地権の準共有（準共有持分：23%）	他所有者	日本アコモデーションファンド投資法人 プレミアム投資法人 有限会社芝浦アイランド・アパートメント
建物	用途	エアタワー：共同住宅・店舗・ 駐車場・駐輪場 エアテラス：店舗	建築時期	エアタワー：平成19年3月 エアテラス：平成19年3月
	所有形態	所有権の共有 （共有持分：23%）	他所有者	日本アコモデーションファンド投資法人 プレミアム投資法人 有限会社芝浦アイランド・アパートメント
	延床面積	エアタワー：78,333.26m ² エアテラス：3,426.74m ²		
	構造	エアタワー：鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根48階建 エアテラス：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根2階建		
PML（地震保険の有無）		エアタワー： 3%（無）（住宅棟） 11%（無）（クラブハウス棟） エアテラス：10%（無）	再調達価格	167.5億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産住宅リース株式会社
特記事項 <取り決め等> <ul style="list-style-type: none"> 本件土地の全部は、独立行政法人都市再生機構（以下「本件土地所有者」といいます。）が所有しています。本件建物の敷地利用権は、借地借家法第22条に定める定期借地権設定契約に基づく土地の賃借権（以下「本件借地権」といいます。）です。当該契約上の本件借地権の概要は、以下のとおりです。 <ol style="list-style-type: none"> 賃貸借の目的：賃貸住宅等の経営の用に供する建物を所有するため 契約期間：平成16年3月31日から平成86年3月30日までの70年間（契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長なし） 支払賃料：月額27,270,000円（注） 差入保証金：金1,409,091,000円（注） その他： <p>賃借人は、借地期間満了時には土地を原状に復して本件土地所有者に返還する義務を負います。本件土地所有者に対する建物の買取請求はできません。</p> <p>支払賃料は、固定資産税の基準年度（原則3年に一度）毎に、本件土地に課せられる公租公課の増減相当額を加減し、かつ消費者物価指数の変動に比例して改定される旨規定されています。また、基準年度以外の年度であっても、本件土地の公租公課の額に増減があった場合には、その増減額に応じて改定される旨規定されています。</p> 				

差入保証金は、固定資産税の基準年度(原則3年に一度)毎に、消費者物価指数の変動に比例して改定される旨規定されています。

本契約締結後、30年を経過した日から借地期間の満了する日の1年前までの間に本件土地所有者に対し、本件土地借地権の準共有者全員の合意をもって、本件土地の譲り受けを申し出ることができます。なお、本件土地所有者が申出を承諾した場合、譲渡価格、譲渡代金の支払方法その他の譲渡条件は、本件土地所有者が定めるところによります。また、本件土地所有者は、本件土地を売却する際には、賃借人に優先的に購入の意思を確認するものとされています。

本件土地所有者の書面による承諾なしに、本件借地権を譲渡すること、並びに本件借地権の準共有持分及び建物共有持分を分割し又は一部分割譲渡することはできません。また、本件借地権、建物の所有権及び本件敷地に関する保証金返還請求権を分離して譲渡することはできません。

賃借人が本契約に違反し、本件土地所有者が本契約を解除した場合、賃借人は12億5,000万円(注)(消費者物価指数の変動に応じて調整される。)の違約金を支払う義務を負います。

(注)本物件全体に係る数値であり、本投資法人が負担する金額は本投資法人の持分割合(23%)相当額となります。

- ・ 本受益権及び本物件の管理・運営・処分に関する、他の共有者等との主な取り決めは以下のとおりです。
- (1) 本受益権を将来譲渡する場合、他の共有者に優先交渉の機会を付与した上で、譲渡先につき信託受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。また、信託受託者が本受益権の譲渡に承諾を与えようとするときには、本件土地所有者の書面による事前の承諾を得る必要があります。
- (2) 本受益権について、適格機関投資家に対する質権設定等を除き、担保供与を行う場合には、信託受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。
- (3) 以下の項目については、共有者全員の同意を要します。
 - 信託契約の解約、信託受託者の更迭又は変更
 - 本受益権を譲渡する場合の譲渡先、その他の処分の相手先に係る承認
 - 信託財産を構成する本物件の共有持分の譲渡その他処分に係る信託受託者への指図
 - 本物件に係る定期借地権設定契約に基づく本件土地の譲受に係る本件土地所有者に対する申出並びに当該譲受に係る本件土地所有者との土地譲渡契約の締結及び実行に関する信託受託者に対する指図
- (4) 以下の項目については、共有持分割合に応じてなす他の共有者との多数決によって決定します。
 - 年間事業計画の決定
 - 大規模修繕又は設備等更新等の決定
 - P M会社の委託方針の変更、P M会社の変更若しくは解任、P M会社との契約の解除、解約若しくはその他の事由による終了、更新又は契約内容の変更の決定
 - オペレーションマネージャーの解任及び選任
 - その他本物件に関する重要事項
- (5) P M会社が作成する年間事業計画案の提案、本投資法人及び他の共有者間で上記(4)の手続きに従って決定された年間事業計画に基づく本物件の管理・運営の実施、上記(3)及び(4)の手続きに従って決定された意思決定に基づく信託受託者への指図等の業務を、他の共有者と共同で、オペレーションマネージャーに委託します。
- ・ 本件土地の一部については、都市基盤整備公団(本件土地所有者の前身)と東京都との間で締結された平成13年8月29日付区分地上権設定契約書及び平成15年3月26日付区分地上権設定変更契約書にて、東京都の公共下水道施設の所有を目的として区分地上権が設定されています。当該制限は、都市基盤整備公団の一切の権利及び義務を承継した独立行政法人都市再生機構(現・本件土地所有者)にも引き継がれています。

ベルファース戸越スタディオ

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都品川区戸越一丁目15番20号		
前所有者		オリックス不動産株式会社（三井住友信託銀行株式会社）		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		都営地下鉄線「戸越」駅から徒歩1分	取得年月日	平成24年5月9日
取得価格		2,642百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	2,782百万円 （平成24年4月1日）
土地	地積	703.12㎡	用途地域	商業地域・近隣商業地域・第一種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	共同住宅・店舗	建築時期	平成21年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,894.90㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
PML（地震保険の有無）		7%（無）	再調達価格	9.1億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社大京リアルド
特記事項 該当事項はありません。				

ベルファース目黒

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都品川区西五反田三丁目16番1号		
前所有者		オリックス不動産株式会社（三井住友信託銀行株式会社）		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		JR線「目黒」駅から徒歩9分	取得年月日	平成24年10月19日
取得価格		3,330百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	3,470百万円 （平成24年10月1日）
土地	地積	1,203.17㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	共同住宅	建築時期	平成22年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,643.24㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
PML（地震保険の有無）		2%（無）	再調達価格	9.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産住宅リース株式会社
特記事項 該当事項はありません。				

ベルファース蒲田

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都大田区蒲田五丁目27番11号		
前所有者		オリックス生命保険株式会社（みずほ信託銀行株式会社）		
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		
立地条件		JR線「蒲田」駅から 徒歩6分	取得年月日	平成23年6月1日
取得価格		3,550百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	3,562百万円 （平成23年3月15日）
土地	地積	964.47㎡（ただし、敷地の一部 （24.01㎡）は道路として使用 されています。）	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	共同住宅	建築時期	平成18年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	8,696.50㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付16階建		
PML（地震保険の有無）		6%（無）	再調達価格	19.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社大京リアルド
特記事項 該当事項はありません。				

ベルファース本郷弓町

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都文京区本郷一丁目25番26号		
前所有者		オリックス生命保険株式会社（みずほ信託銀行株式会社）		
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「水道橋」駅か ら徒歩4分	取得年月日	平成23年6月1日
取得価格		3,340百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	3,340百万円 （平成23年3月15日）
土地	地積	1,157.02㎡	用途地域	近隣商業地域・商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	共同住宅	建築時期	平成18年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	5,348.39㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
PML（地震保険の有無）		7%（無）	再調達価格	11.3億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社大京リアルド
特記事項 該当事項はありません。				

ベルファース三宿

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都世田谷区三宿二丁目11番17号		
前所有者		合同会社クレップ・インベストメント・ジェイ(みずほ信託銀行株式会社)		
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		
立地条件		東急線「池尻大橋」駅から徒歩14分	取得年月日	平成24年3月30日
取得価格		2,000百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	2,110百万円(平成24年3月1日)
土地	地積	1,677.56㎡	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	共同住宅	建築時期	平成19年6月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,214.93㎡(その他附属建物24.44㎡あり。)		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
PML(地震保険の有無)		12%(無)	再調達価格	6.9億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産住宅リース株式会社
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、本土・本建物等に係る「世田谷区建築物の建築に関する住環境の整備に関する条例」の協議結果に従い、近隣より駐車場を賃借しております。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、平成24年10月1日付でリオス三宿から名称変更を行いました。 				

ベルファース大阪新町

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	大阪府大阪市西区新町一丁目34番2号			
前所有者	オリックス生命保険株式会社（住友信託銀行株式会社）			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
立地条件	大阪市営地下鉄線「西大橋」 駅から徒歩5分	取得年月日	平成23年6月1日	
取得価格	3,684百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	3,699百万円 （平成23年2月1日）	
土地	地積	1,402.33㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	共同住宅・車庫	建築時期	平成20年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	12,676.19㎡		
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき地下1階付25階建		
PML（地震保険の有無）	3%（無）	再調達価格	29.4億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	株式会社大京リアルド	
特記事項 該当事項はありません。				

ベルファース尼崎

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	兵庫県尼崎市潮江一丁目3番31号			
前所有者	オリックス不動産株式会社（三菱UFJ信託銀行株式会社）			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
立地条件	JR線「尼崎」駅から徒歩7分	取得年月日	平成23年6月1日	
取得価格	3,440百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	3,459百万円 （平成23年2月1日）	
土地	地積	2,998.74㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	共同住宅・店舗・駐車場・駐 輪場	建築時期	平成21年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	11,354.43㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
PML（地震保険の有無）	15%（無）	再調達価格	23.8億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	店舗部分： オリックス不動産株式会社 住宅及び駐車場部分： 東急リパブル株式会社	
特記事項 該当事項はありません。				

ベルファース宮町

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		宮城県仙台市青葉区宮町五丁目10番10号		
前所有者		オリックス不動産株式会社(三菱UFJ信託銀行株式会社)		
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		
立地条件		J R 仙山線「東照宮」駅から 徒歩4分	取得年月日	平成24年4月5日
取得価格		1,500百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	1,580百万円 (平成24年3月1日)
土地	地積	3,769.88㎡(その他私道部分 (共有)247.25㎡あり。)	用途地域	第二種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	共同住宅	建築時期	平成19年9月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	6,401.48㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
PML(地震保険の有無)		3%(無)	再調達価格	10.3億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社大京リアルド
特記事項 <取り決め等> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の土地の一部(地番11番1の一部、11番2、102番23、108番20、108番36の一部)について、宮城県仙台市、前々所有者及びその他共有者との間で締結された地役権設定契約書にて、宮城県仙台市が所有する土地(地番11番4)へ通行することを目的とした通行地役権が設定されています。 				

ベルファース晩翠通り

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	宮城県仙台市青葉区春日町7番1号			
前所有者	オリックス不動産株式会社(三菱UFJ信託銀行株式会社)			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
立地条件	仙台市営地下鉄線「勾当台公園」駅から徒歩5分	取得年月日	平成24年4月5日	
取得価格	832百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	873百万円(平成24年3月1日)	
土地	地積	537.51㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・共同住宅	建築時期	平成20年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,860.16㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
PML(地震保険の有無)	2%(無)	再調達価格	5.1億円	
担保設定の有無	無	外部管理会社	株式会社大京リアルド	
特記事項 <行政法規関係> ・本物件は、本土・本建物等に係る「建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例(仙台市)」に定められる駐車場附置義務を満たすために、近隣より駐車場を賃借しております。				

クロスゲート

特定資産の種類		不動産		
所在地		神奈川県横浜市中区桜木町一丁目101番地1		
前所有者		オリックス株式会社、オリックス生命保険株式会社		
立地条件		J R線「桜木町」駅から 徒歩2分	取得年月日	平成14年1月10日
取得価格		15,040百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	15,040百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	3,337.47㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	ホテル・店舗・事務所・駐車場	建築時期	平成12年9月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	34,432.54㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付25階建		
PML(地震保険の有無)		5%(無)	再調達価格	123.4億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社プライムプレイス
<p>特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件には、前土地所有者であるオリックス株式会社及びオリックス生命保険株式会社と前々土地所有者である日本国有鉄道清算事業団間において、平成8年12月20日付で締結された土地売買契約により、横浜市が歩行者横断施設設置のため区分地上権を本土地の一部に設置する旨の協定書及び覚書が、前々土地所有者である日本国有鉄道清算事業団関係者間で締結されており、この内容がオリックス株式会社及びオリックス生命保険株式会社を経由して本投資法人にも承継されております。現状において、当該歩行者横断施設は、J R線「桜木町」駅から接続するペデストリアンデッキ接続部分及び階段として利用されております。なお、ペデストリアンデッキについては、オリックス株式会社、オリックス生命保険株式会社及び横浜市との間で維持管理に関する協定が締結されております。 <p><費用負担等></p> <ul style="list-style-type: none"> 上記<取り決め等>をご参照下さい。 				

グッドタイムリビング新浦安

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		千葉県浦安市明海六丁目1番3号		
前所有者		ホスピタリティ・レジデンス・ツー特定目的会社(三菱UFJ信託銀行株式会社)		
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		
立地条件		J R線「新浦安」駅から徒歩 25分	取得年月日	平成24年9月6日
取得価格		1,550百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	1,640百万円 (平成24年8月1日)
土地	地積	4,958.86㎡	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	老人ホーム	建築時期	平成18年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,111.04㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
PML(地震保険の有無)		7%(無)	再調達価格	7.2億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	-
特記事項 <境界確認及び越境物等> ・ 東日本大震災の影響により、本物件が所在する浦安市明海地区全域において今後3年で浦安市による「地籍調査(再測量)」が実施される予定であり、再測量の結果、敷地面積が変更される可能性があります。				

[次へ](#)

. テナントの概要

(イ) 賃貸状況の概要

運用不動産に関する賃貸状況の概要を以下に示します。表中の各数値は平成25年2月28日現在のものです。各項目の意味は次のとおりです。

「総賃貸面積」

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

「総賃貸可能面積」

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

「稼働率」

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

「契約賃料合計」

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

「敷金等合計」

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

(平成25年2月28日現在)

	物件名	テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料合計 (円)	敷金等合計 (円)	
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	17,691,170	218,275,617
	ラウンドクロス一番町	9	2,734.49	3,285.76	83.2	13,051,807	143,318,365	
	ラウンドクロス西新宿	10	1,227.51	1,227.51	100.0	12,743,353	243,999,652	
	DT外苑	3	2,571.73	2,571.73	100.0	12,947,800	133,450,965	
	日本橋イーストビル	7	2,236.39	2,236.39	100.0	8,057,225	95,282,695	
	代々木フォレストビル	10	1,908.64	1,920.68	99.4	7,940,984	67,988,322	
	ラウンドクロス南麻布	4	3,088.72	3,170.48	97.4	8,428,675 (注8)	85,654,800	
	ラウンドクロス赤坂	14	2,785.62	2,785.62	100.0	13,363,443	147,014,027	
	ラウンドクロス三田	4	2,250.11	2,296.61	98.0	8,280,014	86,278,302	
	芝大門ビル	1	2,666.88	2,666.88	100.0	13,714,070	-	
	ラウンドクロス築地	10	3,965.14	4,003.73	99.0	19,835,509 (注8)	250,820,068	
	オリックス芝2丁目ビル	2	6,703.88	6,703.88	100.0	44,615,150	489,166,650	
	青山246ビル	9	2,411.16	2,411.16	100.0	28,272,058	347,946,135	
	ラウンドクロス新宿	10	4,736.17	4,736.17	100.0	38,531,650	552,393,250	
	シーフォートスクエア/ センタービルディング	49	19,715.36	22,010.94	89.6	79,249,860 (注7)	747,483,295	
	オリックス赤坂2丁目ビル	15	10,093.71	10,279.88	98.2	75,798,000	843,683,330	
	ラウンドクロス新宿5丁目	9	3,089.29	3,089.29	100.0	15,369,630	174,231,600	
	日本橋本町1丁目ビル	3	5,099.70	5,099.70	100.0	36,129,200	375,728,920	
	ラウンドクロス渋谷	9	1,550.63	1,550.63	100.0	8,867,200	109,461,880	
	オリックス水道橋ビル	1	2,087.65	2,087.65	100.0	(注6)	(注6)	
オリックス品川ビル	8	5,616.58	5,616.58	100.0	45,633,670 (注7)	513,553,860		
オリックス不動産西新宿ビル	1	7,059.20	7,059.20	100.0	(注6)	(注6)		
オーエックス田町ビル	11	5,722.37	6,130.74	93.3	33,998,536	353,138,144		
東京都心6区 計	203	102,046.92	105,705.31	96.5	(注6)	(注6)		

		物件名	テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料合計 (円)	敷金等合計 (円)
オフィス	その他 東京23 区	キャロットタワー	12	6,875.45	6,875.45	100.0	41,649,753	405,746,878
		東陽MKビル	6	8,632.06	9,815.95	87.9	31,631,338	248,415,480
		ピサイド木場	4	4,758.03	4,758.03	100.0	14,615,080	166,326,840
		オリックス池袋ビル	4	5,241.67	5,525.26	94.9	43,090,390 (注7)	522,388,361
		ラウンドクロス蒲田	6	7,132.84	7,855.74	90.8	30,244,187	292,578,264
		KN自由が丘プラザ	5	1,231.62	1,231.62	100.0	11,421,185	127,441,734
		オリックス目黒ビル	11	6,120.45	6,120.45	100.0	32,483,330	289,713,920
		秋葉原ビジネスセンター	7	4,260.21	4,260.21	100.0	27,506,992	265,857,136
	その他東京23区 計	55	44,252.33	46,442.71	95.3	232,642,255	2,318,468,613	
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	11	4,621.57	4,621.57	100.0	22,031,609	219,996,924
		ラウンドクロス川崎	13	5,527.61	5,527.61	100.0	30,268,647	369,279,285
		大宮宮町ビル	2	4,062.92	4,062.92	100.0	(注6)	(注6)
		大宮下町1丁目ビル	11	4,912.78	4,912.78	100.0	23,504,881	224,695,920
		首都圏その他地域 計	37	19,124.88	19,124.88	100.0	(注6)	(注6)
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	9	10,437.70	11,184.41	93.3	36,053,965	360,826,669
		ORIX高麗橋ビル	12	6,620.14	6,854.53	96.6	25,703,435	271,632,450
		ルナール仙台	37	9,539.20	9,955.94	95.8	36,019,980	402,698,048
		オリックス名古屋錦ビル	19	9,586.83	10,250.66	93.5	36,768,245	360,863,270
		ORE札幌ビル	10	11,672.41	11,672.41	100.0	46,703,696	474,215,980
		オリックス神戸三宮ビル	14	6,252.86	6,252.86	100.0	25,217,748	227,919,600
その他地域 計		101	54,109.14	56,170.81	96.3	206,467,069	2,098,156,017	
オフィス 計	396	219,533.27	227,443.71	96.5	1,146,145,323	12,217,183,572		
物流 施設	首都圏 その他 地域	戸田ロジスティクスセンター	1	36,158.60	36,158.60	100.0	(注6)	(注6)
		市川ロジスティクスセンター	1	37,456.96	37,456.96	100.0	(注6)	(注6)
		首都圏その他地域 計	2	73,615.56	73,615.56	100.0	85,590,163	270,709,089
	その他 地域	堺ロジスティクスセンター北棟	1	64,004.80	64,004.80	100.0	(注6)	(注6)
		小牧ロジスティクスセンター	1	18,089.76	18,089.76	100.0	(注6)	(注6)
		その他地域 計	2	82,094.56	82,094.56	100.0	77,388,350	109,568,350
物流施設 計	4	155,710.12	155,710.12	100.0	162,978,513	380,277,439		
商業 施設	東京都 心6区	日本地所南青山ビル	1	985.36	985.36	100.0	(注6)	(注6)
		CUBE代官山	4	899.82	899.82	100.0	10,494,000	123,092,640
		東京都心6区 計	5	1,885.18	1,885.18	100.0	(注6)	(注6)
	首都圏 その他 地域	aune港北	16	5,245.09	5,397.94	97.2	24,899,065	243,034,910
		aune幕張	22	5,749.05	5,749.05	100.0	28,025,815	234,201,050
		マルエツさがみ野店	1	8,250.89	8,250.89	100.0	(注6)	(注6)
		首都圏その他地域 計	39	19,245.03	19,397.88	99.2	(注6)	(注6)
	その他 地域	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	5	42,123.17	42,123.17	100.0	25,762,600	271,716,200
		岡山久米商業施設	3	11,822.08	11,822.08	100.0	19,743,636	180,711,472
		ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)	1	56,109.95	56,109.95	100.0	(注6)	(注6)
		aune札幌駅前	4	2,181.73	2,181.73	100.0	12,237,012	139,350,528
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	1	17,107.50	17,107.50	100.0	(注6)	(注6)
		その他地域 計	14	129,344.43	129,344.43	100.0	(注6)	(注6)
商業施設 計	58	150,474.64	150,627.49	99.9	(注6)	(注6)		
住宅	東京都 心6区	パークアクセス西麻布ステージ	1	1,337.31	1,337.31	100.0	(注10)	11,141,000
		芝浦アイランドブルームタワー	2	11,853.18	12,263.80	96.7	(注9)	(注9)
		We Will 八丁堀	1	2,976.57	3,065.89	97.1	(注10)	21,467,250
		芝浦アイランドエアタワー	1	12,357.65	13,097.69	94.3	(注10)	-
		ベルファース戸越スタディオ	1	3,168.75	3,168.75	100.0	(注10)	35,312,000
		ベルファース目黒	1	3,382.94	3,422.89	98.8	(注10)	16,662,800
		東京都心6区 計	7	35,076.40	36,356.33	96.5	(注9)(注10)	(注9)
	その他 東京23 区	ベルファース蒲田	1	5,792.97	6,187.52	93.6	(注10)	44,168,600
		ベルファース本郷弓町	1	4,316.05	4,349.82	99.2	(注10)	30,711,000
		ベルファース三宿	1	2,538.54	2,654.24	95.6	(注10)	21,352,000
その他東京23区 計	3	12,647.56	13,191.58	95.9	(注10)	96,231,600		

		物件名	テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料合計 (円)	敷金等合計 (円)
住宅	その他 地域	ベルファース大阪新町	1	8,512.94	8,831.38	96.4	(注10)	39,987,700
		ベルファース尼崎	6	7,459.86	7,459.86	100.0	18,368,940	58,072,800
		ベルファース宮町	1	6,218.37	6,218.37	100.0	(注10)	22,801,440
		ベルファース晩翠通り	1	2,447.43	2,447.43	100.0	(注10)	12,378,070
	その他地域 計	9	24,638.60	24,957.04	98.7	(注10)	133,240,010	
	住宅 計		19	72,362.56	74,504.95	97.1	(注9)(注10)	(注9)
その他	首都圏 その他 地域	クロスゲート	28	25,817.48	25,817.48	100.0	97,674,584 (注7)	1,065,485,720
		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	29,961.08	29,961.08	100.0	(注6)	(注6)
		その他 計		29	29,961.08	29,961.08	100.0	(注6)
総 計			506	628,041.67	638,247.35	98.4	1,623,179,700	15,910,277,864

テナント数の合計	506
全賃貸面積(㎡) (A)	628,041.67
全賃貸可能面積(㎡) (B)	638,247.35
全運用不動産稼働率(%) (A) ÷ (B)	98.4
全契約賃料合計(円) (注4)	1,623,179,700
全敷金等合計(円) (注4)	15,910,277,864

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

(注2) テナント数、テナント数の合計、総賃貸面積、全賃貸面積、総賃貸可能面積、全賃貸可能面積、稼働率、全運用不動産稼働率、契約賃料合計、全契約賃料合計、敷金等合計及び全敷金等合計は、将来における運用不動産の各数値を表示又は保証するものではありません。

(注3) 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(注4) 「全契約賃料合計」及び「全敷金等合計」は、下記(注6)及び(注9)の理由により記載をしていない数値を含む合計値となっております。

(注5) テナント数の算出に際しては、貸室の一部又は全部が一括賃貸に供されており(マスターリース契約)、当該契約における賃借人兼転貸人が、サブリース契約に基づきエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っている場合には、この賃借人兼転貸人を1テナントと数えております。

(注6) 当該運用不動産において賃貸借契約を締結したテナント数が1若しくは2であるか又は特定のテナントとの賃貸借契約における契約賃料が、当該テナントに関する運用不動産の契約賃料合計の80%以上を占めております。本書の日付現在、本投資法人は、このようなテナントから契約賃料合計及び敷金等合計を開示することについて同意を得られていないため、やむを得ない場合として記載をしておりません。

(注7) 当該運用不動産において、店舗目的で貸室の賃借を行っているテナントの一部は、本投資法人との賃貸借契約において、1箇月の賃料負担額の一部若しくは全部を当該月の売上高に応じて変動する売上歩合賃料と定めておりますが、ここでの数値には売上歩合賃料は含まれておりません。

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

(注9) 当該不動産は、賃貸住宅棟である「ブルームタワー」及び有料老人ホーム・高齢者専用賃貸住宅を中心とした「ブルームホームズ」の2棟から構成されます。「ブルームタワー」については、テナントがサブリース契約に基づいてエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っており、信託受託者との賃貸借契約において、エンドテナントへの賃貸借状況に応じてテナントが支払う賃料が変動する旨を定めておりますが、ここでの数値に当該賃料は含まれておりません。なお、「ブルームホームズ」については、平成25年2月28日現在、本投資法人は、信託受託者、テナント、当該不動産の共有所有者等から契約賃料合計及び敷金等合計を開示することについて同意を得られていないため、やむを得ない場合として記載をしておりません。

(注10) 当該不動産については、テナントがサブリース契約に基づいてエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っており、本投資法人又は信託受託者との賃貸借契約において、エンドテナントへの賃貸借状況に応じてテナントが支払う賃料が変動する旨が定められているため、記載をしておりません。

(注11) aune札幌駅前は、平成25年4月1日付で平成観光札幌駅前ビルから名称変更を行ったものです。

(口) 稼働率実績

以下は、本投資法人の各期末日における運用不動産の稼働率を記載しております。

	物件名	稼働率(%)									
		平成20年 8月31日	平成21年 2月28日	平成21年 8月31日	平成22年 2月28日	平成22年 8月31日	平成23年 2月28日	平成23年 8月31日	平成24年 2月29日	平成24年 8月31日	平成25年 2月28日
オフィス	東京都心6区										
	青山サンクレストビル	100.0	100.0	100.0	95.5	96.0	96.0	73.6	76.1	98.6	98.6
	ラウンドクロス一番町	100.0	100.0	100.0	94.4	89.3	89.3	100.0	100.0	100.0	83.2
	ラウンドクロス西新宿	63.1	83.0	91.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	D T外苑	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	日本橋イーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	86.8	100.0	100.0	86.6	100.0	100.0
	代々木フォレストビル	91.3	91.3	91.3	99.4	99.4	99.4	99.4	99.4	99.4	99.4
	ラウンドクロス南麻布	83.8	83.8	100.0	100.0	100.0	94.6	93.9	100.0	97.7	97.4
	ラウンドクロス赤坂	90.4	80.7	80.7	90.3	90.3	100.0	90.3	87.6	90.3	100.0
	ラウンドクロス三田	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0
	芝大門ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ラウンドクロス築地	97.3	97.3	97.3	97.3	100.0	99.0	97.5	75.4	100.0	99.0
	オリックス芝2丁目ビル	100.0	100.0	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	90.8	100.0	100.0
	青山246ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ラウンドクロス新宿	100.0	100.0	77.4	83.0	94.3	94.3	94.3	100.0	100.0	100.0
	シーフォートスクエア/ センタービルディング	94.7	90.4	93.9	91.7	88.3	83.5	86.3	79.3	87.2	89.6
	オリックス赤坂2丁目ビル	94.0	98.1	69.2	96.5	96.5	71.8	100.0	100.0	88.8	98.2
	ラウンドクロス新宿5丁目	90.6	81.1	73.0	81.1	100.0	91.4	100.0	100.0	100.0	100.0
	日本橋本町1丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ラウンドクロス渋谷	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	90.9	100.0
	オリックス水道橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	オリックス品川ビル	100.0	100.0	88.9	100.0	100.0	100.0	100.0	88.8	100.0	100.0
	オリックス不動産西新宿ビル	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	オーエクス田町ビル	-	-	-	-	95.2	95.2	95.2	77.9	93.3	93.3
	東京都心6区 稼働率	96.1	94.9	92.6	96.3	96.0	93.0	95.3	91.0	95.3	96.5
	その他 東京23 区										
キャロットタワー	98.6	92.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	89.5	92.7	100.0	
東陽MKビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.9	87.9	
ピサイド木場	100.0	100.0	71.9	87.2	87.2	87.2	87.2	100.0	84.3	100.0	
オリックス池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.9	
ラウンドクロス蒲田	100.0	90.8	92.4	92.4	96.2	94.9	100.0	100.0	100.0	90.8	
KN自由が丘プラザ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
オリックス目黒ビル	-	-	-	-	100.0	93.5	100.0	80.9	100.0	100.0	
秋葉原ビジネスセンター	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	
その他東京23区 稼働率	99.7	96.5	94.6	96.6	97.8	96.7	98.7	95.9	96.2	95.3	
首都圏 その他 地域											
ネオ・シティ三鷹	100.0	100.0	100.0	95.5	100.0	100.0	100.0	100.0	87.8	100.0	
ラウンドクロス川崎	100.0	100.0	100.0	100.0	89.3	100.0	100.0	97.0	100.0	100.0	
大宮宮町ビル	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
大宮下町1丁目ビル	-	-	-	-	96.0	100.0	94.0	94.0	100.0	100.0	
首都圏その他地域 稼働率	100.0	100.0	100.0	98.5	95.9	100.0	98.5	97.6	97.1	100.0	
その他 地域											
名古屋伊藤忠ビル	100.0	100.0	100.0	98.1	94.0	92.3	95.0	93.2	94.8	93.3	
ORIX高麗橋ビル	100.0	96.6	93.2	93.2	89.8	89.8	100.0	93.2	100.0	96.6	
ルナル仙台	92.1	88.1	91.1	86.0	81.6	83.3	94.4	97.2	97.0	95.8	
オリックス名古屋錦ビル	-	96.8	90.3	66.0	61.1	67.6	74.1	95.2	95.2	93.5	
ORE札幌ビル	-	-	-	-	-	96.5	99.2	100.0	100.0	100.0	
オリックス神戸三宮ビル	-	-	-	-	-	-	-	98.2	96.5	100.0	
その他地域 稼働率	95.2	96.5	93.9	85.5	81.2	86.1	92.2	96.2	97.2	96.3	
オフィス 稼働率	96.7	95.8	93.7	94.5	93.7	92.7	95.6	93.9	96.1	96.5	

	物件名	稼働率(%)											
		平成20年 8月31日	平成21年 2月28日	平成21年 8月31日	平成22年 2月28日	平成22年 8月31日	平成23年 2月28日	平成23年 8月31日	平成23年 8月31日	平成24年 2月29日	平成24年 8月31日	平成25年 2月28日	
物流施設	首都圏	戸田ロジスティクスセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他 地域	市川ロジスティクスセンター	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		首都圏その他地域 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他 地域	堺ロジスティクスセンター北棟	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		小牧ロジスティクスセンター	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	
		その他地域 稼働率	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	物流施設 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
商業施設	東京都 心6区	日本地所南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		CUBE代官山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		東京都心6区 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	首都圏 その他 地域	aune港北	-	-	-	-	97.5	97.5	97.5	86.3	84.9	97.2	
		aune幕張	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		マルエツさがみ野店	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	
		首都圏その他地域 稼働率	-	-	-	-	98.8	98.8	99.3	96.0	95.7	99.2	
	その他 地域	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		岡山久米商業施設	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	
		aune札幌駅前	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	
		その他地域 稼働率	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	商業施設 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	99.7	99.8	99.8	99.4	99.4	99.9		
	住宅	東京都 心6区	パークアクシス西麻布ステージ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	93.6	89.6	100.0	87.5	100.0
			芝浦アイランドブルームタワー	-	-	-	-	-	95.1	94.8	95.7	95.1	96.7
			We Will 八丁堀	-	-	-	-	-	-	67.2	92.1	97.1	97.1
			芝浦アイランドエアタワー	-	-	-	-	-	-	91.1	95.7	94.8	94.3
			ベルファース戸越スタディオ	-	-	-	-	-	-	-	-	95.3	100.0
ベルファース目黒			-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.8	
東京都心6区 稼働率			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.9	90.1	95.5	94.9	96.5	
その他 東京23 区		ベルファース蒲田	-	-	-	-	-	-	82.5	92.9	93.5	93.6	
		ベルファース本郷弓町	-	-	-	-	-	-	99.1	97.2	94.5	99.2	
		ベルファース三宿	-	-	-	-	-	-	-	-	94.6	95.6	
		その他東京23区 稼働率	-	-	-	-	-	-	89.4	94.7	94.0	95.9	
その他 地域		ベルファース大阪新町	-	-	-	-	-	-	95.8	96.1	93.9	96.4	
		ベルファース尼崎	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	
		ベルファース宮町	-	-	-	-	-	-	-	-	98.8	100.0	
		ベルファース晩翠通り	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	
		その他地域 稼働率	-	-	-	-	-	-	97.7	97.9	97.5	98.7	
住宅 稼働率		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.9	92.2	96.0	95.7	97.1		
その他		首都圏	クロスゲート	100.0	99.7	99.7	99.7	100.0	94.7	95.9	98.2	100.0	100.0
		その他 地域	グッドタイムリビング新浦安	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0
			首都圏その他地域 稼働率	100.0	99.7	99.7	99.7	100.0	94.7	95.9	98.2	100.0	100.0
	その他 稼働率	100.0	99.7	99.7	99.7	100.0	94.7	95.9	98.2	100.0	100.0		
全運用不動産稼働率		97.7	97.4	96.1	96.6	97.0	96.2	97.2	97.2	98.0	98.4		

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

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

(注3) 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(注4) 各用途区分、各地域区分の稼働率及び全運用不動産稼働率は、有価証券報告書提出日現在において売却済みの物件を含んだ数値を記載しております。

(注5) aune札幌駅前前は、平成25年4月1日付で平成観光札幌駅前ビルから名称変更を行ったものです。

過去6箇月(平成24年9月1日～平成25年2月28日)の稼働率実績は、以下のとおりです。

	物件名	稼働率(%)						
		平成24年 9月30日	平成24年 10月31日	平成24年 11月30日	平成24年 12月31日	平成25年 1月31日	平成25年 2月28日	
オフィス	東京都心6区	青山サンクレストビル	98.6	98.6	98.6	98.6	98.6	98.6
		ラウンドクロス一番町	66.5	66.5	66.5	66.5	66.5	83.2
		ラウンドクロス西新宿	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		D T外苑	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		日本橋イーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		代々木フォレストビル	99.4	99.4	99.4	99.4	99.4	99.4
		ラウンドクロス南麻布	97.7	97.7	97.7	100.0	100.0	97.4
		ラウンドクロス赤坂	90.3	90.3	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス三田	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0
		芝大門ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス築地	100.0	100.0	99.0	99.0	99.0	99.0
		オリックス芝2丁目ビル	94.6	94.6	94.6	100.0	100.0	100.0
		青山246ビル	100.0	100.0	100.0	90.8	100.0	100.0
		ラウンドクロス新宿	100.0	100.0	100.0	100.0	90.1	100.0
		シーフォートスクエア/ センタービルディング	88.1	89.2	89.5	93.2	93.2	89.6
		オリックス赤坂2丁目ビル	88.8	88.8	88.8	93.5	98.2	98.2
		ラウンドクロス新宿5丁目	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		日本橋本町1丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス渋谷	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス水道橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス品川ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス不動産西新宿ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	オーエックス田町ビル	93.3	93.3	93.3	93.3	93.3	93.3	
	東京都心6区 稼働率	94.2	94.5	94.8	96.2	96.4	96.5	
	その他東京23区	キャロットタワー	88.1	92.7	92.7	92.7	100.0	100.0
		東陽MKビル	91.4	91.4	87.9	87.9	87.9	87.9
		ピサイド木場	84.3	84.3	84.3	100.0	100.0	100.0
		オリックス池袋ビル	94.9	94.9	94.9	94.9	94.9	94.9
		ラウンドクロス蒲田	100.0	90.8	90.8	90.8	90.8	90.8
		KN自由が丘プラザ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス目黒ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		秋葉原ビジネスセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他東京23区 稼働率	94.2	93.3	92.6	94.2	95.3	95.3	
首都圏その他地域	ネオ・シティ三鷹	87.8	87.8	92.4	100.0	100.0	100.0	
	ラウンドクロス川崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	大宮宮町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	大宮下町1丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	首都圏その他地域 稼働率	97.1	97.1	98.2	100.0	100.0	100.0	
その他地域	名古屋伊藤忠ビル	94.8	94.8	94.8	94.8	94.8	93.3	
	ORIX高麗橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6	96.6	
	ルナール仙台	97.0	97.0	97.0	97.1	98.8	95.8	
	オリックス名古屋錦ビル	96.8	96.8	93.5	93.5	93.5	93.5	
	ORE札幌ビル	100.0	99.4	99.4	100.0	100.0	100.0	
	オリックス神戸三宮ビル	96.5	98.4	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他地域 稼働率	97.5	97.5	97.1	97.3	97.1	96.3	
オフィス 稼働率	95.3	95.2	95.2	96.4	96.7	96.5		

		物件名	稼働率(%)					
			平成24年 9月30日	平成24年 10月31日	平成24年 11月30日	平成24年 12月31日	平成25年 1月31日	平成25年 2月28日
物流 施設	首都圏その 他地域	戸田ロジスティクスセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		市川ロジスティクスセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		首都圏その他地域 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他地域	堺ロジスティクスセンター北棟	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		小牧ロジスティクスセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		その他地域 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
物流施設 稼働率		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
商業 施設	東京都心6 区	日本地所南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		CUBE代官山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		東京都心6区 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	首都圏その 他地域	aune港北	84.9	97.2	97.2	97.2	97.2	97.2
		aune幕張	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		マルエツさがみ野店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		首都圏その他地域 稼働率	95.7	99.2	99.2	99.2	99.2	99.2
	その他地域	神戸桃山台ショッピングセン ター(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		岡山久米商業施設	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ホームセンタームサシ仙台泉店 (底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		aune札幌駅前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		盛岡南ショッピングセンターサ ンサ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		その他地域 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	商業施設 稼働率		99.4	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9
住宅	東京都心6 区	パークアクシス西麻布ステージ	91.5	95.4	100.0	100.0	100.0	100.0
		芝浦アイランド ブルームタワー	95.7	95.4	96.1	96.4	97.0	96.7
		We Will 八丁堀	95.2	92.0	90.2	88.4	91.4	97.1
		芝浦アイランド エアタワー	95.7	96.0	96.4	95.7	94.4	94.3
		ベルファース戸越スタディオ	93.0	94.1	97.8	98.5	100.0	100.0
		ベルファース目黒	-	100.0	98.2	99.4	100.0	98.8
		東京都心6区 稼働率	95.2	95.6	96.2	96.1	96.2	96.5
	その他東京 23区	ベルファース蒲田	94.2	93.0	92.0	92.4	93.2	93.6
		ベルファース本郷弓町	92.6	92.6	93.4	95.7	96.9	99.2
		ベルファース三宿	94.1	94.1	94.1	93.8	97.1	95.6
		その他東京23区 稼働率	93.6	93.1	92.9	93.8	95.2	95.9
	その他地域	ベルファース大阪新町	93.4	92.1	95.8	95.3	95.8	96.4
		ベルファース尼崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ベルファース宮町	97.6	94.9	100.0	100.0	99.0	100.0
		ベルファース晩翠通り	100.0	98.4	96.9	96.9	100.0	100.0
		その他地域 稼働率	97.0	95.8	98.2	98.0	98.3	98.7
	住宅 稼働率		95.6	95.2	96.3	96.3	96.7	97.1
その他	首都圏その 他地域	クロスゲート	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		グッドタイムリビング新浦安	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		首都圏その他地域 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他 稼働率		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
全運用不動産稼働率		97.7	97.7	97.8	98.2	98.4	98.4	

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

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

(注3) 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(注4) aune札幌駅前は、平成25年4月1日付で平成観光札幌駅前ビルから名称変更を行ったものです。

(八) 関係会社等への賃貸状況

平成25年2月28日現在における関係会社等(前記「2 投資方針/(1)投資方針/ 関係会社等との取引方針/(イ)関係会社等の範囲」をご参照下さい。)への運用不動産の賃貸状況の概略は以下のとおりです。

テナント名称	業種	入居物件名	契約賃料 (円) (注1)	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (%) (注2)	契約満了日
オリックス株式会社	金融業	ラウンドクロス赤坂	977,640	269.33	0.04	平成26年10月31日
		オリックス芝2丁目ビル	42,815,150	6,451.76	1.03	平成26年4月30日 (左記のうち6,135.35㎡の賃貸部分) 平成26年11月30日 (左記のうち316.41㎡の賃貸部分)
		オリックス目黒ビル	7,831,420	1,362.62	0.22	平成26年8月31日 (左記のうち681.31㎡の賃貸部分) 平成26年11月30日 (左記のうち681.31㎡の賃貸部分)
		ラウンドクロス新宿	7,113,920	1,068.96	0.17	平成27年1月31日
		大宮下町1丁目ビル	5,558,320	1,080.93	0.17	平成25年12月18日
		ORE札幌ビル	3,110,760	856.97	0.14	平成25年5月8日
		オリックス神戸三宮ビル	2,136,810	543.39	0.09	平成26年1月14日
		オリックス不動産株式会社	不動産業	盛岡南ショッピングセンターサンサ	(注4)	17,107.50
芝浦アイランドブルームタワー	(注4)			2,367.16 (注5)	0.38	(注4)
グッドタイムリビング新浦安	(注4)			4,143.60	0.66	(注4)
株式会社シーフォートコミュニティ	不動産業	シーフォートスクエア/センタービルディング	1,557,145	239.93	0.04	平成26年7月31日
株式会社大京	不動産業	大宮下町1丁目ビル	2,658,630	517.01	0.08	平成26年1月29日
サンヨーホームズ株式会社(注7)	不動産業	ラウンドクロス一番町	2,155,010	548.03	0.09	平成26年5月31日

(注1) 平成25年2月28日現在、賃貸借契約書に規定されている1箇月分の賃料及び共益費の合計を記載しております。

(注2) 「全賃貸面積に対する賃貸面積の割合」は、平成25年2月28日現在の数値を使用しており、小数点第3位を四捨五入して記載しております。

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

(注4) やむを得ない事情により、開示しておりません。

(注5) 本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の16)に係る数値を記載しております。

(注6) 上記賃貸借契約のほか、平成25年2月28日現在において関係会社等と土地賃貸借契約を締結しております。契約の概要は以下のとおりです。なお、契約賃料は1箇月分の賃料を記載しております。

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

(注7) サンヨーホームズ株式会社は、本書の日付現在において関係会社等に該当しておりません。

(注8) 関係会社等の概要については、前記「2 投資方針/(1)投資方針/ 関係会社等との取引方針/(ホ)関係会社等との制限取引等の状況」の(注)をご参照下さい。

(二) 主要10テナントに関する情報

(a) 主要テナント

運用不動産について、平成25年2月28日時点での、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の運用不動産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点の全賃貸面積に占める割合が10%以上を占めるテナント（以下「主要なテナント」といいます。）は、日本通運株式会社の1社です。

テナントの名称	日本通運株式会社
業種	運送業、販売業 他
入居物件名	堺口ジスティクスセンター北棟
契約賃料	(注1)
賃貸面積	64,004.80m ²
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注2)	10.2%
契約満了日	平成31年7月30日
契約更改の方法	定期建物賃貸借契約（期間10年）です。更新はありません。ただし、本契約終了後、賃貸人と賃借人が合意した場合には、別途新たな賃貸借契約を締結することができます。
特記すべき事項	賃貸借面積が増減した場合、又は本物件の公租公課が変動した場合を除き、原則、賃貸借期間中、賃料改定はされません。原則、中途解約はできません。日本通運株式会社は、賃貸人の書面承諾を条件に本物件を第三者に転貸、又は使用させることができます。なお、平成25年2月28日現在、本物件は1つのテナントに転貸されています。(注1)

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

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

(b) 主要テナント含め上位10テナント

以下では、主要なテナントを含め、平成25年2月28日時点において、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合が大きい順に、上位10位までのテナント（以下「本件主要10テナント」といいます。）についての情報を記載します。

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

テナントの名称		業種	入居物件名	契約満了日 (注1)	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める賃貸面積 の割合(%) (注2)
1	日本通運株式会社	運送業	堺ロジスティクスセンター北棟	平成31年7月30日	64,004.80	10.2
2	アークランドサカモト株式会社	小売業	ホームセンタームサシ仙台東店(底地)	(注3)	56,109.95	8.9
3	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	6.0
4	京葉流通倉庫株式会社	倉庫業	戸田ロジスティクスセンター	平成37年3月9日	36,158.60	5.8
5	株式会社大京リアルド	不動産業	ラウンドクロス南麻布	平成25年7月31日	449.91	0.1
			ラウンドクロス築地	平成25年7月31日	115.19	0.0
			We Will 八丁堀	平成26年1月31日	2,976.57	0.5
			ベルファース戸越スタジオ	平成25年7月31日	3,168.75	0.5
			ベルファース蒲田	平成26年1月31日	5,792.97	0.9
			ベルファース本郷弓町	平成25年10月31日	4,316.05	0.7
			ベルファース大阪新町	平成25年10月1日	8,512.94	1.4
			ベルファース宮町	平成25年7月31日	6,218.37	1.0
ベルファース晩翠通り	平成25年7月31日	2,447.43	0.4			
6	オリックス不動産株式会社	不動産業	盛岡南ショッピングセンターサンサ	平成29年7月30日	17,107.50	2.7
			芝浦アイランド ブルーフムタワー	(注3)	2,367.16	0.4
			グッドタイムリビング新浦安	(注3)	4,143.60	0.7
7	藤田観光株式会社	ホテル事業	クロスゲート	平成32年9月30日	19,744.39	3.1
8	(注3)	運送業	小牧ロジスティクスセンター	(注3)	18,089.76	2.9
9	株式会社カインズ	小売業	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	平成38年10月3日	16,715.94	2.7
10	三井不動産住宅リース株式会社 アール・エー・アセット マネジメント株式会社 (注4)	不動産業	芝浦アイランド エアタワー	平成25年12月31日	12,357.65	2.0
合計					318,254.49	50.7

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

(注2) 「全賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は、平成25年2月28日現在の数値を使用しており、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(注3) やむを得ない事情により開示しておりません。

(注4) 信託受託者とのマスターリース契約において同列に列記されるマスターレシーです。

平成25年2月28日現在、本件主要10テナントについての(1)平成25年2月分の契約賃料(賃貸借契約上規定されている、1箇月分の賃料及び共益費の合計。ただし、テナントがサブリース契約に基づいてエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っており、本投資法人又は信託受託者との賃貸借契約においてエンドテナントへの賃貸借状況に応じてテナントが支払う賃料が変動する旨が規定されている場合の変動賃料、当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約に規定されている駐車場使用料、歩合賃料及びその他の契約上の賃料は含みません。)の合計、(2)平成25年2月28日現在、テナントから預かっている敷金・保証金等の残高です。

(1) 本件主要10テナントの契約賃料合計： 287,236,199円
(2) 本件主要10テナントの敷金・保証金等合計： 1,745,326,532円

【その他投資資産の主要なもの】
該当事項はありません。

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

直近の6計算期間末日における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額について期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載しておりません。

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たりの純資産額 (円)
第17期末(平成22年8月末日)	305,619 (301,578)	142,122 (138,081)	564,825 (548,764)
第18期末(平成23年2月末日)	318,738 (315,446)	141,373 (138,081)	561,847 (548,764)
第19期末(平成23年8月末日)	341,514 (337,939)	154,471 (150,896)	543,084 (530,513)
第20期末(平成24年2月末日)	345,469 (342,106)	154,326 (150,964)	542,575 (530,753)
第21期末(平成24年8月末日)	344,997 (341,681)	154,279 (150,964)	108,482 (106,151)
第22期末(平成25年2月末日)	349,154 (345,808)	154,310 (150,964)	108,503 (106,151)

(注1) 1口当たりの純資産額は、1円未満を四捨五入して表示しております。なお、本投資法人は平成25年2月28日を基準日、平成25年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。第21期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たりの純資産額を算出しております。

(注2) 各計算期間末に分配を行った後の分配落ち後の額を括弧内に記載しております。

なお、本投資証券の東京証券取引所における取引所価格の推移は以下のとおりです。

計算期間別 最高・最低 投資口価格 (円)	回次	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期 (権利落前)	第22期 (権利落後)(注2)
	決算年月	平成22年8月	平成23年2月	平成23年8月	平成24年2月	平成24年8月	平成25年2月	平成25年2月
	最高	465,000	537,000	482,000	382,000	390,000	538,000	109,100
	最低	370,500	383,000	368,500	306,500	325,500	351,500	105,500

月別最高・ 最低投資口 価格(円) 及び本投資 証券売買高 (口)	月別	平成24年9月	平成24年10月	平成24年11月	平成24年12月	平成25年1月	平成25年2月 (権利落前)	平成25年2月 (権利落後)(注2)
	最高	382,000	402,000	412,500	425,500	518,000	538,000	109,100
	最低	351,500	375,000	376,500	400,500	447,500	516,000	105,500
	売買高	14,260	20,558	14,260	11,906	19,503	19,245	20,221

(注1) 投資口価格の最高値・最低値は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

(注2) 平成25年3月1日を効力発生日とする投資口1口につき5口の割合による投資口分割に伴い、平成25年2月26日より権利落後の投資口価格及び売買高を示しています。

【分配の推移】

直近の6計算期間における本投資法人の分配総額、投資口1口当たりの分配の額の推移は次のとおりです。

計算期間	分配総額 (円)	1口当たりの利益分配 金(円)	1口当たりの利益超過 分配金(円)
第17期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日	4,041,300,942	16,061	-
第18期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日	3,291,970,626	13,083	-
第19期 自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日	3,575,619,814	12,571	-
第20期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	3,362,578,748	11,822	-
第21期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日	3,315,362,704	11,656	-
第22期 自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	3,346,081,576	11,764	-

【自己資本利益率(収益率)の推移】

直近の6計算期間末日における本投資法人の自己資本利益率(純資産当期純利益率)の推移は次のとおりです。

計算期間	自己資本利益率(%)
第17期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日	3.0(6.1)
第18期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日	2.3(4.6)
第19期 自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日	2.2(4.5)
第20期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	2.2(4.4)
第21期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日	2.1(4.3)
第22期 自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	2.2(4.3)

(注1) 自己資本利益率は月数により年換算した数値を()内に併記しております。

(注2) 自己資本利益率 = 当期純利益 / 期首純資産額と期末純資産額の平均

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成13年9月10日	投信法第166条に基づく設立の登記
平成13年9月10日	本投資法人設立（設立企画人は資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社）
平成13年10月11日	投信法第187条に基づく登録（登録番号 関東財務局長 第7号）
平成13年12月1日	運用資産の取得開始
平成14年3月13日	新投資口の発行
平成14年4月22日	投資口の分割
平成14年6月12日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に新規上場
平成15年9月18日	新投資口の発行
平成17年9月14日	新投資口の発行
平成17年10月12日	第三者割当による新投資口の発行
平成19年10月3日	新投資口の発行
平成19年10月30日	第三者割当による新投資口の発行
平成20年8月25日	投資口が振替機関において取り扱われることへの社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、以下「社債株式等振替法」といいます。）第13条第1項に基づく同意（注）
平成23年5月25日	新投資口の発行
平成23年6月24日	第三者割当による新投資口の発行
平成25年3月1日	投資口の分割
平成25年3月26日	新投資口の発行
平成25年4月24日	第三者割当による新投資口の発行

（注）上記同意に基づき、本投資法人の投資口は、社債株式等振替法のもとで、いわゆる「電子化」された投資口（振替投資口）となり、既に発行されている投資証券は株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（以下「決済合理化法」といいます。）の施行日（平成21年1月5日）において無効となっています。また、新規の発行の際にも投資証券は発行されないこととなります。この「電子化」の後には、振替機関の振替制度の下、口座管理機関（証券会社や銀行等）が加入者（顧客）のために開設した口座に係る振替口座簿に投資口が電子的に記録・記載され、かかる記録・記載によって投資口の権利の帰属が決定されます。「電子化」に伴って、投資法人の備える投資主に関する名簿は投資主名簿に一元化され、実質投資主名簿は廃止されています。

2【役員の状況】

有価証券報告書提出日現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名 (生年月日)	主要略歴	所有 投資 口数
執行役員	岡添 裕 (昭和24年11月25日生)	昭和49年4月 野村證券株式会社入社 昭和55年5月 オリエン特・リース株式会社 (現オリックス株式会社)入社 平成8年3月 同社 東京営業第二部長 平成9年11月 オリックス野球クラブ株式会社 常務取締役 平成11年10月 同社 代表取締役社長 平成13年4月 オリックス株式会社 グループ執行役員 平成15年9月 オリックス・リアルエステート株式会社(現オリックス 不動産株式会社)執行役員副社長 平成16年6月 同社 取締役副社長 平成18年6月 同社 執行役員副社長 平成19年1月 日鐵リース株式会社(現エヌエスリース株式会社) 取締役社長 平成24年1月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 顧問(現 職) 平成24年5月 本投資法人 執行役員(現職)	-
監督役員	菅原 和夫 (昭和20年10月13日生)	昭和44年4月 クロウエルカーリア・アンドマクミラン社 入社 昭和49年4月 財団法人日本不動産研究所 入所 昭和53年3月 不動産鑑定士登録 平成2年7月 財団法人日本不動産研究所 浦和支所支所長 平成5年6月 同研究所 退所 平成5年7月 菅原ランドプロジェクト株式会社 代表取締役(現職) 平成14年1月 本投資法人 監督役員(現職)	-
監督役員	石上 尚弘 (昭和35年2月12日生)	昭和59年4月 労働省(現厚生労働省) 入省 昭和63年4月 国際労働事務局(ILO) 出向 平成7年3月 労働省 退職 平成7年4月 第49期司法修習生 最高裁判所司法研修所 入所 平成9年3月 司法修習生 修了 平成9年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会) 石上法律事務所 開業 平成13年9月 本投資法人 監督役員(現職) 平成14年10月 石上・池田法律事務所 開業 平成25年3月 石上法律事務所 開業(現職)	-
監督役員	森本 新一 (昭和40年5月12日生)	昭和63年4月 明治生命保険相互会社 (現明治安田生命保険相互会社)入社 平成3年10月 井上斎藤英和監査法人 (現有限責任 あずさ監査法人)入所 平成7年7月 同監査法人 退所 公認会計士 登録 森本公認会計士事務所 開業(現職) 平成7年8月 税理士登録 平成13年9月 本投資法人 監督役員(現職)	-

- (注1) 監督役員3名は、いずれも他の法人等の代表者であります。当該法人等のいずれも本投資法人との間には利害関係はありません。
- (注2) 本投資法人の執行役員は、平成24年5月25日に開催された本投資法人の第9回投資主総会において選任されました。
- (注3) 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成24年5月25日に開催された本投資法人の第9回投資主総会において、補欠執行役員として安田博が選任されました。
- (注4) 本投資法人の監督役員3名は、いずれも平成24年5月25日に開催された本投資法人の第9回投資主総会において再任が決議されました。

3【その他】

役員の変更

役員は法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任されます(投信法第96条、規約第20条、第23条)。

役員の任期は就任後2年です。ただし、補欠又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とします。また、補欠執行役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会(当該投資主総会において執行役員が選任されなかった場合には、執行役員が選任された直近の投資主総会)において選任された執行役員の任期が満了する時までとします。また、補欠監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会(当該投資主総会において監督役員が選任されなかった場合には、監督役員が選任された直近の投資主総会)において選任された監督役員の任期が満了する時までとします(規約第21条、第24条)。

役員の解任は、投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります(投信法第104条第1項、第106条)。役員職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該役員を解任する旨の議案が否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主(6箇月前より引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、30日以内に訴えをもって、当該役員の解任を請求することができます(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号)。

規約の変更

規約の変更に係る手続き等については、後記「第3 管理及び運営 / 1 資産管理等の概要 / (5) その他 / (八) 規約の変更」をご参照下さい。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

出資の状況及びその他の重要事項については、前記「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 / (5) 投資法人の出資総額」をご参照下さい。

訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第2【手続等】

1【申込(販売)手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません(規約第5条)。したがって、該当事項はありません。
なお、本投資証券は東京証券取引所に上場されており、本投資口を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。
また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

1口当たりの純資産額の算出

本投資法人の投資口1口当たりの純資産額（以下「1口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口数で除して算出します。

1口当たり純資産額は、原則として、後記「(4)計算期間」記載の計算期間（以下「決算期間」といいます。）の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出にあたり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて下記「ないし」とおりとするほか（規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日について」 . 1ないし3に記載のとおり）、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）、投信協会規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従います。

運用資産の種類毎の評価の方法及び基準

(イ) 不動産等

(a) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額

なお、減価償却の算定方法は、建物部分及び設備部分ともに、原則として定額法によるものとしますが、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合であり、かつ、投資家保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができるものとします。

(b) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（包括信託を含みます。）

信託財産が上記(a)に掲げる資産の場合には、上記(a)に定める評価を行い、金融資産の場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行ったうえで、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(c) 不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記(a)に掲げる資産の場合には、上記(a)に定める評価を行い、金融資産の場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行ったうえで、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(d) 不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記(a)から(c)までに掲げる資産の場合には、それぞれに定める評価を行い、金融資産の場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行ったうえで、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

(e) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分について上記(d)に従った評価を行い、金融資産の場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行ったうえで、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(ロ) 有価証券（不動産対応証券を含み、不動産等及び下記(二)に含まれるものを除きます。）

(a) 金融商品取引所に上場されている有価証券

金融商品取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券市場における最終価格（原則として取引価格の終値とします。また、評価の基準日における終値が公表されていない場合には、直近において公表された終値とします。）に基づき算出した価額とします。

(b) 上記(a)に掲げる有価証券以外の有価証券

当該有価証券の市場価格（証券会社等のブローカーにより提示される価格（気配値を含みます。）又は取引所有価証券市場における取引価格に準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する価格をいいます。以下同じです。）がある場合には、市場価格に基づく価額とします。また、市場価格がない場合には、これに準ずるものとして合理的な方法により算出された価額とします。ただし、優先出資証券、コマース・ペーパー、貸付信託の受益証券、外国貸付債権信託受益証券、外国法人が発行する譲渡性預金証書及び貸付債権信託受益証券並びに外国法人に対する権利で、貸付債権信託受益証券の権利の性質を有するものについては、市場価格及び合理的な方法により算出された価格がない場合には、取得価額にて評価することができるものとします。

(八) 金銭債権

取得価額から貸倒引当金を控除した価額とします。ただし、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認識されるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額とします。

(二) 金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記(ロ)、(ハ)又は下記(ヘ)である場合には、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

(ホ) デリバティブ取引に係る権利

(a) 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引

当該取引所の最終価格に基づき算出した価額とします。ただし、最終価格がない場合には、最終の気配値（公表された最終の売り気配の最安値又は買い気配の最高値とします。それらがともに公表されている場合には、それらの仲値とします。）に基づき算出した価額とします。また、評価の基準日における当該取引所の最終価格又は気配値が公表されていない場合には、直近において公表された最終価格又は気配値に基づき算出した額とします。

(b) 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額とします。ただし、公正な評価額を算定することが極めて困難な場合には、取得価額にて評価することができるものとします。

(c) 一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められ、かつ、法人税法の定めに基づく有効性判定においてヘッジが有効であると認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。

(ヘ) その他

上記(イ)から(ホ)までに定めのないものについては、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って評価を行います。

公正なる価額

資産運用報告等に記載する目的で貸借対照表価額と異なる価額を記載する場合には、上記(イ)(a)を「原則的に不動産鑑定士による鑑定評価に基づいて算定した価額」と読み替えて適用します。

算定方法の継続適用

上記及びに定める評価方法については、継続性の原則に則り変更は行いません。ただし、正当な事由により、採用した方法による評価が適当ではなくなった場合であり、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更することできるものとします。評価方法を変更した場合には、直後に投資者に交付する資産運用報告において、次に掲げる事項を記載します。

- ）当該評価方法の変更の事実及び変更日
- ）変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容
- ）期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額
- ）具体的な変更理由
- ）上記）から）までに掲げるもののほか、投資者保護上必要な事項

1口当たり純資産額等の公表

1口当たり純資産額等の運用経過は、決算日後に作成される計算書類（資産運用報告等）に記載され、投資主に送付されるほか、金商法に基づいて決算日後3箇月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。なお、1口当たり純資産額等の運用経過又は本書に記載された情報等については、下記窓口にご照会下さい。

照会窓口：オリックス・アセットマネジメント株式会社
サポートダイヤル：03 - 5418 - 4858

（2）【保管】

決済合理化法の施行により、本投資口については振替投資口（社債株式等振替法第226条に定義されます。）となり、投資証券を発行することができません。既に発行された投資証券は決済合理化法の施行日（平成21年1月5日）において無効となり（社債株式等振替法第227条第3項）、投資口の新規発行及び権利の移転は全て社債株式等振替法に従い、振替口座簿への記録・記載によって行われることとなりましたので、投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第2項）。

（3）【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

（4）【計算期間】

本投資法人の計算期間は、毎年3月1日から8月末日までと9月1日から翌年2月末日までの各6箇月間とします（規約第39条）。

（5）【その他】

（イ）増減資に関する制限

（a）投資口の追加発行：

本投資法人は1,000万口を上限として、役員会の承認を得たうえで、本投資法人の発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第6条第1項、第3項）。ただし、後記「（八）規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより、追加発行の口数の上限を変更することができます。

なお、租税特別措置法第67条の15第1項第1号八に規定される要件を満たすため、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を超えるものとします（規約第6条第2項）。

（b）最低純資産額：

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第35条）。なお、投信法第67条第4項により、現在のところ5,000万円を下回る変更はできません。

（ロ）解散又は償還条件等

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

- ）規約で定めた存続期間の満了
- ）規約で定めた解散の事由の発生
- ）投資主総会の決議
- ）合併（合併により当該投資法人が消滅する場合に限ります。）
- ）破産手続開始の決定
- ）投信法第143条の3第1項の規定又は第144条において準用する会社法第824条第1項の規定による解散を命ずる裁判
- ）投信法第187条の登録の取消し
- ）投信法第190条第1項の規定による投信法第187条の登録の拒否

なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

(八) 規約の変更

(a) 規約の変更手続き

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上にあたる多数をもって、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。ただし、書面による議決権行使及び議決権の代理行使が認められていること、並びに投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされることにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 / (1) 投資主の権利 / 議決権」をご参照下さい。

(b) 規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、この規約の変更が運用に関する基本方針、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条第1項、第225条第1項、第5項）。

(二) 関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は次のとおりです。

(a) 本資産運用会社との間の資産運用委託契約

・ 契約期間：

資産運用委託契約については、本投資法人が登録を完了した日に効力を生ずるものとし、以降その有効期間の期限は定めません。

・ 契約期間中の解約に関する事項：

- ）資産運用委託契約を合意により解約する場合は、双方又はいずれかの一方から相手方に対し、その6箇月前までに文書により通知するものとし、この場合、双方が解約について協議し、本投資法人が投資主総会の承認（なお、本資産運用会社の側からの解約の場合は、本投資法人の投資主総会の承認又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得られた場合に限り、資産運用委託契約を解約できるものとし、
- ）本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決定のみにより直ちに資産運用委託契約を解約することができるものとし、この場合、資産運用委託契約の解約に関して投資主総会の承認を得ることを要しないものとし、
 - A. 本資産運用会社が投信法、金商法、本投資法人の規約及び資産運用委託契約等で規定される職務上の義務に違反し、又は職務を怠ったとき
 - B. 上記A. に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき
- ）本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、資産運用委託契約を解約しなければならないものとし、
 - A. 宅建業法第3条第1項の免許及び同法第50条の2第1項の認可を受けている金融商品取引業者でなくなったとき
 - B. 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
 - C. 解散したとき
- ）本投資法人が以下に定める事由のいずれかに該当する場合、本資産運用会社は、本投資法人の執行役員が投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得て資産運用委託契約の解約に同意することを条件として、本投資法人に対して通知をすることにより資産運用委託契約を解約することができます。
 - A. 資産運用委託契約に明示的に規定される本投資法人の本資産運用会社に対する債務に関して債務不履行が生じ、本資産運用会社から本投資法人に対する是正を求める書面による催告を受領した日から20営業日（営業日とは、土曜日、日曜日及び国民の祝日その他本資産運用会社が休日と定める日を除いた日をいいます。以下同じです。）が経過しても当該債務不履行が是正されない場合、又は当該20営業日の期間中に合理的に是正することが期待できない場合
 - B. 本投資法人につき解散、支払停止、支払不能、破産法上の破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、特定調停手続開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合

)本資産運用会社が前項に基づいて資産運用委託契約を解約する場合には、本投資法人が資産運用委託契約上の業務を支障なく引き受ける後任の資産運用会社(以下「後任資産運用会社」といいます。)を選任するまで、当該解約は効力を生じないものとし、かかる後任資産運用会社を選任するまでの期間及び後任資産運用会社への事務引き継ぎに必要な期間については、本資産運用会社はその業務を続行するものとします。ただし、いかなる場合においても、上記期間は本資産運用会社が本投資法人の同意を得て、資産運用委託契約を解約した日から起算して合計で6箇月を超えないものとし、本資産運用会社はこの期間を超えてその業務を続行する義務を負わないものとします。

・ 契約の内容の変更に関する事項：

資産運用委託契約を改定、改正又は変更しようとする場合には、本投資法人の役員会の承認を経た両当事者の書面による合意を要します。

・ 解約又は契約の変更の開示方法：

資産運用委託契約が解約され、本資産運用会社の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容が届け出られます(投信法第191条第1項、第225条第1項、第5項)。

(b) 機関運営に係る一般事務受託者(オリックス・アセットマネジメント株式会社)との間の一般事務委託契約

・ 契約期間：

)一般事務委託契約の有効期間は、一般事務委託契約に規定される効力発生日(注)から向こう1年間とします。

)一般事務委託契約の有効期間満了6箇月前までに、当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。

(注)一般事務委託契約に規定される効力発生日とは、本投資法人の成立の日(平成13年9月10日)をいいます。

・ 契約期間中の解約に関する事項：

一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

)当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には一般事務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

)当事者のいずれか一方が一般事務委託契約に違反し、かつ、他方による催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、双方いずれも契約失効後においても契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。

・ 契約の内容の変更に関する事項：

)一般事務委託契約の内容は、本投資法人及び一般事務受託者の合意により、これを変更することができません。

)変更にあたっては、本投資法人の規約、投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

・ 解約又は契約の変更の開示方法：

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容が届け出られます(投信法第191条第1項、第225条第1項、第5項)。

(c) 主たる不動産管理会社(オリックス・アセットマネジメント株式会社)との間の不動産管理委託契約

・ 契約期間：

不動産管理委託契約については、契約締結の日(注)に効力を生ずるものとし、以降その有効期間の期限は定めません。

(注)不動産管理委託契約の締結の日とは、平成13年11月20日をいいます。

・ 契約期間中の解約に関する事項：

- ）下記（ ）又は（ ）に基づく解除による場合を除き、当事者の一方の解約申し入れによって不動産管理委託契約を解約することはできず、両当事者の合意によってのみ解約できるものとします。本投資法人及び主たる不動産管理会社（以下、本項において「本管理会社」といいます。）は、不動産管理委託契約を合意により解約する場合は、まず、双方又はいずれか一方から相手方に対し、その6箇月前までに文書により解約を申し入れる旨の通知を行うものとします。
- ）本投資法人は、次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決定により直ちに不動産管理委託契約を解除することができるものとします。
 - A. 資産運用委託契約が解約されたとき
 - B. 本管理会社が投信法、本投資法人の規約及び不動産管理委託契約等で規定される職務上の義務に違反し、又は職務を怠ったとき
 - C. 上記A. 及びB. に掲げる場合のほか、本管理会社について、不動産の管理に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき
- ）以下に定める事由の一つにでも該当する場合には、本管理会社は本投資法人に対する通知をもって不動産管理委託契約を解除することができます。
 - A. 資産運用委託契約が解約されたとき
 - B. 不動産管理委託契約に明示的に規定される本投資法人の本管理会社に対する債務に関して債務不履行が生じ、本管理会社から本投資法人に対する是正を求める書面による催告を受領した日から20営業日が経過しても当該債務不履行が是正されない場合、又は当該20営業日の期間中に合理的に是正することが期待できない場合
 - C. 本投資法人につき解散、支払停止、支払不能、破産法上の破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、特定調停手続開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合
- ）本管理会社が上記（ ）に基づいて不動産管理委託契約を解約する場合には、本投資法人が不動産管理委託契約上の業務を支障なく引き受ける後任の不動産管理会社（以下、本項において「後任管理会社」といいます。）を選任するまで、当該解約は効力を生じないものとし、かかる後任管理会社を選任するまでの期間及び後任管理会社への事務引き継ぎに必要な期間については、本管理会社はその業務を続行するものとします。ただし、いかなる場合においても、上記期間は本管理会社が上記（ ）に基づいて不動産管理委託契約を解約した日から起算して合計で6箇月を超えないものとし、本管理会社はこの期間を超えてその業務を続行する義務を負わないものとします。

・ 契約の内容の変更に関する事項：

不動産管理委託契約は、本投資法人の役員会の承認を経た本投資法人及び主たる不動産管理会社の書面による合意に基づく場合のほか、改定、改正又は変更することができません。

・ 契約の変更の開示方法：

不動産管理委託契約が解約され、主たる不動産管理会社の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(d) 投資主名簿等管理人（三井住友信託銀行株式会社）との間の一般事務業務委託契約

・ 契約期間：

- ）一般事務業務委託契約の有効期間は、本契約締結日（平成21年1月1日）から1年間とします。
- ）一般事務業務委託契約の有効期間満了の3箇月前までに、本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれからも文書による別段の申出がなされなかったときは、一般事務業務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に1年間延長し、その後も同様とします。

・ 契約期間中の解約に関する事項：

- ）一般事務業務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。
 - A. 当事者間の文書による解約の合意。ただし、この場合には、一般事務業務委託契約は両当事者の合意によって指定したときから失効します。
 - B. 当事者のいずれか一方が一般事務業務委託契約に違反があり、催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務業務委託契約は失効します。ただし、本投資法人及び投資主名簿等管理人は、一般事務業務委託契約失効後においても、一般事務業務委託契約に基づく残存債権を相互に請求することができます。

・ 契約の内容の変更に関する事項：

- ）一般事務業務委託契約の内容については、両当事者間の合意により、これを変更することができます。

）変更にあたっては、本投資法人の規約、投信法を含む法令及び諸規則等を遵守します。

． 契約の変更の開示方法：

一般事務業務委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務業務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容が届け出られます（投信法第191条第1項、第225条第1項、第5項）。

(e) 特別口座管理人（三井住友信託銀行株式会社）との間の特別口座の管理に関する契約

． 契約期間：

特別口座の管理に関する契約は、平成21年1月5日から効力を生じます。

． 契約期間中の解約に関する事項：

）特別口座の管理に関する契約は、次に掲げる事由が生じた場合、次に定める時に終了します。

A． 特別口座の加入者が存在しなくなった場合、特別口座管理人は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時。

B． 社債株式等振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合、特別口座管理人は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時。

C． 当事者のいずれか一方が特別口座の管理に関する契約に違反し、かつ引続き特別口座の管理に関する契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに、他方が文書によって解約の通知をした場合、当該通知到達の日から2週間経過後もしくは若しくは当該通知において指定された日。

D． 本投資法人及び特別口座管理人の間に一般事務業務委託契約が締結されており、当該契約について契約の終了事由若しくは特別口座管理人が解約権を行使しうる事由が発生したときに、特別口座管理人が特別口座の管理に関する契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合、上記C．後段の規定を準用します。

E． 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、著しく不適正になったにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理人で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったとき、特別口座管理人が特別口座の管理に関する契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合、上記C．後段の規定を準用します。

）本投資法人及び特別口座管理人のいずれか一方の当事者が反社会勢力（注）に該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、又は本投資法人及び特別口座管理人がそれぞれ行った、特別口座の管理に関する契約を締結する時点における、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに特別口座管理人、特別口座管理人の取締役、執行役及び監査役が反社会勢力（注）に該当しないことの表明、及び将来にわたって反社会勢力（注）に該当しないことの確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に特別口座の管理に関する契約は終了します。

（注）反社会勢力とは、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。

． 契約の内容の変更に関する事項：

特別口座の管理に関する契約について、法令の変更又は監督官庁並びに株式会社証券保管振替機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理人が協議のうえ、速やかに変更します。

． 契約の変更の開示方法：

特別口座の管理に関する契約が解約され、特別口座管理人の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、特別口座の管理に関する契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容が届け出られます（投信法第191条第1項、第225条第1項、第5項）。

(f) 資産保管会社(三井住友信託銀行株式会社)との間の資産保管委託契約

・ 契約期間:

-) 資産保管委託契約の有効期間は、資産保管委託契約に規定される効力発生日(注)から平成26年9月30日までとします。
 -) 資産保管委託契約の有効期間満了の6箇月前までに当該者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。
- (注) 資産保管委託契約に規定される効力発生日とは、平成24年3月1日をいいます。

・ 契約期間中の解約に関する事項:

資産保管委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

-) 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には、資産保管委託契約は両当事者の合意によって指定したときから失効します。
-) 当事者のいずれか一方が資産保管委託契約に違反し、かつ、他方による催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管委託契約失効後においても、資産保管委託契約に基づく残存債権を相互に請求ができません。

・ 契約の内容の変更に関する事項:

-) 資産保管委託契約の内容については、本投資法人の役員会の承認を得たうえで、本投資法人及び資産保管会社の合意により、これを変更することができます。
-) 変更にあたっては、本投資法人の規約、投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

・ 契約の変更の開示方法:

資産保管委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に資産保管会社の変更が届け出られます(投信法第191条第1項、第225条第1項、第5項)。

(g) 経理等に係る一般事務受託者(三井住友信託銀行株式会社)との間の一般事務委託契約

・ 契約期間:

-) 一般事務委託契約の期間は、一般事務委託契約に規定される効力発生日(注)から平成26年9月30日までとします。
 -) 有効期間満了の6箇月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。
- (注) 一般事務委託契約に規定される効力発生日とは、平成24年3月1日をいいます。

・ 契約期間中の解約に関する事項:

一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

-) 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には、一般事務委託契約は両当事者の合意によって指定したときから失効します。
-) 当事者のいずれか一方が一般事務委託契約に違反し、かつ、他方による催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び一般事務受託者は一般事務委託契約失効後においても、一般事務委託契約に基づく残存債権を相互に請求することができます。

・ 契約の内容の変更に関する事項:

-) 一般事務委託契約の内容は、本投資法人及び一般事務受託者の合意により、これを変更することができます。
-) 変更にあたっては、本投資法人の規約、投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

． 契約の変更の開示方法：

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容が届け出られます（投信法第191条第1項、第225条第1項、第5項）。

(h) 投資法人債に係る一般事務受託者（三井住友信託銀行株式会社）との間の財務及び発行・支払代理契約

． 契約の内容の変更に関する事項：

財務及び発行・支払代理契約に定められた事項について変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び一般事務受託者は相互にこれに関する協定を締結します。

． 契約の変更の開示方法：

財務及び発行・支払代理契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容が届け出られます（投信法第191条第1項、第225条第1項、第5項）

(i) 投資法人債に係る一般事務受託者（三菱UFJ信託銀行株式会社）との間の財務代理契約

． 契約の内容の変更に関する事項：

財務代理契約に定められた事項について変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び一般事務受託者は相互にこれに関する協定を締結します。

． 契約の変更の開示方法：

財務代理契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容が届け出られます（投信法第191条第1項、第225条第1項、第5項）

(ホ) 公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

利害関係人等との取引制限

資産運用会社の行う取引については金商法の定めにより一定の制限が課せられています。かかる制限の中でも資産運用会社の利害関係人等との取引に関する制限として、金商法第42条の2第1号及び第7号、第44条の3第1項第3号、業府令第130条第1項第2号、第3号、第4号、第5号及び第9号によるものが含まれます。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本において同じ意味で用います。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令で定めるところにより、資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

資産の運用の制限

投資法人は、投資法人の役員、資産運用会社、投資法人の役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限り、）、資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役、執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間において、以下に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条）。

（イ）有価証券の取得又は譲渡

（ロ）有価証券の貸借

（ハ）不動産の取得又は譲渡

（ニ）不動産の貸借

（ホ）宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として（ ）資産運用会社に宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、（ ）資産運用会社に不動産の管理を委託すること等が認められています。

資産運用会社による本投資法人の不動産管理業務の受託の状況については、前記「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」をご参照下さい。

利害関係人等及び主要株主に対する取引状況等

(イ) 取引状況

(自 平成24年 9月 1日 至 平成25年 2月28日)

区分	売買金額等(百万円)	
	買付額等	売付額等
総額	4,880	-
	うち利害関係人等及び 主要株主からの買付額 3,330 (68.2%)	うち利害関係人等及び 主要株主への売付額 - (-%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
オリックス不動産株式会社	3,330 (68.2%)	- (-%)
合計	3,330 (68.2%)	- (-%)

(ロ) 支払手数料等の金額

(自 平成24年 9月 1日 至 平成25年 2月28日)

区分	支払手数料 等総額A (百万円)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳(注1)		総額に対する 割合 B/A
		支払先	支払金額B (百万円)	
賃貸媒介手数料	40	オリックス株式会社	0	1.7%
建物管理委託報酬	761	オリックス株式会社	3	0.4%
		株式会社シーフォートコミュニティ	44	5.9%
不動産管理委託報酬	274	オリックス不動産株式会社	21	7.7%

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等並びに金商法第29条の4第2項に規定される本資産運用会社の主要株主をいい、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のあるオリックス不動産株式会社、オリックス株式会社及び株式会社シーフォートコミュニティについて、上記のとおり記載しております。

(注2) 買付額及び取引状況の内訳の金額には、利害関係人等及び主要株主との精算において、本投資法人が負担すべき取得年度の固定資産税及び都市計画税相当額(1百万円)は含んでおりません。

(注3) ()内の数値は、買付額・売付額のそれぞれ総額に対する比率を表しており、小数点第2位を四捨五入しております。

(注4) 上記記載の不動産管理委託報酬は、本投資法人又は信託受託者と主たる不動産管理会社との不動産管理委託契約に基づき、主たる不動産管理会社が再委託をしている不動産管理委託先への報酬及び信託受託者が委託をしている不動産管理委託先への報酬であります。

(注5) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等及び主要株主へ支払った水道光熱費等の支払額は以下のとおりです。

区分	支払額	支払先
水道光熱費	128百万円	オリックス株式会社
水道光熱費	83百万円	天王洲エリアサービス株式会社
支払利息	29百万円	オリックス銀行株式会社
修繕費等	23百万円	オリックス・インテリア株式会社
調査費	1百万円	株式会社フレクセス

(注6) 市川ロジスティクスセンターの1階床面の一部に沈下が発生したことに起因し、当該物件に係る信託受益権の売主であるオリックス不動産株式会社に対し、信託受益権売買契約上の表明保証条項に基づき、当該沈下の補修費用等を負担することを求める調停を東京地方裁判所に申し立て、同社との間で平成24年9月24日に調停が成立し、同社は上記1階床面の一部の補修費用等を負担することに合意しました。

(注7) 上記利害関係人等及び主要株主の概要につきましては、前記「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 / (ホ) 関係会社等との制限取引等の状況」の(注)をご参照下さい。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

投資主が投信法及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第1項）。なお、投資口を譲渡するには、投資証券を交付しなければならないこととされています（投信法第78条第3項）が、投資証券の「電子化」により、振替口座簿の記録・記載により投資口の権利の帰属が定められることとなっています（社債株式等振替法第228条、第140条）。投資証券の「電子化」については、前記「第1 投資法人の追加情報 / 1 投資法人の沿革」に記載の注記をご参照下さい。

投資証券交付請求権及び不所持請求権

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後遅滞なく、当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができ（投信法第85条第1項）、また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることとされていますが（投信法第85条第3項、会社法第217条）、投資証券の「電子化」により、これらは、振替機関が社債株式等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が在しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときに限られます（社債株式等振替法第227条第2項）。

金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第1号、第137条第1項、第2項）。決算期間の末日における最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その決算期間に関する金銭の分配を受ける権利を行使することができる者とし（規約第9条第1項）。

残余財産分配請求権

本投資法人が解散し清算される場合には、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第2号、第158条）。ただし、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第5条）。

議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主より構成される投資主総会で決議されます。投資主は、その有する投資口1口につき1個の議決権を有します（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。本投資法人の投資主総会においては、原則として出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の2第1項、規約第15条第1項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の3分の2以上にあたる多数をもって決議されなければなりません（投信法第140条、第93条の2第2項）。

投資主総会において権利を行使することができる投資主は、本投資法人が、役員会の決議により定め法令に従い公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主（又は、投資主総会の会日が決算期の翌日から3箇月以内であれば当該決算期の最終の投資主名簿上の投資主）とします（投信法第77条の3第2項、規約第9条第2項、第3項、第4項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の2第2項）。また、投資主は、投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2、規約第15条第4項、第5項）。さらに、投資主は、代理人によってその議決権を行使することができます。ただし、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は1名とし、本投資法人の投資主に限られます（規約第16条第1項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第17条第1項）。

その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6箇月前から引続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6箇月前から引続き有する投資主は、執行役員に対して、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を総会の目的とすることを請求することができます。ただし、その事項が総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6箇月前から引続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項）。

投資主は、招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は無効である場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第2項、会社法第830条）。

代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

6箇月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して、書面にて役員の実任を追及する訴えを提起することを請求できるほか（投信法第116条、会社法第847条第1項）、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害を生ずるおそれがあるときは、執行役員に対して、その行為を止めることを請求することができます（投信法第109条第5項、会社法第360条第1項）。

役員は投資主総会の決議により解任することができますが（投信法第104条第1項）、役員職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上に当たる投資口を6箇月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該役員解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

投資主は新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6箇月以内に、本投資法人に対して投資口の追加発行の無効の訴えを提起することができます（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）。

投資主は本投資法人の合併がある場合で、その手続に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6箇月以内に合併無効の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）。

帳簿等閲覧請求権

投資主は執行役員に対し、会計帳簿及びこれらに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この場合においては、当該請求の理由を明らかにしなければなりません（投信法第128条の3）。

少数投資主権の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（社債株式等振替法第228条で準用する第154条第3項の定める通知をいいます。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます（社債株式等振替法第228条、第154条第3項、第4項）。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます（社債株式等振替法第228条、第154条第2項）。

(2) 投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

元利金支払請求権

投資法人債権者は投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

投資法人債の譲渡

記名式の投資法人債の譲渡は、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することにより行われます（投信法第139条の7、会社法第688条）。無記名式の投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。取得者が譲受を投資法人に対抗するためには、投資法人債券の引渡及び継続占有が必要です。投資法人債が登録債の場合には、譲渡人及び譲受人間の意思表示により投資法人債の移転が行われますが、取得者がかかる譲受を投資法人に対抗するためには、移転の登録が必要です。

なお、本投資法人は、投資法人債につき、社債株式等振替法に基づく一般振替制度において振替機関が取り扱うことに同意しており、発行の際に社債株式等振替法の適用を受けることを決定した振替投資法人債については、新規発行及び権利の移転は全て社債株式等振替法に従い、口座管理機関が管理する振替口座簿への記載又は記録によって行われることになり、投資法人債券は発行されません（社債株式等振替法第115条、第66条、第77条）。本投資法人が発行する投資法人債は振替投資法人債です。

投資法人債権者集会における議決権

- a. 投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。
- 投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第2項、会社法第726条）。投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。
- b. 投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第2項、会社法第724条）。
- (i) 法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、議決権に出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。
- () 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上を有する議決権者が出席し、出席した議決権者の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。
- c. 投資法人債総額の10分の1以上を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。
- かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て、投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。
- d. 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

投資法人債管理者

本投資法人は投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合等については、この限りではありません（投信法第139条の8）。

担保提供制限条項

本投資法人は、第2回無担保投資法人債要項、第3回無担保投資法人債要項、第4回無担保投資法人債要項及び第5回無担保投資法人債要項において、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人債発行後、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために担保を提供する場合には、本投資法人債のために投信法及び担保付社債信託法に基づき同順位の担保権を設定するとされています。

財務制限条項

第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債及び第5回無担保投資法人債には担付切換条項等その他の財務上の特約は付されていません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

オリックス・アセットマネジメント株式会社

資本金の額

1億円(有価証券報告書提出日現在)

事業の内容

金商法第28条第4項に規定する投資運用業を行います。

沿革

本資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された資産運用会社です。主な変遷は以下のとおりです。このほかに、有価証券報告書提出日までの間、合併等の変更はありません。

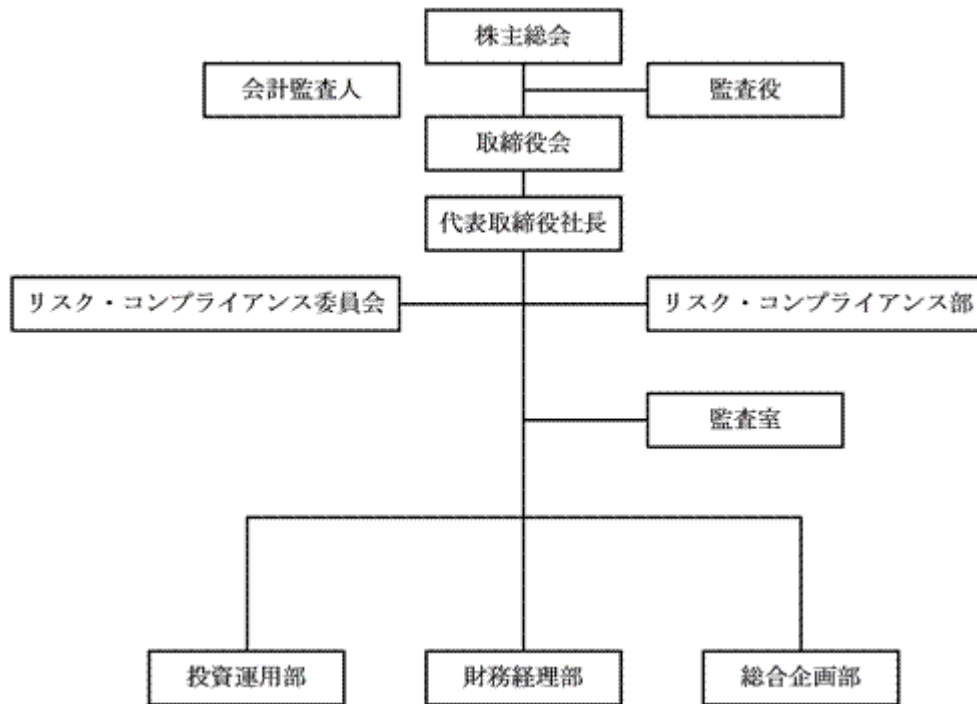
平成12年9月8日	会社設立
平成12年10月20日	宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(3)第79049号)
平成12年10月28日	増資(資本金の額を2,500万円から1億円に増額)
平成13年5月25日	宅建業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣第7号)
平成13年6月20日	証取法改正法による改正前の投信法上の投資信託委託業者としての認可取得(内閣総理大臣第8号)(注)
平成13年9月13日	不動産の管理業務の兼業に係る届出
平成13年9月19日	機関運営事務の兼業に係る承認取得(金監第4492号)
平成19年9月30日	投資運用業としてみなし登録(関東財務局長(金商)第315号)(注)

(注)本資産運用会社は、証取法改正法附則第159条第1項の適用を受け、投資運用業の登録を行ったものとみなされています。

(2) 【運用体制】

組織

本資産運用会社の組織は次のとおりです。



(注) リスク・コンプライアンス委員会の構成員及び開催頻度は以下のとおりです。なお、部門長は、部長及び室長をいいます。以下同じです。

委員会	構成員	開催頻度
リスク・コンプライアンス委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・会長 ・社長(委員長) ・執行役員 ・部門長(監査室長は、自らの業務に関する案件を審議又は伝達・報告する場合を除き、立会人としての出席とします。) (取締役、監査役及び本投資法人執行役員は、立会人として出席することができます。)	定例の開催を1箇月に1回とし、必要に応じて臨時に開催します。

業務分掌体制

各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

組織名称	主な業務・権限
リスク・コンプライアンス委員会	<p>コンプライアンス状況の伝達・報告 リスク管理状況の伝達・報告 リスク・コンプライアンス・プログラムの審議 本投資法人の計算書類等の審議 本投資法人の規約の審議 本投資法人の諸規則の審議 本投資法人の資産運用に係る投資方針の審議 本投資法人の資産の取得・処分に係る審議 本投資法人の資金調達に係る審議 本投資法人の財務に関する状況の伝達・報告 本投資法人の予算の審議 本投資法人の資産に係る運営管理業務の実績の伝達・報告 本投資法人の資産運用及び不動産管理に関する規程の審議 その他、上記に関連する事項の審議又は伝達・報告</p>
投資運用部	<p>本投資法人の資産運用に係る投資方針の立案 本投資法人の資産の取得・売却に係る立案（取得・売却検討物件の鑑定評価取得業務を含みます。） 本投資法人の資産に係る運営管理業務（不動産の管理委託、賃貸、修繕・改修等の立案・交渉等の業務をいいます。以下同じです。） 運営管理業務に係る予算案の作成 不動産市場に関する調査 その他、上記に関連する一切の事項</p>
財務経理部	<p>本投資法人の経理業務に関する委託先との協働 本投資法人の決算・税務業務に関する委託先との協働 本投資法人の入出金に関する委託先への指図（指図書を作成を含みます。） 本投資法人による資金の借入れ及び投資法人債の発行等に係る立案 本投資法人の予算・実績管理 本投資法人の資産のポートフォリオ管理 本資産運用会社の経理・税務・庶務・人事に関する業務 その他、上記に関連する一切の事項</p>
総合企画部	<p>経営企画及び事業企画 金商法、投信法及び宅建業法に基づく各種の許認可・承認・登録申請及び各種の届出 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する業務 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する業務 リスク・コンプライアンス委員会の運営に関する業務 官公庁等の窓口業務（主務官庁検査の窓口業務を除きます。） 会長及び社長の秘書業務 組織の設置、変更及び廃止等に係る立案 文書の管理 本投資法人の増資に係る立案 投資主等への情報開示 投資主等からの苦情、問い合わせに対する対応 子会社の管理 その他、上記に関連する一切の事項</p>
リスク・コンプライアンス部	<p>リスク管理の統括 コンプライアンスの統括 リスク・コンプライアンス・プログラムの立案 契約関係書類の点検その他の法的事項に関する業務 物件審査に関する業務（取得・売却検討物件の鑑定評価取得業務を除きます。） 投資法人が保有し又は使用を許諾された商標権の管理 情報セキュリティに関する業務 その他、上記に関連する一切の事項</p>

組織名称	主な業務・権限
監査室	内部監査の実施 内部監査報告書の作成 監査計画の立案 内部監査マニュアルの作成・整備 主務官庁検査の窓口業務 その他、上記に関連する一切の事項

意思決定手続き

(イ) 運用管理規程の変更

- 投資運用部は、関係する部門との必要な協議を行った後、運用管理規程の変更案を企画・立案します。
- 上記 . の変更案は、リスク・コンプライアンス委員会の審議を経たうえ、取締役会に付議されます。
- 投資運用部は、決定した変更内容を速やかに本投資法人に報告します。
- 運用管理規程に重要な変更が加えられる場合には、総合企画部は金融商品取引所における適時開示等、迅速に投資主への開示を行います。

(ロ) 関係会社取引規程の変更

- リスク・コンプライアンス部は、関係する部門との必要な協議を行った後、関係会社取引規程の変更案を企画・立案します。
- 上記 . の変更案は、リスク・コンプライアンス委員会の審議を経たうえ、取締役会に付議されます。
- 取締役会により承認された上記 . の変更案は、本投資法人の役員会に付議されます。役員会にて当該変更案が承認された場合、当該変更が決定されます。
- 関係会社取引規程に重要な変更が加えられる場合には、総合企画部は、金融商品取引所における適時開示等、迅速に投資主への開示を行います。

(ハ) 投資方針の策定

- 投資運用部は、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、本投資法人の資産運用に係る投資方針を本投資法人の決算期毎に企画・立案し、リスク・コンプライアンス委員会に付議します。
- 投資方針における数値の基準等の設定にあたっては、国内における各用途類型のマーケット規模、不動産関連資産の取得機会の程度、将来的な内部成長余地の程度、投資家の投資態度、運用会社の運用体制及び現状の不動産マーケット全般に対する運用会社での見解を総合的に勘案し、当面の運用の指針として決定するものとする。ただし、不動産市場の予期せぬ環境変化や、不動産関連資産の取得機会及びその状況から、投資方針において定めた数値の基準と必ずしも一致しない状況もあり得ます。
- 投資運用部の立案した投資方針は、リスク・コンプライアンス委員会で審議され、取締役会により決定されます。

(ニ) 予算の策定

- 投資運用部は、本投資法人の規約、運用管理規程及び投資方針を踏まえ、本投資法人が保有する不動産関連資産の内容・状況を考慮したうえで、本投資法人が保有する不動産関連資産の運営管理業務に係る予算案を投資法人の決算期ごとに作成します。投資運用部によって作成された運営管理業務に係る予算案は、財務経理部によって検証されます。財務経理部は、投資運用部によって作成された運営管理業務に係る予算案の検証に加え、資産運用等に係る報酬や支払利息等の費用を考慮のうえ、本投資法人全体の予算を投資法人の決算期ごとに立案し、リスク・コンプライアンス委員会に付議します。
- 当該予算案は、リスク・コンプライアンス委員会で審議され、取締役会の承認を得て、本投資法人役員会に付議されます。

(ホ) 不動産関連資産の取得・譲渡及びポートフォリオ管理

- 投資運用部は、本投資法人の規約、運用管理規程及び投資方針を踏まえ、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に付議します。当該取得・譲渡案は、リスク・コンプライアンス委員会で審議され、取締役会の承認を得て、本投資法人役員会に付議されます。
- 財務経理部長は、6箇月毎に、本投資法人が保有する不動産関連資産の投資比率、地域別・用途別の投資比率、主要テナントへの賃貸割合等、不動産関連資産のポートフォリオの状況についてリスク・コンプライアンス委員会宛て報告します。

- 本投資法人が保有する不動産関連資産のポートフォリオが投資方針を逸脱している場合、又は逸脱するおそれがある場合は、財務経理部長はその旨社長に報告し、社長は速やかに臨時のリスク・コンプライアンス委員会を招集し善後策を検討します。

(ヘ) ファイナンス

- 総合企画部は、本投資法人の規約、運用管理規程及び投資方針を踏まえ、本投資法人の増資に係る立案を行い、リスク・コンプライアンス委員会に付議します。当該増資案は、リスク・コンプライアンス委員会で審議され、取締役会の承認を得て、本投資法人役員会に付議されます。
- 財務経理部は、本投資法人の規約、運用管理規程及び投資方針を踏まえ、本投資法人の資金の借入及び投資法人債の発行等に係る立案を行い、リスク・コンプライアンス委員会に付議します。当該資金の借入及び投資法人債の発行等の案は、リスク・コンプライアンス委員会で審議され、取締役会の承認を得て、本投資法人役員会に付議されます。
- 財務経理部長は、3箇月毎に、本投資法人の財務に関する状況をリスク・コンプライアンス委員会宛て報告します。

(ト) 運用資産に係る運営管理業務の実行

- 投資運用部は、本投資法人の規約、運用管理規程及び投資方針を踏まえ、通期予算に基づき、運営管理業務を行います。
- 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、少額の修繕・改修等を除き、執行役員又は社長により決定されます。
- 投資運用部長は、月次ベースで、運営管理業務の実績をリスク・コンプライアンス委員会宛て報告します。

(チ) 原則的な取扱いから逸脱する場合の手続き

運用管理規程の原則的な取扱いから逸脱する場合には、運用管理規程の変更に基づいた手続きをとります。

コンプライアンス手続き

- 本資産運用会社の各部門は、法令、規約、投信協会規則、資産運用委託契約、不動産管理委託契約、社内規則等を遵守し、社会一般の倫理、常識及び規範に則して担当業務を遂行します。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します。
- 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。
- リスク・コンプライアンス委員会は、会長、社長、執行役員、部長及び室長で構成され、コンプライアンスに関する次の事項を審議し、取締役会へ付議します。
 - i) コンプライアンスに関する基本方針の制定及び改定
 -) コンプライアンス・マニュアルの制定及び改定
 -) 役職員行動実践の制定及び改定
 -) コンプライアンスに関する組織の設置及び変更
 -) リスク・コンプライアンス・プログラムの策定、実践及び進捗状況に関する事項
 -) その他上記に準ずる事項
- リスク・コンプライアンス部管掌役員は、リスク・コンプライアンス部の業務を管掌します。また、リスク・コンプライアンス部長は、コンプライアンスの統括を担当し、リスク・コンプライアンス部管掌役員の管掌のもと、次のような役割を担います。
 - i) 基本方針・行動規範・役職員行動実践の周知徹底及びコンプライアンス意識の醸成
 -) 運用資産の取得・処分、管理委託、賃貸、修繕・改修等に係る法令・規則等の遵守状況の確認
 -) 運用資産の取得・処分、管理委託、賃貸、修繕・改修等に法令・規則等の違反が発見された場合におけるリスク・コンプライアンス部管掌役員への報告
 -) 四半期に一度、法令・規則等の遵守状況をリスク・コンプライアンス委員会に報告
 -) 行動規範・役職員行動実践に関する相談対応
 -) 行動規範・役職員行動実践に関する実践状況の調査の実施及び改善
 -) コンプライアンス研修の企画・実施

- 運用資産の取得・処分、管理委託、賃貸、修繕・改修等の取引は、少額の修繕・改修工事等の取引を除き、原則として、リスク・コンプライアンス部管掌役員若しくはリスク・コンプライアンス部長を協議先として立案され、又はリスク・コンプライアンス部管掌役員及びリスク・コンプライアンス部長を委員とするリスク・コンプライアンス委員会、若しくはリスク・コンプライアンス部管掌役員を構成員とする取締役会に付議されます。リスク・コンプライアンス部管掌役員は、立案若しくは付議された取引その他職務の執行においてコンプライアンス上の問題を発見した場合、又はリスク・コンプライアンス部長から法令・規則等の違反を発見した旨の報告を受けた場合には、これらについて中止、是正又は変更を勧告します。
- リスク・コンプライアンス部長は、コンプライアンス上の問題を発見し、又は発見した旨の報告を受けた場合には、リスク・コンプライアンス部管掌役員にその内容を報告するほか、コンプライアンスの状況について、3箇月毎に、リスク・コンプライアンス委員会にて報告します。
- リスク・コンプライアンス部管掌役員は、リスク・コンプライアンス部長より報告を受けたコンプライアンスの状況について、3箇月毎に、取締役会にて報告します。
- 監査室長は、年度内部監査計画に基づき、年に1回以上社内全ての部署の監査を行い、さらに必要に応じて、都度各部署の監査を行います。監査室長はかかる監査を実施した後、内部監査報告書を社長、監査役及びリスク・コンプライアンス委員会に報告し、社長は取締役会に報告します。
- 監査室長は、内部監査の後、改善を要する事項について被監査部門の長に通知するとともに、被監査部門の改善措置・改善の状況を社長、監査役及びリスク・コンプライアンス委員会に報告し、社長は取締役会に報告します。

関係会社等との取引の際の手続き

本投資法人のために、関係会社等との間で取引等を行う場合には(前記「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」をご参照下さい。)、以下の手続きに従います。

- 当該取引案が制限取引(前記「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 / (八) 関係会社等との取引等のプロセス」をご参照下さい。)に該当する場合、当該取引案は、原則としてリスク・コンプライアンス委員会に付議されます(当該取引案が制限取引に該当しない場合は、リスク・コンプライアンス委員会の審議を経ずに、本資産運用会社の内規に従ってその可否が判断されます。)
- リスク・コンプライアンス委員会にて当該取引案は、法令、本投資法人の規約、運用管理規程及び関係会社取引規程等に照らしたうえで、問題点の有無が審議されます。
- リスク・コンプライアンス委員会における審議の後、当該取引案は、その重要度合いにより、本資産運用会社の代表取締役社長の決裁、本資産運用会社の取締役会の承認、又は本資産運用会社の取締役会及び本投資法人の役員会の承認を得ることを要します。

不動産管理業務等の概要

投資運用部は、本投資法人の資産運用会社としての業務のほか、本投資法人が保有する不動産(住宅の用に供する部分を除きます。)の管理業務を行います。その概要については前記「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 / (ロ) 不動産管理業務の概要」をご参照下さい。

インサイダー類似取引の防止

本資産運用会社は、そのインサイダー類似取引の防止等に係る社内規則において、その役職員が、東京証券取引所の定める「有価証券市場規程」第1213条第2項第1号又は第1213条第3項に定める資産運用会社又は資産運用を行う投資法人(以下「運用投資法人」といいます。)に関する事実を知りながら、その公表前に当該運用投資法人の投資口に係る売買その他の有償の取引をしてはならないこと及びかかる事実を知った役職員が他者(その者が法人である場合にはその役員等を含みます。)に当該事実を伝達する場合には、当該他者に、当該事実の公表前に当該運用投資法人の投資口に係る売買その他の有償の取引をさせてはならない旨を定めております。

投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況については、前記「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 3 投資リスク / (2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。

（３）【大株主の状況】

（有価証券報告書提出日現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（％） （注）
オリックス株式会社	東京都港区浜松町二丁目４番１号	2,000	100
合計		2,000	100

（注）「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しております。

（４）【役員の状況】

（有価証券報告書提出日現在）

役職名	氏名（生年月日）	主要略歴	所有株式数
取締役 会長	安田 博 （昭和29年4月10日生）	昭和52年4月 オリエント・リース株式会社（現オリックス株式会社） 入社 平成7年12月 同社 姫路支店長 平成9年2月 同社 支店統括部副部長 平成11年3月 同社 京都支店長 平成15年1月 同社 プロジェクトファイナンス部長 平成18年10月 同社 プロジェクトファイナンス第一部長 平成19年1月 同社 理事 不動産ファイナンス本部副本部長 平成20年1月 同社 執行役 投資銀行本部副本部長 平成22年10月 同社 執行役 不動産事業本部副本部長 平成23年1月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 取締役 平成23年1月 同社 代表取締役社長 平成25年1月 同社 取締役会長（現職）	-
代表取締 役社長	西尾 裕 （昭和34年8月5日生）	平成3年1月 オリックス株式会社入社 平成21年10月 オリックス不動産株式会社 アセットマネジメント部長 平成22年2月 同社 アセットマネジメント第二部長 平成24年1月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 社長付 平成24年1月 同社 取締役執行役員 平成25年1月 同社 代表取締役社長（現職）	-
取締役	山下 鉄也 （昭和29年11月26日生）	昭和61年3月 オリエント・リース株式会社（現オリックス株式会社） 入社 平成11年11月 同社 投資企画部長 平成12年9月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 取締役 （非常勤） 平成14年1月 同社 取締役（非常勤）退任 平成17年2月 オリックス株式会社不動産営業部長、 オリックス・リアルエステート株式会社（現オリックス不動産 株式会社）兼務出向 投資企画部長 平成17年6月 同社 執行役員投資企画部長 平成17年8月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 取締役 （非常勤） 平成18年4月 オリックス・リアルエステート株式会社（現オリックス 不動産株式会社）執行役員 不動産投資事業第一部長 平成20年4月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 取締役 （非常勤）退任 平成22年1月 同社 取締役常務執行役員投資運用部長（現職）	-

役職名	氏名(生年月日)	主要略歴	所有株式数
取締役	篠原 佐知子 (昭和35年11月4日生)	平成元年3月 オリエン特・リース株式会社(現オリックス株式会社) 入社 平成18年10月 同社 リスク・モニタリンググループ 副部長 平成20年3月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 社長付 平成20年4月 同社 取締役執行役員(現職)	-
監査役	江崎 長昭 (昭和28年4月29日生)	昭和55年2月 オリックス株式会社 入社 平成16年6月 同社 海外事業部長 平成19年7月 同社 監査部長 平成20年3月 同社 監査部長 兼 オリックス野球クラブ株式会社 監査役 平成21年8月 同社 監査部長 兼 オリックス野球クラブ株式会社 監査役 兼 オリックス・フィナンシャル・プロダクツ株式会社 監査役 平成22年6月 オリックス自動車株式会社 審査部長 平成24年4月 オリックス環境株式会社 監査役 兼 オリックス資源循環株式会社 監査役 兼 船橋環境株式会社 監査役 兼 オリックス電力株式会社 監査役 平成24年7月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 監査役(現職) 平成25年4月 オリックス・リビング株式会社 監査役(現職)	-

なお、本資産運用会社の従業員数は、有価証券報告書提出日現在、53名です(取締役及び監査役を除きます。)

(5)【事業の内容及び営業の概況】

資産運用委託契約上の業務

(イ) 運用業務

- ・ 本投資法人を代理して資産の取得に係る一任業務を行うこと(本投資法人のための不動産の購入の代理若しくは媒介又は不動産の賃貸借若しくは地上権の取得の代理若しくは媒介を行うことを含みますが、これらに限りません。)
- ・ 本投資法人を代理して本投資法人が保有する資産(以下、本項において「本資産」といいます。)の運営等に係る一任業務を行うこと(本投資法人を代理して不動産の管理委託を行うことを含みますが、これに限りません。)
- ・ 本投資法人を代理して本資産の処分に係る一任業務を行うこと(本投資法人のための不動産の売却の代理若しくは媒介又は不動産の賃貸借若しくは地上権の譲渡の代理若しくは媒介を行うことを含みますが、これらに限りません。)
- ・ 本投資法人を代理して本投資法人の借入又は借換等に係る業務を行うこと。
- ・ 投信法、金商法、金融商品取引所の規則及び投信協会規則その他の法令、規則、通達及びガイドライン等(以下「関係法令等」といいます。)に基づき本投資法人が作成ないし届出をなすべき書面(有価証券届出書、有価証券報告書、目論見書及びその訂正事項並びに臨時報告書等を含みますが、これらに限りません。)について、その作成ないし届出に係る業務を行うこと。
- ・ 関係法令等、本資産運用会社の社内規則又はこれらの趣旨に従い本投資法人が開示すべき事項(以下「開示事項」といいます。)について、関係法令等に従った開示に係る業務(以下「開示業務」といいます。)及び開示事項を含めた本投資法人に関する情報について、その広報(開示業務を除いた広報活動で、本投資法人のホームページへの掲載、報道機関への対応、アナリスト説明会の開催、投資主への訪問活動等をいいます。)に係る業務を行うこと。
- ・ 上記各業務に関する報告及び資産管理計画書(投信協会規則第9条)等の作成に係る業務を行うこと。
- ・ その他本投資法人が随時委託する上記各業務に関連し又は付随する業務を行うこと。

(ロ) 助言・指示等

- ・ 本資産運用会社は、本投資法人の規約に従い、運用業務に関連する事項について、本投資法人を代理して、自らの判断に基づき、本投資法人の締結した資産保管委託契約及び一般事務委託契約に基づく指示等を行うことができます。
- ・ 本資産運用会社は、本投資法人の規約に従い、運用業務と密接な関連を有する事項(投資法人債の募集、投資口の発行、金銭の分配、投資口の分割又は併合、本投資法人の解散又は合併を含みますがこれらに限られません。)に関して本投資法人に助言を行うこと及び本投資法人を代理してこれらの事項に関し指示を出し、あるいは交渉に参加し又は交渉を行うことができます。

機関運営に係る一般事務受託者としての業務

- ・ 役員会、投資主総会の運営に関する事務(投資主名簿等管理に該当する事務を除きます。)
- ・ 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する業務(上記 . の業務に関連するものに限りません。)

不動産管理委託契約上の業務

- ・ 管理企画・渉外業務：
不動産の管理計画の企画・作成を行います。区分所有物件、借地物件及び共有物件においては、本投資法人又は当該管理企画・渉外業務の委託者を代理して、他の区分所有者、借地権設定者及び他の共有者等との折衝・調整業務を行います。
- ・ リーシング・マネジメント業務：
不動産の賃貸の代理・媒介、テナントの誘致及びテナントとの交渉・折衝、並びにテナント入退去時の調整・立会い・テナントが負担すべき金銭の請求及び代理回収(弁護士法に抵触しない範囲に限りません。)等、不動産の賃貸に付随する業務を行います。
- ・ コンストラクション・マネジメント業務：
不動産の保全を長期的な観点から検討のうえ、不動産及び不動産に付帯する設備・造作等の新增設・改修・修繕計画を立案し、本投資法人又は当該コンストラクション・マネジメント業務の委託者に対してかかる新增設・改修・修繕業務の発注の助言を行います。また、不動産の改修・修繕に伴うテナントとの交渉等の業務を行います。

・ 建物等の不動産の管理業務：

不動産及び不動産に付帯する設備・造作等の保守、点検、清掃、衛生管理及び保安警備等に関する業務、並びに管理組合の集会及び理事会等への代理出席等の建物等の不動産の管理業務（本投資法人又は当該建物等の不動産の管理業務の委託者が当該業務を第三者に委託した場合の当該第三者に対する指図を含みます。）を行います。

・ エネルギー管理業務：

本投資法人の資産に属する不動産（本投資法人が所有する土地及び建物のほか、本投資法人が保有する不動産信託受益権に係る信託財産である土地及び建物並びに本投資法人が賃借する土地及び建物を含みます。）の管理に関して、温室効果ガス排出削減、地球温暖化対策その他エネルギー使用の合理化（以下総称して「エネルギー管理」といいます。）に係る法律、政令、規則、告示、条例等（エネルギーの使用の合理化に関する法律、東京都が制定・施行する都民の健康と安全を確保する環境に関する条例等を含みますが、これらに限られません。以下総称して「省エネ法令」といいます。）に基づき必要となる業務（エネルギー使用量の計測その他エネルギー使用実態の把握及び管理、エネルギー使用状況届出書、中長期計画書、定期報告書、地球温暖化対策報告書、地球温暖化対策計画書その他省エネ法令に基づき必要となる申請書、届出書、計画書、報告書等の作成、提出、報告及び届出等、テナントとの連携協力によるエネルギー管理のための組織体制の整備、エネルギー管理のための措置の実施及び進行管理、その確認及び検証、見直し、エネルギー消費設備・機器の運転・保安全管理、特定地球温暖化対策事業者としての特定地球温暖化対策事業所の温室効果ガス排出量の削減等を含みますが、これらに限られません。ただし、主たる不動産管理会社が、本投資法人の資産運用会社として、資産運用委託契約に定める本資産運営業務の一環として行う業務を除きます。）を行います。なお、エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づくエネルギー管理統括者の選任については、本投資法人及び主たる不動産管理会社間で別途契約を締結し、その条件を定めるものとします。

・ 上記 . ないし . の各業務に関する予算を作成する業務を行います。

・ 上記 . ないし . の各業務の再委託（再々委託及びそれ以上の委託を含みます。以下同じです。）及び再委託に関する予算を作成する業務を行います。

・ 上記 . ないし . の各業務について、本投資法人又は上記 . ないし . の各業務の委託者のために委託先を検討し、本投資法人又は上記 . ないし . の各業務の委託者に委託先の助言を行います。

・ その他本投資法人又は上記 . ないし . の各業務の委託者が随時委託する上記 . ないし . に関連し又は付随する業務を行います。

・ その他不動産の管理にあたって必要な業務を行います。

なお、有価証券報告書提出日現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は本投資法人のみです。

経理の概況

本資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

(イ) 主な資産、負債の概況

	平成24年 3月31日現在
総資産額（百万円）	3,288
総負債額（百万円）	338
純資産額（百万円）	2,949

(ロ) 損益の概況

	第11期 自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日	第12期 自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日
売上高（百万円）	1,555	1,691
経常利益（百万円）	938	1,028
当期純利益（百万円）	551	568

2【その他の関係法人の概況】

三井住友信託銀行株式会社(投資主名簿等管理人、特別口座管理人、資産保管会社、経理等に係る一般事務受託者、投資法人債に係る一般事務受託者)

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称	資本金の額 (百万円) (平成24年12月31日現在)	事業の内容
三井住友信託銀行株式会社	342,037	信託業務及び銀行業

(2)【関係業務の概要】

(イ)投資主名簿等管理人としての業務

- ）総投資主通知の受理、投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務
- ）投資主及び登録投資口質権者又はこれらの法定代理人もしくは若しくは以上の者の常任代理人の住所及び氏名又は仮住所の登録又はその変更事項の記録に関する事務
- ）投資口に関する諸届出の受理に関する事務
- ）投資主名簿及びこれに付属する書類の作成、管理並びに投資主名簿の閲覧又は謄写本若しくは証明書の交付に関する事務
- ）議決権行使書の受理、集計に関する事務
- ）分配金の計算及び支払に関する事務
- ）個別投資主通知に関する事務
- ）新規記録通知に関する事務
- ）情報提供請求に関する事務
- ）投資口に関する照会に対する応答
- ）事故届出の受理に関する事務
- ）投資口に関する諸統計及び官庁、金融商品取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務
- ）投資口の追加発行、最低純資産額の減少、投資口の併合、投資口の分割、投資法人の合併等の臨時事務
- ）投資主に対する通知、催告、報告等の発送及び各種郵便物の返戻履歴の管理に関する事務
- ）上記) ないし) に掲げる事項に付随する事務

(ロ)特別口座管理人としての業務

- ）振替口座簿並びにこれに付属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務
- ）投資主報告に関する事務
- ）新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務
- ）株式会社証券保管振替機構(以下「機構」といいます。)からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の機構に対する情報提供請求に関する事務
- ）振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
- ）特別口座の開設及び廃止に関する事務
- ）加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の機構への届出に関する事務
- ）特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間への振替手続に関する事務
- ）社債株式等振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事務
- ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
 - ）加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務
 - ）上記) ないし) に掲げるもののほか、加入者等(「加入者等」とは、投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。)による請求に関する事務
 - ）上記) ないし) に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
 - ）加入者等からの照会に対する応答に関する事務
 - ）投資口の併合又は分割に関する事務
 - ）投資法人の合併に関する事務

- ）上記) ないし) に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人及び特別口座
管理人が協議の上定める事項

(八) 資産保管会社としての業務

資産保管業務：

- ）本投資法人の資産に係る権利を証する書類及びその他の書類の保管
- ）法定帳簿及び補助簿の作成
- ）本投資法人の資産と法定帳簿及び補助簿との照合
- ）法定帳簿及び補助簿等の備置

金銭出納管理業務：

- ）金銭出納事務
- ）本投資法人名義口座の管理

(二) 経理等に係る一般事務受託者としての業務

- ）計算に関する事務
- ）会計帳簿の作成に関する事務
- ）納税に関する事務

(ホ) 投資法人債に係る一般事務受託者としての業務

発行事務：

- ）本投資法人債の買取引受をした者から受領した払込金額の本投資法人への交付
- ）投資法人債原簿の作成
- ）その他本投資法人及び一般事務受託者の協議のうえ必要と認められる事務

発行代理人事務：

- ）本投資法人債の銘柄に関する情報として株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）が社債等に関する業務規程、同施行規則その他その時々において適用のある規則（その後の変更、修正を含みます。以下「業務規程等」と総称します。）に定める事項（以下「銘柄情報」といいます。）の機構への通知
- ）I S I Nコード（国際標準化機構が定めた規格 I S O 6 1 6 6 に基づく証券系コードで、証券コード協議会がその権限に基づき体系的に付番しているものをいいます。）の機構からの取得並びに銘柄情報に関する登録内容の機構からの取得及びその内容の確認
- ）機構に対する本投資法人債要項の提出
- ）新規記録情報（以下に定めます。）その他業務規程等に定める情報の機構への通知

A . D V P 決済の場合

- a) 本投資法人債の払込を行う加入者（以下「払込加入者」といいます。）と一般事務受託者で標準的な決済条件をあらかじめ登録している場合
払込加入者から通知される払込に係る本投資法人債の金額その他業務規程等に定める事項（以下「新規記録情報」といいます。）の取得及び当該払込加入者が提出した投資法人債申込証の記載事項と新規記録情報の突合並びに内容を承認した新規記録情報の機構への通知
- b) 上記 a) 以外の場合
上記 a) に加え、D V P 決済を指定する旨その他 D V P 決済に係る業務規程等に定める情報（以下「新規記録 D V P 決済情報」といいます。）の機構への通知

B . 非 D V P 決済の場合

- a) 上記 A . a) に加え、払込加入者からの新規記録にあたり機構において増額すべき口座、払込方法等、新規記録に係る決済を行うにあたり必要となる情報（以下「払込決済条件情報」といいます。）の取得及び払込決済条件情報の機構への通知
- ）機構が発行口に記録した銘柄情報のうち業務規程等で定める事項及び新規記録情報の内容、並びに新規記録 D V P 決済情報の内容及び D V P 決済を行うために機構が付した決済番号（D V P 決済の場合に限ります。）の機構からの取得並びにその内容の確認
- ）本投資法人債の買取引受をした者からの払込金額の受領
- ）本投資法人債の払込に伴う資金決済が完了した旨の機構への通知
- ）機構が新規記録を行った旨その他業務規程等に定める事項の機構からの取得及びその内容の確認
- ）機構に対する業務規程等に定める新規記録手数料の納入事務
- ）その他業務規程等に定める発行代理人の事務

期中事務：

- ） 投資法人債原簿の調製及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
- ） 租税特別措置法に基づく利子所得税の納付
- ） 買入消却に係る事務
- ） 投資法人債権者からの請求等の受付及び本投資法人への取次ぎ
- ） その他本投資法人及び一般事務受託者協議のうえ必要と認められる事務

支払代理人業務：

- ） 本投資法人債の発行後、本投資法人債の銘柄情報のうち業務規程等で定める事項について決定等がなされた場合の当該事項の機構への通知
- ） 元金の償還及び利息支払の機構加入者からの請求内容に関し業務規程等に定める情報の機構からの取得及びその内容の確認
- ） 元金の償還及び利息支払の機構加入者への配分に関し業務規程等に定める情報（以下「決裁予定額情報」といいます。）の機構からの取得
- ） 決済予定額情報に係る資金決済について日本銀行金融ネットワークシステムを利用する場合はその旨及び決済予定額情報の資金決済会社への通知
- ） 買入消却申請情報（買入消却において減額の記録又は記載がされるべき金額その他業務規程等で定める事項をいいます。）及び当該買入消却を行った旨の通知の機構からの取得及びその内容の確認
- ） 元利金支払取りまとめ事務
- ） その他業務規程等に定める支払代理人の事務

（３）【資本関係】

平成25年2月28日現在、本投資法人の投資口を保有しておりません。この他に該当事項はありません。

三菱UFJ信託銀行株式会社（投資法人債に係る一般事務受託者）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 （百万円） （平成24年12月31日現在）	事業の内容
三菱UFJ信託銀行株式会社	324,279	信託業務及び銀行業

（２）関係業務の概要

（イ）投資法人債に係る一般事務受託者としての業務

発行代理人事務：

- ） 本投資法人債の銘柄に関する情報として株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）が社債等に関する業務規程、同施行規則その他その時々において適用のある規則（その後の変更、修正を含みます。以下「業務規程等」と総称します。）に定める事項（以下「銘柄情報」といいます。）の機構への通知
- ） 機構に対する本投資法人債の投資法人債要項の提出
- ） I S I Nコード（国際標準化機構が定めた規格 I S O 6 1 6 6 に基づく証券系コードで、証券コード協議会がその権限に基づき体系的に付番しているものをいいます。）の機構からの取得並びに銘柄情報に関する登録内容の機構からの取得及びその内容の確認
- ） 新規記録情報（以下に定めます。）その他業務規程等に定める情報の機構への通知

A．D V P 決済の場合

- a）本投資法人債の払込を行う加入者（以下「払込加入者」といいます。）と一般事務受託者で標準的な決済条件をあらかじめ登録している場合
払込加入者から通知される払込に係る本投資法人債の金額その他業務規程等に定める事項（以下「新規記録情報」といいます。）の取得及び当該払込加入者が提出した投資法人債申込証の記載事項と新規記録情報の突合並びに内容を承認した新規記録情報の機構への通知
- b）上記 a）以外の場合
上記 a）に加え、D V P 決済を指定する旨その他 D V P 決済に係る業務規程等に定める情報（以下「新規記録 D V P 決済情報」といいます。）の機構への通知

B. 非DVP決済の場合

- a) 上記A. a)に加え、払込加入者からの新規記録にあたり機構において増額すべき口座、払込方法等、新規記録に係る決済を行うにあたり必要となる情報(以下「払込決済条件情報」といいます。)の取得及び払込決済条件情報の機構への通知
-) 機構から受信する新規記録情報の確認および承認
 -) 本投資法人債の払込金の受領および機構に対する資金振替済通知の送信
 -) 本投資法人が定める元利金支払に関する手数料(以下「元利金支払手数料」といいます。)の料率の機構への通知
 -) その他業務規程等に定める発行代理人の事務

支払代理人業務:

-) 機構に対する本投資法人債の一通貨あたりの利子額の通知
-) 本投資法人債の銘柄情報に変更がある場合の機構への通知
-) 機構との間の元利金請求データの確認および機構に対する元利金請求内容承諾可否通知の送信
-) 元金の償還および利息支払における元利金の分配事務
-) 元利金支払手数料の直接口座管理機関(業務規定に定義される直接口座管理機関をいいます。)への分配事務
-) その他業務規程等に定める支払代理人の事務

その他の事務:

-) 投資法人債権者からの書面による請求の受領及び本投資法人への通知
-) 投資法人債権者に通知する場合の公告の手配
-) 投資法人債権者集会に関する事務
-) 投資法人債原簿の作成および備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
-) 租税特別措置法に基づく利子所得税の納付
-) 買入消却に係る事務
-) その他本投資法人及び一般事務受託者協議のうえ必要と認められる事務

(3) 資本関係

平成25年2月28日現在、本投資法人の投資口を484口保有しております。この他に該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

・財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。)及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。)に基づいて作成しております。

・監査証明について

本投資法人は、金商法第193条の2第1項の規定に基づき、第22期計算期間(平成24年9月1日から平成25年2月28日まで)の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けております。

・連結財務諸表について

本投資法人には子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

1【財務諸表】
（1）【貸借対照表】

（単位：百万円）

	前期 (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,862	9,386
信託現金及び信託預金	1,560	1,495
営業未収入金	319	301
リース投資資産	3,824	3,736
前払費用	87	105
その他	10	9
貸倒引当金	3	3
流動資産合計	13,661	15,031
固定資産		
有形固定資産		
建物	80,013	80,136
減価償却累計額	11,487	12,364
建物（純額）	68,525	67,772
建物附属設備	28,879	29,093
減価償却累計額	12,389	13,295
建物附属設備（純額）	16,489	15,798
構築物	1,198	1,200
減価償却累計額	377	413
構築物（純額）	820	787
機械及び装置	2,461	2,472
減価償却累計額	1,201	1,315
機械及び装置（純額）	1,260	1,157
工具、器具及び備品	350	360
減価償却累計額	160	175
工具、器具及び備品（純額）	190	185
土地	170,996	171,004
建設仮勘定	0	0
信託建物	30,011	31,401
減価償却累計額	1,095	1,466
信託建物（純額）	28,916	29,934
信託建物附属設備	7,766	8,098
減価償却累計額	798	1,096
信託建物附属設備（純額）	6,968	7,002
信託構築物	740	761
減価償却累計額	84	109
信託構築物（純額）	656	651
信託機械及び装置	570	602
減価償却累計額	66	96
信託機械及び装置（純額）	504	506
信託工具、器具及び備品	1,039	1,084
減価償却累計額	186	268
信託工具、器具及び備品（純額）	852	816
信託土地	30,917	34,059
信託建設仮勘定	5	0
有形固定資産合計	327,103	329,676

	前期 (平成24年 8月31日)	当期 (平成25年 2月28日)
無形固定資産		
借地権	1,334	1,327
信託借地権	368	365
その他	0	1
無形固定資産合計	1,704	1,694
投資その他の資産		
修繕積立金	455	460
敷金及び保証金	317	315
信託差入敷金及び保証金	604	604
長期前払費用	1,088	1,301
投資その他の資産合計	2,466	2,681
固定資産合計	331,274	334,052
繰延資産		
投資法人債発行費	61	70
繰延資産合計	61	70
資産合計	344,997	349,154
負債の部		
流動負債		
営業未払金	728	480
1年内返済予定の長期借入金	43,750	33,250
1年内償還予定の投資法人債	12,000	5,000
未払金	571	531
未払費用	507	491
未払法人税等	6	9
未払消費税等	56	99
前受金	1,752	1,796
その他	361	506
流動負債合計	59,734	42,166
固定負債		
投資法人債	15,000	15,000
長期借入金	100,318	122,243
預り敷金及び保証金	15,664	15,434
固定負債合計	130,982	152,677
負債合計	190,717	194,843
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	150,895	150,895
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	68	68
任意積立金合計	68	68
当期末処分利益又は当期末処理損失 ()	3,315	3,346
剰余金合計	3,383	3,414
投資主資本合計	154,279	154,310
純資産合計	154,279	154,310
負債純資産合計	344,997	349,154

（２）【損益計算書】

（単位：百万円）

	前期		当期	
	自 平成24年 3月 1日	至 平成24年 8月31日	自 平成24年 9月 1日	至 平成25年 2月28日
営業収益				
貸貸事業収入	1	10,742	1	10,839
その他貸貸事業収入	1	1,369	1	1,338
不動産等売却益	2	159		-
営業収益合計		12,271		12,177
営業費用				
貸貸事業費用	1	6,240	1	6,193
資産運用報酬		749		741
資産保管手数料		30		30
一般事務委託手数料		98		86
役員報酬		9		9
会計監査人報酬		12		13
その他営業費用		98		87
営業費用合計		7,239		7,161
営業利益		5,032		5,016
営業外収益				
受取利息		1		1
未払分配金戻入		3		3
貸倒引当金戻入額		-		0
災害損失引当金戻入額		6		-
その他		0		-
営業外収益合計		11		5
営業外費用				
支払利息		1,175		1,113
投資法人債利息		237		232
投資法人債発行費償却		22		22
融資手数料		277		284
その他		8		13
営業外費用合計		1,722		1,665
経常利益		3,321		3,356
税引前当期純利益		3,321		3,356
法人税、住民税及び事業税		6		9
法人税等合計		6		9
当期純利益		3,315		3,346
前期繰越利益		0		0
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）		3,315		3,346

（ 3 ）【投資主資本等変動計算書】

（単位：百万円）

	前期		当期	
	自 平成24年 3月 1日 至 平成24年 8月31日		自 平成24年 9月 1日 至 平成25年 2月28日	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		150,895		150,895
当期変動額				
当期変動額合計		-		-
当期末残高		150,895		150,895
剰余金				
任意積立金				
圧縮積立金				
当期首残高		-		68
当期変動額				
圧縮積立金の積立		68		-
当期変動額合計		68		-
当期末残高		68		68
任意積立金合計				
当期首残高		-		68
当期変動額				
圧縮積立金の積立		68		-
当期変動額合計		68		-
当期末残高		68		68
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）				
当期首残高		3,430		3,315
当期変動額				
圧縮積立金の積立		68		-
剰余金の配当		3,362		3,315
当期純利益		3,315		3,346
当期変動額合計		115		30
当期末残高		3,315		3,346
剰余金合計				
当期首残高		3,430		3,383
当期変動額				
剰余金の配当		3,362		3,315
当期純利益		3,315		3,346
当期変動額合計		47		30
当期末残高		3,383		3,414
投資主資本合計				
当期首残高		154,326		154,279
当期変動額				
剰余金の配当		3,362		3,315
当期純利益		3,315		3,346
当期変動額合計		47		30
当期末残高		154,279		154,310
純資産合計				
当期首残高		154,326		154,279
当期変動額				
剰余金の配当		3,362		3,315
当期純利益		3,315		3,346
当期変動額合計		47		30
当期末残高		154,279		154,310

(4)【金銭の分配に係る計算書】

	前期	当期
	自平成24年3月1日 至平成24年8月31日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日
	金額(円)	金額(円)
当期末処分利益	3,315,448,637	3,346,289,327
分配金の額	3,315,362,704	3,346,081,576
(投資口1口当たり分配金の額)	(11,656)	(11,764)
次期繰越利益	85,933	207,751

分配金の額の算出方法	前期	当期
	<p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしております。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益の概ね全額である3,315,362,704円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>	<p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしております。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益の概ね全額である3,346,081,576円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：百万円）

	前期	当期
	自 平成24年 3月 1日 至 平成24年 8月 31日	自 平成24年 9月 1日 至 平成25年 2月 28日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,321	3,356
減価償却費	2,722	2,764
長期前払費用償却額	235	233
投資法人債発行費償却	22	22
貸倒引当金の増減額（ は減少）	2	0
災害損失引当金の増減額（ は減少）	30	-
受取利息	1	1
支払利息	1,412	1,345
固定資産除却損	9	9
営業未収入金の増減額（ は増加）	38	18
未払消費税等の増減額（ は減少）	208	42
リース投資資産の増減額（ は増加）	87	87
前払費用の増減額（ は増加）	18	18
長期前払費用の支払額	292	446
有形固定資産の売却による減少額	3,650	-
修繕積立金の取崩額	1	-
営業未払金の増減額（ は減少）	201	177
未払金の増減額（ は減少）	17	41
前受金の増減額（ は減少）	3	44
その他	72	97
小計	11,161	7,141
利息の受取額	2	1
利息の支払額	1,441	1,364
法人税等の支払額	20	6
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,702	5,771
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	1,059	1,058
定期預金の払戻による収入	1,729	1,059
有形固定資産の取得による支出	3,276	433
信託有形固定資産の取得による支出	9,037	4,983
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,371	711
預り敷金及び保証金の返還による支出	1,828	681
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	14	-
修繕積立金の支出	22	4
その他	37	6
投資活動によるキャッシュ・フロー	12,145	5,384
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	9,600	4,880
短期借入金の返済による支出	9,600	4,880
長期借入れによる収入	20,000	30,050
長期借入金の返済による支出	20,125	18,625
投資法人債の発行による収入	-	5,000
投資法人債の償還による支出	-	12,000
投資法人債発行費の支出	-	31
分配金の支払額	3,359	3,312
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,484	1,080
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	5,928	1,466
現金及び現金同等物の期首残高	13,421	7,492
現金及び現金同等物の期末残高	7,492	8,959

(6) 【注記表】

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。 建物 31～60年 建物附属設備 6～18年 構築物 10～20年 機械及び装置 10～18年</p> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法によっております。 なお、定期借地権については、残存期間に基づく定額法によっております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法によっております。</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>
3. 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 災害損失引当金 東日本大震災に伴う有形固定資産の復旧費用等の支出に備えるため、合理的な見積額を計上しております。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については原則として賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い本投資法人が負担すべき取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は前期36百万円、当期3百万円です。</p> <p>(2) ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準 リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3箇月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>

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

(貸借対照表に関する注記)

1 コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等

本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しております。

	前期 (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
コミットメントライン契約の総額	26,500百万円	31,500百万円
借入実行残高	-	-
借入未実行残高	26,500百万円	31,500百万円

2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
	50百万円	50百万円

(損益計算書に関する注記)

1 不動産賃貸事業損益の内訳(単位:百万円)

	前期		当期	
	自 平成24年 3月 1日 至 平成24年 8月31日		自 平成24年 9月 1日 至 平成25年 2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
(賃料)	9,769		9,884	
(共益費)	727		709	
(リース売上高)	245	10,742	245	10,839
その他賃貸事業収入				
(駐車場使用料)	276		277	
(解約違約金)	38		26	
(その他営業収入)	1,054	1,369	1,034	1,338
不動産賃貸事業収益合計		12,112		12,177
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(管理業務費)	1,124		1,119	
(水道光熱費)	929		955	
(公租公課)	950		934	
(損害保険料)	14		14	
(修繕費)	254		155	
(減価償却費)	2,722		2,764	
(貸倒引当金繰入額)	0		0	
(リース売上原価)	87		87	
(その他賃貸事業費用)	157	6,240	161	6,193
不動産賃貸事業費用合計		6,240		6,193
C. 不動産賃貸事業損益(A - B)		5,871		5,984

2 不動産等売買損益の内訳(単位:百万円)

前期(自 平成24年 3月 1日 至 平成24年 8月31日)

越谷ロジスティックセンター

不動産等売却収入		3,830
不動産等売却原価	3,650	
その他売却費用	20	3,670
不動産等売却益		159

当期(自 平成24年 9月 1日 至 平成25年 2月28日)

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

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

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期	当期
	自平成24年3月1日 至平成24年8月31日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日
現金及び預金	7,862百万円	9,386百万円
信託現金及び信託預金	1,560百万円	1,495百万円
使途制限付信託預金(注)	870百万円	863百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	1,059百万円	1,058百万円
現金及び現金同等物	7,492百万円	8,959百万円

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

(リース取引に関する注記)

1. ファイナンス・リース取引(貸主側)

(1) リース投資資産の内訳

	前期 (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
リース料債権部分	4,705百万円	4,482百万円
見積残存価額部分	1,859百万円	1,859百万円
受取利息相当額	2,741百万円	2,606百万円
リース投資資産	3,824百万円	3,736百万円

(2) リース投資資産に係るリース料債権部分の金額の回収予定額

リース投資資産に係るリース料債権部分

	前期 (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
1年以内	446百万円	446百万円
1年超2年以内	446百万円	446百万円
2年超3年以内	446百万円	433百万円
3年超4年以内	385百万円	352百万円
4年超5年以内	352百万円	352百万円
5年超	2,628百万円	2,452百万円
合計	4,705百万円	4,482百万円

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

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

このため、当該所有権移転外ファイナンス・リース取引について通常の売買処理に係る方法に準じて会計処理を行った場合に比べ、税引前当期純利益は前期は21百万円少なく、当期は19百万円少なく計上されております。

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

	前期 (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
1年内	4,061百万円	4,088百万円
1年超	18,323百万円	17,756百万円
合計	22,384百万円	21,844百万円

（金融商品に関する注記）

1．金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2．金融商品の時価等に関する事項

平成24年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるもの（（注2）参照）及び重要性が乏しいものは次表には含めておりません。

（単位：百万円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	7,862	7,862	-
(2) リース投資資産	3,824	4,329	505
資産計	11,686	12,191	505
(1) 1年内返済予定の長期借入金	43,750	44,131	381
(2) 1年内償還予定の投資法人債	12,000	12,066	66
(3) 投資法人債	15,000	15,090	90
(4) 長期借入金	100,318	102,333	2,015
負債計	171,068	173,620	2,552

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

(単位:百万円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金

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

(2) リース投資資産

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

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 長期借入金

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

(2) 1年内償還予定の投資法人債及び(3) 投資法人債

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

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

(単位:百万円)

	前期 (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
預り敷金及び保証金	15,664	15,434

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

(注3) 金銭債権の決算日(平成24年8月31日)後の償還予定額

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	7,862	-	-	-	-	-
リース投資資産	446	446	446	385	352	2,628
合計	8,308	446	446	385	352	2,628

償還予定額には受取利息相当額を含めております。

金銭債権の決算日(平成25年2月28日)後の償還予定額

(単位:百万円)

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

償還予定額には受取利息相当額を含めております。

(注4) 借入金、投資法人債の決算日(平成24年8月31日)後の返済予定額

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	12,000	10,000	-	5,000	-	-
長期借入金	43,750	8,250	13,868	54,300	18,000	5,900
合計	55,750	18,250	13,868	59,300	18,000	5,900

借入金、投資法人債の決算日(平成25年2月28日)後の返済予定額

(単位:百万円)

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

(有価証券に関する注記)

前期(平成24年8月31日)

本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

当期(平成25年2月28日)

本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成24年8月31日)

該当事項はありません。

当期(平成25年2月28日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(平成24年8月31日)

該当事項はありません。

当期(平成25年2月28日)

該当事項はありません。

(退職給付に関する注記)

前期(平成24年8月31日)

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期(平成25年2月28日)

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前期 (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
繰延税金資産		
未払事業所税損金不算入額	1百万円	1百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	0百万円	0百万円
借地権償却	12百万円	15百万円
その他	3百万円	4百万円
繰延税金資産合計	17百万円	22百万円
評価性引当額	17百万円	22百万円
繰延税金資産の純額	-	-

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

	前期 (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
法定実効税率	41.44%	39.04%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	41.36%	38.92%
その他	0.12%	0.17%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.20%	0.29%

(持分法損益等に関する注記)

前期(自平成24年3月1日至平成24年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成24年9月1日至平成25年2月28日)

該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

前期(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)

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

当期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

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

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：百万円)

	前期 自 平成24年 3月 1日 至 平成24年 8月31日	当期 自 平成24年 9月 1日 至 平成25年 2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	322,874	328,807
期中増減額	5,932	2,562
期末残高	328,807	331,369
期末時価	322,748	328,568

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は、6物件(平成観光札幌駅前ビル、盛岡南ショッピングセンターサンサ、ベルファース戸越スタジオ、リオス三宿、ベルファース宮町及びベルファース晩翠通り)の取得(11,945百万円)によるものであり、主な減少額は、1物件(越谷ロジスティックセンター)の譲渡(3,650百万円)及び減価償却費の計上によるものです。当期の主な増加額は、2物件(ベルファース目黒及びグッドタイムリビング新浦安)の取得(4,933百万円)によるものであり、主な減少額は、減価償却費の計上によるものです。なお、リオス三宿は、平成24年10月1日付でベルファース三宿に、平成観光札幌駅前ビルは、平成25年4月1日付でaune札幌駅前に名称変更しております。

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

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

（セグメント情報等に関する注記）

〔セグメント情報〕

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

〔関連情報〕

前期（自 平成24年 3月 1日 至 平成24年 8月31日）

1．製品及びサービスに関する情報

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

2．地域に関する情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3．主要な顧客に関する情報

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

当期（自 平成24年 9月 1日 至 平成25年 2月28日）

1．製品及びサービスに関する情報

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

2．地域に関する情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3．主要な顧客に関する情報

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

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 自 平成24年 3月 1日 至 平成24年 8月31日	当期 自 平成24年 9月 1日 至 平成25年 2月28日
1口当たり純資産額	108,482円	108,503円
1口当たり当期純利益	2,331円	2,353円

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

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

（注3）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期 自 平成24年 3月 1日 至 平成24年 8月31日	当期 自 平成24年 9月 1日 至 平成25年 2月28日
当期純利益（百万円）	3,315	3,346
期中平均投資口数（口）	1,422,170	1,422,170

(重要な後発事象に関する注記)

1. 投資口の分割

本投資法人は、平成25年2月28日を分割の基準日とし平成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(以下、「本投資口分割」といいます。)を行いました。

(1) 分割の目的

投資口の投資単位当たりの金額を引き下げ、投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的としております。

また、投資家層の拡大、流動性の向上により、結果として投資口価格の値動きが安定化することを目指しております。

(2) 分割の方法

本投資口分割の効力発生日の前日である平成25年2月28日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有投資口1口につき、5口の割合をもって分割しております。

(3) 分割により増加した投資口数

分割前の本投資法人発行済投資口数 : 284,434口

分割により増加する投資口数 : 1,137,736口

分割後の本投資法人発行済投資口数 : 1,422,170口

分割後の発行可能投資口総数 : 10,000,000口

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は「1口当たり情報に関する注記」をご参照下さい。

2. 新投資口の発行

平成25年3月8日及び平成25年3月18日開催の役員会において、新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口の発行については平成25年3月26日に、第三者割当による新投資口の発行については平成25年4月24日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。この結果、出資総額は170,937百万円、発行済投資口数は1,591,117口となっております。

〔公募による新投資口の発行(一般募集)〕

発行口数	160,915口
発行価格	122,655円
発行価格の総額	19,737,029,325円
発行価額	118,629円
発行価額の総額	19,089,185,535円
払込期日	平成25年3月26日

〔第三者割当による新投資口の発行〕

発行口数	8,032口
発行価額	118,629円
発行価額の総額	952,828,128円
割当先	大和証券株式会社
払込期日	平成25年4月24日

3. 資産の譲渡について

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の譲渡を行いました。

〔芝浦アイランド ブルームタワー〕

譲渡価格(注1) 5,630百万円

資産の種類 不動産信託受益権

契約日 平成25年3月8日

引渡日 平成25年3月15日

譲渡先 国内の合同会社(注2)

損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約390百万円を計上する予定です。

(注1) 譲渡価格は、諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書に記載された売買金額)を記載しております。

(注2) 開示することについて譲渡先の同意が得られていないため、非開示としております。

(7)【附属明細表】

A. 有価証券明細表

該当事項はありません。

B. デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

C. 不動産等明細表のうち総括表

(単位:百万円)

資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額又は 償却累計額		差引当期末 残高	摘要	
					償却累計額	当期償却額			
流動資産	リース投資資産	3,824	-	87	3,736	-	-	3,736	
	小計	3,824	-	87	3,736	-	-	3,736	
有形固定資産	建物	80,013	122	0	80,136	12,364	876	67,772	
	建物附属設備	28,879	236	21	29,093	13,295	918	15,798	
	構築物	1,198	2	-	1,200	413	35	787	
	機械及び装置	2,461	10	-	2,472	1,315	113	1,157	
	工具、器具及び備品	350	10	0	360	175	15	185	
	土地	170,996	8	-	171,004	-	-	171,004	
	建設仮勘定	0	-	0	0	-	-	0	
	信託建物	30,011	1,389	-	31,401	1,466	370	29,934	
	信託建物附属設備	7,766	331	-	8,098	1,096	297	7,002	
	信託構築物	740	20	-	761	109	25	651	
	信託機械及び装置	570	31	-	602	96	29	506	
	信託工具、器具及び備品	1,039	45	-	1,084	268	81	816	
	信託土地	30,917	3,141	-	34,059	-	-	34,059	
	信託建設仮勘定	5	0	5	0	-	-	0	
小計	354,953	5,351	28	360,276	30,600	2,764	329,676		
無形固定資産	借地権	1,361	-	-	1,361	33	7	1,327	
	信託借地権	377	-	-	377	12	3	365	
	その他	0	0	-	1	0	0	1	
	小計	1,739	0	-	1,740	46	10	1,694	
投資その他の資産	長期前払費用	2,018	446	249	2,215	914	233	1,301	
合計		362,535	5,798	366	367,968	31,560	3,007	336,408	

D. その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

E. 投資法人債明細表

(単位:百万円)

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期減少額	当期末残高	利率	償還期限	用途	担保
第1回無担保投資法人債 (注2)	平成22年2月25日	12,000	12,000	-	2.08%	平成25年2月25日	(注3)	無担保
第2回無担保投資法人債 (注2)	平成22年8月12日	5,000	-	5,000	1.44%	平成26年8月12日	(注4)	無担保
第3回無担保投資法人債 (注2)	平成22年11月18日	5,000	-	5,000	1.58%	平成27年11月18日	(注5)	無担保
第4回無担保投資法人債 (注2)	平成23年1月27日	5,000	-	5,000	1.40%	平成26年1月27日	(注3)	無担保
第5回無担保投資法人債 (注2)	平成25年2月8日	-	-	5,000	0.76%	平成30年2月8日	(注6)	無担保
合計		27,000	12,000	20,000				

(注1) 投資法人債の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

(単位:百万円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
投資法人債	5,000	5,000	5,000	-	5,000

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されております。

(注3) 資金用途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金であります。

(注4) 資金用途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金及び借入金の返済資金であります。

(注5) 資金用途は、借入金の返済資金であります。

(注6) 資金用途は、無担保投資法人債の償還資金であります。

F. 借入金明細表

(単位:百万円)

	区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	用途	返済方法	摘要
	借入先									
短期借入金 (注6)	三井住友信託銀行 株式会社	-	620	620	-	変動金利 0.94400% (注2)	平成24年 10月4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	-	620	620	-					
	株式会社みずほ コーポレート銀行	-	310	310	-					
	小計	-	1,550	1,550	-					
短期借入金 (注7)	株式会社三菱東京 UFJ銀行	-	3,330	3,330	-	変動金利 0.76267%	平成24年 12月3日	(注3)	期日一括 返済	無担保・ 無保証・ 非劣後
合計		-	4,880	4,880	-					

(単位:百万円)

	区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	用途	返済方法	摘要
	借入先									
長期借入金 (タームロー ン11) (注8)	株式会社 三井住友銀行	2,000	-	2,000	-	固定金利 1.84365% (注2)	平成24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	-	1,000	-					
	三井住友信託銀行 株式会社	2,000	-	2,000	-					
	小計	5,000	-	5,000	-					
長期借入金 (タームロー ン12) (注9)	三井住友信託銀行 株式会社	4,000	-	4,000	-	固定金利 1.71069% (注2)	平成24年 9月19日	(注3)	期日一括 返済	無担保・ 無保証・ 非劣後
	株式会社福岡銀行	3,000	-	3,000	-					
	小計	7,000	-	7,000	-					
長期借入金 (タームロー ン13) (注10)	全国信用協同組合 連合会	3,000	-	3,000	-	変動金利 1.23667% (注2)	平成24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	-	500	-					
	小計	3,500	-	3,500	-					

	区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	用途	返済方法	摘要
	借入先									
長期借入金 (注11)	全国共済農業 協同組合連合会	3,000	-	3,000	-	固定金利 1.39875%	平成24年 9月20日	(注3)	期日一括 返済	無担保・ 無保証・ 非劣後
長期借入金 (タームロー ン14)	三菱UFJ信託 銀行株式会社	1,000	-	-	1,000	固定金利 1.68798% (注2)	平成25年 3月19日 (注5)	(注3)	期日一括 返済 (注5)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	三井住友信託銀行 株式会社	2,500	-	-	2,500					
	三井住友銀行	4,200	-	-	4,200					
	オリックス銀行 株式会社	3,500	-	-	3,500					
	株式会社みずほ コーポレート銀行	1,800	-	-	1,800					
	全国信用協同組合 連合会	1,000	-	-	1,000					
	小計	14,000	-	-	14,000					
長期借入金	富士火災海上保険 株式会社	1,000	-	-	1,000	固定金利 1.69052%	平成25年 3月26日 (注5)	(注3)	期日一括 返済 (注5)	無担保・ 無保証・ 非劣後
長期借入金	全国共済農業 協同組合連合会	7,000	-	-	7,000	固定金利 2.19625%	平成25年 4月26日 (注5)	(注3)	期日一括 返済 (注5)	無担保・ 無保証・ 非劣後
長期借入金	株式会社 日本政策投資銀行	3,000	-	-	3,000	固定金利 1.94223%	平成25年 7月31日 (注5)	(注3)	期日一括 返済 (注5)	無担保・ 無保証・ 非劣後
長期借入金 (タームロー ン15)	株式会社 三井住友銀行	2,000	-	-	2,000	固定金利 1.45730% (注2)	平成25年 9月24日 (注5)	(注3)	期日一括 返済 (注5)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	三菱UFJ信託 銀行株式会社	2,000	-	-	2,000					
	三井住友信託銀行 株式会社	1,500	-	-	1,500					
	株式会社みずほ コーポレート銀行	1,000	-	-	1,000					
	株式会社 新銀行東京	500	-	-	500					
	小計	7,000	-	-	7,000					
長期借入金	株式会社静岡銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 1.36000%	平成25年 11月5日 (注5)	(注3)	期日一括 返済 (注5)	無担保・ 無保証・ 非劣後
長期借入金	株式会社 日本政策投資銀行	4,312	-	125	4,187	固定金利 2.01000%	平成26年 9月18日 (注4)(注5)	(注3)	分割返済 (注4) (注5)	無担保・ 無保証・ 非劣後
長期借入金	株式会社 三井住友銀行	5,055	-	-	5,055	固定金利 1.93100%	平成27年 6月17日 (注5)	(注3)	期日一括 返済 (注5)	無担保・ 無保証・ 非劣後
長期借入金	株式会社 日本政策投資銀行	5,000	-	-	5,000	固定金利 1.69875%	平成27年 7月29日 (注5)	(注3)	期日一括 返済 (注5)	無担保・ 無保証・ 非劣後
長期借入金 (タームロー ン20)	農林中央金庫	4,000	-	-	4,000	変動金利 0.80917%	平成28年 3月18日 (注5)	(注3)	期日一括 返済 (注5)	無担保・ 無保証・ 非劣後

	区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	用途	返済方法	摘要
	借入先									
長期借入金 (タームロー ン17)	三菱UFJ信託 銀行株式会社	2,000	-	-	2,000	固定金利 1.66592% (注2)	平成28年 3月30日 (注5)	(注3)	期日一括 返済 (注5)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	株式会社 あおぞら銀行	2,700	-	-	2,700					
	株式会社 西日本シティ銀行	1,800	-	-	1,800					
	株式会社新生銀行	1,500	-	-	1,500					
	全国信用協同組合 連合会	1,400	-	-	1,400					
	株式会社福岡銀行	1,000	-	-	1,000					
	三井生命保険 株式会社	1,000	-	-	1,000					
	株式会社 りそな銀行	1,000	-	-	1,000					
	株式会社島根銀行	600	-	-	600					
	株式会社 みなと銀行	300	-	-	300					
小計	13,300	-	-	13,300						
長期借入金 (タームロー ン16)	三井住友信託銀行 株式会社	4,000	-	-	4,000	固定金利 1.67203% (注2)	平成28年 4月27日 (注5)	(注3)	期日一括 返済 (注5)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	株式会社 三井住友銀行	6,300	-	-	6,300					
	三菱UFJ信託 銀行株式会社	1,400	-	-	1,400					
	株式会社 りそな銀行	2,300	-	-	2,300					
	株式会社 あおぞら銀行	1,000	-	-	1,000					
	太陽生命保険 株式会社	1,000	-	-	1,000					
	株式会社百五銀行	1,000	-	-	1,000					
	小計	17,000	-	-	17,000					
長期借入金 (タームロー ン18)	三菱UFJ信託 銀行株式会社	4,000	-	-	4,000	固定金利 1.58967% (注2)	平成28年 6月27日 (注5)	(注3)	期日一括 返済 (注5)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	三井住友信託銀行 株式会社	4,000	-	-	4,000					
	株式会社 三井住友銀行	4,000	-	-	4,000					
	株式会社みずほ コーポレート銀行	3,000	-	-	3,000					
	小計	15,000	-	-	15,000					
長期借入金 (タームロー ン19)	株式会社 あおぞら銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 1.56954% (注2)	平成28年 7月27日 (注5)	(注3)	期日一括 返済 (注5)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	株式会社香川銀行	1,000	-	-	1,000					
	株式会社新生銀行	1,000	-	-	1,000					
	株式会社 りそな銀行	1,000	-	-	1,000					
	全国信用協同組合 連合会	400	-	-	400					
	株式会社島根銀行	300	-	-	300					
	株式会社 みなと銀行	300	-	-	300					
	小計	5,000	-	-	5,000					
長期借入金	株式会社 あおぞら銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 1.29328%	平成28年 9月28日 (注5)	(注3)	期日一括 返済 (注5)	無担保・ 無保証・ 非劣後

	区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	用途	返済方法	摘要
	借入先									
長期借入金	株式会社 りそな銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 1.29328%	平成28年 9月28日 (注5)	(注3)	期日一括 返済 (注5)	無担保・ 無保証・ 非劣後
長期借入金 (タームロー ン21)	三井住友信託銀行 株式会社	6,000	-	-	6,000	変動金利 0.85917% (注2)	平成29年 3月17日 (注5)	(注3)	期日一括 返済 (注5)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	三菱UFJ信託 銀行株式会社	5,500	-	-	5,500					
	農林中央金庫	4,500	-	-	4,500					
	小計	16,000	-	-	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	-	4,000	-	4,000	固定金利 1.05815% (注2)	平成29年 9月19日 (注5)	(注3)	期日一括 返済 (注5)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	株式会社みずほ コーポレート銀行	-	2,000	-	2,000					
	株式会社 りそな銀行	-	1,000	-	1,000					
	小計	-	7,000	-	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	-	3,000	-	3,000	変動金利 0.82917% (注2)	平成29年 9月19日 (注5)	(注3)	期日一括 返済 (注5)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	株式会社東邦銀行	-	500	-	500					
	小計	-	3,500	-	3,500					
長期借入金	株式会社福岡銀行	-	3,000	-	3,000	固定金利 1.05815%	平成29年 9月19日 (注5)	(注3)	期日一括 返済 (注5)	無担保・ 無保証・ 非劣後
長期借入金	株式会社 あおぞら銀行	-	1,550	-	1,550	固定金利 1.02067%	平成29年 10月4日 (注5)	(注3)	期日一括 返済 (注5)	無担保・ 無保証・ 非劣後
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	-	1,000	-	1,000	固定金利 0.84402% (注2)	平成30年 2月21日 (注5)	(注3)	期日一括 返済 (注5)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	株式会社横浜銀行	-	1,000	-	1,000					
	小計	-	2,000	-	2,000					
長期借入金 (タームロー ン24)	株式会社 三井住友銀行	-	2,000	-	2,000	固定金利 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	-	1,000					
	三井住友信託銀行 株式会社	-	2,000	-	2,000					
	小計	-	5,000	-	5,000					
長期借入金	株式会社新生銀行	1,900	-	-	1,900	固定金利 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
長期借入金	株式会社 日本政策投資銀行	4,000	-	-	4,000	固定金利 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
長期借入金	全国共済農業 協同組合連合会	-	3,000	-	3,000	固定金利 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
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	-	5,000	-	5,000	固定金利 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
合計		144,068	30,050	18,625	155,493					

- (注1) 平均利率は、期末残高による加重平均利率(年率)を記載しております。
- (注2) 短期借入金及び長期借入金(タームローン11、タームローン12、タームローン13、タームローン14、タームローン15、タームローン16、タームローン17、タームローン18、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)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あります。
- (注3) 資金用途は、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若しくは無担保投資法人債の償還資金であります。
- (注4) 平成21年12月20日を初回として、以降3ヶ月毎の20日に62百万円を返済し、平成26年9月18日に3,812百万円を返済いたします。
- (注5) 長期借入金の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

(単位:百万円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	33,250	3,937	10,055	56,300	33,050

- (注6) 短期借入金1,550百万円は、平成24年10月4日に全額返済しております。
- (注7) 短期借入金3,330百万円は、平成24年12月3日に全額返済しております。
- (注8) 長期借入金(タームローン11)5,000百万円は、平成24年9月19日に全額返済しております。
- (注9) 長期借入金(タームローン12)7,000百万円は、平成24年9月19日に全額返済しております。
- (注10) 長期借入金(タームローン13)3,500百万円は、平成24年9月19日に全額返済しております。
- (注11) 長期借入金3,000百万円は、平成24年9月20日に全額返済しております。

[次へ](#)

〔その他〕

以下に添付する「個別物件の収益状況（参考情報）」については、有限責任 あずさ監査法人による監査を受けておりません。

個別物件の収益状況（参考情報）

（単位：百万円）

物件名	（注5）	ラウンドクロス 一番町	ラウンドクロス 西新宿	（注5）	日本橋イーストビル
	青山サンクレスト ビル			DT外苑	
対象期間	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益（含共益費）	106	57	76	77	48
その他収入	12	14	10	8	6
賃貸事業収入小計A	118	71	86	86	55
2 賃貸事業費用					
公租公課	17	11	7	8	5
（うち固定資産税）	17	11	7	8	5
（うちその他公租公課）	0	0	-	0	0
諸経費	29	22	12	16	16
（うち管理業務費）	14	12	3	8	5
（うち水道光熱費）	11	8	5	6	6
（うち保険料）	0	0	0	0	0
（うち修繕費）	1	1	2	0	0
（うちその他営業費用）	3	-	-	0	4
減価償却費	14	27	10	16	13
（うち建物）	4	9	6	7	6
（うち建物附属設備）	9	10	3	7	6
（うち構築物）	0	0	0	0	0
（うち機械・装置）	0	6	-	1	-
（うち工具器具・備品）	0	0	0	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計B	61	61	30	41	35
3 不動産賃貸事業損益 A - B	57	10	56	45	20

物件名	代々木 フォレストビル	ラウンドクロス 南麻布	ラウンドクロス赤坂	ラウンドクロス三田	芝大門ビル
対象期間	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	47	58	73	49	82
その他収入	6	10	13	7	8
賃貸事業収入小計A	53	69	87	57	90
2 賃貸事業費用					
公租公課	5	5	7	7	9
(うち固定資産税)	5	5	7	7	8
(うちその他公租公課)	0	-	0	0	0
諸経費	8	23	18	17	11
(うち管理業務費)	3	6	5	5	5
(うち水道光熱費)	3	7	11	5	6
(うち保険料)	0	0	0	0	0
(うち修繕費)	0	2	1	6	0
(うちその他営業費用)	0	6	0	0	0
減価償却費	7	11	10	7	10
(うち建物)	4	5	4	4	4
(うち建物附属設備)	2	4	5	3	5
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	-	0	-	-	-
(うち工具器具・備品)	0	0	0	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計B	20	41	36	32	31
3 不動産賃貸事業損益 A - B	33	28	51	25	59

(単位:百万円)

物件名	(注5) ラウンドクロス築地	オリックス 芝2丁目ビル	青山246ビル	ラウンドクロス新宿	(注5) シーフォートスクエア/ センタービルディング
対象期間	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	118	247	166	225	491
その他収入	18	17	17	31	166
賃貸事業収入小計A	137	264	183	257	657
2 賃貸事業費用					
公租公課	10	21	15	24	93
(うち固定資産税)	10	20	15	24	93
(うちその他公租公課)	0	0	0	0	0
諸経費	28	33	18	37	322
(うち管理業務費)	13	16	9	22	156
(うち水道光熱費)	13	16	8	12	133
(うち保険料)	0	0	0	0	1
(うち修繕費)	1	0	0	1	23
(うちその他営業費用)	0	0	0	0	7
減価償却費	21	48	11	34	124
(うち建物)	10	20	4	11	61
(うち建物附属設備)	8	24	7	19	57
(うち構築物)	0	0	0	0	2
(うち機械・装置)	1	2	0	3	2
(うち工具器具・備品)	0	0	0	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計B	60	103	45	96	540
3 不動産賃貸事業損益 A - B	76	161	138	161	116

物件名	オリックス 赤坂2丁目ビル	ラウンドクロス 新宿5丁目	日本橋本町 1丁目ビル	ラウンドクロス 渋谷	(注6)
					オリックス 水道橋ビル
対象期間	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	396	92	216	34	-
その他収入	39	9	16	4	-
賃貸事業収入小計A	436	102	232	39	-
2 賃貸事業費用					
公租公課	32	8	14	4	-
(うち固定資産税)	32	8	14	4	-
(うちその他公租公課)	0	0	0	0	-
諸経費	57	17	23	7	-
(うち管理業務費)	26	8	10	3	-
(うち水道光熱費)	26	9	12	4	-
(うち保険料)	0	0	0	0	-
(うち修繕費)	3	0	0	0	-
(うちその他営業費用)	0	-	-	0	-
減価償却費	111	35	55	15	17
(うち建物)	45	13	19	7	9
(うち建物附属設備)	55	20	30	7	7
(うち構築物)	1	0	0	0	0
(うち機械・装置)	9	1	4	-	0
(うち工具器具・備品)	0	-	0	0	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計B	201	61	93	27	-
3 不動産賃貸事業損益 A - B	235	40	139	11	47

(単位:百万円)

物件名	オリックス 品川ビル	(注6)	オーエックス 田町ビル	(注5)	(注5)
		オリックス不動産 西新宿ビル		キャロットタワー	東陽MKビル
対象期間	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	273	-	192	224	192
その他収入	31	-	26	0	28
賃貸事業収入小計A	305	-	218	225	220
2 賃貸事業費用					
公租公課	19	-	15	23	18
(うち固定資産税)	19	-	15	23	18
(うちその他公租公課)	0	-	0	-	0
諸経費	42	-	38	70	52
(うち管理業務費)	14	-	17	69	20
(うち水道光熱費)	22	-	20	0	27
(うち保険料)	0	-	0	0	0
(うち修繕費)	4	-	0	0	3
(うちその他営業費用)	-	-	0	0	-
減価償却費	60	44	15	56	51
(うち建物)	25	18	8	31	23
(うち建物附属設備)	27	19	6	24	23
(うち構築物)	3	0	0	0	0
(うち機械・装置)	4	5	0	-	4
(うち工具器具・備品)	0	0	0	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計B	122	-	69	149	123
3 不動産賃貸事業損益 A - B	182	222	149	75	97

物件名	ビサイド木場	オリックス池袋ビル	ラウンドクロス蒲田	KN自由が丘プラザ	オリックス目黒ビル
対象期間	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	72	247	184	68	194
その他収入	14	31	26	9	34
賃貸事業収入小計A	87	279	210	77	228
2 賃貸事業費用					
公租公課	6	15	15	3	18
(うち固定資産税)	6	15	15	3	18
(うちその他公租公課)	0	-	0	-	0
諸経費	19	38	45	9	40
(うち管理業務費)	7	11	16	4	16
(うち水道光熱費)	11	19	23	4	18
(うち保険料)	0	0	0	0	0
(うち修繕費)	0	6	5	-	3
(うちその他営業費用)	-	0	-	-	2
減価償却費	23	54	51	7	52
(うち建物)	13	26	20	4	26
(うち建物附属設備)	9	20	29	2	22
(うち構築物)	0	1	0	0	1
(うち機械・装置)	-	6	0	-	-
(うち工具器具・備品)	0	0	0	0	2
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計B	49	108	112	20	112
3 不動産賃貸事業損益 A - B	38	171	98	57	116

(単位:百万円)

物件名	秋葉原ビジネスセンター	(注5) ネオ・シティ三鷹	ラウンドクロス川崎	(注6) 大宮宮町ビル	大宮下町1丁目ビル
対象期間	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	163	116	181	-	140
その他収入	11	9	30	-	21
賃貸事業収入小計A	175	125	211	-	161
2 賃貸事業費用					
公租公課	12	12	17	-	11
(うち固定資産税)	12	12	17	-	11
(うちその他公租公課)	0	-	-	-	-
諸経費	21	38	34	-	24
(うち管理業務費)	10	29	14	-	11
(うち水道光熱費)	11	7	15	-	12
(うち保険料)	0	0	0	-	0
(うち修繕費)	0	0	3	-	1
(うちその他営業費用)	0	0	-	-	-
減価償却費	49	15	28	41	35
(うち建物)	14	8	12	15	14
(うち建物附属設備)	29	6	12	19	18
(うち構築物)	0	0	0	0	1
(うち機械・装置)	4	0	2	5	1
(うち工具器具・備品)	1	0	0	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計B	83	65	80	-	72
3 不動産賃貸事業損益 A - B	92	59	131	99	89

物件名	名古屋伊藤忠ビル	ORIX高麗橋ビル	ルナール仙台	オリックス名古屋錦ビル	ORE札幌ビル
対象期間	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	219	155	219	198	279
その他収入	18	27	44	49	43
賃貸事業収入小計A	238	183	264	247	322
2 賃貸事業費用					
公租公課	21	16	24	23	17
(うち固定資産税)	21	16	24	23	17
(うちその他公租公課)	-	-	-	-	-
諸経費	58	33	55	59	94
(うち管理業務費)	27	14	25	28	24
(うち水道光熱費)	24	16	25	24	29
(うち保険料)	0	0	0	0	0
(うち修繕費)	3	1	3	6	0
(うちその他営業費用)	1	0	0	0	39
減価償却費	52	51	87	112	65
(うち建物)	22	20	26	58	26
(うち建物附属設備)	28	29	43	43	36
(うち構築物)	0	0	1	0	0
(うち機械・装置)	-	0	15	9	0
(うち工具器具・備品)	0	0	0	0	2
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計B	131	101	167	195	177
3 不動産賃貸事業損益 A - B	106	81	97	52	145

(単位:百万円)

物件名	オリックス神戸 三宮ビル	(注6) 戸田ロジスティクス センター	(注6) 市川ロジスティクス センター	(注6) 堺ロジスティクスセ ンター北棟	(注6) 小牧ロジスティクス センター
対象期間	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	148	-	-	-	-
その他収入	20	-	-	-	-
賃貸事業収入小計A	168	-	-	-	-
2 賃貸事業費用					
公租公課	13	-	-	-	-
(うち固定資産税)	13	-	-	-	-
(うちその他公租公課)	-	-	-	-	-
諸経費	30	-	-	-	-
(うち管理業務費)	15	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	13	-	-	-	-
(うち保険料)	0	-	-	-	-
(うち修繕費)	0	-	-	-	-
(うちその他営業費用)	0	-	-	-	-
減価償却費	51	0	82	158	41
(うち建物)	17	-	56	99	25
(うち建物附属設備)	31	-	21	49	11
(うち構築物)	0	0	5	8	3
(うち機械・装置)	-	-	-	-	-
(うち工具器具・備品)	1	-	-	1	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計B	95	-	-	-	-
3 不動産賃貸事業損益 A - B	73	170	130	162	41

物件名	(注6)	CUBE代官山	aune港北	aune幕張	(注6)
	日本地所南青山ビル				マルエツさがみ野店
対象期間	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	-	62	146	168	-
その他収入	-	-	29	59	-
賃貸事業収入小計A	-	62	175	227	-
2 賃貸事業費用					
公租公課	-	4	10	8	-
(うち固定資産税)	-	4	10	8	-
(うちその他公租公課)	-	-	-	-	-
諸経費	-	2	48	73	-
(うち管理業務費)	-	1	17	23	-
(うち水道光熱費)	-	-	27	49	-
(うち保険料)	-	0	0	0	-
(うち修繕費)	-	0	3	1	-
(うちその他営業費用)	-	-	-	0	-
減価償却費	4	6	46	40	-
(うち建物)	2	4	17	14	-
(うち建物附属設備)	1	0	21	19	-
(うち構築物)	0	0	0	0	-
(うち機械・装置)	-	-	5	3	-
(うち工具器具・備品)	0	0	1	0	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計B	-	12	104	122	-
3 不動産賃貸事業損益 A - B	69	50	70	104	59

(単位:百万円)

物件名	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	岡山久米商業施設	(注6)	aune札幌駅前	(注6)
			ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)		盛岡南ショッピングセンターサンサ
対象期間	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	154	118	-	73	-
その他収入	2	8	-	13	-
賃貸事業収入小計A	157	126	-	86	-
2 賃貸事業費用					
公租公課	16	13	-	-	-
(うち固定資産税)	16	13	-	-	-
(うちその他公租公課)	0	-	-	-	-
諸経費	9	13	-	15	-
(うち管理業務費)	7	4	-	4	-
(うち水道光熱費)	0	8	-	10	-
(うち保険料)	0	0	-	0	-
(うち修繕費)	1	-	-	0	-
(うちその他営業費用)	0	0	-	0	-
減価償却費	1	30	-	7	25
(うち建物)	-	14	-	4	10
(うち建物附属設備)	-	13	-	2	12
(うち構築物)	1	2	-	0	2
(うち機械・装置)	-	-	-	-	-
(うち工具器具・備品)	-	0	-	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計B	26	56	-	23	-
3 不動産賃貸事業損益 A - B	130	69	79	63	97

物件名	パークアクシス 西麻布ステージ	(注5) 芝浦アイランド ブルームタワー	We Will 八丁堀	(注5) 芝浦アイランド エアタワー	ベルファース 戸越スタジオ
	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	31	236	67	287	78
その他収入	1	27	1	31	3
賃貸事業収入小計A	33	264	69	318	82
2 賃貸事業費用					
公租公課	1	9	3	11	0
(うち固定資産税)	1	9	3	11	-
(うちその他公租公課)	0	0	0	-	0
諸経費	6	87	12	114	10
(うち管理業務費)	4	45	9	54	8
(うち水道光熱費)	0	3	1	10	0
(うち保険料)	0	0	0	0	0
(うち修繕費)	0	7	1	8	0
(うちその他営業費用)	0	29	1	40	1
減価償却費	7	98	23	96	28
(うち建物)	4	36	9	43	9
(うち建物附属設備)	3	37	6	33	11
(うち構築物)	0	2	0	2	0
(うち機械・装置)	-	9	1	6	3
(うち工具器具・備品)	0	13	5	9	4
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計B	15	194	39	222	39
3 不動産賃貸事業損益 A - B	17	69	29	96	42

(単位:百万円)

物件名	ベルファース目黒	ベルファース蒲田	ベルファース 本郷弓町	ベルファース三宿	ベルファース 大阪新町
	自平成24年10月19日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	71	138	104	63	157
その他収入	3	6	7	1	11
賃貸事業収入小計A	74	145	111	65	168
2 賃貸事業費用					
公租公課	-	9	5	-	8
(うち固定資産税)	-	9	5	-	8
(うちその他公租公課)	-	0	0	-	-
諸経費	10	25	22	9	34
(うち管理業務費)	6	19	15	5	25
(うち水道光熱費)	0	1	1	0	3
(うち保険料)	0	0	0	0	0
(うち修繕費)	1	3	2	1	3
(うちその他営業費用)	0	1	2	1	0
減価償却費	19	41	32	13	57
(うち建物)	9	15	13	5	19
(うち建物附属設備)	6	13	9	5	27
(うち構築物)	-	0	0	1	0
(うち機械・装置)	1	3	0	-	-
(うち工具器具・備品)	2	8	7	1	9
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計B	30	76	60	23	100
3 不動産賃貸事業損益 A - B	44	68	51	42	67

物件名	ベルファース尼崎	ベルファース宮町	ベルファース 晩翠通り	クロスゲート	(注6) グッドタイム リビング新浦安
対象期間	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月1日 至平成25年2月28日	自平成24年9月6日 至平成25年2月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	110	63	36	590	-
その他収入	8	4	2	162	-
賃貸事業収入小計A	118	67	39	753	-
2 賃貸事業費用					
公租公課	7	-	-	48	-
(うち固定資産税)	7	-	-	48	-
(うちその他公租公課)	-	-	-	0	-
諸経費	4	7	5	271	-
(うち管理業務費)	0	5	2	94	-
(うち水道光熱費)	3	0	0	161	-
(うち保険料)	0	0	0	1	-
(うち修繕費)	0	1	0	12	-
(うちその他営業費用)	0	0	1	2	-
減価償却費	48	20	10	199	8
(うち建物)	19	9	4	95	3
(うち建物附属設備)	17	6	3	92	4
(うち構築物)	0	-	-	1	0
(うち機械・装置)	1	2	0	8	-
(うち工具器具・備品)	9	2	1	1	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計B	60	27	16	520	-
3 不動産賃貸事業損益 A - B	58	40	23	233	44

(注1) 不動産賃貸事業損益は、各運用不動産の賃貸事業収入から各運用不動産に直接係わる賃貸事業費用を控除した、その差額を指しております。運用不動産の収支に直接的に係わらない資産運用報酬、支払利息等については賃貸事業費用には含まれておりません。

(注2) 個別物件の収益状況に係る数値は、百万円未満を切捨てて表示しております。

(注3) 固定資産税、都市計画税等については、原則として賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理しております。なお、運用不動産の取得に伴い本投資法人が負担すべき取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該運用不動産の取得原価に算入しております。

(注4) 修繕費は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないこと等から、対象期間における修繕費が、運用不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。

(注5) 当該運用不動産は区分所有物件です。上記においては、当該運用不動産の他の所有者又は区分所有者が所有している部分に係わる数値は算定上含まれておりません。

(注6) 当該運用不動産において賃貸借契約を締結したテナント数が1若しくは2であるか又は特定のテナントとの賃貸借契約における契約賃料が、当該テナントに関する運用不動産の契約賃料合計の80%以上を占めております。有価証券報告書提出日現在、本投資法人は、このようなテナントから契約賃料やその他の数値を開示することについて同意を得られていないため、やむを得ない場合として記載をしておりません。

(注7) 上表では、リース投資資産に計上している物件の数値を含みます。

(注8) aune札幌駅前は、平成25年4月1日付で平成観光札幌駅前ビルから名称変更を行ったものです。

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成25年2月28日現在)

資産総額	349,154,227,611円
負債総額	194,843,960,068円
純資産総額(-)	154,310,267,543円
発行済数量	284,434口
1単位当たりの純資産額(/)(注)	108,503円

(注) 1単位当たりの純資産額は、小数点以下を四捨五入により記載しております。なお、本投資法人は平成25年2月28日を基準日、平成25年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っていません。当期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1単位当たりの純資産額を算出しております。

第6【販売及び買戻しの実績】

平成25年2月期の直近6計算期間の本投資法人による販売及び買戻しの実績は以下のとおりです。

計算期間	発行日	発行口数(口) (注)	買戻口数(口) (注)	発行済口数(口) (注)
第17期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日	該当なし			251,622 (0)
第18期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日	該当なし			251,622 (0)
第19期 自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日	平成23年5月25日	31,250 (0)	0 (0)	282,872 (0)
	平成23年6月24日	1,562 (0)	0 (0)	284,434 (0)
第20期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	該当なし			284,434 (0)
第21期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日	該当なし			284,434 (0)
第22期 自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	該当なし			284,434 (0)

(注) 括弧内の数値は本邦外における発行口数、買戻口数及び発行済口数です。

第7【参考情報】

当該計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までの間に、本投資法人が提出した金商法第25条第1項各号に掲げる書類は以下のとおりです。

- (1) 有価証券届出書及びその添付書類
平成25年3月8日関東財務局長に提出
- (2) 有価証券届出書の訂正届出書及びその添付書類
上記(1)に係る訂正届出書及びその添付書類を平成25年3月18日に関東財務局長に提出
上記(1)に係る訂正届出書及びその添付書類を平成25年4月12日に関東財務局長に提出
- (3) 訂正発行登録書
平成24年11月22日関東財務局長に提出
平成24年12月26日関東財務局長に提出
- (4) 発行登録追補書類及びその添付書類
平成25年2月1日関東財務局長に提出
- (5) 有価証券報告書及びその添付書類
計算期間第21期（自：平成24年3月1日 至：平成24年8月31日）
平成24年11月22日関東財務局長に提出
- (6) 有価証券報告書の訂正報告書
上記(5)に係る訂正報告書を平成24年12月26日関東財務局長に提出

独立監査人の監査報告書

平成25年5月23日

オリックス不動産投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	岡野 隆樹 印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	松井 貴志 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているオリックス不動産投資法人の平成24年9月1日から平成25年2月28日までの第22期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、オリックス不動産投資法人の平成25年2月28日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

1. 注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は平成25年2月28日を分割の基準日とし平成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る。
2. 注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は平成25年3月8日及び平成25年3月18日開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、新投資口の発行を行っている。
3. 注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の譲渡を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

（注1）上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

（注2）財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれておりません。