



オリックス不動産投資法人

ORIX JREIT Inc.

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 平成26年3月

本募集に伴う投資口の状況

本書の日付現在の発行済投資口数	1,687,494口
本書による一般募集口数	265,410口
オーバーアロットメントによる売出口数	13,270口
本件投資口発行後の投資口数 ^(注)	1,966,174口

(注) 本書による一般募集及びそれと同日付にて決議された第三者割当による新投資口がすべて発行された場合を想定しています。

本届出目論見書により行うオリックス不動産投資法人投資口32,109,300,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口1,659,900,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)第5条により有価証券届出書を平成26年3月3日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] <http://www.orixjreit.com/cms/news.html>) (以下「新聞等」といいます。)で公表いたします。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

募集又は売出しの公表後における空売りについて

- (1) 金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。以下「金商法施行令」といいます。)第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」(平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。以下「取引等規制府令」といいます。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間(注1))において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(注2)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(注3)の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り(注2)に係る有価証券の借入れ(注3)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
- (注1) 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、平成26年3月4日(火)から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が平成26年3月11日(火)から平成26年3月14日(金)までのいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。
- (注2) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
 - ・ 先物取引
 - ・ 国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。)、投資法人債券等の空売り
 - ・ 取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
- (注3) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。

オリックス不動産投資法人の運用理念

ポートフォリオの収益性と安定性の向上及び
財務面のコスト低減と安定性の向上を図り
投資主価値の安定的成長を目指す

外部成長戦略

- ・ 総合型REITとしての用途・地域分散
- ・ 資産の入替
- ・ ORIXシナジーの活用

財務戦略

- ・ 資金コストの低減
- ・ 財務安定性の向上
- ・ 適切なキャッシュマネジメント

Asset

ポートフォリオの
収益性と安定性の
向上

Debt

財務面のコスト低
減と安定性の向上

Equity

投資主価値の
安定的成長

内部成長戦略

- ・ 総合型REITとしての用途・地域・テナント分散
- ・ ダイレクトPM
- ・ ORIXシナジーの活用

(注) 上図における用語については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／3. 運用理念」をご参照ください。



ウエストパークタワー池袋



Joule SHIBUYA



渋谷バインビル

☑ デフレ期からインフレ移行期への環境変化を先取りした成長戦略を推進

ポートフォリオの収益性の向上

Asset

総合型REITとしての優位性を活かした継続的な成長

- 本募集に合わせ8物件(計46,825百万円)を取得予定。前回公募増資後に取得済みの3物件(計7,810百万円)と合わせ、1口当たり分配金及び1口当たりNAV^(注)の向上に資する合計11物件(計54,635百万円)に厳選投資。内訳は、オフィス2物件、商業施設7物件、住宅2物件
- 景気感応度が比較的高いテナントが選好する首都圏ターミナル駅近く等、利便性が高い立地で成長性が期待できる物件を中心に取得。ORIXシナジーによる専門性を活用することでリスクをマネージしながら収益性と安定性の向上を目指すことができる物件に厳選投資

(注)「1口当たりNAV」の詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／1. オフリングハイライト(本募集の意義)／(3)投資主価値の安定的成長」の注をご参照ください。

強力なスポンサーサポートを活用した既存ポートフォリオ^(注1)の利回りを上回る物件取得^(注2)

- 新規取得物件の賃貸NOI利回りは5.3%、償却後利回りは4.1%であり、既存ポートフォリオ^(注1)の賃貸NOI利回り4.9%、償却後利回り3.6%を上回る水準
- オリックスグループの強力なパイプラインを活用し6物件を取得するとともに、外部から5物件を取得。うち1物件は匿名組合出資に係る優先交渉権行使によるものであり、物件取得手法の多様化を実現

(注1) 本頁において「既存ポートフォリオ」とは、前回公募増資完了時点のポートフォリオをさします。

(注2) 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／1. オフリングハイライト(本募集の意義)／(1)ポートフォリオの収益性の向上」をご参照ください。

■ 本募集及び本物件取得による各指標の増減

平成25年3月
公募増資実施

	第22期末 (平成25年2月期末)	第23期(平成25年8月期) 期中の増減	第23期末 (平成25年8月期末)
取得(予定)価格(百万円)	355,874	+27,220	383,094
物件数(物件)	70	+3	73
賃貸NOI利回り	5.0%	(取得 5.0%) (売却 6.1%)	4.9%
償却後利回り	3.6%	(取得 3.9%) (売却 2.7%)	3.5%
含み損益(百万円)	▲2,104	+6,899	4,794
有利子負債残高(百万円)	175,493	+7,335	182,828
LTV(総資産ベース)	50.3%	▲2.0%	48.3%

(注1) 持分追加取得1物件を含みます。

(注2) 上表における各用語の定義及び算出方法については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／1. オフリングハイライト(本募集の意義)／(1)ポートフォリオの収益性の向上」に記載の「＜本募集及び本物件取得による各指標の増減＞」及び同「(2)財務安定性の向上」に記載の「＜財務安定性の向上(オフリングハイライト)＞」をご参照ください。

財務安定性の向上

Debt

- 金利上昇に備え、資金コスト上昇リスクを低減するため、借入期間の長期化と返済期限の分散を推進
- 本募集により、LTV(総資産ベース)を1%ポイント程度引下げ^(注)、物件取得余力の創出を目指す

(注) LTV(総資産ベース)の算出方法及び前提については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／1. オファリングハイライト(本募集の意義)／(2)財務安定性の向上」をご参照ください。

投資主価値の安定的成長

Equity

- 償却後利回りを押し上げるポートフォリオの取得、内部成長の推進及び財務の安定性向上により、1口当たりNAVに配慮しつつ、1口当たり分配金を安定的に向上させ、投資主価値の安定的成長を目指す

平成25年10月
公募増資実施

前回公募増資による増減

+20,215

+5

(5.1%)

(4.4%)

+555

+9,617

▲0.1%

前回公募増資
完了時点

403,309

78

4.9%

3.6%

5,349

192,445

48.2%

平成26年3月
公募増資実施

本募集及び本物件
取得による増減^(注1)

+54,635

+11^(注1)

(5.3%)

(4.1%)

+1,895

+20,795

▲1.2%

本募集後

457,944

88

4.9%

3.7%

7,244

213,240

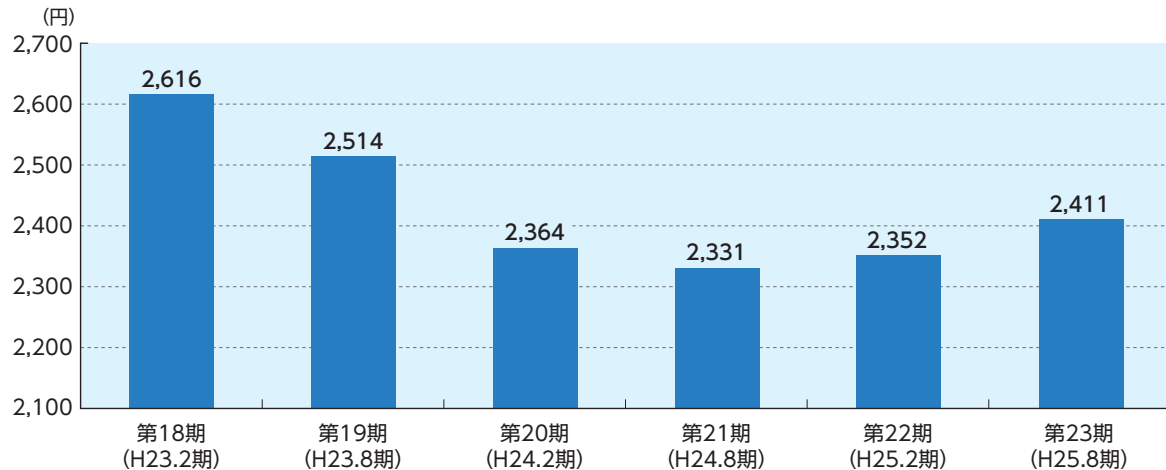
47.0%

成長戦略の軌跡

✓ 各戦略を推進し、引き続き投資主価値の向上を目指す

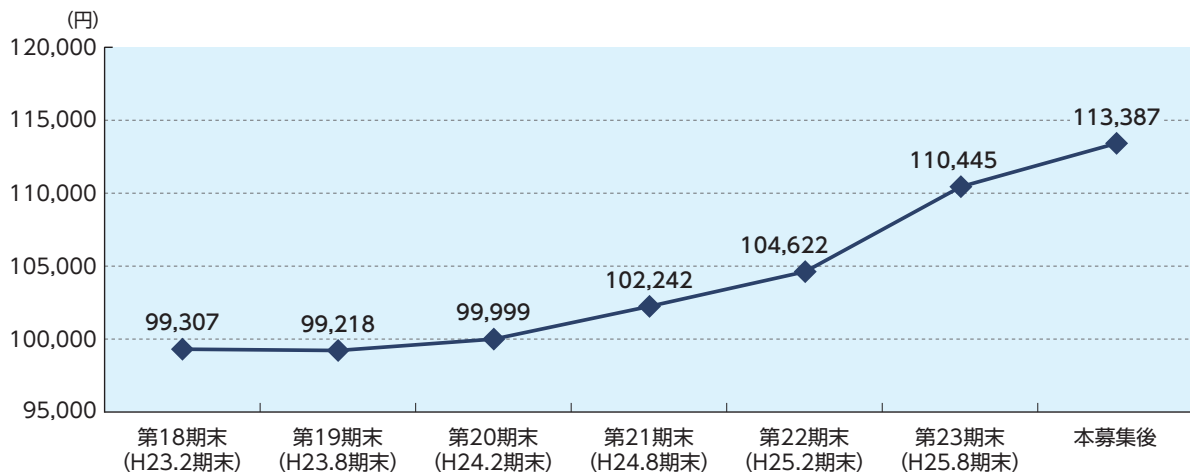
1口当たり分配金実績の推移

＞第21期(平成24年8月期)を底に向上



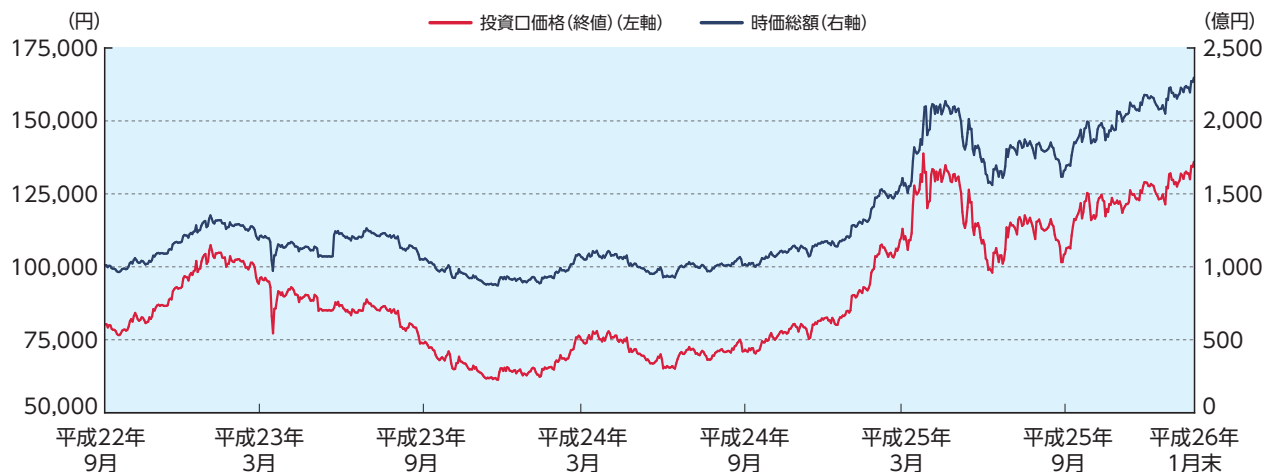
1口当たりNAVの推移

＞1口当たりNAVは回復



投資口価格と時価総額の推移(平成22年9月1日～平成26年1月31日)

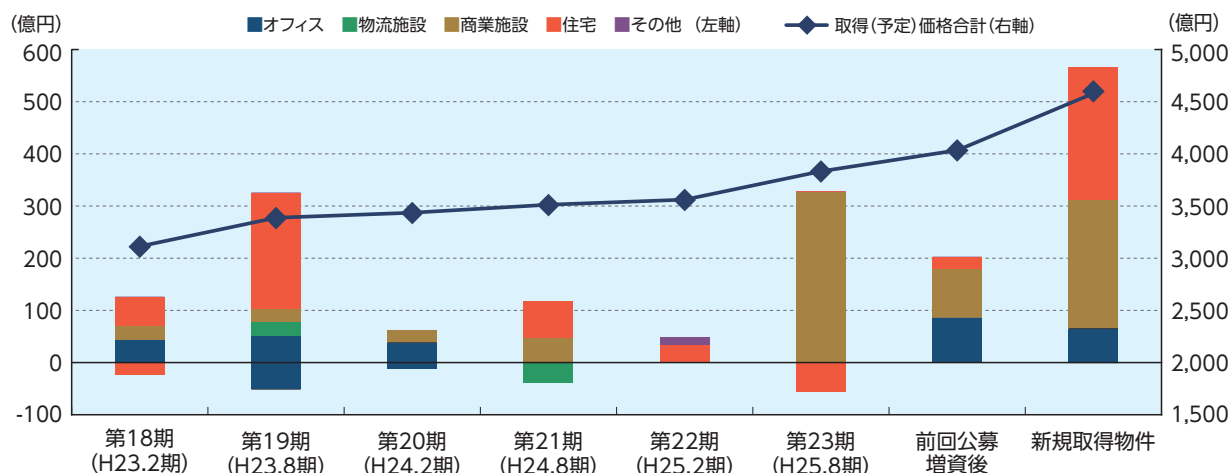
＞平成23年11月を底に上昇



(注) 上記「1口当たり分配金実績の推移」、「1口当たりNAVの推移」及び「投資口価格と時価総額の推移(平成22年9月1日～平成26年1月31日)」の各グラフの詳細については、本文「第二部 参照情報/第2 参照書類の補完情報/2. 成長戦略の軌跡」をご参照ください。

外部成長戦略の成果(用途毎の物件入替と取得(予定)価格合計の推移)

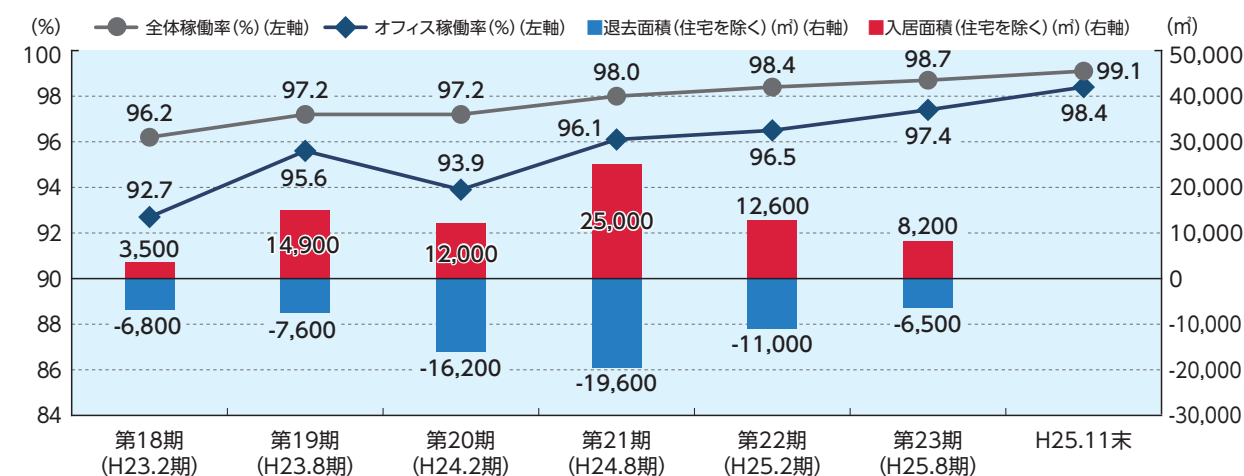
＞環境変化を先取りし、外部成長を推進



(注) 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／4. 外部成長戦略の概要／(5) 外部成長戦略の成果」をご参照ください。

内部成長戦略の成果(期末稼働率とテナント入退去面積の推移)

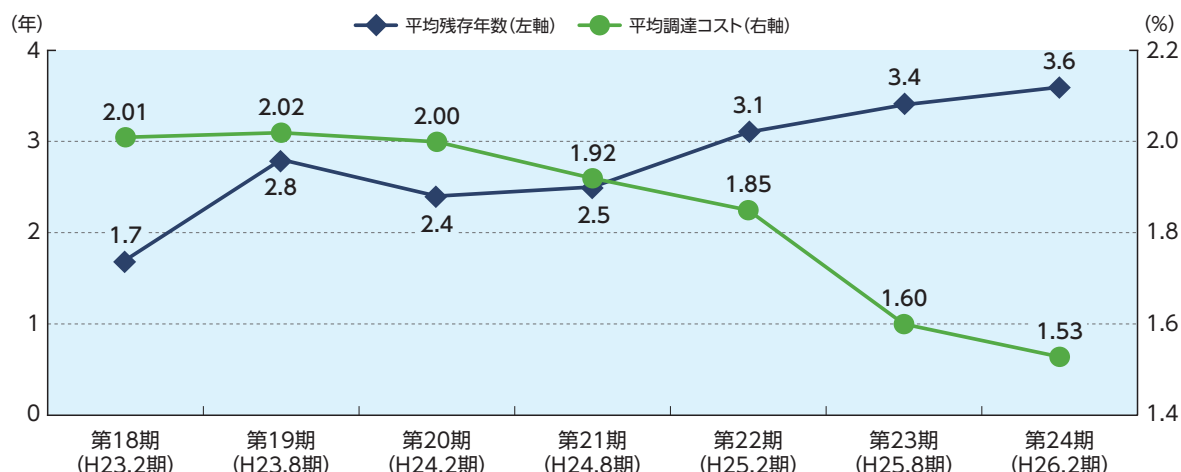
＞高稼働率の維持と、テナント退去の抑制



(注) 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／5. 内部成長戦略の概要／(3) 内部成長戦略の成果」をご参照ください。

財務戦略の成果(平均残存年数及び平均調達コストの推移)

＞良好な資金調達環境を捉え、借入期間の長期化を図りながらコストを低減



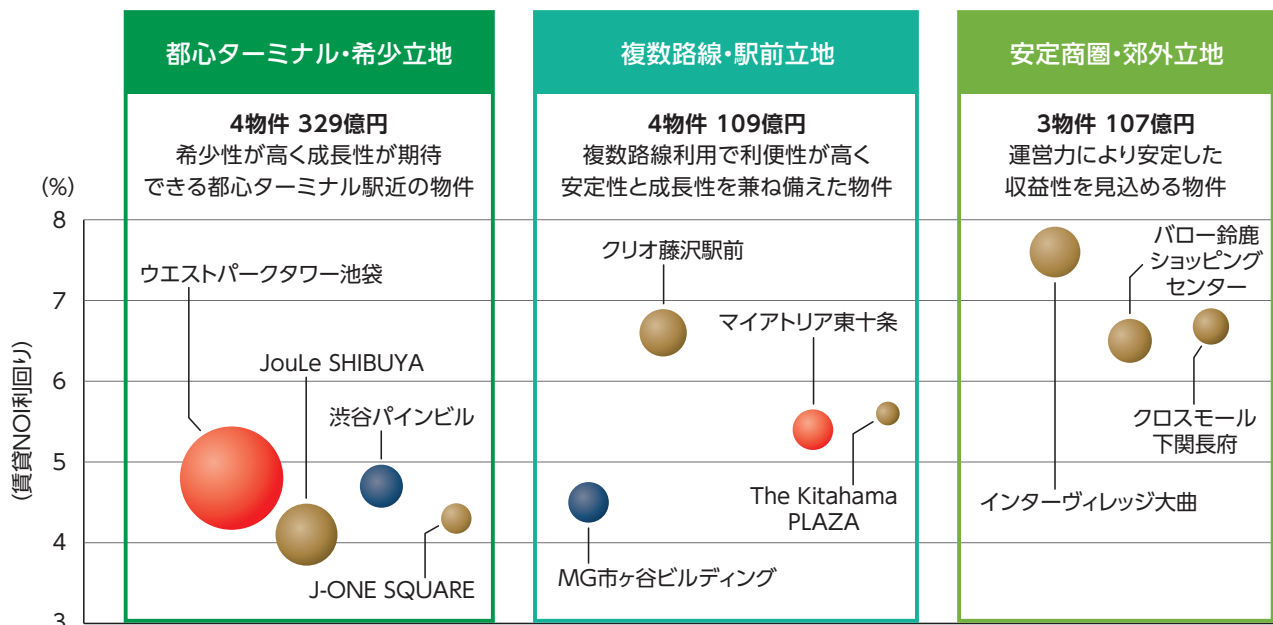
(注) 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／6. 財務戦略の概要／(4) 財務戦略の成果」及び同「10. 資金調達等の概況／①財務の状況」をご参照ください。

新規取得物件

	物件名	地域	特長	取得先	取得条件		
					取得(予定)価格(百万円)	賃貸NOI利回り(%)	償却後利回り(%)
オフィス	渋谷パインビル New	東京都心6区	都心ターミナル希少立地	外部	3,400	4.7	4.2
	MG市ヶ谷ビルディング New	東京都心6区	複数路線駅前立地	スポンサー	3,100	4.5	3.5
商業施設	JouLe SHIBUYA New	東京都心6区	都心ターミナル希少立地	スポンサー	7,550	4.1	3.7
	インターヴィレッジ大曲 New	その他地域	安定商圏郊外立地	外部	5,100	7.6	5.6
	クリオ藤沢駅前 24期	首都圏その他地域	複数路線駅前立地	外部	3,900	6.6	5.2
	バロー鈴鹿ショッピングセンター New	その他地域	安定商圏郊外立地	スポンサー	3,200	6.5	5.3
	クロスモール下関長府 24期	その他地域	安定商圏郊外立地	スポンサー	2,400	6.7	5.2
	J-ONE SQUARE 24期	東京都心6区	都心ターミナル希少立地	外部	1,510	4.3	3.9
	The Kitahama PLAZA (持分追加取得) New	その他地域	複数路線駅前立地	外部	975	5.6	3.0
住宅	ウエストパークタワー池袋 New	その他東京23区	都心ターミナル希少立地	スポンサー	20,500	4.8	3.7
	マイアトリア東十条 New	その他東京23区	複数路線駅前立地	スポンサー	3,000	5.4	4.0
11物件合計					54,635	5.3	4.1
鑑定評価額(11物件合計)		56,530百万円		取得(予定)価格の鑑定評価額に対する割合		96.6%	

(注1) 上表において「New」とは、本募集に際し取得予定の「本取得予定物件」をさし、「24期」とは、前回公募増資完了時点の後に取得した「取得済物件」をさします。
(注2) 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／1. オファリングハイライト(本募集の意義)／(1) ポートフォリオの収益性の向上」及び同「8. 新規取得物件の概要／(1) 概要」をご参照ください。

● オフィス ● 商業施設 ● 住宅

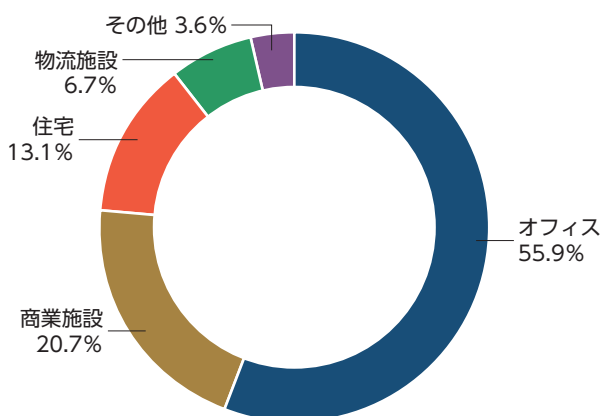


(注) 上記グラフにおいて、円の大きさは新規取得物件の取得(予定)価格を表し、円の中心の位置は賃貸NOI利回りの数値を表します。

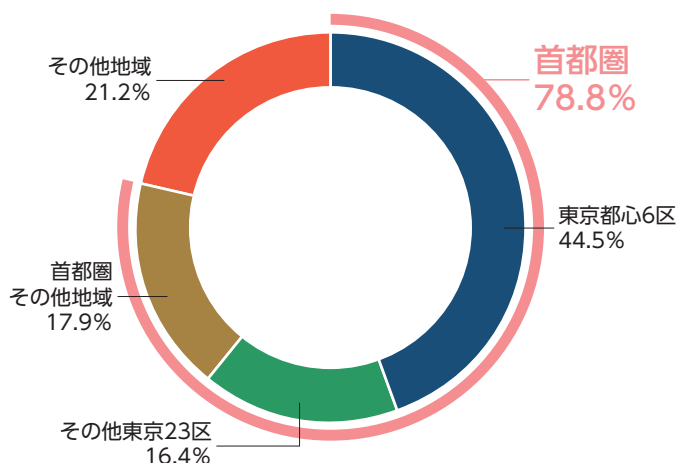
☑ 総合型REITの強みとORIXシナジーを活かし、個別物件の厳選投資を推進し、引き続き、『主としてオフィス・首都圏』の投資比率は保持

〈本募集後のポートフォリオの状況〉

■ 用途比率(取得(予定)価格ベース)



■ 地域比率(取得(予定)価格ベース)



	取得(予定) 価格合計 (億円)	物件数 (物件)	稼働率 (%)	賃貸NOI利回り (%)	償却後利回り (%)
オフィス Office	2,560	44	98.5	4.3	3.2
商業施設 Retail	947	23	100.0	5.9	4.8
住宅 Residence	598	15	94.6	5.5	3.6
物流施設 Logistics	308	4	100.0	5.7	3.6
その他 Others	165	2	100.0	5.5	4.0
ポートフォリオ 全体	4,579	88	99.0	4.9	3.7

(注) 上記グラフ及び表は、いずれも本募集及び本物件取得後の数値を記載しています。上記の詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／9. ポートフォリオの概況」をご参照ください。

外部成長戦略

内部成長戦略

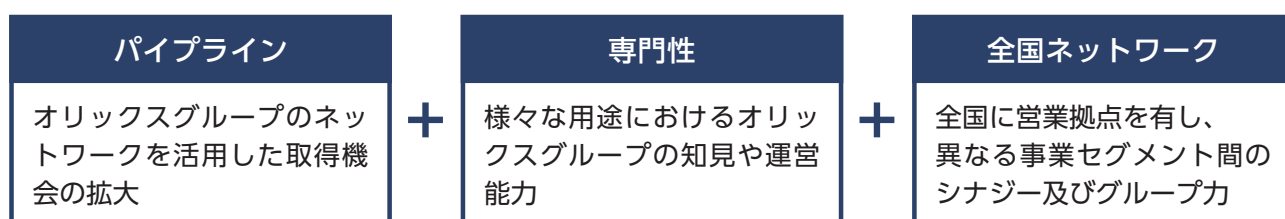
財務戦略

- ☑ インフレ移行期ではあるが、インフレの程度や時期に関しては予測が難しい状況にあるため、環境変化を機動的に捉え、継続的な成長を目指す

環境変化に対応した投資方針

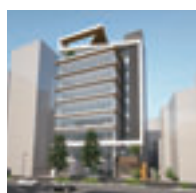
- 総合型REITの強みを活かし、環境変化を先取りして用途に拘らず厳選投資
- ORIXシナジーによる専門性を活用し、投資物件のリスクをマネージ
- 既存ポートフォリオの利回りを上回り、1口当たり分配金の向上に資する物件を、1口当たりNAVに配慮しつつ、ポートフォリオで取得

外部成長におけるORIXシナジー



取得競争が過熱する環境下においても、ポートフォリオの収益性と安定性の向上を目指す

スポンサーによる開発物件



■ (仮称) 青山プロジェクト(オフィス)

- 所在地 東京都港区南青山
- 敷地面積 約1,042㎡
- 延床面積 約5,267㎡
- 竣工 平成26年4月(予定)

平成19年12月に本投資法人から取得したラウンドクロス青山と隣地をオリックス不動産株式会社がオフィスビルとして一体開発中



■ 岩槻ロジスティクスセンター(物流施設)

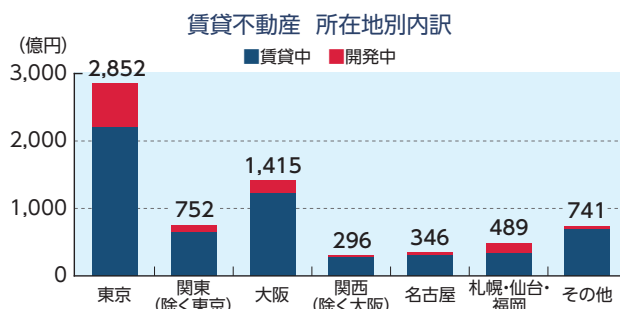
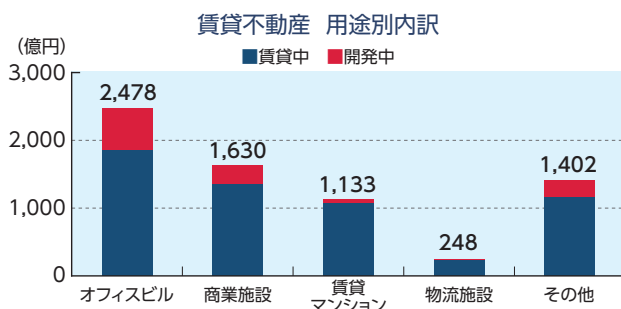
- 所在地 埼玉県春日部市増戸
- 敷地面積 約17,936㎡
- 延床面積 約31,469㎡
- 竣工 平成25年4月

東北自動車道岩槻ICから約5kmで首都圏への配送に利便性が高い立地。鉄骨造地上4階建て接車バースを1・2階に備えており、柔軟に賃貸区画が設定可能な物件

(注) 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／7. ORIXシナジー／(3) スポンサーによる開発物件」をご参照ください。

ご参考:オリックスグループの不動産セグメント資産の状況(簿価ベース)

▶ 平成25年12月末時点で首都圏のオフィス・商業施設を中心に、開発物件を含め、約7,000億円の賃貸用不動産を保有



(注) 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／7. ORIXシナジー／(4) ご参考:オリックスグループの不動産セグメント資産の状況(簿価ベース)」をご参照ください。

- ✓ 消費者・企業マインドは改善しつつあり、その変化を捉えるため、各用途とも好立地で景気感応度が比較的高いテナントが選好する物件を中心に厳選投資

オフィス

Office

ORIXシナジー

- 全国の幅広い事業基盤と顧客基盤を活用したリーシング及びビジネスマッチングによるテナント満足度の向上
- 個別企業や業界動向を分析する能力を活用し、物件・立地に適した賃料負担力が高く成長が期待できるテナントの誘致
- テナントニーズに対応した柔軟なリーシング及びバリューアップによる物件の競争力向上

現状の投資戦術

- 首都圏、特に都心ターミナル駅等で交通利便性が高く、IT・サービス業（来店型含む）等の景気感応度が高いテナントが選好し、成長性が期待できる物件を中心に投資
- 首都圏以外は、安定性・収益性をより重視

商業施設

Retail

ORIXシナジー

- 幅広い運営実績を活かしたテナント・マーチャンダイジング^(注)等によるバリューアップ

現状の投資戦術

- オリックスグループで開発・投資・運営実績が豊富な下記物件タイプを中心に投資
 - ・首都圏・政令指定都市の主要駅至近で、景気感応度が高いテナントが選好し、成長性が期待できる都市型商業施設
 - ・オリックスグループが開発・運営する等により、立地・商圈・テナント等を熟知し、安定性と収益性を併せ持ったネイバーフッドショッピングセンター（NSC）やカテゴリーキラー

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

住宅

Residence

ORIXシナジー

- 大京グループを含むPM（プロパティ・マネジメント）及び情報力

現状の投資戦術

- 通勤・通学の利便性（最寄駅/都市中心部からの距離）等、立地を重視
- 築年数は、取得時点で10年以内を目安
- 堅調な需要が見込まれる物件を中心に投資
 - ・中間所得者層（ボリュームゾーン）向けのシングル・コンパクトタイプ^(注)
- 都心ターミナル駅至近・高スペックで、成長性が期待できる物件に投資
 - ・建築コスト上昇等により新規物件の供給が限定的
 - ・利便性を重視するシングル・DINKS等に訴求

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

（注）上記の詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／4. 外部成長戦略の概要／（4）各用途における投資戦術」をご参照ください。

内部成長戦略

オフィスにおける内部成長の施策

目 標	オフィス賃料収入回復のための施策
Step.1 契約稼働率の向上 達成	契約稼働率は、97.4% (第23期末/H25.8期末) ⇒98.4% (H25.11月末) と高稼働を維持
Step.2 テナント退去率低減 改善	実質稼働率 ^(注) の向上とテナント入替時の 賃料収入下落の縮小
Step.3 成約賃貸条件の改善	フリーレント期間の短縮と契約賃料の増額等

(注) 実質稼働率とは、契約稼働面積からフリーレント部分を差し引いた実際に賃料収入が発生している面積の総賃貸可能面積に対する割合をいいます。

オフィス：成約賃貸条件の改善事例

- ☑ **ダイレクトPM^(注)によって、業績堅調な内需系企業（サービス関連、IT等）のテナントを中心に成約賃貸条件の改善（契約賃料の増額等）を実践中**



事例1 ラウンドクロス川崎/ラウンドクロス西新宿

首都圏ターミナル駅至近の中規模オフィスの一部で、来店型テナントを誘致し、契約賃料を増額
美容・教育関連等の、景気回復局面において成長が期待できる業態を中心に誘致（右表参照）



事例2 日本橋イーストビル

戦略的なCAPEX（資本的支出）の活用により、契約賃料を増額
テナント満足度向上のためのバリューアップ策（セントラル空調から個別空調への更新、照明のLED化等）を実施



事例3 シーフォートスクエア/センタービルディング

賃貸区画の分割により、契約賃料を増額
小規模ながら成長著しい企業に対し、フロア分割等きめ細やかな対応を実施

※平成25年12月末時点

来店型オフィスの事例（ラウンドクロス川崎）

10F	1・2階店舗のバックオフィス	美容整形
9F	学習塾（個別指導）	保険会社の営業所
8F	学習塾（英会話）	学習塾（個別指導）
7F	人材派遣	音楽教室
6F	介護教室	
5F	マンション分譲（モデルルーム）	学習塾（中学受験）
4F	美容（かつら、育毛）	コールセンター
3F	学習塾（大学受験）	
2F	金融機関	
1F	金融機関	エントランス

来店型テナント

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

**オリックスグループの全国ネットワークを活用し、
ダイレクトPMによる物件の競争力向上やテナントリレーションの強化を図る**

ダイレクト PM	具体策
物件の競争力向上	・テナント満足度向上のためのバリューアップ策（美装工事や省エネ設備の導入等） ・テナントニーズに対応した柔軟なリーシング（賃貸区画の分割対応、用途変更等） ・テナント・マーチャндаイジングの推進（欠損業種の誘致、相乗効果の高いテナントミックス等）
テナントリレーションの強化	・テナントの業況・業容の把握、各種潜在ニーズの発掘 ・内部増床、館内移転、短期利用の促進 ・オリックスグループの幅広い事業基盤と顧客基盤を活用したビジネスマッチング

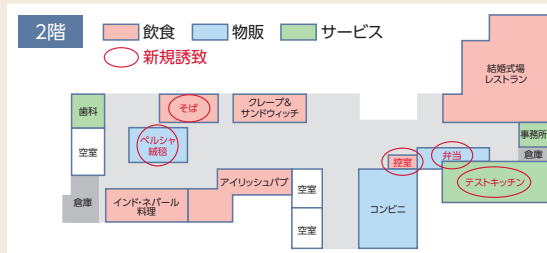
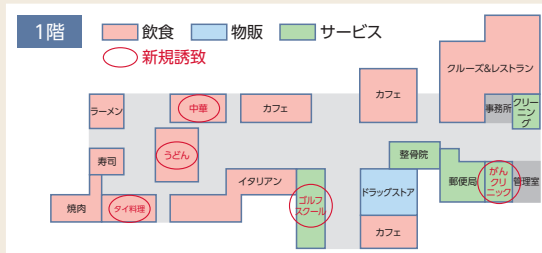
(注) 上記「オフィス：成約賃貸条件の改善事例」の詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／5. 内部成長戦略の概要／（3）内部成長戦略の成果」をご参照ください。

商業施設:テナント・マーチャンダイジング等による成果

事例1 シーフォートスクエア/センタービルディング 商業区画

エリア内で不足していた業種の誘致等、相乗効果の高いテナントミックスを推進
稼働率を向上:72.8%(平成24年2月末)⇒94.5%(平成25年12月末)

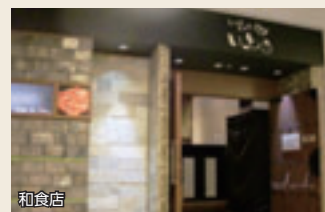
※平成25年12月末時点



事例2 aune慕張

テナント入替により契約賃料を増額

館内既存テナントの新規出店により、欠損業種である和食店(しゃぶしゃぶ)を誘致し、契約賃料を増額



住宅:目利き力と高い運営力を背景に賃貸条件の改善を推進

✔ 好立地・高スペックで希少性の高い物件を中心に、契約賃料を増額

第22-23期(平成24年9月から平成25年8月まで)の1年間にテナント入替にて**半数近くが増額**
特に、好立地・高スペックの下記3物件はテナント入替に際し**90%以上のテナントで増額**



事例1 ベルファース目黒

- ・JR線・地下鉄・東急線が乗り入れるターミナル駅・目黒駅から徒歩9分で目黒川沿いの好立地
- ・ゆとりあるオープンスペースや、本格的なシアタールームを設置した高級感のあるシングル・コンパクトタイプ
- ・入居者の属性は、IT・金融等の景気感応度が高い20～30代が中心



事例2 ベルファース宮町/ベルファース晩翠通り

- ・震災からの復興需要による転勤者等の入居により、高稼働維持と賃貸条件を改善
- ・ベルファース晩翠通りは、仙台市営地下鉄勾当台公園駅（仙台駅から3分）から徒歩5分に位置するシングル・コンパクトタイプ
- ・ベルファース宮町は、JR線東照宮駅（仙台駅から4分）から徒歩5分に位置する仙台市では希少性の高いファミリーマンション

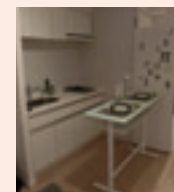
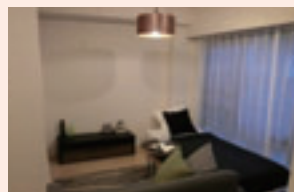
✓ きめ細やかなリーシングの事例



事例3 ベルファース三宿

募集住戸に家具・備品を配置し、内覧時の成約率アップに成功

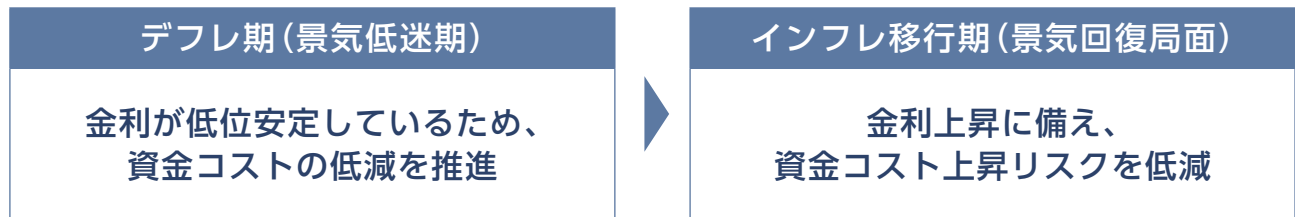
オリックス・インテリアによるコーディネートにより、ライフスタイル提案型の営業を展開(右写真参照)



ワンルーム住戸にカウンターテーブルとパーテーション等を設置し、寝・食を分離した生活空間を提案

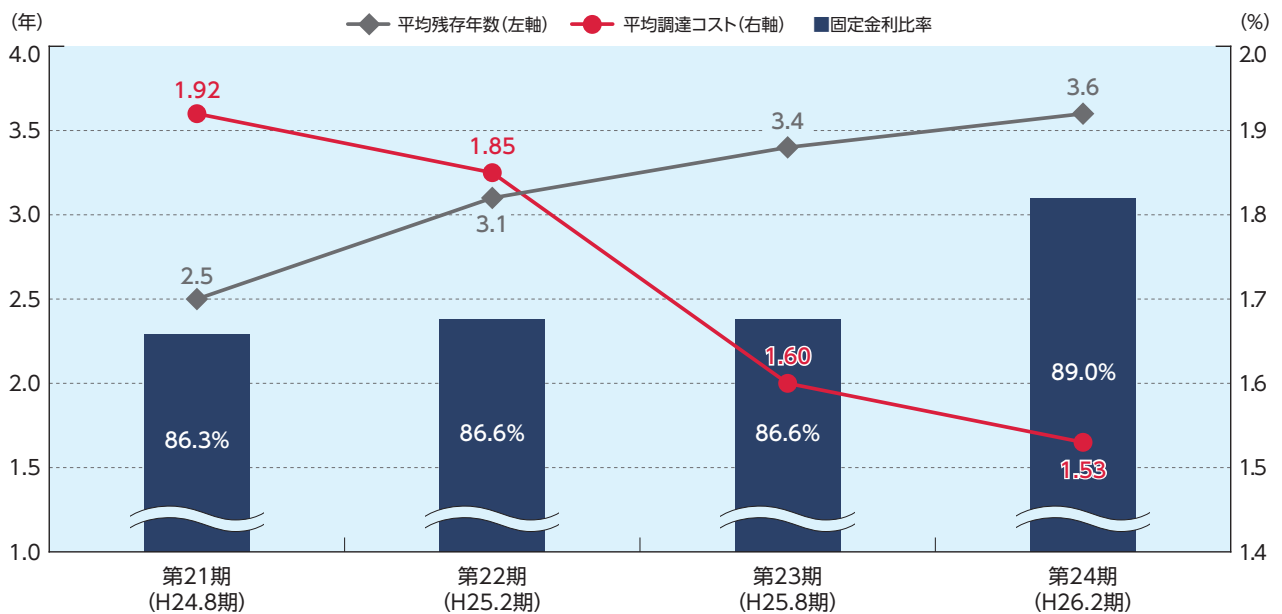
(注) 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／5. 内部成長戦略の概要／(3) 内部成長戦略の成果」をご参照ください。

景気局面の変化に対応した財務戦略の実行



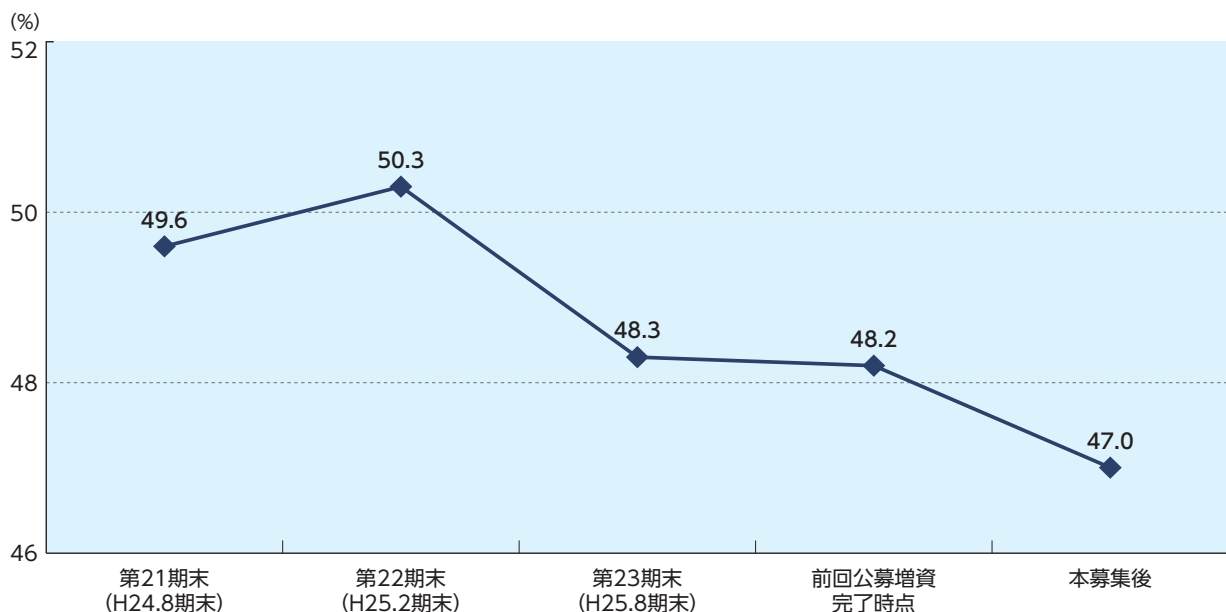
平均残存年数、平均調達コスト及び固定金利比率の推移

平均調達コストの低位安定と高い固定金利比率を維持しつつ、平均残存年数の長期化を目指す



LTV (総資産ベース) の推移

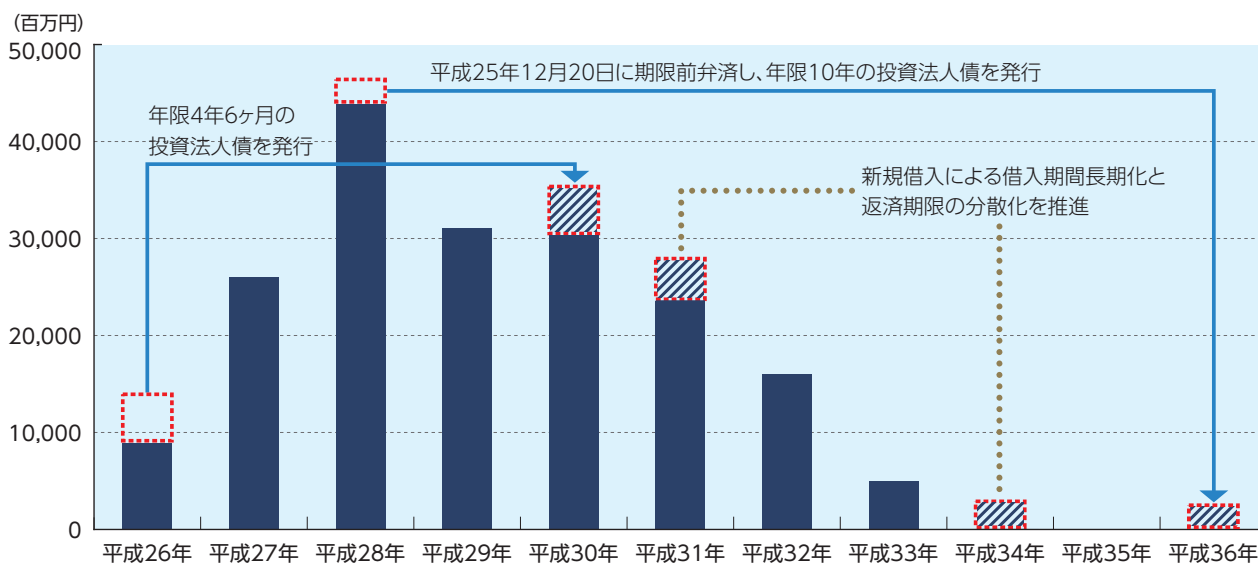
LTV (総資産ベース) を50%程度で安定的にコントロール



(注) 上記「平均残存年数、平均調達コスト及び固定金利比率の推移」及び「LTV (総資産ベース) の推移」の詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／6. 財務戦略の概要／(4) 財務戦略の成果」及び同「10. 資金調達等の概況／①財務の状況」をご参照ください。

有利子負債の返済期限(本書の日付現在)

▶返済期限の分散化に配慮して一部期限前弁済や新規借入、投資法人債の発行を実施



投資法人債の新規発行

▶環境を捉えた機動的な起債により、コストをコントロールしつつ発行年限の長期化を実現
本投資法人としては、最長となる年限10年の投資法人債を発行

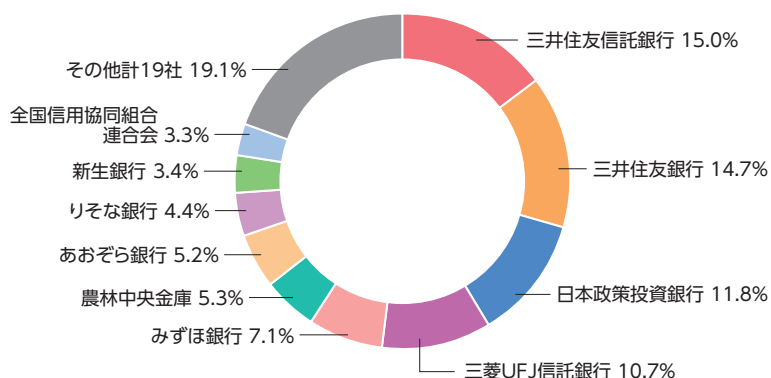
償還(弁済)した投資法人債及び借入金			新たに発行した投資法人債		
償還(弁済)額	5,000百万円	2,500百万円	発行総額	5,000百万円	2,500百万円
利率	1.40% (固定)	1.14818% (変動)	利率	0.44% (固定)	1.20% (固定)
年限	3年	1ヶ月	年限	4年6ヶ月	10年

借入金の調達先

▶都市銀行、信託銀行を中心に、地方銀行や生命保険会社等へ借入先の多様化を推進。第24期(H26.2期)においては、第四銀行から新規に借入

▶コミットメントラインの設定総額は335億円。あおぞら銀行とは契約更新時に、契約期間を2年間に長期化。機動的な物件取得へ向けコミットメントライン枠を確保

●借入金の調達先(本書の日付現在)



●コミットメントラインの設定状況(本書の日付現在)

(百万円)

金融機関名	設定総額
あおぞら銀行	7,500
三井住友信託銀行	6,000
三菱UFJ信託銀行	6,000
三井住友銀行	5,000
三菱東京UFJ銀行	4,000
みずほ銀行	3,000
りそな銀行	2,000
合計	33,500



ウエストパークタワー池袋

都心ターミナル
希少立地

New

Residence

✓ 巨大ターミナル駅である池袋駅から徒歩2分の高スペック・タワーマンション



取得予定価格	20,500百万円	用途	住宅 他
鑑定評価額	20,700百万円	所在地	東京都豊島区西池袋三丁目
賃貸 NOI利回り	4.8%	敷地面積	2,739.88㎡
償却後 NOI利回り	3.7%	延床面積	34,112.45㎡
稼働率	94.0%	構造規模	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付32階建 他
		建築時期	平成18年12月



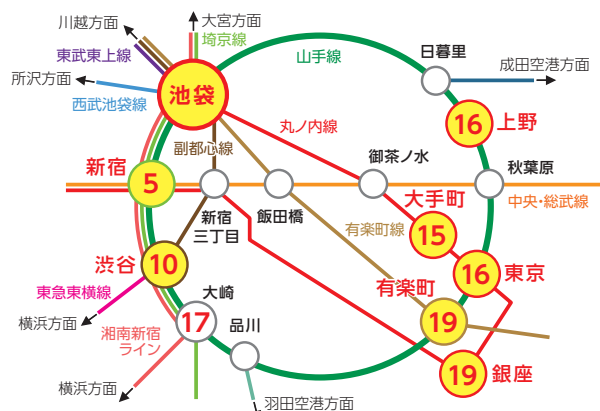
立地特性等

- 1日約250万人と東京都内第3位の乗降客数を誇る日本有数の巨大ターミナル駅である池袋駅から徒歩2分に立地。
- JR、東京メトロ、西武鉄道、東武鉄道の4社8路線が利用可能。新宿、大手町、東京等のビジネスエリアや、渋谷、有楽町、銀座等のショッピングエリアといった都心主要部へダイレクトにアクセスでき、埼玉県各方面や神奈川県方面等へのアクセスにも優れている。

東京の主要駅乗降客数

駅名	乗降客数	乗入路線数
新宿	365万人	11路線
渋谷	302万人	9路線
池袋	252万人	8路線
東京	110万人	14路線
品川	94万人	6路線

出所：「東京都統計年鑑」平成23年



(注) 丸の中の数字は池袋駅からの乗車時間(分)を表します。

(注) 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／ 8. 新規取得物件の概要／ (1) 概要」に記載の「＜新規取得物件一覧＞」の表及び同「(2) 新規取得物件」をご参照ください。



エントランス



リビングダイニング

周辺環境

- 池袋駅周辺は多数の商業施設が集積する都内屈指の繁華街。大型施設が点で広がる東口エリアとは対照的に、西口エリアはほぼ全ての大型商業施設が地下街・地下通路で繋がっており、面としての広がりを見せている。また、西口駅前には東武百貨店やルミネ等の大型商業施設があり、エチカ池袋やエソラ池袋といった新しい商業施設もここ数年でオープンしている。
- 周辺には、立教大学や東京芸術劇場といった教育・文化施設や警察署・食品スーパー等が立地しており、高い利便性と良好な居住環境を有している。



東武百貨店池袋店



ルミネ池袋店



立教大学 池袋キャンパス



東京芸術劇場

(注) 上記写真は本物件の周辺施設を例示するものであり、これらの施設の取得を予定しているものではなく、将来において取得することを示唆するものではありません。

テナント特性等

- 賃貸可能戸数405戸の1LDKから2LDKを中心とした地上32階建のタワーマンション。面積帯は40㎡～60㎡の住戸が約4割、60㎡以上の住戸は約5割を占める。特に、60㎡以上の住戸は、アベノミクスによる資産効果の恩恵を受けやすい経営者・会社役員、医者、弁護士等や、所得効果の高いIT、不動産業の従事者が選好している。都心での大型賃貸マンションの供給は、建築費上昇により、今後も限定的な状況が続く見込みであり、本物件においても今後のアップサイドが期待できる。
- 竹中工務店施工の高スペックの設備・仕様であることや、池袋駅から徒歩2分といった立地の希少性からも中長期的に物件競争力を維持できると考えられる。
- 24時間有人管理で安心のセキュリティ体制に加え、コンシェルジュサービスの提供や各階ゴミ置場、新宿の夜景が一望できるビューラウンジ等を共用部に整備。



エントランスホール



ビューラウンジ

(注) 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補充情報／ 8.新規取得物件の概要／ (1) 概要」に記載の「＜新規取得物件一覧＞」の表及び同「(2) 新規取得物件」をご参照ください。



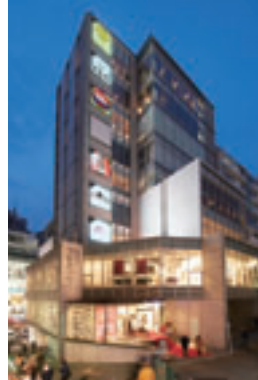
JouLe SHIBUYA

都心ターミナル
希少立地

New

Retail

日本有数のターミナル駅、渋谷駅近くに立地する築浅の都市型商業施設



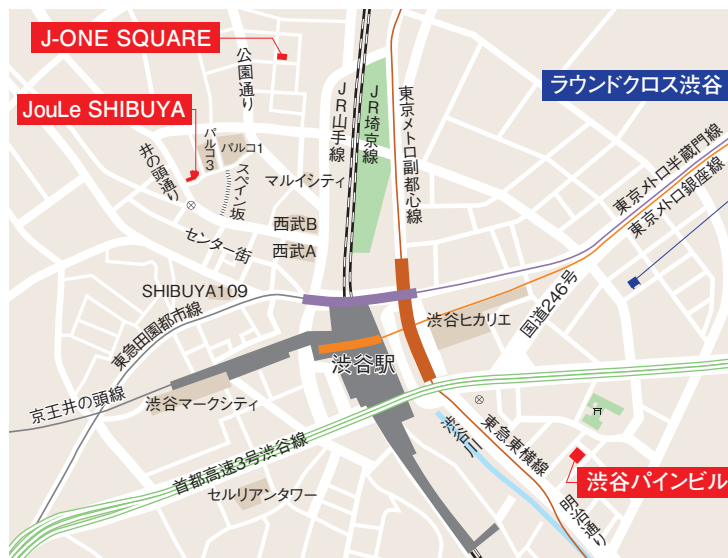
取得予定価格	7,550百万円
鑑定評価額	7,700百万円
賃貸NOI利回り	4.1%
償却後NOI利回り	3.7%
稼働率	100.0%
用途	商業施設
所在地	東京都渋谷区 宇田川町
敷地面積	527.75㎡
延床面積	3,032.37㎡
構造規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付き10階建
建築時期	平成20年5月
契約形態	定期借家契約

立地特性等

- 日本有数のターミナル駅である渋谷駅より徒歩6分、渋谷回遊の中心である井の頭通りの角地に立地する希少な築浅の都市型商業施設。
- 周辺は飲食店、ファストファッションやアミューズメント施設が集積し、昼夜を問わず高い繁华性を誇る。
- 井の頭通りの1階入口とスペイン坂方面からの2階入口を備え、二方向からの物件視認性を持ち、二層にわたり路面店としての運営が可能な物件。

テナント特性等

- インテリア雑貨の大手「Francfranc」の旗艦店と7つの飲食店によるテナントミックス。
- 築浅で、清潔感とゆとりのあるエントランスホールにより、上層階の飲食店への誘導において競争力を有する。



(注) 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／ 8. 新規取得物件の概要／ (1) 概要」に記載の「＜新規取得物件一覧＞」の表及び同「(2) 新規取得物件」をご参照ください。



渋谷パインビル

都心ターミナル
希少立地

New

Office

需要が堅調な渋谷駅近くの中規模オフィス

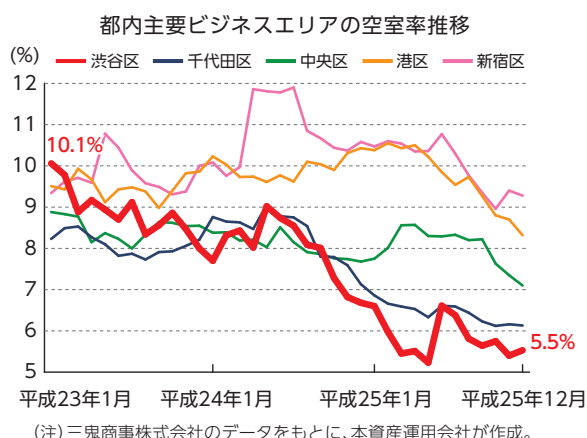


取得予定価格	3,400百万円
鑑定評価額	3,510百万円
賃貸NOI利回り	4.7%
償却後NOI利回り	4.2%
稼働率	100.0%

用途	オフィス
所在地	東京都渋谷区 渋谷三丁目
敷地面積	781.66㎡
延床面積	3,570.95㎡
構造規模	鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建
建築時期	平成3年10月

立地特性等

- JR線渋谷駅新南口徒歩3分、東急線、東京メトロ線渋谷駅徒歩4分の首都圏中規模オフィス。
- 渋谷区は好調なIT産業の需要と限定的なオフィス供給を背景に、都内主要ビジネスエリアにおいて最も空室率が低く、今後も堅調なオフィス需要が見込まれる。
- 渋谷駅南口方面は、現在工事中の国道246号渋谷駅周辺整備や予定されている東急電鉄主導の南街区再開発事業により、歩行者デッキやエレベーター等によるアクセス性の向上、渋谷川沿いの遊歩道の整備等による賑わいの創出が見込まれ、クリエイティブなコンテンツ産業の集積が一段と進むことが期待できる。



テナント特性

- 主なテナントは、IT・メディア等で、1階に美容系の来店型テナントが入居。

(注) 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／ 8.新規取得物件の概要／ (1)概要」に記載の「<新規取得物件一覧>」の表及び同「(2)新規取得物件」をご参照ください。



J-ONE SQUARE

都心ターミナル
希少立地

24期

Retail

渋谷駅近くのセレクトショップ集積地に立地する築浅の都市型商業施設



取得価格	1,510百万円
鑑定評価額	1,520百万円
賃貸NOI利回り	4.3%
償却後NOI利回り	3.9%
稼働率	100.0%

用途	商業施設
所在地	東京都渋谷区 神南一丁目
敷地面積	231.27㎡
延床面積	604.96㎡
構造規模	鉄骨造陸屋根 4階建
建築時期	平成19年2月
契約形態	定期借家契約

(注) 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／ 8.新規取得物件の概要／ (1)概要」に記載の「<新規取得物件一覧>」の表及び同「(2)新規取得物件」をご参照ください。

新規取得物件



MG市ヶ谷ビルディング

複数路線
駅前立地

New
Office

4路線が乗り入れる市ヶ谷駅徒歩1分の築浅オフィス



取得予定価格	3,100百万円
鑑定評価額	3,140百万円
賃貸 NOI利回り	4.5%
償却後 NOI利回り	3.5%
稼働率	100.0%

用 途	オフィス
所 在 地	東京都千代田区五番町
敷 地 面 積	395.24㎡
延 床 面 積	2,350.16㎡
構 造 規 模	鉄骨造陸屋根地下1階付き12階建
建 築 時 期	平成20年1月



立地特性等

- JR線・都営地下鉄線・東京メトロ線市ヶ谷駅徒歩1分。山手線の中心に位置し、4路線が利用可能であることから、通勤やビジネスアクセス等に優れた交通利便性を背景にオフィス需要が比較的安定しているエリアに立地。
- 周辺は、学校や大使館等が集積している番町エリアの中でも主に店舗付事務所が集積。基準階面積は約50坪であるため、大企業の分室や中小企業の本社のニーズが見込まれる。また、駅前であることから、来店型テナントの誘致も可能。
- エリア内はオフィスの新規供給が少ないことから築年数の経過した物件が多く、築浅物件の希少性は高い。

テナント特性等

- 建物正面が洗練されたファサードを有する外観で、1階はコンビニ、2階はクリニックといった来店型テナントが入居。1階のコンビニは周辺のオフィス従業者の利便性にも寄与。その他フロアには、ITや法律等の専門サービス業等のテナントが入居。

(注) 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／ 8.新規取得物件の概要／ (1)概要」に記載の「＜新規取得物件一覧＞」の表及び同「(2)新規取得物件」をご参照ください。



クリオ藤沢駅前

複数路線
駅前立地

24期
Retail

1日約40万人の乗降客数を誇る藤沢駅直結の都市型商業施設



取得価格	3,900百万円
鑑定評価額	4,260百万円
賃貸 NOI利回り	6.6%
償却後 NOI利回り	5.2%
稼働率	100.0%

用 途	商業施設
所 在 地	神奈川県藤沢市南藤沢
敷地面積	1,868.22㎡(注1)
延床面積	2,973.71㎡(注1)
構造規模	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付16階建 他
建築時期	平成17年2月
契約形態	普通借家契約



(注1) 本建物は区分所有建物であり、本投資法人は、1階から4階までの商業施設の専有部分(敷地権割合1,032,411分の320,225)と駐車場のみを取得し、住宅部分は取得しません。

(注2) 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／ 8.新規取得物件の概要／ (1)概要」に記載の「＜新規取得物件一覧＞」の表及び同「(2)新規取得物件」をご参照ください。



マイアトリア東十条

複数路線
駅前立地

New
Residence

3駅・3路線利用可能、東十条駅徒歩2分の賃貸住宅



取得予定価格	3,000百万円
鑑定評価額	3,090百万円
賃貸 NOI利回り	5.4%
償却後 NOI利回り	4.0%
稼働率	91.0%

用途	住宅
所在地	東京都北区 東十条二丁目
敷地面積	1,039.48㎡
延床面積	5,540.24㎡
構造規模	鉄筋コンクリート造陸 屋根14階建
建築時期	平成19年12月



立地特性等

- JR線東十条駅から徒歩2分に位置し、JR線十条駅・東京メトロ線王子神谷駅の3駅・3路線の利用が可能。
- 東十条駅から東京駅まで17分、十条駅から新宿駅までは11分と都心への優れた交通アクセスに加え、東十条駅前の商店街には多数の飲食・物販店舗が建ち並んで賑わいを形成しているため、生活利便性にも優れる。

テナント特性等

- 賃貸可能戸数114戸で、シングルタイプを中心とする住戸構成。
- 分譲仕様で設備等のグレードが高く、都心への良好なアクセスと生活利便性を重視する単身者やDINKS層を中心に安定した賃貸需要が期待できる。

(注) 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／8.新規取得物件の概要／(1)概要」に記載の「＜新規取得物件一覧＞」の表及び同「(2)新規取得物件」をご参照ください。



The Kitahama PLAZA (持分追加取得)

複数路線
駅前立地

New
Retail

北浜駅直結かつ堺筋に面した利便性の高い都市型商業施設



取得予定価格	975百万円
鑑定評価額	1,020百万円
賃貸 NOI利回り	5.6%
償却後 NOI利回り	3.0%
稼働率	98.1%

用途	商業施設
所在地	大阪府大阪市 中央区高麗橋一丁目
敷地面積	5,124.56㎡ ^(注1)
延床面積	11,111.89㎡ ^(注2)
構造規模	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
建築時期	平成21年2月
契約形態	定期借家契約



(注1) 本物件は区分所有建物であり、その敷地権割合は1,000,000分の175,818となります。

(注2) 本投資法人は、平成25年4月1日付で本物件の区分所有権(商業施設部分)の共有持分80%を取得しており、今回の共有持分20%の取得により商業施設全体を保有することとなります。

(注3) 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／8.新規取得物件の概要／(1)概要」に記載の「＜新規取得物件一覧＞」の表及び同「(2)新規取得物件」をご参照ください。

新規取得物件



インターヴィレッジ大曲

安定商圏
郊外立地

New

Retail

✓ 広域集客可能な大型商業施設集積地に立地するNSC



取得予定 価格	5,100百万円
鑑定評価額	5,800百万円
賃貸 NOI利回り	7.6%
償却後 NOI利回り	5.6%
稼働率	100.0%

用 途	商業施設
所 在 地	北海道北広島市 大曲幸町六丁目
敷 地 面 積	71,255.32㎡
延 床 面 積	38,751.21㎡
構 造 規 模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸 屋根地下1階付2階建 他
建 築 時 期	平成20年6月
契 約 形 態	定期借家契約



立地特性等

- 各業界大手の食品スーパー、家電量販店、ホームセンター等を核テナントとし、衣料の専門店やドラッグストア等20テナントで構成されたネイバーフッドショッピングセンター（NSC）。
- 風雪等の悪天候でもゆっくり過ごせる屋内モール型（家電量販店は除く）の地上2階建ての建物で、ベビー休憩室を各所に配置する等館内環境も充実。また、施設前面や屋上に豊富な駐車場を備えており、敷地三方向からアクセス可能。特に、前面駐車場は広く平面なので駐車しやすく、デیلیーユースに適している。
- 札幌市内から車で国道36号を經由し約30分の立地。周辺は住宅街が広がっており、5km圏内の商圏人口は約11万人で、主にファミリー層が多く居住するエリア。
- 北広島ICから車で約3分に位置し、札幌市内や空港からの路線バスも充実。集客の面では周辺の三井アウトレットパークやコストコ等の大型商業施設との相乗効果がみられ、札幌中心部や新千歳空港からの広域集客も可能な立地特性を有する。

テナント特性等

- 核テナントと10年超の長期の賃貸借契約を締結しており、安定的なキャッシュフローが期待できる。



スポンサーグループのブリッジSPCを活用し、 物件取得手法の多様化を実現

平成25年4月

- ・オリックス不動産投資顧問がAMを務める合同会社北広島プロパティ（以下、「ブリッジSPC」）が本物件を取得
- ・オリックス不動産（以下、「ORE」）がブリッジSPCを営業者とする匿名組合に出資

平成25年6月

- ・本投資法人がOREより匿名組合出資持分を取得

平成26年4月

- ・本投資法人が優先交渉権を行使し、ブリッジSPCより本物件を取得予定
- ・引き続きOREにパススルー型マスターリース兼PMを委託予定

（注）上記の詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／8.新規取得物件の概要／（1）概要」に記載の「＜新規取得物件一覧＞」の表及び同「（2）新規取得物件」をご参照ください。



バロー鈴鹿ショッピングセンター

安定商圏
郊外立地

New

Retail

✓ オリックスグループ開発の、安定商圏に立地するNSC



取得予定 価格	3,200百万円	用 途	商業施設
鑑定評価額	3,290百万円	所 在 地	三重県鈴鹿市 東旭が丘二丁目
賃貸 NOI利回り	6.5%	敷 地 面 積	32,928㎡
償却後 NOI利回り	5.3%	延 床 面 積	13,539.24㎡
稼働率	100.0%	構 造 規 模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋 根・合金メッキ鋼板ぶき2階建 他
		建 築 時 期	平成20年4月 他
		契 約 形 態	定期借家契約



立地特性等

- テナントとの長年の取引関係を背景に、テナントからの依頼によりオリックスグループが開発を手がけたNSC。今後も商圏とテナントを熟知した運営が可能。
- 中部地区を地盤とする食品スーパー業界大手のバローグループが運営する食品スーパーとホームセンターを核テナントとし、ドラッグストアや携帯電話ショップ等が入居。また別棟にて、回転寿司、ファミリーレストランが入居。
- 鈴鹿市は、自動車や化学等の様々な大手メーカーの工場が数多く立地する中京工業地帯の一角を構成する。
- 後背には新興住宅地が広がり、3km圏内の商圏人口は約7万人の厚みを持つとともに増加傾向にあり、年齢層も若いため、今後も安定的な運営が可能と考えられる。
- 敷地は生活道路を通じて三方向からのアクセスが可能で利便性が高く、スムーズに駐車可能な地上及び屋上の平置き駐車場を有する。

テナント特性等

- 核テナントのバローとは10年超の長期の賃貸借契約を締結しており、安定的なキャッシュフローが期待できる。
- 開業後、敷地の未消化容積率を活用しオリックスグループにて飲食店舗2棟を増築、集客力と収益力を向上。

(注) 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／ 8.新規取得物件の概要／ (1)概要」に記載の「＜新規取得物件一覧＞」の表及び同「(2)新規取得物件」をご参照ください。



クロスモール下関長府

安定商圏
郊外立地

24期

Retail

✓ 商業集積地域に立地する、オリックスグループが開発したNSC



取得価格	2,400百万円	用 途	商業施設
鑑定評価額	2,500百万円	所 在 地	山口県下関市 長府才川一丁目
賃貸 NOI利回り	6.7%	敷 地 面 積	11,979.94㎡
償却後 NOI利回り	5.2%	延 床 面 積	8,582.88㎡
稼働率	100.0%	構 造 規 模	鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき2階建 他
		建 築 時 期	平成19年5月
		契 約 形 態	定期借家契約

(注) 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／ 8.新規取得物件の概要／ (1)概要」に記載の「＜新規取得物件一覧＞」の表及び同「(2)新規取得物件」をご参照ください。

ポートフォリオ一覧

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

用途	エリア	物件名	所在地	賃貸可能 面積 (㎡) (注2) (注6)	建築時期	取得(予定)価格 (百万円) (注1) (注2)	取得(予定) 価格比率(%) (注3) (注4)	
オフィス	東京都心6区	青山サンクレストビル	東京都港区北青山二丁目13番5号	2,764.10	昭和54年 9月	3,356	0.7	
		ラウンドクロス一番町	東京都千代田区一番町13番地3外	3,282.52	平成 6 年 3月	3,900	0.9	
		ラウンドクロス西新宿	東京都新宿区西新宿一丁目18番17号	1,227.51	平成11年 6月	2,650	0.6	
		DT外苑	東京都渋谷区神宮前二丁目4番12号	2,571.73	平成 2 年 2月	2,430	0.5	
		日本橋イーストビル	東京都中央区東日本橋二丁目24番14号	2,230.05	平成元年 10月	1,720	0.4	
		代々木フォレストビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目18番20号	1,911.31	昭和62年 6月	1,473	0.3	
		ラウンドクロス南麻布	東京都港区南麻布四丁目11番21号	3,170.48	平成 4 年 5月	1,394	0.3	
		ラウンドクロス赤坂	東京都港区赤坂二丁目10番9号	2,787.04	昭和53年 10月	2,624	0.6	
		ラウンドクロス三田	東京都港区芝五丁目5番1号	2,297.19	平成 2 年 5月	1,748	0.4	
		芝大門ビル	東京都港区芝大門一丁目3番4号	2,666.88	昭和63年 10月	2,195	0.5	
		ラウンドクロス築地	東京都中央区築地三丁目9番9号外	4,003.73	平成 4 年 5月	3,378	0.7	
		オリックス芝2丁目ビル	東京都港区芝二丁目14番 5 号	6,703.88	平成15年 1月	7,500	1.6	
		青山246ビル	東京都港区南青山五丁目6番26号	2,411.16	平成 2 年 11月	5,200	1.1	
		ラウンドクロス新宿	東京都渋谷区代々木二丁目11番17号	4,736.17	平成17年 10月	8,020	1.8	
		シーフォートスクエア/センタービルディング	東京都品川区東品川二丁目3番12号外	22,000.79	平成 4 年 6月	18,000	3.9	
		オリックス赤坂2丁目ビル	東京都港区赤坂二丁目9番11号	10,277.01	平成16年 11月	21,860	4.8	
		ラウンドクロス新宿5丁目	東京都新宿区新宿五丁目17番5号	3,089.29	平成18年 10月	4,500	1.0	
		日本橋本町1丁目ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号	5,099.70	平成18年 3月	10,500	2.3	
		ラウンドクロス渋谷	東京都渋谷区渋谷二丁目11番6号	1,550.63	平成19年 3月	3,500	0.8	
		オリックス水道橋ビル	東京都千代田区三崎町二丁目10番8号	2,087.65	平成17年 10月	3,000	0.7	
		オリックス品川ビル	東京都港区港南二丁目5番3号	5,616.58	平成18年 6月	15,200	3.3	
		オリックス不動産西新宿ビル	東京都新宿区西新宿一丁目20番 1 号	7,059.20	平成19年 4月	13,600	3.0	
		オーエックス田町ビル	東京都港区芝五丁目31番19号	6,129.40	昭和61年 1月	6,730	1.5	
		MG白金台ビル	東京都港区白金台五丁目12番7号	4,977.02	平成10年 5月	8,500	1.9	
		渋谷パインビル	東京都渋谷区渋谷三丁目11番2号	2,671.33	平成 3 年 10月	3,400	0.7	
		MG市ヶ谷ビルディング	東京都千代田区五番町1番9	1,902.18	平成20年 1月	3,100	0.7	
	その他東京23区	キャロットタワー	東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号	6,875.45	平成 8 年 11月	5,479	1.2	
		東陽MKビル	東京都江東区東陽七丁目2番14号	9,824.60	平成 9 年 4月	5,270	1.2	
		ビサイド木場	東京都江東区木場二丁目17番16号	4,758.03	平成 3 年 8月	2,450	0.5	
		オリックス池袋ビル	東京都豊島区南池袋一丁目19番6号	5,525.26	平成14年 7月	9,577	2.1	
		ラウンドクロス蒲田	東京都大田区西蒲田七丁目37番10号	7,855.58	平成 6 年 2月	5,640	1.2	
		KN自由が丘プラザ	東京都目黒区自由が丘二丁目13番6号	1,231.62	平成13年 12月	3,110	0.7	
		オリックス目黒ビル	東京都目黒区目黒一丁目24番12号	6,140.14	平成 8 年 1月	6,350	1.4	
		秋葉原ビジネスセンター	東京都台東区秋葉原1番1号	4,256.14	平成21年 10月	5,060	1.1	
		その他首都圏地域	ネオ・シティ三鷹	東京都三鷹市下連雀三丁目35番1号	4,621.57	平成 5 年 9月	2,200	0.5
			ラウンドクロス川崎	神奈川県川崎市川崎区駅前本町26番地4	5,527.68	平成 5 年 1月	4,130	0.9
大宮宮町ビル	埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目109番地1		4,062.92	平成20年 9月	4,400	1.0		
大宮下町1丁目ビル	埼玉県さいたま市大宮区下町一丁目8番地1外		4,912.78	平成21年 8月	3,750	0.8		
その他地域	名古屋伊藤忠ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目5番11号	11,137.27	昭和56年 2月	4,500	1.0		
	ORIX高麗橋ビル	大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目2番7号	6,854.53	平成16年 7月	5,560	1.2		
	ルナール仙台	宮城県仙台市青葉区本町二丁目15番1号	9,955.92	平成10年 2月	8,500	1.9		
	オリックス名古屋錦ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目5番13号	10,250.66	平成19年 1月	12,500	2.7		
	ORE札幌ビル	北海道札幌市中央区北二条西一丁目1番地7	11,672.41	平成20年 11月	4,250	0.9		
	オリックス神戸三宮ビル	兵庫県神戸市中央区御幸通六丁目1番10号	6,252.86	平成21年 9月	3,800	0.8		
	オフィス	計		236,939.95		256,004	55.9	
物流施設	首都圏	戸田ロジスティクスセンター	埼玉県戸田市荻目南町7番35号	36,158.60	平成17年 3月	9,600	2.1	
	その他地域	市川ロジスティクスセンター	千葉県市川市二俣新町20番地7	37,456.96	平成20年 6月	8,300	1.8	
	その他地域	堺ロジスティクスセンター北棟	大阪府堺市堺区築港八幡町138番地7	64,004.80	平成21年 7月	10,200	2.2	
		小牧ロジスティクスセンター	愛知県小牧市大字西之島宇海道24番地	18,089.76	平成22年 9月	2,700	0.6	
		物 流 施 設	計		155,710.12		30,800	6.7

(注1) 上記の「取得(予定)価格」は、売買契約書等に記載された売買価格(単位未満切捨て)です。なお、価格には消費税その他取得に係る諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)は含まれません。

(注2) 青山サンクレストビル、ラウンドクロス築地、キャロットタワー、東陽MKビル、DT外苑、シーフォートスクエア/センタービルディング、ネオ・シティ三鷹、芝浦アイランドエアタワーについては、それぞれ本投資法人の持分に係る数値です。

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

(注4) 「取得(予定)価格比率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお「取得(予定)価格比率」の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。

用途	エリア	物件名	所在地	賃貸可能 面積 (㎡) (注2) (注6)	建築時期	取得(予定)価格 (百万円) (注1) (注2)	取得(予定) 価格比率(%) (注3) (注4)
商業施設	東京都心6区	日本地所南青山ビル	東京都港区南青山三丁目16番3号	985.36	平成 9 年 11月	2,548	0.6
		CUBE代官山	東京都渋谷区猿楽町19番4号外	899.82	平成15年 1 月	2,435	0.5
		aune有楽町 ^(注7)	東京都千代田区有楽町二丁目3番5号	3,280.26	平成19年 2 月	9,900	2.2
		クロスアベニュー原宿	東京都渋谷区神宮前一丁目14番25号	693.53	平成22年 6 月	4,815	1.1
		J-ONE SQUARE	東京都渋谷区神南一丁目14番5号	506.36	平成19年 2 月	1,510	0.3
		JouLe SHIBUYA	東京都渋谷区宇田川町12番9号	2,394.17	平成20年 5 月	7,550	1.6
	首都圏 その他地域	aune港北	神奈川県横浜市中区茅ヶ崎中央3番25号	5,397.94	平成20年 3 月	4,000	0.9
		aune幕張	千葉県千葉市美浜区ひび野一丁目14番地	5,749.05	平成20年 2 月	3,600	0.8
		マルエツさがみ野店	神奈川県海老名市東柏ヶ谷五丁目14番6号	8,250.89	平成17年 11月	2,350	0.5
		クロスガーデン川崎	神奈川県川崎市幸区小倉五丁目19番23号	17,126.09	平成23年 2 月	12,950	2.8
		テックランド戸塚店(底地)	神奈川県横浜市区戸塚区汲沢二丁目1番7号	11,901.87	—	6,020	1.3
		クリオ藤沢駅前	神奈川県藤沢市南藤沢3番12号	2,676.47	平成17年 2 月	3,900	0.9
	その他地域	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	兵庫県神戸市垂水区桃山台七丁目5番18外	42,123.17	—	3,260	0.7
		岡山久米商業施設	岡山県岡山市北区久米字河本310番地1外	11,822.08	平成21年 11月	2,750	0.6
		ホームセンタームサシ仙台東店(底地)	宮城県仙台市泉区大沢三丁目9番1外	56,109.95	—	2,350	0.5
		aune札幌駅前	北海道札幌市中央区北四条西三丁目1番地1外	2,181.73	平成 6 年 7 月	1,900	0.4
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	岩手県盛岡市津志田西二丁目17番50号	17,107.50	平成18年 11月	2,800	0.6
		The Kitahama PLAZA	大阪府大阪市中央区高麗橋一丁目7番3号	7,975.91	平成21年 2 月	4,875 ^(注8)	1.1
		グランマート手形	秋田県秋田市手形休下町2番地1号	3,311.00	平成16年 7 月	980	0.2
		イオンタウン仙台東大沢(底地)	宮城県仙台市泉区大沢一丁目5番地1外	74,930.65	—	3,510	0.8
		クロスモール下関長府	山口県下関市長府才川一丁目42番30号外	8,651.19	平成19年 5 月	2,400	0.5
		インターヴィレッジ大曲	北海道北広島市大曲幸町六丁目1番地	39,216.51	平成20年 6 月	5,100	1.1
		パロー鈴鹿ショッピングセンター	三重県鈴鹿市東旭が丘二丁目1番31号	16,782.02	平成20年 4 月	3,200	0.7
		商 業 施 設 計			340,073.52		94,703
住宅	東京都心6区	パークアクシス西麻布ステージ	東京都港区西麻布一丁目14番6号	1,337.31	平成12年 4 月	1,219	0.3
		We Will 八丁堀	東京都中央区八丁堀四丁目11番2号	3,065.89	平成20年 3 月	2,370	0.5
		芝浦アイランド エアタワー	東京都港区芝浦四丁目22番1号外	13,097.69	平成19年 3 月	6,030	1.3
		ベルファース戸越スタジオ	東京都品川区戸越一丁目15番20号	3,168.75	平成21年 11月	2,642	0.6
		ベルファース目黒	東京都品川区西五反田三丁目16番1号	3,422.89	平成22年 2 月	3,330	0.7
	その他 東京23区	ベルファース蒲田	東京都大田区蒲田五丁目27番11号	6,187.52	平成18年 11月	3,550	0.8
		ベルファース本郷弓町	東京都文京区本郷一丁目25番26号	4,349.82	平成18年 11月	3,340	0.7
		ベルファース三宿	東京都世田谷区三宿二丁目11番17号	2,654.24	平成19年 6 月	2,000	0.4
		ウエストパークタワー池袋	東京都豊島区西池袋三丁目21番13号	25,152.42	平成18年 12月	20,500	4.5
		マイアトリア東十条	東京都北区東十条二丁目14番1号	4,933.11	平成19年 12月	3,000	0.7
	その他地域	ベルファース大阪新町	大阪府大阪市西区新町一丁目34番2号	8,831.38	平成20年 2 月	3,684	0.8
		ベルファース尼崎	兵庫県尼崎市潮江一丁目3番31号	7,459.86	平成21年 2 月	3,440	0.8
		ベルファース宮町	宮城県仙台市青葉区宮町五丁目10番10号	6,218.37	平成19年 9 月	1,500	0.3
		ベルファース晩翠通り	宮城県仙台市青葉区春日町7番1号	2,447.43	平成20年 1 月	832	0.2
		金沢香林坊マイアトリア	石川県金沢市香林坊二丁目4番3号	6,680.44	平成18年 10月	2,410	0.5
	住 宅 計			99,007.12		59,847	13.1
その他	首都圏 その他地域	クロスゲート	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目101番地1	25,822.96	平成12年 9 月	15,040	3.3
		グッドタイムリビング新浦安	千葉県浦安市明海六丁目1番3号	4,143.60	平成18年 10月	1,550	0.3
	そ の 他 計			29,966.56		16,590	3.6
総 計				861,697.27		457,944	100.0

(注5) 第24期(平成26年2月期)以降の取得資産はMG白金台ビル、クロスアベニュー原宿、グランマート手形、イオンタウン仙台東大沢(底地)、金沢香林坊マイアトリア、クリオ藤沢駅前、クロスモール下関長府及びJ-ONE SQUAREです。また、本取得予定物件は、渋谷パインビル、MG市ヶ谷ビルディング、Joule SHIBUYA、インターヴィレッジ大曲、パロー鈴鹿ショッピングセンター、The Kitahama PLAZA(持分追加取得)、ウエストパークタワー池袋及びマイアトリア東十条です。

(注6) 「賃貸可能面積」とは、個々の運用不動産に係る本投資法人の保有部分又は取得予定部分において賃貸が実質的に可能な面積又は契約上の賃貸面積に基づいて記載しています。なお、「総計」には、本投資法人の保有資産(本取得予定物件を含みます。)(「賃貸可能面積」を合計した数値を記載しています。また、平成25年12月31日時点の数値を記載しています。ただし、新規取得物件(クリオ藤沢駅前を除きます。)(「賃貸可能面積」については、売主から提供された平成25年12月31日時点の数値又は第三者専門機関の報告書に記載の数値を記載しています。

(注7) aune有楽町は、平成26年2月1日付でORE有楽町から名称変更を行ったものです。

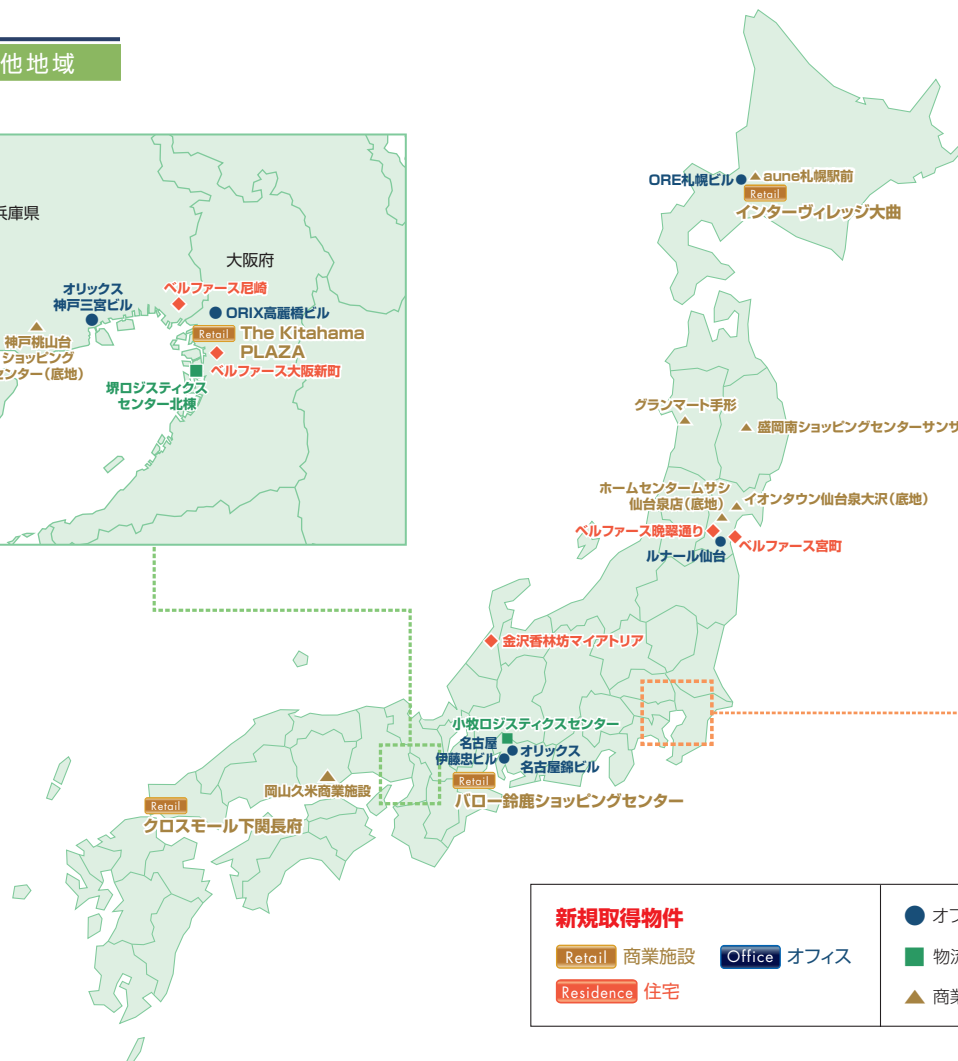
(注8) The Kitahama PLAZAの取得(予定)価格は、平成25年4月1日付で取得した共有持分80%の取得価格と、平成26年3月20日に取得を予定している共有持分20%の取得予定価格を加算した数値です。

(注9) 上表記載の物件のほか、本投資法人は、本募集後においても、合同会社北広島プロパティに対する匿名組合出資持分(取得価格:260百万円)を保有します。なお、本投資法人は、本募集に際し、インターヴィレッジ大曲に係る信託受益権(本取得予定物件の1つ)を、その売主(合同会社北広島プロパティ)より付与された優先交渉権を行使して取得し、その後、本投資法人は、当該売主より、匿名組合出資に係る出資金の元本の償還を受ける予定です。

ポートフォリオ一覧



その他地域



新規取得物件			
Retail 商業施設	Office オフィス	● オフィス	◆ 住宅
Residence 住宅		■ 物流施設	* その他
		▲ 商業施設	

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年 3 月 3 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
【電話番号】	03-5418-4855（代表）
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	オリックス不動産投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 32,109,300,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 1,659,900,000円 （注1）発行価額の総額は、平成26年 2 月26日（水）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。 ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 （注2）売出価額の総額は、平成26年 2 月26日（水）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項

1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第 1 項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【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）

目 次

	頁
第一部 証券情報	1
第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。）	1
1 募集内国投資証券	1
2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）	5
第2 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）	7
第3 短期投資法人債	7
第4 募集又は売出しに関する特別記載事項	7
1 オーバーアロットメントによる売出し等について	7
2 売却・追加発行等の制限について	8
第二部 参照情報	9
第1 参照書類	9
第2 参照書類の補完情報	10
1. オファリングハイライト（本募集の意義）	10
2. 成長戦略の軌跡	17
3. 運用理念	19
4. 外部成長戦略の概要	20
5. 内部成長戦略の概要	27
6. 財務戦略の概要	32
7. O R I X シナジー	37
8. 新規取得物件の概要	41
9. ポートフォリオの概況	67
10. 資金調達等の概況	85
11. 投資リスク	94
12. その他	122
第3 参照書類を縦覧に供している場所	124
第三部 特別情報	125
第1 内国投資証券事務の概要	125
「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面	126
投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移	127

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

（1）【投資法人の名称】

オリックス不動産投資法人（以下「本投資法人」又は「OJR」といいます。）

（英文ではORIX JREIT Inc. と表示します。）

（2）【内国投資証券の形態等】

本書の記載に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）及び下記（3）に記載のオーバーアロットメントによる売出しの対象となる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することはできません。

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

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

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（3）【発行数】

265,410口

（注）後記「2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」に記載のとおり、一般募集における需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、大和証券株式会社が本投資法人の投資主から借入れる本投資口の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項／1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（4）【発行価額の総額】

32,109,300,000円

（注）後記「（15）その他／① 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「（15）その他／① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額であり、平成26年2月26日（水）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

（5）【発行価格】

未定

（注1）発行価格等決定日（後記「（15）その他／① 引受け等の概要」に定義します。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。

(注2) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記(注1)に記載の仮条件による需要状況等を勘案した上で、平成26年3月11日(火)から平成26年3月14日(金)までのいずれかの日(発行価格等決定日)に一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(本投資法人が引受人より本投資口1口当たりの払込金として受け取る金額)を決定します。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] <http://www.orixjreit.com/cms/news.html>) (以下「新聞等」といいます。)で公表いたします。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注3) 後記「(15) その他/① 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位とします。

(8) 【申込期間】

平成26年3月17日(月)から平成26年3月18日(火)まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で、繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成26年3月6日(木)から平成26年3月14日(金)までを予定しておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成26年3月11日(火)から平成26年3月14日(金)までを予定しております。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成26年3月11日(火)の場合、申込期間は「平成26年3月12日(水)から平成26年3月13日(木)まで」
- ② 発行価格等決定日が平成26年3月12日(水)の場合、申込期間は「平成26年3月13日(木)から平成26年3月14日(金)まで」
- ③ 発行価格等決定日が平成26年3月13日(木)の場合、申込期間は「平成26年3月14日(金)から平成26年3月17日(月)まで」
- ④ 発行価格等決定日が平成26年3月14日(金)の場合は上記申込期間のとおり、となりますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、1口につき発行価格と同一の金額とします。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所で申込みの取扱いを行います。

(11) 【払込期日】

平成26年3月24日(月)

(注) 払込期日については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で、繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成26年3月6日(木)から平成26年3月14日(金)までを予定しておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成26年3月11日(火)から平成26年3月14日(金)までを予定しております。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成26年3月11日(火)の場合、払込期日は「平成26年3月18日(火)」
- ② 発行価格等決定日が平成26年3月12日(水)の場合、払込期日は「平成26年3月19日(水)」
- ③ 発行価格等決定日が平成26年3月13日(木)の場合、払込期日は「平成26年3月20日(木)」
- ④ 発行価格等決定日が平成26年3月14日(金)の場合は上記払込期日のとおり、となりますのでご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

三井住友信託銀行株式会社 本店営業部
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いはいません。

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

一般募集による新投資口発行の手取金32,109,300,000円については、本取得予定物件(注)の取得資金の一部に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限1,605,400,000円は、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

(注) 「本取得予定物件」は、後記「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／1. オファリングハイライト(本募集の意義)／(1) ポートフォリオの収益性の向上」に定義されます。また、上記の手取金は、平成26年2月26日(水)現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

本投資法人及びそ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。）は、平成26年3月11日(火)から平成26年3月14日(金)までのいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に、下表に記載する引受人を代表する共同主幹事会社（注2）との間で一般募集の対象となる本投資口の元引受契約を締結します。

引受人は、発行価格等決定日に決定される発行価額にて連帯して本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。

引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込みます。引受手数料は支払われず、発行価格と発行価額との差額の総額は引受人の手取金となります。

引受人の名称	住所	引受投資口数
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	未定
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
UBS証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
メリルリンチ日本証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号	
東洋証券株式会社	東京都中央区八丁堀四丁目7番1号	
合計		265,410口

(注1) 引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本投資口の販売を委託することがあります。

(注2) 大和証券株式会社、野村證券株式会社、UBS証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社を総称して「共同主幹事会社」といいます。

(注3) 各引受人の引受投資口数は発行価格等決定日に決定されます。

② 申込みの方法等

(イ) 申込み

申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。申込証拠金には、利息をつけません。

申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。

(ロ) 受渡し

一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成26年3月11日(火)の場合、受渡期日は「平成26年3月19日(水)」
- ② 発行価格等決定日が平成26年3月12日(水)の場合、受渡期日は「平成26年3月20日(木)」
- ③ 発行価格等決定日が平成26年3月13日(木)の場合、受渡期日は「平成26年3月24日(月)」
- ④ 発行価格等決定日が平成26年3月14日(金)の場合、受渡期日は「平成26年3月25日(火)」となりますのでご注意ください。

一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（１）【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券／（１）投資法人の名称」と同じです。

（２）【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券／（２）内国投資証券の形態等」と同じです。

（３）【売出数】

13,270口

（注）オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案した上で、13,270口を上限として、大和証券株式会社が本投資法人の投資主から借入れる本投資口の売出しです。したがって、上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項／1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕<http://www.orixjreit.com/cms/news.html>）

（新聞等）で公表いたします。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（４）【売出価額の総額】

1,659,900,000円

（注）上記の売出価額の総額は、平成26年2月26日（水）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

（５）【売出価格】

未定

（注）売出価格は、前記「1 募集内国投資証券／（５）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】

該当事項はありません。

（７）【申込単位】

1口以上1口単位とします。

(8) 【申込期間】

平成26年 3 月17日(月)から平成26年 3 月18日(火)まで

(注) 上記申込期間は、前記「1 募集内国投資証券／(8) 申込期間」に記載の一般募集の申込期間と同一とします。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、1 口につき売出価格と同一の金額とします。

(10) 【申込取扱場所】

大和証券株式会社の本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

平成26年 3 月25日(火)

(注) 上記受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券／(11) 払込期日」において決定される払込期日の翌営業日とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

(イ) 申込み

申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。申込証拠金には、利息をつけません。

(ロ) 受渡し

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に伴い、その需要状況等を勘案した上で、大和証券株式会社が本投資法人の投資主から13,270口を上限として借入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、本投資法人は平成26年3月3日(月)開催の役員会において、一般募集とは別に、大和証券株式会社を割当先とする本投資口13,270口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成26年4月16日(水)を払込期日として行うことを決議しております。

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

また、大和証券株式会社は、申込期間終了日の翌日から平成26年4月11日(金)までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数を上限として、株式会社東京証券取引所において本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります、当該シンジケートカバー取引で買い付けられた本投資口は、全て借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、大和証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか、又はオーバーアロットメントによる売出しを行った口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

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

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、大和証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。したがって、大和証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

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

(注) シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成26年3月11日(火)の場合、「平成26年3月14日(金)から平成26年4月11日(金)までの間」
- ② 発行価格等決定日が平成26年3月12日(水)の場合、「平成26年3月15日(土)から平成26年4月11日(金)までの間」
- ③ 発行価格等決定日が平成26年3月13日(木)の場合、「平成26年3月18日(火)から平成26年4月11日(金)までの間」
- ④ 発行価格等決定日が平成26年3月14日(金)の場合、「平成26年3月19日(水)から平成26年4月11日(金)までの間」

となります。

2 売却・追加発行等の制限について

本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で一般募集の受渡期日から90日間は、投資口の発行（ただし、本件第三者割当による発行を除きます。）を行わないことに合意しております。

第二部【参照情報】

第 1 【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）第27条において準用する金商法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1 【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第23期（自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日）平成25年11月21日 関東財務局長
に提出

2 【半期報告書】

該当事項はありません。

3 【臨時報告書】

該当事項はありません。

4 【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成25年11月21日付有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関し、参照有価証券報告書提出日後、本有価証券届出書の提出日である平成26年3月3日（以下「本書の日付現在」といいます。）までに補完すべき情報は以下のとおりです。

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

1. オファリングハイライト（本募集の意義）

本投資法人は、平成25年3月26日を払込期日とする公募増資及び同年4月24日を払込期日とする第三者割当増資（以下併せて「平成25年3月公募増資」といいます。）と、平成25年10月30日を払込期日とする公募増資及び同年11月27日を払込期日とする第三者割当増資（以下併せて「前回公募増資」又は「平成25年10月公募増資」といい、かかる第三者割当増資の完了直後である平成25年11月30日時点を下「前回公募増資完了時点」といいます。）を経て、外部成長戦略、内部成長戦略及び財務戦略を推進し、1口当たりNAV（注）に配慮しつつ、1口当たり分配金水準の安定的成長を図ってまいりました。

また、本投資法人は、本書に基づく本投資口の一般募集及び本件第三者割当（以下併せて「本募集」といいます。）を通じて、デフレ期からインフレ移行期への環境変化を先取りした成長戦略を推進します。具体的には、以下の「（1）ポートフォリオの収益性の向上」及び「（2）財務安定性の向上」を戦略的に実施することにより、「（3）投資主価値の安定的成長」を目指します。

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

（1）ポートフォリオの収益性の向上

＜総合型REITとしての優位性を活かした継続的な成長＞

本投資法人は、デフレ期からインフレ移行期へ環境変化を遂げたものの、本格的なインフレ期への移行については、その程度や時期に関して予測が難しい状況との認識をしており、かかる市場環境の変化を先取りし、総合型REITとしての優位性を活かした継続的な成長戦略を推進するため、平成25年12月20日にクリオ藤沢駅前、平成26年1月10日にクロスモール下関長府、平成26年1月31日にJ-ONE SQUAREの商業施設3物件（以下個別に又は併せて「取得済物件」といいます。）を取得しました。

また、本投資法人は、本募集に際し、以下のオフィス2物件、商業施設4物件（持分追加取得1物件を含みます。）及び住宅2物件の合計8物件（以下個別に又は併せて「本取得予定物件」といい、取得済物件と併せて「新規取得物件」といいます。）の取得を決定しており、本取得予定物件の各売主との間で、平成26年3月3日付にてそれぞれ信託受益権売買契約を締結しています。新規取得物件はそれぞれ、本投資法人が運用対象とする「オフィス」「商業施設」及び「住宅」に該当する物件です。

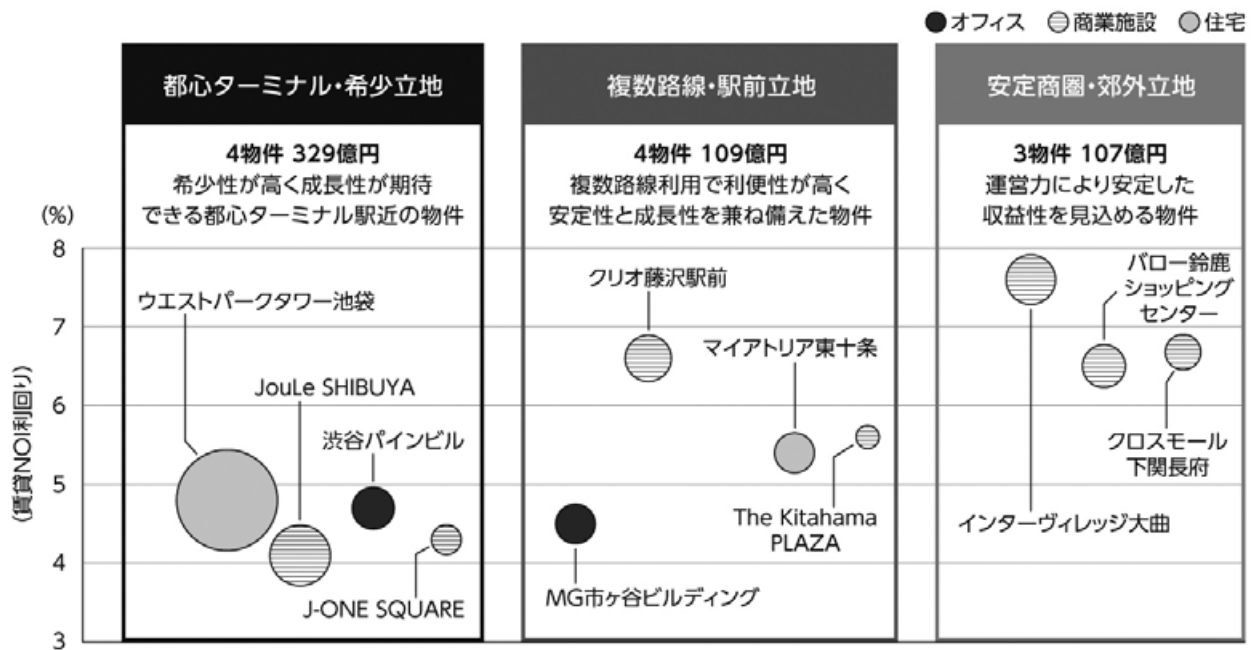
本投資法人は、本募集を通じて、1口当たりNAVに配慮しつつ、1口当たり分配金の向上に資する新規取得物件に厳選投資します。

＜新規取得物件の概要＞

物件名称	所在地	用途	物件タイプ (注1)	特長	取得(予定) 価格 (百万円)	取得(予定)日
渋谷パインビル	東京都 渋谷区	オフィス	—	都心ターミナル・ 希少立地	3,400	平成26年3月20日
MG市ヶ谷 ビルディング	東京都 千代田区	オフィス	—	複数路線・ 駅前立地	3,100	平成26年4月4日
JouLe SHIBUYA	東京都 渋谷区	商業 施設	都市型商業施設	都心ターミナル・ 希少立地	7,550	平成26年4月1日
インターヴィレッジ大曲	北海道 北広島市	商業 施設	N S C	安定商圏・ 郊外立地	5,100	平成26年4月1日
クリオ藤沢駅前	神奈川県 藤沢市	商業 施設	都市型商業施設	複数路線・ 駅前立地	3,900	平成25年12月20日
バロー鈴鹿ショッ ピングセンター	三重県 鈴鹿市	商業 施設	N S C	安定商圏・ 郊外立地	3,200	平成26年4月1日
クロスモール 下関長府	山口県 下関市	商業 施設	N S C	安定商圏・ 郊外立地	2,400	平成26年1月10日
J-ONE SQUARE	東京都 渋谷区	商業 施設	都市型商業施設	都心ターミナル・ 希少立地	1,510	平成26年1月31日
The Kitahama PLAZA (持分追加取得)	大阪府 大阪市	商業 施設	都市型商業施設	複数路線・ 駅前立地	975	平成26年3月20日
ウエストパーク タワー池袋	東京都 豊島区	住宅	—	都心ターミナル・ 希少立地	20,500	平成26年4月1日
マイアトリア 東十条	東京都 北区	住宅	—	複数路線・ 駅前立地	3,000	平成26年4月4日
合 計	—	—	—	—	54,635 (注2)	—

(注1) 「物件タイプ」とは、本投資法人が運用対象とする商業施設における物件特性に基づく区分です。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です。なお、本投資法人では、「首都圏」を東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県をさすものと定義しています。また、「N S C」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圏をターゲットとするショッピングセンターをいいます。各物件タイプの詳細については、後記「4. 外部成長戦略の概要／(4) 各用途における投資戦略」をご参照ください。

(注2) 本投資法人は、本取得予定物件の取得のために借入を行う予定ですが、かかる借入は、本書の日付現在、金融機関との間で設定済のコミットメントライン契約に基づく借入を想定しています。ただし、これにかえて、新たに金銭消費貸借契約を締結して、借入を行うことがあります。本投資法人は、そのいずれかの方法で借り入れた借入金と、手元資金及び一般募集による手取金を併せて、本取得予定物件を取得する予定です。コミットメントライン契約の設定状況については後記「6. 財務戦略の概要／(4) 財務戦略の成果」をご参照ください。



(注) 上記グラフにおいて、円の大きさは新規取得物件の取得（予定）価格を表し、円の中心の位置は賃貸NOI利回りの数値を表します。

＜新規取得物件の特長＞

本投資法人は、日本政府の推進する金融・財政政策（いわゆるアベノミクス）を背景とした景気刺激策により消費者・企業マインドは改善しつつあり、インフレ移行期にあると認識しています。ただし、インフレの程度や時期に関しては予測が難しい状況であると考えています。その変化を機動的に捉え、投資主価値の向上に結びつけるには、各用途とも好立地で景気感応度が比較的高いテナントが選好する、首都圏ターミナル駅近く等、利便性が高い立地で成長性が期待できる物件を中心に取得することが有効であると考えます。それと同時に、ORIXシナジー（後記「3. 運用理念」において定義されます。）による専門性を活用することでリスクをマネージしながら収益性と安定性の向上を目指すことができる物件に厳選投資します。

新規取得物件に係る特長を、その立地により成長性・安定性・収益性で例示的に分類すると下記のとおりです。

①都心ターミナル・希少立地

希少性が高く成長性が期待できる、都心ターミナル駅近の物件

渋谷パインビル、JouLe SHIBUYA、J-ONE SQUARE、ウェストパークタワー池袋

②複数路線・駅前立地

複数路線利用で利便性が高く、安定性と成長性を兼ね備えた物件

MG市ヶ谷ビルディング、クリオ藤沢駅前、The Kitahama PLAZA（持分追加取得）、マイアトリア東十条

③安定商圏・郊外立地

運営力により安定した収益性を見込める物件

インターヴィレッジ大曲、パロー鈴鹿ショッピングセンター、クロスモール下関長府

＜強力なスポンサーサポートを活用した既存ポートフォリオ（注1）の利回りを上回る物件取得＞

新規取得物件の賃貸NOI利回りは5.3%、償却後利回りは4.1%であり、既存ポートフォリオの賃貸NOI利回り4.9%、償却後利回り3.6%を上回る水準です。

新規取得物件のうち6物件は、オリックスグループ（オリックス株式会社及びそのグループ企業をさします。以下同じです。）の強力なパイプラインを活用して取得を決定したものであり、これらとともに外部から5物件（持分追加取得1物件を含みます。）の取得を決定しました。外部からの取得物件のうち1物件（インタビューレッジ大曲）（注2）は匿名組合出資に係る優先交渉権を行使して取得するものであり、物件取得手法の多様化を実現しました。

本投資法人は、これら新規取得物件の取得（以下「本物件取得」といいます。）を通じ、主としてポートフォリオの収益性の向上を図ります。以下の表は、本募集及び本物件取得による各指標の増減について、第22期末（平成25年2月期末）以降、本募集後（注3）までの期間にわたり記載したものです。なお、本物件取得については、後記「8. 新規取得物件の概要／（1）概要」をご参照ください。

（注1）本（1）において「既存ポートフォリオ」とは、前回公募増資完了時点のポートフォリオをさします。

（注2）インタビューレッジ大曲に係る平成26年3月3日付の本投資法人との間で締結する信託受益権売買契約の売主（合同会社北広島プロパティ）は、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。ただし、売主は、インタビューレッジ大曲を裏付け資産とする信託受益権を、本投資法人への譲渡を視野に一時保有の目的でオリックスグループ外から取得したものであり（ウェアハウジング機能）、かかる経緯に鑑み、本書においては、インタビューレッジ大曲は外部からの取得物件と分類しています。

（注3）「本募集後」とは、本募集における払込、本物件取得及びそれに必要な資金の借入を完了した時点をさします。

<本募集及び本物件取得による各指標の増減>

	第22期末 (平成25年 2月期末)	第23期（平成25 年8月期）期中 の増減 (注5) (注6)	第23期末 (平成25年 8月期末)	前回公募 増資によ る増減 (注6)	前回公募増資 完了時点	本募集及び 本物件取得に よる増減 (注6) (注7)	本募集後
取得(予定)価格 (百万円) (注1)	355,874	+27,220	383,094	+20,215	403,309	+54,635	457,944
物件数 (物件)	70	+3	73	+5	78	+11 (注7)	88
賃貸NOI利回り (注2)	5.0%	(取得5.0%) (売却6.1%)	4.9%	(5.1%)	4.9%	(5.3%)	4.9%
償却後利回り (注3)	3.6%	(取得3.9%) (売却2.7%)	3.5%	(4.4%)	3.6%	(4.1%)	3.7%
含み損益 (百万円) (注4)	▲2,104	+6,899	4,794	+555	5,349	+1,895	7,244

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

（注2）「賃貸NOI利回り」は、各時点現在の保有物件に係る「賃貸NOIの年換算額」を「取得(予定)価格」で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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

「賃貸NOIの年換算額」は、各物件の取得期毎に次の金額を使用しています。

- ・ 第23期以前に取得した物件については、第23期末（平成25年8月期末）以前は各期末時点における実績の年換算額、前回公募増資完了時点及び本募集後は第23期末（平成25年8月期末）における実績の年換算額を使用しています。ただし、「第23期（平成25年8月期）期中の増減」では、第23期に取得した物件については物件取得決定時に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（ただし、

「テックランド戸塚店（底地）」は鑑定評価書において直接還元法が使用されていないため、鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度運営純収益）を、第23期に売却した物件については第22期末（平成25年2月期末）における実績の年換算額を使用しています。

- ・ 第24期以降に取得した物件及び本取得予定物件については、物件取得決定時に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（ただし、「イオンタウン仙台泉大沢（底地）」は鑑定評価書において直接還元法が使用されていないため、鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度運営純収益）を使用しています。

（注3）「償却後利回り」は、各時点現在の保有物件に係る「償却後利益の年換算額」を「帳簿価額」で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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

「償却後利益の年換算額」は、各物件の取得期毎に次の金額を使用しています。

- ・ 第23期以前に取得した物件については、第23期末（平成25年8月期末）以前は各期末時点における実績の年換算額、前回公募増資完了時点及び本募集後は第23期末（平成25年8月期末）における実績の年換算額を使用しています。ただし、「第23期（平成25年8月期）期中の増減」では、第23期に取得した物件については物件取得決定時に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（ただし、「テックランド戸塚店（底地）」は鑑定評価書において直接還元法が使用されていないため、鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度運営純収益）から当期減価償却費及びリース売上原価の第23期末（平成25年8月期末）における実績の年換算額を控除した金額を、第23期に売却した物件については第22期末（平成25年2月期末）における実績の年換算額を使用しています。
- ・ 第24期以降に取得した物件及び本取得予定物件については、物件取得決定時に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（ただし、「イオンタウン仙台泉大沢（底地）」は鑑定評価書において直接還元法が使用されていないため、鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度運営純収益）から、本投資法人が算定する想定減価償却費を控除した金額です。

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

「帳簿価額」は、物件の取得期毎に次の金額を使用しています。

- ・ 第23期以前に取得した物件は、第23期末（平成25年8月期末）以前は各期末時点における帳簿価額、前回公募増資完了時点及び本募集後は第23期末（平成25年8月期末）における帳簿価額です。ただし、「第23期（平成25年8月期）期中の増減」では、第23期に取得した物件については取得価格を、第23期に売却した物件については第22期末（平成25年2月期末）における帳簿価額を使用しています。
- ・ 第24期に取得した物件は、取得価格です。
- ・ 本取得予定物件については、取得予定価格です。

（注4）「含み損益」は、各時点現在の保有物件に係る「鑑定評価額」と「帳簿価額」の差額を使用し、単位未満を切り捨てて記載しています。

「鑑定評価額」は、物件の取得期毎に次の金額を使用しています。

- ・ 第23期以前に取得した物件については、第23期末（平成25年8月期末）以前は各期末時点における鑑定評価額、前回公募増資完了時点及び本募集後は第23期末（平成25年8月期末）における鑑定評価額です。
- ・ 第24期に取得した物件及び本取得予定物件は、物件取得決定時に取得した鑑定評価額です。

（注5）本投資法人は、第23期（平成25年8月期）期中において、平成25年3月公募増資に際して、4物件を取得し、1物件を売却しました。

（注6）「第23期（平成25年8月期）期中の増減」、「前回公募増資による増減」及び「本募集及び本物件取得による増減」に係る「賃貸NOI利回り」及び「償却後利回り」の欄は、各期に取得した物件又は売却した物件の「賃貸NOI利回り」及び「償却後利回り」の取得価格又は帳簿価額に応じた加重平均により算出した数値を記載しています。

(注7) 持分追加取得1物件を含みます。

(2) 財務安定性の向上

本投資法人は、本募集を通じ、LTV（総資産ベース）を1%ポイント程度引下げ（注1）、物件取得余力の創出を目指します。また、本投資法人は、本物件取得のため、本募集に併せ借入を行う予定ですが、将来の金利上昇に備え、資金コストの上昇リスクを低減するため、同借入だけでなく既存借入の借換時においても借入期間の長期化と返済期限の分散を推進し、財務安定性の向上を引き続き目指します。

<財務安定性の向上（オファリングハイライト）>

	第22期末 (平成25年 2月期末)	第23期（平成 25年8月期） 期中の増減	第23期末 (平成25年 8月期末)	前回公募増資 による増減	前回公募増資 完了時点	本募集及び本物件 取得による増減	本募集後
総資産① (百万円) (注3)	349,154	+29,557	378,711	+20,659 (注6)	399,371	+54,510 (注5) (注6)	453,881 (注5)
出資総額② (百万円) (注4)	150,895	+20,042	170,937	+11,042	181,980	+33,714 (注5)	215,694 (注5)
有利子負債残高③ (百万円)	175,493	+7,335	182,828	+9,617 (注6)	192,445	+20,795 (注5) (注6)	213,240 (注5)
④=②+③ (百万円)	326,389	+27,377	353,766	+20,659 (注6)	374,425	+54,510 (注5) (注6)	428,935 (注5)
LTV (総資産ベース) (注1)③÷①	50.3%	▲2.0%	48.3%	▲0.1%	48.2%	▲1.2%	47.0% (注1)
LTV (出資総額ベ ース) (注2)③÷④	53.8%	▲2.1%	51.7%	▲0.3%	51.4%	▲1.7%	49.7% (注2)

(注1) 「LTV（総資産ベース）」は、有利子負債残高を総資産で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、本書において、「LTV」を「有利子負債比率」と称することがあります。

- ・前回公募増資完了時点の「LTV（総資産ベース）」の数値は前回公募増資完了時点の有利子負債残高を（注3）記載の前提に基づく総資産で除した見込数値です。
- ・本募集後のLTV（総資産ベース）は第23期末（平成25年8月期末）の有利子負債残高に第23期末（平成25年8月期末）以降本募集後までの期間の有利子負債純増額を加えた金額を（注3）記載の前提条件に基づく本募集後の総資産で除した見込数値です。
- ・本物件取得における所要資金は、新規取得物件の取得（予定）価格合計額である54,635百万円を見込んでいます。本投資法人は、本募集による手取額並びに借入金と手元資金をもって本物件取得の所要資金に充当します。本募集による発行価額の総額は、本募集の発行価額を平成26年2月26日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準とした本投資口1口当たり価額（以下「投資口基準価額」といいます。）をもとに算出し、本件第三者割当の募集投資口数の全部について大和証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提として総額33,714百万円（以下「手取見込額」といいます。）を見込んでいます。したがって、本募集における実際の発行価額が投資口基準価額よりも低額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における実際の手取額は手取見込額よりも減少することとなり、追加借入の増加額と手元資金の減少額の合計額がその

限度で変動し、実際の「L T V（総資産ベース）」の数値は上表記載の数値よりも高くなります。逆に実際の発行価額が投資口基準価額よりも高額となった場合には、本募集における実際の手取額は手取見込額よりも増加することとなり、追加借入の減少額と手元資金の増加額の合計額がその限度で変動し、実際の「L T V（総資産ベース）」の数値は上表の数値よりも低くなりますが、本件第三者割当の募集投資口数の全部若しくは一部について払込みがなされなかった場合には実際の「L T V（総資産ベース）」の数値は上表記載の数値よりも高くなる場合があります。また、本件第三者割当による調達資金を将来の特定資産の取得資金の一部に充当した場合には、実際の「L T V（総資産ベース）」の数値は前記比率よりも高くなります。

（注 2）「L T V（出資総額ベース）」は、有利子負債残高を出資総額と有利子負債残高の合計値で除して算出し、小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。

- ・本募集後の「L T V（出資総額ベース）」の数値は、（注 1）及び（注 4）記載の前提に基づく本書の日付現在における見込数値であり、その数値は、本募集における実際の発行価額の総額の増減により変動します。具体的には、本募集における実際の発行価額が投資口基準価額よりも低額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集による実際の手取金額は手取見込額より減少することとなり、追加借入の増加額と手元資金の減少額の合計額がその限度で変動し、実際の「L T V（出資総額ベース）」の数値は上表記載の数値よりも高くなります。また、実際の発行価額が投資口基準価額よりも高額となった場合には、本募集による実際の手取金額は見込手取額よりも増加し、追加借入の減少額と手元資金の増加額の合計額がその限度で変動し、実際の「L T V（出資総額ベース）」の数値は上表記載の数値よりも低くなりますが、本件第三者割当の募集投資口数の全部若しくは一部について払込みがなされなかった場合には実際の「L T V（出資総額ベース）」の数値は上表記載の数値よりも高くなる場合があります。また、本件第三者割当による調達資金を将来の特定資産の取得資金の一部に充当した場合には、実際の「L T V（出資総額ベース）」の数値は前記比率よりも高くなります。

（注 3）「総資産」は各時点現在の金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。

- ・第 23 期末（平成 25 年 8 月期末）以前の金額については、各期末時点における貸借対照表上の金額を使用しています。
- ・前回公募増資完了時点については、第 23 期末（平成 25 年 8 月期末）における貸借対照表上の金額に、前回公募増資における発行価額の総額 11,042 百万円及び第 23 期末（平成 25 年 8 月期末）以降前回公募増資完了時点までの期間の有利子負債純増額を加えた見込額です。
- ・本募集後については、第 23 期末（平成 25 年 8 月期末）における貸借対照表上の金額に、前回公募増資における発行価額の総額 11,042 百万円、手取見込額及び第 23 期末（平成 25 年 8 月期末）以降本募集後までの期間の有利子負債純増額を加えた見込額です。

（注 4）「出資総額」は各時点現在の金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。

- ・第 23 期末（平成 25 年 8 月期末）以前の金額については、各期末時点における貸借対照表上の金額を使用しています。
- ・前回公募増資完了時点については、第 23 期末（平成 25 年 8 月期末）における貸借対照表上の金額に、前回公募増資における発行価額の総額 11,042 百万円を加えた見込額です。
- ・本募集後については、第 23 期末（平成 25 年 8 月期末）における貸借対照表上の金額に、前回公募増資における発行価額の総額 11,042 百万円及び手取見込額を加えた見込額です。

（注 5）「出資総額」及び「有利子負債残高」の金額は、（注 2）及び（注 4）記載の前提に基づく本書の日付現在における見込額であり、その金額は、本募集における実際の発行価額の総額の増減により変動します。本募集における実際の発行価額の総額が増減する場合には、本投資法人が本物件取得のために行う借入金総額及び所要手元資金額の双方又は一方もこれに応じて変動します。したがって、上表における実際の「総資産」及び「有利子負債残高」の双方又は一方の金額も同様に変動します。

（注 6）平成 21 年 9 月 18 日付の株式会社日本政策投資銀行からの借入れについては、平成 21 年 12 月 20 日を初回とし、以降 3 ヶ月毎の 20 日に 62,500 千円を返済し、最終元本弁済期日である平成 26 年 9 月 18 日に 3,812,500 千円を返済する分割返済です。これに基づき、前回公募増資による総資産及び有利子負債残高の増減には、平成 25 年 9 月 20 日付の 62,500 千円の返済が含まれ、また、本募集及び本物件取得による総資産及び有利子負債残高の増減には平成 25 年 12 月 20 日付の 62,500 千円の返済及び平成 26 年 3 月 20 日付で予定されている 62,500 千円の返済が含まれます。

（３）投資主価値の安定的成長

本投資法人は、償却後利回りを押し上げるポートフォリオの取得（本物件取得）と、内部成長の推進及び財務の安定性向上を図ることを通じ、１口当たりNAV（注）に配慮しつつ、１口当たり分配金を安定的に向上させ、投資主価値の安定的成長を目指します。

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

１口当たりNAV＝NAV÷「投資口数」

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

NAV＝出資総額＋含み損益

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

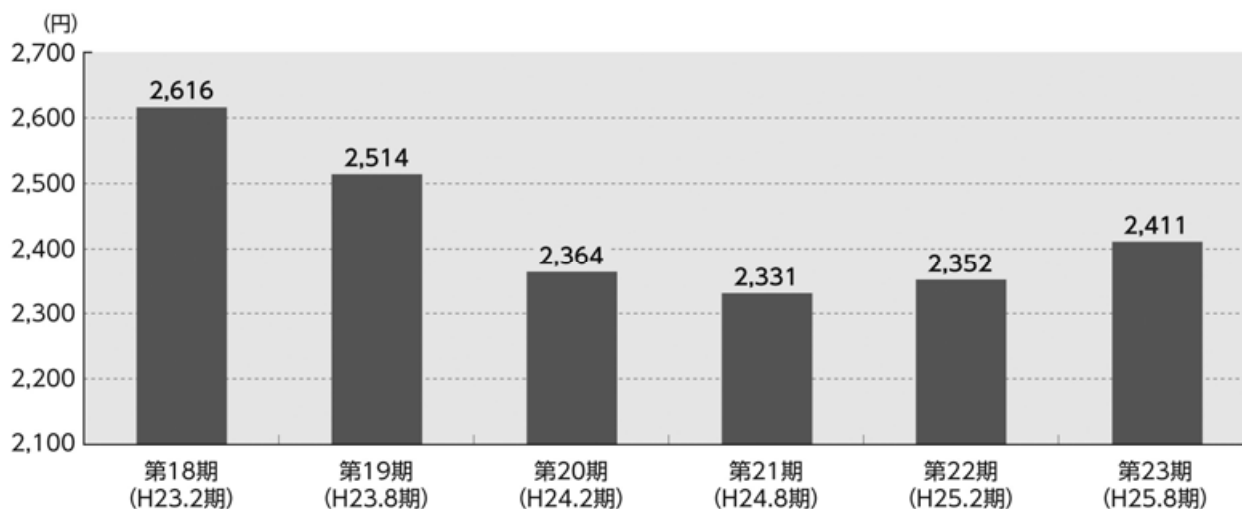
- ・第23期末（平成25年８月期末）以前については各時点における発行済投資口数です。
- ・本募集後については、第23期末の発行済投資口数に前回公募増資における発行投資口数96,377口と本募集における発行数を加えたものです。投資口数の数値は、本書の日付現在における見込数値であり、その数値は、本募集における実際の発行数の増減により変動します。

２．成長戦略の軌跡

本投資法人は、外部成長戦略、内部成長戦略及び財務戦略を推進し、引き続き投資主価値の向上を目指します。

＜本投資法人の１口当たり分配金実績の推移＞

下表は、本投資法人のこれまでの１口当たり分配金実績を記載したものです。なお、下表に記載のとおり、本投資法人の１口当たり分配金実績は、既存ポートフォリオの償却後利回りを上回る資産取得による外部成長及び財務戦略（資金コストの低減）等により、第21期（平成24年８月期）を底として第23期（平成25年８月期）まで向上しています（注）。また、第24期（平成26年２月期）以降につきましても、引き続き１口当たり分配金の向上を目指します。



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

<本投資法人の1口当たりNAVの推移>

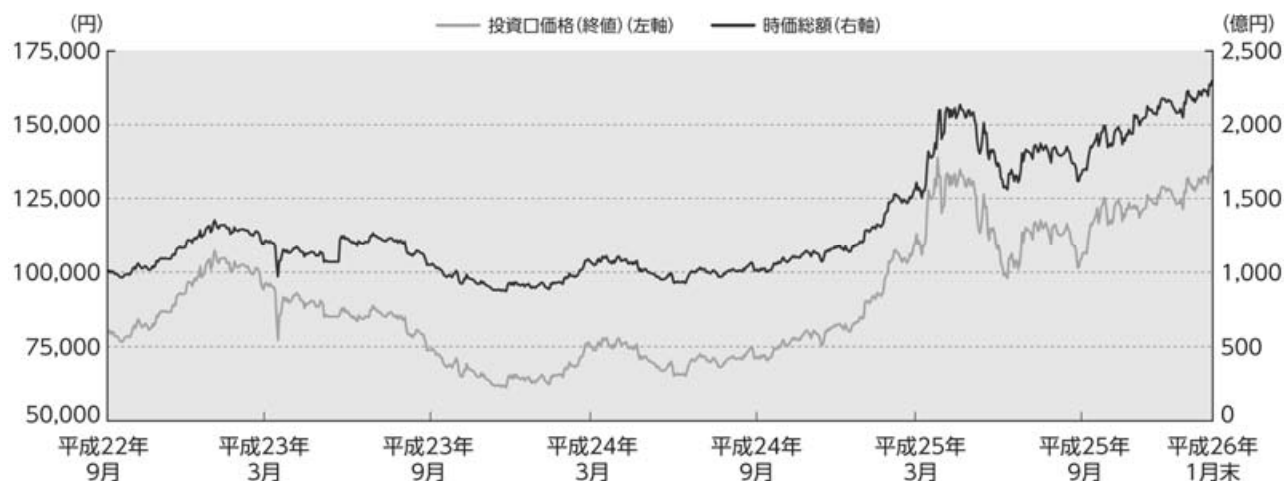
下表は、本投資法人のこれまでの1口当たりNAVの実績を示したものです。1口当たりNAVは、第19期末（平成23年8月期末）以降、回復の傾向を示しています（注）。本募集後においても、本投資法人は、1口当たりNAVに引き続き配慮します。



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

<本投資法人の投資口価格と時価総額の推移>

下表は、平成22年9月1日から平成26年1月31日までの本投資法人の投資口価格と時価総額の推移を示したものです（注）。平成23年11月を底に、投資口価格と時価総額ともに上昇を示しています。



（注）本投資法人は平成25年2月28日を基準日とし、平成25年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。上表における当該投資口分割の権利落ち前の投資口価格については、投資口価格を5で除して記載しています。

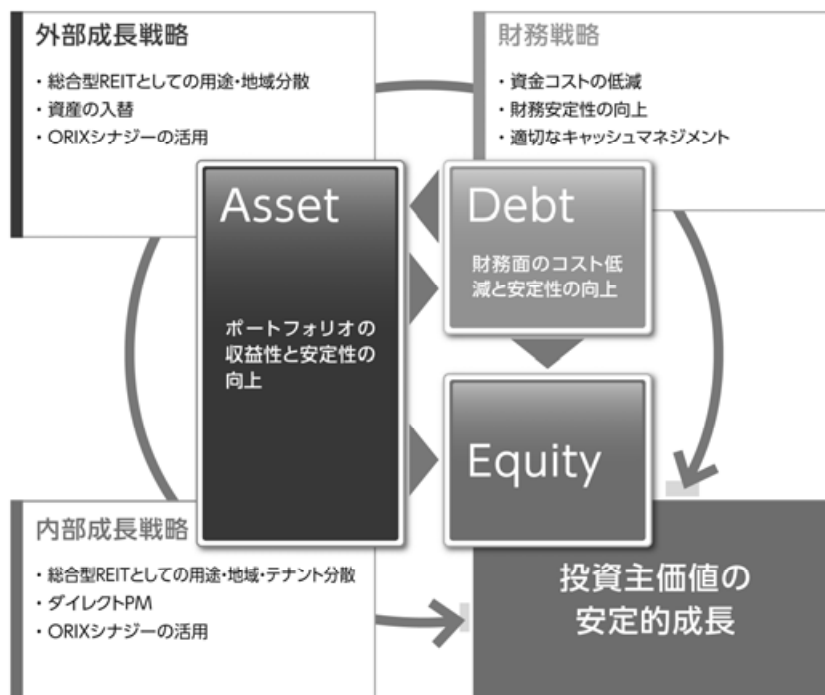
なお、外部成長戦略の成果については後記「4. 外部成長戦略の概要／（5）外部成長戦略の成果」を、内部成長戦略の成果については後記「5. 内部成長戦略の概要／（3）内部成長戦略の成果」を、財務戦略の成果については後記「6. 財務戦略の概要／（4）財務戦略の成果」を、それぞれご参照ください。

3. 運用理念

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

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

（注）本投資法人は、投信法に基づき、平成13年9月10日に設立され、平成14年6月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券を上場し（銘柄コード8954）、本投資口につき金融商品取引所での売買が可能となりました。その後、第4期期初の平成15年9月、第8期期初の平成17年9月及び同年10月、第12期期初の平成19年10月、第19期の平成23年5月及び同年6月に、それぞれ公募又は第三者割当による本投資口の追加発行を行っています。そして第23期期初の平成25年3月1日をもって投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行い、平成25年3月の公募及び同年4月の第三者割当による本投資口の追加発行を行っています。その後に前回公募増資を行い、本書の日付現在の発行済投資口の総数は1,687,494口となっています。



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

（注2）「ORIXシナジー」とは、オリックスグループと本投資法人との協働関係をいいます。その詳細は後記「7. ORIXシナジー」をご参照ください。

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

4. 外部成長戦略の概要

(1) 日本経済と不動産マーケットの環境認識

本投資法人を取り巻く日本の経済環境は、アベノミクスを背景とした財政刺激策と金融緩和による消費マインドの改善により、内需系企業の業績は堅調に推移すると共に、円安を追い風に外需系企業の業績回復の進展も見られ、回復基調にあります。また、今後策定されるアベノミクスの成長戦略や東京オリンピックの開催決定等による各種投資や消費の拡大が見込まれることによって、更なる景気浮揚効果が期待できると考えられます。米国での金融緩和縮小の開始、欧州における景気反転の兆し等、日本を含めた先進国の景気回復が世界経済を牽引していくことが期待される一方で、日本では消費税増税による景気回復の腰折れ懸念、米国の債務上限問題、未だ抜本的解決をみない欧州債務問題、米国の金融緩和縮小に伴う資本フロー反転による新興国の通貨安問題等、依然として世界経済は下振れリスクを内在した状態でもあるため、各企業の設備投資や業績予想に関する姿勢には引き続き慎重な姿勢も多く見られる状況にあります。そのため、本投資法人では、日本の経済環境はインフレ移行期ではあるものの、インフレの程度や時期に関しては予測が難しい状況にあると認識しています。

こうした景況の下、不動産売買マーケットにおいては、デフレ脱却への期待感から、用途を問わず取得競争は激化しており、全用途で期待利回りは低下傾向にあります。また、REITを中心に多様な用途の物件取得が進み、オフィス以外の用途の不動産の流動性が高まっています。

不動産賃貸マーケットにおいては、企業業績回復に伴うオフィス賃料の反転期待は高まっているものの、賃料上昇の時期や規模については予測が難しい状況となっております。また、オフィスにおける来店型テナント区画、都市型商業施設、都心マンション、ホテル等についても、個人の消費マインド改善やオリンピック効果等を背景に賃料上昇の期待が高まっています。

以上のような不動産売買市場及び賃貸市場において、内部成長戦略の推進及び外部成長戦略の推進のいずれにおいても、幅広い用途・地域に亘る運営能力がこれまで以上に必要となりつつあります。

(2) 投資方針

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

- ◆総合型REITの強みを活かし、環境変化を先取りして用途に拘らず厳選投資を行います。
- ◆ORIXシナジーによる専門性を活用し、投資物件のリスクをマネージします。
- ◆既存ポートフォリオの利回りを上回り、1口当たり分配金の向上に資する物件を、1口当たりNAVに配慮しつつ、ポートフォリオで取得します。

(3) 投資の目安

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

① 用途分散の目安

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

② 地域分散の目安

首都圏の不動産関連資産への投資比率を概ね80%±10%（取得価格ベース）を目安として投資を行います。ただし、オフィス用途における首都圏への投資比率は概ね80%以上を目安とします。

③ 物件規模

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

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

④ 資産の入替

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

（ア）ポートフォリオの質の向上

ポートフォリオの競争力の維持強化や、O R I Xシナジーによる専門性をもってリスクをマネージしつつ収益性と安定性の向上を目指せる物件への入替を推進します。

（イ）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、L T V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。また、用途毎に異なる不動産市況（期待利回り及び賃料）の変化を先取りし、用途間での物件の入替（ある用途の物件を売却し、別の用途の物件を取得すること）も行います。

（ウ）売却益の活用

本投資法人は、原則として中長期での物件保有を行います。また、既存保有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）、本投資法人の財務の安定性の向上のための一時費用（期限前弁済関連費用等）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）。

（４）各用途における投資戦術

本投資法人は、上記の運用理念と投資方針に基づき運用を行うものとします。その際、運用理念と投資方針の達成には、適切な投資戦術の策定と実行が求められます。現状においては、消費者・企業のマインドは改善しつつあり、その変化を捉えるため、各用途とも好立地で景気感応度が比較的高いテナントが選好する物件を中心に厳選投資することが必要と考えております。各用途における投資戦術は以下のとおりです。

①オフィス用途における現状の投資戦略

＜ORIXシナジー＞

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

- ・全国の幅広い事業基盤と顧客基盤を活用したリーシング及びビジネスマッチングによるテナント満足度の向上。
- ・個別企業や業界動向を分析する能力を活用し、物件・立地に適した賃料負担力が高く成長が期待できるテナントの誘致。
- ・テナントニーズに対応した柔軟なリーシング（賃貸区画の分割対応、用途変更等）やバリューアップ（美装工事や省エネ設備の導入等）による物件の競争力向上。

＜現状認識のもと、本投資法人が優先的に投資対象とする物件＞

- ・首都圏、特に都心ターミナル駅等、交通利便性が高く、IT、サービス業（来店型含む）等の景気感応度が高いテナントが選好し、成長性が期待できる物件を中心に投資を行います。
- ・首都圏以外では、安定性・収益性をより重視して投資を検討します。
- ・商業施設や住宅等の運営管理能力といった総合型REITとしての強みを活かし、オフィス中心の複合施設（オフィスと同一建物内に商業施設や住宅も併設されている物件）や来店型テナントが入居するオフィスへの投資も検討します。
- ・本投資法人は、ORIXシナジーやダイレクトPMを活用してリスクを適切にマネージできると判断した場合（リノベーションによる競争力強化が可能である場合等）、上記物件タイプ以外のオフィスにも、慎重な検討のもと、投資を行うことがあります。

②商業施設用途における現状の投資戦略

＜ORIXシナジー＞

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

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

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

＜現状認識のもと、本投資法人が優先的に投資対象とする物件＞

- ・オリックスグループで開発・投資・運営実績が豊富な下記物件タイプを中心に投資します。
 - ◆首都圏・政令指定都市の主要駅至近で、景気感応度が高いテナントが選好し、成長性が期待できる都市型商業施設。
 - ◆オリックスグループが開発・運営する等により、立地や商圈、テナント等を熟知し、安定性と収益性を併せ持ったネイバーフッドショッピングセンター（NSC）やカテゴリーキラー。

＜商業施設における物件タイプの説明＞

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

(A) 都市型商業施設

都市型商業施設とは、首都圏及び政令指定都市の主要駅の近隣に立地し、収益力の成長性が期待できる商業施設であり、主として以下の特徴を有しています。

(ア) 立地・商圈

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

(イ) テナント

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

(ウ) 契約形態

テナントとの契約期間は5年から10年が中心です。

(エ) 特性

特に、首都圏・近畿圏・政令指定都市の中心部の物件は、物件売買における流動性が高く、前記のとおり、日常生活に密着した業態中心のテナント構成を行うことで安定性を確保し、企業収益力（すなわち賃料負担力）の高いテナントからは中長期的な賃料収入増加、すなわち成長性の確保を目指すことができます。また、以下に掲げる施設全体の競争力を向上させるバリューアップの実施により、既存テナントの売上増加や施設全体の競争力を向上させ、流動性・安定性・成長性の向上を追及します。

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

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

(B) ネイバーフッドショッピングセンター（NSC）

NSCとは、食品スーパー等を核として、ドラッグストアやホームセンター等のテナントを持つ、近隣住宅街等の小商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、主として以下の特徴を有しています。

(ア) 立地・商圈

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

(イ)テナント

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

(ウ)契約形態

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

(エ)特性

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

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

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

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

(C) カテゴリーキラー

カテゴリーキラーとは、ある特定の商品分野において、圧倒的な品揃えと安さを武器に展開する大型専門店であり、主として以下の特徴を有しています。なお、カテゴリーキラーが出店すると、同一商圈内の競合店の当該カテゴリーの売上高が極端に低下し、取り扱いを止めてしまったり、部門廃止や縮小に追い込まれたりすることから、このように命名されました。

(ア)立地・商圈

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

(イ)テナント

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

(ウ)契約形態

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

(エ)特性

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

③住宅用途における現状の投資戦略

<ORIXシナジー>

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

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

<現状認識のもと、本投資法人が投資対象とする物件>

- ・通勤、通学の利便性（最寄駅/都市中心部からの距離）等、立地を重視して投資を行います。
- ・築年数は取得時点で10年以内を目安に投資を行います。
- ・堅調な需要が見込まれる中間所得者層（ボリュームゾーン）向けのシングル・コンパクトタイプ（注）等の物件に投資します。
- ・都心ターミナル駅至近の高スペックで成長性が期待でき、建築コスト上昇等により新規物件の供給が限定的で、利便性を重視するシングル・DINKS等に訴求しやすい等の物件に投資します。

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

④物流施設用途における現状の投資戦略

<ORIXシナジー>

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

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

<現状認識のもと、本投資法人が投資対象とする物件>

- ・立地優位性と高スペックを兼ね備えた物流施設物件への投資を行います。こうした物件の供給は限定的であるため、スポンサーパイプラインの活用を重視します。
- ・BTS（ビルド・トゥ・スーツ）型（注1）は、テナントクレジットと長期間の賃貸借契約、マルチ型（注2）はテナント代替性と契約形態を重視します。

（注1）「BTS（ビルド・トゥ・スーツ）型」とは、テナントの要望する建築仕様等に基づき開発された物流施設をいいます。

（注2）「マルチ型」とは、複数のテナントが使用することを想定して開発された物流施設をいいます。

⑤その他用途における現状の投資戦略

<ORIXシナジー>

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

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

＜本投資法人が投資対象とする物件＞

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

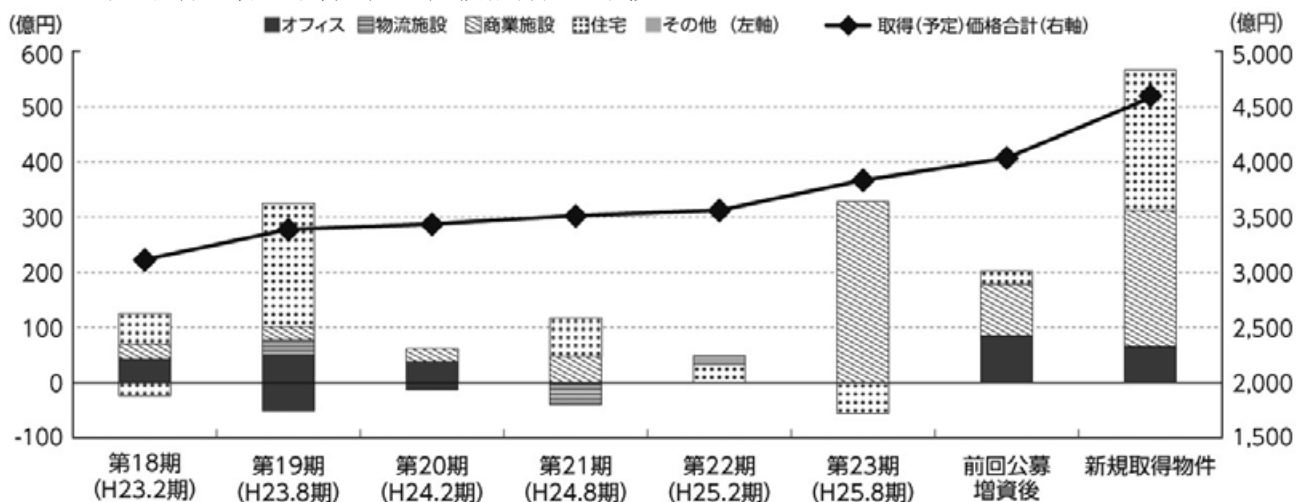
- ・ORIXシナジー（パイプライン、代替オペレーター、運営実績や業界における知見等）が活用できること。
- ・立地・利便性・周辺の状況等の物件特性から、将来的にエンドユーザーのニーズが見込めると判断されること。
- ・オペレーターの運営能力を考慮した上で、中長期的な安定収益の獲得が可能と判断されること。

またクロスゲート、シーフォートスクエア/センタービルディング等での運営実績を活かし、他用途との複合施設への投資も検討します。

（５）外部成長戦略の成果

本投資法人は、その時々における環境の変化を勘案しつつ、総合型REITとしての強みを活かした機動的な資産取得や入替を行ってきました。今後も環境変化を先取りし、用途に拘らず、投資主価値の安定的な向上に資する厳選投資を行うことで、外部成長を推進します。本投資法人における、これまでの主な資産の入替は以下のグラフのとおりです。

■用途毎の物件入替と取得（予定）価格合計の推移



（注）売却物件については、取得価格に基づいて記載しています。

5. 内部成長戦略の概要

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

(1) 運営方針（内部成長戦略）の概要

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

ダイレクトPM	具体策
物件の競争力向上	● テナント満足度向上のためのバリューアップ策（美装工事や省エネ設備の導入等） ● テナントニーズに対応した柔軟なリーシング（賃貸区画の分割対応、用途変更等） ● テナント・マーチャンダイジングの推進（欠損業種の誘致、相乗効果の高いテナントミックス等）
テナントリレーションの強化	● テナントの業況・業容の把握、各種潜在ニーズの発掘 ● 内部増床、館内移転、短期利用の促進 ● オリックスグループの幅広い事業基盤と顧客基盤を活用したビジネスマッチング

(2) 運営戦術の概要

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

目 標	オフィス賃料収入回復のための施策
Step.1 契約稼働率の向上 達成	契約稼働率は、97.4%（第23期末/H25.8期末） ⇒98.4%（H25.11月末）と高稼働を維持
Step.2 テナント退去率低減 改善	実質稼働率 ^(注) の向上とテナント入替時の賃料収入下落の縮小
Step.3 成約賃貸条件の改善	フリーレント期間の短縮と契約賃料の増額等

(注) 「実質稼働率」とは、契約稼働面積からフリーレント部分を差し引いた実際に賃料収入が発生している面積の総賃貸可能面積に対する割合をいいます。

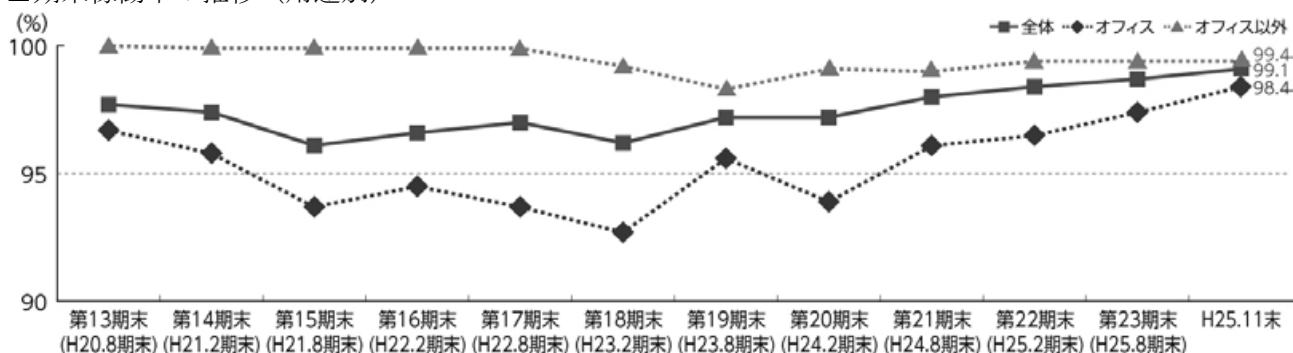
(3) 内部成長戦略の成果

<Step 1：契約稼働率の向上>

本投資法人のオフィスの契約稼働率は、以下のグラフのとおり、第21期（平成24年8月期）中から95%以上の高い稼働率を維持し、契約稼働率の向上（Step 1）を達成しています。これは、ダイレクト

PMやOR I Xシナジーを活用したリーシング強化の成果であると考えています。

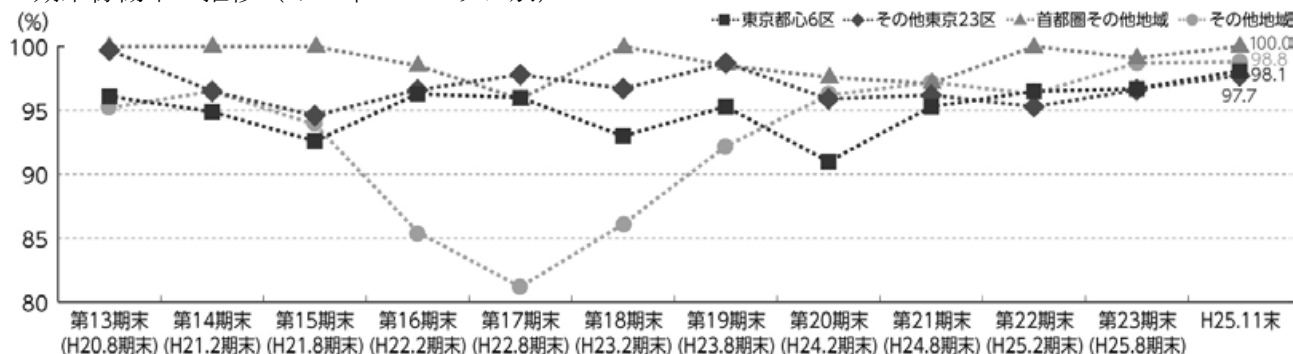
■ 期末稼働率の推移（用途別）



(注) 上記グラフの詳細については、後記「9. ポートフォリオの概況／⑦ その他／(ウ) 稼働率の推移」をご参照ください。

また、オフィスのエリア別では、以下のグラフのとおり、首都圏については、比較的安定的に高稼働率を維持しています。また、その他地域（大阪、名古屋、仙台等）については、第17期末（平成22年8月期末）に81.2%まで下落しましたが、その後は改善し、契約稼働率の向上を実現しています。

■ 期末稼働率の推移（オフィス・エリア別）



(注1) 本書において「東京都心6区」とは千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・品川区の6区を、「その他東京23区」は「東京都心6区」を除いたその他東京23区をさします。また「首都圏その他地域」とは「東京都心6区」及び「その他東京23区」を除いた東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県内の地域を、「その他地域」とは「東京都心6区」、「その他東京23区」及び「首都圏その他地域」を除いた地域をさします。

(注2) 上記グラフの詳細については、後記「9. ポートフォリオの概況／⑦ その他／(ウ) 稼働率の推移」をご参照ください。

<Step 2：テナント退去率低減>

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

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

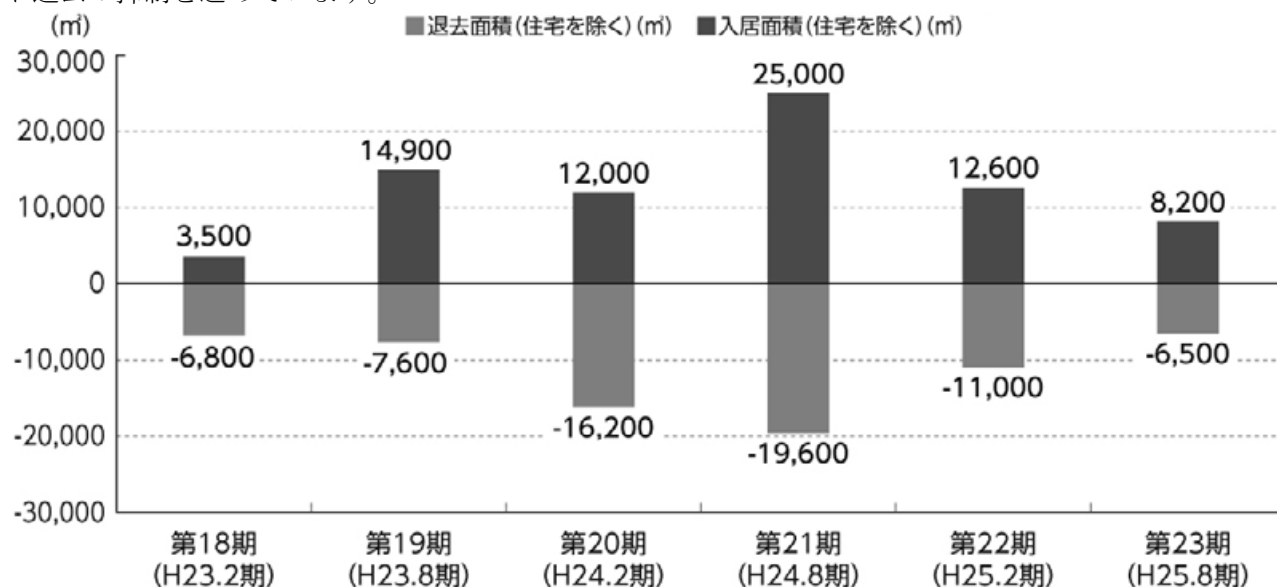
- ① 新規入居テナントに付与するフリーレント期間の短縮化
- ② テナント退去率（入替率）を低減させ、新規入居テナントにフリーレントを付与する機会自体の減少

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

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

■テナント入退去面積の推移

ダイレクトPMによる物件の競争力向上やテナントリレーションの強化を図ることによって、テナント退去の抑制を進めています。



(注) 入退去面積は、100㎡未満を四捨五入して記載しています。

<Step 3：成約賃貸条件の改善>

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

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

その結果、ダイレクトPMによる物件の競争力向上やテナントリレーションの強化を図ることによって、来店型テナントを含む業績堅調な内需系企業（サービス関連、IT等）のテナントを中心に、テナント入替による新規成約賃料の増額や賃料改定による継続賃料の増額といった成約賃貸条件の改善を実践中です。

■新規成約賃料の増額事例（オフィス）



事例1 ラウンドクロス川崎/ラウンドクロス西新宿

首都圏ターミナル駅至近の中規模オフィスの一部で、来店型テナントを誘致し、契約賃料を増額
美容・教育関連等の、景気回復局面において成長が期待できる業態を中心に誘致（右表参照）



事例2 日本橋イーストビル

戦略的なCAPEX（資本的支出）の活用により、契約賃料を増額
テナント満足度向上のためのバリューアップ策（セントラル空調から個別空調への更新、照明のLED化等）を実施



事例3 シーフォートスクエア/センタービルディング

賃貸区画の分割により、契約賃料を増額
小規模ながら成長著しい企業に対し、フロア分割等きめ細やかな対応を実施

※平成25年12月末時点

来店型オフィスの事例（ラウンドクロス川崎）

10F	1・2階店舗のバックオフィス	美容整形
9F	学習塾（個別指導）	保険会社の営業所
8F	学習塾（英会話）	学習塾（個別指導）
7F	人材派遣	音楽教室
6F	介護教室	
5F	マンション分譲（モデルルーム）	学習塾（中学受験）
4F	美容（かつら、育毛）	コールセンター
3F	学習塾（大学受験）	
2F	金融機関	
1F	金融機関	エントランス

来店型テナント

■オフィス以外の用途物件におけるリーシング実績

① 商業施設：テナント・マーチャンダイジング等による成果

事例1 シーフォートスクエア/センタービルディング 商業区画

エリア内で不足していた業種の誘致等、相乗効果の高いテナントミックスを推進
稼働率を向上：72.8%（平成24年2月末）⇒94.5%（平成25年12月末）

※平成25年12月末時点



事例2 aune幕張

テナント入替により契約賃料を増額
館内既存テナントの新規出店により、欠損業種である和食店（しゃぶしゃぶ）を誘致し、契約賃料を増額



② 住宅：目利き力と高い運営力を背景に賃貸条件の改善を推進

✓ 好立地・高スペックで希少性の高い物件を中心に、契約賃料を増額

第22-23期(平成24年9月から平成25年8月まで)の1年間にテナント入替にて半数近くが増額
特に、好立地・高スペックの下記3物件はテナント入替に際し90%以上のテナントで増額



ベルファース目黒

事例1 ベルファース目黒

- ・JR線・地下鉄・東急線が乗り入れるターミナル駅・目黒駅から徒歩9分で目黒川沿いの好立地
- ・ゆとりあるオープンスペースや、本格的なシアタールームを設置した高級感のあるシングル・コンパクトタイプ
- ・入居者の属性は、IT・金融等の景気感応度が高い20～30代が中心



共用スペース(シアタールーム)



ベルファース宮町



ベルファース晩翠通り

事例2 ベルファース宮町/ベルファース晩翠通り

- ・震災からの復興需要による転勤者等の入居により、高稼働維持と賃貸条件を改善
- ・ベルファース晩翠通りは、仙台市営地下鉄勾当台公園駅(仙台駅から3分)から徒歩5分に位置するシングル・コンパクトタイプ
- ・ベルファース宮町は、JR線東照宮駅(仙台駅から4分)から徒歩5分に位置する仙台市では希少性の高いファミリーマンション

✓ きめ細やかなリーシングの事例



ベルファース三宿

事例3 ベルファース三宿

募集住戸に家具・備品を配置し、内覧時の成約率アップに成功
オリックス・インテリアによるコーディネートにより、ライフスタイル提案型の営業を展開(右写真参照)



ワンルーム住戸にカウンターテーブルとパーテーション等を設置し、寝・食を分離した生活空間を提案

6. 財務戦略の概要

本投資法人はその運用理念に基づき、投資主価値の安定的成長のための資金コストの低減と財務安定性の向上を図りながら、適切なキャッシュマネジメントを実施してまいります。また、景気局面の変化に対応した財務戦略も実行してまいります。

(1) 財務戦略方針

- ・金利上昇リスクを抑えつつ資金コストの低減を図ります。
- ・返済期限の集中を回避するため、返済期限の分散化を図ります。
- ・安定性向上のため、調達先金融機関の多様化を図ります。
- ・安定的かつ機動的な資金調達のため、コミットメントラインを活用します。
- ・機動性を高めるため、無担保借入での資金調達を続けます。

(2) 資金調達環境と財務戦術

① 現状認識

金融緩和策により資金調達環境は良好で低金利水準が続いています。しかしながら、将来的には財政悪化懸念等から長期金利の上昇等、資金調達環境が再度悪化するリスクもあると考えています。



② 現状の財務戦術

良好な資金調達環境をとらえ、以下を推進します。

- ・借入金の満期時の借換・新規調達に加え、期限前弁済・借換により財務の安定性の向上（高い固定金利比率を維持したうえでの借入期間の長期化及び返済期限の分散化）を推進します。
- ・LTV（総資産ベース）は50%程度でコントロールします。
- ・コミットメントライン契約の契約期間の長期化を目指します。
- ・適切なキャッシュマネジメントを実施します（後記「（5）投資主価値の安定的成長のための適切なキャッシュマネジメント」参照）。

(3) 実績

上記財務戦術の実績は以下のとおりです。

<資金コストの低減>

平均調達コスト（注）は、借換の際の金利条件好転等により、第21期（平成24年8月期）以降、低減しています。

（注）「平均調達コスト」については、後記「（4）財務戦略の成果／■平均残存年数、平均調達コスト及び固定金利比率の推移」をご参照ください。

＜財務安定性の向上＞

以下のとおり、財務面の安定性の維持・向上を図っています。

- ・LTV（総資産ベース）は概ね50%でコントロール。
- ・第24期（平成26年2月期）末時点の平均残存年数（注1）は3.6年、固定金利比率（注2）は89.0%。
- ・返済期限の分散に配慮。
- ・株式会社あおぞら銀行とのコミットメントライン契約更新時に契約期間を2年間に長期化。

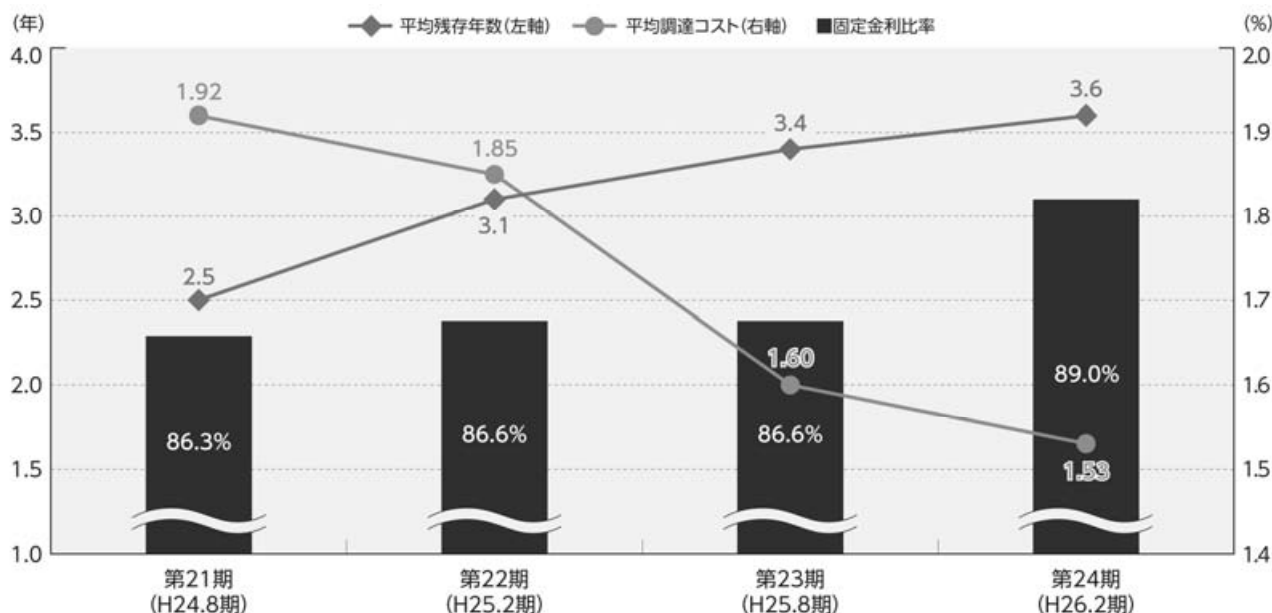
（注1）「平均残存年数」は、有利子負債の各期末時点現在から返済又は償還期日までの残期間を同時点の有利子負債残高で加重平均した数値であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）「固定金利比率」は、各期末時点現在の固定金利有利子負債（金利スワップによって固定化した有利子負債を含みます。）の残高を同時点の有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（4）財務戦略の成果

■平均残存年数、平均調達コスト及び固定金利比率の推移

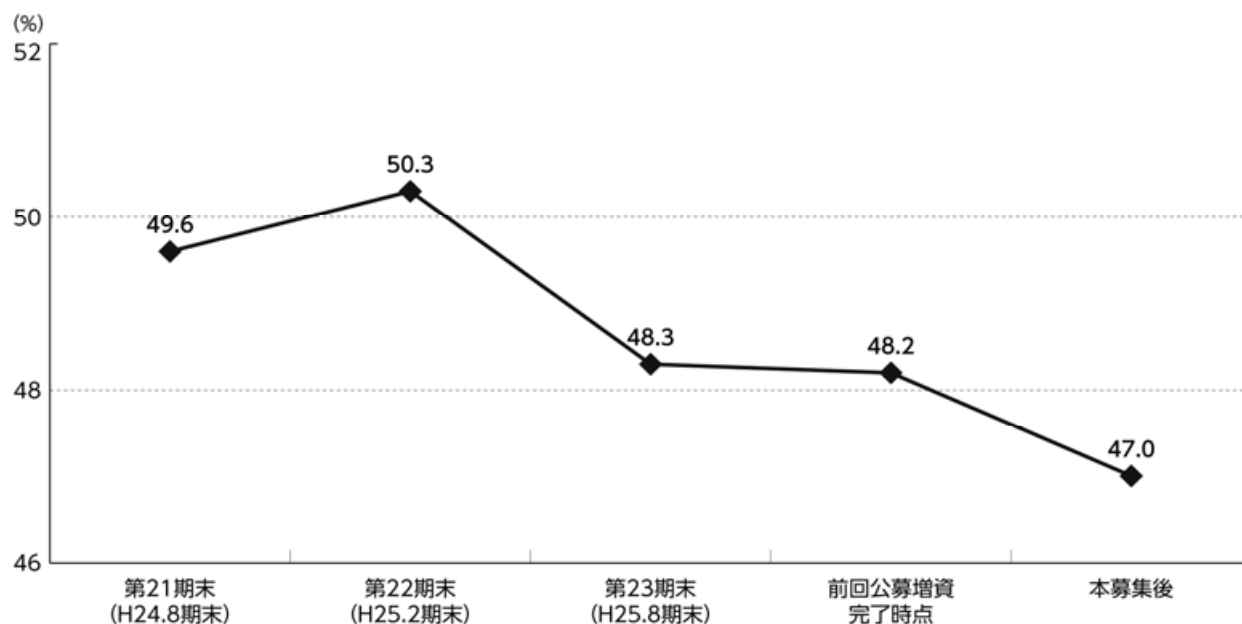
本投資法人は、平均調達コスト（注）の低位安定と高い固定金利比率を維持しつつ、平均残存年数の長期化を目指します。



（注）「平均調達コスト」は、損益計算書で計上した「支払利息、投資法人債利息、融資手数料（期限前返済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。）、投資法人債発行費償却の総額」を当該決算期中の「総有利子負債平均残高」で除した数値を年換算したものであり、小数点第3位を四捨五入して記載しています。第24期（平成26年2月期）の平均調達コストは当該決算期中に発生する「支払利息、投資法人債利息、融資手数料（期限前返済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。）及び投資法人債発行費償却の総額（見込額）」を当該決算期中の「総有利子負債平均残高（見込額）」で除して年換算した見込額であり、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

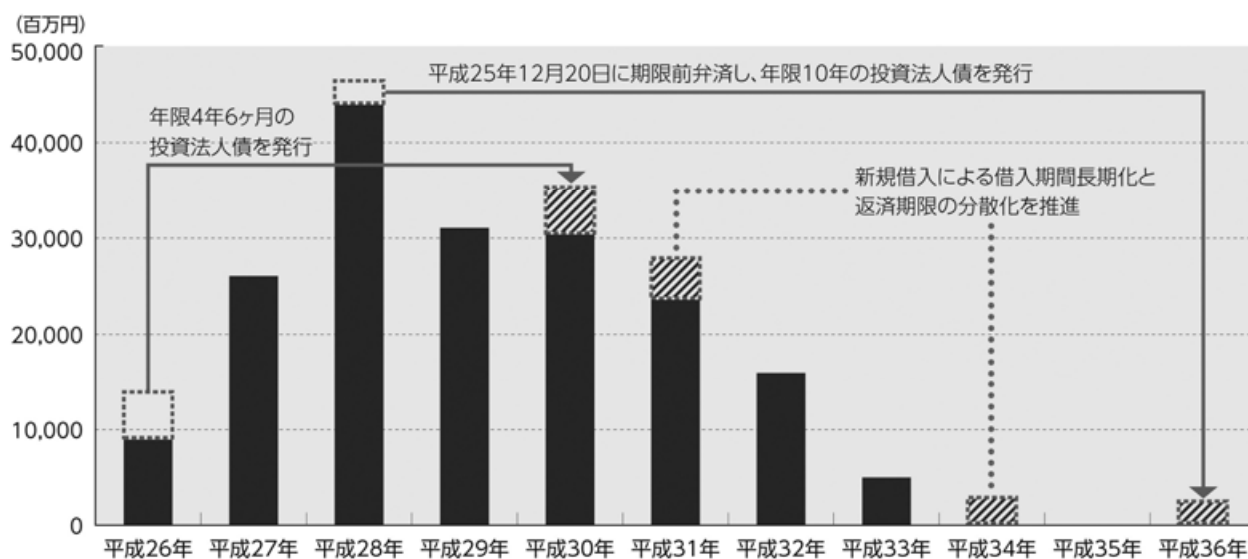
■ LTV（総資産ベース）の推移

LTV（総資産ベース）は、50%程度で安定的にコントロールしています。



■ 有利子負債の返済期限（本書の日付現在）

本投資法人は、返済期限の分散化に配慮して一部期限前弁済や新規借入、投資法人債の発行を行っています。



■投資法人債の新規発行

本投資法人は、環境を捉えた機動的な起債により、コストをコントロールしつつ発行年限の長期化を実現しています。本投資法人としては、最長となる年限10年の投資法人債を平成26年1月20日付で新たに発行しました。当該投資法人債の詳細は、後記「10. 資金調達等の概況／③ 有利子負債の状況」をご参照ください。

償還(弁済)した投資法人債及び借入金			新たに発行した投資法人債		
償還(弁済)額	5,000百万円	2,500百万円	発行総額	5,000百万円	2,500百万円
利率	1.40% (固定)	1.14818% (変動)	利率	0.44% (固定)	1.20% (固定)
年限	3年	1ヶ月	年限	4年6ヶ月	10年

■借入金の調達先

本投資法人は、都市銀行、信託銀行を中心に、地方銀行や生命保険会社等へ借入先の多様化を推進しています。第24期（平成26年2月期）においては、株式会社第四銀行から新規に借入を実施しました。本投資法人の借入金の調達先の詳細は、後記「10. 資金調達等の概況／③ 有利子負債の状況」をご参照ください。

また、本投資法人のコミットメントラインの設定総額は、本書の日付現在、335億円です。株式会社あおぞら銀行とは契約更新時に、契約期間を2年間に長期化しました。本投資法人は、機動的な物件取得へ向けて、コミットメントライン枠を確保しています。

<本書の日付現在のコミットメントラインの状況>

本書の日付現在において、本投資法人は、下表に記載の各金融機関との間でコミットメントライン契約を締結しています（借入未実行残高合計335億円）。

金融機関名	期限	設定総額 (百万円)	借入未実行残高 (百万円)
三井住友信託銀行株式会社	平成26年6月11日	6,000	6,000
三菱UFJ信託銀行株式会社		6,000	6,000
株式会社みずほ銀行		3,000	3,000
株式会社りそな銀行	平成26年7月30日	2,000	2,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年8月27日	4,000	4,000
株式会社三井住友銀行	平成27年2月24日	5,000	5,000
株式会社あおぞら銀行	平成27年12月29日	7,500	7,500
合計		33,500	33,500

(5) 投資主価値の安定的成長のための適切なキャッシュマネジメント

本投資法人は、投資主価値の安定的成長のため、適切なキャッシュマネジメントを実践いたします。

① 安定的かつ潤沢なフリーキャッシュフロー

本投資法人は、築年数が比較的浅い物件や、商業施設・物流施設等の帳簿価額において建物が占める比率が比較的高い物件に投資していることもあり、每期安定的なフリーキャッシュフローが発生しています。第23期（平成25年8月期）実績では、FFO（注1）約63億円に対し、約25億円のフリーキャッ

シュフロー(注2)が発生しており、今後も継続的に相応のフリーキャッシュフローが発生するものと考えられます。

本投資法人は、投資主価値向上のため、同フリーキャッシュフローを多様なキャッシュマネジメント手法を通じて柔軟に活用していきたいと考えています。

(注1) 「FFO」とはFunds From Operationの略で、以下の計算式により求められる金額をいいます。

$FFO = \text{当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{リース売上原価} \pm \text{不動産売却損益}$

(注2) 「フリーキャッシュフロー」とは、以下の計算式により求められる金額をいいます。

$\text{フリーキャッシュフロー} = \text{減価償却費} + \text{リース売上原価} - \text{資本的支出}$

(百万円)

	第19期 (平成23年8月期)	第20期 (平成24年2月期)	第21期 (平成24年8月期)	第22期 (平成25年2月期)	第23期 (平成25年8月期)
FFO	5,472	6,090	5,965	6,198	6,356
減価償却費	2,408	2,660	2,722	2,764	2,842
リース売上原価	85	86	87	87	88
資本的支出	234	262	379	387	367
フリーキャッシュフロー	2,260	2,485	2,429	2,464	2,563

(注) 上記表は単位未満を切り捨てて表示しています。

② フリーキャッシュフローの活用方法

フリーキャッシュフローの活用方法としては、以下の3つの方策が考えられます。

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

7. O R I Xシナジー

(1) オリックスグループの概要

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

オリックスグループの中核であるオリックス株式会社が昭和39年にリース会社として創業以来、オリックスグループは、保険、銀行、不動産へと事業を展開しています。「金融」と「モノ」の専門性を高めながら、隣へ、そのまた隣へと事業展開を広げ、今では水族館、高齢者住宅、発電所等の運営を手がけるようになりました。オリックスグループは、各事業分野においてさらに専門性を高めるとともに、グループ各社が連携することで生まれるシナジー効果を最大限に発揮します。

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

■「金融」と「モノ」の専門性を高めながら、隣へ、そのまた隣へと事業展開

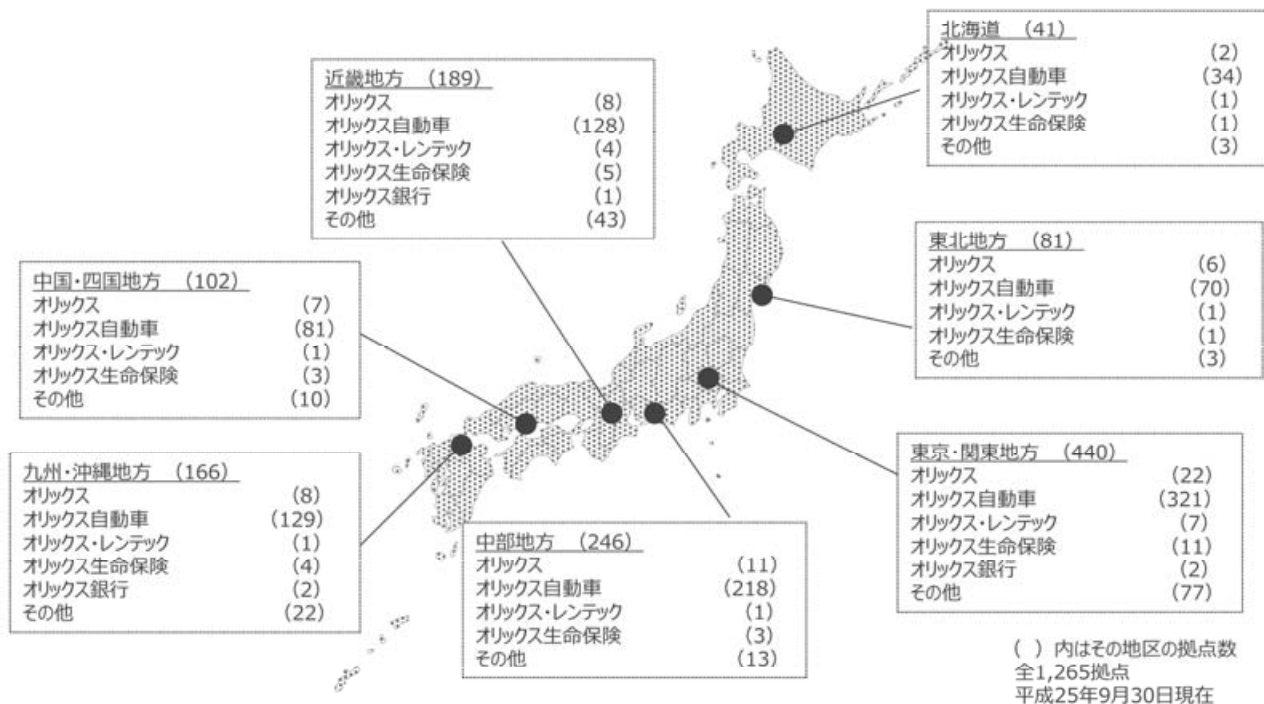


出所：平成26年1月オリックス株式会社作成の「2014年3月期第3四半期決算説明資料」より抜粋

オリックスグループは日本全国に1,000箇所以上の拠点をもち、地区ごとに代表を設置し、異なる事業セグメント間のシナジー及びグループ力の強化を図っています。

オリックスの強み 国内外に広がるネットワーク

■ 国内拠点数は1,265カ所



出所：オリックス株式会社平成25年版アニュアルレポートをもとに本資産運用会社にて作成

(2) O R I Xシナジー（オリックスグループとの協働関係）

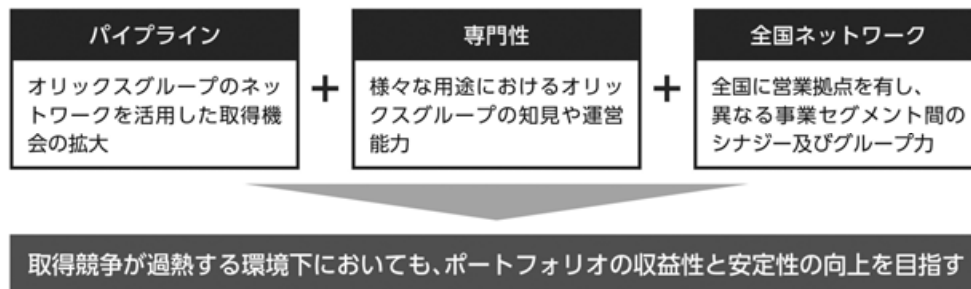
本資産運用会社とオリックス株式会社、オリックス不動産株式会社及びオリックス・エム・アイ・シー株式会社とのスポンサー・サポート契約等に基づく、オリックスグループからのノウハウ及び不動産関連資産取得に係る情報の提供を通じ、本投資法人は、以下のとおりリーシングや物件取得、施設運営に際して、オリックスグループの広範なネットワークと知見を活用すること（O R I Xシナジー）で投資主価値の安定的成長を目指します。

(ア)外部成長戦略

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

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

■ 外部成長におけるORIXシナジー



(イ)内部成長戦略

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

(ウ)人材強化

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

(3) スポンサーによる開発物件

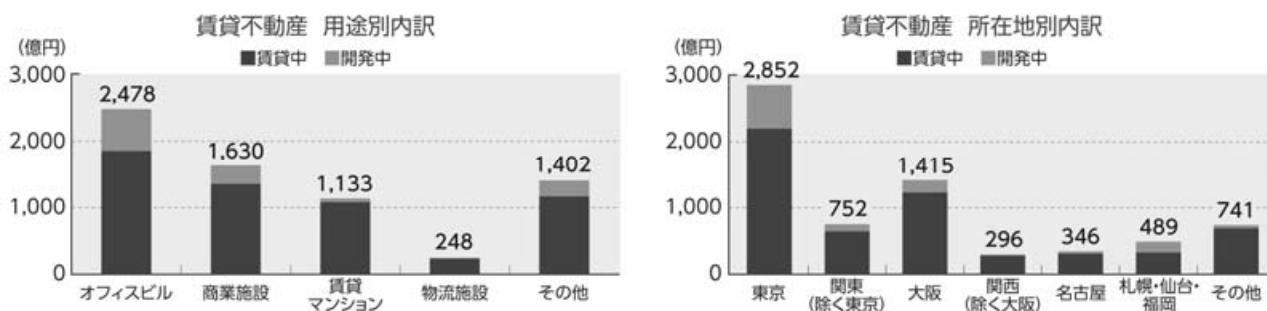
オリックスグループは、下表に記載の物件のほか、各種開発プロジェクトを実施し、オフィス、商業施設、住宅、物流施設等多様なタイプの開発実績を有しています。

物件名	物件概要		
(仮称) 青山プロジェクト	用途	オフィス	平成19年12月に本投資法人から取得したラウンドクロス青山と隣地をオリックス不動産株式会社がオフィスビルとして一体開発中。
	所在地	東京都港区南青山	
	敷地面積	約1,042m ²	
	延床面積	約5,267m ²	
	構造規模	鉄骨造地上9階地下1階建	
	竣工	平成26年4月(予定)	
岩槻ロジスティクスセンター	用途	物流施設	東北自動車道岩槻ICから約5kmで首都圏への配送に利便性が高い立地。鉄骨造地上4階建で接車バースを1・2階に備えており、柔軟に賃貸区画が設定可能な物件。
	所在地	埼玉県春日部市増戸	
	敷地面積	約17,936m ²	
	延床面積	約31,469m ²	
	構造規模	鉄骨造地上4階建	
	竣工	平成25年4月	

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

(4) ご参考：オリックスグループの不動産セグメント資産の状況（簿価ベース）

オリックスグループは、平成25年12月末時点で首都圏のオフィス・商業施設を中心に、開発物件を含め、約7,000億円の賃貸用不動産を保有しています。



(注) 上記のグラフは、平成26年1月オリックス株式会社作成の「2014年3月期第3四半期決算説明資料」をもとに、本資産運用会社にて独自に作成したものです。なお、上記のグラフにおいては、「用途」「所在地」の定義はオリックス株式会社の定義に依拠しています。

8. 新規取得物件の概要

(1) 概要

本投資法人は、環境変化を先取りし、安定性と成長性を兼ね備えた強固なポートフォリオの構築を通じて投資主価値の安定的成長を目指すため、流動性・成長性に優れた「首都圏」「オフィス」への重点投資を継続しつつ、総合型REITの強みを活かしオフィス以外の用途でも成長性の期待できる物件又は収益性と安定性を兼ね備えた物件への厳選投資に取り組んでいます。かかる取組みの一環として、下表に記載のとおり、本投資法人は、前回公募増資後において商業施設3物件を取得し、本書の日付現在において、下表に記載の本取得予定物件8物件につき信託受益権売買契約を締結しています。新規取得物件の詳細については、後記「(2) 新規取得物件」をご参照ください。

<新規取得物件一覧>

物件名	用途	地域	取得先	取得 (予定)日	① 取得 (予定) 価格 (百万円)	② 鑑定 評価額 (百万円)	③ (①/②) 鑑定比 (%)	賃貸 NOI 利回り (%)	償却後 利回り (%)
渋谷パインビル (New)	オフィス	東京都心 6区	外部	平成26年 3月20日	3,400	3,510	96.9	4.7	4.2
MG市ヶ谷ビルディング (New)	オフィス	東京都心 6区	スポンサー	平成26年 4月4日	3,100	3,140	98.7	4.5	3.5
JouLe SHIBUYA (New)	商業施設	東京都心 6区	スポンサー	平成26年 4月1日	7,550	7,700	98.1	4.1	3.7
インタビューレッジ大曲 (New)	商業施設	その他地域	外部	平成26年 4月1日	5,100	5,800	87.9	7.6	5.6
クリオ藤沢駅前 (24期)	商業施設	首都圏 その他地域	外部	平成25年 12月20日	3,900	4,260	91.5	6.6	5.2
パロー鈴鹿ショッピングセン ター (New)	商業施設	その他地域	スポンサー	平成26年 4月1日	3,200	3,290	97.3	6.5	5.3
クロスモール下関長府 (24期)	商業施設	その他地域	スポンサー	平成26年 1月10日	2,400	2,500	96.0	6.7	5.2
J-ONE SQUARE (24期)	商業施設	東京都心 6区	外部	平成26年 1月31日	1,510	1,520	99.3	4.3	3.9
The Kitahama PLAZA (持分追加取得) (New)	商業施設	その他地域	外部	平成26年 3月20日	975	1,020 (注2)	95.6	5.6	3.0
ウエストパークタワー池袋 (New)	住宅	その他 東京23区	スポンサー	平成26年 4月1日	20,500	20,700	99.0	4.8	3.7
マイアトリア東十条 (New)	住宅	その他 東京23区	スポンサー	平成26年 4月4日	3,000	3,090	97.1	5.4	4.0
合計					54,635	56,530	96.6	5.3	4.1

(注1) 上表において「New」とは、本募集に際し取得予定の「本取得予定物件」をさし、「24期」とは、前回公募増資完了時点の後に取得した「取得済物件」をさします。

(注2) 共有持分割合(20%)に相当する金額を記載しています。

（２）新規取得物件

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

かかる個別不動産概要表をご参照いただくに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりであり、かかる用語とともに個別不動産概要表をご参照ください。

個別不動産の概要

- ・「所在地」は、住居表示があるものは住居表示にて、住居表示がないものは登記簿に記載されている建物の所在にて記載しています。そのため、登記簿上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います。）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います。
- ・「信託受託者」は、本書の日付現在において、又は本投資法人による取得の時点で信託を予定する、各取得予定資産に係る信託不動産の信託受託者を記載しています。
- ・「立地条件」は、不動産鑑定士の作成した不動産鑑定評価書に記載された数値に基づいて記載しています。
- ・「取得（予定）価格」は、単位未満を切捨てて記載しています。
- ・「取得時鑑定評価額」は、個々の運用不動産の投資を行う際に取得した鑑定評価上の評価額をいい、また、単位未満を切捨てて記載しています。
- ・「地積」は、原則として登記簿上表示されている地積を記載しています。
- ・「用途地域」は、都市計画法上の指定用途地域を記載しています。
- ・土地の「所有形態」は、建物所有者の有する敷地の利用権の種類（及び敷地利用権の保有割合）を記載しています。
- ・「用途」は、いずれも登記簿の「種類」欄に表示されているものですが、実際の使用目的と異なる場合があります。また、各運用不動産の過半を超える床面積にて実際に利用されている用途については、後記「９．ポートフォリオの概況／② 本募集及び本物件取得後における本投資法人の保有資産の一覧表」をご参照ください。
- ・「建築時期」は、登記簿上表示されている新築時点（不詳のものは、他の資料に基づき記載しています。）を記載しています。
- ・「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います。
- ・「延床面積」には、登記簿上表示されている床面積合計を記載しています。
- ・「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います。
- ・「PML」（Probable Maximum Loss）とは、確率統計論的に平均475年に一度起こりうる強さの地震（再現期間475年）を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が再調達価格に対して占める割合（％）を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額（横軸）とその損失をもたらす地震の年超過確率（縦軸）の関係を表すイベントリスクカーブをもとに算定します。損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、PMLは信頼水準90％の値を記載しています。なお、PMLの数値は、小数点第1位を四捨五入して記載しています。
- ・地震リスク（PML）の分析は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社により行われています。

- ・「再調達価格」とは、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、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の「エンジニアリングレポート」に基づいて記載しており、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物一棟全体に係る数値です。単位未満小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「外部管理会社」とは、本資産運用会社が主たる不動産管理会社となり、外部の不動産管理会社にその業務の一部を再委託する場合の当該外部管理会社、又は、本投資法人が取得予定の不動産信託受益権に係る信託受託者が委託している外部管理会社を記載しています。なお、主たる不動産管理会社である本資産運用会社による不動産管理業務の概要については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／(1) 投資方針／③ 不動産管理方針」をご参照ください。
- ・特記事項については、原則として、平成26年2月17日を調査時点として物件調査を行い記載しています。
- ・「立地特性等」及び「テナント特性等」については、外部から取得した鑑定評価書、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト作成の「マーケットポテンシャル評価報告書」、株式会社ジオ・アカマツ作成の「マーケットレポート」、株式会社エイムクリエイツ作成の「マーケット評価レポート」、シービーアールイー株式会社や株式会社三井住友トラスト基礎研究所等から取得したレポートを含む資料等を参考にした本資産運用会社の認識を示したものであり、その内容を保証するものではありません。

鑑定評価書の概要

参考情報として、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書に記載された内容を記載しています。なお、本不動産鑑定評価は、一定時点における不動産鑑定士の判断及び意見であることから、その内容及び当該鑑定評価での取引等を保証するものではありません。

① 渋谷パインビル（本取得予定物件）

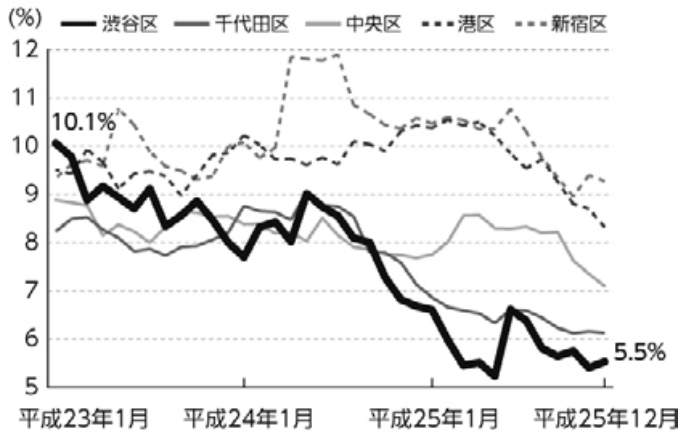
需要が堅調な渋谷駅近くの中規模オフィス

（１）立地特性等

- ・ J R線渋谷駅新南口徒歩３分、東急線、東京メトロ線渋谷駅徒歩４分の首都圏中規模オフィスです。
- ・ 渋谷区は好調なＩＴ産業の需要と限定的なオフィス供給を背景に、都内主要ビジネスエリアにおいて最も空室率が低く、今後も堅調なオフィス需要が見込まれます。
- ・ 渋谷駅南口方面は、現在工事中の国道246号渋谷駅周辺整備や予定されている東急電鉄主導の南街区再開発事業により、歩行者デッキやエレベーター等によるアクセス性の向上、渋谷川沿いの遊歩道の整備等による賑わいの創出が見込まれ、クリエイティブなコンテンツ産業の集積が一段と進むことが期待できます。

■ 都内主要ビジネスエリアの空室率推移

都内主要ビジネスエリアの空室率推移



（注）三鬼商事株式会社 of データをもとに、本資産運用会社が作成。

（２）テナント特性等

- ・ 主なテナントは、ＩＴ・メディア等で、１階に美容系の来店型テナントが入居しています。

（本取得予定物件の内容）

特定資産の種類	不動産信託受益権		
所在地	東京都渋谷区渋谷三丁目11番2号		
前所有者（信託受託者）	合同会社LMT1（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線「渋谷」駅新南口から徒歩３分		
取得予定価格	3,400百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	3,510百万円 （平成26年2月1日）

土地	地積	781.66㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所、倉庫、駐車場	建築時期	平成3年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,570.95㎡		
	構造	鉄骨鉄筋・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）		5%（無）	再調達価格	8.1億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社ベスト・プロパティ

■特記事項

<行政法規関係>

- ・ 本建物地下1階倉庫区画については、適法に竣工した後にその一部が2段式機械式駐車場に改築され、かかる改築について建築基準法上の手続が履行されておりましたが、外部専門家より実体的には建築物としての建築基準法上の基準に適合している旨の報告を受けております。

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26年2月1日	報告書日付	平成26年1月
鑑定評価額	3,510百万円	調査日付	平成25年12月6日
直接還元法による価格	3,590百万円	調査日より12年間の修繕費・更新費	129,729千円
還元利回り	4.2%		
DCF法による価格	3,470百万円		
割引率	4.0%		
最終還元利回り	4.4%		
積算価格	2,510百万円		

② MG市ヶ谷ビルディング（本取得予定物件）

4路線が乗り入れる市ヶ谷駅徒歩1分の築浅オフィス

（1）立地特性等

- ・ JR線・都営地下鉄線・東京メトロ線市ヶ谷駅徒歩1分。山手線を中心に位置し、4路線が利用可能であることから、通勤やビジネスアクセス等に優れた交通利便性を背景にオフィス需要が比較的安定しているエリアに立地しています。
- ・ 周辺は、学校や大使館等が集積している番町エリアの中でも主に店舗付事務所が集積。本物件の基準階面積は約50坪であるため、大企業の分室や中小企業の本社のニーズが見込まれます。また、駅前であることから、来店型テナントの誘致も可能です。
- ・ エリア内はオフィスの新規供給が少ないことから築年数の経過した物件が多く、築浅物件の希少性は高いです。

（2）テナント特性等

- ・ 建物正面が洗練されたファサードを有する外観で、1階はコンビニ、2階はクリニックといった来店型テナントが入居。1階のコンビニは周辺のオフィス従業者の利便性にも寄与。その他フロアには、ITや法律等の専門サービス業等のテナントが入居しています。

（本取得予定物件の内容）

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都千代田区五番町1番9		
前所有者（信託受託者）		MGノーザンストーン特定目的会社（注） （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「市ヶ谷」駅から徒歩1分		
取得予定価格		3,100百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	3,140百万円 （平成26年2月1日）
土地	地積	395.24㎡	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1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,350.16㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根地下1階付き12階建		
PML（地震保険の有無）		4%（無）	再調達価格	6.2億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社ベスト・プロパティ
■特記事項 該当事項はありません。				

(注) 当該会社は、本資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社が当該会社の特定出資及び優先出資を保有する会社であり、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。

鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	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26年2月1日	報告書日付	平成26年2月
鑑定評価額	3,140百万円	調査日付	平成25年12月10日
直接還元法による価格	3,190百万円	調査日より12年間の修繕費・更新費	43,968千円
還元利回り	4.3%		
D C F 法による価格	3,090百万円		
割引率	4.1%		
最終還元利回り	4.5%		
積算価格	2,140百万円		

③ JouLe SHIBUYA（本取得予定物件）

日本有数のターミナル駅、渋谷駅近くに立地する築浅の都市型商業施設

（１）立地特性等

- ・ 日本有数のターミナル駅である渋谷駅より徒歩６分、渋谷回遊の中心である井の頭通りの角地に立地する希少な築浅の都市型商業施設です。
- ・ 周辺は飲食店、ファストファッションやアミューズメント施設が集積し、昼夜を問わず高い繁華性を誇ります。
- ・ 井の頭通りの１階入口とスペイン坂方面からの２階入口を備え、二方向からの物件視認性を持ち、二層にわたり路面店としての運営が可能な物件です。

（２）テナント特性等

- ・ インテリア雑貨の大手「Francfranc」の旗艦店と７つの飲食店によるテナントミックスとなっています。
- ・ 築浅で、清潔感とゆとりのあるエントランスホールにより、上層階の飲食店への誘導において競争力を有しています。
- ・ 各テナントとの契約形態は、定期借家契約です。

（本取得予定物件の内容）

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都渋谷区宇田川町12番 9 号		
前所有者（信託受託者）		合同会社ロサンゼルス・ゴールド（注）（あおぞら信託銀行株式会社）		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		J R 線「渋谷」駅から徒歩 6 分		
取得予定価格		7,550 百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	7,700 百万円 （平成26年 2 月 1 日）
土地	地積	527.75㎡	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20年 5 月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,032.37㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き10階建		
PML（地震保険の有無）		6 %（無）	再調達価格	6.8 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 <行政法規等> ・ 本物件は、本土地・本建物に係る「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。				

（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。

鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	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26年2月1日	報告書日付	平成26年2月
鑑定評価額	7,700百万円	調査日付	平成25年9月6日 平成26年1月9日
直接還元法による価格	7,800百万円	調査日より12年間の修繕費・更新費	47,249千円
還元利回り	4.0%		
D C F 法による価格	7,600百万円		
割引率	3.8%		
最終還元利回り	4.2%		
積算価格	5,520百万円		

④ インターヴィレッジ大曲（本取得予定物件）

札幌市近郊の広域集客が可能な大型商業施設集積地に立地するNSC

（１）立地特性等

- ・ 各業界大手の食品スーパー、家電量販店、ホームセンター等を核テナントとし、衣料の専門店やドラッグストア等20テナントで構成されたネイバーフッドショッピングセンター（NSC）となっています。
- ・ 風雪等の悪天候でもゆっくりと過ごせる屋内モール型（家電量販店は除きます。）の地上2階建ての建物で、ベビー休憩室を各所に配置する等館内環境も充実しています。また、施設前面や屋上に豊富な駐車場を備えており、敷地三方向からアクセス可能です。特に前面駐車場は広く平面なので駐車しやすく、デイリーユースに適しています。
- ・ 札幌市内から車で国道36号を経由し約30分の立地であり、周辺は住宅街が広がっており、本物件5km圏内の商圏人口は約11万人で、主にファミリー層が多く居住するエリアです。
- ・ 北広島ICから車で約3分に位置し、札幌市内や空港からの路線バスも充実しています。集客の面では周辺の三井アウトレットパークやコストコ等の大型商業施設との相乗効果がみられ、札幌中心部や新千歳空港方面からの広域集客も可能な立地特性を有しています。

（２）テナント特性等

- ・ 核テナントと10年超の長期の賃貸借契約を締結しており、安定的なキャッシュフローが期待できます。
- ・ 各テナントとの契約形態は、定期借家契約です。

■ スポンサーグループのブリッジSPCを活用し、物件取得手法の多様化を実現

平成25年4月	・ オリックス不動産投資顧問株式会社がアセットマネジメント（AM）を務める合同会社北広島プロパティ（以下「ブリッジSPC」といいます。）が本物件を取得 ・ オリックス不動産株式会社がブリッジSPCを営業者とする匿名組合に出資
平成25年6月	・ 本投資法人がオリックス不動産株式会社より匿名組合出資持分を取得
平成26年4月	・ 本投資法人が優先交渉権を行使し、ブリッジSPCより本物件を取得予定 ・ 引き続きオリックス不動産株式会社にパススルー型マスターリース兼PMを委託予定

（本取得予定物件の内容）

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		北海道北広島市大曲幸町六丁目1番地		
前所有者（信託受託者）		合同会社北広島プロパティ（注）（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「北広島」駅から約9.5km		
取得予定価格		5,100百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	5,800百万円 （平成26年2月1日）
土地	地積	71,255.32㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		

建物	用途	店舗・機械室・物置	建築時期	平成20年 6 月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	本棟 38,607.64㎡（その他付属建物4.90㎡が2つあり） 別棟 143.57㎡（その他付属建物4.70㎡あり）		
	構造	本棟 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建 本棟の付属建物 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 別棟 鉄骨造陸屋根平家建 別棟の付属建物 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
PML（地震保険の有無）		6 %（無）	再調達価格	32.0億円
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 該当事項はありません。				

（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。

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26年 2 月 1 日	報告書日付	平成25年 5 月
鑑定評価額	5,800百万円	調査日付	平成25年 4 月25日
直接還元法による価格	5,980百万円	調査日より12年間の修 繕費・更新費	316,176千円
還元利回り	6.4%		
D C F 法による価格	5,800百万円		
割引率	6.0%		
最終還元利回り	6.8%		
積算価格	5,790百万円		

⑤ クリオ藤沢駅前（取得済物件）

1 日約40万人の乗降客数を誇る藤沢駅直結の都市型商業施設

（１）立地特性等

- ・ J R 線・小田急線・江ノ島電鉄が乗り入れ、東京・横浜方面への通勤・通学圏でもある藤沢駅至近に立地。藤沢駅は神奈川県内有数の乗降客数（1 日約40万人）を擁するターミナル駅で、駅前には百貨店、専門店等の商業施設のほか、銀行や証券会社等の支店が集積し、駅周辺の居住者人口にも厚みがあります。
- ・ 藤沢市は湘南エリアで最大となる人口約41万人を誇り、良好な自然環境と住宅環境を背景に継続的な人口増加が認められ、県内でも所得水準が高い地域です。
- ・ 本物件は、総戸数100戸の分譲マンションに併設された都市型商業施設で、16階建建物の地上4階までの区分所有建物となります。駅前立地かつ築年数の浅い本物件は希少性が高く、今後の収益アップサイドが期待できます。
- ・ 本物件の3階部分は、ペデストリアンデッキにより駅と直結しています、この構造により、上層階のテナントであってもアクセス、視認性において競争力を有し、壁面サインやガラス面に使用したテナントイメージの効果的な訴求も可能となっています。

（２）テナント特性等

- ・ テナントにはドラッグストアや銀行、証券会社、旅行代理店等が入居しており、特に1階に入居するドラッグストアは、バスロータリーにも面しているため、駅利用客やバス乗り換え客を集客できることから地域売上トップクラスの店舗となっています。
- ・ 各テナントとの契約形態は、普通借家契約です。

（取得済物件の内容）

特定資産の種類		不動産		
所在地		神奈川県藤沢市南藤沢 3 番12号		
前所有者（信託受託者）		国内の特定目的会社		
立地条件		J R 線「藤沢」駅から徒歩 1 分		
取得価格		3,900百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	4,260百万円 （平成25年12月 1 日）
土地	地積	1,868.22㎡ （建物敷地全体の面積）	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17年 2 月
	所有形態	区分所有		
	延床面積	建物全体 13,616.64㎡（延床面積） 専有部分 2,929.01㎡（取得部分） 駐車場部分 44.70㎡（取得部分）（注1）		
	構造	建物部分／鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付16階建 駐車場部分／鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（注2）		
PML（地震保険の有無）		7%（無）	再調達価格	8.8億円
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

＜取り決め等＞

- ・本物件のうち駐車場（棟）は借地権付建物（借地面積：約84.60㎡、設定日：平成25年11月24日、期間：20年）として取得します。
- ・本建物に接続しているペDESTリアンデッキについて、藤沢市、本建物建築前の建物所有者及び他のペDESTリアンデッキに接続している建物所有者との間で、ペDESTリアンデッキ接続部に関する協定書が締結されており、本建物の管理組合は、かかる協定書に従ってペDESTリアンデッキ接続部を管理しています。

＜境界確認及び越境物等＞

- ・本土地と北東側隣接地（地番7番11）との境界上に所有者不明のブロック塀が存在しています。

（注1）クリオ藤沢駅前の駐車場は、その建物に対する普通借地契約を管理組合との間で締結しております。

（注2）本建物は区分所有建物であり、本投資法人は1階から4階までの商業施設の専有部分（敷地権割合 1,032,411分の320,225）と駐車場のみを取得し、住宅部分は取得しません。

鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	調査業者	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12月1日	報告書日付	平成25年11月
鑑定評価額	4,260百万円	調査日付	平成25年9月2日
直接還元法による価格	4,260百万円	調査日より12年間の修繕費・更新費	5,848千円
還元利回り	6.1%		
D C F法による価格	4,260百万円		
割引率	5.7%		
最終還元利回り	6.3%		
積算価格	3,800百万円		

⑥ バロー鈴鹿ショッピングセンター（本取得予定物件）

オリックスグループ開発による、安定した商圈に立地するNSC

（１）立地特性等

- ・ テナントとの長年の取引関係を背景に、テナントからの依頼によりオリックスグループが開発を手がけたNSC。今後も商圈とテナントを熟知した運営が可能です。
- ・ 中部地区を地盤とする食品スーパー業界大手のバローグループが運営する食品スーパーとホームセンターを核テナントとし、ドラッグストアや携帯電話ショップ等が入居。また別棟にて、回転寿司、ファミリーレストランが入居しています。
- ・ 鈴鹿市は、自動車や化学等の様々な大手メーカーの工場が数多く立地する中京工業地帯の一角を構成しています。
- ・ 後背には新興住宅地が広がり、3km圏内の商圈人口は約7万人の厚みを持つとともに増加傾向にあり、年齢層も若いため、今後も安定的な運営が可能と考えられます。
- ・ 敷地は生活道路を通じて三方向からのアクセスが可能で利便性が高く、スムーズに駐車可能な地上及び屋上の平置き駐車場を有しています。

（２）テナント特性等

- ・ 核テナントのバローとは10年超の長期の賃貸借契約を締結しており、安定的なキャッシュフローが期待できます。
- ・ 開業後、敷地の未消化容積率を活用しオリックスグループにて飲食店舗2棟を増築、集客力と収益力を向上させています。各テナントとの契約形態は、定期借家契約です。

（本取得予定物件の内容）

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		三重県鈴鹿市東旭が丘二丁目1番31号		
前所有者（信託受託者）		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		近鉄線「白子」駅から約2.0km		
取得予定価格		3,200百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	3,290百万円 （平成26年2月1日）
土地	地積	32,928.00㎡	用途地域	近隣商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・倉庫	建築時期	①平成20年4月 ②平成24年7月 ③平成25年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	13,539.24㎡		
	構造	①（主たる建物）鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき2階建（付属建物）鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ③鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建		
PML（地震保険の有無）		14%（無）	再調達価格	11.3億円
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。

鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	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26年2月1日	報告書日付	平成26年2月
鑑定評価額	3,290百万円	調査日付	平成25年12月13日
直接還元法による価格	3,300百万円	調査日より12年間の修 繕費・更新費	57,029千円
還元利回り	6.3%		
D C F 法による価格	3,280百万円		
割引率	5.9%		
最終還元利回り	6.5%		
積算価格	2,980百万円		

⑦ クロスモール下関長府（取得済物件）

商業集積地域に立地する、オリックスグループが開発したNSC

（１）立地特性等

- ・ オリックスグループが開発したNSC。オリックス不動産株式会社のプロパティ・マネジメントにより商圈特性の把握や、良好なテナントリレーションシップのもとで物件運営が可能です。
- ・ 山口県で最も人口の多い下関市に立地し（約28万人）、国道2号沿いに郊外型商業施設が建ち並ぶ市内有数の商業集積エリアに所在しています。本物件3km圏人口は底固く、今後も安定的な需要が期待できます。
- ・ 国道2号だけでなく、後背の接道路を利用することで近隣の商業施設間はスムーズに往来可能であり、本物件を含め一体の商圈としての回遊性を有しています。

（２）テナント特性等

- ・ 山口県内でドミナント出店を行っているスポーツ用品店、中四国地方のトップクラスのオペレーターが運営するアミューズメント施設、地元食品スーパー、大手ドラッグストア、飲食店2店をテナントとしています。
- ・ 各テナントとの契約形態は、定期借家契約です。

（取得済物件の内容）

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		山口県下関市長府才川一丁目42番30号外		
前所有者（信託受託者）		オリックス不動産株式会社		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		JR線「長府」駅から約1.0km		
取得価格		2,400百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	2,500百万円 （平成25年12月1日）
土地	地積	11,979.94㎡（注）	用途地域	工業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗	建築時期	平成19年5月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	8,582.88㎡		
	構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建（2棟） 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建て（1棟） 鉄骨造スレートぶき平家建（1棟）		
PML（地震保険の有無）		5%（無）	再調達価格	6.9億円
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 <取り決め等> ・ 本物件は、本物件に係る山口県との取り決めに従い、近隣より駐車場を賃借しております。				

（注）敷地の一部は道路（8.88㎡）及び水路（45.33㎡）として使用されています。

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12月 1 日	報告書日付	平成25年11月
鑑定評価額	2, 500百万円	調査日付	平成25年11月14日
直接還元法による価格	2, 490百万円	調査日より12年間の修 繕費・更新費	54, 894千円
還元利回り	6. 5%		
D C F 法による価格	2, 510百万円		
割引率	6. 4%		
最終還元利回り	6. 7%		
積算価格	1, 410百万円		

⑧ J-ONE SQUARE（取得済物件）

渋谷駅近くのセレクトショップ集積地に立地する築浅の都市型商業施設

（１）立地特性等

- ・ 日本有数のターミナル駅である渋谷駅より徒歩８分に立地する都市型商業施設。渋谷駅からの人の流れだけでなく、原宿・表参道方面からの回遊性も有する立地となっています。
- ・ 通称ファイヤー通りと公園通りに囲まれた本物件の立地する神南エリアは、駅前の大型商業施設群とは対照的に、各種アパレル、雑貨、カフェ等の比較的中規模な店舗が集積しています。
- ・ 特にセレクトショップの分野においては、国内大手ブランドがこぞって出店しているエリアであり、路面店ならではの機能として、店舗全体で各ブランドがそれぞれのブランドイメージを演出しています。
- ・ 交差点角地の立地、ガラスで構成されたファサードは、テナントのブランドイメージの発信を強くサポートし、商業施設としての競争力を示すものです。

（２）テナント特性等

- ・ １テナントが入居し、旗艦店となるセレクトショップを営業しています。
- ・ テナントとの契約形態は、定期借家契約です。

（取得済物件の内容）

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都渋谷区神南一丁目14番5号		
前所有者（信託受託者）		ジャパン・コア・アセット・ナイン有限公司		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		JR線「渋谷」駅から徒歩８分		
取得価格		1,510百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	1,520百万円 （平成25年12月1日）
土地	地積	231.27㎡	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	604.96㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根4階建		
PML（地震保険の有無）		12%（無）	再調達価格	1.3億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	プロパティ・パートナーズ株式会社
■特記事項 ＜境界確認及び越境物等＞ ・本土地と隣接地（地番40番8）との境界上に、所有者不明の土留が存在します。				

鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	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12月 1 日	報告書日付	平成25年12月
鑑定評価額	1, 520百万円	調査日付	平成25年12月 6 日
直接還元法による価格	1, 550百万円	調査日より12年間の修繕費・更新費	12, 733千円
還元利回り	4. 2%		
D C F 法による価格	1, 490百万円		
割引率	4. 0%		
最終還元利回り	4. 4%		
積算価格	1, 080百万円		

⑨ The Kitahama PLAZA（持分追加取得）（本取得予定物件）

北浜駅直結かつ堺筋に面した利便性の高い都市型商業施設

（１）立地特性等

- ・ 大阪市営地下鉄北浜駅に直結し、堺筋に面した立地。
- ・ 54階建て465戸の住宅部分に併設された地下1階付6階建て商業施設。
- ・ 周辺エリアは、近年、老朽化したオフィスビルの跡地等でのマンション建設により流入人口の増加が見込まれます。
- ・ 立地特性からオフィスワーカーと近隣居住者の両方のニーズが期待できます。

（２）テナント特性等

- ・ フィットネスクラブ（コナミスポーツ）、医療モール、食品スーパーといった近隣商圏型のテナント中心に構成。
- ・ 主要テナントであるフィットネスクラブ、医療モール、食品スーパーの3社とは10年超の長期の賃貸借契約を締結しており安定的な収益が期待できます。
- ・ 各テナントとの契約形態は、定期借家契約です。

（本取得予定物件の内容）

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		大阪府大阪市中心区高麗橋一丁目7番3号		
前所有者（信託受託者）		サンヨーホームズ株式会社（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		大阪市営地下鉄線「北浜」駅から徒歩1分		
取得予定価格		975百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	1,020百万円 （平成26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	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20.0%）		
	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＞

- ・ 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。

- ①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。
- ②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）。

（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であり、本投資法人は、本建物のうち、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。なお、本投資法人は、平成25年4月1日付で本物件の共有持分80%を取得しており、今回の共有持分20%の取得により商業施設部分全体を保有することとなります。

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26年2月1日	報告書日付	平成25年2月
鑑定評価額	1,020百万円（注）	調査日付	平成25年1月23日
直接還元法による価格	1,032百万円（注）	調査日より12年間の修繕費・更新費	122,771千円
還元利回り	5.1%		
D C F法による価格	1,020百万円（注）		
割引率	4.8%		
最終還元利回り	5.4%		
積算価格	828百万円（注）		

（注）共有持分割合（20%）に相当する金額を記載しています。

⑩ ウェストパークタワー池袋（本取得予定物件）

巨大ターミナル駅である池袋駅から徒歩2分の高スペック・タワーマンション

（１）立地特性等

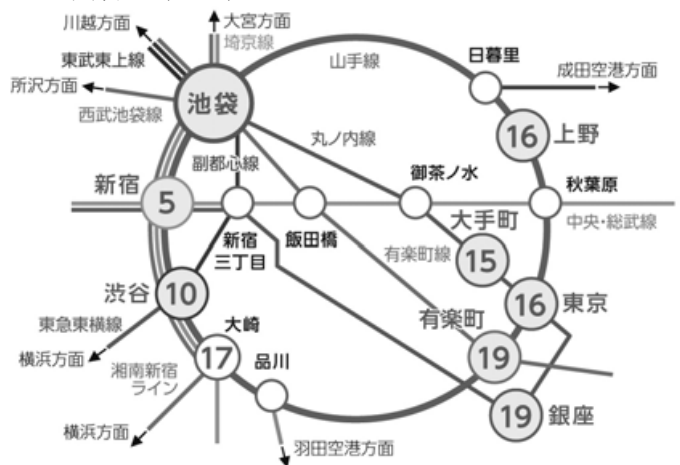
- ・ 1日約250万人と東京都内第3位の乗降客数を誇る日本有数の巨大ターミナル駅である池袋駅から徒歩2分に立地しています。
- ・ JR、東京メトロ、西武鉄道、東武鉄道の4社8路線が利用可能。新宿、大手町、東京等のビジネスエリアや、渋谷、有楽町、銀座等のショッピングエリアといった都心主要部へダイレクトにアクセスでき、埼玉県各方面や神奈川県方面等へのアクセスにも優れています。

■東京の主要駅乗降客数（注1）

駅名	乗降客数	乗入路線数
新宿	365万人	11路線
渋谷	302万人	9路線
池袋	252万人	8路線
東京	110万人	14路線
品川	94万人	6路線

※出所：「東京都統計年鑑」平成23年

■路線図（注2）



（注1）各鉄道会社により乗車人員、降車人員共に公表されている場合は、その合算値を乗降客数とし、乗車人員のみを公表している場合は、その2倍を乗降客数としています。

（注2）路線図の丸の中の数字は池袋から目的地までの乗車時間（分）を表しています。乗車時間は、東日本旅客鉄道株式会社及び東京地下鉄株式会社のホームページより引用しています。

（２）周辺環境

- ・ 池袋駅周辺は多数の商業施設が集積する都内屈指の繁華街。大型施設が点で広がる東口エリアとは対照的に、西口エリアはほぼ全ての大型商業施設が地下街・地下通路で繋がっており、面としての広がりを見せています。また、西口駅前には東武百貨店やルミネ等の大型商業施設があり、エチカ池袋やエソラ池袋といった新しい商業施設がここ数年でオープンしています。
- ・ 周辺には、立教大学や東京芸術劇場といった教育・文化施設や警察署・食品スーパー等が立地しており、高い利便性と良好な居住環境を有しています。

(3) テナント特性等

- ・ 賃貸可能戸数405戸の1LDKから2LDKを中心とした地上32階建のタワーマンション。面積帯は40㎡～60㎡の住戸が約4割で、60㎡以上の住戸は約5割を占めます。特に、60㎡以上の住戸は、アベノミクスによる資産効果の恩恵を受けやすい経営者・会社役員、医者、弁護士等や、所得効果の高いIT、不動産業の従事者が選好しています。都心での大型賃貸マンションの供給は、建築費上昇により、今後も限定的な状況が続く見込みであり、本物件においても今後のアップサイドが期待できます。
- ・ 竹中工務店施工の高スペックの設備・仕様であることや、池袋駅から徒歩2分といった立地の希少性からも中長期的に物件競争力を維持できると考えられます。
- ・ 24時間有人管理で安心のセキュリティ体制に加え、コンシェルジュサービスの提供や各階ゴミ置場、新宿の夜景が一望できるビューラウンジ等を共用部に整備しています。

(本取得予定物件の内容)

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都豊島区西池袋三丁目21番13号		
前所有者（信託受託者）		I K B R 合同会社（注）（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 線「池袋」駅から徒歩2分		
取得予定価格		20,500百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	20,700百万円 （平成26年2月1日）
土地	地積	2,739.88㎡	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、住宅、駐車場、駐輪場、集会室、倉庫、休憩室、ゴミ置場、便所	建築時期	平成18年12月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	34,112.45㎡		
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付32階建 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建		
PML（地震保険の有無）		5%（無）	再調達価格	75.5億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	アール・エー・アセット・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) 当該会社は、本資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社が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。

鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	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26年2月1日	報告書日付	平成26年2月
鑑定評価額	20,700百万円	調査日付	平成25年11月26日
直接還元法による価格	20,900百万円	調査日より12年間の 修繕費・更新費	362,840千円
還元利回り	4.6%		
D C F 法による価格	20,400百万円		
割引率	4.4%		
最終還元利回り	4.8%		
積算価格	17,200百万円		

⑪ マイアトリア東十条（本取得予定物件）

3 駅・3 路線利用可能で都心部へのアクセスに優れた東十条駅徒歩 2 分の賃貸住宅

（１）立地特性等

- ・ J R 線東十条駅から徒歩 2 分に位置し、J R 線十条駅、東京メトロ線王子神谷駅の 3 駅・3 路線の利用が可能です。
- ・ 東十条駅から東京駅まで 17 分、十条駅から新宿駅までは 11 分と都心への優れた交通アクセスに加え、東十条駅前の商店街には多数の飲食・物販店舗が建ち並んで賑わいを形成しているため、生活利便性にも優れています。

（２）テナント特性等

- ・ 賃貸可能戸数 114 戸で、シングルタイプを中心とする住戸構成となっています。
- ・ 分譲仕様で設備等のグレードが高く、都心への良好なアクセスと生活利便性を重視する単身者や D I N K S 層を中心に安定した賃貸需要が期待できます。

（本取得予定物件の内容）

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都北区東十条二丁目 14 番 1 号		
前所有者（信託受託者）		M G ノーザンストーン特定目的会社（注） （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 線「東十条」駅から徒歩 2 分		
取得予定価格		3, 000 百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	3, 090 百万円 （平成 26 年 2 月 1 日）
土地	地積	1, 039. 48㎡	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 19 年 12 月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	5, 540. 24㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建		
P M L（地震保険の有無）		2 %（無）	再調達価格	10. 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。				

(注) 当該会社は、本資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社が当該会社の特定出資及び優先出資を保有する会社であり、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。

鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	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26年2月1日	報告書日付	平成26年1月
鑑定評価額	3,090百万円	調査日付	平成25年12月11日
直接還元法による価格	3,120百万円	調査日より12年間の修繕費・更新費	60,013千円
還元利回り	5.1%		
D C F 法による価格	3,060百万円		
割引率	4.9%		
最終還元利回り	5.3%		
積算価格	2,120百万円		

9. ポートフォリオの概況

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

① 本募集及び本物件取得後における本投資法人の保有資産の用途別の状況

以下の表は、本募集及び本物件取得後における本投資法人の保有資産（本取得予定物件を含みます。）の用途別の状況をまとめたものです。

オフィス	取得（予定）価格合計	2,560億円
	物件数	44物件
	稼働率	98.5%
	賃貸NOI利回り	4.3%
	償却後利回り	3.2%
物流施設	取得価格合計	308億円
	物件数	4物件
	稼働率	100.0%
	賃貸NOI利回り	5.7%
	償却後利回り	3.6%
商業施設	取得（予定）価格合計	947億円
	物件数	23物件
	稼働率	100.0%
	賃貸NOI利回り	5.9%
	償却後利回り	4.8%
住宅	取得（予定）価格合計	598億円
	物件数	15物件
	稼働率	94.6%
	賃貸NOI利回り	5.5%
	償却後利回り	3.6%
その他	取得価格合計	165億円
	物件数	2物件
	稼働率	100.0%
	賃貸NOI利回り	5.5%
	償却後利回り	4.0%
合計	取得（予定）価格合計	4,579億円
	物件数	88物件
	稼働率	99.0%
	賃貸NOI利回り	4.9%
	償却後利回り	3.7%

② 本募集及び本物件取得後における本投資法人の保有資産の一覧表

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

用途	エリア	物件名	所在地	賃貸可能 面積 (㎡) (注2) (注6)	建築時期	取得（予 定）価格 (百万円) (注1) (注2)	取得（予 定）価格 比率 (%) (注3) (注4)
オフィス	東京都心 6区	青山サンクレストビル	東京都港区北青山二丁目 13番5号	2,764.10	昭和54年 9月	3,356	0.7
		ラウンドクロス一番町	東京都千代田区一番町13 番地3外	3,282.52	平成6年 3月	3,900	0.9
		ラウンドクロス西新宿	東京都新宿区西新宿一丁 目18番17号	1,227.51	平成11年 6月	2,650	0.6
		D T外苑	東京都渋谷区神宮前二丁 目4番12号	2,571.73	平成2年 2月	2,430	0.5
		日本橋イーストビル	東京都中央区東日本橋二 丁目24番14号	2,230.05	平成元年 10月	1,720	0.4
		代々木フォレストビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷五 丁目18番20号	1,911.31	昭和62年 6月	1,473	0.3
		ラウンドクロス南麻布	東京都港区南麻布四丁目 11番21号	3,170.48	平成4年 5月	1,394	0.3
		ラウンドクロス赤坂	東京都港区赤坂二丁目10 番9号	2,787.04	昭和53年 10月	2,624	0.6
		ラウンドクロス三田	東京都港区芝五丁目5番 1号	2,297.19	平成2年 5月	1,748	0.4
		芝大門ビル	東京都港区芝大門一丁目 3番4号	2,666.88	昭和63年 10月	2,195	0.5
		ラウンドクロス築地	東京都中央区築地三丁目 9番9号外	4,003.73	平成4年 5月	3,378	0.7
		オリックス芝2丁目 ビル	東京都港区芝二丁目14番 5号	6,703.88	平成15年 1月	7,500	1.6
		青山246ビル	東京都港区南青山五丁目 6番26号	2,411.16	平成2年 11月	5,200	1.1
		ラウンドクロス新宿	東京都渋谷区代々木二丁 目11番17号	4,736.17	平成17年 10月	8,020	1.8
		シーフォートスクエア ／センタービルディン グ	東京都品川区東品川二丁 目3番12号外	22,000.79	平成4年 6月	18,000	3.9
		オリックス赤坂2丁目 ビル	東京都港区赤坂二丁目9 番11号	10,277.01	平成16年 11月	21,860	4.8
		ラウンドクロス新宿 5丁目	東京都新宿区新宿五丁目 17番5号	3,089.29	平成18年 10月	4,500	1.0
		日本橋本町1丁目ビル	東京都中央区日本橋本町 一丁目9番13号	5,099.70	平成18年 3月	10,500	2.3
		ラウンドクロス渋谷	東京都渋谷区渋谷二丁目 11番6号	1,550.63	平成19年 3月	3,500	0.8
		オリックス水道橋ビル	東京都千代田区三崎町二 丁目10番8号	2,087.65	平成17年 10月	3,000	0.7
		オリックス品川ビル	東京都港区港南二丁目5 番3号	5,616.58	平成18年 6月	15,200	3.3

用途	エリア	物件名	所在地	賃貸可能 面積 (㎡) (注2) (注6)	建築時期	取得(予定)価格 (百万円) (注1) (注2)	取得(予定)価格 比率 (%) (注3) (注4)
オフィス	東京都心 6区	オリックス不動産 西新宿ビル	東京都新宿区西新宿一丁目20番1号	7,059.20	平成19年 4月	13,600	3.0
		オーエックス田町ビル	東京都港区芝五丁目31番19号	6,129.40	昭和61年 1月	6,730	1.5
		MG白金台ビル	東京都港区白金台五丁目12番7号	4,977.02	平成10年 5月	8,500	1.9
		渋谷パインビル	東京都渋谷区渋谷三丁目11番2号	2,671.33	平成3年 10月	3,400	0.7
		MG市ヶ谷 ビルディング	東京都千代田区五番町1番9	1,902.18	平成20年 1月	3,100	0.7
	その他 東京23 区	キャロットタワー	東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号	6,875.45	平成8年 11月	5,479	1.2
		東陽MKビル	東京都江東区東陽七丁目2番14号	9,824.60	平成9年 4月	5,270	1.2
		ビサイド木場	東京都江東区木場二丁目17番16号	4,758.03	平成3年 8月	2,450	0.5
		オリックス池袋ビル	東京都豊島区南池袋一丁目19番6号	5,525.26	平成14年 7月	9,577	2.1
		ラウンドクロス蒲田	東京都大田区西蒲田七丁目37番10号	7,855.58	平成6年 2月	5,640	1.2
		KN自由が丘プラザ	東京都目黒区自由が丘二丁目13番6号	1,231.62	平成13年 12月	3,110	0.7
		オリックス目黒ビル	東京都目黒区目黒一丁目24番12号	6,140.14	平成8年 1月	6,350	1.4
		秋葉原ビジネス センター	東京都台東区秋葉原1番1号	4,256.14	平成21年 10月	5,060	1.1
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	東京都三鷹市下連雀三丁目35番1号	4,621.57	平成5年 9月	2,200	0.5
		ラウンドクロス川崎	神奈川県川崎市川崎区駅前本町26番地4	5,527.68	平成5年 1月	4,130	0.9
		大宮宮町ビル	埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目109番地1	4,062.92	平成20年 9月	4,400	1.0
		大宮下町1丁目ビル	埼玉県さいたま市大宮区下町一丁目8番地1外	4,912.78	平成21年 8月	3,750	0.8
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目5番11号	11,137.27	昭和56年 2月	4,500	1.0
		ORIX高麗橋ビル	大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目2番7号	6,854.53	平成16年 7月	5,560	1.2
		ルナール仙台	宮城県仙台市青葉区本町二丁目15番1号	9,955.92	平成10年 2月	8,500	1.9
		オリックス名古屋錦ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目5番13号	10,250.66	平成19年 1月	12,500	2.7

用途	エリア	物件名	所在地	賃貸可能 面積 (㎡) (注2) (注6)	建築時期	取得(予定)価格 (百万円) (注1) (注2)	取得(予定)価格 比率 (%) (注3) (注4)
オフィス	その他 地域	ORE札幌ビル	北海道札幌市中央区北二条西一丁目1番地7	11,672.41	平成20年11月	4,250	0.9
		オリックス神戸三宮ビル	兵庫県神戸市中央区御幸通六丁目1番10号	6,252.86	平成21年9月	3,800	0.8
	オフィス 計			236,939.95		256,004	55.9
物流施設	首都圏 その他 地域	戸田ロジスティクスセンター	埼玉県戸田市笹目南町7番35号	36,158.60	平成17年3月	9,600	2.1
		市川ロジスティクスセンター	千葉県市川市二俣新町20番地7	37,456.96	平成20年6月	8,300	1.8
	その他 地域	堺ロジスティクスセンター北棟	大阪府堺市堺区築港八幡町138番地7	64,004.80	平成21年7月	10,200	2.2
		小牧ロジスティクスセンター	愛知県小牧市大字西之島字烏海道24番地	18,089.76	平成22年9月	2,700	0.6
	物流施設 計			155,710.12		30,800	6.7
商業施設	東京 都心 6区	日本地所南青山ビル	東京都港区南青山三丁目16番3号	985.36	平成9年11月	2,548	0.6
		CUBE代官山	東京都渋谷区猿楽町19番4号外	899.82	平成15年1月	2,435	0.5
		aune有楽町(注7)	東京都千代田区有楽町二丁目3番5号	3,280.26	平成19年2月	9,900	2.2
		クロスアベニュー原宿	東京都渋谷区神宮前一丁目14番25号	693.53	平成22年6月	4,815	1.1
		J-ONE SQUARE	東京都渋谷区神南一丁目14番5号	506.36	平成19年2月	1,510	0.3
		JouLe SHIBUYA	東京都渋谷区宇田川町12番9号	2,394.17	平成20年5月	7,550	1.6
	首都圏 その他 地域	aune港北	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央3番25号	5,397.94	平成20年3月	4,000	0.9
		aune幕張	千葉県千葉市美浜区ひび野一丁目14番地	5,749.05	平成20年2月	3,600	0.8
		マルエツさがみ野店	神奈川県海老名市東柏ヶ谷五丁目14番6号	8,250.89	平成17年11月	2,350	0.5
		クロスガーデン川崎	神奈川県川崎市幸区小倉五丁目19番23号	17,126.09	平成23年2月	12,950	2.8
		テックランド戸塚店(底地)	神奈川県横浜市戸塚区汲沢二丁目1番7号	11,901.87	—	6,020	1.3
		クリオ藤沢駅前	神奈川県藤沢市南藤沢3番12号	2,676.47	平成17年2月	3,900	0.9
	その他 地域	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	兵庫県神戸市垂水区桃山台七丁目5番18外	42,123.17	—	3,260	0.7
		岡山久米商業施設	岡山県岡山市北区久米字河本310番地1外	11,822.08	平成21年11月	2,750	0.6
		ホームセンタームサシ仙台東店(底地)	宮城県仙台市泉区大沢三丁目9番1外	56,109.95	—	2,350	0.5
		aune札幌駅前	北海道札幌市中央区北四条西三丁目1番地1外	2,181.73	平成6年7月	1,900	0.4

用途	エリア	物件名	所在地	賃貸可能 面積 (㎡) (注2) (注6)	建築時期	取得(予定) 価格 (百万円) (注1) (注2)	取得(予定) 価格 比率 (%) (注3) (注4)
商業施設	その他 地域	盛岡南ショッピング センターサンサ	岩手県盛岡市津志田西二 丁目17番50号	17,107.50	平成18年 11月	2,800	0.6
		The Kitahama PLAZA	大阪府大阪市中央区高麗 橋一丁目7番3号	7,975.91	平成21年 2月	4,875 (注8)	1.1
		グランマート手形	秋田県秋田市手形休下町 2番地1号	3,311.00	平成16年 7月	980	0.2
		イオンタウン仙台東 大沢(底地)	宮城県仙台市泉区大沢一 丁目5番地1外	74,930.65	—	3,510	0.8
		クロスモール下関長府	山口県下関市長府才川一 丁目42番30号外	8,651.19	平成19年 5月	2,400	0.5
		インターヴィレッジ 大曲	北海道北広島市大曲幸町 六丁目1番地	39,216.51	平成20年 6月	5,100	1.1
		バロー鈴鹿ショッピン グセンター	三重県鈴鹿市東旭が丘二 丁目1番31号	16,782.02	平成20年 4月	3,200	0.7
	商業施設 計			340,073.52		94,703	20.7
住宅	東京 都心 6区	パークアクシス西麻布 ステージ	東京都港区西麻布一丁目 14番6号	1,337.31	平成12年 4月	1,219	0.3
		We Will 八丁堀	東京都中央区八丁堀四丁 目11番2号	3,065.89	平成20年 3月	2,370	0.5
		芝浦アイランド エアタワー	東京都港区芝浦四丁目22 番1号外	13,097.69	平成19年 3月	6,030	1.3
		ベルファース戸越 スタディオ	東京都品川区戸越一丁目 15番20号	3,168.75	平成21年 11月	2,642	0.6
		ベルファース目黒	東京都品川区西五反田三 丁目16番1号	3,422.89	平成22年 2月	3,330	0.7
	その他 東京23 区	ベルファース蒲田	東京都大田区蒲田五丁目 27番11号	6,187.52	平成18年 11月	3,550	0.8
		ベルファース本郷弓町	東京都文京区本郷一丁目 25番26号	4,349.82	平成18年 11月	3,340	0.7
		ベルファース三宿	東京都世田谷区三宿二丁 目11番17号	2,654.24	平成19年 6月	2,000	0.4
		ウエストパークタワー 池袋	東京都豊島区西池袋三丁 目21番13号	25,152.42	平成18年 12月	20,500	4.5
		マイアトリア東十条	東京都北区東十条二丁目 14番1号	4,933.11	平成19年 12月	3,000	0.7
	その他 地域	ベルファース大阪新町	大阪府大阪市西区新町一 丁目34番2号	8,831.38	平成20年 2月	3,684	0.8
		ベルファース尼崎	兵庫県尼崎市潮江一丁目 3番31号	7,459.86	平成21年 2月	3,440	0.8
		ベルファース宮町	宮城県仙台市青葉区宮町 五丁目10番10号	6,218.37	平成19年 9月	1,500	0.3
		ベルファース晩翠通り	宮城県仙台市青葉区春日 町7番1号	2,447.43	平成20年 1月	832	0.2
		金沢香林坊 マイアトリア	石川県金沢市香林坊二丁 目4番3号	6,680.44	平成18年 10月	2,410	0.5
	住宅 計			99,007.12		59,847	13.1

用途	エリア	物件名	所在地	賃貸可能 面積 (㎡) (注 2) (注 6)	建築時期	取得（予 定）価格 （百万円） (注 1) (注 2)	取得（予 定）価格 比率 （%） (注 3) (注 4)
その他	首都圏 その他 地域	クロスゲート	神奈川県横浜市中区桜木 町一丁目101番地 1	25,822.96	平成12年 9 月	15,040	3.3
		グッドタイムリビング 新浦安	千葉県浦安市明海六丁目 1 番 3 号	4,143.60	平成18年 10月	1,550	0.3
	その他 計			29,966.56		16,590	3.6
総 計				861,697.27		457,944	100.0

(注1) 上記の「取得(予定)価格」は、売買契約書等に記載された売買価格(単位未満切捨て)です。なお、価格には消費税その他取得に係る諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)は含みません。

(注2) 青山サクレストビル、ラウンドクロス築地、キャロットタワー、東陽MKビル、DT外苑、シーフォートスクエア/センタービルディング、ネオ・シティ三鷹、芝浦アイランド エアタワーについては、それぞれ本投資法人の持分に係る数値です。

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

(注4) 「取得(予定)価格比率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお「取得(予定)価格比率」の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。

(注5) 第24期(平成26年2月期)以降の取得資産はMG白金台ビル、クロスアベニュー原宿、イオンタウン仙台泉大沢(底地)、グランマート手形、金沢香林坊マイアトリア、クリオ藤沢駅前、クロスモール下関長府及びJ-ONE SQUAREです。また、本取得予定物件は、渋谷パインビル、MG市ヶ谷ビルディング、JouLe SHIBUYA、インタビューレッジ大曲、パロー鈴鹿ショッピングセンター、The Kitahama PLAZA(持分追加取得)、ウエストパークタワー池袋及びマイアトリア東十条です。

(注6) 「賃貸可能面積」とは、個々の運用不動産に係る本投資法人の保有部分又は取得予定部分において賃貸が実質的に可能な面積又は契約上の賃貸面積に基づいて記載しています。なお、「総計」には、本投資法人の保有資産(本取得予定物件を含みます。)の「賃貸可能面積」を合計した数値を記載しています。また、平成25年12月31日時点の数値を記載しています。ただし、新規取得物件(クリオ藤沢駅前を除きます。)の「賃貸可能面積」については、売主から提供された平成25年12月31日時点の数値又は第三者専門機関の報告書に記載の数値を記載しています。

(注7) aune有楽町は、平成26年2月1日付でORE有楽町から名称変更を行ったものです。

(注8) The Kitahama PLAZAの取得(予定)価格は、平成25年4月1日付で取得した共有持分80%の取得価格と、平成26年3月20日に取得を予定している共有持分20%の取得予定価格を加算した数値です。

(注9) 上表記載の物件のほか、本投資法人は、本募集後においても、合同会社北広島プロパティに対する匿名組合出資持分(取得価格:260百万円)を保有します。なお、本投資法人は、本募集に際し、インタビューレッジ大曲に係る信託受益権(本取得予定物件の1つ)を、その売主(合同会社北広島プロパティ)より付与された優先交渉権を行使して取得し、その後、本投資法人は、当該売主より、匿名組合出資に係る出資金の元本の償還を受ける予定です。

③ 資産の用途別の取得価格とその総額の推移

上場以降本募集及び本物件取得後までの保有物件の用途別の取得価格とその総額（注１）の推移は、以下のとおりです。

時期	保有物件の 総額 (億円)	オフィス (億円)	物流施設 (億円)	商業施設 (億円)	住宅 (億円)	その他 (億円)
第１期末 (H14. ８ 期末)	996	790	－	14	40	150
第２期末 (H15. ２ 期末)	1, 049	843	－	14	40	150
第３期末 (H15. ８ 期末)	1, 144	939	－	14	40	150
第４期末 (H16. ２ 期末)	1, 415	1, 184	－	40	40	150
第５期末 (H16. ８ 期末)	1, 532	1, 277	－	64	40	150
第６期末 (H17. ２ 期末)	1, 489	1, 234	－	64	40	150
第７期末 (H17. ８ 期末)	1, 767	1, 517	－	59	40	150
第８期末 (H18. ２ 期末)	1, 748	1, 507	－	49	40	150
第９期末 (H18. ８ 期末)	1, 979	1, 699	40	49	40	150
第10期末 (H19. ２ 期末)	2, 090	1, 809	40	49	40	150
第11期末 (H19. ８ 期末)	2, 356	2, 075	40	49	40	150
第12期末 (H20. ２ 期末)	2, 310	2, 030	40	49	40	150
第13期末 (H20. ８ 期末)	2, 623	2, 247	136	49	40	150
第14期末 (H21. ２ 期末)	2, 695	2, 236	219	49	40	150
第15期末 (H21. ８ 期末)	2, 775	2, 315	219	49	40	150
第16期末 (H22. ２ 期末)	2, 775	2, 315	219	49	40	150
第17期末 (H22. ８ 期末)	3, 008	2, 342	321	158	35	150
第18期末 (H23. ２ 期末)	3, 110	2, 385	321	185	67	150
第19期末 (H23. ８ 期末)	3, 384	2, 385	348	209	291	150
第20期末 (H24. ２ 期末)	3, 433	2, 410	348	232	291	150
第21期末 (H24. ８ 期末)	3, 509	2, 410	308	279	361	150
第22期末 (H25. ２ 期末)	3, 558	2, 410	308	279	394	165
第23期末 (H25. ８ 期末)	3, 830	2, 410	308	607	339	165
第24期末 (H26. ２ 期末)	4, 111	2, 495	308	778	363	165

本募集及び 本物件取得後 (注2)	4,579	2,560	308	947	598	165
-------------------------	-------	-------	-----	-----	-----	-----

(注1) 各残高(取得(予定)価格合計)は、単位未満を切捨てて記載しています。

(注2) 本取得予定物件を含む数値を記載しています。以下同じとします。

④ 資産の入替の状況

下表は、第1期末(平成14年8月期末)及び本募集及び本物件取得後の各時点における本投資法人保有資産(本取得予定物件を含みます。)のデータです。なお、第2期(平成15年2月期)以降本投資法人が取得した資産(本取得予定物件を含みます。)は78物件(取得価格合計4,503億円)、売却した資産は29物件(取得価格合計920億円、譲渡価格合計982億円)となります。

資産規模(注)	第1期末 (平成14年8月期末)			取得		売却		本募集及び 本物件取得後		
	物件数	億円	比率	物件数	億円	物件数	億円	物件数	億円	比率
全物件合計	39	996	100.0%	78	4,503	29	920	88	4,579	100.0%
オフィス	32	790	79.4%	34	2,551	22	782	44	2,560	55.9%
物流施設	－	－	－	5	348	1	40	4	308	6.7%
商業施設	3	14	1.5%	23	947	3	14	23	947	20.7%
住宅	3	40	4.1%	15	641	3	83	15	598	13.1%
その他	1	150	15.1%	1	15	－	－	2	165	3.6%

(注) 「資産規模」(取得(予定)価格合計)は、単位未満を切捨てて記載しています。

⑤ 用途別物件取得実績の推移

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

	オフィス		物流施設		商業施設		住宅		その他		合計	
	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数
第1期 (H14. 8期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第2期 (H15. 2期)	53	1	-	-	-	-	-	-	-	-	53	1
第3期 (H15. 8期)	95	1	-	-	-	-	-	-	-	-	95	1
第4期 (H16. 2期)	244	4	-	-	25	1	-	-	-	-	270	5
第5期 (H16. 8期)	93	2	-	-	24	1	-	-	-	-	117	3
第6期 (H17. 2期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第7期 (H17. 8期)	292	3	-	-	-	-	-	-	-	-	292	3
第8期 (H18. 2期)	90	1	-	-	-	-	-	-	-	-	90	1
第9期 (H18. 8期)	314	4 (注1)	40	1	-	-	-	-	-	-	354	5
第10期 (H19. 2期)	131	1 (注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	131	1
第11期 (H19. 8期)	266	4	-	-	-	-	-	-	-	-	266	4
第12期 (H20. 2期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第13期 (H20. 8期)	217	3	96	1	-	-	-	-	-	-	313	4
第14期 (H21. 2期)	125	1	83	1	-	-	-	-	-	-	208	2
第15期 (H21. 8期)	180	2	-	-	-	-	-	-	-	-	180	2
第16期 (H22. 2期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第17期 (H22. 8期)	168	3	102	1	108	3	-	-	-	-	378	7
第18期 (H23. 2期)	42	1	-	-	27	1	55	1	-	-	125	3
第19期 (H23. 8期)	50	1	27	1	23	1	224	6	-	-	325	9
第20期 (H24. 2期)	38	1	-	-	23	1	-	-	-	-	61	2
第21期 (H24. 8期)	-	-	-	-	47	2	69	4	-	-	116	6
第22期 (H25. 2期)	-	-	-	-	-	-	33	1	15	1	48	2
第23期 (H25. 8期)	-	-	-	-	327	4	-	-	-	-	327	4
第24期 (H26. 2期)	85	1	-	-	171	6	24	1	-	-	280	8
本物件取得	65	2	-	-	168	4 (注1)	235	2	-	-	468	8
合計	2,551	34	348	5	947	23	641	15	15	1	4,503	78

(注1) 持分の追加取得を含みます。

(注2) 各資産規模(取得(予定)価格合計)は、単位未満を切捨てて記載しています。

⑥ 用途別物件売却実績の推移

以下の表は、本投資法人の上場後から本募集後までの用途別物件売却実績の推移を示したものであり、本投資法人が当該物件を取得した時点での取得価格に基づいて記載しています。

売却時期	オフィス		物流施設		商業施設		住宅		その他		合計	
	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数	金額 (億円)	件数
第3期 (H15. 8期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第4期 (H16. 2期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第5期 (H16. 8期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第6期 (H17. 2期)	43	3	-	-	-	-	-	-	-	-	43	3
第7期 (H17. 8期)	8	1	-	-	5	1	-	-	-	-	14	2
第8期 (H18. 2期)	99	7	-	-	9	2	-	-	-	-	109	9
第9期 (H18. 8期)	122	2	-	-	-	-	-	-	-	-	122	2
第10期 (H19. 2期)	20	1	-	-	-	-	-	-	-	-	20	1
第11期 (H19. 8期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第12期 (H20. 2期)	45	1	-	-	-	-	-	-	-	-	45	1
第13期 (H20. 8期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第14期 (H21. 2期)	136	1	-	-	-	-	-	-	-	-	136	1
第15期 (H21. 8期)	100	1	-	-	-	-	-	-	-	-	100	1
第16期 (H22. 2期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第17期 (H22. 8期)	141	3	-	-	-	-	4	1	-	-	145	4
第18期 (H23. 2期)	-	-	-	-	-	-	23	1	-	-	23	1
第19期 (H23. 8期)	50	1	-	-	-	-	-	-	-	-	50	1
第20期 (H24. 2期)	13	1	-	-	-	-	-	-	-	-	13	1
第21期 (H24. 8期)	-	-	40	1	-	-	-	-	-	-	40	1
第22期 (H25. 2期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第23期 (H25. 8期)	-	-	-	-	-	-	55	1	-	-	55	1
第24期 (H26. 2期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	782	22	40	1	14	3	83	3	0	0	920	29

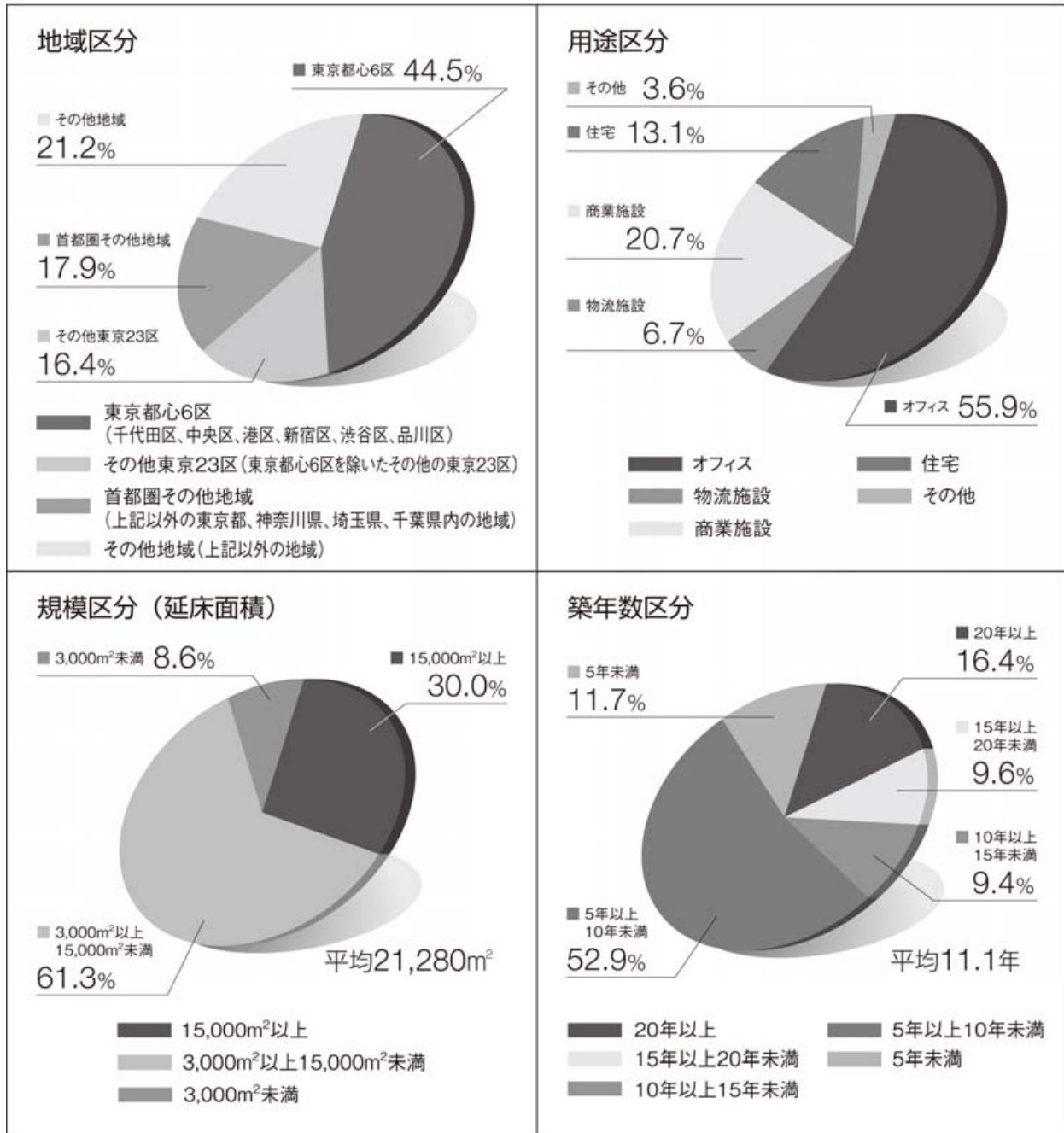
(注) 各資産規模(取得価格合計)は、単位未満を切捨てて記載しています。

⑦ その他

以下は、本投資法人の保有物件に関するポートフォリオの分散状況の記載です。

(ア) ポートフォリオの分散状況

本募集及び本物件取得後における本投資法人の保有資産（本取得予定物件を含みます。）の分散状況は、以下のとおりです。



- (注1) 各円グラフに記載する比率は、取得（予定）価格合計に対する各運用不動産の取得（予定）価格の比率を示したものであり、それぞれ小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、各比率の合計は四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。
- (注2) 規模区分（延床面積）及び築年数区分の平均は、各物件の取得（予定）価格に応じた加重平均を記載しています。規模区分については小数点第1位を四捨五入、築年数区分については小数点第2位を四捨五入して表示しています。
- (注3) 上記の「取得（予定）価格」は、売買契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格には消費税その他取得に係る諸経費（売買媒介手数料、公租公課等）は含みません。
- (注4) 規模区分（延床面積）は、本投資法人の持分にかかわらず、建物一棟全体の延床面積を基準にしています。
- (注5) 神戸桃山台ショッピングセンター（底地）、ホームセンタームサシ仙台泉店（底地）、テックランド戸塚店（底地）及びイオンタウン仙台泉大沢（底地）については規模区分（延床面積）及び築年数区分に含めていません。

(イ) テナントの概要

以下は、本募集及び本物件取得後における本投資法人の保有資産（本取得予定物件を含みます。）に関する賃貸状況の概要を示したものです。表中の各数値は平成25年12月31日時点のものです。ただし、新規取得物件（クリオ藤沢駅前を除きます。）に係る各数値については、売主から提供された平成25年12月31日時点の数値又は第三者専門機関の報告書に記載の数値を記載しています。

各項目の意味は次のとおりです。

「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さします。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さします。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さします。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さします。稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

「契約賃料合計」

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

「敷金等合計」

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

用途	エリア	物件名	テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (㎡)	契約賃料合計 (円)	敷金等合計 (円)
オフィス	東京都心6区	青山サンクレストビル	3	2,000.82	2,764.10	72.4	12,062,515	211,726,597
		ラウンドクロス一番町	10	3,282.52	3,282.52	100.0	14,960,076	155,386,421
		ラウンドクロス西新宿	10	1,227.51	1,227.51	100.0	12,913,998	243,754,612
		D T外苑	3	2,571.73	2,571.73	100.0	12,947,800	133,530,965
		日本橋イーストビル	7	2,230.05	2,230.05	100.0	8,298,185	109,180,455
		代々木フォレストビル	9	1,899.27	1,911.31	99.4	7,829,849	64,698,242
		ラウンドクロス南麻布	4	3,098.00	3,170.48	97.7	(注8)	85,240,800
		ラウンドクロス赤坂	13	2,787.04	2,787.04	100.0	12,989,381	149,392,797
		ラウンドクロス三田	6	2,297.19	2,297.19	100.0	8,344,119	85,286,122
		芝大門ビル	1	2,666.88	2,666.88	100.0	13,714,070	—
		ラウンドクロス築地	10	4,003.73	4,003.73	100.0	(注8)	250,678,128
		オリックス芝2丁目ビル	2	6,703.88	6,703.88	100.0	44,615,150	489,166,650
		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	4,601.37	4,736.17	97.2	36,920,850	373,871,940
		シーフォートスクエア ／センタービルディング	61	21,263.41	22,000.79	96.6	(注7)	683,798,877
		オリックス赤坂2丁目ビル	16	10,090.84	10,277.01	98.2	74,923,880	869,033,930
		ラウンドクロス新宿5丁目	10	3,089.29	3,089.29	100.0	15,721,750	174,759,780
		日本橋本町1丁目ビル	3	5,099.70	5,099.70	100.0	32,468,116	285,830,930
		ラウンドクロス渋谷	9	1,550.63	1,550.63	100.0	8,867,200	109,461,880
		オリックス水道橋ビル	1	2,087.65	2,087.65	100.0	(注6)	(注6)
		オリックス品川ビル	8	5,616.58	5,616.58	100.0	(注7)	524,857,860
		オリックス不動産西新宿ビル	1	7,059.20	7,059.20	100.0	(注6)	(注6)
		オーエックス田町ビル	13	6,129.40	6,129.40	100.0	35,856,748	365,495,744
		MG白金台ビル	3	4,977.02	4,977.02	100.0	41,956,660	443,294,095
		渋谷バインビル	6	2,671.33	2,671.33	100.0	14,528,473	134,035,962
		MG市ヶ谷ビルディング	1	1,902.18	1,902.18	100.0	(注9)	82,047,460
		東京都心6区 計	229	113,318.38	115,224.53	98.3	(注6) (注9)	(注6)
	その他東京23区	キャロットタワー	12	6,875.45	6,875.45	100.0	41,065,093	405,746,878
		東陽MKビル	9	9,489.92	9,824.60	96.6	33,864,783	272,435,690
		ビサイド木場	4	4,758.03	4,758.03	100.0	14,281,360	158,540,040
		オリックス池袋ビル	5	5,525.26	5,525.26	100.0	(注7)	530,894,361
		ラウンドクロス蒲田	8	7,132.68	7,855.58	90.8	28,307,146	289,769,374
		KN自由が丘プラザ	5	1,231.62	1,231.62	100.0	11,761,945	127,441,734
		オリックス目黒ビル	11	6,140.14	6,140.14	100.0	32,590,490	282,942,280
		秋葉原ビジネスセンター	7	4,256.14	4,256.14	100.0	26,967,720	273,688,272
		その他東京23区 計	61	45,409.24	46,466.82	97.7	233,730,307	2,341,458,629
	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	5,527.68	5,527.68	100.0	30,838,750	377,820,970
		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	224,765,920
		首都圏その他地域 計	37	19,124.95	19,124.95	100.0	(注6)	(注6)
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	13	11,123.42	11,137.27	99.9	(注7)	373,217,029
		ORIX高麗橋ビル	13	6,625.99	6,854.53	96.7	25,366,765	260,708,090
		ルナール仙台	41	9,820.94	9,955.92	98.6	36,426,512	401,557,075
		オリックス名古屋錦ビル	20	10,084.09	10,250.66	98.4	38,172,010	371,545,295
		ORE札幌ビル	10	11,672.41	11,672.41	100.0	46,703,696	474,235,980
		オリックス神戸三宮ビル	14	6,252.86	6,252.86	100.0	25,217,748	227,924,600
		その他地域 計	111	55,579.71	56,123.65	99.0	208,968,756	2,109,188,069
	オフィス 計		438	233,432.28	236,939.95	98.5	1,197,557,490	12,653,823,830
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

用途	エリア	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)
物流施設	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
		aune有楽町(注10)	1	3,280.26	3,280.26	100.0	(注9)	460,923,725
		クロスアベニュー原宿	1	693.53	693.53	100.0	(注9)	123,000,000
		J-ONE SQUARE	1	506.36	506.36	100.0	(注6)	(注6)
		JouLe SHIBUYA	1	2,394.17	2,394.17	100.0	(注9)	252,831,240
		東京都心6区 計	9	8,759.50	8,759.50	100.0	(注6) (注9)	(注6)
	首都圏その他地域	aune港北	17	5,397.94	5,397.94	100.0	24,887,305	243,034,910
		aune幕張	21	5,749.05	5,749.05	100.0	28,032,295	237,577,850
		マルエツさがみ野店	1	8,250.89	8,250.89	100.0	(注6)	(注6)
		クロスガーデン川崎	1	17,126.09	17,126.09	100.0	(注9)	789,074,882
		テックランド戸塚店(底地)	1	11,901.87	11,901.87	100.0	(注6)	(注6)
		クリオ藤沢駅前	6	2,676.47	2,676.47	100.0	24,272,620	296,213,720
		首都圏その他地域 計	47	51,102.31	51,102.31	100.0	(注6) (注9)	(注6)
	その他地域	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	5	42,123.17	42,123.17	100.0	25,762,600	271,716,200
		岡山久米商業施設	3	11,822.08	11,822.08	100.0	19,743,636	180,250,952
		ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)	1	56,109.95	56,109.95	100.0	(注6)	(注6)
		aune札幌駅前	4	2,181.73	2,181.73	100.0	12,237,012	139,350,528
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	1	17,107.50	17,107.50	100.0	(注6)	(注6)
		The Kitahama PLAZA	1	7,827.25	7,975.91	98.1	(注9)	233,568,690
		グランマート手形	1	3,311.00	3,311.00	100.0	(注6)	(注6)
		イオンタウン仙台泉大沢(底地)	1	74,930.65	74,930.65	100.0	(注6)	(注6)
		クロスモール下関長府	6	8,651.19	8,651.19	100.0	17,029,616	174,604,960
		インターヴィレッジ大曲	1	39,216.51	39,216.51	100.0	(注9)	483,547,838
		パロー鈴鹿ショッピングセンター	3	16,782.02	16,782.02	100.0	(注6)	(注6)
		その他地域 計	27	280,063.05	280,211.71	99.9	(注6) (注9)	(注6)
	商業施設 計		83	339,924.86	340,073.52	100.0	(注6) (注9)	(注6)
住宅	東京都心6区	パークアクシス西麻布ステージ	1	1,337.31	1,337.31	100.0	(注9)	11,261,000
		We Will 八丁堀	1	2,836.73	3,065.89	92.5	(注9)	21,124,250
		芝浦アイランド エアタワー	1	12,391.08	13,097.69	94.6	(注9)	—
		ベルファース戸越スタジオ	1	2,897.35	3,168.75	91.4	(注9)	36,119,000
		ベルファース目黒	1	3,252.58	3,422.89	95.0	(注9)	19,158,600
		東京都心6区 計	5	22,715.05	24,092.53	94.3	(注9)	87,662,850
	その他東京23区	ベルファース蒲田	1	5,742.53	6,187.52	92.8	(注9)	43,515,600
		ベルファース本郷弓町	1	4,088.49	4,349.82	94.0	(注9)	27,831,000
		ベルファース三宿	1	2,465.12	2,654.24	92.9	(注9)	18,842,000
		ウエストパークタワー池袋	1	23,636.91	25,152.42	94.0	(注9)	182,093,974
		マイアトリア東十条	1	4,486.71	4,933.11	91.0	(注9)	15,140,950
		その他東京23区 計	5	40,419.76	43,277.11	93.4	(注9)	287,423,524
	その他地域	ベルファース大阪新町	1	8,491.99	8,831.38	96.2	(注9)	40,472,000
		ベルファース尼崎	6	7,459.86	7,459.86	100.0	18,368,940	58,072,800
		ベルファース宮町	1	5,855.98	6,218.37	94.2	(注9)	23,341,225
		ベルファース晩翠通り	1	2,447.43	2,447.43	100.0	(注9)	14,123,070
		金沢香林坊マイアトリア	4	6,311.51	6,680.44	94.5	(注8) 5,923,943	74,622,750
		その他地域 計	13	30,566.77	31,637.48	96.6	(注9)	210,631,845
	住宅 計		23	93,701.58	99,007.12	94.6	(注9)	585,718,219

用途	エリア	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)
その他	首都圏その他地域	クロスゲート	28	25,822.96	25,822.96	100.0	(注7) 96,491,844	1,059,102,120
		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	29,966.56	29,966.56	100.0	(注6)	(注6)
	その他 計	29	29,966.56	29,966.56	100.0	(注6)	(注6)	
総計			577	852,735.40	861,697.27	99.0	1,797,177,383	19,958,891,846

テナント数の合計	577
全賃貸面積 (㎡) (A)	852,735.40
全賃貸可能面積 (㎡) (B)	861,697.27
全運用不動産稼働率 (%) (A)÷(B)	99.0
全契約賃料合計 (円) (注4)	1,797,177,383
全敷金等合計 (円) (注4)	19,958,891,846

- (注1) 各項目に記載の数値は、本投資法人による運用不動産の保有部分又は保有割合に係るものであり、建物一棟全体に関するものではありません。
- (注2) テナント数、テナント数の合計、総賃貸面積、全賃貸面積、総賃貸可能面積、全賃貸可能面積、稼働率、全運用不動産稼働率、契約賃料合計、全契約賃料合計、敷金等合計及び全敷金等合計は、将来における運用不動産の各数値を表示又は保証するものではありません。
- (注3) 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。
- (注4) 「全契約賃料合計」及び「全敷金等合計」は、下記(注6)の理由により記載をしていない数値を含む合計値となっております。
- (注5) テナント数の算出に際しては、貸室の一部又は全部が一括賃貸に供されており(マスターリース契約)、当該契約における賃借人兼転貸人が、サブリース契約に基づきエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っている場合には、この賃借人兼転貸人を1テナントと数えております。
- (注6) 当該運用不動産において賃貸借契約を締結したテナント数が1若しくは2であるか又は特定のテナントとの賃貸借契約における契約賃料が、当該テナントに関する運用不動産の契約賃料合計の80%以上を占めております。本書の日付現在、本投資法人は、このようなテナントから契約賃料合計及び敷金等合計を開示することについて同意を得られていないため、やむを得ない場合として記載をしておりません。
- (注7) 当該運用不動産のテナントの一部は、本投資法人との賃貸借契約において、1箇月の賃料負担額の一部若しくは全部を当該月の売上高に応じて変動する売上歩合賃料と定めておりますが、ここでの数値には売上歩合賃料は含まれておりません。
- (注8) 当該不動産の住宅部分については、テナントがサブリース契約に基づいてエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っており、本投資法人との賃貸借契約において、エンドテナントへの賃貸借状況に応じてテナントが支払う賃料が変動する旨を定めておりますが、ここでの数値に当該賃料は含まれておりません。
- (注9) 当該不動産については、テナントがサブリース契約に基づいてエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っており、本投資法人又は信託受託者との賃貸借契約において、エンドテナントへの賃貸借状況に応じてテナントが支払う賃料が変動する旨が定められているため、記載をしておりません。
- (注10) aune有楽町は、平成26年2月1日付でORE有楽町から名称変更を行ったものです。

(ウ) 稼働率の推移

以下は、第13期以降の各期末及び月末時点における本投資法人の保有資産の稼働率(注1)の推移を示したものです。

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

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

	第23期末 (平成25年 8 月末)	平成25年11月末	平成25年12月末
オフィス	97.4%	98.4%	98.5%
オフィス以外の用途の物件 合計(注 2)	99.4%	99.4%	99.3%
物流施設	100.0%	100.0%	100.0%
商業施設	99.9%	100.0%	100.0%
住宅	96.4%	95.3%	95.1%
その他	99.5%	100.0%	100.0%
全物件稼働率	98.7%	99.1%	99.1%

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

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

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

	第23期末 (平成25年8月末)	平成25年11月末	平成25年12月末
東京都心6区	96.7%	98.1%	98.3%
その他東京23区	96.6%	97.7%	97.7%
首都圏その他地域	99.1%	100.0%	100.0%
その他地域	98.7%	98.8%	99.0%

（注1）「稼働率」は、各期末時点における総賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を記載したものです。

なお、「賃貸可能面積」は、個々の運用不動産に係る本投資法人の保有部分において賃貸が実務的に可能な面積をさし、「賃貸面積」とは、賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸している面積をさします。

（注2）オフィス以外の用途とは、物流施設、商業施設、住宅及びその他をいいます。

（注3）各項目に記載の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

（エ）主要10テナントに関する情報

（a）主要テナント

本投資法人の保有資産に係る平成25年12月31日時点での、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の運用不動産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点の全賃貸面積に占める割合が10%以上を占めるテナント（以下「主要なテナント」といいます。）は、ありません。

（b）主要テナント含め上位10テナント

以下では、主要なテナントを含め、平成25年12月31日時点において、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合が大きい順に、上位10位までのテナント（以下「本件主要10テナント」といいます。）についての情報を記載しています。

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

テナントの名称		業種	入居物件名	契約満了日 (注1)	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める賃貸面 積の割合(%) (注2)
1	イオンタウン株式会社	不動産業	イオンタウン仙台泉大 沢 (底地)	(注3)	74,930.65	10.0
2	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	8.5
3	アークランドサカモト 株式会社	小売業	ホームセンタームサシ 仙台泉店 (底地)	(注3)	56,109.95	7.5
4	オリックス不動産 株式会社	不動産業	aune有楽町 (注4)	平成37年8月31日	3,280.26	0.4
			クロスアベニュー原宿	平成35年10月31日	693.53	0.1
			クロスガーデン川崎	平成35年3月28日	17,126.09	2.3
			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	2.3
			The Kitahama PLAZA	平成26年10月30日	6,261.79	0.8
			グッドタイムリビング 新浦安	(注3)	4,143.60	0.6
5	センコー株式会社	運送業	市川ロジスティクスセ ンター	平成30年7月31日	37,456.96	5.0
6	京葉流通倉庫株式会社	倉庫業	戸田ロジスティクスセ ンター	平成37年3月9日	36,158.60	4.8
7	株式会社大京リアルド	不動産業	ラウンドクロス南麻布	平成26年7月31日	459.19	0.1
			ラウンドクロス築地	平成26年7月31日	153.78	0.0
			We Will 八丁堀	平成26年1月31日	2,836.73	0.4
			ベルファース戸越スタ ディオ	平成26年7月31日	2,897.35	0.4
			ベルファース蒲田	平成26年1月31日	5,742.53	0.8
			ベルファース本郷弓町	平成26年10月31日	4,088.49	0.5
			ベルファース大阪新町	平成26年10月1日	8,491.99	1.1
			ベルファース宮町	平成26年7月31日	5,855.98	0.8
			ベルファース晩翠通り	平成26年7月31日	2,447.43	0.3
8	株式会社ヤマダ電機	小売業	テックランド戸塚店 (底地)	(注3)	11,901.87	1.6
			神戸桃山台ショッピン グセンター (底地)	(注3)	8,520.30	1.1
9	藤田観光株式会社	ホテル事業	クロスゲート	平成32年9月30日	19,744.39	2.6
10	(注3)	運送業	小牧ロジスティクスセ ンター	(注3)	18,089.76	2.4
合計					408,503.52	54.4

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

(注2) 「全賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は、平成25年12月31日現在の数値を使用しており、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(注3) やむを得ない事情により開示しておりません。

(注4) aune有楽町は、平成26年2月1日付でORE有楽町から名称変更を行ったものです。

以下は、本投資法人の保有資産に係る平成25年12月31日現在の本件主要10テナントについて、
 (1) 平成25年12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を意味します。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。）の合計と、(2) 平成25年12月31日現在、テナントから預かっている敷金・保証金等の残高を示したものです。

(1) 本件主要10テナントの契約賃料合計： 326,632,672円
 (2) 本件主要10テナントの敷金・保証金等合計： 3,494,846,358円

10. 資金調達等の概況

① 財務の状況

本投資法人の財務の状況は以下のとおりです。

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

	第23期末 (平成25年8月末)	第24期末 (平成26年2月末)
有利子負債残高 (うち投資法人債残高) (百万円)	182,828 (20,000)	199,633 (22,500)
有利子負債比率 (出資総額ベース) (%)	51.7	52.3
有利子負債比率 (総資産ベース) (%)	48.3	49.1
固定金利比率 (%)	86.6	89.0
長期負債比率 (%)	90.0	95.5
平均残存年数 (年)	3.4	3.6
平均調達金利 (%)	1.30	1.24
平均調達コスト (%)	1.60	1.53

(注1) 「有利子負債残高」は、単位未満切捨てして記載しています。

(注2) 「有利子負債比率(出資総額ベース)」は、各時点現在の有利子負債残高を同時点の有利子負債残高と出資総額の合計値で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「有利子負債比率(総資産ベース)」は、各時点現在の有利子負債残高を同時点の総資産で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。第24期末(平成26年2月末)のLTV

（総資産ベース）は、総資産を第23期末（平成25年8月末）における貸借対照表上の金額に、前回公募増資における発行価額の総額と第23期末（平成25年8月末）以降第24期末（平成26年2月期末）までの期間の有利子負債純増額を加えた見込額で算出しています。

（注4）「固定金利比率」は、各時点現在の固定金利有利子負債（金利スワップによって固定化した有利子負債を含みます。）の残高を同時点の有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（注5）「長期負債比率」は、各時点現在の長期有利子負債（1年内返済・償還予定の長期有利子負債を含みません。）の残高を同時点の有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（注6）「平均残存年数」は、有利子負債の各時点現在から返済又は償還期日までの残期間を同時点の有利子負債残高で加重平均した数値であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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

（注8）「平均調達コスト」は、損益計算書で計上した「支払利息、投資法人債利息、融資手数料（期限前返済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。）、投資法人債発行費償却の総額」を当該決算期中の「総有利子負債平均残高」で除した数値を年換算したものであり、小数点第3位を四捨五入して記載しています。第24期（平成26年2月期）の平均調達コストは当該決算期中に発生する「支払利息、投資法人債利息、融資手数料（期限前返済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。）及び投資法人債発行費償却の総額（見込額）」を当該決算期中の「総有利子負債平均残高（見込額）」を除して年換算した見込額であり、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

② 格付の状況

本投資法人が本書の日付現在において取得している発行体格付（発行体の将来の信用力に関する各信用格付業者の意見）は以下のとおりです。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

< 格付の状況 >

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

③ 有利子負債の状況

本書の日付現在における本投資法人の借入の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	残高 (百万円)		平均利率 (注1)	返済期限	資金使途	返済方法	摘要
長期借入金	株式会社日本政策 投資銀行	固定金利	3,937	2.01000%	平成26年 9月18日	(注3)	分割返済 (注4)	無担保 無保証 非劣後
	小計		3,937					
長期借入金 (ターム ローン27) トランシェ A	三菱UFJ信託銀行株式会社	固定金利	700	0.74937% (注2)	平成27年 3月19日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	三井住友信託銀行株式会社		1,800					
	株式会社三井住友銀行		3,000					
	オリックス銀行株式会社		2,500					
	株式会社みずほ銀行		1,300					
	全国信用協同組合連合会		700					
	小計		10,000					
長期借入金	株式会社静岡銀行	変動金利	1,000	0.57091%	平成27年 3月26日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	固定金利	5,055	1.93100%	平成27年 6月17日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		5,055					
長期借入金	株式会社日本政策 投資銀行	固定金利	5,000	1.69875% (注2)	平成27年 7月29日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		5,000					
長期借入金 (ターム ローン20)	農林中央金庫	変動金利	1,500	0.71091% (注2)	平成28年 3月18日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,500					
長期借入金 (ターム ローン17)	三菱UFJ信託銀行株式会社	固定金利	2,000	1.66592% (注2)	平成28年 3月30日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	株式会社あおぞら銀行		2,700					
	株式会社西日本シティ銀行		1,800					
	株式会社新生銀行		1,500					
	全国信用協同組合連合会		1,400					
	株式会社福岡銀行		1,000					
	三井生命保険株式会社		1,000					
	株式会社りそな銀行		1,000					
	株式会社島根銀行		600					
	株式会社みなと銀行		300					
	小計		13,300					

長期借入金 (ターム ローン16)	三井住友信託銀行株式会社	固定金利	4,000	1.67203% (注2)	平成28年 4月27日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	株式会社三井住友銀行		6,300					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,400					
	株式会社りそな銀行		2,300					
	株式会社あおぞら銀行		1,000					
	太陽生命保険株式会社		1,000					
	株式会社百五銀行		1,000					
	小計		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	固定金利	1,360	1.58967% (注2)	平成28年 6月27日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	三井住友信託銀行株式会社		1,360					
	株式会社三井住友銀行		1,360					
	株式会社みずほ銀行		1,020					
	小計		5,100					
長期借入金 (ターム ローン19)	株式会社あおぞら銀行	固定金利	1,000	1.56954% (注2)	平成28年 7月27日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	株式会社香川銀行		1,000					
	株式会社新生銀行		1,000					
	株式会社りそな銀行		1,000					
	全国信用協同組合連合会		400					
	株式会社島根銀行		300					
	株式会社みなと銀行		300					
	小計		5,000					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	固定金利	1,000	1.29328%	平成28年 9月28日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,000					
長期借入金	株式会社りそな銀行	固定金利	1,000	1.29328%	平成28年 9月28日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,000					
長期借入金 (ターム ローン21)	三井住友信託銀行株式会社	変動金利	6,000	0.76091% (注2)	平成29年 3月17日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社		5,500					
	農林中央金庫		4,500					
	小計		16,000					

長期借入金 (ターム ローン22)	三井住友信託銀行 株式会社	固定金利	4,000	1.05815% (注2)	平成29年 9月19日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	株式会社みずほ銀行		2,000					
	株式会社りそな銀行		1,000					
	小計	7,000						
長期借入金 (ターム ローン23)	全国信用協同組合 連合会	変動金利	3,000	0.73091% (注2)	平成29年 9月19日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	株式会社東邦銀行		500					
	小計		3,500					
長期借入金	株式会社福岡銀行	固定金利	3,000	1.05815%	平成29年 9月19日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		3,000					
長期借入金	株式会社あおぞら 銀行	固定金利	1,550	1.02067%	平成29年 10月4日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,550					
長期借入金 (ターム ローン25) トランシェ A	株式会社広島銀行	固定金利	1,000	0.84402% (注2)	平成30年 2月21日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	株式会社横浜銀行		1,000					
	小計		2,000					
長期借入金 (ターム ローン27) トランシェ B	三菱UFJ信託銀行株式会社	固定金利	300	0.90802% (注2)	平成30年 3月19日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	三井住友信託銀行株式会社		700					
	株式会社三井住友銀行		1,200					
	オリックス銀行株式会社		1,000					
	株式会社みずほ銀行		500					
	全国信用協同組合連合会		300					
	小計		4,000					
長期借入金	株式会社七十七銀行	固定金利	1,000	0.86400%	平成30年 4月26日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,000					
長期借入金	株式会社第四銀行	固定金利	1,000	0.72700%	平成30年 8月31日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,000					
長期借入金	株式会社七十七銀行	固定金利	1,000	0.72700%	平成30年 8月31日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,000					
長期借入金	株式会社静岡銀行	固定金利	1,000	0.72700%	平成30年 8月31日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,000					

長期借入金 (ターム ローン24)	株式会社三井住友銀行	固定金利	2,000	1.18934% (注2)	平成30年 9月19日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,000					
	小計	5,000						
長期借入金	株式会社新生銀行	固定金利	1,900	1.61697%	平成30年 9月28日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,900					
長期借入金 (ターム ローン28) トランシェ A	三井住友信託銀行株式会社	固定金利	2,400	0.97492% (注2)	平成30年 10月1日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	株式会社三井住友銀行		2,400					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000					
	株式会社みずほ銀行		1,200					
	小計		8,000					
長期借入金 (ターム ローン28) トランシェB	三井住友信託銀行株式会社	固定金利	138	0.97492% (注2)	平成30年 10月1日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	株式会社三井住友銀行		138					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		115					
	株式会社みずほ銀行		69					
	小計		460					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	固定金利	1,000	0.83000%	平成31年 1月10日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,000					
長期借入金 (ターム ローン26)	三菱UFJ信託銀行株式会社	固定金利	2,640	1.06802% (注2)	平成31年 3月20日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	三井住友信託銀行株式会社		2,640					
	株式会社三井住友銀行		2,640					
	株式会社みずほ銀行		1,980					
	小計		9,900					
長期借入金	全国共済農業協同組合連合会	固定金利	2,000	1.30500%	平成31年 4月26日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		2,000					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	固定金利	4,000	2.26875%	平成31年 7月27日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		4,000					

長期借入金	株式会社新生銀行	固定金利	1,560	0.90500%	平成31年 11月1日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,560					
長期借入金	みずほ信託銀行株式 会社	固定金利	1,560	0.90500%	平成31年 11月1日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,560					
長期借入金	株式会社りそな銀行	固定金利	1,560	0.90500%	平成31年 11月1日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,560					
長期借入金	全国共済農業協同 組合連合会	固定金利	3,000	1.80000%	平成31年 12月2日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		3,000					
長期借入金	農林中央金庫	固定金利 (SWAP)	3,350	0.91250%	平成31年 12月20日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		3,350					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	固定金利	2,000	1.54400%	平成32年 6月14日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		2,000					
長期借入金	株式会社あおぞら 銀行	固定金利	1,000	1.54400%	平成32年 6月14日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,000					
長期借入金	株式会社日本政策 投資銀行	固定金利	1,500	1.44375%	平成32年 7月31日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,500					
長期借入金	株式会社三菱東京 UFJ銀行	固定金利	1,500	1.22000%	平成32年 8月31日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,500					
長期借入金 (ターム ローン29)	株式会社三井住友 銀行	固定金利 (SWAP)	2,000	1.14500% (注2)	平成32年 9月24日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式 会社		2,000					
	三井住友信託銀行株式 会社		1,500					
	株式会社みずほ銀行		1,000					
	株式会社新銀行東京		500					
	小計		7,000					
長期借入金	株式会社三菱東京 UFJ銀行	固定金利	3,000	1.07000%	平成32年 11月1日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		3,000					

長期借入金 (ターム ローン25) トランシェ B	株式会社日本政策 投資銀行	固定金利	5,000	1.44744%	平成33年 2月21日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		5,000					
長期借入金	株式会社日本政策 投資銀行	固定金利	1,400	1.34300%	平成34年 1月10日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,400					
長期借入金	株式会社みずほ銀 行	固定金利 (SWAP)	1,500	1.2035%	平成34年 2月14日	(注3)	期日一括 返済	無担保 無保証 非劣後
	小計		1,500					
	長期借入金合計		177,133					

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

(注2) 長期借入金(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、タームローン26、タームローン27トランシェA、タームローン27トランシェB、タームローン28トランシェA、タームローン28トランシェB、タームローン29)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) 「資金使途」は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金又はその借換資金であります。

(注4) 平成21年12月20日を初回として、以後3箇月毎の20日に62,500,000円を返済し、平成26年9月18日に3,812,500,000円を返済します。

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

銘柄	発行年月日	残高 (百万円)	利率	償還期限	使途	担保
第2回無担保投資法人債 (注1)	平成22年8月12日	5,000	1.44%	平成26年8月12日	(注2)	無担保
第3回無担保投資法人債 (注1)	平成22年11月18日	5,000	1.58%	平成27年11月18日	(注3)	無担保
第5回無担保投資法人債 (注1)	平成25年2月8日	5,000	0.76%	平成30年2月8日	(注4)	無担保
第6回無担保投資法人債 (注1)	平成26年1月20日	5,000	0.44%	平成30年7月20日	(注5)	無担保
第7回無担保投資法人債 (注1)	平成26年1月20日	2,500	1.20%	平成36年1月19日	(注6)	無担保
合計		22,500				

(注1) 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2) 資金使途は、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3) 資金使途は、借入金の返済資金であります。

(注4) 資金使途は、第1回無担保投資法人債の償還資金であります。

(注5) 資金使途は、第4回無担保投資法人債の償還資金であります。

(注6) 資金使途は、借入金の返済資金であります。

また、本書の日付現在における本投資法人の借入金の調達先は以下のとおりです。

借入先	借入残高 (億円) (注 1)	借入比率 (注 2)
三井住友信託銀行株式会社	265	15.0%
株式会社三井住友銀行	260	14.7%
株式会社日本政策投資銀行	208	11.8%
三菱UFJ信託銀行株式会社	190	10.7%
株式会社みずほ銀行	125	7.1%
農林中央金庫	93	5.3%
株式会社あおぞら銀行	92	5.2%
株式会社りそな銀行	78	4.4%
株式会社新生銀行	59	3.4%
全国信用協同組合連合会	58	3.3%
全国共済農業協同組合連合会	50	2.8%
株式会社三菱東京UFJ銀行	45	2.5%
株式会社福岡銀行	40	2.3%
オリックス銀行株式会社	35	2.0%
株式会社静岡銀行	20	1.1%
株式会社七十七銀行	20	1.1%
株式会社西日本シティ銀行	18	1.0%
みずほ信託銀行株式会社	15	0.9%
株式会社香川銀行	10	0.6%
太陽生命保険株式会社	10	0.6%
株式会社第四銀行	10	0.6%
株式会社百五銀行	10	0.6%
株式会社広島銀行	10	0.6%
三井生命保険株式会社	10	0.6%
株式会社横浜銀行	10	0.6%
株式会社島根銀行	9	0.5%
株式会社みなと銀行	6	0.3%
株式会社新銀行東京	5	0.3%
株式会社東邦銀行	5	0.3%
合計	1,771	100.0%

(注 1) 「借入残高」は、単位未満切捨てして記載しています。

(注 2) 「借入比率」は、それぞれ小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。なお、各比率の合計は四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。

11. 投資リスク

以下の内容は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／3 投資リスク」を一括して記載したものであり、参照有価証券報告書の記載を変更又は追加した箇所は____
罫で示しています。

(1) 本投資証券又は本投資法人債への投資に関するリスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (1) 主要な経営指標等の推移 / (2) 事業の状況 / (ロ) その他」及び「5 運用状況 / (2) 投資資産 / ② 投資不動産物件 / I. 投資不動産の内容 / (ト) 不動産の概要」並びに前記「8 新規取得物件の概要 / (2) 新規取得物件」をご参照下さい。

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

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

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資法人の財務内容が悪化し、分配金の額が低下し、あるいは本投資証券の市場価格が下落する可能性があり、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。

① 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

② 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に関するリスク
- (i) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

③ 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、電氣的事故、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

④ 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

⑤ 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
- (b) 多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク
- (c) 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分できないリスク
- (d) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク
- (e) 利益配当等の損金算入要件が満たされなくなることにより、次年度以降は通常の法人税率により課税が行われるリスク
- (f) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (g) 同族会社に該当するリスク
- (h) 投資口の国外募集に関するリスク
- (i) 機関投資家以外からの借入に係るリスク

- (j) 投資主の減少に関するリスク
- (k) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (l) 一般的な税制の変更に関するリスク
- (m) 減損会計の適用に関するリスク

⑥ 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

① 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、したがって本書の日付現在において、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す。

- (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1,000万口）において、投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額（投信法第82条第6項）で投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口数に対する割合は、当該追加発行において所要の口数を追加的に取得しない限り、希薄化することとなります。また、期中において追加発行された投資口に対して、その期の保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行うことがあり、これによって既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額が影響を受けることがあります。また、市場における投資口の需給バランスに影響を与えることもあるため、その結果、本投資証券の市場価格が悪影響を受ける可能性があります。

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

(f) 投資口の売却に関するリスク

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

(g) 金銭の分配に関するリスク

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

(h) 借入等比率に関するリスク

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

(i) 役員の職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し、投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っております（投信法第109条第5項、第111条第3項、会社法第355条）。しかし、本投資法人の執行役員

又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行い、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / ① 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、本書の日付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。

② 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「③ 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 / (1) 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一様ではありません。

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い賃借人・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賃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、①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、②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と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、「③ 不動産に関するリスク / (1) 賃料の減額・賃料の不払等に関するリスク」及び「③ 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し、その結果、資金繰りの悪化が生ずる等、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

他方、運用不動産に関する費用としては、減価償却費、運用不動産に関して課される公租公課、運用不動産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務に係る費用、維持修繕費用、建物所有者において負担を余儀なくされる原状回復費、借地借家料、テナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります（費用の増加リスクに関しては、後記「③ 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、参照有価証券報告書記載の投資方針に従い、機関投資家からの借入及び投資法人債の発行による資金調達を継続的にを行います。本投資法人は規約において、その限度額を、借入については1兆円、投資法人債については1兆円とし、かつ、その限度額が合計して1兆円を超えないものとしております（規約第40条）。

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

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

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

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

本投資法人が借入又は投資法人債の発行を行う場合において、借入金比率に応じて投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられ、あるいは修繕費用、預り金等に対応した現金の積立てを強制される場合があります。また物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらすほか、このような制約により投資主への金銭の分配が制限され、利益配当等の損金算入要件（後記「⑤ 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」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。なお、本書の日付現在において、本投資法人が借入先金融機関との間で締結するローン契約及び本投資法人の投資法人債とも、すべて無担保ですが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを定める等の財務制限条項が設けられています。

借入又は投資法人債の発行において運用不動産に担保を設定した場合には（当初は無担保

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

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

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

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

(c) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

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

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

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

本投資法人の資産運用に悪影響を与える可能性があります。さらに、スポンサーによる助言によって本投資法人の資産運用につき一定の成果が上がるとの保証はありません。

(d) 本資産運用会社に関するリスク

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

また、資産運用会社となるためには金商法上の投資運用業の登録を行う必要があるほか、金融庁等の監督官庁から投信法及び金商法に基づく監督を受けることとなるため、その信用力の維持には一定限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ます。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せん。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とため、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が、主たる不動産管理会社及び外部管理会社において、かかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、主たる不動産管理会社及び外部管理会社が、破産その他の法的倒産手続き等により業務執行能力を喪失する場合においては、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、これにより投資主への金銭の分配に悪影響を与える可能性があります。

(f) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

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

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

また、本資産運用会社の株主、本資産運用会社の役職員の出向元企業等、本投資法人に現在関与し、又は将来関与する可能性がある法人その他投信法に定める利害関係人等に該当する法人及びその関連会社等（以下「資産運用会社関係者」といいます。）は、本資産運用会

社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、資産運用会社関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、第一に、本資産運用会社が、資産運用会社関係者に有利な条件で本投資法人に係る資産を取得させることにより、資産運用会社関係者の利益を図る可能性があり、第二に、本投資法人と資産運用会社関係者が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合には、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、資産運用会社関係者又はその顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなる可能性があります。

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

(g) 運用不動産の取得方法に関するリスク

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

平成25年6月12日に上場投資法人等の発行する投資証券へのインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）が成立し、平成26年4月1日に施行されます。このような上場投資法人等の発行する投資証券へのインサイダー取引規制を念頭に、本資産運用会社は、スポンサーとの間でのスポンサー・サポート契約の改定と同契約に基づくスポンサーとの情報共有体制についても見直しを行い、スポンサーグループ間におけるインサイダー情報の管理と法令遵守の態勢について整備を図っております。

本投資法人の上場以来、本資産運用会社はその社内規則において、役職員が、本資産運用会社又は本投資法人に関するインサイダー情報を知りながら、その公表前に本投資法人の投資口に係る売買等の有償の取引をしてはならないこと等の自主規制をしており、また、金商法の改正による上記の上場投資法人等に係るインサイダー取引規制導入を踏まえ、平成26年4月1日を施行日としてその社内規則を改正し、本資産運用会社の役職員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口、新投資口予約権及び投資法人債並びに上場会社の株式等の売買を行うことを禁止するとともに、インサイダー情報の伝達を原則禁止と致しました。また、本投資法人においても、上場以来のインサイダー類似取引の防止に関する内部規則を役員会にて改正し、平成26年4月1日を施行日として、執行役員及び監督役員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口、新投資口予約権及び投資法人債、並びに上場会社の株式等の売買を行うことを禁止するとともに、インサイダー情報の伝達を原則禁止と致しました。しかしながら、本資産運用会社の役職員並びに本投資法人の役員が金商法で定めるインサイダー取引規制に違反する場合には、本投資法人及び本資産運

用会社に係る情報の管理に対する信頼が揺らぎ、その結果、本投資証券の投資主に悪影響が及ぶ可能性があります。

また、上場投資証券については、上場株券同様、大量保有報告書制度の対象となっております。

(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。

③ 不動産に関するリスク

(a) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、不増性、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、上記の特性の他に、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性があります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ、一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されております。そして、それぞれの不動産の個別性が強いいため、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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 5 運用状況 / (2) 投資資産 / ② 投資不動産物件 / I. 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、あるいは制限的にしか行わない場合又は瑕疵担保責任を全く負担せず、あるいは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産又は不動産信託受益権を取得する可能性があります。

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

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性ないし複雑性の故に種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は運用不動産を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行います。が、不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において、売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、当初から売主が所有権を有していなかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていること、あるいは第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性

があります。これらの問題が発生した場合には、前述した欠陥、瑕疵等が存在した場合と同様に、法律上又は契約上の瑕疵担保責任あるいは表明保証責任を追及できることもあります。また、実効性がない可能性もあります。

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

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

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(e) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

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

(f) 法令等の変更に関するリスク

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

また、エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号。その後の改正を含みます。）及び、地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）等、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例の改正等により、運用不動産に追加的な費用負担が発生する可能性があります。さらに、環境保護を目的とする他の法令等が将来において制定・施行され、運用不動産について大気、土壌、地下水等の

汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性、あるいはその所有者としての無過失責任等が課される可能性があります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(g) 区分所有物件に関するリスク

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

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

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

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

なお、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。）の一体性を保持するために、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されております（区分所有法第22条。ただし、区分所有規約で別段の定めをすることはできます。）。そして、敷地権（敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について、建物と一体化されて登記されている権利をいいます。）の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権のみ分離され処分されても、当該分離処分は無効となります。しかし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません。このような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

(h) 共有物件に関するリスク

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

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

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。したがって、本投資法人は、希望する時期及び価格によりその有する共有物を売却できない可能性があります。もっとも、共有者には原則として共有物の分割を請求する権利があり（民法第256条第1項本文）、これにより単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合等においては、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条

第2項)。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まない場合であっても、他の共有者からの請求に服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条第1項ただし書き）、その場合であっても、合意の有効期間（5年が最長ですが、同条第2項により、5年を限度に更新することも可能です。）が満了していることにより、あるいはその合意が未登記であることにより、第三者に対抗できないことがあります。また、共有者が破産した場合又は共有者について会社更生手続若しくは民事再生手続が開始された場合には、共有物の分割が行われる可能性があります（ただし、共有者は、破産、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）第48条）。）。

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

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

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

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

(i) 借地物件・底地物件に関するリスク

(i)-1. 借地物件に関するリスク

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

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

また、本投資法人が敷地の所有者に対し借地契約に係る敷金・保証金等の返還請求権を有

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

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

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

(j) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士等の判断あるいは意見を示したものに留まります。本投資法人が取得した運用不動産については、毎決算期末を価格時点とした鑑定評価が行われております。なお、同一の物件について鑑定評価を行った場合であっても、個々の不動産鑑定士等によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。本書記載の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準及び留意事項に基づき、原則としてDCF法による収益価格を標準とし、直接還元法（DC法）による収益価格等による検証を行い決定された特定価格をもって「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。

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

また、不動産に関して算出されるPML（PMLの詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 5 運用状況 / (2) 投資資産 / ② 投資不動産物件 / I. 投資不動産の内容 / (二) エンジニアリングレポートの概要 / (注2)」をご参照下さい。）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つ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、賃貸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、据置期間の中途であっても減額される可能性があります。また、運用不動産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全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収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。

(1)-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を賃貸する場合であっても、賃貸借期間中におけるテナントによる建物の変更工事、内装の変更等により、建築基準法・消防法その他の法令、条例等に違反する状態となり、本投資法人がその改善のための費用負担を余儀なくされる可能性があります。また、賃貸借契約における規定のいかににかかわらず、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。

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

本投資法人の付保に関する方針の概要については、下記(q)及び(r)に関するものを含め、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 /

(1) 投資方針 / ② 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ます（民法第717条第1項）。

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

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

(t) 運用不動産の偏在に関するリスク

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

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

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

本書の日付現在において、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、本書の日付現在においても、常に新たな資産取得に向けた市場調査や物件売却情報の入手に努め、また、潜在的な売主又は買主や関係権利者との間での物件取得又は譲渡に向けたその他の検討や交渉等も行いつつあります。従って、本投資法人は、今後、本書記載以外の新たな資産の取得を決定し、あるいは物件の売却や交換の他、新たな資産取得又は譲渡に向けたその他の手法を採択する可能性があります。また、新たな資産取得の取得原資として、投資法人債の手取金や売却物件の売却代金が充てられることがあります。かかる決定がなされた場合には、引き続き適時開示に努めます。従って、かかる資産取得又は譲渡の決定は、本書提出から間もない時点で公表される場合があります。

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

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

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

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

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

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

(x) 未稼働物件（開発物件を含む）の取得に関するリスク

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

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

本資産運用会社は運用管理規程において、その投資の一部に限り、オフィス・物流施設・商業施設・住宅以外の用途の不動産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

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等を負う可能性があります。

④ 信託の受益権特有のリスク

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

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

(a) 信託受益者として負うリスク

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

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

(b) 信託の受益権の流動性リスク

本投資法人が信託の受益権を運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分するときは、既述の不動産の流動性リスクが存在します（前記「③ 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ます。さらに、譲渡する不動産信託受益権については有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券と比較すると相対的に流動性が低いものといえます。

(c) 信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

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

信託された財産について信託の公示（信託の登記）が必要とされます。

(d) 信託受託者の債務負担及び不当な行為に関するリスク

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

(e) 信託の受益権の準共有に関するリスク

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

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

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

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

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ます。したがって、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が不動産信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合には、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。これらの場合には、不動産が共有されている場合と同様に、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払、あるいは支払った信託費用等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。

⑤ 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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

(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日以後開始事業年度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ことにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

(h) 投資口の国外募集に関するリスク

本投資法人は、規約において、本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとして定めており、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に国外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ことにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

(i) 機関投資家以外からの借入に係るリスク

利益配当等の損金算入要件として、借入を行う場合には機関投資家のみからこれを行うべきとされております。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入を余儀なくされた場合、上記要件を満た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ことにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

(k) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

しかし、対象不動産の用途等が税制の要件を満たさない場合等、本投資法人がかかる軽減措置の適用要件を満たすことができない場合又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合においては、軽減措置の適用を受けることができません。なお、当該投資法人に係る不動産取得税の軽減措置及び登録免許税の軽減措置は平成27年3月31日までとされております。

(1) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

(m) 減損会計の適用に関するリスク

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

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

⑥ 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関して、本投資法人以外に優先出資社員が存在する場合には、本投資法人の保有割合によっては、当該特定目的会社の社員総会において、優先出資社員が議決権を有する事項について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また優先出資社員間の契約等において、優先出資証券の譲渡に際し、他の優先出資社員の承諾の取得、先買権又は優先交渉権の付与といった譲渡処分に関する一定の制約が課される場合があります。

(b) 匿名組合出資持分への投資に係るリスク

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

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

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

(2) 投資リスクに関する管理体制

本資産運用会社及び本投資法人は、本投資法人の資産運用に関し、以下のような体制により、可能な限り、本投資証券への投資に関するリスクの発生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。

① 本資産運用会社の体制

(イ) 運用管理規程等の整備

I. 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。

- i) ポートフォリオの構築方針
- ii) 個別の不動産の取得に関する方針
- iii) 運用不動産の運営・譲渡に関する方針
- iv) 関係会社等との取引に関する方針
- v) 運用不動産への保険付保に関する方針
- vi) テナントの選定に関する方針
- vii) 資金調達及び余資運用に関する方針
- viii) 外部管理会社の監督等、運用不動産の管理業務に関する方針

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

II. 本資産運用会社は、関係会社取引規程において利益相反のおそれのある当事者間での取引等に係る方針を定め、これを遵守することにより、利益相反等に係るリスクの管理に努めております。関係会社取引規程の概要については参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / ④ 関係会社等との取引方針」を、関係会社等との取引の際の資産運用会社内部の手続きについては参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / ⑤ 関係会社等との取引の際の手続き」をご参照下さい。なお、本資産運用会社は、平成25年12月24日付けにて関係会社取引規程の改正を実施し、関係会社等との間で行う取引類型の表記につき軽微な修正を行いました。

III. 平成25年6月12日に投資法人に係るインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）が成立し、平成26年4月1日に施行されます。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きました。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、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / ⑦ インサイダー類似取引の防止」をご参照下さい。なお、本資産運用会社及び本投資法人は、平成26年4月1日を施行日としてインサイダー取引の防止等に係る社内規則の改正・制定を行い、金商法の規制に対応した内部体制の整備を行いました。

(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、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報／第4 関係法人の状況／1 資産運用会社の概況／（2）運用体制／① 組織」、「同／② 業務分掌体制」及び「同／③ 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、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報／第4 関係法人の状況／1 資産運用会社の概況／（2）運用体制／④ コンプライアンス手続き」をご参照下さい。

② 本投資法人の体制

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

12. その他

(1) 新投資口の発行及び第三者割当による新投資口の発行の発行口数の確定

平成25年10月15日及び平成25年10月23日開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行（発行口数：91,788口）については平成25年10月30日に払込がなされ、参照有価証券報告書提出日までに発行は完了しました。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、平成25年11月22日に発行口数が確定し、平成25年11月27日に払込が完了し、以下の内容にて発行しました。

〔第三者割当による新投資口の発行〕

①発行新投資口数	4,589口
②払込金額(発行価額)	1口当たり 114,574円
③払込金額(発行価額)の総額	525,780,086円
④割当先	大和証券株式会社
⑤払込期日	平成25年11月27日

(2) 資産運用会社における役員の異動

本投資法人が資産の運用を委託する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に於いて、以下のとおり役員の異動がありました。

① 就任取締役

亀本 由高（平成25年12月25日付。平成26年1月1日付で代表取締役への就任）

略歴

年月日	役職
昭和57年4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9年2月	同社 住宅事業第一部営業第一課長
平成15年10月	オリックス信託銀行株式会社（現オリックス銀行株式会社） 住宅ローン事業第四部長
平成17年6月	同社 執行役員
平成20年6月	同社 取締役執行役員
平成23年3月	オリックス不動産株式会社 執行役員 社長室長
平成25年1月	同社 常務執行役員 社長室長
平成25年12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26年1月	オリックス・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長（現職）

② 退任取締役

西尾 裕（平成25年12月31日付で、代表取締役及び取締役を退任）

③ オリックス・アセットマネジメント株式会社の役員の状況

上記異動による、本書の日付現在のオリックス・アセットマネジメント株式会社の役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名
取締役会長	安田 博
代表取締役社長	亀本 由高
取締役常務執行役員	山下 鉄也
取締役執行役員	篠原 佐知子
監査役（非常勤）	江崎 長昭

(3) 投資主の構成

平成25年8月31日時点の本投資法人の投資主の構成に係る、所有者別投資口数及び所有者別投資主数は以下のとおりです。

＜平成25年8月31日時点の投資主構成＞

所有者別投資口数（口）

	個人その他	金融機関 (証券会社含む)	その他法人	外国法人等	合計
投資口数（口）	254,285	826,421	40,842	469,569	1,591,117
比率（％）	15.98	51.94	2.57	29.51	100.00

所有者別投資主数（人）

	個人その他	金融機関 (証券会社含む)	その他法人	外国法人等	合計
投資主数（人）	20,882	113	338	248	21,581
比率（％）	96.76	0.52	1.57	1.15	100.00

（注）上表に記載する比率は、それぞれ小数点第3位を四捨五入して記載しています。なお、各比率の合計は四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。

(4) 運用実績（投資口価格の推移）

＜本投資口の月別最高・最低投資口価格及び売買高＞

本投資口に係る、平成25年9月1日以降平成26年2月26日までの月別最高・最低投資口価格（東京証券取引所での終値ベース）及び売買高（東京証券取引所での立会内取引）は以下のとおりです。

月別	平成25年9月	平成25年10月	平成25年11月	平成25年12月	平成26年1月	平成26年2月
最高	125,300円	124,700円	127,700円	131,700円	136,000円	132,000円
最低	104,500円	116,000円	118,500円	121,400円	127,500円	127,300円
売買高	104,021口	170,988口	85,884口	102,058口	113,160口	80,306口

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

オリックス不動産投資法人本店
(東京都港区芝二丁目14番5号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第 1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続き、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

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

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

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

投資法人名 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

- 1 当法人は1年間継続して有価証券報告書を提出しております。
- 2 当法人の発行する投資証券は、東京証券取引所に上場されております。
- 3 当法人の発行済投資証券は、3年平均上場時価総額が250億円以上であります。

156,425百万円

(参考)

(平成24年1月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に 発行済投資口総数

おける最終価格

325,000円× 284,434口= 92,441百万円

(平成25年1月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に 発行済投資口総数

おける最終価格

518,000円× 284,434口= 147,336百万円

(平成26年1月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に 発行済投資口総数

おける最終価格

136,000円× 1,687,494口= 229,499百万円

投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移

1. 投資法人の目的及び基本的性格

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。）に基づき、その資産を主として不動産等の特定資産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、オリックス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が行います。

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事務所（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。

2. 主要な経営指標等の推移

回次		第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月		平成21年 2月	平成21年 8月	平成22年 2月	平成22年 8月	平成23年 2月
営業収益	百万円	10,522	11,465	9,790	11,701	10,741
(うち賃貸事業収益)	百万円	(10,333)	(10,324)	(9,790)	(10,542)	(10,741)
営業費用	百万円	5,482	5,626	5,287	5,814	5,951
(うち賃貸事業費用)	百万円	(4,577)	(4,716)	(4,403)	(4,868)	(4,946)
営業利益	百万円	5,039	5,838	4,502	5,887	4,790
経常利益	百万円	4,017	4,762	3,345	4,482	3,292
当期純利益	百万円	4,016	4,761	3,344	4,308	3,291
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	141,830	142,575	141,158	142,122	141,373
総資産額 (c)	百万円	286,282	287,727	297,278	305,619	318,738
1口当たり純資産額 (b)／(a) (注9)	円	563,666	566,625	560,993	564,825	561,847
1口当たり当期純利益 (注2)(注9)	円	15,962	18,922	13,290	17,122	13,083
分配総額 (d)	百万円	4,016	4,761	3,344	4,041	3,291
1口当たり分配金額 (d)／(a)	円	15,963	18,922	13,290	16,061	13,083
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(15,963)	(18,922)	(13,290)	(16,061)	(13,083)
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
自己資本比率 (b)／(c)	%	49.5	49.6	47.5	46.5	44.4
自己資本利益率 (注2)	%	2.8(5.7)	3.3(6.7)	2.4(4.7)	3.0(6.1)	2.3(4.6)
[その他参考情報]						
総資産経常利益率 (注2)	%	1.4(2.8)	1.7(3.3)	1.1(2.3)	1.5(3.0)	1.1(2.1)
配当性向 (注2)	%	100.0	100.0	100.0	93.8	100.0
期末投資物件数 (注3)	件	48	49	49	52	54
期末テナント数 (注4)	件	325	327	333	379	408
期末総賃貸可能面積	m ²	338,941.96	337,728.38	337,673.98	460,677.13	490,471.44
期末稼働率 (注5)	%	97.4	96.1	96.6	97.0	96.2
当期減価償却費	百万円	1,874	1,910	1,896	2,069	2,171
当期資本的支出額	百万円	69	272	82	78	54
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	百万円	7,705	7,592	7,357	7,817	8,040

回次		第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
決算年月		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 8月
営業収益	百万円	11,533	12,151	12,271	12,177	13,376
(うち賃貸事業収益)	百万円	(11,201)	(12,063)	(12,112)	(12,177)	(12,953)
営業費用	百万円	6,569	6,963	7,239	7,161	7,688
(うち賃貸事業費用)	百万円	(5,582)	(5,946)	(6,240)	(6,193)	(6,699)
営業利益	百万円	4,963	5,187	5,032	5,016	5,688
経常利益	百万円	3,245	3,462	3,321	3,356	3,837
当期純利益	百万円	3,308	3,430	3,315	3,346	3,836
出資総額	百万円	150,895	150,895	150,895	150,895	170,937
発行済投資口総数 (a)	口	284,434	284,434	284,434	284,434	1,591,117
純資産額 (b)	百万円	154,471	154,326	154,279	154,310	174,842
総資産額 (c)	百万円	341,514	345,469	344,997	349,154	378,711
1口当たり純資産額 (b)／(a) (注9)	円	543,084	542,575	108,482	108,503	109,887
1口当たり当期純利益 (注2)(注9)	円	12,307	12,061	2,331	2,353	2,450
分配総額 (d)	百万円	3,575	3,362	3,315	3,346	3,836
1口当たり分配金額 (d)／(a)	円	12,571	11,822	11,656	11,764	2,411
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(12,571)	(11,822)	(11,656)	(11,764)	(2,411)
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
自己資本比率 (b)／(c)	%	45.2	44.7	44.7	44.2	46.2
自己資本利益率 (注2)	%	2.2(4.5)	2.2(4.4)	2.1(4.3)	2.2(4.3)	2.3(4.7)
[その他参考情報]						
総資産経常利益率 (注2)	%	1.0(2.0)	1.0(2.0)	1.0(1.9)	1.0(1.9)	1.1(2.1)
配当性向 (注2)	%	102.1	98.0	100.0	100.0	98.4
期末投資物件数 (注3)	件	62	63	68	70	73
期末テナント数 (注4)	件	443	445	482	506	523
期末総賃貸可能面積	m ²	556,333.71	616,551.34	630,943.07	638,247.35	664,636.54
期末稼働率 (注5)	%	97.2	97.2	98.0	98.4	98.7
当期減価償却費	百万円	2,408	2,660	2,722	2,764	2,842
当期資本的支出額	百万円	234	262	379	387	367
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	百万円	8,114	8,864	8,680	8,837	9,185

(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。

ORIX JREIT Inc.



オリックス不動産投資法人