

2016年8月期 決算短信 (REIT)

2016年10月17日

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

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

有価証券報告書提出予定日 2016年11月24日 分配金支払開始予定日 2016年11月10日

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

(百万円未満切り捨て)

1. 2016年8月期の運用、資産の状況 (2016年3月1日~2016年8月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2016年8月期	20,365	2.4	9,155	△2.3	7,591	△1.5	7,575	△1.6
2016年2月期	19,895	2.5	9,369	2.7	7,705	5.9	7,698	6.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2016年8月期	3,141	2.7	1.3	37.3
2016年2月期	3,318	2.9	1.4	38.7

(注) 1口当たり当期純利益については1円未満を四捨五入して表示しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2016年8月期	3,000	7,263	0	-	95.5	2.5
2016年2月期	2,989	6,936	0	-	90.0	2.6

(注1) 配当性向については小数点第1位未満を切り捨てにより表示しています。

(注2) 分配金総額と当期純利益の差異は内部留保 (2016年8月期が311百万円、2016年2月期が763百万円) の実施によるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2016年8月期	592,110	289,865	49.0	119,714
2016年2月期	559,742	273,193	48.8	117,720

(注) 1口当たり純資産については1円未満を四捨五入して表示しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2016年8月期	13,325	△27,748	21,230	36,423
2016年2月期	16,771	△38,709	17,813	29,616

2. 2017年2月期の運用状況の予想 (2016年9月1日~2017年2月28日) 及び2017年8月期の運用状況の予想 (2017年3月1日~2017年8月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2017年2月期	21,013	3.2	9,102	△0.6	7,592	0.0	7,573	△0.0	3,000	0
2017年8月期	21,311	1.4	8,985	△1.3	7,516	△1.0	7,497	△1.0	2,970	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2017年2月期) 3,001円、1口当たり予想当期純利益 (2017年8月期) 2,970円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2016年8月期	2,421,323口	2016年2月期	2,320,701口
② 期末自己投資口数	2016年8月期	0口	2016年2月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(1) 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提については、10ページの「2017年2月期（第30期：2016年9月1日～2017年2月28日）及び2017年8月期（第31期：2017年3月1日～2017年8月31日）運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

(2) 本投資法人は、2016年8月15日及び2016年8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については2016年9月1日に、第三者割当による新投資口の発行については2016年9月28日に払込が完了しています。詳細については、32ページ「重要な後発事象に関する注記」をご参照ください。上記「2. 2017年2月期の運用状況の予想（2016年9月1日～2017年2月28日）及び2017年8月期の運用状況の予想（2017年3月1日～2017年8月31日）」については、新投資口の発行を前提としており、2017年2月期の1口当たり予想当期純利益は、期首（2016年9月1日：発行済投資口の総口数 2,421,323口）から期末（2017年2月28日：発行済投資口の総口数 2,524,623口）の間における日数加重平均投資口数により算出しています。

以上

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2016年5月24日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(2016年5月24日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

## (2) 運用状況

## (イ) 当期の概況

## (a) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき2001年9月10日に設立され、2002年6月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券を上場し(銘柄コード8954)、本投資口につき金融商品取引所での売買が可能になりました。その後の公募増資等により、当期末(2016年8月31日)時点の発行済投資口の総口数は2,421,323口となっています。

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

## (b) 本投資法人を取り巻く運用環境

日本の経済環境は、景気の踊り場から脱しておらず設備投資や個人消費が伸び悩んでいます。世界経済は、全体として緩やかな改善基調にあるものの、国や地域によりばらつきがあり、低成長が長期化する可能性があると考えられます。米国の連邦準備制度理事会は、米国経済が比較的堅調であるため次回の利上げタイミングをはかっている状況である一方、中国の景気は引き続き減速基調にあり、その他の新興国経済も減速懸念を増しつつあります。米国利上げによる新興国からの資本流出懸念、資源価格の低迷による資源輸出国の成長率低下、地政学的緊張の高まりや、英国のEU離脱問題の影響等により、世界経済は不安定な状態が続いていると考えられます。

こうした景況の下、不動産売買マーケットにおいて期待利回りは全用途で低位安定している状態が続いていますが、下げ止まりの兆候もあります。不動産賃貸マーケットにおいては、引き続き空室率の低下とともに緩やかではありますがオフィス賃料は回復基調にあり、その傾向は地方都市にも広がりつつあります。ただし、主に都心部におけるオフィス大量供給の影響については今後も注視を要する状況です。ホテル等や都市型商業施設については、個々の物件特性によって相違がありますが、中長期的な訪日外国人の増加等による需要面でのプラスの影響が期待されます。

このような本投資法人を取り巻く環境の下、本投資法人の強みを活かした外部成長戦略・内部成長戦略・財務戦略を実行する運営力や、多様な収益機会及び成長機会を取り込むことによるポートフォリオの安定性及び成長性の向上がこれまで以上に必要となってきました。本投資法人はこのような環境認識をふまえた成長戦略を策定し、これを推進して参ります。

## &lt;実績&gt;

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

当期は、2016年4月に「札幌ブリックキューブ」(取得価格5,200百万円)及び「浜松アクトタワー」(取得価格11,800百万円)、2016年5月に「オリックス淀屋橋ビル」(取得価格5,012百万円)、2016年6月に「高輪デュプレックスC's」(取得価格2,830百万円)並びに2016年7月に「アルポーレ鹿児島」(取得価格1,300百万円)の合計5物件26,142百万円を取得しました。また、2016年7月に「日本橋イーストビル」(売却価格1,600百万円)を売却しました。

本投資法人では、オリックスグループ(オリックス株式会社及びそのグループ企業(以下「オリックスグループ」といいます。))の専門性と全国ネットワークをORIXシナジー(注2)として活用し、本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)によるダイレクトPM(注3)及び外部管理会社を通じた物件の競争力向上やテナントリレーシヨンの強化を図ります。本投資法人の保有する不動産関連資産の稼働率は、当期末(2016年8月31日)において98.4%と高稼働を維持しています。

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

$$1口当たりNAV = NAV \div 「投資口数」$$

「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。

$$NAV = 出資総額 + 含み損益$$

(注2)オリックスグループと本投資法人との協働関係をいいます。

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

## (c) 資金調達の概要

本投資法人は、当期、以下の資金調達を実施しました。

2016年3月16日に公募による新投資口の発行（投資口数95,830口、発行価額総額15,270百万円）を行うとともに、2016年4月12日に第三者割当による新投資口の発行（投資口数4,792口、発行価額総額763百万円）を行い、物件の取得資金に充当しました。

また、物件の取得資金として2016年3月に7,737百万円、2016年5月に4,430百万円の長期借入を行い、期限の到来した既存の借入金の返済資金に充てるため2016年3月に14,800百万円、2016年7月に5,000百万円の長期借入を行いました。

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

結果として、当期末（2016年8月31日）時点における借入残高は249,617百万円、投資法人債残高は19,500百万円、有利子負債残高は269,117百万円となり、LTV（総資産ベース）（注1）は45.5%、LTV（出資総額ベース）（注2）は48.9%、固定金利比率（注3）は89.3%、長期負債比率（注4）は93.3%となりました。

なお、本書の日付現在における本投資法人の格付取得状況は、以下のとおりです。

信用格付業者の商号又は名称	格付内容
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	長期会社格付け：A、短期会社格付け：A-1、アウトルック：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付：A+、格付の方向性：安定的
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：AA、格付の見通し：安定的

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

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

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

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

(d) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益20,365百万円、営業利益9,155百万円、経常利益7,591百万円、当期純利益7,575百万円を計上しました。

分配金について本投資法人では、投資法人に係る課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図しています。当期は財務基盤強化を目的に租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用して、当期末処分利益のうち311百万円を内部留保することとし、当期末処分利益から当該内部留保額を控除した残額の概ね全額である7,263百万円を分配します。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,000円となりました。

(ロ) 次期の見通し

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

(a) 今後の運用方針

1. 投資方針

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

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

2. 運営方針（内部成長戦略）の概要

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

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

### 3. 財務戦略方針

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

#### <借入>

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

### 4. 利益相反取引・開示方針

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

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

## (b) 運用状況の見通し

2017年2月期(第30期:2016年9月1日~2017年2月28日)及び2017年8月期(第31期:2017年3月1日~2017年8月31日)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。なお、後記「2017年2月期(第30期:2016年9月1日~2017年2月28日)及び2017年8月期(第31期:2017年3月1日~2017年8月31日)運用状況予想の前提条件」のとおり、既存保有物件の売却がないことを前提としています。

## ※ 2017年2月期(第30期:2016年9月1日~2017年2月28日)

営業収益	21,013百万円
営業利益	9,102百万円
経常利益	7,592百万円
当期純利益	7,573百万円
1口当たり分配金	3,000円
1口当たり利益超過分配金	0円

## ※ 2017年8月期(第31期:2017年3月1日~2017年8月31日)

営業収益	21,311百万円
営業利益	8,985百万円
経常利益	7,516百万円
当期純利益	7,497百万円
1口当たり分配金	2,970円
1口当たり利益超過分配金	0円

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

また、10ページ「2017年2月期(第30期:2016年9月1日~2017年2月28日)及び2017年8月期(第31期:2017年3月1日~2017年8月31日)運用状況予想の前提条件」のとおり、以下の不動産関連資産の取得を前提としています。

## 資産の取得について

以下の不動産関連資産を決算日以降に取得又は取得を予定しています。  
本書の日付現在の概況等は以下のとおりです。

## 外苑西通りビル

取得資産: 不動産信託受益権

取得価格: 9,000百万円(注)

取得日: 2016年9月30日

所在地: 東京都渋谷区神宮前二丁目8番2号

用途: 店舗・事務所・駐車場

面積: 土地1,797.68㎡ 建物6,440.85㎡

構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付5階建

建築時期: 1991年12月

所有・それ以外の別: 所有権

(注) 取得価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでいません。



ホテル日航姫路

取得資産：不動産信託受益権

取得価格：4,800百万円(注1)

取得日：2016年9月30日

所在地：兵庫県姫路市南駅前町100番地外

用途：ホテル・駐車場

面積：土地 5,353.41㎡(敷地全体の面積)(注2)

土地 341.26㎡(所有権取得対象面積)

建物35,011.19㎡(建物全体部分)

建物23,816.60㎡(区分所有部分) 内訳ホテル棟全体：20,264.30㎡、駐車場棟全体：3,552.30㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建

建築時期：1990年9月

所有・それ以外の別：土地 所有権・地上権(地上権の準共有割合100,000,000分の35,167,128)

建物 区分所有権の共有(共有持分 ホテル棟：100,000,000分の53,557,318、

駐車場棟：100,000,000分の35,421,634)

(注1) 取得価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでいません。

(注2) 本敷地全体には地上権が設定されています。

プリゼ天神

取得資産：不動産信託受益権

取得価格：4,550百万円(注)

取得日：2016年10月3日

所在地：福岡県福岡市中央区今泉一丁目23番11号

用途：店舗

面積：土地470.34㎡ 建物2,914.80㎡

構造：鉄骨造陸屋根地下1階付7階建

建築時期：2009年8月

所有・それ以外の別：所有権

(注) 取得価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでいません。

インターヴィレッジ大曲(増築棟)

取得予定資産：不動産

取得予定価格：83百万円(注)

取得予定日：2016年11月30日

所在地：北海道北広島市大曲幸町六丁目1番地

用途：店舗

面積：建物128.65㎡(登記予定面積)

構造：木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

建築時期：2016年9月

所有・それ以外の別：所有権

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

2017年2月期(第30期:2016年9月1日~2017年2月28日)及び  
2017年8月期(第31期:2017年3月1日~2017年8月31日)運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2017年2月期(第30期:2016年9月1日~2017年2月28日) 2017年8月期(第31期:2017年3月1日~2017年8月31日)
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用状況の予想にあたっては、2016年8月期末時点で保有している106物件に、2016年9月30日取得の「外苑西通りビル」及び「ホテル日航姫路」並びに2016年10月3日取得の「プリゼ天神」を加えた計109物件を前提としており、2017年8月期末(2017年8月31日)までの間、物件の異動(追加物件の取得、既存保有物件の売却)がないことを前提としています。</li> <li>実際には物件の異動等により変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>2016年8月期末時点の発行済投資口の総口数(2,421,323口)に、2016年8月15日及び2016年8月23日開催の本投資法人役員会で決議された公募による新投資口の発行(98,381口)及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行(4,919口)によって発行される合計103,300口を加えた2,524,623口を前提としています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在、269,117百万円(借入金249,617百万円、投資法人債19,500百万円)の有利子負債を有しており、LTV(総資産ベース)(注1)(注3)は44.2%、LTV(出資総額ベース)(注2)(注3)は47.5%となっています。</li> <li>本書の日付以降2017年2月期において返済期限を迎える借入金はありません。また、当該期において償還期日が到来する投資法人債はありません。</li> <li>2017年8月期において返済期限を迎える借入金16,000百万円(返済期限2017年3月17日)については、全額借換えを行うことを前提としています。また、当該期において償還期日が到来する投資法人債はありません。</li> <li>上記に従い、2017年2月期末時点及び2017年8月期末時点において有利子負債残高は、269,117百万円(借入金249,617百万円、投資法人債19,500百万円)、LTV(総資産ベース)は44.2%、LTV(出資総額ベース)は47.5%となる見込みです。</li> </ul> <p>(注1) L T V (総資産ベース) = 有利子負債残高 ÷ 総資産見込額 × 100 「総資産見込額」とは、2016年8月期末時点における総資産額に2017年2月期以降における有利子負債純増額及び出資金純増額を加えた金額をいいます。</p> <p>(注2) L T V (出資総額ベース) = 有利子負債残高 ÷ (有利子負債残高 + 出資総額) × 100</p> <p>(注3) 各 L T V は小数点第2位を四捨五入して記載しています。</p>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入は、本書の日付現在で有効な賃貸借契約書をもとに、市場環境、各物件の競争力及びテナントとの交渉状況等を勘案して算出しています。なお、取得予定物件については、本書の日付現在で取得予定日以降の賃貸借契約条件等の見込みをもとに算出しています。</li> <li>テナントによる賃料の延滞又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>

営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保有する不動産関連資産に係る固定資産税、都市計画税等については原則として賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産関連資産の取得に伴い本投資法人が負担すべき取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産関連資産の取得原価に算入しています。</li> <li>・修繕費は、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。</li> <li>・公租公課については、2017年2月期は1,416百万円、2017年8月期は1,741百万円を想定しています。</li> <li>・管理業務費については、2017年2月期は2,027百万円、2017年8月期は1,993百万円を想定しています。</li> <li>・減価償却費については、2017年2月期は3,971百万円、2017年8月期は3,971百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）については、2017年2月期は1,512百万円、2017年8月期は1,471百万円を想定しています。</li> <li>・上記営業外費用のうち、2016年8月15日及び2016年8月23日開催の本投資法人役員会で決議された公募による新投資口の発行等に係る費用として、2017年2月期に41百万円を想定しています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益の金額を限度とし、かつ、配当可能額の90%に相当する金額を超えて分配することを前提としています。</li> <li>・テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に大きな変動がないことを前提としています。</li> </ul>

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:百万円)

	前期 (2016年2月29日)	当期 (2016年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	26,937	35,676
信託現金及び信託預金	4,343	5,608
営業未収入金	331	921
未収消費税等	210	217
リース投資資産	2,693	2,618
前払費用	116	114
その他	5	8
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	34,639	45,164
固定資産		
有形固定資産		
建物	79,081	78,427
減価償却累計額	△17,086	△17,764
建物(純額)	61,995	60,663
建物附属設備	30,038	29,950
減価償却累計額	△17,867	△18,601
建物附属設備(純額)	12,170	11,348
構築物	1,174	1,180
減価償却累計額	△601	△633
構築物(純額)	572	547
機械及び装置	2,427	2,438
減価償却累計額	△1,832	△1,925
機械及び装置(純額)	595	512
工具、器具及び備品	417	446
減価償却累計額	△255	△276
工具、器具及び備品(純額)	162	170
土地	177,316	176,446
信託建物	72,536	84,005
減価償却累計額	△4,991	△5,988
信託建物(純額)	67,545	78,016
信託建物附属設備	17,909	19,411
減価償却累計額	△3,703	△4,417
信託建物附属設備(純額)	14,205	14,993
信託構築物	1,852	1,884
減価償却累計額	△413	△484
信託構築物(純額)	1,439	1,399
信託機械及び装置	905	930
減価償却累計額	△223	△270
信託機械及び装置(純額)	681	660
信託工具、器具及び備品	1,304	1,348
減価償却累計額	△703	△802
信託工具、器具及び備品(純額)	600	546
信託土地	181,266	193,043
有形固定資産合計	518,551	538,349

(単位:百万円)

	前期 (2016年2月29日)	当期 (2016年8月31日)
無形固定資産		
借地権	1,285	1,278
信託借地権	1,839	3,834
その他	3	3
無形固定資産合計	3,129	5,116
投資その他の資産		
修繕積立金	484	528
敷金及び保証金	318	356
信託差入敷金及び保証金	688	688
長期前払費用	1,847	1,832
投資その他の資産合計	3,338	3,405
固定資産合計	525,018	546,872
繰延資産		
投資法人債発行費	84	73
繰延資産合計	84	73
資産合計	559,742	592,110
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,420	1,844
1年内返済予定の長期借入金	21,800	18,000
未払金	807	835
未払費用	503	477
未払法人税等	6	16
前受金	2,770	3,043
その他	405	460
流動負債合計	27,713	24,677
固定負債		
投資法人債	19,500	19,500
長期借入金	215,650	231,617
預り敷金及び保証金	23,524	26,288
資産除去債務	160	161
固定負債合計	258,835	277,567
負債合計	286,549	302,245
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	264,720	280,753
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	773	1,536
任意積立金合計	773	1,536
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,700	7,575
剰余金合計	8,473	9,111
投資主資本合計	273,193	289,865
純資産合計	※2 273,193	※2 289,865
負債純資産合計	559,742	592,110

## (2) 損益計算書

(単位:百万円)

	前期		当期	
	自	2015年9月1日 至 2016年2月29日	自	2016年3月1日 至 2016年8月31日
<b>営業収益</b>				
賃貸事業収入		※1 16,705		※1 17,892
その他賃貸事業収入		※1 1,997		※1 2,410
不動産等売却益		※2 954		※2 62
受取配当金		238		—
営業収益合計		19,895		20,365
<b>営業費用</b>				
賃貸事業費用		※1 9,020		※1 9,669
資産運用報酬		1,151		1,220
資産保管手数料		41		42
一般事務委託手数料		121		113
役員報酬		9		9
会計監査人報酬		14		14
その他営業費用		166		140
営業費用合計		10,525		11,210
営業利益		9,369		9,155
<b>営業外収益</b>				
受取利息		3		0
未払分配金戻入		2		2
還付加算金		—		1
その他		—		0
営業外収益合計		5		4
<b>営業外費用</b>				
支払利息		1,178		1,138
投資法人債利息		86		71
投資法人債発行費償却		11		10
融資手数料		348		301
投資口交付費		36		38
その他		7		8
営業外費用合計		1,669		1,568
経常利益		7,705		7,591
税引前当期純利益		7,705		7,591
法人税、住民税及び事業税		6		16
法人税等合計		6		16
当期純利益		7,698		7,575
前期繰越利益		1		0
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		7,700		7,575

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2015年9月1日 至 2016年2月29日)

(単位:百万円)

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

当期(自 2016年3月1日 至 2016年8月31日)

(単位:百万円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	264,720	773	773	7,700	8,473	273,193	273,193
当期変動額							
新投資口の発行	16,033					16,033	16,033
圧縮積立金の積立		763	763	△763	—	—	—
剰余金の配当				△6,936	△6,936	△6,936	△6,936
当期純利益				7,575	7,575	7,575	7,575
当期変動額合計	16,033	763	763	△124	638	16,672	16,672
当期末残高	※ 280,753	1,536	1,536	7,575	9,111	289,865	289,865

## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2015年9月 1日 至 2016年2月29日	当期 自 2016年3月 1日 至 2016年8月31日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	7,700,018,944	7,575,756,725
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	6,936,575,289 (2,989)	7,263,969,000 (3,000)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	763,000,000	311,000,000
IV 次期繰越利益	443,655	787,725

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針をふまえ、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除した残額の概ね全額である6,936,575,289円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。	本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針をふまえ、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除した残額の概ね全額である7,263,969,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。



## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前期		当期	
	自	2015年9月1日 至 2016年2月29日	自	2016年3月1日 至 2016年8月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		7,705		7,591
減価償却費		3,718		3,860
長期前払費用償却額		256		243
投資法人債発行費償却		11		10
投資口交付費		36		38
受取利息		△3		△0
支払利息		1,265		1,209
固定資産除却損		130		21
営業未収入金の増減額(△は増加)		62		△589
未収消費税等の増減額(△は増加)		△210		△6
未払消費税等の増減額(△は減少)		△611		—
リース投資資産の増減額(△は増加)		86		74
前払費用の増減額(△は増加)		△17		2
長期前払費用の支払額		△122		△229
有形固定資産の売却による減少額		1,026		1,518
信託有形固定資産の売却による減少額		4,613		—
修繕積立金の取崩額		28		4
営業未払金の増減額(△は減少)		△53		255
未払金の増減額(△は減少)		33		24
前受金の増減額(△は減少)		86		272
その他		13		266
小計		18,057		14,568
利息の受取額		3		0
利息の支払額		△1,266		△1,237
法人税等の支払額		△22		△6
営業活動によるキャッシュ・フロー		16,771		13,325
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
定期預金の預入による支出		△544		△2,764
定期預金の払戻による収入		—		544
有形固定資産の取得による支出		△7,965		△684
信託有形固定資産の取得による支出		△41,596		△24,343
投資有価証券の払戻による収入		9,889		—
信託無形固定資産の取得による支出		—		△2,008
預り敷金及び保証金の受入による収入		2,426		3,430
預り敷金及び保証金の返還による支出		△757		△867
敷金及び保証金の差入による支出		—		△40
信託差入敷金及び保証金の差入による支出		△0		—
使途制限付信託預金の預入による支出		△362		△2,509
使途制限付信託預金の払戻による収入		211		1,533
修繕積立金の支出		△8		△38
投資活動によるキャッシュ・フロー		△38,709		△27,748

(単位:百万円)

	前期		当期	
	自	2015年9月1日 至 2016年2月29日	自	2016年3月1日 至 2016年8月31日
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		5,000		—
短期借入金の返済による支出		△5,000		—
長期借入れによる収入		19,000		31,967
長期借入金の返済による支出		△1,900		△19,800
投資法人債の償還による支出		△5,000		—
投資口の発行による収入		12,295		16,033
投資口交付費の支出		△36		△38
分配金の支払額		△6,546		△6,932
財務活動によるキャッシュ・フロー		17,813		21,230
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△4,124		6,806
現金及び現金同等物の期首残高		33,740		29,616
現金及び現金同等物の期末残高		※ 29,616		※ 36,423

(6) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法によっています。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>31～60年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>6～18年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10～18年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法によっています。 なお、定期借地権については、残存期間に基づく定額法によっています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法によっています。</p>	建物	31～60年	建物附属設備	6～18年	構築物	10～20年	機械及び装置	10～18年
建物	31～60年								
建物附属設備	6～18年								
構築物	10～20年								
機械及び装置	10～18年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については原則として賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い本投資法人が負担すべき取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は前期97百万円、当期373百万円です。</p> <p>(2) ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準 リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっています。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3箇月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								

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

## (8) 財務諸表に関する注記事項

## (貸借対照表に関する注記)

## 1 コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等

本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。

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

## ※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

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

(損益計算書に関する注記)

## ※1 不動産賃貸事業損益の内訳(単位:百万円)

	前期		当期	
	自 至	2015年9月1日 2016年2月29日	自 至	2016年3月1日 2016年8月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
(賃料)		15,582		16,667
(共益費)		890		1,030
(リース売上高)		232	16,705	195
(リース売上高)				17,892
その他賃貸事業収入				
(駐車場使用料)		428		480
(解約違約金)		10		8
(その他営業収入)		1,557	1,997	1,921
(その他営業収入)				2,410
不動産賃貸事業収益合計			18,702	20,303
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(管理業務費)		1,655		1,876
(水道光熱費)		1,375		1,682
(公租公課)		1,320		1,424
(損害保険料)		23		28
(修繕費)		450		426
(減価償却費)		3,718		3,860
(リース売上原価)		86		74
(その他賃貸事業費用)		389	9,020	297
(その他賃貸事業費用)				9,669
不動産賃貸事業費用合計			9,020	9,669
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)			9,681	10,634

## ※2 不動産等売買損益の内訳(単位:百万円)

前期(自 2015年9月1日 至 2016年2月29日)

パークアクシス西麻布ステージ

不動産等売却収入		1,100
不動産等売却原価	1,026	
その他売却費用	6	1,033
不動産等売却益		66

The Kitahama PLAZA

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

当期(自 2016年3月1日 至 2016年8月31日)

日本橋イーストビル

不動産等売却収入		1,600
不動産等売却原価	1,518	
その他売却費用	19	1,537
不動産等売却益		62

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 自 2015年9月 1日 至 2016年2月29日	当期 自 2016年3月 1日 至 2016年8月31日
※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	2,320,701口	2,421,323口

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	前期 自 2015年9月 1日 至 2016年2月29日	当期 自 2016年3月 1日 至 2016年8月31日
現金及び預金	26,937百万円	35,676百万円
信託現金及び信託預金	4,343百万円	5,608百万円
使途制限付信託預金(注)	△1,120百万円	△2,096百万円
預入期間が3箇月を超える定期預金	△544百万円	△2,764百万円
現金及び現金同等物	29,616百万円	36,423百万円

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

(リース取引に関する注記)

## 1. ファイナンス・リース取引(貸主側)

## (1) リース投資資産の内訳

	前期 (2016年2月29日)	当期 (2016年8月31日)
リース料債権部分	3,173百万円	2,996百万円
見積残存価額部分	1,355百万円	1,355百万円
受取利息相当額	△1,835百万円	△1,732百万円
リース投資資産	2,693百万円	2,618百万円

## (2) リース投資資産に係るリース料債権部分の金額の回収予定額

## リース投資資産に係るリース料債権部分

	前期 (2016年2月29日)	当期 (2016年8月31日)
1年以内	353百万円	353百万円
1年超2年以内	353百万円	353百万円
2年超3年以内	353百万円	353百万円
3年超4年以内	353百万円	353百万円
4年超5年以内	353百万円	353百万円
5年超	1,403百万円	1,226百万円
合計	3,173百万円	2,996百万円

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

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

このため、当該所有権移転外ファイナンス・リース取引について通常の売買処理に係る方法に準じて会計処理を行った場合に比べ、税引前当期純利益は前期は6百万円少なく、当期は3百万円少なく計上されています。

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

	前期 (2016年2月29日)	当期 (2016年8月31日)
1年内	8,114百万円	7,954百万円
1年超	26,334百万円	24,535百万円
合計	34,449百万円	32,489百万円

## (金融商品に関する注記)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位:百万円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	26,937	26,937	—
(2) リース投資資産	2,693	3,436	743
資産計	29,630	30,373	743
(1) 1年内返済予定の長期借入金	21,800	21,862	62
(2) 投資法人債	19,500	19,988	488
(3) 長期借入金	215,650	221,063	5,413
負債計	256,950	262,915	5,965
デリバティブ取引	—	—	—



2016年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるもの（注2）参照）及び重要性が乏しいものは次表には含めていません。

（単位：百万円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	35,676	35,676	—
(2) リース投資資産	2,618	3,358	739
資産計	38,294	39,034	739
(1) 1年内返済予定の長期借入金	18,000	18,006	6
(2) 投資法人債	19,500	19,862	362
(3) 長期借入金	231,617	237,153	5,536
負債計	269,117	275,022	5,905
デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

#### 資 産

##### (1) 現金及び預金

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

##### (2) リース投資資産

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

#### 負 債

##### (1) 1年内返済予定の長期借入金及び(3) 長期借入金

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

##### (2) 投資法人債

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

#### デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

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

（単位：百万円）

	前期 (2016年2月29日)	当期 (2016年8月31日)
預り敷金及び保証金	23,524	26,288

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

(注3) 金銭債権の決算日(2016年2月29日)後の償還予定額

(単位:百万円)

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

※ 償還予定額には受取利息相当額を含めています。

金銭債権の決算日(2016年8月31日)後の償還予定額

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	35,676	—	—	—	—	—
リース投資資産※	353	353	353	353	353	1,226
合計	36,029	353	353	353	353	1,226

※ 償還予定額には受取利息相当額を含めています。

(注4) 借入金、投資法人債の決算日(2016年2月29日)後の返済予定額

(単位:百万円)

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

借入金、投資法人債の決算日(2016年8月31日)後の返済予定額

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	10,000	2,000	—	—	7,500
長期借入金	18,000	29,550	31,160	35,630	29,390	105,887
合計	18,000	39,550	33,160	35,630	29,390	113,387

(有価証券に関する注記)

前期(2016年2月29日)

該当事項はありません。

当期(2016年8月31日)

該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの  
 前期（2016年2月29日）  
 該当事項はありません。

当期（2016年8月31日）  
 該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2016年2月29日）

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

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

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

当期（2016年8月31日）

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

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

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

（退職給付に関する注記）

前期（2016年2月29日）

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（2016年8月31日）

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前期 (2016年2月29日)	当期 (2016年8月31日)
繰延税金資産		
未払事業所税損金不算入額	1百万円	1百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	0百万円	0百万円
借地権償却	38百万円	44百万円
資産除去債務	59百万円	59百万円
その他	0百万円	1百万円
繰延税金資産合計	101百万円	108百万円
評価性引当額	△101百万円	△108百万円
繰延税金資産の純額	—	—

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

	前期 (2016年2月29日)	当期 (2016年8月31日)
法定実効税率 (調整)	34.81%	34.59%
支払分配金の損金算入額	△31.34%	△33.10%
圧縮積立金繰入額	△3.45%	△1.42%
その他	0.07%	0.15%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09%	0.22%

(持分法損益等に関する注記)

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

当期(自 2016年3月1日 至 2016年8月31日)  
該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

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

当期(自 2016年3月1日 至 2016年8月31日)  
該当事項はありません。

2. 関連会社等

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

当期(自 2016年3月1日 至 2016年8月31日)  
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

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

当期(自 2016年3月1日 至 2016年8月31日)  
該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

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

当期(自 2016年3月1日 至 2016年8月31日)  
該当事項はありません。

## (資産除去債務に関する注記)

## 1. アスベスト除去費用に係るもの

## (1) 当該資産除去債務の概要

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

## (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

## (3) 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：百万円)

	前期	当期
	自 2015年9月 1日 至 2016年2月29日	自 2016年3月 1日 至 2016年8月31日
期首残高	159	160
時の経過による調整額	1	1
期末残高	160	161

## 2. 定期借地権契約に基づく借地の返還時の原状回復に係るもの

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

## (賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：百万円)

	前期	当期
	自 2015年9月 1日 至 2016年2月29日	自 2016年3月 1日 至 2016年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	480,689	521,677
期中増減額	40,987	21,786
期末残高	521,677	543,463
期末時価	590,283	624,889

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は、9物件（青山サンクレストビル（追加取得）、デュープレックス銀座タワー2/11、アークヒルズ サウスタワー、神田松永町ビル、北青山ビル、コナミスポーツクラブ香里園、ヴィアイン心齋橋ビル、ホテル京阪 札幌、リッチモンドホテル山形駅前）の取得（49,196百万円）によるものであり、主な減少額は、2物件（The Kitahama PLAZA、パークアクシス西麻布ステージ）の売却（5,640百万円）及び減価償却費の計上によるものです。当期の主な増加額は、5物件（浜松アクトタワー、オリックス淀屋橋ビル、札幌ブリックキューブ、アルボーレ鹿児島、高輪デュープレックスC's）の取得（26,715百万円）によるものであり、主な減少額は、1物件（日本橋イーストビル）の売却（1,518百万円）及び減価償却費の計上によるものです。なお、2016年10月1日付で、デュープレックス銀座タワー2/11はラウンドクロス銀座2丁目に名称変更しています。

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

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

(セグメント情報等に関する注記)

[セグメント情報]

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

[関連情報]

前期(自 2015年9月1日 至 2016年2月29日)

## 1. 製品及びサービスに関する情報

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

## 2. 地域に関する情報

## (1) 売上高

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

## (2) 有形固定資産

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

## 3. 主要な顧客に関する情報

(単位：百万円)

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

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

当期(自 2016年3月1日 至 2016年8月31日)

## 1. 製品及びサービスに関する情報

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

## 2. 地域に関する情報

## (1) 売上高

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

## (2) 有形固定資産

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

## 3. 主要な顧客に関する情報

(単位：百万円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
オリックス株式会社	2,494	不動産賃貸事業

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 2015年9月 1日 至 2016年2月29日	当期 自 2016年3月 1日 至 2016年8月31日
1口当たり純資産額	117,720円	119,714円
1口当たり当期純利益	3,318円	3,141円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2015年9月 1日 至 2016年2月29日	当期 自 2016年3月 1日 至 2016年8月31日
当期純利益(百万円)	7,698	7,575
期中平均投資口数(口)	2,320,234	2,411,870

(重要な後発事象に関する注記)

## 1. 新投資口の発行

2016年8月15日及び2016年8月23日開催の役員会において、公募及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2016年9月1日に、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については2016年9月28日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。この結果、出資総額は297,867百万円、発行済投資口の総口数は2,524,623口となっています。

〔公募による新投資口の発行(一般募集)〕

発行口数	98,381口
発行価格	171,112円
発行価格の総額	16,834,169,672円
発行価額	165,671円
発行価額の総額	16,298,878,651円
払込期日	2016年9月1日

〔第三者割当による新投資口の発行〕

発行口数	4,919口
発行価額	165,671円
発行価額の総額	814,935,649円
割当先	大和証券株式会社
払込期日	2016年9月28日



## (9) 発行済投資口の総口数の増減

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は次のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2013年3月1日	投資口の分割	1,137,736	1,422,170	—	150,895	(注1)
2013年3月26日	投資口の追加発行 (公募)	160,915	1,583,085	19,089	169,985	(注2)
2013年4月24日	第三者割当	8,032	1,591,117	952	170,937	(注3)
2013年10月30日	投資口の追加発行 (公募)	91,788	1,682,905	10,516	181,454	(注4)
2013年11月27日	第三者割当	4,589	1,687,494	525	181,980	(注5)
2014年3月18日	投資口の追加発行 (公募)	265,410	1,952,904	31,535	213,515	(注6)
2014年4月16日	第三者割当	13,270	1,966,174	1,576	215,092	(注7)
2014年9月17日	投資口の追加発行 (公募)	147,343	2,113,517	18,568	233,661	(注8)
2014年10月9日	第三者割当	7,367	2,120,884	928	234,589	(注9)
2015年3月17日	投資口の追加発行 (公募)	109,381	2,230,265	16,985	251,574	(注10)
2015年4月10日	第三者割当	5,470	2,235,735	849	252,424	(注11)
2015年9月1日	投資口の追加発行 (公募)	84,966	2,320,701	12,295	264,720	(注12)
2016年3月16日	投資口の追加発行 (公募)	95,830	2,416,531	15,270	279,990	(注13)
2016年4月12日	第三者割当	4,792	2,421,323	763	280,753	(注14)

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

(注2) 1口当たり発行価格122,655円(発行価額118,629円)にて新規物件の取得資金に充当することを目的として投資口の追加発行(160,915口)を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格118,629円にて、公募増資に伴い第三者割当による投資口の追加発行(8,032口)を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格118,462円(発行価額114,574円)にて新規物件の取得資金に充当することを目的として投資口の追加発行(91,788口)を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格114,574円にて、公募増資に伴い第三者割当による投資口の追加発行(4,589口)を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格122,850円(発行価額118,818円)にて新規物件の取得資金に充当することを目的として投資口の追加発行(265,410口)を行いました。

(注7) 1口当たり発行価格118,818円にて、公募増資に伴い第三者割当による投資口の追加発行(13,270口)を行いました。

(注8) 1口当たり発行価格130,162円(発行価額126,023円)にて新規物件の取得資金に充当することを目的として投資口の追加発行(147,343口)を行いました。

(注9) 1口当たり発行価格126,023円にて、公募増資に伴い第三者割当による投資口の追加発行(7,367口)を行いました。

(注10) 1口当たり発行価格160,387円(発行価額155,287円)にて新規物件の取得資金又は借入金の返済に充当することを目的として投資口の追加発行(109,381口)を行いました。

(注11) 1口当たり発行価格155,287円にて、公募増資に伴い第三者割当による投資口の追加発行(5,470口)を行いました。

(注12) 1口当たり発行価格149,467円(発行価額144,714円)にて新規物件の取得資金に充当することを目的として投資口の追加発行(84,966口)を行いました。

(注13) 1口当たり発行価格164,580円(発行価額159,347円)にて新規物件の取得資金に充当することを目的として投資口の追加発行(95,830口)を行いました。

(注14) 1口当たり発行価格159,347円にて、公募増資に伴い第三者割当による投資口の追加発行(4,792口)を行いました。

#### 4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

当期中における役員の変動はありません。

(2) 本資産運用会社の役員

2016年6月24日付で林春夫が監査役に就任し、2016年6月23日付で監査役の江崎長昭が退任しました。

詳細については、2016年6月16日付ニュースリリース「資産運用会社における監査役の変任に関するお知らせ」をご参照ください。

## 5. 参考情報

## (1) 本投資法人の財産の構成

(2016年8月31日時点)

資産の種類	地域/用途		価額合計 (百万円)	投資比率 (%)
不動産	東京都心6区	オフィス	132,783	22.43
		物流施設	-	-
		商業施設	5,812	0.98
		住宅	-	-
		その他	-	-
	その他東京23区	オフィス	31,751	5.36
		物流施設	-	-
		商業施設	-	-
		住宅	-	-
		その他	-	-
	首都圏その他地域	オフィス	13,139	2.22
		物流施設	15,706	2.65
		商業施設	10,610	1.79
		住宅	-	-
		その他	10,032	1.69
	その他地域	オフィス	31,013	5.24
物流施設		-	-	
商業施設		2,723	0.46	
住宅		-	-	
その他		-	-	
信託不動産	東京都心6区	オフィス	53,271	9.00
		物流施設	-	-
		商業施設	26,068	4.40
		住宅	20,471	3.46
		その他	2,868	0.48
	その他東京23区	オフィス	-	-
		物流施設	-	-
		商業施設	6,301	1.06
		住宅	31,432	5.31
		その他	-	-
	首都圏その他地域	オフィス	7,189	1.21
		物流施設	6,077	1.03
		商業施設	20,591	3.48
		住宅	4,289	0.72
		その他	1,502	0.25
	その他地域	オフィス	54,483	9.20
物流施設		10,611	1.79	
商業施設		31,025	5.24	
住宅		8,468	1.43	
その他		7,857	1.33	
預金・その他資産			46,026	7.77
資産総額			592,110	100.00

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額	302,245	51.05
純資産総額	289,865	48.95

(注1) 上表における不動産及び信託不動産はいずれもテナントに対する賃貸用です。

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

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

## (2) 投資資産

### ① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

### ② 投資不動産物件

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

## ③ その他投資資産の主要なもの

## (イ) ポートフォリオの分散状況

不動産関連資産の分散状況は2016年8月31日時点で以下のとおりです。

## (a) 地域区分

地域区分	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
東京都心6区	252,093	43.3
その他東京23区	76,096	13.1
首都圏その他地域	99,553	17.1
その他地域	154,736	26.6
合計	582,478	100.0

## (b) 用途区分

用途区分	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
オフィス	344,348	59.1
物流施設	37,100	6.4
商業施設	105,438	18.1
住宅	68,222	11.7
その他	27,370	4.7
合計	582,478	100.0

## (c) 築年数区分

築年数区分	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
20年以上	114,680	19.7
15年以上20年未満	47,987	8.2
10年以上15年未満	119,717	20.6
5年以上10年未満	241,054	41.4
5年未満	41,500	7.1
合計	564,938	97.0

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

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

(注2) 「取得価格比率」は、取得価格の合計に対する各区分に属する不動産関連資産の取得価格の比率をいいます。「取得価格比率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお「取得価格比率」の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。

(注3) 「神戸桃山台ショッピングセンター(底地)」、「ホームセンタームサシ仙台東店(底地)」、「テックランド戸塚店(底地)」、「イオンタウン仙台東沢(底地)」及び「Friend Town深江橋(底地)」については「(c) 築年数区分」に含めていません。

**(ロ) 不動産鑑定評価の結果及び帳簿価額**

以下は、2016年8月31日を価格時点として実施した不動産関連資産に関する鑑定評価の結果の一覧です。  
また、同日時点における帳簿価額(減価償却後)及び取得価格を併せて記載しています。

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

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

各項目の意味は次のとおりです。

**◆ 「鑑定評価額」**

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

**◆ 「価格時点」**

不動産鑑定士が鑑定評価にあたって、不動産の価格判定の基準日とした時点であり、不動産関連資産の鑑定評価にあたっては、すべて2016年8月31日となっています。

**◆ 「取得価格比率」**

取得価格の合計に対する各不動産関連資産の上記価格時点における取得価格の比率をいいます。

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

(2016年8月31時点)

	物件名	鑑定 評価額 (百万 円)	鑑定 評価 業者	参考情報						帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	取得価 格比率 (%)	
				DC法 による価 格 (百万 円)	CR (%)	DCF法 による価 格 (百万 円)	DR (%)	TCR (%)	積算価格 (百万 円)				
オフィス	東京都 心6区	青山サンクレス トビル	12,210	谷澤	-	-	12,210	4.2	-	12,120	10,235	10,076	1.7
		ラウンドクロス 一番町	3,550	谷澤	3,750	4.2	3,460	4.3	4.3	3,280	3,014	3,526	0.6
		ラウンドクロス 西新宿	3,500	谷澤	3,660	3.8	3,430	4.2	4.0	3,590	2,420	2,650	0.5
		DT外苑	2,690	谷澤	2,800	4.2	2,640	4.3	4.4	2,590	2,133	2,430	0.4
		代々木フォレス トビル	1,500	谷澤	1,550	4.4	1,480	4.6	4.6	1,420	1,419	1,406	0.2
		ラウンドクロス 南麻布	1,420	中央	1,380	5.2	1,420	5.0	5.4	1,780	1,243	1,394	0.2
		ラウンドクロス 赤坂	2,620	中央	2,730	4.8	2,620	4.6	5.0	2,800	2,727	2,624	0.5
		ラウンドクロス 三田	1,520	中央	1,650	4.7	1,520	4.5	4.9	1,400	1,707	1,748	0.3
		ラウンドクロス 芝大門	3,060	中央	3,230	4.5	3,060	4.3	4.7	1,970	2,198	2,195	0.4
		ラウンドクロス 築地	3,740	中央	3,750	4.7	3,740	4.5	4.9	2,280	2,940	3,378	0.6
		オリックス芝2 丁目ビル	9,080	中央	9,050	4.5	9,080	4.3	4.7	5,060	6,283	7,500	1.3
		青山246ビル	8,280	中央	8,070	3.8	8,280	3.6	4.0	6,150	5,325	5,200	0.9
		ラウンドクロス 新宿	9,820	森井	9,920	3.7	9,710	3.5	3.9	7,020	7,476	8,020	1.4
		シーフォートス クエア/センタ ービルディング	13,700	中央	17,100	4.2	13,700	4.0	4.4	13,900	16,631	18,000	3.1
		オリックス赤坂 2丁目ビル	22,000	中央	22,900	3.5	22,000	3.3	3.7	11,800	19,961	21,860	3.8
		ラウンドクロス 新宿5丁目	4,100	森井	4,270	4.0	4,030	3.8	4.2	2,940	3,916	4,500	0.8
		日本橋本町1丁 目ビル	7,970	日本	8,060	4.1	7,870	3.8	4.2	6,680	9,583	10,500	1.8
		ラウンドクロス 渋谷	2,980	JV	3,030	3.9	2,920	3.7	4.2	1,700	3,280	3,500	0.6
		オリックス水道 橋ビル	2,950	日本	2,990	4.4	2,900	4.2	4.6	1,980	2,748	3,000	0.5
		オリックス品川 ビル	12,700	日本	12,900	3.8	12,400	3.6	4.0	11,000	14,385	15,200	2.6
		オリックス不動 産西新宿ビル	13,800	大和	13,900	3.8	13,800	3.6	4.0	10,600	13,148	13,600	2.3
		オーエックス田 町ビル	7,480	大和	7,560	4.3	7,440	4.1	4.5	5,040	6,635	6,730	1.2
		MG白金台ビル	8,640	中央	9,350	4.1	8,640	3.7	4.3	7,600	8,575	8,500	1.5
		渋谷パインビル	4,210	大和	4,280	3.7	4,180	3.5	3.9	2,930	3,405	3,400	0.6
		MG市ヶ谷ビル ディング	3,390	日本	3,440	3.9	3,330	3.7	4.1	2,320	3,057	3,100	0.5
		ラウンドクロス 銀座2丁目	5,720	谷澤	5,920	3.7	5,640	3.8	3.9	5,430	5,211	5,200	0.9
		アークヒルズ サウスタワー	23,100	谷澤	24,300	3.5	22,600	3.5	3.6	22,300	22,028	22,000	3.8
	神田松永町ビル	4,330	谷澤	4,740	3.6	4,160	3.7	3.8	4,460	4,358	4,202	0.7	
	東京都心6区 計	200,060		196,280		198,260			162,140	186,055	195,440	33.6	

オリックス不動産投資法人(8954)2016年8月期決算短信

(2016年8月31時点)

	物件名	鑑定 評価額 (百万 円)	鑑定 評価 業者	参考情報						帳簿価額 (百万 円)	取得価格 (百万 円)	取得価 格比率 (%)	
				DC法 による価 格 (百万 円)	CR (%)	DCF法 による価 格 (百万 円)	DR (%)	TCR (%)	積算価格 (百万 円)				
オフィス	その他 東京23 区	キャロットタワ ー	6,620	谷澤	6,590	4.5	6,630	4.5	4.7	6,370	3,845	5,479	0.9
		東陽MKビル	4,910	谷澤	4,710	4.8	5,000	5.0	5.0	4,700	3,861	5,270	0.9
		ビサイド木場	2,820	谷澤	2,900	4.6	2,790	4.7	4.8	2,660	2,007	2,450	0.4
		オリックス池袋 ビル	12,600	中央	11,700	4.2	12,600	4.0	4.4	6,480	8,256	9,577	1.6
		KN自由が丘プ ラザ	2,950	J V	2,990	4.2	2,910	4.0	4.4	1,860	3,072	3,110	0.5
		オリックス目黒 ビル	7,350	大和	7,430	4.4	7,310	4.2	4.6	4,480	6,081	6,350	1.1
		秋葉原ビジネス センター	6,090	大和	6,160	4.1	6,060	3.9	4.3	3,830	4,625	5,060	0.9
		その他東京23区 計	43,340		42,480		43,300			30,380	31,751	37,296	6.4
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三 鷹	2,960	谷澤	2,990	4.8	2,940	4.9	5.0	2,930	1,948	2,200	0.4
		ラウンドクロス 川崎	6,040	中央	5,680	4.8	6,040	4.6	5.0	3,590	3,979	4,130	0.7
		大宮宮町ビル	4,860	大和	4,850	5.0	4,870	4.8	5.2	2,970	3,845	4,400	0.8
		大宮下町1丁目ビ ル	4,500	大和	4,510	5.0	4,490	4.8	5.2	3,930	3,365	3,750	0.6
		ORE大宮ビル	7,790	大和	7,890	5.4	7,750	5.1	5.7	5,450	7,189	7,030	1.2
		首都圏その他地 域 計	26,150		25,920		26,090			18,870	20,329	21,510	3.7
		その他 地域	名古屋伊藤忠ビ ル	5,430	谷澤	5,420	5.2	5,440	5.4	5.4	5,730	4,599	4,500
	ORIX高麗橋 ビル	5,040	中央	4,570	4.3	5,040	4.1	4.5	3,580	4,520	5,560	1.0	
	ルナール仙台	6,160	日本	6,200	5.0	6,110	4.8	5.2	5,770	7,509	8,500	1.5	
	オリックス名古 屋錦ビル	8,320	日本	8,380	4.6	8,260	4.3	4.7	7,340	10,902	12,500	2.1	
	ORE札幌ビル	5,870	中央	5,860	5.9	5,870	5.6	6.2	4,480	3,480	4,250	0.7	
	オリックス神戸 三宮ビル	4,090	大和	4,100	5.5	4,080	5.3	5.7	2,560	3,335	3,800	0.7	
	ORE錦二丁目 ビル	11,700	大和	11,800	4.9	11,700	4.7	5.1	9,890	10,574	10,900	1.9	
	堂島プラザビル	9,960	日本	10,100	4.5	9,810	4.3	4.7	9,710	9,627	9,500	1.6	
	プライムスクエ ア広瀬通	8,170	日本	8,260	4.8	8,070	4.6	5.0	7,480	7,195	7,280	1.2	
	浜松アクトタワ ー	12,700	日本	12,700	6.0	12,700	5.8	6.2	13,800	12,108	11,800	2.0	
	オリックス淀屋 橋ビル	5,330	中央	5,560	4.3	5,330	4.1	4.5	3,890	5,063	5,012	0.9	
	札幌ブリックキ ューブ	5,390	谷澤	5,660	4.7	5,280	4.7	4.9	5,340	5,257	5,200	0.9	
	アルポーレ鹿児 島	1,510	森井	1,520	5.9	1,490	5.7	6.1	1,570	1,320	1,300	0.2	
	その他地域 計	89,670		90,130		89,180			81,140	85,496	90,102	15.5	
オフィス 計	359,220		354,810		356,830			292,530	323,632	344,348	59.1		



(2016年8月31日時点)

	物件名	鑑定 評価額 (百万 円)	鑑定 評価 業者	参考情報						帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	取得価 格比率 (%)		
				D C 法 による価 格 (百万 円)	C R (%)	D C F 法 による価 格 (百万 円)	D R (%)	T C R (%)	積算価格 (百万 円)					
物流施設	首都圏 その他 地域	戸田ロジスティク スセンター	10,700	日本	10,800	4.5	10,500	4.2	4.7	8,060	8,539	9,600	1.6	
		市川ロジスティク スセンター	8,900	日本	9,000	4.7	8,790	4.3	5.0	7,490	7,166	8,300	1.4	
		岩槻ロジスティク スセンター	6,960	日本	7,060	4.8	6,850	4.5	5.1	5,470	6,077	6,300	1.1	
		首都圏その他地域 計	26,560		26,860		26,140			21,020	21,783	24,200	4.2	
	その他 地域	堺ロジスティクス センター北棟	12,400	大和	12,500	5.0	12,400	4.8	5.2	8,050	8,299	10,200	1.8	
		小牧ロジスティク スセンター	3,000	谷澤	3,010	5.3	3,000	4.6	5.5	2,720	2,312	2,700	0.5	
		その他地域 計	15,400		15,510		15,400			10,770	10,611	12,900	2.2	
	物流施設 計		41,960		42,370		41,540			31,790	32,395	37,100	6.4	
	商業施設	東京都 心6区	日本地所南青山ビ ル	4,020	中央	4,000	3.7	4,020	3.5	4.0	2,090	2,467	2,548	0.4
			C U B E 代官山	3,450	中央	3,270	4.4	3,450	4.1	4.7	2,070	2,394	2,435	0.4
aune有楽町 クロスアベニュー 一原宿			11,800	大和	12,100	3.4	11,700	3.2	3.6	15,300	9,894	9,900	1.7	
J-ONE SQUARE			1,650	日本	1,680	3.9	1,620	3.7	4.1	1,240	1,518	1,510	0.3	
JouLe SHIBUYA			8,550	日本	8,700	3.6	8,400	3.4	3.8	6,470	7,540	7,550	1.3	
SO-CAL LINK OMOTESANDO			2,630	日本	2,680	3.7	2,570	3.5	3.9	2,880	2,313	2,300	0.4	
北青山ビル			920	谷澤	980	3.6	890	3.6	3.8	894	950	900	0.2	
東京都心6区 計			38,740		39,170		38,320			34,634	31,881	31,958	5.5	
その他 東京23 区			aune池袋	6,970	日本	7,080	4.0	6,850	3.8	4.2	4,630	6,301	6,410	1.1
		その他東京23区 計	6,970		7,080		6,850			4,630	6,301	6,410	1.1	
首都圏 その他 地域		aune港北	4,400	大和	4,430	4.9	4,380	4.7	5.1	3,120	3,539	4,000	0.7	
		aune幕張	4,550	大和	4,570	5.1	4,540	4.9	5.3	2,500	3,159	3,600	0.6	
		マルエツさがみ野 店	2,650	大和	2,680	5.3	2,640	5.1	5.5	2,890	2,218	2,350	0.4	
		クロスガーデン川 崎	14,900	大和	15,100	4.5	14,800	4.4	4.8	8,950	12,299	12,950	2.2	
		テックランド戸塚 店(底地)	6,010	日本	-	-	6,010	5.2	-	-	6,073	6,020	1.0	
		クリオ藤沢駅前	4,570	日本	4,580	5.6	4,550	5.2	5.8	3,770	3,910	3,900	0.7	
		首都圏その他地域 計	37,080		31,360		36,920			21,230	31,201	32,820	5.6	

(2016年8月31日時点)

	物件名	鑑定 評価額 (百万 円)	鑑定 評価 業者	参考情報						帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	取得価 格比率 (%)	
				DC法 による価 格 (百万 円)	CR (%)	DCF法 による価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)	積算価格 (百万 円)				
商業施設	その他 地域	神戸桃山台ショ ッピングセンター (底地)	3,270	日本	-	-	3,270	7.4	-	-	3,390	3,260	0.6
		岡山久米商業施 設	3,240	中央	3,240	6.1	3,240	5.6	6.6	2,550	2,457	2,750	0.5
		ホームセンター ムサシ仙台泉店 (底地)	2,920	中央	-	-	2,920	5.3	-	-	2,381	2,350	0.4
		aune札幌駅前	2,260	中央	2,270	5.3	2,260	5.0	5.6	1,450	1,867	1,900	0.3
		盛岡南ショッピ ングセンターサ ンサ	3,440	谷澤	3,480	6.2	3,420	5.9	6.4	3,410	2,723	2,800	0.5
		グランマート手 形	1,110	谷澤	1,110	6.3	1,110	6.1	6.5	1,090	955	980	0.2
		イオンタウン仙 台泉大沢(底 地)	3,850	中央	-	-	3,850	5.1	-	-	3,540	3,510	0.6
		クロスモール下 関長府	2,600	大和	2,590	6.2	2,610	6.1	6.4	1,430	2,331	2,400	0.4
		インターヴィレ ッジ大曲	6,140	中央	6,250	6.0	6,140	5.7	6.4	6,230	4,935	5,100	0.9
		パロー鈴鹿ショ ッピングセンタ ー	3,520	谷澤	3,550	5.9	3,510	5.5	6.1	3,210	3,136	3,200	0.5
		aune仙台	2,210	中央	2,230	5.1	2,210	4.9	5.3	1,440	2,004	2,000	0.3
		Friend Town 深 江橋(底地)	2,680	大和	-	-	2,680	4.5	-	-	2,424	2,400	0.4
		コナミスポー ツクラブ香里園	1,720	谷澤	1,710	5.5	1,720	5.5	5.7	1,640	1,599	1,600	0.3
		その他地域 計	38,960		26,430		38,940			22,450	33,748	34,250	5.9
	商業施設 計	121,750		104,040		121,030			82,944	103,133	105,438	18.1	
住宅	東京都 心6区	We W i l l 八丁堀	2,480	中央	2,530	4.3	2,480	4.1	4.5	1,730	2,163	2,370	0.4
		芝浦アイランド エアタワー	7,110	中央	7,250	4.8	7,110	4.5	5.1	4,950	5,161	6,030	1.0
		ベルファース戸 越スタディオ	3,050	中央	3,060	4.2	3,050	4.0	4.4	2,080	2,432	2,642	0.5
		ベルファース目 黒	3,820	日本	3,880	4.2	3,750	4.0	4.4	2,970	3,183	3,330	0.6
		セントラルクリ ブ六本木	7,950	日本	8,080	4.2	7,820	4.0	4.4	8,250	7,532	7,493	1.3
		東京都心6区 計	24,410		24,800		24,210			19,980	20,471	21,865	3.8
	その他 東京23 区	ベルファース蒲 田	4,200	中央	4,180	4.5	4,200	4.3	4.7	3,400	3,177	3,550	0.6
		ベルファース本 郷弓町	3,630	中央	3,730	4.3	3,630	4.1	4.5	2,320	3,065	3,340	0.6
		ベルファース三 宿	2,300	中央	2,350	4.5	2,300	4.3	4.7	1,950	1,947	2,000	0.3
		ウエストパー クタワー池袋	22,000	日本	22,300	4.3	21,700	4.1	4.5	18,900	20,300	20,500	3.5
	ベルファース東 十条	3,170	日本	3,210	4.6	3,120	4.4	4.8	2,090	2,941	3,000	0.5	
	その他東京23区 計	35,300		35,770		34,950			28,660	31,432	32,390	5.6	

(2016年8月31日時点)

	物件名	鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価業者	参考情報						帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	
				DC法による価格 (百万円)	CR (%)	DCF法による価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)	積算価格 (百万円)				
住宅	首都圏 その他 地域	アールスタイル ズ武蔵小杉	4,820	日本	4,820	5.3	4,810	4.7	5.5	3,860	4,289	4,433	0.8
		首都圏その他地 域計	4,820		4,820		4,810			3,860	4,289	4,433	0.8
	その他 地域	バルファース大 阪新町	4,460	中央	4,450	4.8	4,460	4.6	5.0	3,900	3,152	3,684	0.6
		バルファース尼 崎	3,830	中央	3,820	5.0	3,830	4.7	5.2	3,450	3,011	3,440	0.6
		バルファース金 沢香林坊	2,590	中央	2,740	5.8	2,590	5.6	6.0	2,430	2,304	2,410	0.4
		その他地域計	10,880		11,010		10,880			9,780	8,468	9,534	1.6
	住宅計		75,410		76,400		74,850			62,280	64,662	68,222	11.7
その他	東京都 心6区	高輪デュプレ ックスC's	2,880	日本	2,900	4.7	2,850	4.1	4.7	2,570	2,868	2,830	0.5
		東京都心6区計	2,880		2,900		2,850			2,570	2,868	2,830	0.5
	首都圏 その他 地域	クロスゲート	16,500	谷澤	16,600	5.1	16,400	5.1	5.3	15,800	10,032	15,040	2.6
		グッドタイムリ ビング新浦安	1,950	日本	1,970	5.4	1,930	5.2	5.6	1,860	1,502	1,550	0.3
		首都圏その他地 域計	18,450		18,570		18,330			17,660	11,534	16,590	2.8
	その他 地域	ヴィアイン心齋 橋ビル	3,480	日本	3,530	4.3	3,430	4.1	4.5	2,680	3,084	3,100	0.5
		ホテル京阪 札幌	3,040	日本	3,070	4.7	3,000	4.5	4.9	1,820	2,507	2,550	0.4
		リッチモンドホ テル山形駅前	2,530	日本	2,550	5.7	2,510	5.5	5.9	1,280	2,265	2,300	0.4
		その他地域計	9,050		9,150		8,940			5,780	7,857	7,950	1.4
	その他計		30,380		30,620		30,120			26,010	22,260	27,370	4.7
合計		628,720		608,240		624,370			495,554	546,084	582,478	100.0	

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

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

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

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

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

(注6) 「取得価格比率」は、取得価格の合計に対する各不動産関連資産の取得価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、「取得価格比率」の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。

(注7) 「青山サンクレストビル」のDCF法適用における割引率については、2026年8月までの数値を記載しており、2026年9月以降の割引率は4.1%となっています。「小牧ロジスティクスセンター」のDCF法適用における割引率については、2019年1月までの数値を記載しており、2019年2月以降の割引率は5.1%となっています。「北青山ビル」のDCF法適用における割引率については、2018年4月20日までの数値を記載しており、2018年4月21日以降の割引率は3.7%となっています。「盛岡南ショッピングセンターサンサ」のDCF法適用における割引率については、2022年7月までの数値を記載しており、2022年8月以降の割引率は6.3%となっています。「グランマート手形」のDCF法適用における割引率については、2023年8月までの数値を記載しており、2023年9月以降の割引率は6.5%となっています。並びに「パロー鈴鹿ショッピングセンター」のDCF法適用における割引率については、2026年8月までの数値を記載しており、2026年9月以降の割引率は5.9%となっています。

- (注8) 「青山サンクレストビル」では現況の建物を一定期間賃貸運用した後、取壊して更地化することを鑑定評価業者が想定しており、直接還元法は適用されていません。
- (注9) 「テックランド戸塚店(底地)」、「神戸桃山台ショッピングセンター(底地)」、「ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)」、「イオンタウン仙台泉大沢(底地)」及び「Friend Town 深江橋(底地)」では、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法である直接還元法については、契約期間満了時に借地権が消滅する当該契約内容には馴染まないこと等から、これによる収益価格の算出は行われていません。
- (注10) 2016年7月22日付で「日本橋イーストビル」を売却しました。
- (注11) 「aune池袋」は、2016年8月1日付で「ORE池袋」から名称変更を行ったものです。
- (注12) 「ラウンドクロス芝大門」は、2016年10月1日付で「芝大門ビル」から名称変更を行ったものです。
- (注13) 「ラウンドクロス銀座2丁目」は、2016年10月1日付で「デュープレックス銀座タワー2/11」から名称変更を行ったものです。

## (ハ) エンジニアリングレポートの概要

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

ポートフォリオPML(全物件の再調達価格合計に対する比)は1.7%、全物件の再調達価格合計は3,277.2億円となっています。

(2016年8月31日時点)

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

	物件名	修繕費分析			地震リスク分析		
		調査日より12年間の修繕費・更新費(千円)	調査業者	調査日付	PML(再調達価格に対する比)(%) (注2)	再調達価格(億円) (注3)	
オフィス	その他 東京23区	キャロットタワー	1,284,680	日本管財株式会社	2014年6月17日	2	240.0
		東陽MKビル	392,468	日本管財株式会社	2014年5月28日	7	34.3
		ビサイド木場	140,340	日本管財株式会社	2014年5月28日	4	15.5
		オリックス池袋ビル	106,480	日本管財株式会社	2014年5月26日	5	14.0
		KN自由が丘プラザ	19,019	株式会社アースア プレイザル	2013年6月12日	8	3.4
		オリックス目黒ビル	416,406	株式会社アースア プレイザル	2015年6月15日	4	30.7
		秋葉原ビジネスセンター	70,580	株式会社アースア プレイザル	2016年6月16日	5	16.4
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	651,060	日本管財株式会社	2014年6月12日	4	44.0
		ラウンドクロス川崎	236,000	日本管財株式会社	2014年6月16日	4	19.4
		大宮宮町ビル	52,830	日本管財株式会社	2014年5月26日	4	12.7
		大宮下町1丁目ビル	65,600	日本管財株式会社	2015年6月23日	5	15.3
		ORE大宮ビル	294,899	東京海上日動リス クコンサルティ ング株式会社	2014年11月11日	4	42.8
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	252,835	日本管財株式会社	2014年6月13日	7	40.8
		ORIX高麗橋ビル	167,390	SOMPOリスケ アマネジメント株 式会社	2011年12月2日	3	22.1
		ルナール仙台	439,776	株式会社アースア プレイザル	2013年6月10日	1	41.2
		オリックス名古屋錦ビル	80,280	日本管財株式会社	2014年6月13日	1	43.9
		ORE札幌ビル	320,270	株式会社アースア プレイザル	2015年6月19日	0	30.1
		オリックス神戸三宮ビル	141,370	SOMPOリスケ アマネジメント株 式会社	2016年6月23日	6	19.3
		ORE錦二丁目ビル	56,740	日本管財株式会社	2014年6月30日	8	41.4
		堂島プラザビル	180,200	東京海上日動リス クコンサルティ ング株式会社	2014年8月4日	9	39.1
プライムスクエア広瀬通		113,690	東京海上日動リス クコンサルティ ング株式会社	2014年10月31日	2	40.1	
浜松アクトタワー		3,944,880	東京海上日動リス クコンサルティ ング株式会社	2015年12月16日	2	485.9	
オリックス淀屋橋ビル		248,018	東京海上日動リス クコンサルティ ング株式会社	2016年1月20日	10	25.8	
札幌ブリックキューブ		430,437	株式会社ジャスト	2016年3月1日	1	35.6	
アルポーレ鹿児島		49,155	株式会社ジャスト	2016年3月22日	1	10.6	
物流施 設	首都圏 その他 地域	戸田ロジスティクスセンター	139,628	株式会社アースア プレイザル	2013年6月11日	5	28.5
		市川ロジスティクスセンター	147,760	日本管財株式会社	2014年5月28日	4	30.5
		岩槻ロジスティクスセンター	47,570	株式会社アースア プレイザル	2014年6月20日	4	22.3
	その他 地域	堺ロジスティクスセンター北棟	96,820	日本管財株式会社	2015年6月22日	7	61.4
		小牧ロジスティクスセンター	183,431	東京海上日動リス クコンサルティ ング株式会社	2016年7月15日	5	16.1

	物件名	修繕費分析			地震リスク分析		
		調査日より12年間の修繕費・更新費(千円)	調査業者	調査日付	PML(再調達価格に対する比)(%) (注2)	再調達価格(億円) (注3)	
商業施設	東京都心6区	日本地所南青山ビル	22,890	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2011年12月9日	8	1.8
		CUBE代官山	19,340	日本管財株式会社	2014年5月29日	9	1.9
		aune有楽町	33,951	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年1月18日	5	9.0
		クロスアベニュー原宿	12,878	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年7月5日	4	2.1
		J-ONE SQUARE	12,733	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年12月6日	8	1.3
		JouLe SHIBUYA	47,249	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年1月9日	5	6.8
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	2,073	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年6月24日	5	0.8
		北青山ビル	4,988	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年7月29日	6	0.7
	その他東京23区	aune池袋	61,998	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年6月16日	5	13.3
	首都圏その他地域	aune港北	67,750	日本管財株式会社	2015年6月25日	4	18.6
		aune幕張	86,511	日本管財株式会社	2015年6月23日	5	17.1
		マルエツさがみ野店	81,461	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年12月24日	14	10.3
		クロスガーデン川崎	99,650	株式会社アースアプレイザル	2013年1月16日	4	33.7
		テックランド戸塚店(底地)(注5)	-	-	-	-	-
		クリオ藤沢駅前	70,171	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年9月2日	8	8.8
	その他地域	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)(注5)	-	-	-	-	-
		岡山久米商業施設	69,757	株式会社アースアプレイザル	2016年6月24日	8	11.5
		ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)(注5)	-	-	-	-	-
		aune札幌駅前	108,350	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2011年11月9日	1	6.5
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	164,872	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2012年6月11日	3	16.3
		グランマート手形	28,542	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年8月2日	2	2.5
イオンタウン仙台泉大沢(底地)(注5)		-	-	-	-	-	

	物件名	修繕費分析			地震リスク分析		
		調査日より12年間の修繕費・更新費(千円)	調査業者	調査日付	PML(再調達価格に対する比)(%) (注2)	再調達価格(億円) (注3)	
商業施設	その他地域	クロスモール下関長府	54,894	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年11月14日	3	6.9
		インターヴィレッジ大曲	316,176	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年4月25日	1	32.0
		パロー鈴鹿ショッピングセンター	57,029	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年12月13日	9	11.3
		aune仙台	222,606	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年4月11日	2	6.8
		Friend Town 深江橋(底地)(注5)	-	-	-	-	-
		コナミススポーツクラブ香里園	199,091	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年5月12日	5	13.9
住宅	東京都心6区	We Will 八丁堀	180,750	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2016年6月23日	6	8.1
		芝浦アイランド エアタワー(住宅棟)(注6)	2,036,150	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2016年6月28日	3	156.1
		芝浦アイランド エアタワー(クラブハウス棟)(注6)				4	3.7
		芝浦アイランド エアタワー(エアテラス)(注6)				5	7.8
		ベルファース戸越スタディオ	36,713	株式会社アースアプレイザル	2012年3月1日	4	9.1
		ベルファース目黒	25,914	株式会社アースアプレイザル	2012年9月12日	5	9.0
		セントラルクリブ六本木(I)(注7)	58,813	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年10月30日	5	6.5
		セントラルクリブ六本木(II)(注7)	60,748		2014年10月30日	5	6.7
		セントラルクリブ六本木(III)(注7)	59,677		2014年10月30日	5	6.6
	その他東京23区	ベルファース蒲田	380,550	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2016年6月24日	9	19.0
		ベルファース本郷弓町	314,750	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	2016年6月23日	3	11.3
		ベルファース三宿	54,101	株式会社アースアプレイザル	2012年3月1日	14	6.9
		ウエストパークタワー池袋	362,840	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年11月26日	1	75.5
		ベルファース東十条	60,013	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年12月11日	4	10.0
首都圏その他地域	アールスタイルズ武蔵小杉	286,521	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年6月19日	5	42.6	
その他地域	ベルファース大阪新町	259,010	SOMPO リスクアマネジメント株式会社	2016年6月22日	2	29.4	
	ベルファース尼崎	136,990	SOMPO リスクアマネジメント株式会社	2016年6月23日	14	23.8	
	ベルファース金沢香林坊	84,955	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年6月11日	1	16.6	



		物件名	修繕費分析			地震リスク分析	
			調査日より12年間の修繕費・更新費(千円)	調査業者	調査日付	PML(再調達価格に対する比)(%) (注2)	再調達価格(億円) (注3)
その他	東京都心6区	高輪デュープレックスC's	122,819	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年12月9日	7	9.6
	首都圏その他地域	クロスゲート	442,590	日本管財株式会社	2014年6月16日	2	123.4
		グッドタイムリビング新浦安	29,810	株式会社アースアプレイザル	2012年7月5日	4	7.2
	その他地域	ヴィアイン心齋橋ビル	43,272	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年6月12日	10	11.2
		ホテル京阪 札幌	99,742	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年6月19日	0	14.5
		リッチモンドホテル山形駅前	3,256	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年6月16日	1	15.2

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

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

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

(注4) 地震リスク分析はSOMPOリスクケアマネジメント株式会社により行われています。

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

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

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

(注8) 調査業者損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社は、2016年4月1日付でSOMPOリスクケアマネジメント株式会社に商号変更しています。

(注9) 2016年7月22日付で「日本橋イーストビル」を売却しました。

(注10) 「aune池袋」は、2016年8月1日付で「ORE池袋」から名称変更を行ったものです。

(注11) 「ラウンドクロス芝大門」は、2016年10月1日付で「芝大門ビル」から名称変更を行ったものです。

(注12) 「ラウンドクロス銀座2丁目」は、2016年10月1日付で「デュープレックス銀座タワー2/11」から名称変更を行ったものです。

## (二) 資本的支出の概要

## (a) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既払総額
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	会場音響照明設備更新	自 2017年3月 至 2017年8月	314	-	-
シーフォートスクエア/ センタービルディング (東京都品川区)	防災設備更新	自 2016年3月 至 2017年3月	246	96	96
ラウンドクロス築地 (東京都中央区)	空調機更新	自 2016年9月 至 2017年5月	185	-	-
市川ロジスティクス センター (千葉県市川市)	外壁シール更新	自 2016年9月 至 2017年8月	160	-	-
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	空調リモートコント ローラ更新	自 2016年9月 至 2018年2月	124	-	-
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	火災報知設備更新	自 2016年9月 至 2018年2月	107	-	-
渋谷パインビル (東京都渋谷区)	空調機更新	自 2016年12月 至 2017年3月	97	-	-
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	機械式駐車装置の機器 部品更新	自 2016年9月 至 2018年2月	82	-	-
ラウンドクロス川崎 (神奈川県川崎市)	外壁改修	自 2016年10月 至 2017年2月	68	-	-
aune仙台 (宮城県仙台市)	キュービクル更新	自 2017年2月 至 2017年2月	36	-	-
aune有楽町 (東京都千代田区)	エントランス美装化	自 2016年9月 至 2017年2月	30	-	-
クロスゲート (神奈川県横浜市)	エスカレーターモーター 整備	自 2016年3月 至 2018年2月	24	-	-
札幌ブリックキューブ (北海道札幌市)	給水管更新	自 2016年9月 至 2017年2月	21	-	-
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	直流電源装置更新	自 2017年3月 至 2017年8月	21	-	-
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	熱量計更新	自 2016年9月 至 2018年8月	20	-	-

## (b) 期中の資本的支出

不動産関連資産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の  
資本的支出は454百万円であり、当期費用に区分された修繕費426百万円と併せ、880百万円の工事を実施して  
います。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額 (百万円)
シーフォートスクエア/センター ビルディング (東京都品川区)	防災設備更新	自 2015年12月 至 2016年3月	95
MG白金台ビル (東京都港区)	全熱交換器更新	自 2016年6月 至 2016年8月	41
シーフォートスクエア/センター ビルディング (東京都品川区)	天井補修	自 2016年5月 至 2016年8月	26
その他の資本的支出			291
合計			454

## (c) 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
当期首積立金残高(百万円)	1,084	1,192	1,274	516	544
当期積立額(百万円)	466	499	516	544	764
当期積立金取崩額(百万円)	359	417	1,274	516	544
次期繰越額(百万円)	1,192	1,274	516	544	764

(注1) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、2016年8月31日時点で528百万円を積み立てています。

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

## (ホ) 主要な不動産の情報

各不動産関連資産について、その総賃貸収入が2016年8月期(第29期)の総賃貸収入合計の10%以上を占める物件はありません。



		物件名	テナント数	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料 (百万円)
オフィス	その他 東京23 区	キャロットタワー	12	6,866.16	6,866.16	100.0	42
		東陽MKビル	7	9,647.29	9,824.62	98.2	33
		ピサイド木場	5	4,758.03	4,758.03	100.0	14
		オリックス池袋ビル	8	5,528.03	5,528.03	100.0	49 (注6)
		KN自由が丘プラザ	5	1,231.80	1,231.80	100.0	11
		オリックス目黒ビル	11	5,156.53	6,175.55	83.5	28
		秋葉原ビジネスセンター	9	4,252.43	4,252.43	100.0	27
		その他東京23区 計	57	37,440.27	38,636.62	96.9	206
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	11	4,621.57	4,621.57	100.0	21
		ラウンドクロス川崎	12	5,307.43	5,528.06	96.0	31
		大宮宮町ビル	2	4,062.92	4,062.92	100.0	(注5)
		大宮下町1丁目ビル	8	4,912.78	4,912.78	100.0	24
		ORE大宮ビル	30	9,892.45	10,005.04	98.9	42
		首都圏その他地域 計	63	28,797.15	29,130.37	98.9	(注5)
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	15	10,764.52	10,773.58	99.9	34 (注6)
		ORIX高麗橋ビル	14	6,851.57	6,851.57	100.0	26
		ルナール仙台	43	9,955.91	9,955.91	100.0	37
		オリックス名古屋錦ビル	18	9,918.01	10,251.51	96.7	37
		ORE札幌ビル	10	11,672.41	11,672.41	100.0	46
		オリックス神戸三宮ビル	20	6,252.86	6,252.86	100.0	25
ORE錦二丁目ビル		24	13,318.82	15,078.21	88.3	55	
堂島プラザビル		29	9,573.32	10,050.45	95.3	47	
プライムスクエア広瀬通		36	10,274.36	10,420.22	98.6	40	
浜松アクトタワー		166	84,141.36	84,296.59	99.8	194 (注6)	
オリックス淀屋橋ビル		32	6,431.97	6,591.02	97.6	26	
札幌ブリックキューブ		36	8,612.59	8,657.39	99.5	28	
アルポーレ鹿児島	12	3,160.57	3,160.57	100.0	12		
その他地域 計	455	190,928.27	194,012.29	98.4	613		
オフィス 計	827	380,451.97	392,930.08	96.8	1,740		
物流 施設	首都圏 その他 地域	戸田ロジスティクスセンター	1	36,158.60	36,158.60	100.0	(注5)
		市川ロジスティクスセンター	1	37,456.96	37,456.96	100.0	(注5)
		岩槻ロジスティクスセンター	2	28,048.04	28,048.04	100.0	(注5)
		首都圏その他地域 計	4	101,663.60	101,663.60	100.0	118
	その他 地域	堺ロジスティクスセンター北棟	1	64,004.80	64,004.80	100.0	(注5)
		小牧ロジスティクスセンター	1	18,089.76	18,089.76	100.0	(注5)
物流施設 計	2	82,094.56	82,094.56	100.0	77		
物流施設 計	6	183,758.16	183,758.16	100.0	195		
商業 施設	東京都 心6区	日本地所南青山ビル	1	985.36	985.36	100.0	(注5)
		CUBE代官山	5	899.82	899.82	100.0	14
		aune有楽町	1	3,280.26	3,280.26	100.0	40 (注8)
		クロスアベニュー原宿	1	693.57	693.57	100.0	18 (注8)
		J-ONE SQUARE	1	506.36	506.36	100.0	(注5)
		Joule SHIBUYA	1	2,394.93	2,394.93	100.0	31 (注8)
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	1	484.56	484.56	100.0	(注5)
		北青山ビル	3	85.72	215.50	39.8	1
		東京都心6区 計	14	9,330.58	9,460.36	98.6	(注5) (注8)
	その他 東京23 区	aune池袋	1	4,179.45	4,179.45	100.0	27 (注8)
		その他東京23区 計	1	4,179.45	4,179.45	100.0	27 (注8)
	首都圏 その他 地域	aune港北	17	5,397.66	5,397.66	100.0	24
		aune幕張	21	5,749.05	5,749.05	100.0	28
		マルエツさがみ野店	1	8,250.89	8,250.89	100.0	(注5)
クロスガーデン川崎		1	17,126.09	17,126.09	100.0	76 (注8)	

		物件名	テナント数	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料 (百万円)	
商業 施設	首都圏 その他 地域	テックランド戸塚店(底地)	1	11,901.87	11,901.87	100.0	(注5)	
		クリオ藤沢駅前	6	2,678.42	2,678.42	100.0	23	
		首都圏その他地域 計	47	51,103.98	51,103.98	100.0	(注5) (注8)	
	その他 地域	神戸桃山台ショッピングセンター (底地)	5	42,123.17	42,123.17	100.0	25	
		岡山久米商業施設	3	11,822.08	11,822.08	100.0	19	
		ホームセンタームサシ仙台泉店(底 地)	1	56,109.95	56,109.95	100.0	(注5)	
		aune札幌駅前	4	2,181.73	2,181.73	100.0	12	
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	1	17,107.50	17,107.50	100.0	(注5)	
		グランマート手形	1	3,311.00	3,311.00	100.0	(注5)	
		イオンタウン仙台泉大沢(底地)	1	74,930.65	74,930.65	100.0	(注5)	
		クロスモール下関長府	1	8,651.19	8,651.19	100.0	17 (注8)	
		インターヴィレッジ大曲	1	39,217.40	39,217.40	100.0	48 (注8)	
		パロー鈴鹿ショッピングセンター	1	16,782.02	16,782.02	100.0	(注5) (注8)	
		aune仙台	10	2,092.07	2,092.07	100.0	12	
		Friend Town 深江橋(底地)	1	9,492.36	9,492.36	100.0	(注5)	
		コナミスポーツクラブ香里園	1	8,176.36	8,176.36	100.0	(注5)	
		その他地域 計	31	291,997.48	291,997.48	100.0	(注5) (注8)	
		商業施設 計		93	356,611.49	356,741.27	100.0	(注5) (注8)
	住宅	東京都 心6区	We Will 八丁堀	1	3,065.89	3,065.89	100.0	12 (注8)
			芝浦アイランド エアタワー	2	12,625.84	13,097.69	96.4	50 (注7)
ベルファース戸越スタディオ			1	3,099.75	3,168.75	97.8	13 (注8)	
ベルファース目黒			1	3,151.31	3,422.89	92.1	15 (注8)	
セントラルクリブ六本木			1	6,988.55	7,565.52	92.4	32 (注8)	
東京都心6区 計			6	28,931.34	30,320.74	95.4	124 (注8)	
その他 東京23 区			ベルファース蒲田	1	5,843.37	6,187.52	94.4	23 (注8)
		ベルファース本郷弓町	1	4,203.00	4,349.82	96.6	18 (注8)	
		ベルファース三宿	1	2,535.90	2,654.24	95.5	10 (注8)	
		ウエストパークタワー池袋	1	24,053.85	25,152.42	95.6	96 (注8)	
		ベルファース東十条	1	4,428.74	4,933.11	89.8	14 (注8)	
		その他東京23区 計	5	41,064.86	43,277.11	94.9	163 (注8)	
首都圏 その他 地域		アールスタイルズ武蔵小杉	1	15,893.28	15,953.63	99.6	50 (注8)	
		首都圏その他地域 計	1	15,893.28	15,953.63	99.6	50 (注8)	
その他 地域		ベルファース大阪新町	1	8,606.43	8,831.38	97.5	27 (注8)	
		ベルファース尼崎	5	7,370.04	7,459.86	98.8	18	
		ベルファース金沢香林坊	4	5,997.75	6,680.44	89.8	16 (注6) (注7)	
		その他地域 計	10	21,974.22	22,971.68	95.7	61 (注8)	
住宅 計		22	107,863.70	112,523.16	95.9	399 (注8)		

	物件名	テナント数	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料 (百万円)	
その他	東京都 心6区	高輪デュープレックスC's	1	4,404.33	4,404.33	100.0	(注5)
		東京都心6区 計	1	4,404.33	4,404.33	100.0	(注5)
	首都圏 その他 地域	クロスゲート	28	25,658.55	25,813.97	99.4	96 (注6)
		グッドタイムリビング新浦安	1	4,143.60	4,143.60	100.0	(注5)
		首都圏その他地域 計	29	29,802.15	29,957.57	99.5	(注5)
	その他 地域	ヴィアイン心齋橋ビル	5	4,719.93	4,719.93	100.0	(注5)
		ホテル京阪 札幌	1	5,335.88	5,335.88	100.0	(注5)
		リッチモンドホテル山形駅前	2	7,294.16	7,294.16	100.0	(注5)
		その他地域 計	8	17,349.97	17,349.97	100.0	42
		その他 計	38	51,556.45	51,711.87	99.7	(注5)
		合計	986	1,080,241.77	1,097,664.54	98.4	3,091

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

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

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

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

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

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

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

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

(注9) 2016年7月22日付で「日本橋イーストビル」を売却しました。

(注10) 「aune池袋ビル」は2016年8月1日付で「ORE池袋ビル」から名称変更を行ったものです。

(注11) 「ラウンドクロス芝大門」は、2016年10月1日付で「芝大門ビル」から名称変更を行ったものです。

(注12) 「ラウンドクロス銀座2丁目」は、2016年10月1日付で「デュープレックス銀座タワー2/11」から名称変更を行ったものです。

## (ロ) 稼働率実績

以下は、第20期以降の各期末における本投資法人の不動産関連資産の用途別の稼働率の推移を示したものです。

	第20期末 (2012年2月末日)	第21期末 (2012年8月末日)	第22期末 (2013年2月末日)	第23期末 (2013年8月末日)	第24期末 (2014年2月末日)
オフィス	93.9%	96.1%	96.5%	97.4%	98.6%
オフィス以外の用途 の物件合計(注1)	99.1%	99.0%	99.4%	99.4%	99.5%
物流施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
商業施設	99.4%	99.4%	99.9%	99.9%	99.9%
住宅	96.0%	95.7%	97.1%	96.4%	96.3%
その他	98.2%	100.0%	100.0%	99.5%	100.0%
全物件稼働率	97.2%	98.0%	98.4%	98.7%	99.2%

	第25期末 (2014年8月末日)	第26期末 (2015年2月末日)	第27期末 (2015年8月末日)	第28期末 (2016年2月末日)	第29期末 (2016年8月末日)
オフィス	98.8%	97.6%	97.7%	97.9%	96.8%
オフィス以外の用途 の物件合計(注1)	99.1%	99.5%	99.0%	99.3%	99.3%
物流施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
商業施設	99.9%	100.0%	99.7%	99.9%	100.0%
住宅	94.5%	97.2%	94.9%	96.3%	95.9%
その他	100.0%	98.6%	100.0%	99.3%	99.7%
全物件稼働率	99.0%	98.9%	98.6%	98.9%	98.4%

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

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



## (ハ) 主要10テナントに関する情報

## (a) 主要テナント

不動産関連資産について、2016年8月31日時点での、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の不動産関連資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点の「賃貸面積合計に占める割合」が10%以上を占めるテナント（以下「主要なテナント」といいます。）は、オリックス株式会社の1社です。

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	下表参照
賃貸面積	119,668.87㎡（詳細については次項「(b)主要テナント含め上位10テナント」欄参照）
賃貸面積合計に対する賃貸面積の割合	11.1%（注1）
契約賃料	月額358百万円（注2）（年額4,304百万円（注3））
契約満了日	次項「(b)主要テナント含め上位10テナント」欄参照
契約更改の方法	下表参照
敷金・保証金	3,552百万円

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

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

- (注2) サブリース契約に基づきエンドテナントへの賃貸借状況に応じてテナントが支払う賃料が変動する旨が定められている契約については、期末月におけるエンドテナントとの賃貸借契約に応じた賃料を記載しています。
- (注3) 「契約賃料(年額)」は上記(注2)の契約賃料(月額)を12倍して記載しています。
- (注4) 「aune池袋」は、2016年8月1日付で「ORE池袋」が名称変更を行ったものです。

## (b) 主要テナント含め上位10テナント

以下では、主要なテナントを含め、2016年8月31日時点において、賃貸面積合計に占める賃貸面積の割合が大きい順に、上位10位までのテナント（以下「本件主要10テナント」といいます。）についての情報を記載します。

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

賃貸面積合計 (㎡)	1,080,241.77
------------	--------------

テナントの名称	業種	入居物件名	契約満了日 (注1)	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積合計 に占める賃貸 面積の割合 (%) (注2)
1 オリックス株式会社	金融業	ラウンドクロス赤坂	2016年10月31日	538.66	0.0
		オリックス芝2丁目ビル	2016年11月30日	6,451.76	0.6
		大宮下町1丁目ビル	2017年12月18日	1,298.94	0.1
		ORE札幌ビル	2017年5月8日	856.97	0.1
		オリックス神戸三宮ビル	2018年1月14日	543.39	0.1
		浜松アクトタワー	2017年1月31日	244.79	0.0
		アルポーレ鹿児島	2016年12月31日	301.95	0.0
		aune有楽町	2025年8月31日	3,280.26	0.3
		クロスアベニュー原宿	2023年10月31日	693.57	0.1
		JouLe SHIBUYA	2024年3月31日	2,394.93	0.2
		aune池袋	2024年9月30日	4,179.45	0.4
		クロスガーデン川崎	2023年3月28日	17,126.09	1.6
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	2017年7月30日	17,107.50	1.6
		クロスモール下関長府	2024年1月9日	8,651.19	0.8
インターヴィレッジ大曲	2028年6月25日	39,217.40	3.6		
パロー鈴鹿ショッピングセンター	2024年3月31日	16,782.02	1.6		
2 イオンタウン株式会社	不動産業	イオンタウン仙台泉大沢(底地)	(注3)	74,930.65	6.9
3 日本通運株式会社	運送業	堺ロジスティクスセンター北棟	2019年7月30日	64,004.80	5.9
4 アークランドサカモト株式会社	小売業	ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)	(注3)	56,109.95	5.2
5 センコー株式会社	運送業	市川ロジスティクスセンター	2018年7月31日	37,456.96	3.5
6 株式会社オークラアクトシティホテル浜松	ホテル事業	浜松アクトタワー	2017年5月31日	37,024.51	3.4
7 京葉流通倉庫株式会社	倉庫業	戸田ロジスティクスセンター	2025年3月9日	36,158.60	3.3
8 株式会社大京穴吹不動産	不動産業	ラウンドクロス南麻布	2017年7月31日	531.67	0.0
		ラウンドクロス築地	2017年7月31日	115.19	0.0
		We Will 八丁堀	2017年1月31日	3,065.89	0.3
		ベルファース戸越ステイオ	2017年7月31日	3,099.75	0.3
		ベルファース蒲田	2017年1月31日	5,843.37	0.5
		ベルファース本郷弓町	2016年10月31日	4,203.00	0.4
		ベルファース東十条	2017年7月31日	4,428.74	0.4
ベルファース大阪新町	2016年10月1日	8,606.43	0.8		
9 アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	不動産業	ウエストパークタワー池袋	2017年7月31日	24,053.85	2.2
10 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	1.1
		神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	(注3)	8,520.30	0.8
合 計				499,724.40	46.3

- (注1) 「契約満了日」は、テナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、最も早く契約満了日が到来する賃貸借契約の契約満了日を記載しています。
- (注2) 「賃貸面積合計に占める賃貸面積の割合」は、2016年8月31日時点の数値を使用しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) やむを得ない事情により開示していません。
- (注4) 「aune池袋」は、2016年8月1日付で「ORE池袋」が名称変更を行ったものです。