【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年5月24日
【計算期間】	第42期 （自　2022年9月1日　至　2023年2月28日）
【発行者名】	オリックス不動産投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　三浦　洋
【本店の所在の場所】	東京都港区浜松町二丁目3番1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 総務経理部長　　望月　激
【連絡場所】	東京都港区浜松町二丁目3番1号
【電話番号】	03-5776-3320（代表）
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

①　主要な経営指標等の推移

回次			第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月			2018年8月	2019年2月	2019年8月	2020年2月	2020年8月
営業収益		百万円	23,754	24,052	24,357	26,374	24,558
(うち賃貸事業収益)		百万円	(23,754)	(24,052)	(24,357)	(24,609)	(24,500)
営業費用		百万円	12,629	13,473	12,625	12,897	12,577
(うち賃貸事業費用)		百万円	(10,839)	(11,154)	(10,866)	(11,073)	(10,779)
営業利益		百万円	11,124	10,578	11,731	13,477	11,980
経常利益		百万円	9,643	9,178	10,378	12,199	10,730
当期純利益		百万円	9,629	9,164	10,174	12,184	10,717
出資総額		百万円	335,757	335,757	335,757	335,757	335,757
発行済投資口の総口数	(a)	口	2,760,000	2,760,000	2,760,000	2,760,000	2,760,000
純資産額	(b)	百万円	348,408	347,942	348,493	350,314	349,832
総資産額	(c)	百万円	673,068	673,908	677,334	680,985	678,684
1口当たり純資産額	(b)／(a)	円	126,235	126,066	126,266	126,926	126,751
1口当たり当期純利益	(注1) (注8)	円	3,497	3,320	3,687	4,415	3,883
分配総額	(d)	百万円	9,629	9,624	10,363	11,200	10,598
1口当たり分配金額	(d)／(a)	円	3,489	3,487	3,755	4,058	3,840
（うち1口当たり利益分配金額）		円	(3,489)	(3,487)	(3,755)	(4,058)	(3,840)
（うち1口当たり利益超過分配金額）		円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本比率	(b)／(c)	%	51.8	51.6	51.5	51.4	51.5
自己資本利益率	(注1)	%	2.8(5.6)	2.6(5.3)	2.9(5.8)	3.5(7.0)	3.1(6.1)
［その他参考情報］							
総資産経常利益率	(注1)	%	1.4(2.9)	1.4(2.7)	1.5(3.1)	1.8(3.6)	1.6(3.2)
配当性向	(注1)	%	99.7	105.0	101.8	91.9	98.8
期末不動産関連資産数	(注2)	件	111	109	110	112	111
期末テナント数	(注3)	件	1,026	1,011	1,017	1,028	1,020
期末賃貸可能面積合計		㎡	1,193,794.62	1,147,046.67	1,150,544.13	1,155,602.72	1,156,599.61
期末稼働率	(注4)	%	99.4	99.4	99.2	99.3	98.0
当期減価償却費		百万円	4,084	4,112	4,086	4,113	4,131
当期資本的支出額		百万円	929	929	1,894	1,168	1,101
賃貸ＮＯＩ (Net Operating Income)	(注1)	百万円	17,073	17,086	17,653	17,725	17,928

回次			第38期	第39期	第40期	第41期	第42期
決算年月			2021年2月	2021年8月	2022年2月	2022年8月	2023年2月
営業収益		百万円	23,593	23,630	23,746	26,120	25,671
(うち賃貸事業収益)		百万円	(23,593)	(23,630)	(23,225)	(23,795)	(24,332)
営業費用		百万円	12,615	12,635	13,269	13,207	13,452
(うち賃貸事業費用)		百万円	(10,816)	(10,857)	(11,118)	(11,392)	(11,651)
営業利益		百万円	10,978	10,994	10,476	12,912	12,218
経常利益		百万円	9,803	9,822	9,351	11,811	11,161
当期純利益		百万円	9,656	9,807	9,338	11,787	11,149
出資総額		百万円	335,757	335,757	335,757	335,757	335,757
発行済投資口の総口数	(a)	口	2,760,000	2,760,000	2,760,000	2,760,000	2,760,000
純資産額	(b)	百万円	348,890	348,910	348,442	350,680	351,197
総資産額	(c)	百万円	684,212	684,445	682,870	682,981	680,786
1口当たり純資産額	(b)／(a)	円	126,409	126,417	126,247	127,058	127,246
1口当たり当期純利益	(注1) (注8)	円	3,499	3,554	3,383	4,271	4,040
分配総額	(d)	百万円	9,786	9,806	9,549	10,631	11,227
1口当たり分配金額	(d)／(a)	円	3,546	3,553	3,460	3,852	4,068
（うち1口当たり利益分配金額）		円	(3,546)	(3,553)	(3,460)	(3,852)	(4,068)
（うち1口当たり利益超過分配金額）		円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本比率	(b)／(c)	%	51.0	51.0	51.0	51.3	51.6
自己資本利益率	(注1)	%	2.8(5.5)	2.8(5.6)	2.7(5.4)	3.4(6.7)	3.2(6.4)
［その他参考情報］							
総資産経常利益率	(注1)	%	1.4(2.9)	1.4(2.9)	1.4(2.7)	1.7(3.5)	1.6(3.3)
配当性向	(注1)	%	101.3	99.9	102.2	90.1	100.6
期末不動産関連資産数	(注2)	件	112	113	112	111	110
期末テナント数	(注3)	件	1,012	1,029	1,044	1,050	1,059
期末賃貸可能面積合計		㎡	1,162,612.17	1,164,559.95	1,154,985.34	1,152,522.48	1,144,028.69
期末稼働率	(注4)	%	97.1	96.2	96.7	97.5	98.2
当期減価償却費		百万円	4,153	4,161	4,145	4,059	4,015
当期資本的支出額		百万円	984	1,384	1,245	1,363	1,509
賃貸ＮＯＩ （Net Operating Income）	(注1)	百万円	17,008	17,012	16,330	16,540	16,774

（注1）記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、月数により年換算した数値を（　）内に併記しています。

1口当たり当期純利益	当期純利益／日数加重平均投資口数
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
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2）期末不動産関連資産数は、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います。ただし、匿名組合出資持分及び優先出資証券については含めていません。

（注3）期末テナント数は、建物毎に延べテナント賃貸先数を記載しています。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社と数えています。

（注4）期末稼働率は、決算日時点における賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を記載しています。

（注5）上記表中、記載未満の数値につき原則として、金額は切り捨て、比率は四捨五入して記載しています。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位未満を切り捨ててそれぞれ記載しています。

（注6）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。

（注7）期末テナント数、期末賃貸可能面積合計及び期末稼働率は、リース投資資産に計上している不動産関連資産に係る数値を含めて算定しています。

（注8）上表において、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、「1口当たり当期純利益」が希薄化していないため記載していません。

②　事業の状況

イ．業績等の概要

（イ）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（2023年2月28日）時点の発行済投資口の総口数は2,760,000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（後記「２　投資方針／（２）投資対象」をご参照ください。）の総称とします。以下同じです。）に投資するとともに、商業施設・住宅・物流施設・ホテル等を用途とする不動産関連資産に投資する総合型の不動産投資法人（ＲＥＩＴ）です。

（ロ）本投資法人を取り巻く環境

新型コロナウイルス感染症に係る行動制限が緩和され、経済活動再開に伴う人流の増加もあり、日本経済も徐々に活力を取り戻しつつあります。一方で、エネルギーや原材料価格の高騰による世界的なインフレの継続に伴う主要各国の政策金利の引き上げや日本銀行の政策動向、足元では相次ぐ米国の金融機関の破綻を発端とする金融システム不安等が国内外の社会、経済に及ぼす影響については注視する必要があります。

また、不動産売買市場においては、金融資本市場や投資家の動向を見極める必要がありますが、国内外投資家の不動産に対する投資意欲は依然旺盛であり、優良物件については厳しい取得競争が続いています。

中長期的には、持続可能な社会に向けた運用の構築が求められており、特に深刻化する気候変動に関しては影響分析をもとに対応をすすめ、2050年ネットゼロを目指してまいります。

（ハ）運用実績

このような環境下、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口当たり分配金等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、2023年2月に「クロスレジデンス金沢香林坊」（売却価格3,525百万円）を売却しました。

本投資法人では、オリックスグループ（注1）の専門性と全国ネットワークをオリックスシナジー（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）を通じた物件の競争力向上やテナントリレーションの強化を図ります。当期も、オフィス、都市型商業施設及び住宅における稼働を重視したリーシングを推進し、本投資法人の保有する不動産関連資産の稼働率を当期末（2023年2月28日）において98.2%に引き上げることができました。

（注1）オリックス株式会社及びそのグループ企業をいいます。

（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）本資産運用会社がオリックス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。

資金調達の面では、期限の到来した既存の借入金の返済資金に充てるため2022年9月から2023年2月までに15,050百万円の長期借入を行い、2023年1月に投資法人債2,000百万円の償還を行いました。

結果として、当期末（2023年2月28日）時点における借入残高は263,587百万円、投資法人債残高は28,500百万円、有利子負債残高は292,087百万円となり、ＬＴＶ（総資産ベース）（注1）は42.9%、固定金利比率（注2）は94.2%、長期負債比率（注3）は84.9%となりました。

（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）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3）長期負債比率は、長期有利子負債残高（1年内返済・償還予定の長期負債を含みません。）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。

（ニ）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25,671百万円、営業利益12,218百万円、経常利益11,161百万円、当期純利益11,149百万円を計上しました。

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、環境投資（内部留保を活用した環境の取組への積極投資（LED照明、認証取得費用））相当額について内部留保（圧縮積立金）を一部取り崩し、当期未処分利益の概ね全額に当該取崩額を加算した総額11,227百万円を分配します。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,068円となりました。

ロ．その他

（イ）資産の取得及び売却について

2023年4月3日付で「ラウンドクロス築地」を売却し、2023年4月28日付で「クロスレジデンス大崎」及び「クロスレジデンス日本橋浜町」を取得しました。また、2023年3月31日付で「クロスレジデンス日本橋本町」を取得及び「クロスレジデンス三宿」を売却する契約を締結しました。詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第５ 投資法人の経理状況 / １ 財務諸表 /（６）注記表 /（重要な後発事象に関する注記）」をご参照ください。

（参考情報）

資産の取得について

以下の不動産関連資産を決算日後に取得又は取得を予定しています。なお、記載方針については後記「５ 運用状況／（２）投資資産／③ その他投資資産の主要なもの／ヘ．不動産の概要」をご参照ください。

クロスレジデンス大崎
取 得 資 産：不動産
取 得 価 格：2,244百万円（注1）
取　得　日 ：2023年4月28日（注2）
所　在　地 ：東京都品川区北品川五丁目9番25号
用　　途 ：住宅
面　　積 ：土地692.60㎡ 建物2,328.99㎡
構　　造 ：鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
建 築 時 期：2020年2月
所有・それ以外の別：所有権

（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（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。
（注2）当該契約はフォワード・コミットメント等（金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。）に該当します。なお、売主及び本投資法人の合意により、取得日を2023年4月3日から2023年4月28日に変更しました。

クロスレジデンス日本橋浜町
取 得 資 産：不動産
取 得 価 格：1,396百万円（注1）
取　得　日 ：2023年4月28日（注2）
所　在　地 ：東京都中央区日本橋浜町一丁目10番11号
用　　途 ：住宅
面　　積 ：土地239.98㎡ 建物1,411.58㎡
構　　造 ：鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
建 築 時 期：2022年1月
所有・それ以外の別：所有権

（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（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

（注2）当該契約はフォワード・コミットメント等（金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。）に該当します。なお、売主及び本投資法人の合意により、取得日を2023年4月3日から2023年4月28日に変更しました。

クロスレジデンス日本橋本町
取得予定資産：不動産
取得予定価格：2,200百万円（注1）
取得予定日 ：2023年12月1日（注2）
所　在　地 ：東京都中央区日本橋本町四丁目15番（以下未定）
用　　途 ：住宅
面　　積 ：土地282.76㎡ 建物2,039.25㎡
構　　造 ：鉄筋コンクリート造15階建
建 築 時 期：2023年11月（予定）
所有・それ以外の別：所有権

（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（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

（注2）当該契約はフォワード・コミットメント等（金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。）に該当します。

ＤＳタワー大博通り
取 得 資 産：不動産
取 得 価 格：1,550百万円（注1）
取　得　日 ：2023年4月27日
所　在　地 ：福岡県福岡市博多区奈良屋町7番16号
用　　途 ：住宅
面　　積 ：土地420.03㎡ 建物2,650.97㎡
構　　造 ：鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
建 築 時 期：2008年2月
所有・それ以外の別：所有権

（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（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

札幌22スクエア
取得予定資産：不動産信託受益権
取得予定価格：10,500百万円（注1）
取得予定日　：2023年8月31日（注2）
所　在　地　：北海道札幌市中央区南二条西二丁目10番地1
用　　途　：事務所、店舗
面　　積　：土地818.46㎡ 建物8,169.97㎡
構　　造　：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2 階付13階建
建 築 時 期：2022年5月
所有・それ以外の別：所有権

（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（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

（注2）当該契約はフォワード・コミットメント等（金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。）に該当します。

非上場オープンエンド型投資法人の投資口の取得
取得資産：FJプライベートリート投資法人の投資口
取得口数：50口（注）
取得価格：500百万円
取 得 日：2023年3月31日
FJプライベートリート投資法人の投資方針の概要は以下の通りです。
・オフィス（投資比率 70%程度）
・その他（物流施設・住居等）（投資比率 30%程度）

（注）FJプライベートリート投資法人の発行予定投資口総口数の5.0%、発行済及び発行予定投資口総口数の4.9%

（ロ）サステナビリティに関する取組みについて

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に際し、本投資法人の運用理念である投資主価値の安定的成長には、ESG課題（環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance））を考慮したサステナブルな資産運用が重要と考え、これを実践するために「ESG方針」を制定し、ESG課題に対する基本姿勢として８つの事項（「人権の尊重と労働慣行への対応」「気候変動への対応」「環境への配慮（生態系・生物多様性、廃棄物・水等資源への対応等）」「ステークホルダーとの協働」「お客さま（テナント・利用者）の健康と快適性の増進」「役職員への対応」「リスク管理とコンプライアンス、公正な事業慣行への対応」「ESG情報開示と可視化の推進」）を定めています。これらのESG方針に規定した各事項への対応を確実にするため、「エネルギー・温室効果ガス削減指針」「資源・廃棄物管理指針」「ESG調達等指針」「ESG投資・運用指針」を策定し、これらにおいて数値目標、具体的な取組み、組織体制等を定め、各種施策を実施しています。また、ESG方針に基づく取組みを継続的かつ組織的に推進するため、本資産運用会社の代表取締役社長を委員長とし、全取締役を含む各部管掌役員をメンバーとする「サステナビリティ委員会」を設置し、ESGに関する重要事項を審議し、又はこれらの報告を受けています。さらにESGに関する活動報告及び今後の計画について、年１回本投資法人役員会へ報告しています。

これらの本資産運用会社の方針・体制のもと、本投資法人は、サステナビリティ上取り組むべき重要課題（マテリアリティ）を特定し、それぞれの課題に対する目標を定めて課題解決を目指しています。具体的には、長期目標として「パリ協定とパリ協定に基づく日本の掲げる削減目標である2050年にカーボンニュートラルを目指すこと」、中期目標として「2030年に本投資法人が管理権原を有する部分を対象に、CO2排出量原単位を2018年比35%削減すること」「グリーンビルディング認証(注1)の取得割合を2030年までに床面積ベースで70%以上とすること」等を掲げ推進しています。

また、本資産運用会社は、2019年10月にTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）(注2)提言に賛同し、環境省による「令和2年度TCFD提言に沿った気候リスク・機会のシナリオ分析支援事業」に選出され、当該シナリオ分析を実施しました。かかるシナリオ分析を深化・精緻化させ、リスク・機会ごとに財務的影響を分析・検証し、2022年9月に本投資法人のウェブサイト上で開示しました。さらに、本投資法人は、J-REITとして初めてUNEP FIのフレームワークに基づくポジティブ・インパクト・ファイナンスによる資金調達を行い、その取組みの新規性・波及性が高く評価され、2023年2月に、環境省が主催する第4回「ESGファイナンス・アワード」(注3)の「資金調達部門」において「銀賞」を受賞しました。

なお、本資産運用会社は、投資の意思決定プロセスにESGの視点を組み込むことを機関投資家の原則とする責任投資原則(PRI)の署名機関です。

本投資法人及び本資産運用会社は、上記を含む様々なESGへの取組みや方針等についてまとめた「ESGレポート」を発行し、本投資法人のウェブサイト上で開示しています。

本投資法人及び本資産運用会社は、引き続きサステナビリティに関する取組みを推進し、積極的な開示を行い、持続可能な社会に貢献しつつ投資主価値の安定的成長を目指します。

（注1）「グリーンビルディング認証」とは、DBJ Green Building認証、BELS評価又はCASBEE不動産認証のいずれかを指します。

（注2）「TCFD（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）」とは、G20の要請を受け、金融安定理事会（ＦＳＢ）により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された国際イニシアチブです。

（注3）「ESGファイナンス・アワード」とは、ESG金融やグリーンプロジェクトに積極的に取組み、環境・社会に優れたインパクトを与えた投資家・金融機関等、また環境関連の重要な機会とリスクを経営戦略に取り込み、企業価値と環境へインパクトを生み出している企業の取組みを評価し共有することを目的として、2019年に環境省により創設されたものです。

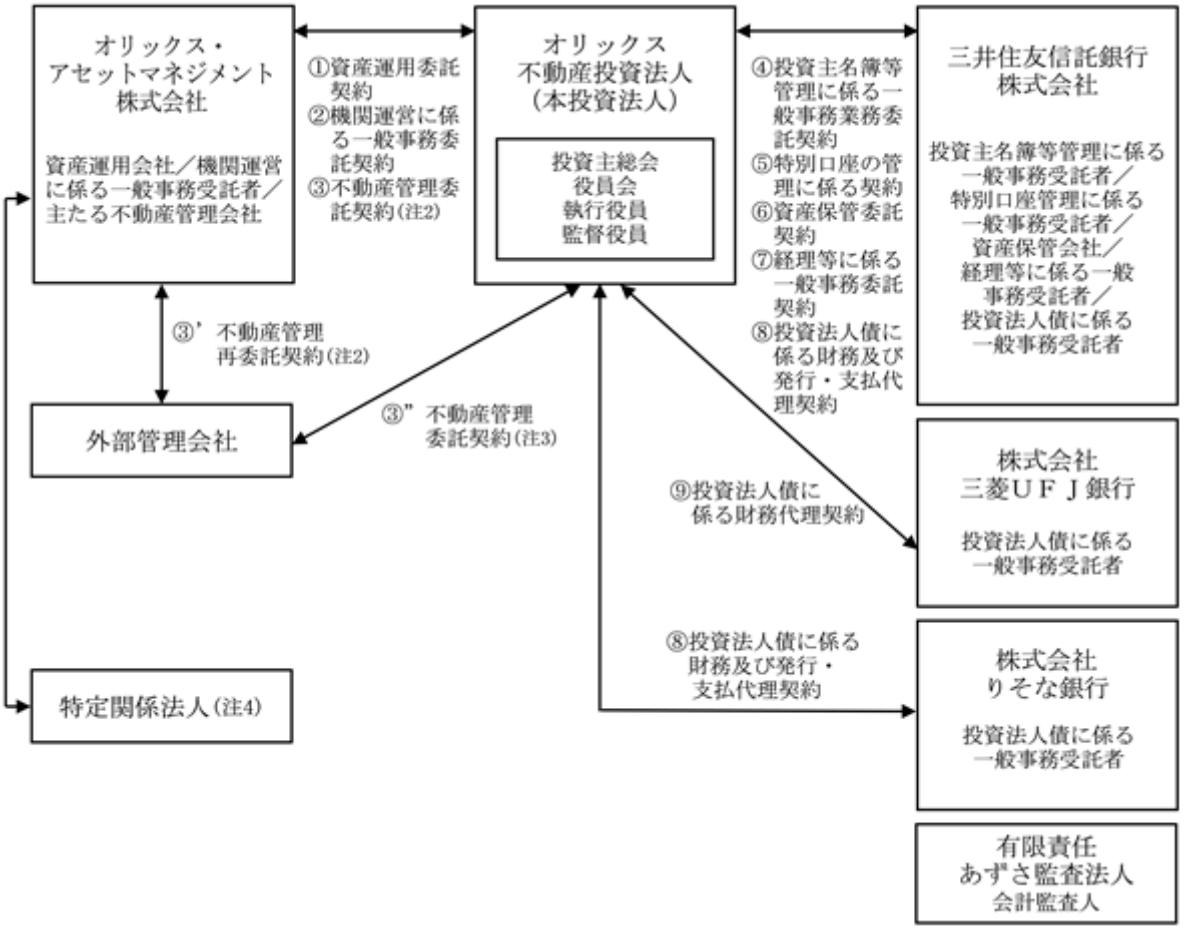
（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

本投資法人は、投信法に基づき、その資産を主として特定資産（投信法に定めるものをいいます。）のうち不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるものをいいます。）（後記「２ 投資方針／（２）投資対象」をご参照ください。）に対する投資として運用することを目的として設立された法人です。本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。また、その資産の運用に係る業務は、同法第198条に基づき同業務の委託を受けた資産運用会社として、本資産運用会社が行います。

本資産運用会社は本投資法人の資産を、首都圏のほか、主として全国の主要都市部に所在するオフィスを用途とする不動産関連資産（後記「２ 投資方針／（２）投資対象／③」に定義しています。なお、本書では、不動産関連資産の裏付となっている不動産を指す場合もあります。以下同じです。）に投資します。それとともに、物流施設、商業施設、住宅、ホテル等を含むその他の用途の不動産関連資産にも、収益性安定の観点から投資を行うことがあります。

（３）【投資法人の仕組み】

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



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

（注2）原則として住宅部分を除きます。

（注3）原則として住宅部分です。

（注4）オリックス株式会社は、本資産運用会社の親会社であり、特定関係法人に該当します。

社名	運営上の役割	業務内容
オリックス不動産投資法人	本投資法人	本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
オリックス・アセットマネジメント株式会社	資産運用会社 機関運営に係る一般事務受託者 主たる不動産管理会社	イ．資産運用委託契約（前頁図中①）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針等に従い、本投資法人の資産の運用を行います。 ロ．機関運営に係る一般事務委託契約（前頁図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の役員会、投資主総会に関する事務（投資主名簿等管理に該当する事務を除きます。）及び投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する業務（上記の本投資法人の役員会、投資主総会に関する事務に関連するものに限ります。）を行います。 ハ.主たる不動産管理会社として、不動産管理委託契約（前頁図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が保有する不動産（本投資法人が保有する不動産信託受益権に係る信託財産である不動産及び本投資法人が第三者から賃借する不動産を含みます。なお、本投資法人が保有する不動産のうち、下記（イ）から（ハ）の不動産を除いたものを、以下「本不動産」といいます。）に関し、本不動産の管理業務を行います。さらに主たる不動産管理会社として、管理業務の効率化に資するため、本投資法人の保有する個別不動産毎に自ら選択する第三者（以下「外部管理会社」といいます。）に対して、不動産管理再委託契約（前頁図中③’）により、管理業務の一部を再委託することができます。 なお、下記（イ）から（ハ）の不動産については、本投資法人から直接外部管理会社に対し、不動産管理委託契約（前頁図中③”）により、管理業務を委託する場合があります。 （イ）住宅の用途のみに供されている不動産 （ロ）住宅を含む複合的な用途に供されている不動産のうち、住宅の用途に供されている部分 （ハ）その用途にかかわらず、本不動産の範囲に含まない旨本投資法人と主たる不動産管理会社が別途合意した不動産又はその一部 ニ．資産運用会社として、本投資法人のために清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務の発注を代行します。
三井住友信託銀行株式会社	投資主名簿等管理に係る一般事務受託者 特別口座管理に係る一般事務受託者 資産保管会社 経理等に係る一般事務受託者 第7回、第10回、第12回、第13回、第14回及び第16回無担保投資法人債に係る一般事務受託者	イ．投資主名簿等管理に係る一般事務業務委託契約（前頁図中④）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資主名簿その他これに付属する書類の作成、管理並びに投資主名簿の閲覧又は謄写本若しくは証明書の交付に関する事務、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務、分配金の計算及び支払に関する事務等を行います。 ロ．特別口座の管理に係る契約（前頁図中⑤）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が発行する振替投資口に係る特別口座の管理機関として、振替口座簿並びにこれに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務等を行います。 ハ．資産保管会社として、資産保管委託契約（前頁図中⑥）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産保管業務及び金銭出納管理業務を行います。 ニ．経理等に係る一般事務委託契約（前頁図中⑦）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務を行います。 ホ．投資法人債に係る財務及び発行・支払代理契約（前頁図中⑧）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債原簿の作成及び備置きその他投資法人債原簿に関する事務、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、並びに投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。

社名	運営上の役割	業務内容
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	第9回及び第17回無担保投資法人債に係る一般事務受託者	投資法人債に係る財務代理契約（前々頁図中⑨）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債原簿の作成及び備置きその他投資法人債原簿に関する事務、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、並びに投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。
株式会社りそな銀行	第15回無担保投資法人債に係る一般事務受託者	投資法人債に係る財務及び発行・支払代理契約（前々頁図中⑧）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債原簿の作成及び備置きその他投資法人債原簿に関する事務、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、並びに投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。
オリックス株式会社	特定関係法人（本資産運用会社の親会社）	本資産運用会社に100%出資する会社（親会社）です。なお、本投資法人の不動産関連資産の一部の前所有者又は前信託受益者であり、かかる資産の一部のテナントとなる賃貸借契約及び本投資法人の不動産関連資産に関する付随的な契約を本投資法人との間で締結しています。また、オリックス株式会社は本投資法人の不動産関連資産の一部につきテナント（マスターレッシーを含みます。）となる賃貸借契約及び本投資法人の不動産関連資産に関する付随的な契約を本投資法人との間で締結しています。

（４）【投資法人の機構】

①　投資法人の統治に関する事項

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

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員3名、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

イ．投資主総会

（イ）投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます（投信法第89条第1項）。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については後記「第二部 投資法人の詳細情報／第３ 管理及び運営／３ 投資主・投資法人債権者の権利／（１）投資主の権利／⑤ 議決権」を、規約の変更に関する投資主総会の関与形態については後記「第二部 投資法人の詳細情報／第３ 管理及び運営／１ 資産管理等の概要／（５）その他／③ 規約の変更／イ．規約の変更手続」を、資産運用委託契約の解約等に関する投資主総会の関与形態については後記「第二部 投資法人の詳細情報／第３ 管理及び運営／１ 資産管理等の概要／（５）その他／④ 関係法人との契約の更改等／イ．本資産運用会社との間の資産運用委託契約」を、それぞれご参照ください。

（ロ）法令に別段の定めのある場合を除き、投資主総会は、執行役員が招集します。なお、本投資法人の投資主総会は、2017年11月6日及び同日以後遅滞なく招集され、以後、隔年毎の11月6日及び同日以後遅滞なく招集され、また、必要あるときは随時招集されます（規約第12条第2項）。

（ハ）投資主総会を開催する場合には、会日から2箇月前までに会日を公告し、かつ、権利を行使することができる者として確定される者に対し会日の2週間前までに投資主総会の招集通知を発送します。投資主総会の招集通知には、投資主総会の日時及び場所、投資主総会の目的である事項その他の法令で定める事項を記載します。また、会日の3週間前の日又は招集通知を発した日のいずれか早い日までに、投資主総会の日時及び場所、投資主総会の目的である事項その他の法令で定める事項につき、本投資法人のウェブサイトに掲載します。ただし、会日の公告については、規約第12条第2項第一文に従い開催された直前の投資主総会の日から25箇月を経過する前に開催される投資主総会についてはこれを要しません（規約第13条第1項）。

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

ロ．執行役員、監督役員及び役員会

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

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

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

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

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

（ヘ）執行役員の任期は、就任後2年間としています。ただし、投資主総会の決議によって、選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される執行役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとすることができます（規約第21条第1項）。また、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は4年とされますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（本投資法人の監督役員の任期は、就任後2年間としています。なお、投資主総会の決議によって、選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される監督役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとすることができます。）（投信法第101条、規約第24条第1項）。補欠として又は増員により就任した執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とします（規約第21条第2項、第24条第2項）。また、補欠執行役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において執行役員が選任されなかった場合には、執行役員が選任された直近の投資主総会）において選任された執行役員の任期が満了する時までとします（規約第21条第3項）。また、補欠監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において監督役員が選任されなかった場合には、監督役員が選任された直近の投資主総会）において選任された監督役員の任期が満了する時までとします（規約第24条第3項）。

（ト）役員会は、執行役員が1人の場合は当該執行役員がこれを招集し、その議長となり、執行役員が2人以上の場合は、役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集し、その議長となります（規約第26条第1項）。

（チ）役員会の招集通知は、各役員に対し、口頭又は書面をもって、会日の3日前までに発します。ただし、役員の全員の同意があるときは、招集の手続を経ることなく開催することができます（規約第27条）。

ハ．会計監査人

（イ）会計監査人は、投資主総会の決議によって選任されます。（投信法第96条第1項、規約第32条）。

（ロ）本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

（ハ）会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条、規約第33条）。

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

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

② 投資法人の運用体制

イ．投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託されています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。本資産運用会社における組織及び意思決定手続の詳細は、後記「第二部 投資法人の詳細情報／第４ 関係法人の状況／１ 資産運用会社の概況／（２）運用体制」をご参照ください。

ロ．投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「３ 投資リスク／（２）投資リスクに関する管理体制」をご参照ください。

（５）【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の本投資法人の出資総額、発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数は次のとおりです。

出資総額	335,757百万円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	2,760,000口

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	
2018年3月13日	投資口の追加発行（公募）	76,190	2,756,190	11,880	335,163	（注1）
2018年4月11日	第三者割当	3,810	2,760,000	594	335,757	（注2）

（注1） 新規物件の取得資金に充当することを目的として、1口当たり発行価格160,972円（発行価額155,936円）にて投資口の追加発行（76,190口）を行いました。

（注2） 公募増資に伴い、1口当たり発行価額155,936円にて、第三者割当による投資口の追加発行（3,810口）を行いました。

（６）【主要な投資主の状況】

本書の日付の直近決算日である2023年2月28日時点の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号	752,998	27.28
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	487,872	17.67
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	140,104	5.07
ＳＭＢＣ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	63,009	2.28
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	42,451	1.53
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A.	40,772	1.47
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A.	38,462	1.39
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NY 10286, U. S. A.	33,637	1.21
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	UTRECHTSEWEG 91 ZEIST NL 3702 AA	32,402	1.17
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	29,497	1.06
合計		1,661,204	60.18

（注）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

①　運用理念

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。

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。

②　基本方針

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

イ．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。

ロ．本投資法人は、不動産等資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権を主たる投資対象とします。

ハ．本投資法人は、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の用途が賃貸事業の用に供されるものを中心に投資を行います。

ニ．本投資法人は、主として首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の区域をいいます。）を投資対象地域とします。

ホ．本投資法人は、不動産関連資産の本体をなす個々の不動産又はその裏付けとなる個々の不動産の選別にあたっては、当該不動産の予想収益、立地エリアの将来性、建物規模、建築及び設備仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境・地質等を総合的に検討し、十分な調査を実施するものとします。

ヘ．本投資法人は、その保有する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の地理的構成については、当該不動産が所在する地域の投資環境を総合的に検討した上で、運用資産全体における各地域の構成割合を決定するものとします。

ト．本投資法人は、稼働中（賃貸が可能である状態を含みます。）の収益不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に投資することを原則とし、未稼働の不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産への投資にあたっては、運用資産全体における未稼働資産の割合が適切な範囲に収まるように配慮するものとします。

③　基本方針に基づく運用方針の細目

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

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

イ．投資方針

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

◆強みである総合型ＲＥＩＴ・オリックスシナジー・運営力を活用することで、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。

（イ）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、資産入替及びオリックス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。

A．用途比率の目安

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の投資比率を概ね50％±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・ホテル等）への厳選投資も行います。

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

(a) 賃貸可能面積のうち取得時点において50％超の面積を占めている用途を、その不動産関連資産の主たる用途とみなします。また、3以上の用途に供されている場合には、最大の面積を占めている用途を、その不動産関連資産の主たる用途とみなします。

(b) 不動産関連資産が1棟の建物の場合には当該1棟を基準とし、団地その他の複数棟の不動産で構成される場合であり、かつ、当該複数棟の不動産関連資産が社会経済的に見て、いわゆる複合不動産施設として一体利用され、又は利用されることが予定されている場合には、当該複数棟の不動産関連資産全体を基準として主たる用途を判断します。この場合においては、本資産運用会社が合理的に決定した判断を最終の基準とします。

(c) 不動産関連資産が区分所有建物である場合は、当該区分所有権に係る賃貸可能面積を基準とします。ただし、同一建物に係る複数の区分所有権を同時に又は段階的に取得する場合には、当該複数の区分所有権全体に係る賃貸可能面積を基準とします。

B．地域比率の目安

首都圏（注）の不動産関連資産への投資比率を概ね70％±10％（取得価格ベース）を目安として投資を行います。

（注）本投資法人では、不動産関連資産の所在地域を「東京都心6区」、「その他東京23区」、「首都圏その他地域」及び「その他地域」の4地域に区分しています。各区分の定義は、下記＜表１＞に記載するとおりであり、また、首都圏とは、一都三県（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）を意味します。

＜表１＞

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

C．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。

D．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、以下を検討の上、適時適切に物件の入替を実践しています。

(a) 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、オリックスシナジーによる専門性をもってリスクをマネージしつつ成長性・収益性・安定性の向上を目指せる物件への入替を推進します。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。

（b）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、既存の保有不動産関連資産の売却に際しては、売却益の最大化（又は売却損の極小化）を目指します。ただし、既存の不動産関連資産の売却により売却損が発生する可能性もあります。

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

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

ロ．取得方針

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

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

項　目	内　容
物理的調査	A.　土地の状況 B.　建物・設備の状況 C.　設計 D.　建物管理の状況 E.　耐震性能・ＰＭＬ F.　立地 G.　環境（ＰＣＢ・アスベスト・土壌汚染等） H.　地質 Ｉ.　自然災害

項　目	内　容
法的調査	A.　建築基準法関連 B.　都市計画法 C.　その他法令上の制限等 D.　消防法関連 E.　各種条例 F.　法定点検 G.　テナント関係 H.　近隣（境界・私道・電波障害等） I.　各種契約の内容 J.　売主の状況（詐害行為取消権のリスク等）
経済的調査	A.　鑑定評価 B.　市場調査 C.　テナント属性 D.　運営管理の状況 E.　ポートフォリオ戦略との整合性 F.　収支見込み

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

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

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

（ヘ）本資産運用会社とオリックス株式会社及びオリックス不動産株式会社とのスポンサー・サポート契約（注）等に基づく、オリックスグループからの不動産関連資産取得に係る情報の提供及び資産の運用に関連する各種業務のノウハウの提供を通じ、本投資法人は、リーシングや物件取得、施設運営等に際して、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（オリックスシナジー）で投資主価値の安定的成長を目指します。

（注）スポンサー・サポート契約の締結当初、スポンサーにはオリックス・エム・アイ・シー株式会社が含まれていましたが、同社は2022年6月に清算結了しており、契約当事者から外れています。

（ト）本投資法人は、竣工後に不動産関連資産を取得するために予め開発段階で不動産関連資産の売買契約を締結することがあります。ただし、以下のA．及びB．の事項が満たされること、並びに当該売買契約において以下のC．からF．までの事項及びその他必要に応じて買主による義務の履行の前提とすべき事項が定められ、かつ、これらの事項のすべてが満たされることを条件とします。

A．開発段階で締結した不動産関連資産の売買契約に定める売買金額の合計額が、本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与えない限度であること。
B．竣工後のテナント入居が充分見込めること。
C．本投資法人が必要と判断するデュー・ディリジェンスを竣工後引渡しまでの相当な期間内に実施できるとされること。
D．不動産引渡しは竣工以降とすること。
E．代金の支払いは竣工以降であること。
F．竣工及び引渡しについて、期限が定められていること。

（チ）本投資法人は、主として不動産等に投資することを目的とする特定目的会社、特別目的会社（合同会社を含みます。）その他これらに類する形態の法人等（以下「特定目的会社等」と総称します。）の匿名組合出資持分への投資又は資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）に基づく優先出資証券等（以下「匿名組合出資等」と総称します。）への投資を行うことがあります。また、本投資法人は、特定目的会社等の発行する特定社債券若しくは社債券、又は特定目的会社等を借入人とする貸付債権等の金銭債権（以下「債権等」と総称します。）への投資を行うことがあります。ただし、匿名組合出資等については以下のＡ．からＤ．までの事項が、また、債権等については以下のＡ．、Ｃ．及びＥ．の事項がそれぞれ満たされることを条件とします。

Ａ．特定目的会社等について、原則として、倒産隔離措置が図られていること。

Ｂ．案件ごとの特定目的会社等について、その出資の総額の50%以上に相当する金額の出資を有しないこと。

Ｃ．原則として、匿名組合出資等及び債権等への投資の合計額は、本投資法人の取得価格総額（当該投資額を含みます。）の5%程度を上限とすること。ただし、本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与えない限度において、かかる上限を超えることは妨げません。

Ｄ．特定目的会社等が匿名組合出資等の裏づけとなる不動産等を売却するときに、本投資法人が優先的にその不動産等の取得を検討する機会が与えられていること。

Ｅ．特定目的会社等が債権等の担保となる不動産等を売却するときに、本投資法人が優先的にその不動産等の取得を検討する機会が与えられることを期待できること。

また、本投資法人が、竣工後に不動産関連資産を取得するために予め開発段階で、匿名組合出資等又は債権等への投資を行う場合には、上記Ａ．からＥ．までの事項に加えて、以下のＦ．からＬ．までの事項を含むすべての事項が満たされることを条件とします。

Ｆ．投資の時期は、開発許可（都市計画法第29条に定めるものをいいます。）及び確認通知（建築基準法第6条に定めるものをいいます。）の取得後とすること（開発許可については、その取得が必要な場合に限ります。）。

Ｇ．竣工後のテナント入居が充分見込めること。

Ｈ．開発行為固有のリスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスクを含みますが、これらに限られません。）を分析し、かつ、それらのリスクを管理するための措置が講じられていること。

Ｉ．本投資法人が必要と判断するデュー・ディリジェンスを竣工後引渡しまでの相当な期間内に実施できるとされること。

Ｊ．物件の引渡しは竣工以降とすること。

Ｋ．竣工及び引渡しについて、期限が定められていること。

Ｌ．開発行為の進捗状況について、定期的に報告を受け、かつ、必要があれば随時報告を受ける権限が確保されている等、事業進捗のモニタリング体制が確立されていること。

（リ）本投資法人が特定資産（投信法に定めるものをいいます。以下同じです。）の取得及び売却等を行う場合には、投信法に従い、価格等の調査を行います。

（ヌ）関係会社等（関係会社取引規程に定めます。以下同じです。）以外の第三者より不動産関連資産を取得し、又は売却する際の取引価格は、独立した不動産鑑定業者（関係会社取引規程に定めます。以下同じです。）より取得した鑑定価格を参考として決定します。ただし、不動産関連資産の取得に係る契約を締結する時において、当該不動産関連資産に係る土地上の建物が竣工していないときは、関係会社等から独立した不動産鑑定業者から鑑定価格（鑑定価格を取得することができないときは、調査報告書に基づく価額。以下同じです。）を取得し、当該鑑定価格を参考として取引価格を決定します。なお、関係会社等との取引の場合については後記「第二部 投資法人の詳細情報／第３ 管理及び運営／２ 利害関係人との取引制限／（４）関係会社等との取引方針」をご参照ください。

（ル）本投資法人がフォワード・コミットメント等（先日付の売買契約であって、契約締結から1箇月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）を行う場合には、価格変動リスク等に鑑み、フォワード・コミットメントを履行できない場合に要する解約違約金額が財務上過大でないかを含め、慎重かつ十分に検討を行うこととします。また、契約締結から決済までの間は、当該物件の不動産鑑定評価額及び事業収支見込みの動向等について、定期的にモニタリングを行うこととします。

（ヲ）本投資法人は、不動産関連資産を取得する場合において、売主が希望する時期に取得できないときは、ウェアハウジング機能（第三者をして、本投資法人の為に当該不動産関連資産を取得させ、一定の期間経

過後に本投資法人が当該不動産関連資産を取得できるものとすることをいいます。以下同じです。）を活用することがあります。かかる取引にあたり、本投資法人は、不動産関連資産の取得価格に加え、ウェアハウジング機能の提供者に対し、ウェアハウジング機能提供に関する費用及び対価等（以下「対価等」といいます。）を支払うことができるものとします。また、本投資法人がかかる対価等を支払う場合には、ウェアハウジング機能の諸条件（提供者の役割、契約内容、ウェアハウジング期間、本投資法人に対する制約等）を検証すると共に、当該不動産関連資産の取得価格に当該対価等を加算し、投資判断を行うものとします。

（ワ）本投資法人がヘルスケア施設（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第５条に定める「サービス付き高齢者向け住宅」並びに老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条に定める「有料老人ホーム」及び同法第5条の2第6項に基づく「認知症対応型老人共同生活援助事業」が行われる共同生活を営むべき住居として設けられた施設をいいます。）を取得する場合には、ヘルスケア施設の事業特性を踏まえ、オペレーターの事業運営能力等について十分に確認するとともに、ヘルスケア施設の利用者への配慮にも留意するものとします。

（カ）本投資法人が非上場私募不動産投資法人（私募REIT）の投資口を取得する場合には、資産運用会社の許認可の取得状況及び能力、そのスポンサー企業からのサポート状況、取得予定資産、保有資産、運用方針等を提供される情報をもとに十分確認し本投資法人への影響に配慮した投資判断を行うものとします。原則として、私募REITの投資口の取得額の合計額は25億円を上限とします。

ハ．不動産運営・売却の方針

（イ）特定資産である不動産については、本投資法人と第三者との間で賃貸借契約を締結し賃貸を行うことを原則とし、また、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行わせるか、又は、次項に定めるとおり本投資法人が当該信託の受託者との間で賃貸借契約（マスターリース契約）を締結して当該不動産を賃借した上で、本投資法人が第三者との間で転貸借契約（サブリース契約）を締結して転貸を行うことを原則とします。

（ロ）特定資産である不動産の賃借権については、第三者との間で転貸借契約を締結して転貸を行うことを原則とします。

（ハ）不動産関連資産の取得にあたり、本資産運用会社は原則として長期保有を前提として投資判断を行います。本資産運用会社は、中長期的に資産価値を着実に維持、向上させるため、管理体制を最適なものとし、継続的に設備投資を行い、収入の維持、向上（賃料、稼働率の上昇）及び運営支出の低減（外部業者への再委託費用、水道光熱費の節約等）に努めます。

（ニ）本資産運用会社は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）及び証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号。以下「証取法改正法」といいます。）による改正前の投信法第34条の10第2項に基づき、本投資法人が保有する不動産関連資産に係る不動産管理業務を受託することが認められており、本投資法人との間で2001年11月20日付にて不動産管理委託契約（その後の変更を含みます。）を締結し、本投資法人が保有する不動産関連資産（以下のA．からC．までに掲げるものを除きます。）に係る不動産管理業務を受託しています。本資産運用会社が不動産管理業務を受託している不動産関連資産に関しては、当該不動産管理委託契約の規定に従って、必要に応じ、その業務の一部を再委託する等により外部管理会社と密接に協働して不動産管理業務を遂行します。また、本投資法人又は信託受託者が外部管理会社に対し直接不動産管理業務を委託している不動産関連資産に関しては、本資産運用会社は、外部管理会社を監督、指図し、不動産管理業務を遂行させます（後記「④ 不動産管理方針」をご参照ください。）。

A．住宅の用途のみに供されている不動産
B．住宅を含む複合的な用途に供されている不動産のうち、住宅の用途に供されている部分
C．その用途にかかわらず、本不動産の範囲に含まない旨本投資法人と本資産運用会社が別途合意した不動産又はその一部

（ホ）本資産運用会社は、本投資法人が保有する不動産関連資産のキャッシュ・フローの維持及び改善を目的として、資産運用委託契約に基づき本投資法人に対して提出した資産管理計画及び予算計画に従って、本投資法人をして必要十分な修繕及び資本的支出を行わせます。

（ヘ）本資産運用会社は、本投資法人が保有する不動産関連資産の用途変更又は売却を行うことがあります。用途変更又は売却については、中長期的な不動産市況、当該不動産関連資産の予想収益、資産価値の上

昇・下落の見通し、立地地域の将来性、当該不動産関連資産の劣化に対応する資本的支出額の見込み、当該不動産関連資産の競争優位性及びポートフォリオ構成における重要性等を考慮した上で、総合的に判断します。

ニ．付保方針

（イ）火災等の災害や事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故を保険事由とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、個別物件の特性に応じ適切と判断される内容の火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。

（ロ）大規模地震等による建物への影響が特に大きいと予想される物件に関しては、地震等の発生時に予想される当該物件及び本投資法人が保有する不動産関連資産全体への影響と付保可能性及び保険料負担とを比較検討した上で、当該物件及び本投資法人が保有する不動産関連資産全体の予想最大損失額に応じ、その一定割合につき適切と判断される額の地震保険を付保することを検討します。ただし、個別物件及びポートフォリオのＰＭＬ、地震保険の付保等に係るコスト及び付保の合理性等を勘案し、地震保険の付保を行わない場合があります（その際には、代替措置として、当該物件に対して一定額の現金を留保することもあります。）。

ホ．テナント選別方針

（イ）入居が見込まれるテナントについては、信用情報等のチェックを行います。テナントが法人の場合には、外部の調査機関のデータベース等も活用します。決算状況、信用調査等の結果、特段の懸念がないと判断される場合には、賃料、賃貸借契約期間、敷金等の経済的条件、テナント業種、当該物件における他のテナントとの競合ないし統一性、要求されるスペースの規模及び形状等を総合的に検討し入居の可否を判断します。

（ロ）既存テナント及び新規に契約を締結したテナントについては、原則として可能な限り長期的な関係を維持することを意図するものとします。

（ハ）住宅に係るテナントが個人の場合については、テナント選別基準及び選別方法の詳細について内規によりこれを定めます。

へ．財務方針

（イ）本資産運用会社は、本投資法人の財務方針として、規約第40条の規定を遵守します。

（ロ）資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。

（ハ）本投資法人の資産運用にあたり、本投資法人の資産総額（規約に定める評価方法に従って評価した場合の資産総額をいいます。）から現預金を控除した金額に対し、借入額、投資法人債発行残高及び本投資法人がテナントから受け入れた敷金等から現預金を控除した金額の占める割合（以下「借入等比率」といいます。）の上限は70%とします。ただし、新たな不動産関連資産を取得する場合等に、短期的に借入等比率が予定範囲を超える場合があります。

（ニ）本投資法人の資産運用にあたり、デリバティブ取引に係る権利（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいいます。）への投資を、本投資法人の負債から生じる金利変動リスクその他のリスクを回避し、又は低減することを目的とした運用に限って行うことができます。

（ホ）本投資法人の資産運用にあたり、不動産関連資産の新規購入、敷金等の返還若しくは運転資金の調達等の資金ニーズへの機動的な対応を目的として、本投資法人を当事者とする特定融資枠設定契約、コミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約（以下、併せて「融資枠等の設定」と総称します。）を締結することがあります。

（へ）本投資法人の投資口の新規発行については既存投資主への影響、手元資金の状況、借入等比率、経済市況等を中長期的な投資主価値向上の観点から総合的に勘案のうえ決定します。

（ト）本投資法人による投信法に基づく本投資法人の投資口の取得及び消却、損失の処理（無償減資）については、既存投資主への影響、手元資金の状況、借入等比率、経済市況等を中長期的な投資主価値向上の観点から総合的に勘案のうえ決定します。

ト．現預金等

（イ）諸々の資金ニーズ（修繕及び資本的支出、分配金の支払い、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、敷金等の返還、又は不動産関連資産の新規購入等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額の現預金を本投資法人が常時保有するよう配慮します。

（ロ）本投資法人の資産運用にあたり、余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがあります。その場合においては、安全性と換金性を重視し投資対象を選定します。

チ．その他

本投資法人の資産の運用の方針として、「特定不動産（注1）」の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産（後記「（２）投資対象／①ないし③」に掲げる資産）の価額の合計額に占める割合（以下、本チ．において「特定不動産の割合」といいます。）が100分の75以上となるように運用いたします。

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

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

リ．市場要因の影響

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

④　不動産管理方針

イ．不動産管理業務

本資産運用会社は、前記「③ 基本方針に基づく運用方針の細目／ハ．不動産運営・売却の方針／（ニ）」に記載のとおり、本投資法人の不動産関連資産に係る不動産管理業務を受託し、又は外部管理会社が行う不動産管理業務について監督、指図を行っています。

ロ．不動産管理業務の概要

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

（イ）管理企画・渉外業務：　不動産の管理計画の企画・作成を行います。区分所有物件、借地物件及び共有物件においては、本投資法人又は本件管理業務の委託者を代理して、他の区分所有者、借地権設定者及び他の共有者等との折衝・調整業務を行います。

（ロ）リーシング・マネジメント業務：　不動産の賃貸の代理・媒介、テナントの誘致及びテナントとの交渉・折衝、並びにテナント入退去時の調整・立会い・テナントが負担すべき金銭の請求及び代理回収（弁護士法に抵触しない範囲に限ります。）等、不動産の賃貸に付随する業務を行います。

（ハ）コンストラクション・マネジメント業務：　不動産の保全を長期的な観点から検討の上、不動産及び不動産に付帯する設備・造作等の新増設・改修・修繕計画を立案し、本投資法人又は本件管理業務の委託者に対してかかる新増設・改修・修繕業務の発注の助言を行います。また、不動産の改修・修繕に伴うテナントとの交渉等の業務を行います。

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

（ホ）エネルギー管理業務：　本不動産の管理に関して、温室効果ガス排出削減、地球温暖化対策その他エネルギー使用の合理化（以下総称して「エネルギー管理」といいます。）に係る法律、政令、規則、告示、条例等（エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号。その後の改正を含みます。）、東京都が制定・施行する都民の健康と安全を確保する環境に関する条例等を含みますがこれらに限られま

せん。以下総称して「省エネ法令」といいます。）に基づき必要となる業務（エネルギー使用量の計測その他エネルギー使用実態の把握及び管理、エネルギー使用状況届出書、中長期計画書、定期報告書、地球温暖化対策報告書、地球温暖化対策計画書その他省エネ法令に基づき必要となる申請書、届出書、計画書、報告書等の作成、提出、報告及び届出等、テナントとの連携協力によるエネルギー管理のための組織体制の整備、エネルギー管理のための措置の実施及び進行管理、その確認及び検証、見直し、エネルギー消費設備・機器の運転・保全管理、特定地球温暖化対策事業者としての特定地球温暖化対策事業所の温室効果ガス排出量の削減等を含みますが、これらに限られません。ただし、本管理会社が、本投資法人の資産運用会社として、資産運用委託契約に定める本資産運営業務の一環として行う業務を除きます。）を行います。なお、エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づくエネルギー管理統括者の選任については、本投資法人及び本管理会社間で別途契約を締結し、その条件を定めるものとします。

（ヘ）上記各号の業務に関する予算を作成する業務を行います。

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

（チ）上記各号の業務について、本投資法人又は本件管理業務の委託者のために委託先を検討し、本投資法人又は本件管理業務の委託者に委託先の助言を行います。

（リ）その他上記各号に関連し又は付随する業務を行います。

ハ．資産管理委託と外部管理会社

（イ）主たる不動産管理会社は、不動産管理委託契約に基づき、不動産関連資産毎に管理業務の効率性等を勘案して、本投資法人より受託している管理業務の一部を、自ら選択する外部管理会社に再委託することができます。かかる再委託に際しては、不動産関連資産毎の不動産管理業務に関する、主たる不動産管理会社と外部管理会社との役割分担の明確化を図るものとします。

（ロ）主たる不動産管理会社は、外部管理会社の選定（本投資法人又は信託受託者が外部管理会社に対し直接不動産管理業務を委託する場合の外部管理会社の選定を含みます。以下同じです。）にあたって、その業容、実績、サービスの質・スピード、担当者の能力、費用の見積り、報酬、財務の健全性、近隣の競合案件との利益相反の有無、テナント発掘能力及び仲介ネットワーク、レポーティングの質、アフターフォローの優劣、各不動産関連資産に係る過去の関与の度合い等を総合的に比較検討するものとし、特に費用及び報酬に関しては本投資法人の収益性の観点から重視します。

（ハ）主たる不動産管理会社は、外部管理会社と密接に協働することで管理業務全体の効率性の向上と費用の低減を図ります。主たる不動産管理会社は、外部管理会社が本投資法人の利益の極大化を行っているか否か、定期的にその貢献度を調査し、その変更も含めてこれに対応することとします。

（ニ）主たる不動産管理会社は、上記（ハ）の観点から本投資法人において有益であると判断した場合には、関係会社取引規程に定める手続を経た上で、主たる不動産管理会社の関係会社等を外部管理会社に選定し又は本投資法人を代行して建物管理に係る業務を委託することがあります。

（ホ）主たる不動産管理会社は、不動産関連資産を取得する以前から当該不動産関連資産に係る不動産管理業務（建物管理業務を含みます。）を受託している外部管理会社に対し、当該取得後も継続してこれらの業務を行わせようとする場合については、取引等の発注態様、取引等の条件、取引等の態様その他関連する要因、外部管理会社を変更することにより生じる管理上の不都合の有無等について検討を行った上、この検討の結果に応じて委託先を決定します。

ニ．外部管理会社について

（イ）本書の日付の直近決算日時点、本投資法人が保有する各不動産関連資産における外部管理会社は、後記「５ 運用状況／（２）投資資産／③ その他投資資産の主要なもの／ヘ．不動産の概要」に記載のとおりです。本資産運用会社は、物件特性や地域性を慎重に勘案し、不動産関連資産毎に外部管理会社を選び、不動産関連資産毎の特性に合わせて不動産管理再委託契約を締結し、又は本投資法人若しくは信託受託者をして不動産管理委託に係る契約（不動産管理再委託契約とあわせて以下「不動産管理再委託契約等」といいます。）を締結させます。

（ロ）本投資法人は、本資産運用会社に対し、不動産管理業務を委託する報酬として、主たる不動産管理会社としての管理報酬に相当する額に、以下の算出方法に従った外部管理会社に対する報酬（以下「外部管理報酬」といいます。）に相当する額を加えた額の管理報酬を支払います。本資産運用会社は、本投資法人より受領したかかる管理報酬の内から、外部管理会社に対し、外部管理報酬を支払います。なお、本投資法人又は信託受託者が外部管理会社に直接不動産管理業務を委託する場合においても、同様に外部管理報酬を算出するものとします。

外部管理報酬の算出方法は、各不動産関連資産の不動産管理再委託契約等により異なりますが、概ね総収入の3%以下の基本報酬のほか、立ち上げ業務、テナント募集・更新業務、工事管理業務及び売却業務等に係る報酬等から構成されます。なお、オフィス以外の用途における管理報酬については、管理委託の内容、条件等に応じ、上記の率にかかわらず定める場合があります。

（ハ）管理業務の効率化のため、外部管理会社の再編や不動産管理再委託契約等の変更を行うことがあります。

（ニ）不動産管理再委託契約等の期間、更新、解約、変更等に関する規定は概ね次のとおりです。

A．一部の契約を除き、契約期間は翌年7月31日（契約開始日が1月1日から当年7月30日までの場合は、同年7月31日）までとし、契約に従って解約・期間満了とならない限り、1年単位で継続されます。また、一部の契約を除き、契約の当事者はいずれも2箇月前までに相手方に通知することにより、いつでも不動産管理再委託契約等を終了させることができます。なお、不動産関連資産の売却を行う場合には、主たる不動産管理会社は、売却の旨を遅滞なく外部管理会社に通知の上、解約日を指定して不動産管理再委託契約等を終了することができます。

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

C．不動産管理再委託契約等において、契約の変更に関する規定は特に定めません。

（ホ）本資産運用会社は、管理業務の進捗状況について、外部管理会社から定期的に報告を受け、かつ、必要があれば随時報告を受ける権限を確保する等、管理業務の事業進捗に対するモニタリング体制を確立します。

（２）【投資対象】

規約に規定する本投資法人の投資対象は、以下の①ないし⑤に掲げる資産とします。なお、金商法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、以下の①ないし⑤を適用するものとします。

① 不動産等

下記イ．からト．までに掲げる資産をいいます（注）。

イ．不動産（本投資法人が第三者から直接不動産を取得した場合の不動産をいい、不動産を信託財産とする信託の受益権を本投資法人が第三者から取得した後に、信託契約の終了、解約等に伴い、信託財産としての不動産が受益者である本投資法人に交付された結果、不動産を取得することとなった場合の不動産を含みます。以下同じです。）

ロ．不動産の賃借権

ハ．地上権

ニ．上記イ．からハ．までに掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託（以下「包括信託」といいます。）を含みます。）

ホ．上記イ．からハ．までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ヘ．当事者の一方が相手方の行う上記イ．からホ．までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

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

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

② 不動産対応証券

上記①に掲げる不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする、下記イ．からニ．までに掲げる資産をいいます。

イ．優先出資証券（「資産の流動化に関する法律」（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）に定めるものをいいます。）

ロ．受益証券（投信法に定めるものをいいます。）

ハ．投資証券（投信法に定めるものをいいます。）

ニ．特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券（不動産等として定義される上記①ニ．、ホ．又はト．に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

③ 上記①及び②に掲げる以外の特定資産で、次に掲げるもの

（不動産等、不動産対応証券、並びに下記イ．及びロ．に掲げる資産を総称して、以下「不動産関連資産」といいます。）

イ．主として不動産等（ただし、上記①イ．からホ．までに掲げる資産に限ります。以下、本③において同じです。）に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいいます。）又は特別目的会社（合同会社を含みます。）その他これらに類する形態の法人等（以下「特定目的会社等」と総称します。）の発行する特定社債券（資産流動化法に定めるものをいいます。）又は社債券

ロ．主として不動産等に投資することを目的とする特定目的会社等に対する貸付債権等の金銭債権（投信法施行令に定めるものをいいます。）

④ 上記①、②及び③以外の特定資産で、次に掲げるもの

イ．有価証券（投信法に定めるものをいいます。ただし、イ．においては、下記ヘ．に該当するものを除きます。）実質的に不動産関連資産若しくはインフラ等関連資産（下記ヲ．に定義します。）に投資することを目的とするもの又は不動産関連資産若しくはインフラ等関連資産への投資に付随し若しくは関連して取得するものに限ります。）

ロ．金銭債権

ハ．預金

ニ．コールローン

ホ．譲渡性預金

ヘ．信託財産を主として、上記イ．からホ．までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ト．デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）

チ．再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいいます。）

リ．公共施設等運営権（投信法施行令に定めるものをいいます。）

ヌ．当事者の一方が相手方の行う上記チ．又はリ．に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分
ル．主として上記チ．又はリ．に投資することを目的とする特定目的会社等の発行する特定社債券又は社債券
ヲ．主として上記チ．又はリ．に投資することを目的とする特定目的会社等に対する貸付債権等の金銭債権（以下、上記チ．からヲ．までに掲げる資産を総称して、「インフラ等関連資産」といいます。）

⑤　特定資産以外の資産で、次に掲げるもの
不動産関連資産又はインフラ等関連資産への投資に付随したものに限ります。ただし、下記ヘ．については、不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸、運用又は管理を目的としたものに限るものとし、下記ト．については、不動産関連資産又はインフラ等関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的としたものに限るものとします。
イ．「商標法」（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に定める商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
ロ．「著作権法」（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に定める著作権等
ハ．温泉権等（「観光施設財団抵当法」（昭和43年法律第91号。その後の改正を含みます。）に定める温泉を利用する権利又は慣習法上の権利として認められる温泉権若しくは温泉利用権をいいます。）
ニ．動産等（「民法」(明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）に定めるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物件等をいい、これらを賃借する場合を含みます。）
ホ．資産流動化法に定める特定出資
ヘ．「民法」に基づく組合の出資持分
ト．各種デリバティブ取引又は各種保険契約に係る権利
チ．「民法」に定める地役権
リ．「地球温暖化対策の推進に関する法律」（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に定める算定割当量その他これに類するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
ヌ．信託財産として上記イ．からリ．までに掲げる資産を信託する信託の受益権
ル．上記イ．からヌ．までに掲げるもののほか、不動産関連資産又はインフラ等関連資産の投資に付随して取得が必要となる権利

（３）【分配方針】
本投資法人は、原則として以下の方針に基づき金銭の分配を行うものとします。
①　利益の分配（規約　別紙3「金銭の分配の方針について」1）
イ．投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（投信法に定める、本投資法人の貸借対照表上の純資産額が出資総額等の合計額を上回る場合において、当該純資産額から当該出資総額等の合計額を控除して得た額をいいます。以下同じです。）の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとします。
ロ．利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合には、原則として「租税特別措置法」第67条の15及び「租税特別措置法施行令」（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。）第39条の32の3に定める本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令の改正等により当該金額の確定の基準に変更があった場合には、当該変更後の確定の基準による金額とします。）を超えてこれを行うものとします。ただし、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合にはこの限りでなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。
ハ．本投資法人の運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を積立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

②　利益を超えた分配（規約　別紙3「金銭の分配の方針について」2）
役員会において適切と判断した場合には、投信法の規定に従い、投資主に対し、投信法に定めるところにより承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、一般社団法人投資信託協会の規則に定める範囲内で、利益を超えて、金銭の分配をすることができます。ただし、この判断に際しては、その結果生じる「法人税法」（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）等の租税債務の有無及びその租税債務の発生が当該分配に係る決算期間以降の決算期間に及ぼす租税債務算定上の影響をも勘案してこれを行うものとします。また、本投資法人は、本投資法人における課税負担の発生を抑えることを目的として本投資法人が適切と判断する場合、本投資法人が決定した金額により、利益を超えて金銭の分配をすることができます。

③　分配金の分配方法（規約　別紙3「金銭の分配の方針について」3）

分配金は金銭により分配するものとし、決算期現在の最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として当該決算期の翌日から3箇月以内に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配するものとします。

④　分配金の除斥期間等（規約　別紙3「金銭の分配の方針について」4）

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

⑤　投信協会規則

上記①ないし④のほか、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、一般社団法人投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（2001年3月制定。その後の改正を含みます。以下「投信協会規則」といいます。）に従うものとします。

（４）【投資制限】

①　規約により定める投資制限

規約により定める投資制限（規約　別紙1「資産運用の対象及び方針等について／Ⅱ 資産運用の方針」）は、前記「（１）投資方針／② 基本方針」に記載の基本方針に加え、次のとおりです。なお、前記「（１）投資方針／③ 基本方針に基づく運用方針の細目」もご参照ください。

イ．有価証券及び金銭債権への投資にあたっては、株式、不動産関連資産及びインフラ等関連資産に該当するものを除き、専ら安全性と換金性の観点から運用を行うものとします。

ロ．デリバティブ取引に係る権利への投資にあたっては、本投資法人の負債から生じる金利変動リスクその他のリスクを回避し、又は低減することを目的とした運用に限るものとします。

ハ．その他（前記「（１）投資方針／③ 基本方針に基づく運用方針の細目／チ．その他」をご参照ください。）。

②　金商法及び投信法による投資制限

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

イ．本資産運用会社による運用制限

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

（イ）自己取引等

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

（ロ）運用財産相互間の取引

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

（ハ）第三者の利益を図る取引

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

（ニ）投資法人の利益を害する取引

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

（ホ）分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭（これに類するものとして政令で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有

財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして内閣府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引（金商法第2条第8項第1号、第2号又は第7号から第9号までに掲げる行為をいいます。）を行うこと（金商法第40条の3）

A．金商法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利

B．金商法第2条第1項第21号に掲げる有価証券（政令で定めるものに限ります。）

C．金商法第2条第2項第7号に掲げる権利（政令で定めるものに限ります。）

（ヘ）その他業府令で定める取引

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

A．資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。

B．資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第2号）。

C．第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。

D．他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。

E．有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的に値付けを行うことを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。

F．第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（ただし、資産運用会社が予め個別の取引ごとにすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。

G．その他業府令に定められる運用を行うこと。

ロ．同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条第1項、投信法施行規則第221条）。ただし、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令の規定その他の制限により、投信法第193条第1項第3号から第5号までに掲げる取引を行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得するときは、この限りではありません（投信法第194条第2項、投信法施行令第116条の2）。

ハ．自己投資口の取得及び質受けの制限

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

（イ）投資主との合意により当該投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合

（ロ）合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合

（ハ）投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合

（ニ）当該投資法人の投資口を無償で取得する場合

（ホ）当該投資法人が有する他の法人等（法人その他の団体をいいます。下記（ヘ）において同じです。）の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。下記（ヘ）において同じです。）につき、当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により、当該投資法人の投資口の交付を受ける場合

（ヘ）当該投資法人が有する他の法人等の株式につき、当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して、当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合

A．組織の変更

B．合併

C．株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）

（ト）その権利の実行にあたり、目的を達成するために、当該投資法人の投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（上記（イ）ないし（ヘ）に掲げる場合を除きます。）

ニ．子法人による親法人投資口の取得制限

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

（イ）合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合

（ロ）他の法人等（法人その他の団体をいいます。本ニ．において同じです。）が行う株式交付（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交付に相当する行為を含みます。）に際して親法人投資口の割当てを受ける場合

（ハ）親法人投資口を無償で取得する場合

（ニ）その有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。下記（ホ）において同じです。）につき、当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により、親法人投資口の交付を受ける場合

（ホ）その有する他の法人等の株式につき、当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して、当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合

A．組織の変更

B．合併

C．株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）

D．株式移転（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式移転に相当する行為を含みます。）

（ヘ）その権利の実行にあたり、目的を達成するために、親法人投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（上記（イ）ないし（ホ）に掲げる場合を除きます。）

③　その他

イ．有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

ロ．借入れ及び投資法人債

（イ）本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払若しくは債務の返済（敷金又は保証金その他これらに類する金銭並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債を発行することができます。ただし、借入先については、金商法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（「租税特別措置法」第67条の15に定める機関投資家に限ります。）に限定されます（規約第40条第1項）。なお、投資法人の利益配当等の損金算入要件については、後記「４　手数料等及び税金／（５）課税上の取扱い／③　投資法人の税務／イ．利益配当等の損金算入要件」をご参照ください。

（ロ）借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第40条第3項）。

（ハ）上記（イ）の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。

ハ．集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（１）投資方針／③　基本方針に基づく運用方針の細目／イ．投資方針」をご参照ください。

ニ．他のファンドへの投資

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

３【投資リスク】

（１）本投資証券又は本投資法人債への投資に関するリスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。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すべ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、個々の不動産関連資産に特有のリスクについては、後記「５ 運用状況／（２）投資資産／③ その他投資資産の主要なもの／ヘ．不動産の概要」をご参照ください。

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

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

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

イ．投資口・投資証券の商品性に関するリスク
ロ．本投資証券の払戻しがないことに関するリスク
ハ．本投資証券の流動性に関するリスク
ニ．本投資証券の価格変動に関するリスク
ホ．投資口の希薄化に関するリスク
ヘ．投資口の売却に関するリスク
ト．金銭の分配に関するリスク
チ．借入等比率に関するリスク
リ．役員の職務遂行に係るリスク
ヌ．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
ル．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

イ．収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
ロ．借入及び投資法人債に関するリスク
ハ．本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
ニ．本資産運用会社に関するリスク
ホ．不動産管理会社に関するリスク
ヘ．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
ト．不動産関連資産の取得方法に関するリスク
チ．インサイダー取引規制等に関するリスク
リ．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

イ．不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
ロ．物件取得の競争に関するリスク
ハ．テナントの獲得競争に関するリスク
ニ．不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク
ホ．不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

ヘ．法令等の変更に関するリスク
ト．区分所有物件に関するリスク
チ．共有物件に関するリスク
リ．借地物件・底地物件に関するリスク
ヌ．専門家報告書等に関するリスク
ル．わが国における建物賃貸借契約に関するリスク
ヲ．賃料の減額・賃料の不払等・変動賃料に関するリスク
ワ．不動産の運用費用の増加に関するリスク
カ．テナントの建物使用態様に関するリスク
ヨ．不動産の毀損等に関するリスク
タ．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
レ．地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等に関するリスク
ソ．不動産に係る所有者責任に関するリスク
ツ．有害物質に係るリスク
ネ．不動産関連資産の偏在に関するリスク
ナ．テナントの集中に関するリスク
ラ．売主の倒産等の影響を受けるリスク
ム．取得予定資産の組入れ・売却等に関するリスク
ウ．未稼働物件（開発物件を含む）の取得に関するリスク
ヰ．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
ノ．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
イ．信託受益者として負うリスク
ロ．信託の受益権の流動性リスク
ハ．信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク
ニ．信託受託者の債務負担及び不当な行為に関するリスク
ホ．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
イ．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
ロ．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
ハ．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
ニ．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
ホ．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
ヘ．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
ト．同族会社に該当するリスク
チ．投資口の国外募集に関するリスク
リ．機関投資家以外からの借入に係るリスク
ヌ．投資主の減少に関するリスク
ル．不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
ヲ．一般的な税制の変更に関するリスク
ワ．減損会計の適用に関するリスク

⑥　その他のリスク
イ．特定目的会社等の優先出資証券・特定社債等・貸付債権等への投融資に係るリスク
ロ．匿名組合出資持分への投資に係るリスク
ハ．私募REITの投資口への投資に係るリスク
ニ．新型コロナウイルス等の感染症の拡大等に関するリスク
ホ．気候変動に関するリスク

① 一般的なリスク

イ．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いません。

ロ．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。

ハ．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います。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、2001年9月から東京証券取引所での取引が開始されたものであり相対的に歴史が浅く、したがって本書の日付現在、不動産投資信託の将来の市場規模を予測することは困難であり、また不動産投資信託の上場市場の存続も保証されていません。

ニ．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、為替動向、ウクライナ情勢やエネルギー価格高騰を含む国内外の経済情勢等、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いますが、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、為替動向、ウクライナ情勢やエネルギー価格高騰を含む国内外の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。2019年末以降世界的に感染拡大がみられた新型コロナウイルスは、収束の兆しが見えつつあるものの、今後の状況によっては、経済活動の抑制や自粛及びこれらに対する懸念などから、金融商品市場や本投資証券の市場価格に悪影響が及ぶ可能性があります。

ホ．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います。本投資法人は、規約及び投信法に従い、その事業遂行のために必要に応じて規約で定める範囲内（本投資法人の場合は1,000万口）において、投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額（投信法第82条第6項）で投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口数に対する割合は、当該追加発行において所要の口数を追加的に取得しない限り、希薄化することとなります。また、期中において追加発行された投資口に対して、その期の保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行うことがあり、これによって既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額

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

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

へ．投資口の売却に関するリスク

前記「１ 投資法人の概況／（６）主要な投資主の状況」に記載の本投資法人の主要な投資主を含むすべての投資主は、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。

ト．金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、前記「２ 投資方針／（３）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払は、いかなる場合においても保証されるものではありません。

チ．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%とされていますが、資産の取得等に伴い一時的に70%を超過することがあります。一般的に、借入等比率が上昇するほど、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配額が減少する可能性があります。なお、借入等比率とは、本投資法人の資産総額（後記「第二部 投資法人の詳細情報／第３ 管理及び運営／１ 資産管理等の概要／（１）資産の評価／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。

リ．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。）を負っています（投信法第109条第5項、第111条第3項、会社法第355条）。しかし、本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行い、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、前記「１ 投資法人の概況／（４）投資法人の機構／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」をご参照ください。

ヌ．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2000年11月以降可能になりました。しかし、今後、投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され又は新たな法律が制定され、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

ル．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

イ．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、主として不動産関連資産からの賃料収入に依存しています。不動産関連資産に係る賃料収入は、不動産関連資産の稼働率の低下、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／ル．わが国における建物賃貸借契約に関するリスク」及び「同／ヲ．賃料の減額・賃料の不払等・変動賃料に関するリスク」も併せてご参照ください。）、賃借人・テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。また、賃借人・テナントの入居時及びその後の支払能力ないし信用状態は一様ではありません。

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好な賃借人・テナントを確保すべく努力しますが、その目的が常に達成されるとは限りません。また、一旦、このような良質のテナントを確保しても、当該テナントが永続的に本投資法人の保有する不動産関連資産を賃借し続けるとの保証もありません。

なお、本投資法人の不動産関連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上でエンドテナントに転貸していた不動産（決算日以降に取得したものを含みます。）について、本投資法人がこれを取得し、同時に賃借人とエンドテナントとの間の転貸借契約における賃借人の貸主としての地位を承継しようとする際、一部のエンドテナントが当該地位の承継について承諾しなかった場合には（かかる場合におけるエンドテナントを、以下「未承諾テナント」と総称します。）、かかる未承諾テナントから当該承諾を得るまでの間について、本投資法人は賃借人に不動産を賃貸し、これを賃借人が未承諾テナントに対して転貸していることとなりますが、本投資法人と賃借人との間の賃貸借契約において、あくまで本投資法人が各未承諾テナントに直接に賃貸している場合と同様の経済状態に置くこととするために、本投資法人と賃借人との合意により、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こと等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、後記「③ 不動産に関するリスク／ヲ．賃料の減額・賃料の不払等・変動賃料に関するリスク」及び「③ 不動産に関するリスク／カ．テナントの建物使用態様に関するリスク」をご参照ください。

また、上記収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、資本的支出、未稼働不動産関連資産の取得等は、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、不動産関連資産の売却に伴い収入が発生する可能性がありますが、不動産関連資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、不動産関連資産に関する費用としては、減価償却費、不動産関連資産に関して課される公租公課、不動産関連資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／ワ．不動産の運用費用の増加に関するリスク」も併せてご参照ください。）。

このように、不動産関連資産からの収入が減少する可能性がある一方で、不動産関連資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。

ロ．借入及び投資法人債に関するリスク

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

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

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

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

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

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

借入又は投資法人債の発行において不動産関連資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不動産関連資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続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不動産関連資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不動産関連資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、不動産関連資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、不動産関連資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不動産関連資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の申立が行われる可能性があります。

ハ．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います。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いますが、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（オリックスシナジー）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及びオリックス不動産株式会社（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。

ニ．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います。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いますが、一般的には上記ハ．に記載のリスクがあてはまります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人が借入金債務及び投資法人債について有する期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

ホ．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不動産関連資産（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上、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不動産関連資産を保有する場合における信託受託者をいいます。）は、清掃、保安警備等の保守管理業務を外部業者に直接委託します。

一般に、建物の保守管理を含めた不動産管理業務全般の成否は、管理会社の能力、経験、ノウハウ等によるところが大きいため、不動産関連資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。

ヘ．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います（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、運用業務を行っている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いる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、宿泊施設、物流施設、商業施設、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います。

ト．不動産関連資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との関係で、本投資法人が不動産を取得するにあたり、売買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、売買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、本投資法人が不動産関連資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売買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、不動産関連資産の所有権取得時（売買代金支払時）から上記軽減措置に関する手続終了時（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。

チ．インサイダー取引規制等に関するリスク

本投資法人の上場以来、本資産運用会社及び本投資法人はそれらの内規において、本資産運用会社の役職員及び本投資法人の役員が、インサイダー情報類似の情報を知りながら、その公表前に本投資法人の投資口に係る売買等の有償の取引をしてはならないこと等の自主規制を実施していました。また、2013年6月12日に上場投資法人等の発行する投資証券へのインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）が成立したことを踏まえ、上記の内規を改正し、本資産運用会社の役職員及び本投資法人の役員がその立場上知り得た重要事実（本資産運用会社又は本投資法人に関する情報であって、金商法第166条第2項において定義する「業務等に関する重要事実」をいい、それらに該当する情報を「インサイダー情報」といいます。）の公表前に本投資法人の投資口、新投資口予約権及び投資法人債の売買等を行うことを禁止するとともに、インサイダー情報の伝達を原則禁止としています。しかしながら、本資産運用会社の役職員又は本投資法人の役員が金商法で定めるインサイダー取引規制に違反する場合には、本投資法人及び本資産運用会社に係る情報の管理に対する信頼が揺らぎ、その結果、本投資証券の投資主に悪影響が及ぶ可能性があります。

リ．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います。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上、必要に応じ運用管理規程を見直すとともに、本投資法人の決算期毎に、運用管理規程に定める投資方針・財務方針等に基づく事業計画を策定することとしています。

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、本資産運用会社の投資委員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

イ．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います。そして、それぞれの不動産の個別性が強いため、売買において一定の時間と費用を要し、その時間と費用の見積もりが困難であり、その結果、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、不動産を取得若しくは売却できない

可能性があり、さらに、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合には、土地と建物が別個の所有者に属する等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、上記の流動性等に関するリスクの影響度が高まります。

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

ロ．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います。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。

ハ．テナントの獲得競争に関するリスク

通常、不動産関連資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。

ニ．不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク

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や、不動産の種類、品質若しくは数量に関して契約の内容に適合しない可能性があります。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、欠陥又は契約不適合となる可能性となるものが含まれています。また、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されていない場合があり得るほか、免震装置、制振装置を含む建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。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売却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又は契約不適合による担保責任を負担させることとしています。

エンジニアリングレポート等には、建物等に関する専門家が設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聴き取りを行うこと等により、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びこれらに要する概算費用、再調達価格の算出、建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果等が記載されており、本投資法人ではこれらの専門業者からの報告書等を参考として、取得対象資産の欠陥、瑕疵の有無等の確認を行っています。なお、エンジニアリングレポートの作成者、地震リスク分析評価会社等については、後記「５ 運用状況／（２）投資資産／③ その他投資資産の主要なもの／ハ．エンジニアリングレポートの概要」をご参照ください。

しかし、エンジニアリングレポート等の作成に係る専門業者の調査には、提供される資料の内容、その調査範囲、時間的な制約等から一定の限界があり、不動産及び信託財産である不動産に関する欠陥・瑕疵・契約不適合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、契約不適合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、契約不適合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。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若しくは契約不適合による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。

不動産関連資産に欠陥、瑕疵、契約不適合等が存在する場合、その程度によっては、当該不動産関連資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、瑕疵担保責任、契約不適合による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不動産関連資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又は契約不適合による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。

また、民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）（以下「民法改正法」といいます。）による民法改正（以下「民法改正」といい、民法改正前の民法を「旧民法」といいます。）の施行日である2020年4月1日より前に締結された不動産の売買においては、旧民法の規定が適用され（民法改正法附則第34条第1項等）、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、旧民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うことになります。買主は、瑕疵があることを知った日から1年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、上記に従い、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができますが、かかる期間制限を超えて瑕疵担保責任を追及することはできません。

他方で、民法改正法の施行日である2020年4月1日以後に締結された不動産の売買においては、民法改正後の民法の規定が適用され、その対象となる不動産が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであった場合には、特約で排除されていない限り、売主は、買主に対して契約不適合による担保責任を負うことになります。買主は、契約不適合を知った時から1年以内に、売主に対して契約不適合であることについて通知をした場合、責任を追及することができ、また、売主が不動産の引渡しの時にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときには、かかる期間制限なく、契約不適合による担保責任を追及することができます。買主は、契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、責任の追及として、契約不適合が売主の責めに帰すべき事由によるものであるか否かを問わず、履行の追完請求権や代金減額請求権を行使することができます。また、買主は、不履行の程度が契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときを除き、契約を解除することができます。さらに、買主は、契約不適合について売主の責めに帰すべき事由がある場合、履行利益も含み得る損害賠償責任を追及することができます。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、上記に従い、本投資法人は売主に対して契約不適合による担保責任を追及することができますが、上記一定の場合を除き期間制限を超えて責任を追及することはできません。

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。本投資法人は不動産関連資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、契約不適合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、契約不適合による担保責任あるいは表明保証責任を追及できることもありますが、実効性がない可能性もあります。

他方、不動産関連資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、当該不動産関連資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、後日このような不動産関連資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、不動産関連資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、不動産関連資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、瑕疵担保責任又は契約不適合による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、民法改正の前後を問わず、瑕疵担保責任又は契約不適合による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。

ホ．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います。不動産関連資産の中には、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、1981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、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不動産関連資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、当該不動産関連資産を処分するとき、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、不動産関連資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、不動産関連資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。

へ．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、不動産関連資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、不動産関連資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、不動産関連資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による規制が制定・強化され、不動産関連資産について大気、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。

ト．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います。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りなく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、不動産関連資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、本投資法人の不動産関連資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不動産関連資産が法的手続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います（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。

チ．共有物件に関するリスク

不動産関連資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りなく他の共有者が変更される可能性があり、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、不動産関連資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います。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。

リ．借地物件・底地物件に関するリスク

（イ）借地物件に関するリスク

本投資法人は、不動産関連資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ったり、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。

（ロ）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、不動産関連資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売却額が、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、底地物件を不動産関連資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。

ヌ．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不動産関連資産については、毎決算期末を価格時点とした鑑定評価が行われています。なお、同一の物件について鑑定評価を行った場合であっても、個々の不動産鑑定士等によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。本書記載の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準及び留意事項に基づき、原則としてＤＣＦ法による収益価格を標準とし、直接還元法（ＤＣ法）による収益価格等による検証を行い決定された正常価格をもって「鑑定評価額」とするものですが、かかる鑑定評価の結果又はその見直し後の結果は、将来において本投資法人が当該鑑定評価額又は見直し後の鑑定評価額により不動産関連資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にものにすぎず、提供される資料の内容、その調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産及び信託財産である不動産に関する欠陥・瑕疵等について完全に報告が行われているとは限りません。

また、不動産に関して算出されるＰＭＬ（ＰＭＬの詳細については、後記「５ 運用状況／（２）投資資産／③ その他投資資産の主要なもの／ハ．エンジニアリングレポートの概要／（注2）」をご参照ください。）は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合には、予想復旧費用以上の費用が必要となる可能性があります。

ル．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（下記ヲ．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中途で解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合には、即時に新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。また、賃貸借契約において、契約期間中に賃借人の申し入れ又は賃借人の債務不履行若しくは破産手続開始等により解除した場合の違約金について規定することがありますが、かかる規定の内容によってはその全部又は一部が無効とされる可能性があります。

なお、賃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。

ヲ．賃料の減額・賃料の不払等・変動賃料に関するリスク

（イ）賃料の減額に関するリスク

不動産関連資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、不動産関連資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不動産関連資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「リ．借地物件・底地物件に関するリスク／（ロ）底地物件に関するリスク」をご参照ください。

（ロ）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、本投資法人が不動産関連資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、不動産関連資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不動産関連資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。

また、民法改正法による民法改正が施行されることによって、賃貸借の実務上以下の影響を受けることとなり、本投資法人の収支に影響を与える可能性があります。

まず、民法改正が施行される2020年4月1日より前に締結された既存の賃貸借契約及びそれに伴う既存の保証契約については、旧民法が引き続き適用されることとなりますが、既存の賃貸借について、民法改正が施行される2020年４月１日後に合意により更新された場合や再契約が締結された場合には、更新後の契約や再契約については改正後の民法が適用されることとなります。

賃貸借契約において、保証人を要求することがありますが、改正後の民法下において、かかる保証人が法人でない場合であって、一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約である場合、当該保証契約は個人根保証契約に該当し、以下の制約を受けることとなります。すなわち、個人根保証契約に該当する場合、保証債務の上限額として極度額を定めなければならず、これを定めない場合には当該保証の効力が生じません。また、保証人の死亡や破産手続開始決定等が個人根保証の元本確定事由となり、この結果、保証人は元本確定後に発生する賃料債務について保証債務を負わないこととなります。さらに、保証人に対する主債務者による契約締結時の情報提供義務等が課され、これらに違反したことにより、保証人が当該事項について誤認をし、それによって保証契約の申込み又はその承諾の意思表示をした場合であって、債権者がかかる情報提供義務違反を知り又は知ることができた場合には、保証人は保証契約を取り消すことができます。期限の利益を喪失した場合における情報提供義務に違反がある場合には、債権者は、期限の利益を喪失した時から情報提供通知を現に行うまでの遅延損害金に係る保証債務の履行を請求できなくなります。

（ハ）変動賃料に関するリスク

本投資法人の不動産関連資産に係る賃貸借契約の中には、賃料として、固定賃料に加えて、テナントの売上高又は利益等に連動する変動賃料が規定されている賃料体系が採用されているものがありますが、このような賃料体系においては、必ずしも本投資法人のコントロールが及ばない当該不動産関連資産のテナントの売上高や利益等の減少が賃料収入の減少につながり、その結果、本投資法人の収益が悪化する可能性があります。

また、変動賃料の支払いを伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上高や利益等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があり得るほか、テナントが売上高や利益等の額を適切に計上せず、変動賃料の額を恣意的に引き下げようとする可能性も否定できません。その結果、本来支払われるべき金額の変動賃料の支払いがなされず、本投資法人の収益が悪化する可能性があります。

ワ．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、不動産関連資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。

さらに、民法改正後の民法においては、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当期間内に必要な修繕をしないとき、又は②急迫の事情がある場合、賃借人が修繕権を持つものとされています。かかる修繕権を、賃貸借契約上特約で排除していない場合、予期しない金額で賃借人が賃貸人のコントロールの及ばない修繕を行うおそれがあり、かかる費用の請求を受けるおそれがあります。

カ．テナントの建物使用態様に関するリスク

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

ヨ．不動産の毀損等に関するリスク

不動産関連資産につき滅失、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、将来的に不動産関連資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。

タ．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、不動産関連資産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅あるいは減少する可能性があります。また、これらの災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

本書の日付現在、本投資法人が所有する不動産関連資産に関しては、火災保険等の保険契約が締結され、今後本投資法人が取得する不動産関連資産についても、原則として適切な保険を付保する予定です。しかし、不動産関連資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、必ずしもすべ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、下記レ．及びソ．に関するものを含め、前記「２ 投資方針／（１）投資方針／③ 基本方針に基づく運用方針の細目／ニ．付保方針」をご参照ください。

レ．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不動産関連資産が滅失、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。

ソ．不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人の不動産関連資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います（民法第717条第1項）。

本書の日付現在、本投資法人が所有する不動産関連資産に関しては、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不動産関連資産についても、原則として適切な保険を付保する予定です。しかし、不動産関連資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。

ツ．有害物質に係るリスク

不動産関連資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不動産関連資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います。同法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合、あるいは土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生じる可能性があると認められる場合には、その土地の所有者、管理者、占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられることがあり、さらに、当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講じるよう命じられることがあります。このような場合には、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。かかる負担について、本投資法人はその原因となった者に対し費用の償還を請求できることがありますが、かかる請求によっても本投資法人の損害を回復することができない可能性があります。その結果、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

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

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、不動産関連資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。

ネ．不動産関連資産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「２ 投資方針／（１）投資方針／③ 基本方針に基づく運用方針の細目／イ．投資方針」に記載された投資方針に基づき運用を行いますが、不動産関連資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得ます。

また、一般に、総資産額に占める個別の不動産関連資産の割合は、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不動産関連資産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

本書の日付現在、本投資法人の所有する不動産関連資産は、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いますが、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不動産関連資産の稼働率が低下した場合には、不動産関連資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。

ナ．テナントの集中に関するリスク

不動産関連資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不動産関連資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。

ラ．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買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付けることにより、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不動産関連資産（当該不動産に関する不動産信託受益権を含みます。）を売却した前所有者（前信託受益者を含みます。）が、不動産関連資産（不動産関連資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いません。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、不動産関連資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。

ム．取得予定資産の組入れ・売却等に関するリスク

本投資法人は、現在保有する資産のみを投資対象とする投資法人ではなく、上場以来、その資産ポートフォリオの拡大（外部成長ということがあります。）や質の向上（内部成長ということがあります。）を目指し、中長期的な安定運用を目指して日々活動を行っており、本書の日付現在も、常に新たな資産取得に向けた市場調査や物件売却情報の入手に努め、また、潜在的な売主又は買主や関係権利者との間での物件取得又は売却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売却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売却の決定は、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、売買契約で定める停止条件等が成就しない場合や、売主側で合意を遵守できない場合等の他、経済環境が著しく変化する等の事由により、かかる取得を予定する資産を予定どおり取得できず、又は受渡しが遅延し、それらの結果、本投資法人が予定する収益を上げることができず、結果として投資主に損害が生じる場合があります。

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

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

（イ）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
（ロ）不動産関連資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
（ハ）不動産関連資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
（ニ）あらかじめ一定の額が明示された違約金を支払う旨
（ホ）違約金の支払いの遅延に係る損害金を支払う旨

ウ．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、（イ）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、（ロ）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、（ハ）開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性、（ニ）天災地変により開発が遅延、変更又は中止される可能性、（ホ）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、（ヘ）開発過程において事故が生じる可能性、（ト）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、（チ）その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止される可能性等の固有のリスクがあります。これらの結果、開発中の物件から得られる予定の収益が本投資法人の予想を大きく下回る可能性がある他、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があり、そのため本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

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

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

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

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

ノ．不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産関連資産を売却した場合には、不動産関連資産に物的又は法的な瑕疵があった場合又は種類、品質若しくは数量に関して契約の内容に適合しない場合に、法令の規定に従い、瑕疵担保責任又は契約不適合による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、民法改正の前後を問わず、本投資法人の瑕疵担保責任又は契約不適合による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、瑕疵担保責任又は契約不適合による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、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除され、あるいは買主が被った損害の補償をしなければならず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、賃貸不動産の売却においては、新たな所有者が賃借人に対する敷金等の返還債務を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新たな所有者とともに当該債務を負担するものと解される可能性があります。したがって、本投資法人が不動産関連資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、2007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、2007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）。

イ．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います（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上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。

ロ．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不動産関連資産とする場合で、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／イ．不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク」をご参照ください。）。また、信託の受益権を売却しようとする場合には、通常の信託契約においては、信託受託者の承諾を得る必要があり、さらに、売却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、売却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。

ハ．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。

ニ．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いますが、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。

ホ．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りなく他の準共有者が変更される可能性があります。準共有者の間において信託契約とは別の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又はかかる処分を行おうとする準共有者に一定の手続の履践義務等を課している場合があります。これにより、本投資法人が了知しないまま他の準共有者が変動するというリスクは減少しますが、一方で、本投資法人がその準共有持分を処分する際には、逆に上記のような制約を受けることになります。

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います。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

イ．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

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

ロ．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、買換特例圧縮積立金、一時差異等調整積立金及び繰越利益等超過純資産控除項目額に係る一定の調整を加えた後の額）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（一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当金額を加えた後の額）の比較によりその判定を行うこととされていますが、何らかの要因によって本投資法人に多額の法人税等の課税が行われる場合（ただし、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当を行うことで、かかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。）には、支払配当要件を満たすことが困難となり、投資主への分配額等に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

ハ．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。

ニ．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（一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当金額を含みます。）が課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じ、投資主への分配額等に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

ホ．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

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。

ヘ．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。

ト．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（発行済投資口の総口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。

チ．投資口の国外募集に関するリスク

本投資法人は、規約において、本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとすると定めており、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以上となるときには、上記要件を満たせないことになります。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。

リ．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います。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、機関投資家でないものに借入に係る債権を譲渡された場合、上記要件を満たせないことになります。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上、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になります。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。

ヌ．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。

ル．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います。

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2025年3月31日までとされています。

ヲ．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不動産関連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譲渡による手取金の額が減少する可能性があります。

ワ．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、2005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います。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、地価の動向及び不動産関連資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。

ただし、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当を行うことで、かかる税負担を回避又は軽減できる可能性があります。

⑥　その他のリスク

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

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

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

また、本投資法人が保有する優先出資証券に関して、本投資法人以外に優先出資社員が存在する場合には、本投資法人の保有割合によっては、当該特定目的会社の社員総会において、優先出資社員が議決権を有する事項について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があり、ま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。

ロ．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、また、確立された流通市場が存在しないためその流動性は低く、売却を意図しても、適切な時期及び価格で売却することが困難な可能性があります。

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

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

ハ．私募REITの投資口への投資に係るリスク

本投資法人は、その規約に基づき、私募REITの投資口への投資を行うことがあります。私募REITは、導管性要件の確保の観点等から、投資口の譲渡についての一定の制限に服することを投資口取得の条件としている場合があります。また、非上場である私募REITの投資口には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となる可能性があります。なお、私募REITは、投資主の請求により投資口の払戻しを行ういわゆるオープン・エンド型の投資法人であるのが通常ですが、この場合においても規約において払戻しの制限や停止が設けられていることが一般的であるため、本投資法人が投資口の払戻しを請求しても払戻しを受けられる保証はなく、また、払戻を受けることができる場合であっても払戻請求から払戻しを受けるまでに一定の期間を要することとなります。

また、私募REIT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、又は導管体である私募REITにおいて意図されない課税が生じた場合等には、当該私募REITより得られる分配金が減少し又は私募REITの投資口の価値が減少することにより本投資法人が損害を被る可能性があります。

ニ．新型コロナウイルス等の感染症の拡大等に関するリスク

新型コロナウイルス等の感染症の状況により、本投資法人の不動産関連資産の運営を一時的に停止せざるを得なくなる可能性やテナントの収益悪化により賃料支払いが滞る可能性があるほか、テナント退去による空室リスクが顕在化する可能性があります。また、感染症等の拡大や流行の長期化による売上げの減少により、本投資法人が変動賃料を収受できない結果、本投資法人の収益が悪化する可能性があります。また、テレワークの普及等によるオフィス賃貸需要の低下やこれに伴う賃料相場の下落など、中長期的な不動産賃貸市場やこれに伴う不動産売買市場への悪影響が生じる可能性があります。

ホ．気候変動に関するリスク

近年、国内外において地球温暖化の進行による気候変動の影響が大きな社会問題となっています。気候変動による洪水等の自然災害の増加に伴い、本投資法人が保有する不動産関連資産が劣化又は棄損し、修繕費用の増加や、資産価値の消滅又は減少の可能性があります。また、これらの気候変動による自然災害に伴い、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。また、その他のリスクとして、平均気温が上昇し冷房負荷が増大することで、本投資法人の負担する水道光熱費が増額となる可能性や、電力需給逼迫による停電等のため一時的に建物の使用収益が困難となる可能性があります。

本投資法人が保有する不動産関連資産には、温室効果ガス排出量や気候変動の低減に関する規制が適用される場合があります。政府の気候変動に対する政策推進により、今後、カーボンプライシングの導入や温室効果ガスの排出量規制等の強化が予想され、温室効果ガスの排出量削減の義務等の履行のために、建物改修工事や温室効果ガスの排出権等の取得、再生可能エネルギー由来の電力等の購入等の負担を余儀なくされる可能性があります。

（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

（イ）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います。

Ａ．投資方針
Ｂ．個別の不動産の取得に関する方針
Ｃ．不動産関連資産の運営・売却に関する方針
Ｄ．関係会社等との取引に関する方針
Ｅ．不動産関連資産への保険付保に関する方針
Ｆ．テナントの選定に関する方針
Ｇ．資金調達及び余資運用に関する方針
Ｈ．外部管理会社の監督等、不動産関連資産の管理業務に関する方針

なお、運用管理規程の概要については、前記「２ 投資方針／（１）投資方針／③ 基本方針に基づく運用方針の細目」をご参照ください。

（ロ）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います。関係会社取引規程の概要については後記「第二部 投資法人の詳細情報／第３ 管理及び運営／２ 利害関係人との取引制限／（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については後記「第二部 投資法人の詳細情報／第４ 関係法人の状況／１ 資産運用会社の概況／（２）運用体制／⑤ 関係会社等との取引の際の手続」をご参照ください。

（ハ）本資産運用会社は、社内規則を定めてその役職員によるインサイダー取引の防止に努めています。インサイダー取引の防止に係る社内規則については、後記「第二部 投資法人の詳細情報／第４ 関係法人の状況／１ 資産運用会社の概況／（２）運用体制／⑦ インサイダー取引の防止」をご参照ください。

ロ．資産運用実績等の定期的把握及び意思決定手続の明確化

本資産運用会社は、社長を委員長とする投資委員会及びリスク・コンプライアンス部管掌役員を委員長とするリスク・コンプライアンス委員会を定期的に開催し、継続的なリスクの把握に努めています。具体的には、本資産運用会社の戦略企画部は、投資運用部管掌役員（投資運用第1部、投資運用第2部及び投資運用第3部を管掌する役員をいいます。以下同じです。）及び財務ＩＲ部と事前相談の上、本投資法人が保有する不動産関連資産の内容・状況、及び事業環境を総合的に勘案の上、必要に応じ、運用管理規程（上記イ．（イ）Ａ．に定める投資方針を含みます。）を見直します。戦略企画部は、投資法人の決算期毎に、運用管理規程に定める投資方針・財務方針等に基づく事業計画を策定し、投資委員会に付議します。戦略企画部は、投資運用部管掌役員、財務ＩＲ部及び総務経理部と事前相談の上、事業計画の進捗をモニタリングし、投資委員会に報告し、また、総務経理部は、戦略企画部、投資運用部管掌役員、財務ＩＲ部と事前相談の上、予算の進捗をモニタリングし、投資委員会に報告します。かかる事業計画及び予算のモニタリングの具体的な方法（項目・頻度等）は、リスク・コンプライアンス委員会の審議・決議を経て、リスク・コンプライアンス・プログラムで定められます。

また、本資産運用会社が定める投資運用に係る意思決定手続では、投資運用第１部、投資運用第２部及び投資運用第３部は、規約、運用管理規程及び外部成長戦略に係る戦術を踏まえ、取得・売却する不動産関連資産の内容を慎重に調査・検討した上で、その取得・売却に係る立案を行い、リスク・コンプライアンス委員会及び投資委員会の承認を得て、取引を行う前に本投資法人役員会の同意を得るものとされています。さらに、財務ＩＲ部は、規約、運用管理規程及び財務戦略に係る戦術を踏まえ、本投資法人の増資、借入れ、コミットメントライン契約及びデリバティブ契約の締結並びに投資法人債の発行に係る立案を行います。増資については、戦略企画部と事前相談の上、投資委員会に付議し、投資委員会の承認及び本投資法人役員会の承認を得ます。借入れ、コミットメントライン契約及びデリバティブ契約の締結については、リスク・コンプライアンス部と事前相談の上、投資委員会（制限取引に該当する場合はリスク・コンプライアンス委員会及び投資委員会）に付議し、当該委員会の承認（制限取引に該当する場合は、当該承認及び取引を行う前に本投資法人役員会の同意）を得ます。投資法人債の発行については、リスク・コンプライアンス部と事前相談の上、投資委員会に付議し、投資委員会の承認（個別の投資法人債の発行及び一般事務受託に必要な一切の事項に関する決定については、当該承認及び本投資法人執行役員の承認）を得ます。なお、不動産関連資産に係る運営管理業務の実行については、投資運用第１部、投資運用第２部、投資運用第３部及び業務推進部は、規約、運用管理規

程及び内部成長戦略に係る戦術を踏まえ、通期目標に基づき、運営管理業務を行い、投資運用第１部、投資運用第２部及び投資運用第３部によって立案された管理委託、賃貸、修繕・改修等は、少額の管理委託、賃貸、修繕・改修等を除き、本資産運用会社の執行役員又は社長により決定されます。本資産運用会社は、このように意思決定手続を明確化することで、運用及び管理に係るリスクを管理しています。

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については、後記「第二部 投資法人の詳細情報／第４ 関係法人の状況／１ 資産運用会社の概況／（２）運用体制／① 組織」、「同／② 業務分掌体制」及び「同／③ 意思決定手続」をご参照ください。

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

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います。

4【手数料等及び税金】

（1）【申込手数料】

該当事項はありません。

（2）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第5条第1項）、該当事項はありません。ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約に定め（規約第5条第2項）、かかる規約の定めに基づいて本投資法人が自己投資口を取得した場合には、所定の手数料が課されることがあります。

（3）【管理報酬等】

（注）以下は、本書の日付現在の内容を記載しています。

① 執行役員及び監督役員

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

② 会計監査人（有限責任 あずさ監査法人）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期間毎に金2,000万円を超えない範囲で役員会で決定される金額とし、当該決算期間の分を会計監査人から監査報告書を受領後、会計監査人の請求を受けてから2箇月以内に支払います（規約第34条）。

③ 本資産運用会社（オリックス・アセットマネジメント株式会社）

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

イ．運用報酬1

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

ロ．運用報酬2

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

ハ．運用報酬3

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

ニ．運用報酬4

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

ホ．運用報酬5

本投資法人が当事者となる新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含みます。以下同じです。）（以下「合併」と総称します。）の相手方の保有する資産等の調査及び評価その他の合併にかかる業務を資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が生じた場合、当該合併の相手方が保有する不動産関連資産又はインフラ等関連資産のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の0.5%以下に相当する金額（1円未満は切り捨てます。）を運用報酬5として、当該合併の効力発生日が属する月が経過した後1箇月以内に支払うものとします。

ヘ．各運用報酬に係る消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とします。

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

④　機関運営に係る一般事務受託者（オリックス・アセットマネジメント株式会社）

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

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

機関運営に係る一般事務手数料の計算方法

（イ）役員会の運営に関する事務の報酬
決算期毎　金1,500,000円

（ロ）投資主総会の運営に関する事務の報酬
投資主総会1開催当たり金5,000,000円

⑤　主たる不動産管理会社（オリックス・アセットマネジメント株式会社（以下、本項において「本管理会社」といいます。））

イ．管理業務の対象となる各不動産について、当該月における各不動産の月次ベースの総収入に各不動産毎に定める料率（以下「管理報酬率」といいます。）を乗じた金額（1円未満は切り捨てます。）を、当該月から起算して6箇月後の末日までに支払うものとします。なお、ここでいう総収入には、賃料、共益費、駐車場利用料、場所利用料、施設利用料等、各不動産の賃貸事業で得る全収入のほか、賃貸借契約解約に伴う違約金その他の営業収益が含まれます（ただし、専有部分に係る電気料、水道料、ガス料、空調料等の収入を除きます。）。

ロ．管理報酬率は、各不動産毎に、本管理会社と本投資法人の間で2%を超えない範囲で別途定めるものとします。なお、管理報酬に関する消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とします。

ハ．管理報酬の支払に際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、本管理会社の指定する銀行口座へ振込送金の方法（銀行手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

ニ．本投資法人は、本管理会社との間で上記ロ．に基づき管理報酬率を定める際には、役員会の承認を得るものとします。

ホ．本書の日付現在、本投資法人の所有する不動産関連資産（以下の（イ）から（ロ）までに掲げるものを除きます。）について、管理報酬率は一律0.3%となっています。

（イ）住宅の用途のみに供されている不動産

（ロ）住宅を含む複合的な用途に供されている不動産のうち、住宅の用途に供されている部分

（ハ）その用途にかかわらず、本不動産の範囲に含まない旨本投資法人と本管理会社が別途合意した不動産又はその一部

へ．なお、本管理会社は管理業務の効率化に資するために、本投資法人の不動産関連資産毎に外部管理会社を自ら選択し、管理業務の一部を再委託することがあります。本管理会社が不動産管理再委託契約に基づいて外部管理会社に対して支払う報酬及び諸費用は、本投資法人が負担します。また、当該費用を本管理会社が立て替えた場合の立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合、かかる遅延利息又は損害金は本投資法人の負担となります。

⑥　投資主名簿等管理人（三井住友信託銀行株式会社）

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

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

（一般事務手数料率表）

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

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

項目	手数料率	対象事務の内容
投資主情報データ作成料	（イ）基本料 投資主情報ＣＤ作成基本料（正副2枚） 1回につき　20,000円 その他投資主データ作成基本料 1回につき　10,000円 （ロ）データ作成料 1名につき　5円 （ハ）ＣＤ追加作成料　1枚につき　10,000円	基準日等における投資主情報ＣＤの作成 投資主情報ＣＤ以外の各種投資主情報データの作成
投資主総会（ＩＴ）関係手数料	（イ）基本料（投資主総会1回につき） 招集通知の電子化を実施の場合　200,000円 議決権行使の電子化を実施の場合 200,000円 （ロ）議決権行使コード・パスワード管理（投資主総会1回につき） 決算期末時点の議決権のある投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額とする。 ただし、最低料金は100,000円とする。 1　～　5,000名　40円 5,001　～　10,000名　35円 10,001　～　30,000名　30円 30,001　～　50,000名　25円 50,001　～　100,000名　20円 100,001 名以上　10円 （ハ）電磁的方法による招集通知の送信 1件につき　45円 （ニ）電磁的方法による議決権行使の集計 電磁的方法による議決権行使 1件につき　20円 （ホ）参考書類等のＷｅｂサイトへの掲載 投資主総会1回につき　30,000円	メールアドレス登録サイトに関する運営、管理、各種照会対応 議決権行使サイトに関する運営、管理、各種照会対応 議決権行使コード、パスワードの管理 議決権行使コード、パスワードの議決権行使書等への印字 電磁的方法による招集通知の作成、送信 メール不着投資主の管理 電磁的方法（議決権行使プラットフォームを含む）により行使された議決権の集計 参考書類等の専用サイトへの掲載
投資主管理コード設定手数料	作成1件につき（投資主番号指定）　100円 作成1件につき（投資主番号指定なし）　200円	業態（従業員・役員）、分類コードの設定
個人番号等データ処理手数料	個人番号等データ処理 １件につき　300円	支払調書等の作成対象となる投資主及び新投資口予約権者の個人番号及び法人番号（以下、「個人番号等」といいます。）について、振替機関あて請求及び通知受領 個人番号等の収集、登録、保管及び保管期間経過後の廃棄又は削除 行政機関等あて個人番号等の提供 その他、「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」（平成25年法律第27号。以下「番号法」といいます。）に基づく上記に付随する事務
書面交付請求等受理手数料	書面交付請求等　1件につき　300円	投資主総会資料に係る電子提供措置事項を記載した書面の交付請求（撤回を含む）及び同書面の交付終了通知に関する異議申述の受理に関する事務、その他これに付随する事務

（注1）本投資法人が未上場投資証券を発行する場合には次の業務を含みます。

・投資主票の索引、登録、整理
・予備投資証券の保管、不要予備投資証券の廃棄
・未達、未引換投資証券の保管及び交付又は引換
・投資証券不所持の申出及び交付請求の受理
・投資証券の印紙税に関する申請、申告及び納付
・投資口の名義書換
・質権の登録又はその抹消
・投資証券不発行投資法人の信託財産の表示又はその抹消
・名称（商号）変更、改姓名及び氏名訂正等投資証券券面の表示変更に関し投資証券への記載及び投資主名簿への記録
・投資証券の交換、分割、併合、再発行（喪失による除権判決、汚損、毀損、満欄等）による投資証券の回収及び代替投資証券の交付

・不所持申出による投資証券の回収
・不所持交付請求による投資証券の交付
・回収投資証券の廃棄
・住所変更、地名変更、代表者（役職名）変更、法定代理人、常任代理人、仮住所、共有代表者等に関し投資主名簿の記録の変更を要する諸届の受理
・改印届の受理

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

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

⑦　特別口座管理人（三井住友信託銀行株式会社）

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

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

（特別口座管理手数料率表）

項目	手数料率	対象事務の内容
特別口座管理料	月末時点の特別口座簿上の投資主（以下「投資主」といいます）数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額を月額手数料とします。 ただし、最低料金は月額15,000円とします。 投資主数　単価（1名／月） 1 ～ 1,000名　140円 1,001 ～ 3,000名　120円 3,001 ～ 5,000名　100円 5,001 ～ 10,000名　80円 10,001 ～ 15,000名　70円 15,001 ～ 20,000名　65円 20,001 ～ 25,000名　60円 25,001 ～ 30,000名　55円 30,001名以上　50円	特別口座の維持、管理 期末（中間・四半期決算を含みます）及び臨時基準日の機構への総投資主報告データの作成 振替請求の受付及び処理 相続等により名義の書換処理 口座通知情報の照会対応 投資主票の管理・保管 失格特別口座簿の管理 住所変更等届出書の受理と機構への加入者変更データの送信と受信 基準日における残高通知の作成 機構とのリコンサイル用データの授受と検証
証明調査料	証明書発行、各種調査 1件（1加入者）につき　650円	取得価額証明の為の投資口異動明細表の作成及び各種証明書の発行 相続、贈与等による投資主名簿の調査への回答書の作成
個人番号等登録手数料	個人番号等の登録 １件につき　300円	加入者の個人番号等の収集、登録に関する事務 加入者から収集した個人番号等の保管及び保管期間経過後の廃棄、削除に関する事務 振替機関に対する加入者に係る個人番号等に関する事務 その他、番号法に基づく上記に付随する事務

（注1）各項目について手数料率により計算した総額に対し、消費税額に相当する額を加算します。
（注2）諸通知の発送、解約、その他臨時又は特別事務の手数料については、両当事者協議の上、決定します。

⑧　資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）

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

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

資産保管に係る手数料の計算方法

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

各月末時点における本投資法人の資産の総額×0.03%÷12

ただし、以下の資産の額については、それぞれ以下の計算により算出します。

有価証券	後記「第二部 投資法人の詳細情報／第３ 管理及び運営／１ 資産管理等の概要／（１）資産の評価／② 運用資産の種類毎の評価の方法及び基準／ロ．有価証券（不動産対応証券を含みます。）」に記載する方法で計算された額。
不動産を信託する信託受益権及び不動産	各前月末時点における減価償却後の簿価

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1箇月に満たない月の月額手数料については、当該月における資産保管会社の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出するものとします。資

産保管会社の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の資産の総額に対して上記計算式を用いて計算するものとします。

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

⑨　経理等に係る一般事務受託者（三井住友信託銀行株式会社）

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

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

経理等に係る一般事務手数料の計算方法

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

各月末時点における本投資法人の資産の総額×0.09%÷12

ただし、以下の資産の額については、それぞれ以下の計算により算出します。

有価証券	後記「第二部 投資法人の詳細情報／第３ 管理及び運営／１ 資産管理等の概要／（１）資産の評価／② 運用資産の種類毎の評価の方法及び基準／ロ．有価証券（不動産対応証券を含みます。）」に記載する方法で計算された額。
不動産を信託する信託受益権及び不動産	各前月末時点における減価償却後の簿価

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

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

⑩　投資法人債に係る一般事務受託者（三井住友信託銀行株式会社）

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

イ．発行代理人業務の事務の委託に関する手数料

第7回無担保投資法人債　3,100,000円（払込期日に支払いました。）
第10回無担保投資法人債　4,300,000円（払込期日に支払いました。）
第12回無担保投資法人債　10,000,000円を上限として別途合意した金額を払込期日に支払いました。
第13回無担保投資法人債　10,000,000円を上限として別途合意した金額を払込期日に支払いました。
第14回無担保投資法人債　10,000,000円を上限として別途合意した金額を払込期日に支払いました。
第16回無担保投資法人債　10,000,000円を上限として別途合意した金額を払込期日に支払いました。

ロ．元利金支払事務に関する元利金支払手数料

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

⑪　投資法人債に係る一般事務受託者（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）

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

イ．発行代理人業務の事務の委託に関する手数料

第9回無担保投資法人債　2,800,000円（払込期日に支払いました。）

第17回無担保投資法人債　10,000,000円を上限として別途合意した金額を払込期日に支払いました。

ロ．元利金支払事務に関する元利金支払手数料

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

⑫　投資法人債に係る一般事務受託者（株式会社りそな銀行）

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

イ．発行代理人業務の事務の委託に関する手数料

第15回無担保投資法人債　10,000,000円を上限として別途合意した金額を払込期日に支払いました。

ロ．元利金支払事務に関する元利金支払手数料

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

（４）【その他の手数料等】

①　資産運用会社兼主たる不動産管理会社が委託を受けた業務を処理するに際し要する費用

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

イ．資産の取得及び処分に係る費用：

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

ロ．資産の運営及び管理に係る費用

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

ハ．借入等に係る費用

借入等に係る諸費用、借入等に係る利息、格付取得・維持に係る費用、その他借入等に係る費用

ニ．有価証券届出書等の作成・届出に係る費用

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

ホ．情報の開示及び広報に係る費用

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

ヘ．報告等の作成に係る費用

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

ト．個人番号関係事務に係る費用

行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律に基づき行う個人番号関係事務に係る費用

②　その他の費用

本投資法人は、上記①の費用のほか、投資法人債及び投資口の発行に係る費用、分配金の支払いに係る費用、投資主総会の開催に係る費用その他の本投資法人の運営に要する費用を負担します。

（５）【課税上の取扱い】

本書の日付現在における投資法人の国内投資主及び投資法人に関する課税上の取扱いは下記のとおりです。なお、今後の税法等の改正により下記の取り扱いは変更されることがあります。

①　個人投資主の税務

イ．利益の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取扱われます。この場合に、各個人投資主が有する出資口数によって課税関係が異なります。なお、本投資法人から受ける分配金については、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たさない場合も同様です。

（イ）発行済投資口の総口数の100分の3未満の口数を有する個人投資主の取扱い（注）

本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口の総口数の100分の3以上に相当する口数を有する者以外の個人投資主が、本投資法人より分配を受け取る際の源泉徴収税率は、所得税15%、地方税（住民税）5%とされています（2013年1月1日から2037年12月31日までの間は、復興特別所得税として、所得税額に2.1%を乗じた金額が併せて源泉徴収されます。）。

（注）2023年10月1日以後に支払われる上場株式等に係る配当等については、分配の支払に係る基準日においてその者を判定の基礎となる株主として選定した場合に、同族会社に該当することとなる法人の持ち分と合算して本投資法人の保有投資口数を判定します。

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

また、上場株式等の配当等については、総合課税に代えて申告分離課税を選択することができることになっています。申告分離課税を選択した場合の税率は20%（所得税15%、住民税5%）とされています（2013年1月1日から2037年12月31日までの間は、復興特別所得税として、所得税額に2.1%を乗じた金額が併せて課されます。）。

なお、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内で本投資法人からの利益の分配を受け取ることも可能となっています。また、後述のとおり、上場株式等に係る配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）は、一定の上場株式等の譲渡損失の金額と通算できることになっています。

2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、少額上場株式等の非課税口座制度（通称一般NISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した非課税管理勘定に管理されている上場株式等（新規投資額で毎年120万円（2015年以前は100万円）を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

また、2024年1月1日以後に特定非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称新しいNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定非課税管理勘定に管理されている上場株式等（整理銘柄として指定されているもの及び一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資の運用を行うこと等を投資法人規約に定められている投資法人の投資口等は除かれます。また、新規投資額で毎年240万円を上限。）に係る配当等（いわゆる、成長投資枠における配当等）でその非課税口座に当該特定非課税管理勘定を設けた日以後に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（注1）非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満18歳以上である方に限ります。

（注2）2018年1月1日から2023年12月31日までに、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額は2023年まで毎年40万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年内に支払を受けるべきものについても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

（注3）2024年1月1日以後に、新しいNISA制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年120万円を上限。）に係る配当等（いわゆる、つみたて投資枠における配当等）でその非課税口座に当該特定累積投資勘定を設けた日以後に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。しかし、本投資法人の投資口自体は新しいNISA（つみたて投資枠）の対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

（注4）特定非課税管理勘定で管理されている上場株式等の取得対価の額の合計額及び特定非課税管理勘定基準額の合計額は簿価残高で1,200万円が上限とされています。また、特定非課税管理勘定で管理されている上場株式等の取得対価の額の合計額及び特定非課税管理勘定基準額の合計額と、特定累積投資勘定で管理されている一定の公募等株式投資信託の取得対価の額の合計額及び特定累積投資勘定基準額の合計額は、簿価残高で1,800万円が上限とされています。

（注5）非課税口座で買付けた上場株式等の配当金等を非課税とするためには、証券会社等で分配金等を受け取る「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。「配当金領収証方式」や「登録配当金受領口座方式」等を選択される場合には、非課税口座で買付けた上場株式の配当金等は非課税とならず20%（復興特別所得税を含めると20.315%）にて課税されることとなります。

（注6）非課税口座に設けられる勘定は、2023年12月31日までは、毎年、非課税管理勘定(一般NISA)又は累積投資勘定(つみたてNISA)のいずれかに限ります。また、2024年1月1日以降は、特定非課税管理勘定及び特定累積投資勘定（新しいNISA）となります。

（注7）その他の少額上場株式等の非課税口座制度の詳細については、証券会社等の金融商品取引業者等にお問い合わせください。

また、2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度（通称ジュニアNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した未成年者口座において設定した非課税管理勘定に管理されている上場株式等（新規投資額で毎年80万円を上限。）に係る配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。2024年1月1日から2028年12月31までの期間、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した未成年者口座において設定した継続管理勘定に管理されている上場株式等に係る配当等で、未成年者口座に継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年の1月1日において18歳である年の前年12月31日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（注1）未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において18歳未満である者又はその年中に出生した者に限ります。

（注2）未成年者口座で買付けた上場株式の配当金等を非課税とするためには、証券会社等で分配金等を受け取る「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。「配当金領収証方式」や「登録配当金受領口座方式」等を選択される場合には、未成年者口座で買付けた上場株式の配当金等は非課税とならず20%（復興特別所得税を含めると20.315%）にて課税されることとなります。

（ロ）発行済投資口の総口数の100分の3以上の口数を有する個人投資主の取扱い（注）

本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口の総口数の100分の3以上に相当する口数を有する個人投資主については、総合課税となります。本投資法人より分配を受け取る際の源泉徴収税率は、所得税20%（地方税は課されません。）となります（2013年1月1日から2037年12月31日までの間は、復興特別所得税として、所得税額に2.1%を乗じた金額が併せて源泉徴収されます。）。なお、1回に受け取る分配金額が、10万円に分配金の計算期間の月数を乗じて12で除した金額以下の場合に限り、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税については別途申告が必要となります。）。

（注）2023年10月1日以後に支払われる上場株式等に係る配当等については、分配の支払に係る基準日においてその者を判定の基礎となる株主として選定した場合に、同族会社に該当することとなる法人の持ち分と合算して本投資法人の保有投資口数を判定します。

ロ．利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配（一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を除きます。）は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記イ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の額の扱いは、下記ハ．の投資口の譲渡の場合と同様になります。また、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額（注5）となります。

ハ．投資口の譲渡に係る税務

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

上場株式等（投資口及び特定公社債等を含みます。）を譲渡した場合の株式等に係る申告分離課税の税率は、所得税15%、地方税（住民税）5%とされています（なお、2013年1月1日から2037年12月31日までの間は、復興特別所得税として、所得税額に2.1%を乗じた金額が併せて課されます。）。また、上場株式等の譲渡につき譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等の譲渡所得等（申告分離課税を選択した配当所得等を含みます。）との相殺は認められますが、上場株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

（イ）本投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その譲渡損失のうちその譲渡日の属する年度分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、確定申告書に上場株式等に係る譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付し、その後も連続して確定申告書を提出することを要件にその年の翌年以降3年間にわたり、上場株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。なお、その年分の上場株式等の譲渡損失の金額又はその年の前年以前3年内の各年に生じた譲渡損失の金額は、確定申告書に上場株式等に係る譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類

を添付することを要件に、上場株式等の配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）を限度として、配当所得等の金額から控除されます。

（ロ）金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（所定の手続により源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては、一定の要件の下に源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は所得税15%、地方税（住民税）5%（2013年1月1日から2037年12月31日までの間は、復興特別所得税として、所得税額に2.1%を乗じた金額が併せて源泉徴収されます。）とされており、その金額にかかわらず申告不要の選択が適用できます。なお、特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択した場合において、この源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した残額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

（ハ）2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、少額上場株式等の非課税口座制度（通称NISA）に基づき、非課税口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内に、その非課税管理勘定において管理されている上場株式等（新規投資額で毎年120万円（2015年以前は100万円）を上限。）を譲渡した場合、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

また、2024年1月1日以後に特定非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称新しいNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定非課税管理勘定に管理されている上場株式等（整理銘柄として指定されているもの及び一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資の運用を行うこと等を投資法人規約に定められている投資法人の投資口等は除かれます。また、新規投資額で毎年240万円を上限。）を譲渡（いわゆる、成長投資枠における譲渡）した場合、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

（注1）非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満18歳以上である方に限ります。

（注2）2018年1月1日から2023年12月31日までに、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年内に、その累積投資勘定において管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額は2023年まで毎年40万円を上限。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

（注3）2024年1月1日以後に、新しいNISA制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年120万円を上限。）の受益権を譲渡（いわゆる、つみたて投資枠における譲渡）した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体は新しいNISA（つみたて投資枠）の対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

（注4）特定非課税管理勘定で管理されている上場株式等の取得対価の額の合計額及び特定非課税管理勘定基準額の合計額は簿価残高で1,200万円が上限とされています。また、特定非課税管理勘定で管理されている上場株式等の取得対価の額の合計額及び特定非課税管理勘定基準額の合計額と、特定累積投資勘定で管理されている一定の公募等株式投資信託の取得対価の額の合計額及び特定累積投資勘定基準額の合計額は、簿価残高で1,800万円が上限とされています。

（注5）非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、他の上場株式等に係る譲渡所得との損益通算や繰越控除の適用はできません。

（注6）非課税口座に設けられる勘定は、2023年12月31日までは、毎年、非課税管理勘定(一般NISA)又は累積投資勘定(つみたてNISA)のいずれかに限ります。また、2024年1月1日以降は、特定非課税管理勘定及び特定累積投資勘定（新しいNISA）となります。

（注7）その他の少額上場株式等の非課税口座制度の詳細については、証券会社等の金融商品取引業者等にお問い合わせください。

（ニ）2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度（通称ジュニアNISA）に基づき、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内に、その非課税管理勘定において管理されている上場株式等（新規投資額で毎年80万円を上限。）を譲渡した場合、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。2024年1月1日から2028年12月31日までの期間、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した未成年者口座において設定した継続管理勘定に管理されている上場株式等を譲渡した場合、未成年者口座に継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年の1月1日において18歳である年の前年12月31日までの間の譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

（注）未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において18歳未満である者又はその年中に出生した者に限ります。また、未成年者口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、他の上場株式等に係る譲渡所得との損益通算や繰越控除の適用はできません。

② 法人投資主の税務

イ．利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）は、株式の配当と同様に取り扱われ、原則として分配の決議のあった日の属する本法人投資主の事業年度において益金計上されます。利益の分配を受け取る際には15%の税率により

所得税が源泉徴収されます（2013年1月1日から2037年12月31日までの間は、復興特別所得税として、所得税額に2.1%を乗じた金額が併せて源泉徴収されます。）。

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

2023年10月1日以後、本投資法人の発行済投資口総数の3分の1超を配当等の額に係る基準日等において保有する一定の法人投資主が本投資法人から配当等の額を受け取る場合には、所得税の源泉徴収はありません。

ロ．利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配（一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を除きます。）は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記イ．における利益の配当と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を各自算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の額の取扱いは、下記ニ．の投資口の譲渡の場合と同様となります。

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

ハ．投資口の保有に係る税務

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

ニ．投資口の譲渡に係る税務

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

③　投資法人の税務

イ．利益配当等の損金算入要件

税法上、一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）を損金に算入することが認められています。

利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件は、次のとおりです。

（イ）投資口の発行が次のいずれかに該当するものであること
　A．設立時における発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること
　B．事業年度の終了時において50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみに所有されていること

（ロ）投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること

（ハ）内閣総理大臣の登録を受けていること

（ニ）会計期間が1年を超えないものであること

（ホ）配当等の額が配当可能利益の額の90%超又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること

（ヘ）他の法人の株式、出資（匿名組合出資を含みます。）の総数又は総額の50%以上に相当する数又は金額の株式又は出資を有していないこと（なお、投資法人が海外不動産の取得等のみを目的とした海外の特別目的会社の株式又は出資を取得した場合において、その取得が実質的に海外不動産を取得する場合と同視できるものとして一定の要件を満たすかかる特別目的会社の株式又は出資を除きます。また、匿名組合契約等を通じて間接的に他の法人の株式又は出資を保有する場合には、当該間接的な保有分も含めて判定します。）

（ト）借入れが機関投資家からであること

（チ）事業年度の終了時において同族会社のうち一定のもの（発行済投資口の総口数又は一定の重要な事項に関する議決権の50%超が上位1位の投資主グループによって保有されているものに限ります。）に該当していないこと

（リ）次の事実がないこと
　A．資産運用以外の業務を行うこと
　B．本店以外の営業所の設置
　C．使用人の雇い入れ

（ヌ）資産の運用に係る業務を資産運用会社に委託しており、資産の保管に係る資産保管業務を資産保管会社に委託していること

（ル）事業年度終了の時において有する特定資産のうち一定のものの各事業年度の確定した決算に基づく貸借対照表に計上されている帳簿価額の合計額が、その時における貸借対照表に計上されている総資産の帳簿価額の合計額の二分の一に相当する金額を超えていること

なお、利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益に係る課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われますので、利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしても、これが配当等の損金算入前の課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じることとなります。

ロ．不動産流通税の軽減措置

（イ）登録免許税：

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額の2%の税率により課されますが、2012年4月1日から2026年3月31日までに土地の売買に係る所有権の移転登記がされるものについては1.5%に軽減されます。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち、特定不動産の価額の合計額が、本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件（その取得後1年以内に登記を行うものに限る等）を満たす投資法人が、規約に従い取得する特定資産のうち不動産の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率は、2025年3月31日までに取得する不動産の所有権については1.3%に軽減されます。

（ロ）不動産取得税：

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額に対し4%の税率により課されますが、2006年4月1日から2024年3月31日までに取得する住宅及び土地については3%に軽減されます。また、2024年3月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地については、不動産取得税の課税標準額が2分の1に軽減されます。さらに規約において、資産の運用方針として、「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が、規約に従い取得する規模及び用途等の要件を満たす一定の不動産に関する不動産取得税の課税標準額は、2025年3月31日までに取得するものについては5分の2に軽減されます。

（ハ）特別土地保有税：

2003年1月1日以後、不動産の取得（及び保有）に係る特別土地保有税は課税されないこととされています（ただし、納税猶予が取り消されたものを除きます。）。

ハ．土地重課制度

上記イ．の要件を満たす投資法人が行う土地の売却等については、土地重課制度は適用しないこととされています。また、1998年1月1日から2026年3月31日までの間に行われた短期所有に係る土地の売却等については、土地重課制度は適用しないこととされています。

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

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

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

「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）」 ＝

$$\left[\text{出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）} \times \frac{\text{投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額 (**)}}{\text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額(*)}} \text{(***)}\right] \text{(****)}$$

$$\times \frac{\text{投資主の出資の払戻し（資本の払戻し）直前の払戻しに係る所有投資口数}}{\text{投資法人の払戻しに係る投資口総数}}$$

(*) 前事業年度末から払戻しの直前までの間に資本金等の額が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を減算した金額となります。また、前事業年度末とは出資の払戻しの基礎となった事業年度の前事業年度末を意味します。以下本注及び注3において同じです。

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

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

(****) 当該計算した金額が、当該払戻しにより減少した資本剰余金を超えるときは、その超える部分の金額を控除した金額となります。

（注2）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

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

（注3）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

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

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

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

（注4）投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

「投資口の譲渡損益の額」 ＝ 譲渡収入金額（注2）－ 譲渡原価の額（注3）

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

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

5【運用状況】

（1）【投資状況】

本投資法人のホームページでは、「IR資料室」のページ（[URL]https://www.orixjreit.com/ja/ir/library.html）において、物件詳細データを掲載しています。

(2023年2月28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	129,335	19.00
		商業施設	5,685	0.84
		住宅	6,205	0.91
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	その他東京23区	オフィス	20,974	3.08
		商業施設	-	-
		住宅	2,384	0.35
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	首都圏その他地域	オフィス	11,973	1.76
		商業施設	9,539	1.40
		住宅	-	-
		物流施設	14,038	2.06
		ホテル等	8,367	1.23
	その他地域	オフィス	26,948	3.96
		商業施設	6,182	0.91
		住宅	-	-
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
信託不動産	東京都心6区	オフィス	78,257	11.50
		商業施設	25,581	3.76
		住宅	21,184	3.11
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	その他東京23区	オフィス	-	-
		商業施設	5,781	0.85
		住宅	29,219	4.29
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	首都圏その他地域	オフィス	7,157	1.05
		商業施設	19,138	2.81
		住宅	3,565	0.52
		物流施設	5,211	0.77
		ホテル等	27,346	4.02
	その他地域	オフィス	67,409	9.90
		商業施設	26,796	3.94
		住宅	5,173	0.76
		物流施設	8,252	1.21
		ホテル等	46,625	6.85
預金・その他資産			62,451	9.17
資産総額			680,786	100.00

	金額（百万円）	資産総額に対する比率（%）
負債総額	329,589	48.41
純資産総額	351,197	51.59

（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不動産関連資産の貸借対照表計上額（リース投資資産の帳簿価額）を含みます。

（注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】

2023年2月28日時点において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、2023年2月28日時点において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．投資有価証券

2023年2月28日時点において該当事項はありません。

ロ．鑑定評価書の概要

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

（イ）不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って、対象不動産の試算価格を求める手法（原価法）による積算価格。

（ロ）不動産の取引事例に着目して、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法（取引事例比較法）による比準価格。

（ハ）不動産から生み出される収益に着目して、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現価の総和を求めるものであり、純収益を還元利回りで還元して対象不動産の試算価格を求める手法（収益還元法）による収益価格。なお、収益価格はさらに、純収益の還元方法の点から、ＤＣＦ法による収益価格と直接還元法（以下「ＤＣ法」といいます。）による収益価格に分類されます。ＤＣＦ法は、対象不動産を一定期間保有し、その後売却することを前提として、この保有期間（収益期間）の純収益の現在価値の総和と保有期間経過後の転売価格等の現在価値を加算して収益価格を試算する手法です。また、ＤＣ法は安定的な標準化純収益を還元利回りで永久還元して収益価格を試算する手法です。

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

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。

不動産鑑定評価の結果及び帳簿価額

以下は、2023年2月28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、本投資法人と利害関係のない第三者機関である株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社中央不動産鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所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2023年2月28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。

（2023年2月28日時点）

用途／地域		物件名	鑑定評価額（百万円）	鑑定評価業者	帳簿価額（百万円）	取得価格（百万円）	取得価格比率（%）
オフィス	東京都心6区	青山サンクレストビル	13,670	谷澤	10,098	10,076	1.5
		ラウンドクロス一番町	4,280	谷澤	2,970	3,526	0.5
		ラウンドクロス西新宿	4,020	谷澤	2,365	2,650	0.4
		ＤＴ外苑	3,240	谷澤	2,026	2,430	0.4
		代々木フォレストビル	1,700	谷澤	1,317	1,406	0.2
		ラウンドクロス赤坂	2,940	中央	2,704	2,624	0.4
		ラウンドクロス芝大門	3,570	中央	2,309	2,195	0.3
		ラウンドクロス築地	3,930	中央	2,860	3,378	0.5
		芝2丁目大広ビル	10,600	中央	5,824	7,500	1.1
		青山２４６ビル	9,430	中央	5,238	5,200	0.8
		ラウンドクロス新宿	11,800	大和	7,140	8,020	1.2
		シーフォートスクエア/センタービルディング	15,100	中央	15,547	18,000	2.6
		オリックス赤坂2丁目ビル	25,800	中央	18,876	21,860	3.2
		ラウンドクロス新宿5丁目	4,760	大和	3,576	4,500	0.7
		日本橋本町1丁目ビル	10,200	日本	8,996	10,500	1.5
		ラウンドクロス渋谷	3,420	大和	3,118	3,500	0.5
		オリックス水道橋ビル	3,700	日本	2,537	3,000	0.4
		オリックス品川ビル	15,200	日本	13,717	15,200	2.2
		オリックス不動産西新宿ビル	15,000	大和	12,674	13,600	2.0
		ラウンドクロス田町	9,400	大和	6,831	6,730	1.0
		ＭＧ白金台ビル	9,130	中央	8,329	8,500	1.2
		渋谷パインビル	4,820	大和	3,491	3,400	0.5
		ＭＧ市ヶ谷ビルディング	4,310	日本	2,873	3,100	0.5
		ラウンドクロス銀座2丁目	6,840	谷澤	5,037	5,200	0.8
		アークヒルズ サウスタワー	25,400	谷澤	21,282	22,000	3.2
		ラウンドクロス秋葉原	5,720	谷澤	4,352	4,202	0.6
		外苑西通りビル	11,660	谷澤	8,995	9,000	1.3
		ラウンドクロス六本木	15,000	谷澤	12,191	12,400	1.8
		赤坂檜町ビル	5,420	谷澤	4,871	4,800	0.7
		渋谷TSKビル	2,270	谷澤	2,204	2,197	0.3
		ラウンドクロス大手町北	3,570	中央	3,230	3,200	0.5

（2023年2月28日時点）

用途／地域		物件名	鑑定評価額（百万円）	鑑定評価業者	帳簿価額（百万円）	取得価格（百万円）	取得価格比率（%）
オフィス	その他東京23区	キャロットタワー	8,070	谷澤	3,340	5,479	0.8
		オリックス池袋ビル	13,000	中央	7,973	9,577	1.4
		オリックス目黒ビル	9,440	大和	5,601	6,350	0.9
		秋葉原ビジネスセンター	7,350	大和	4,059	5,060	0.7
	首都圏その他地域	ネオ・シティ三鷹	3,460	谷澤	1,899	2,200	0.3
		ラウンドクロス川崎	7,020	中央	3,747	4,130	0.6
		大宮宮町ビル	4,880	大和	3,379	4,400	0.6
		大宮下町1丁目ビル	5,400	大和	2,946	3,750	0.5
		ＯＲＥ大宮ビル	9,780	大和	7,157	7,030	1.0
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	6,560	谷澤	3,997	4,500	0.7
		ＯＲＩＸ高麗橋ビル	6,080	中央	4,011	5,560	0.8
		ルナール仙台	7,810	日本	6,637	8,500	1.2
		オリックス名古屋錦ビル	11,500	日本	9,658	12,500	1.8
		ＯＲＥ札幌ビル	7,740	中央	2,643	4,250	0.6
		オリックス神戸三宮ビル	4,710	大和	2,727	3,800	0.6
		ＯＲＥ錦二丁目ビル	14,000	大和	9,192	10,900	1.6
		堂島プラザビル	14,300	日本	8,817	9,500	1.4
		プライムスクエア広瀬通	11,000	日本	6,445	7,280	1.1
		浜松アクトタワー	13,900	日本	12,423	11,800	1.7
		オリックス淀屋橋ビル	6,230	中央	4,856	5,012	0.7
		札幌ブリックキューブ	7,080	谷澤	5,388	5,200	0.8
		ラウンドクロス鹿児島	899	大和	1,260	1,300	0.2
		那覇新都心センタービル	11,000	谷澤	9,607	10,000	1.5
		パシフィックスクエア名古屋錦	7,490	中央	6,690	6,802	1.0
	オフィス 計		464,599		342,056	378,775	55.0

（2023年2月28日時点）

用途／地域		物件名	鑑定評価額（百万円）	鑑定評価業者	帳簿価額（百万円）	取得価格（百万円）	取得価格比率（%）
商業施設	東京都心6区	日本地所南青山ビル	4,250	中央	2,421	2,548	0.4
		ＣＵＢＥ代官山	3,370	中央	2,354	2,435	0.4
		aune有楽町	10,900	大和	9,731	9,900	1.4
		クロスアベニュー原宿	7,200	日本	4,705	4,815	0.7
		J-ONE SQUARE	1,430	日本	1,499	1,510	0.2
		JouLe SHIBUYA	7,600	日本	7,349	7,550	1.1
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	2,780	日本	2,295	2,300	0.3
		北青山ビル	1,020	谷澤	908	900	0.1
	その他東京23区	aune池袋	8,230	日本	5,781	6,410	0.9
	首都圏その他地域	aune港北	3,970	大和	3,052	4,000	0.6
		aune幕張	4,150	大和	2,874	3,600	0.5
		マルエツさがみ野店	2,740	大和	2,118	2,350	0.3
		クロスガーデン川崎	12,700	大和	10,946	12,950	1.9
		テックランド戸塚店（底地）	5,900	日本	6,073	6,020	0.9
		クリオ藤沢駅前	5,100	日本	3,612	3,900	0.6
	その他地域	神戸桃山台ショッピングセンター（底地）	1,330	日本	1,264	1,224	0.2
		ホームセンタームサシ仙台泉店（底地）	3,080	中央	2,381	2,350	0.3
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	3,180	谷澤	2,427	2,800	0.4
		イオンタウン仙台泉大沢（底地）	4,290	中央	3,540	3,510	0.5
		インターヴィレッジ大曲	5,620	中央	4,796	5,183	0.8
		バロー鈴鹿ショッピングセンター	2,880	谷澤	2,859	3,200	0.5
		aune仙台	2,160	中央	2,004	2,000	0.3
		Friend Town 深江橋（底地）	2,780	大和	2,424	2,400	0.3
		aune天神	4,980	谷澤	4,393	4,550	0.7
		仙台南町通ビル	3,290	大和	3,754	3,900	0.6
		aune京都三条	2,880	日本	3,129	3,120	0.5
	商業施設　計		117,810		98,705	105,425	15.3

（2023年2月28日時点）

用途／地域		物件名	鑑定評価額（百万円）	鑑定評価業者	帳簿価額（百万円）	取得価格（百万円）	取得価格比率（%）
住宅	東京都心6区	Ｗｅ　Ｗｉｌｌ　八丁堀	3,030	中央	1,951	2,370	0.3
		芝浦アイランド　エアタワー	8,320	中央	4,121	6,030	0.9
		ベルファース戸越スタティオ	3,590	中央	2,127	2,642	0.4
		ベルファース目黒	5,000	日本	2,934	3,330	0.5
		セントラルクリブ六本木	9,780	日本	7,304	7,493	1.1
		クロスレジデンス白金高輪	3,260	日本	2,745	2,830	0.4
		クロスレジデンス飯田橋	6,810	大和	6,205	6,000	0.9
	その他東京23区	クロスレジデンス蒲田	5,130	中央	2,793	3,550	0.5
		ベルファース本郷弓町	4,530	中央	2,780	3,340	0.5
		クロスレジデンス三宿	2,450	中央	1,826	2,000	0.3
		ウエストパークタワー池袋	31,500	日本	19,138	20,500	3.0
		クロスレジデンス東十条	4,100	日本	2,680	3,000	0.4
		クロスレジデンス蒲田Ⅱ	2,580	中央	2,384	2,328	0.3
	首都圏その他地域	アールスタイルズ武蔵小杉	5,910	日本	3,565	4,433	0.6
	その他地域	クロスレジデンス大阪新町	5,400	中央	2,642	3,684	0.5
		ベルファース尼崎	4,390	中央	2,531	3,440	0.5
	住宅 計		105,780		67,731	76,970	11.2
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	12,500	日本	7,744	9,600	1.4
		市川ロジスティクスセンター	10,500	日本	6,293	8,300	1.2
		岩槻ロジスティクスセンター	8,460	日本	5,211	6,300	0.9
	その他地域	堺ロジスティクスセンター北棟	14,800	大和	6,450	10,200	1.5
		小牧ロジスティクスセンター	4,220	谷澤	1,802	2,700	0.4
	物流施設 計		50,480		27,502	37,100	5.4

（2023年2月28日時点）

用途／地域		物件名	鑑定評価額（百万円）	鑑定評価業者	帳簿価額（百万円）	取得価格（百万円）	取得価格比率（%）
ホテル等	首都圏その他地域	クロスゲート	18,200	谷澤	8,367	15,040	2.2
		東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾート	26,900	日本	27,346	26,800	3.9
	その他地域	ヴィアイン心斎橋ビル	3,640	日本	2,775	3,100	0.5
		ホテル京阪 札幌	3,820	日本	2,126	2,550	0.4
		リッチモンドホテル山形駅前	2,460	日本	1,864	2,300	0.3
		ホテル日航姫路	3,050	日本	5,038	4,800	0.7
		ホテルリブマックス名古屋栄EAST	1,630	谷澤	1,427	1,500	0.2
		ホテル ユニバーサル ポート	33,400	日本	33,392	34,000	4.9
	ホテル等 計		93,100		82,338	90,090	13.1
総計			831,769		618,335	688,361	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、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、「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不動産関連資産の数値を含みます。また、帳簿価額には、リース投資資産の貸借対照表計上額を含みます。

（注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） 2023年2月1日付で「クロスレジデンス金沢香林坊」を売却しました。

（注8） 「aune京都三条」は、2023年2月15日付で「フェリチタ三条木屋町」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2.8%、全物件の再調達価格合計は3,653.8億円となっています。

（2023年2月28日時点）

用途／地域		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（百万円）	報告書日付	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	498	2019年8月	6	27.0
		ラウンドクロス一番町	110	2019年8月	7	13.6
		ラウンドクロス西新宿	84	2019年8月	5	4.0
		ＤＴ外苑	167	2019年8月	9	14.0
		代々木フォレストビル	83	2019年8月	6	7.1
		ラウンドクロス赤坂	101	2019年8月	6	7.4
		ラウンドクロス芝大門	108	2022年8月	7	8.0
		ラウンドクロス築地	348	2019年8月	7	15.2
		芝2丁目大広ビル	208	2019年8月	7	20.0
		青山２４６ビル	91	2022年8月	6	7.0
		ラウンドクロス新宿	68	2022年8月	5	14.0
		シーフォートスクエア/センタービルディング	1,279	2019年8月	3	401.1
		オリックス赤坂2丁目ビル	349	2022年8月	6	37.9
		ラウンドクロス新宿5丁目	103	2022年8月	5	10.7
		日本橋本町1丁目ビル	146	2022年8月	5	19.4
		ラウンドクロス渋谷	51	2023年2月	5	4.4
		オリックス水道橋ビル	97	2023年2月	8	5.9
		オリックス品川ビル	240	2023年2月	7	20.2
		オリックス不動産西新宿ビル	205	2019年8月	3	21.7
		ラウンドクロス田町	266	2020年8月	5	18.2
		ＭＧ白金台ビル	309	2019年8月	6	23.4
		渋谷パインビル	184	2019年8月	7	8.1
		ＭＧ市ヶ谷ビルディング	64	2019年8月	5	6.2
		ラウンドクロス銀座2丁目	86	2020年8月	6	9.4
		アークヒルズ サウスタワー	469	2021年2月	2	139.6
		ラウンドクロス秋葉原	121	2021年8月	5	8.8
		外苑西通りビル	304	2021年8月	8	23.8
		ラウンドクロス六本木	115	2022年8月	7	20.2
		赤坂檜町ビル	220	2019年8月	7	12.4
		渋谷TSKビル	68	2019年11月	5	6.7
		ラウンドクロス大手町北	61	2021年9月	6	5.6

（2023年2月28日時点）

用途／地域		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（百万円）	報告書日付	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	335	2019年8月	4	240.0
		オリックス池袋ビル	75	2019年8月	5	14.0
		オリックス目黒ビル	620	2021年2月	8	30.7
		秋葉原ビジネスセンター	123	2021年8月	7	16.4
	首都圏その他地域	ネオ・シティ三鷹	226	2019年8月	5	44.0
		ラウンドクロス川崎	255	2019年8月	8	19.4
		大宮宮町ビル	128	2019年8月	4	12.7
		大宮下町1丁目ビル	227	2020年8月	4	15.3
		ＯＲＥ大宮ビル	337	2020年8月	6	42.8
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	336	2019年8月	5	40.8
		ＯＲＩＸ高麗橋ビル	217	2022年8月	2	22.1
		ルナール仙台	463	2023年2月	0	41.2
		オリックス名古屋錦ビル	203	2019年8月	0	43.9
		ＯＲＥ札幌ビル	441	2021年2月	0	30.1
		オリックス神戸三宮ビル	176	2021年7月	2	19.3
		ＯＲＥ錦二丁目ビル	458	2021年2月	4	41.4
		堂島プラザビル	304	2019年8月	5	39.1
		プライムスクエア広瀬通	471	2021年2月	0	40.1
		浜松アクトタワー	3,762	2021年8月	7	485.9
		オリックス淀屋橋ビル	529	2021年8月	3	25.8
		札幌ブリックキューブ	259	2021年8月	1	35.6
		ラウンドクロス鹿児島	72	2021年8月	1	10.6
		那覇新都心センタービル	552	2019年12月	3	97.2
		パシフィックスクエア名古屋錦	156	2020年11月	4	24.5

（2023年2月28日時点）

用途／地域		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（百万円）	報告書日付	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	15	2022年8月	7	1.8
		ＣＵＢＥ代官山	23	2019年8月	6	1.9
		aune有楽町	70	2023年2月	8	9.0
		クロスアベニュー原宿	52	2019年8月	6	2.1
		J-ONE SQUARE	17	2019年9月	8	1.3
		JouLe SHIBUYA	72	2019年8月	5	6.8
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	9	2020年8月	6	0.8
		北青山ビル	9	2020年8月	8	0.7
	その他東京23区	aune池袋	113	2019年8月	4	13.3
	首都圏その他地域	aune港北	121	2020年8月	6	18.6
		aune幕張	161	2021年2月	7	17.1
		マルエツさがみ野店	92	2021年8月	8	10.3
		クロスガーデン川崎	318	2023年2月	10	33.7
		テックランド戸塚店（底地）（注6）	-	-	-	-
		クリオ藤沢駅前	167	2019年8月	4	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6）	-	-	-	-
		ホームセンタームサシ仙台泉店（底地）（注6）	-	-	-	-
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	166	2022年8月	2	16.3
		イオンタウン仙台泉大沢（底地）（注6）	-	-	-	-
		インターヴィレッジ大曲	471	2022年8月	1	32.4
		バロー鈴鹿ショッピングセンター	145	2019年8月	5	11.3
		aune仙台	212	2019年8月	1	6.8
		Friend Town 深江橋（底地）（注6）	-	-	-	-
		aune天神	49	2021年8月	0	5.4
		仙台南町通ビル	27	2019年7月	1	15.2
		aune京都三条	55	2019年9月	1	6.8

（2023年2月28日時点）

用途／地域		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（百万円）	報告書日付	ＰＭＬ（再調達価格に対する比）（％）（注2）	再調達価格（億円）（注3）
住宅	東京都心6区	Ｗｅ　Ｗｉｌｌ　八丁堀	206	2021年8月	6	8.1
		芝浦アイランド　エアタワー（住宅棟）（注7）	3,246	2021年8月	2	156.1
		芝浦アイランド　エアタワー（クラブハウス棟）（注7）			6	3.7
		芝浦アイランド　エアタワー（エアテラス）（注7）			6	7.8
		ベルファース戸越スタティオ	109	2022年8月	4	9.1
		ベルファース目黒	122	2023年2月	6	9.0
		セントラルクリブ六本木　（Ⅰ）（注8）	71	2020年8月	4	6.5
		セントラルクリブ六本木　（Ⅱ）（注8）	72	2020年8月	4	6.7
		セントラルクリブ六本木　（Ⅲ）（注8）	72	2020年8月	4	6.6
		クロスレジデンス白金高輪	102	2021年8月	8	9.6
		クロスレジデンス飯田橋	32	2021年11月	4	18.3
	その他東京23区	クロスレジデンス蒲田	413	2021年8月	5	19.0
		ベルファース本郷弓町	325	2021年8月	3	11.3
		クロスレジデンス三宿	116	2022年8月	5	6.9
		ウエストパークタワー池袋	513	2019年8月	2	75.5
		クロスレジデンス東十条	127	2019年8月	3	10.0
		クロスレジデンスⅡ	13	2021年3月	5	7.7
	首都圏その他地域	アールスタイルズ武蔵小杉	465	2020年8月	7	42.6
	その他地域	クロスレジデンス大阪新町	220	2023年2月	2	34.1
		ベルファース尼崎	227	2021年7月	2	23.8
物流施設	首都圏その他地域	戸田ロジスティクスセンター	166	2023年2月	9	28.5
		市川ロジスティクスセンター	201	2019年8月	11	30.5
		岩槻ロジスティクスセンター	107	2021年2月	7	22.3
	その他地域	堺ロジスティクスセンター北棟	172	2021年2月	6	61.4
		小牧ロジスティクスセンター	269	2021年8月	2	16.1

（2023年2月28日時点）

用途／地域		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（百万円）	報告書日付	ＰＭＬ（再調達価格に対する比）（％）（注2）	再調達価格（億円）（注3）
ホテル等	首都圏その他地域	クロスゲート	744	2019年8月	3	123.4
		東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾート	3,750	2022年7月	7	125.2
	その他地域	ヴィアイン心斎橋ビル	154	2021年3月	2	11.2
		ホテル京阪 札幌	196	2021年3月	0	14.5
		リッチモンドホテル山形駅前	211	2021年3月	0	15.2
		ホテル日航姫路	1,079	2021年8月	1	35.3
		ホテルリブマックス名古屋栄EAST	63	2023年2月	6	5.6
		ホテル ユニバーサル ポート	2,306	2023年2月	4	97.8

（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りなく建物一棟全体（ただし、「シーフォートスクエア/センタービルディング」、「キャロットタワー」、「ネオ・シティ三鷹」、「クリオ藤沢駅前」、「ホテル日航姫路」及び「渋谷TSKビル」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475年に一度起こりうる建物の損失を想定し、その損失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は、予想損失額（横軸）と地震動によりその損失が生じる年超過確率（縦軸）の関係を表すリスクカーブをもとに算定し、建物の耐震性能や地震動の性状等による損傷の不確実性を考慮した損傷分布により評価しています。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、「クリオ藤沢駅前」及び「ホテル日航姫路」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）　修繕費分析は、株式会社アースアプレイザル、株式会社ジャスト、ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社、大和不動産鑑定株式会社、東京海上ディーアール株式会社、株式会社東京建築検査機構、日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社、日本管財株式会社及びビューローベリタスジャパン株式会社の建物状況調査報告書によるものです。

（注5）　地震リスク分析はＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社により行われています。

（注6）　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7）　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8）　当該不動産関連資産は、賃貸住宅3棟で構成されており、「調査日より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9）　2023年2月1日付で「クロスレジデンス金沢香林坊」を売却しました。

（注10）「aune京都三条」は、2023年2月15日付で「フェリチタ三条木屋町」から名称変更を行ったものです。

ニ．資本的支出の概要

（イ）資本的支出の予定

不動産関連資産に関し、当期末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）	Bバンクエレベーター改修	自　2022年3月 至　2024年2月	737	241	241
ホテル ユニバーサル ポート （大阪府大阪市）	外壁改修	自 2021年10月 至　2023年8月	598	239	239
オリックス赤坂2丁目ビル （東京都港区）	空調機更新	自　2022年9月 至　2024年8月	446	89	89
札幌ブリックキューブ （北海道札幌市）	空調機更新	自　2018年5月 至　2023年8月	237	91	169
外苑西通りビル （東京都渋谷区）	外壁改修	自　2023年5月 至　2024年3月	160	-	-
浜松アクトタワー （静岡県浜松市）	FCUコントローラ更新	自 2021年11月 至　2023年8月	154	39	94
aune港北 （神奈川県横浜市）	外壁改修	自　2023年9月 至　2024年2月	80	-	-
盛岡南ショッピングセンター サンサ （岩手県盛岡市）	空調機更新1期	自　2023年9月 至　2024年2月	60	-	-
aune仙台 （宮城県仙台市）	受変電設備更新	自　2023年9月 至　2024年2月	23	-	-

（ロ）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1,509百万円であり、当期費用に区分された修繕費925百万円と併せ、2,435百万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）
浜松アクトタワー （静岡県浜松市）	Bバンクエレベーター改修	自　2022年3月 至　2022年12月	241
札幌ブリックキューブ （北海道札幌市）	空調機更新	自　2022年5月 至　2022年9月	91
ＤＴ外苑 （東京都渋谷区）	エレベーター改修	自　2022年12月 至　2023年2月	30
その他の資本的支出			1,146
合　計			1,509

（ハ）長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、直近の5計算期間において長期修繕計画のために積立てた金銭はありません（注1)(注2）。

（注1）第34期より、長期修繕計画に基づく予定修繕積立額が翌期の減価償却費の見込額を下回っている場合には、修繕積立金の積立ては行わないこととしました。

（注2）別途、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、2023年2月28日時点で865百万円を積立てています。

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2023年2月期（第42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。

へ．不動産の概要

以下の各表は2023年2月28日時点において、本投資法人が保有している不動産関連資産の個別の概要を示したものです（以下「個別不動産概要表」といいます。）。

個別不動産概要表は以下の方針で記載されています。

個別不動産の概要

特段の記載がない限り、2023年2月28日時点の状況を記載しています。

◆ 「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（前受益者）」は、不動産関連資産又は不動産関連資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売却した原所有者又は前受益者（商号又は名称については、売却時点での商号又は名称にて記載しています。）を意味します。

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

◆ 「取得日」は、本投資法人が不動産関連資産又は不動産関連資産を信託財産とする信託受益権を取得した日付を記載しています。

◆ 「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。

◆ 「取得価格」は、単位未満を切り捨てて記載しています。

◆ 「取得時鑑定評価額」は、個々の不動産関連資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、単位未満を切り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。

◆ 底地の取得の場合、事業用定期借地権設定契約に係る公正証書が締結されているときは公正証書に基づく借地契約証書に基づき記載しています。

◆ 「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、各不動産関連資産の過半を超える床面積にて実際に利用されている用途については、前記「ロ．鑑定評価書の概要／表中「用途／地域」」をご参照ください。

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

◆ 「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積合計を記載しています。

◆ 「外部管理会社」は、主たる不動産管理会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社が、外部の不動産管理会社に業務の一部を再委託している場合の当該外部管理会社の商号、又は本投資法人若しくは本投資法人が保有する不動産信託受益権に係る信託受託者が委託している外部管理会社の商号を記載しています。また、不動産関連資産の中には賃借人にて個別に不動産管理を行っている場合等がありますので、その場合には「外部管理会社」欄は、「－」と記載しています。なお、不動産管理業務の概要については、前記「２ 投資方針／（１）投資方針／④ 不動産管理方針」をご参照ください。

特記事項

2023年2月28日を調査時点として物件調査を行い記載しています。

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

（イ）「行政法規関係」として、法令諸規則上の制限又は規制のうち、当該物件固有の事情等により適用される主なものを記載しています。なお、「旧建築基準法」とは、本物件が設計・施工され又はその建築確認がなされた当時に適用されていた建築基準法をいいます。

（ロ）「取決め等」として、共有者・区分所有者等との間でなされた合意事項又は協定等（本投資法人又は信託受託者がその内容を承継しているものを含みます。）の主なものを記載しています。

（ハ）「境界確認及び越境物等」として、本物件の境界を越えた構築物等がある場合及び境界確認等が未了である場合等の主なもの（軽微なもの、覚書等の締結により、相手方との合意が成立している場合を除きます。）を記載しています。

青山サンクレストビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区北青山二丁目13番5号		
前所有者（前受益者）		①オーリート・ツー有限会社・②日本生命保険相互会社		
立地条件		東京メトロ線「外苑前」駅から徒歩約2分	取得日	①2001年12月1日 ②2016年2月2日
取得価格		①3,356百万円 ②6,720百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	①3,356百万円（2001年8月31日） ②8,530百万円（2015年12月31日）
土地	地積	1,682.34㎡（ただし、敷地の一部（42.26㎡）は道路として使用されています。）	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・銀行	建築時期	1979年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	9,851.12㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社

■特記事項

＜行政法規関係＞

・ 本建物は、1979年11月の建築であり、旧建築基準法に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されていません。しかし、本建物の元施工会社である戸田建設株式会社が2006年11月に耐震診断を実施しており、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（平成7年法律第123号。その後の改正も含みます。以下「耐震改修促進法」といいます。）等が規定する基準を満たすとの見解を得ています。

＜境界確認及び越境物等＞

・ 本土地の境界ブロック塀の一部及びフェンスの一部が、北東側隣接地（地番84番19）に越境しています。

ラウンドクロス一番町

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都千代田区一番町13番地3		
前所有者（前受益者）		オーアール・ワン有限会社		
立地条件		東京メトロ線「半蔵門」駅から徒歩約2分	取得日	2001年12月1日
取得価格（注）		3,900百万円 （3,526百万円）	取得時鑑定評価額 （価格時点）	3,900百万円 （2001年8月31日）
土地	地積	975.23㎡	用途地域	商業地域・第二種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	1994年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,278.36㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
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）括弧内の取得価格は、取得後に行った一部売却を考慮した金額です。

ラウンドクロス西新宿

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都新宿区西新宿一丁目18番17号		
前所有者（前受益者）		オリックス生命保険株式会社		
立地条件		ＪＲ線「新宿」駅から徒歩約3分	取得日	2001年12月1日
取得価格		2,650百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	2,650百万円 （2001年8月31日）
土地	地積	133.95㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・事務所	建築時期	1999年6月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,319.09㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■特記事項 ＜境界確認及び越境物等＞ ・　隣接地との境界確定は、本物件と南東側隣接地（地番18番3）との間の境界確定が行われていません。 ・　上記隣接地に関して、隣接地所有者との間で境界に関する確認が行われておらず、当該隣接地上の建物に付属する配管設備一部及び排水管（地下埋蔵物）が、本土地に越境している可能性があります。				

ＤＴ外苑

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都渋谷区神宮前二丁目4番12号		
前所有者（前受益者）		有限会社タスカニー		
立地条件		東京メトロ線「外苑前」駅から徒歩約8分	取得日	2001年12月21日
取得価格		2,430百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,430百万円（2001年8月31日）
土地	地積	1,110.14㎡（ただし、敷地の一部（1.72㎡）は道路として使用されています。）	用途地域	第二種中高層住居専用地域・近隣商業地域
	所有形態	所有権（共有持分1,000分の838）		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	1990年2月
	所有形態	区分所有		
	延床面積	建物全体4,307.28㎡／専有部分2,527.06㎡（地下1階にある450.71㎡の駐車場（共有、共有持分38分の32）を含みません。）		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■特記事項 ＜取決め等＞ ・ 区分所有規約により、区分所有者が区分所有権を譲渡しようとするときは、他の区分所有者に優先交渉権を付与する必要があり、この内容が本投資法人に承継されています。				

代々木フォレストビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都渋谷区千駄ケ谷五丁目18番20号		
前所有者（前受益者）		有限会社モデーロ		
立地条件		ＪＲ線「代々木」駅から徒歩約5分	取得日	2001年12月21日
取得価格（注）		1,473百万円（1,406百万円）	取得時鑑定評価額（価格時点）	1,473百万円（2001年8月31日）
土地	地積	400.08㎡（ただし、敷地の一部（24.56㎡）は道路として使用されています。）	用途地域	商業地域・第二種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場・店舗	建築時期	1987年6月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,247.88㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付10階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

（注）括弧内の取得価格は、取得後に行った一部売却を考慮した金額です。

ラウンドクロス赤坂

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区赤坂二丁目10番9号		
前所有者（前受益者）		オーリート・ツー有限会社		
立地条件		東京メトロ線「溜池山王」駅から徒歩約3分	取得日	2002年1月10日
取得価格		2,624百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,624百万円（2001年8月31日）
土地	地積	476.87㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・事務所	建築時期	1978年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,288.83㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■特記事項 ＜行政法規関係＞ ・ 本建物は1978年10月建築であり、旧建築基準法に準拠して設計・施工された建物（ただし、一部増築部分は除きます。）のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されていません。しかし、一般社団法人日本建築構造技術者協会に対し耐震診断・補強判定を依頼したところ、2018年11月に同協会から耐震改修促進法等が規定する基準に照らし妥当である旨の見解を得ています。				

ラウンドクロス芝大門

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区芝大門一丁目3番4号		
前所有者（前受益者）		オーリート・ツー有限会社		
立地条件		都営地下鉄線「大門」駅から徒歩約4分	取得日	2002年1月10日
取得価格		2,195百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,195百万円（2001年8月31日）
土地	地積	472.11㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	1988年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,445.78㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

ラウンドクロス築地

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都中央区築地三丁目9番9号外		
前所有者（前受益者）		オーリート・ツー有限会社		
立地条件		東京メトロ線「築地」駅から徒歩約1分	取得日	2002年1月10日
取得価格		3,378百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	3,378百万円（2001年8月31日）
土地	地積	840.99㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（ただし、うち698.32㎡については共有（共有持分69,832分の65,984）。）		
建物	用途	事務所（一部、店舗、居宅、駐車場及び倉庫を含みます。）	建築時期	1992年5月
	所有形態	区分所有		
	延床面積	建物全体6,176.84㎡／専有部分4,223.74㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社（注1）	株式会社ベスト・プロパティ、株式会社長谷工ライブネット

■特記事項

＜取決め等＞

- 本物件の区分所有規約により、本投資法人が区分所有権を第三者に譲渡しようとするときは、第三者に優先して他の区分所有者全員と譲渡に関する交渉を行うものと定められ、その交渉においていずれの者とも合意が成立しない場合にのみ、第三者に譲渡することが可能とされています。
- 前々所有者と他の区分所有者との間で、区分所有規約にて相互での優先交渉義務が約定され、この内容が前所有者を経由して本投資法人に承継されています。

＜費用負担＞

- 上記＜取決め等＞をご参照ください。

（注1）事務所、店舗、駐車場及び倉庫部分については株式会社ベスト・プロパティに、居宅部分については株式会社長谷工ライブネットにそれぞれ委託しています。

（注2）本物件は、2023年4月3日付で売却しています。

芝2丁目大広ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区芝二丁目14番5号		
前所有者（前受益者）		オリックス不動産株式会社		
立地条件		都営地下鉄線「三田」駅から徒歩約8分	取得日	2003年9月29日
取得価格		7,500百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	7,500百万円（2003年5月31日）
土地	地積	1,368.45㎡（ただし、敷地の一部（76.53㎡）は道路として使用されています。）	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	2003年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	9,223.18㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
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。				

青山２４６ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区南青山五丁目6番26号		
前所有者（前受益者）		青山二四六ビル管理株式会社		
立地条件		東京メトロ線「表参道」駅から徒歩約1分	取得日	2004年3月3日
取得価格		5,200百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	4,896百万円（2003年12月1日）
土地	地積	427.46㎡（ただし、敷地の一部（9.01㎡）は道路として使用されています。）	用途地域	商業地域・第二種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	銀行・事務所	建築時期	1990年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,805.01㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

ラウンドクロス新宿

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都渋谷区代々木二丁目11番17号		
前所有者（前受益者）		オリックス不動産株式会社		
立地条件		都営地下鉄線「新宿」駅から徒歩約2分	取得日	2006年4月28日
取得価格		8,020百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	9,200百万円（2006年4月1日）
土地	地積	731.53㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	2005年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	6,390.10㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

シーフォートスクエア／センタービルディング

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都品川区東品川二丁目3番12号外		
前所有者（前受益者）		オリックス株式会社		
立地条件		東京モノレール線「天王洲アイル」駅から徒歩約1分	取得日 （注1）	①2005年9月30日 ②2006年4月28日
取得価格（注1）		①9,000百万円 ②9,000百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点） （注2）	18,000百万円 （2005年8月1日）
土地	地積	17,189.24㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（共有持分1,000万分の4,142,932）		
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	1992年6月
	所有形態	区分所有（駐車場は共有）		
	延床面積	建物全体146,697.51㎡／専有部分38,898.61㎡（注3）		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根ガラス板・鉄板葺 地下2階付30階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社 （注4）（注5）	三井不動産ビルマネジメント株式会社、JLLリテールマネジメント株式会社

■特記事項

＜取決め等＞

- 本物件につき、区分所有者間ないし共有者間の合意により他の共有者と共有する専有部分の共有持分を譲渡するには、他の共有者の承諾を得なければならないとされています。
- 本物件所在地上の一部に、跨座式モノレール高架軌道の敷設・保全及び電車の運行保全等を目的とした地役権並びに同モノレール高架軌道の駅施設・支柱の所有等を目的とした地上権が設定されています。
- 本物件を含む「シーフォートスクエア」全体の敷地の一部は第三者の所有であり、当該土地所有者との間での敷地の相互利用に関する協定書により、本物件に係る敷地利用権が設定されています。

＜その他＞

- 本投資法人の所有に係る建物の専有部分は、Ｂ棟、店舗部分及び地下駐車場の共有持分です。

（注1） 本物件に係る信託受益権の準共有持分の50%は2005年9月30日に、残余の50%は2006年4月28日に取得しました。なお、当該信託受益権の取得と同時に当該信託契約を解除し、本物件の所有権を取得しています。

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

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

事務所	25,731.35㎡	（100%）
店舗	5,026.33㎡	（100%）
駐車場	10,480.55㎡	（共有持分77.67664%）
合計	38,898.61㎡	

（注4） 事務所及び駐車場部分については三井不動産ビルマネジメント株式会社に、店舗部分についてはJLLリテールマネジメント株式会社にそれぞれ再委託しています。

（注５）JLLリテールマネジメント株式会社は、2022年11月21日付でジョーンズラングラサール株式会社（JLL）リテール部門と統合し、JLLモールマネジメント株式会社より商号変更しました。

オリックス赤坂2丁目ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区赤坂二丁目9番11号		
前所有者（前受益者）		オリックス不動産株式会社		
立地条件		東京メトロ線「溜池山王」駅から徒歩約1分	取得日（注1）	①2006年6月26日 ②2006年12月4日
取得価格（注1）		①8,744百万円 ②13,116百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）（注2）	20,820百万円（2006年2月1日）
土地	地積	2,133.58㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	2004年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	14,233.15㎡		
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社

■特記事項

＜取決め等＞

- 本物件の一部（約0.20㎡）について、港区との間の停留所設置に関する覚書に基づき港区がバス停留所を設置することを目的として使用借しています。
- 本物件の一部について、前受益者、当時の信託受託者と東京地下鉄株式会社との間の覚書等に基づき、東京メトロ南北線等の駅の出入口設置を目的として無償で使用を許諾しています。また、当該覚書等において、本投資法人が本物件の全部又は一部を第三者に譲渡する場合には、東京地下鉄株式会社へ事前通知し、また当該覚書等を当該第三者へ承継させる等の取決めがなされています。

（注1） 本物件に係る信託受益権の準共有持分の40%は2006年6月26日に、残余の60%は2006年12月4日に取得しました。なお、当該信託受益権の取得と同時に当該信託契約を解除し、本物件の所有権を取得しています。

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

ラウンドクロス新宿5丁目

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都新宿区新宿五丁目17番5号		
前所有者（前受益者）		オリックス不動産株式会社		
立地条件		東京メトロ線「新宿三丁目」駅から徒歩約4分	取得日	2007年4月26日
取得価格		4,500百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	5,030百万円（2007年4月1日）
土地	地積	540.38㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗	建築時期	2006年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,447.82㎡		
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建		
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
＜取決め等＞
・ 本物件の土地の一部について、前所有者と東京地下鉄株式会社との間の契約に基づき、東京地下鉄株式会社の2008年度に開通した東京メトロ副都心線の駅の出入口等敷設を目的として区分地上権が設定されています。また、当該契約において、本投資法人が本物件の全部又は一部を第三者に譲渡する場合には、当該契約に規定する付帯条項を当該第三者に承継させる等の取決めがなされています。
＜境界確認及び越境等＞
・ 南東側隣接地（地番1001番60）の建物設備の一部であるパイプ等が、本土地に越境しています。

日本橋本町1丁目ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号		
前所有者（前受益者）		オリックス不動産株式会社		
立地条件		東京メトロ線「三越前」駅から徒歩約4分	取得日	2007年3月28日
取得価格		10,500百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	10,500百万円（2007年2月1日）
土地	地積	825.67㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	2006年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	6,929.65㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社

■特記事項
該当事項はありません。

ラウンドクロス渋谷

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都渋谷区渋谷二丁目11番6号		
前所有者（前受益者）		オリックス不動産株式会社		
立地条件		東京メトロ線「渋谷」駅から徒歩約7分	取得日	2008年3月28日
取得価格		3,500百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	3,500百万円（2008年2月13日）
土地	地積	366.51㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	2007年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,836.48㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根9階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

オリックス水道橋ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都千代田区神田三崎町二丁目10番8号		
前所有者（前受益者）		オリックス不動産株式会社		
立地条件		ＪＲ線「水道橋」駅から徒歩約1分	取得日	2008年3月28日
取得価格		3,000百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	3,000百万円（2008年1月23日）
土地	地積	488.05㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	2005年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,429.74㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根6階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

オリックス品川ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区港南二丁目5番3号		
前所有者（前受益者）		オリックス不動産株式会社		
立地条件		ＪＲ線「品川」駅から徒歩約3分	取得日	2008年6月27日
取得価格		15,200百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	15,300百万円（2008年6月1日）
土地	地積	1,253.38㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・診療所・駐車場	建築時期	2006年6月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	7,859.00㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
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 ＜境界確認及び越境物等＞ ・　東側隣接地（地番8番55）の工作物が、本土地に越境しています。				

オリックス不動産西新宿ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都新宿区西新宿一丁目20番1号		
前所有者（前受益者）		オリックス不動産株式会社		
立地条件		都営地下鉄線「新宿」駅から徒歩約2分	取得日	2009年3月27日
取得価格		13,600百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	13,600百万円（2009年2月20日）
土地	地積	893.52㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	2007年4月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	9,376.84㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
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。				

ラウンドクロス田町

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都港区芝五丁目31番19号		
前所有者（前受益者）		合同会社ジョイントアーク01		
信託受託者		農中信託銀行株式会社		
立地条件		ＪＲ線「田町」駅から徒歩約3分	取得日	2010年3月29日
取得価格		6,730百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	6,730百万円（2010年2月24日）
土地	地積	1,061.21㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	1986年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	7,544.10㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根10階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

ＭＧ白金台ビル

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都港区白金台五丁目12番7号		
前所有者（前受益者）		グランドピアノ白金合同会社		
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
立地条件		東京メトロ線「白金台」駅から徒歩約6分	取得日	2013年11月1日
取得価格		8,500百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	8,640百万円（2013年9月1日）
土地	地積	2,243.64㎡（ただし、敷地の一部（0.64㎡）は道路として使用されています。）	用途地域	第一種住居地域・第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	1998年5月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	9,235.55㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ステンレス鋼板葺地下1階付7階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■特記事項 ＜境界確認及び越境物等＞ ・　隣接地との境界確定は、本物件と北東側隣接地及び南西側隣接地（地番261番2）との間の境界確定が行われていません。				

渋谷パインビル

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（前受益者）		合同会社ＬＭＴ1		
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」駅から徒歩約3分	取得日	2014年3月20日
取得価格		3,400百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	3,510百万円（2014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	1991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		
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いませんが、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います。				

ＭＧ市ヶ谷ビルディング

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番地9		
前所有者（前受益者）		ＭＧノーザンストーン特定目的会社		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		ＪＲ線「市ケ谷」駅から徒歩約1分	取得日	2014年4月4日
取得価格		3,100百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	3,140百万円（2014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	2008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		
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。				

ラウンドクロス銀座2丁目

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都中央区銀座二丁目11番8号		
前所有者（前受益者）		合同会社ロンドン・シルバー		
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		
立地条件		都営地下鉄線「東銀座」駅から徒歩約2分	取得日	2015年9月30日
取得価格		5,200百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	5,420百万円（2015年7月1日）
土地	地積	308.58㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・事務所	建築時期	2007年8月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,299.32㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根地下1階付13階建		
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。				

アークヒルズ サウスタワー

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都港区六本木一丁目4番5号		
前所有者（前受益者）		平塚ホールディング特定目的会社		
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
立地条件		東京メトロ線「六本木一丁目」駅から徒歩約1分	取得日	2015年10月15日
取得価格		22,000百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	22,000百万円（注）（2015年9月1日）
土地	地積	5,885.84㎡（敷地全体）（ただし、敷地の一部（39.15㎡）は道路として使用されています。）	用途地域	商業地域・第二種住居地域
	所有形態	所有権の共有（共有持分：25%）		
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	2013年7月
	所有形態	所有権の共有（共有持分：25%）		
	延床面積	53,043.48㎡（建物全体）		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付20階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	森ビル株式会社

■特記事項

＜取決め等＞

・　共有者間協定書において、以下の事項が定められています。

①本物件の管理運用は、その内容に応じて、共有者及び受益者（以下「当事者」といいます。）全員の同意、又は共有者の共有持分割合の過半数の同意に基づき行われます。なお、かかる当事者全員の同意又は共有者の共有持分割合の過半数の同意が得られなかった場合には、各当事者は、意見の異なる他のすべての当事者に対し、その者が保有する本物件の共有持分又は信託受益権の売渡請求ができ、また、当該売渡請求を受けた当事者（以下「売渡被請求者」といいます。）も、請求した当事者（以下「売渡請求者」といいます。）及び売渡請求者と同じ意見を有する者（以下、売渡請求者と併せて「売渡請求者グループ」といいます。）に対して売渡請求ができます。売渡被請求者及び売渡請求者グループは、所定の手続に基づいて売渡希望価格の提示を相手方に対して行い、最終的には共有持分割合による換算後の価格を基準としてより高い売渡希望価格を相手方に対して提示した当事者が、意見の異なる他の当事者の保有する本物件の共有持分又は信託受益権を買い取ることとされています。

②各当事者は、他の当事者が本共有者間協定書上の重大な義務に違反し、かつ各当事者からの書面による催告後30日以内にかかる事由を解消しない場合、又は他の当事者の財務状況が著しく悪化したと合理的に判断できる場合には、当該他の当事者が保有する本物件の共有持分又は信託受益権の売渡請求ができます。

③各当事者は、他の当事者がその保有する本物件の共有持分又は信託受益権を譲渡するに際して、当該譲渡について優先的に交渉し自ら買い取る権利を有しています。ただし、譲渡希望当事者の関連会社等に譲渡する場合には、優先交渉権は行使できないこととされます。

・　本物件の土地の一部について、各当事者と港区との間の土地無償貸付契約に基づき、港区に対して、児童遊園施設の敷地として使用することを目的として無償で使用を許諾しています。

・　本物件の土地の一部について、各当事者と東京地下鉄株式会社との間の土地使用契約書に基づき、東京地下鉄株式会社の地下鉄道敷設を目的として無償で使用を許諾しています。また、当該土地の全部又は一部を第三者に譲渡する場合には当該契約を当該第三者へ承継する等の取決めがなされています。

＜境界確認及び越境物等＞

・　東側土地の土留めが、本土地に越境しています。

・　本物件の高層フェンスの一部が、南東側隣地に越境しています。

（注）信託財産である本物件の共有持分(一棟の建物及びその敷地の25%)に相当する価額を記載しています。

ラウンドクロス秋葉原

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都千代田区神田松永町4番地1		
前所有者（前受益者）		非開示		
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
立地条件		ＪＲ線「秋葉原」駅から徒歩約2分	取得日	2016年1月26日
取得価格		4,202百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	4,330百万円（2016年1月1日）
土地	地積	389.41㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・事務所・共同住宅	建築時期	2004年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,204.50㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
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。				

外苑西通りビル

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都渋谷区神宮前二丁目8番2号		
前所有者（前受益者）		RD Legend アルファ特定目的会社		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		東京メトロ線「外苑前」駅から徒歩約8分	取得日	2016年9月30日
取得価格		9,000百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	9,150百万円（2016年8月1日）
土地	地積	1,797.68㎡（ただし、敷地の一部（2.33㎡）は道路として使用されています。）	用途地域	近隣商業地域・第一種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・事務所・駐車場	建築時期	1991年12月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	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		
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

ラウンドクロス六本木

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都港区六本木七丁目14番23号		
前所有者（前受益者）		シトラス六本木特定目的会社		
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
立地条件		東京メトロ線「六本木」駅から徒歩約2分	取得日	2017年6月23日
取得価格		12,400百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	12,600百万円（2017年4月30日）
土地	地積	1,279.56㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	2009年5月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	6,691.03㎡		
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付6階建		
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。				

赤坂檜町ビル

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都港区赤坂六丁目14番15号		
前所有者（前受益者）		東急リアル・エステート投資法人		
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
立地条件		東京メトロ線「赤坂」駅から徒歩約4分	取得日（注1）	①2019年10月1日 ②2020年3月4日
取得価格（注1）		①2,352百万円 ②2,448百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）（注2）	5,100百万円（2019年8月31日）
土地	地積	866.61㎡	用途地域	商業地域・第二種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・事務所・駐車場	建築時期	1984年8月
	所有形態	所有権		
	延床面積	4,058.92㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社第一ビルディング
■特記事項 該当事項はありません。				

（注1）本物件に係る信託受益権の準共有持分の49%は2019年10月1日に、残余の51%は2020年3月4日に取得しました。

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

渋谷TSKビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都渋谷区南平台町3番8号		
前所有者（前受益者）		非開示		
立地条件		ＪＲ線「渋谷」駅から徒歩約8分	取得日	2019年12月13日
取得価格		2,197百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,520百万円（2019年11月2日）
土地	地積	敷地全体 701.57㎡ 所有権部分 344.09㎡	用途地域	第二種住居地域
	所有形態	所有権・地上権（地上権の準共有割合168,226分の130,865／約77.8%）		
建物	用途	事務所	建築時期	2008年6月
	所有形態	区分所有		
	延床面積	建物全体2,103.53㎡／専有部分1,296.90㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社第一ビルディング

■特記事項
＜境界確認及び越境物等＞
・ 本物件と東側隣接地（地番14番4、14番5、14番13）との境界上に所有者不明の床タイル及びコンクリート塀の一部が存在します。
＜取決め等＞
・ 区分所有者間で締結された覚書により、区分所有者が区分所有権を譲渡しようとするときは、他の区分所有者に優先交渉権を付与する必要があるとされています。

ラウンドクロス大手町北

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都千代田区内神田二丁目5番5号		
前所有者（前受益者）		非開示		
立地条件		東京メトロ線「大手町」駅から徒歩約4分	取得日	2021年9月30日
取得価格		3,200百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	3,570百万円（2021年9月1日）
土地	地積	260.12㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・事務所	建築時期	2010年2月
	所有形態	所有権		
	延床面積	1,839.26㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根9階建		
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。

キャロットタワー

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号		
前所有者（前受益者）		オーリート・ワン有限会社、オーエックス・ワン有限会社		
立地条件		東急線「三軒茶屋」駅から徒歩約1分	取得日	2001年12月1日
取得価格		5,479百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	5,479百万円（2001年8月31日）
土地	地積	9,149.57㎡	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141,913）		
建物	用途	事務所・店舗	建築時期	1996年11月
	所有形態	区分所有		
	延床面積	建物全体75,388.36㎡／専有部分6,947.77㎡（ただし、6.72㎡の機械室（共有、共有持分1,000,000分の500,000）及び106.47㎡の機械室（共有、共有持分1,000,000分の333,333）を含みます。）		
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付27階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社

■特記事項

＜取決め等＞

・ 世田谷区と本物件管理組合との間で、三軒茶屋・太子堂四丁目地区市街地再開発事業における壁面後退部分の維持管理に関する協定書を締結し、かかる協定書において硬質レンガブロック舗装表面、放置自転車対策、街路灯、植栽、ボラード、水栓柱等の構築物の管理区分を定めています。

オリックス池袋ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都豊島区南池袋一丁目19番6号		
前所有者（前受益者）		オリックス不動産株式会社		
立地条件		ＪＲ線「池袋」駅から徒歩約4分	取得日	2003年4月18日
取得価格		9,577百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	9,577百万円（2003年4月1日）
土地	地積	834.20㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・教習所・店舗・駐車場	建築時期	2002年7月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	6,905.23㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
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。				

オリックス目黒ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都目黒区目黒一丁目24番12号		
前所有者（前受益者）		エーティーエス有限会社		
立地条件		ＪＲ線「目黒」駅から徒歩約6分	取得日	2010年7月29日
取得価格		6,350百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	6,350百万円（2010年7月16日）
土地	地積	3,088.58㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	1996年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	11,119.16㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■特記事項 ＜取決め等＞ ・ 本物件の土地の一部（目黒一丁目92番9）について、東京都目黒区及び前々所有者間で締結された通行地役権設定契約書にて、東京都目黒区が所有する土地（目黒一丁目92番8）へ通行することを目的とした、通行地役権が設定されています。 ＜境界確認及び越境等＞ ・ 北西側隣接地（92番8）から本物件土地側に隣接地所有の花壇の一部が越境している可能性があります。				

秋葉原ビジネスセンター

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都台東区秋葉原1番1号		
前所有者（前受益者）		オリックス不動産株式会社		
立地条件		ＪＲ線「秋葉原」駅から徒歩約5分	取得日	2011年6月1日
取得価格		5,060百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	5,060百万円（2011年3月15日）
土地	地積	673.75㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場・店舗	建築時期	2009年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	5,942.88㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
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。				

ネオ・シティ三鷹

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都三鷹市下連雀三丁目35番1号		
前所有者（前受益者）		オーリート・ワン有限会社		
立地条件		ＪＲ線「三鷹」駅から徒歩約1分	取得日	2001年12月1日
取得価格		2,200百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,200百万円（2001年8月31日）
土地	地積	2,755.11㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合1,000,000分の283,539）		
建物	用途	事務所	建築時期	1993年9月
	所有形態	区分所有		
	延床面積	建物全体19,706.10㎡／専有部分4,533.73㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■特記事項 ＜取決め等＞ ・　本物件の一部（東側43.57㎡）について、本物件の区分所有者会と三鷹市との間の土地使用貸借契約書に基づき、三鷹市が屋外エスカレーター設置用地として使用借しています。				

ラウンドクロス川崎

特定資産の種類		不動産		
所在地		神奈川県川崎市川崎区駅前本町26番地4		
前所有者（前受益者）		中央三井信託銀行株式会社		
立地条件		ＪＲ線「川崎」駅から徒歩約1分	取得日	2004年4月27日
取得価格		4,130百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	4,057百万円（2004年3月1日）
土地	地積	1,005.63㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	1993年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	8,135.33㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■特記事項 ＜境界確認及び越境物等＞ ・　本物件のコンクリート塀の一部が、南側隣接地に越境しています。				

大宮宮町ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目109番地1		
前所有者（前受益者）		オリックス不動産株式会社		
立地条件		ＪＲ線「大宮」駅から徒歩約5分	取得日	2009年3月27日
取得価格		4,400百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	4,410百万円（2009年2月3日）
土地	地積	873.98㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗	建築時期	2008年9月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	5,325.25㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根9階建		
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。				

大宮下町1丁目ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		埼玉県さいたま市大宮区下町一丁目8番地1外		
前所有者（前受益者）		オリックス不動産株式会社		
立地条件		ＪＲ線「大宮」駅から徒歩約6分	取得日	2010年3月29日
取得価格		3,750百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	3,750百万円（2010年2月8日）
土地	地積	1,635.15㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	2009年8月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	6,844.39㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根8階建		
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。				

ＯＲＥ大宮ビル

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目114番地1		
前所有者（前受益者）		オリックス株式会社		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		ＪＲ線「大宮」駅から徒歩約5分	取得日	2015年4月15日
取得価格		7,030百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	7,360百万円（2015年3月31日）
土地	地積	2,013.75㎡（地上権の対象土地である149.21㎡を含みます。）	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	1987年7月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	14,594.91㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建		
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

＜取決め等＞

- 本物件の敷地の一部（149.21㎡）は、地上権（地上権の内容は、原因：2006年3月9日設定、目的：建物所有、存続期間：地上権設定日より30年）の対象土地です。
- 地上権の対象土地の一部（30.36㎡）について、地上権者である三井住友信託銀行株式会社と地上権設定者との間の土地使用貸借契約に基づき、地上権設定者が神社の祠を存置することを目的として使用借しています。

名古屋伊藤忠ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		愛知県名古屋市中区錦一丁目5番11号		
前所有者（前受益者）		オリックス不動産株式会社		
立地条件		名古屋市営地下鉄線「丸の内」駅から徒歩約3分	取得日	2003年9月29日
取得価格		4,500百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	4,500百万円（2003年5月31日）
土地	地積	2,041.75㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	1981年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	17,981.69㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
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＞

・ 本建物は1981年2月の建築であり、旧建築基準法に準拠して設計・施工された建物のため、2005年2月2日付で耐震改修促進法の規定に基づく認定（認定番号第04-15号）を名古屋市より受け、2006年8月31日付にて当該耐震補強工事を完了しています。

＜取決め等＞

・ 北側隣接地（地番502番の2）の分筆時における名古屋市と本物件前所有者との協議に基づき、地下鉄の運行の用に供するための通気確保のために換気塔が設けられ、本土地における建物再築の際には名古屋市と協議を行うことになっています。

ＯＲＩＸ高麗橋ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目2番7号		
前所有者（前受益者）		オリックス不動産株式会社		
立地条件		Osaka Metro線「淀屋橋」駅から徒歩約3分	取得日	2005年4月27日
取得価格		5,560百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	5,563百万円（2005年1月31日）
土地	地積	1,668.18㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	2004年7月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	9,478.43㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社第一ビルディング
■特記事項 該当事項はありません。				

ルナール仙台

特定資産の種類		不動産		
所在地		宮城県仙台市青葉区本町二丁目15番1号		
前所有者（前受益者）		アイエックス・インベストメント株式会社		
立地条件		仙台市営地下鉄線「勾当台公園」駅から徒歩約2分	取得日	2007年6月28日
取得価格		8,500百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	8,530百万円（2007年5月22日）
土地	地積	1,990.35㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・駐車場・駐輪場	建築時期	1998年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	13,924.19㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	三菱地所プロパティマネジメント株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

オリックス名古屋錦ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		愛知県名古屋市中区錦一丁目5番13号		
前所有者（前受益者）		オリックス不動産株式会社		
立地条件		名古屋市営地下鉄線「伏見」駅から徒歩約3分	取得日	2008年9月29日
取得価格		12,500百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	12,500百万円（2008年8月31日）
土地	地積	1,774.87㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	2007年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	13,859.62㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根16階建		
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。				

ＯＲＥ札幌ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		北海道札幌市中央区北二条西一丁目1番地7		
前所有者（前受益者）		オリックス不動産株式会社		
立地条件		札幌市営地下鉄線「さっぽろ」駅から徒歩約4分	取得日	2010年10月1日
取得価格		4,250百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	4,266百万円（2010年9月15日）
土地	地積	1,895.27㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	借地権（借地借家法第22条に定める定期借地権）		
建物	用途	事務所・店舗	建築時期	2008年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	15,631.35㎡		
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社第一ビルディング
■特記事項 ＜取決め等＞ ・ 本物件は、定期借地権付建物（借地権の内容は、原因：2007年9月1日設定、目的：主に事務所、店舗及び駐車場の経営の用に供する建物の所有、存続期間：2079年8月31日まで。）です。				

オリックス神戸三宮ビル

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		兵庫県神戸市中央区御幸通六丁目1番10号		
前所有者（前受益者）		オリックス不動産株式会社		
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
立地条件		ＪＲ線「三ノ宮」駅から徒歩約5分	取得日	2011年9月29日
取得価格		3,800百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	3,820百万円（2011年8月1日）
土地	地積	1,032.83㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・教習所・車庫	建築時期	2009年9月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	7,847.58㎡		
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根12階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社第一ビルディング
■特記事項 該当事項はありません。				

ＯＲＥ錦二丁目ビル

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		愛知県名古屋市中区錦二丁目4番15号		
前所有者（前受益者）		オリックス株式会社		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		名古屋市営地下鉄線「丸の内」駅から徒歩約3分	取得日	2014年10月1日
取得価格		10,900百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	11,100百万円（2014年8月1日）
土地	地積	2,372.93㎡	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	2012年8月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	19,409.42㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根13階建		
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。				

堂島プラザビル

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		大阪府大阪市北区堂島一丁目5番30号		
前所有者（前受益者）		国内の一般事業法人（注）		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		Osaka Metro線「西梅田」駅から徒歩約4分	取得日	2014年12月22日
取得価格		9,500百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	9,800百万円（2014年9月1日）
土地	地積	2,031.20㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所、店舗、駐車場	建築時期	2010年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	15,619.60㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社第一ビルディング
■特記事項 ＜取決め等＞ ・ 信託された本物件に係る前受益者は、一団地型総合設計制度により本物件と一体開発された隣地所在のホテル棟の所有者との間で、開発運営協定書を締結しており、本投資法人は、当該協定書において定められた、本物件を譲渡する場合には相手方に優先交渉権を付与するとの取決めを承継しています。				

（注）開示について前受益者の同意が得られていないため、開示していません。

プライムスクエア広瀬通

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		宮城県仙台市青葉区中央二丁目9番27号		
前所有者（前受益者）		合同会社広瀬通事業開発		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		仙台市営地下鉄線「広瀬通」駅から徒歩約1分	取得日	2015年4月1日
取得価格		7,280百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	7,500百万円（2015年2月1日）
土地	地積	1,872.24㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	2009年5月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	14,513.29㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	三菱地所プロパティマネジメント株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

浜松アクトタワー

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		静岡県浜松市中区板屋町111番地2		
前所有者（前受益者）		アクトシティ・インベストメント有限会社		
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		
立地条件		ＪＲ線「浜松」駅から徒歩約5分	取得日	2016年4月15日
取得価格		11,800百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	12,600百万円（2016年2月1日）
土地	地積	12,334.88㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・ホテル・店舗・駐車場	建築時期	1994年8月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	142,511.21㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付47階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社

■特記事項

＜取決め等＞

- 本物件の信託契約において、受益者が受益権を譲渡する場合には、信託受託者に浜松市との協議結果を証する書面を提出し承諾を得なければならない旨が定められています。
- 本物件を含むアクトシティの開発に関し、浜松市、当初委託者、株式会社ホテルオークラ、伊藤忠商事株式会社、株式会社ユージー都市設計、株式会社日本設計、鹿島建設株式会社、清水建設株式会社及び株式会社竹中工務店の間で締結された浜松駅東街区開発事業に関する協定書において、本物件のすべてを第三者に一括して賃貸する場合には、浜松市の承諾を得なければならない旨が定められており、かかる取決めが本投資法人及び信託受託者に承継されています。
- 本建物に接続しているペデストリアンデッキ及び連絡橋の一部については、浜松市が所有しており、当初委託者と浜松市が締結した「アクトシティ管理協定書」及び「アクトシティの周囲歩道部分と１階外構部分の管理等に関する協定書」に基づき浜松市が管理しています。

オリックス淀屋橋ビル

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		大阪府大阪市中央区北浜三丁目5番22号		
前所有者（前受益者）		オリックス株式会社		
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
立地条件		Osaka Metro線「淀屋橋」駅から徒歩約1分	取得日	2016年5月2日
取得価格		5,012百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	5,220百万円（2016年2月1日）
土地	地積	1,150.59㎡（借地37.42㎡を含みます。）	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権、借地権		
建物	用途	事務所・店舗・駐車場・倉庫	建築時期	1991年3月
	所有形態	区分所有及び区分所有の共有（共有持分100,000分の96,040）		
	延床面積	建物全体8,787.77㎡／専有部分6,753.12㎡（ただし、214.05㎡の駐車場（共有、共有持分100,000分の96,040）を含みます。）		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社第一ビルディング

■特記事項

＜取決め等＞

・ 本物件の敷地を分有する土地所有者及び建物の区分所有者（いずれも信託受託者を含みます。）の間の協定書において、自己の保有する専有部分及び敷地所有権等を譲渡する場合には、他の土地所有者及び区分所有者に対して優先買取権を付与する旨が取決められています。また、区分所有者による管理規約にて、本物件の建物の各区分所有者は、専有部分を譲渡する場合に、他の区分所有者に優先交渉権を付与する旨が取決められています。

＜境界確認及び越境物等＞

・ 本物件の分有されている敷地のうち、本投資法人の取得部分と第三者所有部分の間の境界確定が行われていません。

＜その他＞

・ 本物件は、信託受託者と他の区分所有者の各々を単独の区分所有者とする区分所有登記がなされていますが、既存棟の7階貸室内において専有部分を区分する界壁を撤去しています。

札幌ブリックキューブ

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		北海道札幌市中央区北三条西一丁目1番地1外		
前所有者（前受益者）		非開示		
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
立地条件		札幌市営地下鉄線「さっぽろ」駅から徒歩約1分	取得日	2016年4月14日
取得価格		5,200百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	5,320百万円（2016年3月1日）
土地	地積	2,152.79㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・展示場・店舗	建築時期	1981年5月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	13,873.68㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	シービーアールイー株式会社

■特記事項

＜行政法規関係＞

・ 本建物は、1981年5月の建築であり、旧建築基準法に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されていません。しかし、株式会社日建設計が2003年1月に耐震診断を実施しており、耐震改修促進法等が規定する基準を満たすとの見解を得ています。

＜取決め等＞

・ 本物件の土地の一部について、札幌市の高速鉄道構築物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、主として以下の取決めがなされています。

① 高速鉄道事業の構築物の障害となる工作物を設置しない。

② 工作物を築造し、及び埋設する場合は、その設計・工法等について双方協議のととのったものに限る。ただし、木造住宅の築造はこの限りでない。

ラウンドクロス鹿児島

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		鹿児島県鹿児島市金生町1番1号		
前所有者（前受益者）		オリックス株式会社		
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
立地条件		鹿児島市電「いづろ通」停留所から徒歩約2分	取得日	2016年7月1日
取得価格		1,300百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	1,510百万円（2016年5月31日）
土地	地積	963.35㎡	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	2007年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	5,113.55㎡		
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社第一ビルディング

■特記事項
＜境界確認及び越境物等＞
・　西側道路、南側道路及び北側道路に設置されているアーケードが、本土地に越境しています。

那覇新都心センタービル

特定資産の種類		不動産信託受益権（準共有持分50%）		
所在地		沖縄県那覇市おもろまち一丁目1番12号		
前所有者（前受益者）		ＤＯ新都心開発特定目的会社・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		沖縄都市モノレール「おもろまち」駅から徒歩約5分	取得日	2019年12月26日
取得価格		10,000百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	11,100百万円（注1）（2019年11月30日）
土地	地積	7,880.42㎡	用途地域	近隣商業地域
	所有形態	所有権の共有（注2）		
建物	用途	事務所・店舗・ホテル	建築時期	2011年7月
	所有形態	区分所有権の共有（注2）		
	延床面積	34,180.43㎡（建物全体）（注2）		
	構造	鉄骨造陸屋根地下1階付19階建（建物全体）		
担保設定の有無		無	外部管理会社	大和ライフネクスト株式会社

■特記事項

＜取決め等＞

準共有者間協定書において、以下の事項が定められています。

- 本物件の管理運用に関する重要な事項は、準共有者全員の同意に基づき行われます。なお、かかる準共有者全員の同意が得られなかった場合には、各準共有者は、意見の異なる他のすべての準共有権者に対し、その者が保有する本物件の準共有持分売渡請求ができ、また、当該売渡請求を受けた準共有者（以下「売渡被請求者」といいます。）も、請求した準共有者（以下「売渡請求者」といいます。）に対して売渡請求ができます。売渡被請求者は、所定の手続に基づいて売渡希望価格の提示を相手方に対して行い、最終的には、より高い売渡希望価格を相手方に対して提示した準共有者が、意見の異なる他の準共有者の保有する本物件の準共有持分を買い取ることとされています。
- 準共有者間協定の変更や終了、プロパティマネジャーが作成する事業計画の変更等は全準共有者の同意が必要とされています。
- 各準共有者は、他の当事者に事前に書面により通知することにより、その保有する準共有持分を第三者に譲渡することができます。各準共有者は、準共有者間協定において明示的に許容されている場合を除き、それぞれが保有する準共有持分を他の準共有者以外の第三者に譲渡する場合、その全部を一括して譲渡し、かつ、当該協定の当事者たる地位（当該協定に基づき締結された各種契約上の当事者たる地位を含みます。以下同じです。）を当該第三者に承継させなければならないものとされており、当該第三者から準共有者間協定を遵守する旨の同意書を取得し、信託受託者及び他の準共有者に交付しなければならないものとされています。

（注1）信託財産である本物件は区分所有物件(2つの専有部分と7つの規約共用部分）からなる1棟の建物と敷地権登記された土地であり、準共有持分(1棟の建物及びその敷地の50%)に相当する価額を記載しています。

（注2）本物件建物は区分所有建物として登記されており、本件土地には当該区分所有建物の敷地権が設定され、登記されていますが、その区分所有権及び敷地権の全部が不動産信託受益権の対象となっており、本投資法人は当該不動産信託受益権の準共有持分50%を保有しています。

パシフィックスクエア名古屋錦ビル

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		愛知県名古屋市中区錦二丁目5番12号（住居表示）		
前所有者（前受益者）		合同会社さきがけスクエア・ワン		
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		
立地条件		名古屋市営地下鉄線「丸の内」駅から徒歩約4分	取得日	2020年12月25日
取得価格		6,802百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	7,240百万円（2020年11月30日）
土地	地積	1,229.15㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	2008年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	7,525.77㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根8階建		
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。				

日本地所南青山ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区南青山三丁目16番3号		
前所有者（前受益者）		アイエックス・インベストメント株式会社		
立地条件		東京メトロ線「表参道」駅から徒歩約3分	取得日	2003年10月31日
取得価格		2,548百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,548百万円（2003年8月15日）
土地	地積	831.52㎡	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗	建築時期	1997年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	985.36㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根2階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	JLLリテールマネジメント株式会社(注)
■特記事項 該当事項はありません。				

（注）JLLリテールマネジメント株式会社は、2022年11月21日付でジョーンズラングラサール株式会社（JLL）リテール部門と統合し、JLLモールマネジメント株式会社より商号変更しました。

ＣＵＢＥ代官山

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都渋谷区猿楽町19番4号外		
前所有者（前受益者）		有限会社さくらプロパティーズ		
立地条件		東急線「代官山」駅から徒歩約3分	取得日	2004年3月31日
取得価格		2,435百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,364百万円（2004年2月1日）
土地	地積	896.85㎡	用途地域	第二種低層住居専用地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗	建築時期	2003年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	Ａ棟：149.94㎡　Ｂ棟：149.94㎡　Ｃ棟：150.00㎡ Ｄ棟：149.98㎡　Ｅ棟：149.98㎡　Ｆ棟：149.98㎡　6棟合計 899.82㎡		
	構造	Ａ棟～Ｅ棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建、Ｆ棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	シービーアールイー株式会社
■特記事項 ＜境界確認及び越境物等＞ ・　本物件はＡ～Ｆ棟の6棟から構成されており、各々の棟の存する本土地について分筆登記はなされていませんが、建築確認申請において、各棟につき各敷地毎に申請がなされており、それらの境界を示す境界標が設置されています。				

aune有楽町

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都千代田区有楽町二丁目3番5号		
前所有者（前受益者）		オリックス不動産株式会社		
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
立地条件		東京メトロ線「日比谷」駅から徒歩約1分	取得日	2013年4月1日
取得価格		9,900百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	10,200百万円（2013年2月1日）
土地	地積	454.41㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗	建築時期	2007年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,286.53㎡		
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付9階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

クロスアベニュー原宿

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都渋谷区神宮前一丁目14番25号		
前所有者（前受益者）		合同会社ジョイントアーク04		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		ＪＲ線「原宿」駅から徒歩約1分	取得日	2013年11月1日
取得価格		4,815百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	5,020百万円（2013年9月1日）
土地	地積	151.13㎡	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	2010年6月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	750.12㎡		
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き6階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	オリックス株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

J-ONE SQUARE

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（前受益者）		ジャパン・コア・アセット・ナイン有限会社		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		ＪＲ線「渋谷」駅から徒歩約8分	取得日	2014年1月31日
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（2013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	2007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		
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社プライムプレイス
■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。				

JouLe SHIBUYA

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（前受益者）		合同会社ロサンゼルス・ゴールド		
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」駅から徒歩約6分	取得日	2014年4月1日
取得価格		7,550百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	7,700百万円（2014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	2008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		
担保設定の有無		無	外部管理会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

SO-CAL LINK OMOTESANDO

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都渋谷区神宮前四丁目9番8号		
前所有者（前受益者）		オリックス株式会社		
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		
立地条件		東京メトロ線「表参道」駅から徒歩約3分	取得日	2014年10月1日
取得価格		2,300百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,420百万円（2014年8月1日）
土地	地積	812.66㎡	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗	建築時期	2014年4月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	484.56㎡		
	構造	鉄骨造ルーフィングぶき平家建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	オリックス株式会社
■特記事項 ＜境界確認及び越境物等＞ ・　本物件と南西側隣接地（地番170番12）との間の境界確定が行われていません。				

北青山ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区北青山二丁目13番6号		
前所有者（前受益者）		非開示		
立地条件		東京メトロ線「外苑前」駅から徒歩約2分	取得日	2016年2月1日
取得価格		900百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	900百万円（2015年9月1日）
土地	地積	50.10㎡	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	2008年4月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	209.09㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根5階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

aune池袋

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都豊島区東池袋一丁目21番13号		
前所有者（前受益者）		特定目的会社ジョイントアーク14		
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
立地条件		ＪＲ線「池袋」駅から徒歩約3分	取得日	2014年9月30日
取得価格		6,410百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	6,460百万円（2014年8月1日）
土地	地積	757.38㎡	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	2010年8月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	5,442.38㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社プライムプレイス
■特記事項 該当事項はありません。				

aune港北

特定資産の種類		不動産		
所在地		神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央3番25号		
前所有者（前受益者）		合同会社ジョイントアーク・X01		
立地条件		横浜市営地下鉄線「センター南」駅から徒歩約1分	取得日	2010年3月10日
取得価格		4,000百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	4,000百万円（2010年2月16日）
土地	地積	1,267.47㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・駐車場	建築時期	2008年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	8,207.99㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社プライムプレイス
■特記事項 該当事項はありません。				

aune幕張

特定資産の種類		不動産		
所在地		千葉県千葉市美浜区ひび野一丁目14番地		
前所有者（前受益者）		合同会社ジョイントアーク・X01		
立地条件		ＪＲ線「海浜幕張」駅から徒歩約1分	取得日	2010年3月10日
取得価格		3,600百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	3,600百万円（2010年2月17日）
土地	地積	2,029.06㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・駐車場	建築時期	2008年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	7,852.95㎡		
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付6階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社プライムプレイス
■特記事項 該当事項はありません。				

マルエツさがみ野店

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		神奈川県海老名市東柏ヶ谷五丁目14番6号		
前所有者（前受益者）		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		相模鉄道線「さがみ野」駅から徒歩約4分	取得日	2011年3月1日
取得価格		2,350百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,350百万円（2011年1月19日）
土地	地積	9,256.20㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗	建築時期	2005年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	6,863.76㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根2階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	オリックス株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

クロスガーデン川崎

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		神奈川県川崎市幸区小倉五丁目19番23号		
前所有者（前受益者）		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「尻手」駅から約1.9㎞	取得日	2013年3月29日
取得価格		12,950百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	13,300百万円（2013年2月1日）
土地	地積	13,473.70㎡（ただし、敷地の一部（27.40㎡）は道路として使用されています。）	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・駐車場・診療所	建築時期	2011年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	29,965.35㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根地下1階付4階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	オリックス株式会社

■特記事項

＜取決め等＞

- 本物件の土地の一部について、東京電力株式会社が設置した送電線路の架設のために地役権が設定されており、東京電力株式会社と本物件の現土地所有者（信託銀行）との間の契約に基づき、本物件の第三者への譲渡に際して、東京電力株式会社への事前通知とその譲受人への承継等に関する取決めがなされています。
- 東日本旅客鉄道株式会社は、本物件に係る信託受託者との間で、本物件の土地の一部の上空に送電線路を架設するため、一定の建造物の築造の禁止、その他送電線路に支障となる工作物の設置等の制限に係る合意をする旨の契約を締結しています。なお、信託受託者が本物件を譲渡する際には、東日本旅客鉄道株式会社へ事前に通知するほか、土地の譲受人にかかる制限を承継させることとされています。

テックランド戸塚店（底地）

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		神奈川県横浜市戸塚区汲沢二丁目1番7号		
前所有者（前受益者）		オリックス不動産株式会社		
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
立地条件		横浜市営地下鉄線「踊場」駅から徒歩約1分	取得日	2013年4月1日
取得価格		6,020百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	6,090百万円（2013年2月1日）
土地	地積	11,985.84㎡	用途地域	準住居地域／第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	－	建築時期	－
	所有形態	－		
	延床面積	－		
	構造	－		
担保設定の有無		無	外部管理会社	オリックス株式会社

■特記事項

＜取決め等＞

- 本物件の一部（北西側88.09㎡）について、本物件の前所有者（オリックス不動産株式会社）と横浜市との間の土地使用貸借契約書に基づき、横浜市が使用借しており、信託受託者は、当該契約の貸主たる地位を承継しています。
- 本物件の前所有者（オリックス不動産株式会社）と本物件の賃借人（株式会社ヤマダ電機）との間の事業用定期借地権設定契約により、所有者が所有権を譲渡しようとするときは、賃借人に優先交渉権を付与する必要があり、かかる取決めが信託受託者に承継されています。

クリオ藤沢駅前

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（前受益者）		国内の特定目的会社		
立地条件		ＪＲ線「藤沢」駅から徒歩約1分	取得日	2013年12月20日
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（2013年12月1日）
土地	地積	1,868.22㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合1,032,411分の320,225)		
建物	用途	①本棟　店舗 ②駐車場棟　駐車場	建築時期	2005年2月
	所有形態	区分所有		
	延床面積	①本棟　建物全体13,571.94㎡／専有部分2,929.01㎡ ②駐車場棟　44.70㎡（注1）		
	構造	①本棟　鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付16階建 ②駐車場棟　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（注2）		
担保設定の有無		無	外部管理会社	JLLリテールマネジメント株式会社（注3）

■特記事項

＜取決め等＞

- 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：2013年11月24日、期間：20年）として保有しています。
- 本建物の本棟に接続しているペデスト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デストリアンデッキに接続している建物所有者との間で、ペデスト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デストリアンデッキ接続部を管理しています。

（注1）駐車場棟の建物敷地に関する普通借地契約を管理組合との間で締結しています。

（注2）本棟の建物は区分所有建物であり、本投資法人は、本棟の1階ないし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）及び駐車場棟のみを保有し、本棟の住宅部分は保有していません。

（注3）JLLリテールマネジメント株式会社は、2022年11月21日付でジョーンズラングラサール株式会社（JLL）リテール部門と統合し、JLLモールマネジメント株式会社より商号変更しました。

神戸桃山台ショッピングセンター（底地）

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		兵庫県神戸市垂水区桃山台七丁目5番18外		
前所有者（前受益者）		オーエム・ワン有限会社		
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		
立地条件		ＪＲ線「垂水」駅から約5.3㎞	取得日	2010年3月5日
取得価格（注）		3,260百万円 （1,224百万円）	取得時鑑定評価額 （価格時点）	3,270百万円 （2010年2月15日）
土地	地積	18,108.48㎡	用途地域	第二種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	―	建築時期	―
	所有形態	―		
	延床面積	―		
	構造	―		
担保設定の有無		無	外部管理会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社
■特記事項 ＜その他＞ ・ 2019年2月19日に本物件の一部（全体59,940.76㎡のうち41,832.28㎡）を売却しました。				

（注）括弧内の取得価格は、取得後に行った一部売却を考慮した金額です。

ホームセンタームサシ仙台泉店（底地）

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		宮城県仙台市泉区大沢三丁目9番1外		
前所有者（前受益者）		オリックス不動産株式会社		
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
立地条件		仙台市営地下鉄線「泉中央」駅から約4.2㎞	取得日	2012年1月11日
取得価格		2,350百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	2,453百万円 （2011年12月1日）
土地	地積	56,109.95㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	―	建築時期	―
	所有形態	―		
	延床面積	―		
	構造	―		
担保設定の有無		無	外部管理会社	シービーアールイー株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

盛岡南ショッピングセンターサンサ

特定資産の種類		不動産		
所在地		岩手県盛岡市津志田西二丁目17番50号		
前所有者（前受益者）		ダフタウン合同会社		
立地条件		ＪＲ線「岩手飯岡」駅から徒歩約11分	取得日	2012年7月31日
取得価格		2,800百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	3,080百万円（2012年7月1日）
土地	地積	35,690.97㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗	建築時期	2006年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	17,107.50㎡		
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき・陸屋根平家建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	オリックス株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

イオンタウン仙台泉大沢（底地）

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		宮城県仙台市泉区大沢一丁目5番地1外		
前所有者（前受益者）		オリックス株式会社		
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
立地条件		仙台市営地下鉄線「泉中央」駅から約3.7㎞	取得日	2013年11月1日
取得価格		3,510百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	3,600百万円（2013年9月1日）
土地	地積	74,930.61㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	－	建築時期	－
	所有形態	－		
	延床面積	－		
	構造	－		
担保設定の有無		無	外部管理会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社
■特記事項 ＜取決め等＞ ・ 本物件のかつての所有者（鹿島建設株式会社）と本物件の賃借人（イオンタウン株式会社）との間の事業用借地権設定契約において、所有者が本物件の所有権を譲渡する際は、賃借人に本物件の取得に係る優先交渉の機会を付与すること、また、実際に賃借人以外の者に対して譲渡する際は、かかる譲渡につき賃借人の同意を要するとの取決めがあり、かかる取決めは、本物件の信託受託者に承継されます。				

インターヴィレッジ大曲

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（前受益者）		①合同会社北広島プロパティ（前受益者）・②オリックス株式会社（前所有者）		
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9.5㎞	取得日	①2014年4月1日 ②2016年12月1日
取得価格		①5,100百万円 ②83百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	①5,800百万円（2014年2月1日） ②130百万円（2016年5月31日）
土地	地積	71,255.32㎡	用途地域	近隣商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗	建築時期	①2008年6月 ②2016年9月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	①-(i)本棟　38,607.64㎡ ①-(ii)別棟　143.57㎡ ②　128.65㎡		
	構造	①-(i)本棟　鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建 ①-(ii)別棟　鉄骨造陸屋根平家建 ②　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	オリックス株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

バロー鈴鹿ショッピングセンター

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号外		
前所有者（前受益者）		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		近鉄線「白子」駅から約2.0㎞	取得日	2014年4月1日
取得価格		3,200百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	3,290百万円 （2014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	建築時期	①2008年4月 ②2012年7月 ③2013年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	①13,021.64㎡ ②294.96㎡ ③212.80㎡		
	構造	①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 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		
担保設定の有無		無	外部管理会社	オリックス株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

aune仙台

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		宮城県仙台市青葉区中央三丁目1番3号		
前所有者（前受益者）		ＲＷ2特定目的会社		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		ＪＲ線「仙台」駅から徒歩約4分	取得日	2014年6月20日
取得価格		2,000百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,090百万円（2014年5月1日）
土地	地積	463.16㎡	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	1987年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,142.31㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	シービーアールイー株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

Friend Town 深江橋（底地）

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		大阪府大阪市城東区永田三丁目9番5号外		
前所有者（前受益者）		オリックス不動産株式会社		
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
立地条件		Osaka Metro線「深江橋」駅から徒歩約9分	取得日	2014年9月30日
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（2014年8月1日）
土地	地積	9,492.36㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	-	建築時期	-
	所有形態	-		
	延床面積	-		
	構造	-		
担保設定の有無		無	外部管理会社	シービーアールイー株式会社
■特記事項 ＜取決め等＞ ・ 前所有者及び本物件借地人間の事業用定期借地権設定契約により、所有者が本物件を譲渡しようとする場合、賃借人に優先交渉権を付与する必要があり、かかる取決めが信託受託者に承継されています。				

aune天神

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		福岡県福岡市中央区今泉一丁目23番11号		
前所有者（前受益者）		オリックス株式会社		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		西日本鉄道線「西鉄福岡（天神）」駅から徒歩約1分	取得日	2016年10月3日
取得価格		4,550百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	4,740百万円（2016年7月1日）
土地	地積	470.34㎡	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	2009年8月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,914.80㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根地下1階付7階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	JLLリテールマネジメント株式会社（注）
■特記事項 該当事項はありません。				

（注）JLLリテールマネジメント株式会社は、2022年11月21日付でジョーンズラングラサール株式会社（JLL）リテール部門と統合し、JLLモールマネジメント株式会社より商号変更しました。

仙台南町通ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		宮城県仙台市青葉区中央三丁目6番12号		
前所有者		合同会社ＯＳＤ・プロパティーズ・ワン		
立地条件		ＪＲ線「仙台」駅から徒歩約5分	取得日	2019年7月31日
取得価格		3,900百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	4,120百万円（2019年7月16日）
土地	地積	621.36㎡	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	2017年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,096.42㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根地下1階付8階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	シービーアールイー株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

aune京都三条

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		京都府京都市中京区三条通河原町東入中島町90番地外		
前所有者（前受益者）		オリックス株式会社		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		京阪本線「三条」駅から徒歩約3分	取得日	2019年9月30日
取得価格		3,120百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	3,210百万円（2019年9月1日）
土地	地積	541.00㎡	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	2007年6月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,513.42㎡		
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き10階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社

■特記事項

＜行政法規関係＞

・ 本物件の建築後に施行された2007年の京都市による都市計画変更に伴い、本物件土地の高さ制限地区が変更されたことから、本物件の建物は高さ制限について既存不適格の建築物となっており、本物件の建物を建て替える場合には、同規模の建物を建築することはできません。

＜その他＞

・ 本物件は2023年2月15日付でフェリチタ三条木屋町から名称変更を行いました。

Ｗｅ　Ｗｉｌｌ　八丁堀

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都中央区八丁堀四丁目11番2号		
前所有者（前受益者）		オリックス生命保険株式会社		
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		
立地条件		ＪＲ線「八丁堀」駅から徒歩約1分	取得日	2011年6月1日
取得価格		2,370百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,371百万円（2011年3月15日）
土地	地積	406.80㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	共同住宅	建築時期	2008年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,081.72㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建		
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
＜境界確認及び越境物等＞
・　西側隣接地（無地番）のフェンスの基礎部分が、本件土地に越境しています。

芝浦アイランド　エアタワー

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都港区芝浦四丁目22番1号外		
前所有者（前受益者）		有限会社芝浦アイランド・アパートメント		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		ＪＲ線「田町」駅から徒歩約9分	取得日	2011年7月28日
取得価格		6,030百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	6,033百万円（2011年6月1日）
土地	地積	11,280.97㎡（敷地全体）	用途地域	第二種住居地域
	所有形態	定期借地権の準共有（準共有持分：23%）		
建物	用途	エアタワー：共同住宅・店舗・駐車場・駐輪場 エアテラス：店舗	建築時期	エアタワー：2007年3月 エアテラス：2007年3月
	所有形態	所有権の共有（共有持分：23%）		
	延床面積	エアタワー：78,333.26㎡ エアテラス：3,426.74㎡		
	構造	エアタワー：鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根48階建 エアテラス：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根2階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社

■特記事項

＜取決め等＞

・　本物件は、定期借地権付建物（借地権の内容は、原因：2004年3月31日設定、目的：賃貸住宅等の経営の用に供する建物所有、存続期間：2074年3月30日まで。）です。

・　本受益権及び本物件の管理・運営・処分に関する、他の共有者等との主な取決めは以下のとおりです。

（1）本受益権を将来譲渡する場合、他の共有者に優先交渉の機会を付与した上で、譲渡先につき信託受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。また、信託受託者が本受益権の譲渡に承諾を与えようとするときには、本件土地所有者の書面による事前の承諾を得る必要があります。

（2）本受益権について、適格機関投資家に対する質権設定等を除き、担保供与を行う場合には、信託受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。

（3）以下の項目については、共有者全員の同意を要します。

①　信託契約の解約、信託受託者の更迭又は変更

②　本受益権を譲渡する場合の譲渡先、その他の処分の相手先に係る承認

③　信託財産を構成する本物件の共有持分の譲渡その他処分に係る信託受託者への指図

④　本物件に係る定期借地権設定契約に基づく本件土地の譲受に係る本件土地所有者に対する申出並びに当該譲受に係る本件土地所有者との土地譲渡契約の締結及び実行に関する信託受託者に対する指図

（4）以下の項目については、共有持分割合に応じてなす他の共有者との多数決によって決定します。

①　年間事業計画の決定

②　大規模修繕又は設備等更新等の決定

③　ＰＭ会社の委託方針の変更、ＰＭ会社の変更若しくは解任、ＰＭ会社との契約の解除、解約若しくはその他の事由による終了、更新又は契約内容の変更の決定

④　オペレーションマネージャーの解任及び選任

⑤　その他本物件に関する重要事項

（5）ＰＭ会社が作成する年間事業計画案の提案、本投資法人及び他の共有者間で上記（4）の手続に従って決定された年間事業計画に基づく本物件の管理・運営の実施、上記（3）及び（4）の手続に従って決定された意思決定に基づく信託受託者への指図等の業務を、他の共有者と共同で、オペレーションマネージャーに委託します。

・　本件土地の一部については、都市基盤整備公団（本件土地所有者の前身）と東京都との間で締結された区分地上権設定契約書及び区分地上権設定変更契約書にて、東京都の公共下水道施設の所有を目的として区分地上権が設定されています。当該制限は、都市基盤整備公団の一切の権利及び義務を承継した独立行政法人都市再生機構（現・本件土地所有者）にも引き継がれています。

ベルファース戸越スタティオ

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都品川区戸越一丁目15番20号		
前所有者（前受益者）		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		都営地下鉄線「戸越」駅から徒歩約1分	取得日	2012年5月9日
取得価格		2,642百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,782百万円（2012年4月1日）
土地	地積	703.12㎡	用途地域	商業地域・近隣商業地域・第一種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	共同住宅・店舗	建築時期	2009年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,894.90㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社長谷工ライブネット
■特記事項 該当事項はありません。				

ベルファース目黒

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都品川区西五反田三丁目16番1号		
前所有者（前受益者）		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「目黒」駅から徒歩約11分	取得日	2012年10月19日
取得価格		3,330百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	3,470百万円（2012年10月1日）
土地	地積	1,203.17㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	共同住宅	建築時期	2010年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,643.24㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
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。				

セントラルクリブ六本木

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都港区六本木二丁目3番5号外		
前所有者（前受益者）		有限会社ＤＳＭＩジュノー		
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
立地条件		東京メトロ線「六本木一丁目」駅から徒歩約3分	取得日	2015年4月1日
取得価格		7,493百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	7,730百万円（2015年2月1日）
土地	地積	1,096.53㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	Ⅰ棟：共同住宅・店舗 Ⅱ棟：共同住宅・店舗 Ⅲ棟：共同住宅・店舗	建築時期	Ⅰ棟：2006年1月 Ⅱ棟：2006年2月 Ⅲ棟：2006年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	Ⅰ棟：2,998.32㎡ Ⅱ棟：3,012.97㎡ Ⅲ棟：3,048.54㎡		
	構造	Ⅰ棟：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15階建 Ⅱ棟：鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建 Ⅲ棟：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15階建		
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。				

クロスレジデンス白金高輪

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都港区白金二丁目3番23号		
前所有者（前受益者）		有限会社リズファンド・サード		
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		
立地条件		東京メトロ線「白金高輪」駅から徒歩約3分	取得日	2016年6月21日
取得価格		2,830百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,840百万円（2016年3月1日）
土地	地積	865.57㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	借地権		
建物	用途	共同住宅・店舗	建築時期	2005年8月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,404.33㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社大京穴吹不動産

■特記事項

＜取決め等＞

・ 本物件は、借地権付建物（借地権の内容は、原因：2004年7月30日設定、目的：堅固な建物所有、存続期間：借地権設定日より30年。）です。土地所有者への支払地代については土地所有者の同意が得られていないため開示していません。また、借地権、信託受益権の譲渡を行う場合等一定の場合には、土地所有者の承諾を得る（又は一定の承諾料の支払を要する）こととされています。

＜境界確認及び越境物等＞

・ 本物件の土地所有者が、東側及び南側の隣接地を所有しているため、当該土地との境界確定は行われていません。また、本物件と北側水路との境界確定は行われていません。

クロスレジデンス飯田橋

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都新宿区新小川町1番16号		
前所有者（前受益者）		日鉄興和不動産株式会社		
立地条件		ＪＲ線「飯田橋」駅から徒歩約4分	取得日	2022年4月1日
取得価格		6,000百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	6,600百万円（2021年12月1日）
土地	地積	1,124.79㎡	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	建築時期	2019年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	5,594.89㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

クロスレジデンス蒲田

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都大田区蒲田五丁目27番11号		
前所有者（前受益者）		オリックス生命保険株式会社		
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		
立地条件		ＪＲ線「蒲田」駅から徒歩約5分	取得日	2011年6月1日
取得価格		3,550百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	3,562百万円（2011年3月15日）
土地	地積	964.47㎡（ただし、敷地の一部（24.01㎡）は道路として使用されています。）	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	共同住宅	建築時期	2006年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	8,696.50㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付16階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社長谷工ライブネット
■特記事項 該当事項はありません。				

ベルファース本郷弓町

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都文京区本郷一丁目25番26号		
前所有者（前受益者）		オリックス生命保険株式会社		
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		
立地条件		都営地下鉄線「水道橋」駅から徒歩約4分	取得日	2011年6月1日
取得価格		3,340百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	3,340百万円（2011年3月15日）
土地	地積	1,157.02㎡	用途地域	近隣商業地域・商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	共同住宅	建築時期	2006年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	5,348.39㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社長谷工ライブネット
■特記事項 該当事項はありません。				

クロスレジデンス三宿

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都世田谷区三宿二丁目11番17号		
前所有者（前受益者）		合同会社クレップ・インベストメント・ジェイ		
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		
立地条件		東急線「池尻大橋」駅から徒歩約14分	取得日	2012年3月30日
取得価格		2,000百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,110百万円（2012年3月1日）
土地	地積	1,677.56㎡	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	共同住宅	建築時期	2007年6月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,214.93㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
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。				

ウエストパークタワー池袋

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（前受益者）		ＩＫＢＲ合同会社		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		ＪＲ線「池袋」駅から徒歩約2分	取得日	2014年4月1日
取得価格		20,500百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	20,700百万円（2014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・居宅・駐車場・駐輪場・集会室・倉庫・休憩室・ゴミ置場・便所	建築時期	2006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		
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。				

クロスレジデンス東十条

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（前受益者）		ＭＧノーザンストーン特定目的会社		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		ＪＲ線「東十条」駅から徒歩約3分	取得日	2014年4月4日
取得価格		3,000百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	3,090百万円（2014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	2007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		
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社長谷工ライブネット
■特記事項 該当事項はありません。				

クロスレジデンス蒲田Ⅱ

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都大田区西蒲田七丁目9番1号		
前所有者（前受益者）		非開示		
立地条件		ＪＲ線「蒲田」駅から徒歩約5分	取得日	2021年4月6日
取得価格		2,328百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,560百万円（2021年3月15日）
土地	地積	422.57㎡	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	2021年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,707.64㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社長谷工ライブネット
■特記事項 該当事項はありません。				

アールスタイルズ武蔵小杉

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		神奈川県川崎市中原区中丸子字中町135番地1外		
前所有者（前受益者）		オリックス生命保険株式会社（準共有持分の97%） 株式会社ハウスメイトパートナーズ（準共有持分の3%）		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		ＪＲ線「武蔵小杉」駅から徒歩約7分	取得日	2014年10月1日
取得価格		4,433百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	4,580百万円（2014年8月1日）
土地	地積	8,493.17㎡	用途地域	工業地域
	所有形態	定期借地権		
建物	用途	共同住宅	建築時期	2006年9月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	①　9,209.47㎡ ②　7,592.16㎡		
	構造	①　鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 ②　鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社長谷工ライブネット
■特記事項 ＜取決め等＞ ・　本物件は、定期借地権付建物（借地権の内容は、原因：2005年4月28日設定、目的：賃貸住宅経営の用に供する建物所有、存続期間：2075年4月27日まで。）です。				

クロスレジデンス大阪新町

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		大阪府大阪市西区新町一丁目34番2号		
前所有者（前受益者）		オリックス生命保険株式会社		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		Osaka Metro線「西大橋」駅から徒歩約5分	取得日	2011年6月1日
取得価格		3,684百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	3,699百万円（2011年2月1日）
土地	地積	1,402.33㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	共同住宅・車庫	建築時期	2008年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	12,676.19㎡		
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき地下1階付25階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社長谷工ライブネット
■特記事項 該当事項はありません。				

ベルファース尼崎

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		兵庫県尼崎市潮江一丁目3番31号		
前所有者（前受益者）		オリックス不動産株式会社		
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
立地条件		ＪＲ線「尼崎」駅から徒歩約6分	取得日	2011年6月1日
取得価格		3,440百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	3,459百万円（2011年2月1日）
土地	地積	2,998.74㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	共同住宅・店舗・駐車場・駐輪場	建築時期	2009年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	11,354.43㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社長谷工ライブネット
■特記事項 該当事項はありません。				

戸田ロジスティクスセンター

特定資産の種類		不動産		
所在地		埼玉県戸田市笹目南町7番35号		
前所有者（前受益者）		オリックス株式会社		
立地条件		ＪＲ線「戸田公園」駅から約2.5㎞	取得日	2008年3月28日
取得価格		9,600百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	9,610百万円（2008年2月1日）
土地	地積	19,473.82㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・倉庫	建築時期	2005年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	36,158.60㎡		
	構造	鉄骨造合金メッキ鋼板葺5階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	シービーアールイー株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

市川ロジスティクスセンター

特定資産の種類		不動産		
所在地		千葉県市川市二俣新町20番地7		
前所有者（前受益者）		オリックス不動産株式会社		
立地条件		ＪＲ線「二俣新町」駅から約1.0㎞	取得日	2008年9月29日
取得価格		8,300百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	8,300百万円（2008年8月31日）
土地	地積	19,834.80㎡	用途地域	工業専用地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	倉庫	建築時期	2008年6月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	37,416.96㎡		
	構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	シービーアールイー株式会社

■特記事項

＜取決め等＞

・ 本投資法人は、本物件の1階床面の一部に沈下が発生したことに起因し、本物件に係る信託受益権の売主であるオリックス不動産株式会社に対し、信託受益権売買契約上の表明保証条項に基づき、当該沈下の補修費用等を負担することを求める調停を東京地方裁判所に申し立て、同社との間で2012年9月24日に調停が成立し、同社は上記1階床面の一部の補修費用及びテナント退去後の沈下原因除去のための補修工事が行われることになった場合の当該費用等を負担することに合意しました。なお、上記1階床面の一部の補修工事は2013年5月15日に完了しています。また、同社が負担すべき債務は、会社分割に伴いオリックス株式会社に承継されています。

岩槻ロジスティクスセンター

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		埼玉県春日部市増戸字義良沼917番地1外		
前所有者（前受益者）		オリックス株式会社		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		東武線「豊春」駅から約1.4㎞	取得日	2014年10月1日
取得価格		6,300百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	6,520百万円 （2014年8月1日）
土地	地積	20,467.14㎡	用途地域	なし（市街化調整区域）
	所有形態	所有権（ただし、うち2,527.79㎡については共有（以下「共有部分」といいます。）。なお、共有部分の共有持分は52.5%です。）		
建物	用途	倉庫	建築時期	2013年4月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	28,875.40㎡		
	構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	シービーアールイー株式会社

■特記事項

＜取決め等＞

- 本物件の土地の一部について、送電線路の設置等の目的で東京電力株式会社のために地役権が設定されており、登記済みです。
- 共有部分に関して前所有者及び他の共有者の間で締結された共有通路等に関する覚書により、①共有部分の共有持分を本物件の土地の単独所有部分（単独所有部分）と分離して譲渡等する場合、他の共有者の承諾を得ること、②共有持分の分割請求の禁止、③単独所有部分の所有権を譲渡する場合、本物件土地のすべてについて他の共有者に購入意思の有無を確認するとの取決めがあり、かかる取決めは信託受託者に承継されています。
- 単独所有部分の一部について、上記覚書に基づき、共有部分の他の共有者のために車両通行のための利用を目的とした通行権が設定されています。

堺ロジスティクスセンター北棟

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		大阪府堺市堺区築港八幡町138番地7		
前所有者（前受益者）		オリックス不動産株式会社		
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
立地条件		Osaka Metro線「住之江公園」駅から約3.1㎞	取得日	2010年3月30日
取得価格		10,200百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	10,200百万円（2010年2月5日）
土地	地積	34,087.95㎡	用途地域	工業専用地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	倉庫	建築時期	2009年7月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	64,001.09㎡		
	構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	シービーアールイー株式会社

■特記事項

＜取決め等＞

- 本物件の土地の一部について、堺市と本物件の土地所有者である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との間の契約に基づき、堺市が埋設した下水道施設の所有及び管理のために、堺市が区分地上権を設定しており、本物件の第三者への譲渡に際して、その譲渡人への承継等に関する取決めがなされています。
- 本物件の土地の一部について、大阪ガスネットワーク株式会社と本物件の土地所有者である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との間の契約に基づき、ガス管の埋設と維持管理等のために、大阪ガスネットワーク株式会社が地役権を設定しており、本物件の第三者への譲渡に際して、大阪ガスネットワーク株式会社への事前通知及び承諾とその譲渡人への承継等に関する取決めがなされています。

小牧ロジスティクスセンター

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		愛知県小牧市大字西之島字烏海道24番地		
前所有者（前受益者）		オリックス不動産株式会社		
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
立地条件		名古屋鉄道線「小牧」駅から約2.8㎞	取得日	2011年6月30日
取得価格		2,700百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,700百万円（2011年5月1日）
土地	地積	9,527.71㎡	用途地域	工業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	倉庫・事務所	建築時期	2010年9月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	18,086.83㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	東京キャピタルマネジメント株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

クロスゲート

特定資産の種類		不動産		
所在地		神奈川県横浜市中区桜木町一丁目101番地1		
前所有者（前受益者）		オリックス株式会社、オリックス生命保険株式会社		
立地条件		ＪＲ線「桜木町」駅から徒歩約2分	取得日	2002年1月10日
取得価格		15,040百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	15,040百万円（2001年8月31日）
土地	地積	3,337.47㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	ホテル・店舗・事務所・駐車場	建築時期	2000年9月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	34,432.54㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付25階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	株式会社プライムプレイス

■特記事項

＜取決め等＞

・ 本物件には、前土地所有者であるオリックス株式会社及びオリックス生命保険株式会社と前々土地所有者である日本国有鉄道清算事業団間において、土地売買契約により、横浜市が歩行者横断施設設置のため区分地上権を本土地の一部に設置する旨の協定書及び覚書が、前々土地所有者である日本国有鉄道清算事業団関係者間で締結されており、この内容がオリックス株式会社及びオリックス生命保険株式会社を経由して本投資法人にも承継されています。現状において、当該歩行者横断施設は、ＪＲ線「桜木町」駅から接続するペデストリアンデッキ接続部分及び階段として利用されています。なお、ペデストリアンデッキについては、オリックス株式会社、オリックス生命保険株式会社及び横浜市との間で維持管理に関する協定が締結されています。

・ 本建物には、横浜市所有の歩行者横断施設（さくらみらい橋）が接続されています。本投資法人と横浜市の間で維持管理に関する協定書が締結されており、本投資法人が当該協定書に関わる権利義務を第三者に売却又は移転するときは、横浜市の承諾が必要になることとされています。

＜費用負担等＞

・ 上記＜取決め等＞をご参照ください。

東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾート

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		千葉県浦安市舞浜1番6号		
前所有者（前受益者）		有限会社サンホテルインベストメント		
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		
立地条件		ＪＲ線「舞浜」駅から徒歩約20分	取得日	2017年1月20日
取得価格		26,800百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	26,900百万円（2016年12月1日）
土地	地積	19,834.00㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	ホテル	建築時期	①既存棟 1986年6月 ②増築棟 2003年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	① 29,384.20㎡ ② 9,104.40㎡		
	構造	① 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根瓦葺地下1階付9階建 ② 鉄骨造陸屋根8階建		
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

＜取決め等＞

・ 株式会社オリエンタルランド及び当初委託者の間の土地売買契約並びに千葉県、株式会社オリエンタルランド及び当初委託者の間のホテル建設覚書等において、①本物件の土地を譲渡する場合、株式会社オリエンタルランドに優先交渉権を付与する旨、②本物件の土地を譲渡する場合、千葉県企業土地管理局長の承諾を取得する旨、及び③本物件又は信託受益権を譲渡する場合、賃借人である株式会社ファーストリゾート（ホテル経営会社）の筆頭株主である株式会社東京ベイホテルズ等に優先交渉権を付与する旨が取決められています。

ヴィアイン心斎橋ビル

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目10番15号		
前所有者（前受益者）		オリックス株式会社		
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
立地条件		Osaka Metro線「心斎橋」駅から徒歩約2分	取得日	2015年9月30日
取得価格		3,100百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	3,200百万円（2015年7月1日）
土地	地積	1,049.10㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	ホテル・店舗	建築時期	2011年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,756.43㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根12階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	シービーアールイー株式会社

■特記事項

＜取決め等＞

・ 本物件の前所有者（オリックス不動産株式会社）と本物件の賃借人（株式会社ジェイアール西日本デイリーサービスネット）との間の定期建物賃貸借契約書により、本物件を売却しようとする場合、賃借人に対し本物件の取得に係る優先交渉権が付与されると取決めされており、かかる取決めが信託受託者に承継されています。

ホテル京阪 札幌

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		北海道札幌市北区北六条西六丁目1番9外		
前所有者（前受益者）		オリックス株式会社		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		ＪＲ線「札幌」駅から徒歩約5分	取得日	2015年9月30日
取得価格		2,550百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,720百万円（2015年7月1日）
土地	地積	890.68㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	ホテル	建築時期	2009年4月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	5,290.52㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根14階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	シービーアールイー株式会社

■特記事項

＜取決め等＞

・ 本物件の前所有者（オリックス不動産株式会社）と本物件の賃借人（株式会社ホテル京阪）との間の定期建物賃貸借契約書において、本物件が売却される場合、本物件の賃借人に対し本物件の取得に係る優先交渉権が付与されると取決めされており、取得日付で、信託受託者と前受益者との間の本物件に係るマスターリース契約が解約されたことに伴い、かかる取決めが信託受託者に承継されています。

リッチモンドホテル山形駅前

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		山形県山形市双葉町一丁目3番11号外		
前所有者（前受益者）		オリックス株式会社		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		ＪＲ線「山形」駅から徒歩約5分	取得日	2015年9月30日
取得価格		2,300百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,380百万円（2015年7月1日）
土地	地積	ホテル：1,345.52㎡ 駐車場：367.48㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	ホテル	建築時期	2007年12月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	7,169.56㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	シービーアールイー株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

ホテル日航姫路

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		兵庫県姫路市南駅前町100番地外		
前所有者（前受益者）		合同会社ジョイントアーク06		
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
立地条件		ＪＲ線「姫路」駅から徒歩約１分	取得日	2016年9月30日
取得価格		4,800百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	4,820百万円（2016年8月1日）
土地	地積	敷地全体　5,353.41㎡ 所有権部分　341.26㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権・地上権（地上権の準共有割合100,000,000分の35,167,128／約35.2%）		
建物	用途	ホテル・駐車場	建築時期	1990年9月
	所有形態	区分所有権の共有 ①ホテル棟：100,000,000分の53,557,318（約53.6%）の共有持分 ②駐車場棟：100,000,000分の35,421,634（約35.4%）の共有持分		
	延床面積	建物全体35,011.19㎡（建物全体部分） 区分所有部分 ①ホテル棟全体：20,264.30㎡（共有持分：約53.6%） ②駐車場棟全体：3,552.30㎡（共有持分：約35.4%）		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	シービーアールイー株式会社

■特記事項

＜境界確認及び越境物等＞

・　本物件の敷地のうち、信託受託者が所有する土地と隣接する官有地との境界を除き、本物件の敷地と隣接土地及び信託受託者が所有する土地とその隣接する本物件の敷地を構成する土地のそれぞれの境界確定が行われていません。

＜取決め等＞

・　本物件は、区分所有者による管理規約にて、専有部分を第三者に譲渡する場合は予め理事会の承認を受けなければならない旨が取決められています。

・　本物件は、地上権設定者と地上権者との覚書に基づき、土地又は専有部分の所有権を第三者に譲渡しようとする場合には、かかる覚書の当事者の総数の4分の3以上となる者の文書による承諾が必要である等の取決めがなされています。

・　本物件のホテル棟及び駐車場棟の管理・運営・処分に関し、信託受託者が他の共有者等と締結した共有者間協定において、①賃借人の選定は、共有者の頭数及び共有持分のいずれも4分の3以上による決議によること、②共有者が、共有者以外の第三者に対して共有持分の譲渡を行おうとする場合、他の共有者に対して優先交渉権を与えるものすること等が取決められています。

ホテルリブマックス名古屋栄EAST

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		愛知県名古屋市中区栄四丁目7番15号		
前受益者		株式会社リブ・マックス		
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
立地条件		名古屋市営地下鉄線「栄」駅から徒歩約9分	取得日	2017年12月26日
取得価格		1,500百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	1,670百万円（2016年12月1日）
土地	地積	410.89㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	ホテル・店舗	建築時期	2017年9月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,098.57㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	シービーアールイー株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

ホテル ユニバーサル ポート

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		大阪府大阪市此花区桜島一丁目1番111号		
前受益者		オリックス・ゴルフ・マネジメント株式会社		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
立地条件		JR線「ユニバーサルシティ」駅から徒歩約4分	取得日	2018年4月2日
取得価格		34,000百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	34,100百万円（2018年1月1日）
土地	地積	8,002.49㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	ホテル	建築時期	2005年5月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	35,437.45㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根地下1階付15階建		
担保設定の有無		無	外部管理会社	シービーアールイー株式会社
■特記事項 該当事項はありません。				

ト．テナントの概要

（イ）賃貸状況の概要

不動産関連資産に関する賃貸状況の概要を以下に示します。表中の各数値は2023年2月28日時点のものです。

各項目の意味は次のとおりです。

「賃貸面積」

賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸している面積を指します。なお、「賃貸面積合計」は、すべての不動産関連資産の「賃貸面積」を合計して求めます。

「賃貸可能面積」

個々の不動産関連資産に係る本投資法人の所有部分において賃貸が実務的に可能な面積を指します。なお、「賃貸可能面積合計」は、すべての不動産関連資産の「賃貸可能面積」を合計して求めます。

「契約賃料」

個々の不動産関連資産の本投資法人の所有部分に係るテナントとの間で、賃貸面積に係る賃貸借契約上規定されている1箇月分の賃料、共益費及び管理費（テナントがサブリース契約に基づいてエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行い、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規定さ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。）の合計を意味します。なお、「契約賃料合計」は、すべての不動産関連資産の「契約賃料」の合計として求めます。契約賃料合計は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（2023年2月28日時点）

テナント数の合計	1,059
賃貸面積合計（㎡）	1,123,786.84
賃貸可能面積合計（㎡）	1,144,028.69
契約賃料合計（百万円）	3,567

（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）「テナント数の合計」、「賃貸面積合計」、「賃貸可能面積合計」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）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。

（ロ）稼働率実績

以下は、第33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33期 (2018年8月末日)	第34期末 (2019年2月末日)	第35期末 (2019年8月末日)	第36期末 (2020年2月末日)	第37期末 (2020年8月末日)
オフィス	99.1%	99.0%	99.1%	99.1%	98.4%
商業施設	100.0%	99.9%	99.7%	99.7%	96.6%
住宅	96.5%	97.8%	95.9%	96.8%	94.4%
物流施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ホテル等	99.9%	99.8%	99.8%	99.9%	100.0%
全物件稼働率	99.4%	99.4%	99.2%	99.3%	98.0%

	第38期末 (2021年2月末日)	第39期末 (2021年8月末日)	第40期末 (2022年2月末日)	第41期末 (2022年8月末日)	第42期末 (2023年2月末日)
オフィス	96.9%	95.4%	96.1%	96.4%	96.9%
商業施設	95.3%	95.1%	95.1%	98.3%	98.9%
住宅	94.7%	91.9%	94.7%	92.9%	96.7%
物流施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ホテル等	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%
全物件稼働率	97.1%	96.2%	96.7%	97.5%	98.2%

（注1）「稼働率」は、各期末時点における賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を記載したものです。なお、「賃貸可能面積」は、個々の不動産関連資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）稼働率は、現在及び将来における数値を表示又は保証するものではありません。

（注3）各項目に記載の数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（ハ）主要テナントに関する情報

不動産関連資産について、2023年2月28日時点での、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の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はありません。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

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

年月日	総資産額 （百万円）	純資産総額 （百万円）	1口当たりの純資産額 （円）
第37期末（2020年8月末日）	678,684 (668,085)	349,832 (339,233)	126,751 (122,911)
第38期末（2021年2月末日）	684,212 (674,425)	348,890 (339,103)	126,409 (122,863)
第39期末（2021年8月末日）	684,445 (674,639)	348,910 (339,104)	126,417 (122,864)
第40期末（2022年2月末日）	682,870 (673,321)	348,442 (338,893)	126,247 (122,787)
第41期末（2022年8月末日）	682,981 (672,349)	350,680 (340,048)	127,058 (123,206)
第42期末（2023年2月末日）	680,786 (669,559)	351,197 (339,970)	127,246 (123,178)

（注1）1口当たりの純資産額は、1円未満を四捨五入して表示しています。
（注2）各計算期間末に分配を行った後の分配落ち後の額を括弧内に記載しています。

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

	回次	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期	第42期
計算期間別最高・最低投資口価格（円）	決算年月	2020年8月	2021年2月	2021年8月	2022年2月	2022年8月	2023年2月
	最高	219,700	196,300	217,800	199,800	196,200	199,800
	最低	105,500	146,500	176,000	158,100	158,600	171,700

	月別	2022年9月	2022年10月	2022年11月	2022年12月	2023年1月	2023年2月
月別最高・最低投資口価格（円）	最高	197,000	199,500	199,800	194,400	182,200	185,500
	最低	182,400	180,400	184,300	177,400	171,700	178,200

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

②【分配の推移】

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

計算期間	分配総額（円）	1口当たりの利益分配金（円）	1口当たりの利益超過分配金（円）
第37期 自　2020年3月 1日 至　2020年8月31日	10,598,400,000	3,840	－
第38期 自　2020年9月 1日 至　2021年2月28日	9,786,960,000	3,546	－
第39期 自　2021年3月 1日 至　2021年8月31日	9,806,280,000	3,553	－
第40期 自　2021年9月 1日 至　2022年2月28日	9,549,600,000	3,460	－
第41期 自　2022年3月 1日 至　2022年8月31日	10,631,520,000	3,852	－
第42期 自　2022年9月 1日 至　2023年2月28日	11,227,680,000	4,068	－

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

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

計算期間	自己資本利益率（%）
第37期 自　2020年3月 1日 至　2020年8月31日	3.1（6.1）
第38期 自　2020年9月 1日 至　2021年2月28日	2.8（5.5）
第39期 自　2021年3月 1日 至　2021年8月31日	2.8（5.6）
第40期 自　2021年9月 1日 至　2022年2月28日	2.7（5.4）
第41期 自　2022年3月 1日 至　2022年8月31日	3.4（6.7）
第42期 自　2022年9月 1日 至　2023年2月28日	3.2（6.4）

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

（注2）自己資本利益率＝当期純利益／期首純資産額と期末純資産額の平均

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

2001年9月10日	投信法第166条に基づく設立の登記
2001年9月10日	本投資法人設立（設立企画人は資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社）
2001年10月11日	投信法第187条に基づく登録（登録番号　関東財務局長　第7号）
2001年12月1日	不動産関連資産の取得開始
2002年6月12日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に新規上場

２【役員の状況】

本書の日付現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名 （生年月日）	主要略歴	所有投資口数
執行役員	三浦　洋 （1959年4月16日生）	1985年4月　英和監査法人（現有限責任あずさ監査法人）　入所 1989年8月　公認会計士　登録 1992年2月　アーサーアンダーセン　ニューヨーク事務所　赴任 2006年6月　あずさ監査法人（現有限責任あずさ監査法人）代表社員 2009年7月　KPMG　ロンドン事務所　赴任（EMA欧州GJP統括） 2013年10月　有限責任あずさ監査法人　専務理事 2019年7月　同監査法人　専務役員 2021年6月　株式会社丸和運輸機関（現AZ-COM丸和ホールディングス株式会社）　社外監査役（現職） 2021年7月　公認会計士三浦洋国際マネジメント事務所　所長（現職） 2021年11月　本投資法人　執行役員（現職） 2022年3月　株式会社MonotaRO　社外取締役（現職） 2022年6月　トヨタ紡織株式会社　社外監査役（現職）	－
監督役員	小池　敏雄 （1960年4月7日生）	1984年4月　株式会社石川島播磨重工業（現株式会社ＩＨＩ）　入社 1987年10月　監査法人中央会計事務所　入所 1991年6月　公認会計士　登録 1991年8月　ソロモン・ブラザーズ東京支店（現シティグループ証券株式会社）　入社　ディレクター 2000年5月　監査法人太田昭和センチュリー（現ＥＹ新日本有限責任監査法人）　入所　金融サービス部パートナー 2010年1月　小池公認会計士事務所　代表（現職） 2010年1月　独立行政法人農業者年金基金　監事 2011年2月　リーバイ・ストラウス ジャパン株式会社　監査役 2011年10月　独立行政法人郵便貯金・簡易生命保険管理機構（現独立行政法人郵便貯金簡易生命保険管理・郵便局ネットワーク支援機構）　非常勤監事 2013年6月　日本モーゲージサービス株式会社　監査役 2014年5月　本投資法人　監督役員（現職） 2015年6月　日本モーゲージサービス株式会社　社外取締役（現職）	－

役職名	氏名 （生年月日）	主要略歴	所有投資口数
監督役員	服部　毅 （1967年12月1日生）	1991年4月　三井信託銀行株式会社（現三井住友信託銀行株式会社）入行 1995年5月　不動産鑑定士　登録 1999年9月　財団法人日本不動産研究所（現一般財団法人日本不動産研究所）入所 2006年3月　青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社　取締役副社長 2009年3月　プルデンシャル・リアルエステート・インベスターズ・ジャパン株式会社（現ＰＧＩＭリアルエステート・ジャパン株式会社）　投資委員会外部委員（現職） 2014年5月　本投資法人　監督役員（現職） 2014年6月　青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社　代表取締役副社長（現職）	―
監督役員	押味　由佳子 （1976年8月11日生）	2002年10月　弁護士登録（第一東京弁護士会） 2002年10月　長島・大野・常松法律事務所　入所 2011年4月　株式会社リコー（出向） 2014年9月　柴田・鈴木・中田法律事務所　入所（現職） 2015年6月　株式会社JPホールディングス　社外監査役 2015年12月　オリックス・アセットマネジメント株式会社　リスク・コンプライアンス委員会外部委員 2019年3月　富士ソフト株式会社　社外監査役（現職） 2019年6月　株式会社クレハ　社外監査役（現職） 2020年12月　日本シイエムケイ株式会社　社外監査役 2021年11月　本投資法人　監督役員（現職） 2022年1月　株式会社プロレド・パートナーズ　社外監査役（現職）	―

（注1）執行役員及び監督役員3名は、いずれも本投資法人との間には特別の利害関係はありません。

（注2）本投資法人の執行役員は、2021年11月26日開催の第14回投資主総会において新たに選任が決議されました。

（注3）執行役員が欠けた場合に備え、2021年11月26日に開催された第14回投資主総会において、服部毅が補欠執行役員として選任されました。なお、服部毅の主要略歴等については、上記「役員の状況」表をご参照ください。

（注4）本投資法人の監督役員3名のうち小池敏雄及び服部毅は、2021年11月26日に開催された第14回投資主総会において再任が決議され、押味由佳子は同投資主総会において新たに選任されました。小池敏雄、服部毅及び押味由佳子の主要略歴等については、前頁からの「役員の状況」表をご参照ください。

（注5）押味由佳子の戸籍上の氏名は齋藤由佳子です。

３【その他】

（１）役員の変更

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

役員の任期は就任後2年としています。ただし、投資主総会の決議によって、選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される執行役員又は監督役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとすることができます。（前記「第一部 ファンド情報／第１ ファンドの状況／１ 投資法人の概況／（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」をご参照ください。）なお、補欠又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とします。また、補欠執行役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において執行役員が選任されなかった場合には、執行役員が選任された直近の投資主総会）において選任された執行役員の任期が満了する時までとします。また、補欠監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において監督役員が選任されなかった場合には、監督役員が選任された直近の投資主総会）において選任された監督役員の任期が満了する時までとします（規約第21条、第24条）。

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

（２）規約の変更

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

なお、2022年９月１日に施行された「会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」（令和元年法律第71号）第10条第９項の定めに基づき、2022年９月１日をもって、本投資法人の規約には、投資主総会参考書類等の内容である情報について電子提供措置をとる旨の定めがあるとみなされています。

（３）事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

（４）出資の状況その他の重要事項

出資の状況及びその他の重要事項については、前記「第一部 ファンド情報／第１ ファンドの状況／１ 投資法人の概況／（５）投資法人の出資総額」をご参照ください。

（５）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第5条）。したがって、該当事項はありません。

本投資証券は東京証券取引所に上場されており、本投資口を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとされています（規約第5条）。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

①　1口当たりの純資産額の算出

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

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

純資産額の算出にあたり、不動産関連資産の評価方法及び基準は、不動産関連資産の種類に応じて下記　②ないし④のとおりとするほか（規約　別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日について」Ⅰ.1ないし3に記載のとおり）、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）、投信協会規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従います。

②　運用資産の種類毎の評価の方法及び基準

イ．不動産等

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額

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

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

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

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

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

（ニ）不動産に関する匿名組合出資持分

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

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

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

ロ．有価証券（不動産等及び下記ニ．に含まれるものを除きます。）

（イ）金融商品取引所に上場されている有価証券

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

（ロ）上記（イ）に掲げる有価証券以外の有価証券

当該有価証券の市場価格（証券会社等のブローカーにより提示される価格（気配値を含みます。）又は取引所有価証券市場における取引価格に準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する価格をいいます。以下同じです。）がある場合には、市場価格に基づく価額とします。また、市場価格がない場合には、これに準ずるものとして合理的な方法により算出された価額とします。ただし、優先出資証券、コマーシャル・ペーパー、貸付信託の受益証券、外国貸付債権信託受益証券、外国法人が発行する譲渡性預金証書及び貸付債権信託受益証券、前記「第一部 ファンド情報／第１ ファンドの状況／２ 投資方針／（２）投資対象／③イ．」にかかげるもの並びに外国法人に対する権利で、貸付債権信託受益証券の権利の性質を有するものについては、市場価格及び合理的な方法により算出された価格がない場合には、取得価額にて評価することができるものとします。

ハ．金銭債権

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

ニ．金銭の信託の受益権

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

ホ．デリバティブ取引に係る権利

（イ）金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引

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

（ロ）金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引

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

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

ヘ．その他

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

③ 公正なる価額

資産運用報告等に記載する目的で貸借対照表価額と異なる価額を記載する場合には、上記②イ．（イ）を「原則的に不動産鑑定士による鑑定評価に基づいて算定した価額」と読み替えて適用します。

④ 算定方法の継続適用

上記②及び③に定める評価方法については、継続性の原則に則り変更は行いません。ただし、正当な事由により、採用した方法による評価が適当ではなくなった場合であり、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更することできるものとします。評価方法を変更した場合には、直後に投資者に交付する資産運用報告において、次に掲げる事項を記載します。

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

⑤　1口当たり純資産額等の公表

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

照会窓口：オリックス・アセットマネジメント株式会社 サポートダイヤル：03－5776－3323

（２）【保管】

決済合理化法の施行により、本投資口については振替投資口（社債株式等振替法第226条に定義されます。）となり、投資証券を発行することができません。既に発行された投資証券は決済合理化法の施行日（2009年1月5日）において無効となり（社債株式等振替法第227条第3項）、投資口の新規発行及び権利の移転はすべて社債株式等振替法に従い、振替口座簿への記録・記載によって行われることとなりましたので、投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第2項）。

（３）【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

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

（５）【その他】

①　増減資に関する制限

イ．投資口の追加発行：

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

なお、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ハに規定される要件を満たすため、本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は100分の50を超えるものとします（規約第6条第2項）。

ロ．最低純資産額：

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

②　解散又は償還条件等

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

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

なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

③　規約の変更

イ．規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上にあたる多数をもって、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。ただし、書面による議決権行使及び議決権の代理行使が認められていること、並びに投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされることにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利／（1）投資主の権利／⑤ 議決権」をご参照ください。

ロ．規約の変更の開示方法

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

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

④　関係法人との契約の更改等

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

イ．本資産運用会社との間の資産運用委託契約

（イ）契約期間：

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

（ロ）契約期間中の解約に関する事項：

A．資産運用委託契約を合意により解約する場合は、双方又はいずれかの一方から相手方に対し、その6箇月前までに文書により通知するものとします。この場合、双方が解約について協議し、本投資法人が投資主総会の承認（なお、本資産運用会社の側からの解約の場合は、本投資法人の投資主総会の承認又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得られた場合に限り、資産運用委託契約を解約できるものとします。

B．本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決定のみにより直ちに資産運用委託契約を解約することができるものとし、この場合、資産運用委託契約の解約に関して投資主総会の承認を得ることを要しないものとします。

（a）本資産運用会社が投信法、金商法、本投資法人の規約及び資産運用委託契約等で規定される職務上の義務に違反し、又は職務を怠ったとき

（b）上記（a）に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

C．本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、資産運用委託契約を解約しなければならないものとします。

（a）宅建業法第3条第1項の免許及び同法第50条の2第1項の認可を受けている金融商品取引業者でなくなったとき

（b）投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

（c）解散したとき

D．本投資法人が以下に定める事由のいずれかに該当する場合、本資産運用会社は、本投資法人の執行役員が投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得て資産運用委託契約の解約に同意することを条件として、本投資法人に対して通知をすることにより資産運用委託契約を解約することができます。

（a）資産運用委託契約に明示的に規定される本投資法人の本資産運用会社に対する債務に関して債務不履行が生じ、本資産運用会社から本投資法人に対する是正を求める書面による催告を受領した日から20営業日（営業日とは、土曜日、日曜日及び国民の祝日その他本資産運用会社が休日と定める日を除いた日をいいます。以下同じです。）が経過しても当該債務不履行が是正されない場合、又は当該20営業日の期間中に合理的に是正することが期待できない場合

（b）本投資法人につき解散、支払停止、支払不能、破産法上の破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、特定調停手続開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合

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

（ハ）契約の内容の変更に関する事項：

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

（ニ）解約又は契約の変更の開示方法：

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

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

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

（イ）契約期間：

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

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

（注）一般事務委託契約に規定される効力発生日とは、本投資法人の成立の日（2001年9月10日）をいいます。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項：

一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

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

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

（ハ）契約の内容の変更に関する事項：

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

B．変更にあたっては、規約、投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

（ニ）解約又は契約の変更の開示方法：

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

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

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

（イ）契約期間：

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

（注）不動産管理委託契約の締結の日とは、2001年11月20日をいいます。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項：

A．下記B．又はC．に基づく解除による場合を除き、当事者の一方の解約申し入れによって不動産管理委託契約を解約することはできず、両当事者の合意によってのみ解約できるものとします。本投資法人及び主たる不動産管理会社（以下、本項において「本管理会社」といいます。）は、不動産管理委託契約を合意により解約する場合は、まず、双方又はいずれか一方から相手方に対し、その6箇月前までに文書により解約を申し入れる旨の通知を行うものとします。

B．本投資法人は、次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決定により直ちに不動産管理委託契約を解除することができるものとします。

（a）資産運用委託契約が解約されたとき

（b）本管理会社が投信法、本投資法人の規約及び不動産管理委託契約等で規定される職務上の義務に違反し、又は職務を怠ったとき

（c）上記（a）及び（b）に掲げる場合のほか、本管理会社について、不動産の管理に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

C．以下に定める事由の一つにでも該当する場合には、本管理会社は本投資法人に対する通知をもって不動産管理委託契約を解除することができます。

（a）資産運用委託契約が解約されたとき

（b）不動産管理委託契約に明示的に規定される本投資法人の本管理会社に対する債務に関して債務不履行が生じ、本管理会社から本投資法人に対する是正を求める書面による催告を受領した日から20営業日が経過しても当該債務不履行が是正されない場合、又は当該20営業日の期間中に合理的に是正することが期待できない場合

（c）本投資法人につき解散、支払停止、支払不能、破産法上の破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、特定調停手続開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合

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

（ハ）契約の内容の変更に関する事項：

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

（ニ）契約の変更の開示方法：

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

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

（イ）契約期間：

A．一般事務業務委託契約の有効期間は、本契約締結日（2009年1月1日）から1年間とします。

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

（ロ）契約期間中の解約に関する事項：

一般事務業務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

A．当事者間の文書による解約の合意。ただし、この場合には、一般事務業務委託契約は両当事者の合意によって指定したときから失効します。

B．当事者のいずれか一方が一般事務業務委託契約に違反があり、催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務業務委託契約は失効します。ただし、本投資法人及び投資主名簿等管理人は、一般事務業務委託契約失効後においても、一般事務業務委託契約に基づく残存債権を相互に請求することができます。

（ハ）契約の内容の変更に関する事項：

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

B．変更にあたっては、規約、投信法を含む法令及び諸規則等を遵守します。

（ニ）契約の変更の開示方法：

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

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

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

（イ）契約期間：

特別口座の管理に関する契約は、2009年1月5日から効力を生じています。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項：

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

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

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

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

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

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

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

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

（ハ）契約の内容の変更に関する事項：

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

（ニ）契約の変更の開示方法：

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

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

へ．資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）との間の資産保管委託契約

（イ）契約期間：

A．資産保管委託契約の有効期間は、資産保管委託契約に規定される効力発生日（注）から2021年2月28日までとします。

B．有効期間満了の6箇月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。

（注）資産保管委託契約に規定される効力発生日とは、2019年3月1日をいいます。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項：

資産保管委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

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

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

（ハ）契約の内容の変更に関する事項：

A．資産保管委託契約の内容については、本投資法人の役員会の承認を得た上で、本投資法人及び資産保管会社の合意により、これを変更することができます。

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

（ニ）契約の変更の開示方法：

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

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

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

（イ）契約期間：

A．一般事務委託契約の有効期間は、一般事務委託契約に規定される効力発生日（注）から2023年2月28日までとします。

B．有効期間満了の6箇月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。

（注）一般事務委託契約に規定される効力発生日とは、2021年3月1日をいいます。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項：

一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

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

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

C.当事者のいずれか一方について、破産手続き開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。

D．当事者のいずれか一方について、集合的若しくは常習的に違法行為（組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規則等に関する法律に違反する行為等をいう。）を行うことを助長するおそれがある団体であるか、若しくはあったという事実、かかる団体の構成員の影響下にあるか、若しくはあったという事実が判明した場合、判明した日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。

（ハ）契約の内容の変更に関する事項：

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

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

（ニ）契約の変更の開示方法：

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

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

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

（イ）契約の内容の変更に関する事項：

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

（ロ）契約の変更の開示方法：

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

リ．投資法人債に係る一般事務受託者（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）との間の財務代理契約

（イ）契約の内容の変更に関する事項：

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

（ロ）契約の変更の開示方法：

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

ヌ．投資法人債に係る一般事務受託者（株式会社りそな銀行）との間の財務及び発行・支払代理契約

（イ）契約の内容の変更に関する事項：

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

（ロ）契約の変更の開示方法：

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

ル．特定関係法人（オリックス株式会社）との間の賃貸借契約

（イ）契約の内容の変更に関する事項：

オリックス株式会社は、本投資法人の不動産関連資産の一部について、本投資法人との間で賃貸借契約及びこれに付随する契約を締結しており、当該賃貸借契約については、民法及び借地借家法並びに当該契約の定めに従い、解約申入れによる解約や更新等がなされます。

（ロ）契約の変更の開示方法：

賃貸借契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑤　公告

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

２【利害関係人との取引制限】

（１）利害関係人等との取引制限

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

また、投信法により、投資法人が資産運用会社の利害関係人等と不動産の売買等の取引を行う場合、資産運用会社は、あらかじめ投資法人の役員会の同意を得なければならないとされています（投信法第201条の2）。

（２）利益相反のおそれがある場合の書面の交付

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

（３）資産の運用の制限

投資法人は、①投資法人の役員、②資産運用会社、③投資法人の役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、④資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役、執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間において、以下に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条）。

イ．有価証券の取得又は譲渡
ロ．有価証券の貸借
ハ．不動産の取得又は譲渡
ニ．不動産の貸借
ホ．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

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

資産運用会社による本投資法人の不動産管理業務の受託の状況については、前記「第一部 ファンド情報／第１ ファンドの状況／２ 投資方針／（１）投資方針／④ 不動産管理方針」をご参照ください。

（４）関係会社等との取引方針

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

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

①　関係会社等の範囲

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

イ．本資産運用会社の利害関係人等（投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に定めるものをいいます。）

ロ．本資産運用会社の株主

ハ．本資産運用会社の株主が過半を出資している、又は役員の過半を占めている法人等（当該株主が金商法第29条の4第2項に定める主要株主である場合に限ります。）

ニ．資産運用委託契約又は投資一任契約（金商法第2条第8項第12号ロに定めるものをいいます。）に基づき、（イ）から（ハ）に定める者がアセットマネジメントを受託又は受任する、（イ）から（ハ）に定める者の役職員が役員の過半数を占める等の事由により、その意思決定に関して（イ）から（ハ）に掲げる者が重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社（資産の流動化に関する法律に規定する特定目的会社及びこれに準じる合同会社、株式会社等をいいます。）

②　関係会社等との取引等の指針

イ．関係会社等との間で取引等（具体的な内容については、後記「③　関係会社等との取引等のプロセス」をご参照ください。）を行うに際しては、金商法及び投信法による投資制限（前記「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／２　投資方針／（４）投資制限／② 金商法及び投信法による投資制限」及び前記「（１）利害関係人等との取引制限」をご参照ください。）に反した取引等を行わないことに加えて、市場実勢に照らして相当と認められ、かつ、競業他社との取引条件と比較して本投資法人にとって不利益ではない取引条件で行うこととします。

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

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

（イ）不動産関連資産の取得又は売却に係る契約の締結、変更又は解約

（ロ）資金の借り入れ又は特定融資枠若しくはコミットメントライン等の設定に係る契約の締結又は変更（更改を含みます。）

（ハ）不動産関連資産に対する担保権の設定又はその条件の変更

（ニ）関係会社等が発行する有価証券の取得

（ホ）不動産関連資産に係る賃貸借契約で、その月額賃料が200万円超であるものの締結又は変更

（ヘ）不動産関連資産に係る不動産管理委託契約又は建物管理委託契約の締結又は変更

（ト）不動産関連資産の取得、売却又は賃貸借の媒介又は代理に係る仲介手数料その他の報酬の支払いで、その金額が1件200万円超であるもの

（チ）不動産関連資産に係る損害保険の付保で、その年間の保険料が1件300万円超であるもの

（リ）不動産関連資産に係る工事の発注に係る契約で、その費用が1件1,000万円超であるものの締結又は変更

（ヌ）不動産関連資産に係る電気需給契約の締結又は変更

（ル）（イ）から（ヌ）以外の取引に係る契約で、その費用が1件1,000万円超であるもの（ただし、役務の提供が継続的に行われる取引である場合には、その月額費用が200万円超であるもの。）の締結又は変更

（ヲ）関係会社取引規程の趣旨に鑑み、（イ）から（ル）に掲げるものと同等に取り扱うべきものとしてリスク・コンプライアンス部管掌役員が認めた取引

ハ．制限取引として不動産関連資産を取得する際の取引価格は、独立した不動産鑑定業者から取得した鑑定価格の105%を上限とするものとした上、取引価格が鑑定価格を超過する場合には、当該取引価格の妥当性を検証するため、他の独立した不動産鑑定業者その他の専門家からセカンド・オピニオンを取得します。

ニ．制限取引として不動産関連資産を取得しようとする場合で、その取得に係る契約を締結する時において当該不動産関連資産に係る土地上の建物が竣工していないときは、まず、独立した不動産鑑定業者から鑑定価格を

取得し、さらに他の独立した不動産鑑定業者その他の専門家から、当該鑑定価格の内容の妥当性について意見を聴取した上、当該鑑定価格を参考として取引価格を決定します。ただし、この場合における取引価格は、鑑定価格の105%を上限とします。

ホ．制限取引として不動産関連資産を売却する際の取引価格は、独立した不動産鑑定業者から取得した鑑定価格の100%を下限とします。ただし、鑑定価格の100%を下回る取引価格にて売却することに合理的な理由及び適切性がある場合において、これらを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おいて十分に説明した上で、それらの承認を得たときは、鑑定価格の100%を下回る取引価格にて売却することができます。

ヘ．不動産関連資産に係る不動産管理業務又は建物管理業務の発注先として関係会社等を選定する際には、関係会社等に該当しない業者を含めた見積りの比較、競争入札その他適当な方法により、取引等の発注態様、取引等の条件、取引等の態様その他関連する要因について検討を行った上、この検討の結果に応じて委託先を決定します。

ト．不動産関連資産を取得する以前から当該不動産関連資産に係る不動産管理業務又は建物管理業務を関係会社等が受託し、当該取得後も継続してこれらの業務を当該関係会社等に行わせようとする場合については、前号の手続に準じて継続の可否を検討するほか、当該関係会社等以外の者に委託先を変更することにより生じる管理上の不都合の有無等についても検討を行った上、この検討の結果に応じて委託先を決定します。

③　関係会社等との取引等のプロセス

イ．制限取引のうち前記② 関係会社等との取引等の指針ロ．（イ）から（ニ）まで又は（ホ）（月額賃料が2,000万円超であるものに限ります）に掲げる取引を行おうとする場合には、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会の承認を得た上で、本資産運用会社における所定の決裁を得るとともに、取引を行う前に本投資法人の役員会の同意を得なければなりません。

ロ．制限取引のうち前記② 関係会社等との取引等の指針ロ．（ホ）（月額賃料が200万円超2,000万円以下であるものに限ります）又は（ヘ）から（ル）までに掲げる取引を行おうとする場合には、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会の承認を得た上で、本資産運用会社における所定の決裁を得なければなりません。

ハ．前記② 関係会社等との取引等の指針ロ．（ヲ）に掲げる制限取引については、上記イ．及びロ．の定めに準じて承認、決裁、同意又は報告の手続等を実施するものとします。

④　関係会社等との制限取引の投資家への開示

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

イ．不動産関連資産の取得又は売却に係る契約の締結、変更又は解約

ロ．不動産関連資産（不動産関連資産が信託受益権である場合においては、当該信託受益権の対象となる不動産をいいます。下記ハ．において同じです。）に係る賃貸借契約の締結又は変更（駐車場の賃貸借契約及びマスターリース会社との間でパススルー型マスターリース契約を締結している場合におけるマスターリース会社と関係会社等との転貸借契約等を除きます。）

ハ．不動産関連資産に係る不動産管理委託契約の締結

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

ホ．不動産関連資産に対する担保権の設定又はその条件の変更

ヘ．本資産運用会社の開示に関する社内規則の趣旨に鑑み、上記イ．ないしホ．に掲げるものと同等に取り扱うべきものと認められる取引

（５）利害関係人等に対する取引状況等

①　取引状況

利害関係人等との売買取引等については、該当事項はありません。

②　支払手数料等の金額

（自　2022年9月1日　至　2023年2月28日）

区分	支払手数料等総額(A)（百万円）	利害関係人等との取引内訳（注1）		総額に対する割合（B／A）
		支払先	支払額(B)（百万円）	
建物管理委託報酬	1,474	オリックス株式会社	120	8.2%
		オリックス・インテリア株式会社	21	1.5%
		株式会社シーフォートコミュニティ	45	3.1%
		オリックス・ファシリティーズ株式会社	532	36.1%
		株式会社アクトシティマネジメント	32	2.2%
		株式会社大京穴吹不動産	2	0.2%
不動産管理委託報酬	514	オリックス株式会社	13	2.6%
		オリックス不動産株式会社	26	5.1%
		株式会社大京穴吹不動産	9	1.8%

（注1）利害関係人等とは、投信法第201条第1項に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等をいい、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のあるオリックス株式会社、オリックス・インテリア株式会社、株式会社シーフォートコミュニティ、オリックス・ファシリティーズ株式会社、株式会社アクトシティマネジメント、株式会社大京穴吹不動産及びオリックス不動産株式会社について、上記のとおり記載しています。

（注2）上記記載の不動産管理委託報酬は、本投資法人又は信託受託者とオリックス・アセットマネジメント株式会社との不動産管理委託契約に基づき、オリックス・アセットマネジメント株式会社が再委託をしている不動産管理委託先への報酬及び信託受託者が委託をしている不動産管理委託先への報酬です。

（注3）上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕費等の支払額のうち主なものは以下のとおりです。

オリックス・ファシリティーズ株式会社　478百万円　（修繕費等）

３【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

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

①　投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第1項）。本投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替（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。）が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第228条、第140条）。ただし、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）。なお、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、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第151条第1項、第152条第1項）。

②　投資証券交付請求権及び不所持請求権

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

③　金銭分配請求権

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

④　残余財産分配請求権

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

⑤　議決権

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

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

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の2第2項）。また、投資主は、投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2、規約第15条第4項、第5項）。さらに、投資主は、代理人によってその議決権を行使することができます。ただし、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は1名とし、本投資法人の議決権を有する投資主に限られます（規約第16条第1項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第17条第1項）。なお、このみなし賛成は、投信法第104条第1項（役員及び会計監査人の解任）、第140条（規約の変更）（ただし、みなし賛成に関連する規定の策定又は改廃に限ります。）、第143条第3号（解散）、第205条第2項（資産運用会社による資産の運用に係る委託契約の解約に対する同意）又は第206条第1項（投資法人による資産の運用に係る委託契約の解約）に係る議案の決議には適用しません（規約第17条第2項）。

⑥　その他投資主総会に関する権利

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

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

また、発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第305条第1項本文）。ただし、投資主がかかる請求をする場合において、当該投資主が提出しようとする議案の数が10を超えるときは、10を超える数に相当することとなる数の議案については、上記請求権は適用されません（投信法第94条第1項、会社法第305条第4項及び第5項）。

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

投資主は、①招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議について特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は無効である場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第2項、会社法第830条）。

⑦　代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権等

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

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

投資主は、本投資法人の投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、当該併合をやめることを請求できます（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）。

投資主は、新投資口の発行が法令又は規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求できます（投信法第84条第1項、会社法第210条）。また、投資主は新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6箇月以内に、本投資法人に対して投資口の追加発行の無効の訴えを提起することができます（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）。

投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、本投資法人に対し、当該合併をやめることを請求できます（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）。また、投資主は本投資法人の合併がある場合で、その手続に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6箇月以内に合併無効の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）。

⑧　書面交付請求権

投資主は、本投資法人に対し、電子提供措置により提供される事項（以下、「電子提供措置事項」といいます。）を記載した書面の交付を請求（以下、「書面交付請求」といいます。）することができます（投信法第94条第1項、会社法第325条の5第1項）。書面交付請求がされた場合、執行役員は、書面交付請求をした投資主（当該投資主総会において議決権を行使することができる者を定めるための基準日を定めた場合にあっては、当該基準日までに書面交付請求をした者に限ります。）に対し、当該投資主総会に係る電子提供措置事項を記載した書面を交付しなければなりません。書面交付請求をした投資主がある場合において、その書面交付請求の日（当該投資主が以下に記載する異議を述べた場合にあっては、当該異議を述べた日）から1年を経過したときは、本投資法人は、当該投資主に対し、電子提供措置事項を記載した書面の交付を終了する旨を通知し、かつ、これに異議のある場合には一定の期間（以下、「催告期間」といいます。）内に異議を述べるべき旨を催告することができます。この場合、投資主が催告期間内に異議を述べない限り、当該投資主がした書面交付請求は、催告期間を経過した時にその効力を失います。

⑨　帳簿等閲覧請求権

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

⑩　少数投資主権の行使手続

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

（２）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

①　元利金支払請求権

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

②　投資法人債の譲渡

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

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

③　投資法人債権者集会における議決権

イ．投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第2項、会社法第726条）。投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

ロ．投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第2項、会社法第724条）。

（イ）法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

（ロ）投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上を有する議決権者が出席し、出席した議決権者の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

ハ．投資法人債総額の10分の1以上を保有する投資法人債権者は、本投資法人、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て、投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

ニ．投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

④　投資法人債管理者

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

⑤　投資法人債管理補助者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために、投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。ただし、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません（投信法第139条の9の2第1項）。

⑥　担保提供制限条項

本投資法人は、第7回無担保投資法人債要項、第9回無担保投資法人債要項、第10回無担保投資法人債要項、第12回無担保投資法人債要項、第13回無担保投資法人債要項、第14回無担保投資法人債要項、第15回無担保投資法人債要項、第16回無担保投資法人債要項及び第17回無担保投資法人債要項において、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人債発行後、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために担保を提供する場合には、本投資法人債のために投信法及び担保付社債信託法に基づき同順位の担保権を設定するとされています。

⑦　財務制限条項

第7回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第12回無担保投資法人債、第13回無担保投資法人債、第14回無担保投資法人債、第15回無担保投資法人債、第16回無担保投資法人債及び第17回無担保投資法人債には担付切換条項等その他の財務上の特約は付されていません。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

オリックス・アセットマネジメント株式会社

② 資本金の額

1億円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

金商法第28条第4項に規定する投資運用業を行います。

④ 沿革

本資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された資産運用会社です。主な変遷は以下のとおりです。このほかに、本書の日付までの間、合併等の変更はありません。

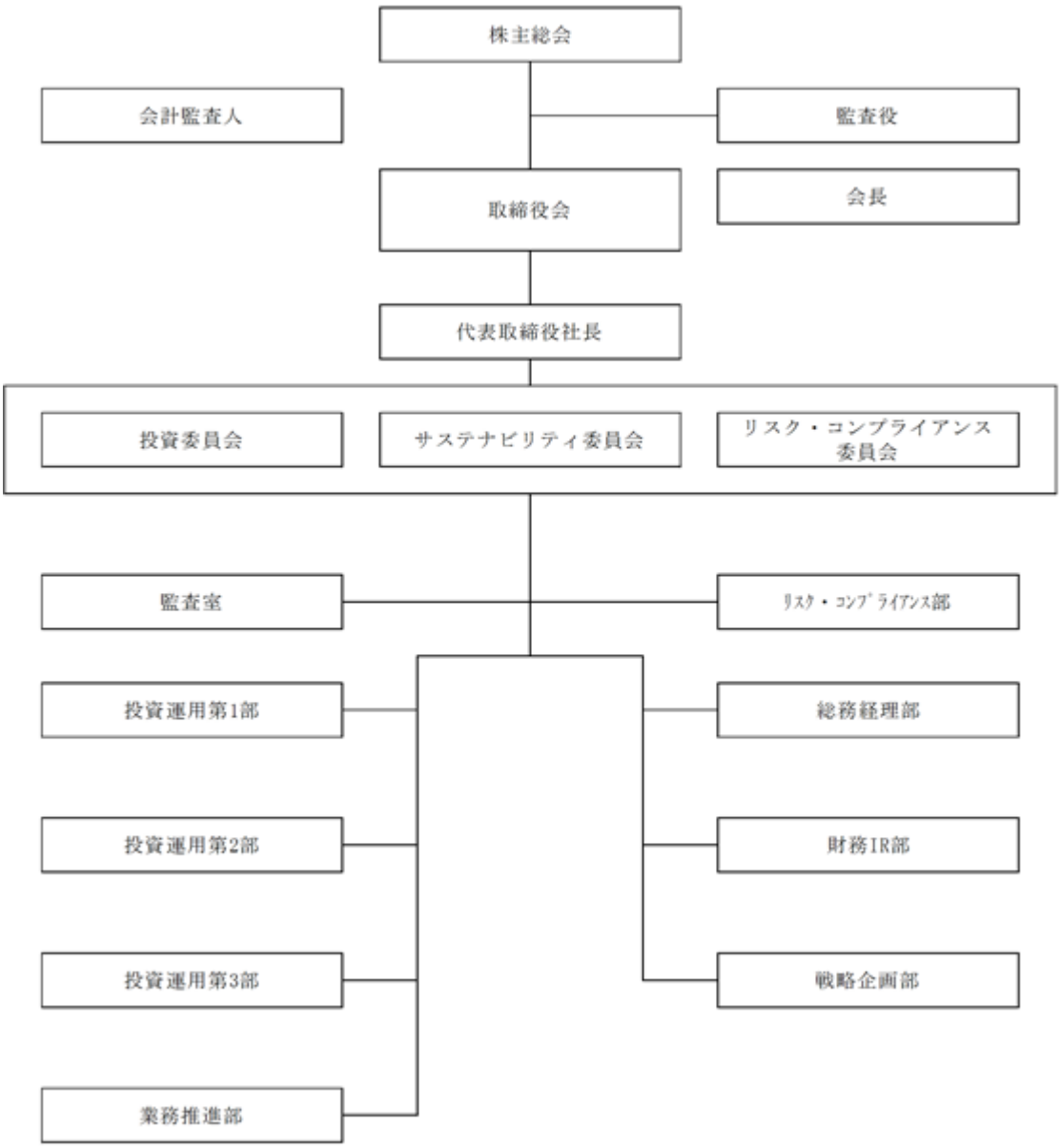
2000年9月8日	会社設立
2000年10月20日	宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（5）第79049号）
2000年10月28日	増資（資本金の額を2,500万円から1億円に増額）
2001年5月25日	宅建業法上の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣第7号）
2001年6月20日	証取法改正法による改正前の投信法上の投資信託委託業者としての認可取得（内閣総理大臣第8号）（注）
2001年9月13日	不動産の管理業務の兼業に係る届出
2001年9月19日	機関運営事務の兼業に係る承認取得（金監第4492号）
2007年9月30日	投資運用業としてみなし登録（関東財務局長（金商）第315号）（注）

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

（２）【運用体制】

①　組織

本資産運用会社の組織は次のとおりです。



（注）投資委員会、リスク・コンプライアンス委員会及びサステナビリティ委員会の構成員、開催頻度及び審議・決議方法は以下のとおりです。

委員会	投資委員会	リスク・コンプライアンス委員会	サステナビリティ委員会
構成員	・社長（委員長） ・執行役員 ・リスク・コンプライアンス部管掌役員 ・外部委員（本資産運用会社と利害関係を有しない不動産鑑定士） （・社長が委員会を欠席する場合、委員会の決議によって予め定めた順序により、他の構成員が委員長を務めます。 ・取締役、監査役、監査室長及び本投資法人の執行役員は、立会人として出席することができます。 ・委員会には、外部委員の承諾を得た上で、補欠外部委員（本資産運用会社と利害関係を有しない不動産鑑定士）を置くことができます。 ・外部委員以外の全構成員は、外部委員が事故その他やむを得ない事情により委員会に出席することができず、または、外部委員が委員会の決議の目的たる事項に利害関係を有すると認める場合、当該外部委員に代わり、補欠外部委員を当該委員会の構成員とすることができます。）	・社長 ・リスク・コンプライアンス部管掌役員（委員長） ・外部委員（本資産運用会社と利害関係を有しない弁護士） （・取締役、監査役、監査室長及び本投資法人の執行役員は、立会人として出席することができます。 ・リスク・コンプライアンス部管掌役員は、予め、リスク・コンプライアンス部長に対し、リスク・コンプライアンス部管掌役員が事故その他やむを得ない事情により委員会に出席することができない場合における、当該委員会の構成員及び委員長としての権限を付与することができるものとします。ただし、当該委員会において、他の構成員全員が、当該事情があると認めた場合に限ります。 ・委員会には、外部委員の承認を得た上で、補欠外部委員（本資産運用会社と利害関係を有しない弁護士）を置くことができます。 ・外部委員以外の全構成員は、外部委員が事故その他やむを得ない事情により委員会に出席することができず、または、外部委員が委員会の決議の目的たる事項に利害関係を有すると認める場合、当該外部委員に代わり、補欠外部委員を当該委員会の構成員とすることができます。）	・社長（委員長） ・取締役 ・執行役員
開催頻度	定例の開催を原則として3箇月に1回とし、必要に応じて臨時に開催します。	定例の開催を原則として3箇月に1回とし、必要に応じて臨時に開催します。	年間4回以上とします。

委員会	投資委員会	リスク・コンプライアンス委員会	サステナビリティ委員会
審議・決議方法	委員会の決議は、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し（ただし、外部委員が議決に加わることができない場合を除き、外部委員の出席を必須とします。）、議決権を有する構成員の過半数をもって行います。ただし、外部委員が議決に加わることができない場合を除き、外部委員の賛成を必須とします。なお、決議について特別の利害関係を有する委員会の構成員は、議決に加わることができません。	決議は、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し（ただし、リスク・コンプライアンス部管掌役員及び外部委員が議決に加わることができない場合を除き、リスク・コンプライアンス部管掌役員及び外部委員の出席を必須とします。）、議決権を有する構成員の過半数をもって行います。ただし、リスク・コンプライアンス部管掌役員及び外部委員（リスク・コンプライアンス部管掌役員及び外部委員が議決に加わることができない場合を除きます。）の賛成を必須とします。なお、決議について特別の利害関係を有する委員会の構成員は、議決に加わることができません。	委員会で審議された事項のうち決裁を要する事項は、職務権限規則に基づき決裁を得る。その際、決裁者は、本委員会での審議結果を尊重し、決裁するものとします。

② 業務分掌体制

各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

組織名称	主な業務・権限
投資委員会	本投資法人の規約の変更に係る審議・決議 本投資法人の資産運用及び不動産管理に関する規程の制定・改廃に係る審議・決議 投資委員会規則の改廃に係る審議・決議 本投資法人の資産運用に係る方針及び運営戦術を含む事業計画の策定に係る審議・決議 本投資法人の不動産関連資産の取得・売却に係る審議・決議 本投資法人の資金調達に係る審議・決議 本投資法人の予算の策定に係る審議・決議 本投資法人の計算書類等の審議・決議 本投資法人の資産に係る運営管理業務の実績の報告 本投資法人の財務・ＩＲに関する状況の報告 その他、上記に関連する事項の審議・決議又は報告
リスク・コンプライアンス委員会	コンプライアンス状況の報告 リスク管理状況の報告 リスク・コンプライアンス・プログラムの策定・変更に係る審議・決議 本投資法人の規約の変更に係る審議・決議 本投資法人の規則の制定・改廃に係る審議・決議 本資産運用会社の規則・規程及び内規の制定・改廃に係る審議・決議 本投資法人の不動産関連資産の取得・売却に係る審議・決議 本投資法人の資産運用及び不動産管理に関する規程の制定・改廃に係る審議・決議 関係会社取引規程においてリスク・コンプライアンス委員会の審議が必要とされる取引に関する事項の審議・決議 その他、上記に関連する事項の審議・決議又は報告
サステナビリティ委員会	ESGに関する方針・目標・活動計画等の策定・改廃に関する審議 ESGに関する目標・活動等の進捗状況・モニタリングの報告及び対策等に関する審議 グリーンファイナンスへの取組に関する審議 ESG関連情報の開示方針・開示事項に関する審議及び開示結果の報告 ESG外部評価機関への調査対応に関する方針、回答内容に関する審議及び評価結果の報告 その他ESGに関する重要事項の審議と報告
投資運用第1部	本投資法人の主にオフィス用途の不動産関連資産の取得・売却に係る立案（物件審査に関する業務を含みます。以下同じです。） 本投資法人の主にオフィス用途の不動産関連資産に係る運営管理業務（不動産の管理委託、賃貸、修繕・改修等の立案・交渉等の業務をいいます。以下同じです。） 本投資法人の主にオフィス用途の不動産関連資産の運営管理業務に係る予算案の作成 主にオフィス用途の不動産市場に関する調査 その他、上記に関連する一切の事項
投資運用第2部	本投資法人の主に商業施設及び物流施設用途の不動産関連資産の取得・売却に係る立案 本投資法人の主に商業施設及び物流施設用途の不動産関連資産に係る運営管理業務 本投資法人の主に商業施設及び物流施設用途の不動産関連資産の運営管理業務に係る予算案の作成 主に商業施設及び物流施設用途の不動産市場に関する調査 その他、上記に関連する一切の事項

組織名称	主な業務・権限
投資運用第3部	本投資法人の主に住宅（ヘルスケア施設を含みます。）及びホテル等用途の不動産関連資産の取得・売却に係る立案 本投資法人の主に住宅（ヘルスケア施設を含みます。）及びホテル等用途の不動産関連資産に係る運営管理業務 本投資法人の主に住宅（ヘルスケア施設を含みます。）及びホテル等用途の不動産関連資産の運営管理業務に係る予算案の作成 主に住宅（ヘルスケア施設を含みます。）及びホテル等用途の不動産市場に関する調査 その他、上記に関連する一切の事項
業務推進部	投資運用第1部、第2部及び第3部に対する、本投資法人の不動産関連資産の取得・売却に係る物件審査に関する業務の支援 本投資法人の不動産関連資産の継続鑑定取得に関する業務 投資運用第1部、第2部及び第3部に対する、本投資法人の不動産関連資産の修繕・改修等に関する業務の支援 その他、投資運用第1部、第2部及び第3部が所管する不動産関連資産の運営管理業務全般に関する支援 本投資法人のポートフォリオ管理 その他上記に関連する一切の事項 ※投資運用第1部、第2部及び第3部が所管する投資運用に係る判断業務は含みません。
総務経理部	本投資法人の経理業務に関する委託先との協働 本投資法人の決算・税務業務に関する委託先との協働 本投資法人の入出金に関する委託先への指図（指図書の作成を含みます。） 本投資法人の予算・実績管理 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する業務 その他、上記に関連する一切の事項 本資産運用会社の経理・税務・庶務・人事に関する業務 本資産運用会社の組織の設置、変更及び廃止等に係る立案 本資産運用会社の諸規程の管理 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する業務 本資産運用会社の投資委員会及びリスク・コンプライアンス委員会の運営に関する業務 本資産運用会社の子会社の管理 その他、本資産運用会社の他部門に属さない事項
財務ＩＲ部	本投資法人の増資、投資口の取得及び消却、損失の処理（無償減資）に係る立案 本投資法人による資金の借入れ及び投資法人債の発行等に係る立案 本投資法人の余資の運用に係る立案 会長及び社長の秘書業務 投資主等への情報開示 投資主等からの苦情、問い合わせに対する対応 その他、上記に関連する一切の事項
戦略企画部	本資産運用会社の経営の基本方針及び事業計画の策定 本投資法人の資産運用に係る方針(投資方針を含みます。)の策定 本投資法人の事業計画の策定 その他、上記に関連する一切の事項

組織名称	主な業務・権限
リスク・コンプライアンス部	リスク管理の統括 コンプライアンスの統括 リスク・コンプライアンス・プログラムの立案 契約関係書類の点検その他の法的事項に関する業務 本投資法人が保有し又は使用を許諾された商標権の管理 情報セキュリティに関する業務 金商法、投信法及び宅建業法に基づく各種の許認可・承認・登録申請及び各種の届出 官公庁等の窓口業務 主務官庁検査の窓口業務 サステナビリティ委員会の運営に関する業務 ESGに関する業務の統括 その他、上記に関連する一切の事項
監査室	内部監査の実施 監査報告書の作成 監査計画の立案 その他、上記に関連する一切の事項

③　意思決定手続

イ．運用管理規程の変更

（イ）戦略企画部は、関係する部門との必要な協議を行った後、運用管理規程の変更案を企画・立案します。

（ロ）上記（イ）の変更案は、リスク・コンプライアンス委員会の承認を得た上で、投資委員会に付議されます。投資委員会にて当該変更案が承認された場合には、当該変更が決定されます。

（ハ）戦略企画部は、決定した変更内容を速やかに本投資法人に報告します。

（ニ）運用管理規程に重要な変更が加えられる場合には、財務ＩＲ部は金融商品取引所における適時開示等、迅速に投資主への開示を行います。

（ホ）運用管理規程の原則的な取扱いから逸脱する場合には、この規程の変更に準じた手続きを取ります。

ロ．関係会社取引規程の変更

（イ）リスク・コンプライアンス部は、関係する部門との必要な協議を行った後、関係会社取引規程の変更案を企画・立案します。

（ロ）上記（イ）の変更案は、リスク・コンプライアンス委員会の承認を得た上で、投資委員会に付議されます。

（ハ）投資委員会により承認された上記（イ）の変更案は、本投資法人の役員会に付議されます。役員会にて当該変更案が承認された場合には、当該変更が決定されます。

（ニ）関係会社取引規程に重要な変更が加えられる場合には、財務ＩＲ部は、金融商品取引所における適時開示等、迅速に投資主への開示を行います。

ハ．事業環境認識及びそれに基づく事業計画の策定

戦略企画部は、投資運用部管掌役員及び財務ＩＲ部と事前相談の上、本投資法人が保有する不動産関連資産の内容・状況、及び事業環境を総合的に勘案の上、必要に応じ、運用管理規程（本投資法人の資産運用に係る投資方針を含みます。）を見直します。また、戦略企画部は、本投資法人の決算期毎に、投資運用部管掌役員、財務ＩＲ部及び総務経理部と事前相談の上、この規程に定める投資方針・財務方針等に基づく事業計画を策定し、投資委員会に付議します。

（イ）事業計画の概要

Ａ．事業環境認識

業界動向の把握、競合他社の状況分析、不動産及び金融市場等の動向の把握

Ｂ．上記事業環境認識に基づく事業戦略の策定

(a) 中期目標の設定、見直し

(b) 外部成長・内部成長・財務各戦略に係る戦術の策定

ニ．予算の策定

総務経理部は、予算策定のガイドラインに基づき、戦略企画部、投資運用部管掌役員、業務推進部及び財務ＩＲ部と事前相談の上、規約、運用管理規程、外部成長戦略及び内部成長戦略並びに財務戦略に係る戦術及び本投資法人が保有する不動産関連資産の内容・状況等を考慮した上で、決算期ごとに本投資法人の予算を策定し、投資委員会の承認を得て本投資法人役員会に付議します。

ホ．事業計画及び予算のモニタリング

戦略企画部は、投資運用部管掌役員、業務推進部、財務ＩＲ部及び総務経理部と事前相談の上、事業計画の進捗をモニタリングし、投資委員会、取締役会（取締役の職務執行状況の報告として必要な場合）及び本投資法人役員会に報告します。

また、総務経理部は、戦略企画部、投資運用部管掌役員、財務ＩＲ部及び業務推進部と事前相談の上、予算の進捗をモニタリングし、投資委員会に報告します。

事業計画及び予算のモニタリングの具体的な方法（項目・頻度等）はリスク・コンプライアンス・プログラムで定めます。

ヘ．不動産関連資産の取得・売却

投資運用第1部、第2部及び第3部は、規約、運用管理規程及び外部成長戦略に係る戦術を踏まえ、取得・売却する不動産関連資産の内容を慎重に調査・検討し、戦略企画部、リスク・コンプライアンス部及び財務ＩＲ部と事前相談の上、その取得・売却に係る立案を行い、リスク・コンプライアンス委員会及び投資委員会に付議します。当該取得・売却案は、リスク・コンプライアンス委員会及び投資委員会の承認を得て、取引を行う前に本投資法人役員会の同意を得ます。

ト．ファイナンス

（イ）財務ＩＲ部は、規約、運用管理規程及び財務戦略に係る戦術を踏まえ、本投資法人の増資、投資口の取得及び消却、損失の処理（無償減資）に係る立案を行い、戦略企画部と事前相談の上、投資委員会に付議します。当該案は、投資委員会の承認を得て、本投資法人役員会に付議されます。

（ロ）財務ＩＲ部は、規約、運用管理規程及び財務戦略に関する戦術を踏まえ、本投資法人の資金調達（借入れ、コミットメントライン契約及びデリバティブ契約の締結）に係る立案を行い、リスク・コンプライアンス部と事前相談の上、投資委員会（制限取引に該当する場合はリスク・コンプライアンス委員会及び投資委員会）に付議します。また、当該資金調達のうち、制限取引に該当するものは、取引を行う前に本投資法人役員会の同意を得ます。

（ハ）財務ＩＲ部は、規約、運用管理規程及び財務戦略に関する戦術を踏まえ、本投資法人の資金調達（投資法人債発行関連）に係る立案を行い、リスク・コンプライアンス部と事前相談の上、投資委員会の承認を得て、本投資法人役員会に付議します。また、当該資金調達のうち、個別の投資法人債の発行及び一般事務受託に必要な一切の事項に関する決定については投資委員会の承認を得て、本投資法人執行役員の承認を得ます。

チ．不動産関連資産に係る運営管理業務の実行

（イ）投資運用第1部、第2部、第3部及び業務推進部は、規約、運用管理規程及び内部成長戦略に係る戦術を踏まえ、通期目標に基づき、運営管理業務を行います。

（ロ）投資運用第1部、第2部、第3部によって立案された管理委託、賃貸、修繕・改修等は、少額の管理委託、賃貸、修繕・改修等を除き、執行役員又は社長により決定されます。ただし、修繕・改修等における1億円以上の費用支出は投資委員会（制限取引に該当する場合はリスク・コンプライアンス委員会及び投資委員会）に付議します。

（ハ）業務推進部は、投資運用第1部、第2部、第3部、戦略企画部及び総務経理部と事前相談の上、決算期毎に修繕計画を策定し、投資委員会の承認を得ます。また、業務推進部は修繕計画の枠の管理を行い、3箇月毎に修繕の実施状況、通期修繕見込みと修繕計画の比較・分析を投資委員会に報告します。

④　コンプライアンス手続

イ．取締役会は、コンプライアンスの実践を公正かつ効果的に確保する責任を負っており、コンプライアンスに関する重要事項を決議するとともに、リスク・コンプライアンス委員会にて承認されたリスク・コンプライアンス・プログラムに承認を与えます。

ロ．リスク・コンプライアンス委員会は、社長、リスク・コンプライアンス部管掌役員及び外部委員で構成され、コンプライアンスに関する次の事項を審議し、承認したものについて、取締役会へ付議します。

（イ）コンプライアンスに関する基本方針の制定及び改定

（ロ）コンプライアンス・マニュアルの制定及び改定

（ハ）役職員行動実践の制定及び改定

（ニ）コンプライアンスに関する組織の設置及び変更

（ホ）リスク・コンプライアンス・プログラムの策定、実践及び進捗状況に関する事項

（ヘ）その他上記に準ずる事項

ハ．リスク・コンプライアンス部管掌役員は、リスク・コンプライアンス部の業務を管掌します。また、リスク・コンプライアンス部長は、コンプライアンスの統括を担当し、リスク・コンプライアンス部管掌役員の管掌のもと、次のような役割を担います。

（イ）基本方針・行動規範・役職員行動実践の周知徹底及びコンプライアンス意識の醸成

（ロ）不動産関連資産の取得・処分、管理委託、賃貸、修繕・改修等に係る法令・規則等の遵守状況の確認

（ハ）不動産関連資産の取得・処分、管理委託、賃貸、修繕・改修等に法令・規則等の違反が発見された場合におけるリスク・コンプライアンス部管掌役員への報告

（ニ）四半期に一度、法令・規則等の遵守状況をリスク・コンプライアンス委員会に報告

（ホ）行動規範・役職員行動実践に関する相談対応

（ヘ）行動規範・役職員行動実践に関する実践状況の調査の実施及び改善

（ト）コンプライアンス研修の企画・実施

ニ．不動産関連資産の取得・処分、管理委託、賃貸、修繕・改修等の取引は、少額の修繕・改修工事等の取引を除き、原則として、リスク・コンプライアンス部長を協議先として立案され、又はリスク・コンプライアンス部管掌役員を委員長とするリスク・コンプライアンス委員会に付議されます。リスク・コンプライアンス部管掌役員は、立案された取引その他職務の執行においてコンプライアンス上の問題を発見した場合、又はリスク・コンプライアンス部長から法令・規則等の違反を発見した旨の報告を受けた場合には、これらについて中止、是正又は変更を勧告します。リスク・コンプライアンス委員会において付議された取引を承認するにあたっては、リスク・コンプライアンス管掌役員の賛成を必須とします。

ホ．リスク・コンプライアンス部長は、コンプライアンス上の問題を発見し、又は発見した旨の報告を受けた場合には、リスク・コンプライアンス部管掌役員にその内容を報告するほか、コンプライアンスの状況について、3箇月毎に、リスク・コンプライアンス委員会にて報告します。

ヘ．リスク・コンプライアンス部管掌役員は、リスク・コンプライアンス部長より報告を受けたコンプライアンスの状況について、3箇月毎に、取締役会にて報告します。

ト．監査室長は、事業年度ごとに、リスク評価を実施したうえで、年度監査計画を策定して監査を実施します。監査室長はかかる監査を実施した後、その結果を監査報告書により社長及びリスク・コンプライアンス委員会に報告し、社長は取締役会に報告します。

チ．監査室長は、監査報告書を監査対象部門の責任者に配布し、監査対象部門の責任者は改善に必要な措置を講じなければならず、監査室長は、かかる改善措置の実施状況についてフォローアップとして継続的にモニタリングを行います。

リ．本資産運用会社の各部門は、法令、規約、投信協会規則、資産運用委託契約、不動産管理委託契約、社内規則等を遵守し、社会一般の倫理、常識及び規範に則して担当業務を遂行します。業務執行にあたってコンプライアンス上の問題を発見した場合には、コンプライアンス・マニュアルの規定に従い、速やかに所属の部門長及びリスク・コンプライアンス部長にその内容を報告します。

⑤　関係会社等との取引の際の手続

本投資法人のために、関係会社等との間で取引等を行う場合には、以下の手続に従います。

イ．当該取引案が制限取引（前記「第３　管理及び運営／２　利害関係人との取引制限／（４）関係会社等との取引方針／③　関係会社等との取引等のプロセス」をご参照ください。）に該当する場合、当該取引案は、原則としてリスク・コンプライアンス委員会に付議されます（当該取引案が制限取引に該当しない場合は、リスク・コンプライアンス委員会の審議を経ずに、本資産運用会社の内規に従ってその可否が判断されます。）。

ロ．当該取引案は、リスク・コンプライアンス委員会にて法令、本投資法人の規約、運用管理規程及び関係会社取引規程等に照らした上で、問題点の有無が審議されます。

ハ．リスク・コンプライアンス委員会において承認された後、当該取引案は、その重要度合いにより、本資産運用会社の内規に従った所定の決裁又は投資委員会における承認を得ることを要します。さらに、関係会社等との間で不動産関連資産の取得若しくは売却、資金の借り入れ、不動産関連資産に係る賃貸借等を行う場合には、一定の軽微基準に該当する場合を除き、本投資法人の役員会の事前の同意を得ることを要します。

⑥　不動産管理業務等の概要

投資運用部は、本投資法人の資産運用会社としての業務のほか、本投資法人が保有する不動産（住宅の用に供する部分を除きます。）の管理業務を行います。その概要については前記「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／２　投資方針／（１）投資方針／④　不動産管理方針／ロ．不動産管理業務の概要」をご参照ください。

⑦　インサイダー取引の防止

本資産運用会社は、そのインサイダー取引の防止等に係る社内規則において、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（本資産運用会社又は本投資法人に関する情報であって、金融商品取引法第166条第2項において定義する「業務等に関する重要事実」をいい、それらに該当する情報を「インサイダー情報」といいます。）の公表前に本投資法人の投資口、新投資口予約権及び投資法人債（以下「投資口等」といいます。）の売買等を行うことを禁止するとともに、インサイダー情報の伝達を原則禁止としています。職務遂行上、インサイダー情報の伝達を必要とする場合には、その必要な限度においてのみ行うことができ、同時に当該情報が公表されるまでの間、当該他者に本投資法人の投資口等について売買その他の有償の取引をさせることにより、当該他者に利益を得させ、又は損失の発生を回避させる目的をもって、当該情報を伝達し又は取引等を勧めてはならない旨を定めています。また、本資産運用会社は、スポンサーとの間において、スポンサー・サポート契約に基づき、インサイダー情報の管理を含む情報共有態勢を整備しています。

⑧　投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

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

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

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

（注）「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名（生年月日）	主要略歴	所有株式数
代表取締役社長	田中　充 （1964年4月12日生）	1988年4月　株式会社日本債券信用銀行（現株式会社あおぞら銀行）入行 1999年12月　オリックス株式会社　入社 2008年3月　オリックス不動産株式会社　不動産投資事業第三部　副部長 2008年10月　同社　不動産投資事業第三部長 2009年6月　同社　リーシング推進事業部長 2010年2月　オリックス・ゴルフ・マネジメント株式会社（現ネクスト・ゴルフ・マネジメント株式会社）執行役員 2019年3月　オリックス・アセットマネジメント株式会社　投資運用第1部・投資運用第2部・投資運用第3部・業務推進部管掌役員補佐 2019年4月　同社　取締役執行役員（投資運用第1部・投資運用第2部・投資運用第3部・業務推進部管掌） 2022年1月　同社　取締役常務執行役員（投資運用第1部・投資運用第2部・投資運用第3部・業務推進部管掌） 2022年10月　同社　取締役常務執行役員（投資運用第1部・投資運用第2部・投資運用第3部・業務推進部・戦略企画部・財務IR部管掌） 2023年1月　同社　代表取締役社長（現職）	―
取締役	三岡　美樹 （1962年4月13日生）	1986年4月　オリエント・リース株式会社（現オリックス株式会社）入社 2006年6月　オリックス環境株式会社　執行役員 2009年3月　同社　執行役員　兼　オリックス株式会社　管理統括部長 2014年1月　オリックス株式会社　環境エネルギー本部　業務管理部長 2015年10月　同社　補助金等管理部長 2017年6月　同社　ＥＲＭ（Enterprise Risk Management）本部　業務部長 2018年3月　オリックス・アセットマネジメント株式会社　リスク・コンプライアンス部管掌役員付 2018年4月　同社　取締役執行役員（リスク・コンプライアンス部管掌）（現職）	―

役職名	氏名（生年月日）	主要略歴	所有株式数
取締役会長	亀本　由高 （1959年8月29日生）	1982年4月　オリエント・リース株式会社（現オリックス株式会社）入社 1997年2月　同社　住宅事業第一部営業第一課長 2003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 2005年6月　同社　執行役員 2008年6月　同社　取締役執行役員 2011年3月　オリックス不動産株式会社　執行役員　社長室長 2013年1月　同社　常務執行役員　社長室長 2013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 2014年1月　同社　代表取締役社長 2023年1月　同社　取締役会長（現職）	―
監査役	久保　賢二 （1960年1月11日生）	1982年4月　オリエント・リース株式会社（現オリックス株式会社）入社 2011年7月　オリックス不動産株式会社　総務部長 2012年6月　同社　執行役員　運営事業本部長 2014年12月　株式会社大阪シティドーム　取締役管理本部長　兼　オリックス野球クラブ株式会社　執行役員（総務部管掌） 2017年4月　株式会社大阪シティドーム　取締役管理本部長　兼　オリックス野球クラブ株式会社　執行役員（総務部・広報部管掌） 2018年3月　株式会社大阪シティドーム　常務取締役管理本部長　兼　オリックス野球クラブ株式会社　執行役員（総務部・広報部管掌） 2019年6月　オリックス・アセットマネジメント株式会社　監査役（現職）	―

なお、本資産運用会社の従業員数は、本書の日付現在65名です（取締役及び監査役を除きます。）。

（５）【事業の内容及び営業の概況】

①　資産運用委託契約上の業務

イ．運用業務

（イ）本投資法人を代理して資産の取得に係る一任業務を行うこと（本投資法人のための不動産の購入の代理若しくは媒介又は不動産の賃貸借若しくは地上権の取得の代理若しくは媒介を行うことを含みますが、これらに限りません。）。

（ロ）本投資法人を代理して本投資法人が保有する資産（以下、本項において「本資産」といいます。）の運営に係る一任業務を行うこと（本投資法人を代理して不動産の管理委託を行うことを含みますが、これに限りません。）。

（ハ）本投資法人を代理して本資産の処分に係る一任業務を行うこと（本投資法人のための不動産の売却の代理若しくは媒介又は不動産の賃貸借若しくは地上権の譲渡の代理若しくは媒介を行うことを含みますが、これらに限りません。）。

（ニ）本投資法人を代理して本投資法人の借入又は借換等に係る業務を行うこと。

（ホ）投信法、金商法、金融商品取引所の規則及び投信協会規則その他の法令、規則、通達及びガイドライン等（以下「関係法令等」といいます。）に基づき本投資法人が作成ないし届出をなすべき書面（有価証券届出書、有価証券報告書、目論見書及びその訂正事項分並びに臨時報告書等を含みますが、これらに限りません。）について、その作成ないし届出に係る業務を行うこと。

（ヘ）関係法令等、本資産運用会社の社内規則又はこれらの趣旨に従い本投資法人が開示すべき事項（以下「開示事項」といいます。）について、関係法令等に従った開示に係る業務（以下「開示業務」といいます。）及び開示事項を含めた本投資法人に関する情報について、その広報（開示業務を除いた広報活動で、本投資法人のホームページへの掲載、報道機関への対応、アナリスト説明会の開催、投資主への訪問活動等をいいます。）に係る業務を行うこと。

（ト）上記各業務に関する報告及び資産管理計画書（投信協会規則第9条）等の作成に係る業務を行うこと。

（チ）その他本投資法人が随時委託する上記各業務に関連し又は付随する業務を行うこと。

ロ．助言・指示等

（イ）本資産運用会社は、本投資法人の規約に従い、運用業務に関連する事項について、本投資法人を代理して、自らの判断に基づき、本投資法人の締結した資産保管委託契約及び一般事務委託契約に基づく指示等を行うことができます。

（ロ）本資産運用会社は、本投資法人の規約に従い、運用業務と密接な関連を有する事項（投資法人債の募集、投資口の発行、金銭の分配、投資口の分割又は併合、本投資法人の解散又は合併を含みますがこれらに限られません。）に関して本投資法人に助言を行うこと及び本投資法人を代理してこれらの事項に関し指示を出し、あるいは交渉に参加し又は交渉を行うことができます。

②　機関運営に係る一般事務受託者としての業務

イ．役員会、投資主総会の運営に関する事務（投資主名簿等管理に該当する事務を除きます。）。

ロ．投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する業務（上記イ．の業務に関連するものに限ります。）。

③　不動産管理委託契約上の業務

イ．管理企画・渉外業務：

不動産の管理計画の企画・作成を行います。区分所有物件、借地物件及び共有物件においては、本投資法人又は当該管理企画・渉外業務の委託者を代理して、他の区分所有者、借地権設定者及び他の共有者等との折衝・調整業務を行います。

ロ．リーシング・マネジメント業務：

不動産の賃貸の代理・媒介、テナントの誘致及びテナントとの交渉・折衝、並びにテナント入退去時の調整・立会い・テナントが負担すべき金銭の請求及び代理回収（弁護士法に抵触しない範囲に限ります。）等、不動産の賃貸に付随する業務を行います。

ハ．コンストラクション・マネジメント業務：

不動産の保全を長期的な観点から検討の上、不動産及び不動産に付帯する設備・造作等の新増設・改修・修繕計画を立案し、本投資法人又は当該コンストラクション・マネジメント業務の委託者に対してかかる新増設・改修・修繕業務の発注の助言を行います。また、不動産の改修・修繕に伴うテナントとの交渉等の業務を行います。

ニ．建物等の不動産の管理業務：

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

ホ．エネルギー管理業務：

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

ヘ．上記イ．ないしホ．の各業務に関する予算を作成する業務を行います。

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

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

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

ヌ．その他不動産の管理にあたって必要な業務を行います。

なお、本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は本投資法人のみです。

④　経理の概況

本資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

イ．主な資産、負債の概況

	2022年3月31日時点
総資産額（百万円）	5,458
総負債額（百万円）	1,310
純資産額（百万円）	4,148

ロ．損益の概況

	第21期 自　2020年4月 1日 至　2021年3月31日	第22期 自　2021年4月 1日 至　2022年3月31日
売上高（百万円）	3,226	3,197
経常利益（百万円）	2,113	2,103
当期純利益（百万円）	1,384	1,373

２【その他の関係法人の概況】

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

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称	資本金の額 （百万円） （2022年9月30日時点）	事業の内容
三井住友信託銀行株式会社	342,037	信託業務及び銀行業

（２）【関係業務の概要】

① 投資主名簿等管理人としての業務

イ．総投資主通知の受理、投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務
ロ．投資主及び登録投資口質権者又はこれらの法定代理人若しくは以上の者の常任代理人の住所及び氏名又は仮住所の登録又はその変更事項の記録に関する事務
ハ．投資口に関する諸届出の受理に関する事務
ニ．投資主名簿及びこれに付属する書類の作成、管理並びに投資主名簿の閲覧又は謄写本若しくは証明書の交付に関する事務
ホ．議決権行使書の受理、集計に関する事務
ヘ．分配金の計算及び支払に関する事務
ト．個別投資主通知に関する事務
チ．新規記録通知に関する事務
リ．情報提供請求に関する事務
ヌ．投資口に関する照会に対する応答
ル．事故届出の受理に関する事務
ヲ．投資口に関する諸統計及び官庁、金融商品取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務
ワ．投資口の追加発行、最低純資産額の減少、投資口の併合、投資口の分割、投資法人の合併等の臨時事務
カ．投資主に対する通知、催告、報告等の発送及び各種郵便物の返戻履歴の管理に関する事務
ヨ．支払調書等の作成対象となる投資主及び新投資口予約権者の個人番号等について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務
タ．投資主及び新投資口予約権に係る個人番号等の収集に関する事務
レ．投資主及び新投資口予約権の個人番号等の登録、保管及び保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務
ソ．行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務
ツ．投資主総会資料に係る電子提供措置事項を記載した書面の交付請求（撤回を含む）及び同書面の交付終了通知に関する異議申述の受理に関する事務
ネ．上記イ．ないしツ．に掲げる事項に付随する事務

② 特別口座管理人としての業務

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

タ．投資法人の合併に関する事務
レ．加入者の個人番号等の収集、登録に関する事務
ソ．加入者から収集した個人番号等の保管及び保管期間経過後の廃棄、削除に関する事務
ツ．振替機関に対する加入者に係る個人番号等の通知に関する事務
ネ．その他、番号法に基づく前各号に掲げる事項に付随する事務
ナ．上記イ．ないしネ．に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人及び特別口座管理人が協議の上定める事項

③　資産保管会社としての業務

資産保管業務：
イ．本投資法人の資産に係る権利を証する書類及びその他の書類の保管
ロ．法定帳簿及び補助簿の作成
ハ．本投資法人の資産と法定帳簿及び補助簿との照合
ニ．法定帳簿及び補助簿等の備置
金銭出納管理業務：
イ．金銭出納事務
ロ．本投資法人名義口座の管理

④　経理等に係る一般事務受託者としての業務

イ．計算に関する事務
ロ．会計帳簿の作成に関する事務
ハ．納税に関する事務

⑤　投資法人債に係る一般事務受託者としての業務

発行事務：
イ．本投資法人債の買取引受をした者から受領した払込金額の本投資法人への交付
ロ．投資法人債原簿の作成
ハ．その他本投資法人及び一般事務受託者の協議の上、必要と認められる事務
発行代理人事務：
イ．本投資法人債の銘柄に関する情報として機構が社債等に関する業務規程、同施行規則その他その時々において適用のある規則（その後の変更、修正を含みます。以下「業務規程等」と総称します。）に定める事項（以下「銘柄情報」といいます。）の機構への通知
ロ．ＩＳＩＮコード（国際標準化機構が定めた規格ＩＳＯ6166に基づく証券系コードで、証券コード協議会がその権限に基づき体系的に付番しているものをいいます。）の機構からの取得並びに銘柄情報に関する登録内容の機構からの取得及びその内容の確認
ハ．機構に対する本投資法人債要項の提出
ニ．新規記録情報（以下に定めます。）その他業務規程等に定める情報の機構への通知
（イ）ＤＶＰ決済の場合
Ａ．本投資法人債の払込を行う加入者（以下「払込加入者」といいます。）と一般事務受託者で標準的な決済条件をあらかじめ登録している場合
払込加入者から通知される払込に係る本投資法人債の金額その他業務規程等に定める事項（以下「新規記録情報」といいます。）の取得及び当該払込加入者が提出した投資法人債申込証の記載事項と新規記録情報の突合並びに内容を承認した新規記録情報の機構への通知
Ｂ．上記Ａ．以外の場合
上記Ａ．に加え、ＤＶＰ決済を指定する旨その他ＤＶＰ決済に係る業務規程等に定める情報（以下「新規記録ＤＶＰ決済情報」といいます。）の機構への通知
（ロ）非ＤＶＰ決済の場合
Ａ．上記（イ）Ａ．に加え、払込加入者からの新規記録にあたり機構において増額すべき口座、払込方法等、新規記録に係る決済を行うにあたり必要となる情報（以下「払込決済条件情報」といいます。）の取得及び払込決済条件情報の機構への通知
ホ．機構が発行口に記録した銘柄情報のうち業務規程等で定める事項及び新規記録情報の内容、並びに新規記録ＤＶＰ決済情報の内容及びＤＶＰ決済を行うために機構が付した決済番号（ＤＶＰ決済の場合に限ります。）の機構からの取得並びにその内容の確認
ヘ．本投資法人債の買取引受をした者からの払込金額の受領
ト．本投資法人債の払込に伴う資金決済が完了した旨の機構への通知
チ．機構が新規記録を行った旨その他業務規程等に定める事項の機構からの取得及びその内容の確認
リ．機構に対する業務規程等に定める新規記録手数料の納入事務

ヌ．その他業務規程等に定める発行代理人の事務
期中事務：
イ．投資法人債原簿の調製及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
ロ．租税特別措置法に基づく利子所得税の納付
ハ．買入消却に係る事務
ニ．投資法人債権者からの請求等の受付及び本投資法人への取次ぎ
ホ．その他本投資法人及び一般事務受託者協議の上、必要と認められる事務
支払代理人業務：
イ．本投資法人債の発行後、本投資法人債の銘柄情報のうち業務規程等で定める事項について決定等がなされた場合の当該事項の機構への通知
ロ．元金の償還及び利息支払の機構加入者からの請求内容に関し業務規程等に定める情報の機構からの取得及びその内容の確認
ハ．元金の償還及び利息支払の機構加入者への配分に関し業務規程等に定める情報（以下「決裁予定額情報」といいます。）の機構からの取得
ニ．決済予定額情報に係る資金決済について日本銀行金融ネットワークシステムを利用する場合はその旨及び決済予定額情報の資金決済会社への通知
ホ．買入消却申請情報（買入消却において減額の記録又は記載がされるべき金額その他業務規程等で定める事項をいいます。）及び当該買入消却を行った旨の通知の機構からの取得及びその内容の確認
ヘ．元利金支払取りまとめ事務
ト．その他業務規程等に定める支払代理人の事務

（３）【資本関係】
2023年2月28日時点、本投資法人の投資口を保有していません。この他に該当事項はありません。

◆株式会社三菱ＵＦＪ銀行（投資法人債に係る一般事務受託者）
（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 （百万円） （2022年9月30日時点）	事業の内容
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,711,958	銀行業

（２）関係業務の概要
①　投資法人債に係る一般事務受託者としての業務
発行代理人事務：
イ．銘柄情報の機構への通知
ロ．機構に対する本投資法人債の投資法人債要項の提出
ハ．ＩＳＩＮコードの機構からの取得並びに銘柄情報に関する登録内容の機構からの取得及びその内容の確認
ニ．新規記録情報その他業務規程等に定める情報の機構への通知
（イ）ＤＶＰ決済の場合
Ａ．払込加入者と一般事務受託者で標準的な決済条件をあらかじめ登録している場合
新規記録情報の取得及び当該払込加入者が提出した投資法人債申込証の記載事項と新規記録情報の突合並びに内容を承認した新規記録情報の機構への通知
Ｂ．上記Ａ．以外の場合
上記Ａ．に加え、ＤＶＰ決済を指定する旨その他ＤＶＰ決済に係る業務規程等に定める情報の機構への通知
（ロ）非ＤＶＰ決済の場合
Ａ．上記（イ）Ａ．に加え、払込決済条件情報の取得及び払込決済条件情報の機構への通知
ホ．機構から受信する新規記録情報の確認及び承認
ヘ．本投資法人債の払込金の受領及び機構に対する資金振替済通知の送信
ト．本投資法人が定める元利金支払手数料の料率の機構への通知
チ．その他業務規程等に定める発行代理人の事務
リ．機構からの新規記録済通知を確認の上、払込金を本投資法人に交付
支払代理人業務：
イ．機構に対する本投資法人債の一通貨あたりの利子額の通知
ロ．本投資法人債の銘柄情報に変更がある場合の機構への通知
ハ．機構との間の元利金請求データの確認及び機構に対する元利金請求内容承諾可否通知の送信

ニ．元金の償還及び利息支払における元利金の分配事務
ホ．元利金支払手数料の直接口座管理機関への分配事務
ヘ．その他業務規程等に定める支払代理人の事務
その他の事務：
イ．投資法人債権者からの書面による請求の受領及び本投資法人への通知
ロ．投資法人債権者に通知する場合の公告の手配
ハ．投資法人債権者集会に関する事務
ニ．投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
ホ．租税特別措置法に基づく利子所得税の納付
ヘ．買入消却に係る事務
ト．その他本投資法人及び一般事務受託者協議の上、必要と認められる事務

（３）資本関係
2023年2月28日時点、本投資法人の投資口を保有していません。この他に該当事項はありません。

◆株式会社りそな銀行（投資法人債に係る一般事務受託者）
（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 （百万円） （2022年9月30日時点）	事業の内容
株式会社りそな銀行	279,928	銀行・信託業務

（２）関係業務の概要
①　投資法人債に係る一般事務受託者としての業務
発行事務：
イ．本投資法人債の買取引受をした者から受領した払込金額の本投資法人への交付
ロ．投資法人債原簿の作成
ハ．その他本投資法人及び一般事務受託者の協議の上、必要と認められる事務
発行代理人事務：
イ．本投資法人債の銘柄に関する情報として機構が社債等に関する業務規程、同施行規則その他その時々において適用のある規則（その後の変更、修正を含みます。以下「業務規程等」と総称します。）に定める事項（以下「銘柄情報」といいます。）の機構への通知
ロ．ＩＳＩＮコード（国際標準化機構が定めた規格ＩＳＯ6166に基づく証券系コードで、証券コード協議会がその権限に基づき体系的に付番しているものをいいます。）の機構からの取得並びに銘柄情報に関する登録内容の機構からの取得及びその内容の確認
ハ．機構に対する本投資法人債要項の提出
ニ．新規記録情報（以下に定めます。）その他業務規程等に定める情報の機構への通知
（イ）ＤＶＰ決済の場合
Ａ．本投資法人債の払込を行う加入者（以下「払込加入者」といいます。）と一般事務受託者で標準的な決済条件をあらかじめ登録している場合
払込加入者から通知される払込に係る本投資法人債の金額その他業務規程等に定める事項（以下「新規記録情報」といいます。）の取得及び当該払込加入者が提出した投資法人債申込証の記載事項と新規記録情報の突合並びに内容を承認した新規記録情報の機構への通知
Ｂ．上記Ａ．以外の場合
上記Ａ．に加え、ＤＶＰ決済を指定する旨その他ＤＶＰ決済に係る業務規程等に定める情報（以下「新規記録ＤＶＰ決済情報」といいます。）の機構への通知
（ロ）非ＤＶＰ決済の場合
Ａ．上記（イ）Ａ．に加え、払込加入者からの新規記録にあたり機構において増額すべき口座、払込方法等、新規記録に係る決済を行うにあたり必要となる情報（以下「払込決済条件情報」といいます。）の取得及び払込決済条件情報の機構への通知
ホ．機構が発行口に記録した銘柄情報のうち業務規程等で定める事項及び新規記録情報の内容、並びに新規記録ＤＶＰ決済情報の内容及びＤＶＰ決済を行うために機構が付した決済番号（ＤＶＰ決済の場合に限ります。）の機構からの取得並びにその内容の確認
ヘ．本投資法人債の買取引受をした者からの払込金額の受領
ト．本投資法人債の払込に伴う資金決済が完了した旨の機構への通知
チ．機構が新規記録を行った旨その他業務規程等に定める事項の機構からの取得及びその内容の確認

リ．機構に対する業務規程等に定める新規記録手数料の納入事務
ヌ．その他業務規程等に定める発行代理人の事務
期中事務：
イ．投資法人債原簿の調製及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
ロ．租税特別措置法に基づく利子所得税の納付
ハ．買入消却に係る事務
ニ．投資法人債権者からの請求等の受付及び本投資法人への取次ぎ
ホ．その他本投資法人及び一般事務受託者協議の上、必要と認められる事務
支払代理人業務：
イ．本投資法人債の発行後、本投資法人債の銘柄情報のうち業務規程等で定める事項について決定等がなされた場合の当該事項の機構への通知
ロ．元金の償還及び利息支払の機構加入者からの請求内容に関し業務規程等に定める情報の機構からの取得及びその内容の確認
ハ．元金の償還及び利息支払の機構加入者への配分に関し業務規程等に定める情報（以下「決裁予定額情報」といいます。）の機構からの取得
ニ．決済予定額情報に係る資金決済について日本銀行金融ネットワークシステムを利用する場合はその旨及び決済予定額情報の資金決済会社への通知
ホ．買入消却申請情報（買入消却において減額の記録又は記載がされるべき金額その他業務規程等で定める事項をいいます。）及び当該買入消却を行った旨の通知の機構からの取得及びその内容の確認
ヘ．元利金支払取りまとめ事務
ト．その他業務規程等に定める支払代理人の事務

（３）資本関係
2023年2月28日時点、本投資法人の投資口を保有していません。この他に該当事項はありません。

◆オリックス株式会社（特定関係法人）
（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 （百万円） （2022年9月30日時点）	事業の内容
オリックス株式会社	221,111	リース、融資及びその他金融サービス等

（２）関係業務の概要
本投資法人の不動産関連資産の一部の前所有者又は前信託受益者であり、かかる資産の一部のテナント（マスターレッシーを含みます。）となる賃貸借契約及び本投資法人の不動産関連資産に関する付随的な契約を本投資法人との間で締結しています。

（３）資本関係
2023年2月28日時点、本投資法人の投資口を保有していません。この他に該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１　財務諸表の作成方法について

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

２　監査証明について

本投資法人は、金商法第193条の2第1項の規定に基づき、第42期計算期間（2022年9月1日から2023年2月28日まで）の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けています。

３　連結財務諸表について

本投資法人には子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：百万円）

	前期 (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	48,562	50,507
信託現金及び信託預金	6,675	7,158
営業未収入金	1,306	1,258
リース投資資産	1,851	1,808
前払費用	98	124
その他	6	8
貸倒引当金	△16	△15
流動資産合計	58,485	60,851
固定資産		
有形固定資産		
建物	78,110	78,121
減価償却累計額	△26,355	△27,231
建物（純額）	51,754	50,890
建物附属設備	30,784	30,996
減価償却累計額	△25,591	△26,125
建物附属設備（純額）	5,193	4,871
構築物	1,142	1,144
減価償却累計額	△926	△945
構築物（純額）	216	199
機械及び装置	2,403	2,403
減価償却累計額	△2,282	△2,298
機械及び装置（純額）	120	104
工具、器具及び備品	559	566
減価償却累計額	△442	△458
工具、器具及び備品（純額）	116	108
土地	183,125	183,125
建設仮勘定	7	7
信託建物	110,918	109,779
減価償却累計額	△20,808	△21,910
信託建物（純額）	90,110	87,869
信託建物附属設備	28,092	28,695
減価償却累計額	△14,576	△15,396
信託建物附属設備（純額）	13,516	13,298
信託構築物	1,897	1,906
減価償却累計額	△1,197	△1,260
信託構築物（純額）	699	646
信託機械及び装置	1,414	1,440
減価償却累計額	△945	△995
信託機械及び装置（純額）	469	444
信託工具、器具及び備品	2,376	2,495
減価償却累計額	△1,779	△1,824
信託工具、器具及び備品（純額）	597	671
信託土地	271,016	270,100
信託建設仮勘定	18	18
有形固定資産合計	616,961	612,354

（単位：百万円）

	前期 (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
無形固定資産		
借地権	533	526
信託借地権	3,677	3,664
その他	10	10
無形固定資産合計	4,221	4,201
投資その他の資産		
修繕積立金	798	865
敷金及び保証金	330	328
信託差入敷金及び保証金	706	706
長期前払費用	1,372	1,385
投資その他の資産合計	3,208	3,286
固定資産合計	624,391	619,842
繰延資産		
投資法人債発行費	104	92
繰延資産合計	104	92
資産合計	682,981	680,786
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,095	1,878
１年内返済予定の長期借入金	43,250	41,588
１年内償還予定の投資法人債	2,000	2,500
未払金	966	949
未払費用	342	330
未払法人税等	24	12
未払消費税等	532	549
前受金	3,772	3,744
その他	838	486
流動負債合計	53,822	52,038
固定負債		
投資法人債	28,500	26,000
長期借入金	220,787	221,999
預り敷金及び保証金	29,014	29,373
資産除去債務	176	178
固定負債合計	278,478	277,550
負債合計	332,301	329,589
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	335,757	335,757
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	3,135	4,291
任意積立金合計	3,135	4,291
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	11,787	11,149
剰余金合計	14,922	15,440
投資主資本合計	350,680	351,197
純資産合計	※2 350,680	※2 351,197
負債純資産合計	682,981	680,786

（２）【損益計算書】

（単位：百万円）

	前期 自　2022年3月 1日 至　2022年8月31日	当期 自　2022年9月 1日 至　2023年2月28日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 21,209	※1 21,794
その他賃貸事業収入	※1 2,585	※1 2,537
不動産等売却益	※2 2,324	※2 1,339
営業収益合計	26,120	25,671
営業費用		
賃貸事業費用	※1 11,392	※1 11,651
資産運用報酬	1,495	1,505
資産保管及び一般事務委託手数料	88	88
役員報酬	9	9
会計監査人報酬	12	12
その他営業費用	209	186
営業費用合計	13,207	13,452
営業利益	12,912	12,218
営業外収益		
受取利息	1	0
未払分配金戻入	1	2
営業外収益合計	2	3
営業外費用		
支払利息	750	717
投資法人債利息	91	88
投資法人債発行費償却	12	11
融資手数料	248	240
その他	2	1
営業外費用合計	1,103	1,060
経常利益	11,811	11,161
税引前当期純利益	11,811	11,161
法人税、住民税及び事業税	24	12
法人税等合計	24	12
当期純利益	11,787	11,149
前期繰越利益	0	0
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	11,787	11,149

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2022年3月1日　至　2022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		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	335,757	3,345	3,345	9,340	12,685	348,442	348,442
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△210	△210	210	-	-	-
剰余金の配当				△9,549	△9,549	△9,549	△9,549
当期純利益				11,787	11,787	11,787	11,787
当期変動額合計	-	△210	△210	2,447	2,237	2,237	2,237
当期末残高	※ 335,757	3,135	3,135	11,787	14,922	350,680	350,680

当期（自　2022年9月1日　至　2023年2月28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		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	335,757	3,135	3,135	11,787	14,922	350,680	350,680
当期変動額							
圧縮積立金の積立		1,156	1,156	△1,156	-	-	-
剰余金の配当				△10,631	△10,631	△10,631	△10,631
当期純利益				11,149	11,149	11,149	11,149
当期変動額合計	-	1,156	1,156	△638	517	517	517
当期末残高	※ 335,757	4,291	4,291	11,149	15,440	351,197	351,197

（４）【金銭の分配に係る計算書】

	前期 自　2022年3月 1日 至　2022年8月31日	当期 自　2022年9月 1日 至　2023年2月28日
	金額（円）	金額（円）
Ⅰ　当期未処分利益	11,787,745,716	11,149,479,711
Ⅱ　任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	-	79,000,000
Ⅲ　分配金の額	10,631,520,000	11,227,680,000
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,852)	(4,068)
Ⅳ　任意積立金		
圧縮積立金繰入額	1,156,000,000	-
Ⅴ　次期繰越利益	225,716	799,711

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、当期未処分利益から租税特別措置法第65条の7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10,631,520,000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。	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、当期未処分利益の概ね全額に、租税特別措置法による圧縮積立金の一部取崩額を加算した総額である11,227,680,000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 自　2022年3月 1日 至　2022年8月31日	当期 自　2022年9月 1日 至　2023年2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	11,811	11,161
減価償却費	4,059	4,015
長期前払費用償却額	181	174
投資法人債発行費償却	12	11
貸倒引当金の増減額（△は減少）	16	△1
受取利息	△1	△0
支払利息	841	806
固定資産除却損	14	4
営業未収入金の増減額（△は増加）	△113	48
未払消費税等の増減額（△は減少）	79	16
リース投資資産の増減額（△は増加）	78	42
前払費用の増減額（△は増加）	24	△25
長期前払費用の支払額	△234	△187
有形固定資産の売却による減少額	3,440	-
信託有形固定資産の売却による減少額	-	2,062
修繕積立金の取崩額	42	-
営業未払金の増減額（△は減少）	494	△349
未払金の増減額（△は減少）	△5	△19
前受金の増減額（△は減少）	70	△28
その他	269	△380
小計	21,083	17,349
利息の受取額	0	1
利息の支払額	△844	△817
法人税等の支払額	△13	△24
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,225	16,508
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	-	△3,000
定期預金の払戻による収入	-	3,000
有形固定資産の取得による支出	△6,623	△168
信託有形固定資産の取得による支出	△960	△1,170
預り敷金及び保証金の受入による収入	865	1,072
預り敷金及び保証金の返還による支出	△761	△666
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	0	-
使途制限付信託預金の預入による支出	△259	△252
使途制限付信託預金の払戻による収入	207	214
修繕積立金の支出	△100	△67
その他	△2	△1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,633	△1,040
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	21,830	15,050
長期借入金の返済による支出	△24,930	△15,500
投資法人債の償還による支出	-	△2,000
分配金の支払額	△9,547	△10,627
財務活動によるキャッシュ・フロー	△12,647	△13,077
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△54	2,390
現金及び現金同等物の期首残高	50,566	50,511
現金及び現金同等物の期末残高	※ 50,511	※ 52,901

（６）【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

1. 固定資産の減価償却の方法	(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。 建物　31～60年 建物附属設備　6～18年 構築物　10～20年 機械及び装置　10～18年 (2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法によっています。 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。 (3) 長期前払費用 定額法によっています。
2. 繰延資産の処理方法	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。
3. 引当金の計上基準	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。
4. 収益及び費用の計上基準	(1) 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 (2) 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は10百万円であり、当期は該当ありません。 (3) 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。
5. ヘッジ会計の方法	(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。 (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 (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。 (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。
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。

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	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。 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。 （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
8. 消費税等の処理方法	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。

（重要な会計上の見積りに関する注記）

固定資産の減損

1. 貸借対照表計上額

	前期 （2022年8月31日）	当期 （2023年2月28日）
リース投資資産	1,851百万円	1,808百万円
有形固定資産	616,936百万円	612,329百万円
無形固定資産	4,217百万円	4,197百万円

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。

将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。

（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 （2022年8月31日）	当期 （2023年2月28日）
コミットメントライン契約の総額	40,500百万円	40,500百万円
借入実行残高	-	-
借入未実行残高	40,500百万円	40,500百万円

※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 （2022年8月31日）	当期 （2023年2月28日）
50百万円	50百万円

（損益計算書に関する注記）

※1　不動産賃貸事業損益の内訳（単位：百万円）

	前期 自　2022年3月 1日 至　2022年8月31日		当期 自　2022年9月 1日 至　2023年2月28日	
A．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
（賃料）	20,312		20,906	
（共益費）	702		693	
（リース売上高）	194	21,209	194	21,794
その他賃貸事業収入				
（水道光熱費収入）	1,599		1,678	
（駐車場使用料）	544		542	
（解約違約金）	20		23	
（その他営業収入）	421	2,585	293	2,537
不動産賃貸事業収益合計		23,795		24,332
B．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
（管理業務費）	2,179		2,139	
（水道光熱費）	1,964		2,233	
（公租公課）	1,922		1,914	
（損害保険料）	29		30	
（修繕費）	811		925	
（減価償却費）	4,059		4,015	
（貸倒引当金繰入額）	16		―	
（リース売上原価）	78		78	
（その他賃貸事業費用）	330	11,392	313	11,651
不動産賃貸事業費用合計		11,392		11,651
C．不動産賃貸事業損益（A－B）		12,403		12,681

※2　不動産等売却損益の内訳（単位：百万円）

前期（自　2022年3月1日　至　2022年8月31日）

ビサイド木場

不動産等売却収入		4,135
不動産等売却原価	1,800	
その他売却費用	146	1,947
不動産等売却益		2,187

ラウンドクロス三田

不動産等売却収入		1,800
不動産等売却原価	1,640	
その他売却費用	22	1,663
不動産等売却益		136

当期（自　2022年9月1日　至　2023年2月28日）

クロスレジデンス金沢香林坊

不動産等売却収入		3,525
不動産等売却原価	2,062	
その他売却費用	124	2,186
不動産等売却益		1,339

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自　2022年3月 1日 至　2022年8月31日	当期 自　2022年9月 1日 至　2023年2月28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	2,760,000口	2,760,000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　2022年3月 1日 至　2022年8月31日	当期 自　2022年9月 1日 至　2023年2月28日
現金及び預金	48,562百万円	50,507百万円
信託現金及び信託預金	6,675百万円	7,158百万円
使途制限付信託預金（注）	△1,727百万円	△1,765百万円
預入期間が3箇月を超える定期預金	△3,000百万円	△3,000百万円
現金及び現金同等物	50,511百万円	52,901百万円

（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 (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
リース料債権部分	859百万円	683百万円
見積残存価額部分	1,468百万円	1,504百万円
受取利息相当額	△476百万円	△378百万円
リース投資資産	1,851百万円	1,808百万円

(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 (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
1年以内	351百万円	351百万円
1年超2年以内	351百万円	331百万円
2年超3年以内	155百万円	-百万円
3年超4年以内	-百万円	-百万円
4年超5年以内	-百万円	-百万円
5年超	-百万円	-百万円
合計	859百万円	683百万円

(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21百万円多く、当期は25百万円多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 (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
1年内	10,753百万円	10,320百万円
1年超	24,052百万円	22,774百万円
合計	34,805百万円	33,094百万円

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、不動産等の取得、債務の返済等に際し、金融機関からの借入、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金を調達しています。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、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。なお、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022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。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいことから、注記を省略しています。

（単位：百万円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）1年内返済予定の長期借入金	43,250	43,335	85
（2）1年内償還予定の投資法人債	2,000	1,999	△0
（3）投資法人債	28,500	28,286	△213
（4）長期借入金	220,787	220,565	△221
（5）デリバティブ取引	―	―	―

2023年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいことから、注記を省略しています。

（単位：百万円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）1年内返済予定の長期借入金	41,588	41,658	70
（2）1年内償還予定の投資法人債	2,500	2,520	20
（3）投資法人債	26,000	25,319	△680
（4）長期借入金	221,999	219,602	△2,396
（5）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

（1）1年内返済予定の長期借入金及び（4）長期借入金

これらの時価については、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。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）1年内償還予定の投資法人債及び（3）投資法人債

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

（5）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）借入金、投資法人債の決算日（2022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	2,000	12,500	2,000	―	―	14,000
長期借入金	43,250	24,608	38,740	29,097	40,235	88,107
合計	45,250	37,108	40,740	29,097	40,235	102,107

借入金、投資法人債の決算日（2023年2月28日）後の返済予定額

（単位：百万円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	2,500	12,000	―	―	―	14,000
長期借入金	41,588	29,260	37,600	32,772	40,560	81,807
合計	44,088	41,260	37,600	32,772	40,560	95,807

（有価証券に関する注記）

前期（2022年8月31日）

該当事項はありません。

当期（2023年2月28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（2022年8月31日）
該当事項はありません。

当期（2023年2月28日）
該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの
前期（2022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	31,000	22,300	（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（2023年2月28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	25,300	15,000	（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（2022年8月31日）
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（2023年2月28日）
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

（税効果会計に関する注記）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前期 (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
繰延税金資産		
未払事業所税損金不算入額	1百万円	1百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	5百万円	4百万円
借地権償却	120百万円	126百万円
資産除去債務	72百万円	73百万円
その他	2百万円	1百万円
繰延税金資産合計	201百万円	207百万円
評価性引当額	△201百万円	△207百万円
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 (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
法定実効税率	34.44%	34.30%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.00%	△34.50%
圧縮積立金繰入額	△3.37%	-
圧縮積立金取崩額	-	0.24%
その他	0.14%	0.07%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.21%	0.11%

（持分法損益等に関する注記）

前期（自　2022年3月1日　至　2022年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2022年9月1日　至　2023年2月28日）

該当事項はありません。

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自　2022年3月1日　至　2022年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2022年9月1日　至　2023年2月28日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自　2022年3月1日　至　2022年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2022年9月1日　至　2023年2月28日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自　2022年3月1日　至　2022年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2022年9月1日　至　2023年2月28日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自　2022年3月1日　至　2022年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2022年9月1日　至　2023年2月28日）

該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

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 自　2022年3月 1日 至　2022年8月31日	当期 自　2022年9月 1日 至　2023年2月28日
期首残高	175	176
時の経過による調整額	1	1
期末残高	176	178

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 自　2022年3月 1日 至　2022年8月31日	当期 自　2022年9月 1日 至　2023年2月28日
貸借対照表計上額			
	期首残高	621,060	621,147
	期中増減額	86	△4,627
	期末残高	621,147	616,519
期末時価		824,440	828,795

（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、1物件(クロスレジデンス飯田橋)の取得（6,114百万円）によるものであり、主な減少額は、2物件（ラウンドクロス三田及びビサイド木場）の売却（3,440百万円）及び減価償却費の計上によるものです。当期の主な減少額は、1物件（クロスレジデンス金沢香林坊）の売却（2,062百万円）及び減価償却費の計上によるものです。

（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。

（収益認識に関する注記）

前期（自 2022年3月1日　至 2022年8月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表［損益計算書に関する注記］の「※1 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2 不動産等売却損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

2. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当期末において存在する顧客との契約から翌期以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約負債の残高等

契約負債の内容は、不動産等の売却において、不動産等売買契約に基づき相手先から受け入れた手付金等（期末残高369百万円）であり、貸借対照表上、流動負債のその他に含まれています。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当期（自 2022年9月1日　至 2023年2月28日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表［損益計算書に関する注記］の「※1 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2 不動産等売却損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

2. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当期末において存在する顧客との契約から翌期以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約負債の残高等

契約負債の内容は、不動産等の売却において、不動産等売買契約に基づき相手先から受け入れた手付金等（期首残高369百万円）であり、貸借対照表上、流動負債のその他に含まれています。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

なお、当期に認識した収益のうち、当期首の契約負債に含まれていた金額は、369百万円です。

（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　2022年3月1日　至　2022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

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

当期（自　2022年9月1日　至　2023年2月28日）

1.　製品及びサービスに関する情報

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

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

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

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 自　2022年3月 1日 至　2022年8月31日	当期 自　2022年9月 1日 至　2023年2月28日
1口当たり純資産額	127,058円	127,246円
1口当たり当期純利益	4,271円	4,040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　2022年3月 1日 至　2022年8月31日	当期 自　2022年9月 1日 至　2023年2月28日
当期純利益（百万円）	11,787	11,149
期中平均投資口数（口）	2,760,000	2,760,000

（重要な後発事象に関する注記）

１．資産の取得及び売却について

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を取得及び売却しました。

(1)資産の取得について

〔クロスレジデンス大崎〕

取得価格（注1）　2,244百万円
資産の種類　不動産
所在地　東京都品川区北品川五丁目9番25号
契約日　2022年9月26日
取得日　2023年4月28日（注2）（注3）
取得先　日鉄興和不動産株式会社

〔クロスレジデンス日本橋浜町〕

取得価格（注1）　1,396百万円
資産の種類　不動産
所在地　東京都中央区日本橋浜町一丁目10番11号
契約日　2022年9月26日
取得日　2023年4月28日（注2）（注3）
取得先　日鉄興和不動産株式会社

(2)資産の売却について

〔ラウンドクロス築地〕

売却価格（注1）　4,050百万円
資産の種類　不動産
契約日　2022年9月26日
引渡日　2023年4月3日（注2）

売却先　　日鉄興和不動産株式会社
損益に及ぼす影響　営業収益として不動産等売却益1,120百万円を計上する予定です。

(注1) 取得価格及び売却価格については、消費税その他取得及び売却に係る諸経費（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。
(注2) 当該契約はフォワード・コミットメント等（金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。）に該当します。
当該契約に規定される解除条項の内容等は以下のとおりです。
①買主又は売主のいずれか一方に重大な当該契約への違反がある場合(かかる当事者を、以下「違反当事者」といいます。)、相手方（以下「解除権者」といいます。）は、相当の期間を定めたうえで、違反当事者に当該事項の是正を催告し、違反当事者が当該期間内に当該事項の是正に応じないときには当該契約を解除することができます。ただし、相当期間内に当該事項を是正することが不可能であることが明らかな場合には、解除権者は、催告をせずして直ちに当該契約を解除することができます。
②前記①の事由により当該契約が解除された場合、違反当事者は、解除権者に対し、違約金として当該取得に係る取得資産の売買代金及び売却に係る売却資産の売買代金の合計額の20%相当額を直ちに支払うこととされています。なお、解除権者が被り又は負担した損害等が違約金の金額を超える場合でも、違反当事者に対し、違約金を超える金額を請求することができず、また、かかる損害等が違約金の金額に満たない金額の場合であっても、違反当事者は違約金の減額を請求することはできないこととされています。
(注3) 取得先及び本投資法人の合意により、2023年3月31日付で取得日等を変更しました。

2．資産の取得及び売却に係る契約の締結について

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を取得及び売却する契約を締結しました。

(1)資産の取得について

〔クロスレジデンス日本橋本町〕

取得価格（注1）　2,200百万円
資産の種類　不動産
所在地　東京都中央区日本橋本町四丁目15番（以下未定）
契約日　2023年3月31日
取得日　2023年12月1日（予定）（注2）
取得先　株式会社コスモスイニシア

(2)資産の売却について

〔クロスレジデンス三宿〕

売却価格（注1）　2,900百万円
資産の種類　不動産信託受益権
契約日　2023年3月31日
引渡日　2023年12月1日（予定）（注2）
売却先　株式会社コスモスイニシア
損益に及ぼす影響　営業収益として不動産等売却益1,065百万円を計上する予定です。

(注1) 取得価格及び売却価格については、消費税その他取得及び売却に係る諸経費（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。
(注2) 当該契約はフォワード・コミットメント等（金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。）に該当します。
当該契約に規定される解除条項の内容等は以下のとおりです。
①買主又は売主のいずれか一方に重大な当該契約への違反がある場合(かかる当事者を、以下「違反当事者」といいます。)、相手方（以下「解除権者」といいます。）は、相当の期間を定めたうえで、違反当事者に当該事項の是正を催告し、違反当事者が当該期間内に当該事項の是正に応じないときには当該契約を解除することができます。ただし、相当期間内に当該事項を是正することが不可能であることが明らかな場合には、解除権者は、催告をせずして直ちに当該契約を解除することができます。
②前記①の事由により当該契約が解除された場合、違反当事者は、解除権者に対し、違約金として当該取得に係る取得資産の売買代金及び売却に係る売却資産の売買代金の合計額の20%相当額を直ちに支払うこととされています。なお、解除権者が被り又は負担した損害等が違約金の金額を超える場合でも、違反当事者に対し、違約金を超える金額を請求することができ

ず、また、かかる損害等が違約金の金額に満たない金額の場合であっても、違反当事者は違約金の減額を請求することはできないこととされています。

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

イ．株式

該当事項はありません。

ロ．株式以外の有価証券

該当事項はありません。

②　デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：百万円）

区　分	種　類	契約額等（注1）		時　価（注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	25,300	15,000	△ 133
合　計		25,300	15,000	△ 133

（注1）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

（注2）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

（注3）時価の金額については、「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：百万円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額又は償却累計額	減価償却累計額又は当期償却額	差引当期末残高	摘　要
流動資産	リース投資資産	1,851	35	78	1,808	-	-	1,808	
	小　計	1,851	35	78	1,808	-	-	1,808	
有形固定資産	建物	78,110	11	-	78,121	27,231	875	50,890	
	建物附属設備	30,784	248	37	30,996	26,125	569	4,871	
	構築物	1,142	1	-	1,144	945	19	199	
	機械及び装置	2,403	-	-	2,403	2,298	15	104	
	工具、器具及び備品	559	6	-	566	458	15	108	
	土地	183,125	-	-	183,125	-	-	183,125	
	建設仮勘定	7	-	-	7	-	-	7	
	信託建物	110,918	187	1,326	109,779	21,910	1,382	87,869	
	信託建物附属設備	28,092	793	191	28,695	15,396	926	13,298	
	信託構築物	1,897	9	1	1,906	1,260	63	646	
	信託機械及び装置	1,414	29	3	1,440	995	53	444	
	信託工具、器具及び備品	2,376	182	63	2,495	1,824	92	671	
	信託土地	271,016	-	916	270,100	-	-	270,100	
	信託建設仮勘定	18	2	2	18	-	-	18	
	小　計	711,868	1,474	2,542	710,800	98,446	4,013	612,354	
無形固定資産	借地権	700	-	-	700	173	7	526	
	信託借地権	3,892	-	-	3,892	228	13	3,664	
	その他	78	1	-	79	69	1	10	
	小　計	4,671	1	-	4,672	471	21	4,201	
投資その他の資産	長期前払費用	2,780	187	199	2,769	1,383	174	1,385	
	小　計	2,780	187	199	2,769	1,383	174	1,385	
合　計		721,171	1,699	2,819	720,051	100,301	4,210	619,750	

④　その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤　投資法人債明細表

（単位：百万円）

銘柄	発　行 年月日	当期首 残　高	当　期 減少額	当期末 残　高	利率	償還期限	使　途	担保	摘要
第7回無担保投資法人債	2014年 1月20日	2,500	－	2,500	1.200%	2024年 1月19日	（注3）	無担保	（注2）
第9回無担保投資法人債	2014年 8月11日	3,000	－	3,000	0.901%	2024年 8月9日	（注4）	無担保	（注2）
第10回無担保投資法人債	2014年 12月19日	2,000	－	2,000	0.886%	2024年 12月19日	（注5）	無担保	（注2）
第11回無担保投資法人債	2018年 7月18日	2,000	2,000	－	0.200%	2023年 1月18日	（注4）	無担保	（注2）
第12回無担保投資法人債	2018年 7月18日	3,000	－	3,000	0.550%	2028年 7月18日	（注4）	無担保	（注2）
第13回無担保投資法人債	2019年 7月18日	7,000	－	7,000	0.220%	2024年 7月18日	（注6）	無担保	（注2）
第14回無担保投資法人債	2019年 10月30日	3,000	－	3,000	0.770%	2034年 10月30日	（注7）	無担保	（注2）
第15回無担保投資法人債	2020年 7月7日	2,000	－	2,000	0.890%	2035年 7月6日	（注6）	無担保	（注2）
第16回無担保投資法人債	2021年 1月28日	3,000	－	3,000	0.510%	2031年 1月28日	（注7）	無担保	（注2）
第17回無担保投資法人債	2021年 7月1日	3,000	－	3,000	0.450%	2031年 6月30日	（注6）	無担保	（注2）
合計		30,500	2,000	28,500					

（注1）投資法人債の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：百万円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
投資法人債	2,500	12,000	-	-	-

（注2）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

（注3）資金用途は、無担保投資法人債の償還資金及び借入金の返済資金です。

（注4）資金用途は、無担保投資法人債の償還資金です。

（注5）資金用途は、不動産信託受益権の購入資金です。

（注6）資金用途は、グリーン適格資産の取得資金の一部等への充当を目的として実施された借入金の返済資金です。

（注7）資金用途は、借入金の返済資金です。

⑥　借入金明細表

（単位：百万円）

区　分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注1）	返済期限（注3）	返済方法	使途	摘要
長期借入金（注4）	株式会社日本政策投資銀行	3,800	-	3,800	-	固定金利 1.07600%	2022年9月18日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金（注5）	株式会社ＳＢＩ新生銀行	1,000	-	1,000	-	固定金利（ＳＷＡＰ）0.60630%	2022年9月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金（注6）	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000	-	1,000	-	固定金利（ＳＷＡＰ）0.60630%	2022年9月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金（注7）	株式会社りそな銀行	1,000	-	1,000	-	変動金利 0.21727%	2022年9月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金（注8）	株式会社みずほ銀行	1,000	-	1,000	-	変動金利 0.24500%	2022年9月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金トランシェA（注9）	三井住友信託銀行株式会社	4,000	-	4,000	-	固定金利 0.83625%	2022年12月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金（タームローン33）トランシェB（注10）	株式会社三井住友銀行	1,500	-	1,500	-	固定金利（ＳＷＡＰ）0.80450%	2022年12月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
	株式会社りそな銀行	1,200	-	1,200	-					
	三井住友信託銀行株式会社	1,000	-	1,000	-					
長期借入金（タームローン34）トランシェC	株式会社福岡銀行	1,800	-	-	1,800	変動金利 0.30364%	2023年3月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
	株式会社西日本シティ銀行	1,150	-	-	1,150					
長期借入金（タームローン34）トランシェD	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,500	-	-	2,500	固定金利 0.44805%	2023年3月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	1,800	-	-	1,800					
	株式会社りそな銀行	1,000	-	-	1,000					
長期借入金	株式会社広島銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.32200%	2023年3月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	700	-	-	700	変動金利 0.21182%	2023年3月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社第四北越銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.30200%	2023年3月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	6,800	-	-	6,800	変動金利 0.20182%	2023年5月22日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,000	-	-	2,000	固定金利 0.85910%	2023年6月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,000	-	-	2,000	固定金利（ＳＷＡＰ）0.86910%	2023年6月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利（ＳＷＡＰ）0.86910%	2023年6月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.32600%	2023年6月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後

区　分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注1）	返済期限（注3）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社静岡銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.37100%	2023年6月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社第四北越銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.34600%	2023年6月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金 トランシェA	株式会社日本政策投資銀行	2,000	-	-	2,000	固定金利 0.84100%	2023年7月29日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社福岡銀行	1,100	-	-	1,100	固定金利（ＳＷＡＰ） 0.71725%	2023年9月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金 トランシェC	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,000	-	-	2,000	固定金利 0.71225%	2023年9月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.38500%	2023年9月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2,538	-	-	2,538	固定金利 0.51300%	2023年9月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金 トランシェB	三井住友信託銀行株式会社	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.95375%	2023年12月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金（タームローン33） トランシェC	株式会社三井住友銀行	1,500	-	-	1,500	固定金利（ＳＷＡＰ） 0.92075%	2023年12月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
	株式会社りそな銀行	1,100	-	-	1,100					
	三井住友信託銀行株式会社	1,000	-	-	1,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	700	-	-	700					
長期借入金	株式会社ＳＢＩ新生銀行	1,900	-	-	1,900	固定金利（ＳＷＡＰ） 0.67385%	2023年12月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,750	-	-	1,750	固定金利 0.41500%	2024年3月21日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	1,390	-	-	1,390	固定金利 0.56432%	2024年3月21日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金 トランシェB	株式会社三井住友銀行	3,000	-	-	3,000	固定金利（ＳＷＡＰ） 1.03080%	2024年6月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,630	-	-	2,630	固定金利 0.43200%	2024年6月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社ＳＢＩ新生銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.37900%	2024年6月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社りそな銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.37900%	2024年6月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	1,550	-	-	1,550	固定金利 0.52500%	2024年9月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2,000	-	-	2,000	固定金利 0.57250%	2024年9月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後

区　分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注1）	返済期限（注3）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	800	-	-	800	固定金利 0.58250%	2024年9月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	4,740	-	-	4,740	固定金利 0.18900%	2024年9月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金（タームローン33）トランシェD	株式会社三井住友銀行	1,800	-	-	1,800	固定金利（ＳＷＡＰ）1.02950%	2024年12月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
	三井住友信託銀行株式会社	1,000	-	-	1,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	700	-	-	700					
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	1,000	-	-	1,000	固定金利（ＳＷＡＰ）1.02950%	2024年12月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	1,500	-	-	1,500	固定金利（ＳＷＡＰ）0.78175%	2024年12月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社りそな銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利（ＳＷＡＰ）0.78175%	2024年12月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.55700%	2024年12月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	1,400	-	-	1,400	固定金利 0.19700%	2024年12月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社りそな銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.47200%	2025年3月21日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	5,500	-	-	5,500	固定金利 0.50000%	2025年3月21日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	三井住友海上火災保険株式会社	500	-	-	500	固定金利 0.41000%	2025年3月21日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社西日本シティ銀行	1,500	-	-	1,500	固定金利 0.45700%	2025年3月21日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社静岡銀行	1,000	-	-	1,000	変動金利 0.21364%	2025年3月21日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2,000	-	-	2,000	固定金利（ＳＷＡＰ）1.08700%	2025年6月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	5,000	-	-	5,000	固定金利 0.53300%	2025年6月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三井住友銀行	750	-	-	750	固定金利 0.36500%	2025年6月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金トランシェB	株式会社日本政策投資銀行	3,000	-	-	3,000	固定金利 1.05100%	2025年7月29日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	-	3,350	-	3,350	固定金利 0.31700%	2025年9月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後

区　分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注1）	返済期限（注3）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	3,000	-	-	3,000	固定金利（ＳＷＡＰ）0.93750%	2025年9月22日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社福岡銀行	3,500	-	-	3,500	固定金利0.49500%	2025年9月22日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社りそな銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利0.54600%	2025年9月22日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社七十七銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利0.45200%	2025年9月22日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,500	-	-	1,500	固定金利0.37900%	2025年9月22日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社中国銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利0.31900%	2025年12月22日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2,000	-	-	2,000	固定金利0.29000%	2025年12月22日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社群馬銀行	1,000	-	-	1,000	変動金利0.23364%	2025年12月22日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	1,390	-	-	1,390	固定金利0.70315%	2026年3月23日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	3,207	-	-	3,207	固定金利0.70315%	2026年3月23日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社みずほ銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利0.66000%	2026年3月23日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	300	-	-	300	固定金利0.48300%	2026年3月23日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社りそな銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利0.58600%	2026年3月23日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	1,500	-	-	1,500	固定金利0.33000%	2026年6月20日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	農林中央金庫	2,500	-	-	2,500	固定金利0.21800%	2026年6月22日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2,000	-	-	2,000	固定金利0.30900%	2026年6月22日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,200	-	-	1,200	固定金利0.32500%	2026年6月22日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	東京海上日動火災保険株式会社	1,000	-	-	1,000	固定金利0.32000%	2026年6月22日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社静岡銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利0.53100%	2026年9月24日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利0.66700%	2026年9月24日	期日一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後

区　分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注1）	返済期限（注3）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,115	-	-	2,115	固定金利 0.67900%	2026年 9月24日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社山口銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.30000%	2026年 9月24日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	農林中央金庫	4,500	-	-	4,500	変動金利 0.24364%	2026年 9月24日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社みずほ銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.65800%	2026年 12月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.65800%	2026年 12月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.65800%	2026年 12月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	住友生命保険相互会社	1,500	-	-	1,500	固定金利 0.62200%	2026年 12月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社りそな銀行	1,560	-	-	1,560	固定金利 0.34500%	2026年 12月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2,000	-	-	2,000	固定金利 0.26700%	2026年 12月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	5,000	-	-	5,000	固定金利 0.33000%	2027年 3月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	6,000	-	-	6,000	固定金利 0.78300%	2027年 3月23日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社りそな銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.67500%	2027年 3月23日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,500	-	-	1,500	固定金利 0.27800%	2027年 3月23日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2,000	-	-	2,000	固定金利 0.71500%	2027年 6月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社七十七銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.70800%	2027年 6月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.71500%	2027年 6月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2,500	-	-	2,500	固定金利 0.41800%	2027年 6月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2,560	-	-	2,560	固定金利 0.49900%	2027年 6月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後

区　分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注1）	返済期限（注3）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	1,400	-	-	1,400	固定金利 0.72700%	2027年 9月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社みずほ銀行	5,000	-	-	5,000	固定金利 0.71800%	2027年 9月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	4,000	-	-	4,000	固定金利 0.71800%	2027年 9月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,000	-	-	3,000	固定金利 0.33000%	2027年 9月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,250	-	-	1,250	固定金利 0.68900%	2027年 9月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	農林中央金庫	3,350	-	-	3,350	固定金利 0.36800%	2027年 12月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	オリックス銀行株式会社	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.63000%	2028年 3月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社みずほ銀行	800	-	-	800	固定金利 0.69700%	2028年 3月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	明治安田生命保険相互会社	500	-	-	500	固定金利 0.71000%	2028年 3月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社七十七銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.66300%	2028年 3月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	850	-	-	850	固定金利 0.30000%	2028年 3月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	農林中央金庫	1,500	-	-	1,500	固定金利 0.31000%	2028年 3月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金（グリーンローン）	株式会社三井住友銀行	-	1,500	-	1,500	固定金利 0.67200%	2028年 3月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社山口銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.36000%	2028年 6月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社ＳＢＩ新生銀行	1,560	-	-	1,560	固定金利 0.38000%	2028年 6月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	太陽生命保険株式会社	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.33000%	2028年 6月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,500	-	-	1,500	固定金利 0.33000%	2028年 6月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	三井住友海上火災保険株式会社	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.34000%	2028年 6月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2,000	-	-	2,000	固定金利 0.80800%	2028年 9月19日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後

区　分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注1）	返済期限（注3）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2,538	-	-	2,538	固定金利 0.81900%	2028年 9月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社みずほ銀行	1,269	-	-	1,269	固定金利 0.79700%	2028年 9月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,500	-	-	2,500	固定金利 0.31000%	2028年 9月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,000	-	-	3,000	固定金利 0.33000%	2028年 9月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	三井住友海上火災保険株式会社	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.30000%	2028年 12月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社ＳＢＩ新生銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.53900%	2029年 3月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	農林中央金庫	2,000	-	-	2,000	固定金利 0.38700%	2029年 3月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	900	-	-	900	固定金利 0.39200%	2029年 3月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,710	-	-	1,710	固定金利 0.54000%	2029年 3月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社ＳＢＩ新生銀行	500	-	-	500	固定金利 0.41900%	2029年 6月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,890	-	-	1,890	固定金利 0.72000%	2029年 6月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社ＳＢＩ新生銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.37000%	2029年 9月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社福岡銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.37000%	2029年 9月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	1,560	-	-	1,560	固定金利 0.54900%	2029年 9月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社みずほ銀行	650	-	-	650	固定金利 0.35000%	2029年 9月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	350	-	-	350	固定金利 0.28000%	2029年 9月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	1,500	-	-	1,500	固定金利 0.60300%	2029年 12月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社第四北越銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.35000%	2029年 12月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社みずほ銀行	1,500	-	-	1,500	固定金利 0.53600%	2029年 12月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後

区　分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注1）	返済期限（注3）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2,200	-	-	2,200	固定金利 0.37600%	2030年 3月19日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社みずほ銀行	300	-	-	300	固定金利 0.51400%	2030年 3月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社みずほ銀行	1,540	-	-	1,540	固定金利 0.70900%	2030年 3月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社福岡銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.45000%	2030年 5月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.44600%	2030年 6月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社みずほ銀行	1,430	-	-	1,430	固定金利 0.85600%	2030年 6月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	890	-	-	890	固定金利 0.85600%	2030年 6月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金（グリーンローン）	株式会社りそな銀行	-	1,200	-	1,200	固定金利 0.86900%	2030年 6月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	1,500	-	-	1,500	固定金利 0.42400%	2030年 9月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社みずほ銀行	-	1,000	-	1,000	固定金利 0.72700%	2030年 9月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	1,000	-	1,000	固定金利 0.71000%	2030年 9月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社りそな銀行	-	1,000	-	1,000	固定金利 0.72700%	2030年 9月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社山口銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.45000%	2030年 12月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	3,000	-	-	3,000	固定金利 0.52100%	2030年 12月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社西日本シティ銀行	1,150	-	-	1,150	固定金利 0.53700%	2031年 3月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.54000%	2031年 3月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社みなと銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.45000%	2031年 3月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社ＳＢＩ新生銀行	500	-	-	500	固定金利 0.53700%	2031年 3月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,560	-	-	2,560	固定金利 0.50000%	2031年 3月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後

区　分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注1）	返済期限（注3）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みなと銀行	1,000	-	-	1,000	固定金利 0.45000%	2031年 6月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	900	-	-	900	固定金利 0.48600%	2031年 9月22日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2,500	-	-	2,500	固定金利 0.45400%	2031年 9月22日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社ＳＢＩ新生銀行	2,500	-	-	2,500	固定金利 0.50100%	2031年 12月22日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金（ポジティブ・インパクト・ファイナンス）	三井住友信託銀行株式会社	-	5,000	-	5,000	固定金利 0.95500%	2031年 12月22日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金（ポジティブ・インパクト・ファイナンス）	三井住友信託銀行株式会社	2,560	-	-	2,560	固定金利 0.76800%	2032年 3月22日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社ＳＢＩ新生銀行	-	1,000	-	1,000	固定金利 0.85000%	2032年 9月23日	期日 一括返済	（注2）	無担保・無保証・非劣後
合計		264,037	15,050	15,500	263,587					

（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記載しています。

（注2）　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若しくは無担保投資法人債の償還資金です。

（注3）　長期借入金の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：百万円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	41,588	29,260	37,600	32,772	40,560

（注4）　長期借入金3,800百万円は、2022年9月20日に全額返済しています。

（注5）　長期借入金1,000百万円は、2022年9月20日に全額返済しています。

（注6）　長期借入金1,000百万円は、2022年9月20日に全額返済しています。

（注7）　長期借入金1,000百万円は、2022年9月20日に全額返済しています。

（注8）　長期借入金1,000百万円は、2022年9月20日に全額返済しています。

（注9）　長期借入金（トランシェA）4,000百万円は、2022年12月20日に全額返済しています。

（注10）長期借入金（タームローン33トランシェB）3,700百万円は、2022年12月20日に全額返済しています。

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2023年2月28日時点）

Ⅰ　資産総額	680,786,878,486円
Ⅱ　負債総額	329,589,039,697円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	351,197,838,789円
Ⅳ　発行済数量	2,760,000口
Ⅴ　1単位当たりの純資産額（Ⅲ／Ⅳ）（注）	127,246円

（注）1単位当たりの純資産額は、小数点以下を四捨五入して記載しています。

第６【販売及び買戻しの実績】

2023年2月期の直近6計算期間の本投資法人による販売及び買戻しの実績は以下のとおりです。

計算期間	発行日	発行口数（口）（注）	買戻口数（口）（注）	発行済投資口の総口数（口）（注）
第37期 自　2020年3月 1日 至　2020年8月31日	該当なし			2,760,000 (0)
第38期 自　2020年9月 1日 至　2021年2月28日	該当なし			2,760,000 (0)
第39期 自　2021年3月 1日 至　2021年8月31日	該当なし			2,760,000 (0)
第40期 自　2021年9月 1日 至　2022年2月28日	該当なし			2,760,000 (0)
第41期 自　2022年3月 1日 至　2022年8月31日	該当なし			2,760,000 (0)
第42期 自　2022年9月 1日 至　2023年2月28日	該当なし			2,760,000 (0)

（注）括弧内の数値は本邦外における発行口数、買戻口数及び発行済投資口の総口数です。

第７【参考情報】

当該計算期間の開始日から本書の日付までの間に、本投資法人が提出した金商法第25条第1項各号に掲げる書類は以下のとおりです。

１　有価証券報告書及びその添付書類
計算期間第41期（自：2022年3月1日　至：2022年8月31日）
2022年11月24日関東財務局長に提出

独立監査人の監査報告書

2023年５月24日

オリックス不動産投資法人
　役員会　御中

有限責任 あずさ監査法人
　東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　田澤　治郎

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　松井　貴志

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているオリックス不動産投資法人の2022年９月１日から2023年２月28日までの第42期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、オリックス不動産投資法人の2023年２月28日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得及び売却を行っている。また、資産の取得及び売却に係る契約の締結を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

・財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

・経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注1）上記の監査報告書の原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
（注2）XBRLデータは監査の対象には含まれていません。