

オリックス不動産投資法人

ORIX JREIT Inc.

決算・運用状況のご報告

第8期

自 平成 17年 9月 1日
至 平成 18年 2月 28日

Going OJR WAY

〓 投資法人の概要
〓 資産運用報告書
〓 貸借対照表

〓 損益計算書
〓 金銭の分配に係る計算書
〓 会計監査人の監査報告書

〓 キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
〓 その他

オリックス不動産投資法人

東京都港区浜松町2丁目4番1号
<http://www.orixjreit.com>

目次

オリックス不動産投資法人(OJR)は、オフィスビルを中心に商業施設、ホテル、倉庫・物流施設など様々な用途の不動産に投資を行う、日本で最初の総合型REITとして平成14年6月12日に東京証券取引所に上場いたしました。不動産事業を成長の原動力の一つと定めるオリックスグループとのシナジー強化、及びOJRならではの柔軟な成長戦略により資産価値の増大に取り組んでまいります。

投資法人の概要

投資方針	2
トピックス	3
財務概要	3
特集1	4
特集2	7
運用成績	8
ポートフォリオの概要	10
物件概要	14
投資口の状況	23
投資法人の仕組み	24
資産運用会社の紹介	24

資産運用報告書

資産運用の概況	25
投資法人の概況	32
投資法人の運用資産の状況	33
保有不動産の資本的支出	38
費用・負債の状況	39
期中の売買状況	41
経理の状況	43
その他	43
貸借対照表	44
損益計算書	46
金銭の分配に係る計算書	53
会計監査人の監査報告書	54
キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	55
その他	57

ご挨拶

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、オリックス不動産投資法人ならびにオリックス・アセットマネジメント株式会社に関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、ここに本投資法人第8期の営業の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期は、営業収益8,130百万円、経常利益3,445百万円を計上し、当期純利益3,442百万円を達成いたしました。

この結果、分配金(投資口1口当たり)を15,274円とさせていただきます。

今後とも、中長期的な「安定分配」と、「資産価値の増大」に尽力いたします。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



オリックス不動産投資法人
執行役員
オリックス・アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長
市川 洋

投資方針

オリックス不動産投資法人は、基本方針である着実な成長と中長期的な安定収益を実現するために、以下の投資方針に基づいて運用を行います。

用途

事務所(オフィス)を用途とする不動産へ概ね80%以上(取得価格ベース)を目途として配分していくことを目指します。商業施設、ホテル、住宅、それ以外の用途の不動産への投資は用途毎にきめ細かく厳選投資します。

地域

首都圏の一定都市(東京都心3区、その他東京23区及び東京周辺都市部)への投資比率を概ね80%以上(取得価格ベース)とすることを目途として資産の配分を行います。

物件規模

事務所(オフィス)については良質な中規模物件 に多数投資を行います。当面の間、管理運営の効率性の観点から、首都圏における事務所への投資については、資産規模50億円程度以上の不動産を中心に投資を行うこととします。

事務所(オフィス)については、延床面積3,000m²～15,000m²程度の物件をいします。

資産の入れ替え

ポートフォリオについては経済環境・市況変動の影響を受け変化していくことから、状況に応じて、物件の機動的な取得・保有・売却を目指します。

OJR WAY

平成17年8月18日付で導入された新投資方針“ OJR WAY ”は、総合型REITとしての特性を最大限に活かし、優良物件の取得機会を柔軟に求め、さらなる成長を目指すための投資スタイルです。ポートフォリオ全体の20%(取得価格ベース)を上限に、以下の「用途の側面」、「取得方法の側面」から投資を行います。

用途の側面

投資適格性があると判断できる場合は、市場では必ずしも評価の定まっていない不動産(例:倉庫・物流施設、介護施設、研修施設、いわゆる底地等)を取得することがあります。

取得方法の側面

優良物件の早期囲い込みを可能とするとともに、オリックス・リアルエステート株式会社(ORE)を含むオリックスグループ企業との協働関係(ORIXシナジー)の強化に伴うメリットを享受するため、開発案件を通じた物件取得に取り組みます。

トピックス

平成17年9・10月	新投資口(50,000口)の追加発行により、35,039百万円を調達
平成18年1月30日	蒲田グリーンビルの取得を決定(取得価格 :5,640百万円)
3月15日	オリックス赤坂2丁目ビルの取得を決定(取得価格 :21,860百万円)
3月27日	ラウンドクロス新宿5丁目の取得を決定(取得価格 :4,500百万円) 越谷ロジスティックセンターの取得を決定(取得価格:4,000百万円) ランディック赤坂ビル、ランディック第3赤坂ビルの売却を決定(売却価格合計 :13,800百万円) コミットメントライン(300億円)を設定
4月 1日	第三松豊ビルをラウンドクロス心齋橋へ名称変更

第8期及び平成18年4月19日時点で公表している第9期に関わる主な取り組みを記載しております。

財務概要

運用状況

	単 位	第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期	第 8 期
営業収益	百万円	6,072	6,576	6,425	7,373	8,130
営業利益	百万円	2,985	3,079	2,945	3,431	4,016
経常利益	百万円	2,483	2,589	2,469	2,883	3,445
当期純利益	百万円	2,482	2,588	2,467	2,882	3,442

分配状況

	単 位	第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期	第 8 期
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	円	14,156	14,772	14,068	16,437	15,274
分配金総額	百万円	2,482	2,590	2,467	2,882	3,442
1口当たり利益超過分配金	円	-	-	-	-	-
利益超過分配金総額	百万円	-	-	-	-	-
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	99.9
純資産配当率	%	2.8	2.9	2.8	3.2	2.8

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

財務状態

	単 位	第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期	第 8 期
総資産額	百万円	161,223	174,868	170,012	197,039	193,898
純資産額	百万円	88,306	88,412	88,288	88,703	124,302
純資産比率	%	54.8	50.6	51.9	45.0	64.1
1口当たり純資産額	円	503,536	504,140	503,436	505,805	551,545

(注) 期末発行済投資口数 第4期 175,372口 第5期 175,372口 第6期 175,372口 第7期 175,372口 第8期 225,372口

特集

特集.1 “ORIXシナジー”の深化、“OJR WAY”の具現化により、さらなる成長を目指す

【物件取得面における“ORIXシナジー”】

本投資法人は第8期以降新たに、4物件(取得価格計36,000百万円)の取得を決定し、資産総額は215,602百万円(今後の取得予定資産を含み売却予定資産を除く、取得価格ベースとなる見込みです。今回取得を決定した4物件の内、都心に位置する優良オフィス物件である「オリックス赤坂2丁目ビル」(取得価格21,860百万円)、「ラウンドクロス新宿5丁目」(取得価格4,500百万円)については、オリックス・リアルエステート株式会社(ORE)からの取得となります。

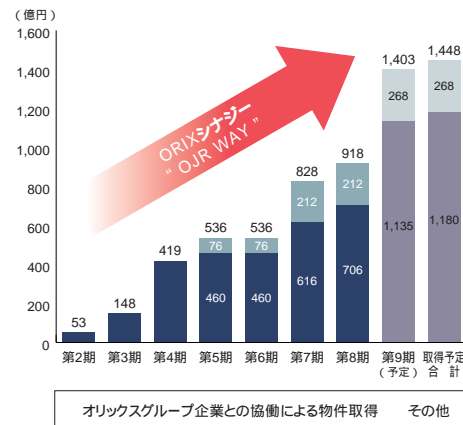
【“知られざる実力派ディベロッパー”OREとの協働】

オリックスグループにおいて不動産事業は、グループ全体の税引前当期純利益の約1割を担う重要な分野です(不動産事業の実績:平成16年度15,546百万円、前期比249%)。そのような不動産事業の中核をなす企業が、マンション・商業施設・オフィスビルの開発、分譲、管理等の事業を展開しているOREです。本投資法人では、不動産取得競争が激化している環境下においても着実な外部成長を遂げるために、オリックスグループ企業、特に、ディベロッパー業界でも有数の実績を誇る同社とのシナジー強化に継続して取り組んでおり、平成17年8月、同社より不動産売買及び賃貸市場の動向等について、情報提供やアドバイスの提供を受ける助言契約を締結するとともに、非常勤取締役の派遣受け入れを決定、本年3月には様々な分野での不動産開発や売買に精通した人材を取締役専務執行役員として迎えております。このほど、本投資法人の基幹物件となる「オリックス赤坂2丁目ビル」をはじめとする優良物件を取得できたのは、このようなシナジー強化の成果といえます。

【“OJR WAY”を具現化し、新たな成長局面へ】

さらに今回、新投資方針“OJR WAY”(詳細は2ページをご参照ください)に基づいた、本投資法人初の物流施設(倉庫)となる「越谷ロジスティックセンター」の取得によりポートフォリオの多様化を推進するとともに、運用資産の安定性及び収益性の向上が期待され、本投資法人はさらなる成長に向けた大きな一歩を踏み出したといえます。

これからも本投資法人では、この成長の歩みをさらに進めるために、ORIXシナジーの強化、そして、総合型REITとしての強みを最大限に活かす“OJR WAY”の具現化という本投資法人ならではの成長戦略により、資産価値の増大に取り組んでまいります。



上記数値は各期末時点での累積物件取得価格です。
第9期、取得予定合計の数値は平成18年4月19日現在において売買契約等を締結済みの取得予定物件を含みます。

オリックス赤坂2丁目ビル



所在地：東京都港区赤坂2丁目9番11号
建築時期：平成16年11月
階数：地上10階 地下2階
地積：2,133.58m²
延床面積：14,233.15m²
テナント数：10
稼働率：100%(平成18年3月31日現在)
取得価格：21,860百万円
用途区分：事務所(オフィス)

本投資法人の運用不動産の中で最大の取得価格となる「オリックス赤坂2丁目ビル」は、交通利便性・立地のステイタスから人気の高い赤坂に位置しており、オフィス中心の総合型REITである本投資法人の核となる物件の一つです。竣工は平成16年11月と新しく、地下2階が東京メトロ「溜池山王」駅コンコースに直結、1フロアの面積が約300坪と比較的大規模かつ、フロア形状は柱のない長方形の使いやすい仕様となっています。今般オフィスマーケットにおいて求められている近(駅から近い)・新(築年数が浅い)・大(1フロアの面積が広い)のニーズを満たし、オフィスビルが建ち並ぶ赤坂エリアにおいてもひととき高い競争力を有する物件です。また、地下1・2階部分は視認性を高めた構造となっており、「溜池山王」駅の1日平均約11万人という乗降客を対象とする商業テナントの需要も見込まれます。本投資法人では、オフィスビルへの強いテナントニーズの継続が予測されている赤坂エリアのマーケット環境を追い風とし、高い稼働率の維持、内部成長の実現に取り組んでまいります。

出所:東京地下鉄株式会社「駅別乗降人員順位表(平成16年度1日平均)」



地下2階が駅コンコースに直結しており、雨天時も雨にぬれることなく出入りできます。

特集

ラウンドクロス新宿5丁目



所在地：東京都新宿区新宿5丁目1001番52外(地番)
 竣工予定時期：平成18年11月
 階数：地上10階 地下2階
 地積：534.75m²
 延床面積：4,610.05m²(予定)
 取得価格：4,500百万円
 用途区分：事務所(オフィス)



(注)当該運用不動産の名称は、「(仮称)新宿5丁目ビル」から「ラウンドクロス新宿5丁目」に確定いたしました。

「ラウンドクロス新宿5丁目」は、1日300万人以上の乗降客数を有する、都内屈指の交通アクセス拠点であるJR「新宿」駅の東口ゾーンに位置する、平成18年11月竣工予定の新築物件です。東京メトロ丸ノ内線・都営新宿線「新宿三丁目」駅徒歩3分、JR「新宿」駅も徒歩圏内にあるほか、平成20年3月には東京メトロ地下鉄13号线「(仮称)新宿三丁目」駅が開業し、本物件の地下2階と地下道で直結する予定です。また、競合エリア内に築年数が古い物件が多い中、本物件は基準階面積は100坪未満と小振りながら、フロア形状も柱のない長方形の使いやすい仕様となっていることに加え、高水準のスペックを備えた新築物件であり、高い競争力を有しています。竣工後は、近時のオフィスマーケットの好環境も後押しし、高い稼働率が期待できます。

Q.「優良物件の早期囲い込み」が可能となる以外にも、開発案件の物件を取得するメリットはありますか？

A. 開発案件の大半は、開発段階では売買契約を締結するだけですが、本投資法人の場合、これまでに培った物件管理のノウハウを活かし、施工段階から「テナント満足度の向上」の視点に立ったアイデアを盛り込めるよう積極的に働きかけています。これは、助言契約を締結しているOREからの取得であるからこそ可能なことであり、本投資法人だからこそできる開発案件の大きなメリットといえます。昨年10月に竣工した本投資法人初の開発案件である「ラウンドクロス新宿」は、長期保有の視点からライフサイクルコストを抑えつつ、テナント様によりご満足いただける設備を備えたビルにすることができ、テナント・リーシングも順調に進んでおります。今回取得を決定した「ラウンドクロス新宿5丁目」についても、OREと協力し、より質の高いビルを造りあげたいと考えております。

越谷ロジスティックセンター



所在地：埼玉県越谷市流通団地3丁目3番地5外
 建築時期：平成18年1月
 階数：地上4階
 地積：8,000.04m²
 延床面積：19,161.31m²
 テナント数：1
 稼働率：100%(平成18年3月31日現在)
 取得価格：4,000百万円
 用途区分：物流施設(倉庫)



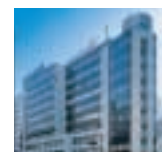
「越谷ロジスティックセンター」は、「ORIX WAY」物件であり、本投資法人初となる物流施設(倉庫)です。本物件は、首都圏を管轄する大型配送拠点として注目されている越谷市の大規模流通団地内に位置し、東京外環自動車道より首都圏全域へ、また国道4号線により東京都心部への配送が可能であり、IC(草加、三郷、浦和)へのアクセスも良好という高い交通利便性を有しています。また、床荷重や天井高等、高水準の基本スペックを備えるとともに、トラックヤード、パース(荷物の積み下ろしのための駐車スペース)も十分確保されており、実用性及び汎用性に優れた倉庫・物流施設です。

Q. 倉庫・物流施設に投資する際の利点やリスクを教えてください。

A. 倉庫・物流施設の利点としては、一般的に賃貸借契約が長期に及ぶ傾向があるため、テナント定着率が高く長期の安定収益が見込まれることが挙げられます。中でも、今回の取得物件のようなシングルテナント型は、管理・修繕をテナント自らが行うため、オフィス等と比較して運営管理業務の負担が少なく、効率的な運営が可能です。リスクとしては、オフィスに比べて物件数が少なく、市場規模が小さいため、売買市場における流動性が低いこと、そして、シングルテナント型の倉庫・物流施設の場合、ユーザーによって仕様がカスタマイズされるため、テナント退去後に後継テナントを誘致しにくいことが挙げられますが、今回取得を決定した「越谷ロジスティックセンター」については、立地に優れ、高水準の基本スペックを備えている等、実用性・汎用性が高いことから、リスクを低減できているものと考えます。

特集.2 ランディック赤坂ビル、ランディック第3赤坂ビルの売却によりポートフォリオの質の改善を推進

ランディック赤坂ビル及びランディック第3赤坂ビルは、各々築後33年及び24年が経過し、物理的・機能的陳腐化が進行していたため、本投資法人では、かねてより大規模改修・建替え、売却の各選択肢を検討してまいりました。この度、ポートフォリオのNOI利回り向上及び築年数の若返り、そして、今回の「オリックス赤坂2丁目ビル」取得に伴う赤坂エリアへの物件集中の緩和等を考慮し、平成18年3月27日、売却¹⁾することを決定いたしました。これにより、ポートフォリオの平均築年数は前期末の12.0年から9.6年²⁾へと改善されております。

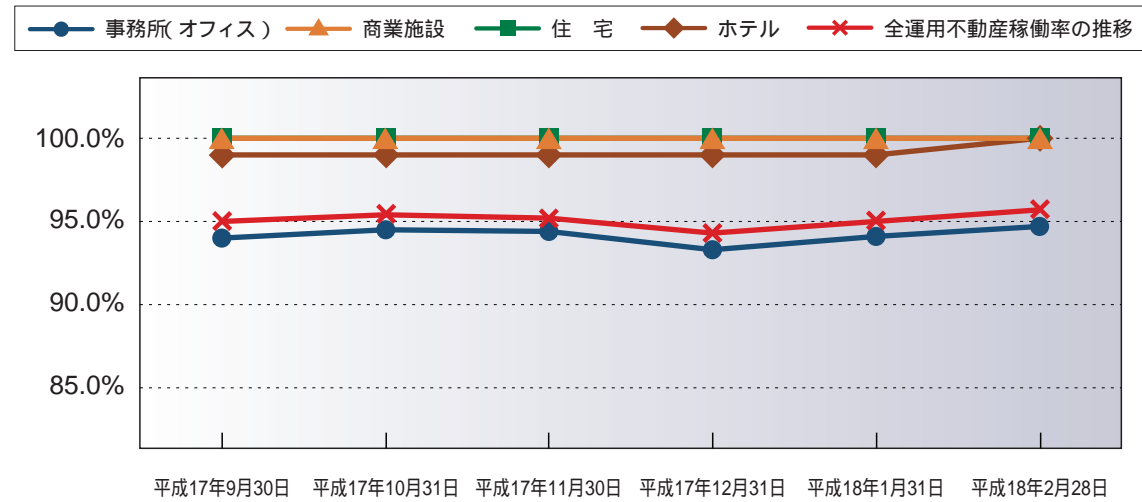


ランディック赤坂ビル
ランディック第3赤坂ビル

1 2物件の売却価格は13,800百万円、平成18年2月末日現在の帳簿価格は12,527百万円(百万円未満切り捨て)となっております。
 2 平成18年4月19日現在公表済の新規取得資産及び取得予定資産を含め、売却予定の物件を控除した数値を記載しております。ただし、未竣工のラウンドクロス新宿5丁目を除きます。

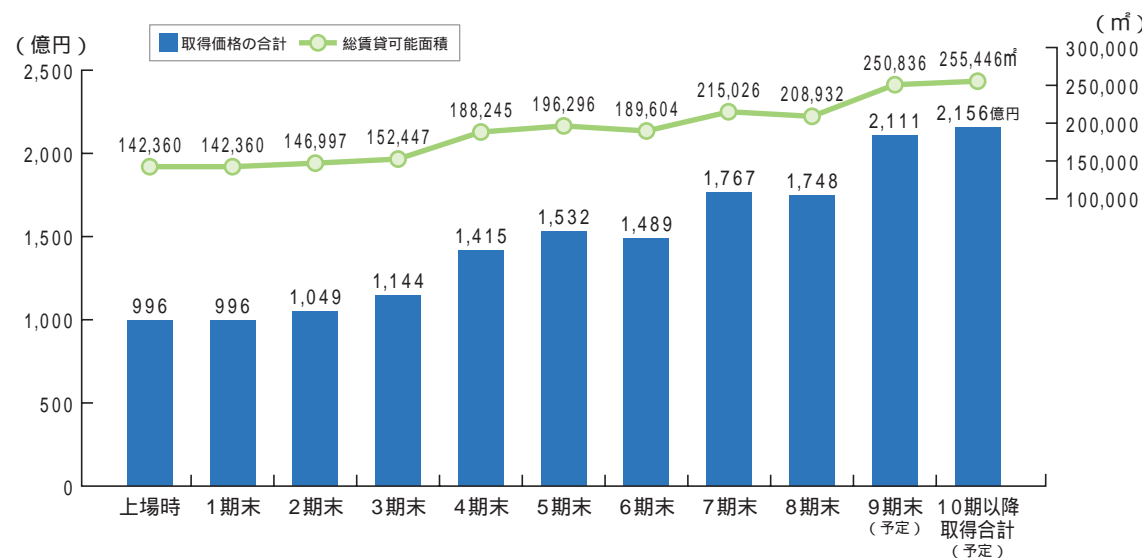
運用成績

稼働率の推移（平成17年9月～平成18年2月）



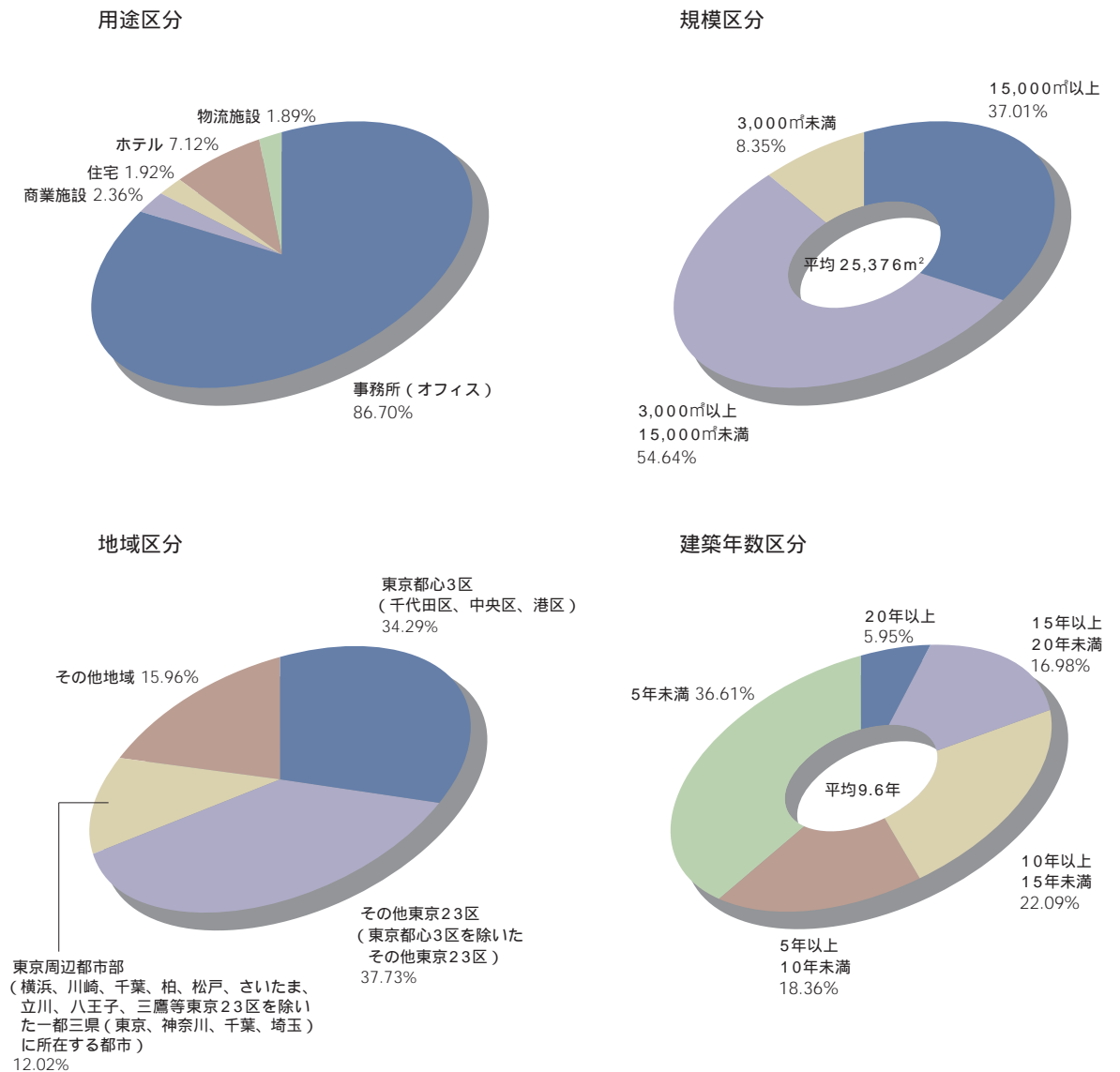
	平成17年9月30日	平成17年10月31日	平成17年11月30日	平成17年12月31日	平成18年1月31日	平成18年2月28日
事務所(オフィス)	94.0%	94.5%	94.4%	93.3%	94.1%	94.7%
商業施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
住宅	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ホテル	99.0%	99.0%	99.0%	99.0%	99.0%	100.0%
全運用不動産稼働率の推移	95.0%	95.4%	95.2%	94.3%	95.0%	95.7%

ポートフォリオ成長の推移



(注) 上記の「取得価格」は、売買契約書等に記載された売買価格(単位未満切捨て)をいいます。ただし、第9期末以降の「取得価格の合計」には、平成18年4月19日現在において取得済み及び売買契約等を締結済みの取得予定物件を含み、売買契約等を締結済みの売却予定物件の取得価格を控除した数値です。

取得(予定)価格に基づくポートフォリオデータ(平成18年4月19日現在)



(注.1) 各円グラフに記載する比率はそれぞれ小数点第3位を四捨五入しております。なお、各比率の合計は四捨五入の関係上100%に一致しない場合があります。
 (注.2) 上記は第9期中の新規取得資産及び取得予定資産を含め売却予定の物件を控除した運用不動産のポートフォリオ分散状況です。ただし、未竣工のラウンドクロス新宿5丁目を除きます。
 (注.3) 上記の「取得(予定)価格」は、売買契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格には消費税は含まれておりません。
 (注.4) 規模区分の延床面積は、本投資法人の持分にかかわらず、建物1棟全体の延床面積を基準に分類しております。

ポートフォリオの概要

本投資法人が保有又は取得を予定している運用不動産の一覧は次のとおりです。(本投資法人の役員会開催日(注12) 平成18年4月19日現在)

用途	地域区分	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (m ²)	建築時期	取得(予定)価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	
東京 都心 3区		赤坂協和ビル	東京都港区赤坂1丁目6番14号	3,382.28	昭和53年6月	2,087	1.0	
		青山サンクレストビル	東京都港区北青山2丁目13番5号	2,790.06	昭和54年9月	3,356	1.6	
		日交一番町ビル	東京都千代田区一番町13番3号外	3,300.66	平成6年3月	3,900	1.8	
		ピサイド白金	東京都港区白金台5丁目18番9号	2,083.04	平成1年9月	1,300	0.6	
		ラウンドクロス青山	東京都港区南青山2丁目27番25号	3,280.88	昭和61年10月	4,529	2.1	
		ラウンドクロス赤坂見附	東京都港区赤坂3丁目9番18号	1,323.28	昭和63年2月	1,650	0.8	
		日本橋イーストビル	東京都中央区東日本橋2丁目24番14号	2,275.01	平成1年10月	1,720	0.8	
		ランディック南麻布ビル	東京都港区南麻布4丁目11番21号	3,182.80	平成4年5月	1,394	0.7	
		ランディック第2赤坂ビル	東京都港区赤坂2丁目10番9号	2,787.39	昭和53年10月	2,624	1.2	
		ランディック第2三田ビル	東京都港区芝5丁目5番1号	2,353.67	平成2年5月	1,748	0.8	
		芝大門ビル	東京都港区芝大門1丁目3番4号	2,588.50	昭和63年10月	2,195	1.0	
		ランディック永井ビル	東京都中央区築地3丁目9番9号外	3,996.89	平成4年5月	3,378	1.6	
		オリックス神保町ビル	東京都千代田区神田神保町2丁目4番13号	3,211.50	平成9年3月	4,177	2.0	
		オリックス芝2丁目ビル	東京都港区芝2丁目14番5号	6,753.13	平成15年1月	7,500	3.6	
		青山246ビル	東京都港区南青山5丁目6番26号	2,428.81	平成2年11月	5,200	2.5	
		オリックス赤坂2丁目ビル	東京都港区赤坂2丁目9番11号	10,350.35	平成16年11月	21,860	10.4	
	その他 東京 23区		キャロットタワー	東京都世田谷区太子堂4丁目1番1号	6,945.48	平成8年11月	5,479	2.6
			東陽MKビル	東京都江東区東陽7丁目2番14号	9,805.80	平成9年4月	5,270	2.5
			日交元代々木ビル	東京都渋谷区元代々木町30番13号	7,724.98	平成4年4月	5,091	2.4
		ラウンドクロス西新宿	東京都新宿区西新宿1丁目18番17号	1,248.18	平成11年6月	2,650	1.3	
		ピサイド木場	東京都江東区木場2丁目17番16号	4,859.94	平成3年8月	2,450	1.2	
		DT外苑	東京都渋谷区神宮前2丁目4番12号	2,567.47	平成2年2月	2,430	1.2	
		代々木フォレストビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷5丁目18番20号	1,966.33	昭和62年6月	1,473	0.7	
		オリックス池袋ビル	東京都豊島区南池袋1丁目19番6号	5,539.92	平成14年7月	9,577	4.5	
		オリックス新宿ビル	東京都新宿区新宿4丁目3番25号	6,224.06	平成15年5月	8,300	3.9	
		シーフォートスクエア/ センタービルディング	東京都品川区東品川2丁目3番12号外	22,194.96	平成4年6月	18,000	8.5	
		ラウンドクロス新宿	東京都渋谷区代々木2丁目11番17号	4,735.88	平成17年10月	8,020	3.8	
		蒲田グリーンビル	東京都大田区西蒲田7丁目37番10号	7,900.10	平成6年2月	5,640	2.7	
東京周辺 都市部			ネオ・シティ三鷹	東京都三鷹市下連雀3丁目35番1号	4,622.21	平成5年9月	2,200	1.0
		エクセレント川崎ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町26番地4	5,519.20	平成5年1月	4,130	2.0	

用途	地域区分	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (m ²)	建築時期	取得(予定)価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
事務所 (オフィス)	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	愛知県名古屋市中区錦1丁目5番11号	11,638.99	昭和56年2月	4,500	2.1
		ラウンドクロス心齋橋	大阪府大阪市中央区西心齋橋2丁目2番3号	16,785.52	昭和61年4月	13,600	6.4
		ORIX高麗橋ビル	大阪府大阪市中央区高麗橋3丁目2番7号	6,863.85	平成16年7月	5,560	2.6
		ORE名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦2丁目9番29号	12,215.45	平成16年2月	10,040	4.8
事務所計				195,446.57		183,028	86.7
商業施設	東京都心3区	日本地所南青山ビル	東京都港区南青山3丁目16番3号	997.36	平成9年11月	2,548	1.2
	その他 東京23区 商業施設計	CUBE代官山	東京都渋谷区猿楽町1番9号4号外	899.82	平成15年1月	2,435	1.2
				1,897.18		4,983	2.4
住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	東京都港区西麻布1丁目14番6号	1,337.31	平成12年4月	1,219	0.6
	その他 東京23区 住宅計	グランドメゾン白山	東京都文京区白山4丁目3番16号	1,160.17	平成5年5月	455	0.2
		ソネット上池袋	東京都豊島区上池袋4丁目10番8号	5,853.00	平成9年2月	2,377	1.1
				8,350.48		4,051	1.9
ホテル	東京周辺都市部	クロスゲート	神奈川県横浜市中区桜木町1丁目1番67号	25,942.59	平成12年9月	15,040	7.1
	ホテル計			25,942.59		15,040	7.1
物流施設	東京周辺都市部	越谷ロジスティックセンター	埼玉県越谷市流通団地3丁目3番地5外	19,200.00	平成18年1月	4,000	1.9
	物流施設計			19,200.00		4,000	1.9
総計				250,836.82		211,102	100.0

- (注1) 上記の取得(予定)価格は、売買契約書等に記載された売買価格(単位未満切捨て)です。なお、価格には消費税は含まれておりません。
- (注2) 赤坂協和ビル、青山サンクレストビル、ランディック永井ビル、キャロットタワー、東陽MKビル、DT外苑、シーフォートスクエア/センタービルディング、ネオ・シティ三鷹、グランドメゾン白山、ソネット上池袋については、それぞれ本投資法人の持分についての価格です。なお、シーフォートスクエア/センタービルディングについては、本投資法人が信託受益権の100%を取得した場合の数値を記載しております。
- (注3) 「取得価格比率」は、取得(予定)価格の合計に対する各運用不動産の取得(予定)価格の比率をいいます。
- (注4) 「取得価格比率」は、小数点第2位を四捨五入しています。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5) 第9期中の新規取得資産及び取得予定資産は赤字にて表示しております。このうち、蒲田グリーンビルの取得日は平成18年3月1日、ラウンドクロス新宿の取得予定日は平成18年4月28日、越谷ロジスティックセンターの取得予定日は平成18年4月28日、オリックス赤坂2丁目ビルの取得予定日は平成18年5月15日です。また、シーフォートスクエア/センタービルディングは、その信託受益権の準共有持分の50%を平成17年9月30日に取得、その残余である50%は平成18年4月28日に取得を予定しております。
- (注6) 上記の他、平成18年11月に竣工予定のラウンドクロス新宿5丁目について、平成18年3月27日付で売買契約を締結し、平成19年4月26日に取得の予定です。当該運用不動産の取得予定価格は4,500百万円です。
- (注7) 平成17年9月27日付でアセント神田、平成17年10月7日付でサニービル、平成17年11月1日付で芝イーストビル、センターまちや、早稲田駅前ビル、オー・エックス亀戸ビル、オー・エックス芭蕉の辻ビル、オー・エックス大津ビル、オー・エックス水戸ビルの譲渡をそれぞれ行いました。
- (注8) 平成18年6月1日付でランディック赤坂ビル、ランディック第3赤坂ビルの譲渡を行う予定であり、上記一覧表には記載していません。
- (注9) ラウンドクロス新宿5丁目の取得予定価格を含めると、本投資法人が保有する運用不動産の取得価格合計は、215,602百万円となる予定です。
- (注10) OJR WAY物件(ラウンドクロス新宿、越谷ロジスティックセンター、ラウンドクロス新宿5丁目)の取得価格(16,520百万円)が(注9)の運用不動産の取得価格合計(215,602百万円)に占める割合は7.7%です。
- (注11) ラウンドクロス心齋橋は、平成18年4月1日付で第三松豊ビルの変名変更を行ったものです。
- (注12) 平成18年4月19日に、投信法第131条第1項に基づき第8期の計算書類等の承認に係る本投資法人の役員会が開催されました。
- (注13) 総賃貸可能面積は、平成18年2月28日時点の数値を記載しています。
- (注14) 代々木フォレストビルの地下1階は、建築確認申請に記載された面積と現況の面積が相違しており、その結果、本建物全体で約2.4%程度、容積率を超過しております。今後、改修工事を予定しており、その結果、地下面積が減少することが予想されます。

物件概要

第9期中の新規取得運用不動産及び取得予定運用不動産（本投資法人の役員会開催日 平成18年4月19日現在）


Office 蒲田グリーンビル **事務所**

所在地 東京都大田区
西蒲田7丁目37番10号

建築時期 平成6年2月

階数 地上11階 地下1階

地積 2,053.65㎡

延床面積 11,527.38㎡

取得日 平成18年3月1日


Office ラウンドクロス新宿 **事務所**

所在地 東京都渋谷区
代々木2丁目11番17号

建築時期 平成17年10月

階数 地上9階 地下2階

地積 731.53㎡

延床面積 6,390.10㎡

取得予定日 平成18年4月28日


Office シーフォートスクエア/センタービルディング **事務所**

所在地 東京都品川区
東品川2丁目3番12号外

建築時期 平成4年6月

階数 地上30階 地下2階

地積 17,189.24㎡ (41.43%)^(注.1)

延床面積 146,697.51㎡^(注.2)

取得予定日 平成18年4月28日 (50%)^(注.3)



- (注.1)括弧内の数値は本投資法人の所有権における共有持分割合（100%取得後）を示します。
- (注.2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階から25階の専有部分の床面積として、38,934.71㎡（100%取得後）を所有する予定です。
- (注.3)括弧内の数値は本投資法人が当該取得予定日に購入する信託受益権の準共有持分割合を示します。なお、平成17年9月30日に取得済みの50%分とあわせて、専有部分の100%を取得予定です。

Office オリックス赤坂2丁目ビル **事務所**

所在地 東京都港区赤坂2丁目9番11号

建築時期 平成16年11月

階数 地上10階 地下2階

地積 2,133.58㎡

延床面積 14,233.15㎡

取得予定日 平成18年5月15日





Logistics 越谷ロジスティックセンター **物流施設**

所在地 埼玉県越谷市
流通団地3丁目3番地5外
建築時期 平成18年1月
階数 地上4階
地積 8,000.04㎡
延床面積 19,161.31㎡
取得予定日 平成18年4月28日



第10期以降の取得予定運用不動産（本投資法人の役員会開催日 平成18年4月19日現在）

Office ラウンドクロス新宿5丁目 **事務所**

所在地 東京都新宿区
新宿5丁目1001番52外（地番）
竣工予定時期 平成18年11月
階数 地上10階 地下2階
地積 534.75㎡
延床面積 4,610.05㎡（予定）
取得予定日 平成19年4月26日



（注）当該運用不動産の名称は、「（仮称）新宿5丁目ビル」から「ラウンドクロス新宿5丁目」に確定いたしました。

平成18年2月28日現在本投資法人が保有する運用不動産

Office 赤坂協和ビル **事務所(オフィス)**

所在地 東京都港区赤坂
1丁目6番14号
建築時期 昭和53年6月
階数 地上8階 地下1階
地積 901.25㎡（68.86%）^(注1)
延床面積 6,951.11㎡^(注2)

（注1）括弧内の数値は本投資法人の所有に係る共有持分割合を示します。
（注2）本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階から地上8階の専有部分の床面積として、3,369.67㎡を所有しています。

Office 日交一番町ビル

所在地 東京都千代田区一番町13番3号、4号（駐車場部分）

事務所部分
建築時期 平成6年3月
階数 地上8階
地積 975.23㎡
延床面積 4,278.36㎡

駐車場部分
建築時期 平成6年2月
階数 地上1階
地積 173.32㎡
延床面積 87.97㎡

Office ラウンドクロス青山

所在地 東京都港区南青山
2丁目27番25号
建築時期 昭和61年10月
階数 地上10階 地下1階
地積 809.48㎡
延床面積 4,540.71㎡

Office 青山サンクレストビル

所在地 東京都港区北青山
2丁目13番5号
建築時期 昭和54年9月
階数 地上8階 地下2階
地積 1,682.34㎡（38.00%）^(注1)
延床面積 9,851.12㎡^(注2)

（注1）括弧内の数値は本投資法人の所有権における共有持分割合を示します。
（注2）本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下2階から地上4階の専有部分の床面積として、2,818.18㎡を所有しています。

Office ビサイド白金

所在地 東京都港区白金台
5丁目18番9号
建築時期 平成1年9月
階数 地上11階 地下1階
地積 826.79㎡
延床面積 3,231.05㎡

Office ラウンドクロス赤坂見附

所在地 東京都港区赤坂
3丁目9番18号
建築時期 昭和63年2月
階数 地上9階
地積 213.81㎡
延床面積 1,526.01㎡

Office 日本橋イーストビル



所在地 東京都中央区東日本橋
2丁目24番14号
建築時期 平成1年10月
階数 地上8階
地積 440.59㎡
延床面積 3,087.98㎡

Office ランディック南麻布ビル



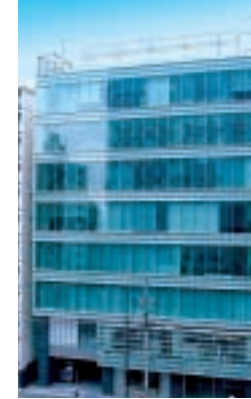
所在地 東京都港区南麻布
4丁目11番21号
建築時期 平成4年5月
階数 地上6階 地下1階
地積 941.77㎡
延床面積 4,159.49㎡

Office オリックス神保町ビル



所在地 東京都千代田区神田神保町
2丁目4番13号
建築時期 平成9年3月
階数 地上8階 地下1階
地積 598.04㎡
延床面積 4,247.18㎡

Office オリックス芝2丁目ビル



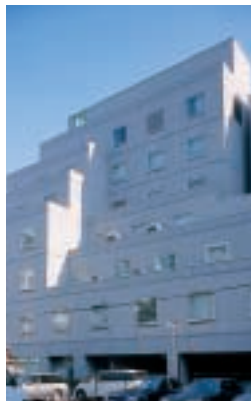
所在地 東京都港区芝
2丁目14番5号
建築時期 平成15年1月
階数 地上8階 地下1階
地積 1,368.45㎡
延床面積 9,223.18㎡

Office ランディック第2赤坂ビル



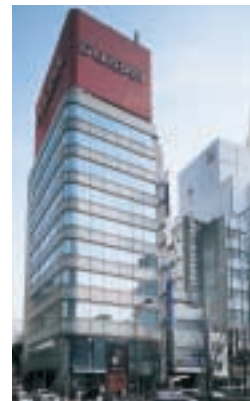
所在地 東京都港区赤坂
2丁目10番9号
建築時期 昭和53年10月
階数 地上9階
地積 476.87㎡
延床面積 3,288.83㎡

Office ランディック第2三田ビル



所在地 東京都港区芝
5丁目5番1号
建築時期 平成2年5月
階数 地上7階 地下1階
地積 666.07㎡
延床面積 3,385.98㎡

Office 青山246ビル



所在地 東京都港区南青山
5丁目6番26号
建築時期 平成2年11月
階数 地上10階 地下1階
地積 427.46㎡
延床面積 2,805.01㎡

Office キャロットタワー



所在地 東京都世田谷区太子堂
4丁目1番1号
建築時期 平成8年11月
階数 地上27階 地下5階
地積 9,149.66㎡(注1)^(注1)
延床面積 75,388.36㎡^(注2)

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有権における敷地権割合を示します。
(注2)本建物は区分所有物件であり、地上11階から16階までの専有部分の床面積として5,720.70㎡、地下3階から地上3階の専有部分の床面積として、1,227.07㎡を所有しています。

Office 芝大門ビル



所在地 東京都港区芝大門
1丁目3番4号
建築時期 昭和63年10月
階数 地上9階
地積 472.11㎡
延床面積 3,446.57㎡

Office ランディック永井ビル



所在地 東京都中央区築地
3丁目9番9号外
建築時期 平成4年5月
階数 地上10階 地下1階
地積 840.99㎡^(注1)
延床面積 6,176.84㎡^(注2)

(注1)うち698.32㎡については共有であり、このうち本投資法人の共有持分は94.49%となっております。
(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階から地上4階まで、地上6階から地上10階の専有部分の床面積として、4,223.74㎡を所有しています。
(注3)当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。

Office 東陽MKビル



所在地 東京都江東区東陽
7丁目2番14号
建築時期 平成9年4月
階数 地上10階 地下1階
地積 5,897.31㎡(63.11%)^(注1)
延床面積 19,383.34㎡^(注2)

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有権における敷地権割合を示します。
(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階から地上10階の専有部分の床面積として、13,778.59㎡を所有しています。

Office 日交元代々木ビル



所在地 東京都渋谷区元代々木町
30番13号
建築時期 平成4年4月
階数 地上8階 地下2階
地積 1,704.65㎡
延床面積 10,695.54㎡

Office ラウンドクロス西新宿



所在地 東京都新宿区西新宿
1丁目18番17号
建築時期 平成11年6月
階数 地上12階 地下1階
地積 133.95㎡
延床面積 1,319.09㎡

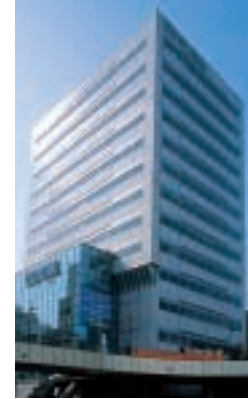
(注)当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。

Office ビサイド木場



所在地 東京都江東区木場
2丁目17番16号
建築時期 平成3年8月
階数 地上7階
地積 1,849.41㎡
延床面積 5,669.10㎡

Office ネオ・シティ三鷹



所在地 東京都三鷹市下連雀
3丁目35番1号
建築時期 平成5年9月
階数 地上14階 地下2階
地積 2,755.11㎡(28.35%)^(注1)
延床面積 19,706.10㎡^(注2)

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有に係る敷地権割合を示します。
(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上7階から地上14階の専有部分の床面積として、4,533.73㎡を所有しています。

Office エクセレント川崎ビル



所在地 神奈川県川崎市川崎区
駅前本町26番地4
建築時期 平成5年1月
階数 地上10階 地下1階
地積 1,005.63㎡
延床面積 8,135.33㎡

Office DT外苑



所在地 東京都渋谷区神宮前
2丁目4番12号
建築時期 平成2年2月
階数 地上7階 地下1階
地積 1,110.14㎡(83.80%)^(注1)
延床面積 4,307.28㎡^(注2)

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有に係る共有持分割合を示します。
(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上2階から地上7階の専有部分の床面積として、2,527.06㎡を所有しています。また、地下1階の駐車場 450.71㎡は共有であり、このうち本投資法人は共有持分として84.21%を所有しています。

Office 代々木フォレストビル



所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷
5丁目18番20号
建築時期 昭和62年6月
階数 地上10階 地下1階
地積 424.44㎡
延床面積 2,278.39㎡

Office 名古屋伊藤忠ビル



所在地 愛知県名古屋市中区錦
1丁目5番11号
建築時期 昭和56年2月
階数 地上9階 地下2階
地積 2,041.75㎡
延床面積 17,981.69㎡

Office ラウンドクロス心斎橋



所在地 大阪府大阪市中央区
西心斎橋2丁目2番3号
建築時期 昭和61年4月
階数 地上14階 地下2階
地積 2,304.74㎡
延床面積 23,483.28㎡

(注)平成18年4月1日付で第三松豊ビルから名称変更を行いました。

Office オリックス池袋ビル



所在地 東京都豊島区南池袋
1丁目19番6号
建築時期 平成14年7月
階数 地上9階 地下1階
地積 834.20㎡
延床面積 6,905.23㎡

Office オリックス新宿ビル



所在地 東京都新宿区新宿
4丁目3番25号
建築時期 平成15年5月
階数 地上10階
地積 1,113.87㎡
延床面積 8,720.09㎡

Office ORIX高麗橋ビル



所在地 大阪府大阪市中央区
高麗橋3丁目2番7号
建築時期 平成16年7月
階数 地上8階 地下1階
地積 1,668.18㎡
延床面積 9,478.43㎡

Office ORE名古屋伏見ビル



所在地 愛知県名古屋市中区
錦2丁目9番29号
建築時期 平成16年2月
階数 地上11階 地下1階
地積 1,998.46㎡
延床面積 15,817.39㎡

Retail 日本地所南青山ビル **商業施設**



所在地 東京都港区南青山
3丁目16番3号
建築時期 平成9年11月
階数 地上2階
地積 831.52㎡
延床面積 985.36㎡

Retail CUBE代官山



所在地 東京都渋谷区猿楽町
19番4号外
建築時期 平成15年1月
階数 A棟～E棟：地上2階建
F棟：平屋建
地積 896.85㎡
延床面積 899.82㎡

Residence パークアクセス西麻布ステージ **住宅**



所在地 東京都港区西麻布
1丁目14番6号
建築時期 平成12年4月
階数 地上9階 地下2階
地積 353.09㎡
延床面積 1,947.18㎡

Residence グランドメゾン白山



所在地 東京都文京区白山
4丁目36番16号
建築時期 平成5年5月
階数 地上10階 地下1階
地積 690.33㎡(54.38%)^(注1)
延床面積 2,506.69㎡^(注2)

(注1)括弧内の数値は本投資法人の地上権における敷地権割合を示します。
(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上1階から地上10階の専有部分の床面積として、1,045.92㎡を所有しています。

Residence ソネット上池袋



所在地 東京都豊島区上池袋
4丁目10番8号
建築時期 平成9年2月
階数 地上14階 地下2階
地積 2,079.75㎡(77.57%)^(注1)
延床面積 8,983.00㎡^(注2)

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有に係る共有持分割合を示します。
(注2)建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上2階から地上14階の専有部分の床面積として、5,478.15㎡を所有しています。また、地下2階の駐車場(395.31㎡)は共有であり、このうち本投資法人は共有持分として97.83%を所有しています。

Hotel クロスゲート **ホテル**

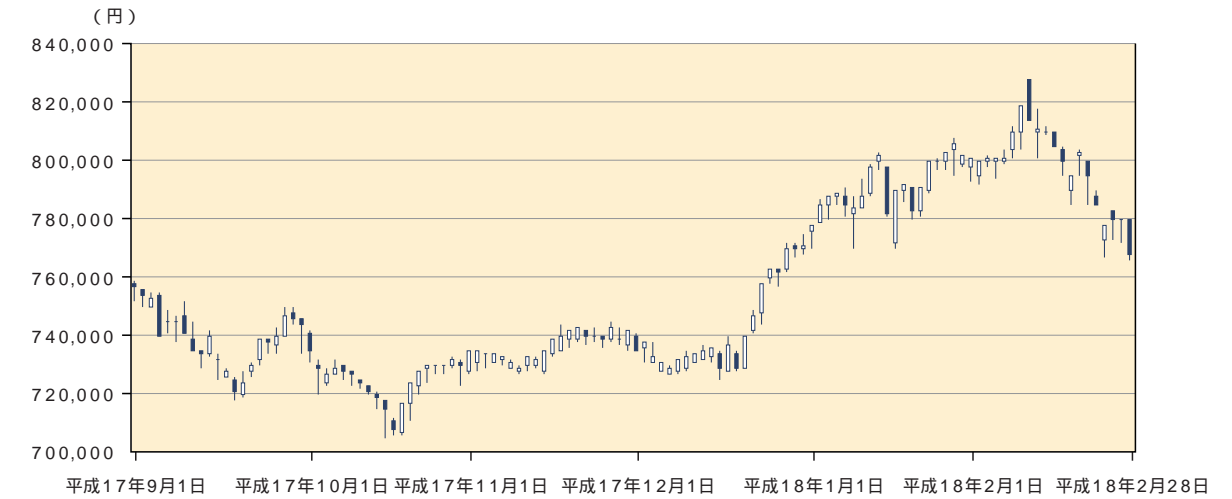


所在地 神奈川県横浜市中区桜木町
1丁目1番67号
建築時期 平成12年9月
階数 地上25階 地下2階
地積 4,818.58㎡
延床面積 34,432.54㎡

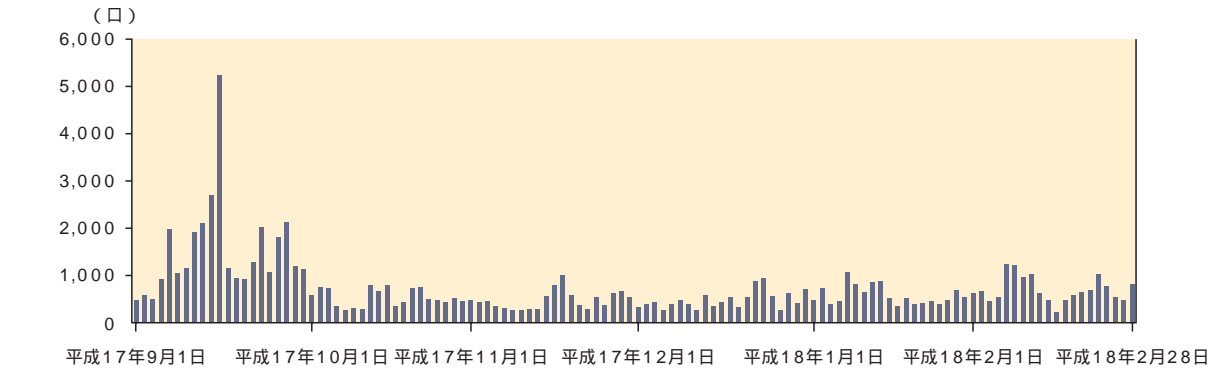
投資口の状況

平成17年9月1日から平成18年2月28日(最終取引日)までの東京証券取引所における本投資法人投資口の価格、売買高の推移は以下のとおりです。

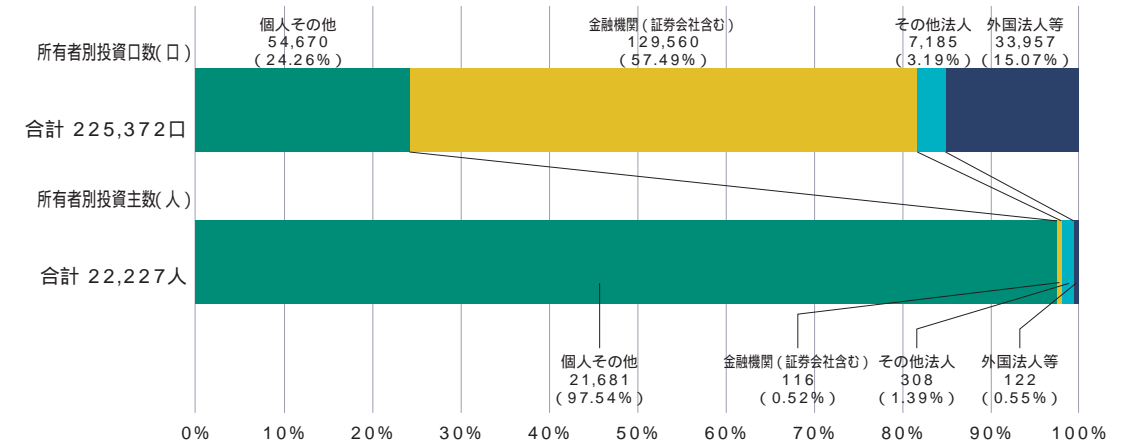
投資口価格の推移



売買高の推移

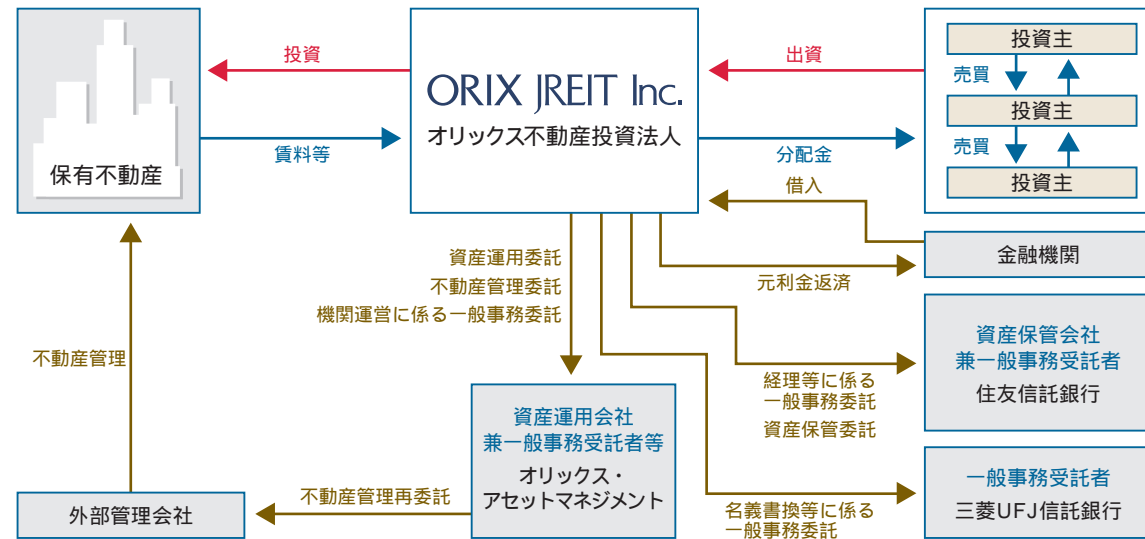


平成18年2月28日現在の投資主の構成は以下のとおりです。



(注)上記グラフに記載する比率は、それぞれ小数点第3位を四捨五入しております。なお、各比率の合計は四捨五入の関係上100%に一致しない場合があります。

投資法人の仕組み



資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	第4期 平成16年2月	第5期 平成16年8月	第6期 平成17年2月	第7期 平成17年8月	第8期 平成18年2月
営業収益	百万円 6,072	6,576	6,425	7,373	8,130
(うち賃貸事業収益)	百万円 (6,072)	(6,576)	(6,334)	(7,163)	(7,145)
営業費用	百万円 3,086	3,496	3,479	3,942	4,114
(うち賃貸事業費用)	百万円 (2,584)	(2,930)	(2,895)	(3,336)	(3,448)
営業利益	百万円 2,985	3,079	2,945	3,431	4,016
経常利益	百万円 2,483	2,589	2,469	2,883	3,445
当期純利益	(a) 百万円 2,482	2,588	2,467	2,882	3,442
総資産額	(b) 百万円 161,223	174,868	170,012	197,039	193,898
対前期比	% (22.4)	(8.5)	(2.8)	(15.9)	(1.6)
純資産額	(c) 百万円 88,306	88,412	88,288	88,703	124,302
対前期比	% (38.9)	(0.1)	(0.1)	(0.5)	(40.1)
出資総額	百万円 85,821	85,821	85,821	85,821	120,860
発行済投資口数	(d) 口 175,372	175,372	175,372	175,372	225,372
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円 503,536	504,140	503,436	505,805	551,545
分配金総額	(e) 百万円 2,482	2,590	2,467	2,882	3,442
1口当たり分配金	(e) / (d) 円 14,156	14,772	14,068	16,437	15,274
(うち1口当たり利益配分)	円 (14,156)	(14,772)	(14,068)	(16,437)	(15,274)
(うち1口当たり利益超過配分)	円 (-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	(注.2) % 1.7 (3.4)	1.5 (3.1)	1.4 (2.9)	1.6 (3.1)	1.8 (3.5)
自己資本利益率	(注.2) % 3.3 (6.5)	2.9 (5.9)	2.8 (5.6)	3.3 (6.5)	3.2 (6.5)
自己資本比率	(c) / (b) % 54.8	50.6	51.9	45.0	64.1
対前期比増減	% (6.5)	(4.2)	(1.4)	(6.9)	(19.1)
配当性向	(e) / (a) % 100.0	100.0	100.0	100.0	99.9
【その他参考情報】					
投資物件数	(注.3) 件 46	49	46	47	39
テナント数	(注.3) 件 254	264	264	299	319
総賃貸可能面積	m ² 188,245.31	196,296.36	189,604.67	215,026.73	208,932.51
期末稼働率	(注.3) % 97.0	97.4	97.6	95.2	95.7
当期減価償却費	百万円 929	997	1,000	1,112	1,185
当期資本的支出額	百万円 118	297	527	715	484
賃貸NOI (Net Operating Income) (注.2)	百万円 4,417	4,643	4,439	4,939	4,883

(注.1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。
 (注.2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、月数により年換算した数値を()内に併記しております。
 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
 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
 賃貸NOI 当期賃貸営業利益 (賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費
 (注.3) 投資物件数は、社会通念上オフィスビルとして一体と認められる単位で記載しています。また、テナント数はビル毎延べ賃貸先数を記載しており、稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。
 (注.4) 配当性向については、小数点第1位未満を切捨てて表示しております。

資産運用会社の紹介

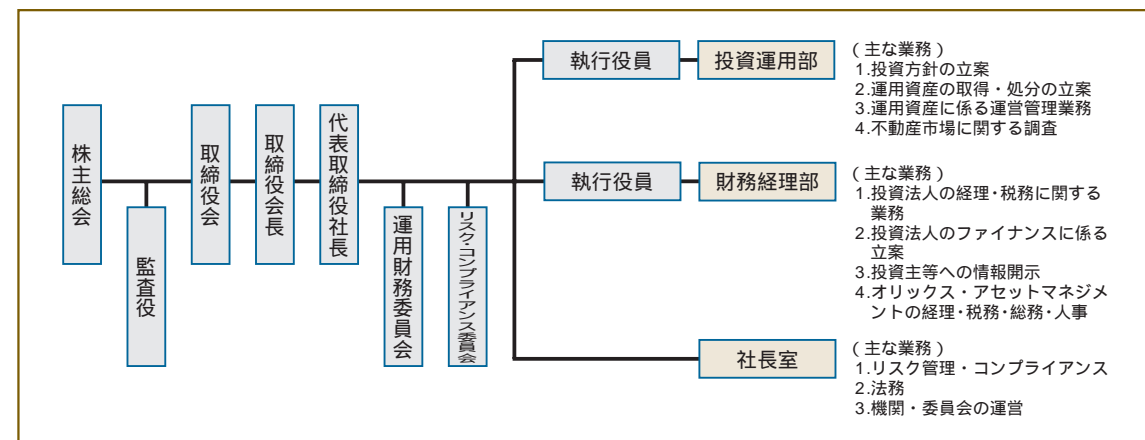
会社の概要

名称 オリックス・アセットマネジメント株式会社
 所在地 東京都港区浜松町2丁目4番1号
 代表取締役社長 市川 洋
 設立 平成12年9月8日
 資本金 1億円
 株主 オリックス株式会社 100%
 事業内容 投資法人資産運用業

沿革

平成12年 9月 8日 会社設立
 平成12年10月20日 宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(2)第79049号)
 平成13年 5月25日 宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣第7号)
 平成13年 6月20日 投資信託委託業者として認可取得(内閣総理大臣第8号)

組織図



2 当期の資産の運用の経過

(1) ファンドの主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」という。)に基づき、平成13年9月10日に設立され、平成14年6月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券を上場し(銘柄コード8954)、その投資口の市場での売買が可能になりました。その後、第4期期初の平成15年9月に投資口数52,000口の公募による追加発行を、第8期期初の平成17年9月に投資口数47,500口の公募による追加発行及び同年10月に投資口数2,500口の第三者割当による追加発行を行い、平成18年2月28日現在、発行済投資口の総数は225,372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を用途とする不動産に投資するとともに、住宅を用途とする不動産やホテル・商業施設を含むその他用途の不動産にも投資しており、いわゆる総合型の不動産投資法人(REIT)を標榜しています。

(2) 本投資法人を取り巻く運用環境

本投資法人では、当面のポートフォリオ構築方針において、事務所(オフィス)を用途とする運用不動産への投資比率が運用不動産の取得価格総額の概ね80%以上となるように運用することとしていますが、事務所(オフィス)を用途とする運用不動産のみで運用を行った場合の収益変動リスクを低減するために、収益性の異なる運用不動産を一定限度内(投資比率で20%以内)で保有することができます。本投資法人を取り巻く不動産市場等の環境や保有する運用不動産が被る影響等について、本投資法人では用途毎に以下のように考えています。

【事務所(オフィス)】

<賃貸市場>

景気回復により主要都市のオフィス需要は堅調であり空室率の改善が続いていますが、エリアやビルの特性による二極化傾向が見られます。賃料水準は全体として緩やかな下落傾向が続いています。

東京のオフィスビル市場は、景気回復による拡張移転により空室解消が進み、幅広いエリアで空室率の改善が続きました。特に大型ビルでは品薄感も出てきており、賃料の増額改定も見られるようになりました。エリア別で見ても、空室率が低いエリアを中心に賃料の反転するエリアが多くなってきています。

大阪では2年連続で空室率が改善しており、大阪マーケット全体において築浅・大型ビルの空室はほとんど解消されてきています。賃料は利便性の劣るエリアを中心に下落傾向が続いていますが、下落幅は縮小しつつあります。

名古屋では地域経済の活況を背景に、オフィスの拡張的な見直しや新規需要が多く見られ、空室率の改善が進みました。名古屋は賃料、空室率ともに最も安定的な推移を続けている都市ですが、平成18年は大量供給が見込まれており、需給バランスへの影響が注目されます。

<売買市場>

景気回復により企業利益や店舗売上が好調なことや、都心居住需要が増加していることにより実需が堅調なことに加え、これを背景に収益型不動産に対する投資が活発化しており、主要都市の中心部などでは地価が下げ止まり若しくは上昇に転じています。

不動産投資ファンド等は、東京での物件取得競争の激化とキャップレートの低下により、近畿圏、中京圏を中心に投資対象を全国主要都市に広げています。全国主要都市のキャップレートは全般的に低下していますが、全国一律に低下しているのではなく、都市やエリアごとのリスク評価が盛り込まれていると思われる。

【住宅】

平成17年の住宅着工戸数を見ると、主要都道府県では増加傾向が続くなか、東京都ではやや落ち着きを見せています。分譲マンション市場では、地価の下げ止まり傾向、景気回復による家計の改善、住宅税制の縮小傾向、金利上昇に対する懸念を背景に好調な販売を持続しています。

首都圏の新築マンション販売では、平成17年前半には在庫調整のため供給は抑えられましたが、後半には盛り返しほぼ前年並みの大量供給となりました。大量の供給が行われたにもかかわらず、高い契約率が続くとともに平均価格、平均㎡単価も高水準で推移し、在庫は大幅に減少し低水準を維持するなど、販売状況は好調でした。また、首都圏の中古マンション市場には優良な物件が供給されるようになり、中古マンションの取引も活発化しています。

首都圏の賃貸マンション需要は底堅く、特に都心居住に対する需要は大きいと思われるが、賃貸住宅の大量供給とマンション販売の好調もあり、現状では賃貸マンションの賃料は調整局面にあると見受けられます。

【商業施設】

緩やかな景気回復が長期化しており、雇用、所得の回復基調を受けて個人消費も回復しつつあります。

大型小売店(百貨店・スーパー)では、長期的な専門店等への顧客流出傾向はまだ続いていると思われるものの、ようやく回復傾向が見られるようになりました。平成17年10~12月期の大型小売店販売額をみると、それまで前年を下回る水準での推移が長く続いていましたが、厳しい冷え込みによる衣料品販売の回復も後押しし前年同期比プラスに転じています。また、大型小売店に先行する形でSCの売上高にも回復が見られます。

大規模小売店舗の新設届出については、届出件数の昨年来の微減傾向が続くとともに、地方圏への出店シフトが徐々に進んでいます。まちづくり3法が郊外への出店規制を強化する方向で改正される見通しとなっており、今後の出店動向への影響が注目されます。

【ホテル】

<市況>

全国のホテルの施設数と客室数は、昭和59年度以降増加基調が続いています。平成17年は、チェーン展開を押し進める宿泊特化型ビジネスホテルの開業が全国的に広がるとともに、東京都心部では外資系高級ホテルの開業が続きました。ここ数年はこのような状況が続いており、施設数、客室数とも、増加数には漸増傾向が見られます。

東京都心部における外資系高級ホテルの開業は今後も多く予定されており、開業が集中する年次から、「2007年問題」と言われています。既存高級ホテルへの影響が懸念されますが、既存ホテルでは、競争力を維持するための改修計画が持ち上がってきています。

横浜におけるホテルの稼働状況は、平均客室稼働率が80.9%(前年同期比0.6ポイントの上昇)、平均定員稼働率が72.6%(前年同期比1.0ポイントの上昇)となっており、全都市平均を上回る高い稼働水準を維持しています。

<運用状況>

本投資法人は、平成18年2月28日現在、ホテル・店舗・事務所の複合施設である「クロスゲート」を保有しております。当該物件の所在する横浜市については、ホテル間の競争が厳しい地域と見られている一方、ビジネス・観光双方の宿泊需要の期待できる有望なマーケットであると考えられます。なお、「クロスゲート」のホテル部分(「横浜桜木町ワシントンホテル」)については、藤田観光株式会社が運営しており、同社との間で長期の賃貸借契約が締結されていることが本投資法人の収益の安定性に寄与しております。

当該運用不動産の帳簿価額上の投資比率(平成18年2月28日現在において7.15%)は相場当初と比較し減傾向にありますが、本投資法人保有物件中上位2番目の地位を占めています。この点も考慮し、当面はホテルを用途とする運用不動産の新規取得については、慎重に対応いたします。

【実績】

このような運用環境下、本投資法人は第8期中にシーフォートスクエア/センタービルディング(信託受益権の準共有持分割合の50%分、取得価格9,000百万円)を取得いたしました。

一方、中規模物件を中心とした質の高いポートフォリオの構築と運用効率改善に向け、小規模物件を中心とした物件売却を行いました。売却物件は9件で、アセント神田(譲渡価格677百万円、帳簿価額673百万円)、サニービル(譲渡価格7,183百万円、帳簿価額5,504百万円)、芝イーストビル(譲渡価格712百万円、帳簿価額697百万円)、センターまちや(譲渡価格324百万円、帳簿価額594百万円)、早稲田駅前ビル(譲渡価格1,548百万円、帳簿価額1,601百万円)、オー・エックス芭蕉の辻ビル(譲渡価格806百万円、帳簿価額872百万円)、オー・エックス大津ビル(譲渡価格230百万円、帳簿価額178百万円)、オー・エックス亀戸ビル(譲渡価格484百万円、帳簿価額419百万円)、オー・エックス水戸ビル(譲渡価格396百万円、帳簿価額492百万円)です。この結果、本投資法人のポートフォリオは平成18年2月28日現在で39物件、投資額174,860百万円(取得価格)となりました。

また、本投資法人では、従来どおり、首都圏に多数の運用不動産を集中的に保有する特徴を活かし、特定の地域内に存在する複数の運用不動産を一括して管理する、いわゆる「群管理」手法を継続し、効率的な管理体制を実践しています。群管理体制化において、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)と外部管理会社の迅速かつ柔軟なテナント満足度向上の努力及び空室発生時のテナント誘致活動の強化により、本投資法人の保有する運用不動産の稼働率は、第8期末(平成18年2月28日)において95.7%と一定の水準を維持しています。

(3) 資金調達概要

本投資法人は、金利上昇に備え、固定金利比率を高めるとともに、借入返済期日の長期化・分散化と無担保借入の増大、低廉なコストでの資金調達を引き続き実施してまいりました。

投資口追加発行による調達資金と物件売却に伴う資金を充当し、既存変動金利の大半である41,800百万円を返済し、新規に固定金利での長期借入3,000百万円を実行いたしました。結果として、当期末(平成18年2月28日)時点において、借入残高は56,650百万円、有利子負債比率は31.9%、固定金利比率は77.9%、長期借入比率98.2%、無担保借入比率33.5%となりました。

(4) 業績及び分配金の概要

上記のような運用の結果、第8期の実績として、営業収益8,130百万円、営業利益4,016百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は3,445百万円、当期純利益は3,442百万円を計上いたしました。

分配金について本投資法人では、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く配当可能所得の金額(支払配当損算入前の当期課税所得)の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は15,274円となりました。

3 増資等の状況

当期及び前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年9月10日	私募設立	400	400	200	200	(注.1)
平成14年3月13日	投資口の追加発行	41,000	41,400	61,500	61,700	(注.2)
平成14年4月22日	投資口の分割	81,972	123,372	-	61,700	(注.3)
平成15年9月18日	投資口の追加発行(公募)	52,000	175,372	24,121	85,821	(注.4)
平成17年9月14日	投資口の追加発行(公募)	47,500	222,872	33,287	119,108	(注.5)
平成17年10月12日	第三者割当	2,500	225,372	1,751	120,860	(注.6)

(注.1) 1口当たり発行価格500,000円にてオリックス株式会社(400口)による出資により本投資法人が設立されました。
 (注.2) 1口当たり発行価格1,500,000円にて追加発行(41,000口)を行いました。
 (注.3) 投資口1口を2.98口に分割いたしました。
 (注.4) 1口当たり発行価格480,200円(引受価額463,873円)にて新規物件の取得及び借入金の返済に充当することを目的として投資口の追加発行(52,000口)を行いました。
 (注.5) 1口当たり発行価格725,200円(引受価額700,780円)にて新規物件の取得及び借入金の返済に充当することを目的として投資口の追加発行(47,500口)を行いました。
 (注.6) 1口当たり発行価格700,780円にて、(注.5)の公募増資に伴い、第三者割当による投資口の追加発行(2,500口)を行いました。

【投資証券の取引所価格の推移】

投資証券が上場する東京証券取引所REIT市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期 決算年月	第4期 平成16年2月	第5期 平成16年8月	第6期 平成17年2月	第7期 平成17年8月	第8期 平成18年2月
最高	564,000円	651,000円	687,000円	836,000円	819,000円
最低	487,000円	563,000円	633,000円	645,000円	708,000円

4 分配金等の実績

当期(第8期)の分配金は、1口当たり15,274円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の活用を企図しており、配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)の概ね全額を分配することとしております。

期 計算期間	第4期 自平成15年9月1日 至平成16年2月29日	第5期 自平成16年3月1日 至平成16年8月31日	第6期 自平成16年9月1日 至平成17年2月28日	第7期 自平成17年3月1日 至平成17年8月31日	第8期 自平成17年9月1日 至平成18年2月28日
当期末処分利益総額	2,484,766,442円	2,590,723,876円	2,467,210,082円	2,882,591,805円	3,442,415,412円
利益留保額	2,200,410円	128,692円	76,786円	2,241円	83,484円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,482,566,032円 (14,156円)	2,590,595,184円 (14,772円)	2,467,133,296円 (14,068円)	2,882,589,564円 (16,437円)	3,442,331,928円 (15,274円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,482,566,032円 (14,156円)	2,590,595,184円 (14,772円)	2,467,133,296円 (14,068円)	2,882,589,564円 (16,437円)	3,442,331,928円 (15,274円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 運用不動産の運営管理についての課題への対処

本投資法人が今後、運用資産の収益性の安定的維持・向上を図るためには、物件特性・テナントニーズ・市況等に適応した管理体制の構築・効率的なリニューアル工事の実施等が不可欠となります。本投資法人が運用不動産の運営管理等に当たって特に課題とすべき事項は以下の3点と考えます。

- (i) テナントの満足度向上及び賃貸市況の的確な把握による賃料設定
 これまで、外部管理会社の群管理体制の導入により、地域特性を踏まえた綿密な管理等によりポートフォリオとして非常に高い稼働率を維持するとともに、管理コストの削減を実現してきました。加えて、運用不動産のセキュリティ強化(防犯カメラ設置・総括的鍵交換)等のテナントの満足度向上策を推進してきました。今後も、更なるテナントの満足度向上、賃貸市況の的確な把握による賃料設定及び既存テナントの賃料改定交渉を行い、ポートフォリオの収益向上を目指します。
- (ii) 効率的なリニューアル工事等
 運用不動産の老朽度・テナント入居状況・テナントニーズ・賃貸市況等を総合的に勘案し、最良の時機を捉え、費用対効果を最大化し、かつグレード向上に資するようリニューアル工事を実施します。また、運用不動産のグレードを維持するために計画的な修繕工事を実施します。
- (iii) 所有者責任の極小化
 これまでも法令遵守はもとより、偶発的な所有者責任リスクを極小化すべく、UGS(高圧電気事故波及防止装置)の設置等を推進してきましたが、今後も継続して推進いたします。

(2) 運用不動産の新規取得及び売却についての課題への対処

資産運用会社は平成17年8月18日付で、その内規である運用管理規程を変更し、本投資法人のポートフォリオ構築方針及び取得方針の変更を行いました。かかる新投資方針のもとでは、「用途分散」、「地域分散」、「物件規模」、「資産の入替え」の4つのポイントに加え、「新投資方針による投資スタイル(OJR WAY)」を新たに導入いたしました。それぞれの概要は以下のとおりです。

- (i) 用途分散
 事務所(オフィス)を用途とする運用不動産への投資比率を概ね80%以上(取得価格ベース)を目途として配分していくことを目指します。商業施設、ホテル、住宅、それ以外の用途の不動産への投資は用途毎にきめ細かく厳選投資します。
- (ii) 地域分散
 首都圏の一定の都市注への投資比率を概ね80%以上(取得価格ベース)とすることを目途として資産の配分を行います。
 (注)首都圏の一定の都市とは、東京都心3区、その他東京23区及び東京周辺都市部を意味します。(9ページ「取得(予定)価格に基づくポートフォリオデータ」、地域区分をご参照ください。)
- (iii) 物件規模
 事務所(オフィス)については良質な中規模物件(注)に多数投資を行います。当面の間、管理運営の効率性の観点から、首都圏における事務所への投資については、資産規模50億円程度以上の不動産を中心に投資を行うことを目指します。
 (注)中規模物件とは、特に事務所(オフィス)については延床面積3,000㎡~15,000㎡程度の物件をいいます。
- (iv) 新投資方針による投資スタイル(OJR WAY)
 中長期的な観点からの着実な成長と安定した収益の確保という本投資法人の基本方針に鑑み、資産ポートフォリオ全体の20%(取得価格ベース)を上限として、次の2つの側面から投資を行います。
 - ・未だ市場では評価の定まっていない不動産への投資
 市場での価値の指標がある程度定まってきた不動産(事務所(オフィス)、商業施設等)だけを投資対象に限定せず、倉庫・物流施設、介護施設、研修施設、いわゆる底地等についても、投資適格性があると判断する場合には取得することがあります。
 - ・開発案件を通じた物件取得
 優良物件の早期囲い込みを可能とするとともに、オリックス・リアルエステート株式会社を含むオリックスグループ企業との協働関係(ORIXシナジー)の強化に伴うメリット享受を目指します。
- (v) 資産の入替え
 ポートフォリオについては経済環境・市況変動の影響を受け変化していくことから、状況の変化に応じて、物件の機動的な取得・保有・売却を目指します。
 (注)新投資方針により変更になった点はありませんが、主要なポートフォリオ構築方針の1つとして記載しております。

(3) 資金調達

負債・資本のバランスの取れた財務政策、資金調達を更に改善すべく尽力いたします。借入面では、戦略的に借入の無担保化、借入金利の固定化、返済期限の分散化、調達スプレッドの低下を推進いたします。並行して、健全な資産成長に伴う自己資本の充実を更に増進させるため、分配金の希薄回避に十分留意しつつ、堅実かつ効率的な資本政策を計画、実践してまいります。

【借入】

- ・金利の上昇に備え、固定金利比率については7割程度以上を維持します。
- ・返済期日の集中を回避するため、借入金返済期限の分散化を図ります。
- ・安全性向上のため、調達先金融機関の多様化を図ります。

- ・金融市場の動向を注視し、低廉なコストでの資金調達を実行します。
- ・機動的な物件取得ができるようコミットメントラインの増額設定を図ります。
- ・担保融資への過度な依存を回避し、機動性を高めるため、無担保借入の増大を目指します。

第9期（平成18年3月1日～平成18年8月31日）に入り、平成18年3月1日に蒲田グリーンビル取得資金としてコミットメントラインを使用して6,000百万円の短期借入（変動金利、無担保）を実行し、その後、平成18年3月30日付でコミットメントラインを10,000百万円増額し、30,000百万円の枠を設定しております。

【資本市場】

外部成長に伴う投資口の追加発行については、分配金希薄化リスクの回避に十分留意し、合理的なエクイティー・ストーリーをマーケットに開示していきます。

(4)利益相反取引・開示方針

利益相反取引及び開示の方針につきましては、下記の点に留意し、透明性の高い資産運用に最大限の配慮を行ってまいります。

- ・利益相反の問題については、「関係会社取引規程」を設け、関係会社等との一定の取引について、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法人役員会に付議することにより二重のチェックを行うとともに、一定額以内または一定の範囲内の取引を除き、その適時開示を行います。
- ・投資法人ホームページ（www.orixjreit.com）を通じて、国内外の投資家に対し、投資判断に有用な情報開示に努めてまいります。

6 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡について

以下の運用不動産を決算日以降に譲渡する予定です。
平成18年4月19日現在の概況等は以下のとおりです。

・ランディック赤坂ビル

【譲渡予定の概要】

所在地：東京都港区赤坂2丁目3番4号
譲渡予定資産：不動産（所有権）
譲渡予定日：平成18年6月1日
譲渡予定価格：12,950百万円

・ランディック第3赤坂ビル

【譲渡予定の概要】

所在地：東京都港区赤坂2丁目3番2号
譲渡予定資産：不動産（所有権）
譲渡予定日：平成18年6月1日
譲渡予定価格：850百万円

(参考情報)

①資産の取得について

以下の運用不動産を決算日以降に取得し、または取得する予定です。
平成18年4月19日現在の概況等は以下のとおりです。

【蒲田グリーンビル】

取得資産：不動産（所有権）
取得価格：5,640百万円
取得日：平成18年3月1日
所在地：東京都大田区西蒲田7丁目37番10号
用途：事務所・駐車場
面積：土地2,053.65㎡ 建物11,527.38㎡
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
建築時期：平成6年2月
所有・それ以外の別：所有権
テナントの総数：2
総賃貸可能面積：7,900.10㎡
(注)なお、取得価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでおりません。

【シーフォートスクエア/センタービルディング】

取得予定資産：不動産信託受益権
取得予定価格：9,000百万円
契約締結日：平成17年8月29日
取得予定日：平成18年4月28日（信託受益権の準共有持分の50%）
所在地：東京都品川区東品川2丁目3番12号外
用途：事務所・倉庫・店舗・駐車場

面積：土地17,189.24㎡のうち持分1千万分の4,142,932
建物146,697.51㎡のうち38,934.71㎡（事務所・倉庫・店舗・駐車場）
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

建築時期：平成4年6月
所有・それ以外の別：所有権
テナントの総数：40
総賃貸可能面積：22,194.96㎡
(注)当該取得予定資産に係る信託受益権のうち50%については、平成17年9月30日に取得しております。
(注)取得予定資産は、残余の信託受益権の準共有持分であり、また、取得予定価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでおりません。
(注)本投資法人は当該信託受益権の100%を取得すると同時に、当該信託受益権に係る信託契約を解除し、本物件の所有権を取得する予定です。
(注)テナントは事務所部分及び店舗部分のみに関するものであるため、駐車場部分に関するものは含んでおりません。
(注)上記テナントの内容に関しましては、平成18年2月28日時点での数値を記載しております。

【ラウンドクロス新宿】

取得予定資産：不動産信託受益権
取得予定価格：8,020百万円
契約締結日：平成17年3月22日
取得予定日：平成18年4月28日
所在地：東京都渋谷区代々木2丁目11番17号
用途：事務所・店舗・駐車場
面積：土地731.53㎡ 建物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

建築時期：平成17年10月

所有・それ以外の別：所有権

テナントの総数：6

総賃貸可能面積：4,735.88㎡

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

(注)本投資法人は当該信託受益権を取得すると同時に、当該信託受益権に係る信託契約を解除し、本物件の所有権を取得する予定です。

【オリックス赤坂2丁目ビル】

取得予定資産：不動産信託受益権
取得予定価格：21,860百万円
契約締結日：平成18年3月15日
取得予定日：平成18年5月15日
所在地：東京都港区赤坂2丁目9番11号
用途：事務所・店舗・駐車場
面積：土地2,133.58㎡ 建物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

建築時期：平成16年11月

所有・それ以外の別：所有権

テナントの総数：10

総賃貸可能面積：10,350.35㎡

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

(注)本投資法人は当該信託受益権を取得すると同時に、当該信託受益権に係る信託契約を解除し、本物件の所有権を取得する予定です。

【越谷ロジスティックセンター】

取得予定資産：不動産（所有権）
取得予定価格：4,000百万円
契約締結日：平成18年3月27日
取得予定日：平成18年4月28日
所在地：埼玉県越谷市流通団地3丁目3番5外
用途：倉庫
面積：土地8,000.04㎡ 建物19,161.31㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺4階建

建築時期：平成18年1月

所有・それ以外の別：所有権

テナントの総数：1

総賃貸可能面積：19,200.00㎡

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

【ラウンドクロス新宿5丁目】

取得予定資産：不動産（所有権）
取得予定価格：4,500百万円
契約締結日：平成18年3月27日
取得予定日：平成19年4月26日
所在地：東京都新宿区新宿5丁目1001番52外(地番)
用途：事務所・店舗・駐車場
面積：土地534.75㎡ 建物4,610.05㎡(注)
構造：鉄骨造一部(地下)鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造 地下2階地上10階建(予定)

竣工予定時期：平成18年11月

所有・それ以外の別：所有権

テナントの総数：-

総賃貸可能面積：3,089.29㎡(予定)

(注)当該運用不動産の名称は、「(仮称)新宿5丁目ビル」から「ラウンドクロス新宿5丁目」に確定いたしました。

(注)当該運用不動産は、売買契約を締結した平成18年3月27日において、建築面積の変更等に係る計画変更確認を申請中であり、計画変更確認申請書に基づく建物面積は4,609.40㎡です。

(注)当該運用不動産は建築中であり、取得予定資産の概要は設計変更等により変更する場合があります。

(注)当該運用不動産の建物面積、構造については、未竣工・未登記であるため、主に建築基準法に基づく建築確認済証の内容によるものです。建物面積には、東京地下鉄株式会社所有の階段室部分の面積を含みます。

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

②資金の借入について

以下のとおりコミットメントラインによる資金の借入を行いました。

金融機関	住友信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、農林中央金庫、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行
借入金額	6,000百万円
借入実行日	平成18年3月1日
返済期日	平成18年4月28日
担保	無担保・無保証
資金使途	蒲田グリーンビルの取得資金

③コミットメントラインの設定について

以下のとおりコミットメントラインの設定を行いました。

設定総額	30,000百万円
契約締結日	平成18年3月30日
コミットメント期間	平成18年4月3日～平成19年4月2日(365日)
担保	無担保・無保証
金融機関	住友信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行

(注)上記コミットメントラインによる資金の借入について、平成18年4月12日付にて以下のとおり決定しております。

借入予定金額	4,000百万円
借入実行予定日	平成18年4月27日
返済期日	平成18年6月20日(期日一括返済)
資金使途	越谷ロジスティックセンターの取得資金

投資法人の概況

1 出資の状況

	第4期 平成16年2月29日現在	第5期 平成16年8月31日現在	第6期 平成17年2月28日現在	第7期 平成17年8月31日現在	第8期 平成18年2月28日現在
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数	175,372口	175,372口	175,372口	175,372口	225,372口
出資総額	85,821百万円	85,821百万円	85,821百万円	85,821百万円	120,860百万円
投資主数	28,119人	24,712人	23,497人	19,828人	22,227人

2 主要な投資主

平成18年2月28日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口に対する所有投資口数の割合(%)
オリックス生命保険株式会社	東京都新宿区西新宿2丁目3-1 新宿モノリス	17,794	7.89
日本ラスティサービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	16,710	7.41
日興シティ信託銀行株式会社(投資口)	東京都品川区東品川2丁目3-14	12,501	5.54
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2丁目11-3	9,563	4.24
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	9,057	4.01
エイアジー・スター生命保険株式会社一般勘定	東京都品川区東品川2丁目3-14	5,656	2.50
ジブラルタ生命保険株式会社一般勘定その他口	東京都中央区晴海1丁目8-11	4,663	2.06
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町2丁目2-1	4,523	2.00
アメリカンライフインシュアランスカンパニー・ジー・エイエル	東京都品川区東品川2丁目3-14	4,461	1.97
ゴールドマンサックスインターナショナル	東京都港区六本木6丁目10-1 六本木ヒルズ森タワー	3,430	1.52
合計		88,358	39.20

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

3 執行役員及び監督役員

区分	氏名	主な兼職等
執行役員	市川 洋	オリックス・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長
	菅原 和夫	菅原ランドプロジェクト株式会社 代表取締役 不動産鑑定士
監督役員	石上 尚弘	石上・池田法律事務所 弁護士
	森本 新一	森本公認会計士事務所 公認会計士

(注.1) 執行役員は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社「オリックス・アセットマネジメント株式会社」の代表取締役社長であり、投信法第13条に従い監督官庁より兼職承認を受けております。

(注.2) 監督役員3名は、いずれも他の法人・事務所の代表者であります。当該法人のいずれも本投資法人の間には利害関係はありません。

(注.3) 執行役員及び監督役員3名は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

(注.4) 本投資法人の監督役員3名は、平成17年5月24日に開催された本投資法人第4回投資主総会において執行役員及び監督役員に再任されました。

4 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者(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
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社(名義書換等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託会社(経理事務等)	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社(機関の運営)	オリックス・アセットマネジメント株式会社

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第7期(平成17年8月31日現在)		第8期(平成18年2月28日現在)	
		保有総額(百万円)	対総資産比率(%)	保有総額(百万円)	対総資産比率(%)
不動産	東京都心3区	65,164	33.07	63,550	32.77
	その他東京23区	54,985	27.91	46,509	23.99
	東京周辺都市部	20,438	10.37	20,233	10.43
	その他地域	36,633	18.59	35,155	18.13
信託不動産	東京都心3区	-	-	-	-
	その他東京23区	-	-	9,025	4.65
	東京周辺都市部	-	-	-	-
	その他地域	-	-	-	-
小計	177,222	89.94	174,475	89.98	
預金・その他の資産	19,817	10.06	19,423	10.02	
資産総額計	197,039	100.00	193,898	100.00	

(注.1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっております。

(注.2) 対総資産比率については、小数点第3位を四捨五入しております。なお、対総資産比率の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。

(注.3) 建設仮勘定及び信託建設仮勘定の金額は、不動産及び信託不動産の金額には含まれておりません。

2 主要な保有資産

本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる 用途
ラウンドクロス心斎橋	14,253	16,785.52	13,416.16	79.9	5.9	事務所
クロスゲート	13,868	25,942.59	25,942.59	100.0	12.0	ホテル
ランディック赤坂ビル	11,799	10,567.01	10,499.49	99.4	5.1	事務所
ORE名古屋伏見ビル	10,034	12,215.45	12,215.45	100.0	5.7	事務所
オリックス池袋ビル	9,371	5,539.92	5,539.92	100.0	5.1	事務所
シーフォートスクエア/センタービルディング	9,025	11,097.48	9,895.23	89.2	4.7	事務所
オリックス新宿ビル	8,216	6,224.06	6,224.06	100.0	4.4	事務所
オリックス芝2丁目ビル	7,336	6,753.13	6,753.13	100.0	4.0	事務所
ORIX高麗橋ビル	5,560	6,863.85	5,926.57	86.3	2.7	事務所
青山246ビル	5,411	2,428.81	2,428.81	100.0	2.3	事務所
合計	94,877	104,417.82	98,841.41	94.7	51.8	

(注.1) 稼働率、対総賃貸収入比率については小数点第2位を四捨五入しております。

(注.2) ラウンドクロス心斎橋は、平成18年4月1日付で第三松豊ビルの名称変更を行ったものです。

(注.3) シーフォートスクエア/センタービルディングは、平成18年2月28日現在で本投資法人の保有する信託受益権の準共有持分割合(50%)に基づき記載しております。

3 不動産等組入資産明細

平成18年2月28日現在、本投資法人が保有する運用不動産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (m ²)	期末算定価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
赤坂協和ビル	東京都港区赤坂1丁目6番14号	不動産	3,382.28	2,000	2,084
青山サンクレストビル	東京都港区北青山2丁目13番5号	不動産	2,790.06	3,870	3,439
日交一番町ビル	東京都千代田区一番町13番3号外	不動産	3,300.66	3,850	3,762
ピサイド白金	東京都港区白金台5丁目18番9号	不動産	2,083.04	1,360	1,357
ラウンドクロス青山	東京都港区南青山2丁目27番25号	不動産	3,280.88	4,930	4,772
ラウンドクロス赤坂見附	東京都港区赤坂3丁目9番18号	不動産	1,323.28	1,840	1,668
日本橋イーストビル	東京都中央区東日本橋2丁目24番14号	不動産	2,275.01	1,650	1,693
ランディック南麻布ビル	東京都港区南麻布4丁目11番21号	不動産 (借地権)	3,182.80	1,220	1,371
ランディック赤坂ビル	東京都港区赤坂2丁目3番4号	不動産	10,567.01	11,450	11,799
ランディック第2赤坂ビル	東京都港区赤坂2丁目10番9号	不動産	2,787.39	2,571	2,917
ランディック第3赤坂ビル	東京都港区赤坂2丁目3番2号	不動産	812.49	585	728
ランディック第2三田ビル	東京都港区芝5丁目5番1号	不動産	2,353.67	1,711	1,744
芝大門ビル	東京都港区芝大門1丁目3番4号	不動産	2,588.50	1,628	2,228
ランディック永井ビル	東京都中央区築地3丁目9番9号外	不動産	3,996.89	3,247	3,342
オリックス神保町ビル	東京都千代田区神田神保町2丁目4番13号	不動産	3,211.50	4,177	4,154
オリックス芝2丁目ビル	東京都港区芝2丁目14番5号	不動産	6,753.13	8,111	7,336
青山246ビル	東京都港区南青山5丁目6番26号	不動産	2,428.81	5,981	5,411
東京都心3区計			57,117.40	60,181	59,814
キャロットタワー	東京都世田谷区太子堂4丁目1番1号	不動産	6,945.48	4,209	5,070
東陽MKビル	東京都江東区東陽7丁目2番14号	不動産	9,805.80	4,500	4,912
日交元代々木ビル	東京都渋谷区元代々木町30番13号	不動産	7,724.98	4,900	4,838
ラウンドクロス西新宿	東京都新宿区西新宿1丁目18番17号	不動産	1,248.18	2,650	2,625
ピサイド木場	東京都江東区木場2丁目17番16号	不動産	4,859.94	2,630	2,386
DT外苑	東京都渋谷区神宮前2丁目4番12号	不動産	2,567.47	2,610	2,369
代々木フォレストビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷5丁目18番20号	不動産	1,966.33	1,320	1,502
オリックス池袋ビル	東京都豊島区南池袋1丁目19番6号	不動産	5,539.92	10,250	9,371
オリックス新宿ビル	東京都新宿区新宿4丁目3番25号	不動産	6,224.06	8,920	8,216
シーフォートスクエア/センタービルディング	東京都品川区東品川2丁目3番12号外	信託受益権	11,097.48	9,105	9,025
その他東京23区計			57,979.64	51,094	50,318

不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (m ²)	期末算定価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
ネオ・シティ三鷹	東京都三鷹市下連雀3丁目35番1号	不動産	4,622.21	2,510	2,129
エクセレント川崎ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町26番地4	不動産	5,519.20	4,486	4,234
東京周辺都市部計			10,141.41	6,996	6,364
名古屋伊藤忠ビル	愛知県名古屋市中区錦1丁目5番11号	不動産	11,638.99	4,570	5,308
ラウンドクロス心齋橋	大阪府大阪市中央区西心齋橋2丁目2番3号	不動産	16,785.52	12,800	14,253
ORIX高麗橋ビル	大阪府大阪市中央区高麗橋3丁目2番7号	不動産	6,863.85	6,032	5,560
ORE名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦2丁目9番29号	不動産	12,215.45	10,960	10,034
その他地域計			47,503.81	34,362	35,155
事務所(オフィス)計			172,742.26	152,633	151,653
日本地所南青山ビル	東京都港区南青山3丁目16番3号	不動産	997.36	2,824	2,553
東京都心3区計			997.36	2,824	2,553
CUBE代官山	東京都渋谷区猿楽町19番4号外	不動産	899.82	2,590	2,519
その他東京23区計			899.82	2,590	2,519
商業施設計			1,897.18	5,414	5,072
パークアクシス西麻布ステージ	東京都港区西麻布1丁目14番6号	不動産	1,337.31	1,200	1,182
東京都心3区計			1,337.31	1,200	1,182
グランドメゾン白山	東京都文京区白山4丁目36番16号	不動産 (地上権)	1,160.17	514	439
ソネット上池袋	東京都豊島区上池袋4丁目10番8号	不動産	5,853.00	2,370	2,258
その他東京23区計			7,013.17	2,884	2,698
住宅計			8,350.48	4,084	3,880
クロスゲート	神奈川県横浜市中区桜木町1丁目1番67号	不動産	25,942.59	14,800	13,868
東京周辺都市部計			25,942.59	14,800	13,868
ホテル計			25,942.59	14,800	13,868
総合計			208,932.51	176,931	174,475

(注.1) 期末算定価額は投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額(決算日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社中央不動産鑑定所及び森井総合鑑定株式会社作成の評価書による)を記載しております。

(注.2) 平成17年9月27日付でアセント神田、平成17年10月7日付でサニービル、平成17年11月1日付で芝イーストビル、センターまちや、早稲田駅前ビル、オー・エックス亀戸ビル、オー・エックス芭蕉の辻ビル、オー・エックス大津ビル、オー・エックス水戸ビルの譲渡をそれぞれ行いました。

(注.3) ラウンドクロス心齋橋は、平成18年4月1日付で、第三松豊ビルの名称変更を行ったものです。

(注.4) シーフォートスクエア/センタービルディングは、平成18年2月28日現在で本投資法人の保有する信託受益権の準共有持分割合(50%)に基づき記載しております。

(注.5) 平成18年6月1日付でランディック赤坂ビル、ランディック第3赤坂ビルの譲渡を行う予定です。

(注.6) 代々木フォレストビルの地下1階は、建築確認申請に記載された面積と現況の面積が相違しており、その結果、本建物全体で約2.4%程度、容積率を超過しております。今後、改修工事を予定しており、その結果、地下面積が減少することが予想されます。

本投資法人が保有する運用不動産毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第7期（平成17年3月1日～平成17年8月31日）				第8期（平成17年9月1日～平成18年2月28日）			
	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
赤坂協和ビル	7	100.0	99	1.4	7	100.0	111	1.6
青山サンクレストビル	4	100.0	165	2.3	3	76.1	138	1.9
アセンド神田	2	100.0	(注.2)	(注.2)	-	-	(注.2)	(注.2)
日交一番町ビル	7	100.0	156	2.2	7	100.0	155	2.2
VX茅場町ビル	-	-	(注.2)	(注.2)	-	-	-	-
ピサイド白金	16	100.0	55	0.8	16	100.0	57	0.8
ラウンドクロス青山	9	90.4	168	2.3	11	100.0	174	2.4
芝イーストビル	7	77.6	26	0.4	-	-	8	0.1
ラウンドクロス赤坂見附	10	100.0	66	0.9	10	100.0	66	0.9
日本橋イーストビル	6	100.0	71	1.0	6	100.0	71	1.0
ランディック南麻布ビル	5	100.0	79	1.1	5	100.0	53	0.7
ランディック赤坂ビル	27	99.4	375	5.2	27	99.4	364	5.1
ランディック第2赤坂ビル	14	100.0	104	1.5	14	100.0	110	1.6
ランディック第3赤坂ビル	9	100.0	32	0.5	9	100.0	34	0.5
ランディック第2三田ビル	2	98.0	(注.2)	(注.2)	2	98.0	(注.2)	(注.2)
芝大門ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
ランディック永井ビル	10	100.0	152	2.1	10	100.0	153	2.1
オリックス神保町ビル	3	100.0	166	2.3	3	100.0	165	2.3
オリックス芝2丁目ビル	4	100.0	283	4.0	4	100.0	283	4.0
青山246ビル	9	100.0	168	2.4	9	100.0	164	2.3
東京都心3区計	152	98.8	2,404	33.6	144	98.6	2,268	31.7
キャロットタワー	8	100.0	262	3.7	7	100.0	223	3.1
センターまちや	1	100.0	(注.2)	(注.2)	-	-	(注.2)	(注.2)
東陽MKビル	9	96.6	227	3.2	10	100.0	218	3.1
日交元代々木ビル	2	100.0	(注.2)	(注.2)	2	100.0	(注.2)	(注.2)
ラウンドクロス西新宿	8	91.6	104	1.5	9	100.0	89	1.3
ピサイド木場	4	100.0	123	1.7	4	100.0	122	1.7
早稲田駅前ビル	6	100.0	64	0.9	-	-	18	0.3
DT外苑	6	100.0	114	1.6	6	100.0	114	1.6
代々木フォレストビル	11	95.7	53	0.7	11	96.8	55	0.8
サニービル	2	69.3	(注.2)	(注.2)	-	-	(注.2)	(注.2)
オリックス池袋ビル	3	100.0	363	5.1	3	100.0	361	5.1
オリックス新宿ビル	8	100.0	285	4.0	8	100.0	314	4.4
シーフォートスクエア / センタービルディング	-	-	-	-	40	89.2	335	4.7
その他東京23区計	68	96.4	2,070	28.9	100	97.8	2,088	29.2

不動産等の名称	第7期（平成17年3月1日～平成17年8月31日）				第8期（平成17年9月1日～平成18年2月28日）			
	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
ネオ・シティ三鷹	5	100.0	145	2.0	5	100.0	143	2.0
エクセレント川崎ビル	9	96.2	218	3.0	10	100.0	219	3.1
東京周辺都市部計	14	97.9	363	5.1	15	100.0	363	5.1
オー・エックス芭蕉の辻ビル	6	100.0	57	0.8	-	-	18	0.3
オー・エックス大津ビル	2	100.0	(注.2)	(注.2)	-	-	(注.2)	(注.2)
名古屋伊藤忠ビル	2	79.0	(注.2)	(注.2)	2	76.6	(注.2)	(注.2)
ラウンドクロス心齋橋	14	80.4	438	6.1	16	79.9	420	5.9
ORIX高麗橋ビル	11	86.3	133	1.9	11	86.3	189	2.7
ORE名古屋伏見ビル	7	100.0	206	2.9	8	100.0	405	5.7
その他地域計	42	86.9	1,082	15.1	37	85.2	1,259	17.6
事務所（オフィス）計	276	94.6	5,920	82.7	296	94.7	5,979	83.7
日本地所南青山ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
東京都心3区計	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
オー・エックス亀戸ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	-	-	(注.2)	(注.2)
CUBE代官山	3	100.0	71	1.0	3	100.0	71	1.0
その他東京23区計	4	100.0	(注.2)	(注.2)	3	100.0	(注.2)	(注.2)
オー・エックス水戸ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	-	-	(注.2)	(注.2)
オー・エックス岐阜ビル	-	-	(注.2)	(注.2)	-	-	-	-
その他地域計	1	100.0	45	0.6	-	-	(注.2)	(注.2)
商業施設計	6	100.0	205	2.9	4	100.0	154	2.2
パークアクシス西麻布ステージ	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
東京都心3区計	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
グランドメゾン白山	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
ソネット上池袋	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
その他東京23区計	2	100.0	(注.2)	(注.2)	2	100.0	(注.2)	(注.2)
住宅計	3	100.0	152	2.1	3	100.0	151	2.1
クロスゲート	14	97.3	884	12.3	16	100.0	860	12.0
東京周辺都市部計	14	97.3	884	12.3	16	100.0	860	12.0
ホテル計	14	97.3	884	12.3	16	100.0	860	12.0
総合計	299	95.2	7,163	100.0	319	95.7	7,145	100.0

(注.1)「稼働率」は当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第2位を四捨五入しております。
(注.2)当該運用不動産については、賃貸借契約を締結したテナント数が1若しくは2であるか、または特定のテナントからの賃料収入が契約賃料合計の80%以上を占めており、かかるテナントから賃料収入その他の数値を開示することにつき同意を得られていない場合には、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。
(注.3)平成17年9月27日付でアセンド神田、平成17年10月7日付でサニービル、平成17年11月1日付で芝イーストビル、センターまちや、早稲田駅前ビル、オー・エックス亀戸ビル、オー・エックス芭蕉の辻ビル、オー・エックス大津ビル、オー・エックス水戸ビルの譲渡をそれぞれ行いました。
(注.4)ラウンドクロス心齋橋は、平成18年4月1日付で第三松豊ビルの名称変更を行ったものです。
(注.5)シーフォートスクエア / センタービルディングは、平成18年2月28日現在で本投資法人の保有する信託受益権の準共有持分割合（50%）に基づき記載しております。
(注.6)平成18年6月1日付でランディック赤坂ビル、ランディック第3赤坂ビルの譲渡を行う予定です。

4 その他資産の状況

平成18年2月28日現在、前記の「3 不動産等組入資産明細」以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

運用不動産に関し、第8期末以降平成18年4月19日現在までに実施され又は計画されている改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
青山246ビル (東京都港区)	外装リニューアル工事	自 平成17年12月 至 平成18年3月	25	-	-
名古屋伊藤忠ビル (愛知県名古屋市)	全館リニューアル工事	自 平成16年10月 至 平成18年8月	1,492	272	1,163
ラウンドクロス心斎橋 (大阪府大阪市)	共用部リニューアル工事	自 平成17年12月 至 平成18年8月	184	55	55
シーフォースクエア/センタービルディング (東京都品川区)	レジシステム入れ替え工事	自 平成18年5月 至 平成18年8月	36	-	-

(注) ラウンドクロス心斎橋は、平成18年4月1日付で第三松豊ビルの名称変更を行ったものです。

2 期中の資本的支出

運用不動産において、第8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。第8期の資本的支出は484百万円であり、当期費用に区分された修繕費125百万円と併せ、610百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額(百万円)
名古屋伊藤忠ビル (愛知県名古屋市)	全館リニューアル工事	自 平成17年9月 至 平成18年2月	272
ラウンドクロス心斎橋 (大阪府大阪市)	共用部リニューアル工事	自 平成17年12月 至 平成18年2月	55
ラウンドクロス心斎橋 (大阪府大阪市)	13・14階内装工事	自 平成17年12月 至 平成18年2月	50
クロスゲート (神奈川県横浜市)	2階飲食店店舗対応工事	自 平成17年12月 至 平成18年1月	28
その他資本的支出			76
合計			484

(注) ラウンドクロス心斎橋は、平成18年4月1日付で第三松豊ビルの名称変更を行ったものです。

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位: 百万円)

項目	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
前期末積立金残高	491	544	738	836	870
当期積立額	277	296	355	248	344
当期積立金取崩額	224	102	256	215	467
次期繰越額	544	738	836	870	747

(注) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成18年2月28日現在349百万円を積み立てております。

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位: 百万円)

項目	第7期	第8期
(a) 資産運用報酬	381	439
(b) 資産保管報酬	24	25
(c) 一般事務委託報酬	113	114
(d) 役員報酬	5	5
(e) 会計監査人報酬	9	9
(f) その他の営業費用	71	72
合計	605	666

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の投資不動産の取得価格に算入した物件取得に係る運用報酬分が第7期に146百万円、第8期に45百万円あり、また、売却損益に算入した物件売却に係る運用報酬分が第7期に8百万円、第8期に61百万円あります。

2 借入状況

平成18年2月28日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

(単位: 百万円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	用途	返済 方法	摘要
短期借入金	株式会社静岡銀行	平成17年8月10日	1,000	-	変動金利 0.34%	平成17年 11月4日	運転 資金	期日一 括返済	無担保・無保証 ・非劣後
短期借入金	株式会社静岡銀行	平成17年11月4日	-	1,000	変動金利 0.45545%	平成18年 11月6日	(注3)	期日一 括返済	無担保・無保証 ・非劣後
短期借入金 (注6)	住友信託銀行株式会社	平成17年3月1日	3,000	-	変動金利 0.68% (注2)	平成17年 12月20日	(注3)	期日一 括返済	担保付・ 無保証・ 非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年3月1日	3,000	-					
	農林中央金庫	平成17年3月1日	3,000	-					
	株式会社千葉銀行	平成17年3月1日	1,000	-					
小計			11,000	-					
短期借入金 (注6)	住友信託銀行株式会社	平成17年4月27日	1,375	-	変動金利 0.53% (注2)	平成17年 9月20日	(注3)	期日一 括返済	無担保・ 無保証・ 非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年4月27日	1,375	-					
	農林中央金庫	平成17年4月27日	1,100	-					
	株式会社三井住友銀行	平成17年4月27日	1,100	-					
小計			5,500	-					
短期借入金 (注6)	住友信託銀行株式会社	平成17年5月30日	2,600	-	変動金利 0.53% (注2)	平成17年 9月20日	(注3)	期日一 括返済	無担保・ 無保証・ 非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年5月30日	2,600	-					
	農林中央金庫	平成17年5月30日	2,080	-					
	株式会社三井住友銀行	平成17年5月30日	2,080	-					
小計			10,400	-					
合計			27,900	1,000					
長期借入金 (タムローン①) (注7)	住友信託銀行株式会社	平成14年3月20日	1,375	変動金利 550	変動金利 0.71% (注2)	平成19年 3月20日 (注4) (注5)	(注3)	期日一 括返済 (注4) (注5)	担保付・ 無保証・ 非劣後
			6,250	固定金利 6,250					
	(計) 7,625	(計) 6,800							
	750	変動金利 300							
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月20日	1,500	固定金利 1,500	固定金利 1.34146% (注2)					
		(計) 2,250	(計) 1,800						
中央三井信託銀行 株式会社	平成14年3月20日	2,000	変動金利 800						
		4,000	固定金利 4,000						
			(計) 6,000	(計) 4,800					

区分	借入先	借入日	前期末残高	当期末残高	平均利率 (注.1)	返済期限	用途	返済方法	摘要					
長期借入金 (タームローン①) (注.7)	東京海上日動火災 保険株式会社	平成14年3月20日	1,250 2,500 (計)3,750	変動金利 500 固定金利 2,500 (計)3,000	変動金利 0.71% (注.2) 固定金利 1.34146% (注.2)	平成19年 3月20日 (注.4) (注.5)	(注.3)	期日一括返済 (注.4) (注.5)	担保付・ 無保証・ 非劣後					
	農林中央金庫	平成14年3月20日	1,250 2,500 (計)3,750	変動金利 500 固定金利 2,500 (計)3,000										
	株式会社 損害保険ジャパン	平成14年3月20日	375 750 (計)1,125	変動金利 150 固定金利 750 (計)900										
	株式会社八十二銀行	平成14年3月20日	750 (計)750	変動金利 300 (計)300										
	株式会社千葉銀行	平成14年3月20日	500 (計)500	変動金利 200 (計)200										
	三井住友海上火災 保険株式会社	平成14年3月20日	500 (計)500	変動金利 200 (計)200										
	小計		8,750 17,500 (計)26,250	変動金利 3,500 固定金利 17,500 (計)21,000										
長期借入金 (タームローン②)	住友信託銀行株式会社	平成14年3月20日	3,500	3,500	変動金利 1.04% (注.2)	平成19年 3月20日 (注.4) (注.5)	(注.3)	期日一括返済 (注.4) (注.5)	担保付・ 無保証・ 非劣後					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月20日	1,000	1,000										
	中央三井信託銀行株式会社	平成14年3月20日	3,500	3,500										
小計		8,000	8,000											
長期借入金 (タームローン③) (注.8)	住友信託銀行株式会社	平成15年9月29日	1,750 1,750 (計)3,500	変動金利 - 固定金利 1,750 (計)1,750	変動金利 1.09% (注.2) 固定金利 1.84646% (注.2)	平成20年 9月20日 (注.4) (注.5)	(注.3)	期日一括返済 (注.4) (注.5)	担保付・ 無保証・ 非劣後					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年9月29日	2,150 2,150 (計)4,300	変動金利 - 固定金利 2,150 (計)2,150										
	農林中央金庫	平成15年9月29日	1,250 1,250 (計)2,500	変動金利 - 固定金利 1,250 (計)1,250										
	株式会社三井住友銀行	平成15年9月29日	1,000 1,000 (計)2,000	変動金利 - 固定金利 1,000 (計)1,000										
	株式会社 損害保険ジャパン	平成15年9月29日	500 500 (計)1,000	変動金利 - 固定金利 500 (計)500										
	株式会社千葉銀行	平成15年9月29日	500 (計)500	変動金利 - 固定金利 500 (計)500										
	東京海上日動火災 保険株式会社	平成15年9月29日	500 500 (計)1,000	変動金利 - 固定金利 500 (計)500										
	株式会社八十二銀行	平成15年9月29日	500 500 (計)1,000	変動金利 - 固定金利 500 (計)500										
	みずほ信託銀行 株式会社	平成15年9月29日	500 500 (計)1,000	変動金利 - 固定金利 500 (計)500										
	小計		17,500 17,500 (計)35,000	変動金利 - 固定金利 17,500 (計)17,500										

区分	借入先	借入日	前期末残高	当期末残高	平均利率 (注.1)	返済期限	用途	返済方法	摘要
小計			8,650 8,650 (計)17,300	変動金利 - 固定金利 8,650 (計)8,650	変動金利 1.09% (注.2) 固定金利 1.84646% (注.2)	平成20年 9月20日 (注.4) (注.5)	(注.3)	期日一括返済 (注.4) (注.5)	担保付・ 無保証・ 非劣後
	住友信託銀行株式会社	平成16年9月17日	4,000	4,000	固定金利 1.09000% (注.2)	平成21年 9月24日 (注.5)	(注.3)	期日一括返済 (注.5)	無担保・ 無保証・ 非劣後
全国共済農業協同組合連合会	平成16年9月17日	3,000	3,000						
株式会社福岡銀行	平成16年9月17日	3,000	3,000						
全国信用協同組合連合会	平成16年9月17日	2,000	2,000						
株式会社百五銀行	平成16年9月17日	1,000	1,000						
あいおい損害保険株式会社	平成16年9月17日	500	500						
株式会社東邦銀行	平成16年9月17日	500	500						
第一生命保険相互会社	平成16年9月17日	500	500						
日本興亜損害保険株式会社	平成16年9月17日	500	500						
小計		15,000	15,000						
長期借入金	全国共済農業協同組合連合会	平成17年9月29日	-	3,000	固定金利 1.39875%	平成24年 9月20日(注.5)	(注.3)	期日一括返済(注.5)	無担保・無保証 ・非劣後
合計			66,550	55,650					

(注.1) 平均利率は、期末残高による加重平均利率(年率)を記載しております。
(注.2) 短期借入金及び長期借入金(タームローン①、タームローン②、タームローン③及びタームローン)の利率・返済期限等の条件はそれぞれの借入先につき全て同一であります。
(注.3) 資金用途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金又はその借換資金であります。
(注.4) 当期末に残高のある長期借入金の「返済期限」は予定返済期日を記載しております。最終返済期日は予定返済期日の2年後に定められており、借入金の実際の返済期日が予定返済期日より遅れた場合には、予定返済期日までの金利に2%のスプレッドの上乗せが予定されております。
(注.5) 長期借入金の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりとなっております。
(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	-	29,000	8,650	15,000	-

(注.6) 短期借入金11,000百万円、5,500百万円、並びに10,400百万円は、平成17年9月20日に全額返済しております。
(注.7) 長期借入金(タームローン①)のうち、5,250百万円を平成17年12月20日に返済しております。
(注.8) 長期借入金(タームローン③)のうち、8,650百万円を平成17年12月20日に返済しております。

3 投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
アセンド神田	-	-	平成17年9月27日	677	673	26
シーフォートスクエア/センタービルディング	平成17年9月30日	9,000	-	-	-	-
サニービル	-	-	平成17年10月7日	7,183	5,504	1,518
センターまちや	-	-	平成17年11月1日	324	594	286
オー・エックス水戸ビル	-	-	平成17年11月1日	396	492	110
オー・エックス亀戸ビル	-	-	平成17年11月1日	484	419	48
オー・エックス芭蕉の辻ビル	-	-	平成17年11月1日	806	872	91
オー・エックス大津ビル	-	-	平成17年11月1日	230	178	42
早稲田駅前ビル	-	-	平成17年11月1日	1,548	1,601	101
芝イーストビル	-	-	平成17年11月1日	712	697	8
合計	-	9,000	-	12,360	11,033	984

(注.1) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該運用不動産等の取得または譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています(以下同じ)。
(注.2) シーフォートスクエア/センタービルディングは、信託受益権の準共有持分割合(50%)に基づく金額です。

2 その他の資産の売買状況等

上記不動産等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金であります。

3 特定資産の価格等の調査

不動産等の名称	取 得			譲 渡		
	取得年月日	取得価格 (百万円)	特定資産の 調査価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	特定資産の 調査価額 (百万円)
アセント神田	-	-	-	平成17年9月27日	677	586
シーフォートスクエア/センタービルディング	平成17年9月30日	9,000	9,000	-	-	-
サニービル	-	-	-	平成17年10月7日	7,183	5,710
センターまちや	-	-	-	平成17年11月1日	324	318
オー・エックス水戸ビル	-	-	-	平成17年11月1日	396	389
オー・エックス亀戸ビル	-	-	-	平成17年11月1日	484	453
オー・エックス芭蕉の辻ビル	-	-	-	平成17年11月1日	806	750
オー・エックス大津ビル	-	-	-	平成17年11月1日	230	216
早稲田駅前ビル	-	-	-	平成17年11月1日	1,548	1,490
芝イーストビル	-	-	-	平成17年11月1日	712	683
合 計	-	9,000	9,000	-	12,360	10,595

(注.1) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、中央青山監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記記載の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告を受領しています。
(注.2) シーフォートスクエア/センタービルディングは、信託受益権の準共有持分(50%)に基づく価格です。

4 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況 (単位:百万円)

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	9,000	12,360
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等からの売付額
	9,000 (100.0%)	- (-)

利害関係人等との取引状況の内訳
オリックス株式会社 9,000
(注.1) () 内は、買付額に対する比率を表しており、小数点第2位を四捨五入しております。
(注.2) 買付額及び取引状況の内訳の金額には、利害関係人等に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額(27百万円)は含んでおりません。

(2) 支払手数料 平成17年9月1日から平成18年2月28日まで

区 分	支払手数料総額 A (百万円)	利害関係人等との取引の内訳(注.1)		
		支払先	支払額 B (百万円)	B/A
不動産売買媒介手数料	235	オリックス・リアルエステート株式会社	20	8.5%
建物管理委託報酬	583	オリックス株式会社	51	8.9%
		オリックス・ファシリティーズ株式会社	88	15.1%
不動産管理委託報酬(注.2)	173	オリックス株式会社	11	6.8%
		オリックス日本地所株式会社	6	3.5%
適法性調査報酬	100	オリックス日本地所株式会社	0	0.3%

(注.1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等であり、第8期における利害関係人等とは、オリックス株式会社、オリックス・リアルエステート株式会社、オリックス・ファシリティーズ株式会社、オリックス日本地所株式会社、オリックス・インテリア株式会社です。
(注.2) オリックス日本地所株式会社への支払額は本投資法人とオリックス・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から再委託をしている同社への不動産管理委託報酬額であります。
(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工事等の支払額は以下のとおりです。なお、オリックス株式会社への支払額には、信託不動産であるシーフォートスクエア/センタービルディングにおける同社と信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社との間の管理業務委託契約に基づく水道光熱費の支払を含んでおります。
オリックス株式会社 65百万円(うち水道光熱費 55百万円) オリックス・ファシリティーズ株式会社 4百万円
オリックス・インテリア株式会社 10百万円

5 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

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は、証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本(出資)及び損益の状況等

資産、負債、元本(出資)及び損益の状況につきましては、Ⅲ貸借対照表及びⅣ損益計算書をご参照ください。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

平成17年9月14日に実施した投資口の追加発行(公募)に際して平成17年9月6日に締結した「オリックス不動産投資法人新投資口買取引受契約」に基づき、引受会社である大和証券エスエムピーシー株式会社、野村證券株式会社、UBS証券会社、オリックス証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、新光証券株式会社、UFJつばさ証券株式会社、三菱証券株式会社、みずほ証券株式会社、岡三証券株式会社、東海東京証券株式会社及び東洋証券株式会社に対し、投資口の募集に関する一般事務を委託しました(UFJつばさ証券株式会社と三菱証券株式会社は平成17年10月1日に合併し、同日をもって存続会社である三菱UFJ証券株式会社に商号変更しております。)

2 その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

貸借対照表

(単位: 百万円)

科目	期別 当期(平成18年2月28日現在)			前期(ご参考) 平成17年8月31日現在)		
	金額	構成比	%	金額	構成比	%
(資産の部)						
I 流動資産						
現金及び預金	17,116			17,944		
信託現金及び信託預金	219					
営業未収入金	319			270		
未収消費税等				568		
前払費用	72			81		
繰延税金資産	1			1		
その他の流動資産	35			11		
流動資産合計	17,766	9.2		18,877	9.6	
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	48,848			51,612		
減価償却累計額	3,152	45.696		2,858	48.753	
建物附属設備	17,394			18,009		
減価償却累計額	3,447	13.947		3,074	14.935	
構築物	515			575		
減価償却累計額	74	441		71	503	
機械及び装置	1,214			1,318		
減価償却累計額	223	990		213	1,105	
工具器具及び備品	124			129		
減価償却累計額	27	97		20	108	
土地		103,433		110,931		
建設仮勘定		1,146		401		
信託建物	3,215					
減価償却累計額	24	3,191				
信託建物附属設備	833					
減価償却累計額	22	810				
信託構築物	63					
減価償却累計額	1	61				
信託機械及び装置	36					
減価償却累計額	0	35				
信託土地		4,926				
信託建設仮勘定		2				
有形固定資産合計	174,782	90.1		176,739	89.7	
2. 無形固定資産						
借地権	842			885		
その他の無形固定資産	0			0		
無形固定資産合計	843	0.4		885	0.4	
3. 投資その他の資産						
修繕積立金	349			344		
差入敷金保証金	17			17		
長期前払費用	139			175		
投資その他の資産合計	507	0.3		537	0.3	
固定資産合計	176,132	90.8		178,162	90.4	
資産合計	193,898	100.0		197,039	100.0	

(単位: 百万円)

科目	期別 当期(平成18年2月28日現在)			前期(ご参考) 平成17年8月31日現在)		
	金額	構成比	%	金額	構成比	%
(負債の部)						
I 流動負債						
営業未払金	801			1,010		
短期借入金	1,000			27,900		
未払金	391			368		
未払費用	137			191		
未払法人税等	2			0		
未払消費税等	252					
前受金	1,061			1,093		
その他の流動負債	144			108		
流動負債合計	3,792	2.0		30,673	15.6	
II 固定負債						
長期借入金	55,650			66,550		
預り敷金保証金	10,152			11,112		
固定負債合計	65,802	33.9		77,662	39.4	
負債合計	69,595	35.9		108,335	55.0	
(出資の部)						
I 出資総額						
出資総額	120,860	62.3		85,821	43.6	
II 剰余金						
当期末処分利益	3,442			2,882		
剰余金合計	3,442	1.8		2,882	1.4	
出資合計	124,302	64.1		88,703	45.0	
負債・出資合計	193,898	100.0		197,039	100.0	

損益計算書

(単位: 百万円)

科目	期別			期別		
	当期 (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)			前期(ご参考) (自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)		
	金額	百分比	金額	金額	百分比	百分比
(経常損益の部)		%			%	
I 営業損益の部						
1. 営業収益						
賃貸事業収入	6,211		6,122			
その他賃貸事業収入	934		1,040			
不動産等売却益	984	8,130	209	7,373	100.0	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用	3,448		3,336			
資産運用報酬	439		381			
資産保管報酬	25		24			
一般事務委託報酬	114		113			
役員報酬	5		5			
会計監査人報酬	9		9			
その他の営業費用	72	4,114	71	3,942	53.5	53.5
営業利益		4,016		3,431	46.5	46.5
II 営業外損益の部						
1. 営業外収益						
受取利息	1		1			
貸倒引当金戻入			2			
未払分配金戻入	9					
消費税等還付加算金	8	19		3	0.0	0.0
2. 営業外費用						
支払利息	397		469			
新投資口発行費	100					
その他の営業外費用	91	590	81	550	7.4	7.4
経常利益		3,445		2,883	39.1	39.1
税引前当期純利益		3,445		2,883	39.1	39.1
法人税、住民税及び事業税	2		1			
法人税等調整額	0	2	0	1	0.0	0.0
当期純利益		3,442		2,882	39.1	39.1
前期繰越利益		0		0		
当期末処分利益		3,442		2,882		

〔重要な会計方針〕

項目	期別		期別	
	当期 (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)		前期(ご参考) (自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)	
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) 定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。 建物 34~50年 建物附属設備 6~18年 構築物 10~20年 機械及び装置 15~18年	(1)有形固定資産 定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。 建物 34~50年 建物附属設備 6~18年 構築物 10~20年 機械及び装置 15~18年	(2)長期前払費用 定額法によっております。	(2)長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。			
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おります。		
4. 収益及び費用の計上基準	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賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った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の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は26百万円です。	固定資産税等の処理方法 同左	なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った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の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は124百万円です。	
5. 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きましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 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、信託土地、信託建設仮勘定			
6. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	同左		

〔会計方針の変更〕

当期(自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)	前期(ご参考)(自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)
固定資産の減損会計 「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」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)に基づき当期より固定資産の減損会計を適用しております。 なお、これによる損益への影響はございません。	

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

項目	期別	
	当期 (平成18年2月28日現在)	前期(ご参考) (平成17年8月31日現在)
1 担保資産及び担保付債務	担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。 (単位:百万円)	担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。 (単位:百万円)
	(担保資産)	(担保資産)
	現金及び預金 6,817	現金及び預金 8,242
	建物 35,198	建物 40,269
	建物附属設備 10,262	建物附属設備 11,846
	構築物 336	構築物 402
	土地 73,429	土地 92,331
	借地権 842	借地権 885
	(合計) 126,886	(合計) 153,978
	(担保付債務)	(担保付債務)
	長期借入金 37,650	短期借入金 11,000
		長期借入金 51,550
2 コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等	本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しております。 (単位:百万円)	本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しております。 (単位:百万円)
	コミットメントライン契約の総額 20,000	コミットメントライン契約の総額 21,000
	借入実行残高	借入実行残高 16,900
	借入未実行残高 20,000	借入未実行残高 4,100
3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 225,372口	発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 175,372口
4 投資口1口当たりの純資産額	551,545円	505,805円
5 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	50百万円	同左

(損益計算書関係)

項目	期別	
	当期 (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)	前期(ご参考) (自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)
1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:百万円)	
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
(賃料) 5,295		5,234
(共益費) 915	6,211	888
その他賃貸事業収入		
(駐車場使用料) 160		160
(その他営業収入) 773	934	97
不動産賃貸事業収益合計	7,145	782
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
(管理業務費) 833		755
(水道光熱費) 644		594
(公租公課) 498		526
(損害保険料) 27		27
(修繕費) 125		175
(減価償却費) 1,185		1,112
(その他賃貸事業費用) 131	3,448	143
不動産賃貸事業費用合計	3,448	3,336
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,697	3,826
2 不動産等売却損益の内訳	(単位:百万円)	
1) センターまちや		
不動産等売却収入 324		1,040
不動産等売却原価 599		891
その他売却費用 11		23
不動産等売却損 286		124
2) アセント神田		
不動産等売却収入 677		620
不動産等売却原価 694		518
その他売却費用 8		16
不動産等売却損 26		85
3) オー・エックス水戸ビル		
不動産等売却収入 396		
不動産等売却原価 492		
その他売却費用 13		
不動産等売却損 110		
4) オー・エックス亀戸ビル		
不動産等売却収入 484		
不動産等売却原価 419		
その他売却費用 15		
不動産等売却益 48		
5) オー・エックス芭蕉の辻ビル		
不動産等売却収入 806		
不動産等売却原価 872		
その他売却費用 25		
不動産等売却損 91		
6) オー・エックス大津ビル		
不動産等売却収入 230		
不動産等売却原価 178		
その他売却費用 8		
不動産等売却益 42		
7) 早稲田駅前ビル		
不動産等売却収入 1,548		
不動産等売却原価 1,601		
その他売却費用 48		
不動産等売却損 101		
8) 芝イーストビル		
不動産等売却収入 712		
不動産等売却原価 697		
その他売却費用 23		
不動産等売却損 8		
9) サニービル		
不動産等売却収入 7,183		
不動産等売却原価 5,504		
その他売却費用 160		
不動産等売却益 1,518		

(税効果会計関係)

項目	期別			
	当期 (平成18年2月28日現在)	前期(ご参考) (平成17年8月31日現在)		
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	(単位:百万円)	(単位:百万円)		
	(繰延税金資産)	(繰延税金資産)		
	未払事業所税損金不算入額	1	未払事業所税損金不算入額	1
	その他	0	その他	0
	繰延税金資産合計	1	繰延税金資産合計	1
		繰延税金資産の純額	1	
	(単位:%)	(単位:%)		
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差異の原因となった 主な項目別の内訳	法定実効税率	40.44	法定実効税率	39.39
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	40.41	支払分配金の損金算入額	39.37
	その他	0.05	その他	0.03
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05

(重要な後発事象)

当期(自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)	前期(ご参考)(自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)
<p>資産の譲渡について</p> <p>平成18年3月27日に開催の役員会において、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の譲渡を決議しました。</p> <p>〔ランディック赤坂ビル/ランディック第3赤坂ビル〕</p> <p>譲渡価格(注) 13,800百万円</p> <p>資産の種類 不動産(所有権)</p> <p>契約日 平成18年3月27日</p> <p>引渡日 平成18年6月1日</p> <p>譲渡先 株式会社スルガコーポレーション</p> <p>損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約902百万円を計上する予定です。</p> <p>(注) 譲渡価格は、いずれも諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書に記載された売買金額)を記載しております。</p>	<p>1. 新投資口の発行等</p> <p>平成17年8月29日に開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、同9月14日及び同10月12日に払込が完了し、以下の条件にて発行いたしました。この結果、出資総額は120,860,396,000円、発行済投資口数は225,372口となっております。</p> <p>〔公募による新投資口発行〕</p> <p>①募集方法 一般募集</p> <p>②発行口数 47,500口</p> <p>③発行価格(募集価格) 725,200円</p> <p>④発行価格の総額 34,447,000,000円</p> <p>⑤発行価額(引受価額) 700,780円</p> <p>⑥発行価額の総額 33,287,050,000円</p> <p>⑦払込期日 平成17年9月14日</p> <p>⑧配当起算日 平成17年9月1日</p> <p>〔第三者割当による新投資口発行〕</p> <p>①募集方法 第三者割当</p> <p>②発行口数 2,500口</p> <p>③発行価額 700,780円</p> <p>④発行価額の総額 1,751,950,000円</p> <p>⑤払込期日 平成17年10月12日</p> <p>⑥配当起算日 平成17年9月1日</p> <p>⑦割当先の名称 大和証券エスエムピーシー株式会社</p> <p>〔調達資金の用途〕</p> <p>シーフォートスクエア/センタービルディングの取得資金及び借入金の返済(注1)に充当しました。</p> <p>また、上記ビルの取得資金は、新投資口の払込金に加え所要の借入によっております(注2)。</p> <p>(注1) 借入金の返済</p> <p>1) 第三松豊ビル極度ローン</p> <p>①返済日 平成17年9月20日</p>

当期(自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)

前期(ご参考)(自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)

②借入先	住友信託銀行株式会社、三菱信託銀行株式会社(1)、農林中央金庫、株式会社千葉銀行、株式会社八十二銀行
③返済金額	11,000百万円
④借入利率	0.68%
⑤借入方法	有担保、無保証、変動金利借入
⑥借入実行日	平成17年3月1日
⑦返済方法	期日一括返済(2)
⑧返済期日	平成17年12月20日
⑨資金使途	第三松豊ビル取得資金
2) コミットメントラインによる資金の借入れ	
①返済日	平成17年9月20日
②借入先	住友信託銀行株式会社、三菱信託銀行株式会社(1)、農林中央金庫、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行
③返済金額	5,500百万円
④借入利率	0.53%
⑤借入方法	無担保、無保証、変動金利借入
⑥借入実行日	平成17年4月27日
⑦返済方法	期日一括返済
⑧返済期日	平成17年9月20日
⑨資金使途	ORIX高麗橋ビル取得資金
3) コミットメントラインによる資金の借入れ	
①返済日	平成17年9月20日
②借入先	住友信託銀行株式会社、三菱信託銀行株式会社(1)、農林中央金庫、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行
③返済金額	10,400百万円
④借入利率	0.53%
⑤借入方法	無担保、無保証、変動金利借入
⑥借入実行日	平成17年5月30日
⑦返済方法	期日一括返済
⑧返済期日	平成17年9月20日
⑨資金使途	ORE名古屋伏見ビル取得資金
(1) 三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもってUFJ信託銀行株式会社と合併し、三菱UFJ信託銀行株式会社に商号変更しております。	
(2) 本件返済は期限前弁済ですが、これに伴うペナルティー等は発生しません。	
(注2) 資金の借入	
①借入日	平成17年9月29日
②借入先	全国共済農業協同組合連合会
③借入金額	3,000百万円
④借入利率	1.39875%
⑤借入方法	無担保、無保証、固定金利借入
⑥返済方法	期日一括返済
⑦返済期日	平成24年9月20日
⑧資金使途	シーフォートスクエア/センタービルディングの取得資金

金銭の分配に係る計算書

当期 (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)	前期 (ご参考) (自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)
2. 資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の譲渡を行いました。 〔アSEND神田〕 譲渡価格(注) 677百万円 資産の種類 不動産(所有権) 契約日 平成17年7月15日 引渡日 平成17年9月27日 譲渡先 三井不動産株式会社 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約6百万円を計上する予定です。 〔サニービル〕 譲渡価格(注) 7,183百万円 資産の種類 不動産(所有権) 契約日 平成17年7月28日 引渡日 平成17年10月7日 譲渡先 学校法人関西女子学園 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約1,509百万円を計上する予定です。 (注) 譲渡価格は、いずれも諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書に記載された売買金額)を記載しております。	

(追加情報)

当期 (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)	前期 (ご参考) (自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)
資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の譲渡を行います。 〔芝イーストビル/センターまちや/早稲田駅前ビル/オー・エックス芭蕉の辻ビル/オー・エックス大津ビル/オー・エックス亀戸ビル/オー・エックス水戸ビル〕 譲渡価格(注) 4,500百万円 資産の種類 不動産(所有権及び借地権) 契約日 平成17年7月28日 引渡日 平成17年11月1日 譲渡先 有限会社アクティブ・インベストメント 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約513百万円を計上する予定です。 (注) 譲渡価格は、いずれも諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書に記載された売買金額)を記載しております。	

項目	期別	当期	前期 (ご参考)
		(自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)	(自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)
		(単位:円)	(単位:円)
I 当期末処分利益		3,442,415,412	2,882,591,805
II 分配金の額		3,442,331,928	2,882,589,564
		(投資口1口当たりの分配金の額)	(16,437)
		83,484	2,241
III 次期繰越利益			
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、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしております。 かかる方針をふまえ、当期は配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)を超えない額で発行済投資口数225,372口の整数倍数の最大値となる3,442,331,928円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。	同左 かかる方針をふまえ、当期は配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)を超えない額で発行済投資口数175,372口の整数倍数の最大値となる2,882,589,564円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。

独立監査人の監査報告書

平成 18 年 4 月 14 日

オリックス不動産投資法人
役員会 御中

あ ず さ 監 査 法 人

指 定 社 員 公 認 会 計 士 井 上 貞 喜
業 務 執 行 社 員
指 定 社 員 公 認 会 計 士 羽 太 典 明
業 務 執 行 社 員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 129 条第 4 項の規定に基づき、オリックス不動産投資法人の平成 17 年 9 月 1 日から平成 18 年 2 月 28 日までの第 8 期決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及び附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及び附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

資産の譲渡に関する後発事象が資産運用報告書の「決算後に生じた重要な事実」及び貸借対照表及び損益計算書の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

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

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：百万円）

科 目	期 別	
	当 期 (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)	前 期 (自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)
	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,445	2,883
減価償却費	1,185	1,112
長期前払費用償却費	36	31
新投資口発行費	100	-
貸倒引当金の増加・減少額	-	2
受取利息	1	1
支払利息	397	469
固定資産除却損	87	110
営業未収入金の増加・減少額	49	52
未収消費税等の増加・減少額	568	568
未払消費税等の増加・減少額	252	295
前払費用の増加・減少額	9	6
長期前払費用の支払額	-	2
有形固定資産の売却による減少額	10,991	1,410
無形固定資産の売却による減少額	42	-
営業未払金の増加・減少額	68	147
未払金の増加・減少額	30	12
前受金の増加・減少額	32	160
その他	16	29
小 計	16,979	5,380
利息の受取額	1	1
利息の支払額	450	435
法人税等の支払額	1	2
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,528	4,942
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払出による収入	-	605
有形固定資産の取得による支出	1,360	30,599
信託有形固定資産の取得による支出	9,078	-
預り敷金保証金の収入	447	1,730
預り敷金保証金の支出	1,361	486
修繕積立金の支出	32	41
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,386	28,791
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	1,000	28,900
短期借入金の返済による支出	27,900	2,000
長期借入金の借入による収入	3,000	-
長期借入金の返済による支出	13,900	1,750
配当金の支払額	2,890	2,465
新投資口発行による収入	35,039	-
新投資口発行費の支出	98	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,749	22,684
現金及び現金同等物の増加・減少額	607	1,164
現金及び現金同等物の期首残高	17,944	19,108
現金及び現金同等物の期末残高	17,336	17,944

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「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)」に基づいて作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

〔重要な会計方針〕(参考情報)

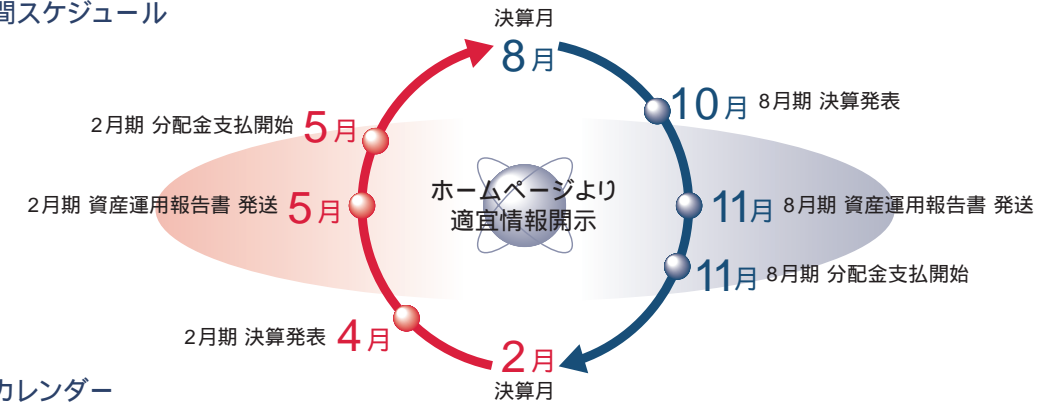
項目	期別 当期 (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)	前期 (自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

項目	期別 当期 (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)	前期 (自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)
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	(平成18年2月28日現在) (単位:百万円)	(平成17年8月31日現在) (単位:百万円)
	現金及び預金 17,116	現金及び預金 17,944
	信託現金及び信託預金 219	信託現金及び信託預金 -
	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 -	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 -
	現金及び現金同等物 17,336	現金及び現金同等物 17,944

IRカレンダー

年間スケジュール



IRカレンダー

平成18年 4月 19日 第8期 決算短信公表	平成18年10月 中旬 第9期 決算短信公表
平成18年 4月 20日 第8期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)	平成18年10月 中旬 第9期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)
	平成19年 4月 中旬 第10期 決算短信公表
	平成19年 4月 中旬 第10期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)

投資主インフォメーション

オリックス不動産投資法人の投資証券(銘柄コード:8954)について

オリックス不動産投資法人は、投信法に基づき、資産を主として不動産及び不動産を信託する信託の受益権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あり、当該法人が出資を募るため発行されるのが投資証券です。この仕組みは会社型不動産投資信託と言われており、法律上「投資法人」は「株式会社」に、「投資証券」は「株券」に、「投資主」は「株主」に準じたものとされています。オリックス不動産投資法人の投資証券は、東京証券取引所に上場しており、その売買の仕組み、投資主としての分配金受領等の権利は概ね上場株式と同じ取扱いとなります。

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取り下さい。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

ホームページについて

ホームページアドレス <http://www.orixjreit.com>

オリックス不動産投資法人のホームページでは投資方針など基本的な仕組みの他に

- ・最新のニュースリリース、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報
- ・月次のビル稼働率の情報、新規取得物件の情報
- ・アナリスト説明会等の最新のスケジュール、アナリスト説明会の資料の掲示、株価(投資口の価格)などのコンテンツをご提供させていただいており、今後もさらに充実を図ってまいります。

オリックス不動産投資法人

ORIX JREIT Inc.

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第9条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8954)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内1丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先	〒137 8081 東京都江東区東砂7丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-232-711
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
資産運用会社	東京都港区浜松町2丁目4番1号 オリックス・アセットマネジメント株式会社 電話 03-3435-3285