

不動産投信発行者名 オリックス不動産投資法人

上場取引所 東証

コード番号 8954 (URL <http://www.orixreit.com>)

本社所在都道府県 東京都

問合せ先 運用会社名 オリックス・アセットマネジメント株式会社

責任者役職・氏名 取締役専務執行役員 佐藤 光男 TEL (03) 3435-3285

決算役員会開催日 平成18年4月19日

分配金支払開始日 平成18年5月12日 (予定)

1.平成18年2月期の運用、資産の状況 (平成17年9月1日～平成18年2月28日)

(1)運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年2月期	8,130	10.3	4,016	17.1	3,445	19.5	3,442	19.4
17年8月期	7,373	14.8	3,431	16.5	2,883	16.8	2,882	16.8

	1口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
18年2月期	15,568	3.2	(6.5)	1.8	(3.5)	42.4
17年8月期	16,437	3.3	(6.5)	1.6	(3.1)	39.1

(注) ①年換算値は、当該計算期間の数値/6ヶ月×12ヶ月で計算しております。

②期中平均投資口数 平成18年2月期 221,118口 平成17年8月期 175,372口

③会計処理の方法の変更 無

④純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定には、平均純資産額(期首純資産額+期末純資産額)/2、平均総資本(期首総資本+期末総資本)/2をそれぞれ使用しております。

⑤営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセンテージは対前期増減率であり、小数点第1位未満を四捨五入しております。

(2)分配状況

(分配金総額の金額は百万円未満を切捨て)

	1口当たり分配金(利 益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり利益 超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
18年2月期	15,274	3,442	0	—	99.9	2.8
17年8月期	16,437	2,882	0	—	100.0	3.2

(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。

(3)財政状態

(総資産額と純資産額の金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
18年2月期	193,898	124,302	64.1	551,545
17年8月期	197,039	88,703	45.0	505,805

(注) 期末発行済投資口数 平成18年2月期 225,372口 平成17年8月期 175,372口

2.平成18年8月期の運用状況の予想 (平成18年3月1日～平成18年8月31日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過 分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
18年8月期	8,993	3,385	3,385	15,022	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 15,022円

(注) 当該予想は、添付資料の「第9期(平成18年3月1日～平成18年8月31日)運用状況予想の前提」に記載した前提に基づき算出しています。したがって、状況の変化により、実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。

1. ファンドの関係法人

後記104ページ【ファンドの関係法人の名称及び関係業務の内容】をご参照下さい。

なお、関係法人とは本投資法人の場合、オリックス・アセットマネジメント株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、及び住友信託銀行株式会社をいいます。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記 106 ページ【ファンドの運用及び分配に関する基本方針】をご参照下さい。

(2) 運用状況

(イ) 業績等の概要

(a) 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)を標榜しております。

(b) 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。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ます。

【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のですが、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 S C 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、チェーン展開を推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%）は上場当

初と比較し逡減傾向にあります。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「郡管理」手法を継続し、効率的な管理体制を実践しています。郡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。

(c) 資金調達の概要

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。

(d) 業績及び分配の概要

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金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（支払配当損金算入前の当期課税所得）のおおむ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。

(ロ) 次期の見通し

外部成長については、平成17年8月18日付で発表したポートフォリオの構築方針及び取得方針の変更に基づき、「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）」の導入及び「ORIX シナジー（オリックス・リアルエステート株式会社との助言契約、同社より派遣の非常勤取締役受け入れ）」の活用により物件取得努力を行います。

内部成長については、テナントの満足度向上策及び賃貸市況の的確な把握等により収益の極大化をはかります。加えて、費用対効果の高い効率的なリニューアル工事を、対象物件を厳選のうえ、計画・実施いたします。

財務面では、負債・資本の適正バランスを重視しつつ、資金調達の安定化、機動化、健全化を更に推進いたします。

(a) 今後の運用方針

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、費用対効果を極大化し、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およ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。

(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、実施してまいります。

【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・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本投資法人の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、一定額以内又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.orixreit.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。

(b) 運用状況の見通し

第9期(平成18年3月1日~平成18年8月31日)及び第10期(平成18年9月1日~平成19年2月28日)の運用状況につきましては、以下の通り見込んでおります。

※ 第9期(平成18年3月1日~平成18年8月31日)

営業収益	8,993 百万円
経常利益	3,385 百万円
当期純利益	3,385 百万円
1口当たり分配金	15,022 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

※ 第10期(平成18年9月1日~平成19年2月28日)

営業収益	8,535 百万円
経常利益	2,935 百万円
当期純利益	2,935 百万円
1口当たり分配金	13,024 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

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

また、15 ページ記載の「第9期(平成18年3月1日~平成18年8月31日)及び第10期(平成18年9月1日~平成19年2月28日)運用状況予想の前提条件」の通り、以下の運用不動産の取得を実施または、取得・譲渡を行う予定であることを前提としております。

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、または取得する予定です。
本投資法人の役員会開催日である平成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

【取得の概要】

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

【取得資産の概要】

所在地：東京都大田区西蒲田七丁目37番10号
用途：事務所・駐車場
面積：土地 2,053.65 m²
建物 11,527.38 m²
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
総賃貸面積：7,900.10 m²
総賃貸可能面積：7,900.10 m²
稼働率：100.0%
鑑定評価額：5,412百万円
(試算価格)
積算価格：3,025百万円
収益価格：
DCF法：5,412百万円
D R：5.6%
TC R：6.4%
DC法：4,974百万円
C R：5.9%
価格時点：平成18年1月1日
鑑定評価業者：株式会社中央不動産鑑定所

シーフォートスクエア/センタービルディング

当該運用不動産は、平成17年8月29日付で売買契約を締結致しました。当該売買契約には条件が付されており、引渡しまでに条件が成就しない場合、当該売買契約が解除となる場合があります。

【取得の概要】

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

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%)

(注)当該取得予定資産にかか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、当該信託受益権にかか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。

【取得予定資産の概要】

所在地：東京都品川区東品川二丁目3番12号外

用途：事務所・倉庫・店舗・駐車場

面積：土地 17,189.24 m²のうち持分1千万分の4,142,932

建物 146,697.51 m²(全体の延床面積)

うち本投資法人所有予定部分は次のとおり

事務所部分 25,731.35 m²

店舗部分 5,026.33 m²

駐車場部分 10,480.55 m²のうち77.67664%

附属建物 36.10 m²

合計 38,934.71 m² (公簿上)

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

総賃貸面積：19,790.47 m²

総賃貸可能面積：22,194.96 m²

稼働率：89.2%

鑑定評価額：18,000百万円

(試算価格)

積算価格：12,840百万円

収益価格：

D C F 法：18,000百万円

D R：4.8%

T C R：5.6%

D C 法：20,980百万円

C R：5.1%

価格時点：平成17年8月1日

鑑定評価業者：株式会社中央不動産鑑定所

(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、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

当該運用不動産は、平成17年3月22日付で売買契約を締結致しました。当該売買契約には条件が付されており、引渡しまでに条件が成就しない場合、当該売買契約が解除となる場合があります。

【取得の概要】

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

取得予定日：平成18年4月28日

(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。

(注)本投資法人は当該信託受益権を取得すると同時に、当該信託受益権にかか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。

【取得予定資産の概要】

所在地：東京都渋谷区代々木二丁目11番17号

用途：事務所・店舗・駐車場

面積：土地 731.53 m²

建物 6,390.10 m²

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

総賃貸面積：4,735.88 m²

総賃貸可能面積：4,735.88 m²

稼働率：100.0%

鑑定評価額：9,200百万円

(試算価格)

積算価格：6,020百万円

収益価格：

D C F 法：9,200百万円

D R：4.2%

T C R：4.7%

D C 法：9,290百万円

C R：4.5%

価格時点：平成18年4月1日

鑑定評価業者：森井総合鑑定株式会社

オリックス赤坂2丁目ビル

当該運用不動産は、平成18年3月15日付で売買契約を締結致しました。当該売買契約には条件が付されており、引渡しまでに条件が成就しない場合、当該売買契約が解除となる場合があります。

【取得の概要】

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

取得予定日：平成18年5月15日

(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。

(注)本投資法人は当該信託受益権を取得すると同時に、当該信託受益権にかか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。

【取得予定資産の概要】

所在地：東京都港区赤坂二丁目9番11号

用途：事務所・店舗・駐車場

面積：土地 2,133.58 m²
建物 14,233.15 m²

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

総賃貸面積：10,350.35 m²

総賃貸可能面積：10,350.35 m²

稼働率：100.0%

鑑定評価額：20,820百万円

(試算価格)

積算価格：10,044百万円

収益価格：

D C F 法：20,820百万円

D R：3.9%

T C R：4.7%

D C 法：22,970百万円

C R：4.2%

価格時点：平成18年2月1日

鑑定評価業者：株式会社中央不動産鑑定所

越谷ロジスティックセンター

当該運用不動産は、平成18年3月27日付で売買契約を締結致しました。当該売買契約には条件が付されており、引渡しまでに条件が成就しない場合、当該売買契約が解除となる場合があります。

【取得の概要】

取得予定資産：不動産（所有権）

取得予定価格：4,000百万円

取得予定日：平成18年4月28日

(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。

【取得予定資産の概要】

所在地：埼玉県越谷市流通団地三丁目3番地5外

用途：倉庫

面積：土地 8,000.04 m²

建物 19,161.31 m²

構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺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

総賃貸面積：19,200.00 m²

総賃貸可能面積：19,200.00 m²

稼働率：100.0%

鑑定評価額：3,821百万円

(試算価格)

積算価格：2,589百万円

収益価格：

D C F 法：3,821百万円

D R：5.2%

T C R：6.3%

D C 法：3,798百万円

C R：5.8%

価格時点：平成18年3月1日

鑑定評価業者：株式会社中央不動産鑑定所

ラウンドクロス新宿5丁目

当該運用不動産は、平成18年3月27日付で売買契約を締結致しました。当該売買契約には条件が付されており、引渡しまでに条件が成就しない場合、当該売買契約が解除となる場合があります。

【取得の概要】

取得予定資産：不動産（所有権）

取得予定価格：4,500百万円

取得予定日：平成19年4月26日

(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。

【取得予定資産の概要】

所在地：東京都新宿区新宿五丁目1001番52外（地番）

用途：事務所・店舗・駐車場

面積：土地 534.75 m²
建物 4,610.05 m²（予定）

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：-

総賃貸面積：-

総賃貸可能面積：3,089.29 m²（予定）

稼働率：-

調査額：4,300百万円

（試算価格）

積算価格：2,870百万円

収益価格：

D C F 法：4,300百万円

D R：4.3%

T C R：4.8%

D C 法：4,330百万円

C R：4.6%

価格時点：平成18年3月1日

鑑定評価業者：森井総合鑑定株式会社

(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 m²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)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予定の階段室部分の面積を含みます。

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。

本投資法人の役員会開催日である平成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：東京都港区赤坂二丁目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：東京都港区赤坂二丁目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

第9期(平成18年3月1日～平成18年8月31日)及び
第10期(平成18年9月1日～平成19年2月28日)運用状況予想の前提条件

計算期間	第9期(平成18年3月1日～平成18年8月31日) 第10期(平成18年9月1日～平成19年2月28日)
保有物件	運用状況の予想にあたっては、第8期末(平成18年2月28日)時点で保有している39物件に、第9期中に取得済の「蒲田グリーンビル」、取得予定の「ラウンドクロス新宿」、「シーフォートスクエア/センタービルディング」の信託受益権の準共有持分の残余である50%、「越谷ロジスティックセンター」及び「オリックス赤坂2丁目ビル」を加え、売却予定の「ランディック赤坂ビル」及び「ランディック第3赤坂ビル」を除いた41物件(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、第8期末時点でその信託受益権のうち50%を保有しているため、第9期における残余の信託受益権の取得については、当該物件数の推移には反映しておりません。)を前提としております。 取得の予定を開示いたしました「ラウンドクロス新宿5丁目」は、第11期に取得する予定であるため考慮しておりません。なお、実際にはその他の物件の取得、処分により変動する可能性があります。
発行投資口数	平成18年2月28日時点の発行済投資口数225,372口を前提としております。
有利子負債比率	下記算式をベースに算出した有利子負債比率は、平成18年3月1日時点で34%です。 有利子負債比率＝有利子負債÷(有利子負債＋出資総額)×100 その後、物件取得に伴う新規借入及び物件売却に伴う売却代金の充当による既存借入金の一部返済を行う予定です。ただし、当該返済は、売却予定2物件の売却の実現がその条件であり、また、金融情勢によっては、返済額を縮小する可能性及び返済を実施しない可能性があります。
営業収益	第9期については、売却2物件の売却に伴う収益902百万円を見込んでおります。
営業費用	保有する不動産等にかかる固定資産税、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等の取得原価に算入しております。また、減価償却費については第9期1,394百万円、第10期1,476百万円を見込んでおります。建物は、その取得後に修繕の必要性・緊急性等を調査するため一定の期間を要することに加え、その修繕費は、年度による金額の差異が大きいくこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、第9期及び第10期の修繕費は、建物を長期に保有する場合と大きく異なる可能性があります。
分配金の額	利益の金額を限度とし、かつ、配当可能額の90%に相当する金額を超えて分配することを前提としております。なお、利益を超える金銭の分配は行わない前提としております。また、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表

① 貸借対照表

科目	期 別		当 期 (平成 18 年 2 月 28 日現在)		前 期 (平成 17 年 8 月 31 日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比		
(資産の部)	百万円	%	百万円	%	百万円			
I 流動資産								
現金及び預金 ※2	17,116		17,944		△ 827			
信託現金及び信託預金	219		—		219			
営業未収入金	319		270		49			
未収消費税等	—		568		△ 568			
前払費用	72		81		△ 9			
繰延税金資産	1		1		△ 0			
その他の流動資産	35		11		24			
流動資産合計	17,766	9.2	18,877	9.6	△ 1,111			△5.9
II 固定資産								
1. 有形固定資産								
建物 ※1,2	45,696		48,753		△ 3,057			
建物附属設備 ※1,2	13,947		14,935		△ 987			
構築物 ※1,2	441		503		△ 62			
機械及び装置 ※1	990		1,105		△ 114			
工具器具及び備品 ※1	97		108		△ 11			
土地 ※2	103,433		110,931		△ 7,497			
建設仮勘定	1,146		401		744			
信託建物 ※1,2	3,191		—		3,191			
信託建物附属設備 ※1,2	810		—		810			
信託構築物 ※1,2	61		—		61			
信託機械及び装置 ※1	35		—		35			
信託土地	4,926		—		4,926			
信託建設仮勘定	2		—		2			
有形固定資産合計	174,782	90.1	176,739	89.7	△ 1,957			△1.1
2. 無形固定資産								
借地権 ※2	842		885		△ 42			
その他の無形固定資産	0		0		△ 0			
無形固定資産合計	843	0.4	885	0.4	△ 42			△4.8
3. 投資その他の資産								
修繕積立金	349		344		5			
差入敷金保証金	17		17		—			
長期前払費用	139		175		△ 36			
投資その他の資産合計	507	0.3	537	0.3	△ 30			△5.7
固定資産合計	176,132	90.8	178,162	90.4	△ 2,029			△1.1
資 産 合 計	193,898	100.0	197,039	100.0	△ 3,141			△1.6

科 目	期 別		当 期 (平成 18 年 2 月 28 日現在)		前 期 (平成 17 年 8 月 31 日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比		
(負債の部)	百万円	%	百万円	%	百万円			
I 流動負債								
営業未払金	801		1,010		△ 209			
短期借入金 ※2,3	1,000		27,900		△26,900			
未払金	391		368		22			
未払費用	137		191		△ 53			
未払法人税等	2		0		1			
未払消費税等	252		—		252			
前受金	1,061		1,093		△ 32			
その他の流動負債	144		108		36			
流動負債合計	3,792	2.0	30,673	15.6	△26,880		△87.6	
II 固定負債								
長期借入金 ※2	55,650		66,550		△10,900			
預り敷金保証金	10,152		11,112		△ 959			
固定負債合計	65,802	33.9	77,662	39.4	△11,859		△15.3	
負債合計	69,595	35.9	108,335	55.0	△38,740		△35.8	
(出資の部) ※5								
I 出資総額 ※4								
出資総額	120,860	62.3	85,821	43.6	35,039		40.8	
II 剰余金								
当期末処分利益	3,442		2,882		559			
剰余金合計	3,442	1.8	2,882	1.4	559		19.4	
出資合計	124,302	64.1	88,703	45.0	35,598		40.1	
負債・出資合計	193,898	100.0	197,039	100.0	△ 3,141		△1.6	

② 損益計算書

期 別 科 目	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〕		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
(経常損益の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%
I 営業損益の部						
1. 営業収益	8,130	100.0	7,373	100.0	757	10.3
貸貸事業収入 ※1	6,211		6,122		88	
その他貸貸事業収入 ※1	934		1,040		△ 106	
不動産等売却益 ※2	984		209		775	
2. 営業費用	4,114	50.6	3,942	53.5	172	4.4
貸貸事業費用 ※1	3,448		3,336		111	
資産運用報酬	439		381		57	
資産保管報酬	25		24		0	
一般事務委託報酬	114		113		0	
役員報酬	5		5		0	
会計監査人報酬	9		9		—	
その他の営業費用	72		71		1	
営業利益	4,016	49.4	3,431	46.5	585	17.1
II 営業外損益の部						
1. 営業外収益	19	0.2	3	0.0	15	562.2
受取利息	1		1		0	
貸倒引当金戻入	—		2		△ 2	
未払分配金戻入	9		—		9	
消費税等還付加算金	8		—		8	
2. 営業外費用	590	7.2	550	7.4	39	7.2
支払利息	397		469		△ 71	
新投資口発行費	100		—		100	
その他の営業外費用	91		81		10	
経常利益	3,445	42.4	2,883	39.1	561	19.5
税引前当期純利益	3,445	42.4	2,883	39.1	561	19.5
法人税、住民税及び事業税	2		1		1	
法人税等調整額	△ 0		0		△ 0	
当期純利益	3,442	42.4	2,882	39.1	559	19.4
前期繰越利益	0		0		△ 0	
当期未処分利益	3,442		2,882		559	

③ 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	期 別	前 期
	当 期 〔 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 〕
I 当期末処分利益	3,442,415,412	2,882,591,805
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	3,442,331,928 (15,274)	2,882,589,564 (16,437)
III 次期繰越利益	83,484	2,241

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、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。</p> <p>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。</p>	<p>同左</p> <p>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。</p>
------------	--	--

④ キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別		増 減
	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	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	561
減価償却費	1,185	1,112	72
長期前払費用償却費	36	31	4
新投資口発行費	100	—	100
貸倒引当金の増加・減少額	—	△ 2	2
受取利息	△ 1	△ 1	△ 0
支払利息	397	469	△ 71
固定資産除却損	87	110	△ 22
営業未収入金の増加・減少額	△ 49	△ 52	3
未収消費税等の増加・減少額	568	△ 568	1,137
未払消費税等の増加・減少額	252	△ 295	547
前払費用の増加・減少額	9	△ 6	15
長期前払費用の支払額	—	△ 2	2
有形固定資産の売却による減少額	10,991	1,410	9,580
無形固定資産の売却による減少額	42	—	42
営業未払金の増加・減少額	△ 68	147	△ 215
未払金の増加・減少額	30	12	18
前受金の増加・減少額	△ 32	160	△ 193
その他	△ 16	△ 29	12
小 計	16,979	5,380	11,598
利息の受取額	1	1	△ 0
利息の支払額	△ 450	△ 435	△ 14
法人税等の支払額	△ 1	△ 2	1
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,528	4,942	11,585
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	△ 605
有形固定資産の取得による支出	△ 1,360	△ 30,599	29,238
信託有形固定資産の取得による支出	△ 9,078	—	△ 9,078
預り敷金保証金の収入	447	1,730	△ 1,282
預り敷金保証金の支出	△ 1,361	△ 486	△ 875
修繕積立金の支出	△ 32	△ 41	8
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,386	△ 28,791	17,405
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	△ 27,900
短期借入金の返済による支出	△ 27,900	△ 2,000	△ 25,900
長期借入金の借入による収入	3,000	—	3,000
長期借入金の返済による支出	△ 13,900	△ 1,750	△ 12,150
配当金の支払額	△ 2,890	△ 2,465	△ 424
新投資口発行による収入	35,039	—	35,039
新投資口発行費の支出	△ 98	—	△ 98
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,749	22,684	△ 28,434
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△ 607	△ 1,164	556
V 現金及び現金同等物の期首残高	17,944	19,108	△ 1,164
VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※	17,336	17,944	△ 607

〔重要な会計方針〕

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 〕																
項 目																		
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む）定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>建物</td><td>34～50年</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>6～18年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10～20年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>15～18年</td></tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法によっております。</p>	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	<p>(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。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>建物</td><td>34～50年</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>6～18年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10～20年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>15～18年</td></tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 同左</p>	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
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																	
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. 繰延資産の処理方法	<p>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。</p>	—————																
3. 引当金の計上基準	—————	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>																
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、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。</p> <p>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。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>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。</p>																

<p>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</p>	<p>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。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託建物附属設備、 信託構築物、信託機械及び装置、 信託土地、信託建設仮勘定</p>	<hr/>
<p>6. キャッシュ・フロー計算書 における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、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。</p>	<p>同左</p>
<p>7. 消費税等の処理方法</p>	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>同左</p>

〔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 〔 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。	<hr/>

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

当 期 (平成 18 年 2 月 28 日現在)	前 期 (平成 17 年 8 月 31 日現在)																																		
<p>※1 有形固定資産の減価償却累計額 (信託財産を含む) 6,974 百万円</p>	<p>※1 有形固定資産の減価償却累計額 6,238 百万円</p>																																		
<p>※2 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。</p> <p>(担保資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">現 金 及 び 預 金</td> <td style="text-align: right;">6,817 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建 物</td> <td style="text-align: right;">35,198 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建 物 附 属 設 備</td> <td style="text-align: right;">10,262 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構 築 物</td> <td style="text-align: right;">336 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土 地</td> <td style="text-align: right;">73,429 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借 地 権</td> <td style="text-align: right;">842 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">(合 計)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">126,886 百万円</td> </tr> </table> <p>(担保付債務)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長 期 借 入 金</td> <td style="text-align: right;">37,650 百万円</td> </tr> </table>	現 金 及 び 預 金	6,817 百万円	建 物	35,198 百万円	建 物 附 属 設 備	10,262 百万円	構 築 物	336 百万円	土 地	73,429 百万円	借 地 権	842 百万円	(合 計)	126,886 百万円	長 期 借 入 金	37,650 百万円	<p>※2 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。</p> <p>(担保資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">現 金 及 び 預 金</td> <td style="text-align: right;">8,242 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建 物</td> <td style="text-align: right;">40,269 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建 物 附 属 設 備</td> <td style="text-align: right;">11,846 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構 築 物</td> <td style="text-align: right;">402 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土 地</td> <td style="text-align: right;">92,331 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借 地 権</td> <td style="text-align: right;">885 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">(合 計)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">153,978 百万円</td> </tr> </table> <p>(担保付債務)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短 期 借 入 金</td> <td style="text-align: right;">11,000 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長 期 借 入 金</td> <td style="text-align: right;">51,550 百万円</td> </tr> </table>	現 金 及 び 預 金	8,242 百万円	建 物	40,269 百万円	建 物 附 属 設 備	11,846 百万円	構 築 物	402 百万円	土 地	92,331 百万円	借 地 権	885 百万円	(合 計)	153,978 百万円	短 期 借 入 金	11,000 百万円	長 期 借 入 金	51,550 百万円
現 金 及 び 預 金	6,817 百万円																																		
建 物	35,198 百万円																																		
建 物 附 属 設 備	10,262 百万円																																		
構 築 物	336 百万円																																		
土 地	73,429 百万円																																		
借 地 権	842 百万円																																		
(合 計)	126,886 百万円																																		
長 期 借 入 金	37,650 百万円																																		
現 金 及 び 預 金	8,242 百万円																																		
建 物	40,269 百万円																																		
建 物 附 属 設 備	11,846 百万円																																		
構 築 物	402 百万円																																		
土 地	92,331 百万円																																		
借 地 権	885 百万円																																		
(合 計)	153,978 百万円																																		
短 期 借 入 金	11,000 百万円																																		
長 期 借 入 金	51,550 百万円																																		
<p>※3 コミッ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ライン契約を締結しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">コミットライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">20,000 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借 入 実 行 残 高</td> <td style="text-align: right;">1,000 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借 入 未 実 行 残 高</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">19,000 百万円</td> </tr> </table>	コミットライン契約の総額	20,000 百万円	借 入 実 行 残 高	1,000 百万円	借 入 未 実 行 残 高	19,000 百万円	<p>※3 コミッ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ライン契約を締結しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">コミットライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">21,000 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借 入 実 行 残 高</td> <td style="text-align: right;">16,900 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借 入 未 実 行 残 高</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">4,100 百万円</td> </tr> </table>	コミットライン契約の総額	21,000 百万円	借 入 実 行 残 高	16,900 百万円	借 入 未 実 行 残 高	4,100 百万円																						
コミットライン契約の総額	20,000 百万円																																		
借 入 実 行 残 高	1,000 百万円																																		
借 入 未 実 行 残 高	19,000 百万円																																		
コミットライン契約の総額	21,000 百万円																																		
借 入 実 行 残 高	16,900 百万円																																		
借 入 未 実 行 残 高	4,100 百万円																																		
<p>※4 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000 口</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">225,372 口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000 口	発行済投資口数	225,372 口	<p>※4 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000 口</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">175,372 口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000 口	発行済投資口数	175,372 口																										
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																																		
<p>※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</p>	<p>※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 同左</p>																																		

(損益計算書関係)

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 〕
※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 (共益費) 915 6,211 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 160 (その他営業収入) 773 934 不動産賃貸事業収益合計 7,145 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (管理業務費) 833 (水道光熱費) 644 (公租公課) 498 (損害保険料) 27 (修繕費) 125 (減価償却費) 1,185 (その他賃貸事業費用) 131 3,448 不動産賃貸事業費用合計 3,448 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,697	※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) 5,234 (共益費) 888 6,122 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 160 (解約違約金) 97 (その他営業収入) 782 1,040 不動産賃貸事業収益合計 7,163 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (管理業務費) 755 (水道光熱費) 594 (公租公課) 526 (損害保険料) 27 (修繕費) 175 (減価償却費) 1,112 (その他賃貸事業費用) 143 3,336 不動産賃貸事業費用合計 3,336 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,826
※2 不動産等売買損益の内訳 (単位：百万円) 1) センターまちや 不動産等売却収入 324 不動産等売却原価 599 その他売却費用 11 不動産等売却損 286 2) アセンド神田 不動産等売却収入 677 不動産等売却原価 694 その他売却費用 8 不動産等売却損 26 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	※2 不動産等売買損益の内訳 (単位：百万円) 1) VX茅場町ビル 不動産等売却収入 1,040 不動産等売却原価 891 その他売却費用 23 不動産等売却益 124 2) オー・エックス岐阜ビル 不動産等売却収入 620 不動産等売却原価 518 その他売却費用 16 不動産等売却益 85

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)
(単位：百万円)	
1)) 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 <u>48</u>	
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 <u>91</u>	
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 <u>42</u>	
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 <u>101</u>	
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 <u>8</u>	
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 159 不動産等売却益 <u>1,518</u>	

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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)	※ 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17年8月31日現在)
現金及び預金 17,116 百万円 信託現金及び信託預金 219 百万円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 <u> — </u> 現金及び現金同等物 <u> 17,336 百万円 </u>	現金及び預金 17,944 百万円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 <u> — </u> 現金及び現金同等物 <u> 17,944 百万円 </u>

(リース取引関係)

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 〕
オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料 1年内 2,065 百万円 1年超 6,324 百万円 合 計 8,390 百万円	オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料 1年内 1,813 百万円 1年超 5,643 百万円 合 計 7,456 百万円

(有価証券関係)

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 〕
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引関係)

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 〕
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(退職給付関係)

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 〕
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。	同左

(税効果会計関係)

当 期 (平成 18 年 2 月 28 日現在)	前 期 (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 (繰延税金資産) 未払事業所税損金不算入額 1 百万円 その他 0 百万円 繰延税金資産合計 1 百万円 繰延税金資産の純額 1 百万円	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 (繰延税金資産) 未払事業所税損金不算入額 1 百万円 その他 0 百万円 繰延税金資産合計 1 百万円 繰延税金資産の純額 1 百万円
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% (調 整) 支払分配金の損金算入額 Δ 40.41% その他 0.05% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.08%	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 39.39% (調 整) 支払分配金の損金算入額 Δ 39.37% その他 0.03% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%

(持分法損益等)

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 〕
本投資法人には、関連会社はありませんので、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引)

当 期 〔 自 平成17年9月1日 〕 至 平成18年2月28日	
1. 親会社及び法人主要株主等	該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要株主等	該当事項はありません。
3. 子会社等	該当事項はありません。
4. 兄弟会社等	該当事項はありません。

前 期 〔 自 平成17年3月1日 〕 至 平成17年8月31日	
1. 親会社及び法人主要株主等	該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要株主等	該当事項はありません。
3. 子会社等	該当事項はありません。
4. 兄弟会社等	該当事項はありません。

(投資口1口当たり情報)

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)
1口当たり純資産額 551,545 円 1口当たり当期純利益 15,568 円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり純資産額 505,805 円 1口当たり当期純利益 16,437 円 同左

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	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)
当期純利益 (百万円)	3,442	2,882
期中平均投資口数 (口)	221,118	175,372

(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 (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> <table border="0"> <tr> <td>譲渡価格(注)</td> <td>13,800百万円</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産(所有権)</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成18年3月27日</td> </tr> <tr> <td>引渡日</td> <td>平成18年6月1日</td> </tr> <tr> <td>譲渡先</td> <td>株式会社スルガコーポレーション</td> </tr> <tr> <td>損益に及ぼす影響</td> <td>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。</td> </tr> </table> <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>	譲渡価格(注)	13,800百万円	資産の種類	不動産(所有権)	契約日	平成18年3月27日	引渡日	平成18年6月1日	譲渡先	株式会社スルガコーポレーション	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>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> <table border="0"> <tr> <td>①募集方法</td> <td>一般募集</td> </tr> <tr> <td>②発行口数</td> <td>47,500口</td> </tr> <tr> <td>③発行価格(募集価格)</td> <td>725,200円</td> </tr> <tr> <td>④発行価格の総額</td> <td>34,447,000,000円</td> </tr> <tr> <td>⑤発行価額(引受価額)</td> <td>700,780円</td> </tr> <tr> <td>⑥発行価額の総額</td> <td>33,287,050,000円</td> </tr> <tr> <td>⑦払込期日</td> <td>平成17年9月14日</td> </tr> <tr> <td>⑧配当起算日</td> <td>平成17年9月1日</td> </tr> </table> <p>[第三者割当による新投資口発行]</p> <table border="0"> <tr> <td>①募集方法</td> <td>第三者割当</td> </tr> <tr> <td>②発行口数</td> <td>2,500口</td> </tr> <tr> <td>③発行価額</td> <td>700,780円</td> </tr> <tr> <td>④発行価額の総額</td> <td>1,751,950,000円</td> </tr> <tr> <td>⑤払込期日</td> <td>平成17年10月12日</td> </tr> <tr> <td>⑥配当起算日</td> <td>平成17年9月1日</td> </tr> <tr> <td>⑦割当先の名称</td> <td>大和証券エスエムビーシー株式会社</td> </tr> </table> <p>[調達資金の使途]</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。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>	①募集方法	一般募集	②発行口数	47,500口	③発行価格(募集価格)	725,200円	④発行価格の総額	34,447,000,000円	⑤発行価額(引受価額)	700,780円	⑥発行価額の総額	33,287,050,000円	⑦払込期日	平成17年9月14日	⑧配当起算日	平成17年9月1日	①募集方法	第三者割当	②発行口数	2,500口	③発行価額	700,780円	④発行価額の総額	1,751,950,000円	⑤払込期日	平成17年10月12日	⑥配当起算日	平成17年9月1日	⑦割当先の名称	大和証券エスエムビーシー株式会社
譲渡価格(注)	13,800百万円																																										
資産の種類	不動産(所有権)																																										
契約日	平成18年3月27日																																										
引渡日	平成18年6月1日																																										
譲渡先	株式会社スルガコーポレーション																																										
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。																																										
①募集方法	一般募集																																										
②発行口数	47,500口																																										
③発行価格(募集価格)	725,200円																																										
④発行価格の総額	34,447,000,000円																																										
⑤発行価額(引受価額)	700,780円																																										
⑥発行価額の総額	33,287,050,000円																																										
⑦払込期日	平成17年9月14日																																										
⑧配当起算日	平成17年9月1日																																										
①募集方法	第三者割当																																										
②発行口数	2,500口																																										
③発行価額	700,780円																																										
④発行価額の総額	1,751,950,000円																																										
⑤払込期日	平成17年10月12日																																										
⑥配当起算日	平成17年9月1日																																										
⑦割当先の名称	大和証券エスエムビーシー株式会社																																										

(注1) 借入金の返済

1) 第三松豊ビル極度ローン

- 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

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。

[アセント神田]

- 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。

[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。

	<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>
--	---

(2) 発行済投資口数の増減

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 円にて投資口の追加発行 (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。

(3) 個別物件の収益状況 (参考情報)

(単位：百万円)

物件名	(注) 5 赤坂協和ビル	(注) 5 青山サンクレストビル	(注) 5、(注) 6、(注) 8 アセント神田	日交一番町ビル	ビサイド白金
対象期間	自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月 28日	自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月 28日	自 平成17年 9月 1日 至 平成17年 9月 26日	自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月 28日	自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月 28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	104	121	-	135	49
その他収入	6	17	-	19	7
賃貸事業収入小計 A	111	138	-	155	57
2 賃貸事業費用					
公租公課	10	14	-	12	5
(うち固定資産税)	10	14	-	12	5
(うちその他公租公課)	0	-	-	0	0
諸経費	32	37	-	24	11
(うち管理業務費)	28	18	-	10	5
(うち水道光熱費)	3	13	-	8	3
(うち保険料)	0	0	-	0	0
(うち修繕費)	-	1	-	4	2
(うちその他営業費用)	-	3	-	0	0
減価償却費	7	9	0	25	9
(うち建物)	3	4	0	9	3
(うち建物附属設備)	3	5	0	11	4
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	0	0	0	3	-
(うち工具器具・備品)	-	0	-	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	50	61	-	62	25
3 不動産賃貸事業損益 A-B	60	77	1	92	31

物件名	ラウンドクロス青山	(注) 8 芝イーストビル	ラウンドクロス赤坂見附	日本橋イーストビル	ランディック南麻布ビル
対象期間	自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月 28日	自 平成17年 9月 1日 至 平成17年 10月 31日	自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月 28日	自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月 28日	自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月 28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	159	6	58	62	46
その他収入	15	1	8	8	6
賃貸事業収入小計 A	174	8	66	71	53
2 賃貸事業費用					
公租公課	16	1	5	5	7
(うち固定資産税)	16	1	5	5	7
(うちその他公租公課)	0	-	0	0	0
諸経費	27	1	10	15	23
(うち管理業務費)	13	0	4	7	10
(うち水道光熱費)	11	0	4	5	5
(うち保険料)	0	0	0	0	0
(うち修繕費)	2	-	1	2	1
(うちその他営業費用)	0	-	-	0	5
減価償却費	16	2	4	12	11
(うち建物)	7	1	2	6	5
(うち建物附属設備)	8	0	1	5	4
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	0	-	-	-	0
(うち工具器具・備品)	0	0	0	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	60	6	20	33	42
3 不動産賃貸事業損益 A-B	113	2	46	37	11

(単位：百万円)

物件名	(注)9 ランディック赤坂ビル	ランディック第2赤坂ビル	(注)9 ランディック第3赤坂ビル	(注)6 ランディック第2三田ビル	(注)6 芝大門ビル
対象期間	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	307	96	29		-
その他収入	56	14	5		-
賃貸事業収入小計 A	364	110	34		-
2 賃貸事業費用					
公租公課	46	7	3		-
(うち固定資産税)	45	7	3		-
(うちその他公租公課)	0	0	0		-
諸経費	88	25	9		-
(うち管理業務費)	36	7	4		-
(うち水道光熱費)	35	10	4		-
(うち保険料)	8	0	0		-
(うち修繕費)	7	6	0		-
(うちその他営業費用)	-	1	-		-
減価償却費	16	10	0	7	7
(うち建物)	6	4	0	4	4
(うち建物附属設備)	8	5	0	2	2
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	0	-	-	-	-
(うち工具器具・備品)	0	1	0	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	150	43	14		-
3 不動産賃貸事業損益 A-B	213	67	20	42	46

物件名	(注)5 ランディック永井ビル	オリックス神保町ビル	オリックス芝2丁目ビル	青山246ビル	(注)5 キャロットタワー
対象期間	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	134	144	262	148	223
その他収入	18	21	20	15	0
賃貸事業収入小計 A	153	165	283	164	223
2 賃貸事業費用					
公租公課	11	11	21	12	27
(うち固定資産税)	11	11	21	12	27
(うちその他公租公課)	0	0	0	0	-
諸経費	27	22	31	21	69
(うち管理業務費)	14	11	17	10	68
(うち水道光熱費)	11	10	13	6	-
(うち保険料)	0	0	0	0	0
(うち修繕費)	1	0	0	4	0
(うちその他営業費用)	0	0	-	0	0
減価償却費	21	20	52	8	64
(うち建物)	10	10	20	4	30
(うち建物附属設備)	9	9	29	4	33
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	1	0	2	0	-
(うち工具器具・備品)	0	0	0	0	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	60	54	106	42	161
3 不動産賃貸事業損益 A-B	92	111	176	121	61

(単位：百万円)

物件名	(注)5、(注)6、(注)8 センターまちや	(注)5 東陽MKビル	(注)6 日交元代々木ビル	ラウンドクロス西新宿	ビサイド木場
対象期間	自 平成17年9月1日 至 平成17年10月31日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	-	188	-	77	107
その他収入	-	29	-	11	15
賃貸事業収入小計 A	-	218	-	89	122
2 賃貸事業費用					
公租公課	-	21	-	7	7
(うち固定資産税)	-	21	-	6	7
(うちその他公租公課)	-	0	-	0	0
諸経費	-	62	-	11	33
(うち管理業務費)	-	28	-	5	18
(うち水道光熱費)	-	28	-	4	10
(うち保険料)	-	0	-	0	0
(うち修繕費)	-	5	-	0	3
(うちその他営業費用)	-	-	-	-	0
減価償却費	2	57	47	10	22
(うち建物)	1	23	21	5	13
(うち建物附属設備)	1	30	22	3	8
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	0	2	2	-	-
(うち工具器具・備品)	0	0	0	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	-	141	-	28	63
3 不動産賃貸事業損益 A-B	0	77	119	61	59

物件名	(注)8 早稲田駅前ビル	(注)5 D T外苑	代々木フォレストビル	(注)6、(注)8 サニービル	オリックス池袋ビル
対象期間	自 平成17年9月1日 至 平成17年10月31日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成17年9月1日 至 平成17年10月6日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	14	96	49	-	321
その他収入	3	18	6	-	40
賃貸事業収入小計 A	18	114	55	-	361
2 賃貸事業費用					
公租公課	4	8	5	-	17
(うち固定資産税)	4	8	5	-	17
(うちその他公租公課)	0	0	0	-	-
諸経費	4	25	11	-	36
(うち管理業務費)	1	11	5	-	12
(うち水道光熱費)	2	9	3	-	23
(うち保険料)	0	0	0	-	0
(うち修繕費)	0	4	0	-	0
(うちその他営業費用)	-	0	0	-	0
減価償却費	5	14	7	5	55
(うち建物)	2	7	4	2	25
(うち建物附属設備)	2	6	2	2	25
(うち構築物)	0	0	0	0	1
(うち機械・装置)	0	0	-	-	4
(うち工具器具・備品)	0	0	0	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	13	48	23	-	109
3 不動産賃貸事業損益 A-B	4	66	32	7	252

(単位：百万円)

物件名	オリックス新宿ビル	(注)10 シーフォートスクエア	(注)5 ネオ・シティ三鷹	エクセレント川崎ビル	(注)8 オー・エックス芭蕉の辻ビル
対象期間	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成17年9月30日 至 平成18年2月28日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成17年9月1日 至 平成17年10月31日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	254	257	126	197	14
その他収入	60	77	16	22	4
賃貸事業収入小計 A	314	335	143	219	18
2 賃貸事業費用					
公租公課	18	-	14	18	4
(うち固定資産税)	18	-	14	18	4
(うちその他公租公課)	0	-	-	0	-
諸経費	40	143	37	41	6
(うち管理業務費)	21	71	27	19	2
(うち水道光熱費)	18	55	8	15	2
(うち保険料)	0	1	0	0	0
(うち修繕費)	0	11	1	5	1
(うちその他営業費用)	0	3	0	-	-
減価償却費	43	49	15	28	3
(うち建物)	16	24	7	12	1
(うち建物附属設備)	26	22	7	14	1
(うち構築物)	0	1	0	0	0
(うち機械・装置)	0	0	0	1	0
(うち工具器具・備品)	0	-	-	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	103	192	67	87	13
3 不動産賃貸事業損益 A-B	211	142	75	131	4

物件名	(注)6、(注)8 オー・エックス大津ビル	(注)6 名古屋伊藤忠ビル	(注)7 ラウンドクロス心齋橋	ORIX高麗橋ビル	ORE名古屋伏見ビル
対象期間	自 平成17年9月1日 至 平成17年10月31日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	-	-	362	163	345
その他収入	-	-	58	26	60
賃貸事業収入小計 A	-	-	420	189	405
2 賃貸事業費用					
公租公課	-	-	0	-	-
(うち固定資産税)	-	-	-	-	-
(うちその他公租公課)	-	-	0	-	-
諸経費	-	-	167	35	72
(うち管理業務費)	-	-	81	20	37
(うち水道光熱費)	-	-	36	14	33
(うち保険料)	-	-	1	0	0
(うち修繕費)	-	-	16	0	0
(うちその他営業費用)	-	-	31	0	0
減価償却費	1	50	42	51	93
(うち建物)	0	21	19	20	35
(うち建物附属設備)	0	29	21	29	52
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	-	-	1	0	5
(うち工具器具・備品)	0	0	0	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	-	-	210	87	165
3 不動産賃貸事業損益 A-B	2	△ 17	210	102	239

(単位：百万円)

物件名	(注)6 日本地所南青山ビル	(注)6、(注)8 オー・エックス亀戸ビル	CUBE代官山	(注)6、(注)8 オー・エックス水戸ビル	(注)6 パークアクシス西麻布ステージ
対象期間	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成17年9月1日 至 平成17年10月31日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成17年9月1日 至 平成17年10月31日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	-	-	71	-	-
その他収入	-	-	-	-	-
賃貸事業収入小計 A	-	-	71	-	-
2 賃貸事業費用					
公租公課	-	-	2	-	-
(うち固定資産税)	-	-	2	-	-
(うちその他公租公課)	-	-	0	-	-
諸経費	-	-	1	-	-
(うち管理業務費)	-	-	1	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-
(うち保険料)	-	-	0	-	-
(うち修繕費)	-	-	-	-	-
(うちその他営業費用)	-	-	-	-	-
減価償却費	4	2	6	2	8
(うち建物)	2	1	4	1	4
(うち建物附属設備)	1	0	0	0	3
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	-	-	-	0	-
(うち工具器具・備品)	0	-	0	-	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	-	-	11	-	-
3 不動産賃貸事業損益 A-B	57	3	60	1	23

物件名	(注)5、(注)6 グランドメゾン白山	(注)5、(注)6 ソネット上池袋	クロスゲート
対象期間	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日
1 賃貸事業収入			
賃貸収益(含共益費)	-	-	674
その他収入	-	-	186
賃貸事業収入小計 A	-	-	860
2 賃貸事業費用			
公租公課	-	-	60
(うち固定資産税)	-	-	60
(うちその他公租公課)	-	-	0
諸経費	-	-	316
(うち管理業務費)	-	-	115
(うち水道光熱費)	-	-	186
(うち保険料)	-	-	2
(うち修繕費)	-	-	8
(うちその他営業費用)	-	-	4
減価償却費	3	22	214
(うち建物)	2	10	91
(うち建物附属設備)	1	10	113
(うち構築物)	0	0	1
(うち機械・装置)	-	1	6
(うち工具器具・備品)	0	0	1
貸倒引当金繰入額	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	-	-	591
3 不動産賃貸事業損益 A-B	12	53	269

(注)1. 不動産賃貸事業損益は、各運用不動産の賃貸事業収入から各運用不動産に直接係わる賃貸事業費用を控除した、その差額を指しております。運用不動産の収支に直接的に係わらない資産運用報酬、支払利息等については賃貸事業費用には含まれておりません。

(注)2. 個別物件の収益状況にかかる数値は、百万円未満を切捨てて表示しております。

(注)3. 固定資産税、都市計画税等については、当該決算期間において納税した額を賃貸事業費用として費用処理しております。なお、運用不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該運用不動産の取得原価に算入しております。

(注)4. 修繕費は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないこと等から、対象期間における修繕費が、運用不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。

(注)5. この運用不動産は区分所有物件です。上記においては、当該運用不動産の他の所有者又は区分所有者が所有している部分に係わる数値は算定上含まれておりません。

(注)6. この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、又は特定のテナントからの賃料収入が契約賃料合計の80%以上を占めております。本投資法人は、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、不動産賃貸事業損益及び減価償却費以外の情報を開示しておりません。

(注)7. ラウンドクロス心斎橋は、平成18年4月1日付で、第三松豊ビルの変更を行ったものです。

(注)8. 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)9. 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)10. シーフォートスクエア/センタービルディングは、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。

4. 役員の状況

本書の日付現在における本投資法人の役員は以下の通りです。

役職名	氏名 (生年月日)	主要略歴	所有投資口数
執行役員	市川 洋 (昭和18年12月6日生)	昭和47年11月 物産不動産株式会社 入社 昭和56年2月 オリエン特・リース株式会社 (現オリックス株式会社) 入社 平成2年1月 同社 不動産事業本部部長 平成2年3月 同社 鑑定部長 平成7年7月 同社 不動産事業部長 平成11年3月 同社 不動産鑑定部長 平成14年1月 同社 不動産鑑定グループ部長 平成14年6月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 就任 平成15年5月 本投資法人 執行役員就任 (現職) 平成15年6月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長兼COO 就任 平成17年6月 同社 代表取締役社長 就任 (現職)	—
監督役員	菅原 和夫 (昭和20年10月13日生)	昭和44年4月 クロウエルカーリア・アンドマクミラン社 入社 昭和49年4月 財団法人日本不動産研究所 入所 昭和53年3月 不動産鑑定士登録 平成2年7月 財団法人日本不動産研究所 浦和支所支所長 平成5年6月 同研究所 退所 平成5年7月 菅原ランドプロジェクト株式会社 代表取締役 就任 (現職) 平成14年1月 本投資法人 監督役員 就任 (現職)	—
監督役員	石上 尚弘 (昭和35年2月12日生)	昭和59年4月 労働省 (現 厚生労働省) 入省 昭和63年4月 国際労働事務局 (ILO) 出向 平成7年3月 労働省 退職 平成7年4月 第49期司法修習生 最高裁判所司法研修所 入所 平成9年3月 司法修習生 修了 平成9年4月 弁護士登録 (第二東京弁護士会) 石上法律事務所 開業 平成13年9月 本投資法人 監督役員 就任 (現職) 平成14年10月 石上・池田法律事務所 開業 (現職)	—
監督役員	森本 新一 (昭和40年5月12日生)	昭和63年4月 明治生命保険相互会社 (現明治安田生命保険相互会社) 入社 平成3年10月 井上斎藤英和監査法人 (現あざさ監査法人) 入所 平成7年7月 同監査法人 退所 公認会計士 登録 森本公認会計士事務所 開業 (現職) 平成7年8月 税理士登録 平成13年9月 本投資法人 監督役員 就任 (現職)	—

(注)1. 本投資法人の執行役員は、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、いずれも他の法人等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. 本投資法人の執行役員及び監督役員3名はいずれも、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。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

(平成18年2月28日現在)

資産の種類	地域/用途		価額合計 (百万円)	投資比率 (%)
不動産	東京都心3区	事務所	59,814	30.85
		商業施設	2,553	1.32
		住宅	1,182	0.61
		ホテル	-	-
	その他東京23区	事務所	41,292	21.30
		商業施設	2,519	1.30
		住宅	2,698	1.39
		ホテル	-	-
	東京周辺都市部	事務所	6,364	3.28
		商業施設	-	-
		住宅	-	-
		ホテル	13,868	7.15
	その他地域	事務所	35,155	18.13
		商業施設	-	-
		住宅	-	-
		ホテル	-	-
信託不動産	東京都心3区	事務所	-	-
		商業施設	-	-
		住宅	-	-
		ホテル	-	-
	その他東京23区	事務所	9,025	4.65
		商業施設	-	-
		住宅	-	-
		ホテル	-	-
	東京周辺都市部	事務所	-	-
		商業施設	-	-
		住宅	-	-
		ホテル	-	-
	その他地域	事務所	-	-
		商業施設	-	-
		住宅	-	-
		ホテル	-	-
預金・その他資産			19,423	10.02
資産総額			193,898	100.00

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率(%)
負債総額	69,595	35.89
純資産総額	124,302	64.11

- (注) 1. 上表における不動産および信託不動産はいずれもテナントに対する賃貸用です。また、用途区分及び地域区分の概要については、後記「(2) 投資不動産の内容 (イ) 投資不動産一覧」をご参照下さい。
- (注) 2. 上表における不動産及び信託不動産の価額合計は、当該分類に属する不動産及び信託不動産の貸借対照表計上額（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）の合計額です。
- (注) 3. 上表における投資比率は、本投資法人の資産総額に対する、各区分の価額合計の割合です。
- (注) 4. 投資比率並びに負債総額及び純資産総額の資産総額に対する比率の計算において、小数点第3位を四捨五入しています。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) 5. 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。
- (注) 6. シーフォートスクエア/センタービルディングは、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。

(2) 投資不動産の内容

(イ) 投資不動産一覧

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

(平成 18 年 2 月 28 日現在)

	地域区分			
	東京都心3区	その他東京23区	東京周辺都市部	その他地域
用途区分	赤坂協和ビル 青山サンクレストビル 日交一番町ビル ビサイド白金 ラウンドクロス青山 ラウンドクロス赤坂見附 日本橋イーストビル ランディック南麻布ビル ランディック赤坂ビル ランディック第2赤坂ビル ランディック第3赤坂ビル ランディック第2三田ビル 芝大門ビル ランディック永井ビル オリックス神保町ビル オリックス芝2丁目ビル 青山246ビル	キャロットタワー 東陽MKビル 日交元代々木ビル ラウンドクロス西新宿 ビサイド木場 DT外苑 代々木フォレストビル オリックス池袋ビル オリックス新宿ビル 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 エクセレント川崎ビル	名古屋伊藤忠ビル ラウンドクロス心齋橋 O R I X高麗橋ビル O R E名古屋伏見ビル
	商業施設	日本地所南青山ビル	CUBE代官山	
	住宅	パークアクシス西麻布ステージ	グランドメゾン白山 ソネット上池袋	
	ホテル			クロスゲート

- (注) 1. 上表の運用不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用です。
- (注) 2. 上表では各運用不動産の所在地域を、「東京都心3区」、「その他東京23区」、「東京周辺都市部」、「その他地域」の4地域に分類しています。「東京都心3区」とは千代田区・港区・中央区の3区を、「その他東京23区」は左記の3区を除いた20区を指します。また「東京周辺都市部」とは横浜・川崎・千葉・柏・松戸・さいたま・立川・八王子・三鷹等、東京23区を除いた1都3県（神奈川・千葉・埼玉）に所在する主要都市部を、「その他地域」とは「東京都心3区」「その他東京23区」「東京周辺都市部」を除いた地域を指します。
- (注) 3. 上表での用途区分に関し、複数の用途にて利用されている運用不動産については、主たる用途（過半を超える床面積にて実際に利用されている用途）を記載しております。これは、登記簿上に記載されている用途とは必ずしも一致しておりません。また、当初決定した用途区分を変更することは、大規模リニューアル等により明らかに異なる用途に変更されると判断される場合を除き、原則として行っておりません。
- (注) 4. 平成17年9月27日付でアセント神田、平成17年10月7日付でサニービルの譲渡を行いました。また平成17年11月1日付で、次の運用不動産の譲渡を行いました。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
- (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. 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。

(ロ) ポートフォリオの分散状況

運用不動産の分散状況は平成 18 年 2 月 28 日現在以下のとおりです。

- (注) 1. 下表にいう「投資比率」とは、各区分に属する運用不動産の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）合計の、本投資法人の総資産額に対する比率をいいます。投資比率の数値は、小数点第 3 位を四捨五入により記載しております。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。
- (注) 2. 稼働率の数値は、小数点第 2 位を四捨五入により記載しております。
- (注) 3. シーフォートスクエア/センタービルディングは、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。

(a) 地域区分

地域区分	貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積合計(m ²)	総賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
東京都心3区	63,550	32.77	59,452.07	58,672.58	98.7
その他東京 23 区	55,535	28.64	65,892.63	64,626.97	98.1
東京周辺都市部	20,233	10.43	36,084.00	36,084.00	100.0
その他地域	35,155	18.13	47,503.81	40,472.67	85.2
合計	174,475	89.98	208,932.51	199,856.22	95.7

(b) 用途区分

用途区分	貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積合計(m ²)	総賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
事務所 (オフィス)	151,653	78.21	172,742.26	163,665.97	94.7
商業施設	5,072	2.62	1,897.18	1,897.18	100.0
住宅	3,880	2.00	8,350.48	8,350.48	100.0
ホテル	13,868	7.15	25,942.59	25,942.59	100.0
合計	174,475	89.98	208,932.51	199,856.22	95.7

(c) 規模区分

規模区分	貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積合計(m ²)	総賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
15,000 m ² 以上	76,402	39.40	109,620.53	102,256.90	93.3
3,000 m ² 以上 15,000 m ² 未満	79,442	40.97	87,138.23	85,488.98	98.1
3,000 m ² 未満	18,630	9.61	12,173.75	12,110.34	99.5
合計	174,475	89.98	208,932.51	199,856.22	95.7

(注). 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。

(d) 建築年数区分

建築年数区分	貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積合計(m ²)	総賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
20 年以上	26,277	13.55	31,978.22	28,520.73	89.2
15 年以上 20 年未満	37,001	19.08	37,652.51	34,173.24	90.8
10 年以上 15 年未満	31,532	16.26	45,464.33	44,262.08	97.4
5 年以上 10 年未満	36,626	18.89	55,341.22	55,341.22	100.0
5 年未満	43,037	22.20	38,496.23	37,558.95	97.6
合計	174,475	89.98	208,932.51	199,856.22	95.7

(ハ) 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。

- (a) 不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法(原価法)による積算価格。
- (b) 不動産の取引事例に着目して、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらにかかる取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法(取引事例比較法)による比準価格。
- (c) 不動産から生み出される収益に着目して、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現価の総和を求めるものであり、純収益を還元利回りで還元して対象不動産の試算価格を求める手法(収益還元法)による収益価格。なお、収益価格は更に、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。)による収益価格とに分類されます。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、収益価格を試算する手法です。また、DC法は安定的な標準化純収益を還元利回りで永久還元して収益価格を試算する手法です。

運用不動産を本投資法人のポートフォリオに組み入れるに際しての鑑定評価は、社団法人日本不動産鑑定協会の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、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および森井総合鑑定株式会社に各物件の評価を依頼し、不動産鑑定士による鑑定評価を行っております。

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

I. 平成 18 年 2 月 28 日時点における不動産鑑定評価の結果及び帳簿価額

以下は、平成 18 年 2 月 28 日を価格時点として実施した運用不動産に関する鑑定評価の結果の一覧です。また、平成 18 年 2 月 28 日時点での帳簿価額（減価償却後）を併せて記載しております。

本不動産鑑定評価は、本投資法人と利害関係のない第三者機関である株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社中央不動産鑑定所及び森井総合鑑定株式会社に運用不動産の評価を依頼し、不動産鑑定士による鑑定評価を行っております。

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

各項目の意味は次のとおりです。

「鑑定評価額」

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

「価格時点」

不動産鑑定士が鑑定評価に当たって、不動産の価格判定の基準日とした時点で、運用不動産の鑑定評価に当たっては、すべて、平成 18 年 2 月 28 日となっております。

「ポートフォリオ占有率」

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

「投資比率」

本投資法人の総資産額に対する各運用不動産の平成 18 年 2 月 28 日時点での帳簿価額（減価償却後）の比率をいいます。

なお、鑑定評価額は、本投資法人による運用不動産の保有部分にかかるものであり、運用不動産を共有している場合、又は一部のみを保有している場合等についての記載の数値は、個々の運用不動産につきその全体の評価額を表しているものではありません。

(平成18年2月28日現在)

	鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価 業者	ポート フォリオ 占有率(%)	参考情報					積算価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	投資比率 (%)		
				DC法 による価格 (百万円)	CR (%)	DCF法 による価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)					
事務所	東京都心3区	赤坂協和ビル	谷澤	1.13	2,060	5.4	1,970	5.5	5.7	2,540	2,084	1.08	
		青山サンクレストビル	谷澤	2.19	3,920	5.1	3,850	5.3	5.4	4,180	3,439	1.77	
		日交一番町ビル	谷澤	2.18	3,860	5.2	3,840	5.3	5.5	3,010	3,762	1.94	
		ピサイド白金	谷澤	0.77	1,380	5.4	1,350	5.5	5.7	1,730	1,357	0.70	
		ラウンドクロス青山	谷澤	2.79	4,910	4.9	4,940	5.0	5.2	4,820	4,772	2.46	
		ラウンドクロス赤坂見附	谷澤	1.04	1,870	4.8	1,820	5.0	5.1	1,180	1,668	0.86	
		日本橋イーストビル	谷澤	0.93	1,660	5.6	1,640	5.5	5.9	981	1,693	0.87	
		ランディック南麻布ビル	中央	0.69	1,341	6.1	1,220	5.8	6.6	1,372	1,371	0.71	
		ランディック赤坂ビル	中央	6.47	12,040	5.1	11,450	4.9	5.4	12,710	11,799	6.09	
		ランディック第2赤坂ビル	中央	1.45	2,630	5.7	2,571	5.4	6.2	2,340	2,917	1.50	
		ランディック第3赤坂ビル	中央	0.33	619	5.6	585	5.3	6.1	1,037	728	0.38	
		ランディック第2三田ビル	中央	0.97	1,794	5.5	1,711	5.2	6.0	1,227	1,744	0.90	
		芝大門ビル	中央	0.92	2,281	5.6	1,628	5.3	6.1	1,455	2,228	1.15	
		ランディック永井ビル	中央	1.84	3,223	5.6	3,247	5.3	6.1	2,063	3,342	1.72	
		オリックス神保町ビル	中央	2.36	3,865	5.1	4,177	4.8	5.6	2,877	4,154	2.14	
		オリックス芝2丁目ビル	中央	4.58	8,441	5.2	8,111	4.9	5.7	4,525	7,336	3.78	
		青山246ビル	中央	3.38	6,406	4.1	5,981	3.8	4.6	3,913	5,411	2.79	
		東京都心3区計	60,181		34.01	62,300		60,091			51,960	59,814	30.85
		その他東京23区	キャロットタワー	谷澤	2.38	4,164	5.6	4,228	5.6	5.9	4,254	5,070	2.62
			東陽MKビル	谷澤	2.54	4,560	6.0	4,480	6.1	6.3	4,260	4,912	2.53
	日交元代々木ビル		谷澤	2.77	-	-	4,900	6.3	7.3	4,260	4,838	2.50	
	ラウンドクロス西新宿		谷澤	1.50	2,730	4.9	2,620	5.3	5.2	1,670	2,625	1.35	
	ピサイド木場		谷澤	1.49	2,660	6.0	2,620	6.0	6.3	1,670	2,386	1.23	
	D'T外苑		谷澤	1.48	2,620	5.3	2,600	5.4	5.6	2,210	2,369	1.22	
	代々木フォレストビル		谷澤	0.75	1,350	5.5	1,310	5.6	5.8	1,220	1,502	0.77	
	オリックス池袋ビル		中央	5.79	10,290	5.1	10,250	4.8	5.6	4,911	9,371	4.83	
	オリックス新宿ビル		中央	5.04	9,465	4.7	8,920	4.4	5.2	5,837	8,216	4.24	
	シーフォートスクエア/センタービルディング		中央	5.15	10,155	4.9	9,105	4.6	5.4	6,420	9,025	4.65	
	その他東京23区計		51,094		28.88	47,994		51,033			36,712	50,318	25.95
	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	谷澤	1.42	2,490	6.0	2,490	6.2	6.3	2,250	2,129	1.10	
		エクセレント川崎ビル	中央	2.54	4,009	5.7	4,486	5.4	6.2	2,137	4,234	2.18	
	東京周辺都市部計	6,996		3.95	6,549		6,976			4,387	6,364	3.28	
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	谷澤	2.58	4,790	6.7	4,480	6.3	7.0	4,210	5,308	2.74	
		ラウンドクロス心齋橋	森井	7.23	12,900	5.2	12,800	5.0	5.4	17,410	14,253	7.35	
		ORIX高麗橋ビル	中央	3.41	6,295	5.0	6,032	4.7	5.5	3,364	5,560	2.87	
		ORE名古屋伏見ビル	中央	6.19	11,580	5.1	10,960	4.8	5.6	6,005	10,034	5.17	
その他地域計		34,362		19.42	35,565		34,272			30,989	35,155	18.13	
事務所計	152,633		86.27	152,408		152,372			124,048	151,653	78.21		
商業施設	東京都心3区	日本地所南青山ビル	中央	1.60	3,079	4.2	2,824	3.9	4.7	1,364	2,553	1.32	
		東京都心3区計	2,824	1.60	3,079	2,824		1,364	2,553	1.32			
	その他東京23区	CUBE代官山	中央	1.46	2,714	4.9	2,590	4.5	5.4	1,556	2,519	1.30	
		その他東京23区計	2,590	1.46	2,714	2,590		1,556	2,519	1.30			
商業施設計	5,414		3.06	5,793		5,414			2,920	5,072	2.62		
住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	谷澤	0.68	1,240	4.7	1,180	4.9	5.0	805	1,182	0.61	
		東京都心3区計	1,200	0.68	1,240	1,180		805	1,182	0.61			
	その他東京23区	グランドメゾン白山	谷澤	0.29	520	5.8	511	5.8	6.1	397	439	0.23	
		ソネット池袋	谷澤	1.34	2,420	5.6	2,350	5.7	5.9	2,250	2,258	1.16	
その他東京23区計	2,884		1.63	2,940		2,861			2,647	2,698	1.39		
住宅計	4,084		2.31	4,180		4,041			3,452	3,880	2.00		
ホテル	東京周辺都市部	クロスゲート	谷澤	8.36	14,700	6.5	14,900	6.6	6.8	15,400	13,868	7.15	
		東京周辺都市部計	14,800	8.36	14,700	14,900		15,400	13,868	7.15			
ホテル計	14,800		8.36	14,700		14,900			15,400	13,868	7.15		
総計	176,931		100.00	177,081		176,727			145,820	174,475	89.98		

- (注) 1. 表中の鑑定評価業者欄の「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所、「中央」は株式会社中央不動産鑑定所、「森井」は森井総合鑑定株式会社を表します。
- (注) 2. 鑑定評価額及び帳簿価額は百万円未満を切捨てております。
- (注) 3. ポートフォリオ占有率の計算に当たっては、小数点第3位を四捨五入により記載しております。なお、各運用不動産のポートフォリオ占有率の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。
- (注) 4. 投資比率の計算に当たっては、小数点第3位を四捨五入により記載しております。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。
- (注) 5. 不動産取得税等の運用不動産の取得にかかる付随費用は、取得価額として資産計上しております。
- (注) 6. 日交元代々木ビルでは、建物経済的残存耐用年数が満了した場合における現況と同程度の建物建替え想定等が実質的に困難であるため、純収益の永続性を前提とした直接還元法の適用は不適切と判断し、これによる収益価格の算出は行っておりません。
- (注) 7. 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) 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す。
- (注) 9. シーフォートスクエア/センタービルディングは、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。

(二) エンジニアリングレポートの概要

運用不動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 7.6%、全物件の再調達価格合計は 1,372.8 億円となっております。

	物件名	修繕費分析				地震リスク分析			
		今後15年間の 修繕費・更新費 (千円)	調査業者	報告書日付	調査日付	PML (再調達価格に 対する比) (%) (注) 4.	再調達価格 (億円) (注) 5.		
事務所	東京都心3区	赤坂協和ビル	571,889	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	15	15.0	
		青山サンクレストビル	777,332	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	11	24.0	
		日交一番町ビル	(注) 3. 130,800	株式会社竹中工務店	平成13年8月31日	平成13年6月11日	11	16.0	
		ピサイド白金	147,797	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月4日	13	10.6	
		ラウンドクロス青山	196,132	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月5日	11	10.5	
		ラウンドクロス赤坂見附	96,433	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月5日	12	4.1	
		日本橋イーストビル	135,838	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月2日	16	9.0	
		ランディック南麻布ビル	179,978	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月13日	8	9.9	
		ランディック赤坂ビル	682,880	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月17日	21	36.5	
		ランディック第2赤坂ビル	84,111	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月17日	18	7.4	
		ランディック第3赤坂ビル	86,959	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月17日	16	3.3	
		ランディック第2三田ビル	201,944	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月18日	16	8.2	
		芝大門ビル	316,211	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月18日	14	8.0	
		ランディック永井ビル	276,518	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月23日	13	15.2	
		オリックス神保町ビル	135,824	清水建設株式会社	平成15年6月27日	平成15年6月9日	11	11.2	
		オリックス芝2丁目ビル	88,886	清水建設株式会社	平成15年6月27日	平成15年6月9日	13	20.0	
		青山246ビル	(注) 3. 128,740	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成15年12月	平成15年12月9日	14	7.0	
		その他東京23区	キャロットタワー	775,791	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月13日	4	240.0
			東陽MKビル	(注) 2. 62,610	株式会社日建設計	平成13年8月31日	平成13年5月	13	34.3
			日交元代々木ビル	(注) 3. 333,450	株式会社竹中工務店	平成13年8月31日	平成13年6月11日	10	35.6
			ラウンドクロス西新宿	71,626	清水建設株式会社	平成13年9月14日	平成13年8月21日	13	4.0
			ピサイド木場	220,336	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月2日	12	15.5
			D T外苑	211,138	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年9月28日	11	14.0
			代々木フォレストビル	139,472	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年9月28日	13	7.1
			オリックス池袋ビル	65,440	清水建設株式会社	平成14年10月11日	平成14年9月19日	10	14.0
			オリックス新宿ビル	91,463	清水建設株式会社	平成15年6月25日	平成15年6月9日	12	19.5
			シーフォートスクエア/センタービルディング	(注) 3. 967,238	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成17年7月	平成16年7月6日	9	401.1
	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	190,673	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月14日	9	44.0	
		エクセレント川崎ビル	(注) 3. 243,740	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成16年3月	平成16年2月27日	17	19.4	
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	944,865	清水建設株式会社	平成15年6月25日	平成15年6月5日	17	40.8	
		ラウンドクロス心齋橋	(注) 3. 1,330,000	株式会社日建設計	平成16年11月	平成16年10月27日	13	48.2	
		ORIX高麗橋ビル	(注) 3. 90,360	株式会社日建設計	平成17年2月	平成17年2月7日	3	22.1	
		ORE名古屋伏見ビル	(注) 3. 162,920	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成17年1月	平成16年12月14日	3	37.4	
	商業施設	東京都心3区	日本地所南青山ビル	(注) 3. 13,200	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成15年9月	平成15年9月19日	10	1.8
		その他東京23区	CUBE代官山	(注) 3. 23,614	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	平成16年3月	平成16年3月	10	1.9
	住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	54,500	株式会社日建設計	平成13年8月31日	平成13年5月	10	3.9
		その他東京23区	グランドメゾン白山	90,999	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	13	5.9
			ソネット上池袋	86,177	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	11	23.0
	ホテル	東京周辺都市部	クロスゲート	825,422	清水建設株式会社	平成13年9月14日	平成13年7月16日	4	123.4

(注) 1. 上記修繕費分析の数値は、本投資法人の持分にかかわらず、建物1棟全体(但し、「東陽MKビル」に関しては登記上の専有部分、「シーフォートスクエア/センタービルディング」に関しては信託受益権の100%を取得した場合における専有部分)にかかる数値です。

(注) 2. 調査日より11年目までの修繕費・更新費等

(注) 3. 調査日より12年目までの修繕費・更新費等

(注) 4. PML (Probable Maximum Loss) とは、確率統計論的に平均475年に一度起こりうる強さの地震(再現期間475年)を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、再調達価格に対して占める割合(%)を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額(横軸)とその損失の年超過確率(縦軸)の関係を表すリスクカーブを算定しますが、損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、リスクカーブはばらつきを有します。上記記載のPMLは信頼水準90%のリスクカーブを用い、予想損失額を平均的な値ではなく、その上限値を記載しております。

(注) 5. 再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。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1棟全体(但し、「東陽MKビル」に関しては登記上の専有部分)にかかる数値です。

(注) 6. 地震リスク分析は清水建設株式会社により行われております。

(注) 7. 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) 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す。

(ホ) 資本的支出の概要

I. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
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
ラウンドクロス心齋橋 (大阪府大阪市) (注)	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
シーフォートスクエア/ 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。

II. 第8期の資本的支出

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
ラウンドクロス心齋橋 (大阪府大阪市) (注)	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
ラウンドクロス心齋橋 (大阪府大阪市) (注)	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
その他の資本的支出			76
合計			484

(注) 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。

Ⅲ. 長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、物件ごと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)

	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。

(へ) 主要な不動産の情報

各運用不動産につき第8期の総賃貸収入合計の10%以上を占める物件は、クロスゲート(12.0%)です。クロスゲートの概要は以下のとおりです。なお、本投資法人は、平成14年1月10日にクロスゲートを取得したため、過去5年間に遡って稼働率を記載しておらず、本投資法人の取得後の情報に基づいて「稼働率の推移」を記載しております。

(概要) (平成18年2月28日現在)

テナント数	16
総賃貸面積 (㎡)	25,942.59
総賃貸可能面積 (㎡)	25,942.59
総賃貸収入(百万円)	860

(注) 上記に記載した「総賃貸収入」は第8期(平成17年9月1日から平成18年2月28日まで)の実績に基づいております。

(稼働率の推移) (%)

平成14年2月末日	99.1
平成14年3月末日	100.0
平成14年4月末日	100.0
平成14年5月末日	100.0
平成14年6月末日	100.0
平成14年7月末日	100.0
平成14年8月末日	100.0
平成14年9月末日	100.0
平成14年10月末日	100.0
平成14年11月末日	100.0
平成14年12月末日	100.0
平成15年1月末日	99.1
平成15年2月末日	98.8
平成15年3月末日	98.8
平成15年4月末日	99.1
平成15年5月末日	99.1
平成15年6月末日	100.0
平成15年7月末日	100.0
平成15年8月末日	100.0
平成15年9月末日	100.0
平成15年10月末日	98.4
平成15年11月末日	98.4
平成15年12月末日	98.4
平成16年1月末日	98.4
平成16年2月末日	98.4
平成16年3月末日	98.4
平成16年4月末日	98.4
平成16年5月末日	98.4
平成16年6月末日	98.4
平成16年7月末日	98.4
平成16年8月末日	98.4
平成16年9月末日	98.4
平成16年10月末日	98.4
平成16年11月末日	98.4
平成16年12月末日	98.4
平成17年1月末日	98.4
平成17年2月末日	98.4
平成17年3月末日	100.0
平成17年4月末日	100.0
平成17年5月末日	100.0
平成17年6月末日	100.0
平成17年7月末日	100.0
平成17年8月末日	97.3
平成17年9月末日	99.0
平成17年10月末日	99.0
平成17年11月末日	99.0
平成17年12月末日	99.0
平成18年1月末日	99.0
平成18年2月末日	100.0

(ト) 不動産の概要

以下の各表は平成 18 年 2 月 28 日現在にて本投資法人が保有している運用不動産の個別の概要を示したものです（以下「個別不動産概要表」といいます。）。個別不動産概要表は以下の方針で記載されております。

個別不動産の概要

- 「所在地」は、住居表示があるものは住居表示にて記載しております。そのため、登記簿上記載されている地番とは異なる場合があります。
- 「前所有者」は、運用不動産又は運用不動産を信託財産とする不動産信託受益権を本投資法人に対して譲渡した原所有者（商号又は名称については、譲渡時点での商号又は名称にて記載しております。）を意味します。なお、本投資法人が不動産信託受益権として取得した運用不動産については、「前所有者」欄において、当該取得時における信託受託者を内書きしております。
- 「取得年月日」は、本投資法人が運用不動産又は運用不動産を信託財産とする信託受益権を取得した日付を記載しております。
- 「立地条件」は、不動産鑑定士の作成した不動産鑑定評価書に記載された数値に基づいて記載しております。ただし、不動産鑑定評価書に数値が記載されていない場合には、「不動産の表示に関する公正競争規約（首都圏）」（公正取引委員会告示第 14 号）に基づき、道路距離 80 メートルにつき 1 分間を要するものとして算出した数値を記載しております。なお、端数が生ずる場合は切り上げております。
- 「取得価格」は、単位未満を切捨てております。
- 「取得時鑑定評価額」は、個々の運用不動産の投資を行う際に取得した鑑定評価上の評価額をいい、また、単位未満を切捨てております。
- 「地積」は、原則として登記簿上表示されている地積を記載しております。
- 「用途地域」は、都市計画法上の指定用途地域を記載しております。
- 土地の「所有形態」は、建物所有者の有する敷地の利用権の種類（及び敷地利用権の保有割合）を記載しております。
- 「用途」は、いずれも登記簿の「種類」欄に表示されているものですが、実際の使用目的と異なる場合があります。各運用不動産の過半を超える床面積にて実際に利用されている用途については、前記「(イ) 投資不動産一覧」をご参照下さい。
- 「建築時期」は、登記簿上表示されている当初新築時点（不詳のものは、他の資料に基づき記載しております。）を記載しております。
- 「他所有者」は、その名称の開示につき同意を得られた法人についてのみ、その名称を記載しております。
- 「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積合計を記載しております。
- 「持分（所有割合）」は、登記簿上表示されている専有部分にかかる床面積における本投資法人の所有する専有部分にかかる床面積割合の合計を記載しております。
- 敷地権割合、面積等の数値については、小数点第 3 位を四捨五入により記載しております。
- 「PML」(Probable Maximum Loss) とは、確率統計論的に平均 475 年に一度起こりうる強さの地震（再現期間 475 年）を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、再調達価格に対して占める割合（%）を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額（横軸）とその損失の年超過確率（縦軸）の関係を表すリスクカーブを算定しますが、損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、リスクカーブはばらつきを有します。PML は信頼水準 90% のリスクカーブを用い、予想損失額を平均的な値ではなく、その上限値を記載しております。
- 「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。数値は、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物 1 棟全体（但し、「東陽 MK ビル」に関しては登記上の専有部分）にかかる数値です。
- 地震リスク (PML) の分析は、清水建設株式会社により行われております。
- 「外部管理会社」は、主たる不動産管理会社たるオリックス・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を記載しております。また、運用不動産の中には賃借人にて個別に不動産管理を行っている場合等がありますので、その場合には「外部管理会社」欄は、「ー」と記載しております。なお、主たる不動産管理会社たるオリックス・アセットマネジメント株式会社による不動産管理業務の概要については、後記「【ファンドの運用及び分配に関する基本方針】 / (1) 投資方針 / ③ 不動産管理方針」をご参照下さい。

特記事項

平成18年2月28日を調査時点として物件調査を行い記載しております。

「特記事項」は、不動産等資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して、次のとおり、「行政法規関係」、「取り決め等」及び「境界確認及び越境物等」等の分類により記載しています。

- A. 「行政法規関係」として、法令諸規則上の制限又は規制の主たるものを記載しています。なお、「旧建築基準法施行令」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施行令をいいます。
- B. 「取り決め等」として、共有者・区分所有者等との間でなされた合意事項又は協定等（本投資法人がその内容を承継しているものを含みます。）の主なものを記載しています。
- C. 「境界確認及び越境物等」として、本物件の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等が未了である場合等の主なもの（但し、覚書等の締結により、相手方との合意が成立している場合を除きます。）を記載しています。

(注) 以下の個別不動産概要表の前所有者欄に記載の「オーリート・ワン有限会社」、「オーリート・ツー有限会社」、「オーリート・スリー有限会社」、「オーアール・ワン有限会社」及び「オーエックス・ワン有限会社」は、本投資法人が当該運用不動産を取得した時点では、「オーリート・ワン有限会社」は英領ケイマン諸島の特別目的会社であるオーリート・ワン（ケイマン）リミテッドからの出資を受け、オリックス株式会社が匿名組合出資を行う日本国法に基づく有限会社でした。またそれ以外の有限会社は全てオリックス株式会社の100%出資会社でした。これらの有限会社はオリックス株式会社の役職員がその役員となっていました。

赤坂協和ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区赤坂一丁目6番14号		
前所有者		オーリート・ツー有限会社（安田信託銀行株式会社）		
立地条件		東京メトロ線「溜池山王」駅から徒歩3分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		2,087百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	2,087百万円 （平成13年8月31日）
土地	地積	901.25㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（共有持分68.86%）		
建物	用途	事務所（一部、倉庫及び駐車場を含みます。）	建築時期	昭和53年6月
	所有形態	区分所有	他所有者	個人、法人等、計約10名
	延床面積（一棟全体）	6,951.11㎡	持分（所有割合）	3,369.67㎡ （区分所有割合68.86%）
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
PML（地震保険の有無）		15%（無）	再調達価格	15.0億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	野村不動産株式会社
<p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物は、昭和53年6月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておられません。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有規約にて、区分所有者がその専有部分を第三者に賃貸又は売却する場合、予め書面にて管理者に届け出なければならない旨の規定があり、その内容が本投資法人に承継されております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と北西側公道（六本木通り）との間の境界確定が行われておりません。 本物件と南側公道との境界確定が本物件建築後に行われた結果、現在の地積は建築確認時点の地積と異なるため、容積率超過によって建替え等の際に現状の建物と同様の建物を建築できない可能性があります。 北西側隣接地（地番602番21）の建物換気扇設備の一部及び湯沸器排気筒の一部並びに電話線引込線の一部が、本物件に越境しております。 本物件の扉の一部（支柱部分）が、北側隣接地に越境しております。 				

青山サンクレストビル

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区北青山二丁目13番5号			
前所有者	オーリート・ツー有限会社			
立地条件	東京メトロ線「外苑前」駅から徒歩2分	取得年月日	平成13年12月1日	
取得価格	3,356百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	3,356百万円 (平成13年8月31日)	
土地	地積	1,682.34㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権 (共有持分38.0%)		
建物	用途	店舗	建築時期	昭和54年9月
	所有形態	区分所有	他所有者	日本生命保険相互会社
	延床面積 (一棟全体)	9,851.12㎡	持分 (所有割合)	2,818.18㎡ (区分所有割合38.0%)
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建		
PML (地震保険の有無)	11% (無)	再調達価格	24.0億円	
担保設定の有無	抵当権 (仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
<p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物は、昭和54年9月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておられません。 本物件は、敷地上の土地・建物等にかかる「東京都駐車場条例」に基づく確認申請時の駐車場付置義務を満たすために、本投資法人が近隣より駐車場を賃借しております。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件を含む区分所有建物の共用部分の一部 (約25㎡) をテナント1社に対して賃貸しております。また、区分所有規約に基づいて本投資法人に専用使用権が認められている部分のうち、5箇所 (合計約90㎡) が共用部分として利用されております。なお、かかる規約上の専用使用権が及ぶ部分と実際の運用が異なる点につき、持分比率は変更せずに専用使用権が及ぶ部分の変更を行うことを、日本生命保険相互会社との間で協議中です。 本投資法人と本物件の他の建物区分所有者・敷地共有者である日本生命保険相互会社との間で、平成13年12月25日付覚書にて土地の共有持分権と建物専有部分を分離して処分しない旨を合意しております。 前々々所有者と本物件の他の建物区分所有者・敷地共有者である日本生命保険相互会社との間で、昭和57年6月30日付にて前々々所有者が日本生命保険相互会社に対し、区分所有建物を譲渡するに当たり、優先交渉権を付与すべき旨の取り決めがあり、かかる取り決めが、本物件の前々所有者及び前所有者を経由し、本投資法人に承継されている可能性があります。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の境界ブロック塀の一部、フェンスの一部が、北東側隣接地 (地番84番19) に越境しております。 南東側隣接地 (地番84番13) の建物排気フードの一部及び雨樋の一部が、本物件に越境しております。 北東側隣接地 (地番84番8) の建物排気フードの一部及び水道メーターの一部が、本物件に越境しております。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件を含む区分所有建物の3階貸室内において、本投資法人と日本生命保険相互会社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おりますが、それぞれの専有部分を区分する界壁が除去され、それぞれが同一の建物賃借人であるテナントに賃貸しております。将来、建物賃借人であるテナントの退去後には、界壁を復旧する予定です。 本建物の3階及び4階部分の用途については、登記上は店舗となっておりますが、事務所・ショールーム等への用途に限定し、賃貸しております。 				

日交一番町ビル

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

ビサイド白金

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区白金台五丁目18番9号		
前所有者		有限会社タスカニー		
立地条件		東京メトロ・都営地下鉄線「白金台」 駅から徒歩3分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		1,300百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	1,300百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	826.79㎡	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・ 駐車場	建築時期	平成1年9月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,231.05㎡		
	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11階建		
PML（地震保険の有無）		13%（無）	再調達価格	10.6億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	オリックス日本地所株式会社
<p>■特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と南西側隣接地（地番25番6）との境界確定が行われておりません。 				

ラウンドクロス青山

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区南青山二丁目27番25号		
前所有者		有限会社モデーロ		
立地条件		東京メトロ線「外苑前」駅から徒歩2分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		4,529百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	4,529百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	809.48㎡	用途地域	商業地域・第2種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・事務所・教習所	建築時期	昭和61年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,540.71㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PML（地震保険の有無）		11%（無）	再調達価格	10.5億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件に含まれる北東側私道（地番461番4外）の一部は、建築基準法第42条第2項の規定の適用を受けることから、本土地の一部につきセットバックして建築物を建築しなければならない可能性があります。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地所有者と前々所有者間の昭和60年7月6日付土地交換契約にて、前々所有者が隣接地所有者に対し本土地の一部を道路としてその地上、地下を使用する権利を認めており、この内容が本投資法人に承継されております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と北東側隣接地（地番463番6）との境界確定が行われておりません。 北東側隣接地（地番461番7）の敷地コンクリート階段の一部が、本物件に越境しております。 東側隣接地（地番468番）の敷地ブロック塀の一部、建物の換気扇の一部、敷地のコンクリート塀及び給湯設備の一部が、本物件に越境しております。 				

ラウンドクロス赤坂見附

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区赤坂三丁目9番18号		
前所有者		有限会社モデーロ		
立地条件		東京メトロ線「赤坂見附」駅から徒歩2分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		1,650百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	1,650百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	213.81㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・事務所	建築時期	昭和63年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,526.01㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PML (地震保険の有無)		12% (無)	再調達価格	4.1億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社	野村不動産株式会社
<p>■特記事項</p> <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート (平成13年10月実施) によれば、エレベータ機械室の天井に施工された吹付被覆材にアスベストが使用されている可能性があり、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となる旨の指摘がありますが、株式会社環境管理センターにて実施されたアスベスト状況の確認調査 (平成17年10月実施) によれば、エレベータ機械室の天井の吹付被覆材にはアスベストは検出はされませんでした。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と南東側隣接地 (地番940番) との境界確定が行われておりません。 南側隣接地の建物の配電盤の一部が、本物件に越境しております。 				

日本橋イーストビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都中央区東日本橋二丁目24番14号	
前所有者		有限会社モデーロ	
立地条件		J R線「馬喰町」駅から 徒歩3分	取得年月日 平成13年12月21日
取得価格		1,720百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 1,720百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	440.59m ²	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期 平成1年10月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	3,087.98m ²	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根8階建	
PML (地震保険の有無)		16% (無)	再調達価格 9.0億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社 野村不動産株式会社
<p>■特記事項 該当事項はありません。</p>			

ランディック南麻布ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区南麻布四丁目11番21号		
前所有者		オーリート・ツー有限会社（シティトラスト信託銀行株式会社）		
立地条件		東京メトロ線「広尾」駅から徒歩 12分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		1,394百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	1,394百万円 （平成13年8月31日）
土地	地積	941.77㎡（借地権につき対抗力を 有しない可能性がある部分は、この うち14.91㎡です。）	用途地域	商業地域・第2種中高層住居専用地 域
	所有形態	借地権（借地借家法第2条に定める土地の賃借権）		
建物	用途	事務所・居宅・駐車場	建築時期	平成4年5月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,159.49㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根銅板葺地下1階付6階建		
PML（地震保険の有無）		8%（無）	再調達価格	9.9億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	オリックス日本地所株式会社
<p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、単独所有の借地権付建物（借地権の内容は、原因：平成1年12月20日設定、目的：堅固な建物所有、存続期間：借地権設定日より60年。）です。 本物件のうち地番36番6（地積926.86㎡）にかかる借地権については、当該借地上に登録した建物を所有しているために対抗力を有しますが、地番35番14（地積14.91㎡）にかかる借地権については、その上に建物がないために借地権に対抗力を有しない可能性があります。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成13年10月実施）によれば、1階駐車場の天井部材にアスベストが使用されており、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となる旨の指摘がありますが、株式会社環境管理センターにて実施されたアスベスト状況の確認調査（平成17年10月実施）によれば、1階駐車場の天井部材にはアスベストは検出はされませんでした。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、土地所有者の境界確認、越境物に関する資料を確認しておりません。 				

ランディック赤坂ビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都港区赤坂二丁目3番4号	
前所有者		オーリート・ツー有限会社（シティトラスト信託銀行株式会社）	
立地条件		東京メトロ線「溜池山王」駅から徒歩1分	取得年月日 平成14年1月10日
取得価格		11,580百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点） 11,580百万円 （平成13年8月31日）
土地	地積	1,734.67㎡	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	事務所	建築時期 昭和48年1月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	16,272.05㎡	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付10階建	
PML（地震保険の有無）		21%（有）	再調達価格 36.5億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社 野村不動産株式会社
<p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物は、昭和48年1月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておりません。 本物件の前面道路部分は、都市計画道路として拡張されることが事業決定されているため、従前は本土地の一部であった部分が前面計画道路部分として売却されています。また、これにより、現状、容積率超過であるため将来の増改築等の際に現状の建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 株式会社環境管理センターにて実施されたアスベスト状況の確認調査（平成17年10月実施）によれば、屋上エレベーター機械室においてアスベストを含む吹付け材が確認され、今後、飛散防止措置等の対応が必要とされているため、株式会社環境管理センターの提案に従い、今後は6ヶ月に1回の目視点検を行い、経過を観察しつつ、対応することを検討しております。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件には、ランディック第3赤坂ビルの受変電設備・火災受信盤が設置されており、使用に当たり同ビルと不可分と考えられることから、売却時等において一体での処分を検討する必要があります。 <p>（注）平成18年6月1日付で、本物件の譲渡を行う予定です。</p>			

ランディック第2赤坂ビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都港区赤坂二丁目10番9号	
前所有者		オーリート・ツー有限会社（シティトラスト信託銀行株式会社）	
立地条件		東京メトロ線「溜池山王」駅から徒歩3分	取得年月日 平成14年1月10日
取得価格		2,624百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点） 2,624百万円 （平成13年8月31日）
土地	地積	476.87㎡	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	店舗・事務所	建築時期 昭和53年10月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	3,288.83㎡	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
PML（地震保険の有無）		18%（無）	再調達価格 7.4億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社 野村不動産株式会社
<p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物は、昭和53年10月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物（但し、一部増築部分は除きます。）のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておりません。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の旧テナントが屋上に設置していた広告物の撤去に際して、本投資法人が撤去費用の一部を負担しております。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成13年10月実施）によれば、1階旧ポンプ室の壁と天井にアスベストが使用されていると推察され、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となる旨の指摘がありますが、株式会社環境管理センターにて実施されたアスベスト状況の確認調査（平成17年10月実施）によれば、1階旧ポンプ室の壁と天井にはアスベストは検出はされませんでした。 			

ランディック第3赤坂ビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都港区赤坂二丁目3番2号	
前所有者		オーリート・ツー有限会社（シティトラスト信託銀行株式会社）	
立地条件		東京メトロ線「溜池山王」駅から徒歩1分	取得年月日 平成14年1月10日
取得価格		697百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点） 697百万円 （平成13年8月31日）
土地	地積	159.05㎡	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	店舗・事務所	建築時期 昭和56年6月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	1,065.67㎡	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	
PML（地震保険の有無）		16%（無）	再調達価格 3.3億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社 野村不動産株式会社
<p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物は、昭和56年6月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておりません。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成13年10月実施）によれば、エレベータ機械室の鉄骨に施工された吹付被覆材にアスベストが使用されていると推察され、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となる旨の指摘がありますが、株式会社環境管理センターにて実施されたアスベスト状況の確認調査（平成17年10月実施）によれば、1階旧ポンプ室の壁と天井にはアスベストは検出はされませんでした。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の受変電設備・火災受信盤がランディック赤坂ビルに設置されており、使用に当たり同ビルと不可分と考えられることから、売却時等において一体での処分を検討する必要があります。 <p>（注）平成18年6月1日付で、本物件の譲渡を行う予定です。</p>			

ランディック第2三田ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区芝五丁目5番1号		
前所有者		オーリート・ツー有限会社（シティトラスト信託銀行株式会社）		
立地条件		都営地下鉄線「三田」駅から徒歩5分	取得年月日	平成14年1月10日
取得価格		1,748百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	1,748百万円 （平成13年8月31日）
土地	地積	666.07㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成2年5月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,385.98㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
PML（地震保険の有無）		16%（無）	再調達価格	8.2億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項 <その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 貸室部分の求積の結果、契約面積と実測面積が相違していることが判明したため、今後、契約面積、賃料及び敷金等に変更が生じる可能性があります。 				

芝大門ビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都港区芝大門一丁目3番4号	
前所有者		オーリート・ツー有限会社（シティトラスト信託銀行株式会社）	
立地条件		東京メトロ線「大門」駅から徒歩4分	取得年月日 平成14年1月10日
取得価格		2,195百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点） 2,195百万円 （平成13年8月31日）
土地	地積	472.11㎡	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期 昭和63年10月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	3,446.57㎡	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
PML（地震保険の有無）		14%（無）	再調達価格 8.0億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社 三井不動産ビルマネジメント株式会社
■特記事項 <取り決め等> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の全ての建物賃借人であるテナントとの間の平成15年12月19日付賃貸借契約において、平成19年1月31日までの期間に限り、当該契約を解約（一部解約を含む）することができない旨合意がなされております。 			

ランディック永井ビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都中央区築地三丁目9番9号外	
前所有者		オーリート・ツー有限会社（シティトラスト信託銀行株式会社）	
立地条件		東京メトロ線「築地」駅から徒歩1分	取得年月日 平成14年1月10日
取得価格		3,378百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点） 3,378百万円 （平成13年8月31日）
土地	地積	840.99㎡	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権（但し、うち698.32㎡については共有（共有持分94.49%）。）	
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 平成4年5月
	所有形態	区分所有	他所有者 個人2名
	延床面積 （一棟全体）	6,176.84㎡	持分（所有割合） 4,223.74㎡（1棟の建物における区分所有割合95.42%）
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建	
PML（地震保険の有無）		13%（無）	再調達価格 15.2億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社 オリックス日本地所株式会社
<p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の区分所有規約により本投資法人が区分所有権を第三者に譲渡しようとするときは、第三者に優先して他の区分所有者全員と譲渡に関する交渉を行うものと定められ、その交渉においていずれの者とも合意が成立しない場合にのみ、第三者に譲渡することが可能とされています。 前々所有者と他の区分所有者との間で、平成4年6月10日付区分所有規約にて相互での優先交渉義務が約定され、この内容が前所有者を経由して本投資法人に承継されています。なお、前所有者の本投資法人への譲渡に当たって、これに従い優先交渉を行いました。が、本書日付現在において、区分所有者1名より購入の意思のないことにつき文書による明確な回答が得られておりません。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成13年10月実施）によれば、掃除用流し室の天井等にアスベストが使用されており、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となる、とされています。 <p><費用負担></p> <ul style="list-style-type: none"> 上記<取り決め等>をご参照下さい。 			

オリックス神保町ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都千代田区神田神保町二丁目4番13号		
前所有者		オリックス株式会社		
立地条件		東京メトロ・都営地下鉄線「神保町」 駅から徒歩1分	取得年月日	平成15年9月29日
取得価格		4,177百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	4,177百万円 (平成15年5月31日)
土地	地積	598.04㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成9年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,247.18㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根地下1階付8階建		
PML（地震保険の有無）		11%（無）	再調達価格	11.2億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント 株式会社
<p>■特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と西側私道及び北側隣接地（4番11）との間の境界確定が行われていません。 				

オリックス芝2丁目ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区芝二丁目14番5号		
前所有者		オリックス・リアルエステート株式会社		
立地条件		東京メトロ線「三田」駅から徒歩7分	取得年月日	平成15年9月29日
取得価格		7,500百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	7,500百万円 (平成15年5月31日)
土地	地積	1,368.45㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成15年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	9,223.18㎡ (その他附属建物24.00㎡あり。)		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
PML (地震保険の有無)		13% (無)	再調達価格	20.0億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項 該当事項はありません。</p>				

青山 246 ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区南青山五丁目 6 番26号		
前所有者		青山二四六ビル管理株式会社		
立地条件		東京メトロ線「表参道」駅から徒歩 1分	取得年月日	平成16年3月3日
取得価格		5,200百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	4,896百万円 (平成15年12月1日)
土地	地積	427.46㎡	用途地域	商業地域・第2種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	銀行・事務所	建築時期	平成2年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,805.01㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PML (地震保険の有無)		14% (無)	再調達価格	7.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本建物の一部において、南側外部階段の中が建築基準法の定める基準を満たしていない可能性があるため、改善工事中です。 <p><境界確認及び越境等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・南西側隣接地（地番113番）との間で、相互に排気口が越境し、また南西側隣接地のダクトが本物件に越境しております。 ・北西側前面道路との境界の一部が確認されておりません。 				

キャロットタワー

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号			
前所有者	オーリート・ワン有限会社(安田信託銀行株式会社)、オーエックス・ワン有限会社(中央三井信託銀行株式会社)			
立地条件	東急線「三軒茶屋」駅から徒歩2分	取得年月日	平成13年12月1日	
取得価格	5,479百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	5,479百万円(平成13年8月31日)	
土地	地積	9,149.66㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合14.19%)		
建物	用途	事務所・店舗	建築時期	平成8年11月
	所有形態	区分所有	他所有者	自治体、法人、個人等、計約40名
	延床面積(一棟全体)	75,388.36㎡	持分(所有割合)	6,947.77㎡(但し、6.72㎡の機械室(共有持分50%)及び106.47㎡の機械室(共有持分33.33%)を含む。)
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付27階建		
PML(地震保険の有無)	4%(無)	再調達価格	240.0億円	
担保設定の有無	抵当権(仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
<p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 世田谷区と本物件管理組合との間で平成8年12月24日付三軒茶屋・太子堂四丁目地区市街地再開発事業における壁面後退部分の維持管理に関する協定書を締結し、かかる協定書において硬質レンガブロック舗装表面、放置自転車対策、街路灯、植栽、ボラート、水栓柱等の構築物の管理区分を定めております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において確認できておりません。 				

東陽MKビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都江東区東陽七丁目2番14号		
前所有者		オーリート・ツー有限会社（三菱信託銀行株式会社）		
立地条件		東京メトロ線「東陽町」駅から徒歩11分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		5,270百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	5,270百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	5,897.31㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合63.11%)		
建物	用途	事務所・店舗	建築時期	平成9年4月
	所有形態	区分所有	他所有者	東京三菱ふそう自動車販売株式会社
	延床面積 (一棟全体)	19,383.34㎡	持分	13,778.59㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PML（地震保険の有無）		13%（無）	再調達価格	34.3億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	野村不動産株式会社
<p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、区分所有者による管理規約にて、原則として、事務所部分は事務所、工場部分は事務所付帯工場での利用が取り決められており、例外的な場合、事務所部分の一部を店舗・ショールームとして利用するものとされています。 本物件を含む区分所有建物の他の区分所有者である東京三菱ふそう自動車販売株式会社と前々所有者との間で、以下のとおり平成13年3月1日付覚書が締結されており、以下の内容が本投資法人に承継されています。(1) 建替え時に現状の建築面積、法定延床面積を相互に確保できること、(2) 建築基準法等の法令の改正時には(1)の内容を相互に協議すること、(3) 自己所有部分を第三者に譲渡する際に相互に通知し、覚書内容を承継すること。 				

日交元代々木ビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都渋谷区元代々木町30番13号	
前所有者		オーアール・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社）	
立地条件		小田急線「代々木八幡」駅から徒歩3分	取得年月日 平成13年12月1日
取得価格		5,091百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点） 5,091百万円 （平成13年8月31日）
土地	地積	1,704.65㎡	用途地域 準住居地域・第1種住居地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	事務所（一部、駐車場及び倉庫を含みます。）	建築時期 平成4年4月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	10,695.54㎡	
	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8階建	
PML（地震保険の有無）		10%（無）	再調達価格 35.6億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社 三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前面道路部分は、都市計画道路として拡幅されることが事業決定されているため、従前は本土地の一部であった部分が前面計画道路部分として売却されています。また、これにより、現状、容積率超過の既存不適格であるため、将来の増改築等の際に現状の建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の大口の建物賃借人より、平成13年11月14日付にて賃料減額の申し入れが文書にて行われております。 前々所有者である株式会社日交総本社等と本物件の大口の建物賃借人との間で、平成4年4月30日付にて、本物件の譲渡に際しての当該建物賃借人に対する優先交渉義務が約定され、この内容が本投資法人に承継されていると解されております。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前面街路では、環状第6号線街路拡幅と地下部分への首都高速中央環状新宿線の供用に向けた工事が行われております（工事完了は、首都高速道路公団工事説明会資料にて平成19年3月31日が予定されております。）。このため、工事中の騒音、振動や正面入口の利用制限のおそれ、及び工事完了後の建物接道部分の上昇による建物の利便性低下（現建物登記上地下1階部分及び1階部分が、それぞれ地下2階及び地下1階となることと予定されております。）の可能性があります。 			

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		オリックス生命保険株式会社		
立地条件		J R線「新宿」駅から徒歩3分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		2,650百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,650百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	133.95㎡	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	平成11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		
PML (地震保険の有無)		13% (無)	再調達価格	4.0億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と南東側隣接地（地番18番3）との間の境界確定が行われておりません。 南東側隣接地（地番18番3）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りませんが、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、本物件に越境している可能性があります。 				

ビサイド木場

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都江東区木場二丁目17番16号		
前所有者		有限会社タスカニー		
立地条件		東京メトロ線「木場」駅から徒歩2分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		2,450百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,450百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	1,849.41m ²	用途地域	準工業地域・商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成3年8月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	5,669.10m ²		
	構造	鉄骨造陸屋根7階建		
PML (地震保険の有無)		12% (無)	再調達価格	15.5億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社	野村不動産株式会社
<p>■特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 北側隣接地の駐車場用アスファルトが、本物件に越境しております。 ・ 本物件の駐車場用アスファルトが、南側隣接地に越境しております。 				

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		有限会社タスカニー		
立地条件		東京メトロ線「外苑前」駅から徒歩8分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		2,430百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,430百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	1,110.14㎡	用途地域	第2種中高層住居専用地域・ 近隣商業地域
	所有形態	所有権 (共有持分83.80%)		
建物	用途	事務所	建築時期	平成2年2月
	所有形態	区分所有	他所有者	大正産業株式会社
	延床面積 (一棟全体)	4,307.28㎡	持分 (所有割合)	2,527.06㎡ (地下1階にある450.71㎡の駐車場を含まない。) : 区分所有割合83.80%。(但し、上記駐車場(共有)については、共有持分84.21%。)
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
PML (地震保険の有無)		11% (無)	再調達価格	14.0億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
■特記事項 <取り決め等> <ul style="list-style-type: none"> 平成2年3月8日付区分所有規約により、区分所有者が区分所有権を譲渡しようとするときは、他の区分所有者に優先交渉権を付与する必要があり、この内容が本投資法人に承継されております。 				

代々木フォレストビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目18番20号		
前所有者		有限会社モデーロ		
立地条件		J R線「代々木」駅から徒歩5分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		1,473百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	1,473百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	424.44㎡	用途地域	商業地域・第2種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場・店舗	建築時期	昭和62年6月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,278.39㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付10階建		
PML (地震保険の有無)		13% (無)	再調達価格	7.1億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物の地下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。 本物件の前面街路である「明治通り」(幹線街路環状第5号の1)の拡幅について、平成15年3月5日付で都市計画の事業決定がなされたため、本土地のうち前面計画道路にかかる部分の売却が予定されております。また、建築基準法第52条7項に基づく容積率の計算上、計画道路にかかる部分が敷地面積に算入されない結果、再建築時等一定の条件において、容積率超過となることによって現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。 				

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		オリックス・リアルエステート株式会社		
立地条件		J R線「池袋」駅から徒歩4分	取得年月日	平成15年4月18日
取得価格		9,577百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	9,577百万円 (平成15年4月1日)
土地	地積	834.20㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・教習所・店舗・駐車場	建築時期	平成14年7月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	6,905.23㎡ (その他附属建物2.82㎡あり。)		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
PML (地震保険の有無)		10% (無)	再調達価格	14.0億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前建物賃貸人であるオリックス・リアルエステート株式会社と建物賃借人であるテナント1社との間には、平成14年8月1日から平成24年7月31日までの定期建物賃貸借契約が平成13年12月25日付で締結されており、この内容が本投資法人に承継されております。 本物件の前建物賃貸人であるオリックス・リアルエステート株式会社と建物賃借人であるテナント1社との間には、平成14年8月1日から平成21年7月31日までの定期建物賃貸借契約が平成13年12月28日付で締結されており、この内容が本投資法人に承継されております。 				

オリックス新宿ビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都新宿区新宿四丁目3番25号	
前所有者		オリックス・リアルエステート株式会社 (60%)、新日本製鐵株式会社 (40%) (住友信託銀行)	
立地条件		東京メトロ線「新宿三丁目」駅から徒歩2分	取得年月日 平成15年9月29日
取得価格		8,300百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 8,300百万円 (平成15年5月31日)
土地	地積	1,113.87㎡(*)	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期 平成15年5月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	8,720.09㎡	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
PML (地震保険の有無)		12% (無)	再調達価格 19.5億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社 野村不動産株式会社
<p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件については、帝都高速度交通営団 (現：東京地下鉄株式会社)、オリックス・リアルエステート株式会社、新日本製鐵株式会社及び住友信託銀行株式会社間で締結された平成15年2月17日付契約書にて、平成19年度開通予定の営団地下鉄13号線 (仮称) の駅開発に伴う出入口設置のために本土地に区分地上権を設定することについての了解、並びに本物件の全部又は一部の第三者への譲渡に際しての事前の通知及び承諾とその譲受人への承継等に関する取り決めがなされており、その内容は本投資法人に承継されております。これに従い、本投資法人は、平成18年1月31日付で東京地下鉄株式会社と地上権設定契約を締結し、平成18年2月17日付で本土地の分筆登記を実施し、平成18年2月20日付で出入口に係る土地について、地上権の設定登記を行いました。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 平成18年2月17日付の分筆登記時に地積が0.03㎡減少しております。 			

シーフォートスクエア／センタービルディング

特定資産の種類		不動産信託受益権（準共有）		
所在地		東京都品川区東品川二丁目3番12号外		
前所有者		オリックス株式会社（三菱UFJ信託銀行株式会社）		
立地条件		東京モノレール線「天王洲アイル」 駅から徒歩1分	取得年月日（注）1.	①平成17年9月30日 ②平成18年4月28日（予定）
取得価格（注）1.		①9,000百万円 ②9,000百万円（予定）	取得時鑑定評価額 （価格時点） （注）2.	18,000百万円 （平成17年8月1日）
土地	地積	17,189.24㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（41.43%）		
建物	用途	事務所・倉庫・店舗・駐車場	建築時期	平成4年6月
	所有形態	区分所有（駐車場は共有）		
	延床面積	38,934.71㎡（注）3.		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根ガラス板・鉄板葺地下2階付30階建		
PML（地震保険の有無）		9%（無）	再調達価格	401.1億円
担保設定の有無		—	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント㈱
<p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件につき、区分所有者間ないし共有者間の合意により、共有持分を譲渡するには、他の共有者の承諾を得なければならないとされており、 本物件所在地の一部に、跨座式モノレール高架軌道の敷設・保全及び電車の運行保全等を目的とした地役権並びに同モノレール高架軌道の駅施設・支柱の所有等を目的とした地上権が設定されており、いずれも登記済みです。 本物件含む「シーフォートスクエア」全体の敷地の一部は第三者の所有となりますが、当該土地所有者との間で敷地の相互利用に関する協定書が締結されており、本物件にかかる敷地利用権が設定されています。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 「シーフォートスクエア」は、事務所・店舗（A棟・B棟・C棟）、ホテル・住戸（D棟）、劇場、店舗（E棟）及び地下駐車場で一棟の建物が構成されており、本投資法人の取得にかかる建物の専有部分は、B棟の事務所、店舗及び地下駐車場の共有持分です。 				

（注）1.シーフォートスクエア／センタービルディングの信託受益権の準共有持分の50%は平成17年9月30日に取得済みであり、残余の50%は平成18年4月28日に取得することを予定しております。

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

（注）3.上表の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、本投資法人が取得を予定する以下の持分割合（以下の括弧内の割合）に基づいて積算し記載しています。

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

ネオ・シティ三鷹

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都三鷹市下連雀三丁目35番1号		
前所有者		オーリート・ワン有限会社 (安田信託銀行株式会社)		
立地条件		J R線「三鷹」駅から徒歩1分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		2,200百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,200百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	2,755.11㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合28.35%)		
建物	用途	事務所	建築時期	平成5年9月
	所有形態	区分所有	他所有者	組合、自治体、法人、計約10名
	延床面積 (一棟全体)	19,706.10㎡	持分	4,533.73㎡
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建		
PML (地震保険の有無)		9% (無)	再調達価格	44.0億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社	生駒ティビーエム株式会社
<p>■特記事項</p> <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート (平成13年6月実施) によれば、本物件の地下1階の一部にアスベストが建材として使用されている可能性があり、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と南側隣接地との境界のみ確認できております。 				

エクセレント川崎ビル

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26-4		
前所有者		中央三井信託銀行株式会社		
立地条件		J R線「川崎」駅から徒歩1分	取得年月日	平成16年4月27日
取得価格		4,130百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	4,057百万円 (平成16年3月1日)
土地	地積	1,005.63㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成5年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	8,135.33㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PML (地震保険の有無)		17% (無)	再調達価格	19.4億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■ 特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件のコンクリート塀の一部が、南側隣接地に越境しております。 				

名古屋伊藤忠ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		愛知県名古屋市中区錦一丁目5番11号		
前所有者		オリックス・リアルエステート株式会社（中央三井信託銀行株式会社）		
立地条件		名古屋市営地下鉄線「丸の内」駅から徒歩3分	取得年月日	平成15年9月29日
取得価格		4,500百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	4,500百万円 (平成15年5月31日)
土地	地積	2,041.75㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	昭和56年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	17,981.69㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
PML（地震保険の有無）		17%（有）	再調達価格	40.8億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項</p> <p><行政法規等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物は、昭和56年2月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物のため、平成15年に耐震補強工事を実施しておりますが、一部の耐震性能等について現行建築基準法に準拠していないため、その範囲において既存不適格の建築物です。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 北側隣接地（地番502番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、本土地における建物再築の際には隣地境界線から後退（1m）すること及び一定の斜線制限を受けることが取り決められており、その内容は本投資法人に継承されているものと解されます。 建物賃借人であるテナント1社と前々所有者との間で、本建物の一部につき建物賃借人による転賃の容認と賃料保証等からなる賃貸借契約が平成10年9月30日付で締結されていましたが、平成17年3月1日付で賃料保証部分を見直しました。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 西側隣接地（地番501番2）の建物配管の一部が、本物件に越境しております。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成15年6月実施）によれば、地下駐車場の一部と冷温水発生機の排気煙道にアスベストが使用されていると推察され、直ちに飛散する状況ではないものの取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされております。尚、駐車場の一部にある吹付材を調査・分析（平成16年12月）したところ、アスベストが1%未満含有していることが認められたため、平成17年8月に除去しております。 				

ラウンドクロス心齋橋

特定資産の種類		不動産		
所在地		大阪府大阪市中央区西心齋橋二丁目2番3号		
前所有者		松豊土地建物株式会社、萬野 尊昭氏（個人）		
立地条件		市営地下鉄線「心齋橋」駅から徒歩4分	取得年月日	平成17年3月1日
取得価格		13,600百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	12,900百万円（平成16年11月30日）
土地	地積	2,304.74㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・車庫	建築時期	昭和61年4月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積（一棟全体）	23,483.28㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建		
PML（地震保険の有無）		13%（無）	再調達価格	48.2億円
担保設定の有無		抵当権（登記留保）	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項</p> <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 				

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		オリックス・リアルエステート株式会社		
立地条件		市営地下鉄線「淀屋橋」駅から徒歩3分	取得年月日	平成17年4月27日
取得価格		5,560百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	5,563百万円(平成17年1月31日)
土地	地積	1,668.18㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成16年7月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	9,478.43㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
PML(地震保険の有無)		3%(無)	再調達価格	22.1億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項 該当事項はありません。</p>				

ORE名古屋伏見ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		愛知県名古屋市中区錦二丁目9番29号		
前所有者		オリックス・リアルエステート株式会社（三菱信託銀行株式会社）		
立地条件		市営地下鉄線「伏見」駅から徒歩2分	取得年月日	平成17年5月30日
取得価格		10,040百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	10,040百万円（平成17年2月1日）
土地	地積	1,998.46㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成16年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	15,817.39㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根地下1階付11階建		
PML（地震保険の有無）		3%（無）	再調達価格	37.4億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項 該当事項はありません。</p>				

日本地所南青山ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区南青山三丁目16番3号		
前所有者		アイエックス・インベストメント株式会社（中央三井信託銀行株式会社）		
立地条件		東京メトロ線「表参道」駅から徒歩4分	取得年月日	平成15年10月31日
取得価格		2,548百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,548百万円 (平成15年8月15日)
土地	地積	831.52㎡	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・事務所	建築時期	平成9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		
PML（地震保険の有無）		10%（無）	再調達価格	1.8億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項 該当事項はありません。</p>				

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		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5分	取得年月日	平成16年3月31日
取得価格		2,435百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,364百万円 (平成16年2月1日)
土地	地積	896.85㎡	用途地域	第2種低層住居専用地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗	建築時期	平成15年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	A棟：149.94㎡ B棟：149.94㎡ C棟：150.00㎡ D棟：149.98㎡ E棟：149.98㎡ F棟：149.98㎡ 6棟合計 899.82㎡		
	構造	A棟～E棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建 F棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平屋建		
PML（地震保険の有無）		10%（無）	再調達価格	1.9億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件はA～F棟の6棟から構成されており、各々の棟の存する敷地について分筆登記はなされておきませんが、建築確認申請において、各棟につき各敷地ごとに申請がなされており、それらの境界を示す境界標が設置されております。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成16年3月実施）によれば、本物件のうち、C棟ルーフバルコニーの腰壁にアスベストが使用されている可能性があり、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされております。 ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成16年3月実施）によれば、本物件の建設時における土壌調査でカドミウム、鉛、砒素が検出され、総水銀に関しては基準値超過が見られたため、対策工事として表層土壌の掘削及び搬出作業が実施され、対策工事実施時において東京都の指針を満たす効果があったものとされております。 				

パークアクシス西麻布ステージ

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都港区西麻布一丁目14番6号	
前所有者		オーリート・スリー有限会社（中央三井信託銀行株式会社）	
立地条件		東京メトロ線「乃木坂」駅から徒歩7分	取得年月日 平成13年12月1日
取得価格		1,219百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点） 1,219百万円 （平成13年8月31日）
土地	地積	353.09㎡	用途地域 近隣商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場・物置	建築時期 平成12年4月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	1,947.18㎡	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建	
PML（地震保険の有無）		10%（無）	再調達価格 3.9億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社 —
<p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の賃借人との間では、平成14年11月1日付で建物賃借人による転賃の容認（原則として随時転賃できます。）と家賃保証等からなる賃貸借契約が締結されています。 			

グランドメゾン白山

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都文京区白山四丁目36番16号		
前所有者		オーリート・スリー有限会社（三菱信託銀行株式会社）		
立地条件		都営地下鉄線「白山」駅から徒歩7分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		455百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	455百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	690.33㎡	用途地域	第1種中高層住居専用地域 ・近隣商業地域
	所有形態	借地権（借地借家法第2条に定める地上権）（敷地権割合54.38%）		
建物	用途	居宅	建築時期	平成5年5月
	所有形態	区分所有	他所有者	個人約10名
	延床面積 (一棟全体)	2,506.69㎡	持分	1,045.92㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PML（地震保険の有無）		13%（無）	再調達価格	5.9億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	—
<p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、借地権（地上権）付区分所有建物（借地権を敷地利用権とし、借地権の内容は、原因：平成5年4月30日設定、目的：鉄骨鉄筋コンクリート造建物所有、存続期間：地上権設定日より40年。）です。 本物件の賃借人との間では、平成16年11月1日付で建物賃借人による転貸の容認（原則として随時転貸できます。）と家賃保証等からなる賃貸借契約が締結されています。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、土地所有者の境界確認、越境物に関する資料を確認しておりません。 				

ソネット上池袋

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都豊島区上池袋四丁目10番8号		
前所有者		オーリート・スリー有限会社（三菱信託銀行株式会社）		
立地条件		東武線「北池袋」駅から徒歩9分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		2,377百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,377百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	2,079.75㎡	用途地域	第1種住居地域・商業地域
	所有形態	所有権（共有持分77.57%）（この他に規約敷地（区分所有法第5条に定めるもの。）66.05㎡あり。）		
建物	用途	居宅	建築時期	平成9年2月
	所有形態	区分所有	他所有者	個人、法人、計約10名
	延床面積 (一棟全体)	8,983.00㎡	持分（所有割合）	5,873.46㎡（地下2階にある共有部分の395.31㎡の駐車場を含む。）： 区分所有割合77.57%。 （但し、うち共有部分の駐車場については、共有持分97.83%。）
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建		
PML（地震保険の有無）		11%（無）	再調達価格	23.0億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	—
■特記事項 <行政法規関係> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前面街路である「明治通り」（幹線街路環状第5号の1）の拡幅について、昭和21年3月26日付で都市計画の計画決定がなされたため、本土地の一部に都市計画法第53条・54条による建築制限が付されています。また、建築基準法第52条第7項に基づき容積率の計算上、計画道路部分が敷地面積に算入されない結果、建替え等一定の条件において、容積率超過によって現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。 本物件の北西側前面街路である区道については、建築基準法第42条第2項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地につきセットバックして建築されています。 <取り決め等> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の借借人との間では、平成14年10月31日付で建物賃貸借（住居使用目的である限り、原則として随時転貸できる旨の特約があります。）と家賃保証からなる契約が締結されています。 <瑕疵等> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成13年6月実施）によれば、本物件の地下1階、1階、ゴミ集積場、駐車場の天井の一部にアスベストが建材として使用されており、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされています。 <境界確認及び越境物等> <ul style="list-style-type: none"> 北側隣接地の建物の樋の一部及び建物基礎部分の一部が、本物件に越境しています。 				

クロスゲート

特定資産の種類	不動産			
所在地	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目1番67号			
前所有者	オリックス株式会社、オリックス生命保険株式会社			
立地条件	J R線「桜木町」駅から徒歩2分	取得年月日	平成14年1月10日	
取得価格	15,040百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	15,040百万円 (平成13年8月31日)	
土地	地積	4,818.58㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	ホテル・店舗・事務所・駐車場	建築時期	平成12年9月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	34,432.54㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付25階建		
PML (地震保険の有無)	4% (無)	再調達価格	123.4億円	
担保設定の有無	抵当権 (仮登記)	外部管理会社	野村不動産株式会社	
<p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本土地は、横浜国際港都建設事業みなとみらい21中央地区土地区画整理事業（施行者:独立行政法人都市再生機構、事業期間:昭和58年から平成23年度、換地処分の予定:平成18年度予定（事業期間及び換地処分の予定は、平成17年12月同事業事業計画変更によります。））の施行地区内にあり仮換地指定されており、前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によりその使用収益が開始されております。その使用収益にかかる権利義務の内容は、本投資法人に承継されておりますが、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。以下「土地区画整理法」といいます。）第76条によって施行地区内の建築につき制限がなされております。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件には、前土地所有者であるオリックス株式会社と前々土地所有者である日本国有鉄道清算事業団間で締結された平成8年12月20日付での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經由して本投資法人にも承継されております。現状において、当該区分地上権は、J R線「桜木町」駅から接続するペDESTリアンデッキ接続部分及び階段として利用されております。なお、ペDESTリアンデッキについては、オリックス株式会社、オリックス生命保険株式会社及び横浜市との間で維持管理に関する協定が締結されております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、上記<行政法規関係>のとおり土地区画整理事業施行地区内にあり、仮換地指定されていることから、土地区画整理法第103条に定める換地処分に基づき、将来の換地処分後に確定作業が行われます。 <p><費用負担等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、土地区画整理事業施行地区内にあり、仮換地指定されていることから、土地区画整理法第110条によって将来の換地処分後に清算金が発生する可能性があります。前土地所有者オリックス株式会社と前々土地所有者日本国有鉄道清算事業団との間での平成8年12月20日付での土地売買契約により、清算金に関する権利義務は日本国有鉄道清算事業団に帰属する旨約定されており、この内容がオリックス株式会社より本投資法人に承継されております。 上記<取り決め等>をご参照下さい。 				

(3) テナントの概要

(イ) 賃貸状況の概要

運用不動産に関する賃貸状況の概要を以下に示します。表中の各数値は平成 18 年 2 月 28 日現在のものです。

各項目の意味は次のとおりです。

「総賃貸面積」

総賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され貸付が行われている面積を指します。なお、「全賃貸面積」は、全ての運用不動産の「総賃貸面積」の合計として求めます。

「総賃貸可能面積」

個々の運用不動産の本投資法人の所有部分における貸付が実務的に可能な事務所（オフィス）、店舗、倉庫及び住宅の合計面積（共用部分等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。）を指します。なお、「全賃貸可能面積」は、全ての運用不動産の「総賃貸可能面積」の合計として求めます。

「稼働率」

個々の運用不動産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を指します。なお、「全運用不動産稼働率」は、全賃貸可能面積に占める全賃貸面積の割合として求めます。稼働率の数値は少数第 2 位を四捨五入により記載しております。

「契約賃料合計」

契約賃料合計とは、個々の運用不動産の本投資法人の所有部分にかかるテナントとの間で、総賃貸面積にかかる賃貸借契約上規定されている 1 ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約、広告物設置掲出契約等に規定されている駐車場使用料、広告物設置料等は含みません。）の合計を意味します。なお、「全契約賃料合計」は、全ての運用不動産の「契約賃料合計」の合計として求めます。

「敷金等合計」

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

(平成18年2月28日現在)

		テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料合計 (円)	敷金等合計 (円)	
事務所	東京都心3区	赤坂協和ビル	7	3,382.28	3,382.28	100.0	17,441,443	165,267,280
		青山サンクレストビル	3	2,124.59	2,790.06	76.1	18,041,435	212,436,360
		日交一番町ビル	7	3,300.66	3,300.66	100.0	22,585,094	220,441,144
		ピサイド白金	16	2,083.04	2,083.04	100.0	8,319,515	45,275,776
		ラウンドクロス青山	11	3,280.88	3,280.88	100.0	27,876,121	322,111,612
		ラウンドクロス赤坂見附	10	1,323.28	1,323.28	100.0	9,745,989	110,310,856
		日本橋イーストビル	6	2,275.01	2,275.01	100.0	10,476,037	98,705,070
		ランディック南麻布ビル (注) 5.	5	3,182.80	3,182.80	100.0	9,151,000	80,198,640
		ランディック赤坂ビル	27	10,499.49	10,567.01	99.4 (注) 7	50,315,536	514,558,202
		ランディック第2赤坂ビル	14	2,787.39	2,787.39	100.0	16,685,295	171,967,040
		ランディック第3赤坂ビル	9	812.49	812.49	100.0	4,991,160	53,615,716
		ランディック第2三田ビル	2	2,307.17	2,353.67	98.0	(注) 6.	(注) 6.
		芝大門ビル	1	2,588.50	2,588.50	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		ランディック永井ビル (注) 5.	10	3,996.89	3,996.89	100.0	21,955,642	264,810,028
		オリックス神保町ビル	3	3,211.50	3,211.50	100.0	24,118,500	235,085,000
		オリックス芝2丁目ビル	4	6,753.13	6,753.13	100.0	43,780,095	509,134,440
		青山246ビル	9	2,428.81	2,428.81	100.0	25,424,453	362,457,832
	東京都心3区 計	144	56,337.91	57,117.40	98.6	333,243,103	3,575,017,470	
	その他東京23区	キャロットタワー	7	6,945.48	6,945.48	100.0	39,812,580	354,578,170
		東陽MKビル	10	9,805.80	9,805.80	100.0	32,823,720	274,949,840
		日交元代々木ビル (注) 5.	2	7,724.98	7,724.98	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		ラウンドクロス西新宿	9	1,248.18	1,248.18	100.0	13,508,865	247,032,023
		ピサイド木場	4	4,859.94	4,859.94	100.0	17,856,707	135,353,170
		DT外苑	6	2,567.47	2,567.47	100.0	16,038,860	141,361,687
		代々木フォレストビル	11	1,902.92	1,966.33	96.8	8,590,585	73,426,490
		オリックス池袋ビル	3	5,539.92	5,539.92	100.0 (注) 7	53,572,800	890,622,461
		オリックス新宿ビル	8	6,224.06	6,224.06	100.0	43,777,295	455,720,620
		シーフォードスクエア/センタービルディング	40	9,895.23	11,097.48	89.2 (注) 7	47,709,879	0
		その他東京23区 計	100	56,713.98	57,979.64	97.8	(注) 6.	(注) 6.
		東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	5	4,622.21	4,622.21	100.0	21,095,369
	エクセレント川崎ビル		10	5,519.20	5,519.20	100.0	33,585,038	410,020,877
	東京周辺都市部 計		15	10,141.41	10,141.41	100.0	54,680,407	527,829,941
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル (注) 5.	2	8,914.49	11,638.99	76.6	(注) 6.	(注) 6.
		ラウンドクロス心斎橋	16	13,416.16	16,785.52	79.9	69,194,251	639,209,946
		ORIX高麗橋ビル	11	5,926.57	6,863.85	86.3	27,548,650	264,582,780
		ORE名古屋伏見ビル	8	12,215.45	12,215.45	100.0	57,521,046	458,171,100
		その他地域 計	37	40,472.67	47,503.81	85.2	(注) 6.	(注) 6.
事務所 計		296	163,665.97	172,742.26	94.7	880,181,438	8,784,635,218	
商業施設	東京都心3区	日本地所南青山ビル	1	997.36	997.36	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		東京都心3区 計	1	997.36	997.36	100.0	(注) 6.	(注) 6.
	その他東京23区	CUBE代官山	3	899.82	899.82	100.0	(注) 8.	(注) 8.
		その他東京23区 計	3	899.82	899.82	100.0	(注) 8.	(注) 8.
商業施設 計		4	1,897.18	1,897.18	100.0	(注) 6.	(注) 6.	
住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ (注) 5.	1	1,337.31	1,337.31	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		東京都心3区 計	1	1,337.31	1,337.31	100.0	(注) 6.	(注) 6.
	その他東京23区	グランドメゾン白山 (注) 5.	1	1,160.17	1,160.17	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		ソネット上池袋 (注) 5.	1	5,853.00	5,853.00	100.0	(注) 6.	(注) 6.
その他東京23区 計		2	7,013.17	7,013.17	100.0	(注) 6.	(注) 6.	
住宅 計		3	8,350.48	8,350.48	100.0	23,954,520	21,840,400	
ホテル	東京周辺都市部	クロスゲート (注) 5.	16	25,942.59	25,942.59	100.0 (注) 7	107,446,736	1,176,927,200
		東京周辺都市部 計	16	25,942.59	25,942.59	100.0	107,446,736	1,176,927,200
ホテル 計		16	25,942.59	25,942.59	100.0	107,446,736	1,176,927,200	
総計		319	199,856.22	208,932.51	95.7	1,034,842,784	10,292,889,118	

テナント数の合計	319
全賃貸面積 (㎡) (A)	199,856.22
全賃貸可能面積 (㎡) (B)	208,932.51
全運用不動産稼働率 (%) (A)÷(B)	95.7
全契約賃料合計 (円) (注) 4.	1,034,842,784
全敷金等合計 (円) (注) 4.	10,292,889,118

- (注) 1. 各項目に記載の数値は、本投資法人による運用不動産の保有部分又は保有割合にかかるものであり、建物1棟全体に関するものではありません。
- (注) 2. テナント数、テナント数の合計、総賃貸面積、全賃貸面積、総賃貸可能面積、全賃貸可能面積、稼働率、全運用不動産稼働率、契約賃料合計、全契約賃料合計、敷金等合計及び全敷金等合計は、将来における運用不動産の各数値を表示又は保証するものではありません。
- (注) 3. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入により記載しております。
- (注) 4. 「全契約賃料合計」及び「全敷金等合計」は、下記(注) 6. 及び(注) 8. の理由により記載をしていない数値を含む合計値となっております。
- (注) 5. 当該運用不動産において貸室の一部又は全部が一括賃貸に供されており（マスターリース契約）、当該契約における賃借人兼転貸人が、サブリース契約に基づきエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っております。テナントの総数の算出に際しては、この賃借人兼転貸人を1テナントと数えております。
- (注) 6. 当該運用不動産において賃貸借契約を締結したテナント数が1若しくは2であるか、又は特定のテナントとの賃貸借契約における契約賃料が当該テナントに関する運用不動産の契約賃料合計の80%以上を占めております。本書の日付現在、本投資法人は、このようなテナントから契約賃料合計及び敷金等合計を開示することについて同意を得られていないため、やむを得ない場合として記載をしておりません。
- (注) 7. 当該運用不動産において、店舗目的で貸室の賃借を行っているテナントの一部は、本投資法人との賃貸借契約において、1ヶ月の賃料負担額の一部若しくは全部を、当該月の売上高に応じて変動する売上歩合賃料と定めておりますが、ここでの数値には売上歩合賃料は含まれておりません。
- (注) 8. CUBE 代官山については、上記(注) 6.の条件に該当しないものの、当該事項の記載により、他の(注) 6. に該当する物件の契約賃料合計および敷金等合計が推定されるため、やむをえない場合として記載しておりません。
- (注) 9. 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 of 名称変更を行ったものです。
- (注) 10. 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) 11. 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) 12. シーフォートスクエア/センタービルディングは、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。

(ロ) 稼働率実績

過去6ヶ月(平成17年9月1日～平成18年2月28日)の稼働率実績は、以下のとおりです。

	物件名	稼働率(%)					
		平成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	東京都心3区						
	赤坂協和ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	青山サンクレストビル	100.0	100.0	76.1	76.1	76.1	76.1
	アセンド神田	-	-	-	-	-	-
	日交一番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ピサイド白金	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ラウンドクロス青山	95.4	95.4	100.0	100.0	100.0	100.0
	芝イーストビル	77.6	77.6	-	-	-	-
	ラウンドクロス赤坂見附	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	日本橋イーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ランディック南麻布ビル	100.0	64.8	64.8	64.8	100.0	100.0
	ランディック赤坂ビル	99.4	99.4	99.4	99.4	99.4	99.4
	ランディック第2赤坂ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ランディック第3赤坂ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ランディック第2三田ビル	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0
	芝大門ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ランディック永井ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	オリックス神保町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	オリックス芝2丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	青山246ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	東京都心3区 計	99.1	97.2	96.7	96.7	98.6	98.6
	その他東京23区						
	キャロットタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	センターまちや	100.0	100.0	-	-	-	-
	東陽MKビル	96.6	96.6	96.6	96.6	96.6	100.0
	日交元代々木ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ラウンドクロス西新宿	91.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ピサイド木場	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	早稲田駅前ビル	77.8	77.8	-	-	-	-
DT外苑	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
代々木フォレストビル	95.7	100.0	96.8	96.8	96.8	96.8	
サニービル	69.3	-	-	-	-	-	
オリックス池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
オリックス新宿ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
シーフォートスクエア/センタービルディング	89.3	89.3	89.6	89.6	88.6	89.2	
その他東京23区 計	94.5	96.7	97.3	97.3	97.1	97.8	
東京周辺都市部							
ネオ・シティ三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
エクセレント川崎ビル	96.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
東京周辺都市部 計	97.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
その他地域							
オー・エックス芭蕉の辻ビル	100.0	100.0	-	-	-	-	
オー・エックス大津ビル	100.0	100.0	-	-	-	-	
名古屋伊藤忠ビル	79.2	79.2	78.6	76.6	76.6	76.6	
ラウンドクロス心斎橋	80.3	80.3	80.3	73.2	75.7	79.9	
ORIX高麗橋ビル	86.3	93.2	93.2	86.3	86.3	86.3	
ORE名古屋伏見ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
その他地域 計	86.9	87.8	86.8	82.8	83.7	85.2	
事務所 計	94.0	94.5	94.4	93.3	94.1	94.7	
商業施設	東京都心3区						
	日本地所南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	東京都心3区 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他東京23区						
	オー・エックス亀戸ビル	100.0	100.0	-	-	-	-
	CUBE代官山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
その他東京23区 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
その他地域							
オー・エックス水戸ビル	100.0	100.0	-	-	-	-	
その他地域 計	100.0	100.0	-	-	-	-	
商業施設 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
住宅	東京都心3区						
	パークアクシス西麻布ステージ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	東京都心3区 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他東京23区						
グラントメゾン白山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
ソネット上池袋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
その他東京23区 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
住宅 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
ホテル	東京周辺都市部						
	クロスゲート	99.0	99.0	99.0	99.0	99.0	100.0
ホテル 計	99.0	99.0	99.0	99.0	99.0	100.0	
全運用不動産稼働率	95.0	95.4	95.2	94.3	95.0	95.7	

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

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

(注)3.稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入により記載しております。

(注)4.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)5.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)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。

(ハ) 関係会社等への賃貸状況

平成 18 年 2 月 28 日現在における関係会社等※への運用不動産の賃貸状況の概略は以下のとおりです。また、下記の表に記載のほか、運用不動産の前所有者であるオリックス株式会社の関係会社が運用不動産を取得するにあたり、前々所有者との物件取得の交渉において、オリックス株式会社が一旦テナント等の承諾を得て賃借し、これをテナント等に転貸するとの契約形式を採ったまま、本書の日付現在に至るまでオリックス株式会社が賃借人となっている運用不動産があります。

※関係会社等とは、①資産運用会社の利害関係人等（投信法第 15 条第 2 項第 1 号、投信法施行令第 20 条）②前号の関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第 8 条 8 項）③第①号又は第②号の該当会社がアセットマネジメントを受託する、若しくは第①号又は第②号の該当会社の役職員が役員数の過半数を占める等、その意思決定に関して第①号又は第②号の該当会社が重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第 8 条第 7 項）のいずれかに該当する者をいいます。

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	クロスゲート
契約賃料 (尚 ¹ .)	月額 16,262,850 円
賃貸面積	2,655.04m ²
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 (尚 ² .(尚 ³ .)	1.33%
契約満了日	平成 20 年 1 月 9 日（契約期間 2 年）
契約更改の方法	契約期間満了日の 1 ヶ月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して 2 年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	<p>① 敷金 145,624,600 円</p> <p>② 解約</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、1 ヶ月前までに、1 ヶ月の予告期間をもって賃借人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 ・ また、オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、1 ヶ月分の賃料及び共益費相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。 <p>③ 転貸借</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ オリックス株式会社は、本物件を第三者（以下、本欄において「テナント」といいます。）に転貸することができます。 ・ 平成 18 年 2 月 28 日現在において、本物件は 5 つのテナントに転貸されています。 <p>④ 本賃貸借契約の終了時の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ オリックス株式会社と本投資法人との間の賃貸借契約を終了させるに際しては、オリックス株式会社と本投資法人は、本投資法人がオリックス株式会社の転貸人たる地位（但し、既発生の債権債務を除きます。）を承継することについてテナントの承諾を得るよう努めるものとします。 ・ 上記承諾を得られたテナントとの関係では、本投資法人は、かかるテナントとの間の転貸借契約における賃借人としての地位を承継します。 ・ 上記承諾を得られないテナントがある場合、オリックス株式会社と本投資法人は、本物件のうちかかる未承諾テナントの使用していた部分のみを対象とするよう本賃貸借契約を変更します。

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	オリックス新宿ビル
契約賃料 (注)1.	月額 6,356,985 円
賃貸面積	894.26m ²
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 (注)2.(注)3.	0.45%
契約満了日	平成 19 年 8 月 31 日 (契約期間 2 年)
契約更改の方法	<ul style="list-style-type: none"> 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6ヶ月前までに、6ヶ月の予告期間をもって賃貸人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 また、オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、6ヶ月分の賃料相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。
特記すべき事項	敷金 62,217,300 円

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	ORIX高麗橋ビル
契約賃料 (注)1.	月額 2,269,600 円
賃貸面積	468.92m ²
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 (注)2.(注)3.	0.23%
契約満了日	平成 18 年 8 月 4 日 (契約期間 2 年)
契約更改の方法	<ul style="list-style-type: none"> 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6ヶ月前までに、6ヶ月の予告期間をもって賃貸人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 また、オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、6ヶ月分の賃料及び共益費相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。
特記すべき事項	敷金 22,128,600 円

テナントの名称	株式会社シーフォートコミュニティ
業種	不動産業
入居物件名	シーフォートスクエア/センタービルディング
契約賃料 (注)1.	月額 778,573 円
賃貸面積 (注)3.	119.97m ²
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 (注)2.(注)3.	0.06%
契約満了日	平成 18 年 7 月 31 日 (契約期間 2 年)
契約更改の方法	<ul style="list-style-type: none"> 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6ヶ月前までに、6ヶ月の予告期間をもって賃貸人であるオリックス株式会社に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 また、株式会社シーフォートコミュニティは、上記事前通知に代えて、6ヶ月分の賃料相当額を転貸人であるオリックス株式会社に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。
特記すべき事項 (注)5.	敷金 13,935,132 円

(注) 1. 平成 18 年 2 月 28 日現在、賃貸借契約書に規定されている 1 ヶ月分の賃料及び共益費の合計を、記載しております。このうち、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 日に取得しており、当該数値は、本投資法人の持分の 50%を記載しております。

(注) 2. 全賃貸面積は、平成 18 年 2 月 28 日現在の数値を使用しております。

(注) 3. 全賃貸面積に対する賃貸面積の割合の数値は、小数点第 3 位を四捨五入により記載しております。このうち、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 日に取得しております。そのため賃貸借契約書における賃貸面積の 50%の全賃貸面積に対する割合を記載しております。

(注) 4. 契約賃料等は、現在及び将来における各賃料収入等を表示又は保証するものではありません。

- (注) 5. 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日に取得しており、上記記載の数値は、本投資法人の持分の50%を記載しております。
- なお、当該敷金は、シーフォートスクエア/センタービルディングにおけるオリックス株式会社と信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社との間で締結された建物等賃貸借契約に基づき、転貸人たるオリックス株式会社に預託されております。

(二) 主要 10 テナントに関する情報

運用不動産について、平成 18 年 2 月 28 日時点での、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の運用不動産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点の全賃貸面積に占める割合が 10%以上を占めるテナントは、ありません。

以下では、平成 18 年 2 月 28 日時点において、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合が大きい順に、上位 10 位までのテナント（以下「本件主要 10 テナント」といいます。）についての情報を記載します。

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

	テナントの名称	業種	入居物件名	契約満了日 (注) 1.	賃貸面積 (㎡) (注) 2.	全賃貸面積に 占める賃貸面積 の割合(%) (注) 2. (注) 3.
1	藤田観光株式会社	ホテル事業	クロスゲート	平成 32 年 9 月 30 日	19,744.39	9.9
2	伊藤忠商事株式会社	卸売業	名古屋伊藤忠ビル	平成 19 年 3 月 31 日	8,709.09	4.4
3	— (注) 4.	—	—	—	7,387.13	3.7
4	株式会社富士通中部システムズ	ソフト開発業	ORE名古屋伏見ビル	平成 19 年 2 月 28 日	6,936.80	3.5
5	株式会社ハウジング恒産 (注) 5.	不動産業	ソネット上池袋	平成 18 年 10 月 31 日	5,853.00	2.9
6	青木あすなろ建設株式会社	工事業	オリックス芝 2 丁目ビル	平成 19 年 5 月 31 日	4,906.46	2.5
7	株式会社ナイキジャパン (注) 6.	卸売業	シーフォートスクエア/ センタービルディング	平成 19 年 5 月 31 日	4,416.25	2.2
8	TAC株式会社	その他	オリックス池袋ビル	平成 24 年 7 月 31 日	4,157.69	2.1
9	オリックス株式会社 (注) 7.	金融業	オリックス新宿ビル	平成 19 年 8 月 31 日	894.26	0.4
			ORIX高麗橋ビル	平成 18 年 8 月 4 日	468.92	0.2
			クロスゲート	平成 20 年 1 月 9 日	2,655.04	1.3
10	— (注) 4.	—	—	—	3,257.08	1.6
合 計					69,386.11	34.7

- (注) 1. 契約満了日は、テナントとの間で複数の賃貸借契約を締結している場合には、最も早期に満了日が到来する賃貸借契約の満了日を記載しています。
- (注) 2. 賃貸面積及び全賃貸面積に占める賃貸面積の割合は平成 18 年 2 月 28 日現在のものです。なお、賃貸面積及び全賃貸面積は、いずれも公簿面積ではなく、実測面積に基づいており、原則として、契約面積にて記載しております。
- (注) 3. 全賃貸面積に占める賃貸面積の割合は、小数点第 2 位を四捨五入しています。
- (注) 4. 表中に名称を挙げた 8 テナントのほかにも、本件主要 10 テナント中には、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合の大きさにおいて第 3 位および第 10 位のテナントが存在します。本投資法人は平成 18 年 2 月 28 日現在、これらのテナントから名称を開示することについて同意を得られておらず、やむを得ない事情により開示できない場合として記載をしております。
- (注) 5. 本テナントは、随時、住居として使用する目的に限り当該運用不動産を転貸できます。転貸するに際しては、募集条件を任意に決定することができます。
- (注) 6. シーフォートスクエア/センタービルディングは、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) 7. 上記の他に、運用不動産の前所有者であるオリックス株式会社の関係会社が運用不動産を取得するにあたり、前々所有者との物件取得の交渉において、オリックス株式会社が一旦テナント等の承諾を得て賃借し、これをテナント等に転貸するとの契約形式を採ったまま、平成 18 年 2 月 28 日現在に至るまでオリックス株式会社が賃借人となっている運用不動産があります。

平成18年2月28日現在、本件主要10テナントについての(1)平成18年2月分の契約賃料(賃貸借契約上規定されている、1ヶ月分の賃料及び共益費の合計。但し、当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約、広告物設置掲出契約等に規定されている駐車場使用料、広告物設置料等を含みません。)の合計、(2)平成18年2月28日現在、本投資法人で預かっている敷金・保証金等の残高です。

(1) 本件主要10テナントの契約賃料合計： 304,887,956 円

(2) 本件主要10テナントの敷金・保証金等合計： 3,081,135,580 円

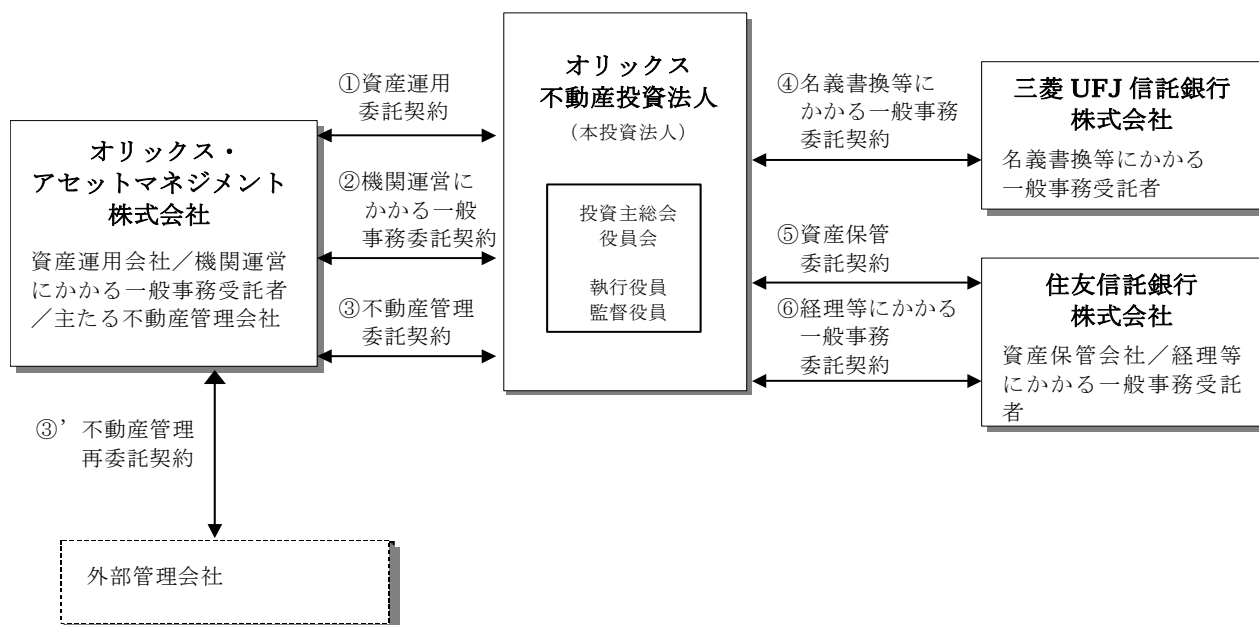
(4) その他投資資産の主要なもの

該当はありません。

【ファンドの関係法人の名称及び関係業務の内容】

参考資料

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



(注) 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。

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、特定資産のうち、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 機関運営にかかる一般事務 受託者 主たる不動産管理会社	① 資産運用委託契約（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、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行います。 ② 機関運営にかか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（名義書換等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せん。）を行います。 ③ 主たる不動産管理会社として、不動産管理委託契約（前頁図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が直接保有する不動産について、そ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。 ④ 資産運用会社として、本投資法人のために清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務の発注を代行します。
三菱UFJ信託銀行株式会社	名義書換等にかかる一般事務受託者	名義書換等にかかる一般事務委託契約（前頁図中④）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の投資主名簿及び証券保管振替制度による実質投資主名簿、その他これに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、投資主総会招集通知の発送、議決権行使書に関する事務、投資証券の発行に関する事務、投資主・証券保管振替制度による実質投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務等を行います。
住友信託銀行株式会社	資産保管会社 経理等にかかる一般事務 受託者	① 資産保管会社として、資産保管委託契約（前頁図中⑤）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産保管業務及び金銭出納管理業務を行います。 ② 経理等にかかる一般事務委託契約（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。

【ファンドの運用及び分配に関する基本方針】

(1) 投資方針

① 基本方針

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

- I. 本投資法人は、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ます。
- II. 本投資法人の投資する不動産及び信託財産である不動産は、その用途が賃貸事業の用に供されるものを中心とし、投資対象地域は、首都圏のほか、主として全国の主要都市部とします。
- III. 個々の不動産及び信託財産である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。
- IV. 本投資法人が保有する不動産及び信託財産である不動産の地理的構成については、首都圏及び全国主要都市部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。
- V. 本投資法人の投資する不動産及び信託財産である不動産は、稼働中（賃貸が可能である状態を含みます。以下②（ロ）IVにおいて同様とします。）の収益不動産であることを原則とし、未稼働の不動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。

② 基本方針に基づく運用方針の細目

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」といいます。）を制定しており、運用管理規程において、本投資法人の運用資産に適用される運用及び管理にかかる方針を以下のとおり定めております。なお、運用管理規程は平成17年8月18日現在における不動産関連市場、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、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、資産運用会社は、運用又は管理業務に関連して、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5年以上10年未満、長期とは10年以上の期間を指します。

(イ) ポートフォリオの構築方針

- I. ポートフォリオが包含する様々なリスクを軽減し、投資主に安定した分配を実現するため、下記のi)乃至v)のポイントに留意してポートフォリオの構築を行うことを目指します。また、各用途毎・各エリア毎の投資比率に関しては、現在の不動産市場の状況を十分に検討した上で当面は下記の数値を基準に運用を実施します。なお、数値の基準設定にあたっては、国内における各用途類型のマーケット規模、物件取得機会の程度、将来的な内容成長余地の程度、投資家の投資態度、資産運用会社の運用体制及び現状の不動産マーケット全般に対する資産運用会社での見解を総合的に勘案し、当面の運用の指針として決定しております（なお、不動産市場の予期せぬ環境変化や、物件の取得機会及びその状況から、下記の基準と必ずしも一致しない状況も有り得ます。）。
 - i) 用途分散
 - ・主として事務所（オフィス）を用途とする不動産に投資しますが、リスク分散の観点から、事務所（オフィス）と併せて商業施設・ホテル・住宅・それ以外の用途の不動産にも投資を行い、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を構築することを目指

します。これは、各用途別不動産には、その用途によって投資対象として異なる特性があり、単一の用途に集中的に投資することによる将来の収益性低下のリスクを軽減するためには、用途による分散投資が適切と考えられるからです。本投資法人が投資対象とする資産の投資のポイント及びスタンスは下表のとおりとします。

- ・事務所（オフィス）を用途とする運用不動産(注)の投資比率は、本投資法人の保有する運用不動産の取得価額の総額に対し、概ね80%以上とすることを目途として資産配分を行います。

(注)本投資法人が所有する不動産及び本投資法人が所有する不動産信託受益権にかかる信託財産である不動産をいいます。

用途	投資のポイント及びスタンス
事務所 (オフィス)	<ul style="list-style-type: none"> ① 事務所(オフィス)は、他の用途の不動産と比較して相対的に均質で豊富なストックがあり、流通性も高いことから、本投資法人の中心的な投資対象とします。ただし、事務所(オフィス)需給が景気変動等の経済動向の影響を大きく受けるため収益率が大きく変動する可能性があり、リスク分散の観点から他用途への分散投資も必要であると考えられます。 ② 事務所(オフィス)の取得形態については、入札等による価格高騰の影響により十分な投資採算が見込めないリスクがあるため、相対での取引及びオリックスグループ企業からの取得等を重視し、適切な投資採算を重視します。 ③ 事務所(オフィス)を用途とする不動産のうち、繁華性の高い地域に存する立地条件の良い、店舗的な利用が可能な不動産については、用途分散及び賃料負担力の高いテナントニーズの発掘による物件の収益性向上の効果が見込めることから、重点的に投資を行うことを目指します。 ④ マーケット規模の相対的に大きい東京都心部の立地のよい物件を重視し、定期借家契約を取り入れる等テナント契約関係の安定化を図ることを極力実施し、安定的な収益確保を目指します。
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設については、大都市圏の繁華性の高い地域の商業施設、都市近郊所在の汎用性の高い複合施設等、テナントの代替性が十分に見込める商業施設をもって商業施設向け資産の中心的な投資対象とします。ただし、建物が総合大型スーパー等の利用特性に特化して建築され、建物の汎用性・他用途への転用可能性の相対的に低い建物は、テナントの代替性が相対的に低く、売却特性が乏しいと判断されるおそれがあるため、原則として取得対象といたしません。
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ・ ホテルについては、原則としてホテル・マネジメント会社との間での運営委託（マネジメント契約）ではなく、建物の賃貸借契約を締結してホテル経営・運営リスクを回避できる物件にのみ投資するものとし、また賃借人であるホテル・マネジメント会社の信用性を斟酌します。また、テナントの代替性が認められることが原則として投資の前提条件となります。
住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅については、賃貸住宅への投資を専門とする不動産ファンド等も多数市場に参加し、その影響をうけて収益性が相対的に低下しつつあります。従って、住宅用途の不動産の新規取得は、資産運用会社が、将来における本投資法人の収益の維持向上に資すると認められる等、特段の投資メリットがあると判断する場合に行うこととします。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上記以外の用途の不動産については、本投資法人が総合型の投資を行う投資法人であるとの特性を最大限活かしていくための方向性として、投資を行うことがあります。これまで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（借地権が設定されている土地）等)についても、不動産市場の動向、投資対象物件の分散という総合的な運用戦略等の諸事情に鑑み、投資適格のある不動産と認められると判断する場合には、取得することがあります。

(注)上記の用途別の「投資のポイント及びスタンス」は、当社における平成17年8月18日現在の不動産投資分析に関する見解を記載したものであり、今後の経済動向及び不動産市場の動向により変わる可能性があります。また将来的な用途別の重要度の動向、変動性及び利回り等を保証するものではありません。

ii) 地域分散

- ・ 企業活動のグローバル化・高度情報化が進むにつれ、「人・もの・金・情報」の東京への集中は更に加速化しており、これらの経済環境の変化を背景として、首都圏における不動産需要は他都市と比較して堅調に推移していることから、首都圏の一定の都市(注)に存する不動産に重点的に投資を行うことを目指します。
- ・ ただし、東京都心部の優良物件の取得については、入札等による価格高騰の影響により、総じて、収益性が低下する傾向にあります。よって本投資法人においては、収益性改善を企図し、一定の限度内で、首都圏の一定の都市以外のその他地域に所在する優良物件への投資の検討を行います。エリア別の投資比率は首都圏の一定の都市への投資比率をおおむね80%以上(取得価格ベース)とすることを当面の目標とします。
- ・ その他地域における投資物件については、ポートフォリオ上の位置付け、そのリスク・リターンを慎重に検討し、組み入れを判断します。また、組み入れ後は、定期借家契約を取り入れる等、テナント契約関係の安定化を図ることを極力実施し、安定的な収益確保を図りリスクの低減を図っていきます。

(注)本投資法人では、各運用不動産の所在地域を「東京都心3区」、「その他東京23区」、「東京周辺都市部」及び「その他地域」の4地域に区分したうえ、分類しております。各区分の定義は、下表に記載しております。また、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。

地域区分		定義
首都圏の一定の都市	東京都心3区	千代田区、中央区、港区
	その他東京23区	東京都心3区を除いたその他東京23区
	東京周辺都市部	横浜、川崎、千葉、柏、松戸、さいたま、立川、八王子、三鷹等東京23区を除いた1都3県(東京、神奈川、千葉、埼玉)に所在する都市
その他地域		上記以外の主要都市

iii) 物件規模

- ・ 一定規模のファンドにおいて用途の分散とともに分散効果を極大化するという観点から、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、個々の物件への集中リスクを低減することを目指します。これは、特に事務所(オフィス)については、全体のポートフォリオの中でも中核となる投資対象であり、事務所(オフィス)用途の個別物件による集中リスクを回避することが重要と考えられるからです。
- ・ また、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(オフィス)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。ただし、首都圏における事務所(オフィス)用途以外の資産及び首都圏以外の地方に所在の全ての用途の資産については、各地域の特性及び各資産の用途・希少性・立地等の諸条件を考慮して投資判断を行うことがあり、その場合、一件当たりの資産規模が50億円を下回る資産の取得も行うことがあります。

(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) 投資スタイル(OJR WAY:オージェイアール・ウェイ)に向けての対応

- ・ 資産運用会社はオリックス株式会社の完全子会社でありオリックスグループ企業(注)の一社

です。オリックス株式会社を中心とするオリックスグループ企業は、その業務や資産運用において先進の金融手法を含む柔軟な経営方針のもと、成長してきました。

資産運用会社としては、このような柔軟な成長手法を本投資法人の資産運用に一部取り入れるということが今後の本投資法人の成長に必要なかつ有益であると考えております。現在の不動産市場環境下において、この柔軟な成長手法を適用する場合、当社としては、市場での評価乃至投資判断の基準が必ずしも定まっていない資産への投資及び、開発段階物件への先行投資が有望と考えます。これらの投資を一定割合に限って行うことが、本投資法人、ひいては投資主の利益に適うものとも考えております。

- ・ 資産運用会社のかような考え方の下、従来、本投資法人の投資対象の中心を占めてきた、市場での価値の指標がある程度定まってきた稼働中の（「ベーシック」）不動産（事務所（オフィス）、商業施設、ホテル、住宅）への投資（投資スタイル「ベーシック」と称します。）に加え、既存の方針にとらわれず優良物件取得の機会を柔軟に求め、資産の運用を行うこととします。かかる投資により、本投資法人の基本方針である、中長期的な観点からの運用資産の着実な成長と安定した収益の確保が更にバランス良く強化されると判断しております。

これは、オリックスグループ企業である当社の成長手法と総合型リートであるが故の本投資法人（ORIX JREIT Inc.あるいはOJR）の柔軟性が合体した特異な投資方針であると考えます。その意味でこのような投資スタイルあるいは投資手法を「OJR WAY」（オージェイアール・ウェイ）と称します。

しかしながら、かかる OJR WAY での投資は新たな分野への挑戦であり、着実な成長と中長期的な安定収益という本投資法人の運用目的に鑑み、OJR WAY による投資比率の上限をポートフォリオ全体の 20%まで（取得価格ベース）とします。現在、OJR WAY による投資は、主として、「A. 投資対象の資産にかかる用途の側面」と、「B. 投資対象となる資産の取得方法の側面」で、それぞれその特性が発揮されるものと考えます。

- (注) オリックスグループ企業とは、オリックス株式会社（本店所在地：東京都港区、代表執行役社長：藤木保彦）並びに同社不動産事業の中核となる完全子会社であり、マンション分譲、オフィスビル開発等を中心に不動産開発、管理、仲介を行う総合不動産業者であるオリックス・リアルエステート株式会社及びオリックス株式会社が主要株主として出資する一定の関連会社をいいます。

A. 投資対象の資産にかかる用途の側面（OJR WAY による新規投資対象について）

本投資法人が総合型の投資を行う投資法人であるとの特性を最大限活かしていくための方向性として、これまで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)についても、不動産市場の動向、投資対象物件の分散という総合的な運用戦略等の諸事情に鑑み、投資適格性が認められると判断する場合には、これを取得することがあります。

B. 投資対象となる資産の取得方法の側面（OJR WAY による開発投資物件の取得手法について）

開発案件については、早期の段階で関与することで取得競争に巻き込まれることなく物件を確保することが可能となり、その結果本投資法人は取得コストを低減させる余地があります。加えて、開発案件を通じた物件取得の手法を本投資法人の新たな資産拡大のひとつの手法とすることで、優良物件の取得競争が激化する近時の市場環境において、優良物件の早期囲い込みが可能となると思われることから、予め開発段階で当該不動産の売買契約を締結することがあります。但し、開発案件については、後記（ロ）取得方針、Ⅷに記載のとおり、本投資法人が実質的に開発リスクを負担することを回避する条件をもってのみ行うものとします。

v) 資産の入替え

- ・ 不動産の投資収益は、投資対象の選別と投資の時機等により決定されます。運用上、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。

- II. 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であるか否かを検討した上で、運用方針の定期的な見直しを行います。
- III. 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

- I. 資産運用会社が本投資法人による不動産又は不動産信託受益権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、投資対象としての運用不動産のリスク・リターン分析です。したがって運用不動産の選別・取得に当たっては、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、5年から10年前後の保有期間を想定した物件キャッシュ・フロー予想に基づき投資対象としての運用不動産のリスク・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、当該物件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つな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、資産運用会社は物件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。
- II. 不動産又は不動産信託受益権の取得のためのデュー・ディリジェンスにおける検討項目は、主として以下の事項です。但し、以下の事項は運用不動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又は不動産信託受益権の取得に当たり、以下の項目の全てについて調査を行っているとは限りません。また、本投資法人が取得した又は取得する運用不動産が、当該運用不動産の特性又は取得の状況等によって、以下の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
入居テナントの属性等	<ul style="list-style-type: none"> ① テナントの信用力、格付け及び賃料支払状況並びにテナントとの紛争可能性等 ② テナントの業種・世帯状況・数及びその利用目的 ③ 過去の稼働率、賃料推移 ④ テナントとの契約形態 ⑤ テナントと締結された契約等の内容とその承継の有無 ⑥ 近隣の賃料・稼働率水準、中長期の賃料・稼働率の推移 ⑦ 各建物のテナントの占有割合、分布割合
立地	<ul style="list-style-type: none"> ① 街路の状況 ② 鉄道等主要交通機関からの利便性、主要交通機関の乗降客数等 ③ 利便施設・経済施設・官公署・娯楽施設の配置・接近性 ④ 日照・眺望・景観・騒音等環境の状況 ⑤ 周辺の土地利用状況 ⑥ 地域の名声・規模等の状況 ⑦ 将来の動向 ⑧ 商圏の状況や競合施設の進出・退出動向 ⑨ 分譲住宅の需給環境 ⑩ 同一需給圏全般の状況や、その中での当該物件の位置付け
建築及び設備の仕様	<ul style="list-style-type: none"> ① 建築基準法、都市計画法、各種条例等の公法上の規制に対する適合性 ② 主要構造・規模・築年・施工等業者 ③ 貸付床の面積・形状、間取り・分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、OAフロア、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、集会室等その他共用施設の状況等 ④ 内外装の部材の状況
耐震性能	<ul style="list-style-type: none"> ① 新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法に基づく基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能を有しているか否か。 ② 検討対象物件の個別物件 PML 値が著しく高い（原則 20%超）場合若しくは当該物件が既存ポートフォリオに加わった場合のポートフォリオ PML 値が著しく高くなる（原則 10%超）場合には、当該物件への投資の適否について特に慎重に検討を行うほか、地震保険の付保又は現金準備等の対応を併せて検討します。
権利関係への対応	<p>前所有者の権利の確実性を検討し、特に共有・区分所有・借地上の物件等、本投資法人が単独では所有権を有しないか又は所有権を有しないこととなる物件あるいは権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 借地権に関しての対抗要件具備の有無、及び借地権に優先する他の物権等の権利の有無 ② 敷地権登記の有無、持分割合の状況 ③ 敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 ④ 共有持分不分割特約及びその登記の有無、共有持分分割請求及び共有者持分売却等に関する措置並びに共有者間における債権債務関係 ⑤ 区分所有の区分性（構造上の独立性・規約の定め等） ⑥ 担保の設定状況やこれに関する契約等の内容とその承継の有無 ⑦ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約の内容 ⑧ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性
建物管理関係	<ul style="list-style-type: none"> ① 関係法規・各種条例等の遵守状況等 ② 管理状況の良否 ③ 管理規約の有無・内容 ④ 管理会社の質と信用力
環境・地質等	<p>アスベスト・フロン・PCB 等の有害物質の使用・保管状況、地質状況、土地利用履歴、土壤汚染状況、土壤汚染対策法及び関連法規の適用状況等</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ① 境界確認の状況、越境物の有無とその状況 ② 将来予想される負担金等の費用負担の可能性 ③ 短期から長期にわたる必要な修繕費の状況

- III. 物件取得の確実性を期すため、前所有者又は前信託受益者（それらの前主を含みます。）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物件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者（それらの前主を含みます。）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、当該物件にかか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。
- IV. 本投資法人は原則として、取得時点において稼働中の賃貸用不動産又はそれを裏付とする信託受益権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、本投資法人が所有する運用不動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、本投資法人の総資産における未稼働運用不動産の割合の上限は **10%** とします。
- V. 入札案件への参加等の際して複数の不動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。ポートフォリオとして取得した不動産の中には、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、そのような不動産に関しては、取得後に、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。
- VI. オリックスグループ企業との協働関係（ORIX シナジー）を最重要視しつつ資産拡大について対応していきます。オリックスグループ企業からの資産取得又はオリックスグループ企業からの情報提供ないし仲介に基づく資産取得のため、オリックス・リアルエステート株式会社との助言契約等に基づきオリックスグループ企業からのノウハウ及び情報の提供が期待されるとともに、オリックス・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から、これまでに増して資産取得にかかる情報の提供が期待されます。
- VII. 本投資法人は、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の売買契約を締結することがあります。ただし、以下の条項が満たされることを条件とします。
- ・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時点で実施できるとされること
 - ・物件引渡しは竣工を停止条件とすること
 - ・代金の決済は竣工以降であること
 - ・竣工後のテナント入居が充分見込めること
- VIII. 本投資法人が特定資産の取得及び譲渡等を行う場合には、投信法に従い、価格等の調査を行うほか、特に、不動産関係資産を関係会社等より取得するときは、関係会社等から独立した不動産鑑定業者(注)より鑑定価格を取得した上で、当該鑑定価格を参考として取引価格を決定します。本投資法人が関係会社等より不動産関係資産を取得する際の取引価格は、関係会社等から独立した不動産鑑定業者からの鑑定価格の **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は、当該取引価格の妥当性検証のための、いわゆるセカンド・オピニオンを他の独立の不動産鑑定業者その他の専門家より取得します。本投資法人が関係会社等以外の第三者より不動産関係資産を取得する際の取引価格は、かかる鑑定価格の **110%**を上限とします。

(注) 関係会社等から独立した不動産鑑定業者とは、過去5年間に於いて関係会社等若しくはその子会社の役員、使用人又は顧問となった者でなく、関係会社等から継続的に報酬を受領している者でなく、かつ、監督役員の過半数の同意によって選任された不動産鑑定業者をいいます。

(ハ) 不動産運営・売却の方針

- I. 本投資法人が取得す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することを原則とし、本投資法人が取得する不動産信託受益権にかか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ることを原則とします。
- II. 不動産又は不動産信託受益権の取得に当たり、原則として長期保有を前提として投資判断を行

います。また、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、不動産収入の向上（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。

- III. 投信法第34条の10第2項に基づき、平成13年9月13日に不動産の管理業務の兼業にかかる届出を金融庁長官に対して行っているため、運用不動産にかかる不動産管理業務を受託することが認められており、本投資法人との間で平成13年11月20日付にて不動産管理委託契約を締結し、運用不動産にかかる不動産管理業務を受託しております。また、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（後記「③ 不動産管理方針」をご参照下さい）。
- IV. 運用資産のキャッシュ・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期中運用計画に従って、本投資法人をしてその計算において必要十分な修繕及び資本的支出を行わせます。
- V. 運用不動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、不動産の劣化に対応する資本的支出額の見込み、不動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。

(二) 付保方針

- I. 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原因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。
- II. 大規模地震等による建物へ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運用不動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、当該物件及び運用不動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。但し、各運用不動産及びポートフォリオのPML、地震保険の付保等にかかるコスト及び付保可能性等を勘案し、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、当該運用不動産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

- I. 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。信用調査等の結果が良好と判断される場合、賃料水準、賃貸借契約期間、敷金金額、テナント業種、当該物件における他のテナントとのバランス、要求されるスペースの規模及び形状などを総合的に検討し判断します。
- II. 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しております。

(ヘ) 財務方針（運用資金の借入れ等）

- I. 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・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。）等に充てる資金の調達を目的として、本投資法人を当事者として資金を借入れ又は投資法人債を発行することができます。ただし、借入先については証券取引法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家に限るものとします。なお、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつその合計額が1兆円を超えないものとします。

- II. 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。
- III. 本投資法人の総資産額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（以下「テナント預り金等」といいます。）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。但し、新たな運用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。
- IV. 本投資法人の資産運用にあたり、金融デリバティブ取引（「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。）第 **3** 条第 **14** 号において定義されております。）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ヘッジすることを目的としたものに限って行うことがあります。
- V. 本投資法人の資産運用にあたり、物件の新規購入、テナント預り金等の返還若しくは運転資金等の資金ニーズへの機動的な対応を目的として、本投資法人を当事者とする特定融資枠設定契約、コミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約（以下併せて「融資枠等」と総称します。）を締結することがあります。
- VI. 本投資法人を当事者とする借入れ、投資法人債の発行又は融資枠等の設定につき、本投資法人の運用資産の全部又は一部を担保として提供することがあります。

(ト) 現預金等

- I. 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、テナント預り金等の返還又は運用不動産の新規購入等）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。
- II. 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、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」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」I.乃至III.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します。本(チ)において「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、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託財産とする信託の受益権をいいます。

(注) 本(チ)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、租税特別措置法第 **83** 条の **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 **19** 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。

③ 不動産管理方針

(イ) 資産運用会社による不動産管理業務

資産運用会社は、前記「② 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 / III」に記載のとおり、本投資法人の運用不動産にかかる不動産管理業務を受託しております。

主たる不動産管理会社としての資産運用会社（以下併せて「主たる不動産管理会社」といいます。）は、本投資法人との不動産管理委託契約に基づいて、運用管理規程において、以下のとおり不動産管理業務にかかる方針を定めております。

(ロ) 不動産管理業務の概要

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

項目	業務内容
管理企画・渉外業務	<ul style="list-style-type: none"> ① 管理企画業務 — 不動産毎の管理計画の作成及び実績の検証等 ② テナント・官公庁等への対応業務 — テナントクレームへの対応、官公庁への対応及び諸届等 ③ 利用者管理業務 — 不動産毎の管理細則の策定及び監理、有害な行為及び状況の改善、広告関係等の利用・監督等 ④ 出納業務 — 賃貸関連請求業務、未収金の管理及び回収等 ⑤ 区分所有物件における管理組合業務 — 管理組合総会・理事会での議案検討・権利行使、管理組合運営、管理組合との折衝・調整、他の区分所有者との折衝・調整等 ⑥ 借地物件における借地権設定者との折衝・調整 — 地代改定交渉、増改築及び建替えの承諾依頼交渉、底地買収及び売却交渉等 ⑦ 共有物件における他の共有者との折衝・調整 — 共有物件の維持管理及び運営方法の決定・実行、共有持分の買収及び売却交渉、他の共有者との権利調整等 ⑧ 建物管理業務の委託先の比較検討及び委託に当たっての助言 — 清掃衛生業務・設備管理業務・保安警備業務・保全管理業務の委託に当たっての助言業務等
リーシング・マネジメント業務	<ul style="list-style-type: none"> ① 賃貸企画業務 — 賃貸条件の立案等 ② テナント誘致業務 — 誘致計画の立案・実行、テナント審査、重要事項及び管理規約等の説明等 ③ テナント交渉業務 — 契約の更新及び解約時の交渉、賃料の改定交渉、契約条項違背の是正及びテナント立退き要請等 ④ 入退室関連業務 — 入居時の調整及び立会い、退去時の調整及び立会い等
コンストラクション・マネジメント業務	<ul style="list-style-type: none"> ① 改修・修繕の必要性検討 — 建築・設備のライフサイクル把握、建築・設備の機能レベルの把握等 ② 改修・修繕計画の立案及び発注に当たっての助言 — 改修・修繕計画の立案、改修・修繕の発注に当たっての助言等 ③ 渉外業務 — テナントとの折衝及び近隣対応、官公庁への対応及び諸届等

(ハ) 資産管理委託と外部管理会社

- I. 主たる不動産管理会社は、不動産管理委託契約に基づき、運用不動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。
- II. 主たる不動産管理会社は、外部管理会社の選定にあたって、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、近隣の競合案件等利益相反の有無、テナント発掘能力及び仲介ネットワーク、レポートの質、アフターフォローの優劣並びに各運用不動産にかか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。
- III. 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。
- IV. 資産運用会社は、上記III.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、関係会社等との取引等に関する社内規程である関係会社取引規程に定める手続きを経た上で、オリックス株式会社の関係会社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かかる業務を委託することがあります。

(ニ) 外部管理会社について

- I. 本書の日付の直近決算日現在、本投資法人が保有する各運用不動産における外部管理会社は、前記「5.参考情報/(2) 投資不動産の内容 / (ト) 不動産の概要」に記載のとおりです。主たる不動産管理会社は、物件特性や地域性を慎重に勘案し、運用不動産毎に外部管理会社を選び、不動産管理再委託契約を個別物件の特性に合わせて締結しております。
- II. 本投資法人は、オリックス・アセットマネジメント株式会社に対し、主たる不動産管理会社としての管理報酬を支払う他、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。）を負担します。外部管理報酬の算出方法は各不動産管理再委託契約毎に異なりますが、おおむね総収入の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かかる報酬等から成っております。
- III. 今後、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の変更が行われることがあります。なお、現状の不動産管理再委託契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定はおおむね次のとおりです。
 - i) 一部の契約を除き、現行の契約期間は平成17年8月1日から平成18年7月31日まで、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、契約の当事者はいずれも2ヶ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を終了させることができます。なお、不動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うえ、解約日を指定して不動産管理再委託契約を終了することができます。
 - ii) 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、営業を休業若しくは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、会社整理、会社更生、特別清算、民事再生その他の法的倒産手続きの申立があった場合、支払いを停止し又は手形、小切手の不渡り報告があった場合には、他方の当事者は、通告、催告その他何らの手続きをすることなく直ちに不動産管理再委託契約を解除することができます。
 - iii) 不動産管理再委託契約において、契約の変更に関する規定はありません。

(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 I.乃至IV.に掲げる資産とします。

I. 不動産等

下記 i)乃至vi)に掲げる資産をいいます^(注)。

- i) 不動産（かかる不動産には、①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のみならず、②不動産信託受益権を本投資法人が第三者から取得した後に、信託契約の終了若しくは解約等に伴い、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むものとします。）
 - ii) 不動産の賃借権
 - iii) 地上権
 - iv) 不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託（以下「包括信託」といいます。）を含みますが、証券取引法第2条第1項及び第2項において定義される有価証券（以下「有価証券」といいます。）に該当するものを除きます。）
 - v) 不動産、不動産の賃借権若しく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（有価証券に該当するものを除きます。）
 - vi) 当事者の一方が相手方の行う上記 i)乃至v)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かかる出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- (注) 本書において、「不動産等」はいずれも i)乃至vi)の資産で構成されるものとし、また i)乃至vi)各々に記載の用語も本書において同じ意義をもつものとして用いられております（前記「(1) 投資方針 / ② 基本方針に基づく運用方針の細目 / (チ) その他」を除きます。)

II. 不動産対応証券

上記 I.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 i)乃至iv)に掲げる資産をいいます。

- i) 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。）第2条第9項に定めるものをいいます。
- ii) 受益証券：
投信法第2条第12項に定めるものをいいます。
- iii) 投資証券：
投信法第2条第22項に定めるものをいいます。
- iv) 特定目的信託の受益証券：
資産流動化法第2条第13項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 I. iv)又はv)に掲げる資産に該当するものを除きます。）

III. 本投資法人は、上記 I.及びII.に掲げる不動産等及び不動産対応証券に該当する特定資産のほか、次に掲げる特定資産を運用します。

- i) 以下に掲げる有価証券：
 - A. 国債証券（証券取引法第2条第1項第1号で定めるものをいいます。）
 - B. 地方債証券（証券取引法第2条第1項第2号で定めるものをいいます。）
 - C. 特別の法律により法人の発行する債券（証券取引法第2条第1項第3号で定めるものをいいます。）
 - D. 資産流動化法に定める特定社債券（証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいいます。）
 - E. 社債券（証券取引法第2条第1項第4号で定めるものをいいます。ただし、転換社債券及び新株引受権付社債券及び新株予約権付社債券を除くものとします。）
 - F. 投信法に定める受益証券（証券取引法第2条第1項第7号で定めるものをいいます。た

だし、不動産対応証券として定義される受益証券を除くものとします。)

- G. 投信法に定める投資証券若しくは投資法人債券又は外国投資証券(証券取引法第2条第1項第7号の2に定めるものをいいます。ただし、不動産対応証券として定義される投資証券を除くものとします。)
 - H. 貸付信託の受益証券(証券取引法第2条第1項第7号の3に定めるものをいいます。)
 - I. 資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券(証券取引法第2条第1項第7号の4で定めるものをいいます。ただし、不動産対応証券として定義される受益証券を除くものとします。)
 - J. コマーシャル・ペーパー(証券取引法第2条第1項第8号で定めるものをいいます。)
 - K. 外国又は外国法人の発行する証券又は証書で、上記A.乃至E.及びJ.の証券又は証書の性質を有するもの(証券取引法第2条第1項第9号に該当するものをいいます。)
 - L. 外国貸付債権信託受益証券(証券取引法第2条第1項第10号で定めるものをいいます。)
 - M. オプションを表示する証券又は証書(証券取引法第2条第1項第10号の2で定めるものをいいます。ただし、上記A.乃至L.及び下記N.乃至Q.にかかるものに限り。)
 - N. 預託証書(証券取引法第2条第1項第10号の3で定めるもので、上記A.乃至C.又はE.の証券の性質を有する本邦通貨建のものとして。)
 - O. 外国法人が発行する譲渡性預金証書(証券取引法第2条第1項第11号に定めるもので、本邦通貨建のものとして。)
 - P. 貸付債権信託受益証券(証券取引法第2条第2項第1号で定めるものをいいます。)
 - Q. 外国法人に対する権利で、上記O.の権利の性質を有するもの(証券取引法第2条第2項第2号で定めるものをいいます。)
 - R. 株券(証券取引法第2条第1項第6号で定めるものをいい、実質的に不動産等若しくは不動産対応証券に投資することを目的とするもの又は不動産等若しくは不動産対応証券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。)
- ii) 金銭債権(投信法施行令第3条第1号、第12号及び第14号に該当するものを除きます。)
 - iii) 金融デリバティブ取引(投信法施行令第3条第14号において定義される意味を有します。)
- かかる権利

IV. 特定資産以外の資産

- i) 実質的に不動産等若しくは不動産対応証券に投資することを目的とする場合又は不動産等若しくは不動産対応証券への投資に付随し若しくは関連する場合に限り、有限会社法(昭和13年法律第74号、その後の改正を含みます。)に基づく有限会社の出資持分に投資することがあります。
 - ii) 不動産等又は不動産対応証券の投資に付随したものに限り、商標法(昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。)に基づく商標権等(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。)に投資することがあります。
 - iii) 不動産等又は不動産対応証券への投資に付随したものに限り、著作権法(昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。)に基づく著作権等に投資することがあります。
 - iv) 不動産等又は不動産対応証券への投資に付随したものに限り、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。))で規定され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。)に投資することがあります。
 - v) 不動産等又は不動産対応証券への投資に付随したものに限り、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。))で規定されるもののうち、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ます。)に投資し、又はこれを賃借することがあります。
 - vi) 不動産等又は不動産対応証券の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限り、各種デリバティブ取引(上記(III) iiiに該当するものを除きます。)
- 若しくは各種保険契約に係る権利を取得することがあります。

<For Immediate Release>

Provisional translation only

April 19, 2006

ORIX JREIT Inc.
(TSE:8954)
Hiroshi Ichikawa
Executive Director

ORIX Asset Management Corporation
Mitsuo Sato
Director, Corporate Executive Vice President
Tel: +81-3-3435-3285

ORIX JREIT Announces Results for Eighth Fiscal Period

Distribution per unit 5.3% above estimate

Overview of Financial Results

ORIX JREIT Inc. (OJR) today announced results for its eighth fiscal period, which ended February 28, 2006. Operating revenue for the period was ¥8,131 million, income before income taxes was ¥3,445 million, net income was ¥3,442 million, and the distribution amount will be ¥3,442 million or ¥15,274 per unit. The distribution per unit will exceed OJR's estimate of ¥14,508 by 5.3%. The pay-out ratio will be 99.9%.

As of February 28, 2006, OJR's total assets were approximately ¥193,898 million, interest-bearing debt was ¥56,650 million (composed of ¥55,650 million in long-term debt and ¥1,000 million in short-term debt) and the total unit-holders' equity was ¥124,302 million, or ¥551,545 per unit.

Highlights

Dispositions and Acquisitions

In the first half of the eighth fiscal period, OJR acquired 50% of the real estate trust beneficial interest in the Seafort Square Center Building, located in the waterfront area of Tokyo, from ORIX Corporation. The acquisition was funded by equity raised from new investment units issued and a long-term, unsecured, non-recourse loan from a financial institution.

OJR disposed of Ascend Kanda for ¥677 million on September 27, 2005 at a loss, and the Sunny Building for ¥7,183 million on October 7, 2005 at a profit. OJR also disposed of the following seven properties at an overall loss on November 1, 2005: the Shiba East Building, Center Machiya, the Waseda Ekimae Building, the OX Basho no Tsuji Building, the OX Otsu Building, the OX Kameido Building and the OX Mito Building. The total disposition price for these seven properties was ¥4,500 million. As a result, the total profit for the disposition of all nine properties was ¥985 million.

After the closing of the eighth fiscal period, OJR acquired the Kamata Green Building in Tokyo, funded by cash on hand and partially by a commitment line. In addition, four office buildings in Tokyo and one warehouse in Saitama are scheduled to be acquired in the near future. The properties to be acquired are Round-Cross Shinjuku, the Seafort Square Center Building, Koshigaya Logistics Center, the Akasaka 2-chome Building and Round-Cross Shinjuku 5-chome. Round-Cross Shinjuku 5-chome is scheduled to be acquired for a purchase price of ¥4,500 million

on April 26, 2007. This property is under construction now, and the estimated completion date is November 2006. It is being developed by ORIX Real Estate Corporation (ORE).

- Kamata Green Building

Acquisition price: ¥5,640 million in total

Acquisition date: March 1, 2006

The property is a competitive office building with high-standard specifications as well as a standard floor area in excess of 661 m² (200 *tsubo*). With a floor load capacity of 500 kg/m², OA floor height of 100 mm, and ceiling height of 2,700 mm (on standard floors), the property is well appointed to meet the requirements of facilities such as data centers and call centers for major manufacturing firms, which are expected to drive strong demand in the Kamata area. Equipment specifications and quality are both high, and, along with the floor area exceeding 661 m² (200 *tsubo*), make the property a rarity among the surrounding buildings. The property's location, including its distance from JR Kamata Station, is also unrivalled in comparison with competitive structures that maintain high occupancy rates in the area. It is clear why OJR has concluded that the property can be expected to attract sufficient rental demand and is highly competitive.

- Seafort Square Center Building

Acquisition price: ¥9,000 million in total

(Remaining 50% of the beneficial interest in the real estate trust)

Acquisition date: April 28, 2006

This property is located in the Seafort Square, which is composed of a hotel, a theatre, 3 office buildings, condominiums and commercial facilities on a 22,000 m² land parcel. OJR will acquire the central office building of the 3 high-rise office buildings, with commercial facilities and parking. The Seafort Square Center Building has 991 m² (300 *tsubo*) of standard office floor area.)

Seafort Square can be described as a landmark facility of the Tennozu Isle area and is connected directly to Tennozu Isle station on the Tokyo Monorail, which allows 18-minute direct access to Haneda International Airport. The property is located only 3 minutes' walk from Tennozu Isle station on the Tokyo Waterfront Area Rapid Transit Rinkai Line, which shares tracks with the JR Saikyo Line, offering convenient access to Shibuya, Shinjuku and the Ikebukuro district.

- Round-Cross Shinjuku

Acquisition price: ¥8,020 million in total

Acquisition date: April 28, 2006

This property was developed by ORE and is the first property to be acquired by OJR while still under construction. This property is located 2 to 4 minutes from the Shinjuku stations on the Japan Railways, Odakyu Line, Keio Line, Toei Subways and Tokyo Metro Subway. The area is adjacent to the huge office district of West Shinjuku, where a number of skyscrapers stand by side. OJR expects to attract tenants for both office and other uses.

- Koshigaya Logistics Center

Acquisition price: ¥4,000 million in total

Acquisition date: April 28, 2006

The property facilitates delivery and dispatch throughout the metropolitan area via the Tokyo Gaikan Expressway and also to the heart of Tokyo on National Route 4. It also enjoys good access to interchanges at Soka, Misato, and Urawa. Located inside a large distribution complex, it provides a good environment for distribution operations and management. Moreover, access from the nearby residential area is good, so the location can be said to be advantageous in terms of labor supply. In addition, it is a newly constructed property, which was completed in January 2006 and is equipped with high-standard basic specifications, including a floor loading of 1,530 kg/m² and ceiling heights (effective under beams) of 5,500 mm – 6,100 mm. At the same time, adequate truck yards and berths (parking spaces for loading and unloading) have been secured. Thanks to these characteristics, it enjoys a distinct advantage.

- ORIX Akasaka 2-chome Building

Acquisition price: ¥21,860 million in total

Acquisition date: May 15, 2006

The property is directly connected by subway concourse to Tameike-sanno Station on the Tokyo Metro. It is equipped with the latest specifications, and has an impressive, high-class exterior. The building has a strong competitive edge within the area, with its recent build-date and relatively large area of about 998 m² (302 *tsubo*) on each floor, the convenient direct connection to the subway concourse, and rectangular floors with no columns that are an easy shape to use. Furthermore, because of the favorable lease market conditions in Akasaka, the building can expect to maintain a consistently high occupancy rate and accompanying growth into the future. The acquisition price of the building will be the highest in the portfolio of OJR, a comprehensive REIT with a focus on office buildings. The purchase of the building will add a flagship property to OJR's list of basic assets, which consists of properties that have a well-established market reputation, including fully leased office buildings, commercial properties, hotels, and residences.

- Round-Cross Shinjuku 5-chome Building

Acquisition price: ¥4,500 million in total

Acquisition date: April 26, 2007

The property is located in a section of the commercial district lined with shops and offices, just a three-minute walk from Shinjuku 3-chome Station on the Tokyo Metro Marunouchi Line and the Toei Shinjuku Line. It is also within walking distance of JR Shinjuku Station, a prominent transport access point in the city, and there are plans to directly connect the basement floor 2 of the property to Shinjuku 3-chome Station on the Tokyo Metro No. 13 Line, which will open in March 2008, via an underground concourse, giving it outstanding transport convenience. Moreover, amidst a large number of old properties in the competing areas, while the standard floor area is somewhat small at less than 330 m² (100 *tsubo*), OJR considers that

it will have a strong competitive edge with a high level of specifications that include individual air conditioning, OA floors, and 24-hour security cover as a matter of course. This is in addition to floor loading of 500 kg/m² (1,000 kg/m² in some areas) and ceiling heights of 2,600 mm. Another plus is that it is a new property with areas for lease that are largely regular in shape with no columns, making them easy to use.

Five of the six property acquisitions scheduled to take place after the eighth fiscal period mentioned above have been sourced from ORIX group companies such as ORIX Corporation and ORE. ORE, which is a wholly owned subsidiary of ORIX Corporation, is a competitive developer of mid-size office properties. OJR has been maximizing ORIX group synergies, and further acquisitions originating from the ORIX Group are expected in the future.

To enhance portfolio quality and asset management efficiency, OJR has decided to dispose of the Landic Akasaka Building for ¥12,950 million, and Landic Akasaka Building 3 for ¥850 million at an overall profit on June 1, 2006.

Portfolio Profile

As noted above, OJR acquired one property and disposed of nine properties in the 8th fiscal period. As a result, on February 28, 2006, OJR owned a total of 39 properties, consisting of 33 offices, 3 residential buildings, 2 retail sites and 1 hotel, and was leasing approximately 208,932.51m² of space to 319 tenants. OJR's portfolio occupancy rate as of February 28, 2006 was approximately 95.7%.

The total acquisition cost of OJR's portfolio of 39 properties was ¥174,860 million as of February 28, 2006. OJR portfolio's appraisal value, evaluated by three major Japanese real estate appraisers, was ¥176,931 million as of February 28, 2006. OJR's total acquisition cost is expected to grow to ¥215,603 million for the portfolio composed of the 42 properties that will remain after the above-mentioned future property acquisitions and dispositions to take place after the eighth fiscal period.

Debt Financing

On September 14, 2005, OJR received approximately ¥33,300 million in proceeds from the issuance of new investment units and used part of these proceeds to completely repay the three short-term loans previously used to finance the acquisition of the ORIX Koraibashi Building, the ORE Nagoya Fushimi Building, and the SHOHO 3rd Building, respectively. It received another ¥1,700 million in a related third-party allotment of investment units on October 12, 2005, yielding total proceeds from new issuance of ¥35,000 million.

On September 16, 2005, OJR announced that it would take out a fixed rate, unsecured, non-guaranteed loan in the amount of ¥3,000 million to partially finance acquisition of the Seafort Square Center Building. Then, on November 4, it announced an unsecured, non-guaranteed loan of ¥1,000 million taken out for purposes of refinancing some existing debt.

On February 16, 2006, OJR announced it would borrow short-term funds in the amount of ¥6,000 million through a previously established commitment line. These funds were borrowed to prepare for acquisition of the Kamata Green Building, which was scheduled to take place shortly thereafter, following the end of the eighth fiscal period.

With these debt financing measures, OJR continues to take a measured, strategic approach to secure stable,

flexible sources of funding for acquisition of new properties through non-collateralized borrowing, to reduce cost of borrowing by refinancing existing debts and to improve cash management efficiency by minimizing cash on hand.

Note: Establishment of new commitment line after the end of the eighth fiscal period

On March 27, 2006, OJR announced it would establish a new unsecured, non-guaranteed ¥30,000 million commitment line to increase its supply of stable, flexible funding. The commitment line will be provided jointly by The Sumitomo Trust & Banking Co., Ltd., The Mitsubishi UFJ Trust & Banking Corporation, Sumitomo Mitsui Banking Corporation, Mizuho Corporate Bank, Ltd., and The Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ, Ltd. This new method is a continuation of OJR's strategy to borrow without collateral, refinance to reduce interest burden, and improve the efficiency of cash management.

* The interest-bearing debt ratio is calculated by dividing the interest-bearing debt by the sum of interest bearing-debt and total equity. Total equity used in the calculation of ¥120,860 million includes proceeds from the issuance of new investment units totaling ¥35,039 million that OJR received on September 14 and October 12, 2005.

Ninth and Tenth Fiscal Period Forecast

In accordance with Tokyo Stock Exchange listing requirements, OJR announces here the estimated financial results for its ninth fiscal period, which runs from March 1, 2006 through August 31, 2006. For the ninth fiscal period, OJR forecasts operating revenues of ¥8,994 million, income before income taxes of ¥3,386 million, and net income of ¥3,386 million. The estimated distribution per unit for the ninth period is ¥15,022.

The estimated financial results for the tenth fiscal period, from September 1, 2006 through February 28, 2007, are as follows: operating revenues of ¥8,535 million, income before income taxes of ¥2,935 million, and net income of ¥2,935 million. The estimated distribution per unit for the tenth period is ¥13,024.

OJR Overview

OJR was established on September 10, 2001, and on June 12, 2002 was listed and commenced trading on the Tokyo Stock Exchange as the fourth Real Estate Investment Trust in Japan, or “JREIT,” to be listed. A JREIT is an externally-managed property fund formed under the Investment Trust Law of Japan. ORIX Asset Management Corporation, a wholly owned subsidiary of ORIX Corporation (TSE: 8591, NYSE: IX (ADR)), is the asset manager of OJR. OJR is a diversified type JREIT that invests in high quality office, residential, retail and hotel properties, aiming to provide stable cash flow and healthy asset growth over the medium to long term.

Notices

Information Disclosure to Investors

OJR intends to maintain a policy of timely disclosure of important information in both the English and Japanese languages. For more information on OJR, please visit its website at <http://www.orixjreit.com>.

Forward-looking Statements Disclaimer

In making forward-looking statements about the estimated forecast for the ninth and tenth fiscal period, certain assumptions have been made. We consider that these assumptions were appropriate and reasonable based on the information available to us when we projected. However, our actual results of operations, and therefore the distribution per unit, may differ from our expectations and will be affected by a number of factors, many of which are out of our control, or may not be capable of being foreseen or accurately predicted. For example, our actual distribution amount could be affected by the rental revenues we actually receive from our properties, and/or our operating expenses, interest expense and the ability of our tenants to meet their financial obligations during the relevant period. It may also be affected by economic conditions in Japan and conditions relating to the real estate market in Japan, particularly in Tokyo. These factors and others could also affect the validity of the assumptions that we used in the preparation of our estimated forecast. No assurance can be given by us or by any other party that our estimates will prove accurate.

(Summary Financial Information Attached)

* This provisional English translation of the original Japanese document is provided solely for informational purposes. Should there be any discrepancies between this translation and the Japanese original, the latter shall prevail.

**OJR is a real estate investment corporation (commonly referred to as a J-REIT) listed on the Tokyo Stock Exchange JREIT Section (TSE: 8954) whose objective is to provide stable income returns to investors over the medium to long term through investing in diversified types of quality real estate, mostly in the Greater Tokyo Metropolitan area. ORIX Asset Management Corp., a wholly owned subsidiary of ORIX Corp. (TSE: 8591), provides the asset management services for OJR.

ORIX JREIT Inc.
BALANCE SHEETS

As of February 28, 2006 and August 31, 2005

	As of February 28, 2006	As of August 31, 2005
(In millions of yen)		
Assets		
Current assets:		
Cash and deposits	¥ 17,337	¥ 17,944
Rental receivables	320	270
Consumption tax refundable	-	569
Prepaid expenses	72	82
Other current assets	37	13
Total current assets	17,766	18,878
Property and equipment, at cost:		
Land including trust accounts	108,360	110,931
Buildings and structures including trust accounts	52,643	52,187
Building improvements including trust accounts	18,229	18,009
Machinery and equipment including trust accounts	1,375	1,448
Construction in progress including trust accounts	1,149	402
	181,756	182,977
Less-Accumulated depreciation	(6,974)	(6,238)
Net property and equipment	174,782	176,739
Other assets:		
Leasehold interests	843	885
Others	507	538
Total assets	¥ 193,898	¥ 197,040
Liabilities and Unitholders' Equity		
Liabilities		
Current liabilities:		
Trade and other payables	¥ 1,193	¥ 1,380
Short-term debt	1,000	27,900
Accrued expenses	138	191
Rents received in advance	1,062	1,094
Income taxes payable	2	1
Consumption tax payable	253	-
Other current liabilities	145	108
Total current liabilities	3,793	30,674
Long-term debt	55,650	66,550
Leasehold and security deposits received	10,153	11,112
Total liabilities	69,596	108,336
Unitholders' equity		
Unitholders' capital	120,860	85,821
Units Authorized: 2,000,000 units		
Units Issued and Outstanding: 225,372 units		
Retained earnings	3,442	2,883
Total unitholders' equity	124,302	88,704
Total liabilities and unitholders' equity	¥ 193,898	¥ 197,040

ORIX JREIT Inc.
STATEMENTS OF INCOME

For the six months ended February 28, 2006 and August 31, 2005

	For the six months ended	
	February 28, 2006	August 31, 2005
(In millions of yen)		
Revenues:		
Rental and other operating revenues	¥ 7,146	¥ 7,164
Interest income	1	1
Gain on sale of real estate properties	985	210
Other revenues	18	2
Total revenues	8,150	7,377
Costs and expenses:		
Property-related expenses	3,448	3,337
Asset management fees	439	381
Administrative service fees	140	139
Interest expense	398	469
Issuance cost of investment units	101	-
Other expenses	179	167
Total costs and expenses	4,705	4,493
Income before income taxes	3,445	2,884
Provision for income taxes		
Current	3	1
Net income	¥ 3,442	¥ 2,883

	For the six months ended	
	February 28, 2006	August 31, 2005
Earnings per unit		
Net income (In yen)	¥ 15,568	¥ 16,437
Weighted average number of units outstanding	221,118	175,372

ORIX JREIT Inc.
STATEMENTS OF CASH FLOWS

For the six months ended February 28, 2006 and August 31, 2005

	For the six months ended	
	February 28, 2006	August 31, 2005
	(In millions of yen)	
Cash Flows from Operating Activities:		
Income before income taxes	¥ 3,445	¥ 2,884
Adjustments to reconcile income before income taxes to net cash provided by operating activities:		
Depreciation	1,186	1,113
Amortization of long-term prepaid expenses	36	32
Issuance cost of investment units	101	-
Allowance for doubtful receivables	-	(2)
Interest income	(1)	(1)
Interest expense	398	469
Loss on disposal of property and equipment	87	110
Changes in assets and liabilities:		
Rental receivables	(50)	(53)
Consumption tax refundable	569	(569)
Consumption tax payable	252	(295)
Prepaid expenses	9	(6)
Payments of long-term prepaid expenses	-	(3)
Decrease in property and equipment due to sale	10,991	1,411
Decrease in leasehold rights due to sale	42	-
Trade and other payables	(38)	159
Rents received in advance	(32)	161
Others, net	(16)	(30)
Subtotal	16,979	5,380
Cash proceeds from interest income	1	1
Cash payments of interest expense	(451)	(435)
Cash payments of income taxes	(1)	(3)
Net cash provided by operating activities	16,528	4,943
Cash Flows from Investing Activities:		
Proceeds from maturity of time deposits	-	606
Purchases of property and equipment	(1,361)	(30,599)
Purchases for leasehold rights	(9,079)	-
Proceeds from leasehold and security deposits	447	1,730
Repayments of leasehold and security deposits	(1,361)	(487)
Others, net	(32)	(42)
Net cash used in investing activities	(11,386)	(28,792)
Cash Flows from Financing Activities:		
Proceeds from short-term debt	1,000	28,900
Repayments of short-term debt	(27,900)	(2,000)
Proceeds from long-term debt	3,000	-
Repayments of long-term debt	(13,900)	(1,750)
Payment of dividends	(2,890)	(2,465)
Proceeds from issuance of investment units	35,039	-
Payments of Issuance cost of investment units	(98)	-
Net cash provided by (used in) financing activities	(5,749)	22,685
Net change in cash and cash equivalents	(607)	(1,164)
Cash and cash equivalents at beginning of period	17,944	19,108
Cash and cash equivalents at end of period	¥ 17,337	¥ 17,944

Property Data 1

	Property Name	Appraisal Value (¥Million)	Appraiser	% of share	Reference Information					Valuation by Cost Method (¥Million)	Book Value (¥Million)	Investment Share (%)	
					DC Value (¥Million)	CR (%)	DCF Value (¥Million)	DR (%)	TCR (%)				
Office	Tokyo Central 3 Wards												
	Akasaka Kyowa Building	2,000	Tanizawa	1.13	2,060	5.4	1,970	5.5	5.7	2,540	2,084	1.08	
	Aoyama Suncrest Building	3,870	Tanizawa	2.19	3,920	5.1	3,850	5.3	5.4	4,180	3,439	1.77	
	Nikko Ichi-bancho Building	3,850	Tanizawa	2.18	3,860	5.2	3,840	5.3	5.5	3,010	3,762	1.94	
	Beside Shirogane	1,360	Tanizawa	0.77	1,380	5.4	1,350	5.5	5.7	1,730	1,357	0.70	
	Round-Cross Aoyama	4,930	Tanizawa	2.79	4,910	4.9	4,940	5.0	5.2	4,820	4,772	2.46	
	Round-Cross Akasaka Mitsuke	1,840	Tanizawa	1.04	1,870	4.8	1,820	5.0	5.1	1,180	1,668	0.86	
	Nihonbashi East Building	1,650	Tanizawa	0.93	1,660	5.6	1,640	5.5	5.9	981	1,693	0.87	
	Landic Minami Azabu Building	1,220	Chuo	0.69	1,341	6.1	1,220	5.8	6.6	1,372	1,371	0.71	
	Landic Akasaka Building	11,450	Chuo	6.47	12,040	5.1	11,450	4.9	5.4	12,710	11,799	6.09	
	Landic Akasaka Building 2	2,571	Chuo	1.45	2,630	5.7	2,571	5.4	6.2	2,340	2,917	1.50	
	Landic Akasaka Building 3	585	Chuo	0.33	619	5.6	585	5.3	6.1	1,037	728	0.38	
	Landic Mita Building 2	1,711	Chuo	0.97	1,794	5.5	1,711	5.2	6.0	1,227	1,744	0.90	
	Shiba Daimon Building	1,628	Chuo	0.92	2,281	5.6	1,628	5.3	6.1	1,455	2,228	1.15	
	Landic Nagai Building	3,247	Chuo	1.84	3,223	5.6	3,247	5.3	6.1	2,063	3,342	1.72	
	ORIX Jimbo-cho Building	4,177	Chuo	2.36	3,865	5.1	4,177	4.8	5.6	2,877	4,154	2.14	
	ORIX Shiba 2-chome Building	8,111	Chuo	4.58	8,441	5.2	8,111	4.9	5.7	4,525	7,336	3.78	
	Aoyama 246 Building	5,981	Chuo	3.38	6,406	4.1	5,981	3.8	4.6	3,913	5,411	2.79	
	Subtotal	60,181		34.01	62,300		60,091			51,960	59,814	30.85	
	Other Tokyo Wards												
	Carrot Tower	4,209	Tanizawa	2.38	4,164	5.6	4,228	5.6	5.9	4,254	5,070	2.62	
	Toyo MK Building	4,500	Tanizawa	2.54	4,560	6.0	4,480	6.1	6.3	4,260	4,912	2.53	
	Nikko Moto Yoyogi Building Note 1	4,900	Tanizawa	2.77	-	-	4,900	6.3	7.3	4,260	4,838	2.50	
	Round-Cross Nishi Shinjuku	2,650	Tanizawa	1.50	2,730	4.9	2,620	5.3	5.2	1,670	2,625	1.35	
	Beside Kiba	2,630	Tanizawa	1.49	2,660	6.0	2,620	6.0	6.3	1,670	2,386	1.23	
	DT Gaien	2,610	Tanizawa	1.48	2,620	5.3	2,600	5.4	5.6	2,210	2,369	1.22	
	Yoyogi Forest Building	1,320	Tanizawa	0.75	1,350	5.5	1,310	5.6	5.8	1,220	1,502	0.77	
	ORIX Ikebukuro Building	10,250	Chuo	5.79	10,290	5.1	10,250	4.8	5.6	4,911	9,371	4.83	
	ORIX Shinjuku Building	8,920	Chuo	5.04	9,465	4.7	8,920	4.4	5.2	5,837	8,216	4.24	
	Seafort Square/Center Building	9,105	Chuo	5.15	10,155	4.9	9,105	4.6	5.4	6,420	9,025	4.65	
	Subtotal	51,094		28.88	47,994		51,033			36,712	50,318	25.95	
	Greater Tokyo												
	Neo City Mitaka	2,510	Tanizawa	1.42	2,540	6.0	2,490	6.2	6.3	2,250	2,129	1.10	
Excellent Kawasaki Building	4,486	Chuo	2.54	4,009	5.7	4,486	5.4	6.2	2,137	4,234	2.18		
Subtotal	6,996		3.95	6,549		6,976			4,387	6,364	3.28		
Other Cities													
Nagoya Itochu Building	4,570	Tanizawa	2.58	4,790	6.7	4,480	6.3	7.0	4,210	5,308	2.74		
Round-Cross Shinsaibashi	12,800	Morii	7.23	12,900	5.2	12,800	5.0	5.4	17,410	14,253	7.35		
ORIX Koraibashi Building	6,032	Chuo	3.41	6,295	5.0	6,032	4.7	5.5	3,364	5,560	2.87		
ORE Nagoya Fushimi Building	10,960	Chuo	6.19	11,580	5.1	10,960	4.8	5.6	6,005	10,034	5.17		
Subtotal	34,362		19.42	35,565		34,272			30,989	35,155	18.13		
Total	152,633		86.27	152,408		152,372			124,048	151,663	78.21		
Retail	Tokyo Central 3 Wards												
	Nihon Iisho Minami Aoyama Building	2,824	Chuo	1.60	3,079	4.2	2,824	3.9	4.7	1,364	2,553	1.32	
	Subtotal	2,824		1.60	3,079		2,824			1,364	2,553	1.32	
Other Tokyo Wards													
CUBE Daikanyama	2,590	Chuo	1.46	2,714	4.9	2,590	4.5	5.4	1,556	2,519	1.30		
Subtotal	2,590		1.46	2,714		2,590			1,556	2,519	1.30		
Total	5,414		3.06	5,793		5,414			2,920	5,072	2.62		
Residential	Tokyo Central 3 Wards												
	Park Axis Nishi Azabu Stage	1,200	Tanizawa	0.68	1,240	4.7	1,180	4.9	5.0	805	1,182	0.61	
	Subtotal	1,200		0.68	1,240		1,180			805	1,182	0.61	
	Other Tokyo Wards												
Grand Maison Hakusan	514	Tanizawa	0.29	520	5.8	511	5.8	6.1	397	439	0.23		
Sonet Kami Ikebukuro	2,370	Tanizawa	1.34	2,420	5.6	2,350	5.7	5.9	2,250	2,258	1.16		
Subtotal	2,884		1.63	2,940		2,861			2,647	2,698	1.39		
Total	4,084		2.31	4,180		4,041			3,452	3,880	2.00		
Hotel	Greater Tokyo												
	Cross Gate	14,800	Tanizawa	8.36	14,700	6.5	14,900	6.6	6.8	15,400	13,868	7.15	
Subtotal	14,800		8.36	14,700		14,900			15,400	13,868	7.15		
Total	14,800		8.36	14,700		14,900			15,400	13,868	7.15		
Grand Total	176,931		100.00	177,081		176,727			145,820	174,475	89.98		

Note 1 Due to the widening of the road in front of this property, it seems substantially difficult to reconstruct the property as the same when the economic life of the building has passed. Therefore we did not evaluate a DC Value.

Note 2 Individual numbers may not add up to totals due to rounding.

Note 3 Individual numbers of each value are rounded down to million yen places.

Property Data 2

	Property Name	Number of Tenants	Rented Space (㎡)	Gross Rentable Space (㎡)	Occupancy rate (%)	Rental Revenue (¥)	Deposit (¥)	
Office	Tokyo Central 3 Wards							
	Akasaka Kyowa Building	7	3,382.28	3,382.28	100.0	17,441,443	165,267,280	
	Aoyama Suncrest Building	3	2,124.59	2,790.06	76.1	18,041,435	212,436,360	
	Nikko Ichi-bancho Building	7	3,300.66	3,300.66	100.0	22,585,094	220,441,144	
	Beside Shirogane	16	2,083.04	2,083.04	100.0	8,319,515	45,275,776	
	Round-Cross Aoyama	11	3,280.88	3,280.88	100.0	27,876,121	322,111,612	
	Round-Cross Akasaka Mitsuke	10	1,323.28	1,323.28	100.0	9,745,989	110,310,856	
	Nihonbashi East Building	6	2,275.01	2,275.01	100.0	10,476,037	98,705,070	
	Landic Minami Azabu Building	5	3,182.80	3,182.80	100.0	9,151,000	80,198,640	
	Landic Akasaka Building	27	10,499.49	10,567.01	99.4	50,315,536	514,558,202	
	Landic Akasaka Building 2	14	2,787.39	2,787.39	100.0	16,685,295	171,967,040	
	Landic Akasaka Building 3	9	812.49	812.49	100.0	4,991,160	53,615,716	
	Landic Mita Building 2	2	2,307.17	2,353.67	98.0	Note 1	Note 1	
	Shiba Daimon Building	1	2,588.50	2,588.50	100.0	Note 1	Note 1	
	Landic Nagai Building	10	3,996.89	3,996.89	100.0	21,955,642	264,819,028	
	ORIX Jimbo-cho Building	3	3,211.50	3,211.50	100.0	24,118,500	235,085,000	
	ORIX Shiba 2-chome Building	4	6,753.13	6,753.13	100.0	43,780,095	509,134,440	
	Aoyama 246 Building	9	2,428.81	2,428.81	100.0	25,424,453	362,457,832	
	Subtotal		144	56,337.91	57,117.40	98.6	333,243,103	3,575,017,470
	Other Tokyo Wards							
	Carrot Tower	7	6,945.48	6,945.48	100.0	39,812,580	354,578,170	
	Toyo MK Building	10	9,805.80	9,805.80	100.0	32,823,720	274,949,840	
	Nikko Moto Yoyogi Building	2	7,724.98	7,724.98	100.0	Note 1	Note 1	
	Round-Cross Nishi Shinjuku	9	1,248.18	1,248.18	100.0	13,508,865	247,032,023	
	Beside Kiba	4	4,859.94	4,859.94	100.0	17,856,707	135,353,170	
	DT Gaien	6	2,567.47	2,567.47	100.0	16,038,860	141,361,687	
	Yoyogi Forest Building	11	1,902.92	1,966.33	96.8	8,590,585	73,426,490	
	ORIX Ikebukuro Building	3	5,539.92	5,539.92	100.0	53,572,800	890,622,461	
	ORIX Shinjuku Building	8	6,224.06	6,224.06	100.0	43,777,295	455,720,620	
	Seafort Square/Center Building	40	9,895.23	11,097.48	89.2	47,709,879	0	
	Subtotal		100	56,713.98	57,979.64	97.8	Note 1	Note 1
	Greater Tokyo							
	Neo City Mitaka	5	4,622.21	4,622.21	100.0	21,095,369	117,809,064	
Excellent Kawasaki Building	10	5,519.20	5,519.20	100.0	33,585,038	410,020,877		
Subtotal		15	10,141.41	10,141.41	100.0	54,680,407	527,829,941	
Other Cities								
Nagoya Itochu Building	2	8,914.49	11,638.99	76.6	Note 1	Note 1		
Round-Cross Shinsaibashi	16	13,416.16	16,785.52	79.9	69,194,251	639,209,946		
ORIX Koraihashi Building	11	5,926.57	6,863.85	86.3	27,548,650	264,582,780		
ORE Nagoya Fushimi Building	8	12,215.45	12,215.45	100.0	57,521,046	458,171,100		
Subtotal		37	40,472.67	47,503.81	85.2	Note 1	Note 1	
Total		296	163,665.97	172,742.26	94.7	880,181,438	8,784,635,218	
Retail								
Tokyo Central 3 Wards								
Nihon Jisho Minami Aoyama Building	1	997.36	997.36	100.0	Note 1	Note 1		
Subtotal		1	997.36	997.36	100.0	Note 1	Note 1	
Other Tokyo Wards								
CUBE Daikanyama	3	899.82	899.82	100.0	Note 2	Note 2		
Subtotal		3	899.82	899.82	100.0	Note 2	Note 2	
Total		4	1,897.18	1,897.18	100.0	Note 1	Note 1	
Residential								
Tokyo Central 3 Wards								
Park Axis Nishi Azabu Stage	1	1,337.31	1,337.31	100.0	Note 1	Note 1		
Subtotal		1	1,337.31	1,337.31	100.0	Note 1	Note 1	
Other Tokyo Wards								
Grand Maison Hakusan	1	1,160.17	1,160.17	100.0	Note 1	Note 1		
Sonet Kami Ikebukuro	1	5,853.00	5,853.00	100.0	Note 1	Note 1		
Subtotal		2	7,013.17	7,013.17	100.0	Note 1	Note 1	
Total		3	8,350.48	8,350.48	100.0	23,954,520	21,840,400	
Hotel								
Greater Tokyo								
Cross Gate	16	25,942.59	25,942.59	100.0	107,446,736	1,176,927,200		
Subtotal		16	25,942.59	25,942.59	100.0	107,446,736	1,176,927,200	
Total		16	25,942.59	25,942.59	100.0	107,446,736	1,176,927,200	
Grand Total		319	199,856.22	208,932.51	95.7	1,034,842,784	10,292,889,118	

Note 1 OJR leases the property to one or two tenants, or one specific tenant contributes 80% or more of rental revenue of the property. We were not able to obtain consent from such tenants to disclose certain information including the amount of rent payable. Consequently, OJR does not disclose rental revenue from the property owing to such unavoidable circumstances.

Note 2 Although Note 1 above does not apply to CUBE Daikanyama, it was decided not to include this information, as an unavoidable case. The decision was made to avoid the entry of estimated amounts such as total contracted rental for the property and total deposits, etc.