平成20年８月期（平成20年３月１日～平成20年８月31日）決算短信

平成20年10月16日

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.orixjreit.com
代表者	執行役員　　　小野　義夫	
資産運用会社名	オリックス・アセットマネジメント株式会社	
代表者	代表取締役社長　　佐藤　光男	
問合せ先責任者	取締役常務執行役員　　八塚　弘文	ＴＥＬ（03）3435－3285
有価証券報告書提出予定日	平成20年11月25日	
分配金支払開始予定日	平成20年11月13日	

（百万円未満切捨て）

１．平成20年８月期の運用、資産の状況（平成20年３月１日～平成20年８月31日）

（1）運用状況

（％表示は対前期増減比）

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％
20年８月期	10,052	(0.8)	4,713	(△4.3)	3,819	(△5.9)
20年２月期	9,974	(8.9)	4,925	(19.3)	4,060	(23.6)

	当期純利益		１口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	百万円	％	円	％	％	％
20年８月期	3,818	(△6.5)	15,174	2.7	1.4	38.0
20年２月期	4,084	(24.4)	16,558	3.1	1.6	40.7

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

（2）分配状況

	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	分配金総額	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	％	％
20年８月期	15,174	3,818	0	－	99.9	2.7
20年２月期	16,233	4,084	0	－	100.0	2.9

（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	純資産額	自己資本比率	１口当たり純資産額
	百万円	百万円	％	円
20年８月期	280,410	141,632	50.5	562,878
20年２月期	248,759	141,898	57.0	563,936

（参考）自己資本　　平成20年８月期　　141,632百万円　　平成20年２月期　　141,898百万円

（注）　１口当たり純資産額については１円未満を四捨五入して表示しております。

（4）キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年８月期	5,031	△31,130	26,918	20,843
20年２月期	11,196	4,799	△8,701	20,023

２．平成21年２月期（平成20年９月１日～平成21年２月28日）及び平成21年８月期（平成21年３月１日～平成21年８月31日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減比）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円	円
21年２月期	10,525	(4.7)	4,971	(5.5)	3,931	(2.9)	3,929	(2.9)	15,617	0
21年８月期	10,514	(△0.1)	4,866	(△2.1)	3,798	(△3.4)	3,796	(△3.4)	15,087	0

（参考）１口当たり予想当期純利益　　平成21年２月期　　15,617円　　平成21年８月期　　15,087円

３．その他

(1) 会計方針の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更　　無

② ①以外の変更　　無

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	平成20年８月期	251,622口	平成20年２月期	251,622口
② 期末自己投資口数	平成20年８月期	0口	平成20年２月期	0口

（注） １口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、28ページ「(7) 財務諸表に関する注記事項（１口当たり情報に関する注記）」をご覧下さい。

※　運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定については、12ページの「平成21年２月期（第14期：平成20年９月１日～平成21年２月28日）及び平成21年８月期（第15期：平成21年３月１日～平成21年８月31日）運用状況予想の前提条件」をご参照下さい。

１．投資法人の関係法人

後記53ページ【投資法人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

最近の有価証券報告書（平成20年５月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略いたします。

(2) 運用状況

（イ）当期の概況

(a) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、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、第８期期初の平成17年９月及び同年10月、そして第12期期初の平成19年10月に公募若しくは第三者割当による投資口の追加発行を行い、平成20年８月31日現在の発行済投資口の総数は251,622口となっております。

本投資法人は首都圏のほか、主として全国の主要都市部に所在する事務所（オフィス）を用途とする不動産に投資するとともに、物流施設・商業施設・ホテル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おりますが、事務所（オフィス）を用途とする運用不動産のみで運用を行った場合の収益変動リスクを低減するために、収益性の異なる運用不動産を一定限度内（取得価格総額の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おります。

＜事務所（オフィス）＞

<u>賃貸市場</u>

全国的に空室率は上昇傾向にあります。世界経済の減速、円高ドル安、原油・原材料価格の高騰等により企業の業績が伸び悩み、オフィス床の拡張に慎重になっているためと考えられます。特に、仙台、横浜、福岡の空室率が大幅に上昇しています。これらの都市では上記の需要要因に加えて、市況回復期に計画された新規供給ビルが次々と竣工している供給要因が影響しており、新規供給に新規需要が追いつかない状況となっています。

東京23区の平成20年６月期の空室率は2.4％で、平成19年９月期の1.7％を底に３四半期連続で上昇しています。新規供給量率は地方都市と比較して多くないものの、規模や立地が劣るわりに賃料設定の高い新築物件が竣工していることや、業績の悪化・回復鈍化、景気後退懸念により面積縮小を伴う移転・統合や館内縮小等の動きが出てきているためと考えられます。

大阪の平成20年６月期の空室率は6.1％で、平成19年12月の5.7％を底に２四半期連続で上昇しています。テナントの縮小移転や館内縮小等の消極的な動きが影響しています。ただし、

東京と同様に新規供給量率は、他の地方都市と比較して多くないため、地方都市の中では空室率の上昇は小幅に留まっています。

名古屋の平成20年６月期の空室率は7.4％で、平成18年12月から上昇傾向にあります。この１年の空室率の上昇幅は1.2ポイントで、東京23区の0.5ポイント、大阪の0.3ポイントを上回ります。企業の様子見態度が強い上に、新規供給量率が東京や大阪よりも多いためです。空室を多く残して竣工するビルが見られるほか、新築ビルへの移転により既存ビルの空室在庫も増加してきています。平成20年下期、平成21年上期にも大規模ビルの竣工を控えており、空室率の上昇傾向は続くと予想されます。

売買市場

サブプライムローン問題以降、資金調達環境の悪化が続いています。エクイティ投資家の投資意欲がやや減退してきており、ローンレンダーの貸し出し姿勢にはさらに厳しさが見られます。特に、融資態度を大きく変化させたのは欧米の投資銀行等の証券化レンダーで、ＣＭＢＳ発行によるノンリコースローン事業を相次いで縮小・撤退しました。これにより国内金融機関等への融資申し込みが増加し、案件が選別されて、融資がつきにくい物件が増加しています。

一方で、出口価格を高く想定していたファンド等からの潜在的な取引供給は増加傾向にありますが、取引が成立しない事例が増加している模様です。このような状況から、低下を続けてきたキャップレートは上昇に転じています。ただし、都心の優良物件について取引需要は堅調であり、キャップレートに大きな動きは見られません。

今後キャップレートは、短期的には資金調達難と取引需給調整により上昇を続け、中期的には緩やかとは言え金利上昇に伴う上昇圧力を受けると予想されます。

＜物流施設＞

物流需要を輸送指数で見ると、国際貨物は堅調に推移しているものの、国内貨物は平成19年末頃から低下傾向にあります。建設関連貨物が建築基準法改正の影響で減少したことや、次第に悪化する景況感を織り込みながら鉄道、自動車による輸送活動が低下していることが要因と考えられます。一方、平成20年の物流施設の供給は活発です。不動産開発会社等による供給は中部圏や関西圏では平成19年より少ないものの、首都圏では平成14年以降最高となる見込みです。そのため、首都圏の空室率は上昇し、平成20年３月期以降は15％超で推移しています。

首都圏の物流需要は厚いが、高値で取得した用地における開発物件の賃料が高額で、空室を残して竣工しているものと推察されます。

市場全体では需給ギャップが拡大する可能性がある中で、このように開発・投資を活発化させる動きがあるのは、企業からサードパーティー・ロジスティクス（３ＰＬ）へ物流業務のアウトソースが当面続き、好立地・大型・高度な物流施設に対する賃貸需要は、拡大していくという見方によるものと考えられます。輸送コストの上昇によりサードパーティー・ロジスティクス（３ＰＬ）の賃料負担力が低下し、影響を与えないか、注視する必要があります。

＜商業施設＞

平成16年から平成19年にかけて、小売業の年間販売額は全国的に増加傾向であったが、売場面積はそれ以上に増加し、売場効率はさらに低下しました。大型小売店（百貨店・スーパー）においても売場効率の低下は同様であります。それでも平成19年は消費の底堅さに支えられ、大型小売店の販売額が前年比プラス傾向となり、ようやく明るい兆しが見え始めたところでした。しかし、平成20年４月以降は景気後退懸念が強まり消費行動が鈍化した結果、前年比マイナス傾向となりました。百貨店やスーパーと比較して好調であった専門店も、これまでの大量出店に消費減速が重なり、４月以降は販売不振に陥っています。

＜ホテル＞

全国のホテルの施設数と客室数は、引き続き増加基調が続いており平成18年度末時点の施設数は9,165軒、客室数は721,098室となりました。

東京都心部では、ここ数年外資系最高級ホテルが相次いで供給されたため需給バランスの悪化が懸念されましたが、景気拡大に伴う国内外のビジネス需要の増加や、官民一体で取り組んでいるビジット・ジャパン・キャンペーンの効果から訪日外客数が順調に増加したため需給バランスは維持されていました。

しかし平成20年に入り訪日外客数の伸びが、やや鈍化しています。サブプライムローン問題により、主要顧客である外資系ビジネスマン需要が減少したこととに加えて、原油高に伴う燃油サーチャージの高騰が影響して、外国人の観光需要が減少したためと考えられます。平成20年６月の東京のシティホテル客室稼働率は73.4％であり、目安となる70％を上回っているものの、国際情勢が不安定だった平成15年と同水準にまで低下しており、今後は国内景気の後退懸念もあることから需給バランスの維持が課題となります。

全国55都市の平成20年上期（平成20年１～６月）の稼働状況をみると、平均客室稼働率は73.2％（前年同期比74.4％）、平均定員稼働率は64.5％（同65.5％）と前年をやや下回る水準となりました。

＜住宅＞

平成20年上期の首都圏の賃貸マンション賃料は、需要の堅調さに加えて、新規供給の減少傾向が寄与しているため、需給バランスは良好と思われるものの、上昇した賃料を忌避しての転居控えがあります。

首都圏の新築分譲マンション市場は、価格の上昇による販売不振から悪化しています。平均価格は地価の上昇と建築費の高騰が上昇圧力となり近年になく高い水準で推移しています。これに加え、人気の都心部での供給の減少が購入を踏み止まらせ、平成20年上期の契約率は好不調の目安である７割をほぼ下回っています。在庫は好不調目安の１万戸を８ヶ月連続で上回り、完成在庫も増加し水面下では価格調整が行われている模様です。完成在庫の処理が優先され供給戸数の絞込みも行われており、平成20年上期では21,547戸(前年同期比23.8％減)となりました。９年ぶりに年間６万戸台になった平成19年から更に一段と減少しており、平成５年以来の４万戸台が予測されています。

首都圏の中古マンション市場は、都心の築浅で良質な物件が大量に市場登録されたことに加え、急激に上昇した新築物件との価格比較で需要は喚起されてきました。需要は堅調であると思われ、適正価格が実現すれば、中古市場は活性化すると見込まれます。一方で、新築物件での大幅な価格の調整があれば郊外部を中心として影響を受ける懸念もあります。

＜実績＞

このような運用環境下、本投資法人は当期に戸田パークロジスティックセンター（取得価格9,600百万円）、エス・ティー・ワールドビル（取得価格3,500百万円）、オリックス水道橋ビル（取得価格3,000百万円）及びオリックス品川ビル（取得価格15,200百万円）を取得いたしました。この結果、本投資法人のポートフォリオは平成20年８月31日現在で47物件、投資額262,396百万円（取得価格）となりました。

本投資法人では、従来どおり、首都圏に多数の運用不動産を集中的に保有する特徴を活かし、特定の地域内に存在する複数の運用不動産を一括して管理する、いわゆる「群管理」手法を継続し、効率的な管理体制を実践しております。本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）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13期末（平成20年８月31日）において97.7％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、財務方針に則り、当期は以下のとおり資金調達を実施してまいりました。

平成20年６月６日に１年間延長したコミットメントラインを活用して借換資金や物件取得資金を機動的に調達する一方、借入金利の固定化と返済期限の分散化を目的に、平成20年６月26日に複数の金融機関より15,000百万円の長期借入（固定金利、無担保）を行い、また、平成20年７月31日に株式会社日本政策投資銀行より3,000百万円の長期借入（固定金利、無担保）を行うことでコミットメントラインからの借換えをいたしました。

結果として、平成20年８月31日現在における借入残高は120,650百万円、有利子負債比率は46.7％（注）１．、固定金利比率は85.9％（注）２．、長期借入比率は78.7％（注）３．、無担保借入比率は92.8％（注）４．となりました。

なお、本投資法人の格付取得状況は、当期にスタンダード＆プアーズのアウトルック及び株式会社格付投資情報センターの格付けの方向性が「安定的」から「ポジティブ」に変更され、本書の日付現在において以下のとおりです。

格付機関	格付内容
スタンダード＆プアーズ	長期会社格付け：Ａ－、短期会社格付け：Ａ-２、アウトルック：ポジティブ
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：Ａ＋、格付けの方向性：ポジティブ

（注）１．有利子負債比率は、有利子負債残高を有利子負債残高と出資総額の合計額で除した数値を示したものであり、小数点第２位を四捨五入して記載しております。

（注）２．固定金利比率は、固定金利借入の残高を有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第２位を四捨五入して記載しております。

（注）３．長期借入比率は、長期借入金残高を有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第２位を四捨五入して記載しております。

（注）４．無担保借入比率は、無担保借入金残高を有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第２位を四捨五入して記載しております。

(d) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、平成20年８月期（第13期）の実績として、営業収益10,052百万円、営業利益4,713百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は3,819百万円、当期純利益は3,818百万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（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、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）の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの分配金は15,174円となりました。

（ロ）次期の見通し

外部成長については、ポートフォリオの構築方針及び取得方針に基づき、「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、「ＯＲＩＸシナジー（オリックス不動産株式会社との助言契約）」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、収益の極大化を図ります。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

Ⅰ．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あたって、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を導入し、地域特性を踏まえた綿密な管理等を実施することにより、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まいりました。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まいりました。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なリニューアル工事を実施いたします。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いたします。

ⅲ）法令遵守及び所有者責任の極小化

これまで以上に法令遵守を確保することはもとより、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まいりましたが、今後も継続して推進いたします。

Ⅱ．運用不動産の新規取得及び売却についての課題への対処

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、「用途分散」、「地域分散」、「物件規模」及び「資産の入替え」の４つ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。

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格の総額に対し、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。投資対象は、主たる用途が居住以外の用に供されるものに限り（平成20年５月29日時点で保有しているものを除きます。）、物流施設、商業施設、ホテル、それ以外の用途の不動産へ用途毎にきめ細かく厳選投資します。

ⅱ）地域分散

首都圏（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）首都圏とは、一都三県（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）を意味します。

ⅲ）物件規模

事務所（オフィス）については、原則として、中規模（注）以上の物件を中心に投資を行います。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（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。

（注）中規模とは、特に事務所（オフィス）については延床面積3,000㎡～15,000㎡程度のものをいいます。

ⅳ）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、機動的に物件の取得・保有・売却を行うことを目指します。

Ⅲ．資金調達

負債・資本のバランスがとれた財務政策を推進いたします。

資金調達面では、借入の戦略的な無担保化、借入金利の固定化、返済期限の分散化、金融環境に応じた最適な調達スプレッド等を目指します。並行して、健全な資産成長を伴う自己資本の充実を図るため、分配金の希薄化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。（金利スワップによる金利の固定化分を含みます。）
・ 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。
・ 安定性向上のため、調達先金融機関の多様化を図ります。
・ 投資法人債市場を含む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を活用いたします。
・ 機動性を高めるため、無担保借入での資金調達を進めます。

＜資本市場＞

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

Ⅳ．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、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会及び取締役会並びに本投資法人の役員会に付議することによりチェックを行います。
・ 投資法人ホームページ（www.orixjreit.com）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

平成21年２月期（第14期：平成20年９月１日～平成21年２月28日）及び平成21年８月期（第15期：平成21年３月１日～平成21年８月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

※　平成21年２月期（第14期：平成20年９月１日～平成21年２月28日）

営業収益	10,525百万円
営業利益	4,971百万円
経常利益	3,931百万円
当期純利益	3,929百万円
１口当たり分配金	15,617円
１口当たり利益超過分配金	0円

※　平成21年８月期（第15期：平成21年３月１日～平成21年８月31日）

営業収益	10,514百万円
営業利益	4,866百万円
経常利益	3,798百万円
当期純利益	3,796百万円
１口当たり分配金	15,087円
１口当たり利益超過分配金	0円

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

また、12ページ記載の「平成21年２月期（第14期：平成20年９月１日～平成21年２月28日）及び平成21年８月期（第15期：平成21年３月１日～平成21年８月31日）運用状況予想の前提条件」のとおり、以下の運用不動産の取得・譲渡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しております。
平成20年10月16日現在の概況等は以下のとおりです。

・オリックス名古屋錦ビル
［取得の概要］

取得資産　　　　：不動産信託受益権
※本投資法人は不動産信託受益権を取得後、同日付にて当該信託契約を解約し、本物件の所有権を取得いたしました。
取得価格　　　　：12,500百万円
取得日　　　　　：平成20年９月29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　　　　　：愛知県名古屋市中区錦一丁目５番13号
用途　　　　　　：事務所・車庫
面積　　　　　　：土地　1,774.87㎡
　　　　　　　　　建物　13,859.62㎡
構造　　　　　　：鉄骨造陸屋根16階建
建築時期　　　　：平成19年１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　　　：10,261.84㎡
総賃貸可能面積　：10,261.84㎡
稼働率　　　　　：100.0％
鑑定評価額　　　：12,500百万円
（試算価格）
積算価格　　：11,400百万円
収益価格
ＤＣＦ法　：12,300百万円
ＤＲ　　　：4.3％
ＴＣＲ　　：4.7％
ＤＣ法　　：12,600百万円
ＣＲ　　　：4.5％
価格時点　　：平成20年８月31日
鑑定評価業者：財団法人日本不動産研究所
(注)上記テナントの内容に関しましては、平成20年９月16日時点での数値を記載しております。
また、テナントの総数には、駐車場賃貸借契約のみのテナントを含んでおりません。

・市川ロジスティクスセンター

［取得の概要］

取得資産　　　　　：不動産信託受益権
※本投資法人は不動産信託受益権を取得後、同日付にて当該信託契約を解約し、本物件の所有権を取得いたしました。
取得価格　　　　　：8,300百万円
取得日　　　　　　：平成20年９月29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	：千葉県市川市二俣新町20番地７
用途	：倉庫
面積	：土地　19,834.80㎡ 建物　37,456.96㎡
構造	：鉄骨造合金メッキ鋼板葺５階建
建築時期	：平成20年６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	：37,456.96㎡
総賃貸可能面積	：37,456.96㎡
稼働率	：100.0％
鑑定評価額	：8,300百万円

（試算価格）

積算価格	：8,080百万円
収益価格	
ＤＣＦ法	：8,250百万円
ＤＲ	：4.5％
ＴＣＲ	：5.3％
ＤＣ法	：8,350百万円
ＣＲ	：5.0％
価格時点	：平成20年８月31日
鑑定評価業者	：財団法人日本不動産研究所

（注）上記テナントの内容に関しましては、平成20年９月19日時点での数値を記載しております。

資産の譲渡について

ラウンドクロス心斎橋を決算日以降に譲渡しております。詳細については、後記「３．財務諸表 /（7）財務諸表に関する注記事項 /（重要な後発事象に関する注記）」をご参照下さい。

平成21年２月期（第14期：平成20年９月１日～平成21年２月28日）及び
平成21年８月期（第15期：平成21年３月１日～平成21年８月31日）運用状況予想の前提条件

計算期間	平成21年２月期（第14期：平成20年９月１日～平成21年２月28日） 平成21年８月期（第15期：平成21年３月１日～平成21年８月31日）
保有物件	運用状況の予想にあたっては、平成20年８月期末（平成20年８月31日）時点で保有している47物件から、第14期に売却した「ラウンドクロス心斎橋」を除くと共に、新たに取得した「オリックス名古屋錦ビル」及び「市川ロジスティクスセンター」を加えた48物件を前提としております。
発行済投資口数	平成20年８月31日時点の発行済投資口数251,622口を前提にしております。
有利子負債比率	下記算式をベースに算出した平成20年９月29日時点の有利子負債比率は47.9％です。 有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100
営業収益	物件売却益については、「ラウンドクロス心斎橋」の売却により平成21年２月期に185百万円を見込んでおります。
営業費用	・保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 ・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こと、定期的に発生する金額でないこと等から、平成21年２月期及び平成21年８月期の修繕費は、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。 ・公租公課については、平成21年２月期に681百万円、平成21年８月期に760百万円を見込んでおります。 ・減価償却費については、平成21年２月期に1,938百万円、平成21年８月期に1,959百万円を見込んでおります。
営業外費用	支払利息については、平成21年２月期に1,016百万円、平成21年８月期に1,048百万円を見込んでおります。
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な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

(1) 貸借対照表

		前期 （平成20年２月29日現在）		当期 （平成20年８月31日現在）		増減	
区分	注記 番号	金額（百万円）	構成比 （%）	金額（百万円）	構成比 （%）	金額 （百万円）	前期比 （%）
（資産の部）							
Ⅰ　流動資産							
現金及び預金	※２	21,103		22,090		987	
営業未収入金		313		428		114	
未収消費税等		―		317		317	
未収還付法人税等		6		7		1	
前払費用		65		61		△4	
繰延税金資産		3		2		△0	
その他の流動資産		24		24		0	
貸倒引当金		△5		△5		△0	
流動資産合計		21,511	8.6	22,927	8.2	1,416	6.6
Ⅱ　固定資産							
１．有形固定資産							
建物	※1,2	65,232		70,764		5,532	
建物附属設備	※1,2	18,764		19,662		897	
構築物	※1,2	736		1,009		272	
機械及び装置	※１	1,556		1,593		36	
工具器具及び備品	※１	106		95		△10	
土地	※２	139,406		162,820		23,414	
建設仮勘定		1		34		33	
有形固定資産合計		225,804	90.8	255,980	91.3	30,176	13.4
２．無形固定資産							
借地権		842		842		―	
ソフトウェア		1		1		△0	
その他の無形固定資産		0		0		―	
無形固定資産合計		844	0.3	844	0.3	△0	△0.0
３．投資その他の資産							
修繕積立金		326		364		37	
差入敷金保証金		97		97		―	
長期前払費用		174		196		21	
投資その他の資産合計		598	0.3	657	0.2	58	9.9
固定資産合計		227,247	91.4	257,483	91.8	30,235	13.3
資産合計		248,759	100.0	280,410	100.0	31,651	12.7

区分	注記番号	前期（平成20年２月29日現在）金額（百万円）	前期 構成比（%）	当期（平成20年８月31日現在）金額（百万円）	当期 構成比（%）	増減 金額（百万円）	増減 前期比（%）
（負債の部）							
Ⅰ　流動負債							
営業未払金		354		419		65	
短期借入金	※３	4,000		17,000		13,000	
１年以内返済予定長期借入金	※２	8,650		8,650		－	
未払金		474		486		11	
未払費用		289		358		69	
未払消費税等		358		－		△358	
前受金		1,475		1,617		141	
その他の流動負債		61		24		△36	
流動負債合計		15,663	6.3	28,557	10.2	12,893	82.3
Ⅱ　固定負債							
長期借入金		77,000		95,000		18,000	
預り敷金保証金		14,196		15,221		1,024	
固定負債合計		91,196	36.7	110,221	39.3	19,024	20.9
負債合計		106,860	43.0	138,778	49.5	31,917	29.9
（純資産の部）	※４						
Ⅰ　投資主資本							
１．出資総額		137,814		137,814		－	
２．剰余金							
当期未処分利益		4,084		3,818		△266	
投資主資本合計		141,898	57.0	141,632	50.5	△266	△0.2
純資産合計		141,898	57.0	141,632	50.5	△266	△0.2
負債・純資産合計		248,759	100.0	280,410	100.0	31,651	12.7

(2) 損益計算書

		前期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日		当期 自　平成20年３月１日 至　平成20年８月31日		増減	
区分	注記番号	金額（百万円）	百分比（%）	金額（百万円）	百分比（%）	金額（百万円）	前期比（%）
１．営業収益		9,974	100.0	10,052	100.0	78	0.8
賃貸事業収入	※１	8,338		8,818		480	
その他賃貸事業収入	※１	1,161		1,234		72	
不動産等売却益	※２	474		－		△474	
２．営業費用		5,048	50.6	5,338	53.1	290	5.7
賃貸事業費用	※１	4,240		4,506		266	
資産運用報酬		565		567		1	
資産保管報酬		31		34		2	
一般事務委託報酬		115		130		14	
役員報酬		9		9		－	
会計監査人報酬		12		12		－	
その他の営業費用		73		79		5	
営業利益		4,925	49.4	4,713	46.9	△212	△4.3
３．営業外収益		48	0.5	45	0.4	△3	△7.7
受取利息		41		41		△0	
未払分配金戻入		3		3		0	
消費税等還付加算金		3		－		△3	
その他の営業外収益		0		0		0	
４．営業外費用		914	9.2	939	9.3	25	2.8
支払利息		783		878		95	
投資口交付費		71		－		△71	
その他の営業外費用		59		61		1	
経常利益		4,060	40.7	3,819	38.0	△241	△5.9
５．特別利益		25	0.3	－	－	△25	△100.0
資産運用会社の善管注意義務違反に伴う受取損害賠償金		25		－		△25	
税引前当期純利益		4,085	41.0	3,819	38.0	△266	△6.5
法人税、住民税及び事業税		1		0		△0	
法人税等調整額		△0		0		0	
当期純利益		4,084	40.9	3,818	38.0	△266	△6.5
前期繰越利益		0		0		△0	
当期未処分利益		4,084		3,818		△266	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成19年９月１日　至 平成20年２月29日）　（単位：百万円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金 当期未処分利益	投資主資本合計	
平成19年８月31日残高	120,860	3,284	124,144	124,144
当期変動額				
新投資口の発行	16,953	－	16,953	16,953
剰余金の分配	－	△3,284	△3,284	△3,284
当期純利益	－	4,084	4,084	4,084
当期変動額合計	16,953	800	17,754	17,754
平成20年２月29日残高　※	137,814	4,084	141,898	141,898

当期（自 平成20年３月１日　至 平成20年８月31日）　（単位：百万円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金 当期未処分利益	投資主資本合計	
平成20年２月29日残高	137,814	4,084	141,898	141,898
当期変動額				
剰余金の分配	－	△4,084	△4,084	△4,084
当期純利益	－	3,818	3,818	3,818
当期変動額合計	－	△266	△266	△266
平成20年８月31日残高　※	137,814	3,818	141,632	141,632

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日	当期 自　平成20年３月１日 至　平成20年８月31日
	金額（円）	金額（円）
Ⅰ　当期未処分利益	4,084,728,957	3,818,364,910
Ⅱ　分配金の額	4,084,579,926	3,818,112,228
（投資口１口当たりの分配金の額）	(16,233)	(15,174)
Ⅲ　次期繰越利益	149,031	252,682

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第38条及び別紙３第１項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90％に相当する金額を超えるものとしております。 かかる方針をふまえ、当期は配当可能所得の金額（支払配当損金算入前の当期課税所得）を超えない額で発行済投資口数251,622口の整数倍数の最大値となる4,084,579,926円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約別紙３第２項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。	同左 かかる方針をふまえ、当期は配当可能所得の金額（支払配当損金算入前の当期課税所得）を超えない額で発行済投資口数251,622口の整数倍数の最大値となる3,818,112,228円を利益分配金として分配することといたしました。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。

(5) キャッシュ・フロー計算書

		前期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日	当期 自　平成20年３月１日 至　平成20年８月31日	増減
区分	注記番号	金額（百万円）	金額（百万円）	金額（百万円）
Ⅰ　営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		4,085	3,819	△266
減価償却費		1,639	1,773	133
長期前払費用償却費		38	42	4
投資口交付費		71	－	△71
貸倒引当金の増加・減少額		1	0	△1
受取利息		△41	△41	0
支払利息		783	878	95
固定資産除却損		3	14	10
営業未収入金の増加・減少額		167	△114	△281
未収消費税等の増加・減少額		254	△317	△571
未払消費税等の増加・減少額		358	△358	△716
前払費用の増加・減少額		1	4	2
長期前払費用の支払額		△5	△64	△58
有形固定資産の売却による減少額		4,712	－	△4,712
修繕積立金の取崩額		－	1	1
営業未払金の増加・減少額		△41	34	76
未払金の増加・減少額		28	8	△20
前受金の増加・減少額		△11	141	153
その他		△46	△23	22
小計		12,000	5,798	△6,201
利息の受取額		39	42	2
利息の支払額		△837	△806	30
法人税等の支払額		△5	△2	3
営業活動によるキャッシュ・フロー		11,196	5,031	△6,164

		前期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日	当期 自　平成20年３月１日 至　平成20年８月31日	増減
区分	注記番号	金額（百万円）	金額（百万円）	金額（百万円）
Ⅱ　投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入による支出		△2,055	△1,246	808
定期預金の払出による収入		7,036	1,079	△5,956
有形固定資産の取得による支出		△136	△31,933	△31,796
預り敷金保証金の収入		699	1,394	694
預り敷金保証金の支出		△707	△399	307
差入敷金保証金の支出		△20	―	20
修繕積立金の支出		△17	△25	△8
投資活動によるキャッシュ・フロー		4,799	△31,130	△35,930
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		40,300	77,300	37,000
短期借入金の返済による支出		△63,600	△64,300	△700
長期借入金の借入による収入		1,000	18,000	17,000
投資口の発行による収入		16,953	―	△16,953
投資口交付費の支出		△71	―	71
分配金の支払額		△3,283	△4,081	△797
財務活動によるキャッシュ・フロー		△8,701	26,918	35,620
Ⅳ　現金及び現金同等物の増加・減少額		7,294	819	△6,474
Ⅴ　現金及び現金同等物の期首残高		12,729	20,023	7,294
Ⅵ　現金及び現金同等物の期末残高	※	20,023	20,843	819

(6) 重要な会計方針

項目	前期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日	当期 自　平成20年３月１日 至　平成20年８月31日
１．固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。 建物　34～50年 建物附属設備　６～18年 構築物　10～20年 機械及び装置　15～18年 （追加情報） 平成19年度税制改正により、当期より平成19年３月31日以前に取得した有形固定資産につきましては、同税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価格の５％まで償却した営業期間の翌営業期間以後５年間で備忘価格の１円を残して均等償却する方法を採用しております。 この結果により営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微です。 (2) 無形固定資産 定額法によっております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（５年）に基づく定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 定額法によっております。	(1) 有形固定資産 定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。 建物　31～50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) 無形固定資産 同左 (3) 長期前払費用 同左
２．繰延資産の処理方法	投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。	――――――
３．引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	貸倒引当金 同左

項目	前期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日	当期 自　平成20年３月１日 至　平成20年８月31日
４．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。	固定資産税等の処理方法 同左 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72百万円です。
５．リース取引の処理方法	――――――	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。
６．ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジの有効性評価の方法 同左

項目	前期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日	当期 自　平成20年３月１日 至　平成20年８月31日
７．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３箇月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
８．消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	同左

(7) 財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

前期 （平成20年２月29日現在）	当期 （平成20年８月31日現在）
※１　有形固定資産の減価償却累計額 12,530百万円	※１　有形固定資産の減価償却累計額 14,297百万円
※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。 （担保資産） 現金及び預金　1,232百万円 建物　8,758百万円 建物附属設備　2,777百万円 構築物　85百万円 土地　21,898百万円 （合計）　34,751百万円 （担保付債務） １年以内返済予定長期借入金　8,650百万円	※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。 （担保資産） 現金及び預金　1,262百万円 建物　8,664百万円 建物附属設備　2,654百万円 構築物　83百万円 土地　21,898百万円 （合計）　34,562百万円 （担保付債務） １年以内返済予定長期借入金　8,650百万円
※３　コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しております。 コミットメントライン契約の総額　27,000百万円 借入実行残高　4,000百万円 借入未実行残高　23,000百万円	※３　コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しております。 コミットメントライン契約の総額　27,000百万円 借入実行残高　17,000百万円 借入未実行残高　10,000百万円
※４　投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 50百万円	※４　投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 同左

（損益計算書に関する注記）

前期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日			当期 自　平成20年３月１日 至　平成20年８月31日		
※１　不動産賃貸事業損益の内訳	（単位：百万円）		※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			Ａ．不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入			賃貸事業収入		
（賃料）	7,364		（賃料）	7,858	
（共益費）	973	8,338	（共益費）	960	8,818
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入		
（駐車場使用料）	207		（駐車場使用料）	202	
（解約違約金）	25		（解約違約金）	34	
（その他営業収入）	929	1,161	（その他営業収入）	996	1,234
不動産賃貸事業収益合計		9,500	不動産賃貸事業収益合計		10,052
Ｂ．不動産賃貸事業費用			Ｂ．不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用			賃貸事業費用		
（管理業務費）	957		（管理業務費）	971	
（水道光熱費）	800		（水道光熱費）	856	
（公租公課）	672		（公租公課）	709	
（損害保険料）	13		（損害保険料）	12	
（修繕費）	130		（修繕費）	143	
（減価償却費）	1,639		（減価償却費）	1,773	
（貸倒引当金繰入額）	2		（貸倒引当金繰入額）	0	
（その他賃貸事業費用）	24	4,240	（その他賃貸事業費用）	39	4,506
不動産賃貸事業費用合計		4,240	不動産賃貸事業費用合計		4,506
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）		5,259	Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）		5,546
※２　不動産等売買損益の内訳	（単位：百万円）		――――――		
ラウンドクロス青山					
不動産等売却収入	5,250				
不動産等売却原価	4,712				
その他売却費用	62				
不動産等売却益	474				

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日	当期 自　平成20年３月１日 至　平成20年８月31日
※ 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口の総口数　2,000,000口 発行済投資口数　251,622口	※ 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 同左

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

前期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日	当期 自　平成20年３月１日 至　平成20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20年２月29日現在） 現金及び預金　21,103百万円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金　△1,079百万円 現金及び現金同等物　20,023百万円	※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20年８月31日現在） 現金及び預金　22,090百万円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金　△1,246百万円 現金及び現金同等物　20,843百万円

（リース取引に関する注記）

前期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日	当期 自　平成20年３月１日 至　平成20年８月31日
――――――	１．リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引（貸主側） (1) リース物件の取得価額、減価償却累計額及び期末残高

	取得価額（百万円）	減価償却累計額（百万円）	期末残高（百万円）
建物	3,213	54	3,159
建物附属設備	491	17	473
構築物	194	9	184
合計	3,899	81	3,817

(2) 未経過リース料期末残高相当額

１年内	84百万円
１年超	3,778百万円
合計	3,862百万円

(3) 受取リース料、減価償却費及び受取利息相当額

受取リース料	149百万円
減価償却費	81百万円
受取利息相当額	134百万円

(4) 利息相当額の算定方法
　利息相当額の各期への配分方法については、利息法によっております。

前期	当期
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　2,382百万円 １年超　7,559百万円 合計　9,941百万円	２．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　2,773百万円 １年超　9,835百万円 合計　12,609百万円

（有価証券に関する注記）

前期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日	当期 自　平成20年３月１日 至　平成20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

（デリバティブ取引に関する注記）

前期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日	当期 自　平成20年３月１日 至　平成20年８月31日
１．取引の状況に関する事項	１．取引の状況に関する事項
(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。	(1) 取引の内容 同左
(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。	(2) 取引に対する取組方針 同左
(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。	(3) 取引の利用目的 同左
① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。	① ヘッジ会計の方法 同左
② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利	② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左
③ ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。	③ ヘッジ方針 同左
④ ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。	④ ヘッジ有効性評価の方法 同左
(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。	(4) 取引に係るリスクの内容 同左
(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っております。	(5) 取引に係るリスク管理体制 同左
２．取引の時価等に関する事項 特例処理が適用されているため、注記を省略しております。	２．取引の時価等に関する事項 同左

（退職給付に関する注記）

前期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日	当期 自　平成20年３月１日 至　平成20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

（税効果会計に関する注記）

前期 （平成20年２月29日現在）		当期 （平成20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		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）		（繰延税金資産）	
未払事業所税損金不算入額	1百万円	未払事業所税損金不算入額	1百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	2百万円	貸倒引当金損金算入限度超過額	1百万円
その他	0百万円	その他	0百万円
繰延税金資産合計	3百万円	繰延税金資産合計	2百万円
繰延税金資産の純額	3百万円	繰延税金資産の純額	2百万円
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		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	39.67％	法定実効税率	39.39％
（調整）		（調整）	
支払分配金の損金算入額	△39.66％	支払分配金の損金算入額	△39.38％
その他	0.02％	その他	0.02％
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03％	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03％

（持分法損益等に関する注記）

前期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日	当期 自　平成20年３月１日 至　平成20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に関する注記）

前期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日	当期 自　平成20年３月１日 至　平成20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。	１．親会社及び法人主要株主等 同左
２．役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。	２．役員及び個人主要株主等 同左
３．子会社等 該当事項はありません。	３．子会社等 同左
４．兄弟会社等 該当事項はありません。	４．兄弟会社等 同左

（１口当たり情報に関する注記）

前期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日	当期 自　平成20年３月１日 至　平成20年８月31日
１口当たり純資産額　563,936円 １口当たり当期純利益　16,558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　562,878円 １口当たり当期純利益　15,174円 同左

（注）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日	当期 自　平成20年３月１日 至　平成20年８月31日
当期純利益（百万円）	4,084	3,818
期中平均投資口数（口）	246,677	251,622

（重要な後発事象に関する注記）

前期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日	当期 自　平成20年３月１日 至　平成20年８月31日
該当事項はありません。	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。 〔ラウンドクロス心斎橋〕 譲渡価格（注）　14,500百万円 資産の種類　不動産（所有権） 契約日　平成20年９月19日 引渡日　平成20年９月25日 譲渡先　合同会社心斎橋リアルティ 損益に及ぼす影響　営業収益として不動産等売却益約185百万円を計上する予定です。 （注）譲渡価格は、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。

(8) 発行済投資口数の増減

当期においては増資等を行っておらず、発行済投資口数及び出資総額等の異動はありません。

なお、最近５年間における発行済投資口数及び出資総額の増減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）１.
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）２.
平成17年10月12日	第三者割当	2,500	225,372	1,751	120,860	（注）３.
平成19年10月３日	投資口の追加発行（公募）	25,000	250,372	16,146	137,006	（注）４.
平成19年10月30日	第三者割当	1,250	251,622	807	137,814	（注）５.

（注）１．１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）２．１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）３．１口当たり発行価額700,780円にて、（注）２．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。

（注）４．１口当たり発行価格668,360円（引受価額645,854円）にて取得済み物件の取得のための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（25,000口）を行いました。

（注）５．１口当たり発行価額645,854円にて、（注）４．の公募増資に伴い、第三者割当による投資口の追加発行（1,250口）を行いました。

４．役員の異動

（1）本投資法人の役員

平成20年５月29日に開催された本投資法人の第６回投資主総会において、執行役員の牟田興一郎が退任し、新執行役員として小野義夫が選任されました。

なお、本書の日付現在における役員は以下のとおりです。

役職名	氏名 （生年月日）	主要略歴	所有投資口数
執行役員	小野　義夫 （昭和20年12月25日生）	昭和43年４月　株式会社大沢商会　入社 昭和52年４月　オリエント・リース株式会社（現オリックス株式会社）入社 平成３年２月　同社　航空機部長 平成６年８月　ORIX Ireland Limited　会長、ORIX Aviation Systems Limited　社長 平成８年５月　ORIX Europe Limited　社長 平成８年６月　オリックス株式会社　取締役 平成８年７月　同社　取締役欧州総支配人 平成９年４月　ORIX Europe Limited　会長 平成10年４月　オリックス株式会社　取締役米州総支配人、ORIX USA Corporation社長兼CEO 平成11年６月　オリックス株式会社　執行役員米州総支配人 平成11年12月　ORIX USA Corporation　会長 平成13年４月　オリックス株式会社　執行役員海外事業本部長 平成15年６月　オリックス証券株式会社　代表取締役社長 平成18年１月　同社　取締役会長 平成20年４月　オリックス・アセットマネジメント株式会社　顧問（現職） 平成20年５月　本投資法人　執行役員（現職）	6
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　（現職） 平成14年１月　本投資法人　監督役員（現職）	―

役職名	氏名 （生年月日）	主要略歴	所有投資口数
監督役員	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（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（現あずさ監査法人）　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（現職）	－

（注）１．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が、当該法人等のいずれも本投資法人との間には利害関係はありません。

（注）２．執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成20年５月29日に開催された本投資法人の第６回投資主総会において、補欠執行役員として本資産運用会社の代表取締役社長である佐藤光男が選任されました。

（注）３．本投資法人の監督役員３名は、いずれも平成20年５月29日に開催された本投資法人の第６回投資主総会において、再任が決議されました。

(2) 本資産運用会社の役員

本書の日付現在における役員については、最近の有価証券報告書（平成20年５月26日提出）をご参照下さい。

５．参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

（平成20年８月31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（オフィス）	90,118	32.14
		物流施設	－	－
		商業施設	2,531	0.90
		ホテル	－	－
		その他	1,142	0.41
	その他東京23区	事務所（オフィス）	82,509	29.42
		物流施設	－	－
		商業施設	2,493	0.89
		ホテル	－	－
		その他	2,568	0.92
	首都圏その他地域	事務所（オフィス）	6,147	2.19
		物流施設	13,686	4.88
		商業施設	－	－
		ホテル	12,823	4.57
		その他	－	－
	その他地域	事務所（オフィス）	42,767	15.25
		物流施設	－	－
		商業施設	－	－
		ホテル	－	－
		その他	－	－
預金・その他資産			23,620	8.42
資産総額			280,410	100.00

	金額（百万円）	資産総額に対する比率（%）
負債総額	138,778	49.49
純資産総額	141,632	50.51

（注）１．上表における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の価額合計は、当該分類に属する不動産の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）の合計額です。

（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．建設仮勘定の金額は、不動産の金額には含まれておりません。

(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20年８月31日現在）

		地域区分			
		東京都心３区	その他東京23区	首都圏その他地域	その他地域
用途区分	事務所 （オフィス）	青山サンクレストビル ラウンドクロス一番町 ビサイド白金 ラウンドクロス赤坂見附 日本橋イーストビル ラウンドクロス南麻布 ラウンドクロス赤坂 ラウンドクロス三田 芝大門ビル ラウンドクロス築地 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 オリックス赤坂２丁目ビル 日本橋本町１丁目ビル オリックス水道橋ビル オリックス品川ビル	キャロットタワー 東陽ＭＫビル ラウンドクロス元代々木 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 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 ラウンドクロス蒲田 ラウンドクロス新宿５丁目 ＫＮ自由が丘プラザ エス・ティー・ワールドビル	ネオ・シティ三鷹 ラウンドクロス川崎	名古屋伊藤忠ビル ラウンドクロス心斎橋 ＯＲＩＸ高麗橋ビル ＯＲＥ名古屋伏見ビル ルナール仙台
	物流施設			越谷ロジスティックセンター 戸田パークロジスティックセンター	
	商業施設	日本地所南青山ビル	ＣＵＢＥ代官山		
	ホテル			クロスゲート	
	その他	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		

(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」、「首都圏その他地域」及び「その他地域」の４地域に分類しています。「東京都心３区」とは千代田区・中央区・港区の３区を、「その他東京23区」は「東京都心３区」を除いたその他東京23区を指します。また「首都圏その他地域」とは「東京都心3区」及び「その他東京23区」を除いた東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県内の地域を、「その他地域」とは「東京都心３区」、「その他東京23区」及び「首都圏その他地域」を除いた地域を指します。

(注) 3.　上表での用途区分に関し、複数の用途にて利用されている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。

（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20年８月31日現在以下のとおりです。

（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（㎡）	総賃貸面積（㎡）	稼働率（%）
東京都心３区	93,792	33.45	64,442.37	62,503.34	97.0
その他東京23区	87,572	31.23	95,126.79	92,596.02	97.3
首都圏その他地域	32,657	11.65	91,442.69	91,442.69	100.0
その他地域	42,767	15.25	56,706.50	53,992.59	95.2
合計	256,790	91.58	307,718.35	300,534.64	97.7

（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（㎡）	総賃貸面積（㎡）	稼働率（%）
事務所（オフィス）	221,543	79.01	216,169.50	208,985.79	96.7
物流施設	13,686	4.88	55,358.60	55,358.60	100.0
商業施設	5,025	1.79	1,897.18	1,897.18	100.0
ホテル	12,823	4.57	25,942.59	25,942.59	100.0
その他	3,711	1.32	8,350.48	8,350.48	100.0
合計	256,790	91.58	307,718.35	300,534.64	97.7

（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（㎡）	総賃貸面積（㎡）	稼働率（%）
15,000㎡以上	84,838	30.26	164,569.74	161,362.56	98.1
3,000㎡以上 15,000㎡未満	144,412	51.50	126,993.90	123,795.21	97.5
3,000㎡未満	27,539	9.82	16,154.71	15,376.87	95.2
合計	256,790	91.58	307,718.35	300,534.64	97.7

（d）築年数区分

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（㎡）	総賃貸面積（㎡）	稼働率（%）
20年以上	28,882	10.30	36,466.42	33,949.00	93.1
15年以上20年未満	48,590	17.33	62,617.59	60,202.48	96.1
10年以上15年未満	37,911	13.52	52,593.30	51,711.73	98.3
５年以上10年未満	46,390	16.54	49,087.67	48,627.33	99.1
５年未満	95,015	33.88	106,953.37	106,044.10	99.1
合計	256,790	91.58	307,718.35	300,534.64	97.7

（注）１．上表の「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位を四捨五入して記載しております。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位を四捨五入して記載しております。
（注）３．「(c) 規模区分」の延床面積による区分は、本投資法人保有の持分にかかわりなく、建物一棟全体の延床面積を基準にしております。

（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うえ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、これらに係る取引価格に必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法（取引事例比較法）による比準価格。

(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。）による収益価格に分類されます。ＤＣＦ法は、対象不動産を一定期間保有し、その後売却することを前提として、この保有期間（収益期間）の純収益の現在価値の総和と保有期間経過後の転売価格等の現在価値を加算して収益価格を試算する手法です。また、ＤＣ法は安定的な標準化純収益を還元利回りで永久還元して収益価格を試算する手法です。

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際の鑑定評価は、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、森井総合鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所及び株式会社ヒロ＆リーエスネットワーク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。

不動産鑑定評価の結果及び帳簿価額

以下は、平成20年８月31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、同日時点における帳簿価額（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、森井総合鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所及び株式会社ヒロ＆リーエスネットワーク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なっております。

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あたって、不動産の価格判定の基準日とした時点であり、運用不動産の鑑定評価にあたっては、全て平成20年８月31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上記価格時点における帳簿価額（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係るものであり、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20年８月31日現在）

		物件名	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						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(%)	積算価格（百万円）		
事務所（オフィス）	東京都心３区	青山サンクレストビル	4,600	谷澤	1.55	4,670	4.6	4,570	4.8	4.9	7,740	3,398	1.21
		ラウンドクロス一番町	4,910	谷澤	1.65	4,940	4.8	4,900	5.0	5.1	3,810	3,649	1.30
		ビサイド白金	1,570	谷澤	0.53	1,590	5.0	1,560	5.2	5.3	2,240	1,320	0.47
		ラウンドクロス赤坂見附	2,520	谷澤	0.85	2,580	4.2	2,500	4.4	4.5	1,700	1,676	0.60
		日本橋イーストビル	1,740	谷澤	0.59	1,720	5.3	1,750	5.1	5.6	1,150	1,639	0.58
		ラウンドクロス南麻布	1,441	中央	0.48	1,500	5.8	1,441	5.5	6.3	1,699	1,321	0.47

（平成20年８月31日現在）

		物件名	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						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(%)	積算価格（百万円）		
事務所（オフィス）	東京都心３区	ラウンドクロス赤坂	3,101	中央	1.04	3,157	5.8	3,101	5.5	6.3	3,027	2,872	1.02
		ラウンドクロス三田	1,704	中央	0.57	1,830	5.1	1,704	4.8	5.6	1,429	1,717	0.61
		芝大門ビル	1,933	中央	0.65	2,395	5.5	1,933	5.2	6.0	2,046	2,202	0.79
		ラウンドクロス築地	3,774	中央	1.27	3,788	5.5	3,774	5.2	6.0	2,341	3,242	1.16
		オリックス神保町ビル	4,384	中央	1.47	4,210	5.1	4,384	4.8	5.6	3,419	4,052	1.45
		オリックス芝２丁目ビル	8,634	中央	2.90	9,413	5.1	8,634	4.8	5.6	5,631	7,072	2.52
		青山２４６ビル	7,696	中央	2.59	8,143	4.2	7,696	3.9	4.7	5,605	5,483	1.96
		オリックス赤坂２丁目ビル	27,500	中央	9.25	30,810	4.2	27,500	3.9	4.7	12,530	21,669	7.73
		日本橋本町１丁目ビル	10,600	日本	3.56	10,800	4.1	10,400	3.9	4.3	7,660	10,450	3.73
		オリックス水道橋ビル	2,990	日本	1.01	3,030	4.2	2,950	4.1	4.5	2,170	3,025	1.08
		オリックス品川ビル	15,300	日本	5.14	15,400	4.0	15,200	3.7	4.1	13,600	15,322	5.46
		東京都心３区 計	104,397		35.10	109,976		103,997			77,797	90,118	32.14
	その他東京23区	キャロットタワー	6,460	谷澤	2.17	6,450	5.3	6,460	5.3	5.6	5,090	4,745	1.69
		東陽ＭＫビル	5,480	谷澤	1.84	5,350	5.6	5,540	5.6	5.9	4,440	4,630	1.65
		ラウンドクロス元代々木	5,710	谷澤	1.92	－	－	5,710	5.7	6.7	5,760	4,621	1.65
		ラウンドクロス西新宿	3,000	谷澤	1.01	3,080	4.5	2,960	4.9	4.8	2,900	2,574	0.92
		ビサイド木場	3,540	谷澤	1.19	3,430	5.4	3,580	5.3	5.7	1,850	2,312	0.82
		ＤＴ外苑	3,400	谷澤	1.14	3,430	4.7	3,380	4.9	5.0	2,880	2,335	0.83
		代々木フォレストビル	1,440	谷澤	0.48	1,420	5.1	1,450	5.2	5.4	1,990	1,476	0.53
		オリックス池袋ビル	10,550	中央	3.55	10,930	4.9	10,550	4.6	5.4	6,016	9,089	3.24
		オリックス新宿ビル	11,820	中央	3.97	12,990	4.3	11,820	4.0	4.8	6,512	8,005	2.85
		ラウンドクロス新宿	11,000	森井	3.70	11,200	4.4	10,800	4.1	4.7	8,180	8,003	2.85
		シーフォートスクエア／センタービルディング	18,090	中央	6.08	20,020	4.7	18,090	4.4	5.2	15,530	17,877	6.38
		ラウンドクロス蒲田	6,367	中央	2.14	6,318	5.8	6,367	5.5	6.3	3,268	5,662	2.02
		ラウンドクロス新宿５丁目	5,220	森井	1.76	5,280	4.6	5,160	4.3	4.8	3,950	4,463	1.59
		ＫＮ自由が丘プラザ	3,120	ヒロ	1.05	3,350	4.1	3,120	4.1	4.3	2,060	3,187	1.14
		エス・ティー・ワールドビル	3,520	ヒロ	1.18	3,670	4.1	3,520	4.1	4.4	2,230	3,524	1.26
		その他東京23区計	98,717		33.19	96,918		98,507			72,656	82,509	29.42
	首都圏その他地域	ネオ・シティ三鷹	3,320	谷澤	1.12	3,280	5.5	3,330	5.6	5.8	2,730	2,051	0.73
		ラウンドクロス川崎	5,481	中央	1.84	5,464	5.3	5,481	5.0	5.8	2,874	4,096	1.46
		首都圏その他地域 計	8,801		2.96	8,744		8,811			5,604	6,147	2.19

（平成20年８月31日現在）

		物件名	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						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(%)	積算価格（百万円）		
事務所（オフィス）	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	5,810	谷澤	1.95	5,730	5.9	5,850	5.8	6.2	5,810	5,258	1.88
		ラウンドクロス心斎橋	13,700	森井	4.61	13,900	4.7	13,400	4.4	5.0	21,700	14,199	5.06
		ＯＲＩＸ高麗橋ビル	6,489	中央	2.18	6,680	5.0	6,489	4.7	5.5	4,237	5,303	1.89
		ＯＲＥ名古屋伏見ビル	11,540	中央	3.88	12,140	4.9	11,540	4.6	5.4	7,994	9,566	3.41
		ルナール仙台	7,300	日本	2.45	7,400	5.5	7,200	5.3	5.7	7,010	8,440	3.01
		その他地域　計	44,839		15.08	45,850		44,479			46,751	42,767	15.25
	事務所（オフィス）　計		256,754		86.33	261,488		255,794			202,808	221,543	79.01
物流施設	首都圏その他地域	越谷ロジスティックセンター	3,822	中央	1.29	3,716	5.8	3,822	5.2	6.3	2,470	3,932	1.40
		戸田パークロジスティックセンター	9,590	日本	3.22	9,660	4.9	9,520	4.6	5.1	8,150	9,753	3.48
		首都圏その他地域　計	13,412		4.51	13,376		13,342			10,620	13,686	4.88
	物流施設　計		13,412		4.51	13,376		13,342			10,620	13,686	4.88
商業施設	東京都心３区	日本地所南青山ビル	3,158	中央	1.06	3,414	4.4	3,158	4.1	4.9	2,006	2,531	0.90
		東京都心３区　計	3,158		1.06	3,414		3,158			2,006	2,531	0.90
	その他東京23区	ＣＵＢＥ代官山	2,513	中央	0.84	2,648	5.0	2,513	4.6	5.5	2,109	2,493	0.89
		その他東京23区計	2,513		0.84	2,648		2,513			2,109	2,493	0.89
	商業施設　計		5,671		1.91	6,062		5,671			4,115	5,025	1.79
ホテル	首都圏その他地域	クロスゲート	17,800	谷澤	5.98	17,800	5.7	17,800	5.7	6.0	16,200	12,823	4.57
		首都圏その他地域　計	17,800		5.98	17,800		17,800			16,200	12,823	4.57
	ホテル　計		17,800		5.98	17,800		17,800			16,200	12,823	4.57
その他	東京都心３区	パークアクシス西麻布ステージ	1,210	谷澤	0.41	1,220	4.8	1,200	5.0	5.1	1,080	1,142	0.41
		東京都心３区　計	1,210		0.41	1,220		1,200			1,080	1,142	0.41
	その他東京23区	グランドメゾン白山	471	谷澤	0.16	469	5.7	472	5.7	6.0	467	421	0.15
		ソネット上池袋	2,100	谷澤	0.71	2,080	6.1	2,110	6.1	6.4	2,310	2,147	0.77
		その他東京23区計	2,571		0.86	2,549		2,582			2,777	2,568	0.92
	その他　計		3,781		1.27	3,769		3,782			3,857	3,711	1.32
総　計			297,418		100.00	302,495		296,389			237,600	256,790	91.58

（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、「日本」は財団法人日本不動産研究所、「ヒロ」は株式会社ヒロ＆リーエスネットワークを表します。

（注）２．鑑定評価額及び帳簿価額は百万円未満を切捨てして記載しております。

（注）３．ポートフォリオ占有率の計算にあたっては、小数点第３位を四捨五入して記載しております。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．投資比率の計算にあたっては、小数点第３位を四捨五入して記載しております。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係る付随費用は、取得価額として資産計上しております。

（注）６．ラウンドクロス元代々木では、建物の経済的残存耐用年数が満了した場合において、現況と同程度の建物の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。

（ニ）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6.8%、全物件の再調達価格合計は1,536.6億円となっております。

		物件名	修繕費分析				地震リスク分析	
			調査日より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（オフィス）	東京都心３区	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
		ラウンドクロス一番町	（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
		ビサイド白金	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
		ラウンドクロス南麻布	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
		ラウンドクロス赤坂	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
		ラウンドクロス三田	（注）３． 123,170	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18年７月	平成18年７月５日	16	8.2
		芝大門ビル	（注）３． 128,980	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18年７月	平成18年７月５日	14	8.0
		ラウンドクロス築地	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． 137,935	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18年７月	平成18年７月４日	14	7.0
		オリックス赤坂２丁目ビル	（注）３． 20,460	株式会社竹中工務店	平成18年２月15日	平成18年１月19日	12	37.9
		日本橋本町１丁目ビル	（注）３． 84,600	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19年２月	平成19年１月19日	14	19.4
		オリックス水道橋ビル	（注）３． 29,090	西松建設株式会社	平成20年３月10日	平成20年１月18日	12	5.9
		オリックス品川ビル	（注）３． 22,520	日本管財株式会社	平成20年５月	平成20年２月８日	11	20.2
	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
		ラウンドクロス元代々木	（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
		ビサイド木場	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
		ＤＴ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
		ラウンドクロス新宿	（注）３． 60,800	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11月	平成17年10月21日	14	14.0
		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
		ラウンドクロス蒲田	（注）３． 215,170	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18年１月	平成17年10月29日	14	26.6
		ラウンドクロス新宿５丁目	（注）３． 38,390	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19年３月	平成19年２月５日	12	10.7
		ＫＮ自由が丘プラザ	（注）３． 21,890	株式会社三菱地所設計	平成19年４月	平成19年４月６日	14	3.4
		エス・ティー・ワールドビル	（注）３． 9,650	日本管財株式会社	平成20年２月	平成20年１月30日	13	4.4

		物件名	修繕費分析				地震リスク分析	
			調査日より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（オフィス）	首都圏その他地域	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
		ラウンドクロス川崎	（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
		ラウンドクロス心斎橋	（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
		ルナール仙台	（注）３． 489,850	株式会社三菱地所設計	平成19年５月	平成19年４月27日	7	41.2
物流施設	首都圏その他地域	越谷ロジスティックセンター	（注）３． 6,760	株式会社竹中工務店	平成18年４月18日	平成18年２月21日	12	17.0
		戸田パークロジスティックセンター	（注）３． 32,030	日本管財株式会社	平成20年３月	平成20年１月24日	15	28.5
商業施設	東京都心３区	日本地所南青山ビル	（注）３． 21,620	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18年７月	平成18年７月４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
ホテル	首都圏その他地域	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
その他	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

（注）１．上記修繕費分析の数値は、本投資法人の持分にかかわりなく建物一棟全体（ただし、「東陽ＭＫビル」及び「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、本投資法人の所有する部分）に係る数値です。

（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もとに算定しますが、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、小数点第２位を四捨五入して記載しております。上記記載の数値は、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物一棟全体（ただし、「東陽ＭＫビル」に関しては本投資法人の所有する部分、「シーフォートスクエア／センタービルディング」に関してはセンタービルディングを含むシーフォートスクエア全体）に係る数値です。

（注）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。

（ホ）資本的支出の概要

(a) 資本的支出の予定

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

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	既払総額
青山サンクレストビル（東京都港区）	全体改修工事	自　平成20年２月 至　平成21年４月	202	38	39
ＤＴ外苑（東京都渋谷区）	空調機更新	自　平成20年６月 至　平成21年10月	74	35	35
ルナール仙台（宮城県仙台市）	共用部内装改修	自　平成20年９月 至　平成20年11月	26	－	－
クロスゲート（神奈川県横浜市）	エスカレーター改修	自　平成20年10月 至　平成21年８月	23	－	－
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）	中央監視設備更新	自　平成20年７月 至　平成21年３月	36	－	－

(b) 期中の資本的支出

運用不動産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は159百万円であり、当期費用に区分された修繕費143百万円と併せ、302百万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）
青山２４６ビル（東京都港区）	空調機更新	自　平成20年４月 至　平成20年６月	43
ＤＴ外苑（東京都渋谷区）	空調機更新	自　平成20年６月 至　平成20年７月	35
その他の資本的支出			81
合計			159

(c) 長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払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。

	第９期	第10期	第11期	第12期	第13期
前期末積立金残高（百万円）	747	900	982	1,069	1,211
当期積立額（百万円）	362	229	324	371	348
当期積立金取崩額（百万円）	210	148	237	229	151
次期繰越額（百万円）	900	982	1,069	1,211	1,408

(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20年８月31日現在364百万円を積み立てております。

（ヘ）主要な不動産の情報

各運用不動産について、その総賃貸収入が平成20年８月期（第13期）の総賃貸収入合計の10％以上を占める物件はありません。

(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20年８月31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賃貸し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」を合計して求めます。

「総賃貸可能面積」

個々の運用不動産に係る本投資法人の所有部分において賃貸が実務的に可能な事務所（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」を合計して求めます。

「稼働率」

個々の運用不動産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を指します。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を指します。稼働率の数値は、小数点第２位を四捨五入して記載しております。

「契約賃料合計」

契約賃料合計とは、個々の運用不動産の本投資法人の所有部分に係るテナントとの間で、総賃貸面積に係る賃貸借契約上規定されている１箇月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約に規定されている駐車場使用料、歩合賃料及びその他の契約上の賃料は含みません。）の合計を意味します。なお、「全契約賃料合計」は、全ての運用不動産の「契約賃料合計」の合計として求めます。

「敷金等合計」

個々の運用不動産の本投資法人の所有部分に係るテナントとの間で、本投資法人が預かっている敷金・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20年８月31日現在）

		物件名	テナント数	総賃貸面積（㎡）	総賃貸可能面積（㎡）	稼働率（%）	契約賃料合計（円）	敷金等合計（円）
事務所（オフィス）	東京都心３区	青山サンクレストビル	4	2,769.48	2,769.48	100.0	24,428,660	268,165,200
		ラウンドクロス一番町	6	3,300.66	3,300.66	100.0	24,351,177	249,369,740
		ビサイド白金	13	1,852.86	2,089.41	88.7	8,001,540	52,296,016
		ラウンドクロス赤坂見附	9	1,173.09	1,323.28	88.7	9,505,210	115,789,714
		日本橋イーストビル	5	2,270.04	2,270.04	100.0	10,262,974	99,402,290
		ラウンドクロス南麻布	4	2,659.35	3,172.76	83.8	7,697,420（注）８．	65,536,920
		ラウンドクロス赤坂	12	2,517.54	2,785.45	90.4	17,987,761	203,478,030
		ラウンドクロス三田	2	2,251.73	2,298.23	98.0	（注）６．	（注）６．
		芝大門ビル	1	2,588.50	2,588.50	100.0	（注）６．	（注）６．
		ラウンドクロス築地	8	3,889.88	3,996.48	97.3	22,717,189（注）８．	275,238,188
		オリックス神保町ビル	3	3,211.50	3,211.50	100.0	24,118,500	235,111,000
		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	2,406.22	2,406.22	100.0	31,695,866	330,364,855
		オリックス赤坂２丁目ビル	10	9,718.46	10,336.33	94.0	98,490,530	1,130,699,100
		日本橋本町１丁目ビル	3	5,099.70	5,099.70	100.0	38,416,010	403,712,140
		オリックス水道橋ビル	1	2,087.65	2,087.65	100.0	（注）６．	（注）６．
		オリックス品川ビル	7	5,618.88	5,618.88	100.0	54,489,520（注）７．	541,609,000
		東京都心３区　計	101	60,168.67	62,107.70	96.9	451,970,034	4,851,513,899
	その他東京23区	キャロットタワー	6	6,839.43	6,939.10	98.6	44,632,417	406,898,150
		東陽ＭＫビル	10	9,814.55	9,814.55	100.0	36,874,498	283,917,660
		ラウンドクロス元代々木	1	7,387.13	7,723.68	95.6	（注）６．	（注）６．
		ラウンドクロス西新宿	6	787.84	1,248.18	63.1	9,401,492	226,218,762
		ビサイド木場	3	4,824.54	4,824.54	100.0	20,612,090	196,325,960
		ＤＴ外苑	5	2,567.50	2,567.50	100.0	17,963,147	157,051,326
		代々木フォレストビル	11	1,745.11	1,912.42	91.3	7,878,109	58,882,662
		オリックス池袋ビル	3	5,539.92	5,539.92	100.0	52,095,804（注）７．	889,817,461
		オリックス新宿ビル	9	6,135.28	6,135.28	100.0	51,462,364	575,346,400
		ラウンドクロス新宿	7	4,736.17	4,736.17	100.0	47,007,770	484,731,620
		シーフォートスクエア/センタービルディング	34	20,825.27	22,000.77	94.7	118,973,348（注）７．	1,054,429,307
		ラウンドクロス蒲田	3	7,900.10	7,900.10	100.0	38,026,757	436,209,138
		ラウンドクロス新宿５丁目	7	2,797.89	3,089.29	90.6	21,863,100	272,009,480
		ＫＮ自由が丘プラザ	5	1,231.44	1,231.44	100.0	12,215,700	127,857,456
		エス・ティー・ワールドビル	1	1,550.86	1,550.86	100.0	（注）６．	（注）６．
		その他東京23区　計	111	84,683.03	87,213.80	97.1	（注）６．	（注）６．
	首都圏その他地域	ネオ・シティ三鷹	6	4,622.21	4,622.21	100.0	24,190,157	162,531,984
		ラウンドクロス川崎	10	5,519.29	5,519.29	100.0	33,292,100	461,132,590
		首都圏その他地域　計	16	10,141.50	10,141.50	100.0	57,482,257	623,664,574
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	8	11,204.85	11,204.85	100.0	（注）６．	（注）６．
		ラウンドクロス心斎橋	17	14,538.93	16,470.94	88.3	73,017,832	736,535,831
		ＯＲＩＸ高麗橋ビル	13	6,859.76	6,859.76	100.0	34,290,960	340,448,270
		ＯＲＥ名古屋伏見ビル	6	12,216.13	12,216.13	100.0	57,473,486	488,865,720
		ルナール仙台	26	9,172.92	9,954.82	92.1	42,709,653	410,328,022
		その他地域　計	70	53,992.59	56,706.50	95.2	（注）６．	（注）６．
	事務所（オフィス）　計		298	208,985.79	216,169.50	96.7	1,284,617,599	13,515,923,942

		物件名	テナント数	総賃貸面積（㎡）	総賃貸可能面積（㎡）	稼働率（%）	契約賃料合計（円）	敷金等合計（円）
物流施設	首都圏その他地域	越谷ロジスティックセンター	1	19,200.00	19,200.00	100.0	（注）６．	（注）６．
		戸田パークロジスティックセンター	1	36,158.60	36,158.60	100.0	（注）６．	（注）６．
		首都圏その他地域　計	2	55,358.60	55,358.60	100.0	（注）６．	（注）６．
	物流施設　計		2	55,358.60	55,358.60	100.0	（注）６．	（注）６．
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	11,886,000	116,700,000
		その他東京23区　計	3	899.82	899.82	100.0	11,886,000	116,700,000
	商業施設　計		4	1,897.18	1,897.18	100.0	（注）６．	（注）６．
ホテル	首都圏その他地域	クロスゲート	16	25,942.59	25,942.59	100.0	107,924,049 （注）７．	1,178,906,240
		首都圏その他地域　計	16	25,942.59	25,942.59	100.0	107,924,049	1,178,906,240
	ホテル　計		16	25,942.59	25,942.59	100.0	107,924,049	1,178,906,240
その他	東京都心３区	パークアクシス西麻布ステージ	1	1,337.31	1,337.31	100.0	（注）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	1	1,160.17	1,160.17	100.0	（注）６．	（注）６．
		ソネット上池袋	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．
	その他　計		3	8,350.48	8,350.48	100.0	23,865,180	21,840,400
総　　計			323	300,534.64	307,718.35	97.7	1,506,042,628	15,237,140,882

テナント数の合計		323
全賃貸面積（㎡）	（A）	300,534.64
全賃貸可能面積（㎡）	（B）	307,718.35
全運用不動産稼働率（%）	（A）÷（B）	97.7
全契約賃料合計（円）	（注）４．	1,506,042,628
全敷金等合計（円）	（注）４．	15,237,140,882

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

（注）２．テナント数、テナント数の合計、総賃貸面積、全賃貸面積、総賃貸可能面積、全賃貸可能面積、稼働率、全運用不動産稼働率、契約賃料合計、全契約賃料合計、敷金等合計及び全敷金等合計は、将来における運用不動産の各数値を表示又は保証するものではありません。

（注）３．稼働率の数値は、小数点第２位を四捨五入して記載しております。

（注）４．「全契約賃料合計」及び「全敷金等合計」は、下記(注)６．の理由により記載をしていない数値を含む合計値となっております。

（注）５．テナント数の算出に際しては、貸室の一部又は全部が一括賃貸に供されており（マスターリース契約）、当該契約における賃借人兼転貸人が、サブリース契約に基づきエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っている場合には、この賃借人兼転貸人を１テナントと数えております。

（注）６．当該運用不動産において賃貸借契約を締結したテナント数が１若しくは２であるか又は特定のテナントとの賃貸借契約における契約賃料が、当該テナントに関する運用不動産の契約賃料合計の80%以上を占めております。本書の日付現在、本投資法人は、このようなテナントから契約賃料合計及び敷金等合計を開示することについて同意を得られていないため、やむを得ない場合として記載をしておりません。

（注）７．当該運用不動産において、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箇月の賃料負担額の一部若しくは全部を当該月の売上高に応じて変動する売上歩合賃料と定めておりますが、ここでの数値には売上歩合賃料は含まれておりません。

（注）８．当該不動産の住宅部分については、テナントがサブリース契約に基づいてエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っており、本投資法人との賃貸借契約において、エンドテナントへの賃貸借状況に応じてテナントが支払う賃料が変動する旨を定めておりますが、ここでの数値に当該賃料は含まれておりません。

（ロ）稼働率実績

過去６箇月（平成20年３月１日～平成20年８月31日）の稼働率実績は、以下のとおりです。

		物件名	稼働率（%）					
			平成20年 ３月31日	平成20年 ４月30日	平成20年 ５月31日	平成20年 ６月30日	平成20年 ７月31日	平成20年 ８月31日
事務所（オフィス）	東京都心３区	青山サンクレストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス一番町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ビサイド白金	95.7	95.7	89.5	82.5	82.5	88.7
		ラウンドクロス赤坂見附	88.7	88.7	88.7	88.7	88.7	88.7
		日本橋イーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス南麻布	83.8	83.8	83.8	83.8	83.8	83.8
		ラウンドクロス赤坂	100.0	90.4	90.4	90.4	90.4	90.4
		ラウンドクロス三田	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
		ラウンドクロス築地	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3
		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
		オリックス赤坂２丁目ビル	98.1	98.1	98.1	98.1	98.1	94.0
		日本橋本町１丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス水道橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス品川ビル	－	－	－	100.0	100.0	100.0
		東京都心３区　稼働率	98.1	97.6	97.3	97.4	97.4	96.9
	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	98.6
		東陽MKビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス元代々木	100.0	100.0	100.0	100.0	95.6	95.6
		ラウンドクロス西新宿	100.0	94.2	68.9	68.9	68.9	63.1
		ビサイド木場	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		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	99.4	99.4	91.3	91.3	91.3	91.3
		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	95.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス新宿	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	94.3	94.3	94.3	94.3	94.7	94.7
		ラウンドクロス蒲田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス新宿５丁目	100.0	100.0	100.0	100.0	90.6	90.6
		ＫＮ自由が丘プラザ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		エス・ティー・ワールドビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		その他東京23区 稼働率	98.5	98.5	97.6	97.9	97.3	97.1
	首都圏その他地域	ネオ・シティ三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス川崎	83.8	83.8	87.6	94.4	100.0	100.0
		首都圏その他地域 稼働率	91.2	91.2	93.3	97.0	100.0	100.0
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス心斎橋	89.5	89.5	89.5	88.3	88.3	88.3
		ＯＲＩＸ高麗橋ビル	100.0	100.0	96.6	100.0	100.0	100.0
		ＯＲＥ名古屋伏見ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ルナール仙台	94.2	94.2	94.2	95.1	92.1	92.1
		その他地域 稼働率	95.9	95.9	95.5	95.7	95.2	95.2
	事務所（オフィス）　稼働率		97.4	97.2	96.8	97.1	96.9	96.7
物流施設	首都圏その他地域	越谷ロジスティックセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		戸田パークロジスティックセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		首都圏その他地域　稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	物流施設　稼働率		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

		物件名	稼働率（%）					
			平成20年 ３月31日	平成20年 ４月30日	平成20年 ５月31日	平成20年 ６月30日	平成20年 ７月31日	平成20年 ８月31日
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 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他東京23区	ＣＵＢＥ代官山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		その他東京23区 稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	商業施設　稼働率		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ホテル	首都圏その他地域	クロスゲート	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		首都圏その他地域　稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ホテル　稼働率		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
その他	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　稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他東京23区	グランドメゾン白山	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　稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他　稼働率		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
全運用不動産稼働率			98.2	98.0	97.7	98.0	97.8	97.7

（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係るものであり、建物一棟全体に関するものではありません。
（注）２．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位を四捨五入して記載しております。

（ハ）関係会社等への賃貸状況

平成20年８月31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、以下に定める者のいずれかに該当するものをいいます。

Ⅰ．本資産運用会社の利害関係人等（投信法第201条第１項及び投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。）第123条に定めるものをいいます。）

Ⅱ．本資産運用会社の株主

Ⅲ．本資産運用会社の株主が過半を出資している、又は役員の過半を占めている法人等（当該株主が金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）第29条の４第２項に定める主要株主である場合に限ります。）

Ⅳ．資産運用委託契約又は投資一任契約（金商法第２条第８項第12号ロに定めるものをいいます。）に基づき、Ⅰ．からⅢ．に定める者がアセットマネジメントを受託又は受任する、Ⅰ．からⅢ．に定める者の役職員が役員の過半数を占める等の事由により、その意思決定に関してⅠ．からⅢ．に掲げる者が重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社（金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第33条第２項に定めるものをいいます。）

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（注）１.	月額16,262,850円
賃貸面積	2,655.04㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合（注）２.、（注）３.	0.88％
契約満了日	平成22年１月９日（契約期間２年）
契約更改の方法	賃貸借契約期間満了日の１箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して２年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	①　敷金145,624,600円 ②　解約 ・　各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、１箇月前までに１箇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。 ・　オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、１箇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。 ③　転貸借 ・　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20年８月31日現在において、本物件は７つのテナントに転貸されております。 ④　本賃貸借契約の終了時の措置 ・　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（ただし、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貸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11,893,660円
賃貸面積	1,448.31㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合（注）２．、（注）３．	0.48％
契約満了日	平成21年８月31日（上記のうち894.26㎡の賃貸部分、契約期間２年） 平成22年４月30日（上記のうち554.05㎡の賃貸部分、契約期間２年）
契約更改の方法	賃貸借期間満了の６箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して２年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	①　敷金109,730,480円 ②　解約 ・　各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、６箇月前までに６箇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。 ・　オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、６箇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。

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	468.92㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合（注）２．、（注）３．	0.16％
契約満了日	平成22年８月４日（契約期間２年）
契約更改の方法	賃貸借期間満了の６箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して２年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	①　敷金22,128,600円 ②　解約 ・　各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、６箇月前までに６箇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。 ・　オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、６箇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。

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1,557,145円
賃貸面積	239.93㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合（注）２.、（注）３.	0.08％
契約満了日	平成22年７月31日（契約期間２年）
契約更改の方法	賃貸借期間満了の６箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して２年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	①　敷金27,870,264円 ②　解約 ・　各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、６箇月前までに６箇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。 ・　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箇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。

（注）１．平成20年８月31日現在、賃貸借契約書に規定されている１箇月分の賃料及び共益費の合計を記載しております。
（注）２．「全賃貸面積」は、平成20年８月31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位を四捨五入して記載しております。
（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。

（ニ）主要10テナントに関する情報

(a) 主要テナント

運用不動産について、平成20年８月31日時点での、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の運用不動産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点の全賃貸面積に占める割合が10％以上を占めるテナント（以下「主要なテナント」といいます。）は、京葉流通倉庫株式会社の１社です。

テナントの名称	京葉流通倉庫株式会社
業種	物流システム開発・販売、倉庫業及び倉庫リース業　他
入居物件名	戸田パークロジスティックセンター
契約賃料	（注）１.
賃貸面積	36,158.60㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合（注）２.	12.0％
契約満了日	平成37年３月９日
契約更改の方法	定期建物賃貸借契約（期間20年）です。更新はありません。ただし、本契約終了後、賃貸人と賃借人が合意した場合には、別途新たな賃貸借契約を締結することができます。
特記すべき事項	賃貸借開始日から５年毎に賃料の改訂について協議するものとします。原則、中途解約はできません。京葉流通倉庫株式会社は、自己の責任において本物件を第三者に転貸、又は使用させることができます。なお、平成20年８月31日現在、本物件は第三者に転貸又は使用されていません。（注）１.

（注）１．契約賃料及び敷金については、開示することについてテナントの同意を得られていないため非開示としております。

（注）２．全賃貸面積に対する賃貸面積の割合は、小数点第３位を四捨五入により記載しております。

(b) 主要テナント含め上位10テナント

以下では、主要なテナントを含め、平成20年８月31日時点において、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合が大きい順に、上位10位までのテナント（以下「本件主要10テナント」といいます。）についての情報を記載します。

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	京葉流通倉庫株式会社	倉庫業	戸田パークロジスティックセンター	平成37年３月９日	36,158.60	12.0
2	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	6.6
3	― （注）４.	―	―	―	19,200.00	6.4
4	伊藤忠商事株式会社	卸売業	名古屋伊藤忠ビル	平成21年３月31日	9,200.22	3.1
5	株式会社ナイキジャパン	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23年５月31日	8,832.49	2.9
6	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20年11月７日	7,466.70	2.5
7	― （注）４.	―	―	―	7,387.13	2.5
8	― （注）４.	―	―	―	6,245.34	2.1
9	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20年10月31日	5,853.00	1.9
10	― （注）４.	―	―	―	5,060.30	1.7
合計					125,148.17	41.6

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

（注）２．「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20年８月31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位を四捨五入して記載しております。

（注）４．表中に名称を挙げたテナントのほかに、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、第７位、第８位及び第10位のテナントが存在します。本投資法人は平成20年８月31日現在、本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せん。

（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。

平成20年８月31日現在、本件主要10テナントについての（1）平成20年８月分の契約賃料（賃貸借契約上規定されている、１箇月分の賃料及び共益費の合計。ただし、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に規定されている駐車場使用料、歩合賃料及びその他の契約上の賃料は含みません。）の合計、(2)平成20年８月31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：　372,504,518円

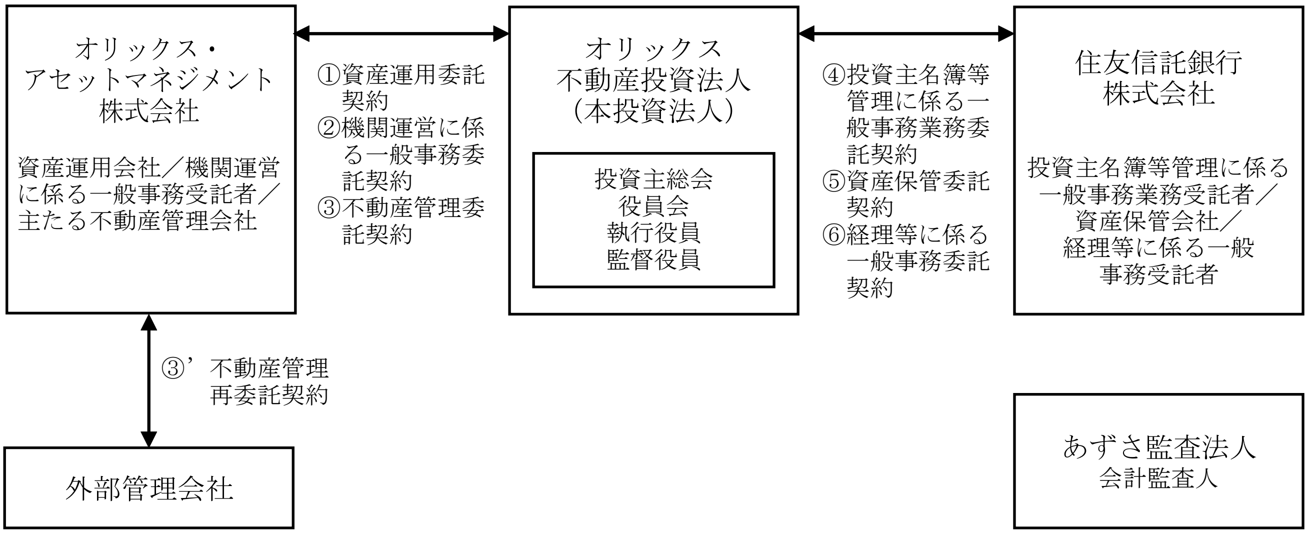
（2）本件主要10テナントの敷金・保証金等合計：　3,259,788,450円

(4) その他投資資産の主要なもの

該当事項はありません。

【投資法人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、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
オリックス・アセットマネジメント株式会社	資産運用会社 機関運営に係る一般事務受託者 主たる不動産管理会社	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（以下「規約」といいます。）並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針等に従い、本投資法人の資産の運用を行います。 ②機関運営に係る一般事務委託契約（前頁図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の役員会、投資主総会に関する事務（投資主名簿等管理に該当する事務を除きます。）及び投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する業務（上記の本投資法人の役員会、投資主総会に関する事務に関連するものに限ります。）を行います。 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。
住友信託銀行株式会社	投資主名簿等管理に係る一般事務業務受託者 資産保管会社 経理等に係る一般事務受託者	①投資主名簿等管理に係る一般事務業務委託契約（前頁図中④）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資主名簿、実質投資主名簿及びこれらに付属する書類の作成、管理並びに投資主名簿及び実質投資主名簿の閲覧又は謄写本若しくは証明書の交付に関する事務、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務、投資証券の交付に関する事務、分配金の計算及び支払に関する事務等を行います。 ②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。 ③経理等に係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。