



ORIX JREIT Inc.

オリックス不動産投資法人

第11期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日

ORIX JREIT Inc.

東京都港区浜松町二丁目4番1号
<http://www.orixjreit.com>

ご挨拶

投資主の皆さまには、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は、オリックス不動産投資法人およびオリックス・アセットマネジメント株式会社に関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、ここに本投資法人第11期の営業の概況と決算につきましてご報告申し上げます。
当期は、日本橋本町1丁目ビル(取得価格105億円)、ラウンドクロス新宿5丁目(取得価格45億円)、KN自由が丘プラザ(取得価格31億10百万円)、ルナール仙台(取得価格85億円)を取得いたしました。これら4物件(取得価格総額266億10百万円)の取得により、本投資法人のポートフォリオは、第11期末現在で44物件、取得価格総額2,356億25百万円となりました。さらに、プロパティマネジメント会社と密接に連携し、物件の品質維持およびテナントニーズへの迅速な対応等に注力することでテナントとのリレーション強化を図るとともに、賃貸市況の的確な把握等により、賃料の増額改定による収益性の向上に取り組ましました。
このような外部成長、内部成長への取り組みにより、営業収益9,161百万円、営業利益4,127百万円、当期純利益3,284百万円を達成いたしました。分配金につきましては、投資口1口当たり14,572円となりました。

また、平成19年10月3日、新投資口の発行により総額161億円の資金調達を行い、借入金を返済することで、物件取得により高まっていた有利子負債比率の引き下げを行いました。本投資法人は上場以来、有利子負債比率を適切な水準にコントロールしながら外部成長を図っており、この度の新投資口の発行により財務状況は大きく改善し、中長期的な目標である資産規模(取得価格総額)3,000億円の達成に向けての大きな1歩を踏み出しました。

本投資法人は今後とも、外部成長による規模拡大、内部成長による収益性向上に取り組むことで、さらなる成長を果たし、中長期的な「安定分配」と「資産価値の増大」を目指してまいります。
投資主の皆さまにおかれましては、変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

オリックス不動産投資法人
執行役員

年田 興一郎

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

佐藤 光男

ORIX JREIT Inc.

オリックス不動産投資法人は、
日本で初の総合型REITとして平成14年6月12日に、
東京証券取引所に上場いたしました。
オフィスビルを中心に商業施設、
ホテル、住宅、倉庫・物流施設など
様々な用途の不動産に対して投資を行っております。

I 投資法人の概要	
● 投資方針	2
● 決算ハイライト	3
● 特集1. さらなる成長に向かって	4
● 特集2. 第11期取得物件のご紹介	6
● 財務の状況	9
● 運用成績	10
● ポートフォリオの概要	12
● 物件概要	16
● 投資口の状況	23
● 投資法人の仕組み	24
● 資産運用会社の紹介	24
II 資産運用報告	
● 資産運用の概況	25
● 投資法人の概況	32
● 投資法人の運用資産の状況	33
● 保有不動産の資本的支出	38
● 費用・負債の状況	39
● 期中の売買状況	41
● 経理の状況	43
● その他	43
III 貸借対照表	44
IV 損益計算書	46
V 投資主資本等変動計算書	47
VI 注記表	48
VII 金銭の分配に係る計算書	55
VIII 会計監査人の監査報告書	56
IX キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	57
X その他	59

投資方針

『首都圏』『オフィス』を中核とする総合型REIT

本投資法人は、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」、「投資スタイル“OJR WAY”」、「物件規模」、「資産の入れ替え」の5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。

1 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）とすることを目的として資産配分していくことを目指します。また、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。

2 地域分散

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

※東京都心3区とは、千代田区、中央区、港区を意味します。また、その他東京23区とは、東京都心3区を除いたその他東京23区を意味し、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（東京、神奈川、千葉、埼玉）に所在する都市を意味します。

3 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。

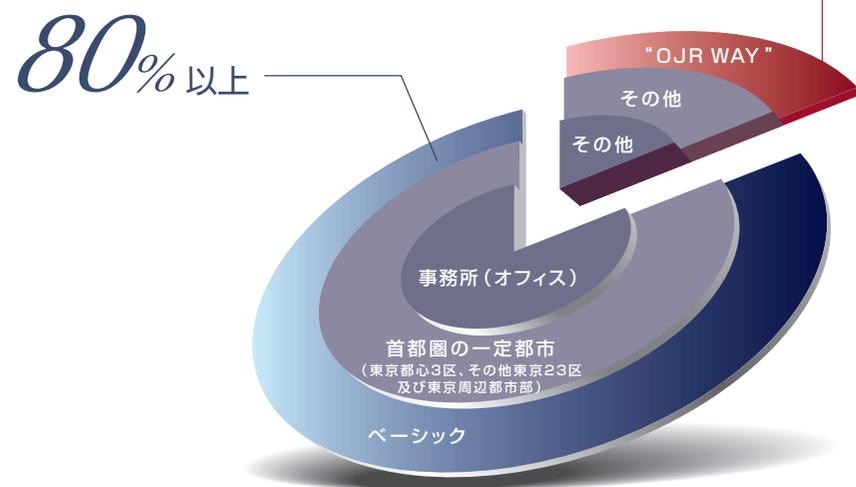
未だ市場では評価の定まっていない不動産への投資

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、オリックス不動産株式会社^{*}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。

※オリックス不動産株式会社は、平成19年4月17日付でオリックス・リアルエステート株式会社から社名変更いたしました。



4 物件規模

事務所（オフィス）については、良質な中規模物件^{*}に多数投資を行います。

※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3,000m²～15,000m²程度の物件をいいます。

5 資産の入れ替え

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

決算ハイライト

新たに4物件を取得し、資産規模を拡大

第11期は、新たに4物件（266億10百万円）を取得し、資産規模を拡大させるとともに、オフィス賃貸マーケットの好況を活かした賃料改定に注力し、収益性の向上に取り組みました。また、平成19年10月、公募による投資口の発行により161億円を調達し、借入金を返済することで財務状況を大きく改善しました。

トピックス

平成19年 3月28日	日本橋本町1丁目ビルを取得（取得価格 10,500百万円）
4月26日	ラウンドクロス新宿5丁目を取得（取得価格 4,500百万円）
5月30日	KN自由が丘プラザを取得（取得価格 3,110百万円）
6月28日	ルナール仙台を取得（取得価格 8,500百万円）
10月3日	公募による投資口の発行（発行口数25,000口、発行価額の総額161億4,635万円）

第11期実績

1口当たり分配金	14,572円	営業収益	9,161百万円
■ 分配金総額	3,284百万円	営業利益	4,127百万円
■ 発行済投資口数	225,372口	当期純利益	3,284百万円
		総資産額	253,135百万円
		純資産額	124,144百万円
		1口当たり純資産額	550,843円

最近5期の業績推移



特集1.さらなる成長に向かって

本投資法人は、平成14年6月12日に東京証券取引所に上場しました。

上場後、投資口を適宜追加発行することで有利子負債比率を適切な水準にコントロールしながら、オリックスグループ企業の不動産事業の中核を占めるオリックス不動産株式会社をはじめとするオリックスグループ企業との協働関係(ORIXシナジー)を活用し、着実に物件を取得してまいりました。その結果、上場時の保有物件の取得価格合計は996億円(39物件)でしたが、当期末現在、本投資法人の保有物件の取得価格合計は2,356億円(44物件)と、上場時と比較し資産規模を約2.4倍まで拡大することができました。

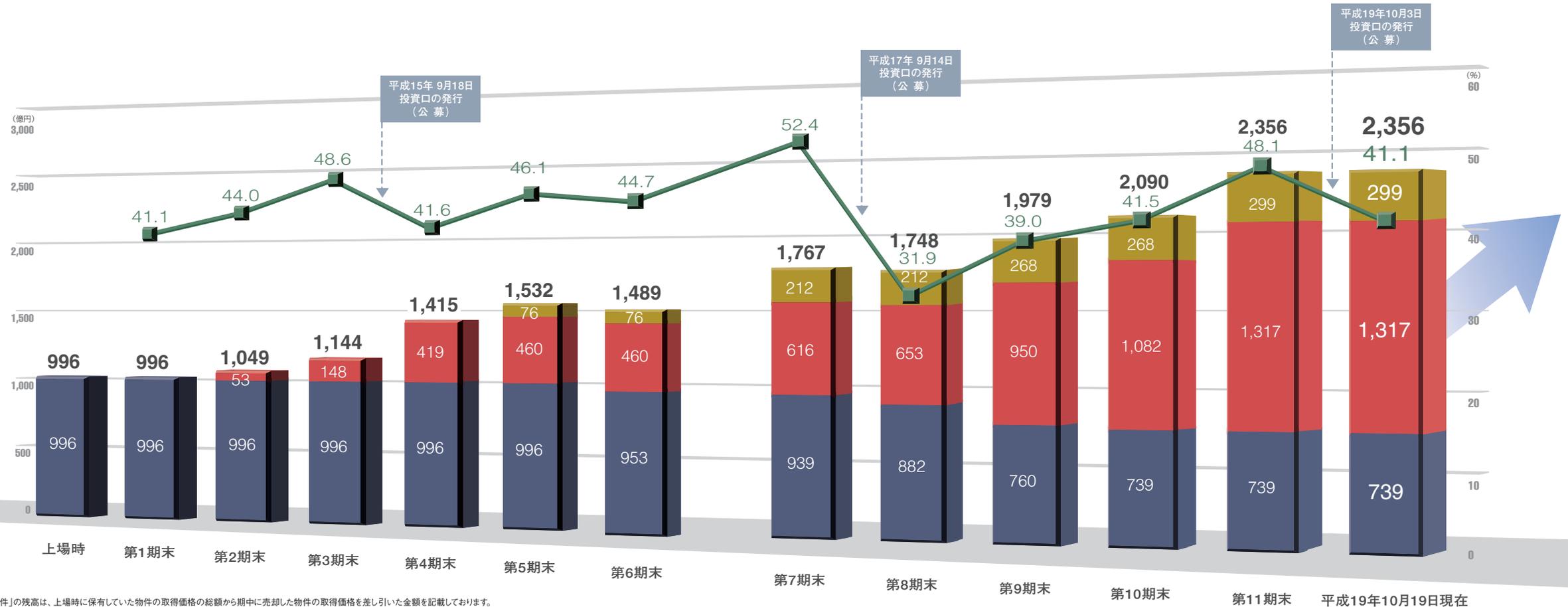
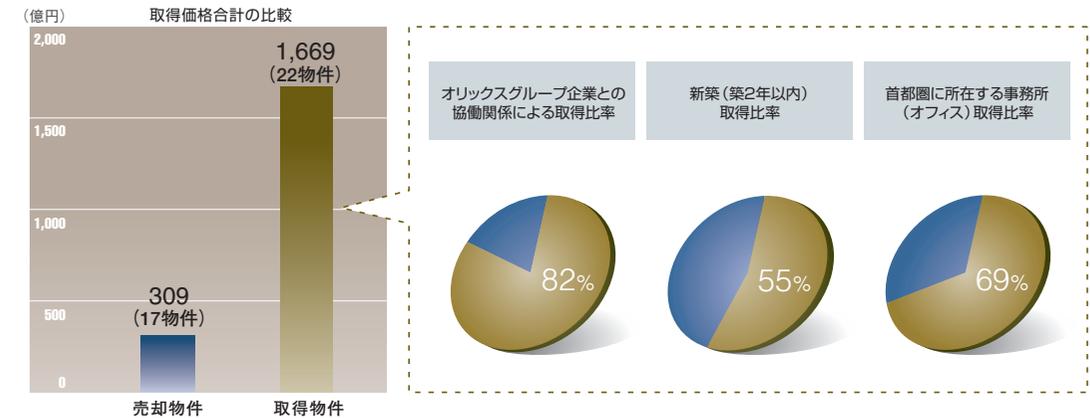
また、中長期的に成長が見込まれる「首都圏」「オフィス」への重点投資を継続しつつ、投資スタイル“OJRWAY”に基づく物流施設の取得や名古屋・大阪・仙台といった政令指定都市のオフィスの取得等によりリスク分散を図ることで、安定性・成長性の高いポートフォリオの構築に取り組んでまいりました。

さらなる成長を図るため、本投資法人は、平成19年10月、新投資口を発行し、調達資金にて借入金を返済することで財務状況を大きく改善し、物件取得に向けた準備を整えました。

現在、オフィスビル市場は、東京を中心に空室率の低下、賃料の回復等が見られる一方、物件取得競争が激化しております。本投資法人は、ORIXシナジーを活用することで、過熱する物件取得競争を避け、今後も、競争力の高い物件へ厳選投資を行い、中長期的な目標である資産規模3,000億円の達成に向けて、外部成長に取り組んでまいります。

上場後取得物件の分析

本投資法人は、上場後1,669億円(22物件)の物件取得を行っております。オリックスグループ企業との協働関係(ORIXシナジー)を活用し、競争力の高い新築(築2年以内)物件を数多く取得してきたことが、本投資法人の特徴です。



(注.1)「上場時保有物件」の残高は、上場時に保有していた物件の取得価格の総額から期中に売却した物件の取得価格を差し引いた金額を記載しております。
 (注.2)「上場後オリックスグループ企業との協働関係により取得した物件」とは、オリックスグループ企業から購入した資産又はオリックスグループ企業の仲介により取得した資産をいいます。
 (注.3)「その他の物件」とは、「上場時保有物件」および「上場後オリックスグループ企業との協働関係により取得した物件」に該当しない物件をいいます。
 (注.4)取得価格合計は、単位未満切捨てして記載しております。
 (注.5)有利子負債比率は、各時点現在の有利子負債残高を同時点の有利子負債残高と出資総額の合計値で除した数値を記載しております。また、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

特集2. 第11期取得物件のご紹介



日本橋本町1丁目ビル



日本橋エリアにおいて希少な新築物件です。6路線4駅が利用可能と交通利便性に優れているほか、三方道路に面し、開放性に優れた物件です。



所在地 東京都中央区
日本橋本町一丁目9番13号
建築時期 平成18年3月
階数 地上10階 地下1階
地積 825.67m²
延床面積 6,929.65m²
取得日 平成19年3月28日
取得価格 10,500百万円



ラウンドクロス新宿5丁目



最新スペックを備えた新築物件です。平成20年6月に開業予定の東京メトロ副都心線「新宿三丁目」駅に直結、JR「新宿」駅も徒歩圏内と交通利便性にも優れた物件です。



所在地 東京都新宿区
新宿五丁目17番5号
建築時期 平成18年10月
階数 地上10階 地下2階
地積 540.38m²
延床面積 4,447.82m²
取得日 平成19年4月26日
取得価格 4,500百万円



KN自由が丘プラザ



本物件は、「自由が丘」駅より徒歩3分と優れたロケーションに位置します。小規模な物件が多い同エリアにおいて比較的規模の大きな希少物件であり、安定したテナント需要が見込まれます。



所在地 東京都目黒区
自由が丘二丁目13番6号
建築時期 平成13年12月
階数 地上5階
地積 575.54m²
延床面積 1,272.60m²
取得日 平成19年5月30日
取得価格 3,110百万円



ルナール仙台



本物件のある本町エリアは、仙台ビジネスゾーンの中心地であり、仙台ビジネス地区内においても賃料が高く、空室率の低い優位性を持つエリアです。幹線道路沿いの三方道路に面した角地にある本物件は、同エリアにおいても立地条件に恵まれているほか、相対的に築浅で、高いスペックを有した競争力の高い物件です。



所在地 宮城県仙台市青葉区
本町二丁目15番1号

建築時期 平成10年2月

階数 地上14階 地下2階

地積 1,990.35m²

延床面積 14,107.74m² (注)

取得日 平成19年6月28日

取得価格 8,500百万円

(注) 延床面積には附属建物(駐車場183.55m²)が含まれます。

本投資法人は、借入りの無担保化、借入金利の長期固定化、返済期限の分散化による財務の健全性の確保、資金調達手段の多様化による財務の機動性の向上および堅実かつ効率的な資本政策の計画、実施を重視し、負債・資本のバランスに留意した財務政策を推進しております。

格付けの状況

平成18年10月24日に国内外2社の格付機関から格付けを取得しました。

格付会社	格付内容	備考
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	アウトック：安定的
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：安定的

財務の状況

借入金残高と有利子負債比率



平均残存年数と平均調達金利



(注.1)「借入金残高」は、単位未満切捨てして記載しております。

(注.2)「有利子負債比率」は、各時点現在の有利子負債残高を同時点の有利子負債残高と出資総額の合計値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。

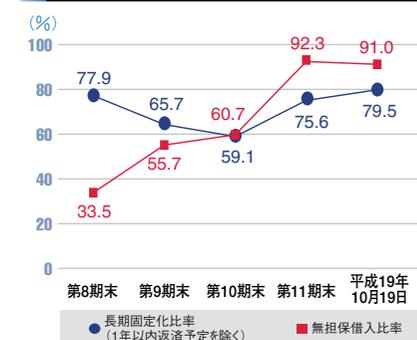
(注.3)「長期固定化比率」は、各時点現在の長期借入金のうち固定金利の残高を同時点の有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(注.4)「無担保借入比率」は、各時点現在の無担保借入の残高を同時点の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.5)「平均調達金利」は、期末残高による加重平均利率(年率)を示したものであり、小数点第3位を四捨五入して記載しております。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を使用しております。

(注.6)「返済期限別借入金残高」は、平成19年10月19日現在における本投資法人の借入りのうち、上表記載の各年末までに返済期限の到来する借入りの分布を示したものであり、単位未満切捨てして記載しております。

長期固定化比率と無担保借入比率

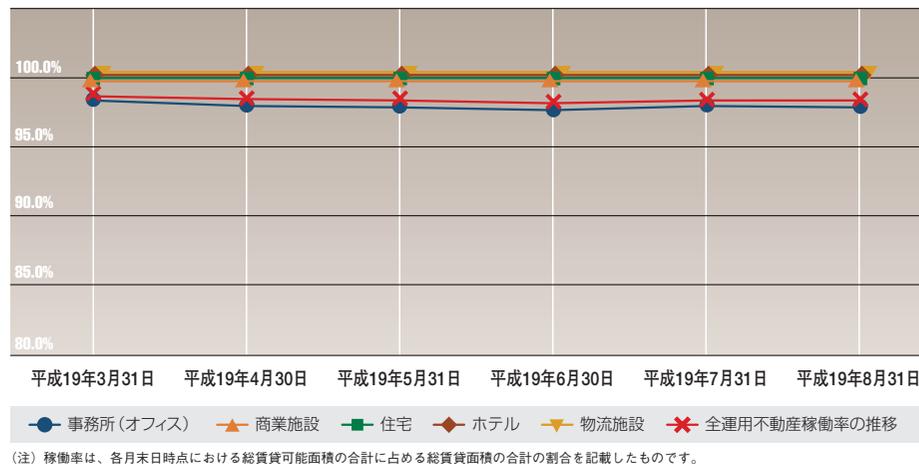


返済期限別借入金残高



運用成績

稼働率の推移 (平成19年3月～平成19年8月)

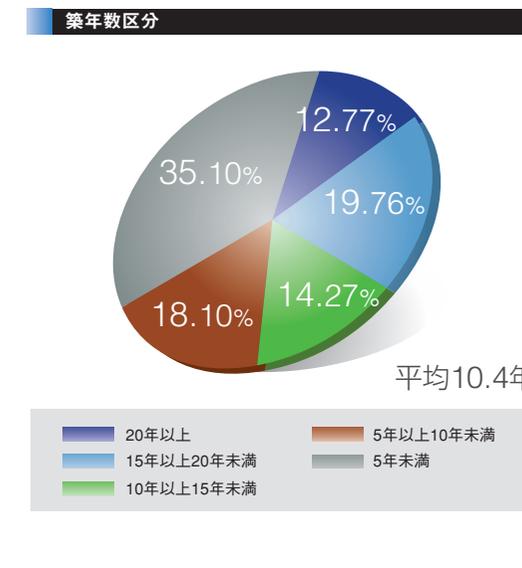
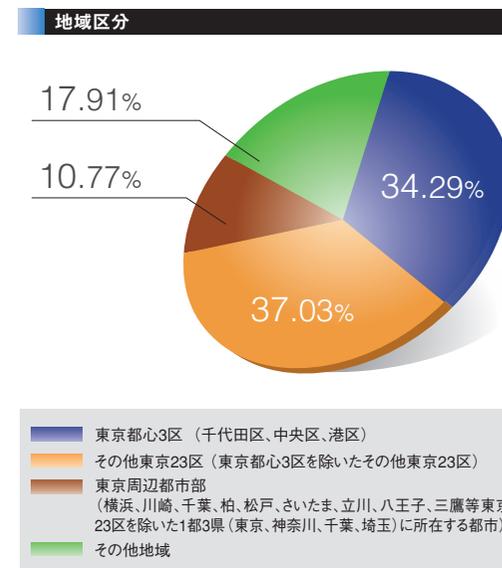
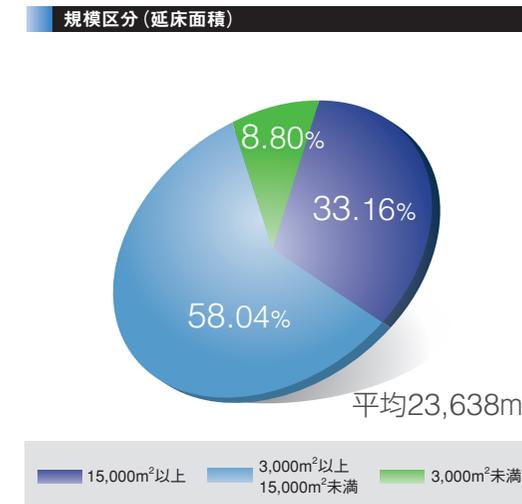
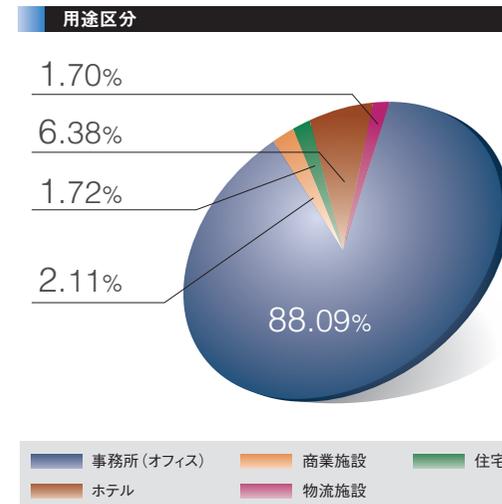


	平成19年3月31日	平成19年4月30日	平成19年5月31日	平成19年6月30日	平成19年7月31日	平成19年8月31日
事務所(オフィス)	98.3%	97.9%	97.8%	97.6%	97.9%	97.8%
商業施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
住宅	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物流施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全運用不動産稼働率の推移	98.6%	98.4%	98.3%	98.1%	98.3%	98.3%

ポートフォリオ成長の推移



取得価格に基づくポートフォリオデータ (平成19年10月19日現在)



(注.1) 各円グラフに記載する比率は、取得価格合計に対する各運用不動産の取得価格の比率を示したものであり、それぞれ小数点第3位を四捨五入して記載しております。なお、各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) 規模区分及び築年数区分の平均は、各物件の取得価格に応じた加重平均を記載しております。規模区分については小数点第1位を四捨五入、築年数区分については小数点第2位を四捨五入して表示しております。
 (注.3) 上記の「取得価格」は、売買契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格には消費税その他取得に係る諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)は含んでおりません。
 (注.4) 規模区分(延床面積)は、本投資法人の持分にかかわらず、建物一棟全体の延床面積を基準にしております。

ポートフォリオの概要

本投資法人が、保有している運用不動産の一覧は以下のとおりです。(本投資法人の役員会開催日(注8) 平成19年10月19日現在)

用途	地域区分	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (m ²)	建築時期	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
事務所 (オフィス)	東京都心3区	青山サンクレストビル	東京都港区北青山二丁目13番5号	2,769.48	昭和54年9月	3,356	1.4
		ラウンドクロス一番町	東京都千代田区一番町13番地3外	3,300.66	平成6年3月	3,900	1.7
		ピサイド白金	東京都港区白金台五丁目18番9号	2,088.58	平成元年9月	1,300	0.6
		ラウンドクロス青山	東京都港区南青山二丁目27番25号	3,191.00	昭和61年10月	4,529	1.9
		ラウンドクロス赤坂見附	東京都港区赤坂三丁目9番18号	1,323.28	昭和63年2月	1,650	0.7
		日本橋イーストビル	東京都中央区東日本橋二丁目24番14号	2,270.04	平成元年10月	1,720	0.7
		ラウンドクロス南麻布	東京都港区南麻布四丁目11番21号	3,172.76	平成4年5月	1,394	0.6
		ラウンドクロス赤坂	東京都港区赤坂二丁目10番9号	2,786.32	昭和53年10月	2,624	1.1
		ラウンドクロス三田	東京都港区芝五丁目5番1号	2,298.23	平成2年5月	1,748	0.7
		芝大門ビル	東京都港区芝大門一丁目3番4号	2,588.50	昭和63年10月	2,195	0.9
	その他東京23区	ラウンドクロス築地	東京都中央区築地三丁目9番9号外	3,996.89	平成4年5月	3,378	1.4
		オリックス神保町ビル	東京都千代田区神田神保町二丁目4番地63	3,211.50	平成9年3月	4,177	1.8
		オリックス芝2丁目ビル	東京都港区芝二丁目14番5号	6,753.13	平成15年1月	7,500	3.2
		青山246ビル	東京都港区南青山五丁目6番26号	2,403.32	平成2年11月	5,200	2.2
		オリックス赤坂2丁目ビル	東京都港区赤坂二丁目9番11号	10,350.35	平成16年11月	21,860	9.3
		日本橋本町1丁目ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号	5,099.70	平成18年3月	10,500	4.5
		キャロットタワー	東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号	6,939.10	平成8年11月	5,479	2.3
		東陽MKビル	東京都江東区東陽七丁目2番14号	9,805.80	平成9年4月	5,270	2.2
		ラウンドクロス元代々木	東京都渋谷区元代々木町30番13号	7,723.68	平成4年4月	5,091	2.2
その他東京23区	ラウンドクロス西新宿	東京都新宿区西新宿一丁目18番17号	1,248.18	平成11年6月	2,650	1.1	
	ピサイド木場	東京都江東区木場二丁目17番16号	4,824.68	平成3年8月	2,450	1.0	
	DT外苑	東京都渋谷区神宮前二丁目4番12号	2,567.50	平成2年2月	2,430	1.0	
	代々木フォレストビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目18番20号	1,912.42	昭和62年6月	1,473	0.6	
	オリックス池袋ビル	東京都豊島区南池袋一丁目19番6号	5,539.92	平成14年7月	9,577	4.1	
	オリックス新宿ビル	東京都新宿区新宿四丁目3番25号	6,207.76	平成15年5月	8,300	3.5	
	ラウンドクロス新宿	東京都渋谷区代々木二丁目11番17号	4,736.17	平成17年10月	8,020	3.4	
	シーフォートスクエア/センタービルディング	東京都品川区東品川二丁目3番12号外	22,007.87	平成4年6月	18,000	7.6	
	ラウンドクロス蒲田	東京都大田区西蒲田七丁目37番10号	7,900.10	平成6年2月	5,640	2.4	
	ラウンドクロス新宿5丁目	東京都新宿区新宿五丁目17番5号	3,089.29	平成18年10月	4,500	1.9	
KN自由が丘プラザ	東京都目黒区自由が丘二丁目13番6号	1,231.44	平成13年12月	3,110	1.3		

用途	地域区分	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (m ²)	建築時期	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
事務所 (オフィス)	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	東京都三鷹市下連雀三丁目35番1号	4,622.21	平成5年9月	2,200	0.9
		ラウンドクロス川崎	神奈川県川崎市川崎区駅前本町26番地4	5,519.91	平成5年1月	4,130	1.8
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目5番11号	11,204.85	昭和56年2月	4,500	1.9
		ラウンドクロス心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋二丁目2番3号	16,470.72	昭和61年4月	13,600	5.8
		ORIX高麗橋ビル	大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目2番7号	6,857.61	平成16年7月	5,560	2.4
		ORE名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目9番29号	12,216.13	平成16年2月	10,040	4.3
	ルナル仙台	宮城県仙台市青葉区本町二丁目15番1号	9,954.82	平成10年2月	8,500	3.6	
事務所 (オフィス) 計				210,183.90		207,551	88.1
商業施設	東京都心3区	日本地所南青山ビル	東京都港区南青山三丁目16番3号	997.36	平成9年11月	2,548	1.1
	その他東京23区	CUBE代官山	東京都渋谷区猿楽町19番4号外	899.82	平成15年1月	2,435	1.0
商業施設 計				1,897.18		4,983	2.1
住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	東京都港区西麻布一丁目14番6号	1,337.31	平成12年4月	1,219	0.5
	その他東京23区	グランドメゾン白山	東京都文京区白山四丁目36番16号	1,160.17	平成5年5月	455	0.2
		ソネット上池袋	東京都豊島区上池袋四丁目10番8号	5,853.00	平成9年2月	2,377	1.0
住宅 計				8,350.48		4,051	1.7
ホテル	東京周辺都市部	クロスゲート	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目101番地1	25,942.59	平成12年9月	15,040	6.4
	ホテル 計				25,942.59		15,040
物流施設	東京周辺都市部	越谷ロジスティックセンター	埼玉県越谷市流通団地三丁目3番地5外	19,200.00	平成18年1月	4,000	1.7
	物流施設 計				19,200.00		4,000
総 計				265,574.15		235,625	100.0

(注.1) 上記の「取得価格」は、売買契約書等に記載された売買価格(単位未満切捨て)です。なお、価格には消費税その他取得に係る諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)は含んでおりません。

(注.2) 青山サンクレストビル、ラウンドクロス築地、キャロットタワー、東陽MKビル、DT外苑、シーフォートスクエア/センタービルディング、ネオ・シティ三鷹、グランドメゾン白山、ソネット上池袋については、それぞれ本投資法人の持分についての価格です。

(注.3) 「取得価格比率」は、取得価格の合計に対する各運用不動産の取得価格の比率をいいます。

(注.4) 「取得価格比率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。なお「取得価格比率」の合計は、四捨五入の関係係上合計数値に一致しない場合があります。

(注.5) 第11期中の取得資産は赤字にて表示しております。このうち、日本橋本町1丁目ビルは平成19年3月28日、ラウンドクロス新宿5丁目は平成19年4月26日、KN自由が丘プラザは平成19年5月30日、ルナル仙台は平成19年6月28日にそれぞれ取得しました。

(注.6) 下記のとおり名称変更を行いました。

変更日	変更前の名称	変更後の名称
平成19年4月1日	ランディック南麻布ビル	ラウンドクロス南麻布
平成19年5月1日	ランディック第2赤坂ビル	ラウンドクロス赤坂
平成19年5月1日	ランディック永井ビル	ラウンドクロス築地
平成19年6月1日	日交一番町ビル	ラウンドクロス一番町
平成19年8月1日	日交元代々木ビル	ラウンドクロス元代々木
平成19年8月1日	ランディック第2三田ビル	ラウンドクロス三田

(注.7) OJRWAY物件(越谷ロジスティックセンター)の取得価格(4,000百万円)が運用不動産の取得価格合計(235,625百万円)に占める割合は1.7%です。

(注.8) 平成19年10月19日に、投資信託及び投資法人に関する法律第131条第2項に基づく第11期の計算書類等の承認に係る本投資法人の役員会が開催されました。

(注.9) 「総賃貸可能面積」は、平成19年8月31日現在の数値を記載しております。

物件概要

平成19年8月31日現在本投資法人が保有する運用不動産

Office 青山サンクレストビル 事務所(オフィス)



所在地 東京都港区北青山
二丁目13番5号

建築時期 昭和54年9月

階数 地上8階 地下2階

地積 1,682.34m² (38.00%)^(注.1)

延床面積 9,851.12m²^(注.2)

(注.1) 括弧内の数値は本投資法人の所有権における共有持分割合を示します。

(注.2) 本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下2階から地上4階までの専有部分(床面積合計2,818.18m²)を所有しています。

Office ラウンドクロス一番町



所在地 東京都千代田区一番町
13番地3外

事務所部分

建築時期 平成6年3月

階数 地上8階

地積 975.23m²

延床面積 4,278.36m²

駐車場部分

建築時期 平成6年2月

階数 地上1階

地積 173.32m²

延床面積 87.97m²

(注)平成19年6月1日付で、日交一番町ビルから名称変更を行いました。

Office ラウンドクロス三田



所在地 東京都港区芝
五丁目5番1号

建築時期 平成2年5月

階数 地上7階 地下1階

地積 666.07m²

延床面積 3,385.98m²

(注)平成19年8月1日付で、ランディック第2三田ビルから名称変更を行いました。

Office 芝大門ビル



所在地 東京都港区芝大門
一丁目3番4号

建築時期 昭和63年10月

階数 地上9階

地積 472.11m²

延床面積 3,446.57m²

Office ビサイド白金



所在地 東京都港区白金台
五丁目18番9号

建築時期 平成元年9月

階数 地上11階 地下1階

地積 826.79m²

延床面積 3,231.05m²

Office ラウンドクロス青山



所在地 東京都港区南青山
二丁目27番25号

建築時期 昭和61年10月

階数 地上10階 地下1階

地積 809.48m²

延床面積 4,540.71m²

Office ラウンドクロス築地



所在地 東京都中央区築地
三丁目9番9号外

建築時期 平成4年5月

階数 地上10階 地下1階

地積 840.99m²^(注.1)

延床面積 6,176.84m²^(注.2)

(注.1)うち698.32m²については共有であり、このうち本投資法人の共有持分は94.49%となっております。

(注.2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階から地上4階まで、及び地上6階から地上10階までの専有部分(床面積合計4,223.74m²)を所有しています。

(注.3)平成19年5月1日付で、ランディック永井ビルから名称変更を行いました。

Office オリックス神保町ビル



所在地 東京都千代田区神田神保町
二丁目4番地63

建築時期 平成9年3月

階数 地上8階 地下1階

地積 598.04m²

延床面積 4,247.18m²

Office ラウンドクロス赤坂見附



所在地 東京都港区赤坂
三丁目9番18号

建築時期 昭和63年2月

階数 地上9階

地積 213.81m²

延床面積 1,526.01m²

Office 日本橋イーストビル



所在地 東京都中央区東日本橋
二丁目24番14号

建築時期 平成元年10月

階数 地上8階

地積 440.59m²

延床面積 3,087.98m²

Office オリックス赤坂2丁目ビル



所在地 東京都港区赤坂二丁目9番11号

建築時期 平成16年11月

階数 地上10階 地下2階

地積 2,133.58m²

延床面積 14,233.15m²

Office 日本橋本町1丁目ビル



所在地 東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号

建築時期 平成18年3月

階数 地上10階 地下1階

地積 825.67m²

延床面積 6,929.65m²

Office ラウンドクロス南麻布



所在地 東京都港区南麻布
四丁目11番21号

建築時期 平成4年5月

階数 地上6階 地下1階

地積 941.77m²

延床面積 4,159.49m²

(注)平成19年4月1日付で、ランディック南麻布ビルから名称変更を行いました。

Office ラウンドクロス赤坂



所在地 東京都港区赤坂
二丁目10番9号

建築時期 昭和53年10月

階数 地上9階

地積 476.87m²

延床面積 3,288.83m²

(注)平成19年5月1日付で、ランディック第2赤坂ビルから名称変更を行いました。

物件概要

Office オリックス芝2丁目ビル



所在地 東京都港区芝二丁目14番5号
 建築時期 平成15年1月
 階数 地上8階 地下1階
 地積 1,368.45m²
 延床面積 9,223.18m²

Office 青山246ビル



所在地 東京都港区南青山五丁目6番26号
 建築時期 平成2年11月
 階数 地上10階 地下1階
 地積 427.46m²
 延床面積 2,805.01m²

Office 代々木フォレストビル



所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目18番20号
 建築時期 昭和62年6月
 階数 地上10階 地下1階
 地積 424.44m²
 延床面積 2,278.39m²

Office オリックス池袋ビル



所在地 東京都豊島区南池袋一丁目19番6号
 建築時期 平成14年7月
 階数 地上9階 地下1階
 地積 834.20m²
 延床面積 6,905.23m²

Office キャロットタワー



所在地 東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号
 建築時期 平成8年11月
 階数 地上27階 地下5階
 地積 9,149.66m² (14.19%)^(注1)
 延床面積 75,388.36m² ^(注2)
 (注1)括弧内の数値は本投資法人の所有権における敷地権割合を示します。
 (注2)本建物は区分所有物件であり、地上11階から16階までの専有部分(床面積合計5,720.70m²)、及び地下3階から地上3階までの専有部分(床面積合計1,227.07m²)を所有しています。

Office 東陽MKビル



所在地 東京都江東区東陽七丁目2番14号
 建築時期 平成9年4月
 階数 地上10階 地下1階
 地積 5,897.31m² (63.11%)^(注1)
 延床面積 19,383.34m² ^(注2)
 (注1)括弧内の数値は本投資法人の所有権における敷地権割合を示します。
 (注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階から地上10階までの専有部分(床面積合計13,778.59m²)を所有しています。

Office オリックス新宿ビル



所在地 東京都新宿区新宿四丁目3番25号
 建築時期 平成15年5月
 階数 地上10階
 地積 1,113.87m²
 延床面積 8,720.09m²

Office ラウンドクロス元代々木



所在地 東京都渋谷区元代々木30番13号
 建築時期 平成4年4月
 階数 地上8階 地下2階
 地積 1,704.65m²
 延床面積 10,695.54m²
 (注)平成19年8月1日付で、日交元代々木ビルから名称変更を行いました。

Office ラウンドクロス西新宿



所在地 東京都新宿区西新宿一丁目18番17号
 建築時期 平成11年6月
 階数 地上12階 地下1階
 地積 133.95m²
 延床面積 1,319.09m²
 (注)当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。

Office ラウンドクロス新宿



所在地 東京都渋谷区代々木二丁目11番17号
 建築時期 平成17年10月
 階数 地上9階 地下2階
 地積 731.53m²
 延床面積 6,390.10m²

Office シーフォートスクエア/センタービルディング



所在地 東京都品川区東品川二丁目3番12号外
 建築時期 平成4年6月
 階数 地上30階 地下2階
 地積 17,189.24m² (41.43%)^(注1)
 延床面積 146,697.51m² ^(注2)

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有権における共有持分割合を示します。
 (注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階から25階までの専有部分(床面積合計38,934.71m²)を所有しております。

Office ビサイド木場



所在地 東京都江東区木場二丁目17番16号
 建築時期 平成3年8月
 階数 地上7階
 地積 1,849.41m²
 延床面積 5,669.10m²

Office DT外苑



所在地 東京都渋谷区神宮前二丁目4番12号
 建築時期 平成2年2月
 階数 地上7階 地下1階
 地積 1,110.14m² (83.80%)^(注1)
 延床面積 4,307.28m² ^(注2)
 (注1)括弧内の数値は本投資法人の所有権における共有持分割合を示します。
 (注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上2階から地上7階までの専有部分(床面積合計2,527.06m²)を所有しています。また、地下1階の駐車場(450.71m²)は共有であり、このうち本投資法人は共有持分として84.21%を所有しています。

Office ラウンドクロス蒲田



所在地 東京都大田区西蒲田七丁目37番10号
 建築時期 平成6年2月
 階数 地上11階 地下1階
 地積 2,053.65m²
 延床面積 11,527.38m²

物件概要

Office ラウンドクロス新宿5丁目



所在地 東京都新宿区新宿五丁目17番5号
 建築時期 平成18年10月
 階数 地上10階 地下2階
 地積 540.38m²
 延床面積 4,447.82m²

Office KN自由が丘プラザ



所在地 東京都目黒区自由が丘二丁目13番6号
 建築時期 平成13年12月
 階数 地上5階
 地積 575.54m²
 延床面積 1,272.60m²

Office ORE名古屋伏見ビル



所在地 愛知県名古屋市中区錦二丁目9番29号
 建築時期 平成16年2月
 階数 地上11階 地下1階
 地積 1,998.46m²
 延床面積 15,817.39m²

Office ルナール仙台



所在地 宮城県仙台市青葉区本町二丁目15番1号
 建築時期 平成10年2月
 階数 地上14階 地下2階
 地積 1,990.35m²
 延床面積 14,107.74m²
 (注)延床面積には附属建物(駐車場183.55m²)が含まれます。

Office ネオ・シティ三鷹



所在地 東京都三鷹市下連雀三丁目35番1号
 建築時期 平成5年9月
 階数 地上14階 地下2階
 地積 2,755.11m² (28.35%)^(注1)
 延床面積 19,706.10m² ^(注2)

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有権における敷地権割合を示します。
 (注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上7階から地上14階までの専有部分(床面積合計4,533.73m²)を所有しています。

Office ラウンドクロス心斎橋



所在地 大阪府大阪市中央区西心斎橋二丁目2番3号
 建築時期 昭和61年4月
 階数 地上14階 地下2階
 地積 2,304.74m²
 延床面積 23,483.28m²

Office 名古屋伊藤忠ビル



所在地 愛知県名古屋市中区錦一丁目5番11号
 建築時期 昭和56年2月
 階数 地上9階 地下2階
 地積 2,041.75m²
 延床面積 17,981.69m²

Office ORIX高麗橋ビル



所在地 大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目2番7号
 建築時期 平成16年7月
 階数 地上8階 地下1階
 地積 1,668.18m²
 延床面積 9,478.43m²

Office ラウンドクロス川崎



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

Retail 日本地所南青山ビル 商業施設



所在地 東京都港区南青山三丁目16番3号
 建築時期 平成9年11月
 階数 地上2階
 地積 831.52m²
 延床面積 985.36m²

Retail CUBE代官山



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

物件概要

Residence パークアクセス西麻布ステージ 住宅



所在地 東京都港区西麻布
一丁目14番6号

建築時期 平成12年4月

階数 地上9階 地下2階

地積 353.09m²

延床面積 1,947.18m²

Residence グランドメゾン白山



所在地 東京都文京区白山
四丁目36番16号

建築時期 平成5年5月

階数 地上10階 地下1階

地積 690.33m² (54.38%)^(注1)

延床面積 2,506.69m² ^(注2)

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

Residence ソネット上池袋



所在地 東京都豊島区上池袋
四丁目10番8号

建築時期 平成9年2月

階数 地上14階 地下2階

地積 2,079.75m² (77.57%)^(注1)

延床面積 8,983.00m² ^(注2)

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

Hotel クロスゲート ホテル



所在地 神奈川県横浜市中区桜木町一丁目101番地1

建築時期 平成12年9月

階数 地上25階 地下2階

地積 3,337.47m²

延床面積 34,432.54m²

Logistics 越谷ロジスティックセンター 物流施設



所在地 埼玉県越谷市流通団地三丁目3番地5外

建築時期 平成18年1月

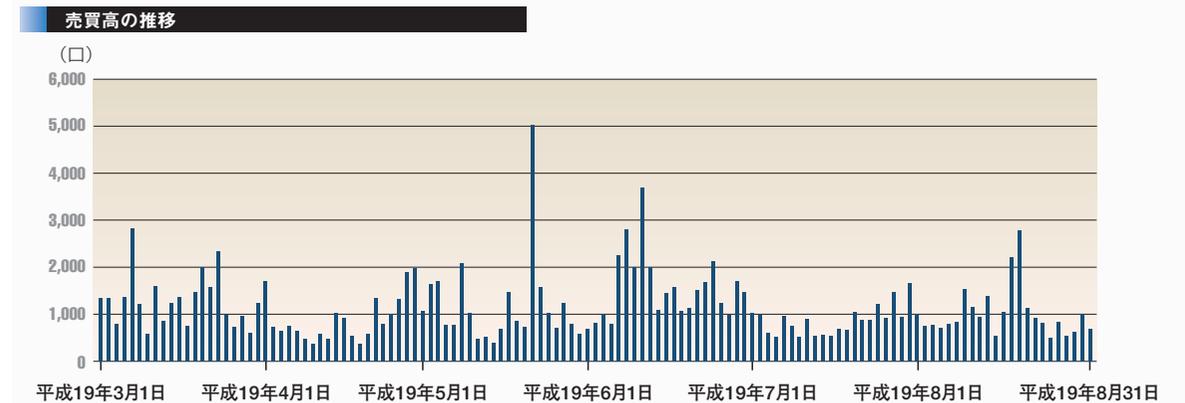
階数 地上4階

地積 8,000.04m²

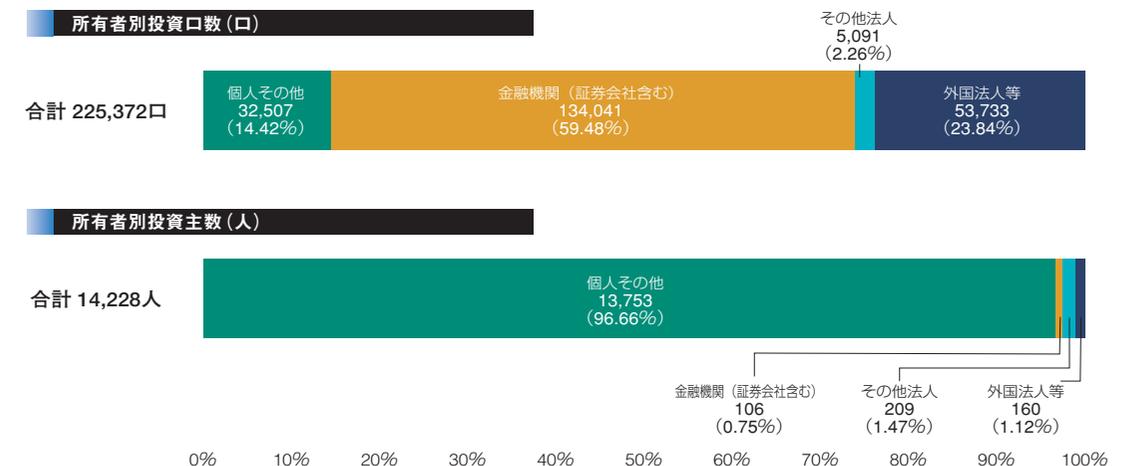
延床面積 19,161.31m²

投資口の状況

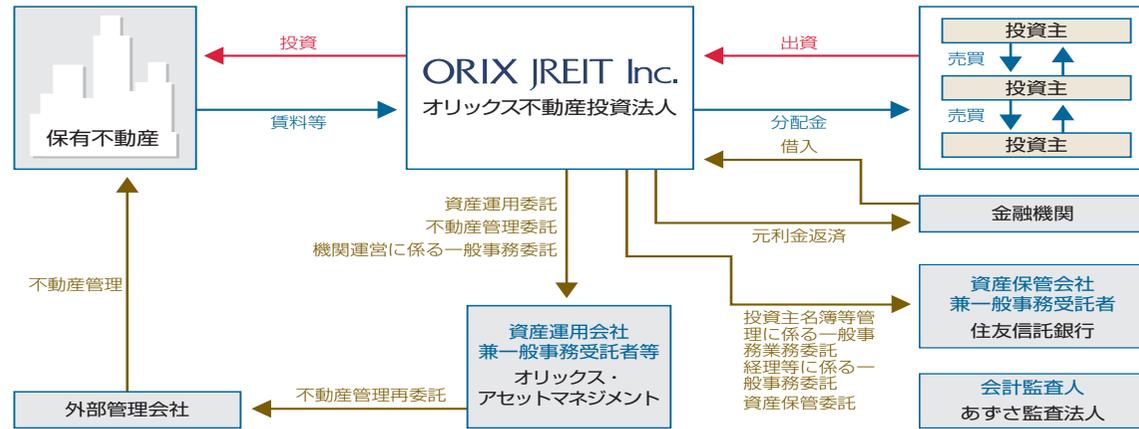
平成19年3月1日から平成19年8月31日(最終取引日)までの東京証券取引所における本投資法人投資口の価格、売買高の推移は以下のとおりです。



平成19年8月31日現在の投資主の構成は以下のとおりです。



投資法人の仕組み



資産運用会社の紹介

会社の概要

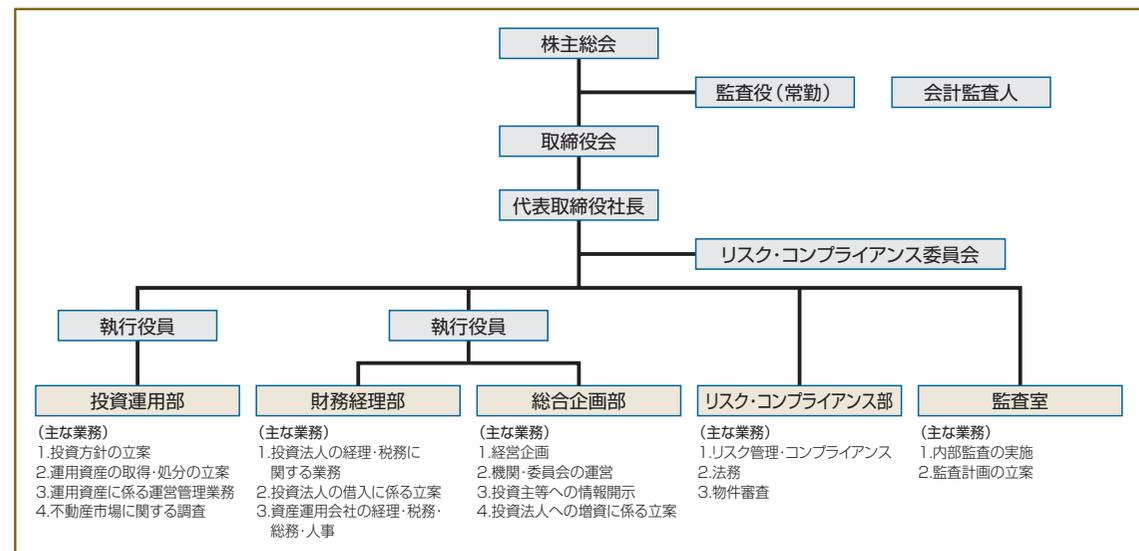
- 名称: オリックス・アセットマネジメント株式会社
- 所在地: 東京都港区浜松町二丁目4番1号
- 代表取締役社長: 佐藤 光男
- 設立: 平成12年9月8日
- 資本金: 1億円
- 株主: オリックス株式会社 100%
- 事業内容: 投資運用業

沿革

- 平成12年 9月 8日 会社設立
- 平成12年10月20日 宅地建物取引業者としての免許取得 (東京都知事(2)第79049号)
- 平成13年 5月25日 宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得 (国土交通大臣第7号)
- 平成13年 6月20日 投資信託委託業者として認可取得 (内閣総理大臣第8号)
- 平成19年 9月30日 投資運用業としてみなし登録 (関東財務局長(金商)第315号) (注)

(注) オリックス・アセットマネジメント株式会社は、証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)附則第159条第1項の適用を受け、平成19年9月30日付で投資運用業の登録を行ったものとみなされています。

組織図 (平成19年10月19日現在)



資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	第7期 平成17年8月	第8期 平成18年2月	第9期 平成18年8月	第10期 平成19年2月	第11期 平成19年8月
営業収益	百万円 7,373	8,130	8,894	8,477	9,161
(うち賃貸事業収益)	百万円 (7,163)	(7,145)	(7,932)	(8,238)	(9,161)
営業費用	百万円 3,942	4,114	4,623	4,612	5,033
(うち賃貸事業費用)	百万円 (3,336)	(3,448)	(3,958)	(3,896)	(4,304)
営業利益	百万円 3,431	4,016	4,271	3,865	4,127
経常利益	百万円 2,883	3,445	3,666	3,205	3,285
当期純利益	(a) 百万円 2,882	3,442	3,664	3,346	3,284
総資産額	(b) 百万円 197,039	193,898	216,458	225,361	253,135
対前期比	% (15.9)	(△1.6)	(11.6)	(4.1)	(12.3)
純資産額	(c) 百万円 88,703	124,302	124,525	124,207	124,144
対前期比	% (0.5)	(40.1)	(0.2)	(△0.3)	(△0.1)
出資総額	百万円 85,821	120,860	120,860	120,860	120,860
発行済投資口数	(d) 口 175,372	225,372	225,372	225,372	225,372
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円 505,805	551,545	552,533	551,121	550,843
分配金総額	(e) 百万円 2,882	3,442	3,664	3,346	3,284
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円 16,437	15,274	16,261	14,850	14,572
(うち1口当たり利益分配金)	円 (16,437)	(15,274)	(16,261)	(14,850)	(14,572)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円 (—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注.2) % 1.6 (3.1)	1.8 (3.5)	1.8 (3.6)	1.5 (2.9)	1.4 (2.7)
自己資本利益率	(注.2) % 3.3 (6.5)	3.2 (6.5)	2.9 (5.9)	2.7 (5.4)	2.6 (5.3)
自己資本比率	(c)/(b) % 45.0	64.1	57.5	55.1	49.0
対前期比増減	% (△6.9)	(19.1)	(△6.6)	(△2.4)	(△6.1)
配当性向	(e)/(a) % 100.0	99.9	99.9	100.0	99.9
【その他参考情報】					
投資物件数	(注.3) 件 47	39	41	40	44
テナント数	(注.3) 件 299	319	299	294	336
総賃貸可能面積	m ² 215,026.73	208,932.51	243,848.24	246,153.68	265,574.15
期末稼働率	(注.3) % 95.2	95.7	96.5	98.3	98.3
当期減価償却費	百万円 1,112	1,185	1,352	1,420	1,583
当期資本的支出額	百万円 715	484	650	124	194
賃貸NOI (Net Operating Income) (注.2)	百万円 4,939	4,883	5,326	5,762	6,440

(注.1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注.2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、月数により年換算した数値を()内に併記しております。

総資産経常利益率	経常利益/平均総資産額	平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益/平均純資産額	平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益 (賃貸事業収益-賃貸事業費用)+当期減価償却費	

(注.3) 投資物件数は、社会通念上オフィスビルとして一体と認められる単位で記載しています。また、テナント数はビル毎に賃貸先数を記載しており、稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

(注.4) 配当性向については、小数点第1位未満を切捨てて表示しております。

(注.5) 第9期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

2 当期の資産の運用の経過

(1) 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」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ました。平成19年8月31日現在、発行済投資口の総数は225,372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、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。

(2) 本投資法人を取り巻く運用環境

本投資法人では、当面のポートフォリオ構築方針において、事務所（オフィス）を用途とする運用不動産への投資比率が、運用不動産の取得価格総額の概ね80%以上となるように運用することとしておりますが、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います。

【事務所（オフィス）】

<賃貸市場>

全国的に空室率の改善傾向が続いており、主要都市では、優良ビルの空室が少ないため、需要が顕在化しにくく、改善スピードは緩やかになってきています。

東京23区では、平成19年6月期（4～6月）に平均空室率が2%を下回り、4月に開業した「新丸の内ビルディング」が満室稼働で竣工する等、新築ビルの募集状況も好調です。優良ビルの空室がほとんどないことから、市況改善は空室率でなく賃料に反映されており、平均募集賃料も4四半期連続で上昇しています。都心ビルや大型ビルの空室が少ないため、周辺ビルや中小型ビルが分室需要の受け皿となっており、空室率のエリア別格差・規模別格差も縮小しております。

大阪では、平成15年6月以降空室率の改善傾向が続いており、6%を下回る水準となりました。東京と同様に優良ビルの空室が少ないため、空室率の低下幅は縮小しつつありますが、今年後半に竣工する大型ビルの募集状況は概ね好調で、今後も市況の緩やかな改善が続くと考えられます。

名古屋では、一部大型新築ビルが空室を抱えたまま竣工した影響で、空室率が平成19年3月期（1～3月）に若干上昇し6%を上回りましたが、同年6月期（4～6月）には空室の消化が進み、改善がみられました。

<売買市場>

不動産取引は、東京での供給が不足気味ではあるものの、引き続き活発な状況が続いています。イールドギャップが比較的大きい日本への海外投資資金の流入が続く一方で、需給バランスの逼迫によりキャップレートは引き続き低下傾向にあります。高い利回りを求める投資家は、投資エリアを地方都市へと拡大しており、地価上昇は東京から地方都市へと波及し、平成19年地価公示においては、全国でも商業地・住宅地ともに、各々前年比2.3%、0.1%の上昇となりました。

賃料上昇期待から価格上昇が続く一方で、平成19年6月には長期金利の上昇、平成19年7～8月にはサブプライムローン問題の影響を受けてJ-REIT投資口価格が調整されました。

今後は、不動産投資におけるリスクプレミアムの下げ止まりと長期金利の段階的な上昇の両面から、不動産価格は調整局面を迎える可能性があります。海外主要国の長期金利も数年間は上昇する見通しであり、相対的に日本のイールドギャップが大きい状況が継続しやすい経済環境に変わりないものと考えられます。

【住宅】

平成19年上期の首都圏の賃貸マンション賃料は微増基調にあるとともに、成約率が上昇する等、需給バランスは堅調に推移しております。これは、需要の堅調さに加えて、新規供給の抑制傾向も寄与しているためと考えられます。今後、物件の選別は進むものの、市場全体としては、需給の安定が継続して賃料水準を下支えていくものと考えられます。

新築分譲マンション市場は、首都圏の発売戸数が、平成18年は約7.5万戸（前年比11.5%減）と8年ぶりに8万戸の大台を割るとともに、平成19年上期は約2.8万戸（前年同期比17.2%減）となり、年間で7万戸を下回る可能性も考えられます。価格面で見ると、都区部で6千万円を超え、地価の上昇と都心の利便性や高級住宅地の希少性が相まって、平均価格、㎡単価は引き続き高水準で推移する一方で、購入者の選択肢も厳しくなっており、利便性や商品優位性を訴求できない物件の販売状況は厳しくなっていくものと考えられます。

首都圏の中古マンション市場は都心の良質な物件が供給され始め、新築物件の価格上昇が割安感のある中古マンション需要を後押しし、その需要は引き続き旺盛な状況にあります。首都圏では中古マンション価格の上昇傾向が長期間にわたり定着し、都内では価格の上昇幅が拡大しつつあります。中古マンション市場の堅調さが、買い替えを円滑にし、新築分譲マンション市場の好調さを支えてきたともいえます。

【商業施設】

全国的に大型小売店（百貨店・スーパー）の売場効率（売場面積当たり販売額）は低下を続けてきましたが、回復を期待できる転換点を迎えています。平成18年は予想以上に消費が伸び悩み、特に百貨店が再び低迷しましたが、平成19年に入ってから消費支出が前年比プラス傾向となり、低迷が長引いたスーパーの売上にも下げ止まり傾向が見られます。ショッピングセンターは、平成17年から一足早く売上を増加させており、平成18年には商業集積地だけでなく、周辺地域や郊外でも増加傾向となりました。

このような消費の転換点を迎え、大手小売業者は同業他社との業務提携や他業態の取り込み、電子マネーの発行等、顧客の囲い込みを積極化しています。このような顧客の囲い込み戦略の有効性や、これに伴う店舗の閉鎖や新設の動向、あるいは実質的な増税や素材価格の上昇が消費に与える影響等に留意する必要があります。

【ホテル】

全国のホテルの施設数と客室数は、増加基調が続いており、平成18年度末時点の施設数は約9千軒、客室数は約72万室に達しました。

東京都心部においては、外資系最高級ホテルが相次いで開業し、そのピークを迎える平成19年は「ホテルの2007年問題」と言われています。老舗系のシティホテルでは、新規ホテルに対する競争力を高めるため大規模改修を進めるとともに、より競争力のある国際的なホテルオペレーターとの事業提携や訴求力を高めるためのブランド変更等の動きも活発化してきています。

また、外資系最高級ホテルの開業は、京都や大阪などの大都市や観光都市へと拡大するとともに、大阪市内の大規模シティホテルでは、競争力強化に向けた大規模改修が相次いで計画され、京都や大阪においても新たなホテルマーケットの誕生が見込まれています。

地方都市では、引き続きチェーン系の宿泊特化型ビジネスホテルの供給が活発に行われており、宿泊特化型ビジネスホテルの参入により競争が激化した地方都市では、老朽化した中堅ビジネスホテルや、温泉旅館を中心に厳しい状況が続いています。

主要都市（東京、横浜、大阪、名古屋）の稼働状況をみると、概ね前年と同水準の稼働状況となっており、景気回復の持続を背景にホテル市場も淘汰を伴いながら安定して推移しているといえます。

【物流施設】

三大都市では地価上昇により用地取得が困難になり、供給余地が減少してきているため、既存物流ストックの割に着工面積が少ない状況となっております。三大都市に替わって着工面積が多いのが、東京圏では千葉県と埼玉県、大阪圏では兵庫県といった周辺都市ですが、千葉県と埼玉県の平成18年着工量全国シェアが前年を下回ったように、三大都市の周辺都市でも供給余地は減少してきていると考えられます。このような状況から、物流施設の開発は三大都市圏以外へと拡大しつつある一方、供給余地が減少してきている東京都と神奈川県では、既存優良物件に希少性があることから賃料は上昇傾向にあり、埼玉県でも平成17年下期以降賃料が上昇傾向にあります。ただし、物流事業者のコスト意識は高く、賃料上昇をオフィスビルテナントのように吸収することは難しいため、賃料上昇余地は減少してきていると考えられます。

【実績】

このような運用環境下、本投資法人は第11期中に日本橋本町1丁目ビル（取得価格10,500百万円）、ラウンドクロス新宿5丁目（取得価格4,500百万円）、KN自由が丘プラザ（取得価格3,110百万円）及びルナール仙台（取得価格8,500百万円）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19年8月31日現在で44物件、投資額235,625百万円（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。群管理体制化において、資産運用会社（オリックス・アセットマネジメント株式会社）と外部管理会社の迅速かつ柔軟なテナント満足度向上の努力及び空室発生時のテナント誘致活動の強化により、本投資法人の保有する運用不動産の稼働率は、第11期末（平成19年8月31日）において98.3%と一定の水準を維持しています。

(3) 資金調達概要

本投資法人は、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19年3月20日に返済期限を迎えた借入金の借換え資金として同日に34,000百万円の長期借入（固定・変動金利、無担保）を実行すると同時に、変動金利部分は金利変動リスクをヘッジする目的で金利スワップ契約を締結し、金利の固定化と返済期限の分散、無担保借入を図ってまいりました。また、平成19年6月6日に27,000百万円のコミットメントラインを設定し、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保いたしました。

これに加え、物件取得資金や借換え資金として短期借入（変動金利、無担保）を実行した結果として、平成19年8月31日現在における借入残高は111,950百万円、有利子負債比率は48.1%（注.1）、固定金利比率（注.2）及び長期借入比率（注.3）はともに75.6%、無担保借入比率は92.3%（注.4）となりました。

なお、本書提出日における投資法人の格付取得状況は、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：安定的
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：安定的

(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) 固定金利借入比率は、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。

(4) 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、第11期の実績として、営業収益9,161百万円、営業利益4,127百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は3,285百万円、当期純利益は3,284百万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14,572円となりました。

3 増資等の状況

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の異動はありません。なお、前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

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

(注.1) 1口当たり発行価格500,000円にてオリックス株式会社（400口）による出資により本投資法人が設立されました。

(注.2) 1口当たり発行価格1,500,000円にて追加発行（41,000口）を行いました。

(注.3) 投資口1口を2.98口に分割いたしました。

(注.4) 1口当たり発行価格480,200円（引受価額463,873円）にて新規物件の取得及び借入金の返済に充当することを目的として投資口の追加発行（52,000口）を行いました。

(注.5) 1口当たり発行価格725,200円（引受価額700,780円）にて新規物件の取得及び借入金の返済に充当することを目的として投資口の追加発行（47,500口）を行いました。

(注.6) 1口当たり発行価格700,780円にて、(注.5)の公募増資に伴い、第三者割当による投資口の追加発行（2,500口）を行いました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 決算年月	第7期 平成17年8月	第8期 平成18年2月	第9期 平成18年8月	第10期 平成19年2月	第11期 平成19年8月
最高	836,000円	819,000円	810,000円	1,090,000円	1,230,000円
最低	645,000円	708,000円	615,000円	717,000円	742,000円

4 分配金等の実績

当期（第11期）の分配金は、1口当たり14,572円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の活用を企図しており、配当可能所得の金額（支払配当損金算入前の当期課税所得）の概ね全額を分配することとしております。

期 計算期間	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	自平成17年3月1日 至平成17年8月31日	自平成17年9月1日 至平成18年2月28日	自平成18年3月1日 至平成18年8月31日	自平成18年9月1日 至平成19年2月28日	自平成19年3月1日 至平成19年8月31日
当期末処分利益総額	2,882,591,805円	3,442,415,412円	3,664,968,504円	3,346,936,840円	3,284,291,494円
利益留保額	2,241円	83,484円	194,412円	162,640円	170,710円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,882,589,564円 (16,437円)	3,442,331,928円 (15,274円)	3,664,774,092円 (16,261円)	3,346,774,200円 (14,850円)	3,284,120,784円 (14,572円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,882,589,564円 (16,437円)	3,442,331,928円 (15,274円)	3,664,774,092円 (16,261円)	3,346,774,200円 (14,850円)	3,284,120,784円 (14,572円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—円 (—円)	—円 (—円)	—円 (—円)	—円 (—円)	—円 (—円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 運用不動産の運営管理についての課題への対処

本投資法人が今後、運用資産の収益性の安定的維持・向上を図るためには、物件特性・テナントニーズ・市況等に適応した管理体制の構築、効率的なリニューアル工事の実施等が不可欠となります。本投資法人が運用不動産の運営管理等にあたって、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、費用対効果を最大化し、かつグレード向上に資するようリニューアル工事を実施いたします。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。

(2) 運用不動産の新規取得及び売却についての課題への対処

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」、「投資スタイル (OJR WAY)」及び「資産の入替え」の5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) を目途として資産配分していくことを目指します。また、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。(11ページ「取得価格に基づくポートフォリオデータ」、地域区分をご参照ください。)

(iii) 物件規模

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

(注) 中規模物件とは、特に事務所 (オフィス) については延床面積3,000㎡~15,000㎡程度の物件をいいます。

(iv) 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、オリックス不動産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。

(3) 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、金融環境に応じた調達スプレッドの低下等を目指します。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、実施しております。

【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。
- ・安全性向上のため、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】

第12期に実行した投資口の追加発行の概要は以下のとおりです。詳細は「6 決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。

追加発行口数	26,250口 (一般募集: 25,000口/第三者割当: 1,250口)
発行価格	668,360円
発行価額	645,854円
発行価額総額	16,953,667,500円
払込期日	平成19年10月3日 (一般募集) 平成19年10月30日 (第三者割当)

(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、下記の点に留意しつつ、透明性の高い資産運用に最大限の配慮を行ってまいります。

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

6 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行について

平成19年9月11日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口発行については同年10月3日に払込が完了し、下記条件にて発行いたしました。第三者割当による新投資口発行については同年10月30日の払込を予定しております。

〈公募による新投資口発行〉

募集方法: 一般募集
発行口数: 25,000口
発行価額: 645,854円
発行価額の総額: 16,146,350,000円
払込期日: 平成19年10月3日
分配金起算日: 平成19年9月1日

〈第三者割当による新投資口発行 (オーバーアロットメントによる売出しに関連して行う第三者割当)〉

募集方法: 第三者割当 (割当先: 大和証券エスエムピーシー株式会社)
発行口数: 1,250口
発行価額: 645,854円
発行価額の総額: 807,317,500円
払込期日: 平成19年10月30日
分配金起算日: 平成19年9月1日

(注) 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

〈調達資金の使途〉

詳細は、後記54ページ「重要な後発事象に関する注記」をご参照ください。

投資法人の概況

1 出資の状況

	第7期 平成17年8月31日現在	第8期 平成18年2月28日現在	第9期 平成18年8月31日現在	第10期 平成19年2月28日現在	第11期 平成19年8月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数の総数	175,372口	225,372口	225,372口	225,372口	225,372口
出資総額	85,821百万円	120,860百万円	120,860百万円	120,860百万円	120,860百万円
投資主数	19,828人	22,227人	19,802人	16,161人	14,228人

2 投資口に関する事項

平成19年8月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対する 所有口数の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	19,403	8.60
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	17,488	7.75
オリックス生命保険株式会社	17,293	7.67
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	15,635	6.93
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	13,928	6.18
野村信託銀行株式会社(投信口)	9,147	4.05
ザバンクオブニューヨーク・トリートリージャステックアカウント	6,421	2.84
エイアイジー・スター生命保険株式会社 一般勘定	5,656	2.50
アメリカンライフインシュアランスカンパニー・ジー・イー・エル	4,205	1.86
株式会社広島銀行	3,517	1.56
合 計	112,693	50.00

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

3 役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	牟田興一郎	オリックス・アセットマネジメント株式会社 取締役(非常勤)	4,200
	菅原 和夫	菅原ランドプロジェクト株式会社 代表取締役 不動産鑑定士	1,800
監督役員	石上 尚弘	石上・池田法律事務所 弁護士	1,800
	森本 新一	森本公認会計士事務所 公認会計士	1,800
会計監査人	あずさ監査法人	—	12,000

(注.1) 監督役員3名は、いずれも他の法人・事務所の代表者であります。当該法人のいずれも本投資法人との間には利害関係はありません。

(注.2) 執行役員及び監督役員3名は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

(注.3) 本投資法人の執行役員は、平成18年11月29日に開催された本投資法人の第5回投資主総会において、選任されました。

(注.4) 本投資法人の監督役員3名は、いずれも平成18年11月29日に開催された本投資法人の第5回投資主総会において、再任が決議されました。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	オリックス・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社(投資主名簿等管理)	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社(経理事務等)	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社(機関の運営)	オリックス・アセットマネジメント株式会社

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第10期(平成19年2月28日現在)		第11期(平成19年8月31日現在)	
		保有総額(百万円)	対総資産比率(%)	保有総額(百万円)	対総資産比率(%)
不動産	東京都心3区	70,550	31.31	80,857	31.94
	その他東京23区	78,022	34.62	85,205	33.66
	東京周辺都市部	23,729	10.53	23,488	9.28
	その他地域	35,041	15.55	43,379	17.14
小 計		207,343	92.00	232,930	92.02
預金・その他の資産		18,018	8.00	20,205	7.98
資産総額計		225,361	100.00	253,135	100.00

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

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

(注.3) 建設仮勘定の金額は、不動産の金額には含まれておりません。

2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	主たる 用途
オリックス赤坂2丁目ビル	21,882	10,350.35	9,847.49	95.1	6.4	事務所
シーフォートスクエア/センタービルディング	18,121	22,007.87	20,915.45	95.0	9.7	事務所
ラウンドクロス心斎橋	14,274	16,470.72	15,826.63	96.1	5.9	事務所
クロスゲート	13,247	25,942.59	25,942.59	100.0	9.7	ホテル
日本橋本町1丁目ビル	10,559	5,099.70	5,099.70	100.0	2.3	事務所
ORE名古屋伏見ビル	9,753	12,216.13	12,216.13	100.0	4.3	事務所
オリックス池袋ビル	9,203	5,539.92	5,539.92	100.0	4.0	事務所
ルナール仙台	8,572	9,954.82	9,376.62	94.2	1.2	事務所
オリックス新宿ビル	8,088	6,207.76	6,207.76	100.0	3.3	事務所
ラウンドクロス新宿	8,070	4,736.17	4,736.17	100.0	3.3	事務所
合 計	121,772	118,526.03	115,708.46	97.6	50.0	

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

3 不動産等組入資産明細

平成19年8月31日現在、本投資法人が保有する運用不動産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (m ²)	期末算定価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
青山サンクレストビル	東京都港区北青山二丁目13番5号	不動産	2,769.48	4,460	3,412
ラウンドクロス一番町	東京都千代田区一番町13番地3外	不動産	3,300.66	4,680	3,695
ピサイド白金	東京都港区白金台五丁目18番9号	不動産	2,088.58	1,440	1,339
ラウンドクロス青山	東京都港区南青山二丁目27番25号	不動産	3,191.00	4,960	4,723
ラウンドクロス赤坂見附	東京都港区赤坂三丁目9番18号	不動産	1,323.28	2,370	1,687
日本橋イーストビル	東京都中央区東日本橋二丁目24番14号	不動産	2,270.04	1,710	1,662
ラウンドクロス南麻布	東京都港区南麻布四丁目11番21号	不動産 (借地権)	3,172.76	1,347	1,341
ラウンドクロス赤坂	東京都港区赤坂二丁目10番9号	不動産	2,786.32	3,036	2,894
ラウンドクロス三田	東京都港区芝五丁目5番1号	不動産	2,298.23	1,708	1,729
芝大門ビル	東京都港区芝大門一丁目3番4号	不動産	2,588.50	1,923	2,216
ラウンドクロス築地	東京都中央区築地三丁目9番9号外	不動産	3,996.89	3,602	3,282
オリックス神保町ビル	東京都千代田区神田神保町二丁目4番地63	不動産	3,211.50	4,442	4,094
オリックス芝2丁目ビル	東京都港区芝二丁目14番5号	不動産	6,753.13	8,310	7,178
青山246ビル	東京都港区南青山五丁目6番26号	不動産	2,403.32	7,576	5,458
オリックス赤坂2丁目ビル	東京都港区赤坂二丁目9番11号	不動産	10,350.35	25,830	21,882
日本橋本町1丁目ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号	不動産	5,099.70	10,600	10,559
東京都心3区計			57,603.74	87,994	77,158
キャロットタワー	東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号	不動産	6,939.10	6,250	4,876
東陽MKビル	東京都江東区東陽七丁目2番14号	不動産	9,805.80	5,440	4,745
ラウンドクロス元代々木	東京都渋谷区元代々木町30番13号	不動産	7,723.68	5,620	4,712
ラウンドクロス西新宿	東京都新宿区西新宿一丁目18番17号	不動産	1,248.18	3,150	2,594
ピサイド木場	東京都江東区木場二丁目17番16号	不動産	4,824.68	3,360	2,361
DT外苑	東京都渋谷区神宮前二丁目4番12号	不動産	2,567.50	3,190	2,326
代々木フォレストビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目18番20号	不動産	1,912.42	1,410	1,484
オリックス池袋ビル	東京都豊島区南池袋一丁目19番6号	不動産	5,539.92	10,240	9,203
オリックス新宿ビル	東京都新宿区新宿四丁目3番25号	不動産	6,207.76	10,110	8,088
ラウンドクロス新宿	東京都渋谷区代々木二丁目11番17号	不動産	4,736.17	10,700	8,070
シーフォートスクエア/ センタービルディング	東京都品川区東品川二丁目3番12号外	不動産	22,007.87	17,930	18,121
ラウンドクロス蒲田	東京都大田区西蒲田七丁目37番10号	不動産	7,900.10	6,045	5,760
ラウンドクロス新宿5丁目	東京都新宿区新宿五丁目17番5号	不動産	3,089.29	5,110	4,531
KN自由が丘プラザ	東京都目黒区自由が丘二丁目13番6号	不動産	1,231.44	3,110	3,201
その他東京23区計			85,733.91	91,665	80,079

不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (m ²)	期末算定価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
ネオ・シティ三鷹	東京都三鷹市下連雀三丁目35番1号	不動産	4,622.21	3,010	2,083
ラウンドクロス川崎	神奈川県川崎市川崎区駅前本町26番地4	不動産	5,519.91	5,313	4,153
東京周辺都市部計			10,142.12	8,323	6,237
名古屋伊藤忠ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目5番11号	不動産	11,204.85	5,660	5,372
ラウンドクロス心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋二丁目2番3号	不動産	16,470.72	14,000	14,274
ORIX高麗橋ビル	大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目2番7号	不動産	6,857.61	6,333	5,406
ORE名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目9番29号	不動産	12,216.13	11,510	9,753
ルナール仙台	宮城県仙台市青葉区本町二丁目15番1号	不動産	9,954.82	8,540	8,572
その他地域計			56,704.13	46,043	43,379
事務所(オフィス)計			210,183.90	234,025	206,854
日本地所南青山ビル	東京都港区南青山三丁目16番3号	不動産	997.36	3,002	2,540
東京都心3区計			997.36	3,002	2,540
CUBE代官山	東京都渋谷区猿楽町19番4号外	不動産	899.82	2,580	2,506
その他東京23区計			899.82	2,580	2,506
商業施設計			1,897.18	5,582	5,046
パークアクシス西麻布ステージ	東京都港区西麻布一丁目14番6号	不動産	1,337.31	1,250	1,159
東京都心3区計			1,337.31	1,250	1,159
グランドメゾン白山	東京都文京区白山四丁目36番16号	不動産 (地上権)	1,160.17	517	428
ソネット上池袋	東京都豊島区上池袋四丁目10番8号	不動産	5,853.00	2,440	2,191
その他東京23区計			7,013.17	2,957	2,619
住宅計			8,350.48	4,207	3,778
クロスゲート	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目101番地1	不動産	25,942.59	18,600	13,247
東京周辺都市部計			25,942.59	18,600	13,247
ホテル計			25,942.59	18,600	13,247
越谷ロジスティックセンター	埼玉県越谷市流通団地三丁目3番地5外	不動産	19,200.00	3,807	4,003
東京周辺都市部計			19,200.00	3,807	4,003
物流施設計			19,200.00	3,807	4,003
総計			265,574.15	266,221	232,930

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

(注2) 下記のとおり名称変更を行いました。

変更日	変更前の名称	変更後の名称
平成19年4月1日	ランディック南麻布ビル	ラウンドクロス南麻布
平成19年5月1日	ランディック第2赤坂ビル	ラウンドクロス赤坂
平成19年5月1日	ランディック永井ビル	ラウンドクロス築地
平成19年6月1日	日交一番町ビル	ラウンドクロス一番町
平成19年8月1日	日交元代々木ビル	ラウンドクロス元代々木
平成19年8月1日	ランディック第2三田ビル	ラウンドクロス三田

本投資法人が保有する運用不動産毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第10期 (平成18年9月1日~平成19年2月28日)				第11期 (平成19年3月1日~平成19年8月31日)			
	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
赤坂協和ビル	-	-	0	0.0	-	-	-	-
青山サンクレストビル	4	100.0	162	2.0	4	100.0	162	1.8
ラウンドクロス一番町	6	100.0	152	1.9	6	100.0	153	1.7
ピサイド白金	16	100.0	58	0.7	15	95.7	58	0.6
ラウンドクロス青山	11	88.2	162	2.0	11	88.2	160	1.8
ラウンドクロス赤坂見附	10	100.0	67	0.8	10	100.0	68	0.7
日本橋イーストビル	6	100.0	68	0.8	5	100.0	67	0.7
ラウンドクロス南麻布	5	100.0	73	0.9	5	100.0	73	0.8
ラウンドクロス赤坂	14	100.0	119	1.4	14	100.0	121	1.3
ラウンドクロス三田	2	98.0	(注.2)	(注.2)	2	98.0	(注.2)	(注.2)
芝大門ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
ラウンドクロス築地	10	100.0	154	1.9	10	100.0	156	1.7
オリックス神保町ビル	3	100.0	166	2.0	3	100.0	167	1.8
オリックス芝2丁目ビル	4	100.0	283	3.4	4	100.0	284	3.1
青山246ビル	7	62.6	151	1.8	9	100.0	162	1.8
オリックス赤坂2丁目ビル	10	100.0	395	4.8	9	95.1	582	6.4
日本橋本町1丁目ビル	-	-	-	-	3	100.0	213	2.3
東京都心3区計	109	97.5	2,164	26.3	111	98.2	2,587	28.2
キャロットタワー	6	93.1	242	2.9	6	100.0	265	2.9
東陽MKビル	10	100.0	231	2.8	10	100.0	236	2.6
ラウンドクロス元代々木	2	100.0	(注.2)	(注.2)	2	100.0	(注.2)	(注.2)
ラウンドクロス西新宿	9	100.0	94	1.1	9	100.0	99	1.1
ピサイド木場	4	100.0	126	1.5	4	100.0	127	1.4
DT外苑	5	100.0	115	1.4	5	100.0	112	1.2
代々木フォレストビル	12	99.4	54	0.7	12	99.4	54	0.6
オリックス池袋ビル	3	100.0	358	4.4	3	100.0	362	4.0
オリックス新宿ビル	8	100.0	294	3.6	8	100.0	298	3.3
ラウンドクロス新宿	6	100.0	284	3.5	7	100.0	305	3.3
シーフォートスクエア/センタービルディング	34	95.0	842	10.2	34	95.0	891	9.7
ラウンドクロス蒲田	3	100.0	259	3.1	3	100.0	264	2.9
ラウンドクロス新宿5丁目	-	-	-	-	6	86.8	71	0.8
KN自由が丘プラザ	-	-	-	-	5	100.0	69	0.8
その他東京23区計	102	98.0	(注.2)	(注.2)	114	98.2	(注.2)	(注.2)
ネオ・シティ三鷹	5	100.0	143	1.7	5	100.0	149	1.6
ラウンドクロス川崎	10	100.0	211	2.6	8	83.8	219	2.4
東京周辺都市部計	15	100.0	354	4.3	13	91.2	368	4.0
名古屋伊藤忠ビル	6	99.4	(注.2)	(注.2)	8	100.0	(注.2)	(注.2)
ラウンドクロス心斎橋	21	99.6	510	6.2	20	96.1	540	5.9
ORIX高麗橋ビル	12	100.0	227	2.8	13	100.0	223	2.4
ORE名古屋伏見ビル	5	90.7	367	4.5	6	100.0	392	4.3
ルナール仙台	-	-	-	-	27	94.2	107	1.2
その他地域計	44	97.3	(注.2)	(注.2)	74	97.8	(注.2)	(注.2)
事務所 (オフィス) 計	270	97.8	6,949	84.4	312	97.8	7,851	85.7

不動産等の名称	第10期 (平成18年9月1日~平成19年2月28日)				第11期 (平成19年3月1日~平成19年8月31日)			
	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
日本地所南青山ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
東京都心3区計	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
CUBE代官山	3	100.0	71	0.9	3	100.0	73	0.8
その他東京23区計	3	100.0	71	0.9	3	100.0	73	0.8
商業施設計	4	100.0	(注.2)	(注.2)	4	100.0	(注.2)	(注.2)
パークアクシス西麻布ステージ	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
東京都心3区計	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
グランドメゾン白山	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
ソネット上池袋	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
その他東京23区計	2	100.0	(注.2)	(注.2)	2	100.0	(注.2)	(注.2)
住宅計	3	100.0	150	1.8	3	100.0	152	1.7
クロスゲート	16	100.0	872	10.6	16	100.0	889	9.7
東京周辺都市部計	16	100.0	872	10.6	16	100.0	889	9.7
ホテル計	16	100.0	872	10.6	16	100.0	889	9.7
越谷ロジスティックセンター	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
東京周辺都市部計	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
物流施設計	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
総計	294	98.3	8,238	100.0	336	98.3	9,161	100.0

(注.1) 「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第2位を四捨五入しております。
(注.2) 当該運用不動産については、賃貸借契約を締結したテナント数が1若しくは2であるか、または特定のテナントからの賃料収入が契約賃料合計の80%以上を占めており、かかるテナントから賃料収入その他の数値を開示することにつき同意を得られていない場合には、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。
(注.3) 平成18年9月1日付で赤坂協和ビルの譲渡を行いました。
(注.4) 下記のとおり名称変更を行いました。

変更日	変更前の名称	変更後の名称
平成19年4月1日	ランディック南麻布ビル	ラウンドクロス南麻布
平成19年5月1日	ランディック第2赤坂ビル	ラウンドクロス赤坂
平成19年5月1日	ランディック永井ビル	ラウンドクロス築地
平成19年6月1日	日交一番町ビル	ラウンドクロス一番町
平成19年8月1日	日交元代々木ビル	ラウンドクロス元代々木
平成19年8月1日	ランディック第2三田ビル	ラウンドクロス三田

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成19年8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円)(注.1)		時価(百万円)
		うち、1年超(注.1)		(注.2)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	8,500	8,500	△26

(注.1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
(注.2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
(注.3) 時価の金額については、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年8月11日 企業会計基準第10号)に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価しておりません。

5 その他資産の状況

平成19年8月31日現在、本投資法人が主たる投資対象とする主なその他の特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

運用不動産に関し、当期末以降平成19年10月19日現在までに実施され又は計画されている改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既払総額
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8月	185	—	—
ラウンドクロス心斎橋 (大阪府大阪市)	全熱交換器更新工事	自平成19年11月 至平成20年2月	25	—	—

2 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194百万円であり、当期費用に区分された修繕費137百万円と併せ、332百万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)	エントランスホール及び B1F～2F改修工事	自平成19年2月 至平成19年4月	80
その他の資本的支出			114
合計			194

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
前期末積立金残高	836	870	747	900	982
当期積立額	248	344	362	229	324
当期積立金取崩額	215	467	210	148	237
次期繰越額	870	747	900	982	1,069

(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19年8月31日現在309百万円を積み立てております。

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位：百万円)

項目	第10期	第11期
(a) 資産運用報酬	476	506
(b) 資産保管報酬	27	31
(c) 一般事務委託報酬	118	112
(d) 役員報酬	7	9
(e) 会計監査人報酬	11	11
(f) その他費用	74	59
合計	715	729

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の投資不動産の取得価格に算入した物件取得に係る運用報酬分が第10期に65百万円、第11期に133百万円あり、また、売却損益に算入した物件売却に係る運用報酬分が第10期に12百万円あります。

2 借入状況

平成19年8月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
短期借入金	株式会社静岡銀行	平成18年11月6日	1,000	1,000	変動金利 1.11750%	平成19年 11月5日	期日一 括返済	(注3)	無担保・無保証 ・非劣後
短期借入金 (注8)	住友信託銀行株式会社	平成19年1月31日	2,400	—	変動金利 0.85849% (注2)	平成19年 3月20日	期日一 括返済	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年1月31日	2,400	—					
	株式会社三井住友銀行	平成19年1月31日	2,100	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年1月31日	1,200	—					
小計			9,000	—					
短期借入金 (注9)	住友信託銀行株式会社	平成19年3月28日	—	—	変動金利 1.07380% (注2)	平成19年 6月20日	期日一 括返済	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月28日	—	—					
	株式会社三井住友銀行	平成19年3月28日	—	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年3月28日	—	—					
小計			—	—					
短期借入金 (注10)	住友信託銀行株式会社	平成19年4月26日	—	—	固定金利 0.92937%	平成19年 6月20日	期日一 括返済	(注3)	無担保・無保証 ・非劣後
短期借入金 (注11)	住友信託銀行株式会社	平成19年5月30日	—	—	固定金利 0.90935%	平成19年 6月20日	期日一 括返済	(注3)	無担保・無保証 ・非劣後
短期借入金	住友信託銀行株式会社	平成19年6月20日	—	5,274	変動金利 1.10250% (注2)	平成19年 9月20日	期日一 括返済	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年6月20日	—	5,274					
	株式会社三井住友銀行	平成19年6月20日	—	4,614					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年6月20日	—	2,637					
小計			—	17,800					
短期借入金	住友信託銀行株式会社	平成19年6月28日	—	2,518	変動金利 1.09866% (注2)	平成19年 9月20日	期日一 括返済	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年6月28日	—	2,518					
	株式会社三井住友銀行	平成19年6月28日	—	2,203					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年6月28日	—	1,259					
小計			—	8,500					
合計			10,000	27,300					
長期借入金 (タムローン①) (注6)	住友信託銀行株式会社	平成14年3月20日	6,085	—	固定金利 1.34146% (注2)	平成19年 3月20日 (注4) (注5)	期日一 括返済 (注5)	(注3)	担保付・ 無保証・ 非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月20日	1,460	—					
	中央三井信託銀行株式会社	平成14年3月20日	3,894	—					
	東京海上日動火災保険株式会社	平成14年3月20日	2,434	—					
	農林中央金庫	平成14年3月20日	2,434	—					
株式会社損害保険ジャパン	平成14年3月20日	730	—						
小計			17,038	—					

区分	借入先	借入日	前期末残高	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (タームローン②) (注7)	住友信託銀行株式会社	平成14年3月20日	3,500	-	変動金利 1.49636% (注2)	平成19年 3月20日 (注4) (注5)	期日一括返済 (注4) (注5)	(注3)	担保付・ 無保証・ 非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月20日	1,000	-					
	中央三井信託銀行株式会社	平成14年3月20日	3,500	-					
小計			8,000	-					
長期借入金 (タームローン③)	住友信託銀行株式会社	平成15年9月29日	1,750	1,750	固定金利 1.84646% (注2)	平成20年 9月20日 (注4) (注5)	期日一括返済 (注4) (注5)	(注3)	担保付・ 無保証・ 非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年9月29日	2,150	2,150					
	農林中央金庫	平成15年9月29日	1,250	1,250					
	株式会社三井住友銀行	平成15年9月29日	1,000	1,000					
	株式会社損害保険ジャパン	平成15年9月29日	500	500					
	株式会社千葉銀行	平成15年9月29日	500	500					
	東京海上日動火災保険株式会社	平成15年9月29日	500	500					
株式会社八十二銀行	平成15年9月29日	500	500						
みずほ信託銀行株式会社	平成15年9月29日	500	500						
小計			8,650	8,650					
長期借入金 (タームローン④)	住友信託銀行株式会社	平成16年9月17日	4,000	4,000	固定金利 1.09000% (注2)	平成21年 9月24日 (注5)	期日一括返済 (注5)	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	全国共済農業協同組合連合会	平成16年9月17日	3,000	3,000					
	株式会社福岡銀行	平成16年9月17日	3,000	3,000					
	全国信用協同組合連合会	平成16年9月17日	2,000	2,000					
	株式会社百五銀行	平成16年9月17日	1,000	1,000					
	あいおい損害保険株式会社	平成16年9月17日	500	500					
	株式会社東邦銀行	平成16年9月17日	500	500					
	第一生命保険相互会社	平成16年9月17日	500	500					
日本興亜損害保険株式会社	平成16年9月17日	500	500						
小計			15,000	15,000					
長期借入金 (タームローン⑥)	住友信託銀行株式会社	平成19年3月19日	-	2,500	固定金利 1.44663% (注2)	平成22年 3月19日 (注5)	期日一括返済 (注5)	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月19日	-	1,000					
	株式会社三井住友銀行	平成19年3月19日	-	4,200					
	東京海上日動火災保険株式会社	平成19年3月19日	-	2,500					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年3月19日	-	1,800					
	株式会社損害保険ジャパン	平成19年3月19日	-	1,000					
全国信用共同組合連合会	平成19年3月19日	-	1,000						
小計			-	14,000					
長期借入金 (タームローン⑤)	住友信託銀行株式会社	平成18年4月27日	4,000	4,000	固定金利 1.99541% (注2)	平成23年 4月27日 (注5)	期日一括返済 (注5)	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	株式会社三井住友銀行	平成18年4月27日	3,500	3,500					
	株式会社りそな銀行	平成18年4月27日	2,300	2,300					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年4月27日	1,400	1,400					
	三井生命保険株式会社	平成18年4月27日	1,400	1,400					
	株式会社千葉銀行	平成18年4月27日	1,400	1,400					
	株式会社百五銀行	平成18年4月27日	1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成18年4月27日	1,000	1,000					
太陽生命保険株式会社	平成18年4月27日	1,000	1,000						
小計			17,000	17,000					
長期借入金 (タームローン⑦)	住友信託銀行株式会社	平成19年3月19日	-	6,000	固定金利 1.78543% (注2)	平成24年 3月19日 (注5)	期日一括返済 (注5)	(注3)	無担保・無保証 ・非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月19日	-	5,500					
小計			-	11,500					
長期借入金 (タームローン⑧)	農林中央金庫	平成19年3月19日	-	8,500	固定金利 1.78543% (注2)	平成24年 3月19日 (注5)	期日一括返済 (注5)	(注3)	無担保・無保証 ・非劣後
	全国共済農業協同組合連合会	平成17年9月29日	3,000	3,000					
長期借入金	全国共済農業協同組合連合会	平成18年4月27日	7,000	7,000	固定金利 2.19625% (注2)	平成25年 4月26日 (注5)	期日一括返済 (注5)	(注3)	無担保・無保証 ・非劣後
合計			75,688	84,650					

(注1) 平均利率は、期末残高による加重平均利率(年率)を記載しております。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を実効した加重平均利率を記載しております。
(注2) 短期借入金及び長期借入金(タームローン①、タームローン②、タームローン③、タームローン④、タームローン⑤、タームローン⑥、タームローン⑦)の利率・返済期限等の条件はそれぞれの借入先につき全て同一であります。
(注3) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金又はその借換資金であります。
(注4) 当期末に残高のある長期借入金の「返済期限」は予定返済期日を記載しております。最終返済期日は予定返済期日の2年後に定められており、借入金の実際の返済期日が予定返済期日より遅れた場合には、予定返済期日までの金利に2%のスプレッドの上乗せが予定されております。

(注5) 長期借入金の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりとなっております。

	(単位:百万円)				
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	-	8,650	29,000	17,000	20,000

(注6) 長期借入金(タームローン①) 17,038百万円は、平成19年3月20日に全額返済しております。
(注7) 長期借入金(タームローン②) 8,000百万円は、平成19年3月20日に全額返済しております。
(注8) 短期借入金9,000百万円は、平成19年3月20日に全額返済しております。
(注9) 短期借入金10,500百万円は、平成19年6月20日に全額返済しております。
(注10) 短期借入金4,300百万円は、平成19年6月20日に全額返済しております。
(注11) 短期借入金3,000百万円は、平成19年6月20日に全額返済しております。

3 投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
日本橋本町1丁目ビル	平成19年3月28日	10,500	-	-	-	-
ラウンドクロス新宿5丁目	平成19年4月26日	4,500	-	-	-	-
KN自由が丘プラザ	平成19年5月30日	3,110	-	-	-	-
ルナール仙台	平成19年6月28日	8,500	-	-	-	-
合計	-	26,610	-	-	-	-

(注1) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、売買契約書等に記載された売買価格を記載しております。なお、価格には消費税その他取得または譲渡に要した諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)は含んでおりません(以下同じです)。

2 その他の資産の売買状況等

上記不動産等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金であります。

3 特定資産の価格等の調査

①不動産等

資産の種類	不動産等の名称	取得			譲渡		
		取得年月日	取得価格 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
不動産	日本橋本町1丁目ビル	平成19年3月28日	10,500	9,547	-	-	-
不動産	ラウンドクロス新宿5丁目	平成19年4月26日	4,500	4,880	-	-	-
不動産	KN自由が丘プラザ	平成19年5月30日	3,110	3,110	-	-	-
不動産信託受益権	ルナール仙台	平成19年6月28日	8,500	8,197	-	-	-
合計		-	26,610	25,734	-	-	-

(注1) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っております。また、上記記載の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告を受領しております。

②その他

本投資法人において行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、新日本監査法人にその調査を委託しています。

平成19年3月1日から同年8月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引1件であり、当該取引については、新日本監査法人から調査報告書を受領しています。

なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての取引の相手方の名称、通貨の種類、約定利率、取引期間その他、当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

4 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況 (単位：百万円)

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	26,610	—
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額	うち利害関係人等及び主要株主への売付額
	23,500 (88.3%)	— (—%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
オリックス不動産株式会社	15,000 (56.4%)	— (—%)
アイエックス・インベストメント株式会社	8,500 (31.9%)	— (—%)
合計	23,500 (88.3%)	— (—%)

(注.1) () 内は、買付額に対する比率を表しており、小数点第2位を四捨五入しております。

(注.2) 買付額及び取引状況の内訳の金額には、利害関係人等及び主要株主に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額 (59百万円) は含んでおりません。

(2) 支払手数料等の金額 平成19年3月1日から平成19年8月31日まで (単位：百万円)

区分	支払手数料等総額A	利害関係人等及び主要株主との取引内訳(注.1) 総額に対する		
		支払先	支払金額(B)	割合(B/A)
建物管理委託報酬	647	オリックス株式会社	2	0.4%
		オリックス・ファシリティーズ株式会社	133	20.6%
		株式会社シーフォートコミュニティ	47	7.3%
不動産管理委託報酬(注.2)	236	オリックス日本地所株式会社	6	2.9%

(注.1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律第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第123条に規定される資産運用会社(本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社)の利害関係人等並びに金融商品取引法第29条の4第2項に規定される資産運用会社の主要株主をいい、当期における利害関係人等及び主要株主である、オリックス株式会社、オリックス・ファシリティーズ株式会社、オリックス日本地所株式会社、株式会社シーフォートコミュニティとの支払手数料等の支払実績について、上記のとおり記載しております。

(注.2) オリックス日本地所株式会社への支払額は本投資法人とオリックス・アセットマネジメント株式会社との不動産管理委託契約に基づき、オリックス・アセットマネジメント株式会社から再委託をしている同社への不動産管理委託報酬額であります。

(注.3) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等及び主要株主へ支払った修繕工事等の支払額は以下のとおりです。
オリックス・ファシリティーズ株式会社 17百万円(修繕工事)
天王洲エアサービス株式会社 108百万円(水道光熱費)

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社は、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況等

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2 減価償却額の算定方法の変更

当期より法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降取得の有形固定資産につきましては残存価格を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しております。

この結果、従来の処理方法に比較して、賃貸事業費用が7百万円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益が同額減少しております。

3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

該当事項はありません。

2 その他

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

貸借対照表

(単位：百万円)

科目	期別 当期(平成19年8月31日現在)			前期(ご参考)(平成19年2月28日現在)		
	金額	構成比	%	金額	構成比	%
(資産の部)						
I 流動資産						
現金及び預金 ※1	18,789			16,904		
営業未収入金	480			311		
未収消費税等	254			—		
未収還付法人税等	2			2		
前払費用	67			67		
繰延税金資産	2			1		
その他の流動資産	16			20		
貸倒引当金	△3			—		
流動資産合計	19,610	7.7		17,307	7.7	
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物 ※1	71,620			64,953		
減価償却累計額	4,992	66,627		4,305	60,647	
建物附属設備 ※1	25,276			22,524		
減価償却累計額	5,534	19,741		4,741	17,783	
構築物 ※1	912			792		
減価償却累計額	132	780		110	681	
機械及び装置	1,985			1,561		
減価償却累計額	360	1,624		306	1,254	
工具器具及び備品	172			163		
減価償却累計額	54	117		43	120	
土地 ※1		143,194			126,010	
建設仮勘定		—			221	
有形固定資産合計	232,086	91.7		206,720	91.7	
2. 無形固定資産						
借地権 ※1	842			842		
ソフトウェア	1			1		
その他の無形固定資産	0			0		
無形固定資産合計	844	0.3		845	0.4	
3. 投資その他の資産						
修繕積立金	309			276		
差入敷金保証金	77			77		
長期前払費用	207			135		
投資その他の資産合計	594	0.3		488	0.2	
固定資産合計	233,525	92.3		208,053	92.3	
資産合計	253,135	100.0		225,361	100.0	

(単位：百万円)

科目	期別 当期(平成19年8月31日現在)			前期(ご参考)(平成19年2月28日現在)		
	金額	構成比	%	金額	構成比	%
(負債の部)						
I 流動負債						
営業未払金	458			484		
短期借入金 ※2	27,300			10,000		
1年以内返済予定長期借入金 ※1	—			25,038		
未払金	445			438		
未払費用	340			241		
未払消費税等	—			84		
前受金	1,487			1,301		
その他の流動負債	311			440		
流動負債合計	30,342	12.0		38,028	16.9	
II 固定負債						
長期借入金 ※1	84,650			50,650		
預り敷金保証金	13,998			12,475		
固定負債合計	98,648	39.0		63,125	28.0	
負債合計	128,991	51.0		101,154	44.9	
(純資産の部) ※3						
I 投資主資本						
1. 出資総額	120,860			120,860		
2. 剰余金						
当期未処分利益	3,284			3,346		
投資主資本合計	124,144	49.0		124,207	55.1	
純資産合計	124,144	49.0		124,207	55.1	
負債・純資産合計	253,135	100.0		225,361	100.0	

損益計算書

(単位：百万円)

科目	期別			期別		
	当期 (自平成19年3月1日 至平成19年8月31日)			前期(ご参考) (自平成18年9月1日 至平成19年2月28日)		
	金額	百分比	金額	金額	百分比	金額
1. 営業収益						
賃貸事業収入 ※1	7,937		7,194			
その他賃貸事業収入 ※1	1,223		1,043			
不動産等売却益 ※2	—	9,161	238	8,477	100.0	
2. 営業費用						
賃貸事業費用 ※1	4,304		3,896			
資産運用報酬	506		476			
資産保管報酬	31		27			
一般事務委託報酬	112		118			
役員報酬	9		7			
会計監査人報酬	11		11			
その他の営業費用	59	5,033	74	4,612	54.4	
営業利益		4,127		3,865	45.6	
3. 営業外収益						
受取利息	30		22			
未払分配金戻入	3		3			
消費税等還付加算金	—		7			
その他の営業外収益	0	34	—	33	0.4	
4. 営業外費用						
支払利息	803		617			
その他の営業外費用	72	876	76	693	8.2	
経常利益		3,285		3,205	37.8	
5. 特別利益						
投資信託委託業者の善管注意義務違反に伴う受取損害賠償金	—	—	142	142	1.7	
税引前当期純利益		3,285		3,347	39.5	
法人税、住民税及び事業税	2		0			
法人税等調整額	△1	1	0	0	0.0	
当期純利益		3,284		3,346	39.5	
前期繰越利益		0		0		
当期末処分利益		3,284		3,346		

投資主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金 当期末処分利益	投資主資本合計	
平成19年2月28日残高	120,860	3,346	124,207	124,207
当期変動額				
剰余金の分配	—	△3,346	△3,346	△3,346
当期純利益	—	3,284	3,284	3,284
当期変動額合計	—	△62	△62	△62
平成19年8月31日残高 ※	120,860	3,284	124,144	124,144

(単位：百万円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金 当期末処分利益	投資主資本合計	
平成18年8月31日残高	120,860	3,664	124,525	124,525
当期変動額				
剰余金の分配	—	△3,664	△3,664	△3,664
当期純利益	—	3,346	3,346	3,346
当期変動額合計	—	△318	△318	△318
平成19年2月28日残高 ※	120,860	3,346	124,207	124,207

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	期別	前期（ご参考）
	当期 (自平成19年3月1日 至平成19年8月31日)	(自平成18年9月1日 至平成19年2月28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 (会計方針の変更) 当期より法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降取得の有形固定資産につきましては残存価格を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しております。 この結果、従来の処理方法に比較して、賃貸事業費用が7百万円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益が同額減少しております。	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 同左
	(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。	(2)無形固定資産 同左
	(3)長期前払費用 定額法によっております。	(3)長期前払費用 同左
2. 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。	
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は62百万円です。	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3百万円です。

項目	期別	前期（ご参考）
	当期 (自平成19年3月1日 至平成19年8月31日)	(自平成18年9月1日 至平成19年2月28日)
4. 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。	
5. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針		保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、損益計算書の該当勘定科目に計上しております。
6. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	同左

〔貸借対照表に関する注記〕

当期 (平成19年8月31日現在)	前期（ご参考） (平成19年2月28日現在)																																								
※1 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。 (単位：百万円) <table border="1"> <tr><td>(担保資産)</td><td></td></tr> <tr><td>現金及び預金</td><td>1,093</td></tr> <tr><td>建物</td><td>8,855</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>2,901</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>88</td></tr> <tr><td>土地</td><td>21,898</td></tr> <tr><td>(合計)</td><td>34,835</td></tr> <tr><td>(担保付債務)</td><td></td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>8,650</td></tr> </table>	(担保資産)		現金及び預金	1,093	建物	8,855	建物附属設備	2,901	構築物	88	土地	21,898	(合計)	34,835	(担保付債務)		長期借入金	8,650	※1 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。 (単位：百万円) <table border="1"> <tr><td>(担保資産)</td><td></td></tr> <tr><td>現金及び預金</td><td>5,880</td></tr> <tr><td>建物</td><td>33,455</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>9,348</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>320</td></tr> <tr><td>土地</td><td>60,226</td></tr> <tr><td>借地権</td><td>842</td></tr> <tr><td>(合計)</td><td>110,073</td></tr> <tr><td>(担保付債務)</td><td></td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td>25,038</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>8,650</td></tr> </table>	(担保資産)		現金及び預金	5,880	建物	33,455	建物附属設備	9,348	構築物	320	土地	60,226	借地権	842	(合計)	110,073	(担保付債務)		1年以内返済予定長期借入金	25,038	長期借入金	8,650
(担保資産)																																									
現金及び預金	1,093																																								
建物	8,855																																								
建物附属設備	2,901																																								
構築物	88																																								
土地	21,898																																								
(合計)	34,835																																								
(担保付債務)																																									
長期借入金	8,650																																								
(担保資産)																																									
現金及び預金	5,880																																								
建物	33,455																																								
建物附属設備	9,348																																								
構築物	320																																								
土地	60,226																																								
借地権	842																																								
(合計)	110,073																																								
(担保付債務)																																									
1年以内返済予定長期借入金	25,038																																								
長期借入金	8,650																																								
※2 コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しております。 (単位：百万円) <table border="1"> <tr><td>コミットメントライン契約の総額</td><td>27,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>26,300</td></tr> <tr><td>借入未実行残高</td><td>700</td></tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	27,000	借入実行残高	26,300	借入未実行残高	700	※2 コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しております。 (単位：百万円) <table border="1"> <tr><td>コミットメントライン契約の総額</td><td>30,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>9,000</td></tr> <tr><td>借入未実行残高</td><td>21,000</td></tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	30,000	借入実行残高	9,000	借入未実行残高	21,000																												
コミットメントライン契約の総額	27,000																																								
借入実行残高	26,300																																								
借入未実行残高	700																																								
コミットメントライン契約の総額	30,000																																								
借入実行残高	9,000																																								
借入未実行残高	21,000																																								
※3 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	※3 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〕

当期 (自平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)		前期 (ご参考) (自平成18年9月1日 至 平成19年2月28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)	6,955	(賃料)	6,250
(共益費)	981	(共益費)	944
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
(駐車場使用料)	201	(駐車場使用料)	185
(解約違約金)	25	(解約違約金)	14
(その他営業収入)	996	(その他営業収入)	843
不動産賃貸事業収益合計	9,161	不動産賃貸事業収益合計	8,238
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)	983	(管理業務費)	956
(水道光熱費)	824	(水道光熱費)	733
(公租公課)	673	(公租公課)	562
(損害保険料)	14	(損害保険料)	17
(修繕費)	137	(修繕費)	167
(減価償却費)	1,583	(減価償却費)	1,420
(貸倒引当金繰入額)	3	(その他賃貸事業費用)	39
(その他賃貸事業費用)	83	不動産賃貸事業費用合計	3,896
不動産賃貸事業費用合計	4,304	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,342
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,856		
		※2 不動産等売却損益の内訳 (単位：百万円)	
		赤坂協和ビル	
		不動産等売却収入	2,500
		不動産等売却原価	2,221
		その他売却費用	40
		不動産等売却益	238

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当期 (自平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)		前期 (ご参考) (自平成18年9月1日 至 平成19年2月28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	発行可能投資口の総口数	同左
発行済投資口数	225,372口	発行済投資口数	同左

〔税効果会計に関する注記〕

当期 (平成19年8月31日現在)		前期 (ご参考) (平成19年2月28日現在)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (単位：百万円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (単位：百万円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業所税損金不算入額	1	未払事業所税損金不算入額	1
貸倒引当金損金算入限度超過額	1	その他	0
その他	0	繰延税金資産合計	1
繰延税金資産合計	2	繰延税金資産の純額	1
繰延税金資産の純額	2		
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 (単位：%)		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 (単位：%)	
法定実効税率	40.57	法定実効税率	39.39
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△ 40.55	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	0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

当期 (自平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)	前期 (ご参考) (自平成18年9月1日 至 平成19年2月28日)
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〕

当期（自平成19年3月1日 至平成19年8月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
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	投資運用業	-	機関運営委託報酬	1	未払金	1
				不動産管理委託報酬	24	営業未払金	4
利害関係人等	オリックス株式会社	金融業	-	建物管理委託報酬	2	-	-
				賃貸収入等(注.1)	194	営業未収入金	3
						前受金	30
						預り敷金保証金	279
利害関係人等	オリックス不動産株式会社	不動産業	-	不動産の購入(注.2)	15,033	営業未払金	11
利害関係人等	オリックス・ファシリティーズ株式会社	不動産管理業	-	建物管理委託報酬	133	営業未払金	27
				修繕工事等	17		
利害関係人等	オリックス日本地所株式会社	不動産管理業	-	不動産管理委託報酬	6	営業未払金	1
利害関係人等	株式会社シーフォートコミュニティ	不動産管理業	-	建物管理委託報酬	47	営業未払金	1
						前払費用	7
				賃貸収入等(注.1)	47	営業未収入金	6
						前受金	2
						預り敷金保証金	27
利害関係人等	天王洲エリアサービス株式会社	地域熱供給事業	-	水道光熱費	108	営業未払金	25
利害関係人等	アイエックス・インベストメント株式会社	不動産賃貸業	-	不動産信託受益権の購入(注.3)	8,526	-	-
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	銀行業	0.07%	一般事務委託報酬等	111	未払金	101
						未払費用	87
				支払利息	207	短期借入金	7,792
						長期借入金	18,250
				ローン手数料	93	未払金	1
						前払費用	70

(注.1) 上記記載の賃貸収入等には、賃料及び共益費のほか、駐車場使用料、水道光熱料及び雑収入等を含んでおります。

(注.2) 上記記載の不動産の購入は、ラウンドクロス新宿5丁目及び日本橋本町1丁目ビルに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほか、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税の相当額を含みますが、その他の取得に係る諸経費は含んでおりません。

(注.3) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、ルナール山台に係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほか、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税の相当額を含みますが、その他の取得に係る諸経費は含んでおりません。

(注.4) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

(注.5) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

前期（ご参考）（自平成18年9月1日 至平成19年2月28日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
投資信託委託業者	オリックス・アセットマネジメント株式会社	投資法人資産運用業	-	機関運営委託報酬	6	未払金	6
				不動産管理委託報酬	21	営業未払金	3
				損害賠償金(注.2)	142	-	-
利害関係人等	オリックス株式会社	金融業	-	建物管理委託報酬	3	-	-
				賃貸収入等(注.3)	191	営業未収入金	2
						前受金	30
						預り敷金保証金	279
利害関係人等	オリックス不動産株式会社	不動産業	-	不動産信託受益権の購入(注.4)	13,119	-	-

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
利害関係人等	オリックス・ファシリティーズ株式会社	不動産管理業	-	建物管理委託報酬	110	営業未払金	17
				修繕工事等	10		
利害関係人等	オリックス日本地所株式会社	不動産管理業	-	不動産管理委託報酬	7	営業未払金	3
利害関係人等	株式会社シーフォートコミュニティ	不動産管理業	-	建物管理委託報酬	47	営業未払金	2
				賃貸収入等(注.3)	46	営業未収入金	5
						前受金	2
						預り敷金保証金	27
利害関係人等	天王洲エリアサービス株式会社	地域熱供給事業	-	水道光熱費	90	営業未払金	16
利害関係人等	富士火災海上保険株式会社	損害保険業	1.81%	損害保険料	1	-	-
利害関係人等	株式会社あおぞら銀行(注.1)	銀行業	-	支払利息	9	未払費用	3
						長期借入金	1,000
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	銀行業	0.07%	不動産売買媒介手数料(注.5)	25	-	-
				一般事務委託報酬等	90	未払金	91
				支払利息	147	未払費用	57
						短期借入金	2,400
						1年以内返済予定長期借入金	9,585
						長期借入金	9,750
				ローン手数料	15	未払金	1
						前払費用	1

(注.1) 上記記載の会社等のうち株式会社あおぞら銀行は、当該決算期間の末日においては本投資法人の関連当事者に該当してはおりませんが、上記記載の取引金額及び期末残高は当該決算期間に係る取引に基づき記載しております。

(注.2) 上記記載の損害賠償金は、本投資法人が取得した代々木フォレストビル、ランディック第2三田ビル及びラウンドクロス青山の賃貸面積が事実と相違していたことにより、当該賃貸面積の減少に起因する将来の賃料収入減少額を基に算定され、本投資法人の投資信託委託業者であるオリックス・アセットマネジメント株式会社から本投資法人に支払われたものです。

(注.3) 上記記載の賃貸収入等には、賃料及び共益費のほか、駐車場使用料、水道光熱料及び雑収入等を含んでおります。

(注.4) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、オリックス赤坂2丁目ビルに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほか、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税の相当額を含みますが、その他の取得に係る諸経費は含んでおりません。

(注.5) 上記記載の不動産売買媒介手数料は、赤坂協和ビルの売却に係るものです。

(注.6) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

(注.7) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

〔1口当たり情報に関する注記〕

当期 (自平成19年3月1日 至平成19年8月31日)		前期（ご参考） (自平成18年9月1日 至平成19年2月28日)	
1口当たり純資産額	550,843円	1口当たり純資産額	551,121円
1口当たり当期純利益	14,572円	1口当たり当期純利益	14,850円
<p>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。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。</p>		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19年3月1日 至平成19年8月31日)		前期（ご参考） (自平成18年9月1日 至平成19年2月28日)	
当期純利益(百万円)	3,284	3,346	
期中平均投資口数(口)	225,372	225,372	

〔重要な後発事象に関する注記〕

当期（自平成19年3月1日 至平成19年8月31日）	前期（ご参考）（自平成18年9月1日 至平成19年2月28日）
<p>新投資口の発行等 平成19年9月11日に開催の役員会において、以下の新投資口の発行を決議し、公募による新投資口発行については同年10月3日に払込が完了し、以下の条件にて発行いたしました。第三者割当による新投資口発行については同年10月30日の払込を予定しております。</p> <p>〔公募による新投資口発行〕</p> <p>①募集方法 一般募集 ②発行口数 25,000口 ③発行価格(募集価格) 668,360円 ④発行価格の総額 16,709,000,000円 ⑤発行価額(引受価額) 645,854円 ⑥発行価額の総額 16,146,350,000円 ⑦払込期日 平成19年10月3日 ⑧分配金起算日 平成19年9月1日</p> <p>〔第三者割当による新投資口発行〕</p> <p>①募集方法 第三者割当 ②発行口数 1,250口 ③発行価額 645,854円 ④発行価額の総額 807,317,500円 ⑤払込期日 平成19年10月30日 ⑥分配金起算日 平成19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</p> <p>(注) 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。</p> <p>〔調達資金の使途〕 借入金の返済(注)に充当します。</p> <p>(注) 借入金の返済 コミットメントラインによる資金の借入れ</p> <p>①返済日 平成19年10月10日 ②借入先 住友信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行 ③返済金額 26,300百万円 ④借入利率 1.079% 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19年9月20日 ⑦返済方法 期日一括返済 ⑧返済期日 平成19年10月10日 ⑨資金使途 借換資金</p>	<p>該当事項はありません。</p>

金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	当 期	前 期（ご参考）
		(自平成19年3月1日 至平成19年8月31日)	(自平成18年9月1日 至平成19年2月28日)
		(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益		3,284,291,494	3,346,936,840
II 分配金の額		3,284,120,784	3,346,774,200
(投資口1口当たりの分配金の額)		(14,572)	(14,850)
III 次期繰越利益		170,710	162,640
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225,372口の整数倍数の最大値となる3,284,120,784円を利益分配金として分配することといたしました。	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3,346,774,200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。	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。

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

独立監査人の監査報告書

平成 19 年 10 月 17 日

オリックス不動産投資法人
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員

公認会計士

業務執行社員

指定社員

公認会計士

業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、オリックス不動産投資法人の平成 19 年 3 月 1 日から平成 19 年 8 月 31 日までの第 11 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していると認める。

追記情報

- 注記表の「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は当営業期間より法人税法の改正に伴い、平成 19 年 4 月 1 日以降取得の有形固定資産についての減価償却方法を変更している。
- 資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は平成 19 年 9 月 11 日開催の役員会において新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(単位：百万円)

科目	期別	
	当期 (自平成19年3月1日 至平成19年8月31日)	前期 (自平成18年9月1日 至平成19年2月28日)
	金額	金額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,285	3,347
減価償却費	1,583	1,420
長期前払費用償却費	38	35
貸倒引当金の増加・減少額	3	—
受取利息	△ 30	△ 22
支払利息	803	617
固定資産除却損	57	15
営業未収入金の増加・減少額	△ 168	62
未収消費税等の増加・減少額	△ 254	618
未払消費税等の増加・減少額	△ 84	84
前払費用の増加・減少額	0	2
長期前払費用の支払額	△ 111	—
有形固定資産の売却による減少額	—	2,076
修繕積立金の取崩額	3	155
営業未払金の増加・減少額	△ 18	△ 95
未払金の増加・減少額	7	39
前受金の増加・減少額	186	73
その他	△ 14	△ 81
小計	5,286	8,349
利息の受取額	28	19
利息の支払額	△ 704	△ 615
法人税等の支払額	△ 2	△ 4
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,607	7,748
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	△ 6,060	—
有形固定資産の取得による支出	△ 27,012	△ 13,903
無形固定資産の取得による支出	—	△ 2
預り敷金保証金の収入	2,061	1,672
預り敷金保証金の支出	△ 660	△ 435
修繕積立金の支出	△ 25	△ 17
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 31,696	△ 12,685
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	44,100	19,000
短期借入金の返済による支出	△ 26,800	△ 10,000
長期借入金の借入による収入	34,000	—
長期借入金の返済による支出	△ 25,038	△ 462
分配金の支払額	△ 3,347	△ 3,662
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,914	4,875
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△ 4,174	△ 61
V 現金及び現金同等物の期首残高	16,904	16,965
VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※	12,729	16,904

(注)キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号)」に基づいて作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

項目	期別 当期 (自平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)	前期 (自平成18年9月1日 至 平成19年2月28日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

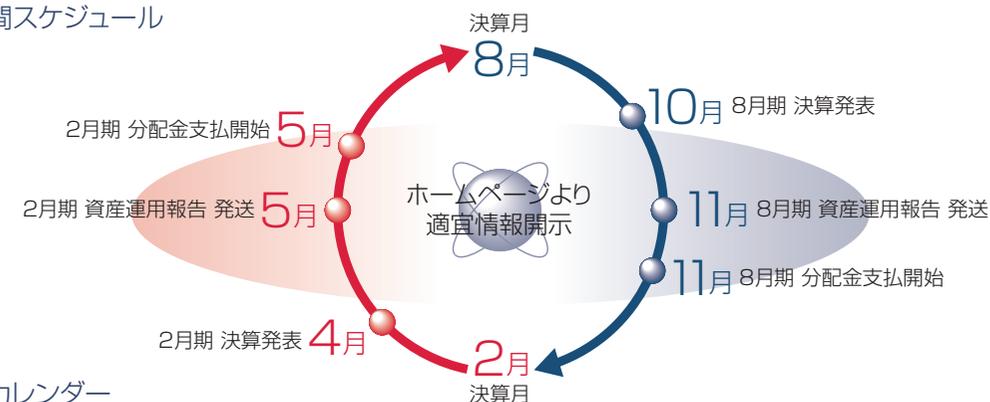
項目	期別 当期 (自平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)	前期 (自平成18年9月1日 至 平成19年2月28日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成19年8月31日現在) (単位：百万円) 現金及び預金 18,789 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △6,060 現金及び現金同等物 <u>12,729</u>	(平成19年2月28日現在) (単位：百万円) 現金及び預金 16,904 信託現金及び信託預金 — 現金及び現金同等物 <u>16,904</u>

〔表示方法の変更に関する注記〕（参考情報）

当期 (自平成19年3月1日 至 平成19年8月31日)	前期 (自平成18年9月1日 至 平成19年2月28日)
	前期において営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めておりました「修繕積立金の取崩額」は、重要性が増したため、当期において区分掲記することに変更しました。 なお、前期の営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めておりました「修繕積立金の取崩額」は、22百万円です。

IRカレンダー

年間スケジュール



IRカレンダー

平成19年10月19日 第11期 決算短信公表	平成20年4月中旬 第12期 決算短信公表
平成19年10月22日 第11期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)	平成20年4月中旬 第12期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)
	平成20年10月中旬 第13期 決算短信公表
	平成20年10月中旬 第13期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)

投資主インフォメーション

オリックス不動産投資法人の投資証券(銘柄コード:8954)について

オリックス不動産投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、資産を主として不動産及び不動産を信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、当該法人が出資を募るため発行されるのが投資証券です。

この仕組みは会社型不動産投資信託と言われており、法律上「投資法人」は「株式会社」に、「投資証券」は「株券」に、「投資主」は「株主」に準じたものとされています。オリックス不動産投資法人の投資証券は、東京証券取引所に上場しており、その売買の仕組み、投資主としての分配金受領等の権利は概ね上場株式と同じ取扱いとなります。

住所等の変更手続きについて

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

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」等をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取り下さい。

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

ホームページについて

ホームページをリニューアルしました。

このたび、ホームページをリニューアルいたしました。
最新のニュースリリースや、株価情報、決算情報をご確認いただけるほか、
個人投資家の皆さまに向けて、
オリックス不動産投資法人の特徴や成長戦略をご紹介するページを設けております。
是非一度、アクセスください。

<http://www.orixjreit.com>

トップページ画面



最新の情報や、株価情報、決算情報をご確認いただけます。

より詳細な情報については、
トップページ下部のメニュー項目から直接ご覧いただく
ことができます。

個人投資家の皆様へ



トップページ横のボタンから個人投資家の皆さまを対象としたコンテンツをご覧いただけます。

こちらでは、J-REITの仕組みについて、そしてオリックス不動産投資法人(OJR)の特徴や成長戦略、その業績についてわかりやすくご紹介しております。

- J-REITとは
- OJRの特徴
- OJRの成長戦略
- 業績ハイライト

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第9条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8954)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
同連絡先	〒100-8233 東京都千代田区丸の内一丁目4番4号 住友信託銀行株式会社 証券代行部 (郵便物送付先) 〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10号 住友信託銀行株式会社 証券代行部 (電話照会先) ・住所変更等用紙のご請求 電話 0120-175-417 ・その他のご照会 電話 0120-176-417
同取次所	住友信託銀行株式会社 全国本支店
資産運用会社	東京都港区浜松町二丁目4番1号 オリックス・アセットマネジメント株式会社 電話 03-3435-3285

オリックス不動産投資法人

ORIX JREIT Inc.