



# ORIX JREIT Inc.

**オリックス不動産投資法人**

決算・運用状況のご報告  
(資産運用報告)

〔第9期〕 自 平成18年3月 1日  
至 平成18年8月31日



# 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います。

## ご挨拶

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、オリックス不動産投資法人及びオリックス・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。

この度、本投資法人は、役員会の運営に関して、また、本投資法人が資産の運用を委託する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は、資産運用及び一般事務受託者としての業務に関して、それぞれ不適切な行為があったとして監督官庁より行政処分を受けました。関係各方面の皆様にご多大なご心配、ご迷惑をおかけしましたことにつきまして、深くお詫び申し上げます。私どもは、今回の行政処分を厳粛に受け止め、法令遵守の徹底と内部管理態勢の構築・整備に取り組み、このような事態の再発防止に努めるとともに、皆様からの信頼回復に全力で取り組んでまいります。

また、第9期（平成18年3月1日～平成18年8月31日）の決算につきましては、営業収益8,894百万円、経常利益3,666百万円を計上し、当期純利益3,664百万円を達成いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり16,261円とさせていただきます。

本投資法人では今後とも、不動産及び金融業界で有数の実績を誇るオリックスグループとのシナジーを活用し、優良不動産の取得に取り組むことで、中長期的な安定分配と資産価値の増大に尽力してまいります。投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

目次	I 投資法人の概要	II 資産運用報告	III 貸借対照表	44
	● 投資方針	● 資産運用の概況	IV 損益計算書	46
	● 決算ハイライト	● 投資法人の概況	V 投資主資本等変動計算書	47
	● 特集1「法令遵守体制の構築」	● 投資法人の運用資産の状況	VI 注記表	48
	● 特集2「外部成長の軌跡」	● 保有不動産の資本的支出	VII 金銭の分配に係る計算書	53
	● 運用成績	● 費用・負債の状況	VIII 会計監査人の監査報告書	54
	● ポートフォリオの概要	● 期中の売買状況	IX キャッシュ・フロー計算書	55
	● 物件概要	● 経理の状況	(参考情報)	
	● 投資口の状況	● その他	X その他	57
	● 投資法人の仕組み			
	● 資産運用会社の紹介			

オリックス不動産投資法人  
執行役員

市川 洋

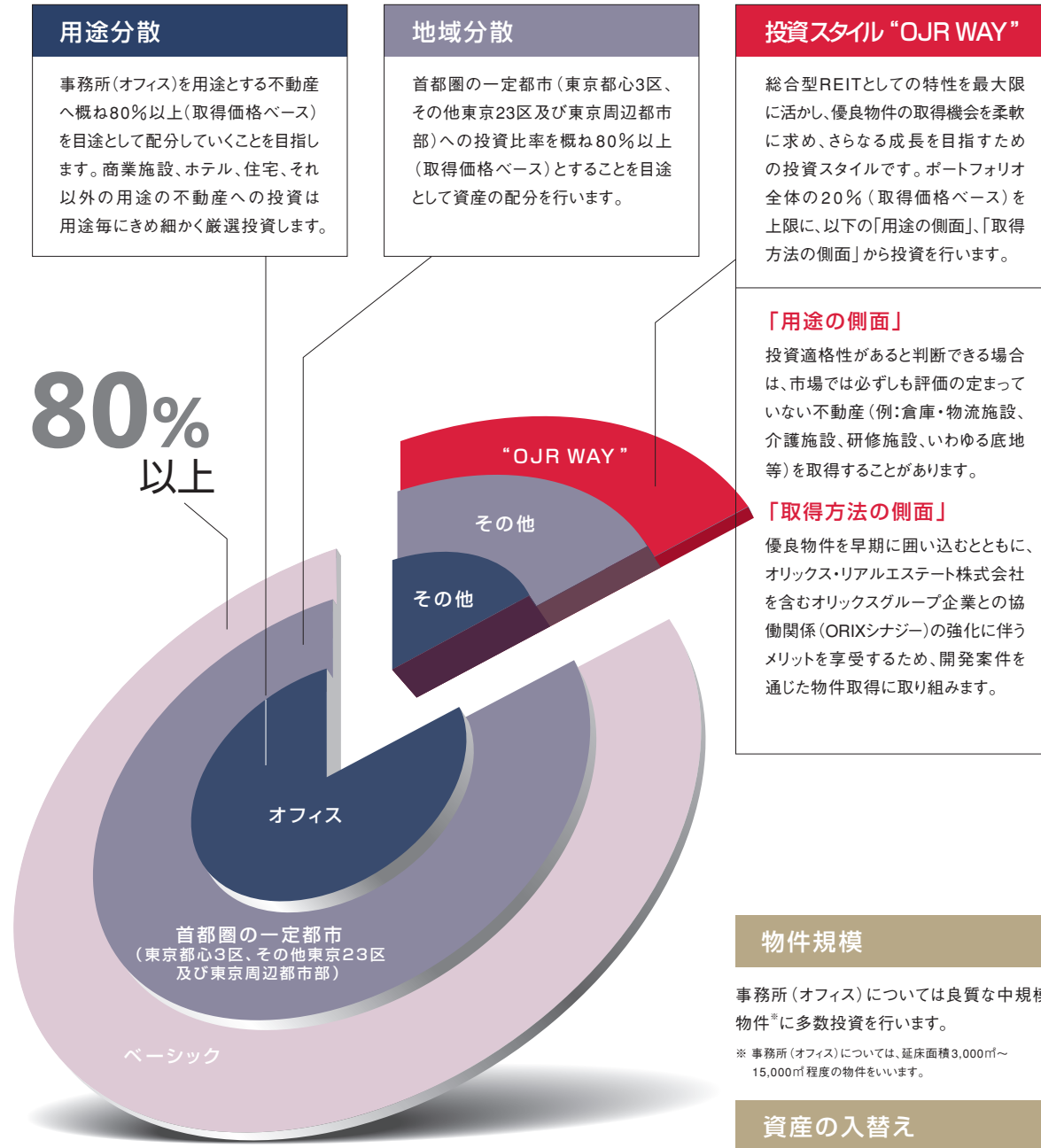


オリックス・アセットマネジメント株式会社  
代表取締役社長

佐藤 光男

## 投資方針

本投資法人は、様々なリスクを分散し、投資主の皆さまに安定した分配を実現するために、「用途分散」「地域分散」「物件規模」「投資スタイル“OJR WAY”」「資産の入替え」の5つの観点より投資を行っております。



## 決算ハイライト

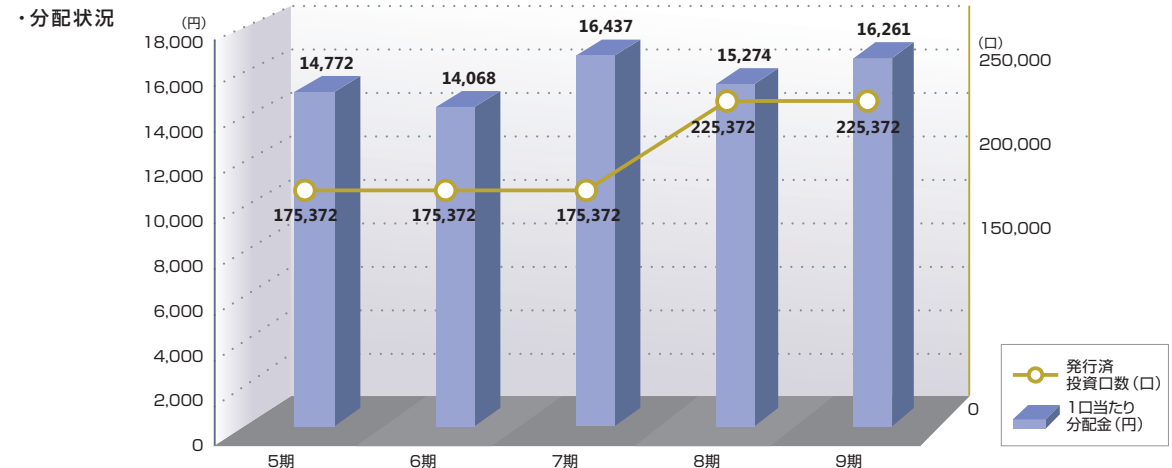
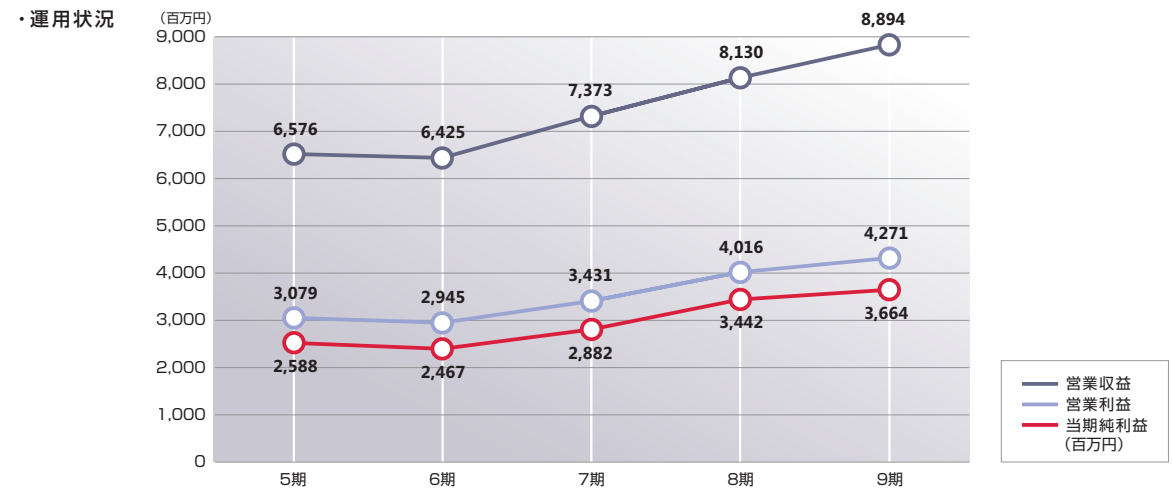
### ■第9期の実績

営業収益	8,894	百万円
営業利益	4,271	百万円
当期純利益	3,664	百万円
総資産額	216,458	百万円
純資産額	124,525	百万円
1口当たり純資産額	552,533	円

1口当たり分配金  
**16,261円**

分配金総額 3,664百万円  
発行済投資口数 225,372口

### ■最近5期の業績推移



特集 1

## 法令遵守体制の構築

オリックス不動産投資法人及び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（以下、OAM）は、持続的な成長を支える強固な基盤を築くためには、確固たる法令遵守体制を構築することが重要であると考えております。現在、本投資法人及びOAMは、法令遵守体制の強化を経営の最優先事項の一つとして捉え、組織変更及び業務運営方法等の見直しに取り組んでおります。

### I 企業統治の確立

OAMではこれまで、内部監査、リスク管理、コンプライアンス等に係る業務を旧社長室（現総合企画部）で所管しておりましたが、平成18年9月1日付けで、以下のとおり、機関及び組織の改編を実施し、これらの業務を旧社長室（現総合企画部）より独立させた新設の各部署に所管させるなど、企業統治の確立を図っております。（下記「OAM組織図（平成18年10月24日現在）」をご参照ください。）

#### 1 会計監査人の設置等

監査機能の強化を図るため、会計監査人を新たに設置いたしました。また、会計監査人を設置したことを機に、非常勤監査役に代えて常勤監査役を設置し、今後は、会計監査のみならず業務監査も実施することいたしました。

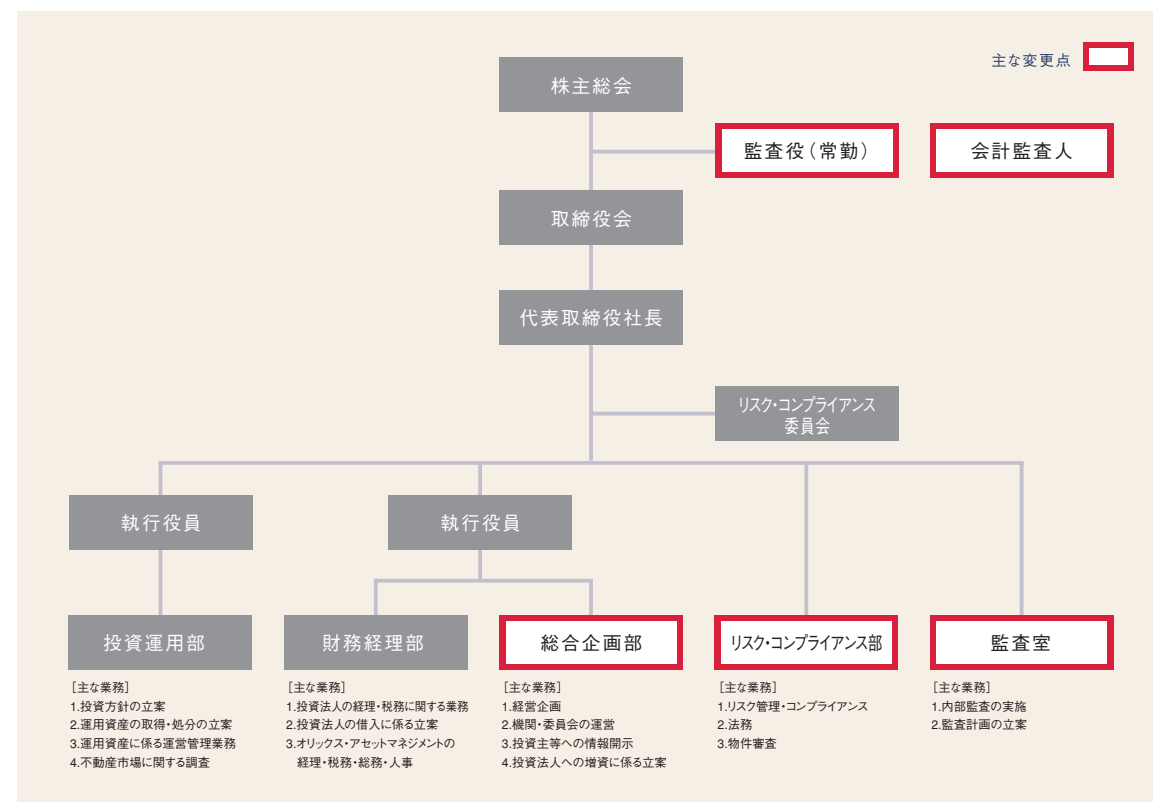
#### 2 リスク・コンプライアンス部の新設

リスク管理及び法令等遵守の一層の推進を図るため、「リスク・コンプライアンス部」を新設いたしました。「リスク・コンプライアンス部」は、当社の日常的な業務における法令等遵守の徹底を図るだけでなく、本投資法人に組み入れる物件の審査も行うことで、不動産に関するリスク管理及び法令等遵守にも取り組みます。

#### 3 監査室の新設

監査室を新設し、内部監査の実施により、OAM社内のチェック・牽制機能を高めてまいります。

〔 OAM組織図（平成18年10月24日現在） 〕



### II 物件取得等の業務運営方法の精緻化

資産運用及び機関運営等の各業務を、遺漏なく、確実に実施するとともに、効率化を図るために、業務運営体制及び規則・規定・マニュアル・ガイドライン等の再検証・再整備に取り組んでおります。特に物件取得時の審査及び本投資法人役員会の運営につきましては、より厳格に適式に行うため、体制・ガイドライン等を整備いたしました。（下記「物件取得までの流れ」をご参照ください。）

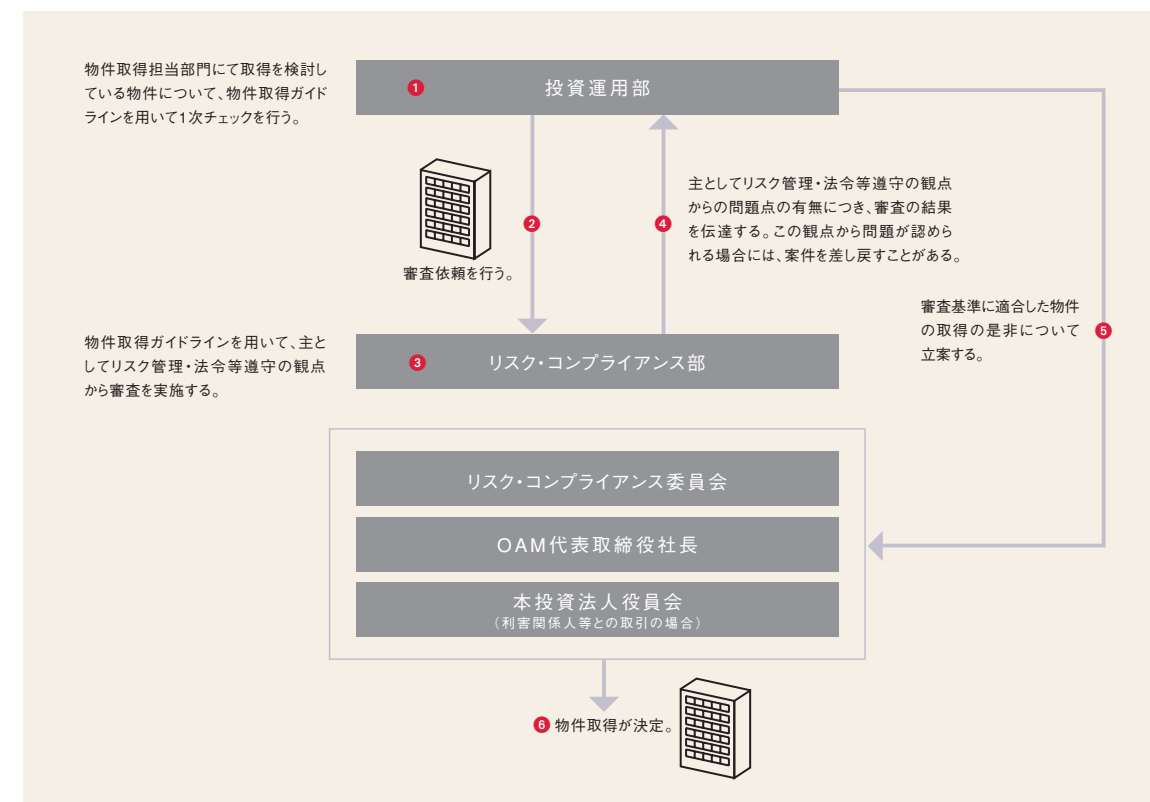
#### 1 物件取得時の審査体制、ガイドラインの整備

物件の取得にあたり留意すべき事項を、物理的審査、法的審査、経済的審査の観点から網羅的に確認する物件取得ガイドラインを作成いたしました。このガイドラインを用い、物件取得担当部門に加え、リスク・コンプライアンス部にて審査を行います。かかる審査を経たうえで、物件取得については、リスク・コンプライアンス委員会や本投資法人の役員会等を経て決定されることとなります。この体制を基盤として、より精度の高い審査を実施してまいります。

#### 2 役員会の運営体制の整備

本投資法人の意思決定機関である役員会については、本投資法人に適用される法令に精通する弁護士に、開催及び決議が適法になされているか等を確認するためのオブザーバーとして出席を要請することで、適法・適式に運営してまいります。

〔 物件取得までの流れ 〕



特集 2

外部成長の軌跡

オリックス不動産投資法人は、平成14年6月12日に、国内初の総合型REITとして東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場いたしました。上場時のポートフォリオは、資産規模996億円(39物件)、1棟当たり平均取得価格25億円、同平均規模15,731㎡、同平均建築年数12.1年という状況でしたが、オリックス・リアルエステート株式会社(ORE)をはじめとするオリックスグループ企業とのシナジーを活用した物件取得、ポートフォリオの質向上を目的とする積極的な物件の

入替えに継続的に取り組むことにより、第9期末(平成18年10月24日現在公表済みの取得予定物件\*を含み、売却物件を除く)のポートフォリオは、資産規模2,090億円(40物件)、1棟当たり平均取得価格52億円、同平均規模25,603㎡、同平均建築年数10.0年とすることができております。今後も、ポートフォリオの更なる質の向上に取り組むとともに、ORIXシナジーの活用、総合型REITの強みを活かす“OJR WAY”を駆使した物件取得に取り組み、収益性の向上及び安定分配を実現させてまいります。

[ポートフォリオの質の向上]

	上場時		第9期末*
資産規模	996億円	2.1倍	2,090億円
1棟当たり平均価格	25億円	2.1倍	52億円
1棟当たり平均規模	15,731㎡	1.6倍	25,603㎡
1棟当たり平均建築年数	12.1年	△2.1年	10.0年

\*平成18年10月24日現在公表済みの取得予定物件\*を含み、売却物件を除く。

上場以来、“ORIXシナジー”を活用し、新築、中規模以上の物件を中心に  
**良質な 18** (取得予定を含む\*) **物件取得**

[主な取得物件]

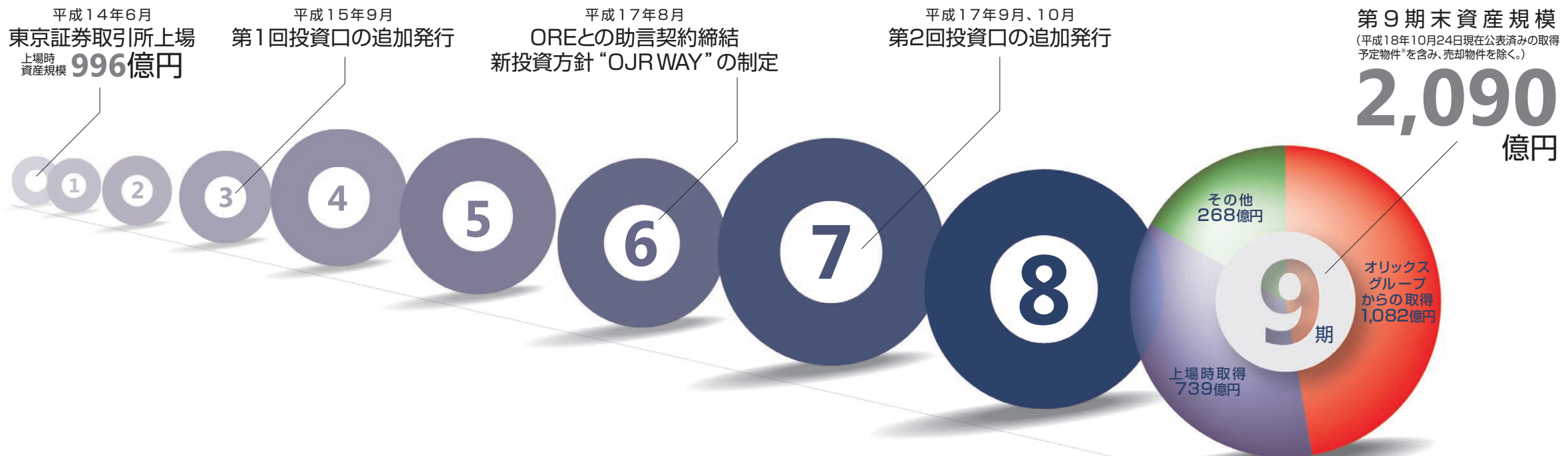


“OJR WAY”物件の取得

[主な売却物件]



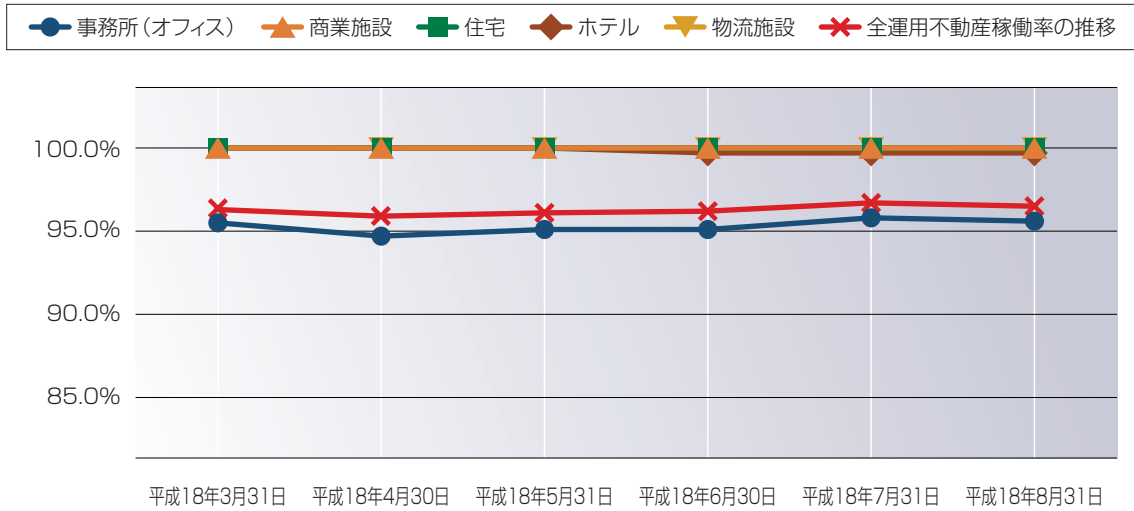
小規模、築年経過の物件を中心に  
**17** 物件売却



※第11期取得予定のラウンドクロス新宿5丁目(未竣工)を除きます。

運用成績

稼働率の推移（平成18年3月～平成18年8月）



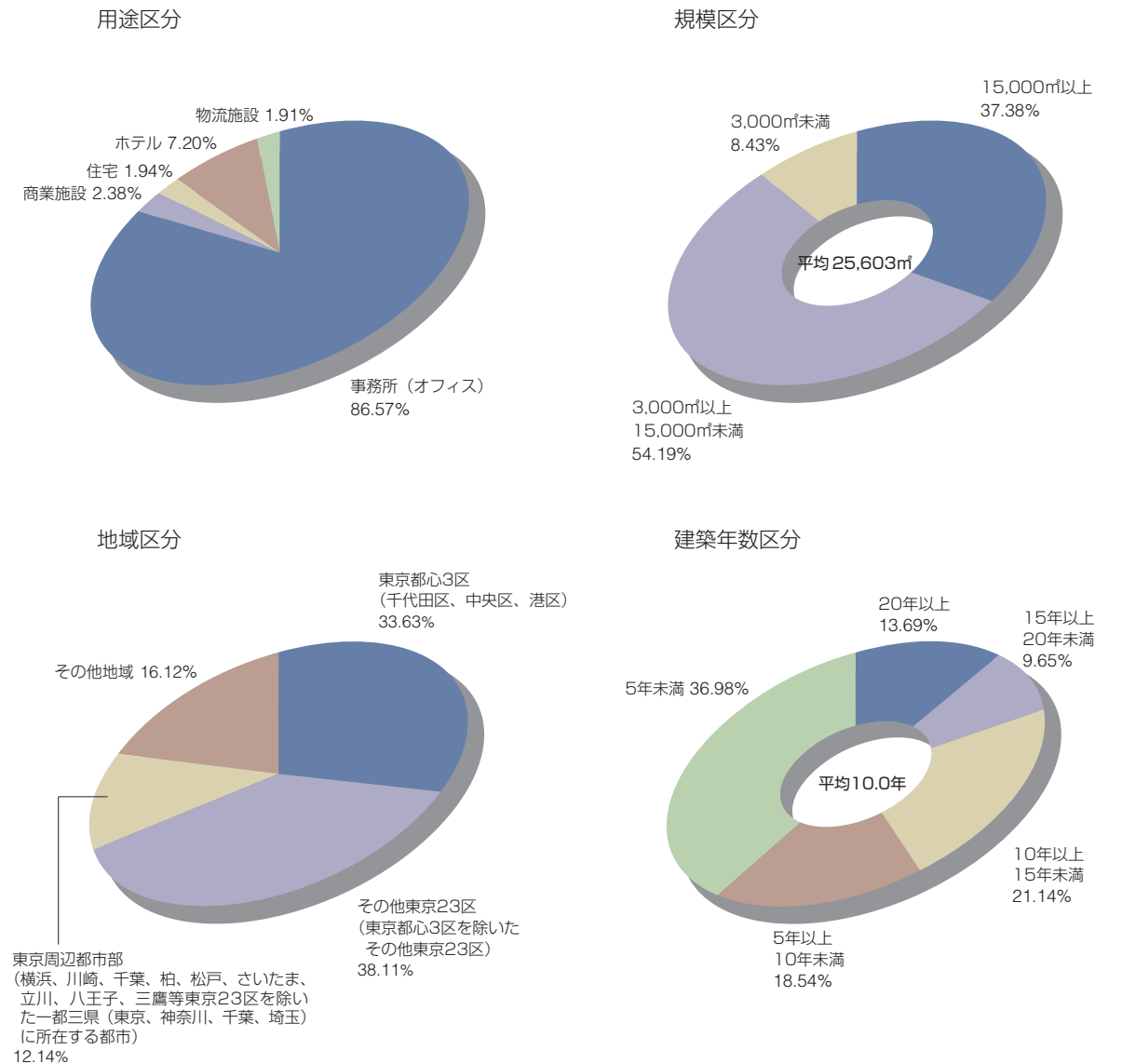
	平成18年3月31日	平成18年4月30日	平成18年5月31日	平成18年6月30日	平成18年7月31日	平成18年8月31日
事務所（オフィス）	95.5%	94.7%	95.1%	95.1%	95.8%	95.6%
商業施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
住宅	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	99.7%	99.7%
物流施設	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全運用不動産稼働率の推移	96.3%	95.9%	96.1%	96.2%	96.7%	96.5%

ポートフォリオ成長の推移



(注) 上記の「取得価格の合計」は、売買契約書等に記載された売買価格（単位未満切捨て）をいいます。なお、第10期以降の「取得価格の合計」は、平成18年10月24日現在において売買契約等を締結済みの取得予定物件を含み（ただし、未竣工のラウンドクロス新宿5丁目を除きます。）、売却を行った物件の取得価格を控除した数値です。

取得（予定）価格に基づくポートフォリオデータ（平成18年10月24日現在）



(注.1) 各円グラフに記載する比率は、それぞれ小数点第3位を四捨五入しております。なお、各比率の合計は四捨五入の関係上100%に一致しない場合があります。  
 (注.2) 上記は第10期中の取得予定資産を含め売却物件を控除した運用不動産のポートフォリオ分散状況です。ただし、未竣工のラウンドクロス新宿5丁目を除きます。  
 (注.3) 上記の「取得（予定）価格」は、売買契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格には消費税は含まれておりません。  
 (注.4) 規模区分の延床面積は、本投資法人の持分にかかわらず、建物1棟全体の延床面積を基準に分類しております。

ポートフォリオの概要

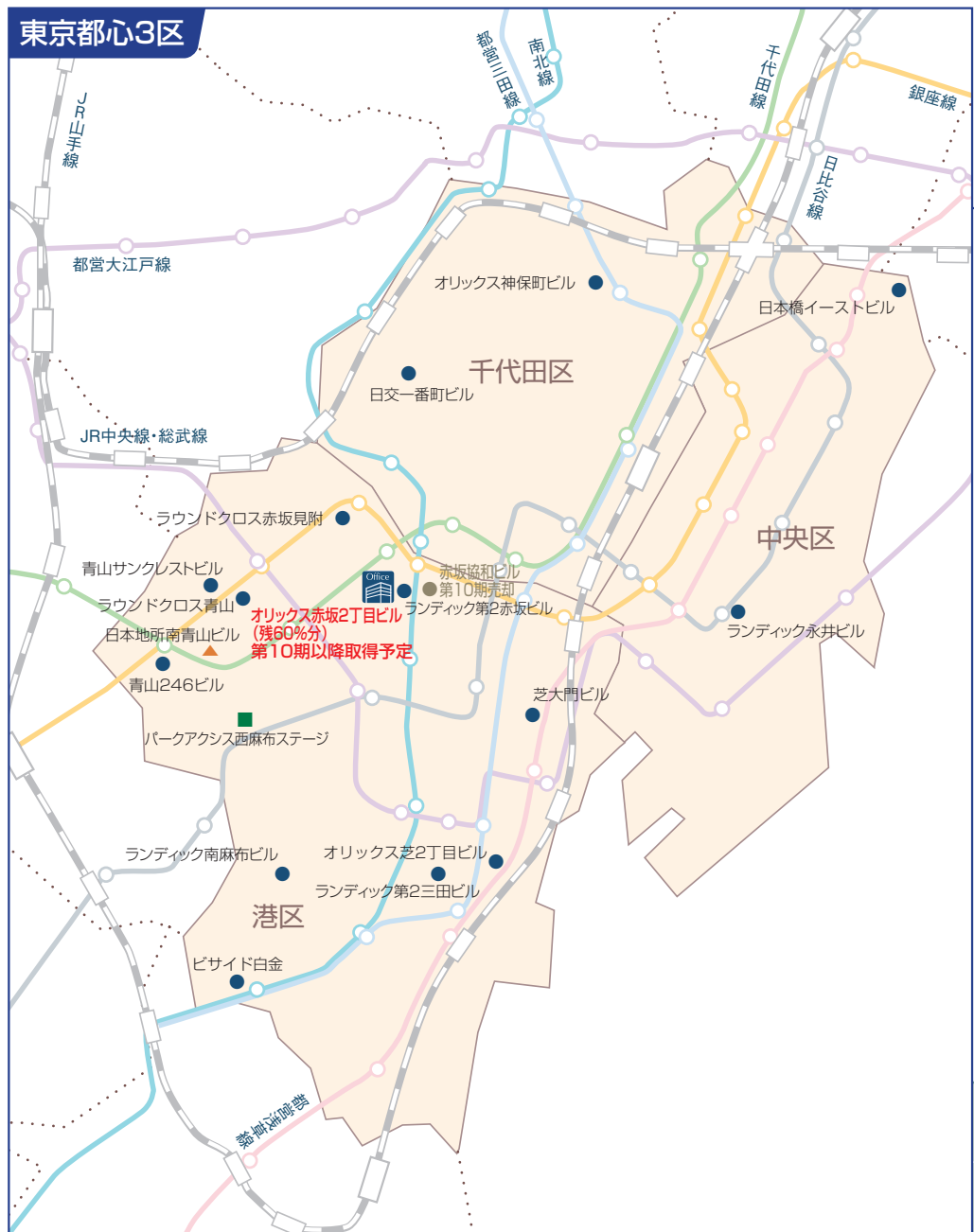
本投資法人が保有又は取得を予定している運用不動産の一覧は次のとおりです。(本投資法人の役員会開催日(注11) 平成18年10月24日現在)

用途	地域区分	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	建築時期	取得(予定)価格 (百万円)	取得価格比率 (%)		
東京 都心 3区		青山サンクレストビル	東京都港区北青山2丁目13番5号	2,776.93	昭和54年9月	3,356	1.6		
		日交一番町ビル	東京都千代田区一番町13番地3外	3,300.66	平成6年3月	3,900	1.9		
		ピサイド白金	東京都港区白金台5丁目18番9号	2,083.04	平成1年9月	1,300	0.6		
		ラウンドクロス青山	東京都港区南青山2丁目27番25号	3,280.88	昭和61年10月	4,529	2.2		
		ラウンドクロス赤坂見附	東京都港区赤坂3丁目9番18号	1,323.28	昭和63年2月	1,650	0.8		
		日本橋イーストビル	東京都中央区東日本橋2丁目24番14号	2,275.01	平成1年10月	1,720	0.8		
		ランディック南麻布ビル	東京都港区南麻布4丁目11番21号	3,172.76	平成4年5月	1,394	0.7		
		ランディック第2赤坂ビル	東京都港区赤坂2丁目10番9号	2,786.81	昭和53年10月	2,624	1.3		
		ランディック第2三田ビル	東京都港区芝5丁目5番1号	2,298.23	平成2年5月	1,748	0.8		
		芝大門ビル	東京都港区芝大門1丁目3番4号	2,588.50	昭和63年10月	2,195	1.1		
		ランディック永井ビル	東京都中央区築地3丁目9番9号外	3,996.89	平成4年5月	3,378	1.6		
		オリックス神保町ビル	東京都千代田区神田神保町2丁目4番地63	3,211.50	平成9年3月	4,177	2.0		
		オリックス芝2丁目ビル	東京都港区芝2丁目14番5号	6,753.13	平成15年1月	7,500	3.6		
		青山246ビル	東京都港区南青山5丁目6番26号	2,428.81	平成2年11月	5,200	2.5		
		<b>オリックス赤坂2丁目ビル</b>	<b>東京都港区赤坂2丁目9番11号</b>	<b>10,350.35</b>	<b>平成16年11月</b>	<b>21,860</b>	<b>10.5</b>		
		事務所 (オフィス)		キャロットタワー	東京都世田谷区太子堂4丁目1番1号	6,945.48	平成8年11月	5,479	2.6
				東陽MKビル	東京都江東区東陽7丁目2番14号	9,805.80	平成9年4月	5,270	2.5
				日交元代々木ビル	東京都渋谷区元代々木町30番13号	7,724.98	平成4年4月	5,091	2.4
				ラウンドクロス西新宿	東京都新宿区西新宿1丁目18番17号	1,248.18	平成11年6月	2,650	1.3
ピサイド木場	東京都江東区木場2丁目17番16号			4,824.68	平成3年8月	2,450	1.2		
DT外苑	東京都渋谷区神宮前2丁目4番12号			2,567.47	平成2年2月	2,430	1.2		
代々木フォレストビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷5丁目18番20号			1,912.42	昭和62年6月	1,473	0.7		
オリックス池袋ビル	東京都豊島区南池袋1丁目19番6号			5,539.92	平成14年7月	9,577	4.6		
オリックス新宿ビル	東京都新宿区新宿4丁目3番25号			6,224.06	平成15年5月	8,300	4.0		
シーフォートスクエア/センタービルディング	東京都品川区東品川2丁目3番12号外			22,194.95	平成4年6月	18,000	8.6		
ラウンドクロス新宿	東京都渋谷区代々木2丁目11番17号			4,735.88	平成17年10月	8,020	3.8		
ラウンドクロス蒲田	東京都大田区西蒲田7丁目37番10号	7,900.10	平成6年2月	5,640	2.7				
東京周辺 都市部		ネオ・シティ三鷹	東京都三鷹市下連雀3丁目35番1号	4,622.21	平成5年9月	2,200	1.1		
		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	5,519.20	平成5年1月	4,130	2.0		

用途	地域区分	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	建築時期	取得(予定)価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
事務所 (オフィス)	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	愛知県名古屋市中区錦1丁目5番11号	11,154.95	昭和56年2月	4,500	2.2
		ラウンドクロス心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋2丁目2番3号	16,659.56	昭和61年4月	13,600	6.5
		ORIX高麗橋ビル	大阪府大阪市中央区高麗橋3丁目2番7号	6,863.85	平成16年7月	5,560	2.7
		ORE名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦2丁目9番29号	12,215.45	平成16年2月	10,040	4.8
事務所(オフィス)計				191,285.92		180,941	86.6
商業施設	東京都心3区	日本地所南青山ビル	東京都港区南青山3丁目16番3号	997.36	平成9年11月	2,548	1.2
	その他 東京23区	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	1.2
商業施設計				1,897.18		4,983	2.4
住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	東京都港区西麻布1丁目14番6号	1,337.31	平成12年4月	1,219	0.6
	その他 東京23区	グランドメゾン白山	東京都文京区白山4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4丁目10番8号	5,853.00	平成9年2月	2,377	1.1
住宅計				8,350.48		4,051	1.9
ホテル	東京周辺 都市部	クロスゲート	神奈川県横浜市中区桜木町1丁目101番地1	25,942.59	平成12年9月	15,040	7.2
	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3丁目3番5号	19,200.00	平成18年1月	4,000	1.9
物流施設計				19,200.00		4,000	1.9
総計				246,676.17		209,015	100.0

- (注.1) 上記の取得(予定)価格は、売買契約書に記載された売買価格(単位未満切捨て)です。なお、価格には消費税は含まれておりません。
- (注.2) 青山サンクレストビル、ランディック永井ビル、キャロットタワー、東陽MKビル、DT外苑、ネオ・シティ三鷹、グランドメゾン白山、ソネット上池袋については、それぞれ本投資法人の持分についての価格です。なお、オリックス赤坂2丁目ビルについては、本投資法人が信託受益権の100%を取得した場合の数値を記載しております。
- (注.3) 「取得価格比率」は、取得(予定)価格の合計に対する各運用不動産の取得(予定)価格の比率をいいます。
- (注.4) 「取得価格比率」は、小数点第2位を四捨五入しています。なお「取得価格比率」の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。
- (注.5) 第10期以降の新規取得資産及び取得予定資産は赤字で表示しております。オリックス赤坂2丁目ビルは、その信託受益権の準共有持分の40%を平成18年6月26日に取得、今後、その残余である60%の取得を予定しております。
- (注.6) 上記の他、平成18年11月に竣工予定のラウンドクロス新宿5丁目について、平成18年3月27日付で売買契約を締結し、平成19年4月26日に取得の予定です。当該運用不動産の取得予定価格は4,500百万円です。
- (注.7) 平成18年6月1日付でランディック赤坂ビル及びランディック第3赤坂ビルを、平成18年9月1日付で赤坂協和ビルの譲渡をそれぞれ行いました。
- (注.8) ラウンドクロス新宿5丁目の取得予定価格を含めると、本投資法人が保有する運用不動産の取得価格合計は、213,515百万円となる予定です。
- (注.9) OJR WAY物件(越谷ロジスティックセンター、ラウンドクロス新宿5丁目)の取得価格(8,500百万円)が(注.8)の運用不動産の取得価格合計(213,515百万円)に占める割合は4.0%です。
- (注.10) ラウンドクロス蒲田は、平成18年9月1日付で蒲田グリーンビルの名称変更を行ったものです。また、ラウンドクロス川崎は、平成18年10月1日付でエクセレント川崎ビルの名称変更を行ったものです。
- (注.11) 平成18年10月24日に、投信法第131条第1項に基づき第9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.12) 総賃貸可能面積は、平成18年8月31日時点の数値を記載しています。
- (注.13) クロスゲートは、平成18年6月19日付で土地区画整理法による換地処分が行われたことに伴い、所在地が変更されております。

ポートフォリオマップ





物件概要

第10期以降の取得予定運用不動産（本投資法人の役員会開催日 平成18年10月24日現在）

**Office** オリックス赤坂2丁目ビル **事務所(オフィス)**

所在地 東京都港区赤坂2丁目9番11号  
 建築時期 平成16年11月  
 階数 地上10階 地下2階  
 地積 2,133.58㎡  
 延床面積 14,233.15㎡  
 取得予定日 未定（60%）<sup>(注)</sup>

<sup>(注)</sup>括弧内の数値は本投資法人が当該取得予定日に購入する信託受益権の準共有持分割合を示します。  
 なお、平成18年6月26日に取得済みの40%分とあわせて、当該不動産の100%の持分を取得する予定です。



**Office** ラウンドクロス新宿5丁目 **事務所(オフィス)**

所在地 東京都新宿区  
 新宿5丁目17番5号  
 竣工予定時期 平成18年10月  
 階数 地上10階 地下2階  
 地積 534.75㎡  
 延床面積 4,609.40㎡<sup>(注)</sup>  
 取得予定日 平成19年4月26日

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



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

平成18年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  
 2丁目13番5号  
 建築時期 昭和54年9月  
 階数 地上8階 地下2階  
 地積 1,682.34㎡ (38.00%)<sup>(注1)</sup>  
 延床面積 9,851.12㎡<sup>(注2)</sup>

<sup>(注1)</sup>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。  
<sup>(注2)</sup>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2,818.18㎡)を所有しています。



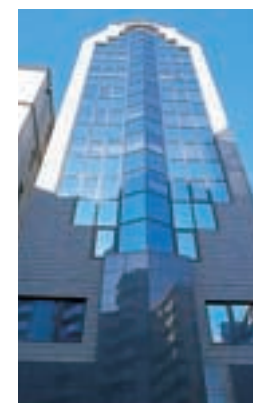
**Office** 日交一番町ビル

所在地 東京都千代田区一番町  
 13番地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 975.23㎡  
 延床面積 4,278.36㎡  
 駐車場部分  
 建築時期 平成6年2月  
 階数 地上1階  
 地積 173.32㎡  
 延床面積 87.97㎡



**Office** ビサイド白金

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



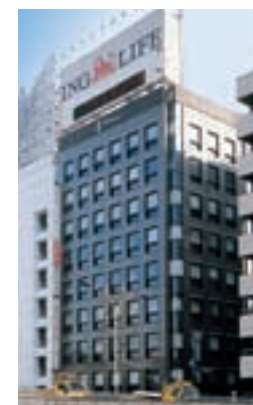
**Office** ラウンドクロス青山

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



**Office** ラウンドクロス赤坂見附

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



**Office** 日本橋イーストビル

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



Office  
ランディック南麻布ビル

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

Office  
ランディック第2赤坂ビル

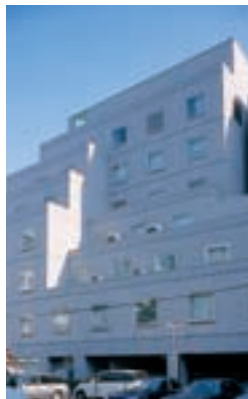
所在地 東京都港区赤坂  
2丁目10番9号  
建築時期 昭和53年10月  
階数 地上9階  
地積 476.87㎡  
延床面積 3,288.83㎡

Office  
オリックス芝2丁目ビル

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

Office  
青山246ビル

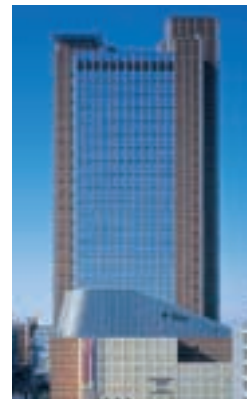
所在地 東京都港区南青山  
5丁目6番26号  
建築時期 平成2年11月  
階数 地上10階 地下1階  
地積 427.46㎡  
延床面積 2,805.01㎡

Office  
ランディック第2三田ビル

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

Office  
芝大門ビル

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

Office  
キャロットタワー

所在地 東京都世田谷区太子堂  
4丁目1番1号  
建築時期 平成8年11月  
階数 地上27階 地下5階  
地積 9,149.66㎡ (14.19%)<sup>(注1)</sup>  
延床面積 75,388.36㎡<sup>(注2)</sup>

(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5,720.70㎡)、及び地下3階から地上3階までの専有部分(床面積合計1,227.07㎡)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  
7丁目2番14号  
建築時期 平成9年4月  
階数 地上10階 地下1階  
地積 5,897.31㎡ (63.11%)<sup>(注1)</sup>  
延床面積 19,383.34㎡<sup>(注2)</sup>

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

Office  
ランディック永井ビル

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

(注1) うち698.32㎡については共有であり、このうち本投資法人の共有持分は94.49%となっております。  
(注2) 本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階から地上4階まで、及び地上6階から地上10階までの専有部分(床面積合計4,223.74㎡)を所有しています。

Office  
オリックス神保町ビル

所在地 東京都千代田区神田神保町  
2丁目4番地63  
建築時期 平成9年3月  
階数 地上8階 地下1階  
地積 598.04㎡  
延床面積 4,247.18㎡

Office  
日交元代々木ビル

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

Office  
ラウンドクロス西新宿

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

(注) 当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。

## Office ビサイド木場



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

## Office DT外苑



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

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

## Office オリックス新宿ビル



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

## Office 代々木フォレストビル



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

## Office オリックス池袋ビル



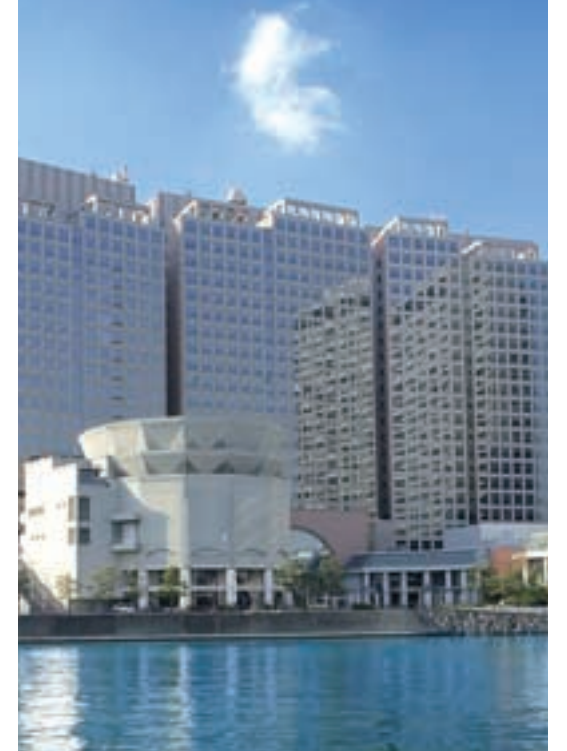
所在地 東京都豊島区南池袋1丁目19番6号  
建築時期 平成14年7月  
階数 地上9階 地下1階  
地積 834.20㎡  
延床面積 6,905.23㎡

## Office ラウンドクロス新宿



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

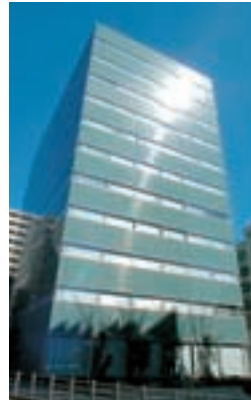
## Office シーフォートスクエア/センタービルディング



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

(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38,934.71㎡)を所有しております。

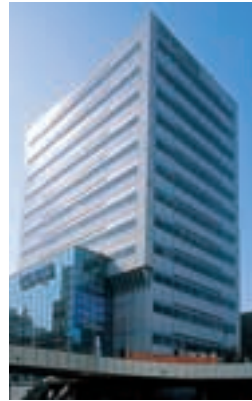
Office **ラウンドクロス蒲田**



所在地 東京都大田区西蒲田  
7丁目37番10号  
建築時期 平成6年2月  
階数 地上11階 地下1階  
地積 2,053.65㎡  
延床面積 11,527.38㎡

(注)平成18年9月1日付で、蒲田グリーンビルから名称変更を行いました。

Office **ネオ・シティ三鷹**



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

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

Office **ORIX高麗橋ビル**



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

Office **ORE名古屋伏見ビル**



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

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 1,005.63㎡  
延床面積 8,135.33㎡

(注)平成18年10月1日付で、エクセレント川崎ビルから名称変更を行いました。

Office **ラウンドクロス心斎橋**



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

Retail **日本地所南青山ビル** **商業施設**



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

Retail **CUBE代官山**



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

Office **名古屋伊藤忠ビル**



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

Residence **パークアクセス西麻布ステージ** **住宅**



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

**Residence** ソネット上池袋



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

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

**Residence** グランドメゾン白山



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

(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1,045.92㎡)を所有しています。

**Hotel** クロスゲート

ホテル



所在地 神奈川県横浜市中区桜木町1丁目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 3,337.47㎡  
延床面積 34,432.54㎡

(注) クロスゲートは、平成18年6月19日付で土地区画整理法による換地処分がなされたことに伴い、所在地及び地積が変更されております。

**Logistics** 越谷ロジスティックセンター 物流施設

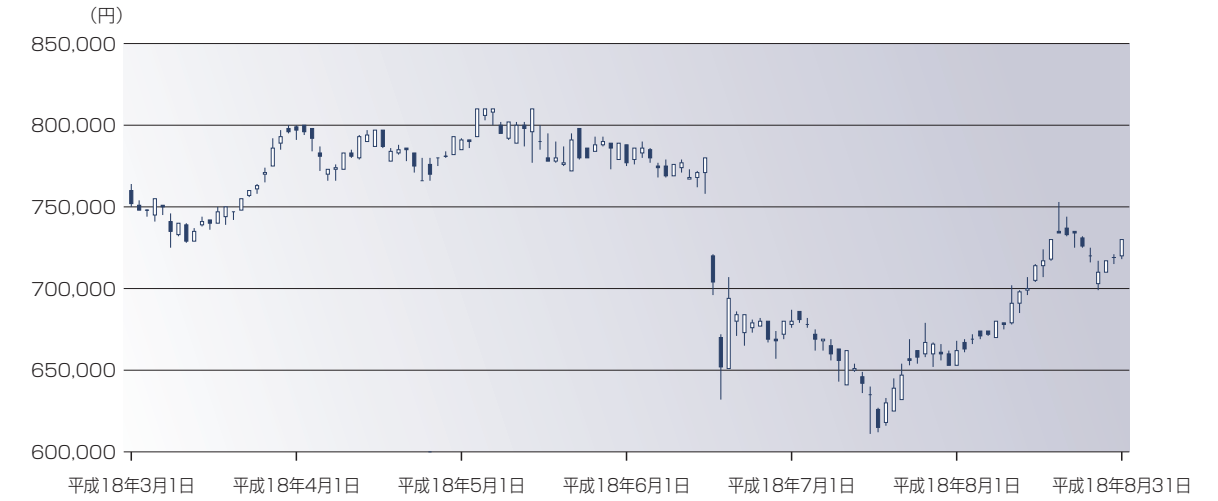


所在地 埼玉県越谷市流通団地3丁目3番5号  
建築時期 平成18年1月  
階数 地上4階  
地積 8,000.04㎡  
延床面積 19,161.31㎡

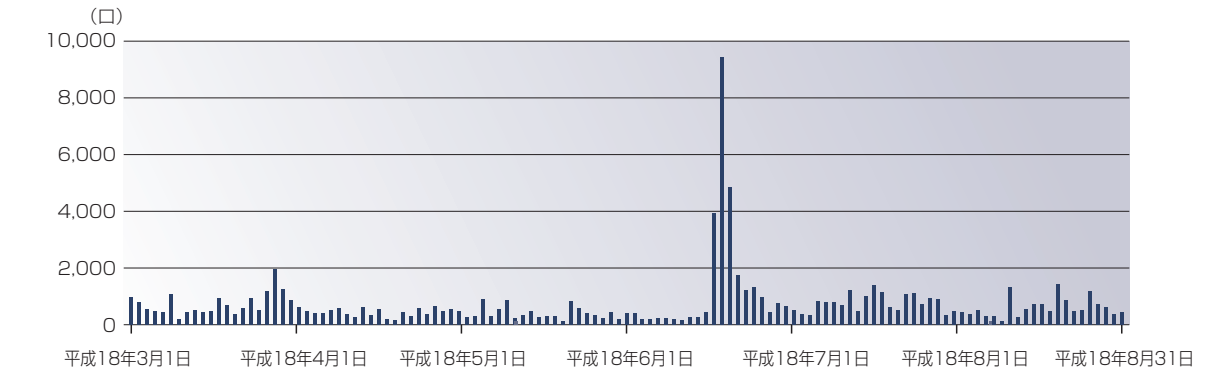
投資口の状況

平成18年3月1日から平成18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。

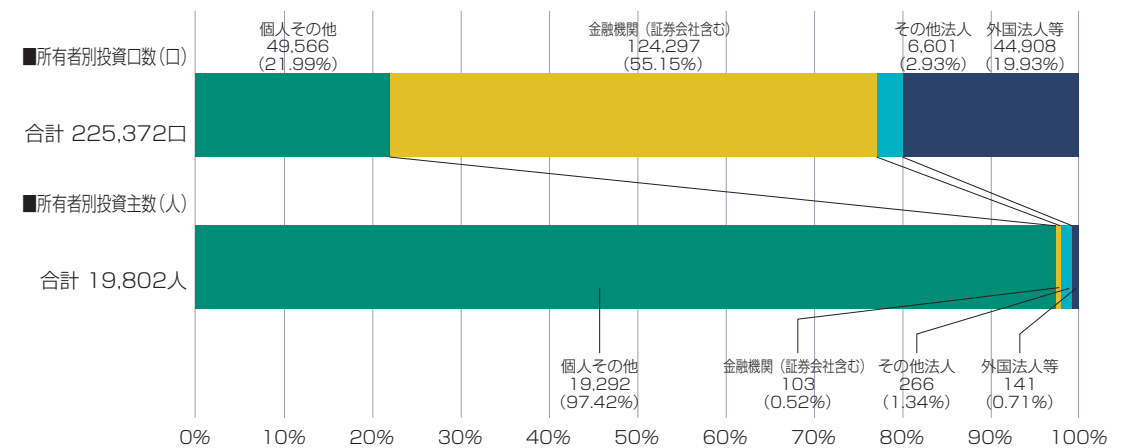
■投資口価格の推移



■売買高の推移

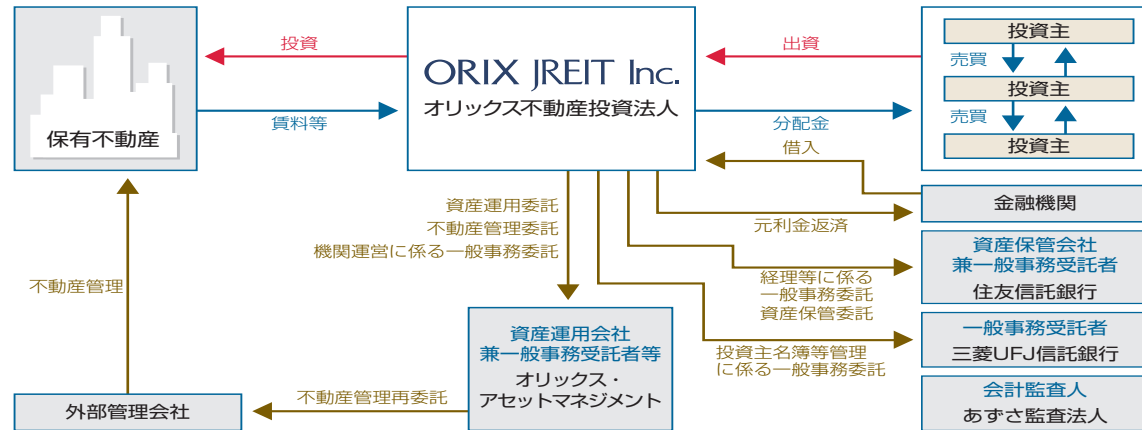


平成18年8月31日現在の投資主の構成は以下のとおりです。



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

投資法人の仕組み



資産運用会社の紹介

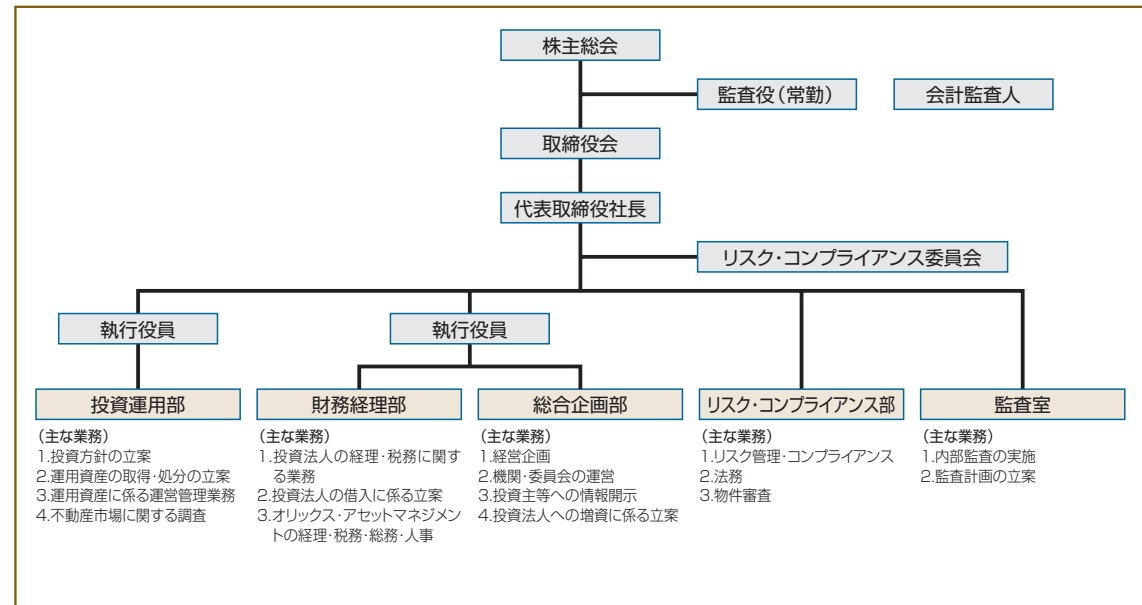
会社の概要

- 名称 オリックス・アセットマネジメント株式会社
- 所在地 東京都港区浜松町2丁目4番1号
- 代表取締役社長 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 投資法人資産運用業

沿革

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

組織図 (平成18年10月24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5期 平成16年8月	第6期 平成17年2月	第7期 平成17年8月	第8期 平成18年2月	第9期 平成18年8月
営業収益	百万円 6,576	6,425	7,373	8,130	8,894
(うち賃貸事業収益)	百万円 (6,576)	(6,334)	(7,163)	(7,145)	(7,932)
営業費用	百万円 3,496	3,479	3,942	4,114	4,623
(うち賃貸事業費用)	百万円 (2,930)	(2,895)	(3,336)	(3,448)	(3,958)
営業利益	百万円 3,079	2,945	3,431	4,016	4,271
経常利益	百万円 2,589	2,469	2,883	3,445	3,666
当期純利益	(a) 百万円 2,588	2,467	2,882	3,442	3,664
総資産額	(b) 百万円 174,868	170,012	197,039	193,898	216,458
対前期比	% (8.5)	(△2.8)	(15.9)	(△1.6)	(11.6)
純資産額	(c) 百万円 88,412	88,288	88,703	124,302	124,525
対前期比	% (0.1)	(△0.1)	(0.5)	(40.1)	(0.2)
出資総額	百万円 85,821	85,821	85,821	120,860	120,860
発行済投資口数	(d) 口 175,372	175,372	175,372	225,372	225,372
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円 504,140	503,436	505,805	551,545	552,533
分配金総額	(e) 百万円 2,590	2,467	2,882	3,442	3,664
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円 14,772	14,068	16,437	15,274	16,261
(うち1口当たり利益分配金)	円 (14,772)	(14,068)	(16,437)	(15,274)	(16,261)
(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) % 1.5 (3.1)	1.4 (2.9)	1.6 (3.1)	1.8 (3.5)	1.8 (3.6)
自己資本利益率	(注.2) % 2.9 (5.9)	2.8 (5.6)	3.3 (6.5)	3.2 (6.5)	2.9 (5.9)
自己資本比率	(c)/(b) % 50.6	51.9	45.0	64.1	57.5
対前期比増減	% (△4.2)	(1.4)	(△6.9)	(19.1)	(△6.6)
配当性向	(e)/(a) % 100.0	100.0	100.0	99.9	99.9
【その他参考情報】					
投資物件数	(注.3) 件 49	46	47	39	41
テナント数	(注.3) 件 264	264	299	319	299
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup> 196,296.36	189,604.67	215,026.73	208,932.51	243,848.24
期末稼働率	(注.3) % 97.4	97.6	95.2	95.7	96.5
当期減価償却費	百万円 997	1,000	1,112	1,185	1,352
当期資本的支出額	百万円 297	527	715	484	650
賃貸NOI (Net Operating Income) (注.2)	百万円 4,643	4,439	4,939	4,883	5,326

(注.1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

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

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

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

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

(注.5) 当期より「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」(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月に投資口数52,000口の公募による追加発行、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18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(投資比率で20%以内)で保有することができます。本投資法人を取り巻く不動産市場等の環境や保有する運用不動産が被る影響等について、本投資法人では用途毎に以下のように考えています。

#### 【事務所(オフィス)】

##### <賃貸市場>

空室率は、着実な景気回復を受け全国的に改善傾向にあります。賃料の下落は底を打ちつつあり、一部の競争優位性の高いビルでは上昇に転じています。

東京では、社員の採用増加等による企業のオフィス拡張意欲は引き続き強く、特に主要5区の空室率は、大型ビルの不足感から2四半期連続で3%を下回ったほか、都内23区の空室率も3%を切るところまで改善しております。新規供給は、「東京ミッドタウン」(六本木防衛庁跡地再開発)の竣工等により、平成18年は前年の1.3倍程度の増加が見込まれておりますが、平成19年以降は供給の減少が見込まれることから、供給増が市場に与える影響は小さいものと予想されます。

大阪では、10四半期連続で空室率が改善し、空室率は7%を下回りました。中心地の梅田エリアの空室率は2%程度で推移し、賃料上昇の兆しも見られます。大阪全体としては、企業の前向きな増床・拡張移転等の意向は強いものの、新規供給が少ないため、需要に供給が追いついていない状況がみられます。

名古屋では、地域経済の活況を反映して、拡張的な見直しや新規需要が依然多くみられますが、空室率の改善傾向には一服感が見られます。名駅エリアの空室率は、移転等により一時的に悪化したものの、長期的には堅調といえます。名古屋全体としては、来春にかけての大量供給により、空室率が一時的に上昇する可能性はあるものの、景気拡大の持続によるオフィス需要の伸びで供給を消化できるかが注目されます。

主要都市では、需要は堅調で空室率の改善が続いていますが、今後はエリアやビルの特性による二極化も鮮明になっていくと考えられます。また、オフィス需要を支える企業収益や地域経済の動向にも注視する必要があります。

##### <売買市場>

株価回復に続き、地価も回復傾向にあり、大都市部では既に土地デフレから脱却したとの見方もできます。平成18年の公示地価では、全国平均では引き続き下落していますが、下落幅は住宅地・商業地ともに縮小し、三大都市圏の商業地が15年ぶりにそろって上昇する等、都市部で地価反転の傾向が鮮明となりました。特に東京都心部等では、商業地・住宅地ともに地価が急上昇する地域も目立ちます。また、平成18年の相続税路線価は、平均で前年を0.9%上回り、14年ぶりに上昇に転じました。また、三大都市圏は地価が上昇、一部の地方では下落幅が拡大し、二極化も鮮明になってきました。

上場REIT数の増加は、競争激化による物件取得の高値取引へ結びつき、投資利回りは低下しています。多くのREITは、競争入札による物件取得を控えて、スポンサー企業等から相対取引によって可能な限り低価格で取得するように努めるとともに、近畿圏・中京圏を中心に投資対象を全国主要都市へと広域化しています。全国主要都市の投資利回りは全般的に低下していますが、一律の低下ではなく、都市やエリアごとのリスク評価が織り込まれた結果であると考えられます。このような、高値取引を回避するREITの動きは、地価の過度な上昇を抑制し、また全国主要都市への活発な投資は地方中心都市の地価上昇にも一役買っているといえます。

#### 【住宅】

平成18年上期の首都圏の賃貸マンション賃料は、昨年秋口から低い水準で安定的に推移し、東京都では、エリア間の差異はあるものの、全体的には同様の傾向にあります。また、平成18年の新設住宅着工戸数では、主要都道府県ではいずれも前年実績を超える供給が続いており、貸家の着工戸数についても、新築・賃貸住宅ともに大量供給が続いています。

新築分譲マンション市場全体では、個人所得増に対する期待感や金利の先高感を背景に、好調な販売を持続しています。首都圏では、駅前複合再開発や都心大規模物件への人気が集まり、大量の供給が行われましたが、依然として高い契約率が続いています。地価の上げ止まりと都心マンション立地の品薄感が相まって、平均価格、㎡単価は過去5年間

で最も高い水準で推移し、在庫も低水準を維持しており、需要の底堅さを覗かせます。

首都圏の中古マンション市場は、優良物件の供給・都心人気・金利上昇局面での購入メリット等により、需要が拡大しております。また、首都圏の賃貸マンション需要は底堅く、特に利便性の高い都心物件に対する需要は依然として大きいといえますが、賃貸住宅の大量供給と新築・中古マンション販売の好調の影響により、賃料の調整局面が長引く要因になると考えられるため、今後の動向を注視していく必要があります。

#### 【商業施設】

大型小売店(百貨店・スーパー)の販売額は、景気回復の持続を背景に下げ止まりつつあります。新規出店については、大規模小売店の出店を規制する「まちづくり三法」の改正・施行を控えるほか、施行前に自治体による出店抑制の動きが見られる等、大型小売店には風当たりが厳しい状況にあります。そのため、新規出店による売場面積の拡大には歯止めがかかりつつあり、代わって、海外高級ブランドを数多く誘致する等の大規模なリニューアルの実施や、子供服などにターゲットを絞った戦略商品を相次いで展開する等、既存店の魅力を高める動きが活発化しています。また、ショッピングセンターの売上高をみれば、中心地域から周辺地域へと景気回復が波及してきており、今後は郊外地域の回復が期待されるとともに、景気回復の持続が、徐々に個人の財布のひもにも波及し始めていることが視えます。

商業マーケット全体の流れとしては、大型小売店の大量出店による過当競争時代を経て、競争力のない店舗がマーケットからの撤退を余儀なくされ、景気回復の流れとともに多様化した消費競争の動きへと移り変わってきつつあります。このことから、主要リテーラーや商業不動産事業者はターゲットを特化した売場作りや、売場だけでなく環境設備面(託児所・多機能トイレの導入等)に配慮した店舗作り等により、多様化した消費競争の勝ち残りをつける戦略をみせています。

#### 【ホテル】

##### <市況>

全国のホテルの施設数と客室数は、平成10年以降は微増基調が続いており、平成17年には、全国にチェーン展開を推し進める宿泊特化型ビジネスホテルの開業が全国的に広がる等、ビジネスホテル市場拡大の勢いは依然として続いております。一方、地方の温泉旅館を中心として、レジャーの多様化やスキー人口の減少を背景に倒産するところが後を絶たず、リゾートホテル・旅館業の倒産件数は、やや落ち着いてきたものの、楽観視はできない状況にあるといえます。

東京都心部における外資系シティホテルの開業は今後も多く予定されており、開業が集中する年次から、「2007年問題」と言われています。これを受け、日系の老舗シティホテルなどは競争力を維持するために、建て替え・大規模リニューアル計画を積極的に進めています。

横浜の稼働状況は、平均客室稼働率が76.5%(前年同期75.9%)、平均定員稼働率が67.1%(前年同期66.1%)となっており、全都市平均を上回る高い稼働水準を維持しています。

ホテル市場全体の大きな動きとしては、ファンドや観光事業の再生ビジネスを手掛ける企業による買収といった動きが活発にみられることから、今後こうした新しい風が業界の再編・活性化を進めるとの期待がかかります。

##### <運用状況>

本投資法人は、平成18年8月31日現在、ホテル・店舗・事務所の複合施設である「クロスゲート」を保有しております。当該物件の所在する横浜市は、ホテル間の競争が厳しい地域と見られている一方、ビジネス・観光双方の宿泊需要の期待できる有望なマーケットであると考えられます。なお、「クロスゲート」のホテル部分(「横浜桜木町ワシントンホテル」)については、藤田観光株式会社が運営しており、同社との間で長期の賃貸借契約が締結されていることが本投資法人の収益の安定性に寄与しております。

当該運用不動産の帳簿価額上の投資比率(平成18年8月31日現在において6.31%)は上場当初と比較し遞減傾向にありますが、本投資法人保有物件中上位3番目の地位を占めています。この点も考慮し、当面はホテルを用途とする運用不動産の新規取得については、慎重に対応いたします。

#### 【物流施設】

近年の物流業務の合理化やアウトソーシングのニーズには根強いものがあり、3PL分野の拡大が続く等、景気回復に伴って物流施設需要は増加傾向にあるとみられます。一方供給面では、バブル期以降の長期でみれば、倉庫施設の着工は遞減傾向にあるものの、近年における合理化やアウトソーシング需要に対応した新規供給が増加しています。このように物流施設に対する需要は堅調であり、供給にも増加傾向が見られる一方で、企業の物流コスト削減要求には依然として厳しいものがあるため、賃料は全国的にやや弱含みの推移が続いています。

投資対象が運用型の物件へと広がるなか、物流施設に対する投資対象としての注目度は非常に高いといえます。REIT市場に占める物流施設の割合は、米国、豪州と比較してまだ低水準に留まっていますが、これも投資対象としての拡大余地があるものとして捉えられます。国内外の多様なプレーヤーによる投資、ファンド組成が活発化していることも、新規供給の増加の一因となっておりますが、首都圏の湾岸エリア等好立地物件の取得においては、一部過熱感が見られるような状況になってきています。直近のキャップレートは、他のプロパティタイプと同様に低下傾向にありますが、そのような状況下、新規供給や投資対象は首都圏では内陸部に広がっているほか、近畿・中京圏のほか地方へと拡大する動きも見られるようになりました。

【実績】

このような運用環境下、本投資法人は第9期中にラウンドクロス蒲田（取得価格5,640百万円。平成18年9月1日付で、蒲田グリーンビルから名称変更を行いました。）シーフォートスクエア／センタービルディング（信託受益権の準共有持分割合の残余50%分、取得価格9,000百万円）、ラウンドクロス新宿（取得価格8,020百万円）、越谷ロジスティックセンター（取得価格4,000百万円）、及びオリックス赤坂2丁目ビル（信託受益権の準共有持分割合の40%分、取得価格8,744百万円）を取得いたしました。一方、築年数が20年超であるランディック赤坂ビル及びランディック第3赤坂ビルを、各々譲渡価格12,950百万円・850百万円で売却いたしました。

この結果、本投資法人のポートフォリオは平成18年8月31日現在で41物件、投資額197,986百万円（取得価格）となりました。

また、本投資法人では、従来どおり、首都圏に多数の運用不動産を集中的に保有する特徴を活かし、特定の地域内に存在する複数の運用不動産を一括して管理する、いわゆる「群管理」手法を継続し、効率的な管理体制を実践しています。群管理体制化において、資産運用会社（オリックス・アセットマネジメント株式会社）と外部管理会社の迅速かつ柔軟なテナント満足度向上の努力及び空室発生時のテナント誘致活動の強化により、本投資法人の保有する運用不動産の稼働率は、第9期末（平成18年8月31日）において96.5%と一定の水準を維持しています。

(3) 資金調達概要

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

平成18年3月1日に、ラウンドクロス蒲田（平成18年9月1日付で、蒲田グリーンビルから名称変更を行いました。）の取得資金として、コミットメントラインを使用して6,000百万円の短期借入（変動金利、無担保）を実行し、その後、平成18年3月30日付でコミットメントラインを10,000百万円増額し、30,000百万円の枠を設定いたしました。また、平成18年4月27日に、越谷ロジスティックセンターの取得資金として、コミットメントラインを使用して4,000百万円の短期借入（変動金利、無担保）を実行し、さらにシーフォートスクエア／センタービルディングとラウンドクロス新宿の取得資金及び借換資金として、複数の金融機関より総額17,000百万円の長期借入（固定金利、無担保）を、また、全国共済農業協同組合連合会より7,000百万円の長期借入（固定金利、無担保）を行いました。一方、総額10,000百万円のコミットメントラインに基く短期借入（変動金利、無担保）、及び1年以内返済期限到来長期借入金の一部である3,500百万円（変動金利、有担保）の返済を実施いたしました。

結果として、平成18年8月31日現在における借入残高は77,150百万円、有利子負債比率は39.0%、固定金利比率は88.3%、長期借入比率は65.7%、無担保借入比率は55.7%となりました。

なお、平成18年10月24日時点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

(4) 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、第9期の実績として、営業収益8,894百万円、営業利益4,271百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は3,666百万円、当期純利益は3,664百万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16,261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5期 平成16年8月	第6期 平成17年2月	第7期 平成17年8月	第8期 平成18年2月	第9期 平成18年8月
最高	651,000円	687,000円	836,000円	819,000円	810,000円
最低	563,000円	633,000円	645,000円	708,000円	615,000円

4 分配金等の実績

当期（第9期）の分配金は、1口当たり16,261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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	自平成16年3月1日 至平成16年8月31日	自平成16年9月1日 至平成17年2月28日	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
当期末処分利益総額	2,590,723,876円	2,467,210,082円	2,882,591,805円	3,442,415,412円	3,664,968,504円
利益留保額	128,692円	76,786円	2,241円	83,484円	194,412円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,590,595,184円 (14,772円)	2,467,133,296円 (14,068円)	2,882,589,564円 (16,437円)	3,442,331,928円 (15,274円)	3,664,774,092円 (16,261円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,590,595,184円 (14,772円)	2,467,133,296円 (14,068円)	2,882,589,564円 (16,437円)	3,442,331,928円 (15,274円)	3,664,774,092円 (16,261円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 運用不動産の運営管理についての課題への対処

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

(i) テナントの満足度向上及び賃貸市況の的確な把握による賃料設定

これまで、外部管理会社の群管理体制の導入により、地域特性を踏まえた綿密な管理等により、ポートフォリオとして非常に高い稼働率を維持するとともに、管理コストの削減を実現してまいりました。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) 所有者責任の極小化

これまで法令遵守はもとより、偶発的な所有者責任リスクを極小化すべく、UGS（高圧電気事故波及防止装置）の設置等を推進してまいりましたが、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」、「資産の入替え」、「新投資方針による投資スタイル (OJR WAY)」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。(9ページ「取得 (予定) 価格に基づくポートフォリオデータ」、地域区分をご参照ください。)
- (iii) 物件規模  
 事務所 (オフィス) については、良質な中規模物件(注)に多数投資を行います。当面の間、管理運営の効率性の観点から、首都圏における事務所への投資については、資産規模50億円程度以上の不動産を中心に投資を行うことを目指します。  
 (注) 中規模物件とは、特に事務所 (オフィス) については延床面積3,000㎡~15,000㎡程度の物件をいいます。
- (iv) 新投資方針による投資スタイル (OJR WAY)  
 中長期的な観点からの着実な成長と安定した収益の確保という本投資法人の基本方針に鑑み、資産ポートフォリオ全体の20% (取得価格ベース) を上限として、次の2つの側面から投資を行います。
- ・未だ市場では評価の定まっていない不動産への投資  
 市場での価値の指標がある程度定まってきた不動産 (事務所 (オフィス)、商業施設等) だけを投資対象に限定せず、倉庫・物流施設、介護施設、研修施設、いわゆる底地等についても、投資適格性があると判断する場合には取得することがあります。
  - ・開発案件を通じた物件取得  
 優良物件の早期囲い込みを可能とするとともに、オリックス・リアルエステート株式会社を含むオリックスグループ企業との協働関係 (ORIXシナジー) の強化に伴うメリット享受を目指します。
- (v) 資産の入替え  
 ポートフォリオについては経済環境・市況変動の影響を受け変化していくことから、状況の変化に応じて、物件の機動的な取得・保有・売却を目指します。
- (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。
  - ・返済期日の集中を回避するため、借入金返済期限の分散化を図ります。
  - ・安全性向上のため、調達先金融機関の多様化を図ります。
  - ・金融市場の動向を注視し、低廉なコストでの資金調達を実行します。
  - ・機動的な物件取得ができるよう、コミットメントラインを維持・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・ストーリーをマーケットに開示していきます。
- (4) 利益相反取引・開示方針  
 利益相反取引及び開示の方針につきましては、下記の点に留意し、透明性の高い資産運用に最大限の配慮を行ってまいります。
- ・利益相反の問題については、「関係会社取引規程」を設け、関係会社等との一定の取引について、資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会及び投資法人役員会に付議することにより二重のチェックを行うとともに、一定額以内または一定の範囲内の取引を除き、その適時開示を行います。
  - ・投資法人ホームページ (www.orixjreit.com) を通じて、国内外の投資家に対し、投資判断に有用な情報開示に努めてまいります。
- (5) 業務改善計画  
 本投資法人は、平成18年7月21日付で関東財務局長より業務改善命令を受け、これに基づく今後の業務改善計画に関する内容を記載した書類 (業務改善計画) を作成して、平成18年8月21日付にて関東財務局長へ提出し、受理されております。  
 処分理由は、平成13年9月から平成18年2月までの間に開催したとする本投資法人の役員会130回のうち88回については持ち廻り方式により行われており、法令に定める役員会の決議要件を充足していなかったことから、これが平

成17年法律第87号による改正前の投資信託及び投資法人に関する法律第87条、第97条第2項第2号、同第3号、同第7号、同第8号、第120条、第131条にそれぞれ違反するというものです。

本投資法人は、今回の処分を厳粛に受け止め、今後、同様の違反行為や不備・不適事項を再発させないよう業務改善計画を実行し、法令遵守の徹底と再発の防止に全力で取り組んでまいります。

また、本投資法人が資産の運用を委託する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、平成18年7月21日付で金融庁から投資信託及び投資法人に関する法律 (以下「法」といいます。) 第42条第1項第1号イに基づく業務停止命令 (3ヶ月間、新たな資産運用委託契約の締結を禁止するもの) 及び法第40条第1項に基づく業務改善命令を受け、また、平成18年8月25日付で国土交通省から宅地建物取引業法第65条第1項の規定に基づく指示処分を受けました。同資産運用会社は、今回の違反行為の再発を防ぐため講じる措置等を記載した書面を作成し、平成18年8月18日付で金融庁へ、平成18年9月25日付で国土交通省へそれぞれ提出し、受理されております。

## 6 決算後に生じた重要な事実

### 資産の譲渡について

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。

#### 【赤坂協和ビル】

譲渡価格 (注) : 2,500百万円  
 資産の種類 : 不動産 (所有権)  
 契約日 : 平成18年6月8日  
 引渡日 : 平成18年9月1日  
 譲渡先 : 株式会社荒井商店  
 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益約238百万円を計上する予定です。  
 (注) 譲渡価格は、いずれも諸経費 (売買媒介手数料、公租公課等) を含まない金額 (売買契約書に記載された売買金額) を記載しております。

### 【参考情報】

#### ①資産の取得について

以下の運用不動産を決算日以降に取得する予定です。  
 平成18年10月24日現在の概況等は以下のとおりです。

#### 【オリックス赤坂2丁目ビル】

取得予定資産 : 不動産信託受益権  
 取得予定価格 : 13,116百万円  
 契約締結日 : 平成18年3月15日  
 取得予定日 : 未定 (信託受益権の準共有持分割合の60%)  
 所在地 : 東京都港区赤坂2丁目9番11号  
 用途 : 事務所・店舗・駐車場  
 面積 : 土地2,133.58㎡ 建物14,233.15㎡  
 構造 : 鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建  
 建築時期 : 平成16年11月  
 所有・それ以外の別 : 所有権  
 テナントの総数 : 10  
 総賃貸可能面積 : 10,350.35㎡

(注) 当該取得予定資産は、平成18年3月15日付で売買契約を締結した後、平成18年6月26日付で変更契約を締結し、同日付けで信託受益権の準共有持分割合の40%を取得いたしました。

(注) 取得予定資産は、残余の信託受益権の準共有持分であり、また、取得予定価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでおりません。

(注) 本投資法人は当該信託受益権の100%を取得すると同時に当該信託受益権に係る信託契約を解除し、本物件の所有権を取得する予定です。

(注) 上記テナントの内容については、平成18年9月30日時点の数値を記載しております。

#### ②投資主名簿等管理人の変更について

平成18年10月24日の投資法人役員会において、本投資法人の投資主名簿等管理人を、平成18年11月30日付で三菱UFJ信託銀行株式会社から住友信託銀行株式会社に変更することが承認されました。

#### 【ラウンドクロス新宿5丁目】

取得予定資産 : 不動産 (所有権)  
 取得予定価格 : 4,500百万円  
 契約締結日 : 平成18年3月27日  
 取得予定日 : 平成19年4月26日  
 所在地 : 東京都新宿区新宿5丁目17番5号  
 用途 : 事務所・店舗・駐車場  
 面積 : 土地534.75㎡ 建物4,609.40㎡ (注)  
 構造 : 鉄骨造一部 (地下) 鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造 地下2階地上10階建 (予定)

竣工予定時期 : 平成18年10月

所有・それ以外の別 : 所有権

テナントの総数 : 一

総賃貸可能面積 : 3,089.29㎡ (予定)

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

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

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

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

## 投資法人の概況

### 1 出資の状況

	第5期 平成16年8月31日現在	第6期 平成17年2月28日現在	第7期 平成17年8月31日現在	第8期 平成18年2月28日現在	第9期 平成18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	175,372口	175,372口	225,372口	225,372口
出資総額	85,821百万円	85,821百万円	85,821百万円	120,860百万円	120,860百万円
投資主数	24,712人	23,497人	19,828人	22,227人	19,802人

### 2 投資口に関する事項

平成18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(%)
オリックス生命保険株式会社	19,815	8.79
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	16,619	7.37
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	15,084	6.69
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,858	3.48
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,705	3.41
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
ルクセンブルグオフショアジャスティックレンディングアカウント 株式会社りそな銀行	5,081	2.25
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	4,793	2.12
アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイエル	4,663	2.06
	4,205	1.86
合計	91,479	40.59

(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	市川 洋	オリックス・アセットマネジメント株式会社 顧問	-
	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	-	11,000

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

(注.4) 執行役員については1名在任しており、無報酬となっております。

### 4 委託業者、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
投資信託委託業者(資産運用会社)	オリックス・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社(投資主名簿等管理)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託会社(経理事務等)	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社(機関の運営)	オリックス・アセットマネジメント株式会社

## 投資法人の運用資産の状況

### 1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第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)	
		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	63,550	32.77	50,851	23.49
	その他東京23区	46,509	23.99	78,537	36.28
	東京周辺都市部	20,233	10.43	24,011	11.09
	その他地域	35,155	18.13	35,270	16.29
信託不動産	東京都心3区	-	-	8,786	4.06
	その他東京23区	9,025	4.65	-	-
	東京周辺都市部	-	-	-	-
	その他地域	-	-	-	-
小計		174,475	89.98	197,457	91.22
預金・その他の資産		19,423	10.02	19,000	8.78
資産総額計		193,898	100.00	216,458	100.00

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

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

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

### 2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる 用途
シーフォースクエア/センタービルディング	18,345	22,194.95	20,023.97	90.2	8.6	事務所
ラウンドクロス心斎橋	14,343	16,659.56	14,580.81	87.5	6.0	事務所
クロスゲート	13,662	25,942.59	25,864.69	99.7	11.2	ホテル
ORE名古屋伏見ビル	9,940	12,215.45	11,082.70	90.7	4.9	事務所
オリックス池袋ビル	9,315	5,539.92	5,539.92	100.0	4.6	事務所
オリックス赤坂2丁目ビル	8,786	4,140.14	4,140.14	100.0	1.1	事務所
オリックス新宿ビル	8,174	6,224.06	6,224.06	100.0	3.7	事務所
ラウンドクロス新宿	8,135	4,735.88	4,735.88	100.0	2.4	事務所
オリックス芝2丁目ビル	7,283	6,753.13	6,753.13	100.0	3.6	事務所
ラウンドクロス蒲田	5,861	7,900.10	7,900.10	100.0	3.3	事務所
合計	103,849	112,305.78	106,845.40	95.1	49.2	

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

(注.2) ラウンドクロス蒲田は、平成18年9月1日付で蒲田グリーンビルの名称変更を行ったものです。

(注.3) オリックス赤坂2丁目ビルは、平成18年8月31日現在で本投資法人の保有する信託受益権の準共有持分割合(40%)に基づき記載しております。

### 3 不動産等組入資産明細

平成18年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 <sup>2</sup> )	期末算定価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
赤坂協和ビル	東京都港区赤坂1丁目6番14号	不動産	3,382.28	2,180	2,077
青山サンクレストビル	東京都港区北青山2丁目13番5号	不動産	2,776.93	4,010	3,430
日交一番町ビル	東京都千代田区一番町13番地3外	不動産	3,300.66	4,090	3,739
ピサイド白金	東京都港区白金台5丁目18番9号	不動産	2,083.04	1,370	1,350
ラウンドクロス青山	東京都港区南青山2丁目27番25号	不動産	3,280.88	4,950	4,756
ラウンドクロス赤坂見附	東京都港区赤坂3丁目9番18号	不動産	1,323.28	1,910	1,687
日本橋イーストビル	東京都中央区東日本橋2丁目24番14号	不動産	2,275.01	1,660	1,680
ランディック南麻布ビル	東京都港区南麻布4丁目11番21号	不動産(借地権)	3,172.76	1,226	1,360
ランディック第2赤坂ビル	東京都港区赤坂2丁目10番9号	不動産	2,786.81	2,648	2,911
ランディック第2三田ビル	東京都港区芝5丁目5番1号	不動産	2,298.23	1,657	1,737
芝大門ビル	東京都港区芝大門1丁目3番4号	不動産	2,588.50	1,706	2,225
ランディック永井ビル	東京都中央区築地3丁目9番9号外	不動産	3,996.89	3,323	3,321
オリックス神保町ビル	東京都千代田区神田神保町2丁目4番地63	不動産	3,211.50	4,223	4,134
オリックス芝2丁目ビル	東京都港区芝2丁目14番5号	不動産	6,753.13	8,178	7,283
青山246ビル	東京都港区南青山5丁目6番26号	不動産	2,428.81	5,979	5,431
オリックス赤坂2丁目ビル	東京都港区赤坂2丁目9番11号	信託受益権	4,140.14	8,328	8,786
東京都心3区計			49,798.85	57,438	55,914
キャロットタワー	東京都世田谷区太子堂4丁目1番1号	不動産	6,945.48	4,800	5,005
東陽MKビル	東京都江東区東陽7丁目2番14号	不動産	9,805.80	4,700	4,855
日交元々木ビル	東京都渋谷区元々木町30番13号	不動産	7,724.98	4,950	4,802
ラウンドクロス西新宿	東京都新宿区西新宿1丁目18番17号	不動産	1,248.18	2,670	2,615
ピサイド木場	東京都江東区木場2丁目17番16号	不動産	4,824.68	2,930	2,385
DT外苑	東京都渋谷区神宮前2丁目4番12号	不動産	2,567.47	2,670	2,354
代々木フォレストビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷5丁目18番20号	不動産	1,912.42	1,290	1,498
オリックス池袋ビル	東京都豊島区南池袋1丁目19番6号	不動産	5,539.92	10,220	9,315
オリックス新宿ビル	東京都新宿区新宿4丁目3番25号	不動産	6,224.06	8,984	8,174
ラウンドクロス新宿	東京都渋谷区代々木2丁目11番17号	不動産	4,735.88	9,300	8,135
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12丁目3番12号外	不動産	22,194.95	17,830	18,345
ラウンドクロス蒲田	東京都大田区西蒲田7丁目37番10号	不動産	7,900.10	5,689	5,861
その他東京23区計			81,623.92	76,033	73,350

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 <sup>2</sup> )	期末算定価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
ネオ・シティ三鷹	東京都三鷹市下連雀3丁目35番1号	不動産	4,622.21	2,690	2,113
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	5,519.20	4,496	4,206
東京周辺都市部計			10,141.41	7,186	6,319
名古屋伊藤忠ビル	愛知県名古屋市中区錦1丁目5番11号	不動産	11,154.95	4,680	5,478
ラウンドクロス心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋2丁目2番3号	不動産	16,659.56	12,600	14,343
ORIX高麗橋ビル	大阪府大阪市中央区高麗橋3丁目2番7号	不動産	6,863.85	6,012	5,508
ORE名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦2丁目9番29号	不動産	12,215.45	10,740	9,940
その他地域計			46,893.81	34,032	35,270
事務所(オフィス)計			188,457.99	174,689	170,855
日本地所南青山ビル	東京都港区南青山3丁目16番3号	不動産	997.36	2,818	2,549
東京都心3区計			997.36	2,818	2,549
CUBE代官山	東京都渋谷区猿楽町19番4号外	不動産	899.82	2,585	2,514
その他東京23区計			899.82	2,585	2,514
商業施設計			1,897.18	5,403	5,063
パークアクシス西麻布ステージ	東京都港区西麻布1丁目14番6号	不動産	1,337.31	1,210	1,174
東京都心3区計			1,337.31	1,210	1,174
グランドメゾン白山	東京都文京区白山4丁目36番16号	不動産(地上権)	1,160.17	517	435
ソネット上池袋	東京都豊島区上池袋4丁目10番8号	不動産	5,853.00	2,330	2,236
その他東京23区計			7,013.17	2,847	2,672
住宅計			8,350.48	4,057	3,846
クロスゲート	神奈川県横浜市中区桜木町1丁目101番地1	不動産	25,942.59	15,400	13,662
東京周辺都市部計			25,942.59	15,400	13,662
ホテル計			25,942.59	15,400	13,662
越谷ロジスティックセンター	埼玉県越谷市流通団地3丁目3番5号	不動産	19,200.00	3,840	4,029
東京周辺都市部計			19,200.00	3,840	4,029
物流施設計			19,200.00	3,840	4,029
総計			243,848.24	203,389	197,457

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

(注.2) 平成18年6月1日付でランディック赤坂ビル及びランディック第3赤坂ビルを、平成18年9月1日付で赤坂協和ビルの譲渡をそれぞれ行いました。

(注.3) ラウンドクロス蒲田は、平成18年9月1日付で蒲田グリーンビルの名称変更を行ったものです。また、ラウンドクロス川崎は平成18年10月1日付でエクスレント川崎ビルの名称変更を行ったものです。

(注.4) オリックス赤坂2丁目ビルは、平成18年8月31日現在で本投資法人の保有する信託受益権の準共有持分割合(40%)に基づき記載しております。

(注.5) クロスゲートは、平成18年6月19日付で土地画整理法による換地処分が行われたことに伴い、所在地が変更されております。

本投資法人が保有する運用不動産毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第8期 (平成17年9月1日~平成18年2月28日)				第9期 (平成18年3月1日~平成18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	7	100.0	111	1.6	6	85.6	102	1.3
青山サンクレストビル	3	76.1	138	1.9	4	100.0	152	1.9
アセンド神田	-	-	(注.2)	(注.2)	-	-	-	-
日交一番町ビル	7	100.0	155	2.2	6	100.0	153	1.9
ピサイド白金	16	100.0	57	0.8	16	100.0	59	0.7
ラウンドクロス青山	11	100.0	174	2.4	11	100.0	185	2.3
芝イーストビル	-	-	8	0.1	-	-	-	-
ラウンドクロス赤坂見附	10	100.0	66	0.9	10	100.0	67	0.9
日本橋イーストビル	6	100.0	71	1.0	6	100.0	71	0.9
ランディック南麻布ビル	5	100.0	53	0.7	5	100.0	58	0.7
ランディック赤坂ビル	27	99.4	364	5.1	-	-	169	2.1
ランディック第2赤坂ビル	14	100.0	110	1.6	14	100.0	110	1.4
ランディック第3赤坂ビル	9	100.0	34	0.5	-	-	16	0.2
ランディック第2三田ビル	2	98.0	(注.2)	(注.2)	2	98.0	(注.2)	(注.2)
芝大門ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
ランディック永井ビル	10	100.0	153	2.1	10	100.0	153	1.9
オリックス神保町ビル	3	100.0	165	2.3	3	100.0	165	2.1
オリックス芝2丁目ビル	4	100.0	283	4.0	4	100.0	282	3.6
青山246ビル	9	100.0	164	2.3	9	100.0	167	2.1
オリックス赤坂2丁目ビル	-	-	-	-	10	100.0	84	1.1
東京都心3区計	144	98.6	2,268	31.7	117	98.9	2,150	27.1
キャロットタワー	7	100.0	223	3.1	7	100.0	281	3.5
センターまちや	-	-	(注.2)	(注.2)	-	-	-	-
東陽MKビル	10	100.0	218	3.1	10	100.0	227	2.9
日交元代々木ビル	2	100.0	(注.2)	(注.2)	2	100.0	(注.2)	(注.2)
ラウンドクロス西新宿	9	100.0	89	1.3	9	100.0	94	1.2
ピサイド木場	4	100.0	122	1.7	4	100.0	117	1.5
早稲田駅前ビル	-	-	18	0.3	-	-	-	-
DT外苑	6	100.0	114	1.6	6	100.0	110	1.4
代々木フォレストビル	11	96.8	55	0.8	12	99.4	56	0.7
サニービル	-	-	(注.2)	(注.2)	-	-	-	-
オリックス池袋ビル	3	100.0	361	5.1	3	100.0	362	4.6
オリックス新宿ビル	8	100.0	314	4.4	8	100.0	293	3.7
ラウンドクロス新宿	-	-	-	-	6	100.0	191	2.4
シーフォートスクエア/センタービルディング	40	89.2	335	4.7	36	90.2	682	8.6
ラウンドクロス蒲田	-	-	-	-	3	100.0	259	3.3
その他東京23区計	100	97.8	2,088	29.2	106	97.3	(注.2)	(注.2)
ネオ・シティ三鷹	5	100.0	143	2.0	5	100.0	145	1.8
ラウンドクロス川崎	10	100.0	219	3.1	10	93.2	221	2.8
東京周辺都市部計	15	100.0	363	5.1	15	96.3	366	4.6

不動産等の名称	第8期 (平成17年9月1日~平成18年2月28日)				第9期 (平成18年3月1日~平成18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 (%)	
オー・エックス芭蕉の辻ビル	-	-	18	0.3	-	-	-	-	
オー・エックス大津ビル	-	-	(注.2)	(注.2)	-	-	-	-	
名古屋伊藤忠ビル	2	76.6	(注.2)	(注.2)	2	81.7	(注.2)	(注.2)	
ラウンドクロス心齋橋	16	79.9	420	5.9	19	87.5	472	6.0	
ORIX高麗橋ビル	11	86.3	189	2.7	12	100.0	198	2.5	
ORE名古屋伏見ビル	8	100.0	405	5.7	5	90.7	391	4.9	
その他地域計	37	85.2	1,259	17.6	38	88.8	(注.2)	(注.2)	
事務所 (オフィス) 計	296	94.7	5,979	83.7	276	95.6	6,672	84.1	
東京都心3区	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	東京都心3区計	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	-	-	(注.2)	(注.2)	-	-	-	-
その他東京23区	CUBE代官山	3	100.0	71	1.0	3	100.0	71	0.9
その他東京23区	その他東京23区計	3	100.0	(注.2)	(注.2)	3	100.0	71	0.9
その他地域	オー・エックス水戸ビル	-	-	(注.2)	(注.2)	-	-	-	-
その他地域	その他地域計	-	-	(注.2)	(注.2)	-	-	-	-
商業施設	商業施設計	4	100.0	154	2.2	4	100.0	(注.2)	(注.2)
東京都心3区	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	東京都心3区計	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
その他東京23区	グランドメゾン白山	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
その他東京23区	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	その他東京23区計	2	100.0	(注.2)	(注.2)	2	100.0	(注.2)	(注.2)
住宅	住宅計	3	100.0	151	2.1	3	100.0	150	1.9
東京都心3区	クロスゲート	16	100.0	860	12.0	15	99.7	886	11.2
東京都心3区	東京周辺都市部計	16	100.0	860	12.0	15	99.7	886	11.2
東京都心3区	ホテル計	16	100.0	860	12.0	15	99.7	886	11.2
東京都心3区	越谷ロジスティックセンター	-	-	-	-	1	100.0	(注.2)	(注.2)
東京都心3区	東京周辺都市部計	-	-	-	-	1	100.0	(注.2)	(注.2)
東京都心3区	物流施設計	-	-	-	-	1	100.0	(注.2)	(注.2)
総計	319	95.7	7,145	100.0	299	96.5	7,932	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6月1日付でランディック赤坂ビル及びランディック第3赤坂ビルを、平成18年9月1日付で赤坂協和ビルの譲渡をそれぞれ行いました。  
(注.4) ラウンドクロス蒲田は、平成18年9月1日付で蒲田グリーンビルの名称変更を行ったものです。また、ラウンドクロス川崎は、平成18年10月1日付でエクセレント川崎ビルの名称変更を行ったものです。  
(注.5) オリックス赤坂2丁目ビルは、平成18年8月31日現在で本投資法人の保有する信託受益権の準共有持分割合(40%)に基づき記載しております。

#### 4 その他資産の状況

平成18年8月31日現在、前記の「3 不動産等組入資産明細」以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

運用不動産に関し、第9期末以降平成18年10月24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
ピサイド木場 (東京都江東区)	空調設備改修 工事	自 平成18年10月 至 平成18年11月	23	—	—
ラウンドクロス赤坂見附 (東京都港区)	空調設備更新 工事	自 平成18年8月 至 平成18年9月	36	17	17

2 期中の資本的支出

運用不動産において、第9期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。第9期の資本的支出は650百万円であり、当期費用に区分された修繕費213百万円と併せ、864百万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)
ラウンドクロス赤坂見附 (東京都港区)	空調設備更新工事	自 平成18年8月 至 平成18年8月	17
名古屋伊藤忠ビル (愛知県名古屋市)	全館リニューアル工事	自 平成18年3月 至 平成18年8月	311
青山246ビル (東京都港区)	外装リニューアル工事	自 平成17年12月 至 平成18年3月	26
ラウンドクロス心斎橋 (大阪府大阪市)	共用部リニューアル工事	自 平成18年2月 至 平成18年8月	117
シーフォートスクエア/センタービルディング (東京都品川区)	レジシステム入れ替え工事	自 平成18年8月 至 平成18年8月	31
その他資本的支出			145
合計			650

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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
前期末積立金残高	544	738	836	870	747
当期積立額	296	355	248	344	362
当期積立金取崩額	102	256	215	467	210
次期繰越額	738	836	870	747	900

(注) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成18年8月31日現在415百万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8期	第9期
(a) 資産運用報酬	439	425
(b) 資産保管報酬	25	27
(c) 一般事務委託報酬	114	110
(d) 役員報酬	5	5
(e) 会計監査人報酬	9	10
(f) その他費用	72	86
合計	666	664

(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8期に45百万円、第9期に177百万円あり、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8期に61百万円、第9期に69百万円あります。

2 借入状況

平成18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	使途	摘要
短期借入金	株式会社静岡銀行	平成17年11月4日	1,000	1,000	変動金利 0.79182%	平成18年 11月6日	期日一 括返済	(注3)	無担保・無保証 ・非劣後
短期借入金 (注6)	住友信託銀行株式会社	平成18年3月1日	—	—	変動金利 0.54887% (注2)	平成18年 4月28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18年3月1日	—	—					
	農林中央金庫	平成18年3月1日	—	—					
	株式会社三井住友銀行	平成18年3月1日	—	—					
小計			—	—					
短期借入金 (注6)	住友信託銀行株式会社	平成18年4月27日	—	—	変動金利 0.50135% (注2)	平成18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18年4月27日	—	—					
	株式会社三井住友銀行	平成18年4月27日	—	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年4月27日	—	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年4月27日	—	—					
小計			—	—					
合計			1,000	1,000					
長期借入金 (タームローン)(注7)	住友信託銀行株式会社	平成14年3月20日	550	変動金利 —	変動金利 0.74727% (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
			6,250	固定金利 6,250					
	(計) 6,800	(計) 6,250							
	300	変動金利 —							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月20日	1,500	固定金利 1,500					
	(計) 1,800	(計) 1,500							
	800	変動金利 —							
	中央三井信託銀行株式会社	平成14年3月20日	4,000	固定金利 4,000					
	(計) 4,800	(計) 4,000							
	500	変動金利 —							
東京海上日動火災保険株式会社	平成14年3月20日	2,500	固定金利 2,500						
(計) 3,000	(計) 2,500								
500	変動金利 —								
農林中央金庫	平成14年3月20日	2,500	固定金利 2,500						
(計) 3,000	(計) 2,500								

区分	借入先	借入日	前期末残高	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (タムローン①) (注7)	株式会社損害保険ジャパン	平成14年3月20日	150	変動金利 -	変動金利 0.74727% (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
			750	固定金利 750					
			(計) 900	(計) 750					
	株式会社八十二銀行	平成14年3月20日	300	変動金利 -					
		(計) 300	(計) -						
株式会社千葉銀行	平成14年3月20日	200	変動金利 -						
		(計) 200	(計) -						
三井住友海上火災保険株式会社	平成14年3月20日	200	変動金利 -						
		(計) 200	(計) -						
小計			3,500	変動金利 -					
			17,500	固定金利 17,500					
			(計)21,000	(計) 17,500					
長期借入金 (タムローン②)	住友信託銀行株式会社	平成14年3月20日	3,500	3,500	変動金利 1.25818% (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	1,000					
	中央三井信託銀行株式会社	平成14年3月20日	3,500	3,500					
小計			8,000	8,000					
長期借入金 (タムローン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	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					
	株式会社りそな銀行	平成18年4月27日	-	2,300					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年4月27日	-	1,400					
	三井生命保険株式会社	平成18年4月27日	-	1,400					
	株式会社千葉銀行	平成18年4月27日	-	1,400					
	株式会社百五銀行	平成18年4月27日	-	1,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成18年4月27日	-	1,000					
太陽生命保険株式会社	平成18年4月27日	-	1,000						
小計			-	17,000					
長期借入金	全国共済農業協同組合連合会	平成17年9月29日	3,000	3,000	固定金利 1.39875%	平成24年 9月20日(注5)	期日一括返済(注5)	(注3)	無担保・無保証 ・非劣後
		平成18年4月27日	-	7,000	固定金利 2.19625%	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			55,650	76,150					

(注1) 平均利率は、期末残高による加重平均利率(年率)を記載しております。  
(注2) 短期借入金及び長期借入金(タムローン①、タムローン②、タムローン③、タムローン④及びタムローン⑤)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	25,500	-	8,650	15,000	17,000

(注6) 短期借入金6,000百万円、及び4,000百万円は、それぞれ平成18年4月28日、平成18年6月20日に全額返済しております。  
(注7) 長期借入金(タムローン①)のうち、3,500百万円を平成18年6月20日に返済しております。

### 3 投資法人債

該当事項はありません。

### 期中の売買状況

#### 1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
ラウンドクロス蒲田	平成18年3月1日	5,640	-	-	-	-
ラウンドクロス新宿	平成18年4月28日	8,020	-	-	-	-
シーフォートスクエア/センタービルディング	平成18年4月28日	9,000	-	-	-	-
越谷ロジスティックセンター	平成18年4月28日	4,000	-	-	-	-
ランディック赤坂ビル	-	-	平成18年6月1日	12,950	11,788	860
ランディック第3赤坂ビル	-	-	平成18年6月1日	850	729	101
オリックス赤坂2丁目ビル	平成18年6月26日	8,744	-	-	-	-
合計	-	35,404	-	13,800	12,517	962

(注1) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該運用不動産等の取得または譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています(以下同じ)。  
(注2) シーフォートスクエア/センタービルディングは、信託受益権の準共有持分割合(50%)に基づく金額です。  
(注3) オリックス赤坂2丁目ビルは、信託受益権の準共有持分割合(40%)に基づく金額です。  
(注4) ラウンドクロス蒲田は、平成18年9月1日付で蒲田グリーンビルの名称変更を行ったものです。

#### 2 その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

### 3 特定資産の価格等の調査

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 調査価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	特定資産の 調査価額 (百万円)
不動産	ラウンドクロス蒲田	平成18年3月1日	5,640	5,412	—	—	—
不動産信託受益権	ラウンドクロス新宿	平成18年4月28日	8,020	9,097	—	—	—
不動産信託受益権	シーフォートスクエア/センタービルディング	平成18年4月28日	9,000	8,650	—	—	—
不動産	越谷ロジスティックセンター	平成18年4月28日	4,000	3,870	—	—	—
不動産	ランディック赤坂ビル	—	—	—	平成18年6月1日	12,950	11,450
不動産	ランディック第3赤坂ビル	—	—	—	平成18年6月1日	850	585
不動産信託受益権	オリックス赤坂2丁目ビル	平成18年6月26日	8,744	7,960	—	—	—
合 計		—	35,404	34,989	—	13,800	12,035

(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」に基づき行っています。また、上記記載の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告を受領しています。  
 (注.2) シーフォートスクエア/センタービルディングは、信託受益権の準共有持分(50%)に基づく価格です。  
 (注.3) オリックス赤坂2丁目ビルは、信託受益権の準共有持分割合(40%)に基づく金額です。  
 (注.4) ラウンドクロス蒲田は、平成18年9月1日付で蒲田グリーンビルの名称変更を行ったものです。

### 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	35,404	13,800
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 29,764 (84.1%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 — (—)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
オリックス株式会社	13,000 (36.7%)	— (—)
オリックス・リアルエステート株式会社	16,764 (47.4%)	— (—)
合 計	29,764 (84.1%)	— (—)

(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(111百万円)は含まれておりません。

(2) 支払手数料等の金額 平成18年3月1日から平成18年8月31日まで

区 分	支払手数料等総額		利害関係人等及び主要株主との取引内訳(注.1)	
	A (百万円)	支払先	支払額 B (百万円)	割合 B/A
不動産売買媒介手数料	376	オリックス・リアルエステート株式会社	207	55.0%
		オリックス株式会社	1	0.2%
建物管理委託報酬	637	オリックス・ファシリティーズ株式会社	98	15.5%
		株式会社シーフォートコミュニティ	39	6.3%
不動産管理委託報酬(注.2)	210	オリックス日本地所株式会社	5	2.8%

(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施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等、並びに投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に規定される投資信託委託業者の主要株主をいい、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・リアルエステート株式会社、オリックス・ファシリティーズ株式会社、オリックス日本地所株式会社、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。  
 オリックス株式会社 2百万円 オリックス・ファシリティーズ株式会社 12百万円  
 オリックス・インテリア株式会社 15百万円 天王洲エアサービス株式会社 80百万円(水道光熱費)

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

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

## 経理の状況

### 1 資産、負債、元本及び損益の状況等

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。

なお、本投資法人の前期(平成17年9月1日から平成18年2月28日まで)に係る「貸借対照表」、「損益計算書」及び「金銭の分配に係る計算書」につきましては、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」(平成12年総理府令第134号)の規定により、当期(平成18年3月1日から平成18年8月31日まで)に係る「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」につきましては、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年4月20日内閣府令第47号)に基づいて作成しております。

### 2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## その他

### 1 お知らせ

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18年8月31日現在)		前期(ご参考)(平成18年2月28日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比
(資産の部)		%		%
<b>I 流動資産</b>				
現金及び預金 ※1	16,889		17,116	
信託現金及び信託預金	75		219	
営業未収入金	374		319	
未収消費税等	618		—	
前払費用	69		72	
繰延税金資産	1		1	
その他の流動資産	85		35	
流動資産合計	18,113	8.4	17,766	9.2
<b>II 固定資産</b>				
1. 有形固定資産				
建物 ※1	60,275		48,848	
減価償却累計額	3,700	56,575	3,152	45,696
建物附属設備 ※1	20,829		17,394	
減価償却累計額	4,051	16,778	3,447	13,947
構築物 ※1	753		515	
減価償却累計額	92	661	74	441
機械及び装置	1,361		1,214	
減価償却累計額	263	1,097	223	990
工具器具及び備品	154		124	
減価償却累計額	32	122	27	97
土地 ※1		112,591		103,433
建設仮勘定	222		1,146	
信託建物	1,995		3,215	
減価償却累計額	8	1,986	24	3,191
信託建物附属設備	692		833	
減価償却累計額	10	681	22	810
信託構築物	16		63	
減価償却累計額	0	16	1	61
信託機械及び装置	82		36	
減価償却累計額	1	81	0	35
信託土地		6,020		4,926
信託建設仮勘定	1		2	
有形固定資産合計	196,836	90.9	174,782	90.1
2. 無形固定資産				
借地権 ※1	842		842	
ソフトウェア	2		—	
その他の無形固定資産	0		0	
無形固定資産合計	845	0.4	843	0.4
3. 投資その他の資産				
修繕積立金	415		349	
差入敷金保証金	77		17	
長期前払費用	170		139	
投資その他の資産合計	662	0.3	507	0.3
固定資産合計	198,344	91.6	176,132	90.8
資産合計	216,458	100.0	193,898	100.0

(単位：百万円)

科目	期別 当期(平成18年8月31日現在)		前期(ご参考)(平成18年2月28日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比
(負債の部)		%		%
<b>I 流動負債</b>				
営業未払金	1,089		801	
短期借入金	1,000		1,000	
1年以内返済予定長期借入金 ※1	25,500		—	
未払金	396		391	
未払費用	239		137	
未払法人税等	0		2	
未払消費税等	—		252	
前受金	1,227		1,061	
その他の流動負債	458		144	
流動負債合計	29,911	13.8	3,792	2.0
<b>II 固定負債</b>				
長期借入金 ※1	50,650		55,650	
預り敷金保証金	11,371		10,152	
固定負債合計	62,021	28.7	65,802	33.9
負債合計	91,933	42.5	69,595	35.9
(純資産の部) ※5				
<b>I 投資主資本</b>				
1. 出資総額	120,860	55.8	—	—
2. 剰余金				
当期末処分利益	3,664		—	
投資主資本合計	124,525	57.5	—	—
純資産合計	124,525	57.5	—	—
負債・純資産合計	216,458	100.0	—	—
(出資の部) ※5				
<b>I 出資総額</b> ※3				
出資総額	—	—	120,860	62.3
<b>II 剰余金</b>				
当期末処分利益	—		3,442	
剰余金合計	—	—	3,442	1.8
出資合計	—	—	124,302	64.1
負債・出資合計	—	—	193,898	100.0



## 損益計算書

(単位：百万円)

科目	期別			期別		
	当期 (自平成18年3月1日 至平成18年8月31日)			前期(ご参考) (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)		
	金額	百分比	金額	金額	百分比	
1. 営業収益						
賃貸事業収入 ※1	6,849		6,211			
その他賃貸事業収入 ※1	1,083		934			
不動産等売却益 ※2	962	8,894	984	8,130	100.0	
2. 営業費用						
賃貸事業費用 ※1	3,958		3,448			
資産運用報酬	425		439			
資産保管報酬	27		25			
一般事務委託報酬	110		114			
役員報酬	5		5			
会計監査人報酬	10		9			
その他の営業費用	86	4,623	72	4,114	50.6	
営業利益		4,271		4,016	49.4	
3. 営業外収益						
受取利息	5		1			
未払分配金戻入	3		9			
消費税等還付加算金	—	9	8	19	0.2	
4. 営業外費用						
支払利息	538		397			
新投資口発行費	—		100			
その他の営業外費用	75	614	91	590	7.2	
経常利益		3,666		3,445	42.4	
税引前当期純利益		3,666		3,445	42.4	
法人税、住民税及び事業税	0		2			
法人税等調整額	0	1	△0	2	0.0	
当期純利益		3,664		3,442	42.4	
前期繰越利益		0		0		
当期末処分利益		3,664		3,442		

## 投資主資本等変動計算書

(単位：百万円)

当期 (自平成18年3月1日 至平成18年8月31日)	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	
前期末残高	120,860	3,442	124,302	124,302
当期変動額				
剰余金の分配	—	△3,442	△3,442	△3,442
当期純利益	—	3,664	3,664	3,664
当期変動額合計	—	222	222	222
当期末残高 ※	120,860	3,664	124,525	124,525

(注) 当期より、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年4月20日内閣府令第47号)に基づき、「投資主資本等変動計算書」を作成しております。

## 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 当期 (自平成18年3月1日 至 平成18年8月31日)	前期(ご参考) (自平成17年9月1日 至 平成18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(信託財産を含む)定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。 建物 34~50年 建物附属設備 6~18年 構築物 10~20年 機械及び装置 15~18年 (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(信託財産を含む)同左       (2)長期前払費用同左
2. 繰延資産の処理方法	—	新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。
3. 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139百万円です。	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26百万円です。
4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地、信託建設仮勘定	同左
5. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	同左

## 〔会計方針の変更に関する注記〕

	当期 (自平成18年3月1日 至 平成18年8月31日)	前期(ご参考) (自平成17年9月1日 至 平成18年2月28日)
1. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準	当期より、「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。 なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は124,525百万円であります。	—
2. 固定資産の減損に係る会計基準	—	「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)に基づき当期より固定資産の減損会計を適用しております。 なお、これによる損益への影響はございません。

## 〔貸借対照表に関する注記〕

	当期 (平成18年8月31日現在)	前期(ご参考) (平成18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>6,434</td></tr> <tr><td>建物</td><td>34,169</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>9,802</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>331</td></tr> <tr><td>土地</td><td>61,885</td></tr> <tr><td>借地権</td><td>842</td></tr> <tr><td>(合計)</td><td>113,465</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>25,500</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	6,434	建物	34,169	建物附属設備	9,802	構築物	331	土地	61,885	借地権	842	(合計)	113,465	(担保付債務)		1年以内返済予定長期借入金	25,500	長期借入金	8,650	<table border="1"> <tr><td>(担保資産)</td><td></td></tr> <tr><td>現金及び預金</td><td>6,817</td></tr> <tr><td>建物</td><td>35,198</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>10,262</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>336</td></tr> <tr><td>土地</td><td>73,429</td></tr> <tr><td>借地権</td><td>842</td></tr> <tr><td>(合計)</td><td>126,886</td></tr> <tr><td>(担保付債務)</td><td></td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>37,650</td></tr> </table>	(担保資産)		現金及び預金	6,817	建物	35,198	建物附属設備	10,262	構築物	336	土地	73,429	借地権	842	(合計)	126,886	(担保付債務)		長期借入金	37,650
(担保資産)																																												
現金及び預金	6,434																																											
建物	34,169																																											
建物附属設備	9,802																																											
構築物	331																																											
土地	61,885																																											
借地権	842																																											
(合計)	113,465																																											
(担保付債務)																																												
1年以内返済予定長期借入金	25,500																																											
長期借入金	8,650																																											
(担保資産)																																												
現金及び預金	6,817																																											
建物	35,198																																											
建物附属設備	10,262																																											
構築物	336																																											
土地	73,429																																											
借地権	842																																											
(合計)	126,886																																											
(担保付債務)																																												
長期借入金	37,650																																											
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>30,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>借入未実行残高</td><td>30,000</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	—	借入未実行残高	30,000	<table border="1"> <tr><td>コミットメントライン契約の総額</td><td>20,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>借入未実行残高</td><td>20,000</td></tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	20,000	借入実行残高	—	借入未実行残高	20,000																														
コミットメントライン契約の総額	30,000																																											
借入実行残高	—																																											
借入未実行残高	30,000																																											
コミットメントライン契約の総額	20,000																																											
借入実行残高	—																																											
借入未実行残高	20,000																																											
3 当期に係る注記は、「投資主資本等変動計算書に関する注記」として記載しております。	—	※3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 225,372口																																										
4 当期に係る注記は、「1口当たり情報に関する注記」として記載しております。	—	4 投資口1口当たりの純資産額 551,545円																																										
※5 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	※5 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 同左																																										

## 〔損益計算書に関する注記〕

当 期 (自平成18年3月1日 至平成18年8月31日)		前 期 (ご参考) (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳			
(単位：百万円)		(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)	5,894	(賃料)	5,295
(共益費)	954	(共益費)	915
6,849		6,211	
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
(駐車場使用料)	180	(駐車場使用料)	160
(解約違約金)	14	(その他営業収入)	773
(その他営業収入)	888	934	
1,083		7,145	
不動産賃貸事業収益合計	7,932	不動産賃貸事業収益合計	7,145
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)	928	(管理業務費)	833
(水道光熱費)	738	(水道光熱費)	644
(公租公課)	563	(公租公課)	498
(損害保険料)	23	(損害保険料)	27
(修繕費)	213	(修繕費)	125
(減価償却費)	1,352	(減価償却費)	1,185
(その他賃貸事業費用)	137	(その他賃貸事業費用)	131
3,958		3,448	
不動産賃貸事業費用合計	3,958	不動産賃貸事業費用合計	3,448
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,973	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,697
※2 不動産等売買損益の内訳			
(単位：百万円)		(単位：百万円)	
1) ランディック赤坂ビル		1) センターまちや	
不動産等売却収入	12,950	不動産等売却収入	324
不動産等売却原価	11,825	不動産等売却原価	599
その他売却費用	264	その他売却費用	11
不動産等売却益	860	不動産等売却損	286
2) ランディック第3赤坂ビル		2) アセンド神田	
不動産等売却収入	850	不動産等売却収入	677
不動産等売却原価	730	不動産等売却原価	694
その他売却費用	17	その他売却費用	8
不動産等売却益	101	不動産等売却損	26
		3) オー・エックス水戸ビル	
		不動産等売却収入	396
		不動産等売却原価	492
		その他売却費用	13
		不動産等売却損	110
		4) オー・エックス亀戸ビル	
		不動産等売却収入	484
		不動産等売却原価	419
		その他売却費用	15
		不動産等売却益	48
		5) オー・エックス芭蕉の辻ビル	
		不動産等売却収入	806
		不動産等売却原価	872
		その他売却費用	25
		不動産等売却損	91
		6) オー・エックス大津ビル	
		不動産等売却収入	230
		不動産等売却原価	178
		その他売却費用	8
		不動産等売却益	42
		7) 早稲田駅前ビル	
		不動産等売却収入	1,548
		不動産等売却原価	1,601
		その他売却費用	48
		不動産等売却損	101
		8) 芝イーストビル	
		不動産等売却収入	712
		不動産等売却原価	697
		その他売却費用	23
		不動産等売却損	8
		9) サニービル	
		不動産等売却収入	7,183
		不動産等売却原価	5,504
		その他売却費用	159
		不動産等売却益	1,518

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当 期 (自平成18年3月1日 至平成18年8月31日)		前 期 (ご参考) (自平成17年9月1日 至平成18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	2,000,000口		
発行済投資口数	225,372口		

## 〔税効果会計に関する注記〕

当 期 (平成18年8月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成18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)		(単位：百万円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業所税損金不算入額	1	未払事業所税損金不算入額	1
その他	0	その他	0
繰延税金資産合計	1	繰延税金資産合計	1
繰延税金資産の純額	1	繰延税金資産の純額	1
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：%)		(単位：%)	
法定実効税率	39.39	法定実効税率	40.44
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△ 39.38	支払分配金の損金算入額	△ 40.41
その他	0.02	その他	0.05
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	0.08

## 〔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18年3月1日 至平成18年8月31日)		前 期 (ご参考) (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)	
該当事項はありません。			

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

当 期 (自平成18年3月1日 至平成18年8月31日)		前 期 (ご参考) (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)	
1口当たり純資産額	552,533円	1口当たり純資産額	551,545円
1口当たり当期純利益	16,261円	1口当たり当期純利益	15,568円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。		同左	
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。			

(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18年3月1日 至平成18年8月31日)		前 期 (ご参考) (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)	
当期純利益(百万円)	3,664		3,442
期中平均投資口数(口)	225,372		221,118

## 金銭の分配に係る計算書

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

当期 (自平成18年3月1日 至平成18年8月31日)	前期 (ご参考) (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)
<p>資産の譲渡について</p> <p>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。</p> <p>〔赤坂協和ビル〕</p> <p>譲渡価格(注) 2,500百万円</p> <p>資産の種類 不動産(所有権)</p> <p>契約日 平成18年6月8日</p> <p>引渡日 平成18年9月1日</p> <p>譲渡先 株式会社荒井商店</p> <p>損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約238百万円を計上する予定です。</p> <p>(注) 譲渡価格は、いずれも諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書に記載された売買金額)を記載しております。</p>	<p>資産の譲渡について</p> <p>平成18年3月27日に開催の役員会において、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の譲渡を決議しました。</p> <p>〔ランディック赤坂ビル/ランディック第3赤坂ビル〕</p> <p>譲渡価格(注) 13,800百万円</p> <p>資産の種類 不動産(所有権)</p> <p>契約日 平成18年3月27日</p> <p>引渡日 平成18年6月1日</p> <p>譲渡先 株式会社スルガコーポレーション</p> <p>損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約902百万円を計上する予定です。</p> <p>(注) 譲渡価格は、いずれも諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書に記載された売買金額)を記載しております。</p>

科目	期別	当期	前期 (ご参考)
		(自平成18年3月1日 至平成18年8月31日)	(自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)
		(単位:円)	(単位:円)
I 当期末処分利益		3,664,968,504	3,442,415,412
II 分配金の額		3,664,774,092	3,442,331,928
		(投資口1口当たりの分配金の額)	(16,261)
III 次期繰越利益		194,412	83,484
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしております。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期は配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)を超えない額で発行済投資口数225,372口の整数倍数の最大値となる3,664,774,092円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>	<p>同左</p> <p>かかる方針をふまえ、当期は配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)を超えない額で発行済投資口数225,372口の整数倍数の最大値となる3,442,331,928円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>

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 18 年 10 月 19 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 羽 太 典 明

業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公 認 会 計 士 浜 崎 浩 三

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 18 年 3 月 1 日から平成 18 年 8 月 31 日までの第 9 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

1. 注記表の「会計方針の変更に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は当営業期間より貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準が適用されることとなるため、この会計基準により計算書類、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を作成している。
2. 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、投資法人は資産の譲渡を行っている。

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18年3月1日 至平成18年8月31日)	前 期 (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)
	金 額	金 額
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	3,666	3,445
減価償却費	1,352	1,185
長期前払費用償却費	34	36
新投資口発行費	—	100
受取利息	△ 5	△ 1
支払利息	538	397
固定資産除却損	107	87
営業未収入金の増加・減少額	△ 54	△ 49
未収消費税等の増加・減少額	△ 618	568
未払消費税等の増加・減少額	△ 252	252
前払費用の増加・減少額	2	9
長期前払費用の支払額	△ 65	—
有形固定資産の売却による減少額	12,517	10,991
無形固定資産の売却による減少額	—	42
営業未払金の増加・減少額	146	△ 68
未払金の増加・減少額	0	30
前受金の増加・減少額	165	△ 32
その他	84	△ 16
小 計	17,620	16,979
利息の受取額	2	1
利息の支払額	△ 437	△ 450
法人税等の支払額	△ 3	△ 1
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,182	16,528
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△ 27,107	△ 1,360
信託有形固定資産の取得による支出	△ 8,794	△ 9,078
預り敷金保証金の収入	2,337	447
預り敷金保証金の支出	△ 947	△ 1,361
差入敷金保証金の支出	△ 59	—
修繕積立金の支出	△ 45	△ 32
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 34,616	△ 11,386
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の借入による収入	10,000	1,000
短期借入金の返済による支出	△ 10,000	△ 27,900
長期借入金の借入による収入	24,000	3,000
長期借入金の返済による支出	△ 3,500	△ 13,900
配当金の支払額	△ 3,437	△ 2,890
新投資口発行による収入	—	35,039
新投資口発行費の支出	—	△ 98
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,062	△ 5,749
<b>IV 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	△ 371	△ 607
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>	17,336	17,944
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※</b>	16,965	17,336

(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）

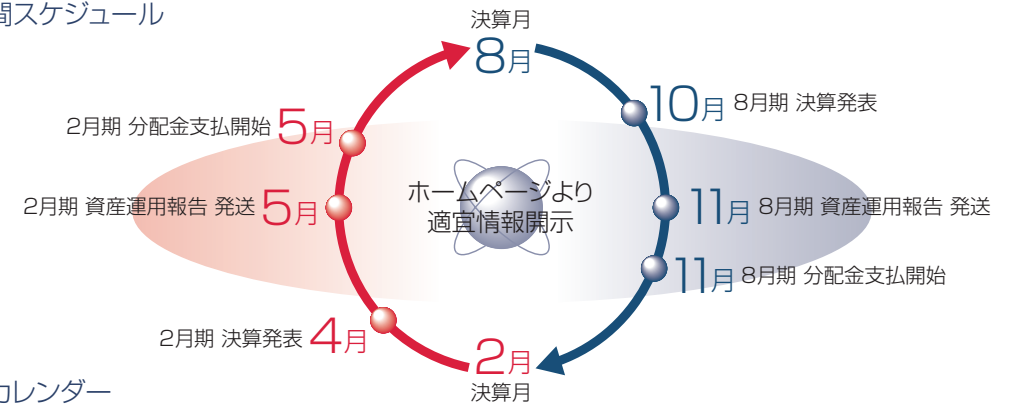
項目	期別 当期 (自平成18年3月1日 至平成18年8月31日)	前期 (自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

## 〔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18年3月1日 至平成18年8月31日)	前期 (自平成17年9月1日 至平成18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18年8月31日現在) (単位：百万円)	(平成18年2月28日現在) (単位：百万円)
	現金及び預金 16,889	現金及び預金 17,116
	信託現金及び信託預金 75	信託現金及び信託預金 219
	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 —	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 —
	現金及び現金同等物 16,965	現金及び現金同等物 17,336

## IRカレンダー

## 年間スケジュール



## IRカレンダー

平成18年10月24日 第9期 決算短信公表	平成19年4月中旬 第10期 決算短信公表
平成18年10月25日 第9期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)	平成19年4月中旬 第10期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)
	平成19年10月中旬 第11期 決算短信公表
	平成19年10月中旬 第11期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)

## 投資主インフォメーション

## オリックス不動産投資法人の投資証券(銘柄コード:8954)について

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

## 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、平成18年11月29日までは三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へ、平成18年11月30日以降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「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、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け取り下さい。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は、平成18年11月29日までは三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へ、平成18年11月30日以降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

ホームページアドレス <http://www.orixjreit.com>

オリックス不動産投資法人のホームページでは投資方針など基本的な仕組みの他に

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

# オリックス不動産投資法人

## ORIX JREIT Inc.

### ■ 投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日	
投資主総会	2年に1回以上開催	
同議決権行使投資主確定日	規約第9条に定める日	
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)	
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8954)	
公告掲載新聞	日本経済新聞	
投資主名簿等管理人	[取扱い期間:平成18年11月29日まで] 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社	[取扱い期間:平成18年11月30日以降] 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	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-232-711	〒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	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店	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	