

The logo for ORIX JREIT Inc. features the company name in a clean, white, sans-serif font. Above the text is a thick red horizontal bar. The background of the entire page is a photograph of modern skyscrapers at night, with their windows glowing and reflecting the city lights.

# ORIX JREIT Inc.

オリックス不動産投資法人

---

第13期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日

---

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13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、昨年10月の新投資口発行によって得た資金を活用し、オリックス水道橋ビル、エス・ティー・ワールドビル、戸田パークロジスティックセンターおよびオリックス品川ビルの4物件(取得価格合計31,300百万円)を取得し、資産規模の拡大に取り組みました。また、資産の取得という外部成長だけでなく、賃料の増額改定による内部成長が順調に進んだ結果、当期は、営業収益10,052百万円、営業利益4,713百万円、当期純利益3,818百万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15,174円となりました。

さらに当期は、物件の入れ替えによるポートフォリオの質の向上、安定性・健全性の高い財務運営の実践等が評価され、スタンダード&プアーズ(S&P)および格付投資情報センター(R&I)より取得している格付けの方向性(アウトルック)が、それぞれ「安定的」から「ポジティブ」に引き上げられました。

また、第14期に入り、平成20年9月に、ラウンドクロス心斎橋(譲渡価格14,500百万円)を譲渡し、オリックス名古屋錦ビルおよび市川ロジスティクスセンター(取得価格合計20,800百万円)を取得いたしました。第13期と合わせ、これら6物件の取得(取得価格合計52,100百万円)、そして1物件の譲渡により、第13期決算発表日(平成20年10月16日)現在、本投資法人のポートフォリオは48物件、取得価格合計269,596百万円となりました。

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

小野 義夫

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物流施設、商業施設、ホテルなど  
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
● トップインタビュー	4
● 外部成長への取り組み	8
● 財務の状況	11
● 運用成績	12
● ポートフォリオの概要	14
● ポートフォリオマップ	16
● 物件概要	18
● 投資口の状況	25
● 投資法人の仕組み	26
● 資産運用会社の紹介	26

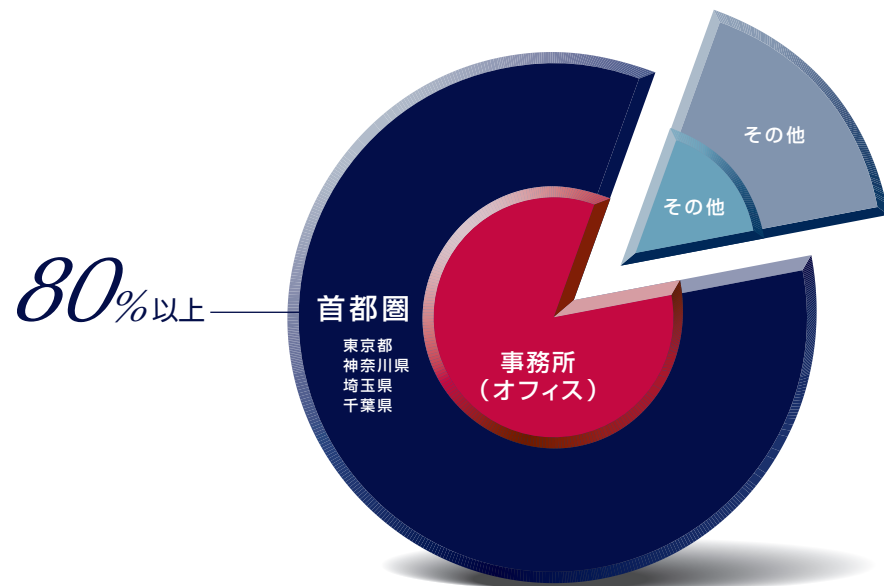
### II 資産運用報告

● 資産運用の概要	27
● 投資法人の概況	34
● 投資法人の運用資産の状況	35
● 保有不動産の資本的支出	40
● 費用・負債の状況	41
● 期中の売買状況	43
● 経理の状況	44
● その他	45

III 貸借対照表	46
IV 損益計算書	48
V 投資主資本等変動計算書	49
VI 注記表	50
VII 金銭の分配に係る計算書	56
VIII 会計監査人の監査報告書	57
IX キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	58
X その他	60

## 『首都圏』『オフィス』を中核とする総合型REIT

本投資法人は、様々なリスクを軽減し、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」「資産の入れ替え」の4つの観点より投資を行っております。



### 1 用途分散

事務所(オフィス)を用途とする不動産へ概ね80%以上(取得価格ベース)を目的として投資を行います。また、物流施設・商業施設・ホテル・それ以外の用途の不動産にも投資を行い、用途分散によるリスク低減を図った総合型ポートフォリオを構築することを目指します。ただし、投資対象は、主たる用途が居住以外の用に供されるものに限ります(平成20年5月29日時点で保有しているものを除く。)

### 2 地域分散

首都圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)への投資比率を概ね80%以上(取得価格ベース)を目的として投資を行います。首都圏以外のその他地域については、収益性向上を企図し、一定の限度内で投資を検討します。

### 3 物件規模

事務所(オフィス)については、原則として、中規模\*以上の物件を中心に投資を行いつつ、個々の物件への集中リスクを低減することを目指します。なお、首都圏の事務所(オフィス)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。

\* 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。

### 4 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、機動的に物件の取得・保有・売却を行うことを目指します。

## 新規物件の取得、格付けの方向性の引き上げにより経営基盤を強化

第13期は、新築・築浅物件の取得によりポートフォリオの質のさらなる向上を図るとともに、賃料の増額改定による内部成長に注力しました。また、格付けの方向性(アウトルック)が「安定的」から「ポジティブ」に引き上げられました。

トピックス	平成20年	3月28日	オリックス水道橋ビル(取得価格3,000百万円)、 エス・ティー・ワールドビル(取得価格3,500百万円)、 戸田パークロジスティックセンター(取得価格9,600百万円)を取得
		5月29日	投資主総会を実施し、規約の一部変更および役員選任案を決議
		6月13日	株式会社格付投資情報センター(R&I)による格付けの方向性の引き上げ 格付け 発行体格付け:A+ 方向性 安定的からポジティブに変更
		6月27日	オリックス品川ビルを取得(取得価格15,200百万円)
		8月8日	スタンダード&プアーズ(S&P)によるアウトルックの引き上げ 格付け 長期会社格付け:A-/短期会社格付け:A-2 アウトルック 安定的からポジティブに変更
		9月25日	ラウンドクロス心斎橋を譲渡(譲渡価格14,500百万円)
		9月29日	オリックス名古屋錦ビル(取得価格12,500百万円)、 市川ロジスティクスセンター(取得価格8,300百万円)を取得

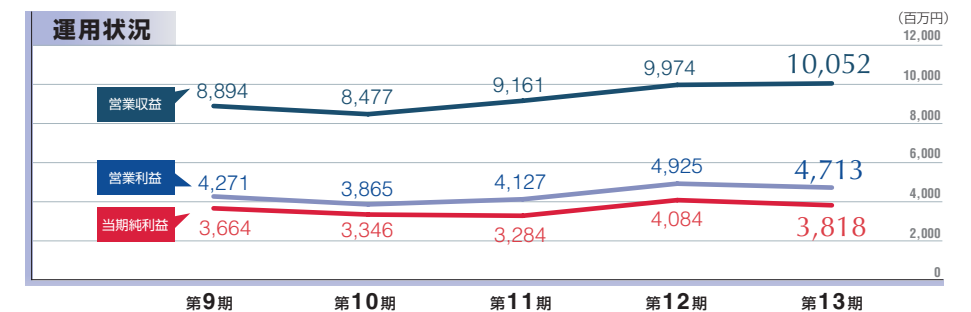
### 第13期実績

1口当たり分配金		10,052 百万円	
営業収益	10,052	百万円	
営業利益	4,713	百万円	
当期純利益	3,818	百万円	
総資産額	280,410	百万円	
純資産額	141,632	百万円	
1口当たり純資産額	562,878	円	

15,174円

■ 分配金総額 3,818百万円  
■ 発行済投資口数 251,622口

### 最近5期の業績推移





## TOP INTERVIEW



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

J-REITの誕生から7年余り。これまで順調に拡大してきたJ-REIT業界を取り巻く環境は、米国発のサブプライムローン問題による信用収縮、それに伴う資金調達環境の変化、不動産市況に減速感が見え始めたこと等により大きな節目を迎えています。しかし、このような環境の中、オリックス不動産投資法人(OJR)の業績は当期も堅調に推移しております。OJRの強みについて、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代表取締役社長 佐藤光男より、ご説明いたします。

**Q** 事業環境が大きく変化しているにもかかわらず、OJRは当期も業績が順調ですが、OJRの強みとは何でしょうか？

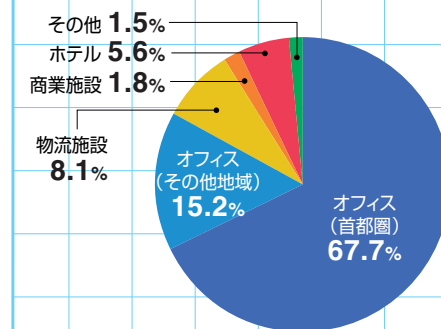
**Answer**

私たちの一番の強みは、ポートフォリオの質の高さです。エリア、用途、スペック、立地の4つの視点からポートフォリオの質の高さについて具体的に説明したいと思います。

まず、エリアと用途についてですが、ポートフォリオの約7割を首都圏のオフィスが占めています(DATA 1)。オフィス空室率がやや上昇しており、不動産市況の悪化が懸念されていますが、首都圏については、新築オフィスの供給が限定的であり、その他の地方都市と比較して底堅い需要が見込まれます。つまり、安定した稼働が期待できる首都圏のオフィスがポートフォリオの大半を占めているということです。

## PERFORMANCE DATA 1

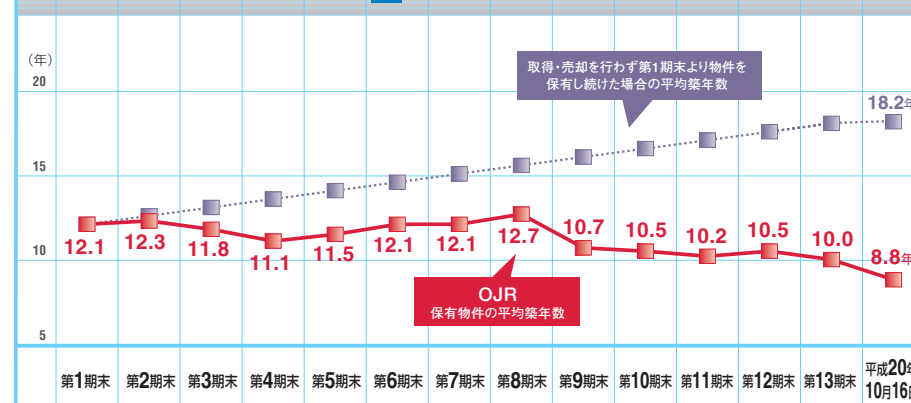
用途区分



**DATA 1 3 共通** (注. 1) 上記円グラフは、平成20年10月16日現在の運用不動産のポートフォリオの状況です。  
(注. 2) 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2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. 3) 上記の「取得価格」は、売買契約書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。

次は、スペックについてですが、これはOJRの平均築年数で説明できます。第1期末のポートフォリオの平均築年数が12.1年であったのに対して、第13期決算発表日(平成20年10月16日)現在では8.8年と、大幅な若返りを図ることができています(DATA 2)。これは、築年数が経過した物件を売却する一方で、オリックスシナジーを活用し、新築・築浅物件を中心に取得を進めてきた結果です。この8.8年という平均築年数の若さは、オフィス中心のJ-REITの中でもトップレベルであり、OJRが、顧客満足度の高い新築・築浅物件を多数保有している希少なJ-REITであること

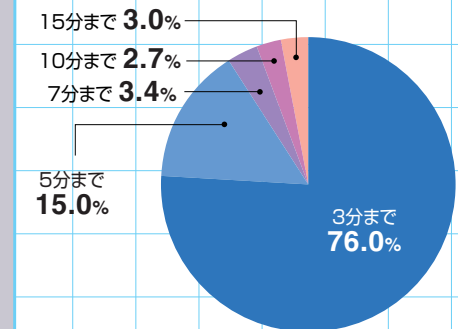
## PERFORMANCE DATA 2 平均築年数の比較



(注)「OJR保有物件の平均築年数」は、各時点における取得価格で加重平均した築年数であり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

## PERFORMANCE DATA 3

オフィスの最寄駅からの徒歩所要時間による区分



がお分かりいただけると思います。

最後は、立地についてです。OJRが保有するオフィスについては、約8割が最寄駅から徒歩3分以内という非常に良い立地にあります(DATA 3)。テナントがオフィスを選ぶ際に、駅からの近さは重要な要素の一つになりますので、このような立地の良さは、テナント誘致の際に大きな力を発揮します。

このような質の高いポートフォリオを構築しているため、運用成績は堅調に推移しています。都心5区のオフィスの稼働率について、マーケット平均とOJRを比較してみると、OJRのオフィス



I 投資法人の概要  
TOP INTERVIEW

がマーケット平均よりも高い稼働率で推移していることがわかります (DATA 4)。また、ポートフォリオ全体の稼働率についても、OJRは上場以来常に92%以上という高い水準を維持しています。

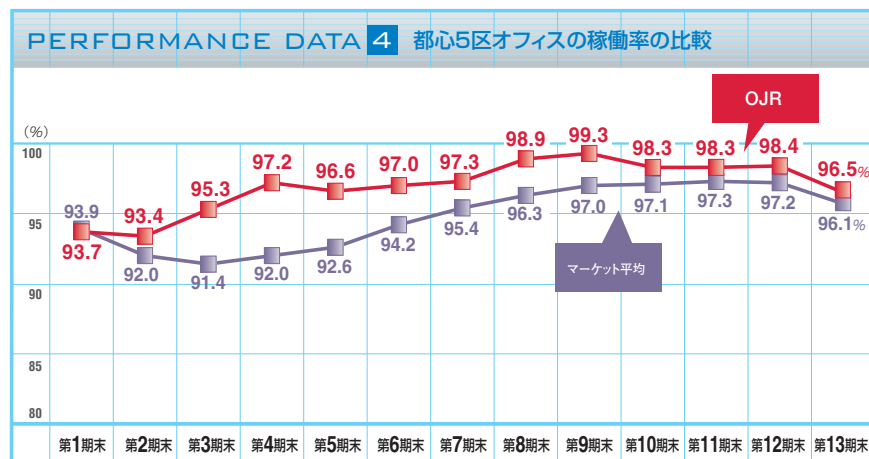
さらに、ポートフォリオの収益性も着実に向上しています (DATA 5)。全体平均よりも低い利回りの物件を取得しているにもかかわらず、ポートフォリオ全体のNOI利回りが第9期と比較して上昇しているのは、既存物件だけでなく、新規取得物件についても賃料増額改定を進め、内部成長を図ることができているからです。特に第6期末より継続保有している31物件については、内部成長が顕著であり、第9期末と比較して賃貸NOI利回りが0.6%上昇しました。

OJRの強みはポートフォリオの質の高さにあると冒頭申し上げました。現在のポートフォリオの姿は、オリックスグループという強力な物件取得パイプラインを活用し、成長性・安定性の高い首都圏オフィスや新築・築浅物件を取得することによって、資産規模拡大による外部成長に取り組んできた結果です。すなわち、OJRの強みは、質の高いポートフォリオを構築できる外部成長力にあると言い換えることができると思います。さら

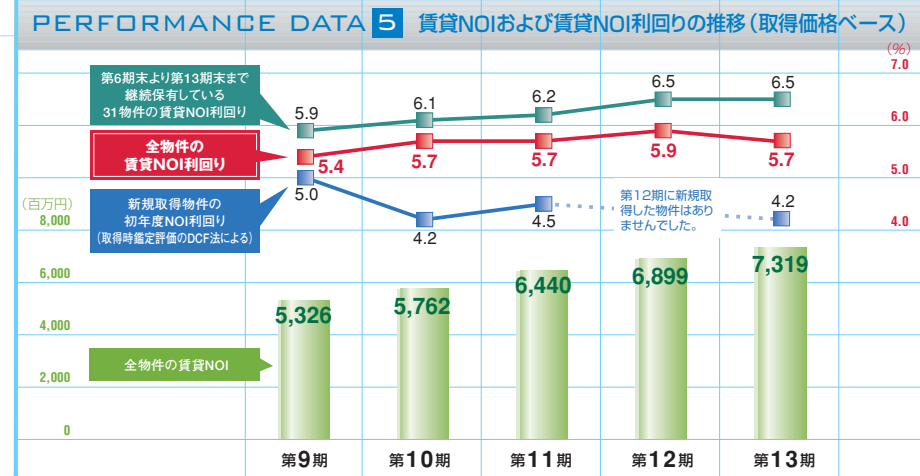
に、外部成長だけでなく、ポートフォリオの競争力・優位性を活かし、内部成長を着実に進めることができる不動産の運営能力があるからこそ、堅調な業績を維持できているのです。現在、不動産マーケットの潮目が変わりつつあります。しかし、外部成長と内部成長の両面から堅実に資産運用を行うことができるOJRの総合力を活かし、これからも投資主の皆様のご期待に沿えるよう努力してまいります。

**Q 金融機関の不動産業界に対する融資姿勢が変化しているようですが、OJRの資金調達環境にも変化があるのでしょうか？**

**Answer**  
景気動向等によって金融機関の融資姿勢は変化するものです。OJRについては、資金調達環境の変化に対応できるように、資金調達の安定化や健全化を推進しています。当期は新たに日本政策投資銀行との取引を開始し、資金調達先の拡大を図ることができました。また、スタンダード&プアーズ(S&P、長期会社格付け:A-/短期会社格付け:A-2)、そして格付投資情報センター(R&I、発行体格付け:A+)の両格付機関が格付けの見直しを行った結果、格付けの上方修正に



(注. 1) 都心5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を意味します。  
(注. 2) 「マーケット平均」の稼働率は、三鬼商事株式会社が発表している「地域別オフィスデータ」の数値を基に記載しています。  
(注. 3) 「OJR」の稼働率は、OJRの運用不動産のうち、都心5区オフィスの稼働率を、各期末時点における総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の割合を記載したものです。



(注. 1) 「賃貸NOI」は、各期の賃貸事業損益に減価償却費を加算して算出してあります。  
(注. 2) 「賃貸NOI利回り」は、各物件の賃貸NOIをそれぞれの取得価格で除し、対象物件の取得価格に応じて加重平均した数値を日割り計算により年換算して示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。なお、全物件の取得価格総額は262,396百万円、第6期末から第13期末まで継続して保有している31物件の取得価格総額は117,766百万円です。  
(注. 3) 「新規取得物件の初年度NOI利回り」は、各物件の取得時の鑑定評価書に記載されたDCF法の初年度の運営純収益(NOI)をそれぞれの取得価格で除し、対象物件の取得価格に応じて加重平均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。

向けて、方向性(アウトルック)がそれぞれ「安定的」から「ポジティブ」に引き上げられました。さらに、借入金の無担保化を進めてきましたが、今年9月に有担保の借入れを無担保で借り替えたことによって、借入金の無担保比率を100%にすることができました。

現在のような信用収縮が起こっている状況下では、資金調達力が一番の懸念事項だという投資主の方も多いかと思いますが、OJRについては、これからも安定的な資金調達を継続してまいります。

**Q 最後に、今後の取り組みや展望について教えてください。**

**Answer**  
OJRは資産規模3,000億円の達成を中長期的な目標としており、決算発表日(平成20年10月16日)現在、2,695億円と目標達成まであと一歩です。しかし、現在のように事業環境が大きく変化している中で、無理に資産規模を追求することは得策ではないと考えています。もちろん、優良物件取得のチャンスがあれば、有利子負債比率をコントロールしながら、その機会を逃さずに資産取得を行っていくつもりですが、マーケットが落ち着くまでは、収益性の向上に軸足を置いて運用を行っていく所存です。

具体的には、内部成長と物件入れ替えによるポートフォリオの質の向上に注力致します。

まず、内部成長については、東京都心部におけるオフィスのマーケット賃料の上昇率が鈍化してきているものの、ここ2~3年で上昇したマーケット賃料と現行賃料とのギャップはまだ開きがありますので、そのギャップを縮めるべく賃料増額改定を進め、収益性の維持、向上に取り組んでまいります。

次に、物件の入れ替えについてです。第14期に入ってラウンドクロス心齋橋を売却する一方で、第13期にはオリックス品川ビルをはじめ4物件(P.8,9)、第14期にはオリックス名古屋錦ビルおよび市川ロジスティクスセンター(P.10)の計6物件を取得いたしました。このように新築・築浅物件を中心に取得することで、ポートフォリオの質のより一層の向上を図ってまいります。

私は、事業環境が悪化した時にこそ、OJRの強みが十分に発揮されるのだと思います。今後もこの強みを活かし、分配金水準の向上に取り組んでまいります。





## 外部成長への取り組み

## 新規取得物件のご紹介

本投資法人は、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、第13期においてはオリックス品川ビルをはじめ4物件、さらに、第14期に入り、平成20年9月にはオリックス名古屋錦ビルおよび市川ロジスティクスセンターの2物件を新たに取得しました。今後も本投資法人は、優良物件への厳選投資により、中長期的な資産価値の増大および資産規模の拡大に取り組んでまいります。

Office 事務所  
オリックス品川ビル

本物件の位置する品川エリアは、近年、大規模な複合ビル集積地として飛躍的な発展を遂げた地域です。本物件は、新幹線をはじめとする6路線が利用可能な「品川」駅より徒歩3分という好立地にあります。平成18年6月竣工の築浅物件であり、高いスペックを有しています。

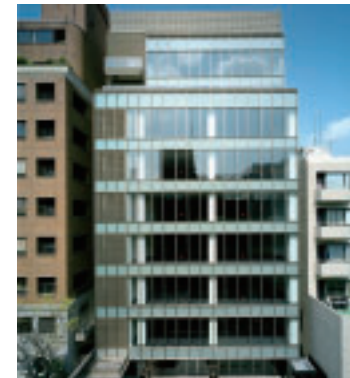


所在地:東京都港区港南二丁目5番3号  
建築時期:平成18年6月  
階数:地上9階 地下1階  
地積:1,253.38m<sup>2</sup>  
延床面積:7,859.00m<sup>2</sup>  
取得日:平成20年6月27日  
取得価格:15,200百万円

Office 事務所  
オリックス水道橋ビル

本物件は、JR「水道橋」駅より徒歩1分、都営地下鉄「水道橋」駅より徒歩3分と、駅に近接した好立地にあります。平成17年10月竣工の築浅物件です。

所在地:東京都千代田区三崎町二丁目10番8号  
建築時期:平成17年10月  
階数:地上6階  
地積:488.05m<sup>2</sup>  
延床面積:2,429.74m<sup>2</sup>  
取得日:平成20年3月28日  
取得価格:3,000百万円

Office 事務所  
エス・ティー・ワールドビル

本物件は、東京メトロ副都心線開通によって交通利便性がさらに向上した「渋谷」駅より徒歩9分に位置します。平成19年3月竣工の新築物件です。

所在地:東京都渋谷区渋谷二丁目11番6号  
建築時期:平成19年3月  
階数:地上9階  
地積:366.51m<sup>2</sup>  
延床面積:1,836.48m<sup>2</sup>  
取得日:平成20年3月28日  
取得価格:3,500百万円

Logistics 物流施設  
戸田パークロジスティックセンター

本物件は、物流施設用地として人気の高い戸田エリアに位置します。高速道路へのアクセスが良好なことに加え、荷捌きのための各種設備も充実した高い競争力を有する物件です。

所在地:埼玉県戸田市笹目南町7番35号  
建築時期:平成17年3月  
階数:地上5階  
地積:19,473.82m<sup>2</sup>  
延床面積:36,158.60m<sup>2</sup>  
取得日:平成20年3月28日  
取得価格:9,600百万円







## オリックス名古屋錦ビル



本物件は、名古屋市内有数のオフィス街の一つである伏見エリアに位置します。平成19年1月竣工の新築物件であり、高いスペックを有しているほか、最寄駅である市営地下鉄「伏見」駅より徒歩2分、さらに「伏見」駅から「名古屋」駅まで3分と交通利便性にも優れた物件です。

所在地：愛知県名古屋市中区錦一丁目5番13号  
 建築時期：平成19年1月  
 階数：地上16階  
 地積：1,774.87m<sup>2</sup>  
 延床面積：13,859.62m<sup>2</sup>  
 取得日：平成20年9月29日  
 取得価格：12,500百万円



## 市川ロジスティクスセンター



本物件が位置する市川エリアは、首都圏近郊の物流拠点の一つです。複数の高速道路を利用できるほか、東京外環自動車道の延伸によりさらに広域を管轄可能となるため、今後も堅調な需要が期待できる地域です。本物件は、東関東自動車道や京葉道路の出入り口近くに位置し、立地条件に恵まれていることに加え、テナントニーズを満たすスペックを備えた汎用性にも優れた物件です。



所在地：千葉県市川市二俣新町20番地7  
 建築時期：平成20年6月  
 階数：地上5階  
 地積：19,834.80m<sup>2</sup>  
 延床面積：37,456.96m<sup>2</sup>  
 取得日：平成20年9月29日  
 取得価格：8,300百万円  
 (注)延床面積には附属建物(ゴミ置場40.00m<sup>2</sup>)が含まれます。



## 財務の状況

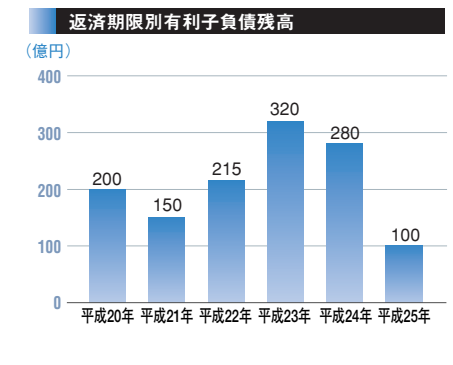
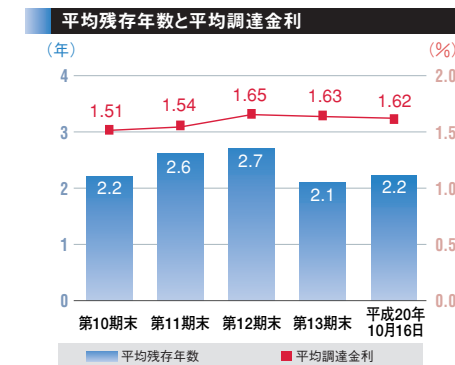
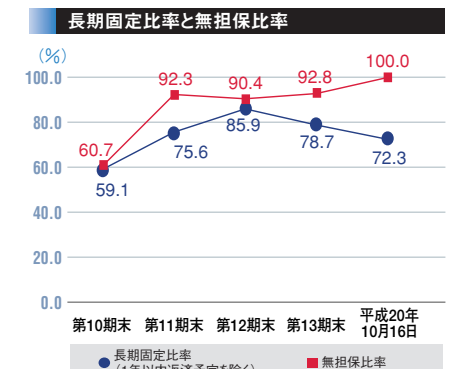
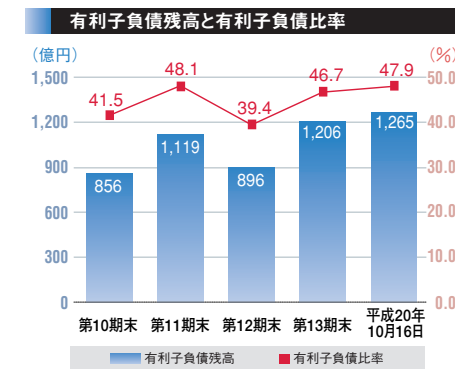
本投資法人は、借入れの無担保化、借入金利の長期固定化、返済期限の分散による財務の安定性の確保、資金調達手段の多様化による財務の機動性の向上および堅実かつ効率的な資本政策の計画、実施を重視し、負債・資本のバランスに留意した財務政策を推進しております。

### 格付けの状況

当期、格付けの方向性(アウトルック)が「安定的」から「ポジティブ」に引き上げられました。

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	アウトルック：ポジティブ
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：A+	格付けの方向性：ポジティブ

### 財務の状況

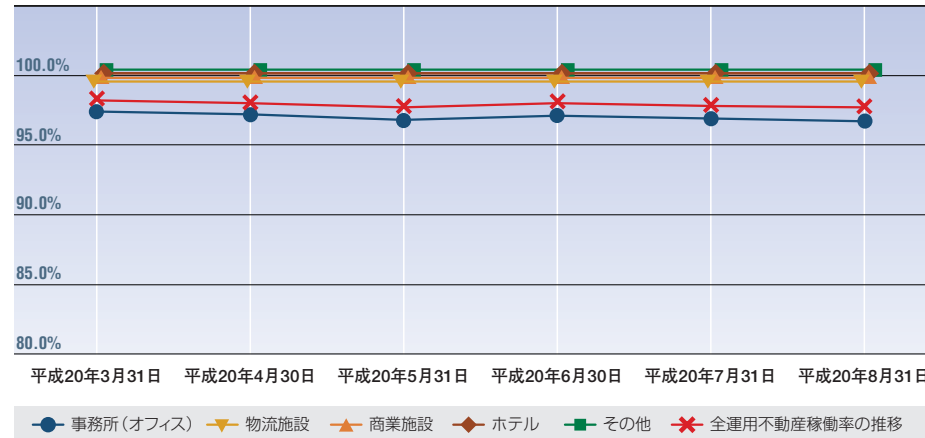


(注.1)「有利子負債残高」は、単位未満を切捨てて記載しております。  
 (注.2)「有利子負債比率」は、各時点現在の有利子負債残高を同時点の有利子負債残高と出資総額の合計値で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。  
 (注.3)「長期固定比率」は、各時点現在の長期有利子負債のうち固定金利の残高を同時点の有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。  
 (注.4)「無担保比率」は、各時点現在の無担保有利子負債の残高を同時点の有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。  
 (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)「返済期限別有利子負債残高」は、平成20年10月16日現在における本投資法人の有利子負債のうち、上表記載の各年末までに返済期限の到来する有利子負債の分布を示したものであり、単位未満を切捨てて記載しております。

投資法人の概要

運用成績

稼働率の推移 (平成20年3月～平成20年8月)



(注) 稼働率は、各月末日時点における総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を記載したものです。

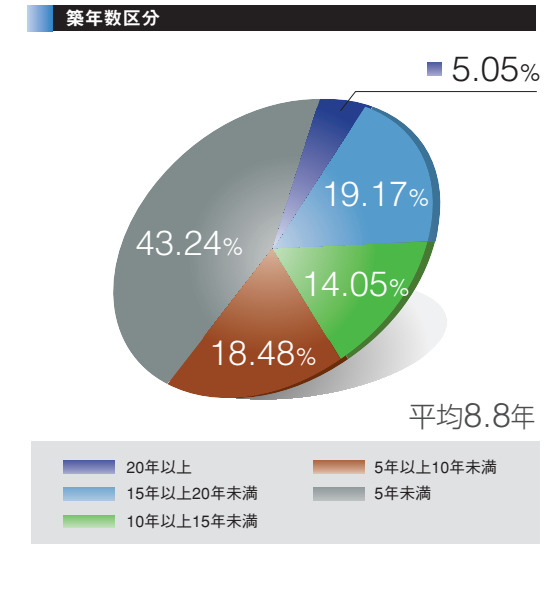
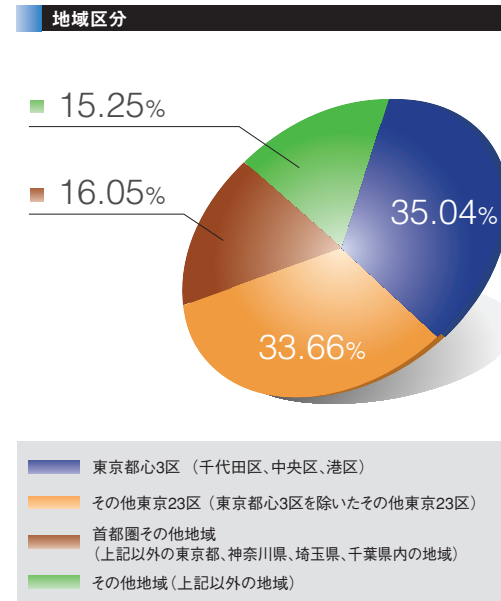
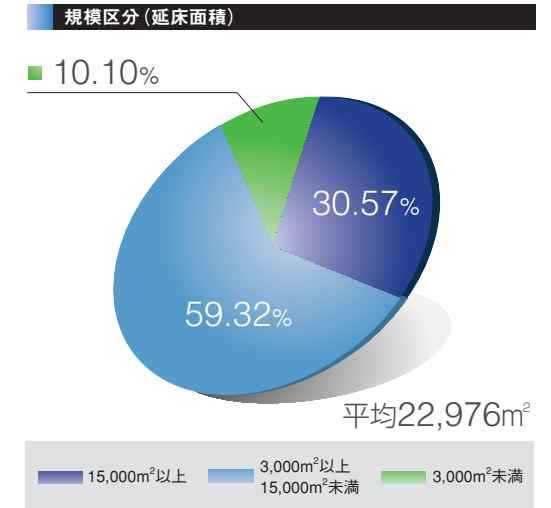
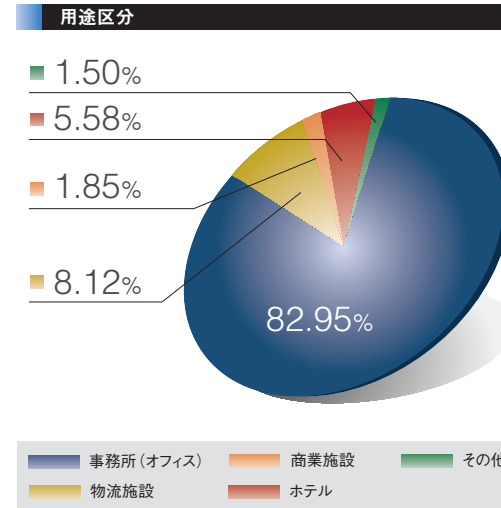
	平成20年3月31日	平成20年4月30日	平成20年5月31日	平成20年6月30日	平成20年7月31日	平成20年8月31日
事務所(オフィス)	97.4%	97.2%	96.8%	97.1%	96.9%	96.7%
物流施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
商業施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
その他	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全運用不動産稼働率の推移	98.2%	98.0%	97.7%	98.0%	97.8%	97.7%

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。

取得価格に基づくポートフォリオデータ (平成20年10月16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。



投資法人の概要

ポートフォリオの概要

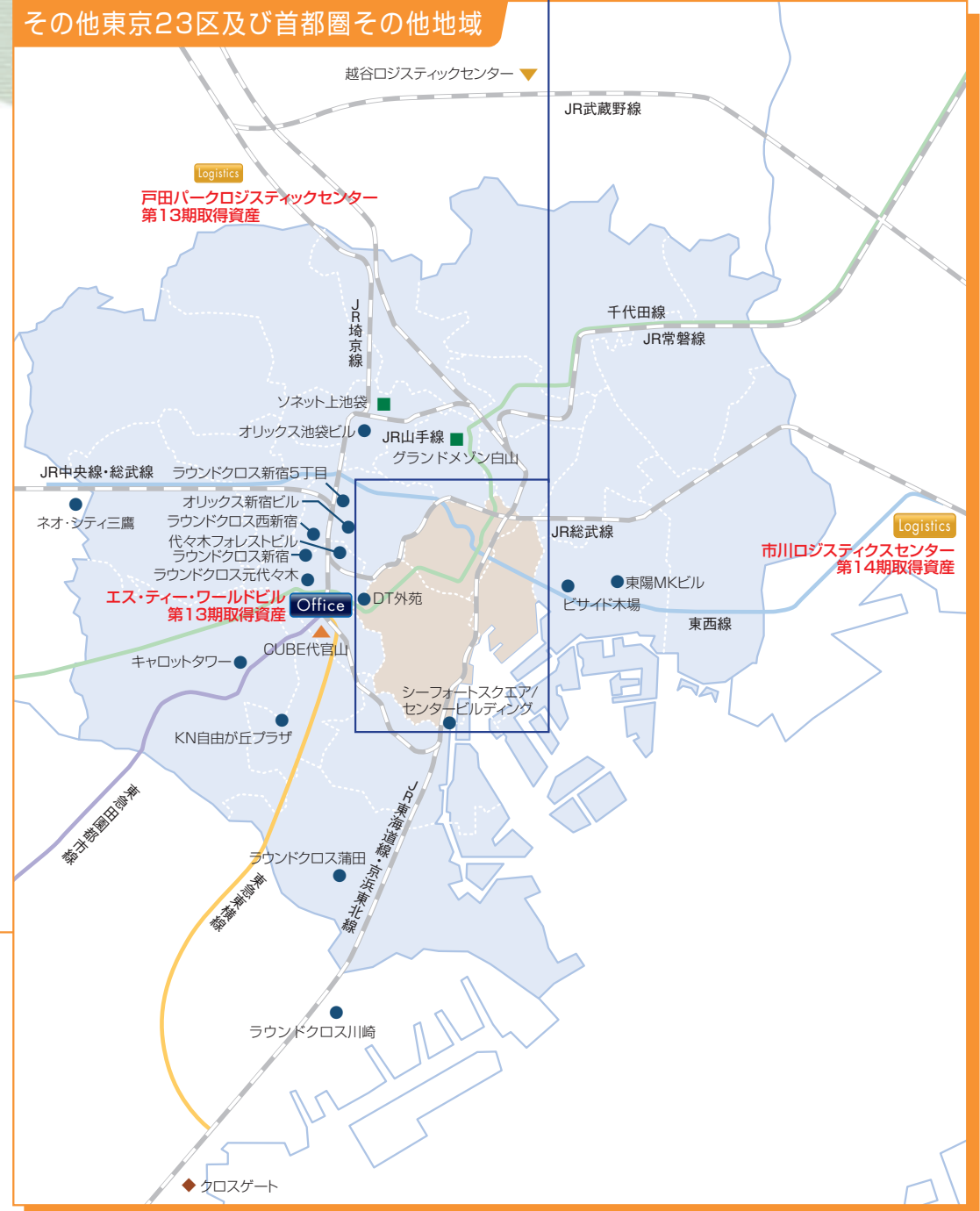
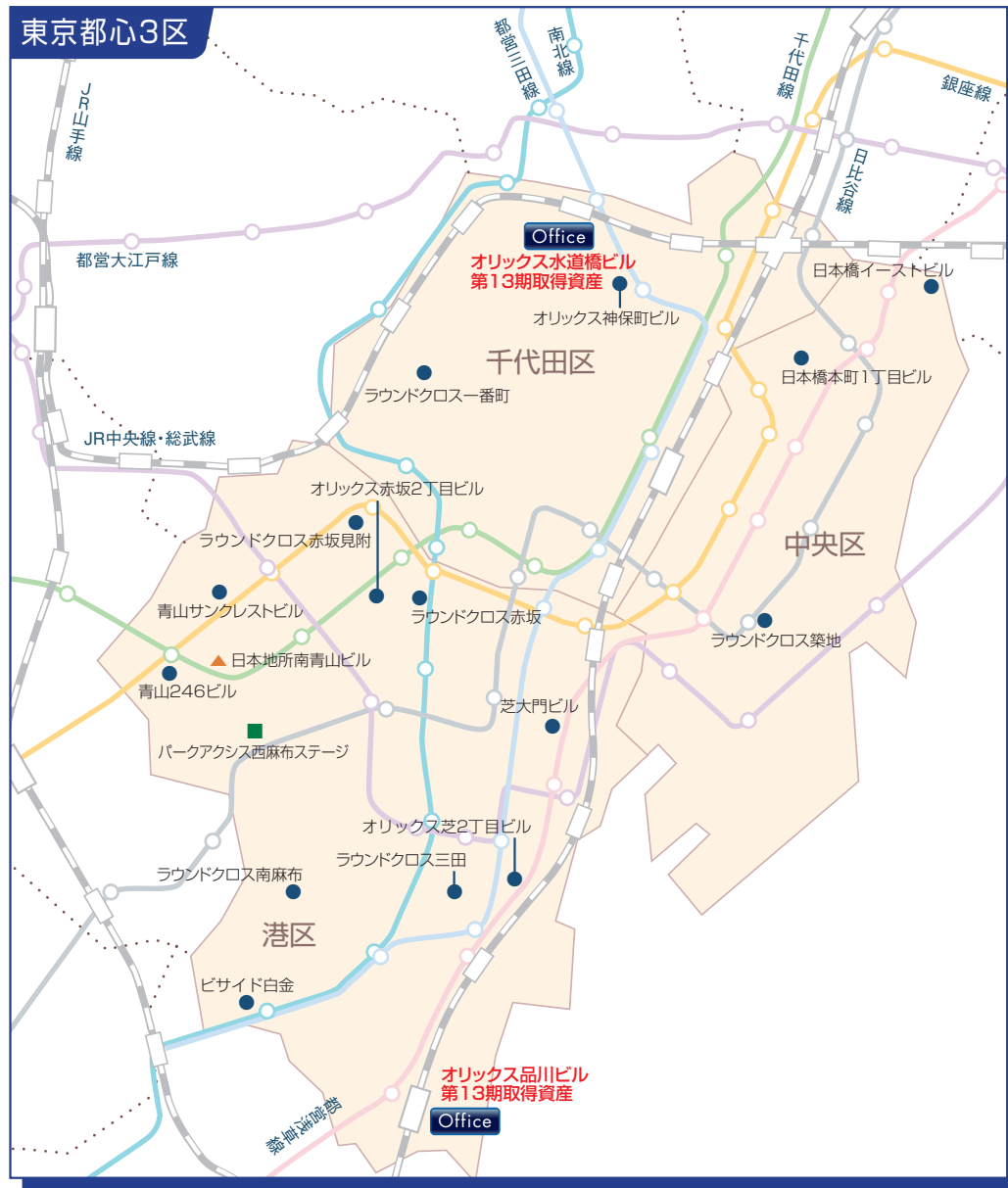
本投資法人が保有している運用不動産の一覧は、以下のとおりです。  
 (本投資法人の役員会開催日(注7) 平成20年10月16日現在)

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	1.2		
		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	1.4		
		ピサイド白金	東京都港区白金台五丁目18番9号	2,089.41	平成元年9月	1,300	0.5		
		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	0.6		
		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	0.6		
		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	0.5		
		ラウンドクロス赤坂	東京都港区赤坂二丁目10番9号	2,785.45	昭和53年10月	2,624	1.0		
		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	0.6		
		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	0.8		
		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	3,996.48	平成4年5月	3,378	1.3		
		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	1.5		
		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	2.8		
		青山246ビル	東京都港区南青山五丁目6番26号	2,406.22	平成2年11月	5,200	1.9		
		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	10,336.33	平成16年11月	21,860	8.1		
		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	3.9		
		オリックス水道橋ビル	東京都千代田区三崎町二丁目10番8号	2,087.65	平成17年10月	3,000	1.1		
		オリックス品川ビル	東京都港区港南二丁目5番3号	5,618.88	平成18年6月	15,200	5.6		
		事務所 (オフィス)	その他東京23区	キャロットタワー	東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号	6,939.10	平成8年11月	5,479	2.0
				東陽MKビル	東京都江東区東陽七丁目2番14号	9,814.55	平成9年4月	5,270	2.0
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	1.9		
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	1.0		
ピサイド木場	東京都江東区木場二丁目17番16号			4,824.54	平成3年8月	2,450	0.9		
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	0.9		
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	0.5		
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	3.6		
オリックス新宿ビル	東京都新宿区新宿四丁目3番25号			6,135.28	平成15年5月	8,300	3.1		
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	3.0		
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二丁目3番12号外			22,000.77	平成4年6月	18,000	6.7		
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	2.1		
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	1.7		
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	1.2		
エス・ティー・ワールドビル	東京都渋谷区渋谷二丁目11番6号			1,550.86	平成19年3月	3,500	1.3		

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	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
事務所 (オフィス)	首都圏 その他地域	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	0.8
		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	5,519.29	平成5年1月	4,130	1.5
	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	1.7
		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	6,859.76	平成16年7月	5,560	2.1
		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	3.7
		ルナール仙台	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	3.2
		オリックス名古屋錦ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目5番13号	10,261.84	平成19年1月	12,500	4.6
事務所 (オフィス) 計				209,960.40		223,622	82.9
物流施設	首都圏 その他地域	越谷ロジスティックセンター	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	1.5
		戸田パークロジスティックセンター	埼玉県戸田市笹目南町7番35号	36,158.60	平成17年3月	9,600	3.6
		市川ロジスティクスセンター	千葉県市川市二俣新町20番地7	37,456.96	平成20年6月	8,300	3.1
物流施設 計				92,815.56		21,900	8.1
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	0.9
	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	0.9
商業施設 計				1,897.18		4,983	1.8
ホテル	首都圏 その他地域	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	5.6
		ホテル 計				25,942.59	15,040
その他	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	0.9
その他 計				8,350.48		4,051	1.5
総 計				338,966.21		269,596	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、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。  
 (注.5) 第13期以降の新規取得資産は赤字にて表示しております。このうち、オリックス水道橋ビル、エス・ティー・ワールドビル及び戸田パークロジスティックセンターは平成20年3月28日、オリックス品川ビルは平成20年6月27日、オリックス名古屋錦ビル及び市川ロジスティクスセンターは平成20年9月29日にそれぞれ取得しました。  
 (注.6) 平成20年9月25日付でラウンドクロス心斎橋の譲渡を行いました。  
 (注.7) 平成20年10月16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13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.8) 「総賃貸可能面積」は、平成20年8月31日現在の数値を記載しております。第14期以降の新規取得資産については、平成20年9月30日現在の数値を記載しております。

ポートフォリオマップ





## I 物件概要

平成20年10月16日現在本投資法人が保有する運用不動産



## 青山サンクレストビル



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 1,682.34m<sup>2</sup> (38.0%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 9,851.12m<sup>2</sup> <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2階から地上4階までの専有部分(床面積合計2,818.18m<sup>2</sup>)を所有しています。



## 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 975.23m<sup>2</sup>

延床面積 4,278.36m<sup>2</sup>

駐車場部分

建築時期 平成6年2月

階数 地上1階

地積 173.32m<sup>2</sup>

延床面積 87.97m<sup>2</sup>



## 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 472.11m<sup>2</sup>

延床面積 3,446.57m<sup>2</sup>



## 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 840.99m<sup>2</sup> <sup>(注1)</sup>

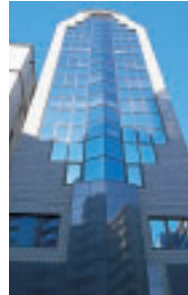
延床面積 6,176.84m<sup>2</sup> <sup>(注2)</sup>

(注1) うち698.32m<sup>2</sup>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94.5%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4,223.74m<sup>2</sup>)を所有しています。



## 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 826.79m<sup>2</sup>

延床面積 3,231.05m<sup>2</sup>



## 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 213.81m<sup>2</sup>

延床面積 1,526.01m<sup>2</sup>



## 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 598.04m<sup>2</sup>

延床面積 4,247.18m<sup>2</sup>



## 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 427.46m<sup>2</sup>

延床面積 2,805.01m<sup>2</sup>



## 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 440.59m<sup>2</sup>

延床面積 3,087.98m<sup>2</sup>



## 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 941.77m<sup>2</sup>

延床面積 4,159.49m<sup>2</sup>



## 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

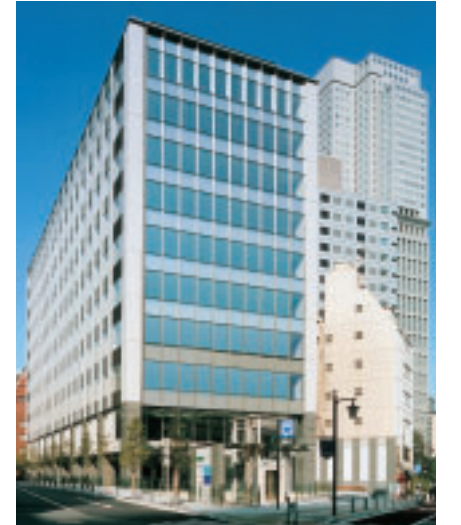
階数 地上8階 地下1階

地積 1,368.45m<sup>2</sup>

延床面積 9,223.18m<sup>2</sup>



## 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 2,133.58m<sup>2</sup>

延床面積 14,233.15m<sup>2</sup>



## 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 476.87m<sup>2</sup>

延床面積 3,288.83m<sup>2</sup>



## 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 666.07m<sup>2</sup>

延床面積 3,385.98m<sup>2</sup>



## オリックス水道橋ビル



所在地 東京都千代田区三崎町  
二丁目10番8号

建築時期 平成17年10月

階数 地上6階

地積 488.05m<sup>2</sup>

延床面積 2,429.74m<sup>2</sup>

取得日 平成20年3月28日

取得価格 3,000百万円

 Office 事務所 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 825.67m<sup>2</sup>  
 延床面積 6,929.65m<sup>2</sup>

 Office 事務所 オリックス品川ビル



所在地 東京都港区港南二丁目5番3号  
 建築時期 平成18年6月  
 階数 地上9階 地下1階  
 地積 1,253.38m<sup>2</sup>  
 延床面積 7,859.00m<sup>2</sup>  
 取得日 平成20年6月27日  
 取得価格 15,200百万円

 Office 事務所 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 1,110.14m<sup>2</sup> (83.8%)<sup>(注1)</sup>  
 延床面積 4,307.28m<sup>2</sup> <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、本投資法人は地上2階から地上7階までの専有部分(床面積合計2,527.06m<sup>2</sup>)を所有しています。また、地下1階の駐車場(450.71m<sup>2</sup>)は共有であり、このうち本投資法人は共有持分として84.2%を所有しています。

 Office 事務所 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 1,849.41m<sup>2</sup>  
 延床面積 5,669.10m<sup>2</sup>

 Office 事務所 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 424.44m<sup>2</sup>  
 延床面積 2,278.39m<sup>2</sup>

 Office 事務所 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 834.20m<sup>2</sup>  
 延床面積 6,905.23m<sup>2</sup>

 Office 事務所 キャロットタワー

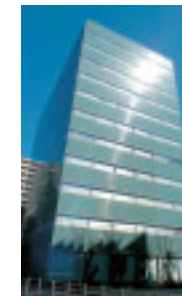

所在地 東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号  
 建築時期 平成8年11月  
 階数 地上27階 地下5階  
 地積 9,149.66m<sup>2</sup> (14.2%)<sup>(注1)</sup>  
 延床面積 75,388.36m<sup>2</sup> <sup>(注2)</sup>  
 (注1) 括弧内の数値は本投資法人の所有権における敷地権割合を示します。  
 (注2) 本建物は区分所有物件であり、地上11階から16階までの専有部分(床面積合計5,720.70m<sup>2</sup>)、及び地下3階から地上3階までの専有部分(床面積合計1,227.07m<sup>2</sup>(一部共有含む))を所有しています。

 Office 事務所 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 5,897.31m<sup>2</sup> (63.1%)<sup>(注1)</sup>  
 延床面積 19,383.34m<sup>2</sup> <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階までの専有部分(床面積合計13,778.59m<sup>2</sup>)を所有しています。

 Office 事務所 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 1,113.87m<sup>2</sup>  
 延床面積 8,720.09m<sup>2</sup>

 Office 事務所 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 2,053.65m<sup>2</sup>  
 延床面積 11,527.38m<sup>2</sup>

 Office 事務所 ラウンドクロス元代々木


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 1,704.65m<sup>2</sup>  
 延床面積 10,695.54m<sup>2</sup>

 Office 事務所 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 133.95m<sup>2</sup>  
 延床面積 1,319.09m<sup>2</sup>

(注) 当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。

 Office 事務所 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 540.38m<sup>2</sup>  
 延床面積 4,447.82m<sup>2</sup>

 Office 事務所 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 575.54m<sup>2</sup>  
 延床面積 1,272.60m<sup>2</sup>





## 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 17,189.24m<sup>2</sup> (41.4%)<sup>(注1)</sup>  
 延床面積 146,697.51m<sup>2</sup> <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38,934.71m<sup>2</sup>)を所有しております。



## 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 731.53m<sup>2</sup>  
 延床面積 6,390.10m<sup>2</sup>



## 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 1,668.18m<sup>2</sup>  
 延床面積 9,478.43m<sup>2</sup>



## 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 1,990.35m<sup>2</sup>  
 延床面積 14,107.74m<sup>2</sup>

(注) 延床面積には附属建物(駐車場183.55m<sup>2</sup>)が含まれます。



## オリックス名古屋錦ビル



所在地 愛知県名古屋市中区錦一丁目5番13号  
 建築時期 平成19年1月  
 階数 地上16階  
 地積 1,774.87m<sup>2</sup>  
 延床面積 13,859.62m<sup>2</sup>  
 取得日 平成20年9月29日  
 取得価格 12,500百万円



## エス・ティー・ワールドビル



所在地 東京都渋谷区渋谷二丁目11番6号  
 建築時期 平成19年3月  
 階数 地上9階  
 地積 366.51m<sup>2</sup>  
 延床面積 1,836.48m<sup>2</sup>  
 取得日 平成20年3月28日  
 取得価格 3,500百万円



## 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 2,755.11m<sup>2</sup> (28.4%)<sup>(注1)</sup>  
 延床面積 19,706.10m<sup>2</sup> <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、本投資法人は地上7階から地上14階までの専有部分(床面積合計4,533.73m<sup>2</sup>)を所有しております。



## 市川ロジスティクスセンター



所在地 千葉県市川市二俣新町20番地7  
 建築時期 平成20年6月  
 階数 地上5階  
 地積 19,834.80m<sup>2</sup>  
 延床面積 37,456.96m<sup>2</sup>  
 取得日 平成20年9月29日  
 取得価格 8,300百万円

(注) 延床面積には附属建物(ゴミ置場40.00m<sup>2</sup>)が含まれます。



## 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 1,998.46m<sup>2</sup>  
 延床面積 15,817.39m<sup>2</sup>



## 越谷ロジスティックセンター



所在地 埼玉県越谷市流通団地三丁目3番地5外  
 建築時期 平成18年1月  
 階数 地上4階  
 地積 8,000.04m<sup>2</sup>  
 延床面積 19,161.31m<sup>2</sup>



## 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 1,005.63m<sup>2</sup>  
 延床面積 8,135.33m<sup>2</sup>



## 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 2,041.75m<sup>2</sup>  
 延床面積 17,981.69m<sup>2</sup>

**Logistics 物流施設** 戸田パークロジスティックセンター



所在地 埼玉県戸田市  
笹目南町  
7番35号  
建築時期 平成17年3月  
階数 地上5階  
地積 19,473.82m<sup>2</sup>  
延床面積 36,158.60m<sup>2</sup>  
取得日 平成20年3月28日  
取得価格 9,600百万円

**Retail 商業施設** 日本地所南青山ビル



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 831.52m<sup>2</sup>  
延床面積 985.36m<sup>2</sup>

**Retail 商業施設** 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 896.85m<sup>2</sup>  
延床面積 899.82m<sup>2</sup>

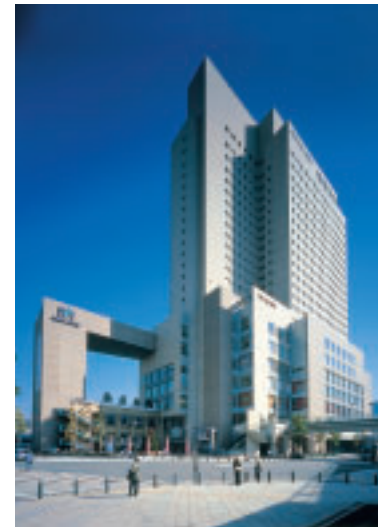
**Others その他** グランドメゾン白山



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 690.33m<sup>2</sup> (54.4%) (注1)  
延床面積 2,506.69m<sup>2</sup> (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1,045.92m<sup>2</sup>)を所有しています。

**Hotel ホテル** クロスゲート



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 3,337.47m<sup>2</sup>  
延床面積 34,432.54m<sup>2</sup>

**Others その他** パークアクシス西麻布ステージ



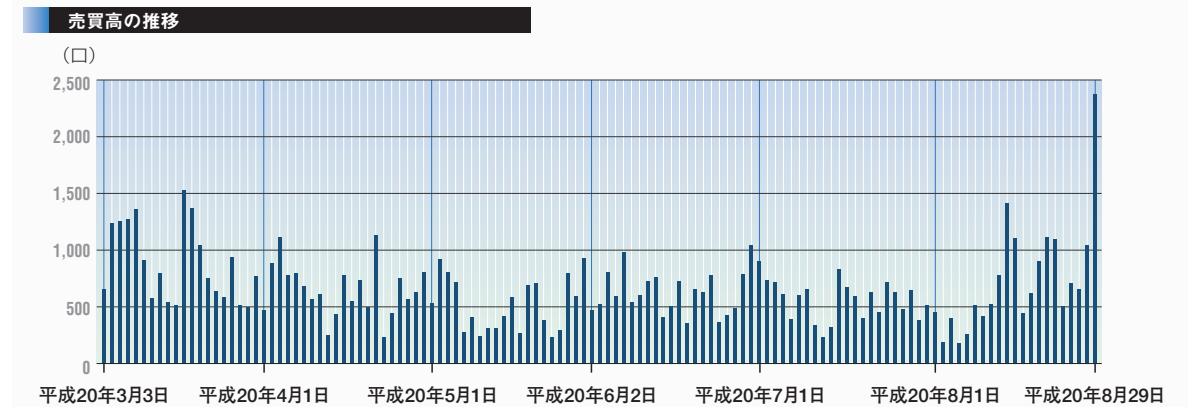
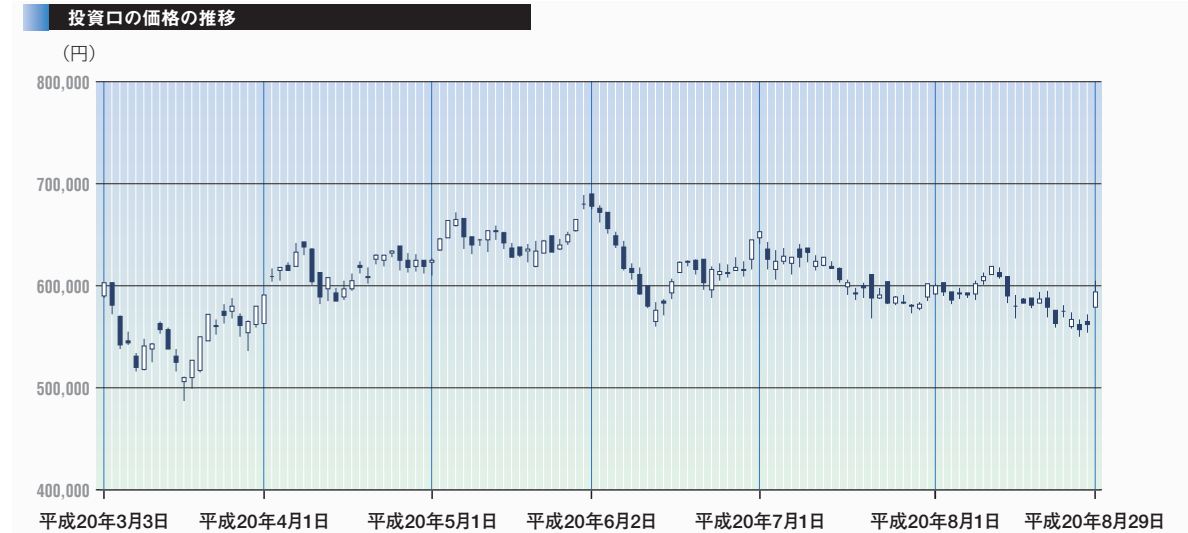
所在地 東京都港区西麻布  
一丁目14番6号  
建築時期 平成12年4月  
階数 地上9階 地下2階  
地積 353.09m<sup>2</sup>  
延床面積 1,947.18m<sup>2</sup>

**Others その他** ソネット上池袋

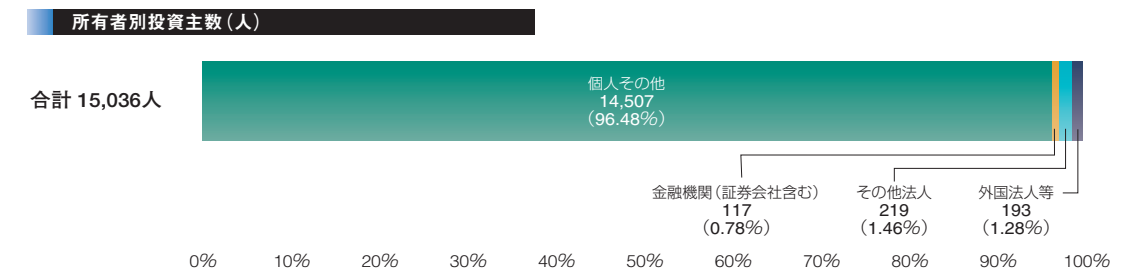
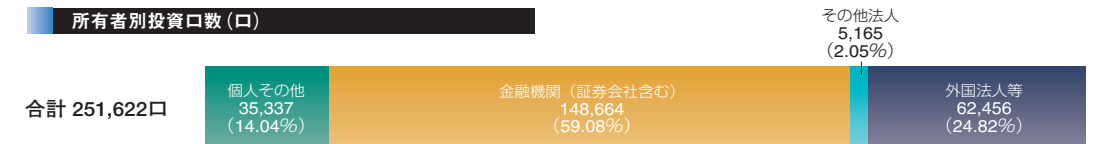


所在地 東京都豊島区上池袋  
四丁目10番8号  
建築時期 平成9年2月  
階数 地上14階 地下2階  
地積 2,079.75m<sup>2</sup> (77.5%) (注1)  
延床面積 8,983.00m<sup>2</sup> (注2)  
(注1) 括弧内の数値は本投資法人の所有権における共有持分割合を示します。  
(注2) 建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上2階から地上14階までの専有部分(床面積合計5,478.15m<sup>2</sup>)を所有しています。また、地下2階の駐車場(395.31m<sup>2</sup>)は共有であり、このうち本投資法人は共有持分として97.8%を所有しています。

平成20年3月3日から平成20年8月29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の投資口の価格、売買高の推移は、以下のとおりです。



平成20年8月31日現在の投資主の構成は、以下のとおりです。

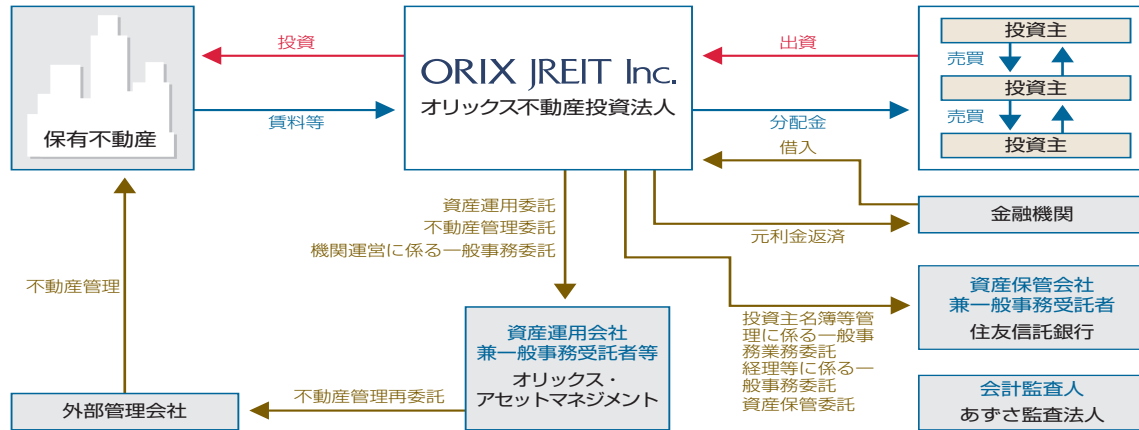


(注) 上記グラフに記載する比率は、それぞれ小数点第3位を四捨五入しております。なお、各比率の合計は四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。



投資法人の概要

投資法人の仕組み



資産運用会社の紹介

会社の概要

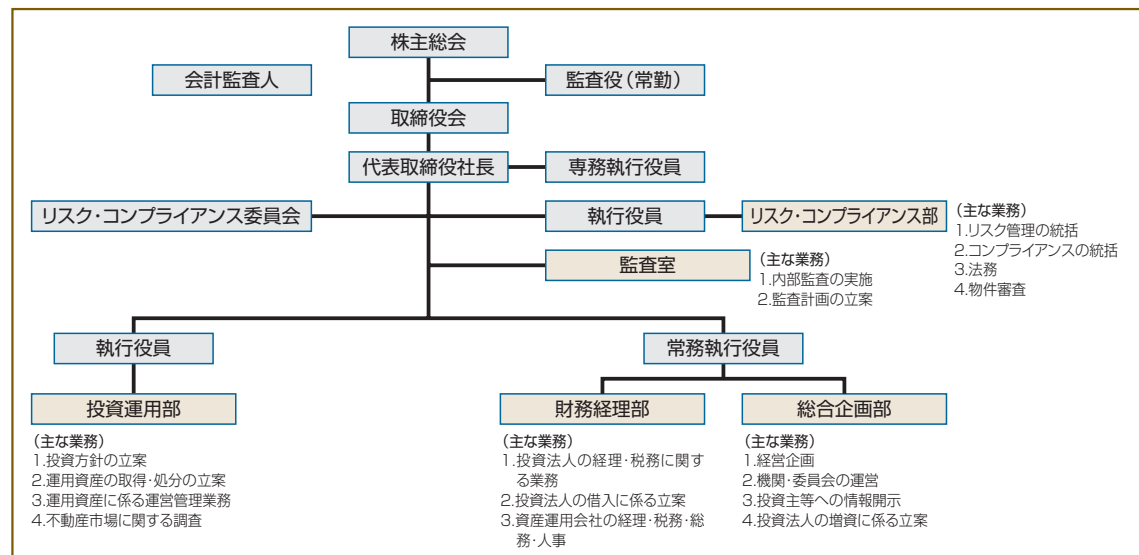
- 名称 オリックス・アセットマネジメント株式会社
- 所在地 東京都港区浜松町二丁目4番1号
- 代表取締役社長 佐藤 光男
- 設立 平成12年9月8日
- 資本金 1億円
- 株主 オリックス株式会社 80%  
株式会社大京 20%
- 事業内容 投資運用業

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20年10月16日現在)



II

資産運用報告

資産運用の概要

1 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	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	第12期 平成20年2月	第13期 平成20年8月
営業収益	百万円 8,894	8,477	9,161	9,974	10,052
(うち賃貸事業収益)	百万円 (7,932)	(8,238)	(9,161)	(9,500)	(10,052)
営業費用	百万円 4,623	4,612	5,033	5,048	5,338
(うち賃貸事業費用)	百万円 (3,958)	(3,896)	(4,304)	(4,240)	(4,506)
営業利益	百万円 4,271	3,865	4,127	4,925	4,713
経常利益	百万円 3,666	3,205	3,285	4,060	3,819
当期純利益	(a) 百万円 3,664	3,346	3,284	4,084	3,818
総資産額	(b) 百万円 216,458	225,361	253,135	248,759	280,410
対前期比	% (11.6)	(4.1)	(12.3)	(△1.7)	(12.7)
純資産額	(c) 百万円 124,525	124,207	124,144	141,898	141,632
対前期比	% (0.2)	(△0.3)	(△0.1)	(14.3)	(△0.2)
出資総額	百万円 120,860	120,860	120,860	137,814	137,814
発行済投資口数	(d) 口 225,372	225,372	225,372	251,622	251,622
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円 552,533	551,121	550,843	563,936	562,878
分配金総額	(e) 百万円 3,664	3,346	3,284	4,084	3,818
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円 16,261	14,850	14,572	16,233	15,174
(うち1口当たり利益分配金)	円 (16,261)	(14,850)	(14,572)	(16,233)	(15,174)
(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) % 1.8(3.6)	1.5(2.9)	1.4(2.7)	1.6(3.2)	1.4(2.9)
自己資本利益率	(注.2) % 2.9(5.9)	2.7(5.4)	2.6(5.3)	3.1(6.1)	2.7(5.4)
自己資本比率	(c)/(b) % 57.5	55.1	49.0	57.0	50.5
対前期比増減	% (△6.6)	(△2.4)	(△6.1)	(8.0)	(△6.5)
配当性向	(e)/(a) % 99.9	100.0	99.9	100.0	99.9
【その他参考情報】					
投資物件数	(注.3) 件 41	40	44	43	47
テナント数	(注.3) 件 299	294	336	318	323
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup> 243,848.24	246,153.68	265,574.15	262,368.47	307,718.35
期末稼働率	(注.3) % 96.5	98.3	98.3	97.8	97.7
当期減価償却費	百万円 1,352	1,420	1,583	1,639	1,773
当期資本的支出額	百万円 650	124	194	43	159
賃貸NOI (Net Operating Income) (注.2)	百万円 5,326	5,762	6,440	6,899	7,319

(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位未満を切捨ててにより表示しております。

(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。

## 資産運用の概要

### 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、第8期期初の平成17年9月及び同年10月、そして第12期期初の平成19年10月に公募若しくは第三者割当による投資口の追加発行を行い、平成20年8月31日現在の発行済投資口の総数は251,622口となっております。

本投資法人は首都圏のほか、主として全国の主要都市部に所在する事務所（オフィス）を用途とする不動産に投資するとともに、物流施設・商業施設・ホテルを含むその他用途の不動産にも投資しており、いわゆる総合型の不動産投資法人（REIT）を標榜しております。

#### (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>

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

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

大阪の平成20年6月期の空室率は6.1%で、平成19年12月の5.7%を底に2四半期連続で上昇しています。テナントの縮小移転や館内縮小等の消極的な動きが影響しています。ただし、東京と同様に新規供給量は、他の地方都市と比較して多くないため、地方都市の中では空室率の上昇は小幅に留まっています。

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

##### <売買市場>

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

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

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

#### 【物流施設】

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

です。そのため、首都圏の空室率は上昇し、平成20年3月期以降は15%超で推移しています。

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

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

#### 【商業施設】

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

#### 【ホテル】

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

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

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

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

#### 【住宅】

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

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

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

#### 【実績】

このような運用環境下、本投資法人は第13期中に戸田パークロジスティックセンター（取得価格9,600百万円）、エス・ティー・ワールドビル（取得価格3,500百万円）、オリックス水道橋ビル（取得価格3,000百万円）及びオリックス品川ビル（取得価格15,200百万円）を取得いたしました。この結果、本投資法人のポートフォリオは平成20年8月31日現在で47物件、投資額262,396百万円（取得価格）となりました。

本投資法人では、従来どおり、首都圏に多数の運用不動産を集中的に保有する特徴を活かし、特定の地域内に存在する複数の運用不動産を一括して管理する、いわゆる「群管理」手法を継続し、効率的な管理体制を実践しております。本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）



## 資産運用の概要

と外部管理会社の迅速かつ柔軟なテナント満足度向上の努力及び空室発生時のテナント誘致活動の強化により、本投資法人の保有する運用不動産の稼働率は、第13期末（平成20年8月31日）において97.7%と一定の水準を維持しています。

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

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

なお、本投資法人の格付取得状況は、当期にスタンダード&プアーズのアウトルック及び株式会社格付投資情報センターの格付けの方向性が「安定的」から「ポジティブ」に変更され、平成20年10月16日現在において以下のとおりです。

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

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

（注.2）固定金利借入比率は、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) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、第13期の実績として、営業収益10,052百万円、営業利益4,713百万円、借入金に係る支払利息等を控除した経常利益は3,819百万円、当期純利益は3,818百万円を計上いたしました。

分配金について本投資法人では、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く配当可能所得の金額（支払配当損金算入前の当期課税所得）の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は15,174円となりました。

## 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等の異動はありません。

なお、最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成15年9月18日	投資口の追加発行（公募）	52,000	175,372	24,121	85,821	（注.1）
平成17年9月14日	投資口の追加発行（公募）	47,500	222,872	33,287	119,108	（注.2）
平成17年10月12日	第三者割当	2,500	225,372	1,751	120,860	（注.3）
平成19年10月3日	投資口の追加発行（公募）	25,000	250,372	16,146	137,006	（注.4）
平成19年10月30日	第三者割当	1,250	251,622	807	137,814	（注.5）

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

（注.2）1口当たり発行価格725,200円（引受価額700,780円）にて新規物件の取得及び借入金の返済に充当することを目的として投資口の追加発行（47,500口）を行いました。

（注.3）1口当たり発行価額700,780円にて、（注.2）の公募増資に伴い、第三者割当による投資口の追加発行（2,500口）を行いました。

（注.4）1口当たり発行価格668,360円（引受価額645,854円）にて取得済み物件の取得のための借入金の返済に充当することを目的として投資口の追加発行（25,000口）を行いました。

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

## 【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	第12期 平成20年2月	第13期 平成20年8月
最高	810,000円	1,090,000円	1,230,000円	817,000円	680,000円
最低	615,000円	717,000円	742,000円	594,000円	510,000円

## 4 分配金等の実績

当期（第13期）の分配金は、1口当たり15,174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9期 自平成18年3月1日 至平成18年8月31日	第10期 自平成18年9月1日 至平成19年2月28日	第11期 自平成19年3月1日 至平成19年8月31日	第12期 自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	第13期 自平成20年3月1日 至平成20年8月31日
当期末処分利益総額	3,664,968,504円	3,346,936,840円	3,284,291,494円	4,084,728,957円	3,818,364,910円
利益留保額	194,412円	162,640円	170,710円	149,031円	252,682円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	3,664,774,092円 （16,261円）	3,346,774,200円 （14,850円）	3,284,120,784円 （14,572円）	4,084,579,926円 （16,233円）	3,818,112,228円 （15,174円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	3,664,774,092円 （16,261円）	3,346,774,200円 （14,850円）	3,284,120,784円 （14,572円）	4,084,579,926円 （16,233円）	3,818,112,228円 （15,174円）
うち出資戻金総額 （1口当たり出資戻金）	- 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。

## 資産運用の概要

## (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」及び「資産の入替え」の4つのポイントに留意して、ポートフォリオの構築を行うことを目指します。それぞれの概要は以下のとおりです。

## (i) 用途分散

事務所（オフィス）を用途とする運用不動産の投資比率は、本投資法人の保有する運用不動産の取得価格の総額に対し、概ね80%以上とすることを用途として資産配分を行います。投資対象は、主たる用途が居住以外の用に供されるものに限り（平成20年5月29日時点で保有しているものを除きます。）、物流施設、商業施設、ホテル、それ以外の用途の不動産へ用途毎にきめ細かく厳選投資します。

## (ii) 地域分散

首都圏（注）への投資比率を概ね80%以上（取得価格ベース）とすることを用途として資産の配分を行います。

（注）首都圏とは、一都三県（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）を意味します。（13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、原則として中規模（注）以上の物件を中心に投資を行います。当面の間、管理運営の効率性の観点から、首都圏における事務所（オフィス）への投資については、資産規模50億円程度以上の不動産を中心に投資を行うことを目指します。

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

## (iv) 資産の入替え

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

## (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、金融環境に応じた最適な調達スプレッド等を目指します。並行して、健全な資産成長を伴う自己資本の充実を図るため、分配金の希薄化回避に十分留意しつつ、堅実かつ効率的な資本政策を計画、実施してまいります。

## 【借入】

- ・金利の上昇に備え、固定金利比率については7割程度以上を維持します。（金利スワップによる金利の固定化を含みます。）
- ・返済期日の集中を回避するため、借入金返済期限の分散化を図ります。
- ・安定性向上のため、調達先金融機関の多様化を図ります。
- ・投資法人債市場を含む金融市場の動向を注視し、低廉なコストでの資金調達を実行します。
- ・機動的な物件取得ができるよう、コミットメントラインを活用いたします。
- ・機動性を高めるため、無担保借入での資金調達を進めます。

## 【資本市場】

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

## (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、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会及び取締役会並びに本投資法人の役員会に付議することによりチェックを行います。
- ・投資法人ホームページ（www.orixjreit.com）を通じて、国内外の投資家に対し、投資判断に有用な情報開示に努めてまいります。

## 6 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡について

平成20年9月25日付でラウンドクロス心斎橋の譲渡を行いました。

詳細については、後記VI注記表（重要な後発事象に関する注記）をご参照下さい。

## (参考情報)

資産の取得について

以下の運用不動産を決算日以降に取得しております。

平成20年10月16日現在の概況等は以下のとおりです。

## 【オリックス名古屋錦ビル】

取得資産：不動産信託受益権  
 取得価格：12,500百万円  
 契約締結日：平成20年9月16日  
 取得日：平成20年9月29日  
 所在地：愛知県名古屋市中区錦一丁目5番13号  
 用途：事務所・車庫  
 面積：土地1,774.87㎡  
 建物13,859.62㎡  
 構造：鉄骨造陸屋根16階建  
 建築時期：平成19年1月  
 所有・それ以外の別：所有権  
 テナントの総数：10  
 総賃貸可能面積：10,261.84㎡

（注）取得価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでおりません。

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

（注）上記テナントの内容に関しましては、平成20年9月16日時点での数値を記載しております。また、テナントの総数には、駐車場賃貸借契約のみのテナントを含んでおりません。

## 【市川ロジスティクスセンター】

取得資産：不動産信託受益権  
 取得価格：8,300百万円  
 契約締結日：平成20年9月19日  
 取得日：平成20年9月29日  
 所在地：千葉県市川市二俣新町20番地7  
 用途：倉庫  
 面積：土地19,834.80㎡  
 建物37,456.96㎡  
 構造：鉄骨造合金メッキ鋼板葺5階建  
 建築時期：平成20年6月  
 所有・それ以外の別：所有権  
 テナントの総数：1  
 総賃貸可能面積：37,456.96㎡

（注）取得価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでおりません。

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

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

（注）上記建物面積には附属建物（ゴミ置場40.00㎡）が含まれます。



## 投資法人の概況

## 1 出資の状況

	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	第12期 平成20年2月29日現在	第13期 平成20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	225,372口	225,372口	225,372口	251,622口	251,622口
出資総額	120,860百万円	120,860百万円	120,860百万円	137,814百万円	137,814百万円
投資主数	19,802人	16,161人	14,228人	15,436人	15,036人

## 2 投資口に関する事項

平成20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(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	20,355	8.08
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	20,299	8.06
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	18,588	7.38
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	17,442	6.93
野村信託銀行株式会社(投信口)	7,518	2.98
オリックス生命保険株式会社	6,908	2.74
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	5,834	2.31
エイアイジー・スター生命保険株式会社 一般勘定	5,656	2.24
野村證券株式会社	5,533	2.19
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	4,583	1.82
合計	112,716	44.79

(注) 発行済投資口数の総数に対する所有口数の割合は、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 顧問	2,032
	小野 義夫	オリックス・アセットマネジメント株式会社 顧問	2,167
	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	-	12,500

- (注.1) 監督役員3名は、いずれも他の法人・事務所の代表者ですが、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) 執行役員の牟田興一郎及び監督役員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。また、執行役員の小野義夫は、本投資法人の投資口6口を自己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20年5月29日に開催された本投資法人の第6回投資主総会において、牟田興一郎が退任し、新執行役員として小野義夫が選任されました。  
(注.4) 本投資法人の監督役員3名は、いずれも平成20年5月29日に開催された本投資法人の第6回投資主総会において、再任が決議されました。  
(注.5) 本投資法人の執行役員であった牟田興一郎は、平成20年4月1日付で本資産運用会社の取締役(非常勤)を退任し、同日付で同社顧問に就任後、同年5月31日付で退任しました。

## 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
一般事務受託者(投資主名簿等管理)	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(経理事務等)	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(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12期(平成20年2月29日現在)		第13期(平成20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	75,773	30.46	93,792	33.45
	その他東京23区	84,601	34.01	87,572	31.23
	首都圏その他地域	23,192	9.32	32,657	11.65
	その他地域	43,079	17.32	42,767	15.25
小計		226,647	91.11	256,790	91.58
預金・その他の資産		22,111	8.89	23,620	8.42
資産総額計		248,759	100.00	280,410	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位を四捨五入してあります。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	21,669	10,336.33	9,718.46	94.0	6.8	事務所
シーフォーススクエア/センタービルディング	17,877	22,000.77	20,825.27	94.7	9.2	事務所
オリックス品川ビル	15,322	5,618.88	5,618.88	100.0	1.3	事務所
ラウンドクロス心斎橋	14,199	16,470.94	14,538.93	88.3	4.9	事務所
クロスゲート	12,823	25,942.59	25,942.59	100.0	8.7	ホテル
日本橋本町1丁目ビル	10,450	5,099.70	5,099.70	100.0	2.5	事務所
戸田パークロジスティックセンター	9,753	36,158.60	36,158.60	100.0	(注.2)	物流施設
ORE名古屋伏見ビル	9,566	12,216.13	12,216.13	100.0	4.1	事務所
オリックス池袋ビル	9,089	5,539.92	5,539.92	100.0	3.5	事務所
ルナール仙台	8,440	9,954.82	9,172.92	92.1	3.0	事務所
合計	129,193	149,338.68	144,831.40	97.0	(注.2)	

- (注.1) 稼働率、対総賃貸事業収入比率については小数点第2位を四捨五入してあります。  
(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、又は特定のテナントからの賃料収入が契約賃料合計の80%以上を占めており、かかるテナントから賃料収入その他の数値を開示することにつき同意を得られていない場合には、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

## 投資法人の運用資産の状況

## 3 不動産等組入資産明細

平成20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 (㎡)	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	4,600	3,398
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	4,910	3,649
ピサイド白金	東京都港区白金台五丁目18番9号	不動産	2,089.41	1,570	1,320
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	2,520	1,676
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	1,740	1,639
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	1,441	1,321
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	2,785.45	3,101	2,872
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	1,704	1,717
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	1,933	2,202
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	3,996.48	3,774	3,242
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	4,384	4,052
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	8,634	7,072
青山246ビル	東京都港区南青山五丁目6番26号	不動産	2,406.22	7,696	5,483
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	10,336.33	27,500	21,669
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	10,450
オリックス水道橋ビル	東京都千代田区三崎町二丁目10番8号	不動産	2,087.65	2,990	3,025
オリックス品川ビル	東京都港区港南二丁目5番3号	不動産	5,618.88	15,300	15,322
東京都心3区計			62,107.70	104,397	90,118
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	6,460	4,745
東陽MKビル	東京都江東区東陽七丁目2番14号	不動産	9,814.55	5,480	4,630
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	5,710	4,621
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	3,000	2,574
ピサイド木場	東京都江東区木場二丁目17番16号	不動産	4,824.54	3,540	2,312
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	3,400	2,335
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	1,440	1,476
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	10,550	9,089
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	6,135.28	11,820	8,005
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	11,000	8,003
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	22,000.77	18,090	17,877
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	6,367	5,662
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	5,220	4,463
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	3,120	3,187
エス・ティー・ワールドビル	東京都渋谷区渋谷二丁目11番6号	不動産	1,550.86	3,520	3,524
その他東京23区計			87,213.80	98,717	82,509

不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	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	3,320	2,051
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	5,519.29	5,481	4,096
首都圏その他地域計			10,141.50	8,801	6,147
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	5,810	5,258
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	16,470.94	13,700	14,199
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	6,859.76	6,489	5,303
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	11,540	9,566
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	7,300	8,440
その他地域計			56,706.50	44,839	42,767
事務所(オフィス)計			216,169.50	256,754	221,543
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	3,822	3,932
戸田パークロジスティックセンター	埼玉県戸田市笹目南町7番35号	不動産	36,158.60	9,590	9,753
首都圏その他地域計			55,358.60	13,412	13,686
物流施設計			55,358.60	13,412	13,686
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	3,158	2,531
東京都心3区計			997.36	3,158	2,531
CUBE代官山	東京都渋谷区猿楽町19番4号外	不動産	899.82	2,513	2,493
その他東京23区計			899.82	2,513	2,493
商業施設計			1,897.18	5,671	5,025
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	17,800	12,823
首都圏その他地域計			25,942.59	17,800	12,823
ホテル計			25,942.59	17,800	12,823
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	1,210	1,142
東京都心3区計			1,337.31	1,210	1,142
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	471	421
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	2,100	2,147
その他東京23区計			7,013.17	2,571	2,568
その他計			8,350.48	3,781	3,711
総計			307,718.35	297,418	256,790

(注) 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。



投資法人の運用資産の状況

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12期 (平成19年9月1日~平成20年2月29日)				第13期 (平成20年3月1日~平成20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 (%)
青山サンクレストビル	4	100.0	162	1.7	4	100.0	165	1.6
ラウンドクロス一番町	6	100.0	155	1.6	6	100.0	162	1.6
ピサイド白金	14	95.7	51	0.5	13	88.7	55	0.6
ラウンドクロス青山	-	-	99	1.0	-	-	-	-
ラウンドクロス赤坂見附	9	88.7	61	0.6	9	88.7	64	0.6
日本橋イーストビル	5	100.0	70	0.7	5	100.0	71	0.7
ラウンドクロス南麻布	5	100.0	71	0.8	4	83.8	62	0.6
ラウンドクロス赤坂	13	100.0	131	1.4	12	90.4	125	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	8	88.7	144	1.5	8	97.3	155	1.5
オリックス神保町ビル	3	100.0	165	1.7	3	100.0	168	1.7
オリックス芝2丁目ビル	4	100.0	283	3.0	4	100.0	284	2.8
青山246ビル	9	100.0	203	2.1	9	100.0	206	2.1
オリックス赤坂2丁目ビル	9	94.7	634	6.7	10	94.0	683	6.8
日本橋本町1丁目ビル	3	100.0	249	2.6	3	100.0	250	2.5
オリックス水道橋ビル	-	-	-	-	1	100.0	(注.2)	(注.2)
オリックス品川ビル	-	-	-	-	7	100.0	127	1.3
東京都心3区計	95	97.6	2,639	27.8	101	96.9	2,809	27.9
キャロットタワー	6	100.0	263	2.8	6	98.6	278	2.8
東陽MKビル	10	100.0	246	2.6	10	100.0	251	2.5
ラウンドクロス元代々木	2	100.0	(注.2)	(注.2)	1	95.6	(注.2)	(注.2)
ラウンドクロス西新宿	9	100.0	94	1.0	6	63.1	81	0.8
ピサイド木場	3	100.0	130	1.4	3	100.0	138	1.4
DT外苑	5	100.0	116	1.2	5	100.0	117	1.2
代々木フォレストビル	12	99.4	56	0.6	11	91.3	56	0.6
オリックス池袋ビル	3	100.0	350	3.7	3	100.0	351	3.5
オリックス新宿ビル	8	100.0	325	3.4	9	100.0	332	3.3
ラウンドクロス新宿	7	100.0	302	3.2	7	100.0	311	3.1
シーフォートスクエア/センタービルディング	34	94.8	897	9.4	34	94.7	927	9.2
ラウンドクロス蒲田	3	100.0	257	2.7	3	100.0	264	2.6
ラウンドクロス新宿5丁目	7	100.0	139	1.5	7	90.6	151	1.5
KN自由が丘プラザ	5	100.0	83	0.9	5	100.0	84	0.8
エス・ティー・ワールドビル	-	-	-	-	1	100.0	(注.2)	(注.2)
その他東京23区計	114	98.6	(注.2)	(注.2)	111	97.1	(注.2)	(注.2)
ネオ・シティ三鷹	6	100.0	170	1.8	6	100.0	164	1.6
ラウンドクロス川崎	8	83.8	201	2.1	10	100.0	203	2.0
首都圏その他地域計	14	91.2	371	3.9	16	100.0	368	3.7
名古屋伊藤忠ビル	8	100.0	(注.2)	(注.2)	8	100.0	(注.2)	(注.2)
ラウンドクロス心斎橋	18	89.5	499	5.3	17	88.3	492	4.9
ORIX高麗橋ビル	13	100.0	238	2.5	13	100.0	237	2.4
ORE名古屋伏見ビル	6	100.0	406	4.3	6	100.0	408	4.1
ルナール仙台	26	94.2	305	3.2	26	92.1	299	3.0
その他地域計	71	95.9	(注.2)	(注.2)	70	95.2	(注.2)	(注.2)
事務所 (オフィス) 計	294	97.3	8,209	86.4	298	96.7	8,530	84.9

不動産等の名称	第12期 (平成19年9月1日~平成20年2月29日)				第13期 (平成20年3月1日~平成20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 (%)
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)
戸田パークロジスティックセンター	-	-	-	-	1	100.0	(注.2)	(注.2)
首都圏その他地域計	1	100.0	(注.2)	(注.2)	2	100.0	(注.2)	(注.2)
物流施設計	1	100.0	(注.2)	(注.2)	2	100.0	(注.2)	(注.2)
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	0.8	3	100.0	71	0.7
その他東京23区計	3	100.0	71	0.8	3	100.0	71	0.7
商業施設計	4	100.0	(注.2)	(注.2)	4	100.0	(注.2)	(注.2)
クロスゲート	16	100.0	874	9.2	16	100.0	871	8.7
首都圏その他地域計	16	100.0	874	9.2	16	100.0	871	8.7
ホテル計	16	100.0	874	9.2	16	100.0	871	8.7
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)
その他計	3	100.0	150	1.6	3	100.0	152	1.5
総計	318	97.8	9,500	100.0	323	97.7	10,052	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、又は特定のテナントからの賃料収入が契約賃料合計の80%以上を占めており、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。

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成20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) (注.2)
		うち、1年超(注.1)		
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	△84

(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20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20年10月16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4月	202	38	39
DT外苑 (東京都渋谷区)	空調機更新	自平成20年6月 至平成21年10月	74	35	35
ルナール仙台 (宮城県仙台市)	共用部内装改修	自平成20年9月 至平成20年11月	26	-	-
クロスゲート (神奈川県横浜市)	エスカレーター改修	自平成20年10月 至平成21年8月	23	-	-
シーフォースクエア/センタービルディング (東京都品川区)	中央監視設備更新	自平成20年7月 至平成21年3月	36	-	-

## 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159百万円であり、当期費用に区分された修繕費143百万円と併せ、302百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額 (百万円)
青山246ビル (東京都港区)	空調機更新	自平成20年4月 至平成20年6月	43
DT外苑 (東京都渋谷区)	空調機更新	自平成20年6月 至平成20年7月	35
その他の資本的支出			81
合計			159

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

(注) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成20年8月31日現在364百万円を積み立てております。

## 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12期	第13期
(a) 資産運用報酬	565	567
(b) 資産保管報酬	31	34
(c) 一般事務委託報酬	115	130
(d) 役員報酬	9	9
(e) 会計監査人報酬	12	12
(f) その他費用	73	79
合計	808	832

(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売却損益に算入した物件売却に係る運用報酬分が第12期に26百万円あり、また、取得価格に算入した物件取得に係る運用報酬分が第13期に156百万円あります。

## 2 借入状況

平成20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 (注6)	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	平成20年1月21日	1,185	-	変動金利 1.13917% (注2)	平成20年3月21日	期日一括返済	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
			1,185	-					
			1,037	-					
			592	-					
小計			4,000	-					
短期借入金 (注7)	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	平成20年3月21日	-	-	変動金利 1.23614% (注2)	平成20年5月30日	期日一括返済	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
			-	-					
			-	-					
			-	-					
小計			-	-					
短期借入金 (注8)	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	平成20年3月28日	-	-	変動金利 1.22942% (注2)	平成20年5月30日	期日一括返済	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
			-	-					
			-	-					
			-	-					
小計			-	-					
短期借入金 (注9)	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	平成20年5月30日	-	-	変動金利 1.00083% (注2)	平成20年6月27日	期日一括返済	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
			-	-					
			-	-					
			-	-					
小計			-	-					
短期借入金 (注10)	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	平成20年6月27日	-	-	変動金利 1.11906% (注2)	平成20年8月1日	期日一括返済	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
			-	-					
			-	-					
			-	-					
小計			-	-					
短期借入金	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	平成20年8月1日	-	5,037	変動金利 1.16600% (注2)	平成20年9月22日	期日一括返済	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
			-	5,037					
			-	4,407					
			-	2,518					
小計			-	17,000					
合計			4,000	17,000					
長期借入金 (タムローン③)	住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社三井住友銀行 株式会社損害保険ジャパン 株式会社千葉銀行 東京海上日動火災保険株式会社 株式会社八十二銀行 みずほ信託銀行株式会社	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
			2,150	2,150					
			1,250	1,250					
			1,000	1,000					
			500	500					
			500	500					
			500	500					
			500	500					
500	500								
小計			8,650	8,650					



費用・負債の状況

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		3,000	3,000					
	株式会社福岡銀行		3,000	3,000					
	全国信用協同組合連合会		2,000	2,000					
	株式会社百五銀行		1,000	1,000					
	あいおい損害保険株式会社		500	500					
	株式会社東邦銀行		500	500					
	第一生命保険相互会社		500	500					
日本興亜損害保険株式会社	500	500							
小計		15,000	15,000						
長期借入金 (タムローン⑥)	住友信託銀行株式会社	平成19年3月19日	2,500	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		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行		4,200	4,200					
	東京海上日動火災保険株式会社		2,500	2,500					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,800	1,800					
	株式会社損害保険ジャパン		1,000	1,000					
	全国信用協同組合連合会		1,000	1,000					
小計		14,000	14,000						
長期借入金	株式会社静岡銀行	平成19年11月5日	1,000	1,000	固定金利 1.51500%	平成22年11月5日 (注.5)	期日一括返済 (注.5)	(注.3)	無担保・無保証・ 非劣後
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	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		3,500	3,500					
	株式会社りそな銀行		2,300	2,300					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,400	1,400					
	三井生命保険株式会社		1,400	1,400					
	株式会社千葉銀行		1,400	1,400					
	株式会社百五銀行		1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
太陽生命保険株式会社	1,000	1,000							
小計		17,000	17,000						
長期借入金 (タムローン⑨)	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年6月26日	-	4,000	固定金利 1.83429% (注.2)	平成23年6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		-	4,000					
	住友信託銀行株式会社		-	4,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		-	3,000					
小計		-	15,000						
長期借入金 (タムローン⑦)	住友信託銀行株式会社	平成19年3月19日	6,000	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		5,500	5,500					
小計			11,500	11,500					
長期借入金 (タムローン⑧)	農林中央金庫	平成19年3月19日	8,500	8,500	固定金利 1.78543%	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
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
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%	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
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成20年7月31日	-	3,000	固定金利 1.94223%	平成25年7月31日 (注.5)	期日一括返済 (注.5)	(注.3)	無担保・無保証・ 非劣後
合計			85,650	103,650					

(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(タムローン③、タムローン④、タムローン⑤、タムローン⑥、タムローン⑦、タムローン⑧、タムローン⑨)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	33,000	20,000	13,000

(注.6) 短期借入金4,000百万円は、平成20年3月21日に全額返済しております。  
(注.7) 短期借入金4,000百万円は、平成20年5月30日に全額返済しております。  
(注.8) 短期借入金16,100百万円は、平成20年5月30日に全額返済しております。  
(注.9) 短期借入金20,100百万円は、平成20年6月27日に全額返済しております。  
(注.10) 短期借入金20,100百万円は、平成20年8月1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)
戸田パークロジスティックセンター	平成20年3月28日	9,600	-	-	-	-
エス・ティー・ワールドビル	平成20年3月28日	3,500	-	-	-	-
オリックス水道橋ビル	平成20年3月28日	3,000	-	-	-	-
オリックス品川ビル	平成20年6月27日	15,200	-	-	-	-
合計	-	31,300	-	-	-	-

(注) 「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又は譲渡に要した諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)は含まれておりません(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

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)
不動産信託受益権	戸田パークロジスティックセンター	平成20年3月28日	9,600	9,610	-	-	-
不動産	エス・ティー・ワールドビル	平成20年3月28日	3,500	3,500	-	-	-
不動産信託受益権	オリックス水道橋ビル	平成20年3月28日	3,000	3,000	-	-	-
不動産	オリックス品川ビル	平成20年6月27日	15,200	15,300	-	-	-
合計		-	31,300	31,410	-	-	-

(注) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、新日本有限責任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ほか、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。

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	31,300	-
	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
	31,300 (100.0%)	- (-%)

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	9,600 (30.7%)	- (-%)
オリックス不動産株式会社	21,700 (69.3%)	- (-%)
合計	31,300 (100.0%)	- (-%)

## (2) 支払手数料等の金額

平成20年3月1日から平成20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 割合(B/A)
		支払先	支払金額(B)	
建物管理委託報酬	665	オリックス株式会社	4	0.7%
		オリックス・ファシリティーズ株式会社	154	23.2%
		株式会社シーフォートコミュニティ	46	6.9%
不動産管理委託報酬 (注.4) (注.5)	265	オリックス・ファシリティーズ株式会社	0	0.2%
		オリックス日本地所株式会社	3	1.5%

(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、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績の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について、上記のとおり記載しております。

(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及び都市計画税相当額（72百万円）は含まれておりません。

(注.3) ( ) 内の数値は、買付額・売付額のそれぞれ総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.4) オリックス・ファシリティーズ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が再委託をしている同社への不動産管理委託報酬であります。

(注.5) 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が再委託をしている同社への不動産管理委託報酬であります。なお、本契約は平成20年7月31日付で終了しました。

(注.6) 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工事費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	34百万円（修繕工事）
天洲エリアサービス株式会社	105百万円（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

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。

## 1 お知らせ

## (1) 投資主総会

平成20年5月29日に、本投資法人の第6回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
規約一部変更の件	<ul style="list-style-type: none"> <li>資産運用の方針について、新規に投資する場合の投資対象の限定及び投資対象地域を明確化するための変更を行いました。</li> <li>本投資法人の目的について、投資信託及び投資法人に関する法律を踏まえた一般的な表現に改めました。</li> <li>投資主総会の普通決議について、出席した投資主による議案決議を可能とするため、定定数を定めないこととしました。</li> <li>投資主の議決権の代理行使について、投資主総会に出席できる代理人を本投資法人の他の投資主1名に制限するための変更を行いました。</li> <li>本投資法人と資産運用会社の利害関係人等との間の特定の取引に係る本投資法人の役員会の権限を定めた規定については、資産運用会社の社内規程と重複しているため削除いたしました。</li> <li>本投資法人の役員報酬の上限額について、コンプライアンス体制の強化等に伴いより一層重要となる責務に見合った報酬水準への調整を可能とするため変更いたしました。</li> <li>金融商品取引法の施行による投資信託及び投資法人に関する法律その他関係法令の整備・改正に伴う所要の変更を行いました。</li> <li>平成19年度税制改正による租税特別措置法の一部条項の廃止に伴い、関係する規定を削除いたしました。</li> <li>上記のほか、必要な規定の加除、表現の変更及び条数の整備等を行いました。</li> </ul>
執行役員1名選任の件	小野義夫が選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	佐藤光男が選任されました。
監督役員3名選任の件	菅原和夫、石上尚弘、森本新一の3名が監督役員に選任されました。

## (2) 資産運用委託契約の一部変更

第14期において、本投資法人の役員会で下記の契約の変更等が承認されました。

承認日	項目	概要
平成20年5月29日	資産運用委託契約の第九変更覚書締結の件	資産運用委託契約及びその別紙である関係会社取引規程を変更しました。

## (3) 一般事務業務委託契約の一部変更

第14期において、本投資法人の役員会で下記の契約の変更等が承認されました。

承認日	項目	概要
平成20年9月25日	一般事務業務委託契約の変更契約書締結の件	投資主名簿等管理人である住友信託銀行株式会社の事務取扱場所の住所を変更いたしました。

## 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20年8月31日現在)		前期(ご参考)(平成20年2月29日現在)	
	金額	構成比	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	22,090		21,103			
営業未収金	428		313			
未収消費税等	317		—			
未収還付法人税等	7		6			
前払費用	61		65			
繰延税金資産	2		3			
その他の流動資産	24		24			
貸倒引当金	△5		△5			
流動資産合計	22,927	8.2	21,511	8.6		
<b>II 固定資産</b>						
1. 有形固定資産						
建物 ※1	77,178		70,854			
減価償却累計額	6,413	70,764	5,621	65,232		
建物附属設備 ※1	26,808		25,041			
減価償却累計額	7,145	19,662	6,276	18,764		
構築物 ※1	1,192		886			
減価償却累計額	182	1,009	149	736		
機械及び装置	2,071		1,973			
減価償却累計額	478	1,593	417	1,556		
工具器具及び備品	172		170			
減価償却累計額	76	95	64	106		
土地 ※1	162,820		139,406			
建設仮勘定	34		1			
有形固定資産合計	255,980	91.3	225,804	90.8		
2. 無形固定資産						
借地権	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	844	0.3		
3. 投資その他の資産						
修繕積立金	364		326			
差入敷金保証金	97		97			
長期前払費用	196		174			
投資その他の資産合計	657	0.2	598	0.3		
固定資産合計	257,483	91.8	227,247	91.4		
資産合計	280,410	100.0	248,759	100.0		

(単位：百万円)

科目	期別		当期(平成20年8月31日現在)		前期(ご参考)(平成20年2月29日現在)	
	金額	構成比	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	419		354			
短期借入金 ※2	17,000		4,000			
1年以内返済予定長期借入金 ※1	8,650		8,650			
未払金	486		474			
未払費用	358		289			
未払消費税等	—		358			
前受金	1,617		1,475			
その他の流動負債	24		61			
流動負債合計	28,557	10.2	15,663	6.3		
<b>II 固定負債</b>						
長期借入金	95,000		77,000			
預り敷金保証金	15,221		14,196			
固定負債合計	110,221	39.3	91,196	36.7		
負債合計	138,778	49.5	106,860	43.0		
(純資産の部) ※3						
<b>I 投資主資本</b>						
1. 出資総額	137,814		137,814			
2. 剰余金						
当期末処分利益	3,818		4,084			
投資主資本合計	141,632	50.5	141,898	57.0		
純資産合計	141,632	50.5	141,898	57.0		
負債・純資産合計	280,410	100.0	248,759	100.0		

## IV

## 損益計算書

## 損益計算書

(単位：百万円)

科目	期別		当期		前期(ご参考)	
	自平成20年3月1日 至平成20年8月31日		自平成19年9月1日 至平成20年2月29日			
	金額	百分比	金額	百分比		
		%		%		
1. 営業収益						
賃貸事業収入 ※1	8,818		8,338			
その他賃貸事業収入 ※1	1,234		1,161			
不動産等売却益 ※2	—		474		9,974	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用 ※1	4,506		4,240			
資産運用報酬	567		565			
資産保管報酬	34		31			
一般事務委託報酬	130		115			
役員報酬	9		9			
会計監査人報酬	12		12			
その他の営業費用	79		73		5,048	50.6
営業利益		46.9	4,925		49.4	
3. 営業外収益						
受取利息	41		41			
未払分配金戻入	3		3			
消費税等還付加算金	—		3			
その他の営業外収益	0		0		48	0.5
4. 営業外費用						
支払利息	878		783			
投資口交付費	—		71			
その他の営業外費用	61		59		914	9.2
経常利益		38.0	4,060		40.7	
5. 特別利益						
資産運用会社の善管注意義務違反に伴う受取損害賠償金	—		25		25	0.3
税引前当期純利益		38.0	4,085		41.0	
法人税、住民税及び事業税	0		1			
法人税等調整額	0		△0		1	0.1
当期純利益		38.0	4,084		40.9	
前期繰越利益			0			
当期未処分利益			4,084			

## V

## 投資主資本等変動計算書

## 投資主資本等変動計算書

当期(自平成20年3月1日 至平成20年8月31日)

(単位：百万円)

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

前期(ご参考)(自平成19年9月1日 至平成20年2月29日)

(単位：百万円)

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



## 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	期別	当期	前期（ご参考）
		自平成20年3月1日 至平成20年8月31日	自平成19年9月1日 至平成20年2月29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 31～50年 建物附属設備 6～18年 構築物 10～20年 機械及び装置 15～18年	———	(1)有形固定資産 定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。 建物 34～50年 建物附属設備 6～18年 構築物 10～20年 機械及び装置 15～18年 (追加情報) 平成19年度税制改正により、当期より平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産につきましては、同税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価格の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価格の1円を残して均等償却する方法を採用しております。 この結果により営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微です。
	(2)無形固定資産 定額法によっております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。 (3)長期前払費用 定額法によっております。	———	(2)無形固定資産 同左 (3)長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	———	投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。	
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	貸倒引当金 同左	
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は72百万円です。	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。	
5. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	———	

項目	期別	当期	前期（ご参考）
		自平成20年3月1日 至平成20年8月31日	自平成19年9月1日 至平成20年2月29日
6. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4)ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。	(1)ヘッジ会計の方法 同左 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3)ヘッジ方針 同左 (4)ヘッジ有効性評価の方法 同左	
7. 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20年8月31日現在)	前期（ご参考） (平成20年2月29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)	※1 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。 (単位：百万円)
(担保資産)	(担保資産)
現金及び預金 1,262	現金及び預金 1,232
建物 8,664	建物 8,758
建物附属設備 2,654	建物附属設備 2,777
構築物 83	構築物 85
土地 21,898	土地 21,898
(合計) 34,562	(合計) 34,751
(担保付債務)	(担保付債務)
一年以内返済予定長期借入金 8,650	一年以内返済予定長期借入金 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)	※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)
コミットメントライン契約の総額 27,000	コミットメントライン契約の総額 27,000
借入実行残高 17,000	借入実行残高 4,000
借入未実行残高 10,000	借入未実行残高 23,000
※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20年3月1日 至 平成20年8月31日		前期（ご参考） 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：百万円)		※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：百万円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
(賃料)	7,858	(賃料)	7,364
(共益費)	960	(共益費)	973
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
(駐車場使用料)	202	(駐車場使用料)	207
(解約違約金)	34	(解約違約金)	25
(その他営業収入)	996	(その他営業収入)	929
不動産賃貸事業収益合計	10,052	不動産賃貸事業収益合計	9,500
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)	971	(管理業務費)	957
(水道光熱費)	856	(水道光熱費)	800
(公租公課)	709	(公租公課)	672
(損害保険料)	12	(損害保険料)	13
(修繕費)	143	(修繕費)	130
(減価償却費)	1,773	(減価償却費)	1,639
(貸倒引当金繰入額)	0	(貸倒引当金繰入額)	2
(その他賃貸事業費用)	39	(その他賃貸事業費用)	24
不動産賃貸事業費用合計	4,506	不動産賃貸事業費用合計	4,240
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,546	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,259
※2 不動産等売却損益の内訳 (単位：百万円)		ラウンドクロス青山 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益	
		5,250 4,712 62 474	

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当 期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日		前期（ご参考） 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29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	251,622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20年8月31日現在)		前期（ご参考） (平成20年2月29日現在)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別の内訳 (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	貸倒引当金損金算入限度超過額	2
その他	0	その他	0
繰延税金資産合計	2	繰延税金資産合計	3
繰延税金資産の純額	2	繰延税金資産の純額	3
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	39.39	法定実効税率	39.67
(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	△ 39.66
その他	0.02	その他	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03

## 〔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20年3月1日 至 平成20年8月31日		前期（ご参考） 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29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20年3月1日 至 平成20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	6	未払金	6
				不動産管理委託報酬	26	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	4	-	-
				賃貸収入等(注1)	194	営業未収入金	2
				前受金		前受金	31
				預り敷金保証金		預り敷金保証金	277
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3)	18,724	-	-
				不動産信託受益権の購入(注4)	3,007	-	-
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	154	営業未払金	38
				不動産管理委託報酬	0		
				修繕工事等	34		
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	3	営業未払金	0
				建物管理委託報酬	46	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	-	前払費用	7	前払費用	7
				賃貸収入等(注1)	44	営業未収入金	5
				前受金		前受金	2
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	105	営業未払金	23
				一般事務委託報酬等	123	未払金	111
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	銀行業	-	未払費用	86	未払費用	86
				短期借入金	5,037	短期借入金	5,037
				1年以内返済予定長期借入金	1,750	1年以内返済予定長期借入金	1,750
				長期借入金	20,500	長期借入金	20,500
-	-	-	-	ローン手数料	25	未払金	1
				前払費用		前払費用	17

(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) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、戸田パークロジスティックセンターに係るもので、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に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) 上記記載の不動産の購入は、エス・ティール・ワールドビル及びオリックス品川ビルに係るもので、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に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) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、オリックス水道橋ビルに係るもので、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に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) 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6) 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19年9月1日 至平成20年2月29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	26	営業未払金	4
				損害賠償金の受取(注.1)	25	-	-
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.2)	196	営業未収入金	2
						前受金	31
				預り敷金保証金	273		
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	148		
				賃貸借媒介手数料	2	営業未払金	36
				修繕工事等	25		
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等	5	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	45	営業未払金	0
						前払費用	7
				賃貸収入等(注.2)	44	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	96	営業未払金	16
利害関係人等	オーリート・ツー有限会社	不動産管理業	-	不動産の売却(注.3)	5,250	-	-
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	銀行業	0.06%	一般事務委託報酬等	114	未払金	103
						未払費用	68
				支払利息	190	短期借入金	1,185
						1年以内返済予定長期借入金	1,750
						長期借入金	16,500
				ローン手数料	7	未払金	1
				前払費用	0		
				投資口交付事務手数料等	1	-	-

(注.1) 上記記載の損害賠償金の受取は、本投資法人が取得したラウンドクロス青山の建築基準法との不適合について当該物件の取得当時において是正行為を行うのに必要であったと想定される費用を基に算定され、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から本投資法人に支払われたものです。

(注.2) 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.3) 上記記載の不動産の売却は、ラウンドクロス青山に係るもので、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、買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、その他の売却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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

当期 自平成20年3月1日 至平成20年8月31日		前期（ご参考） 自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	
1口当たり純資産額	562,878円	1口当たり純資産額	563,936円
1口当たり当期純利益	15,174円	1口当たり当期純利益	16,558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、記載しておりません。</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20年3月1日 至平成20年8月31日	前期（ご参考） 自平成19年9月1日 至平成20年2月29日
当期純利益(百万円)	3,818	4,084
期中平均投資口数(口)	251,622	246,677

〔重要な後発事象に関する注記〕

当期 自平成20年3月1日 至平成20年8月31日		前期（ご参考） 自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	
<p>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。</p> <p>〔ラウンドクロス心斎橋〕 譲渡価格(注) 14,500百万円 資産の種類 不動産(所有権) 契約日 平成20年9月19日 引渡日 平成20年9月25日 譲渡先 合同会社心斎橋リアルティ 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約185百万円を計上する予定です。</p> <p>(注) 譲渡価格は、諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書に記載された売買金額)を記載しております。</p>		該当事項はありません。	

## 金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	前 期 (ご参考)
	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	3,818,364,910	4,084,728,957
II 分配金の額	3,818,112,228	4,084,579,926
(投資口1口当たりの分配金の額)	(15,174)	(16,233)
III 次期繰越利益	252,682	149,031
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、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。</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251,622口の整数倍数の最大値となる3,818,112,228円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</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251,622口の整数倍数の最大値となる4,084,579,926円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>

## 会計監査人の監査報告書

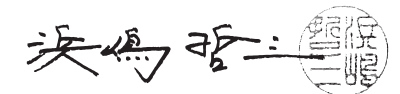
## 独立監査人の監査報告書

平成20年10月14日

オリックス不動産投資法人  
役員会 御中

あずさ監査法人

指 定 社 員 公認会計士  
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20年3月1日から平成20年8月31日までの第13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ものと認める。

## 追記情報

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

## キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：百万円)

科目	期別		期別	
	当期 自平成20年3月1日 至平成20年8月31日		前期 自平成19年9月1日 至平成20年2月29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		3,819		4,085
減価償却費		1,773		1,639
長期前払費用償却費		42		38
投資口交付費		-		71
貸倒引当金の増加・減少額		0		1
受取利息	△	41	△	41
支払利息		878		783
固定資産除却損		14		3
営業未収入金の増加・減少額	△	114		167
未収消費税等の増加・減少額	△	317		254
未払消費税等の増加・減少額	△	358		358
前払費用の増加・減少額		4		1
長期前払費用の支払額	△	64	△	5
有形固定資産の売却による減少額		-		4,712
修繕積立金の取崩額		1		-
営業未払金の増加・減少額		34	△	41
未払金の増加・減少額		8		28
前受金の増加・減少額		141	△	11
その他	△	23	△	46
小計		5,798		12,000
利息の受取額		42		39
利息の支払額	△	806	△	837
法人税等の支払額	△	2	△	5
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,031		11,196
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
定期預金の預入による支出	△	1,246	△	2,055
定期預金の払出による収入		1,079		7,036
有形固定資産の取得による支出	△	31,933	△	136
預り敷金保証金の収入		1,394		699
預り敷金保証金の支出	△	399	△	707
差入敷金保証金の支出		-	△	20
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	△	31,130		4,799
<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		77,300		40,300
短期借入金の返済による支出	△	64,300	△	63,600
長期借入金の借入による収入		18,000		1,000
投資口の発行による収入		-		16,953
投資口交付費の支出		-	△	71
分配金の支払額	△	4,081	△	3,283
財務活動によるキャッシュ・フロー		26,918	△	8,701
<b>IV 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>		819		7,294
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>		20,023		12,729
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※</b>		20,843		20,023

(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）

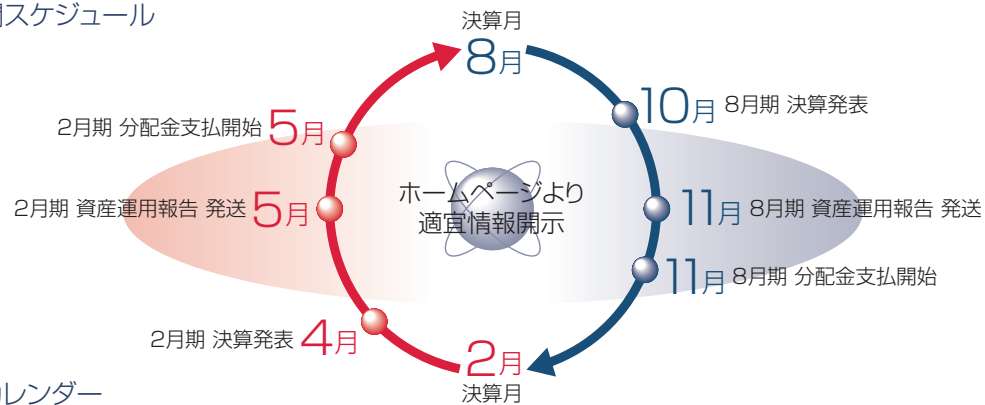
項目	期別		期別	
	当期 自平成20年3月1日 至平成20年8月31日		前期 自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。		同左

## 〔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		期別	
	当期 自平成20年3月1日 至平成20年8月31日		前期 自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		(平成20年8月31日現在) (単位：百万円)		(平成20年2月29日現在) (単位：百万円)
現金及び預金		22,090	現金及び預金	21,103
預入期間が3ヶ月を超える定期預金		△1,246	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△1,079
現金及び現金同等物		20,843	現金及び現金同等物	20,023



## 年間スケジュール



## IRカレンダー

平成20年10月16日 第13期 決算短信公表  
平成20年10月17日 第13期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)

平成21年 4月 中旬 第14期 決算短信公表  
平成21年 4月 中旬 第14期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)  
平成21年10月 中旬 第15期 決算短信公表  
平成21年10月 中旬 第15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、住友信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

オリックス不動産投資法人のホームページのご紹介

<http://www.orixjreit.com>

オリックス不動産投資法人  
ORIX JREIT Inc.

IRメール配信サービス

IRメール配信サービス  
HPの更新やリリースが発表されたときに、メールによってご案内を差し上げるサービスを開始いたしました。ぜひご登録ください。

ポートフォリオの概要  
保有不動産の紹介をしております。詳細情報やマップ、稼働率などを掲載しております。

最新決算情報  
最新の決算書類や決算説明会の様子をご覧ください。

# 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	〒104-8476 東京都中央区八重洲二丁目3番1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