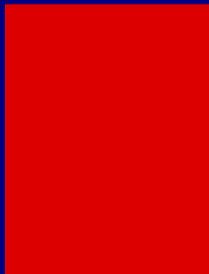


# オリックス不動産投資法人

第9期決算(2006年8月期)



2006年10月

オリックス・アセットマネジメント株式会社

# 監督官庁からの行政処分について

# 金融庁および関東財務局

## 経緯

3月中旬

証券取引等監視  
委員会による  
検査開始

6月16日

証券取引等監視  
委員会の処分勧告

7月21日

金融庁の行政処分  
(OAM)  
関東財務局の  
行政処分(OJR)

8月18日

金融庁へ「業務改善  
計画」提出

8月21日

関東財務局へ「業務  
改善計画」提出

10月23日

OAMの業務停止  
期間満了

## 処分の理由

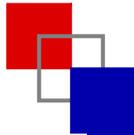
- 役員会の不開催(OJR)
- 一般事務受託者としての善管注意義務違反(OAM)
- 投資法人資産運用業に係る善管注意義務違反(OAM)
  - ・違法建築物の取得
  - ・賃貸面積を確認しないままの取得
  - ・不十分な鑑定評価に基づく取得
  - ・PCB付き物件の取得

## 処分の内容

- 業務停止命令(OAM)
  - ・2006年7月24日～10月23日まで  
新たな資産運用委託契約締結禁止
- 業務改善命令(OAM、OJR)
  - ・法令遵守体制の構築
  - ・内部管理体制の構築
  - ・再発防止策の策定
  - ・責任の所在の明確化

## 物件関連の是正状況

- 違法建築物の取得  
該当は代々木フォレストビル。OAMの費用負担で、2006年7月31日に改修工事完了し、違法状態を解消。
- 賃貸面積を確認しないままの物件取得  
該当の1つはランディック第2三田ビル。OAMの負担で、超過賃料に相当する額等を、当該テナントに返還するとともに、確認後の面積にて賃貸借契約を変更。
- 不十分な鑑定評価に基づく物件取得  
本件に該当する物件について、エンジニアリング・レポートの再検証等の確認作業を実施。
- PCB付き物件の取得について  
売主であるオーリート・ツー有限会社と協議し、同社に当該PCBの所有及びその管理責任を戻し、OJRの負担によることなく処理を完了。



# 国土交通省

## 経緯

6月下旬

国土交通省による  
検査開始

## 処分の理由

増床契約の際、OAMがOJRとテナントの直接契約によるものとの認識により、  
1. 重要事項の説明 2. 書面の交付 を行わず、結果として金融庁からも指摘があった、「面積相違」の状態での賃貸借を行うことになった。

## 処分の内容

- 指示処分(OAM)
  - ・社内への周知徹底
  - ・再発防止策策定
  - ・研修・教育の計画作成および実施
  - ・業務管理体制の整備、強化

8月25日

国土交通省の行政  
処分(OAM)

## 対応状況

- 社内への周知徹底  
OAM社長より事実関係、内部管理体制の再構築に係る施策、法令遵守の周知徹底。
- 再発防止策策定  
法令等遵守に係る経営姿勢の明確化、法令等遵守体制と内部管理体制の構築、業務運営方法の見直し、マニュアル・ガイドライン等の導入による具体的再発防止策の策定
- 研修・教育の計画作成および実施  
投資信託及び投資法人に関する法律、不動産取引関連法等の法令に係る研修会を半期に1回実施。
- 業務管理体制の整備、強化  
組織再編による法令等遵守体制の構築、業務の適切化の推進等。

9月25日

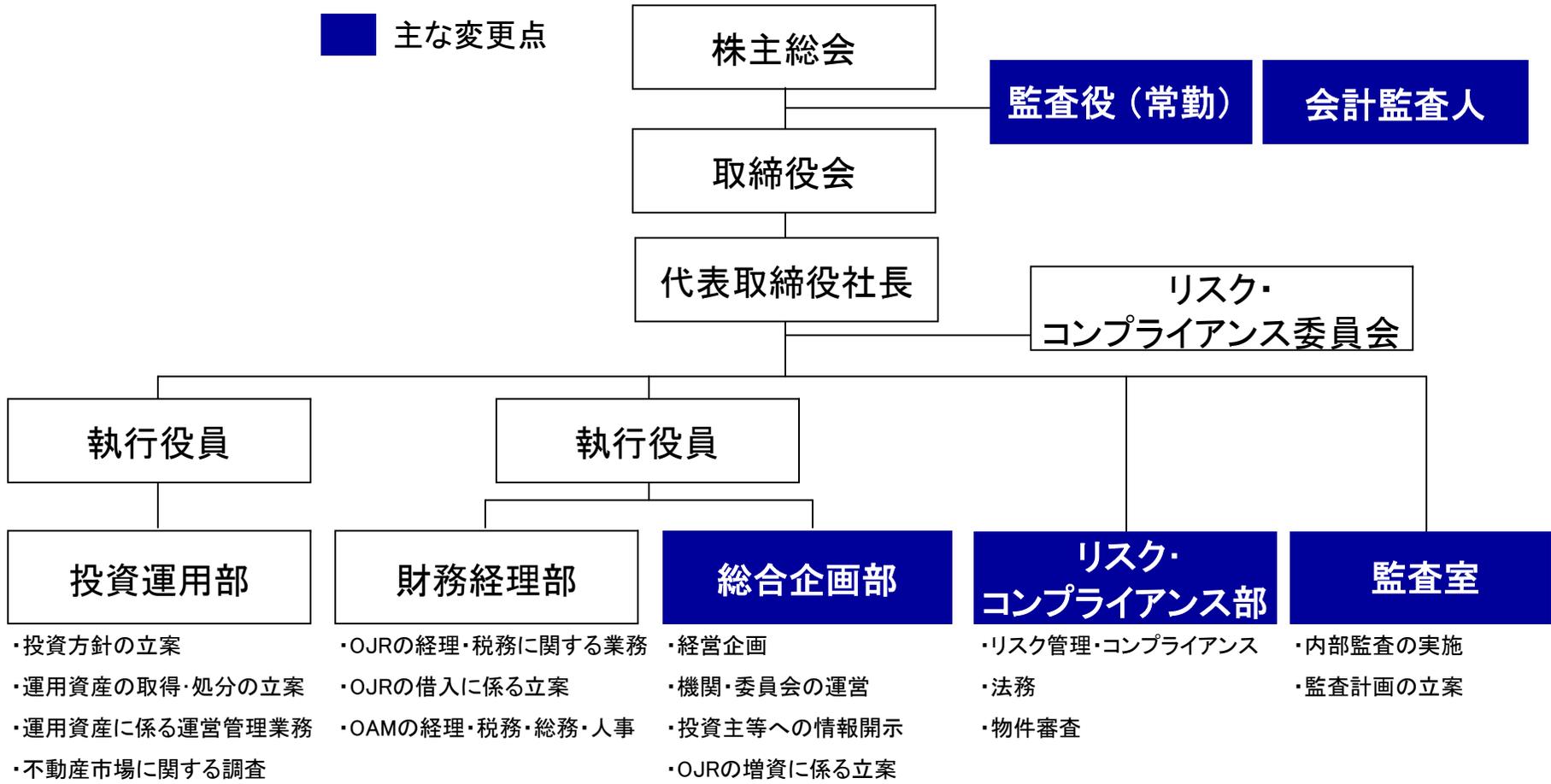
国土交通省へ  
書面提出

# 法令遵守体制の構築

# 企業統治の確立

- ・ 旧社長室(現総合企画部)の一部門で行っていた法令遵守に係る業務を独立させ、「リスク・コンプライアンス部」、「監査室」を新設
- ・ 不動産のリスク管理を強化するため「リスク・コンプライアンス部」に、物件審査機能を付加

■ 主な変更点



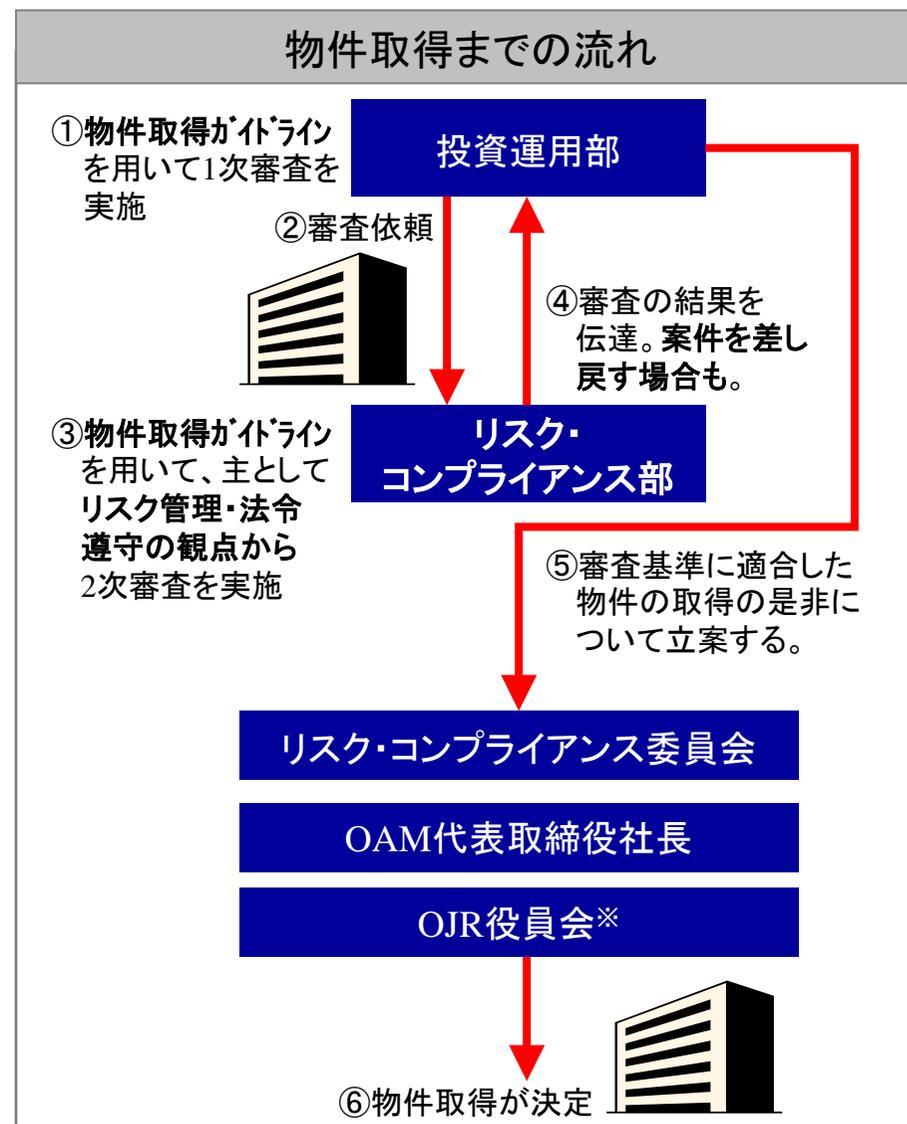
# 業務運営方法の精緻化

## ■ 役員会運営体制の整備

- ・ 関連法規に精通する弁護士が役員会に出席し、開催、決議方法等が適法・適式に行われているかをモニタリング

## ■ 物件取得時の審査体制、ガイドラインの整備

- ・ 物理的審査、法的審査、経済的審査の観点から網羅的に審査項目を定めた物件取得ガイドラインを作成
- ・ より精度の高い、厳格な審査を行うため、リスク・コンプライアンス部で物件審査を行う体制を整備



# 第9期(2006年8月期)決算の概要

## 第9期 予想と実績の比較

項目	第9期(2006年8月期)		差異
	実績	予想	
営業収益	8,894百万円	8,993百万円	△99百万円
営業利益	4,271百万円	4,076百万円	194百万円
当期純利益	3,664百万円	3,385百万円	279百万円
分配金	16,261 円	15,022 円※	1,239 円

### 減益の要因

#### 賃貸事業収入 △99百万円

保有物件の賃収拡大、不動産売却益増加等による押し上げ効果があったが、オリックス赤坂2丁目ビルの取得時期変更による賃収減の影響によりトータルでは減収に

### 増益の要因

#### 賃貸事業費用 △281百万円

オリックス赤坂2丁目ビルの取得時期変更等による管理業務費等の諸経費減少、固都税・修繕費等の見積もりが保守的であったことによる

#### 営業外費用の減少 △77百万円

オリックス赤坂2丁目ビルの取得時期変更による借入金利負担等が減少

オリックス赤坂2丁目ビルの取得時期変更により影響を受けたが、  
 その他物件の賃収増加や費用減少により増益を達成

※平成18年10月5日付のニュースリリースにて、予想分配金を16,261 円とする上方修正の発表を行っております。

## 第9期と第8期の比較

項目	第8期 (2006年2月期)	第9期 (2006年8月期)	差異
営業収益	8,130百万円	8,894百万円	763百万円
営業利益	4,016百万円	4,271百万円	255百万円
当期純利益	3,442百万円	3,664百万円	222百万円
分配金	15,274 円	16,261 円	987 円

### 増益の要因

- ・第9期購入物件寄与 +466百万円
- ・ランディック赤坂・ランディック第3赤坂ビル売却益 +810百万円
- ・継続保有物件の賃収増加 +89百万円

### 減益の要因

- ・第8期売却物件消失(売却益・運用益)  $\Delta$ 1,013百万円
- ・第7期購入物件の固都税発生  $\Delta$ 98百万円



第9期購入物件(5物件)の寄与および、継続保有物件の賃収増により、  
増収・増益を達成

## 第10期・第11期の業績予想

項目	第9期 (2006年8月期)	第10期予想 (2007年2月期)	10-9差異	第11期予想 (2007年8月期)	11-10差異
営業収益	8,894百万円	8,497百万円	△ 396百万円	8,638百万円	140百万円
営業利益	4,271百万円	3,775百万円	△ 495百万円	3,809百万円	34百万円
当期純利益	3,664百万円	3,074百万円	△ 590百万円	2,935百万円	△ 138百万円
分配金	16,261 円	13,639 円	△ 2,634 円	13,024 円	△ 603 円

	第10期－第9期の差異	第11期－第10期の差異
増益要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・9期購入物件フル寄与 +110百万円</li> <li>・オリックス赤坂2丁目ビル寄与 (60%購入・40%フル寄与) +213百万円</li> <li>・赤坂協和売却益 +186百万円</li> <li>・名古屋伊藤忠除却損消失 +96百万円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第10期購入物件フル寄与 +74百万円</li> <li>・第11期購入物件寄与 +76百万円</li> <li>・継続保有物件の賃収増加 +50百万円</li> </ul>
減益要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第9期売却物件消失(売却益+運用益) △1,045百万円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第10期売却物件消失(売却益・運用益) △235百万円</li> <li>・借入金利の増加(物件購入・固定化コスト・ 金利上昇見込み) △189百万円</li> </ul>

# 運用状況

	第7期	第8期	第9期	第10期 <sup>※1</sup>
総賃貸可能面積(期末)①	215,026 m <sup>2</sup>	208,932 m <sup>2</sup>	243,848 m <sup>2</sup>	246,676 m <sup>2</sup>
前期比	113.4%	97.2%	116.7%	101.2%
解約面積 ②	3,777 m <sup>2</sup>	7,750 m <sup>2</sup>	9,643 m <sup>2</sup>	1,913 m <sup>2</sup>
解約比率 ② / ①	1.8%	3.7%	3.9%	0.7%
新規契約面積 ③	5,736 m <sup>2</sup>	7,510 m <sup>2</sup>	11,810 m <sup>2</sup>	
契約面積純増 ③-②	1,958 m <sup>2</sup>	△239 m <sup>2</sup>	2,167 m <sup>2</sup>	
稼働率(期末)	95.2%	95.7%	96.5%	
1m <sup>2</sup> 当り月間賃料単価 〔オフィスのみ〕	5,102円 〔5,364円〕	5,177円 〔5,377円〕	4,998円 〔5,566円〕	
前期比: 全物件〔オフィス〕	164〔110〕	75〔13〕	△180〔188〕	
NOI <sup>※2</sup>	5,049百万円	4,970百万円	5,433百万円	
NOI利回り	5.9%	5.6%	5.5%	
鑑定評価額: 6期末所有32物件 <sup>※3</sup>	120,952百万円	123,999百万円	126,870百万円	
前期比	101.0%	102.5%	102.3%	
取得価格合計(期末保有物件)	176,775百万円	174,860百万円	197,986百万円	
前期比	118.7%	98.9%	113.2%	

## 契約面積

契約面積は純増

## 賃料単価

物流施設取得の影響により全体では減少したが、オフィスの増加傾向は継続

## 鑑定評価額

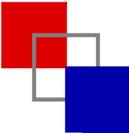
引き続き上昇

※1: 10期は、平成18年9月30日現在の数値です。(解約面積は同日時点で期中に解約が予定されている面積を記載。)

※2: NOI = 物件賃貸事業利益 + 減価償却費 + 除却費用

※3: 鑑定評価額は第6期末から第9期末まで継続保有している32物件を対象にした数値です。

# 実績と成長戦略



# 成長戦略

---

## 内部成長戦略

- ・OAMによるダイレクトPM
- ・物件のクオリティ向上
- ・BM費用の削減

## 外部成長戦略

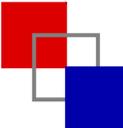
- ・ORIXシナジーを活かした優良物件の取得
- ・“OJR WAY”に基づく物件取得
- ・資産入替えによるポートフォリオの質の向上

## 財務戦略

- ・金利の固定化、返済期限の分散化の推進
- ・格付け取得による資金調達手段の多様化推進



**資産価値の増大、  
中長期的な安定分配**



## 内部成長戦略

---

OAMによる  
ダイレクトPM

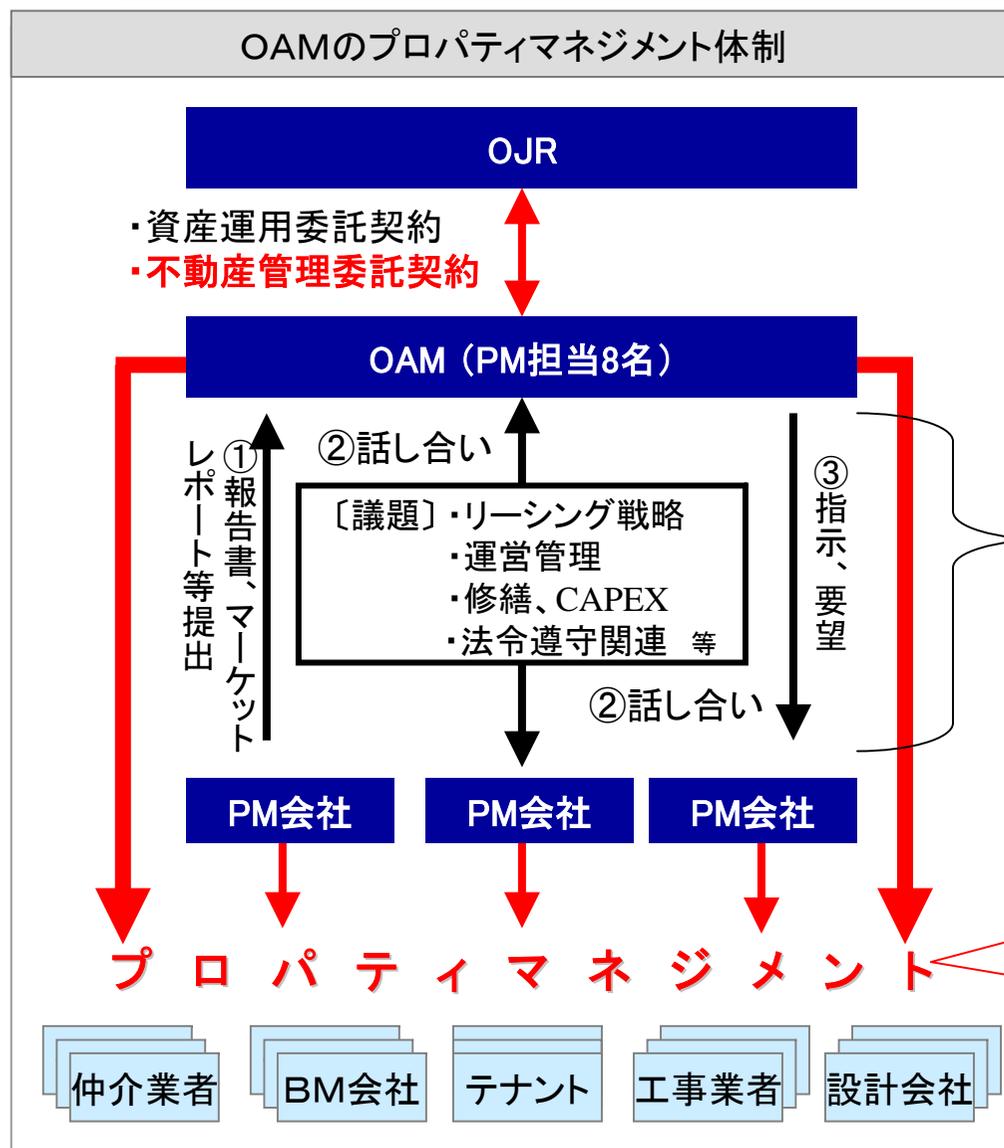
物件の  
クオリティ向上

BM費用の  
削減

現場に密着したAMの実施

テナント満足度向上に取り組み、  
賃収拡大、高稼働率の維持による内部成長を実現

# OAMによるダイレクトPM



■ OAMは、OJRとの不動産管理委託契約に基づき自らPMを実施

■ 8名のPM担当者が常勤  
エンジニア、1級建築士やゼネコン出身者等、専門的な知識・スキルを持つ8名が常勤

■ PM会社と毎週ミーティングを実施

- ・個々の物件についてタイムラグなく状況を把握できるため、迅速な対応が可能
- ・PM会社との密接な関係が構築でき、業務が円滑に進行

主要取引先を中心に、OAM担当者自らが訪問し、各種交渉に取り組み、リレーション強化を図っている

# 物件のクオリティ向上①

## ランディック第2赤坂ビル : 大規模改修によりバリューアップを図る

Before



モノトーンを基調とした外壁には、汚れにも配慮した光触媒をコーティング

After



石張り仕上げの黒のゲートの設置、全面光天井への変更によりスタイリッシュな雰囲気へ一新



折り上げ天井、間接照明の設置により高級感ある空間へ変更



### ■ 成約賃料が大幅アップ

リニューアル実施前と比べ、直近成約賃料は、約3割上昇

(ご参考)

2006年9月の港区平均基準賃料は、2003年度の同賃料と比較し、11.8%の上昇

※出所：三鬼商事「オフィビル市況」「地域別オフィスデータ」

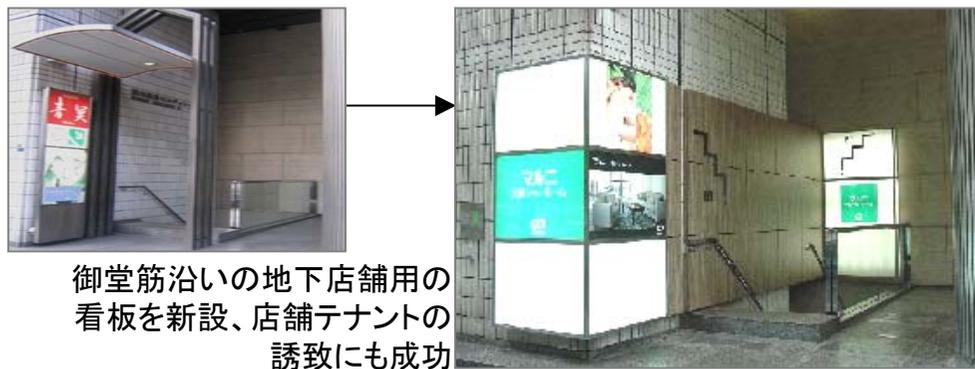
### ■ 契約賃料の増額改定を目指す

第10・11期に賃貸可能面積の約4割が契約更新を迎える。

既存テナントの増額改定により、賃収増を目指す。

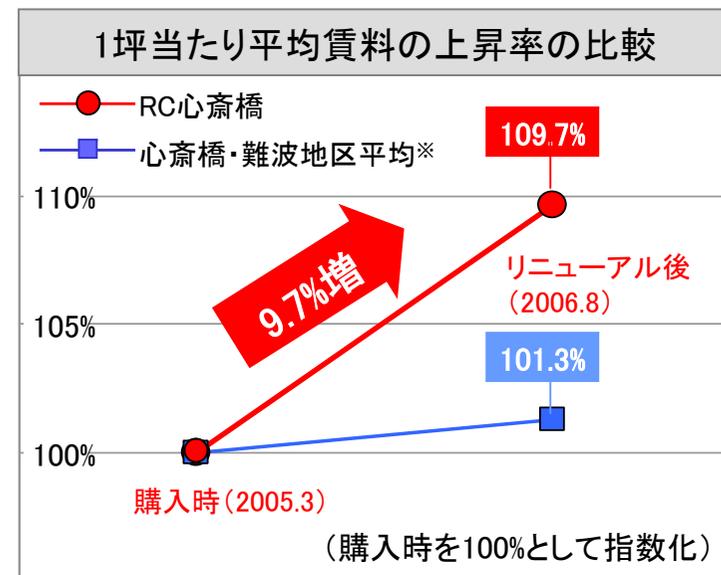
# 物件のクオリティ向上②

## ラウンドクロス心齋橋：共用部を中心にリニューアルを実施



### ■ 1坪当たり平均賃料が上昇

- ・物件購入直後と比べ、直近の成約賃料（基準階）は、約3割上昇
- ・ビル全体の1坪当たり平均賃料は、9.7%上昇



※出所：三鬼商事「オフィルビル市況」「地域別オフィスデータ」

# 物件のクオリティ向上③

## 名古屋伊藤忠ビル：大規模改修によりバリューアップを図る

Before



After



既存外壁の上にガラスカーテンウォールでカバーリングし、先進的なイメージに変更。旧耐震基準によって設計・施工された建物であったため、「耐震改修促進法」に基づく認定取得後、耐震改修工事を完了

Before



After



共用部は折り上げ天井となり洗練された開放的な空間へと変貌



これまでの重厚な面持ちから、明るく、透明感あふれるイメージに一新



事務室内は、OAフロア、グリッドシステム天井、個別空調化を図り、IT化時代の多様なテナントニーズに対応出来るスペックを新設

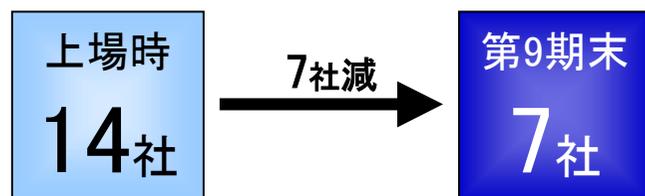
現在、空室部分(2,043㎡)のリーシングを実施中。

# BM費用の削減

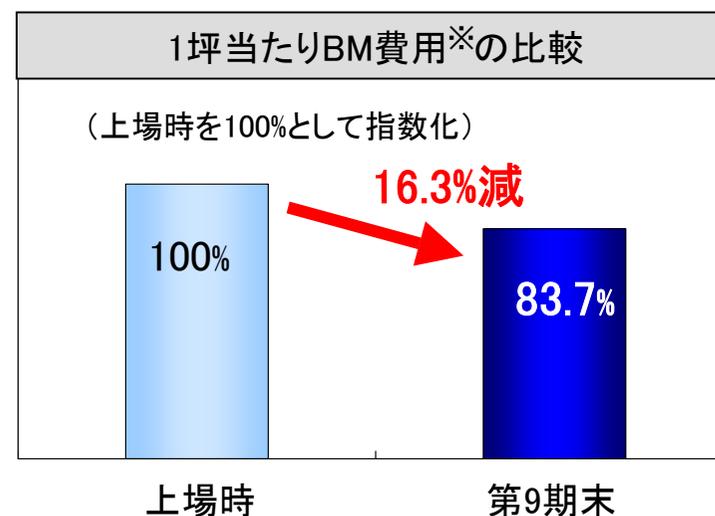
## ■ BM会社の集約によるBM費用の削減

選定基準を設け、基準を満たすBM会社へ業務を集約し、社数を削減

[ BM会社数※ ]



1坪当たりBM費用は上場時と比較し、  
16.3%減少

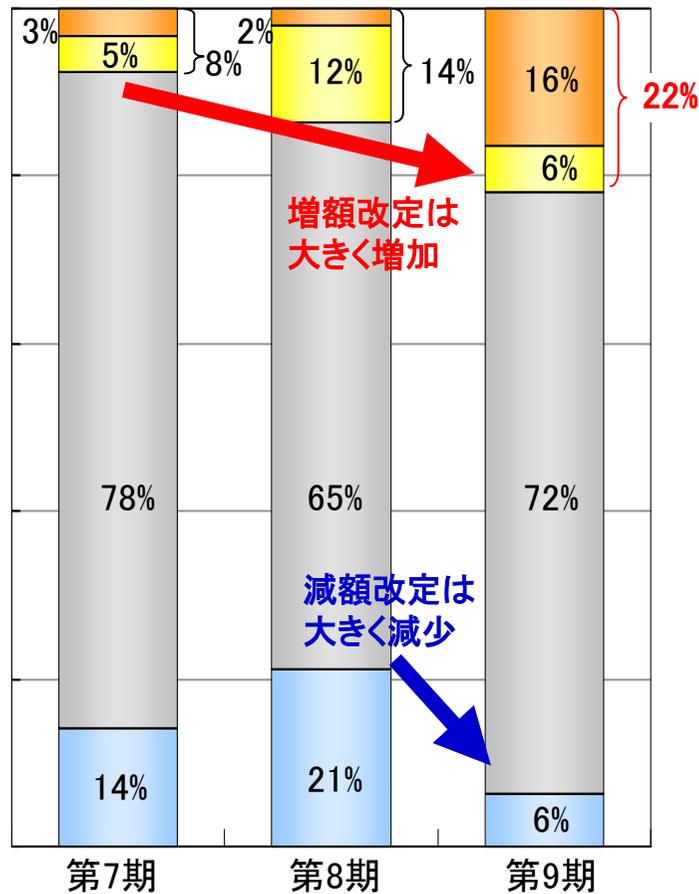


※区分所有物件を除いた物件を対象に算出

# 賃料改定の状況

賃料改定の推移※（面積ベース）

- 既存契約の増額改定
- 新規契約の増額改定
- 変更なし
- 減額改定



増額改定は大きく増加

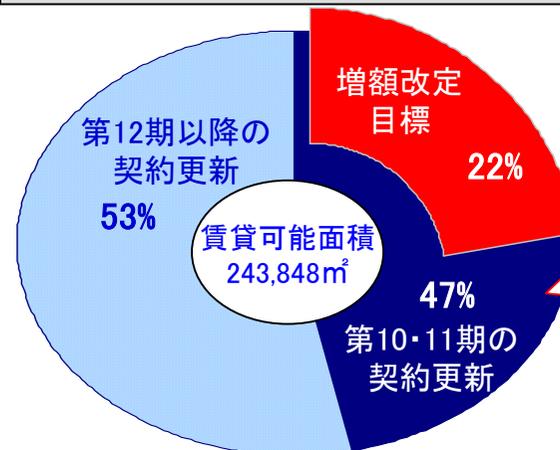
減額改定は大きく減少

第9期の増額賃料改定の実績

	既存契約	新規契約	増額合計
件数	13件	11件	24件
対象面積	10,506㎡	3,682㎡	14,188㎡
賃料純増額（月額）	3,398千円	2,716千円	6,114千円
坪単価の増額幅	19.4～2.3%	29.7～3.3%	29.7～2.3%
坪単価の平均増額率	4.1%	19.1%	8.0%

【ご参考】第9期中の契約更新件数103件、契約更新面積65,760㎡

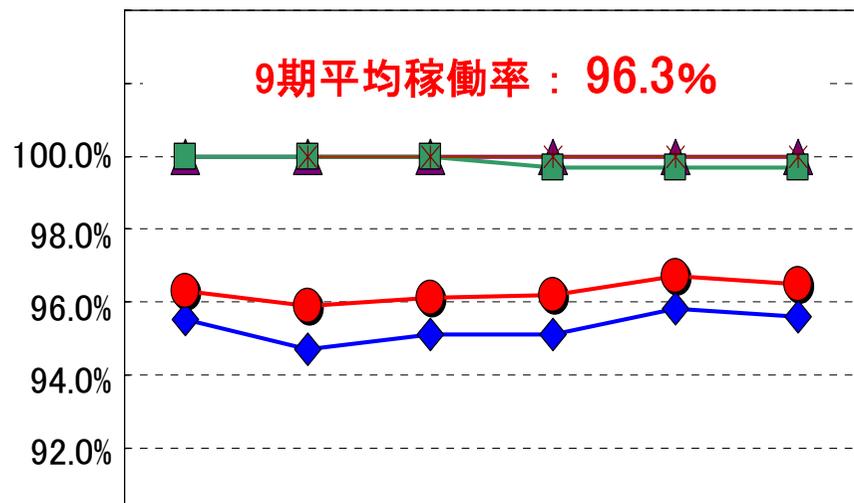
今後1年間の増額改定の目標（面積ベース）



総賃貸可能面積の約5割が契約更新を迎える第10・11期も増額改定に注力

# 稼働率の状況

用途別稼働率の推移



9期末時点の低稼働物件(稼働率90%未満)

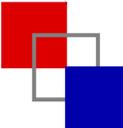
物件名 (取得価格 / 取得価格比率※)	稼働率
名古屋伊藤忠ビル (4,500百万円 / 2.2%)	81.7 %
ラウンドクロス心齋橋 (13,600百万円 / 6.5%)	87.5 %



- ・低稼働物件数は前期5物件から減少
- ・空室をチャンスと捉え、賃収アップを目指す

名古屋伊藤忠ビル、ラウンドクロス心齋橋  
ともに第9期末にリニューアル工事が完了

※決算発表日現在公表済みの取得予定物件物件を含み、売却予定物件を除いた全体の取得価格に占める割合。  
ただし、未竣工のラウンドクロス新宿5丁目は取得予定物件に含まれておりません。



## 外部成長戦略

---

ORIXシナジー  
を活かした  
優良物件の取得

“OJR WAY”に  
基づく物件取得

資産入替えによる  
ポートフォリオの  
質の向上

ポートフォリオの質・規模のバランス  
を図りつつ物件取得を推進

中長期的な目標として、資産規模3,000億円を目指す

# オリックスグループの実力

- 幅広い分野で開発から運営管理までを展開するオリックス・リアルエステートをはじめとするオリックスグループとの連携を強化し、今後も、総合型REITとしての強みを活かした外部成長に取り組む

## OJR取得物件



オリックス赤坂2丁目ビル



越谷ロジスティックセンター

	開発	既存物件への投資	賃貸	運営・管理
オフィスビル	●	●	●	●
物流施設	●	●	●	●
商業施設	●	●	●	●
住宅	●	●	●	●
ホテル	●	●		●
介護施設	●		●	●
研修所	●	●		●
ゴルフ場	●	●		●



大阪ドーム



THE TOWERS DAIBA



別府 杉乃井ホテル



グッドタイム  
リビング 神戸垂水



クロス・ウェブ梅田



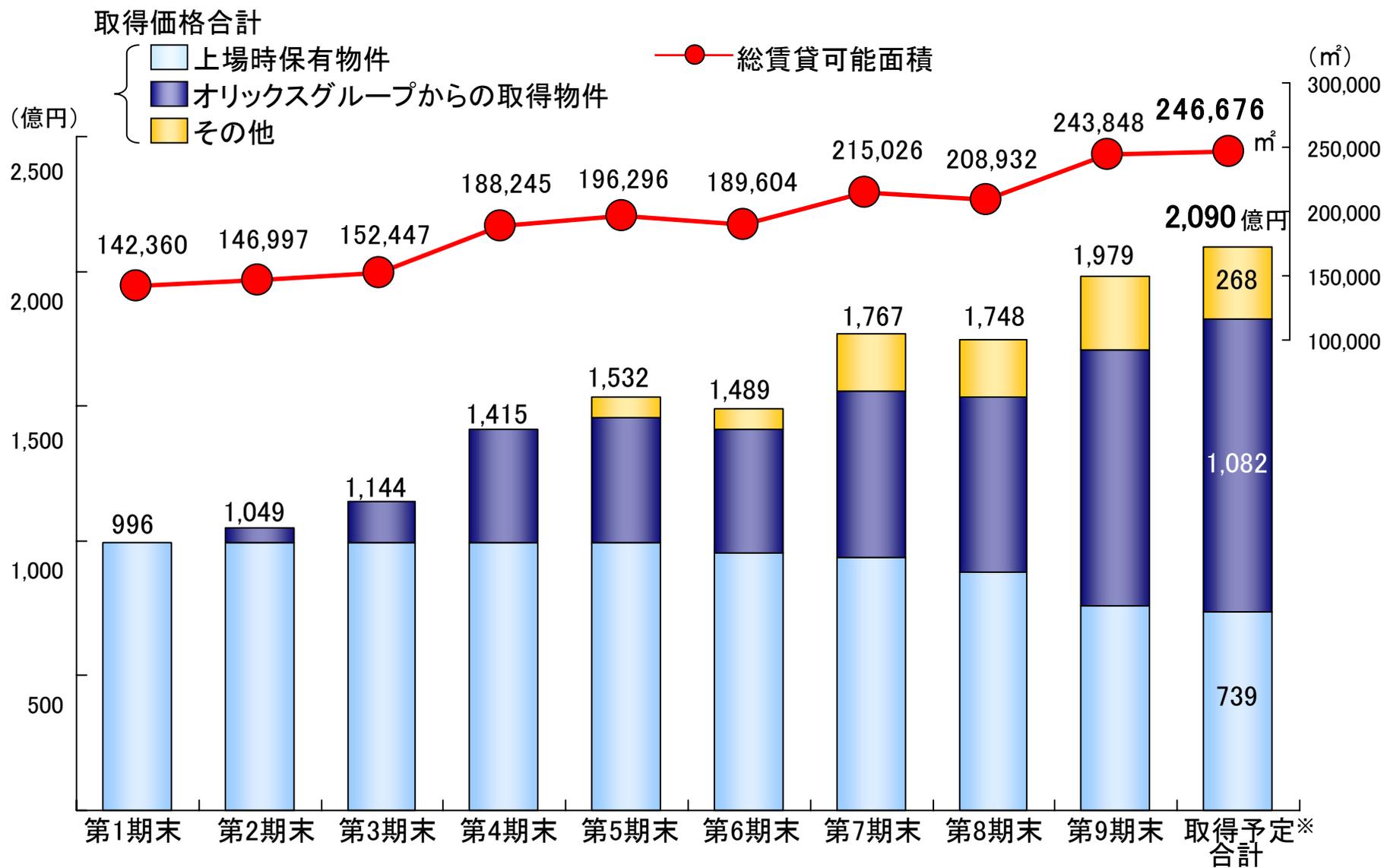
きみさらずゴルフリンクス

※右記の6物件は、本投資法人の  
取得予定物件ではありません。

# オリックスシナジーおよび“OJR WAY”による取得実績

物件名	売主	取得日	取得価格	状況
 <b>ラウンドクロス新宿</b> 	ORE	2006.4.28	8,020百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第9期末稼働率 100%</li> <li>・開発案件</li> <li>・購入時想定を上回る賃料でテナント入居</li> </ul>
 <b>越谷ロジスティックセンター</b> 	ORIX	2006.4.28	4,000百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第9期末稼働率100%</li> </ul>
 <b>シーフォートスクエア/センタービルディング</b>	ORIX	2006.4.28 (追加取得。持分100%に)	18,000百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第9期末稼働率90.2%</li> <li>・オフィスエリアのリーシング好調、9月末稼働率は、92.1%に上昇、新規契約賃料も上昇傾向</li> <li>・天王洲銀河劇場オープンにより集客が見込まれる商業エリアはテナントの入替えを実施中</li> </ul>
 <b>オリックス赤坂2丁目ビル</b>	ORE	2006.6.26 (40%分) 第10期中 (予定、60%分)	21,860百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第9期末稼働率100%</li> <li>・好立地、築浅、駅直結、ハイスペックの優良物件</li> <li>・今後、賃貸マーケットの好転を活かし、増額改定に取り組む</li> </ul>
 <b>ラウンドクロス新宿5丁目</b> 	ORE	2007.4.26 (予定)	4,500百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2006年10月末に竣工予定</li> <li>・開発案件</li> <li>・現在、順調にリーシング中</li> </ul>

# ポートフォリオ成長の推移



※取得予定合計は、決算発表日現在公表済みの取得予定物件を含み、売却予定物件を除いた数値です。  
ただし、未竣工のラウンドクロス新宿5丁目は取得予定物件に含まれておりません。

# ポートフォリオの質の向上

■ 継続的な物件の入替えにより、ポートフォリオの質は大きく向上

上場以来、新築・中規模以上の物件を中心に

**18**物件取得※1

第9期 取得物件

新築



ラウンドクロス新宿

新築



越谷ロジスティックセンター

新築



オリックス赤坂2丁目ビル

取得物件の  
1棟当たり平均 ※2

築年数	7.4年
規模	19,611㎡
取得価格	7,799百万円

IN

上場以来、築年経過・小規模の物件を中心に

**17**物件を売却

第9・10期 売却物件

築33年



ランディック赤坂ビル

築25年



ランディック第3赤坂ビル

築28年



赤坂協和ビル

売却物件の  
1棟当たり平均 ※2

築年数	21.3年
規模	9,287㎡
取得価格	1,823百万円

OUT

OJRポートフォリオの1棟当たり平均※2

築年数

第1期  
12.1年



第9期  
10.0年

規模

第1期  
15,731㎡



第9期  
25,603㎡

取得価格

第1期  
25億円



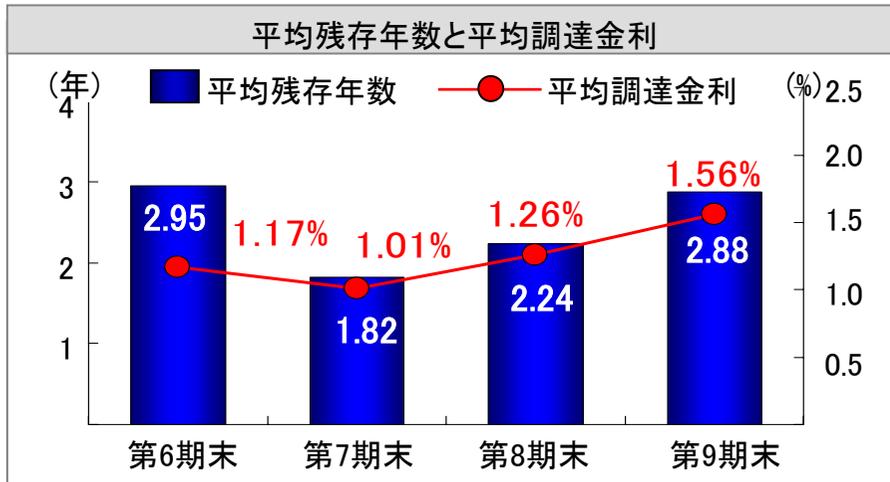
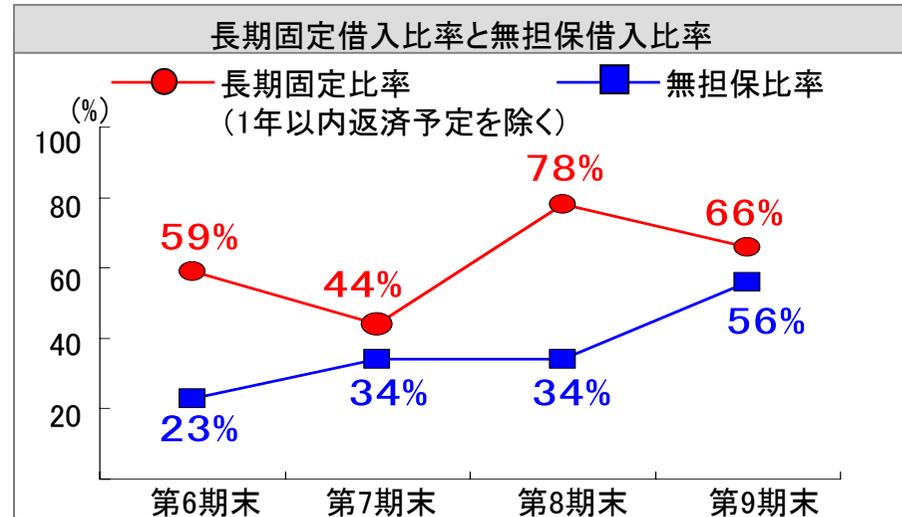
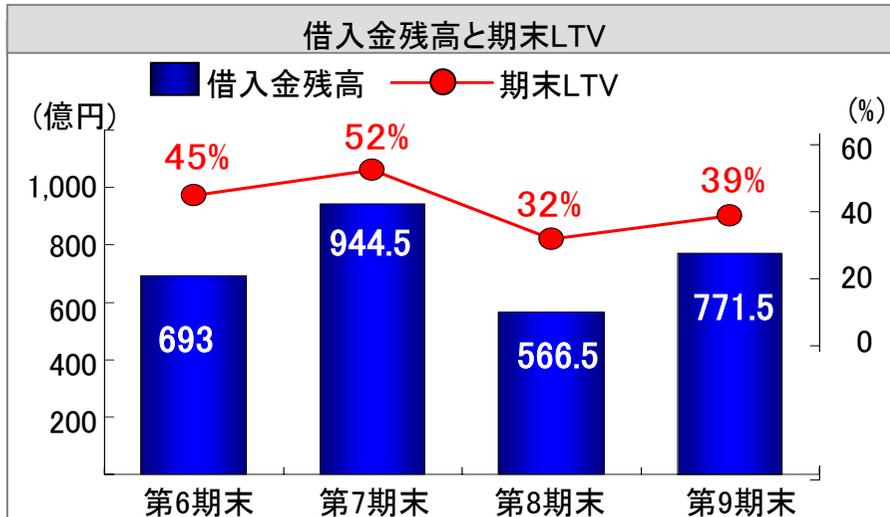
第9期  
52億円

※1：取得物件には、未竣工のラウンドクロス新宿5丁目は含まれておりません。  
 ※2：築年数、規模の1棟当たり平均は取得価格で加重平均し、算出しております。

# 財務の状況

■ 投資法人発行体格付け取得

スタンダード&プアーズ	格付投資情報センター(R&I)
A- (長期会社格付け) A-2 (短期会社格付け)	A+

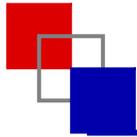


# 參考資料

# 新執行役員候補者のご紹介

オリックス不動産投資法人は、2006年10月24日開催の役員会におきまして、2006年11月29日開催予定の第5回投資主総会にて、下記の者を新執行役員候補者として、付議することを決議いたしました。

氏名 (生年月日)	主要略歴
むた こういちろう 牟田 興一郎 (昭和16年1月27日)	昭和39年 4月 大同酸素株式会社(現エア・ウォーター株式会社)入社
	昭和44年 3月 オリエン特・リース株式会社(現オリックス株式会社)入社
	昭和63年 9月 同社 国際営業部第三部部長
	平成 1年 5月 同社 海外不動産部長
	平成 3年 6月 同社 取締役、国際本部副本部長
	平成 5年 4月 同社 北米総支配人、ORIX USA Corporation社長
	平成 8年 5月 同社 国際本部副本部長
	平成 9年 1月 同社 審査第一部、審査第二部、海外審査部、大阪審査部、不動産鑑定部管掌
	平成 9年 5月 同社 常務取締役
	平成 9年 6月 オリックス証券株式会社 代表取締役社長
	平成13年 4月 オリックス株式会社 常務執行役員、投資銀行本部長
	平成13年 6月 オリックス・キャピタル株式会社 代表取締役会長
	平成15年 6月 オリックス株式会社 常務執行役員、投資銀行本部長
	平成17年 2月 同社 専務執行役員、投資銀行業務担当、スペシャル・インベストメンツグループ管掌、融資事業第二部管掌、証券化商品室管掌
	平成18年 1月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 取締役会長
平成18年 8月 同社 取締役会長 退任	
同社 取締役(非常勤) 就任 (現職)	



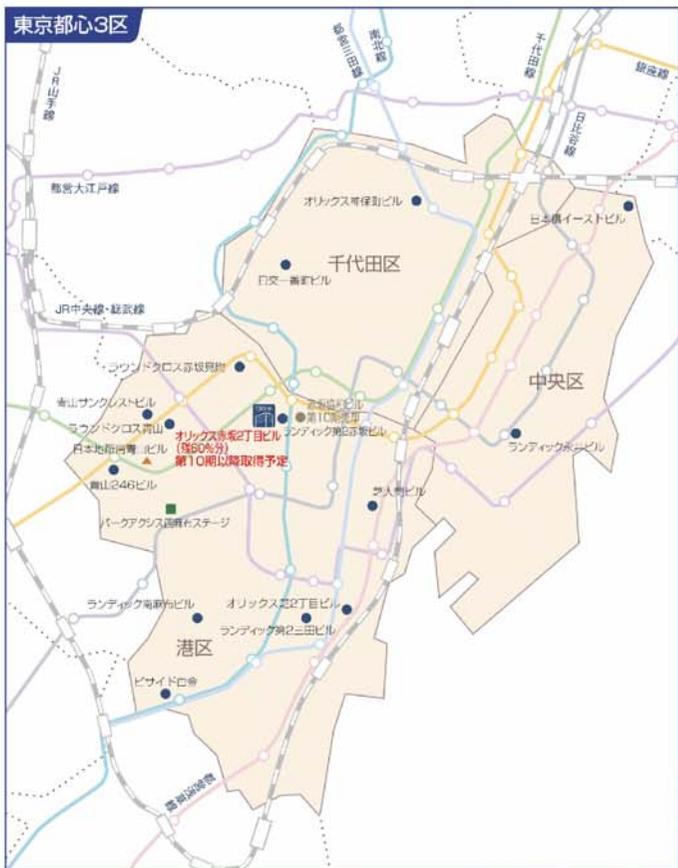
# ポートフォリオ一覧

用途	地域区分	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (㎡)	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)	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
		ビサイド白金	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
	その他東京23区	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>
		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
		日交元々木ビル	東京都渋谷区元々木町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
		ビサイド木場	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
東京都周辺都市部	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	
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 (㎡)	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
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	パークアキ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	東京都周辺都市部	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	7.2
物流施設	東京都周辺都市部	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

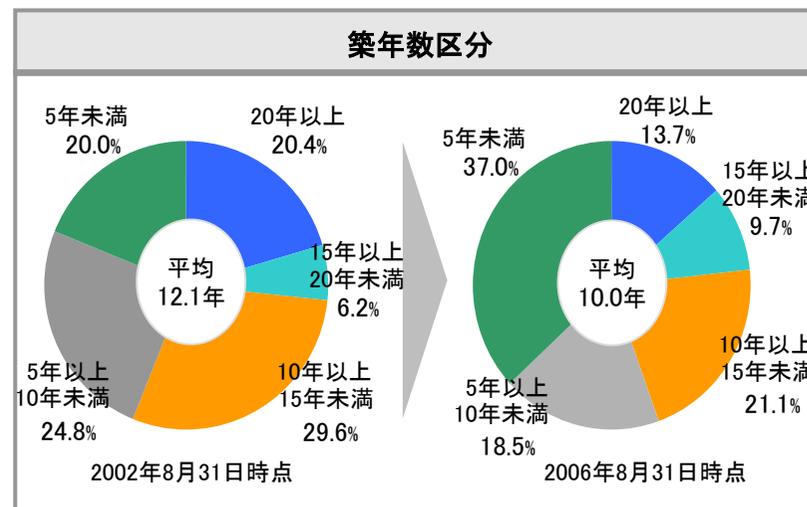
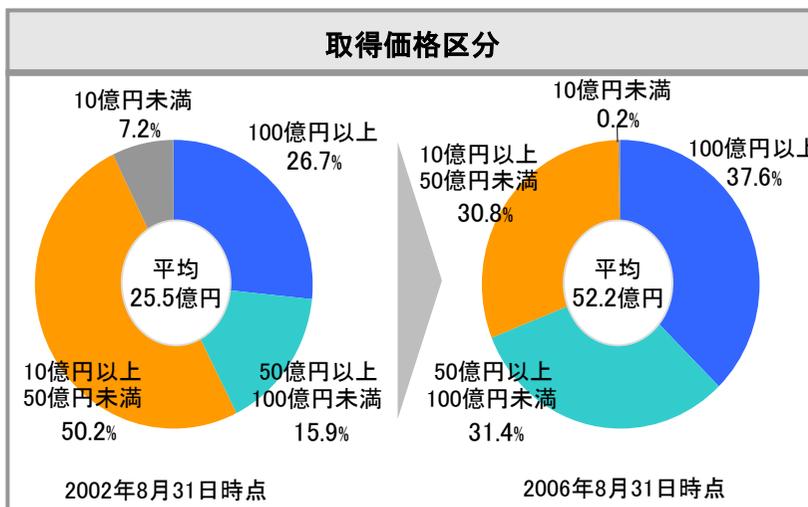
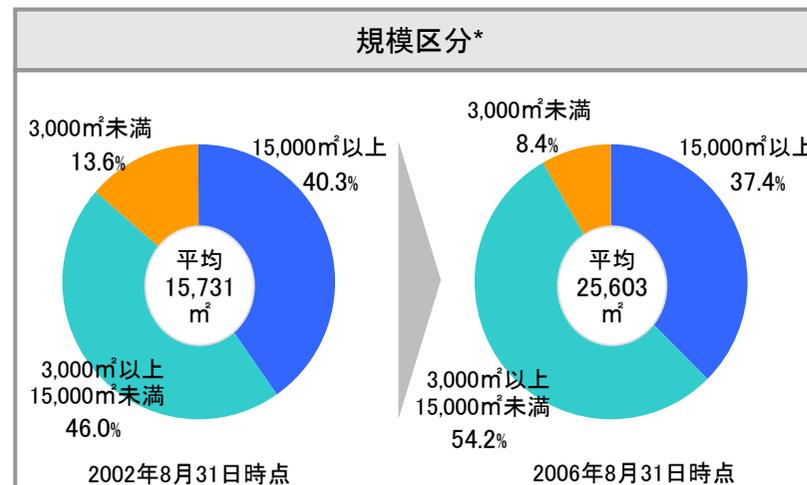
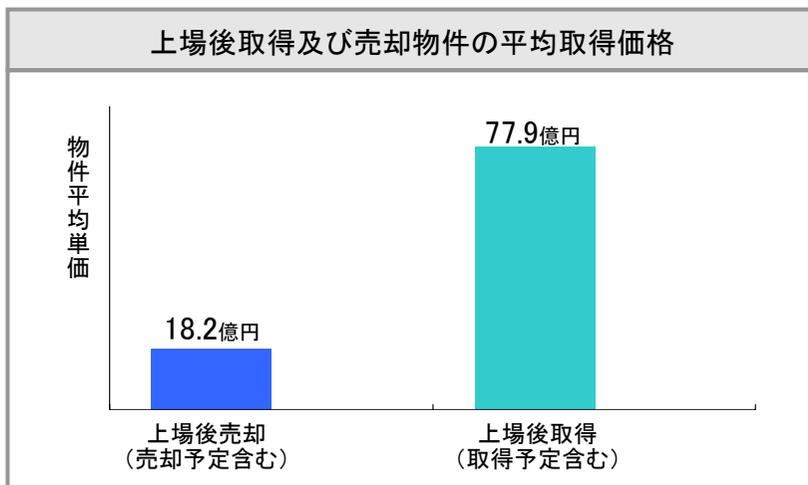
- (注.1) 上記の取得(予定)価格は、売買契約書等に記載された売買価格(単位未満切捨て)です。なお、価格には消費税は含まれておりません。
- (注.2) 青山サンクレストビル、ランディック永井ビル、キャロットタワー、東陽MKビル、DT外苑、ネオ・シティ三鷹、グランドメゾン白山、ソネット上池袋については、それぞれ本投資法人の持分についての価格です。なお、オリックス赤坂2丁目ビルについては、本投資法人が信託受益権の100%を取得した場合の数値を記載しております。
- (注.3) 取得価格比率は、取得(予定)価格の合計に対する各運用不動産の取得(予定)価格の比率をいいます。
- (注.4) 「取得価格比率」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にて表示しております。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日付でエクセル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



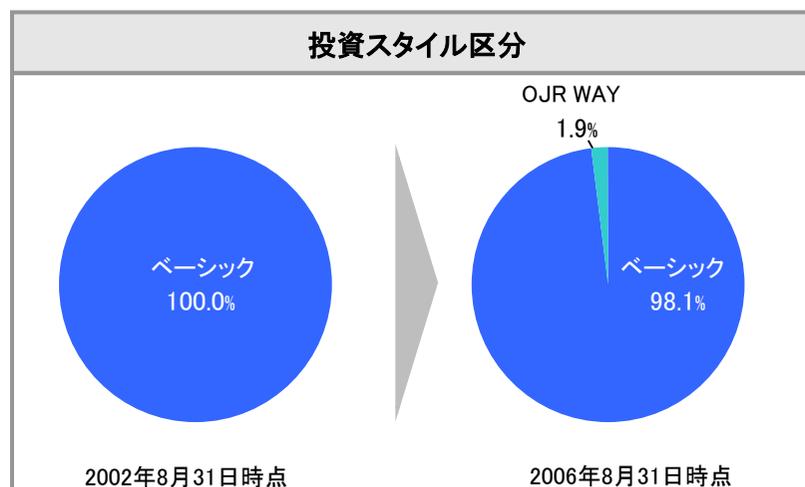
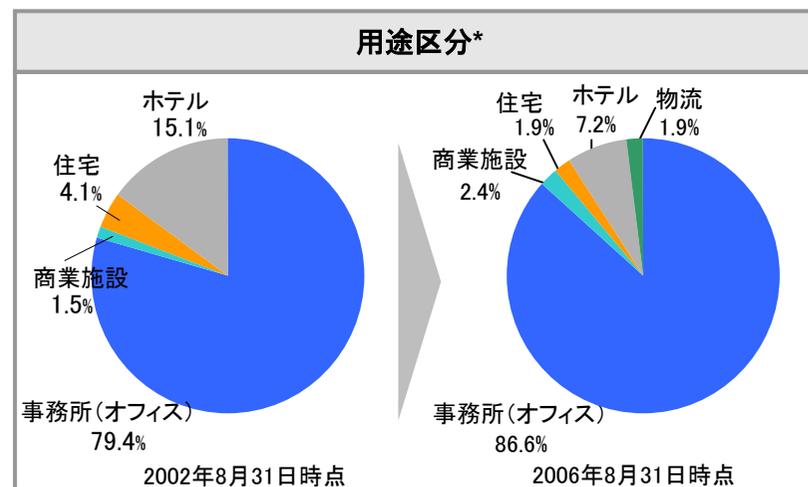
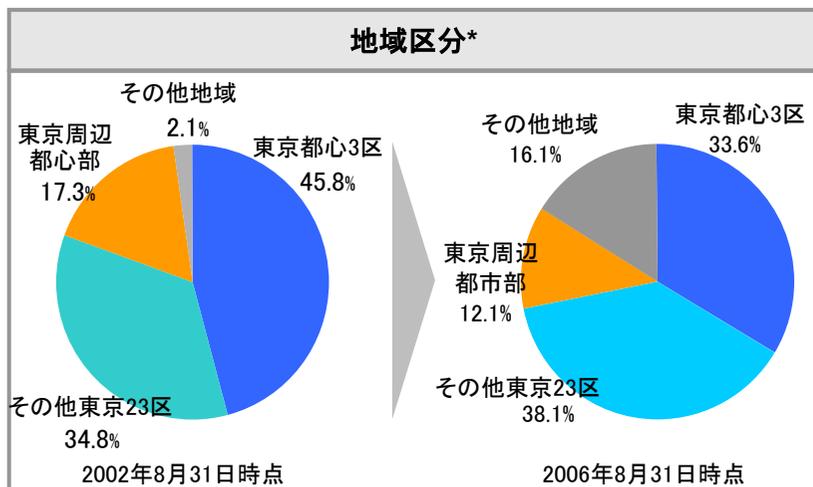
- 第10期以降取得(予定)資産
- 事務所(オフィス)
- ▲ 商業施設
- 住宅
- ◆ ホテル
- ▼ 物流施設

# ポートフォリオの分散状況①



※上記数値は、取得予定物件を含み、売却予定物件を除き算出しています。ただし、未竣工のラウンドクロス新宿5丁目は取得予定物件に含まれておりません。  
 ※規模区分の延床面積は本投資法人の持分に関わり無く、建物1棟全体の延床面積を基準に分類しております。

# ポートフォリオの分散状況②

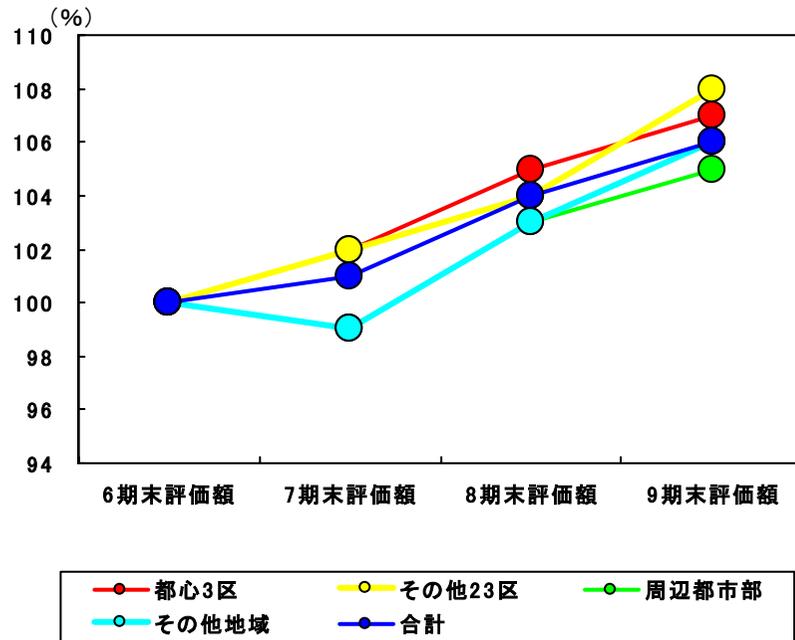


※上記数値は、取得予定物件を含み、売却予定物件を除き算出しています。ただし、未竣工のラウンドクロス新宿5丁目は取得予定物件に含まれておりません。

# 鑑定評価額の推移(地域別・用途別)

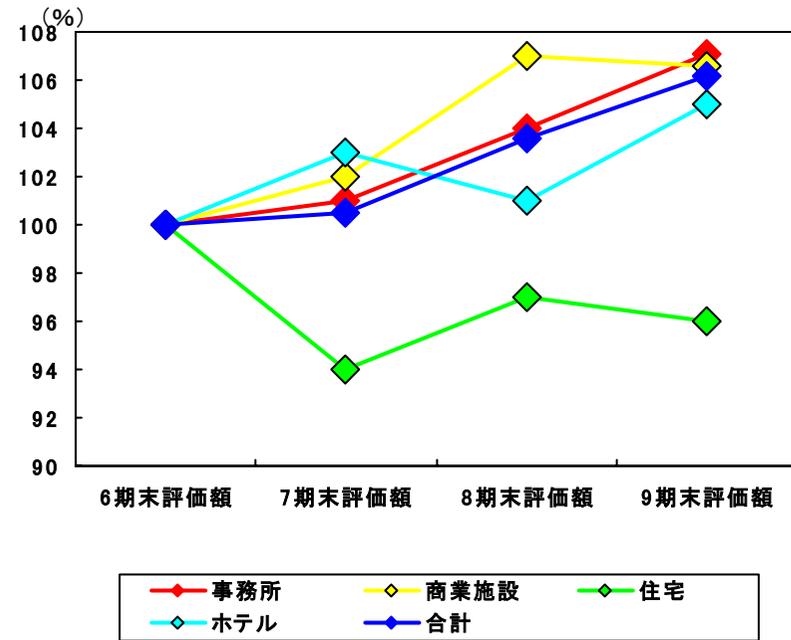
## ■ 第6期末を基準とした伸び率の推移

### 地域別



(単位:百万円)	6期末評価額	7期末評価額	8期末評価額	9期末評価額
都心3区	49,828	50,936	52,170	53,138
その他23区	20,997	21,511	21,796	22,586
周辺都市部	46,265	46,025	47,463	48,646
その他地域	4,430	4,380	4,570	4,680
合計	121,520	122,852	125,999	129,050

### 用途別



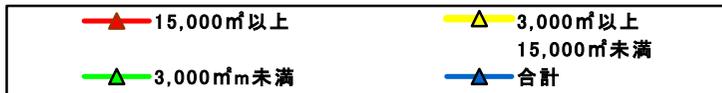
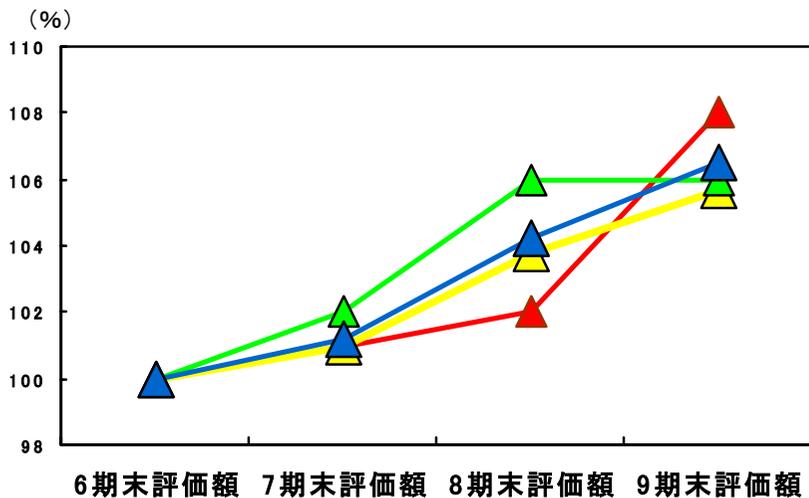
(単位:百万円)	6期末評価額	7期末評価額	8期末評価額	9期末評価額
事務所	97,638	98,710	101,701	104,190
商業施設	5,052	5,147	5,414	5,403
住宅	4,230	3,995	4,084	4,057
ホテル	14,600	15,000	14,800	15,400
合計	121,520	122,852	125,999	129,050

(注) 第6期初から第9期末までの継続所有物件のみで各数値の比較を行ったものです。グラフは第6期末の評価額を100としてインデックス化しています。

# 鑑定評価額の推移(規模別・取得価格別)

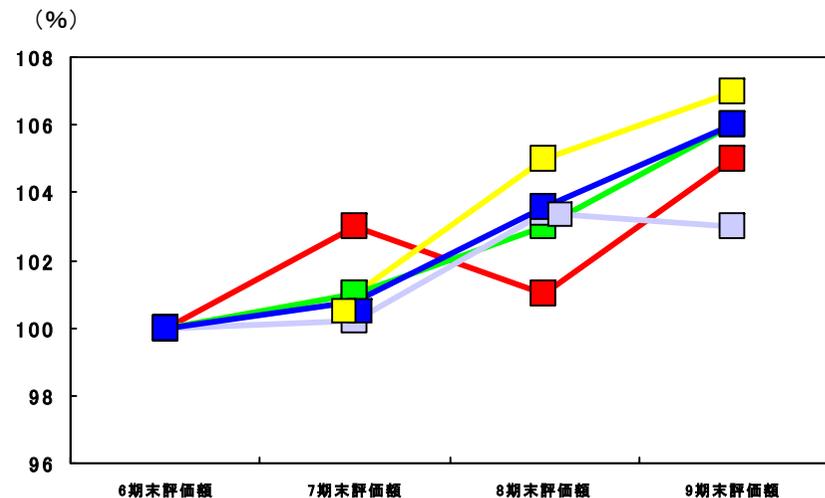
## ■ 第6期末を基準とした伸び率の推移

### 規模別



(単位:百万円)	6期末評価額	7期末評価額	8期末評価額	9期末評価額
15,000㎡以上	29,947	30,368	30,589	32,270
3,000㎡以上 15,000㎡未満	73,641	74,211	76,491	77,801
3,000㎡未満	17,932	18,273	18,919	18,979
合計	121,520	122,852	125,999	129,050

### 取得価格別



(単位:百万円)	6期末評価額	7期末評価額	8期末評価額	9期末評価額
100億以上	14,600	15,000	14,800	15,400
50億以上100億未満	44,595	45,176	46,871	47,811
10億以上50億未満	61,825	62,171	63,814	65,322
10億未満	500	505	514	517
合計	121,520	122,852	125,999	129,050

(注) 第6期初から第9期末までの継続所有物件のみで各数値の比較を行ったものです。グラフは第6期末の評価額を100としてインデックス化しています。

# 主要テナントの状況

第9期の主要10テナント

テナントの名称		業種	入居物件名	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合
1	藤田観光株式会社	ホテル事業	クロスゲート	19,744.39	8.4%
2	(非開示)	—	—	19,200.00	8.2%
3	伊藤忠商事株式会社	卸売業	名古屋伊藤忠ビル	8,906.04	3.8%
4	株式会社ナイキジャパン	卸売業	シーフォートスクエア/ センタービルディング	8,832.49	3.8%
5	(非開示)	—	—	7,387.13	3.1%
6	株式会社 富士通中部システムズ	ソフト開発業	ORE名古屋伏見ビル	6,936.80	2.9%
7	株式会社ハウジング恒産	不動産業	ソネット上池袋	5,853.00	2.5%
8	(非開示)	—	—	5,060.30	2.1%
9	青木あすなろ建設株式会社	工事業	オリックス芝2丁目ビル	4,906.46	2.1%
10	オリックス株式会社	金融業	オリックス新宿ビル	894.26	0.4%
			オリックス新宿ビル	554.05	0.2%
			ORIX高麗橋ビル	468.92	0.2%
			クロスゲート	2,655.04	1.1%
合計				91,398.88	38.8%

(ご参考: 第8期の主要10テナント)

テナントの名称		賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合
1	藤田観光株式会社	19,744.39	9.9%
2	伊藤忠商事株式会社	8,709.09	4.4%
3	(非開示)	7,387.13	3.7%
4	株式会社富士通中部システムズ	6,936.80	3.5%
5	株式会社ハウジング恒産	5,853.00	2.9%
6	青木あすなろ建設株式会社	4,906.46	2.5%
7	株式会社ナイキジャパン	4,416.25	2.2%
8	TAC株式会社	4,157.69	2.1%
9	オリックス株式会社	894.26	0.4%
		468.92	0.2%
		2,655.04	1.3%
10	(非開示)	3,257.08	1.6%
合計		69,386.11	34.7%

# 地震リスク ポートフォリオPML (2006年8月31日現在)

	物件名	地震リスク分析			
		PML (再調達価格に対する比)	再調達価格 (億円)		
事務所	東京都心3区	赤坂協和ビル	15%	15.0	
		青山サンクレストビル	11%	24.0	
		日交一番町ビル	11%	16.0	
		ピサイド白金	13%	10.6	
		ラウンドクロス青山	11%	10.5	
		ラウンドクロス赤坂見附	12%	4.1	
		日本橋イーストビル	16%	9.0	
		ランディック南麻布ビル	8%	9.9	
		ランディック第2赤坂ビル	18%	7.4	
		ランディック第2三田ビル	16%	8.2	
		芝大門ビル	14%	8.0	
		ランディック永井ビル	13%	15.2	
		オリックス神保町ビル	11%	11.2	
		オリックス芝2丁目ビル	13%	20.0	
	青山246ビル	14%	7.0		
	オリックス赤坂2丁目ビル	12%	37.9		
	その他東京23区	キャロットタワー	4%	240.0	
		東陽MKビル	13%	34.3	
		日交元代々木ビル	10%	35.6	
		ラウンドクロス西新宿	13%	4.0	
		ピサイド木場	12%	15.5	
		DT外苑	11%	14.0	
		代々木フォレストビル	13%	7.1	
		オリックス池袋ビル	10%	14.0	
		オリックス新宿ビル	12%	19.5	
		ラウンドクロス新宿	14%	14.0	
		シーフォートスクエア/センタービルディング	9%	401.1	
		ラウンドクロス蒲田	14%	26.6	
		東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	9%	44.0
			ラウンドクロス川崎	17%	19.4
その他地域	名古屋伊藤忠ビル	17%	40.8		
	ラウンドクロス心斎橋	13%	48.2		
	ORIX高麗橋ビル	3%	22.1		
	ORE名古屋伏見ビル	3%	37.4		
商業施設	東京都心3区	日本地所南青山ビル	10%	1.8	
	その他東京23区	CUBE代官山	10%	1.9	
住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	10%	3.9	
	その他東京23区	グランドメゾン白山	13%	5.9	
		ソネット上池袋	11%	23.0	
ホテル	東京周辺都市部	クロスゲート	4%	123.4	
物流施設	東京周辺都市部	越谷ロジスティックセンター	12%	17.0	

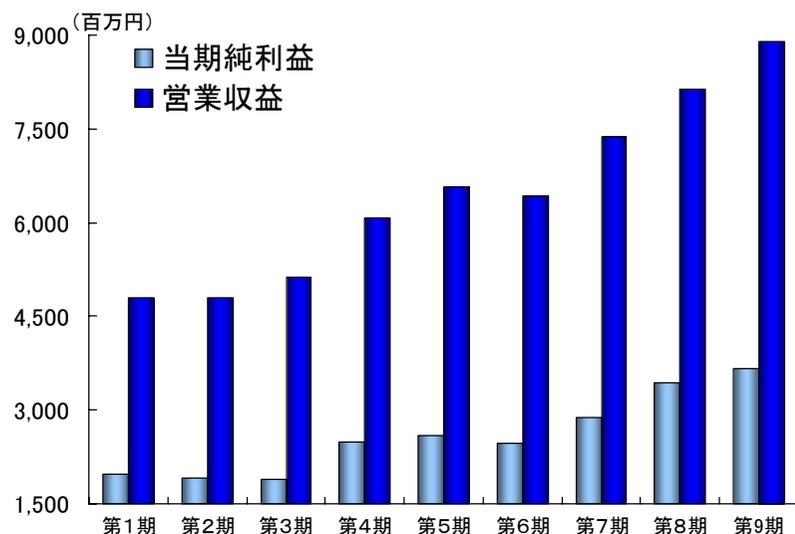
## ポートフォリオPML : 6.8%

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

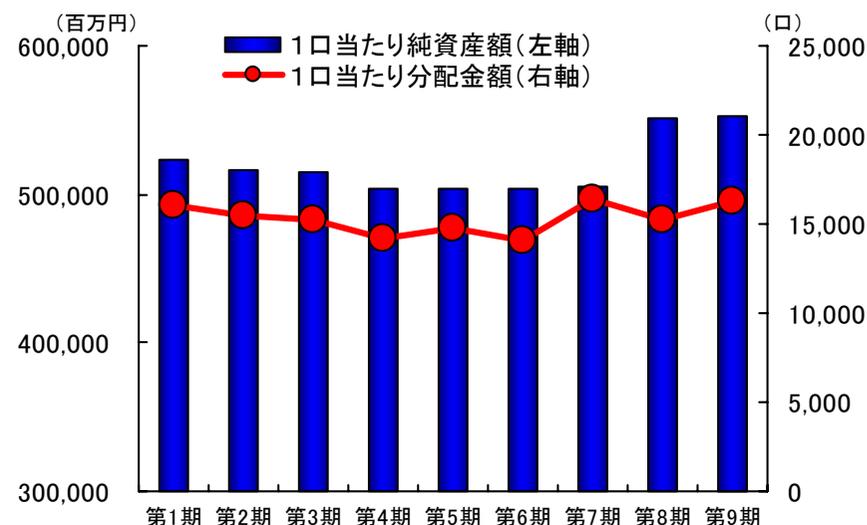
# 財務ハイライト

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
営業収益(百万円)	6,718	4,803	5,120	6,072	6,576	6,425	7,373	8,130	8,894
当期純利益(百万円)	2,772	1,913	1,882	2,482	2,588	2,467	2,882	3,442	3,664
出資総額(百万円)	61,700	61,700	61,700	85,821	85,821	85,821	85,821	120,860	120,860
発行済投資口総数(口)	123,372	123,372	123,372	175,372	175,372	175,372	175,372	225,372	225,372
純資産額(百万円)	64,472	63,613	63,583	88,306	88,412	88,288	88,703	124,302	124,525
総資産額(百万円)	116,040	120,985	131,732	161,223	174,868	170,012	197,039	193,898	216,458
1口当たり純資産額(円)	522,586	515,623	515,380	503,536	504,140	503,436	505,805	551,545	552,533
1口当たり当期純利益(円)	35,800	15,509	15,257	14,557	14,760	14,068	16,437	15,568	16,261
1口当たり分配金額(円)	22,472	15,501	15,246	14,156	14,772	14,068	16,437	15,274	16,261

営業収益・当期純利益



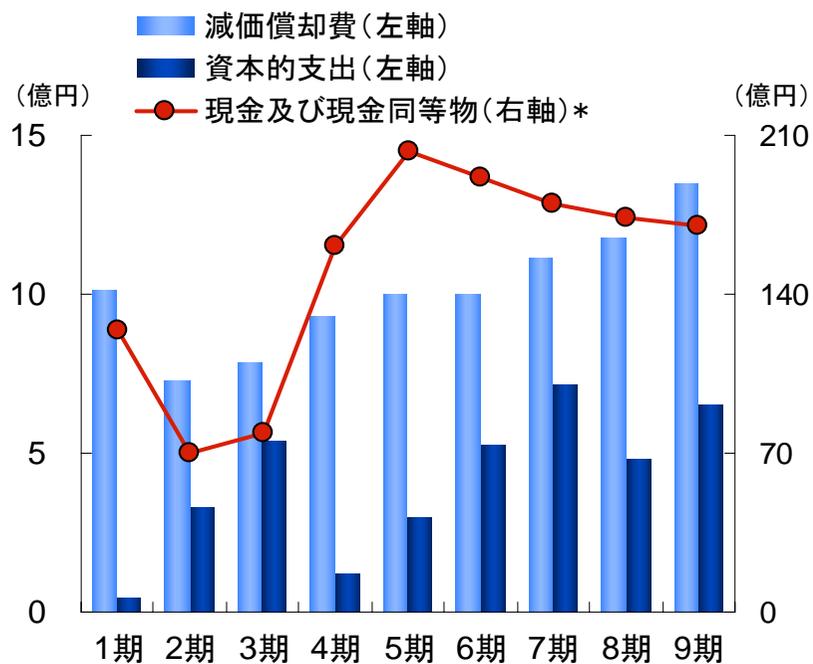
1口当たり純資産額・1口当たり分配金額



※第1期の実質運用期間は8.4ヶ月間であったため、上記両グラフの第1期の営業収益・当期純利益・1口当たり分配金は期間按分し、6ヵ月分にて算出しております。

# キャッシュマネジメント

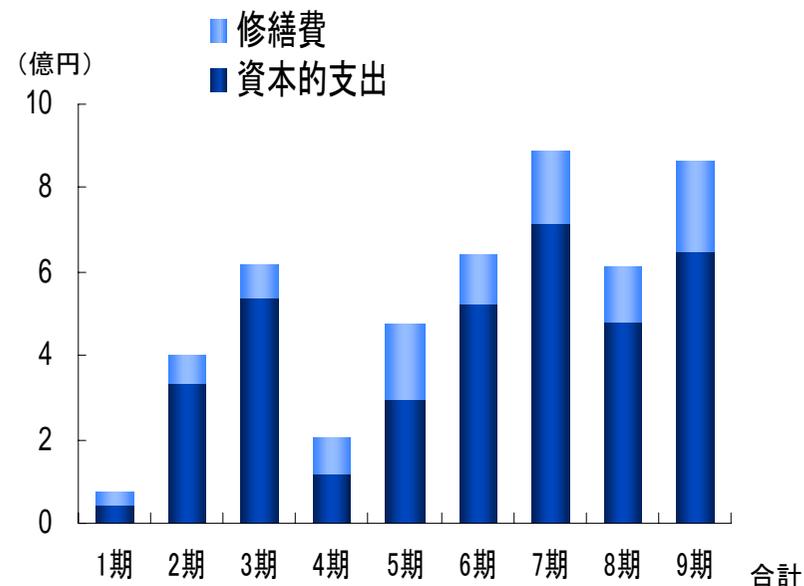
## 減価償却費／資本的支出／現金残高



減価償却費	10.2	7.3	7.8	9.3	10.0	10.0	11.1	11.8	13.5
資本的支出	0.4	3.3	5.4	1.2	3.0	5.3	7.2	4.8	6.5
現金及び現金同等物	124.1	70.1	78.9	161.3	203.2	191.1	179.4	173.3	169.6

\*貸借対照表上の現金及び預金－預入期間が3ヶ月を超える定期預金

## 資本的支出／修繕費



資本的支出	0.4	3.3	5.4	1.2	3.0	5.3	7.2	4.8	6.5	37.0
修繕費	0.4	0.7	0.8	0.9	1.8	1.1	1.8	1.3	2.1	10.7
合計	0.8	4.0	6.2	2.0	4.7	6.4	8.9	6.1	8.6	47.7

# 損益計算書 一 前期比較

(単位:千円)		第8期実績		第9期実績		増減	
		2005年9月1日～2006年2月28日		2006年3月1日～2006年8月31日		増減額	増減率
		金額	比率	金額	比率		
	賃貸事業収入	6,211,482	76.4%	6,849,001	77.0%	637,518	10.3%
	賃料	5,295,944	65.1%	5,894,711	66.3%	598,766	11.3%
	共益費	915,538	11.3%	954,290	10.7%	38,752	4.2%
	その他賃貸事業収入	934,440	11.5%	1,083,154	12.2%	148,714	15.9%
	駐車場使用料	160,777	2.0%	180,534	2.0%	19,756	12.3%
	その他営業収入	773,663	9.5%	888,352	10.0%	114,688	14.8%
	違約金	—	—	14,268	0.2%	14,268	—
	不動産等売却益	984,943	12.1%	962,182	10.8%	-22,760	-2.3%
	<b>賃貸事業収入合計</b>	<b>8,130,866</b>	<b>100.0%</b>	<b>8,894,339</b>	<b>100.0%</b>	<b>763,472</b>	<b>9.4%</b>
	諸経費	2,262,520	27.8%	2,606,037	29.3%	343,516	15.2%
	管理業務費	833,317	10.2%	928,443	10.4%	95,125	11.4%
	水道光熱費	644,933	7.9%	738,280	8.3%	93,347	14.5%
	公租公課	498,882	6.1%	563,704	6.3%	64,821	13.0%
	損害保険料	27,551	0.3%	23,989	0.3%	-3,561	-12.9%
	修繕費	125,882	1.5%	213,990	2.4%	88,108	70.0%
	その他賃貸事業費用	131,954	1.6%	137,629	1.5%	5,675	4.3%
	減価償却費	1,185,516	14.6%	1,352,281	15.2%	166,764	14.1%
	<b>賃貸事業費用合計</b>	<b>3,448,037</b>	<b>42.4%</b>	<b>3,958,318</b>	<b>44.5%</b>	<b>510,281</b>	<b>14.8%</b>
	<b>賃貸事業利益</b>	<b>4,682,829</b>	<b>57.6%</b>	<b>4,936,020</b>	<b>55.5%</b>	<b>253,191</b>	<b>5.4%</b>
	資産運用報酬	439,121	5.4%	425,055	4.8%	-14,066	-3.2%
	資産保管報酬	25,504	0.3%	27,344	0.3%	1,840	7.2%
	一般事務委託報酬	114,979	1.4%	110,439	1.2%	-4,540	-3.9%
	役員報酬	5,400	0.1%	5,400	0.1%	—	0.0%
	会計監査人報酬	9,500	0.1%	10,300	0.1%	800	8.4%
	その他営業費用	72,166	0.9%	86,192	1.0%	14,026	19.4%
	<b>賃貸事業費用以外の営業費用合計</b>	<b>666,672</b>	<b>8.2%</b>	<b>664,731</b>	<b>7.5%</b>	<b>-1,940</b>	<b>-0.3%</b>
	<b>営業利益</b>	<b>4,016,157</b>	<b>49.4%</b>	<b>4,271,288</b>	<b>48.0%</b>	<b>255,131</b>	<b>6.4%</b>
	受取利息	1,209	0.0%	5,659	0.1%	4,450	368.0%
	その他営業外収益	17,823	0.2%	3,893	0.0%	-13,929	-78.2%
	<b>営業外収益</b>	<b>19,032</b>	<b>0.2%</b>	<b>9,553</b>	<b>0.1%</b>	<b>-9,478</b>	<b>-49.8%</b>
	支払利息	397,664	4.9%	538,850	6.1%	141,185	35.5%
	新投資口発行費	100,900	1.2%	—	—	-100,900	-100.0%
	その他営業外費用	91,592	1.1%	75,980	0.9%	-15,611	-17.0%
	<b>営業外費用</b>	<b>590,157</b>	<b>7.3%</b>	<b>614,830</b>	<b>6.9%</b>	<b>24,672</b>	<b>4.2%</b>
	<b>経常利益</b>	<b>3,445,032</b>	<b>42.4%</b>	<b>3,666,011</b>	<b>41.2%</b>	<b>220,979</b>	<b>6.4%</b>
	税引前当期利益	3,445,032	42.4%	3,666,011	41.2%	220,979	6.4%
	法人税、住民税及び事業税	2,738	0.0%	994	0.0%	-1,743	-63.7%
	法人税等調整額	-119	0.0%	132	0.0%	251	-210.7%
	<b>当期純利益</b>	<b>3,442,413</b>	<b>42.3%</b>	<b>3,664,885</b>	<b>41.2%</b>	<b>222,471</b>	<b>6.5%</b>
	前期繰越利益	2	0.0%	83	0.0%	81	3625.3%
	当期未処分利益	3,442,415	42.3%	3,664,968	41.2%	222,553	6.5%

# 損益計算書 一 予実比較

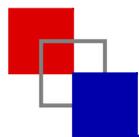
(単位:千円)		第9期予算		第9期実績		差異	
		2006年3月1日～2006年8月31日		2006年3月1日～2006年8月31日		増減額	増減率
		金額	比率	金額	比率		
賃貸事業収入	7,005,734	77.9%	6,849,001	77.0%	-156,733	-2.2%	
賃料	6,011,917	66.8%	5,894,711	66.3%	-117,205	-1.9%	
共益費	993,817	11.1%	954,290	10.7%	-39,527	-4.0%	
その他賃貸事業収入	1,085,758	12.1%	1,083,154	12.2%	-2,604	-0.2%	
駐車場使用料	176,402	2.0%	180,534	2.0%	4,132	2.3%	
その他営業収入	898,946	10.0%	888,352	10.0%	-10,594	-1.2%	
違約金	10,410	0.1%	14,268	0.2%	3,858	37.1%	
不動産等売却益	902,036	10.0%	962,182	10.8%	60,146	6.7%	
<b>賃貸事業収入合計</b>	<b>8,993,530</b>	<b>100.0%</b>	<b>8,894,339</b>	<b>100.0%</b>	<b>-99,191</b>	<b>-1.1%</b>	
諸経費	2,845,533	31.6%	2,606,037	29.3%	-239,496	-8.4%	
管理業務費	977,883	10.9%	928,443	10.4%	-49,440	-5.1%	
水道光熱費	758,982	8.4%	738,280	8.3%	-20,701	-2.7%	
公租公課	661,964	7.4%	563,704	6.3%	-98,260	-14.8%	
損害保険料	24,035	0.3%	23,989	0.3%	-46	-0.2%	
修繕費	250,591	2.8%	213,990	2.4%	-36,601	-14.6%	
その他賃貸事業費用	172,076	1.9%	137,629	1.5%	-34,446	-20.0%	
減価償却費	1,394,385	15.5%	1,352,281	15.2%	-42,104	-3.0%	
賃貸事業費用合計	4,239,919	47.1%	3,958,318	44.5%	-281,600	-6.6%	
<b>賃貸事業利益</b>	<b>4,753,611</b>	<b>52.9%</b>	<b>4,936,020</b>	<b>55.5%</b>	<b>182,409</b>	<b>3.8%</b>	
資産運用報酬	425,055	4.7%	425,055	4.8%	—	—	
資産保管報酬	28,934	0.3%	27,344	0.3%	-1,589	-5.5%	
一般事務委託報酬	120,295	1.3%	110,439	1.2%	-9,856	-8.2%	
役員報酬	5,400	0.1%	5,400	0.1%	—	—	
会計監査人報酬	10,300	0.1%	10,300	0.1%	—	—	
その他営業費用	86,863	1.0%	86,192	1.0%	-671	-0.8%	
<b>賃貸事業費用以外の営業費用合計</b>	<b>676,848</b>	<b>7.5%</b>	<b>664,731</b>	<b>7.5%</b>	<b>-12,116</b>	<b>-1.8%</b>	
<b>営業利益</b>	<b>4,076,762</b>	<b>45.3%</b>	<b>4,271,288</b>	<b>48.0%</b>	<b>194,526</b>	<b>4.8%</b>	
受取利息	1,000	0.0%	5,659	0.1%	4,659	466.0%	
その他営業外収益	—	—	3,893	—	3,893	—	
営業外収益	1,000	0.0%	9,553	0.1%	8,553	855.4%	
支払利息	608,439	6.8%	538,850	6.1%	-69,589	-11.4%	
その他営業外費用	83,593	0.9%	75,980	0.9%	-7,613	-9.1%	
営業外費用	692,033	7.7%	614,830	6.9%	-77,203	-11.2%	
<b>経常利益</b>	<b>3,385,728</b>	<b>37.6%</b>	<b>3,666,011</b>	<b>41.2%</b>	<b>280,283</b>	<b>8.3%</b>	
税引前当期利益	3,385,728	37.6%	3,666,011	41.2%	280,283	8.3%	
法人税、住民税及び事業税	—	—	994	0.0%	994	—	
法人税等調整額	—	—	132	0.0%	132	—	
<b>当期純利益</b>	<b>3,385,728</b>	<b>37.6%</b>	<b>3,664,885</b>	<b>41.2%</b>	<b>279,156</b>	<b>8.2%</b>	
前期繰越利益	—	—	83	0.0%	83	—	
当期未処分利益	3,385,728	37.6%	3,664,968	41.2%	279,240	8.2%	

# 貸借対照表

単位:千円	第8期(2006年2月28日現在)		第9期(2006年8月31日現在)		増減	
	金額	百分比	金額	百分率	増減額	増減率
現金及び預金	17,116,895	8.8%	16,889,470	7.8%	-227,424	-1.3%
信託現金及び信託預金	219,868	0.1%	75,754	0.0%	-144,113	-65.5%
営業未収入金	319,901	0.2%	374,094	0.2%	54,192	16.9%
未消費税等	—	—	618,148	0.3%	618,148	—
前払費用	72,113	0.0%	69,970	0.0%	-2,142	-3.0%
繰延税金資産	1,331	0.0%	1,199	0.0%	-132	-9.9%
その他の流動資産	35,996	0.0%	85,189	0.0%	49,193	136.7%
<b>流動資産合計</b>	<b>17,766,106</b>	<b>9.2%</b>	<b>18,113,828</b>	<b>8.4%</b>	<b>347,721</b>	<b>2.0%</b>
建物	45,696,351	23.6%	56,575,093	26.1%	10,878,742	23.8%
建物附属設備	13,947,963	7.2%	16,778,642	7.8%	2,830,678	20.3%
構築物	441,189	0.2%	661,403	0.3%	220,214	49.9%
機械及び装置	990,741	0.5%	1,097,867	0.5%	107,126	10.8%
工具器具及び備品	97,019	0.1%	122,314	0.1%	25,294	26.1%
土地	103,433,309	53.3%	112,591,193	52.0%	9,157,883	8.9%
建設仮勘定	1,146,595	0.6%	222,068	0.1%	-924,526	-80.6%
信託建物	3,191,019	1.6%	1,986,773	0.9%	-1,204,245	-37.7%
信託建物附属設備	810,858	0.4%	681,875	0.3%	-128,983	-15.9%
信託構築物	61,639	0.0%	16,091	0.0%	-45,547	-73.9%
信託機械及び装置	35,675	0.0%	81,422	0.0%	45,747	128.2%
信託土地	4,926,763	2.5%	6,020,090	2.8%	1,093,327	22.2%
信託建設仮勘定	2,977	0.0%	1,940	0.0%	-1,036	-34.8%
<b>有形固定資産合計</b>	<b>174,782,103</b>	<b>90.1%</b>	<b>196,836,777</b>	<b>90.9%</b>	<b>22,054,673</b>	<b>12.6%</b>
借地権	842,668	0.4%	842,668	0.4%	—	—
ソフトウェア	—	—	2,159	0.0%	2,159	—
その他の無形固定資産	439	0.0%	439	0.0%	—	—
<b>無形固定資産合計</b>	<b>843,108</b>	<b>0.4%</b>	<b>845,267</b>	<b>0.4%</b>	<b>2,159</b>	<b>0.3%</b>
修繕積立金	349,949	0.2%	415,011	0.2%	65,061	18.6%
差入敷金保証金	17,665	0.0%	77,154	0.0%	59,489	336.8%
長期前払費用	139,662	0.1%	170,358	0.1%	30,696	22.0%
投資その他の資産合計	507,277	0.3%	662,524	0.3%	155,247	30.6%
<b>固定資産合計</b>	<b>176,132,488</b>	<b>90.8%</b>	<b>198,344,569</b>	<b>91.6%</b>	<b>22,212,080</b>	<b>12.6%</b>
<b>資産合計</b>	<b>193,898,595</b>	<b>100.0%</b>	<b>216,458,397</b>	<b>100.0%</b>	<b>22,559,801</b>	<b>11.6%</b>
営業未払金	801,829	0.4%	1,089,489	0.5%	287,659	35.9%
短期借入金	1,000,000	0.5%	1,000,000	0.5%	—	—
1年以内返済予定長期借入金	—	—	25,500,000	11.8%	25,500,000	—
未払金	391,411	0.2%	396,558	0.2%	5,147	1.3%
未払費用	137,992	0.1%	239,295	0.1%	101,302	73.4%
未払法人税等	2,493	0.0%	438	0.0%	-2,054	-82.4%
未払消費税等	252,480	0.1%	—	—	-252,480	-100.0%
前受金	1,061,732	0.5%	1,227,520	0.6%	165,788	15.6%
その他の流動負債	144,864	0.1%	458,323	0.2%	313,458	216.4%
<b>流動負債合計</b>	<b>3,792,804</b>	<b>2.0%</b>	<b>29,911,626</b>	<b>13.8%</b>	<b>26,118,822</b>	<b>688.6%</b>
長期借入金	55,650,000	28.7%	50,650,000	23.4%	-5,000,000	-9.0%
預り敷金保証金	10,152,979	5.2%	11,371,406	5.3%	1,218,426	12.0%
<b>固定負債合計</b>	<b>65,802,979</b>	<b>33.9%</b>	<b>62,021,406</b>	<b>28.7%</b>	<b>-3,781,573</b>	<b>-5.7%</b>
<b>負債合計</b>	<b>69,595,784</b>	<b>35.9%</b>	<b>91,933,033</b>	<b>42.5%</b>	<b>22,337,248</b>	<b>32.1%</b>
出資総額	120,860,396	62.3%	120,860,396	55.8%	—	—
当期末処分利益	3,442,415	1.8%	3,664,968	1.7%	222,553	6.5%
<b>投資主資本合計</b>	<b>124,302,811</b>	<b>64.1%</b>	<b>124,525,364</b>	<b>57.5%</b>	<b>222,553</b>	<b>0.2%</b>
<b>純資産合計</b>	<b>124,302,811</b>	<b>64.1%</b>	<b>124,525,364</b>	<b>57.5%</b>	<b>222,553</b>	<b>0.2%</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>193,898,595</b>	<b>100.0%</b>	<b>216,458,397</b>	<b>100.0%</b>	<b>22,559,801</b>	<b>11.6%</b>

# 予想損益計算書

	第9期実績		第10期予算		第11期予算		第10期 - 第9期			第11期 - 第10期		
	平成18年3月1日～ 平成18年8月31日		平成18年9月1日～ 平成19年2月28日		平成19年3月1日～ 平成19年8月31日		増減			増減		
	金額	比率	金額	比率	金額	比率	変動額	変動率	比率差異	変動額	変動率	比率差異
賃貸事業収入	6,849,001	77.0%	7,218,763	85.0%	7,514,409	87.0%	369,761	5.4%	7.9%	295,646	4.1%	2.0%
賃料	5,894,711	66.3%	6,271,965	73.8%	6,567,776	76.0%	377,254	6.4%	7.5%	295,810	4.7%	2.2%
共益費	954,290	10.7%	946,797	11.1%	946,633	11.0%	-7,492	-0.8%	0.4%	-164	0.0%	-0.2%
その他賃貸事業収入	1,083,154	12.2%	1,040,135	12.2%	1,123,864	13.0%	-43,018	-4.0%	0.1%	83,728	8.0%	0.8%
駐車場使用料	180,534	2.0%	181,115	2.1%	186,877	2.2%	581	0.3%	0.1%	5,761	3.2%	0.0%
その他営業収入	888,352	10.0%	859,020	10.1%	936,987	10.8%	-29,331	-3.3%	0.1%	77,967	9.1%	0.7%
違約金	14,268	0.2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産等売却益	962,182	10.8%	238,454	2.8%	-	-	-723,727	-75.2%	-8.0%	-238,454	-	-
<b>賃貸事業収入合計</b>	<b>8,894,339</b>	<b>100.0%</b>	<b>8,497,354</b>	<b>100.0%</b>	<b>8,638,274</b>	<b>100.0%</b>	<b>-396,984</b>	<b>-4.5%</b>	<b>0.0%</b>	<b>140,920</b>	<b>1.7%</b>	<b>0.0%</b>
諸経費	2,606,037	29.3%	2,543,513	29.9%	2,617,172	30.3%	-62,524	-2.4%	0.6%	73,659	2.9%	0.4%
管理業務費	928,443	10.4%	951,029	11.2%	931,107	10.8%	22,586	2.4%	0.8%	-19,921	-2.1%	-0.4%
水道光熱費	738,280	8.3%	763,031	9.0%	810,814	9.4%	24,750	3.4%	0.7%	47,782	6.3%	0.4%
公租公課	563,704	6.3%	562,089	6.6%	657,617	7.6%	-1,614	-0.3%	0.3%	95,528	17.0%	1.0%
損害保険料	23,989	0.3%	15,164	0.2%	15,177	0.2%	-8,824	-36.8%	-0.1%	13	0.1%	0.0%
修繕費	213,990	2.4%	208,879	2.5%	173,865	2.0%	-5,110	-2.4%	0.1%	-35,014	-16.8%	-0.4%
その他賃貸事業費用	137,629	1.5%	43,317	0.5%	28,590	0.3%	-94,312	-68.5%	-1.0%	-14,727	-34.0%	-0.2%
減価償却費	1,352,281	15.2%	1,425,451	16.8%	1,478,253	17.1%	73,170	5.4%	1.6%	52,801	3.7%	0.3%
賃貸事業費用合計	3,958,318	44.5%	3,968,964	46.7%	4,095,426	47.4%	10,646	0.3%	2.2%	126,461	3.2%	0.7%
<b>賃貸事業利益</b>	<b>4,936,020</b>	<b>55.5%</b>	<b>4,528,389</b>	<b>53.3%</b>	<b>4,542,848</b>	<b>52.6%</b>	<b>-407,631</b>	<b>-8.3%</b>	<b>-2.2%</b>	<b>14,458</b>	<b>0.3%</b>	<b>-0.7%</b>
資産運用報酬	425,055	4.8%	471,587	5.5%	509,922	5.9%	46,532	10.9%	0.8%	38,334	8.1%	0.4%
資産保管報酬	27,344	0.3%	27,995	0.3%	28,785	0.3%	650	2.4%	0.0%	790	2.8%	0.0%
一般事務委託報酬	110,439	1.2%	124,476	1.5%	114,846	1.3%	14,036	12.7%	0.2%	-9,630	-7.7%	-0.1%
役員報酬	5,400	0.1%	7,500	0.1%	9,600	0.1%	2,100	38.9%	0.0%	2,100	28.0%	0.0%
会計監査人報酬	10,300	0.1%	11,000	0.1%	11,500	0.1%	700	6.8%	0.0%	500	4.5%	0.0%
その他営業費用※注	86,192	1.0%	110,004	1.3%	58,287	0.7%	23,812	27.6%	0.3%	-51,717	-47.0%	-0.6%
賃貸事業費用以外の営業費用	664,731	7.5%	752,564	8.9%	732,940	8.5%	87,832	13.2%	1.4%	-19,623	-2.6%	-0.4%
<b>営業利益</b>	<b>4,271,288</b>	<b>48.0%</b>	<b>3,775,825</b>	<b>44.4%</b>	<b>3,809,907</b>	<b>44.1%</b>	<b>-495,463</b>	<b>-11.6%</b>	<b>-3.6%</b>	<b>34,081</b>	<b>0.9%</b>	<b>-0.3%</b>
受取利息	5,659	0.1%	3,000	0.0%	3,000	0.0%	-2,659	-47.0%	0.0%	-	-	-
その他営業外収益	3,893	0.0%	2,000	0.0%	2,000	0.0%	-1,893	-48.6%	0.0%	-	-	-
営業外収益	9,553	0.1%	5,000	0.1%	5,000	0.1%	-4,553	-47.7%	0.0%	-	-	-
支払利息	538,850	6.1%	626,779	7.4%	816,168	9.4%	87,929	16.3%	1.3%	189,388	30.2%	2.1%
その他営業外費用	75,980	0.9%	80,004	0.9%	63,385	0.7%	4,024	5.3%	0.1%	-16,619	-20.8%	-0.2%
営業外費用	614,830	6.9%	706,784	8.3%	879,553	10.2%	91,953	15.0%	1.4%	172,769	24.4%	1.9%
<b>経常利益</b>	<b>3,666,011</b>	<b>41.2%</b>	<b>3,074,040</b>	<b>36.2%</b>	<b>2,935,353</b>	<b>34.0%</b>	<b>-591,970</b>	<b>-16.1%</b>	<b>-5.0%</b>	<b>-138,687</b>	<b>-4.5%</b>	<b>-2.2%</b>
税引前当期利益	3,666,011	41.2%	3,074,040	36.2%	2,935,353	34.0%	-591,970	-16.1%	-5.0%	-138,687	-4.5%	-2.2%
法人税、住民税及び事業税	994	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
法人税等調整額	132	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>当期純利益</b>	<b>3,664,885</b>	<b>41.2%</b>	<b>3,074,040</b>	<b>36.2%</b>	<b>2,935,353</b>	<b>34.0%</b>	<b>-590,844</b>	<b>-16.1%</b>	<b>-5.0%</b>	<b>-138,687</b>	<b>-4.5%</b>	<b>-2.2%</b>
前期繰越利益	83	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期未処分利益	3,664,968	41.2%	3,074,040	36.2%	2,935,353	34.0%	-590,927	-16.1%	-5.0%	-138,687	-4.5%	-2.2%



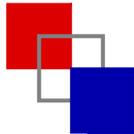
# 主要投資主

## 第9期(2006年8月31日時点)

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資 口数に対する 所有投資口数の 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	5,081	2.25%
株式会社りそな銀行	4,793	2.12%
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	4,663	2.06%
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	4,205	1.86%

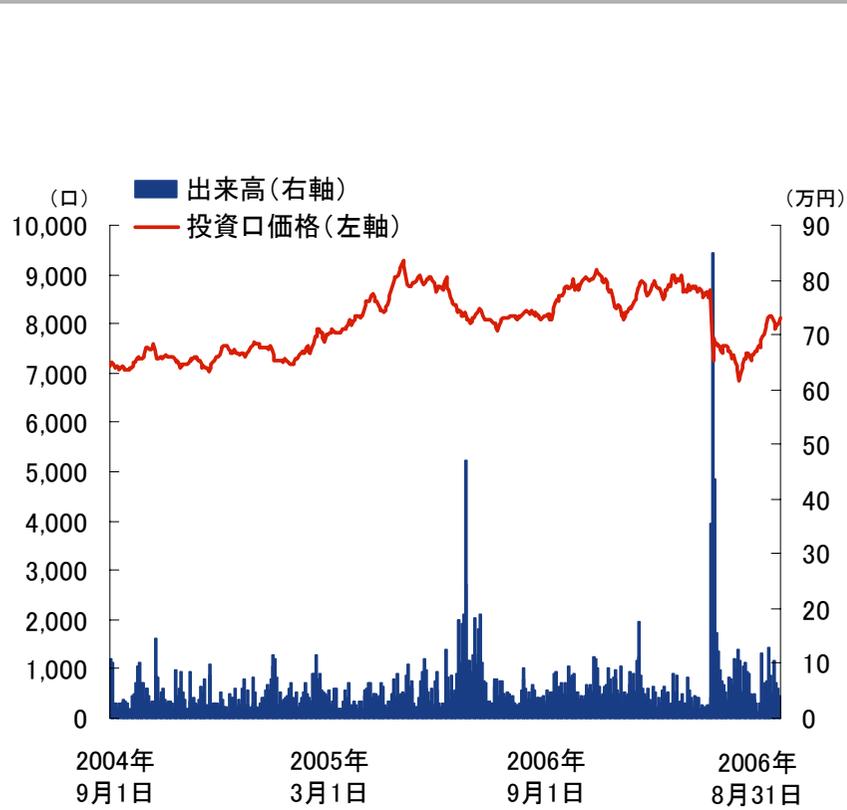
## 第8期(2006年2月28日時点)

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資 口数に対する 所有投資口数の 割合(%)
オリックス生命保険株式会社	17,794	7.89
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	16,710	7.41
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	12,501	5.54
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,563	4.24
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,057	4.01
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
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	4,663	2.06
株式会社りそな銀行	4,523	2.00
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	4,461	1.97
ゴールドマンサックスインターナショナル	3,430	1.52

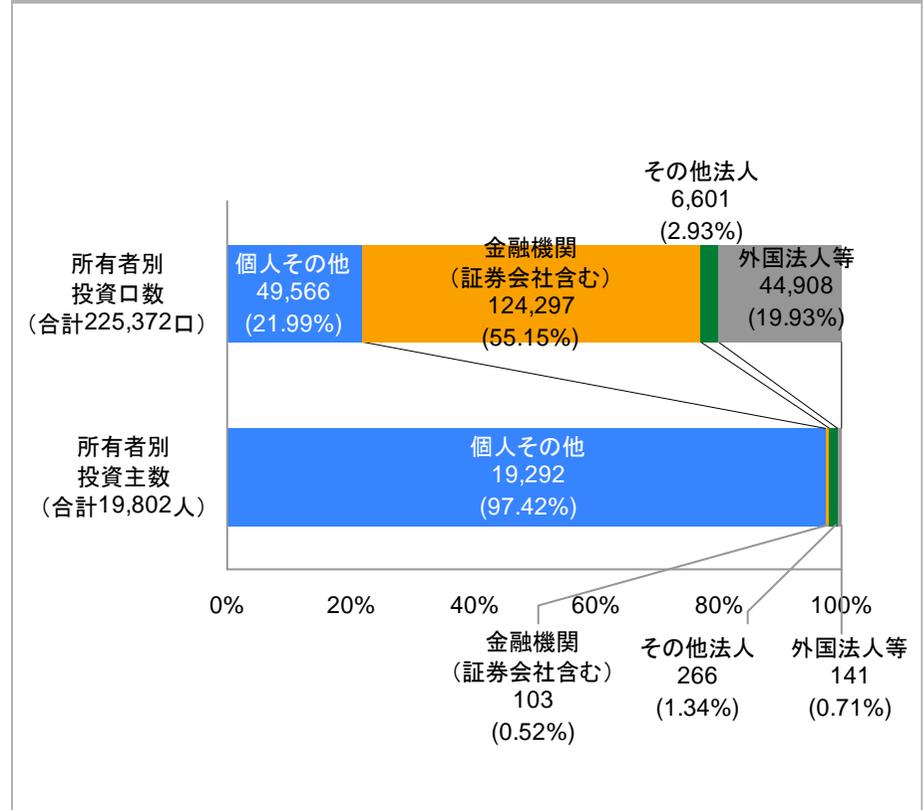


# 投資口の状況

## 投資口価格と売買高の推移



## 投資主構成 (2006年8月31日現在)



本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、特定の商品の募集・勧誘を目的としたものではありません。投資証券のご購入にあたっては、各証券会社にお問合せ下さい。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれておりますが、将来の業績を保証するものではありません。本資料の内容に関しては万全を期しておりますが、内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合があります。