

オリックス不動産投資法人

第8期決算(2006年2月期)



2006年4月
オリックス・アセットマネジメント株式会社

第8期（2006年2月期）決算の概要

第8期予想実績差異の要因

項目	第8期		差異
	実績	予想	
分配金	15,274 円	14,508 円	766 円
営業収益	8,130百万円	8,071百万円	59百万円
営業利益	4,016百万円	3,869百万円	146百万円
当期純利益	3,442百万円	3,269百万円	172百万円

<< 主な増益要因 >>

その他営業収入拡大 67百万円

・オリックス新宿ビル地上権設定対価、水光熱費改善により拡大

修繕費減少 81百万円

・資本的支出への振替、一部工事繰延により減少

(参考) 第9期予想を変更

項目	第9期		差異
	今回予想	当初予想	
分配金	15,022 円	12,014 円	3,008 円
営業収益	8,993百万円	7,687百万円	1,305百万円
営業利益	4,076百万円	3,245百万円	831百万円
当期純利益	3,385百万円	2,707百万円	677百万円

上場以来8期連続14,000円台超を継続

第8期 - 第7期 実績差異の要因

項目	第8期 (2006年2月期)	第7期 (2005年8月期)	差異
分配金	15,274 円	16,437 円	1,163 円
営業収益	8,130百万円	7,373百万円	757百万円
営業利益	4,016百万円	3,431百万円	585百万円
当期純利益	3,442百万円	2,882百万円	559百万円

<< 主な増益要因 >>

物件売却益 + 675百万円

サニービル等9物件売却(賃収減相殺後)

8期購入物件寄与 + 142百万円

シーフォートスクエア50%

7期購入物件フル寄与 + 103百万円

松豊(RC心齋橋)、高麗橋、伏見

<< 主な減益要因 >>

7期売却物件消失分 - 248百万円

VX茅場町、OX岐阜(売却益消失/賃収減)

新投資口発行費 - 100百万円

<< その他 >>

発行済投資口数増加

175,372 225,372 (1.3倍)

物件売却益・購入物件寄与などにより増益するも口数増加により減配

第9期・第10期 業績予想

項目	第8期 (2006年2月期)	第9期予想 (2006年8月期)	9 - 8差異	第10期予想 (2007年2月期)	10 - 9差異
分配金	15,274 円	15,022 円	252 円	13,024 円	1,998 円
営業収益	8,130 百万円	8,993 百万円	862 百万円	8,535 百万円	458 百万円
営業利益	4,016 百万円	4,076 百万円	60 百万円	3,755 百万円	320 百万円
当期純利益	3,442 百万円	3,385 百万円	56 百万円	2,935 百万円	450 百万円

	9 - 8差異	10 - 9差異
主な増益要因	L 赤坂売却益 + 681 百万円 購入物件寄与 + 465 百万円	9期購入物件フル寄与 + 372 百万円
主な減益要因	売却物件消失(売却益消失 + 賃収減) サニ一他全9物件 - 1,013 百万円	売却物件消失(売却益消失 + 賃収減) L 赤坂1・3 - 916 百万円

9期は15,022円を予想

詳細については、後記「参考資料」をご参照ください

第8期の運用状況

*1	6期	7期	8期	9期*2
総賃貸可能面積(期末)	189,604㎡	215,026㎡	208,932㎡	216,816㎡
前期比	96.6%	113.4%	97.2%	103.8%
解約面積	5,407㎡	3,777㎡	7,750㎡	7,942㎡
解約比率 /	2.9%	1.8%	3.7%	3.7%
新規契約面積	7,601㎡	5,736㎡	7,510㎡	
契約面積純増 -	2,194㎡	1,958㎡	239㎡	
稼働率(期末)	97.6%	95.2%	95.7%	
1㎡当月間賃料単価 (オフィスのみ)	4,937円 (5,253円)	5,102円 (5,364円)	5,177円 (5,377円)	
前期比:全物件(オフィス)	59[60]	+164(+110)	+75(+13)	
NOI	4,516百万円	5,049百万円	4,970百万円	
NO利回り*3	6.0%	5.9%	5.6%	
鑑定評価額:6期末所有35物件	132,792百万円	134,443百万円	138,034百万円	
前期比		101.2%	102.7%	
取得価格合計(期末所有物件)	148,983百万円	176,775百万円	174,860百万円	
前期比	97.2%	118.7%	98.9%	

契約面積
新規契約面積・解約面積ともに増加
「出入り」が見られる傾向に

賃料単価・NOI
賃料単価は増加傾向
NOIは9物件売却に伴い一時減少

鑑定評価額
6期末からの定点観測は
上昇傾向続く

契約面積には「出入り」が。賃料単価・鑑定は上昇傾向。

*1:表中数値は、実数値は単位未満切り捨て、比率は単位未満四捨五入にて記載しています。
*2:9期は、平成18年3月31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。)
*3:NOI = 物件賃貸事業利益 + 減価償却費 + 除却費用

投資運用戦略

インベストメント・ハイライト

外部環境

成果・実績

外部成長

優良物件に対する
需要の増大

- ◆ ORIXシナジーの活用:オリックス赤坂2丁目ビル取得
- ◆ “OJR WAY”物件取得:
ラウンドクロス新宿5丁目、越谷ロジスティックセンター
- ◆ 資産入替によるポートフォリオ強化:
ランディック赤坂ビル・ランディック第3赤坂ビル売却

内部成長

賃貸マーケット改善

- ◆ テナント満足度に重点をおいた取り組みによる高稼働率の維持
- ◆ 開発案件を始めとする積極的なリーシング活動による賃料水準の上昇
- ◆ 継続的なコスト削減施策・PMインセンティブ型契約導入

財務

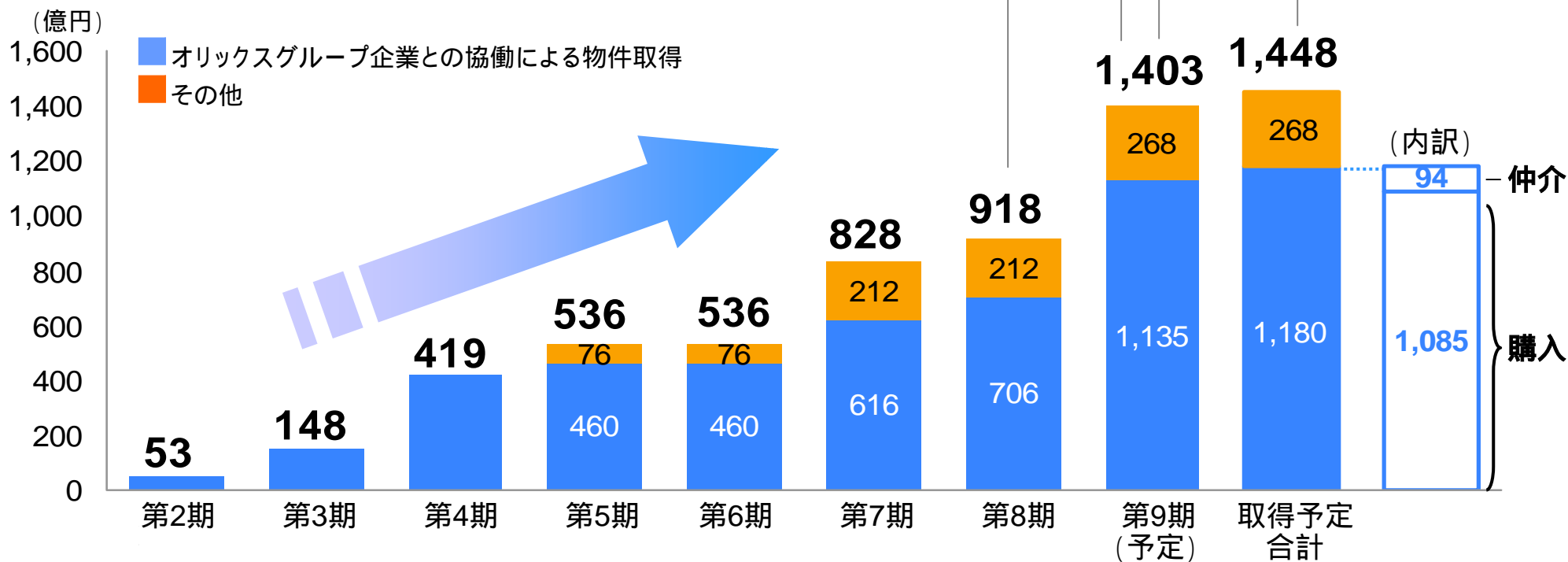
金利上昇リスク

- ◆ 借入金の長期・固定化の推進

物件取得の軌跡-ORIXシナジーを活かした1千億円を超える実績



(第11期取得予定)



上記数値は各期末時点での累積物件取得価格です。
「第9期(予定)」および「取得予定合計」の数値は平成18年3月31日現在において売買契約等を締結済みの取得予定物件を含みます。

オリックス・リアルエステート(ORE)の総合的不動産開発力

金融ビジネスの視点で手がける不動産ビジネス

金融バックグラウンド

オリックスの信用力

採算性重視
DCFの早期導入

投資効率の高い
開発物件

不動産開発能力

与信判断能力
リスクヘッジ確度の高さ

戦略と業容

投資利回りを高められる
不動産に厳選投資

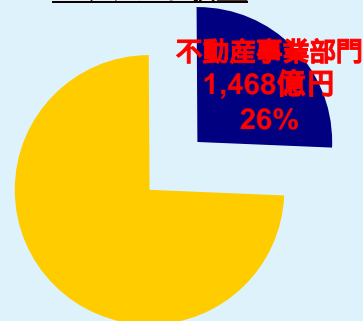
投資対象拡大中:
オフィス 物流倉庫
ホテル・ゴルフ場 ..
マンション 高齢者向け住宅

オフィスビルの売却実績多数
業界でも注目の存在に

マンション販売戸数
2,500戸(2005年第10位)

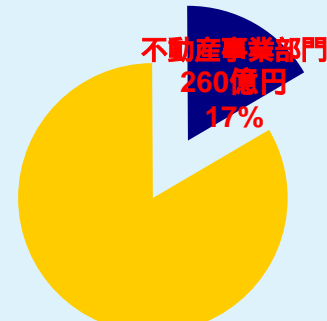
オリックスグループにおける不動産事業部門(連結)*1の規模 (平成18年3月期 第1~3四半期 : 9ヵ月分)

セグメント収益



全事業部門計: 5,709億円

セグメント利益(税引前利益)

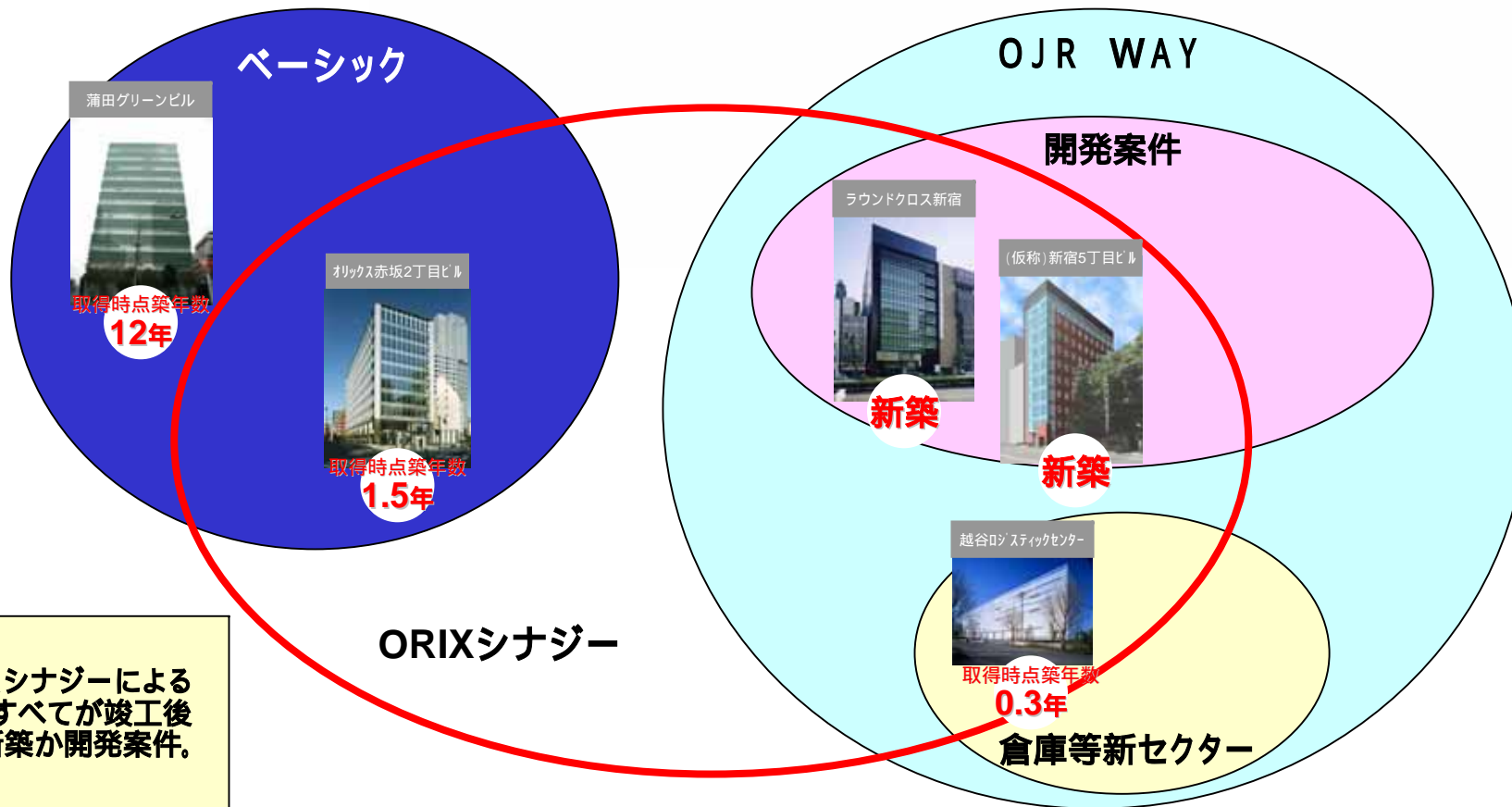


全事業部門計: 1,570億円

注1:不動産事業の主なグループ会社:ORE、オリックス・ファシリティーズ

激化する物件取得競争環境への対処

OREの強みを“帆一杯に受ける”ための投資戦略“OJR WAY”導入は必然の流れ



本項のORIXシナジーによる取得物件はすべてが竣工後2年以内の新築が開発案件。

戦略を「策定する」フェーズから「駆使する」フェーズへ

“OJR WAY”による開発案件の取得第1弾 - ラウンドクロス新宿

運営管理経験を活かした提言を実施・取得決定時より資産価値向上



(1階エントランス)

取得価格	: 8,020百万円	階数	: 地上9階 地下2階
取得予定日	: 平成18年4月28日	建築時期	: 平成17年10月
所在地	: 東京都渋谷区代々木 (住居表示) 二丁目11番17号	調査価額	: 8,020百万円 (平成17年1月31日時点)
面積(土地)	: 731.53㎡	鑑定評価業者	: 森井総合鑑定(株)
面積(建物)	: 6,422.43㎡	取得先	: オリックス・リアルエステート(株)

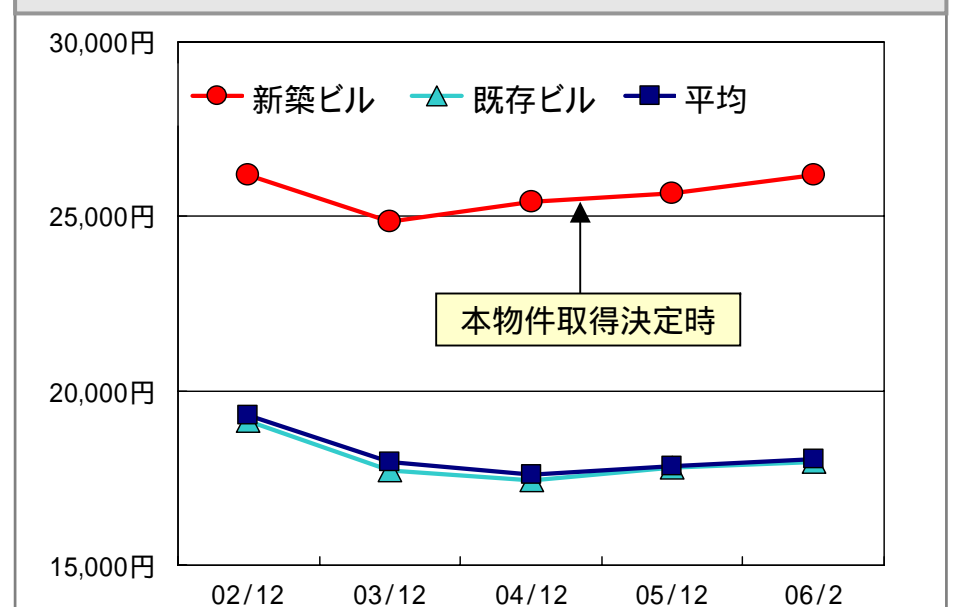
仕様変更等によりテナント満足度向上、管理コスト低減

稼働率100% (平成18年3月末現在)

・好立地、新築、高スペックを備えたビルの人気が高く、稼働率は100%

リーシングマネジメントおよび市況回復により当初想定よりも賃料収入が増加

【ご参考: 都心5区の1坪当り平均賃料の推移】



* 出所: 三鬼商事「東京の最新オフィスビル市況」(2006年2月発表)

“OJR WAY”による開発案件の取得第2弾 - ラウンドクロス新宿5丁目

東京メトロ地下鉄13号線「(仮称)新宿三丁目駅」直結予定



取得価格	: 4,500百万円
取得予定日	: 平成19年4月26日
所在地	: 東京都新宿区新宿 5丁目1001番52外(地番)
面積(土地)	: 534.75㎡
面積(建物)	: 4,609.40㎡ (確認申請書記載面積)
階数	: 地上10階 地下2階
竣工予定	: 平成18年11月
調査価額	: 4,300百万円 (平成18年3月1日時点)
鑑定評価業者	: 森井総合鑑定(株)
取得先	: オリックス・リアルエステート(株)

希少性の高い新築物件

- ・周辺エリアは築年数が古い物件が多く、新築物件は希少であるため、高い需要が期待できる

抜群の交通利便性

- ・東京メトロ丸ノ内線・都営地下鉄「新宿三丁目」駅より徒歩3分
- ・JR「新宿」駅も徒歩圏内
- ・平成20年3月に東京メトロ地下鉄13号線「(仮称)新宿三丁目」駅と地下道にて直結予定

「ラウンドクロス新宿」でのノウハウ活用により賃料収入の拡大を目指す

“OJR WAY”による物流施設の取得 - 越谷ロジスティックセンター取得

総合型REIT初の物流施設を取得・汎用性の高い新築物件



物流業務運営上、良好な環境に立地

- ・内陸型物流施設の要所である越谷市の大規模流通団地内に位置
- ・各ICまでのアクセス良好、東京都心部全域への配送が可能
- ・周辺住宅地からの通勤の便も良く、従業員雇用上も有利な立地

機能性に優れた構造

- ・1,530kg/m²の床荷重、5,500～6,100mmの天井高
- ・十分なトラックヤード、バース(荷物の積み下ろしのための駐車スペース)

汎用性の高さでテナント退去リスクを低減

- ・新築、立地・実用性に優れた物件であり、高い汎用性を有する。

取得価格	: 4,000百万円
取得予定日	: 平成18年4月28日
所在地	: 埼玉県越谷市流通団地 3丁目3番地5外(地番)
面積(土地)	: 8,000.04m ²
面積(建物)	: 19,161.31m ²
階数	: 地上4階
建築時期	: 平成18年1月
鑑定評価額	: 3,821百万円
鑑定評価業者	: (株)中央不動産鑑定所
取得先	: オリックス(株)

(倉庫内部)



(トラックバース)



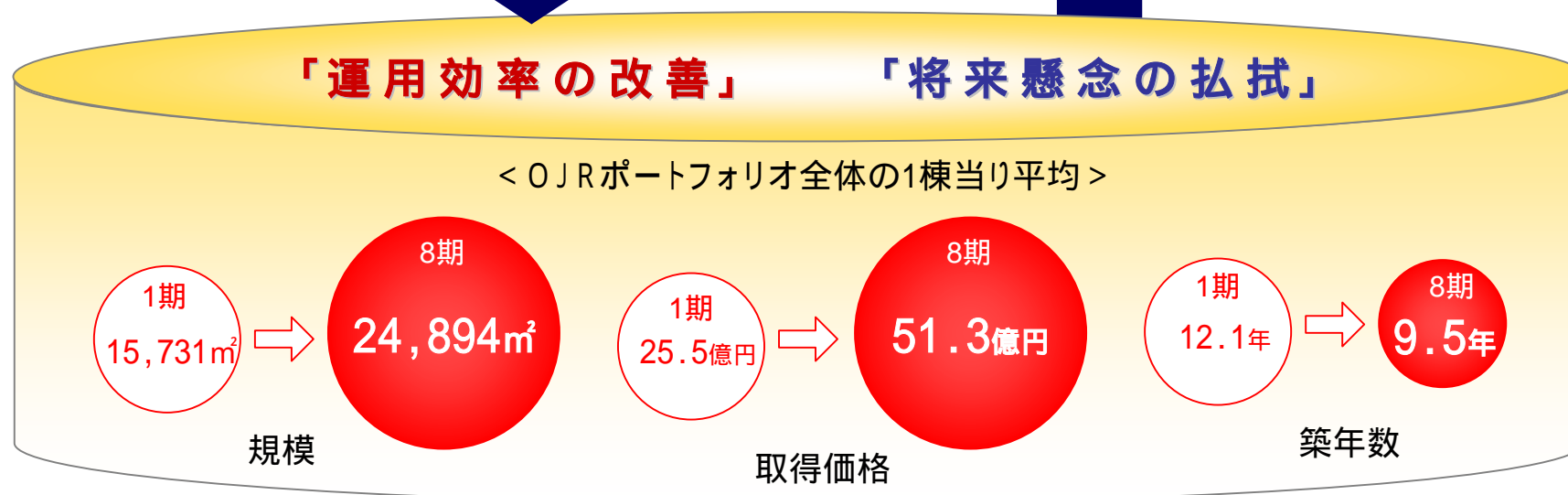
ポートフォリオの質的向上

市況好転の機を捉え、物件売却と新規取得の組合せによりポートフォリオの質を改善

上場後取得物件(予定を含む全18件*1) の1棟当り平均		<取得-売却の差異>		売却物件(予定を含む全16物件) の1棟当り平均	
築年数*2	7.6年		7.9年	15.5年	築年数
取得価格	7,755百万円		+ 5,949百万円	1,806百万円	取得価格
規模	17,297㎡		+12,348㎡	4,949㎡	規模
今期の 主な実績	オリックス赤坂2丁目ビル (新築)			ランディック赤坂ビル (築33年)	今期の 主な実績

新築、中規模物件を中心に取得 **IN**

OUT 築年経過、小規模物件を中心に売却
(取得総額:289億円、売却総額:322億円)



*1: 2期に取得の「サニービル」は、8期に売却したため上記取得物件にカウントしていません。 *2: 「1棟当り築年数」は、未竣工の「ラウンドクロス新宿5丁目」を「0年」として算出しております。

オリックス赤坂2丁目ビル取得

赤坂にて「近・新・大」を満たし高い競争力を持つ、OJRのトロフィー物件



(地下1階)

近 - 「溜池山王」駅に直結

・地下2階が、東京メトロ「溜池山王」駅に直結、雨天時も雨に濡れずに出入り可能

新 - 築年数1.5年の新築物件

大 - 1フロア約300坪の面積を確保

・1フロア約300坪と大規模なスペースを確保
・柱のない長方形の使いやすいフロア形状

安定的に見込まれるテナント需要

取得価格	: 21,860百万円	階数	: 地上10階 地下2階
取得予定日	: 平成18年5月15日	建築時期	: 平成16年11月
所在地 (住居表示)	: 東京都港区赤坂2丁目 9番11号	鑑定評価額	: 20,820百万円
面積(土地)	: 2,133.58㎡	鑑定評価業者	: (株)中央不動産鑑定所
面積(建物)	: 14,233.15㎡	取得先	: オリックス・リアルエステート(株)

(地下2階)



(駅案内板)



ランディック赤坂ビル・ランディック第3赤坂ビル売却

将来にわたる懸念払拭のための結論



物理的・機能的陳腐化が進行

- ・築33年(赤坂ビル)・24年(第3赤坂ビル)が経過。将来、抜本的対策を迫られる前の決断

「売却」を選択

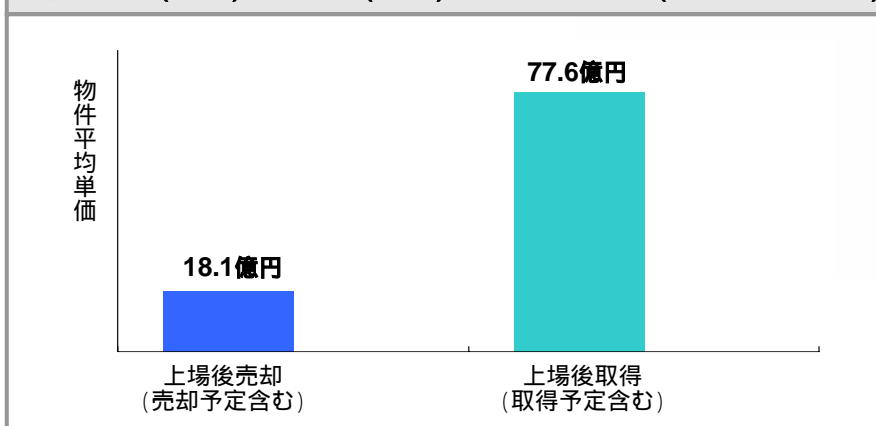
- ・大規模改修 建替え 売却の選択肢よりキャッシュフロー、コストパフォーマンス、実現可能性、法的・会計税務的観点から決定

赤坂エリアにおける「入替え」

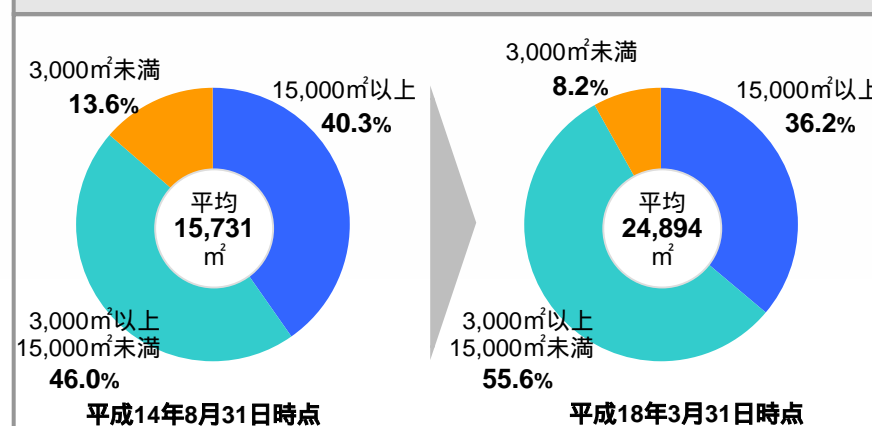
- ・戦略的に「オリックス赤坂2丁目ビル」と「入替え」
- ・同一エリアへの過度な集中を緩和

ポートフォリオ分散状況 1

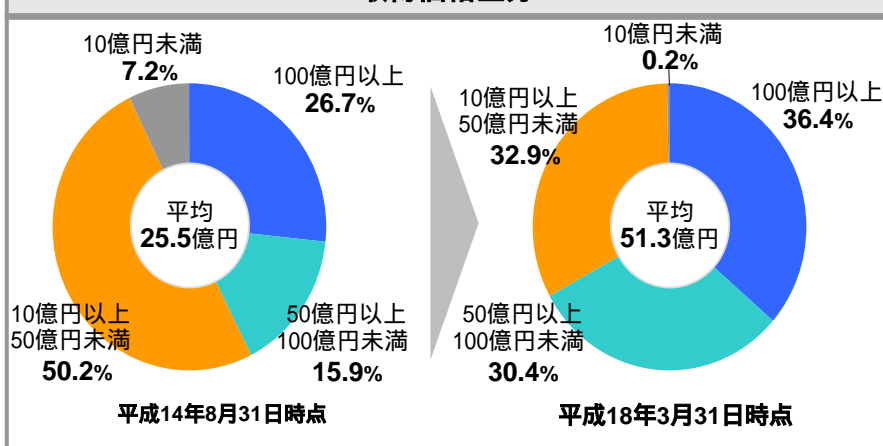
上場後取得(予定)及び売却(予定)物件の平均単価(取得価格ベース)



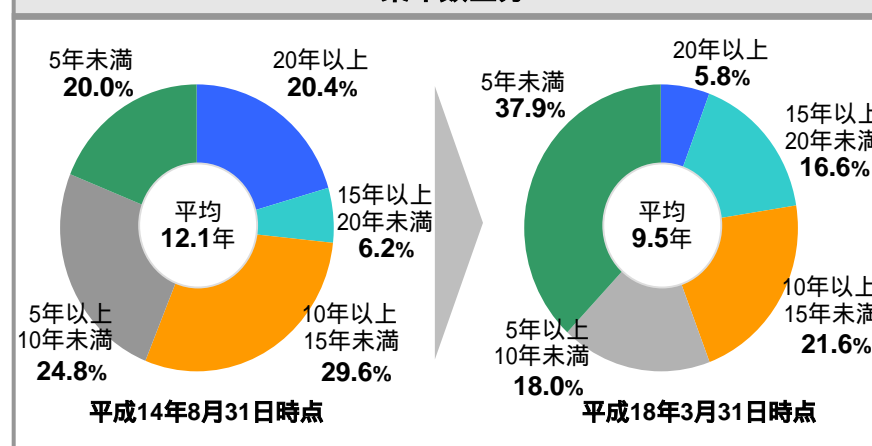
規模区分*



取得価格区分



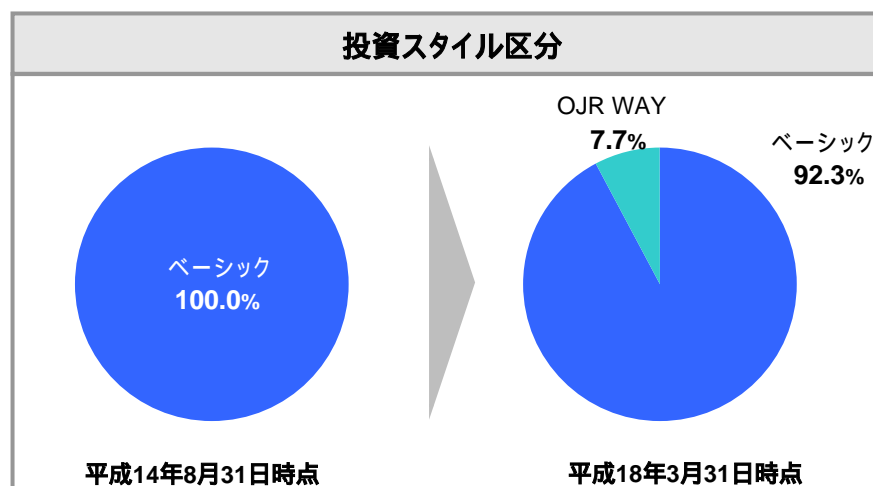
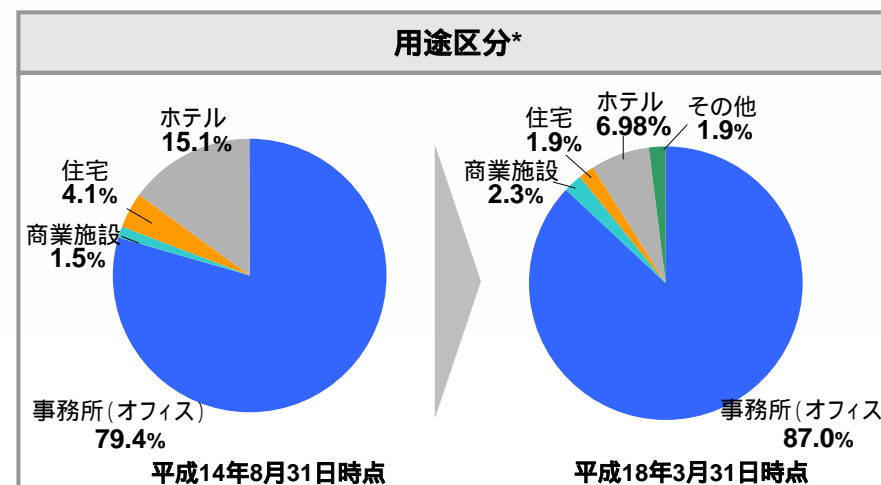
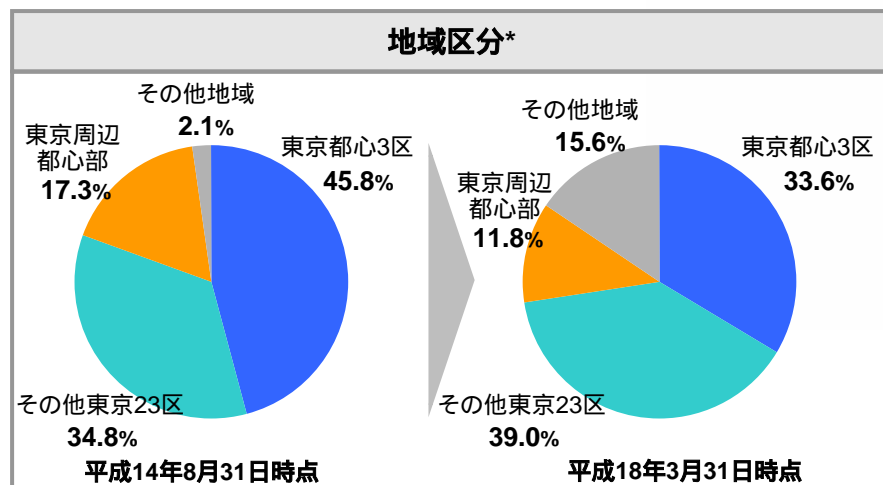
築年数区分



* 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。

* 上記全ての右側のグラフは平成18年3月末日現在において取得済み及び取得が予定されている物件(開発案件を含む)を加え、売却済み及び売却が予定されている物件を控除した数値です。開発案件の築年数は0年として計算しております。

ポートフォリオ分散状況2



(注)上記全ての右側のグラフは平成18年3月末日現在において取得済み及び取得が予定されている物件(開発案件含む)を加え、売却済み及び売却が予定されている物件を控除した数値です。

取得パイプライン

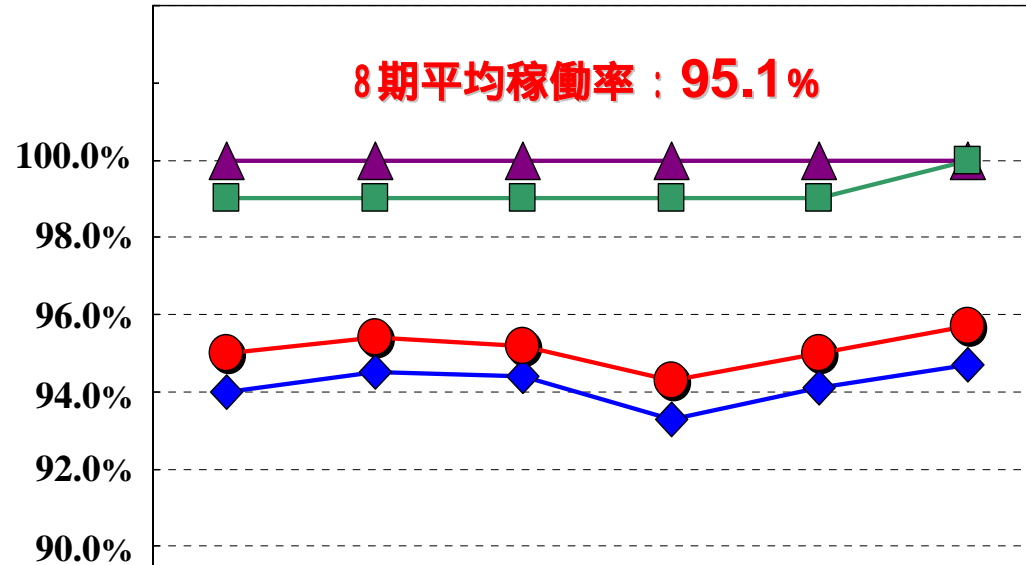
用途	オフィス 165億円	オフィス以外 213億円	合計 378億円
地域	首都圏（東京、神奈川、千葉、埼玉） 378億円		
投資スタイル	OJRWAY 378億円		

今後も“OJRWAY”物件を中心に柔軟性の高い取得を志向

内部成長戦略 - 稼働率 -

テナント満足度向上への取り組み、マーケット環境の好転により高稼働率を維持

【用途別稼働率推移】



	'05/9	'05/10	'05/11	'05/12	'06/1	'06/2
事務所	94.0%	94.5%	94.4%	93.3%	94.1%	94.7%
商業・住宅	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ホテル	99.0%	99.0%	99.0%	99.0%	99.0%	100.0%
全体	95.0%	95.4%	95.2%	94.3%	95.0%	95.7%

【8期末時点で90%未満の低稼働物件】

物件名 (取得価格/取得価格比率) ^{*1}	稼働率	状況
青山サンクレストビル (3,356百万円 / 1.6%)	76.1%	現在、大手ベッドメーカーの入居により、稼働率は100%に改善。
名古屋伊藤忠ビル (4,500百万円 / 2.1%)	76.6%	改装工事に伴う一時退去によるもの。
第三松豊ビル ^{*2} (13,600百万円 / 6.3%)	79.9%	テナント誘致中。なお、現在、大手保険会社等の入居により、現在、稼働率は82.4%に改善。
ORIX高麗橋ビル (5,560百万円 / 2.6%)	86.3%	大手通信機器メーカーとテナント契約締結済みであり、6/1より稼働率は100%に改善予定。
シーフォートスクエア/ センタービルディング (9,000百万円 / 4.2%)	89.2%	テナント誘致中。 1・2階の店舗部分は劇場(他社所有)リニューアルにあわせてテコ入れ予定。

*1: 2006年3月末時点における購入予定物件を含み、売却予定物件を除いた全体の取得価格に占める割合

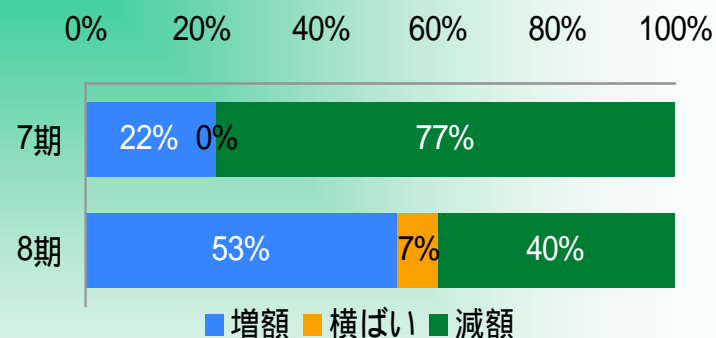
*2: 第三松豊ビルは、平成18年4月1日にラウンドクロス心齋橋へと名称を変更いたしました。

内部成長戦略 - 賃料 -

賃料上昇への取組み

新規成約賃料の動向

■ 新規成約賃料の実績(件数ベース)



■ 更なる募集賃料上昇への取組み

- ・OJR WAYによる開発物件へのエクスポージャーを増大
- ・竣工前の協働リーシング活動

既存賃料増額改定にむけて

マーケット賃料をもとに個別物件の適正賃料を算定

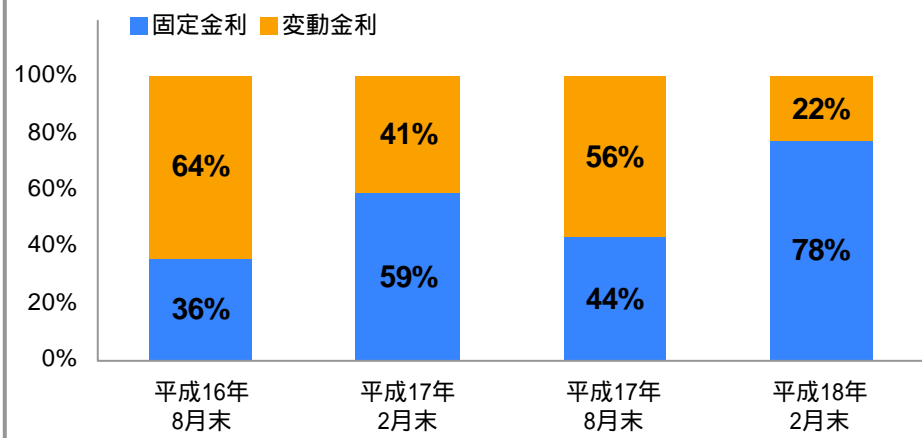
PM会社と「賃料増額改定成功報酬型契約」締結(インセンティブ型契約)

<インセンティブ型契約の概要>

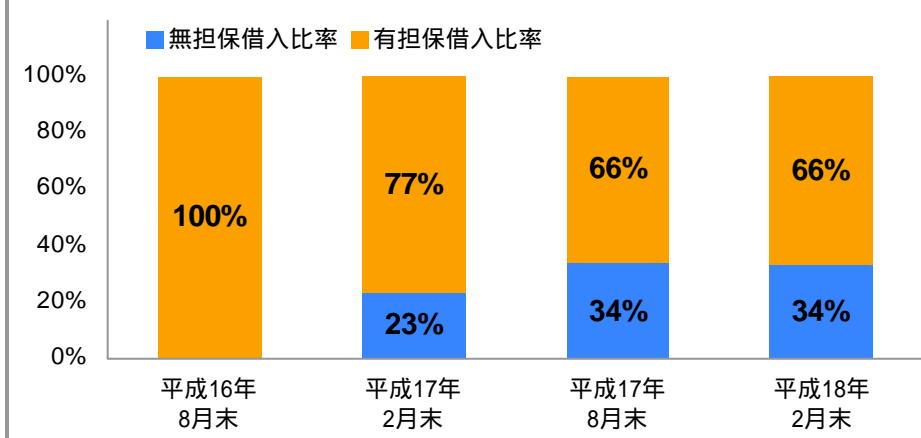
背景:賃料マーケット相場回復をうけて「稼働率優先」から「増額改定重視」へ
 内容:継続賃料増額改定の交渉に成功したPM会社に所定のフィーを支払う

財務の状況

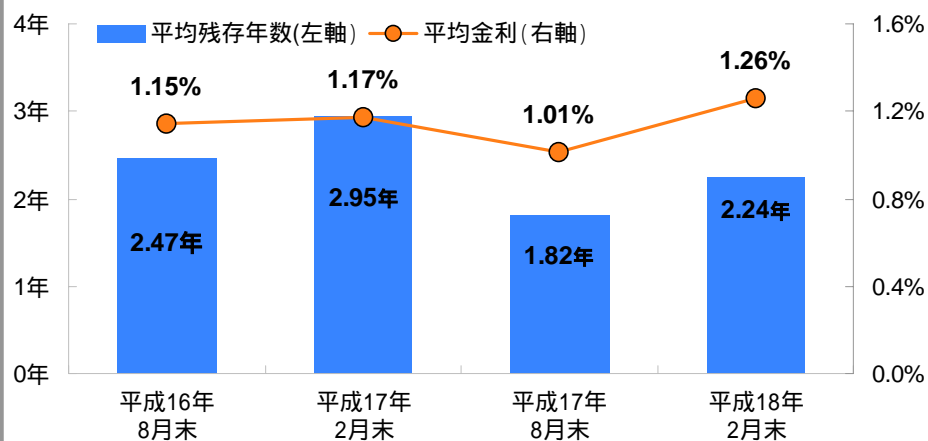
借入金利率の固定化



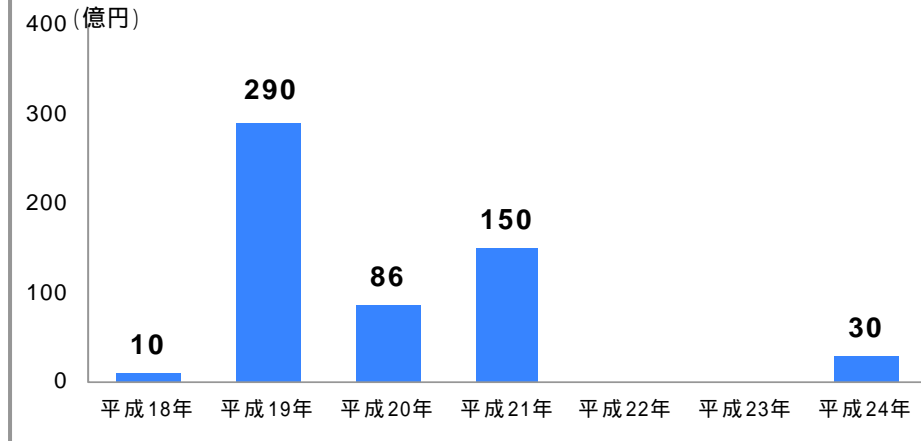
無担保借入比率の拡大



平均残存期間 / 平均調達金利



借入返済期限の分散・長期化



今後の成長戦略

外部成長戦略

- ◆ 首都圏のオフィスを中心としたポートフォリオの強化
- ◆ ORIXシナジーの活用による“ベーシック”および“OJR WAY”物件双方の継続的取得
- ◆ “OJR WAY”物件の取得を通じた利回り確保及び取得ソース拡大

内部成長戦略

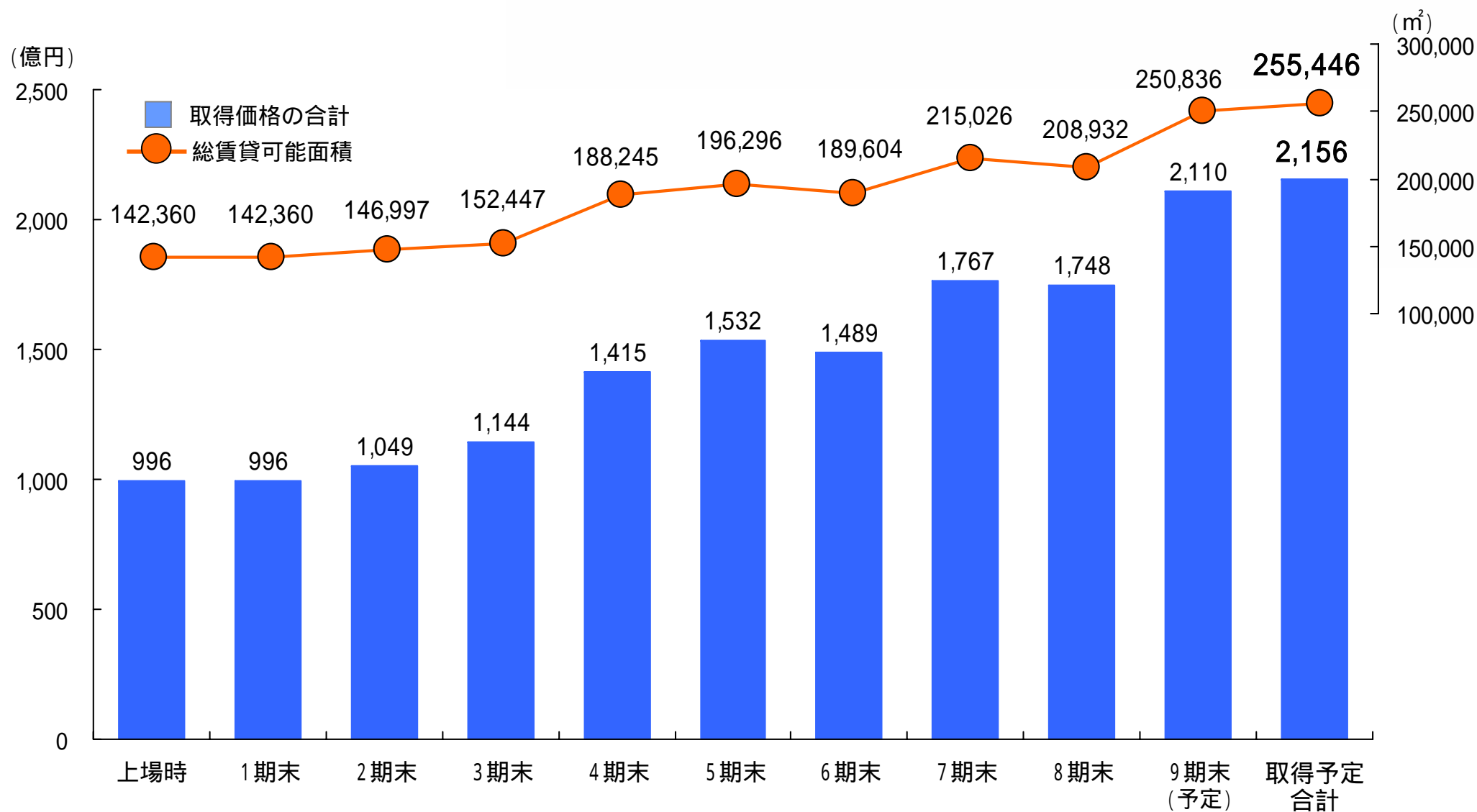
- ◆ オフィスセクターにおける積極的なリーシング活動を通じた収益向上
- ◆ 物流施設等のオフィス以外セクターへの分散投資による収益安定性の確保

財務戦略

- ◆ 金利上昇局面への対応策としてより安定的な財務基盤の構築
 - 格付け取得による投資法人債の発行
 - 金利固定化・償還期限の分散化の更なる推進

参考資料

ポートフォリオ成長の推移



* 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)をいいます。ただし、第9期末以降の「取得価格の合計」には、平成18年3月末現在において取得済み及び売買契約等を締結済みの取得予定物件を含み、売却済み及び売買契約等を締結済みの売却予定物件を控除した数値です。

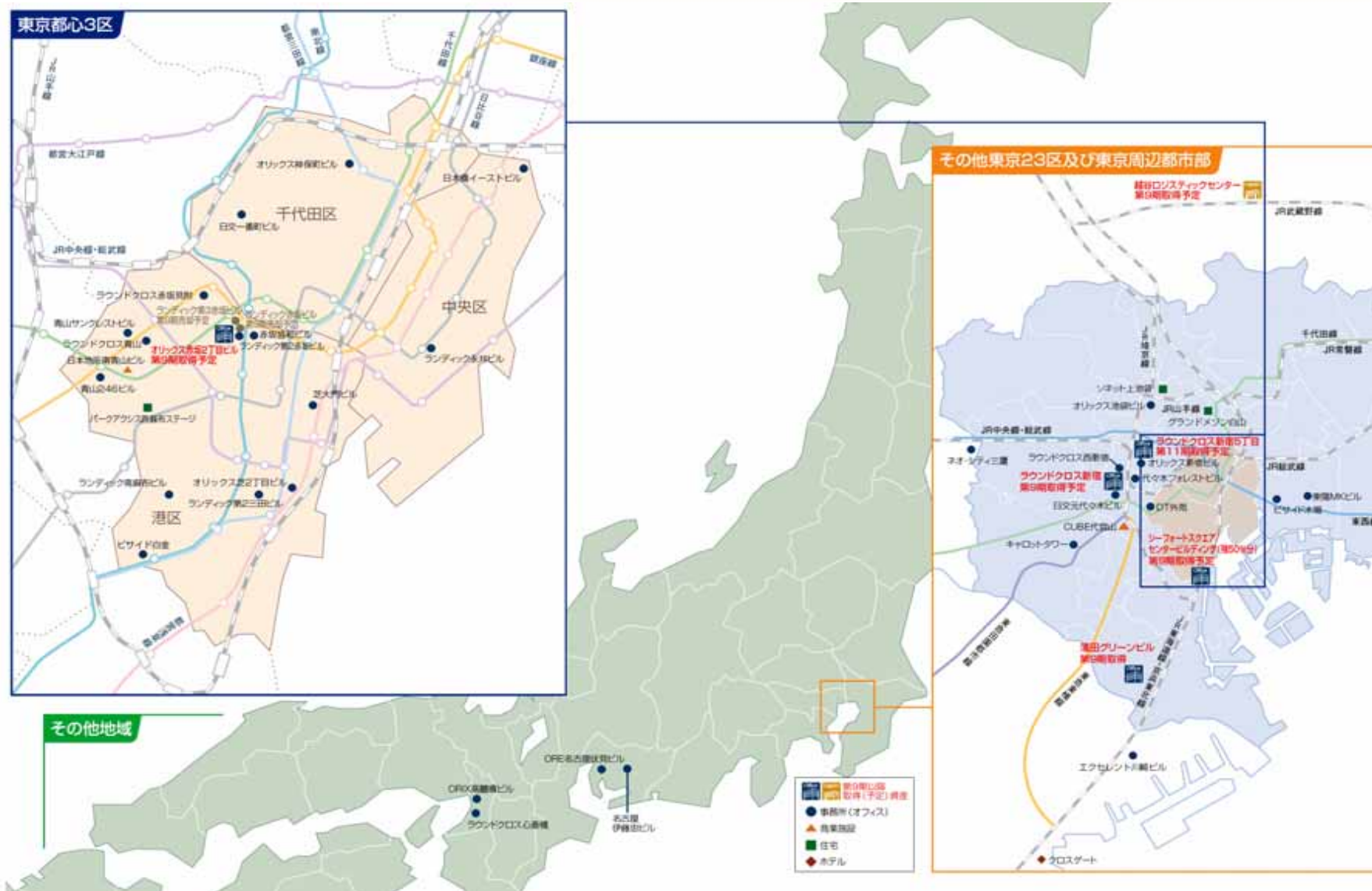
ポートフォリオ一覧

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 (%)
東京 都心 3区		赤坂協和ビル	東京都港区赤坂1丁目5番14号	3,382.28	昭和53年6月	2,087	1.0
		青山サンクスレストビル	東京都港区北青山2丁目13番5号	2,790.08	昭和54年9月	3,356	1.8
		日交一番町ビル	東京都千代田区一番町13番3号外	3,300.88	平成6年3月	3,900	1.8
		ピザイド白金	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	2.1
		ラウンドクロス赤坂見附	東京都港区赤坂3丁目9番16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	3,182.80	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	2,787.39	昭和53年10月	2,624	1.2
		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	2,353.67	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	1.0
		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	1.8
		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13号	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	8,753.13	平成15年11月	7,500	3.6
		南山2-4-6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
	オリックス赤坂2丁目ビル	東京都港区赤坂2丁目9番11号	10,350.35	平成16年11月	21,860	10.4	
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4丁目1番1号	6,945.48	平成8年11月	5,479	2.6
		東陽MKビル	東京都江東区東陽7丁目2番14号	9,805.80	平成9年4月	5,270	2.5
		日交元代々木ビル	東京都渋谷区元代々木町30番13号	7,724.98	平成4年4月	5,091	2.4
		ラウンドクロス西新宿	東京都新宿区西新宿1丁目19番17号	1,248.18	平成11年6月	2,650	1.3
		ピザイド木場	東京都江東区木場2丁目17番16号	4,859.94	平成3年8月	2,450	1.2
		DT外苑	東京都渋谷区神宮前2丁目4番12号	2,567.47	平成2年2月	2,430	1.2
		代々木フォレストビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷5丁目18番20号	1,966.33	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	4.5
		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	3.9
		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	22,194.98	平成4年8月	18,000	8.5
		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
		築田グリーンビル	東京都大田区西蒲田7丁目37番10号	7,900.10	平成6年2月	5,640	2.7
東京周辺 都市部		ネオ・シティ三鷹	東京都三鷹市下連雀3丁目35番1号	4,622.21	平成5年9月	2,200	1.0
		エクセレント川崎ビル	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	11,838.99	昭和56年2月	4,500	2.1
		ラウンドクロス心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋2丁目2番3号	16,785.52	昭和61年4月	13,600	6.4
		ORIX高層ビル	大阪府大阪市中央区高層橋3丁目2番7号	6,863.85	平成16年7月	5,560	2.6
		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 計			195,446.57		183,028	86.7
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 商業施設 計	CUBE代官山	東京都渋谷区猿蓑町19番4号外	899.82	平成15年1月	2,435	1.2
				1,897.18		4,983	2.4
住宅	東京都心 3区	パークアクシス西麻布ステージ	東京都港区西麻布1丁目14番6号	1,337.31	平成12年4月	1,219	0.6
	その他 東京23区	グランドメゾン白山	東京都文京区白山4丁目36番16号	1,180.17	平成5年5月	455	0.2
	住宅 計	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
				8,350.48		4,051	1.9
ホテル	東京周辺 都市部 ホテル 計	クロスゲート	神奈川県横浜市中区桜木町1丁目1番67号	25,942.59	平成12年9月	15,040	7.1
				25,942.59		15,040	7.1
物流施設	東京周辺 都市部 物流施設 計	経谷ロジスティックセンター	埼玉県越谷市流渡団地3丁目3番地5外	19,200.00	平成18年11月	4,000	1.9
				19,200.00		4,000	1.9
総 計				250,836.82		211,102	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) 赤坂協和ビル、青山サンクスレストビル、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、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(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9期中の新規取得資産および取得予定資産は赤字字にて表示しております。このうち、築田グリーンビルの取得日は平成18年3月1日、ラウンドクロス新宿の取得予定日は平成18年4月28日、経谷ロジスティックセンターの取得予定日は平成18年4月28日、オリックス赤坂2丁目ビルの取得予定日は平成18年5月15日です。また、シーフォートスクエア/センタービルディングは、その信託受益権の準共有持分の50%を平成17年9月30日に取得、その残余である50%は平成18年4月28日に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17年9月27日付でアセント神田、平成17年10月7日付でサニービル、平成17年11月1日付でマイエーストビル、センターまぢや、早稲田駅前ビル、オー・エックス亀戸ビル、オー・エックス西馬の辻ビル、オー・エックス大津ビル、オー・エックス水戸ビルの譲渡をそれぞれ行いました。
- (注8) 平成18年6月1日付でランディック赤坂ビル、ランディック第3赤坂ビルの譲渡を行う予定です。
- (注9) 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、215,603百万円となる予定です。
- (注10) OJRWAY物件(ラウンドクロス新宿、経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(18,520百万円)が(注9)の運用不動産の取得価格合計(215,603百万円)に含まれる割合は7.7%です。
- (注11) ラウンドクロス心斎橋は、平成18年4月1日付で第三ビルビル名の変更を行ったものです。
- (注12) 平成18年4月19日に、投信法第131条第1項に基づき第8期の計算書類等の承認にかかる本投資法人の役員会が開催されました。
- (注13) 総賃貸可能面積は、平成18年2月28日時点の数値を記載しています。

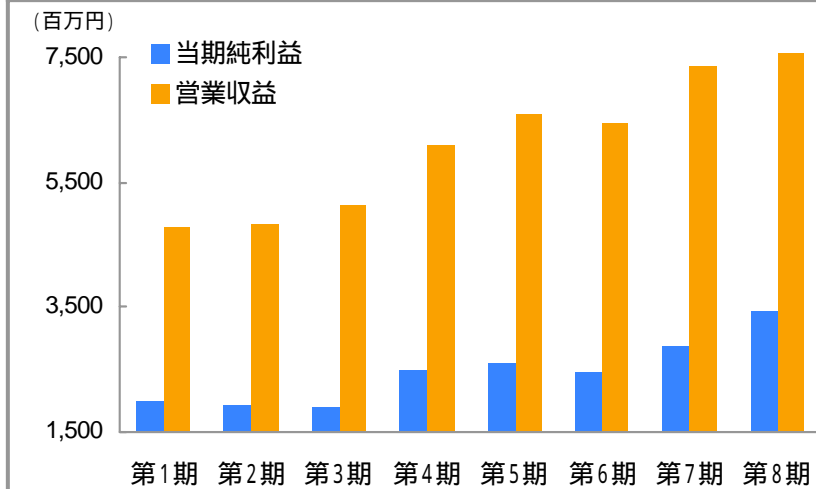
ポートフォリオマップ



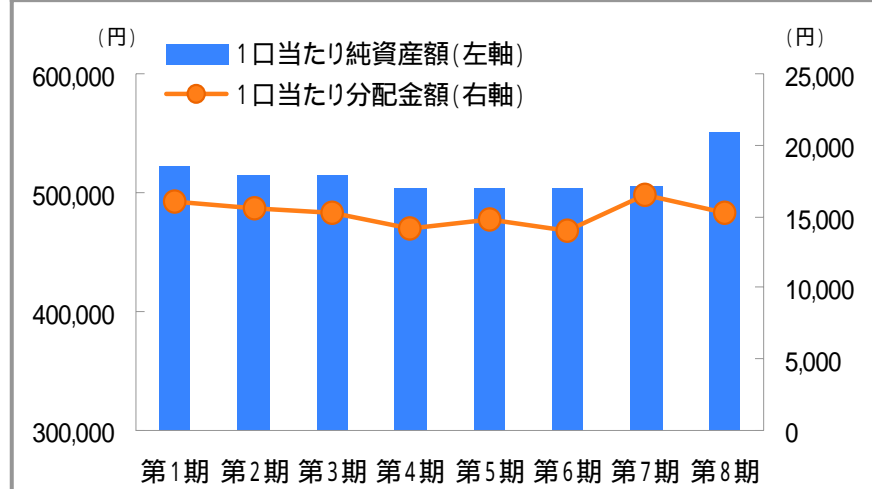
財務ハイライト

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
営業収益(百万円)	6,718	4,803	5,120	6,072	6,576	6,425	7,373	8,130
当期純利益(百万円)	2,772	1,913	1,882	2,482	2,588	2,467	2,882	3,442
出資総額(百万円)	61,700	61,700	61,700	85,821	85,821	85,821	85,821	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
純資産額(百万円)	64,472	63,613	63,583	88,306	88,412	88,288	88,703	124,302
総資産額(百万円)	116,040	120,985	131,732	161,223	174,868	170,012	197,039	193,898
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
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
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

営業収益・当期純利益



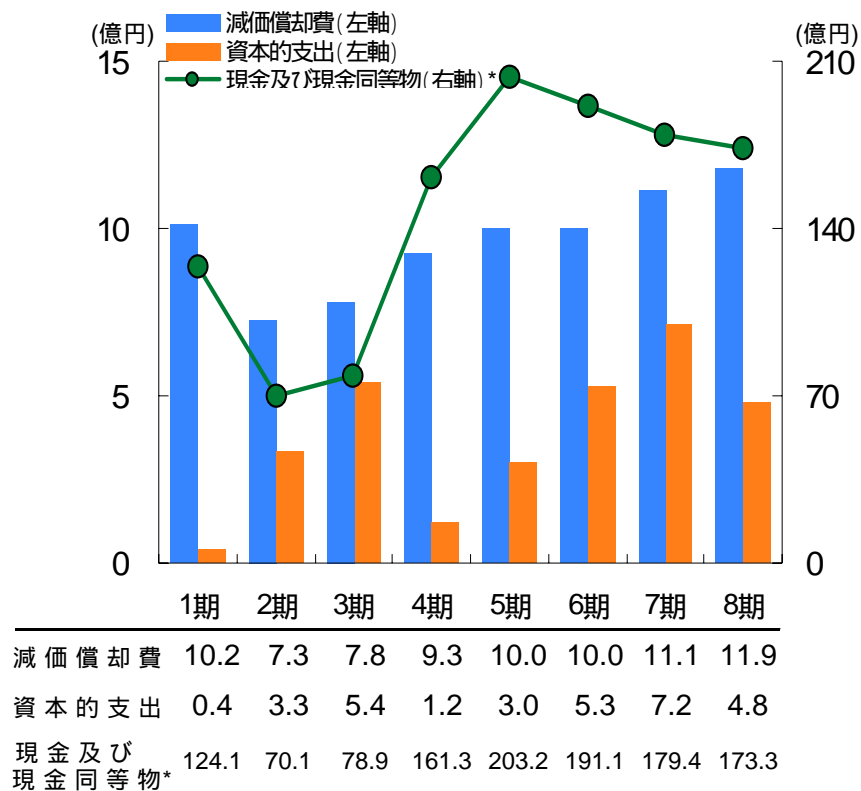
1口当たり純資産額・1口当たり分配金額



(注)第1期の期間は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

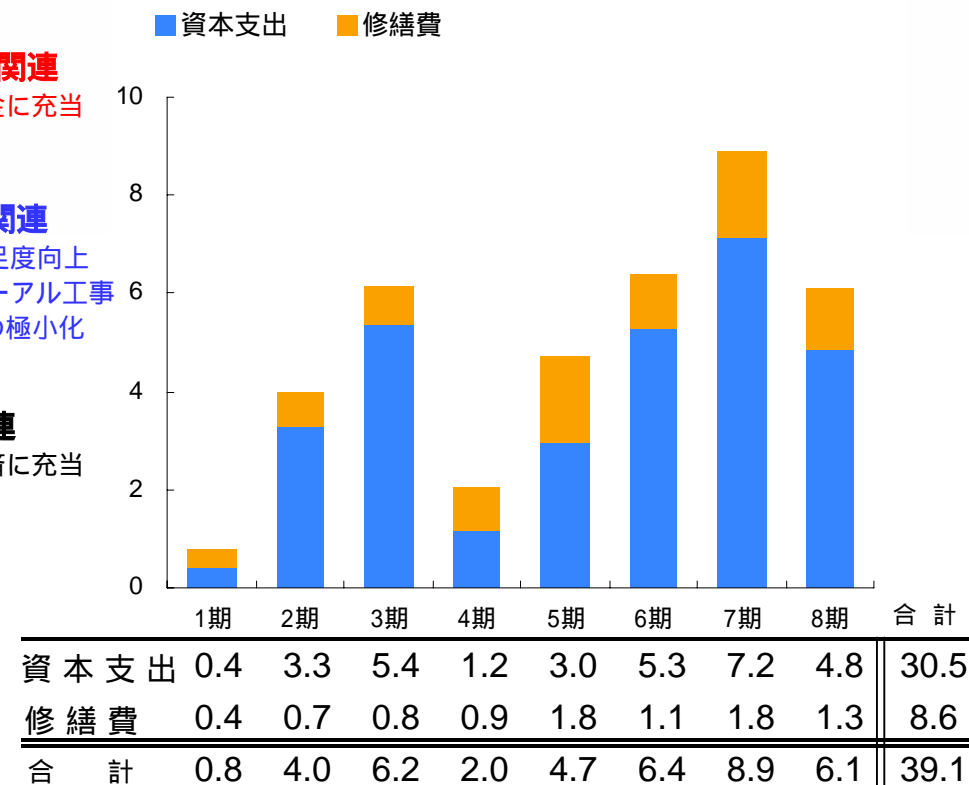
減価償却費 / 資本支出額 / 現金残高



非現金支出の主な用途

- 外部成長関連**
物件購入代金に充当
- 内部成長関連**
テナントの満足度向上
効率的なリニューアル工事
所有者責任の極小化
- 財務関連**
余剰借入弁済に充当

資本支出 / 修繕費

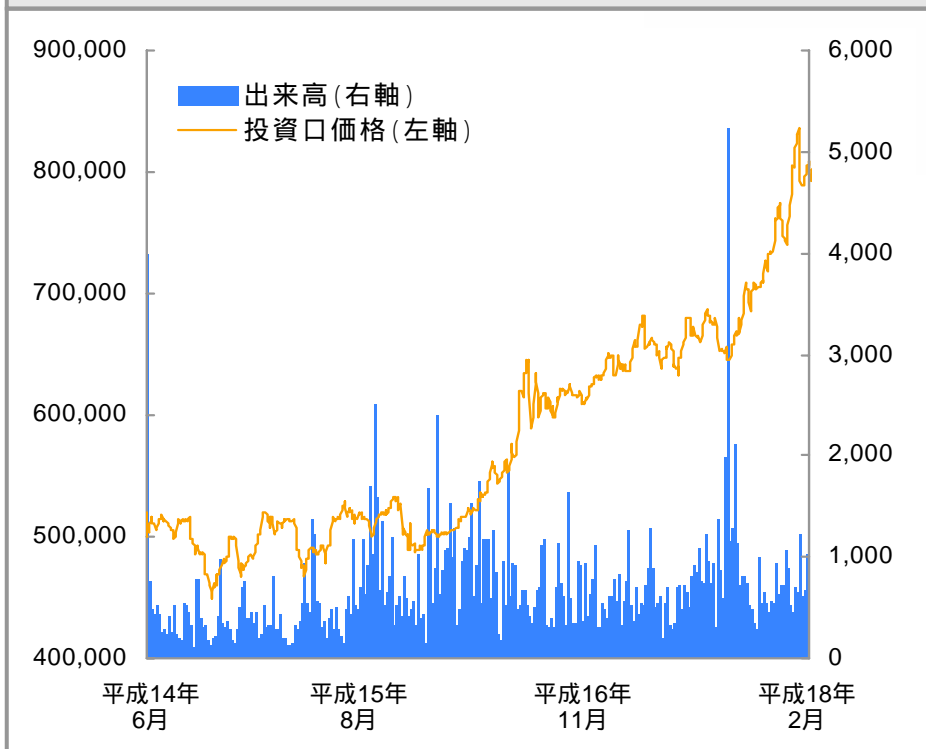


余剰キャッシュ(減価償却費-資本支出額)は効率活用

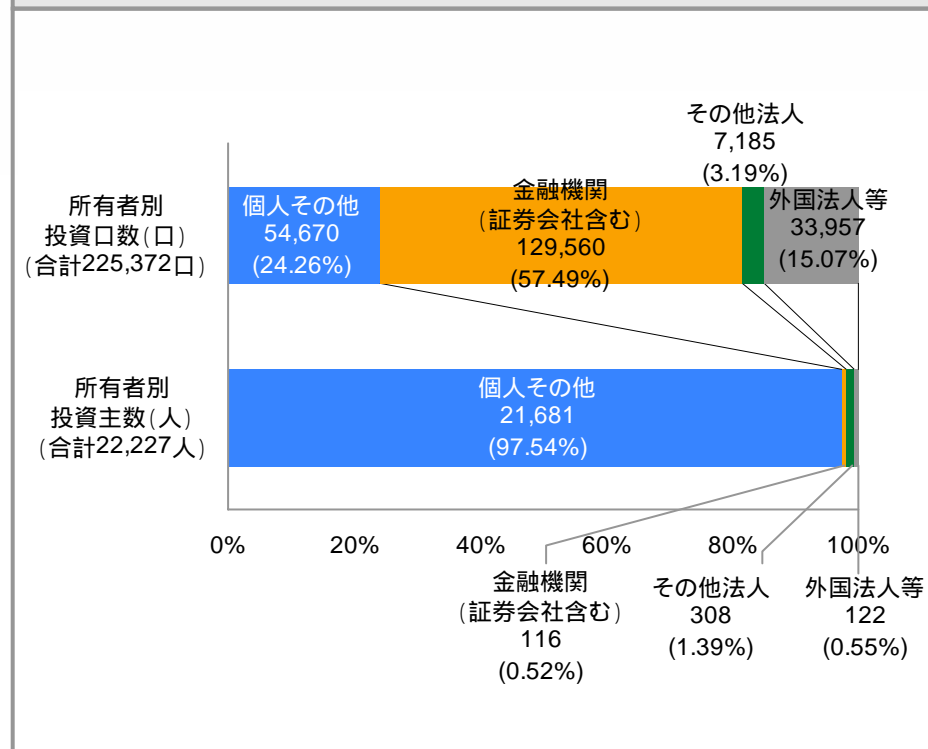
*貸借対照表上の「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」

投資口の状況

投資口価格と売買高の推移



投資主構成 (平成18年2月末日現在)



損益計算書 - 前期比較

単位：千円	7期実績		8期実績		増減	
	平成17年3月1日～平成17年8月31日		平成17年9月1日～平成18年2月28日		増減額	増減率
	金額	百分比	金額	百分比		
貸貸事業収入	6,122,628	83.0%	6,211,482	76.4%	88,854	1.5%
賃料	5,234,071	71.0%	5,295,944	65.1%	61,872	1.2%
共益費	888,556	12.1%	915,538	11.3%	26,981	3.0%
その他貸貸事業収入	1,040,988	14.1%	934,440	11.5%	-106,548	-10.2%
駐車場使用料	160,845	2.2%	160,777	2.0%	-68	0.0%
その他営業収入	782,467	10.6%	773,663	9.5%	-8,804	-1.1%
違約金	97,675	1.3%	0	0.0%	-97,675	-100.0%
不動産等売却益	209,877	2.8%	984,943	12.1%	775,065	369.3%
貸貸事業収入合計	7,373,495	100.0%	8,130,866	100.0%	757,371	10.3%
諸経費	2,223,994	30.2%	2,262,520	27.8%	38,526	1.7%
管理業務費	755,812	10.3%	833,317	10.2%	77,504	10.3%
水道光熱費	594,522	8.1%	644,933	7.9%	50,410	8.5%
公租公課	526,312	7.1%	498,882	6.1%	-27,430	-5.2%
損害保険料	27,825	0.4%	27,551	0.3%	-274	-1.0%
修繕費	175,878	2.4%	125,882	1.5%	-49,996	-28.4%
貸倒引当金繰入額	0	0.0%	0	0.0%	0	-
その他貸貸事業費用	143,642	1.9%	131,954	1.6%	-11,687	-8.1%
減価償却費	1,112,720	15.1%	1,185,516	14.6%	72,795	6.5%
貸貸事業費用合計	3,336,715	45.3%	3,448,037	42.4%	111,322	3.3%
貸貸事業利益	4,036,780	54.7%	4,682,829	57.6%	646,049	16.0%
資産運用報酬	381,216	5.2%	439,121	5.4%	57,905	15.2%
資産保管報酬	24,532	0.3%	25,504	0.3%	972	4.0%
一般事務委託報酬	113,990	1.5%	114,979	1.4%	989	0.9%
役員報酬	5,400	0.1%	5,400	0.1%	0	0.0%
会計監査人報酬	9,500	0.1%	9,500	0.1%	0	0.0%
その他営業費用	71,005	1.0%	72,166	0.9%	1,160	1.6%
貸貸事業費用以外の営業費用合計	605,644	8.2%	666,672	8.2%	61,028	10.1%
営業利益	3,431,135	46.5%	4,016,157	49.4%	585,021	17.1%
受取利息	1,203	0.0%	1,209	0.0%	5	0.5%
その他営業外収益	2,181	0.0%	17,823	0.2%	15,641	716.9%
営業外収益	3,385	0.0%	19,032	0.2%	15,647	462.2%
支払利息	469,411	6.4%	397,664	4.9%	-71,746	-15.3%
新投資口発行費	0	0.0%	100,900	1.2%	100,900	-
その他営業外費用	81,244	1.1%	91,592	1.1%	10,347	12.7%
営業外費用	550,656	7.5%	590,157	7.3%	39,501	7.2%
経常利益	2,883,865	39.1%	3,445,032	42.4%	561,166	19.5%
税引前当期利益	2,883,865	39.1%	3,445,032	42.4%	561,166	19.5%
法人税、住民税及び事業税	1,149	0.0%	2,738	0.0%	1,588	138.1%
法人税等調整額	200	0.0%	-119	0.0%	-319	-159.6%
当期純利益	2,882,515	39.1%	3,442,413	42.3%	559,898	19.4%
前期繰越利益	76	0.0%	2	0.0%	-74	-97.1%
当期末処分利益	2,882,591	39.1%	3,442,415	42.3%	559,823	19.4%

損益計算書 - 予実比較

単位：千円	8期予算		8期実績		差異	
	平成17年9月1日～平成18年2月28日		平成17年9月1日～平成18年2月28日		増減額	増減率
	金額	百分比	金額	百分比		
貸貸事業収入	6,216,138	77.0%	6,211,482	76.4%	-4,655	-0.1%
賃料	5,298,925	65.6%	5,295,944	65.1%	-2,980	-0.1%
共益費	917,212	11.4%	915,538	11.3%	-1,674	-0.2%
その他貸貸事業収入	865,705	10.7%	934,440	11.5%	68,735	7.9%
駐車場使用料	159,063	2.0%	160,777	2.0%	1,713	1.1%
その他営業収入	706,641	8.8%	773,663	9.5%	67,021	9.5%
違約金	0	0.0%	0	0.0%	0	-
不動産等売却益	989,661	12.3%	984,943	12.1%	-4,717	-0.5%
貸貸事業収入合計	8,071,504	100.0%	8,130,866	100.0%	59,362	0.7%
諸経費	2,349,767	29.1%	2,262,520	27.8%	-87,247	-3.7%
管理業務費	828,812	10.3%	833,317	10.2%	4,504	0.5%
水道光熱費	644,846	8.0%	644,933	7.9%	86	0.0%
公租公課	483,418	6.0%	498,882	6.1%	15,463	3.2%
損害保険料	28,310	0.4%	27,551	0.3%	-759	-2.7%
修繕費	207,785	2.6%	125,882	1.5%	-81,903	-39.4%
貸倒引当金繰入額	0	0.0%	0	0.0%	0	-
その他貸貸事業費用	156,593	1.9%	131,954	1.6%	-24,639	-15.7%
減価償却費	1,154,835	14.3%	1,185,516	14.6%	30,681	2.7%
貸貸事業費用合計	3,504,603	43.4%	3,448,037	42.4%	-56,565	-1.6%
貸貸事業利益	4,566,901	56.6%	4,682,829	57.6%	115,927	2.5%
資産運用報酬	439,216	5.4%	439,121	5.4%	-94	0.0%
資産保管報酬	25,735	0.3%	25,504	0.3%	-231	-0.9%
一般事務委託報酬	135,839	1.7%	114,979	1.4%	-20,859	-15.4%
役員報酬	5,400	0.1%	5,400	0.1%	0	0.0%
会計監査人報酬	9,500	0.1%	9,500	0.1%	0	0.0%
その他営業費用	81,416	1.0%	72,166	0.9%	-9,250	-11.4%
貸貸事業費用以外の営業費用合計	697,108	8.6%	666,672	8.2%	-30,436	-4.4%
営業利益	3,869,793	47.9%	4,016,157	49.4%	146,364	3.8%
受取利息	1,000	0.0%	1,209	0.0%	209	20.9%
その他営業外収益	0	0.0%	17,823	0.2%	17,823	-
営業外収益	1,000	0.0%	19,032	0.2%	18,032	1803.3%
支払利息	406,170	5.0%	397,664	4.9%	-8,505	-2.1%
新投資口発行費	106,216	1.3%	100,900	1.2%	-5,315	-5.0%
その他営業外費用	88,661	1.1%	91,592	1.1%	2,930	3.3%
営業外費用	601,048	7.4%	590,157	7.3%	-10,890	-1.8%
経常利益	3,269,744	40.5%	3,445,032	42.4%	175,287	5.4%
税引前当期利益	3,269,744	40.5%	3,445,032	42.4%	175,287	5.4%
法人税、住民税及び事業税	0	0.0%	2,738	0.0%	2,738	-
法人税等調整額	0	0.0%	-119	0.0%	-119	-
当期純利益	3,269,744	40.5%	3,442,413	42.3%	172,668	5.3%
前期繰越利益	0	0.0%	2	0.0%	2	-
当期末処分利益	3,269,744	40.5%	3,442,415	42.3%	172,670	5.3%

貸借対照表

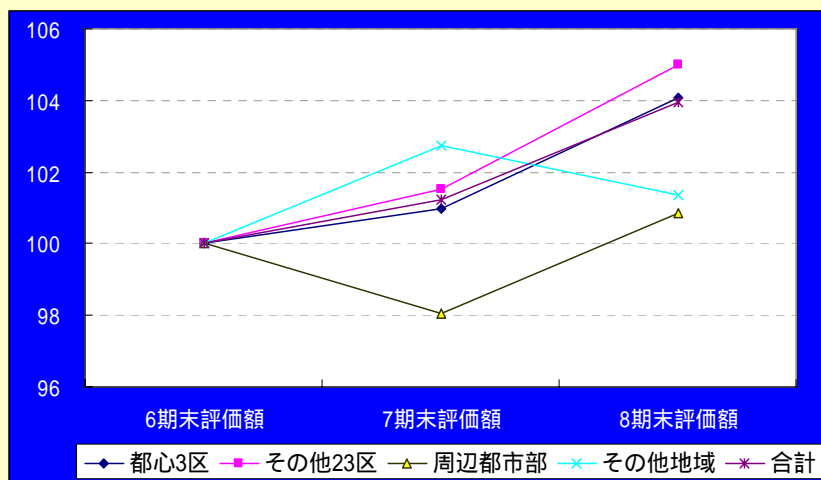
単位：千円		第7期（平成17年8月31日現在）		第8期（平成18年2月28日現在）		増減	
		金額	百分比	金額	百分率	増減額	増減率
現金及び預金		17,944,359	9.1%	17,116,895	8.8%	-827,463	-4.6%
信託現金及び信託預金				219,868	0.1%	219,868	-
営業未収金		270,196	0.1%	319,901	0.2%	49,705	18.4%
未収消費税等		568,896	0.3%	-	-	-568,896	-100.0%
前払費用		81,500	0.0%	72,113	0.0%	-9,387	-11.5%
繰延税金資産		1,211	0.0%	1,331	0.0%	119	9.8%
その他の流動資産		11,382	0.0%	35,996	0.0%	24,614	216.2%
貸倒引当金		-	-	-	-	-	-
流動資産合計		18,877,547	9.6%	17,766,106	9.2%	-1,111,440	-5.9%
建物		48,753,424	24.7%	45,696,351	23.6%	-3,057,073	-6.3%
建物附属設備		14,935,260	7.6%	13,947,963	7.2%	-987,297	-6.6%
構築物		503,837	0.3%	441,189	0.2%	-62,648	-12.4%
機械及び装置		1,105,173	0.6%	990,741	0.5%	-114,432	-10.4%
工具器具及び備品		108,295	0.1%	97,019	0.1%	-11,276	-10.4%
土地		110,931,176	56.3%	103,433,309	53.3%	-7,497,866	-6.8%
建設仮勘定		401,942	0.2%	1,146,595	0.6%	744,652	185.3%
信託建物		-	-	3,191,019	1.6%	3,191,019	-
信託建物附属設備		-	-	810,858	0.4%	810,858	-
信託構築物		-	-	61,639	0.0%	61,639	-
信託機械及び装置		-	-	35,675	0.0%	35,675	-
信託土地		-	-	4,926,763	2.5%	4,926,763	-
信託建設仮勘定		-	-	2,977	0.0%	2,977	-
有形固定資産合計		176,739,111	89.7%	174,782,103	90.1%	-1,957,008	-1.1%
借地権		885,007	0.4%	842,668	0.4%	-42,338	-4.8%
その他の無形固定資産		440	0.0%	439	0.0%	0	-0.2%
無形固定資産合計		885,447	0.4%	843,108	0.4%	-42,339	-4.8%
修繕積立金		344,154	0.2%	349,949	0.2%	5,795	1.7%
差入敷金保証金		17,665	0.0%	17,665	0.0%	-	-
長期前払費用		175,851	0.1%	139,662	0.1%	-36,188	-20.6%
投資等合計		537,670	0.3%	507,277	0.3%	-30,393	-5.7%
固定資産合計		178,162,230	90.4%	176,132,488	90.8%	-2,029,741	-1.1%
資産合計		197,039,777	100.0%	193,898,595	100.0%	-3,141,182	-1.6%
営業未払金		1,010,932	0.5%	801,829	0.4%	-209,103	-20.7%
短期借入金		27,900,000	14.2%	1,000,000	0.5%	-26,900,000	-96.4%
未払金		368,800	0.2%	391,411	0.2%	22,610	6.1%
未払費用		191,027	0.1%	137,992	0.1%	-53,035	-27.8%
未払法人税等		882	0.0%	2,493	0.0%	1,611	182.7%
未払消費税等		-	-	252,480	0.1%	252,480	-
前受金		1,093,945	0.6%	1,061,732	0.5%	-32,213	-2.9%
その他の流動負債		108,048	0.1%	144,864	0.1%	36,816	34.1%
流動負債合計		30,673,637	15.6%	3,792,804	2.0%	-26,880,832	-87.6%
長期借入金		66,550,000	33.8%	55,650,000	28.7%	-10,900,000	-16.4%
預り敷金保証金		11,112,152	5.6%	10,152,979	5.2%	-959,173	-8.6%
固定負債合計		77,662,152	39.4%	65,802,979	33.9%	-11,859,173	-15.3%
負債合計		108,335,790	55.0%	69,595,784	35.9%	-38,740,005	-35.8%
出資総額		85,821,396	43.6%	120,860,396	62.3%	35,039,000	40.8%
当期末処分利益		2,882,591	1.5%	3,442,415	1.8%	559,823	19.4%
剰余金合計		2,882,591	1.5%	3,442,415	1.8%	559,823	19.4%
出資合計		88,703,987	45.0%	124,302,811	64.1%	35,598,823	40.1%
負債・出資合計		197,039,777	100.0%	193,898,595	100.0%	-3,141,182	-1.6%

予想損益計算書

	第8期末実績		第9期予算		第10期予算		第9期 - 第8期			第10期 - 第9期		
	平成17年9月1日 ~ 平成18年2月28日		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		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	6,211,482,745	76.4%	7,005,734,939	77.9%	7,488,349,128	83.3%	794,252,194	12.8%	1.5%	482,614,189	6.9%	5.4%
賃料	5,295,944,532	65.1%	6,011,917,033	66.8%	6,461,626,544	71.8%	715,972,501	13.5%	1.7%	449,709,511	7.5%	5.0%
共益費	915,538,213	11.3%	993,817,906	11.1%	1,026,722,584	11.4%	78,279,693	8.6%	-0.2%	32,904,678	3.3%	0.4%
その他賃貸事業収入	934,440,497	11.5%	1,085,758,807	12.1%	1,047,111,973	11.6%	151,318,310	16.2%	0.6%	-38,646,834	-3.6%	-0.4%
駐車場使用料	160,777,150	2.0%	176,402,025	2.0%	182,802,507	2.0%	15,624,875	9.7%	0.0%	6,400,482	3.6%	0.1%
その他営業収入	773,663,347	9.5%	898,946,637	10.0%	864,309,466	9.6%	125,283,290	16.2%	0.5%	-34,637,171	-3.9%	-0.4%
違約金	0	0.0%	10,410,145	0.1%	0	0.0%	10,410,145	--	0.1%	-10,410,145	-100.0%	-0.1%
不動産等売却益	984,943,567	12.1%	902,036,764	10.0%	0	0.0%	-82,906,803	-8.4%	-2.1%	-902,036,764	-100.0%	-10.0%
賃貸事業収入合計	8,130,866,809	100.0%	8,993,530,510	100.0%	8,535,461,101	94.9%	862,663,701	10.6%	0.0%	-458,069,409	-5.1%	-5.1%
諸経費	2,262,520,467	27.8%	2,845,533,986	31.6%	2,584,022,320	28.7%	583,013,519	25.8%	3.8%	-261,511,666	-9.2%	-2.9%
管理業務費	833,317,195	10.2%	977,883,535	10.9%	913,392,717	10.2%	144,566,340	17.3%	0.6%	-64,490,818	-6.6%	-0.7%
水道光熱費	644,933,027	7.9%	758,982,415	8.4%	794,699,535	8.8%	114,049,388	17.7%	0.5%	35,717,120	4.7%	0.4%
公租公課	498,882,495	6.1%	661,964,802	7.4%	624,540,156	6.9%	163,082,307	32.7%	1.2%	-37,424,646	-5.7%	-0.4%
損害保険料	27,551,205	0.3%	24,035,585	0.3%	20,940,059	0.2%	-3,515,620	-12.8%	-0.1%	-3,095,526	-12.9%	0.0%
修繕費	125,882,002	1.5%	250,591,187	2.8%	184,022,445	2.0%	124,709,185	99.1%	1.2%	-66,568,742	-26.6%	-0.7%
貸倒引当金繰入額	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	--	0.0%	0	--	0.0%
その他賃貸事業費用	131,954,543	1.6%	172,076,462	1.9%	46,427,408	0.5%	40,121,919	30.4%	0.3%	-125,649,054	-73.0%	-1.4%
減価償却費	1,185,516,745	14.6%	1,394,385,380	15.5%	1,476,723,714	16.4%	208,868,635	17.6%	0.9%	82,338,334	5.9%	0.9%
賃貸事業費用合計	3,448,037,212	42.4%	4,239,919,366	47.1%	4,060,746,034	45.2%	791,882,154	23.0%	4.7%	-179,173,332	-4.2%	-2.0%
賃貸事業利益	4,682,829,597	57.6%	4,753,611,144	52.9%	4,474,715,067	49.8%	70,781,547	1.5%	-4.7%	-278,896,077	-5.9%	-3.1%
資産運用報酬	439,121,560	5.4%	425,055,146	4.7%	501,437,520	5.6%	-14,066,414	-3.2%	-0.7%	76,382,374	18.0%	0.8%
資産保管報酬	25,504,641	0.3%	28,934,831	0.3%	29,534,831	0.3%	3,430,190	13.4%	0.0%	600,000	2.1%	0.0%
一般事務委託報酬	114,979,765	1.4%	120,295,494	1.3%	122,095,494	1.4%	5,315,729	4.6%	-0.1%	1,800,000	1.5%	0.0%
役員報酬	5,400,000	0.1%	5,400,000	0.1%	5,400,000	0.1%	-2	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%
会計監査人報酬	9,500,000	0.1%	10,300,000	0.1%	11,000,000	0.1%	800,000	8.4%	0.0%	700,000	6.8%	0.0%
その他営業費用 注	72,166,205	0.9%	86,863,422	1.0%	49,457,458	0.5%	14,697,217	20.4%	0.1%	-37,405,964	-43.1%	-0.4%
賃貸事業費用以外の営業費用合計	666,672,173	8.2%	676,848,894	7.5%	718,925,304	8.0%	10,176,721	1.5%	-0.7%	42,076,410	6.2%	0.5%
営業利益	4,016,157,424	49.4%	4,076,762,251	45.3%	3,755,789,764	41.8%	60,604,827	1.5%	-4.1%	-320,972,487	-7.9%	-3.6%
受取利息	1,209,344	0.0%	1,000,000	0.0%	1,000,000	0.0%	-209,344	-17.3%	0.0%	0	0.0%	0.0%
その他営業外収益	17,823,330	0.2%	0	0.0%	3,000,000	0.0%	-17,823,330	-100.0%	-0.2%	3,000,000	--	0.0%
営業外収益	19,032,674	0.2%	1,000,000	0.0%	4,000,000	0.0%	-18,032,674	-94.7%	-0.2%	3,000,000	300.0%	0.0%
支払利息	397,664,959	4.9%	608,439,948	6.8%	744,385,151	8.3%	210,774,989	53.0%	1.9%	135,945,203	22.3%	1.5%
法人債利息	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	--	0.0%	0	--	0.0%
法人債発行費用償却	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	--	0.0%	0	--	0.0%
新投資口発行費	100,900,988	1.2%	0	0.0%	0	0.0%	-100,900,988	-100.0%	-1.2%	0	--	0.0%
投資口公開関連費用	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	--	0.0%	0	--	0.0%
創業費償却	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	--	0.0%	0	--	0.0%
その他営業外費用	91,592,018	1.1%	83,593,977	0.9%	80,022,302	0.9%	-7,998,041	-8.7%	-0.2%	-3,571,675	-4.3%	0.0%
営業外費用	590,157,965	7.3%	692,033,925	7.7%	824,407,453	9.2%	101,875,960	17.3%	0.4%	132,373,528	19.1%	1.5%
経常利益	3,445,032,133	42.4%	3,385,728,326	37.6%	2,935,382,311	32.6%	-59,303,807	-1.7%	-4.7%	-450,346,015	-13.3%	-5.0%
税引前当期利益	3,445,032,133	42.4%	3,385,728,326	37.6%	2,935,382,311	32.6%	-59,303,807	-1.7%	-4.7%	-450,346,015	-13.3%	-5.0%
法人税、住民税及び事業税	2,738,213	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-2,738,213	-100.0%	0.0%	0	--	0.0%
法人税等調整額	-119,251	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	119,251	--	0.0%	0	--	0.0%
当期純利益	3,442,413,171	42.3%	3,385,728,326	37.6%	2,935,382,311	32.6%	-56,684,845	-1.6%	-4.7%	-450,346,015	-13.3%	-5.0%
前期繰越利益	2,241	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-2,241	-100.0%	0.0%	0	--	0.0%
当期末処分利益	3,442,415,412	42.3%	3,385,728,326	37.6%	2,935,382,311	32.6%	-56,687,086	-1.6%	-4.7%	-450,346,015	-13.3%	-5.0%

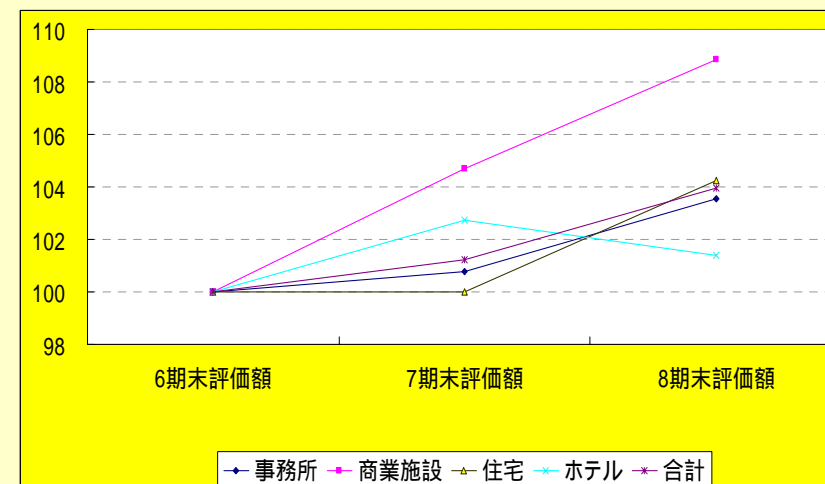
鑑定評価額推移 (6～8期)

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
都心3区	68,376	69,052	71,158
その他23区	44,420	45,101	46,636
周辺都市部	5,396	5,290	5,441
その他地域	14,600	15,000	14,800
合計	132,792	134,443	138,034

用途別

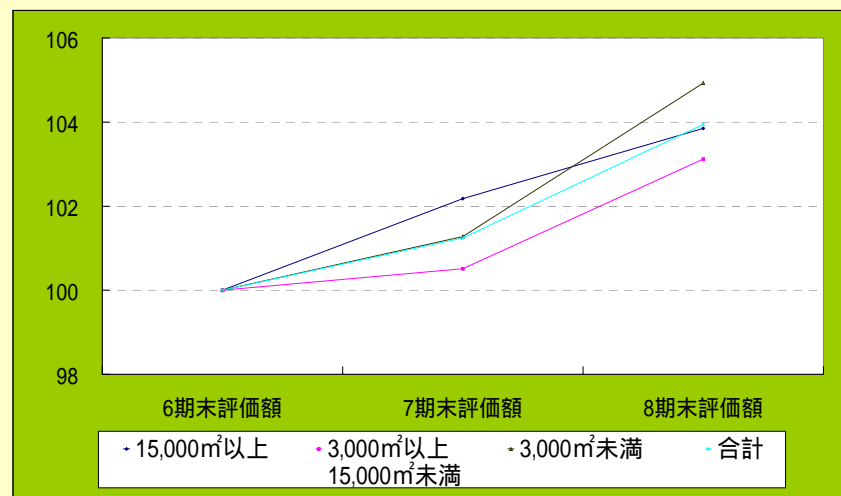


(単位:百万円)	6期末	7期末	8期末
事務所	82,154	82,795	85,072
商業施設	12,944	13,550	14,092
住宅	23,094	23,098	24,070
ホテル	14,600	15,000	14,800
合計	132,792	134,443	138,034

(注) 第6期初から第8期末まで引き続き所有している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。

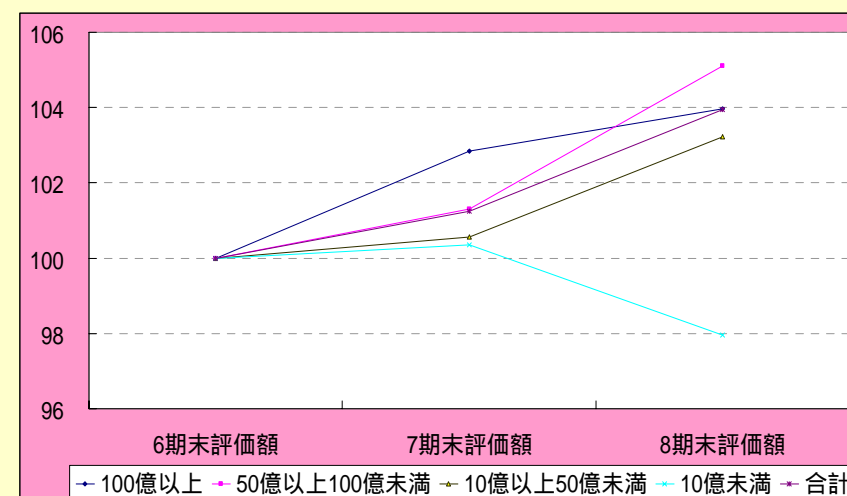
鑑定評価額推移 (6 ~ 8期)

規模別



(単位:百万円)	6期末	7期末	8期末
15,000㎡以上	37,140	37,950	38,570
3,000㎡以上 15,000㎡未満	49,935	50,191	51,494
3,000㎡未満	45,717	46,302	47,970
合計	132,792	134,443	138,034

取得価格別



(単位:百万円)	6期末	7期末	8期末
100億以上	25,250	25,970	26,250
50億以上100億未満	44,595	45,176	46,871
10億以上50億未満	61,825	62,171	63,814
10億未満	1,122	1,126	1,099
合計	132,792	134,443	138,034

(注) 第6期初から第8期末まで引き続き所有している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8期の主要10テナント

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)	ホテル事業	クロスゲート	19,744.39	9.9%
2 伊藤忠商事(株)	卸売業	名古屋伊藤忠ビル	8,709.09	4.4%
3 (非開示)	-	-	7,387.13	3.7%
4 (株)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	3.5%
5 (株)ハウジング恒産	不動産業	ソネット上池袋	5,853.00	2.9%
6 青木あすなる建設(株)	工事業	オリックス芝2丁目ビル	4,906.46	2.5%
7 (株)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	4,416.25	2.2%
8 TAC(株)	その他	オリックス池袋ビル	4,157.69	2.1%
9 オリックス(株)	金融業	オリックス新宿ビル	894.26	0.4%
		ORIX高麗橋ビル	468.92	0.2%
		クロスゲート	2,655.04	1.3%
10 (非開示)	-	-	3,257.08	1.6%
合計			69,386.11	34.7%

(ご参考:第7期の主要10テナント)

	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)	19,744.39	9.9%
2	伊藤忠商事(株)	8,994.95	4.4%
3	(非開示)	7,387.13	3.6%
4	(株)富士通中部システムズ	6,936.80	3.4%
5	(株)ハウジング恒産	5,853.00	2.9%
6	青木あすなる建設(株)	4,906.46	2.4%
7	(非開示)	4,507.62	2.2%
8	TAC(株)	4,157.69	2.0%
9	オリックス(株)	894.26	0.4%
		468.92	0.2%
		2,655.04	1.3%
10	シダックス・コミュニティー(株)	2470.77	1.2%
		1,233.59	0.6%
合計		70,210.62	34.3%


主要投資主
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

第7期（2005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 資口数の比率 (%)
オリックス生命保険株式会社	17,664	10.07
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	11,141	6.35
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	10,361	5.90
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	6,803	3.87
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	4,428	2.52
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	4,419	2.51
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	4,394	2.50
アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイエル	3,671	2.09
株式会社中京銀行	3,267	1.86
株式会社関西アーバン銀行	3,260	1.85

地震リスク - ポートフォリオPML (平成18年2月28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
		青山サンクレストビル	11%	24
		日交一番町ビル	11%	16
		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
		ランディック南麻布ビル	8%	9.9
		ランディック赤坂ビル	21%	36.5
		ランディック第2赤坂ビル	18%	7.4
		ランディック第3赤坂ビル	16%	3.3
		ランディック第2三田ビル	16%	8.2
		芝大門ビル	14%	8
		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
		青山246ビル	14%	7
	その他東京23区	キャロットタワー	4%	240
		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
		ピサイド木場	12%	15.5
		DT外苑	11%	14
		代々木フォレストビル	13%	7.1
		オリックス池袋ビル	10%	14
		オリックス新宿ビル	12%	19.5
		シーフォートスクエア/センタービルディング	9%	401.1
	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	9%	44
		エクセレント川崎ビル	17%	19.4
その他地域	名古屋伊藤忠ビル	17%	40.8	
	ラウンドクロス心齋橋	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
ホテル	東京周辺都市部	クロスゲート	4%	123.4

ポートフォリオPML : 7.6%

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で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。

再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再構築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。上記記載の数値は、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物一棟全体にかかるものです。

地震リスク分析は清水建設株式会社により行われています。

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。