



ORIX JREIT Inc.

オリックス不動産投資法人

決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

第10期 自平成18年9月 1日
至平成19年2月28日



東京都港区浜松町二丁目4番1号

<http://www.orixjreit.com>

ORIX JREIT Inc.

ご挨拶

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

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10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、オリックス赤坂2丁目ビルを追加取得（不動産信託受益権の準共有持分割合の残余の60%、取得価格13,116百万円）するとともに、赤坂協和ビルを売却（譲渡価格2,500百万円）いたしました。この結果、本投資法人のポートフォリオは、第10期末現在で40物件、取得価格総額209,015百万円となりました。また、スタンダード&プアーズおよび株式会社格付投資情報センターより発行体格付けを取得し、資金調達手段の多様化による、財務の機動性の向上を図りました。

これらの取り組みにより、営業収益8,477百万円、営業利益3,865百万円を計上し、当期純利益3,346百万円を達成しました。分配金につきましては、投資口1口当たり14,850円となりました。

本投資法人では今後とも、中長期的な「安定分配」と「資産価値の増大」に尽力してまいります。

投資主の皆さまにおかれましては、変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



オリックス不動産投資法人
執行役員

年田 興一郎

オリックス・アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長

佐藤 光男

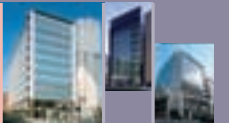
I 投資法人の概要

● 投資方針	2
● 決算ハイライト	3
● 特集 特別対談 J-REITスタートから5年あまり。 新たなステージに向けて これからの正念場！	4
● 運用成績	10
● ポートフォリオの概要	12
● 物件概要	16
● 投資口の状況	23
● 投資法人の仕組み	24
● 資産運用会社の紹介	24

II 資産運用報告

● 資産運用の概況	25
● 投資法人の概況	32
● 投資法人の運用資産の状況	33
● 保有不動産の資本的支出	38
● 費用・負債の状況	39
● 期中の売買状況	41
● 経理の状況	43
● その他	43

III 貸借対照表	44
IV 損益計算書	46
V 投資主資本等変動計算書	47
VI 注記表	47
VII 金銭の分配に係る計算書	52
VIII 会計監査人の監査報告書	53
IX キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	54
X その他	56



投資方針

決算ハイライト

『首都圏』『オフィス』を中核とする総合型REIT

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

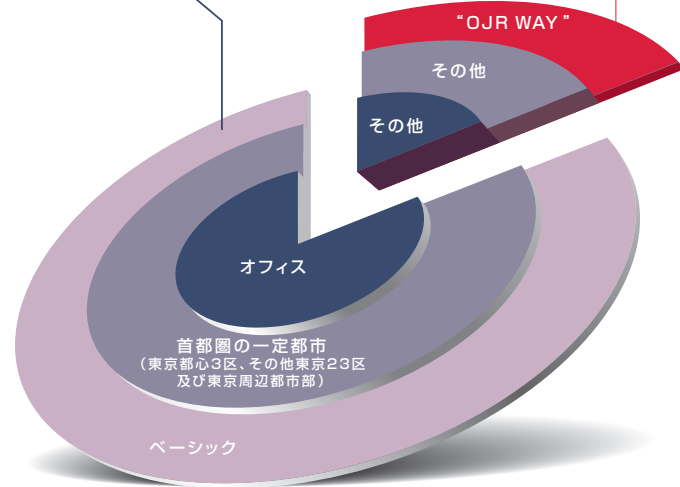
1 用途分散

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）を目的として配分していくことを目指します。商業施設、ホテル、住宅、それ以外の用途の不動産への投資は、用途毎にきめ細かく厳選投資します。

2 地域分散

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

80%以上



4 物件規模

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

3 投資スタイル“OJR WAY”

総合型REITとしての特性を最大限に活かし、優良物件の取得機会を柔軟に求め、さらなる成長を目指すための投資スタイルです。ポートフォリオ全体の20%（取得価格ベース）を上限に、以下の「用途の側面」「取得方法の側面」から投資を行います。

用途の側面

投資適格性があると判断できる場合は、市場では必ずしも評価の定まっていない不動産（例：倉庫・物流施設、介護施設、研修施設、いわゆる底地等）を取得することがあります。

取得方法の側面

優良物件を早期に囲い込むとともに、オリックス不動産株式会社*を含むオリックスグループ企業との協働関係（ORIXシナジー）の強化に伴うメリットを享受するため、開発案件を通じた物件取得に取り組みます。

*オリックス不動産株式会社は、平成19年4月17日付でオリックス・リアルエステート株式会社より社名変更を行いました。

5 資産の入れ替え

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

格付けの取得、新規物件の取得により経営基盤を強化

第10期は、格付けの取得により財務の機動性を向上させるとともに、新規物件の取得、オフィス賃貸マーケットの好況を活かした賃料改定により収益性の向上に取り組みました。

第10期トピックス

- 平成18年 9月 1日 赤坂協和ビルを譲渡（譲渡価格 2,500百万円）
- 10月24日 格付けを取得（スタンダード&プアーズより長期会社格付け A-、短期会社格付け A-2、株式会社格付投資情報センターよりA+の発行体格付けを取得）
- 11月29日 投資主総会を実施し、規約の一部変更および役員を選任案を決議
- 12月 4日 オリックス赤坂2丁目ビルを追加取得（不動産信託受益権の準共有持分の残余の60%、取得価格 13,116百万円）
- 平成19年 3月28日 日本橋本町1丁目ビルを取得（取得価格 10,500百万円）
- 4月26日 ラウンドクロス新宿5丁目を取得予定（取得価格 4,500百万円）

第10期実績

1口当たり分配金

14,850円

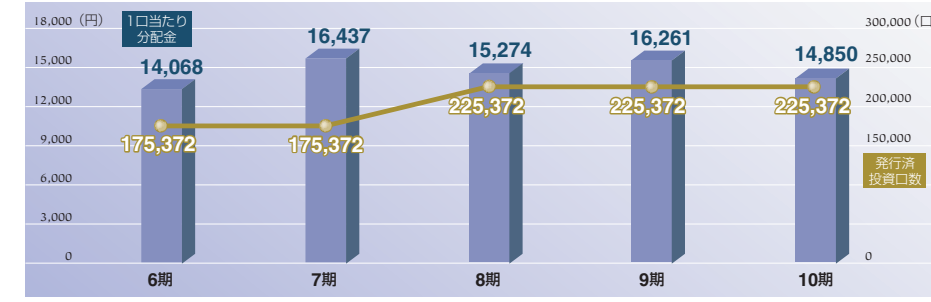
■ 分配金総額 3,346百万円
 ■ 発行済投資口数 225,372口

営業収益	8,477 百万円
営業利益	3,865 百万円
当期純利益	3,346 百万円
総資産額	225,361 百万円
純資産額	124,207 百万円
1口当たり純資産額	551,121 円

最近5期の業績推移 運用状況



最近5期の業績推移 分配状況



J-REITスタートから5年あまり。 新たなステージに向けて これからの正念場！

米国やオーストラリア等につき、REITが日本に誕生して5年半。当初、日本でREITが定着するか、不安視する声もありましたが、多くの銘柄が安定分配を実現するとともに高い成長性を維持していることにより、今日では、投資家の皆様に投資商品として定着しています。これまでが黎明期とするならば、これからは成長期——。新たなステージに移るJ-REITが今後どのような展開を見せていくのかは注目のテーマです。そこで、不動産金融工学の第一人者である川口有一郎早大教授と、本投資法人の資産運用会社の代表取締役社長である佐藤光男が対談を行いました。

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

早稲田大学 大学院
ファイナンス研究科 教授

川口有一郎



誕生以来5年半でJ-REITの時価総額は 20倍以上の約6兆円に

—お二人は、J-REIT誕生の前からの知り合いなのだそうですね。

川口：平成12年4月に行われた「不動産金融工学の世界」というフォーラムで講演した際に、ご一緒させていただいたのが最初のご縁です。

佐藤：そうですね。東京国際フォーラムで行われた大規模なフォーラムだったのですが、一日中、客席が埋まり続け、大盛況だったことを覚えています。

川口：当時は不良債権処理の一環という側面もあり、REITの誕生について関係者が大きな期待を抱いていましたね。一方で、「日本にREITなど根付くのか？」と不安視する声も少なくありませんでした。

—実際、スタートからしばらく、投資口価格も低迷し、銘柄数もなかなか増えませんでした。

川口：当初は地価が下落し続けており、2003年問題をはじめ、不動産市場の需給関係が悪化するのでは、という懸念もありましたからね。リスクの高い投資商品と考える方が少なかったように思います。しかし、講演などで全国を回っていると、多くの方から、「J-REITは買ったほうがいいですか？」とご相談をいただきました。不安ながらも、みなさん、関心はお持ちだったのではないのでしょうか。

佐藤：そういう時は、どうお答えになっておられたのですか。

川口：もちろんお奨めしていました（笑）。REITはキャッシュフロー中心に成り立っているのです。リターンやリスクがある程度計算できるものです。当時、過去のデータをもとに、J-REITの適正価格を学生たちと予測したのですが、その時の投資口価格を2倍超上回る驚くべき結果が出ました。

つまり、その当時は実力以下に評価されていたということです。平成8年に、オフィス物件の利回りが実質金利を上回り、平成12年には、このイールドギャップは5～6%の水準となりました。J-REITの創設には、そういう時代背景もあり、ちょうどよいタイミングだったのではないのでしょうか。

J-REITの隆盛は、 キャッシュフローに裏付けされたもの

—オリックス不動産投資法人は、非常に早い段階で、J-REIT市場に参入されましたが、現在のようなJ-REITの成功を当初予測していましたか？現在の隆盛は、バブルではないかという意見もありますが。

佐藤：J-REIT市場への参入は成功の自信があったからこそ決断したものです。しかし、誕生から



川口有一郎 (かわぐち けいじろう)

早稲田大学 大学院 ファイナンス研究科 教授

昭和30年生。平成3年東京大学にて工学博士の学位取得。平成8年英国ケンブリッジ大学土地経済学科客員研究員を経て、平成11年から明海大学不動産学部教授。平成12年に新しい実学「不動産金融工学」を創り始める。東京大学空間情報科学研究センター、京都大学経済研究所金融工学センター、慶應義塾大学メディア研究科で客員教授を経て、平成16年4月から早稲田大学ファイナンス研究科で不動産ファイナンスコースを担当。日本不動産金融工学学会会長、アジア不動産学会やアメリカ都市経済・不動産学会等において研究活動を行う。また、社団法人不動産証券化協会教育プログラム推進委員会委員。著書に「リアルオプションの思考と技術」[International Real Estate]「入門 不動産金融工学」[不動産金融工学]など多数。

5年半でこんなにも大規模になるとは思っていませんでした。不動産市場にあったREITへの潜在的なニーズを支えに、各銘柄が着実に実績を積み重ねていったことがJ-REIT市場を成長させたのだと思います。バブルではないかという懸念ですが、少なくとも賃料収入のキャッシュフローが伴っていますから、現状においては実需が下支えになっていると思います。

川口：現在、東京都心5区のオフィス空室率は3%（平成19年3月発表、三鬼商事による）を切っていますが、これは欧米など諸外国と比べても例をみない低水準。需要に供給が追いついていな

い状況といえます。バブル崩壊で、日本の不動産は、実力以下に低く評価されてきました。不動産価格が高騰しつつあるといっても、ようやくバブル前の水準に回復したという状態なのです。

市場規模のさらなる拡大により 銘柄間の差別化が進展

—今後のJ-REIT市場はどうなっていくとお考えですか？

川口：J-REITに入ってくる投資家のお金があれば、今後追加される銘柄もあるでしょうから、必然的に淘汰が行われることになります。しかし、年金などの資金がまだ本格的に市場に入ってきていないことを考えると、今後、現在の6兆円から、10兆円、20兆円へと、規模が膨らんでくることも考えられます。そうすると、銘柄間の格差というよりは、各銘柄の投資方針の違いで、差別化が図られていくのではないかと気がします。

佐藤：選ばれる側の立場から言うと、やはり、総資産規模や時価総額の大きさは重要でしょう。私どもは取得予定も入れて2,240億円の資産規模があり、当面の目標を3,000億円としています。大きくなるからこそリスク分散もできるのです。一定以上の大きさがないと、流動性が確保できず、安心感が得られないとおっしゃる投資家の方もいらっしゃると思います。

川口：銘柄選別において、投資家というのは、やはりわかりやすさを求めているように思います。説明責任をしっかりと果たしている銘柄を選ぶ傾向がある。これはひとえに各銘柄の戦略のわかりやすさだと思うのです。例えば、地域分散なのか、タイプ分散なのか。あるいは集中型なのか、何なのか…。そのひとつが、大きさということなのでしょう。



物件取得のパイプラインが 銘柄の成長性を左右する

佐藤：市場の発展性ということでは非常に楽しいJ-REIT市場なのですが、現実には、ひとつの大きな問題に直面しています。それは、不良債権処理も終わり、良質な物件がマーケットになかなか出て来ないということです。ファンドに資金が集まっても、投資対象となる良質な物件を見つけるのが難しくなっています。

川口：それは重要なポイントですね。不動産の価格が上昇すれば、当然、インカムゲインは薄くなる。したがって、新規物件の開発利益を取り込んでいくことが成長のカギとなります。ところが、J-REITは自身が開発することは禁じられています。そうすると、市場の物件取得競争に巻き込まれずスポンサーから新規物件を取得し、外部成長のシナリオを作れるかどうかREITにとって非常に大きなポイントになりますね。



「外部成長のシナリオを作れるかどうかREITにとって非常に大きなポイント」(川口)



佐藤光男 (さとみつお)

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

昭和32年1月1日生。昭和55年オリエント・リース株式会社（現オリックス株式会社）入社。金融部門の営業を経て、昭和63年より不動産部門へ。オフィスビル、マンションからリゾート開発まで約20年にわたり不動産関連ビジネスに従事。不動産部門在籍時代（後のオリックス不動産株式会社*）、ディベロッパーの立場からREITの立ち上げを支援。また、本投資法人の物件の約3分の1は、不動産部門在籍時に佐藤自らが関わった物件。

平成17年8月、オリックス・アセットマネジメント株式会社非常勤取締役役に就任し、金融と不動産の融合であるREIT業界へ。平成18年3月、同社専務執行役員、同年8月より代表取締役社長。現在、長年にわたり培った金融・不動産双方の経験とノウハウを活かし、オリックス不動産投資法人のさらなる成長を牽引。

*オリックス不動産株式会社は、平成19年4月17日付でオリックス・リアルエステート株式会社より社名変更を行いました。

2007 J-REIT を取り巻く環境 1

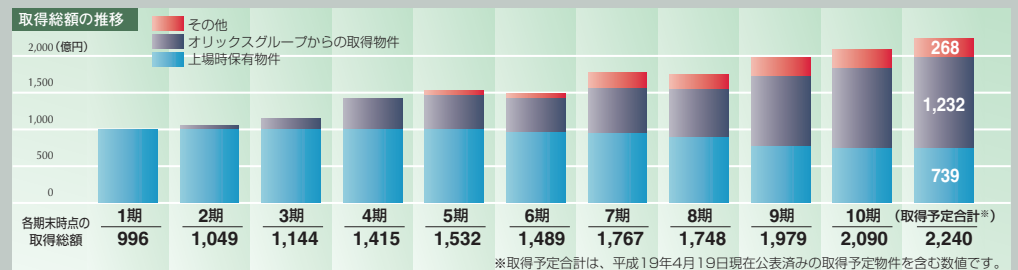
オリックス不動産投資法人 外部成長の軌跡

オリックス不動産投資法人は、平成14年6月、保有不動産の取得価格総額996億円で上場しました。その後、着実に成長を重ね、第10期までの5年間で取得価格総額は、2,090億円と2倍を超える規模となりました。

私どもの外部成長の大きな特徴は、上場時に保有していた小規模、あるいは築年の経過した物件を売却するとともに、オリックスグループシナジーの活用により優良物件を取得することで物件の入れ替えを行い、ポートフォリオの質の向上

を継続的に行っていることです。また、ポートフォリオ全体の約7割を首都圏（東京23区および東京周辺都市部）のオフィスビルが占めていることも特徴の一つです。

今後もオリックスシナジーの活用により、中長期的に成長が見込まれる首都圏のオフィスへ重点的に投資を行うことで、ポートフォリオの収益性を高めながら、外部成長の目標である3,000億円の達成に向けて取り組んでまいります。



*取得予定合計は、平成19年4月19日現在公表済みの取得予定物件を含む数値です。



佐藤: その点、オリックス不動産投資法人には、オリックスグループという不動産開発能力のあるしっかりしたスポンサーがいます。これまでの物件取得実績をご覧いただければわかると思いますが、我々は、競争力の高い良質な物件を取得できるパイプラインを確立しています。オリックスグループは、金融分野を中心に多角的に事業を展開しており、中でも不動産事業を今後のオリックスの成長を大きく牽引していく重要なビジネスとし



「上場後取得した20物件の内、半数以上が新築物件。マーケットになかなか出てこない競争力のある新築物件を取得できるのが私どもの大きな強み。」
(佐藤)

※オリックス不動産株式会社は、平成19年4月17日付でオリックス・リアルエステート株式会社より社名変更を行いました。

て位置づけています。特に大型の不動産開発を得意とするオリックス不動産株式会社[※]は、ビル開発、マンション分譲等の分野において大手不動産会社に匹敵する実績を残しています。このように、オリックスシナジーを活用して資産規模拡大を図っていけることは、私どもが誇れる強みだと思っています。

より質の高いポートフォリオへとステップアップ

川口: これまでにどのような物件を取得されてきたのですか？

佐藤: 上場から現在までに、築年が経過した小規模物件を中心に17物件を売却する一方、オリックスシナジーを活用し、築浅で中規模以上のオフィスビルを中心に20物件を取得しました。取得物件の内、半数以上が築2年以内の新築物件です。現在の市場環境では、仕様や機能性に優れ、テナントからの人気が高い新築物件がマーケットに売りに出されることは稀で、容易に取得できるものではありません。このように、オリックスシナジーにより競争力の高い新築物件を取得できる強みを活かし、ポートフォリオの質の向上を果たせたことは、私どもの大きな特徴です。より質の高いポートフォリオへと、ステップアップしてきましたが、今後もさらに内容を充実させていこうと考えています。

川口: ステップアップというと、クロスボーダー投資とM&Aも、もともとオリックスグループの特徴であったと思うのですが。

佐藤: クロスボーダー投資は、まだ法的・税務的課題がありますので、今後のシステムやルール面の整備を待つということになります。しかし、投資可能となった時には、オリックスグループの海外ネットワークを駆使することにより、飛躍のチャンスになると考えております。また、M&A

2007 J-REIT を取り巻く環境 2

ますます高まるオフィス需要

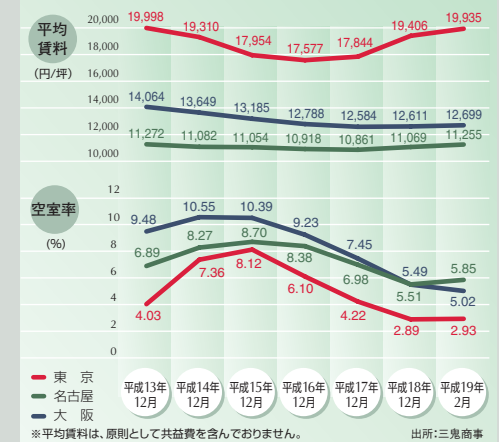
平成19年3月、三鬼商事が発表した「最新オフィスビル市況」、「地域別オフィスデータ」によると、オフィス空室率は低下傾向にあり、オフィス需要がますます高まっていることがうかがえます。

東京のオフィス空室率2.9%を筆頭に、大阪・名古屋においても低い空室率となっております。オフィス空室率は10%前後というのが一般的とされ、諸外国と比べても、まれにみる低水準であるということが出来ます。また、こうした高いオフィス需要を受け、賃料相場も東京を中心に上昇基調にあります。

オリックス不動産投資法人は、このような環境を活かし、テナントとの賃料増額改定等に取り組み、内部成長による物件の収益力向上に努めています。

東京・大阪・名古屋ビジネス地区の空室率と平均賃料[※]の比較

●東京ビジネス地区の調査対象ビルは基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル、大阪ビジネス地区は延床面積1,000坪以上、名古屋ビジネス地区は延床面積500坪以上。



は昨今大きな話題となっておりますが、現在の投資家の方にとってプラスになるM&Aであれば、積極的に取り組んでいきたいと考えています。

内部成長と外部成長の両輪で目標3,000億円の早期達成を

川口: 今後5年間の具体的な戦略については、どのようにお考えなのですか。

佐藤: 当面の優先事項は内部成長。好景気に伴い賃料相場が上昇していますから。テナントにご理解いただき、賃料更改を進めています。

川口: 内部成長というのは、上がった収益のほとんどが営業利益のアップに直結しますからね。

佐藤: 外部成長については、先ほどお話しした通り、なかなか厳しい環境にあります。しかし、オリックスグループのシナジーを活かした外部成長、そして内部成長を両輪に、目標の3,000億円の早期達成に向けて取り組んでいきます。

川口: 賃料更改だけでも実績は上がっていくで

しょうから、今後の成長が楽しみです。

佐藤: 忘れてはいけないのは、賃料上昇に見合った顧客満足度の向上です。リニューアルを行うとか、施設の使い勝手をよくするというサービスを忘れてはいけないと思うのです。それが最終的には内部成長につながると考えています。

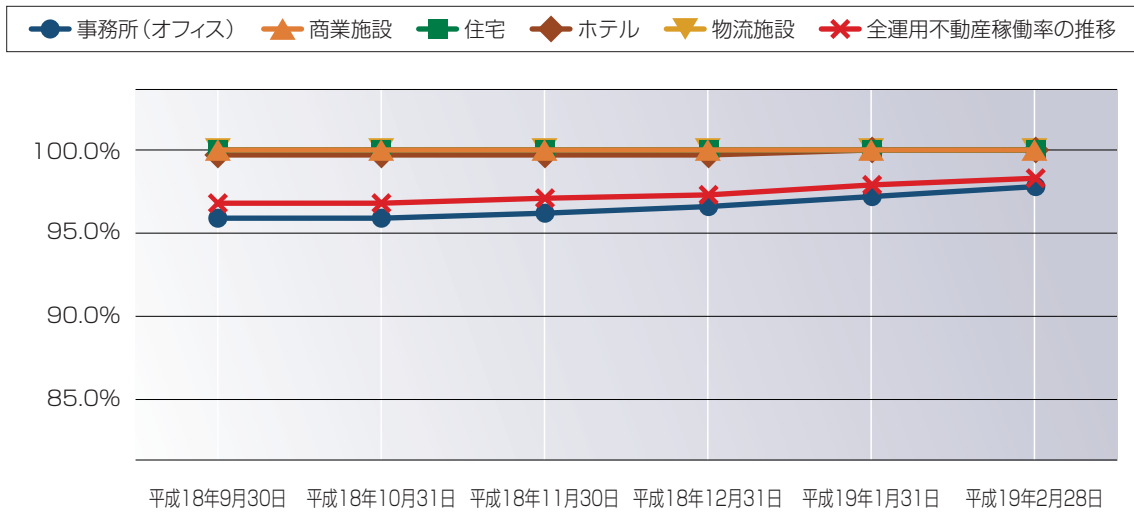
川口: 最近、セミナーやフェアの会場で、個人投資家の方がREITの資産運用会社の方に、「これはどうなっているか」と質問をされている姿をよく見かけ、熱心な投資家の方が増えているように感じています。

佐藤: 以前は資産運用といえば貯蓄、郵便貯金、定期預金にお金を預ける方がほとんどだったように思いますが、昨今はリスクとリターンを分析し、投資信託や株式を購入するという選択肢を選ぶ投資家の方が増えているということですね。

川口: 私としても、これからも啓蒙活動に力を入れていきたいですね。

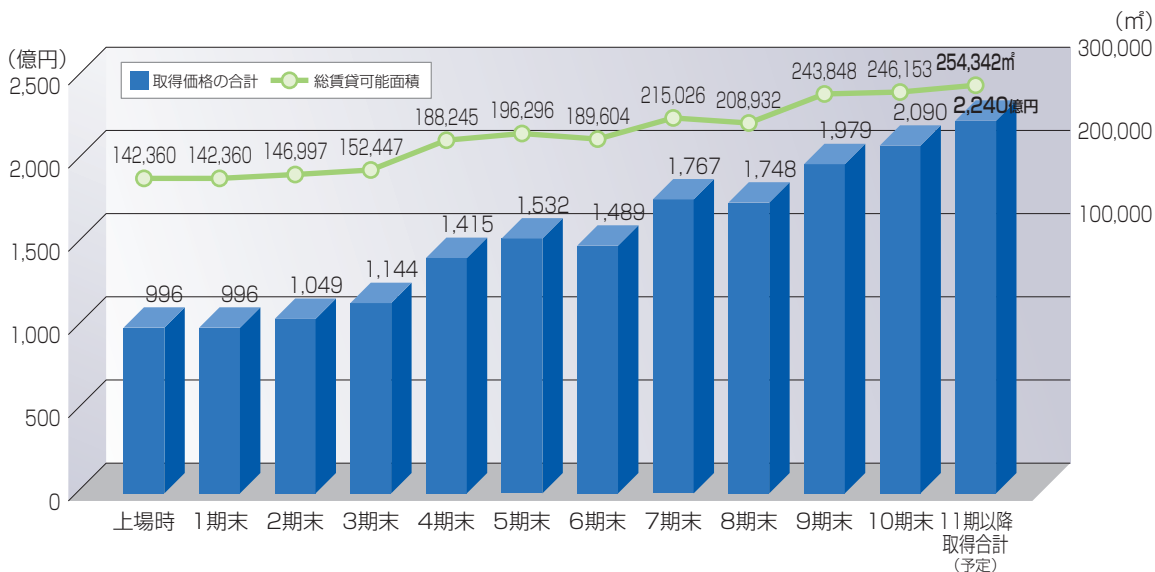
運用成績

稼働率の推移（平成18年9月～平成19年2月）



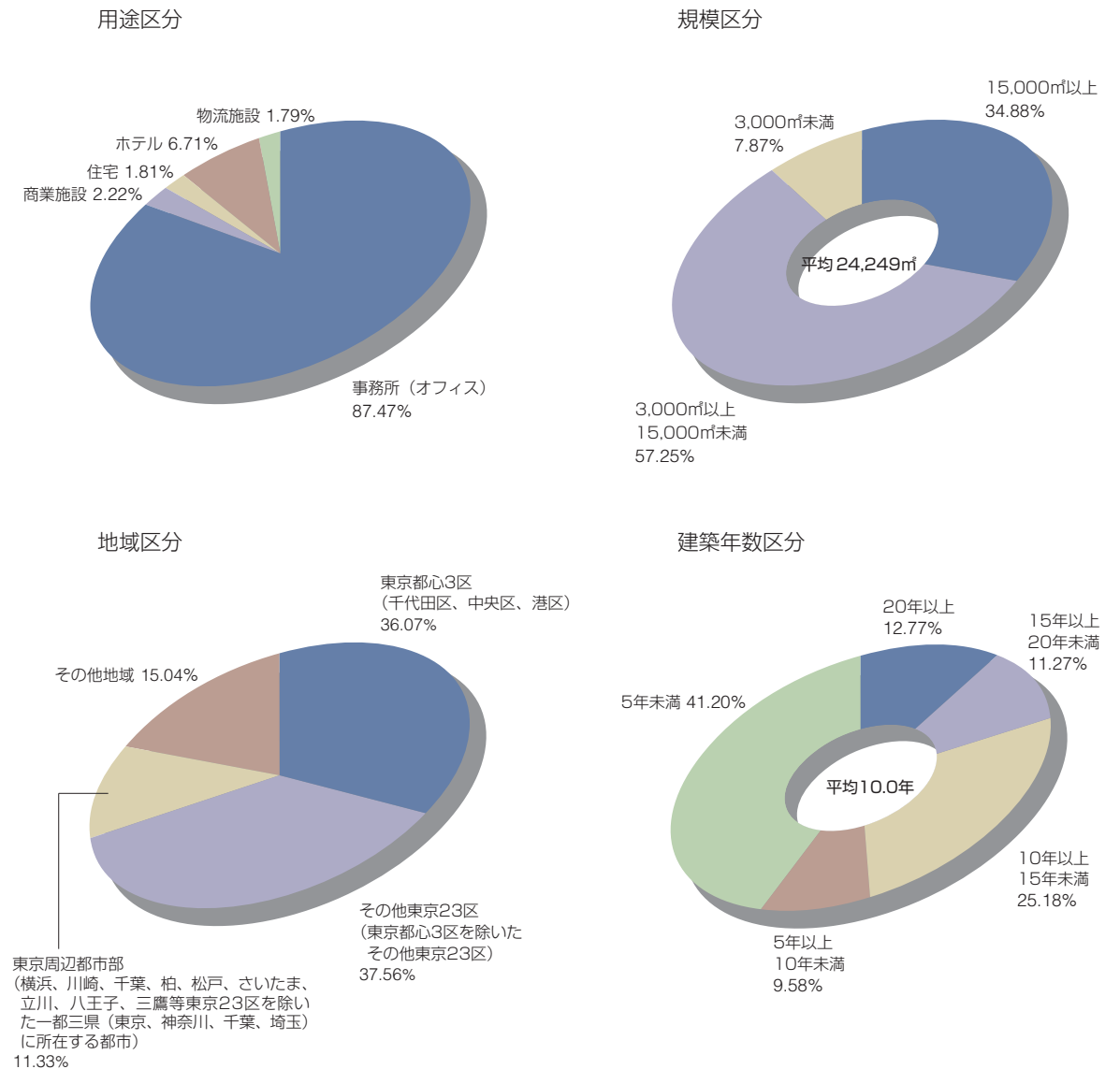
	平成18年9月30日	平成18年10月31日	平成18年11月30日	平成18年12月31日	平成19年1月31日	平成19年2月28日
事務所(オフィス)	95.9%	95.9%	96.2%	96.6%	97.2%	97.8%
商業施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
住宅	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ホテル	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	100.0%	100.0%
物流施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全運用不動産稼働率の推移	96.8%	96.8%	97.1%	97.3%	97.9%	98.3%

ポートフォリオ成長の推移



(注) 上記の「取得価格の合計」は、売買契約書等に記載された売買価格（単位未満切捨て）をいいます。なお、第11期以降の「取得価格の合計」は、平成19年4月19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んだ数値です。

取得（予定）価格に基づくポートフォリオデータ（平成19年4月19日現在）



(注.1) 各円グラフに記載する比率は、それぞれ小数点第3位を四捨五入しております。なお、各比率の合計は四捨五入の関係上100%に一致しない場合があります。
 (注.2) 規模区分及び建築年数区分の平均は、各物件の取得（予定）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、建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) 上記は第11期中の取得予定資産を含めた運用不動産のポートフォリオ分散状況です。
 (注.4) 上記の「取得(予定)価格」は、売買契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格には消費税は含まれておりません。
 (注.5) 規模区分の延床面積は、本投資法人の持分にかかわらず、建物一棟全体の延床面積を基準に分類しております。

ポートフォリオの概要

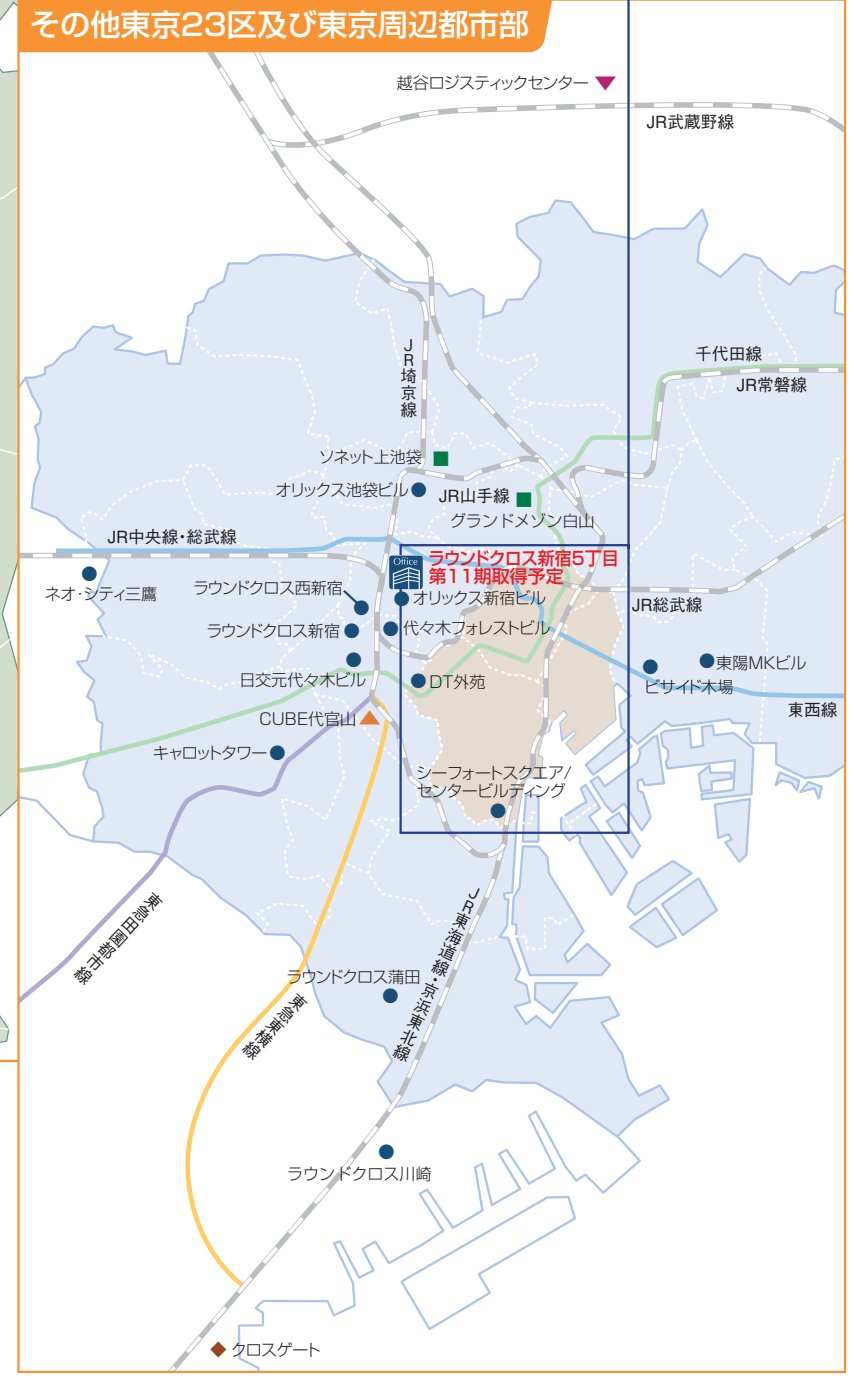
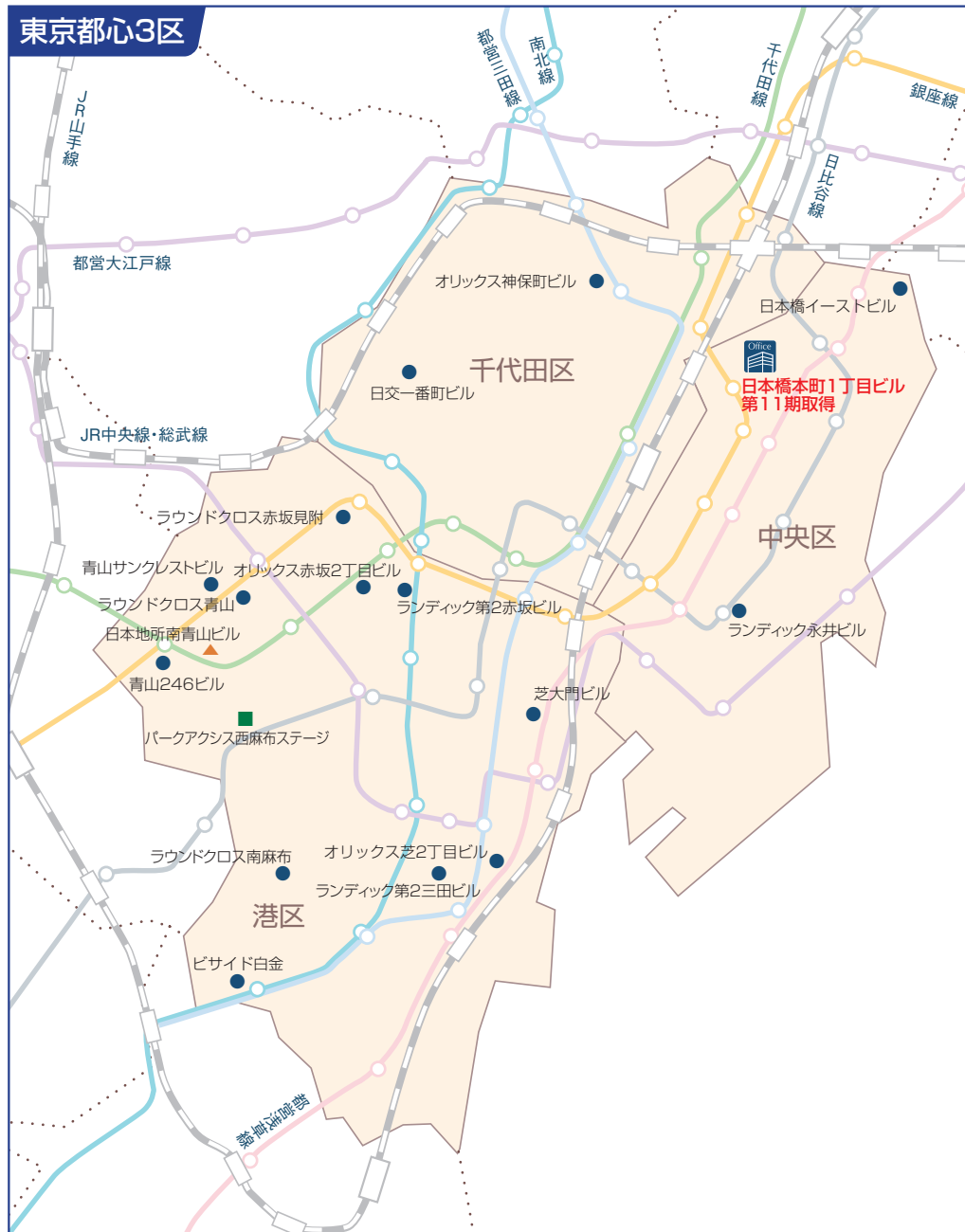
本投資法人が保有又は取得を予定している運用不動産の一覧は次のとおりです。(本投資法人の役員会開催日(注9) 平成19年4月19日現在)

用途	地域区分	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (m ²)	建築時期	取得(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	東京都港区北青山二丁目13番5号	2,769.48	昭和54年9月	3,356	1.5		
		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	1.7		
		ピサイド白金	東京都港区白金台五丁目18番9号	2,083.04	平成元年9月	1,300	0.6		
		ラウンドクロス青山	東京都港区南青山二丁目27番25号	3,191.00	昭和61年10月	4,529	2.0		
		ラウンドクロス赤坂見附	東京都港区赤坂三丁目9番18号	1,323.28	昭和63年2月	1,650	0.7		
		日本橋イーストビル	東京都中央区東日本橋二丁目24番14号	2,270.73	平成元年10月	1,720	0.8		
		ラウンドクロス南麻布	東京都港区南麻布四丁目11番21号	3,172.76	平成4年5月	1,394	0.6		
		ランディック第2赤坂ビル	東京都港区赤坂二丁目10番9号	2,785.70	昭和53年10月	2,624	1.2		
		ランディック第2三田ビル	東京都港区芝五丁目5番1号	2,298.23	平成2年5月	1,748	0.8		
		芝大門ビル	東京都港区芝大門一丁目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	東京都中央区築地三丁目9番9号外	3,996.89	平成4年5月	3,378	1.5		
		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	1.9		
		オリックス芝2丁目ビル	東京都港区芝二丁目14番5号	6,753.13	平成15年1月	7,500	3.3		
		青山246ビル	東京都港区南青山五丁目6番26号	2,428.81	平成2年11月	5,200	2.3		
		オリックス赤坂2丁目ビル	東京都港区赤坂二丁目9番11号	10,350.35	平成16年11月	21,860	9.8		
		日本橋本町1丁目ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号	5,099.70	平成18年3月	10,500	4.7		
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	6,945.48	平成8年11月	5,479	2.4		
		東陽MKビル	東京都江東区東陽七丁目2番14号	9,805.80	平成9年4月	5,270	2.4		
		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	2.3		
		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	1.2		
		ピサイド木場	東京都江東区木場二丁目17番16号	4,824.68	平成3年8月	2,450	1.1		
		DT外苑	東京都渋谷区神宮前二丁目4番12号	2,567.50	平成2年2月	2,430	1.1		
		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	0.7		
		オリックス池袋ビル	東京都豊島区南池袋一丁目19番6号	5,539.92	平成14年7月	9,577	4.3		
		オリックス新宿ビル	東京都新宿区新宿四丁目3番25号	6,214.30	平成15年5月	8,300	3.7		
		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	22,009.64	平成4年6月	18,000	8.0		
		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	4,735.88	平成17年10月	8,020	3.6		
		ラウンドクロス蒲田	東京都大田区西蒲田七丁目37番10号	7,900.10	平成6年2月	5,640	2.5		
				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	2.0

用途	地域区分	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (m ²)	建築時期	取得(予定)価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
事務所(オフィス)	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	東京都三鷹市下連雀三丁目35番1号	4,622.21	平成5年9月	2,200	1.0
		ラウンドクロス川崎	神奈川県川崎市川崎区駅前本町26番地4	5,519.91	平成5年1月	4,130	1.8
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目5番11号	11,118.35	昭和56年2月	4,500	2.0
		ラウンドクロス心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋二丁目2番3号	16,470.72	昭和61年4月	13,600	6.1
		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	6,863.85	平成16年7月	5,560	2.5
		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	12,215.45	平成16年2月	10,040	4.5
		事務所(オフィス)計		198,952.42		195,941	87.5
商業施設	東京都心3区	日本地所南青山ビル	東京都港区南青山三丁目16番3号	997.36	平成9年11月	2,548	1.1
		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	1.1
			商業施設計		1,897.18		4,983
住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	東京都港区西麻布一丁目14番6号	1,337.31	平成12年4月	1,219	0.5
		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
	その他東京23区	ソネット上池袋	東京都豊島区上池袋四丁目10番8号	5,853.00	平成9年2月	2,377	1.1
		住宅計		8,350.48		4,051	1.8
ホテル	東京周辺都市部	クロスゲート	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目101番地1	25,942.59	平成12年9月	15,040	6.7
		ホテル計		25,942.59		15,040	6.7
物流施設	東京周辺都市部	越谷ロジスティックセンター	埼玉県越谷市流通団地三丁目3番地5外	19,200.00	平成18年1月	4,000	1.8
		物流施設計		19,200.00		4,000	1.8
総計				254,342.67		224,015	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、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11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。このうち、日本橋本町1丁目ビルの取得日は平成19年3月28日、ラウンドクロス新宿5丁目の取得予定日は平成19年4月26日です。
- (注.6) 平成18年9月1日付で赤坂協和ビルの譲渡を行いました。
- (注.7) OJR WAY物件(越谷ロジスティックセンター)の取得価格(4,000百万円)が運用不動産の取得価格合計(224,015百万円)に占める割合は1.8%です。
- (注.8) ラウンドクロス南麻布は、平成19年4月1日付でランディック南麻布ビルから名称変更を行ったものです。
- (注.9) 平成19年4月19日に、投信法第131条第1項に基づき第10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.10) 総賃貸可能面積は、平成19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



その他地域



第11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

◆ クロスゲート

物件概要

第11期の新規取得運用不動産及び取得予定運用不動産(本投資法人の役員会開催日 平成19年4月19日現在)

Office 日本橋本町1丁目ビル **事務所(オフィス)**

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 825.67㎡
 延床面積 6,929.65㎡
 取得日 平成19年3月28日



日本橋エリアにおいて希少価値の高い新築物件。
 6路線4駅が利用可能な交通利便性にも優れた立地。



Office ラウンドクロス新宿5丁目 **事務所(オフィス)**

所在地 東京都新宿区新宿五丁目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 540.38㎡
 延床面積 4,447.82㎡
 取得予定日 平成19年4月26日



2008年6月開業予定の東京メトロ副都心線
 「新宿三丁目」駅に直結。



平成19年2月28日現在本投資法人が保有する運用不動産

Office 青山サンクレストビル **事務所(オフィス)**

所在地 東京都港区北青山二丁目13番5号
 建築時期 昭和54年9月
 階数 地上8階 地下2階
 地積 1,682.34㎡ (38.00%)^(注1)
 延床面積 9,851.12㎡^(注2)

(注.1) 括弧内の数値は本投資法人の所有権における共有持分割合を示します。
 (注.2) 本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下2階から地上4階までの専有部分(床面積合計2,818.18㎡)を所有しています。



Office 日交一番町ビル

所在地 東京都千代田区一番町13番地3外
 事務所部分
 建築時期 平成6年3月
 階数 地上8階
 地積 975.23㎡
 延床面積 4,278.36㎡
 駐車場部分
 建築時期 平成6年2月
 階数 地上1階
 地積 173.32㎡
 延床面積 87.97㎡



Office ビサイド白金

所在地 東京都港区白金台五丁目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 826.79㎡
 延床面積 3,231.05㎡



Office ラウンドクロス青山

所在地 東京都港区南青山二丁目27番25号
 建築時期 昭和61年10月
 階数 地上10階 地下1階
 地積 809.48㎡
 延床面積 4,540.71㎡



Office ラウンドクロス赤坂見附

所在地 東京都港区赤坂三丁目9番18号
 建築時期 昭和63年2月
 階数 地上9階
 地積 213.81㎡
 延床面積 1,526.01㎡



Office 日本橋イーストビル

所在地 東京都中央区東日本橋二丁目24番14号
 建築時期 平成元年10月
 階数 地上8階
 地積 440.59㎡
 延床面積 3,087.98㎡



Office ラウンドクロス南麻布

所在地 東京都港区南麻布四丁目11番21号
 建築時期 平成4年5月
 階数 地上6階 地下1階
 地積 941.77㎡
 延床面積 4,159.49㎡



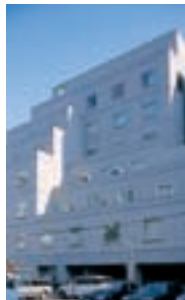
(注)平成19年4月1日付で、ランディック南麻布ビルから名称変更を行いました。

Office ランディック第2赤坂ビル

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 476.87㎡
 延床面積 3,288.83㎡



Office ランディック第2三田ビル



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 666.07㎡
 延床面積 3,385.98㎡

Office 芝大門ビル



所在地 東京都港区芝大門一丁目3番4号
 建築時期 昭和63年10月
 階数 地上9階
 地積 472.11㎡
 延床面積 3,446.57㎡

Office キャロットタワー



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

Office 東陽MKビル



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

Office ランディック永井ビル



所在地 東京都中央区築地三丁目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 840.99㎡^(注1)
 延床面積 6,176.84㎡^(注2)
 (注1) うち698.32㎡については共有であり、このうち本投資法人の共有持分は94.49%となっております。
 (注2) 本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階から地上4階まで、及び地上6階から地上10階までの専有部分(床面積合計4,223.74㎡)を所有しています。

Office オリックス神保町ビル



所在地 東京都千代田区神田神保町二丁目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 598.04㎡
 延床面積 4,247.18㎡

Office 日交元代々木ビル



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

Office ラウンドクロス西新宿



所在地 東京都新宿区西新宿一丁目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 133.95㎡
 延床面積 1,319.09㎡
 (注) 当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。

Office オリックス赤坂2丁目ビル



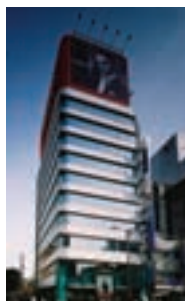
所在地 東京都港区赤坂二丁目9番11号
 建築時期 平成16年11月
 階数 地上10階 地下2階
 地積 2,133.58㎡
 延床面積 14,233.15㎡

Office オリックス芝2丁目ビル



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

Office 青山246ビル



所在地 東京都港区南青山五丁目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 427.46㎡
 延床面積 2,805.01㎡

Office ビサイド木場



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

Office DT外苑



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

Office オリックス池袋ビル



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 834.20㎡
 延床面積 6,905.23㎡

Office 代々木フォレストビル



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

Office オリックス新宿ビル



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

Office シーフォートスクエア/センタービルディング



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

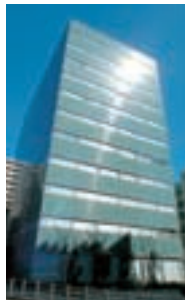
(注.1) 括弧内の数値は本投資法人の所有権における共有持分割合を示します。
 (注.2) 本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階から25階までの専有部分(床面積合計38,934.71㎡)を所有しております。

Office ラウンドクロス新宿



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

Office ラウンドクロス蒲田



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

Office ネオ・シティ三鷹



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

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

Office ラウンドクロス川崎



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

Office 名古屋伊藤忠ビル



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

Office ORE名古屋伏見ビル



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

Office ラウンドクロス心斎橋



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

Office ORIX高麗橋ビル



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

Retail 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 831.52㎡
 延床面積 985.36㎡

商業施設

Retail CUBE代官山



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

Residence グランドメゾン白山



所在地 東京都文京区白山四丁目36番16号
 建築時期 平成5年5月
 階数 地上10階 地下1階
 地積 690.33㎡ (54.38%) (注1)
 延床面積 2,506.69㎡ (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1,045.92㎡)を所有しています。

Hotel 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 3,337.47㎡
 延床面積 34,432.54㎡

ホテル

Residence パークアクセス西麻布ステージ **住宅**



所在地 東京都港区西麻布一丁目14番6号
 建築時期 平成12年4月
 階数 地上9階 地下2階
 地積 353.09㎡
 延床面積 1,947.18㎡

Residence ソネット上池袋



所在地 東京都豊島区上池袋四丁目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 2,079.75㎡ (77.57%) (注1)
 延床面積 8,983.00㎡ (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5,478.15㎡)を所有しています。また、地下2階の駐車場(395.31㎡)は共有であり、このうち本投資法人は共有持分として97.83%を所有しています。

Logistics 越谷ロジスティックセンター **物流施設**



所在地 埼玉県越谷市流通団地三丁目3番地5外
 建築時期 平成18年1月
 階数 地上4階
 地積 8,000.04㎡
 延床面積 19,161.31㎡

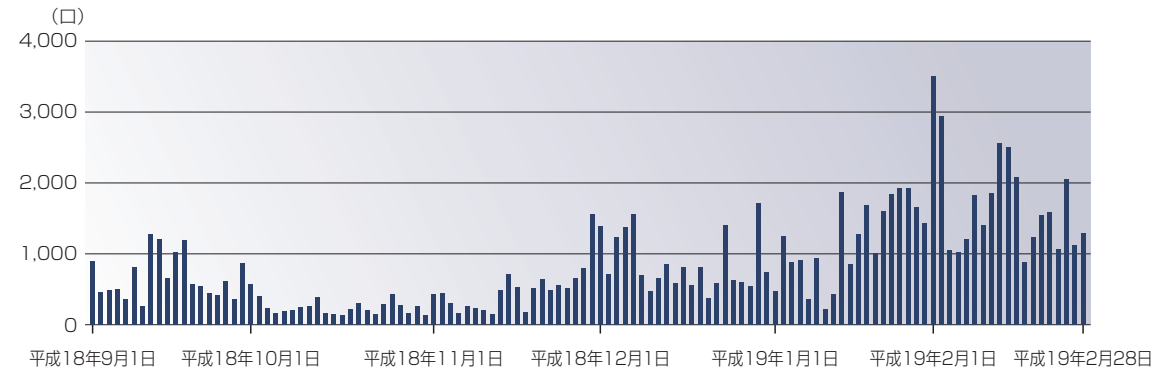
投資口の状況

平成18年9月1日から平成19年2月28日（最終取引日）までの東京証券取引所における本投資法人投資口の価格、売買高の推移は以下のとおりです。

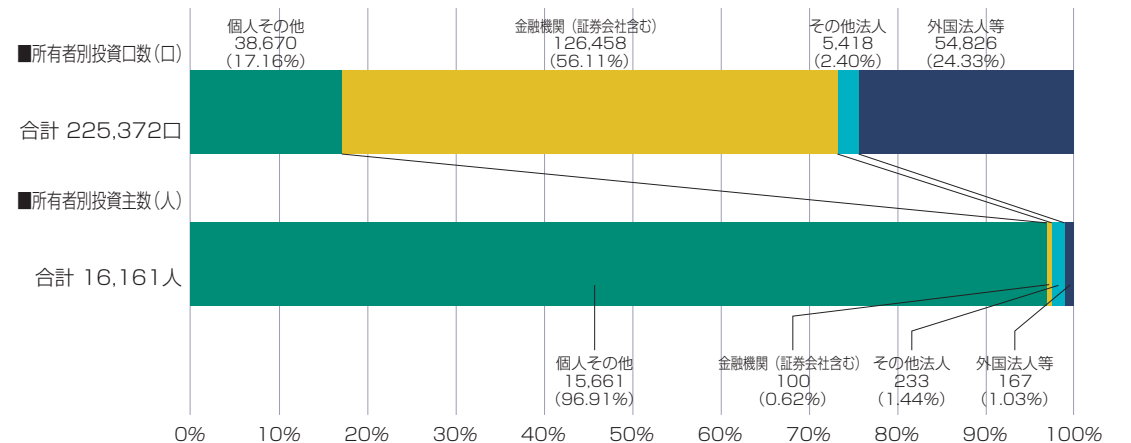
■投資口価格の推移



■売買高の推移

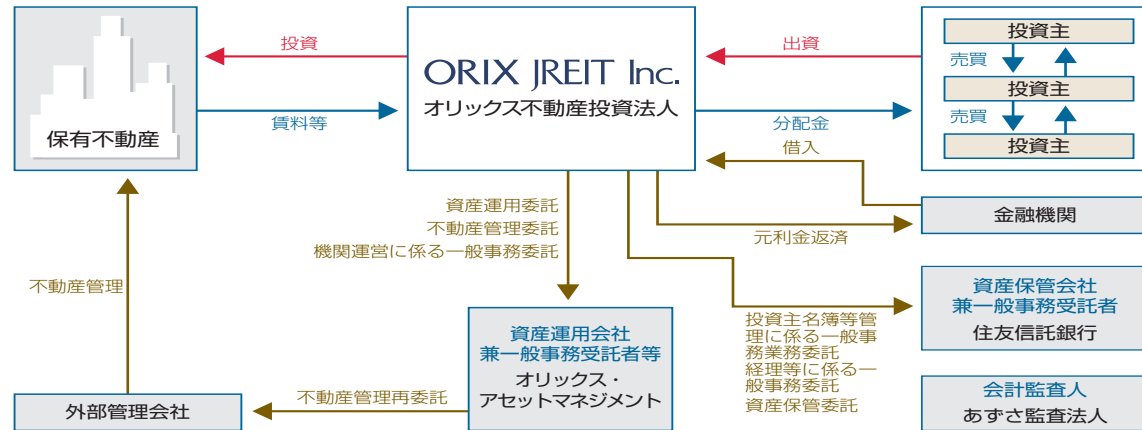


平成19年2月28日現在の投資主の構成は以下のとおりです。



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

投資法人の仕組み



(注) 本投資法人の投資主名簿等管理人を、平成18年11月30日付で三菱UFJ信託銀行株式会社から住友信託銀行株式会社に変更いたしました。

資産運用会社の紹介

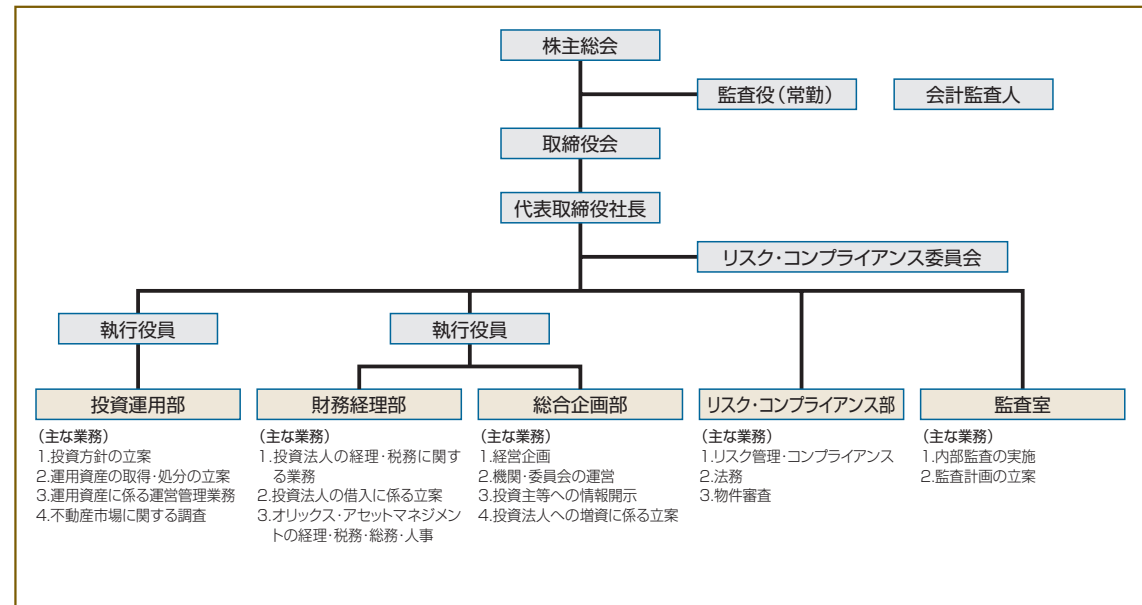
会社の概要

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

沿革

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

組織図(平成19年4月19日現在)



資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月		第6期 平成17年2月	第7期 平成17年8月	第8期 平成18年2月	第9期 平成18年8月	第10期 平成19年2月
営業収益	百万円	6,425	7,373	8,130	8,894	8,477
(うち賃貸事業収益)	百万円	(6,334)	(7,163)	(7,145)	(7,932)	(8,238)
営業費用	百万円	3,479	3,942	4,114	4,623	4,612
(うち賃貸事業費用)	百万円	(2,895)	(3,336)	(3,448)	(3,958)	(3,896)
営業利益	百万円	2,945	3,431	4,016	4,271	3,865
経常利益	百万円	2,469	2,883	3,445	3,666	3,205
当期純利益	(a) 百万円	2,467	2,882	3,442	3,664	3,346
総資産額	(b) 百万円	170,012	197,039	193,898	216,458	225,361
対前期比	%	(△2.8)	(15.9)	(△1.6)	(11.6)	(4.1)
純資産額	(c) 百万円	88,288	88,703	124,302	124,525	124,207
対前期比	%	(△0.1)	(0.5)	(40.1)	(0.2)	(△0.3)
出資総額	百万円	85,821	85,821	120,860	120,860	120,860
発行済投資口数	(d) 口	175,372	175,372	225,372	225,372	225,372
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	503,436	505,805	551,545	552,533	551,121
分配金総額	(e) 百万円	2,467	2,882	3,442	3,664	3,346
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	14,068	16,437	15,274	16,261	14,850
(うち1口当たり利益分配金)	円	(14,068)	(16,437)	(15,274)	(16,261)	(14,850)
(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) %	1.4 (2.9)	1.6 (3.1)	1.8 (3.5)	1.8 (3.6)	1.5 (2.9)
自己資本利益率	(注.2) %	2.8 (5.6)	3.3 (6.5)	3.2 (6.5)	2.9 (5.9)	2.7 (5.4)
自己資本比率	(c)/(b) %	51.9	45.0	64.1	57.5	55.1
対前期比増減	%	(1.4)	(△6.9)	(19.1)	(△6.6)	(△2.4)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	100.0	99.9	99.9	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	(注.3) 件	46	47	39	41	40
テナント数	(注.3) 件	264	299	319	299	294
総賃貸可能面積	m ²	189,604.67	215,026.73	208,932.51	243,848.24	246,153.68
期末稼働率	(注.3) %	97.6	95.2	95.7	96.5	98.3
当期減価償却費	百万円	1,000	1,112	1,185	1,352	1,420
当期資本的支出額	百万円	527	715	484	650	124
賃貸NOI (Net Operating Income) (注.2)	百万円	4,439	4,939	4,883	5,326	5,762

(注.1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

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

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

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

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

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

2 当期の資産の運用の経過

(1) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき、平成13年9月10日に設立され、平成14年6月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券を上場し(銘柄コード8954)、その投資口の市場での売買が可能になりました。その後、第4期期初の平成15年9月に投資口数52,000口の公募による追加発行を、第8期期初の平成17年9月に投資口数47,500口の公募による追加発行及び同年10月に投資口数2,500口の第三者割当による追加発行を行いました。平成19年2月28日現在、発行済投資口の総数は225,372口となっております。

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

(2) 本投資法人を取り巻く運用環境

本投資法人では、当面のポートフォリオ構築方針において、事務所(オフィス)を用途とする運用不動産への投資比率が、運用不動産の取得価格総額の概ね80%以上となるように運用することとしておりますが、事務所(オフィス)を用途とする運用不動産のみで運用を行った場合の収益変動リスクを低減するために、収益性の異なる運用不動産を一定限度内(投資比率で20%以内)で保有することができます。本投資法人を取り巻く不動産市場等の環境や保有する運用不動産が被る影響等について、本投資法人では用途毎に以下のように考えています。

【事務所(オフィス)】

<賃貸市場>

空室率は、着実な景気回復を受けて全国的に改善傾向が続いており、賃料も下落傾向が底を打ち、東京だけでなく地方の政令指定都市でも上昇に転ずる動きが広がりつつあります。

東京では、社員の採用増加や営業拠点の確保のため、企業のオフィス拡張意欲は引き続き強く、特に主要5区の実室率は大型ビルの不足感から、4四半期連続で3%を下回りました。まとまったスペースを持つビルが比較的多い都心周辺にオフィスを求める動きも目立ち、都内23区で見た実室率も3%を下回るところまで改善するとともに、賃料についても実室率と同様に改善傾向が続いております。また、平成19年3月に六本木の「東京ミッドタウン」が、4月には丸の内「新丸の内ビルディング」が開業する等、都心の活性化が一段と進むことが期待されますが、新築大型ビルの募集状況は好調で、新規供給が市場に与える影響は限定的といえます。

大阪では、実室率の改善が続いており、6%を下回る水準が視野に入ってきました。大阪マーケット全体においては、引き続き企業の前向きな増床・拡張移転等の意向は強く、一方で新規供給が少ないため、需給バランスが改善しており、中心地の梅田エリアの実室率は依然2%と低水準で安定推移する等、賃料は緩やかな回復基調にあります。

名古屋では、活況な地域経済を背景に実室率に改善傾向がみられるとともに、賃料にも上昇傾向がみられます。名駅エリアの実室率も改善傾向にあり、賃料と共に堅調に推移するものと考えられ、平成18年10月には、名古屋駅前でミッドランドスクエアのオフィス棟が全館満室で開業して大きな話題となったことも、オフィスビル市場を活気づけました。名古屋マーケット全体では、オフィスビル市場が更新時期を迎えており、新規供給と同程度の減失が発生しているため、供給過剰には至らず、当面は安定的な需給バランスを維持していくものと考えられます。

<売買市場>

日経平均株価は約7年ぶりに18,000円台を回復した後、調整局面を迎えておりますが(平成19年2月28日現在)、地価は下げ止まりから上昇へ転じ、息の長い景気拡大が続いております。企業の土地投資も不動産業や小売業等が前向きになっており、バブル崩壊以降の「持たざる経営」が転機を迎えつつあります。企業と不動産ファンドの不動産購入意欲の高まりを背景に、都心部の商業地の地価は上昇傾向にあり、株価と地価が上昇へ向かうとの消費者マインドが強まれば、個人消費を刺激する期待が高まります。

REIT市場は誕生から5年が経過し、その銘柄数は41に達し、時価総額は5兆円を超える規模に成長しました(平成19年2月28日現在)。不動産投資ファンド等は、東京での物件取得競争の激化とキャップレートの低下により、近畿圏・中京圏を中心に投資対象を全国主要都市に広げるとともに、今後の金利上昇や地域ポテンシャル等のリスクを織り込みながら、キャップレートの低下は一部で下げ止まりの兆しがみられます。

こうした活況の一方で、REITに組み込まれる資産及びその運営会社に対する投資家の評価は、銘柄数の増加と相まって多様化してきており、平成19年2月には、大手不動産賃貸仲介会社による日本初となるREIT運営会社の完全買収が行われるなど、業界再編の動きも見られ始めました。今後、不動産会社等の業容拡大、あるいは投資法人間でのシナジー効果を狙った合併・買収といった戦略的な動きが活発化するとみられ、REIT市場の更なる成長が期待されます。

【住宅】

平成18年下期の首都圏の賃貸マンション賃料は、上期に引き続いて低水準で安定推移していましたが、年末にかけてやや上昇の兆しをみせています。平成18年の新設住宅着工戸数を見ると、主要都道府県ではいずれも前年実績を超える着工が続いており、貸家の着工戸数(新設貸家着工戸数)も同様で、分譲・賃貸住宅とも大量供給が続いています。

新築分譲マンション市場全体では、首都圏の平成18年1年間の発売戸数は約7.5万戸(前年比11.5%減)と、8年ぶりに8万戸の大台を割りました。その特徴は、東京都区部の発売戸数が平成18年も引き続き減少し(前年比23.8%減の約2.4万戸)、平均価格は9年ぶりに5千万円を超えたことが挙げられます。地価の上昇と都心マンション立地の品薄

感が相まって、平均価格・㎡単価は過去4年間で最も高い水準で推移する一方で、消費者の選択眼も厳しくなってきており、商品優位性を消費者に訴求できない物件の販売状況は厳しくなっていくものと考えられます。首都圏の中古マンション市場は、都心のタワーマンションなど良質な物件が供給され始め、新築物件の価格上昇が、新築に比べて割安感のある中古マンション需要を後押しする等、その旺盛な需要から、中古マンション価格も上昇傾向をみせています。

首都圏の賃貸マンション市場は、東京都心部ではやや供給減少の兆しをみせていますが、首都圏全体としては旺盛な供給が続いています。その需要は底堅く、特に利便性の高い都心物件に対する需要は依然として大きいといえます。

【商業施設】

大型小売店(百貨店・スーパー)の販売額は、景気拡大が続くなかで下げ止まりつつあるものの、平成18年の冬は記録的な暖冬と前年の高い伸びの反動から冬物商材の販売が振るわず、やや失速感をみせています。

新規出店傾向に関しては、関東での出店減少が影響し全国的に大幅に減少しました。また、大規模小売店の出店を規制する「まちづくり三法」の改正・施行を控え、大型小売店には風当たりが厳しい状況となっております。そのため、新規出店による売場面積の拡大には歯止めがかかりつつあり、ある大手百貨店が総額150億円規模の改装投資を行う等、各社は既存店の客単価の向上や売場の効率化といった「規模の拡大」から「質の向上」へと転換を進めています。ショッピングセンター(SC)の売上高をみると、前年を上回る動きをみせてきたなかで、大型小売店と同様に暖冬の影響が売上げに響かかたこととなりましたが、長期的には景気拡大の持続により、徐々に個人の財布のひもに波及し始めているといえます。

商業マーケット全体の流れとしては、景気拡大の流れと共に多様化した消費競争の動きへ対応するだけでなく、店舗開発自体の見直しを迫られています。業態別では、百貨店では提携や統合といった再編の動きもみられ始め、SCでは地価と金利の反転上昇に加え、都心部での出店候補物件や人手の不足感に対応すべく、従来の店舗面積の5~6割というコンパクト型食品スーパーの展開を始めるところも出てきています。

【ホテル】

<市況>

全国のホテルの施設数と客室数は、平成9年以降増加基調が続いており、平成17年度末時点の施設数は約9千軒、客室数は約70万室に達しました。

東京都心部においては、外資系最高級ホテルが相次いで開業し、そのピークを迎える平成19年は「ホテルの2007年問題」といわれ、需給バランスへの影響が懸念されています。そのため、老舗系のシティホテルでは、新規ホテルに対する競争力を高めるために、大規模改修や事業提携の動きが活発化しています。また、外資系最高級ホテルの参入によって客室の販売価格は上昇しており、最高級ホテルに対する潜在的な需要は高いと考えられます。

平成21年には、大阪で日本初出店となる米系最高級ホテルの誘致が計画されており、最高級ホテルの開業の動きは北ヤード等再開発計画が多い大阪へも拡大しつつあります。また、地方都市においては、チェーン系のビジネスホテルの開業が多数を占めており、宿泊特化型ビジネスホテルの供給が活発に行われている一方で、宿泊特化型の参入により競争が激化した地方都市では、施設が老朽化し競争力の低下した中堅ビジネスホテルが営業を終了するなど、厳しい状況が続いています。

<運用状況>

本投資法人は、平成19年2月28日現在、ホテル・店舗・事務所の複合施設である「クロスゲート」を保有しております。当該物件の所在する横浜市は、ホテル間の競争が厳しい地域と見られている一方、ビジネス・観光双方の宿泊需要が期待できる有望なマーケットであると考えられます。なお、「クロスゲート」のホテル部分(「横浜桜木町ワシントンホテル」)については、藤田観光株式会社が運営しており、同社との間で長期の賃貸借契約が締結されていることが本投資法人の収益の安定性に寄与しております。

当該運用不動産の帳簿価額上の投資比率(平成19年2月28日現在において5.97%)は、上場当初と比較すれば減速傾向にありますが、本投資法人保有物件中上位4番目の地位を占めています。この点も考慮し、当面はホテルを用途とする運用不動産の新規取得については、慎重に対応いたします。

【物流施設】

景気拡大が続くなか、サードパーティー・ロジスティクス(3PL)を中心としつつも、企業の中には物流業務のアウトソーシングだけでなく、物流施設(会社)を自社で保有することにより、経営の効率化や低コスト化を図るところも出てきました。景気回復に伴って物流施設需要は増加傾向にあり、しかも物流拠点の集約・統合の影響により、物流ニーズは大型物件へとシフトしているとみられる一方で、供給面では倉庫施設の着工は横ばいの傾向にありますが、一株当たりの面積は拡大傾向をみせています。平成18年下期の平均募集賃料は、三大都市圏で前期からほぼ横ばいで推移するとともに、首都圏のマルチテナント型物流施設の空室率は、8.1%(平成18年9月期)から5.1%(同年12月期)へと大幅に改善しました。

投資対象がオペレーショナル・アセットへと広がるなか、物流施設に対する投資対象としての注目度は非常に高いといえます。国内外の多様なプレーヤーによる投資、ファンド組成の活発化が新規供給の増加の一因となっており、首都圏では、今後1~2年において湾岸エリア・内陸部を問わず大型物件が供給されると予想され、新規供給や投資対象は首都圏では内陸部に広がっているほか、近畿・中京圏のほか地方へと拡大する動きも見られるようになってきました。それと同時に、今後は様々なニーズに対応できる広さと最新の設備を備えた物件が、市場拡大を牽引していくものと考えられます。

【実績】

このような運用環境下、本投資法人は第10期中にオリックス赤坂2丁目ビル（信託受益権の準共有持分割合の60%分、取得価格13,116百万円）を取得するとともに、赤坂協和ビル（譲渡価格2,500百万円）を売却いたしました。この結果、本投資法人のポートフォリオは平成19年2月28日現在で40物件、投資額209,015百万円（取得価格）となりました。

また、本投資法人は第11期決算期において、平成19年3月28日付で日本橋本町1丁目ビル（取得価格10,500百万円）を取得するとともに、平成19年4月26日付でラウンドクロス新宿5丁目（取得価格4,500百万円）を取得する予定です。

本投資法人では、従来どおり、首都圏に多数の運用不動産を集中的に保有する特徴を活かし、特定の地域内に存在する複数の運用不動産を一括して管理する、いわゆる「群管理」手法を継続し、効率的な管理体制を実践しております。群管理体制化において、資産運用会社（オリックス・アセットマネジメント株式会社）と外部管理会社の迅速かつ柔軟なテナント満足度向上の努力及び空室発生時のテナント誘致活動の強化により、本投資法人の保有する運用不動産の稼働率は、第10期末（平成19年2月28日）において98.3%と一定の水準を維持しています。

(3) 資金調達の概要

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18年11月6日に株式会社静岡銀行より借換資金として1,000百万円の短期借入（変動金利、無担保）を行い、実質的な短期借入の延長更新を行いました。その後、平成18年12月4日にオリックス赤坂2丁目ビルの60%相当の取得資金として、平成18年3月30日付コミットメントライン契約に基づき9,000百万円の短期借入（変動金利、無担保）を実行し、平成19年1月31日に同額を延長更新いたしました。一方、1年以内返済予定長期借入金の一部である462百万円（固定金利、有担保）の返済を実施いたしました。

結果として、平成19年2月28日現在における借入残高は85,688百万円、有利子負債比率は41.5%、固定金利比率は79.0%、長期借入比率は59.1%（1年以内返済予定長期借入金は含まれません。）、無担保借入比率は60.7%となりました。

なお、本書提出日における投資法人の格付取得状況は、以下のとおりです。

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

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、第10期の実績として、営業収益8,477百万円、営業利益3,865百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は3,205百万円、当期純利益は3,346百万円を計上いたしました。

分配金について本投資法人では、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く配当可能所得の金額（支払配当損金算入前の当期課税所得）の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は14,850円となりました。

3 増資等の状況

当期においては増資等を行っておらず、発行済投資口数及び出資総額の異動はありません。なお、前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

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

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

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

(注.3) 投資口1口を2,98口に分割いたしました。

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 決算年月	第6期 平成17年2月	第7期 平成17年8月	第8期 平成18年2月	第9期 平成18年8月	第10期 平成19年2月
最高	687,000円	836,000円	819,000円	810,000円	1,090,000円
最低	633,000円	645,000円	708,000円	615,000円	717,000円

4 分配金等の実績

当期（第10期）の分配金は、1口当たり14,850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6期 自平成16年9月1日 至平成17年2月28日	第7期 自平成17年3月1日 至平成17年8月31日	第8期 自平成17年9月1日 至平成18年2月28日	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
当期末処分利益総額	2,467,210,082円	2,882,591,805円	3,442,415,412円	3,664,968,504円	3,346,936,840円
利益留保額	76,786円	2,241円	83,484円	194,412円	162,640円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,467,133,296円 (14,068円)	2,882,589,564円 (16,437円)	3,442,331,928円 (15,274円)	3,664,774,092円 (16,261円)	3,346,774,200円 (14,850円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,467,133,296円 (14,068円)	2,882,589,564円 (16,437円)	3,442,331,928円 (15,274円)	3,664,774,092円 (16,261円)	3,346,774,200円 (14,850円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 運用不動産の運営管理についての課題への対処

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

(i) テナントの満足度向上及び賃貸市場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、賃貸市場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・賃貸市場等を総合的に勘案し、最良の時機を捉え、費用対効果を最大化し、かつグレード向上に資するようリニューアル工事を実施いたします。また、運用不動産のグレードを維持するために、計画的な修繕工事を実施いたします。

(iii) 法令遵守及び所有者責任の極小化

これまで以上に法令遵守を確保することはもとより、偶発的な所有者責任リスクを極小化すべく、UGS（高圧電気事故波及防止装置）の設置等を推進してまいりましたが、今後も継続して推進いたします。

(2) 運用不動産の新規取得及び売却についての課題への対応

ポートフォリオが包含する様々なリスクを軽減し、投資主に安定した分配を実現するため、「用途分散」、「地域分散」、「物件規模」、「資産の入替え」、「新投資方針による投資スタイル (OJR WAY)」の5つのポイントに留意して、ポートフォリオの構築を行うことを目指します。それぞれの概要は以下のとおりです。

(i) 用途分散

事務所 (オフィス) を用途とする運用不動産への投資比率を概ね80%以上 (取得価格ベース) を目途として資産配分していくことを目指します。また、商業施設、ホテル、住宅、それ以外の用途の不動産への投資は用途毎にきめ細かく厳選投資します。

(ii) 地域分散

首都圏の一定の都市(注)への投資比率を概ね80%以上 (取得価格ベース) とすることを目途として資産の配分を行います。

(注) 首都圏の一定の都市とは、東京都心3区、その他東京23区及び東京周辺都市部を意味します。(11ページ「取得 (予定) 価格に基づくポートフォリオデータ」、地域区分をご参照ください。)

(iii) 物件規模

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

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

(iv) 新投資方針による投資スタイル (OJR WAY)

中長期的な観点からの着実な成長と安定した収益の確保という本投資法人の基本方針に鑑み、資産ポートフォリオ全体の20% (取得価格ベース) を上限として、次の2つの側面から投資を行います。

・未だ市場では評価の定まっていない不動産への投資

市場での価値の指標がある程度定まってきた不動産 (事務所 (オフィス)、商業施設等) だけを投資対象に限定せず、倉庫・物流施設、介護施設、研修施設、いわゆる底地等についても、投資適格性があると判断する場合には取得することがあります。

・開発案件を通じた物件取得

優良物件の早期囲い込みを可能とするとともに、オリックス不動産株式会社を含むオリックスグループ企業との協働関係 (ORIXシナジー) の強化に伴うメリット享受を目指します。

(注) オリックス不動産株式会社は、平成19年4月17日付でオリックス・リアルエステート株式会社から社名変更を行いました。

(v) 資産の入替え

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

(3) 資金調達

負債・資本のバランスがとれた財務政策を推進いたします。

資金調達面では、借入の戦略的な無担保化、借入金利の固定化、返済期限の分散化、金融環境に応じた調達スプレッドの低下等を目指します。並行して、健全な資産成長を伴う自己資本の充実を図るため、分配金の希薄化回避に十分留意しつつ、堅実かつ効率的な資本政策を計画、実施しております。

【借入】

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

【資本市場】

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

(4) 利益相反取引・開示方針

利益相反取引及び開示の方針につきましては、下記の点に留意しつつ、透明性の高い資産運用に最大限の配慮を行ってまいります。

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

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(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、又は取得を予定しております。
平成19年4月19日現在の概況等は以下のとおりです。

【日本橋本町1丁目ビル】

取得資産：不動産 (所有権)
取得価格：10,500百万円
契約締結日：平成19年3月13日
取得日：平成19年3月28日
所在地：東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号
用途：事務所・店舗・駐車場
面積：土地825.67㎡ 建物6,929.65㎡
構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
建築時期：平成18年3月
所有・それ以外の別：所有権
テナントの総数：3
総賃貸可能面積：5,099.70㎡
(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) 上記テナントの内容に関しましては、平成19年3月31日時点での数値を記載しております。

【ラウンドクロス新宿5丁目】

取得予定資産：不動産 (所有権)
取得予定価格：4,500百万円
契約締結日：平成18年3月27日
取得予定日：平成19年4月26日
所在地：東京都新宿区新宿五丁目17番5号
用途：事務所・店舗
面積：土地540.38㎡ 建物4,447.82㎡
構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建
建築時期：平成18年10月
所有・それ以外の別：所有権
テナントの総数：4
総賃貸可能面積：3,089.29㎡
(注) 取得予定価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでおりません。
(注) 上記テナントの内容に関しましては、平成19年3月31日時点での数値を記載しております。

投資法人の概況

1 出資の状況

	第6期 平成17年2月28日現在	第7期 平成17年8月31日現在	第8期 平成18年2月28日現在	第9期 平成18年8月31日現在	第10期 平成19年2月28日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数の総数	175,372口	175,372口	225,372口	225,372口	225,372口
出資総額	85,821百万円	85,821百万円	120,860百万円	120,860百万円	120,860百万円
投資主数	23,497人	19,828人	22,227人	19,802人	16,161人

2 投資口に関する事項

平成19年2月28日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対する 所有口数の割合(%)
オリックス生命保険株式会社	17,617	7.81
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	14,886	6.60
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	14,618	6.48
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	12,489	5.54
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	10,332	4.58
野村信託銀行株式会社(投信口)	7,017	3.11
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	5,656	2.50
アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイエル	4,205	1.86
富士火災海上保険株式会社	4,079	1.80
ザバンクオブニューヨークトリートリージャステックアカウント	4,075	1.80
合計	94,974	42.14

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

3 役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	市川 洋	オリックス・アセットマネジメント株式会社 顧問	-
	牟田興一郎	オリックス・アセットマネジメント株式会社 取締役(非常勤)	2,146
	菅原 和夫	菅原ランブプロジェクト株式会社 代表取締役 不動産鑑定士	1,800
監督役員	石上 尚弘	石上・池田法律事務所 弁護士	1,800
	森本 新一	森本公認会計士事務所 公認会計士	1,800
会計監査人	あずさ監査法人	-	11,000

(注.1) 監督役員3名は、いずれも他の法人・事務所の代表者であります。当該法人のいずれも本投資法人との間には利害関係はありません。
 (注.2) 執行役員及び監督役員3名は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。
 (注.3) 平成18年11月29日に開催された本投資法人の第5回投資主総会において、執行役員の市川洋が退任し、新執行役員として牟田興一郎が選任されました。なお、執行役員市川洋については、無報酬となっております。
 (注.4) 本投資法人の監督役員3名はいずれも、平成18年11月29日に開催された本投資法人の第5回投資主総会において、再任が決議されました。

4 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

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

(注) 本投資法人の投資主名簿等管理人を、平成18年11月30日付で三菱UFJ信託銀行株式会社から住友信託銀行株式会社に変更いたしました。

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)	
		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	50,851	23.49	70,550	31.31
	その他東京23区	78,537	36.28	78,022	34.62
	東京周辺都市部	24,011	11.09	23,729	10.53
	その他地域	35,270	16.29	35,041	15.55
信託不動産	東京都心3区	8,786	4.06	-	-
	その他東京23区	-	-	-	-
	東京周辺都市部	-	-	-	-
	その他地域	-	-	-	-
小計		197,457	91.22	207,343	92.00
預金・その他の資産		19,000	8.78	18,018	8.00
資産総額計		216,458	100.00	225,361	100.00

(注.1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっております。
 (注.2) 対総資産比率については、小数点第3位を四捨五入しております。なお、対総資産比率の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。
 (注.3) 建設仮勘定及び信託建設仮勘定の金額は、不動産及び信託不動産の金額には含まれておりません。

2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる 用途
オリックス赤坂2丁目ビル	21,985	10,350.35	10,350.35	100.0	4.8	事務所
シーフォートスクエア/センタービルディング	18,245	22,009.64	20,906.49	95.0	10.2	事務所
ラウンドクロス心斎橋	14,309	16,470.72	16,398.46	99.6	6.2	事務所
クロスゲート	13,454	25,942.59	25,942.59	100.0	10.6	ホテル
ORE名古屋伏見ビル	9,846	12,215.45	11,082.70	90.7	4.5	事務所
オリックス池袋ビル	9,259	5,539.92	5,539.92	100.0	4.4	事務所
オリックス新宿ビル	8,130	6,214.30	6,214.30	100.0	3.6	事務所
ラウンドクロス新宿	8,103	4,735.88	4,735.88	100.0	3.5	事務所
オリックス芝2丁目ビル	7,230	6,753.13	6,753.13	100.0	3.4	事務所
ラウンドクロス蒲田	5,811	7,900.10	7,900.10	100.0	3.1	事務所
合計	116,377	118,132.08	115,823.92	98.0	54.2	

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

3 不動産等組入資産明細

平成19年2月28日現在、本投資法人が保有する運用不動産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (m ²)	期末算定価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
青山サンクレストビル	東京都港区北青山二丁目13番5号	不動産	2,769.48	4,160	3,420
日交一番町ビル	東京都千代田区一番町13番地3外	不動産	3,300.66	4,240	3,714
ビサイド白金	東京都港区白金台五丁目18番9号	不動産	2,083.04	1,370	1,341
ラウンドクロス青山	東京都港区南青山二丁目27番25号	不動産	3,191.00	4,950	4,739
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	2,080	1,692
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	2,270.73	1,670	1,672
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	1,233	1,349
ランディック第2赤坂ビル	東京都港区赤坂二丁目10番9号	不動産	2,785.70	2,812	2,905
ランディック第2三田ビル	東京都港区芝五丁目5番1号	不動産	2,298.23	1,654	1,733
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	1,901	2,219
ランディック永井ビル	東京都中央区築地三丁目9番9号外	不動産	3,996.89	3,352	3,300
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	4,331	4,113
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	8,196	7,230
青山246ビル	東京都港区南青山五丁目6番26号	不動産	2,428.81	7,315	5,418
オリックス赤坂2丁目ビル	東京都港区赤坂二丁目9番11号	不動産	10,350.35	23,430	21,985
東京都心3区計			52,524.06	72,694	66,839
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	6,945.48	5,131	4,941
東陽MKビル	東京都江東区東陽七丁目2番14号	不動産	9,805.80	4,740	4,798
日交元代々木ビル	東京都渋谷区元代々木町30番13号	不動産	7,724.98	5,210	4,757
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	2,840	2,605
ビサイド木場	東京都江東区木場二丁目17番16号	不動産	4,824.68	3,070	2,383
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	2,840	2,338
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	1,280	1,491
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	10,190	9,259
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	6,214.30	9,168	8,130
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	4,735.88	10,500	8,103
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	22,009.64	17,900	18,245
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	5,748	5,811
その他東京23区計			81,428.88	78,617	72,867

不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (m ²)	期末算定価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
ネオ・シティ三鷹	東京都三鷹市下連雀三丁目35番1号	不動産	4,622.21	2,700	2,097
ラウンドクロス川崎	神奈川県川崎市川崎区駅前本町26番地4	不動産	5,519.91	4,940	4,182
東京周辺都市部計			10,142.12	7,640	6,280
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	11,118.35	5,140	5,428
ラウンドクロス心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋二丁目2番3号	不動産	16,470.72	14,000	14,309
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	6,863.85	6,055	5,457
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	12,215.45	11,060	9,846
その他地域計			46,668.37	36,255	35,041
事務所(オフィス)計			190,763.43	195,206	181,029
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	3,001	2,544
東京都心3区計			997.36	3,001	2,544
CUBE代官山	東京都渋谷区猿楽町19番4号外	不動産	899.82	2,537	2,508
その他東京23区計			899.82	2,537	2,508
商業施設計			1,897.18	5,538	5,053
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	1,166
東京都心3区計			1,337.31	1,210	1,166
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	507	432
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	2,450	2,213
その他東京23区計			7,013.17	2,957	2,645
住宅計			8,350.48	4,167	3,811
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	15,700	13,454
東京周辺都市部計			25,942.59	15,700	13,454
ホテル計			25,942.59	15,700	13,454
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	3,824	3,995
東京周辺都市部計			19,200.00	3,824	3,995
物流施設計			19,200.00	3,824	3,995
総計			246,153.68	224,435	207,343

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

(注2) 平成18年9月1日付で赤坂協和ビルの譲渡を行いました。

(注3) ラウンドクロス南麻布は、平成19年4月1日付でランディック南麻布ビルから名称変更を行ったものです。

本投資法人が保有する運用不動産毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第9期 (平成18年3月1日~平成18年8月31日)				第10期 (平成18年9月1日~平成19年2月28日)			
	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
赤坂協和ビル	6	85.6	102	1.3	-	-	0	0.0
青山サンクレストビル	4	100.0	152	1.9	4	100.0	162	2.0
日交一番町ビル	6	100.0	153	1.9	6	100.0	152	1.9
ビサイド白金	16	100.0	59	0.7	16	100.0	58	0.7
ラウンドクロス青山	11	100.0	185	2.3	11	88.2	162	2.0
ラウンドクロス赤坂見附	10	100.0	67	0.9	10	100.0	67	0.8
日本橋イーストビル	6	100.0	71	0.9	6	100.0	68	0.8
ラウンドクロス南麻布	5	100.0	58	0.7	5	100.0	73	0.9
ランディック赤坂ビル	-	-	169	2.1	-	-	-	-
ランディック第2赤坂ビル	14	100.0	110	1.4	14	100.0	119	1.4
ランディック第3赤坂ビル	-	-	16	0.2	-	-	-	-
ランディック第2三田ビル	2	98.0	(注.2)	(注.2)	2	98.0	(注.2)	(注.2)
芝大門ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
ランディック永井ビル	10	100.0	153	1.9	10	100.0	154	1.9
オリックス神保町ビル	3	100.0	165	2.1	3	100.0	166	2.0
オリックス芝2丁目ビル	4	100.0	282	3.6	4	100.0	283	3.4
青山246ビル	9	100.0	167	2.1	7	62.6	151	1.8
オリックス赤坂2丁目ビル	10	100.0	84	1.1	10	100.0	395	4.8
東京都心3区計	117	98.9	2,150	27.1	109	97.5	2,164	26.3
キャロットタワー	7	100.0	281	3.5	6	93.1	242	2.9
東陽MKビル	10	100.0	227	2.9	10	100.0	231	2.8
日交元代々木ビル	2	100.0	(注.2)	(注.2)	2	100.0	(注.2)	(注.2)
ラウンドクロス西新宿	9	100.0	94	1.2	9	100.0	94	1.1
ビサイド木場	4	100.0	117	1.5	4	100.0	126	1.5
DT外苑	6	100.0	110	1.4	5	100.0	115	1.4
代々木フォレストビル	12	99.4	56	0.7	12	99.4	54	0.7
オリックス池袋ビル	3	100.0	362	4.6	3	100.0	358	4.4
オリックス新宿ビル	8	100.0	293	3.7	8	100.0	294	3.6
ラウンドクロス新宿	6	100.0	191	2.4	6	100.0	284	3.5
シーフォートスクエア/センタービルディング	36	90.2	682	8.6	34	95.0	842	10.2
ラウンドクロス蒲田	3	100.0	259	3.3	3	100.0	259	3.1
その他東京23区計	106	97.3	(注.2)	(注.2)	102	98.0	(注.2)	(注.2)
ネオ・シティ三鷹	5	100.0	145	1.8	5	100.0	143	1.7
ラウンドクロス川崎	10	93.2	221	2.8	10	100.0	211	2.6
東京周辺都市部計	15	96.3	366	4.6	15	100.0	354	4.3

不動産等の名称	第9期 (平成18年3月1日~平成18年8月31日)				第10期 (平成18年9月1日~平成19年2月28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 (%)
名古屋伊藤忠ビル	2	81.7	(注.2)	(注.2)	6	99.4	(注.2)	(注.2)
ラウンドクロス心斎橋	19	87.5	472	6.0	21	99.6	510	6.2
ORIX高麗橋ビル	12	100.0	198	2.5	12	100.0	227	2.8
ORE名古屋伏見ビル	5	90.7	391	4.9	5	90.7	367	4.5
その他地域計	38	88.8	(注.2)	(注.2)	44	97.3	(注.2)	(注.2)
事務所 (オフィス) 計	276	95.6	6,672	84.1	270	97.8	6,949	84.4
東京都心3区 日本地所南青山ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
東京都心3区 東京都心3区計	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
東京都心3区 CUBE代官山	3	100.0	71	0.9	3	100.0	71	0.9
東京都心3区 その他東京23区計	3	100.0	71	0.9	3	100.0	71	0.9
商業施設計	4	100.0	(注.2)	(注.2)	4	100.0	(注.2)	(注.2)
東京都心3区 パークアクシス西麻布ステージ	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
東京都心3区 東京都心3区計	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
その他東京23区 グランドメゾン白山	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
その他東京23区 ソネット上池袋	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
その他東京23区 その他東京23区計	2	100.0	(注.2)	(注.2)	2	100.0	(注.2)	(注.2)
住宅計	3	100.0	150	1.9	3	100.0	150	1.8
東京都心3区 クロスゲート	15	99.7	886	11.2	16	100.0	872	10.6
東京都心3区 東京周辺都市部計	15	99.7	886	11.2	16	100.0	872	10.6
ホテル計	15	99.7	886	11.2	16	100.0	872	10.6
東京都心3区 越谷ロジスティックセンター	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
東京都心3区 東京周辺都市部計	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
物流施設計	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
総計	299	96.5	7,932	100.0	294	98.3	8,238	100.0

(注.1) 「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第2位を四捨五入しております。
(注.2) 当該運用不動産については、賃貸借契約を締結したテナント数が1若しくは2であるか、または特定のテナントからの賃料収入が契約賃料合計の80%以上を占めており、かかるテナントから賃料収入その他の数値を開示することにつき同意を得られていない場合には、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。
(注.3) 平成18年9月1日付で赤坂協和ビルの譲渡を行いました。
(注.4) ラウンドクロス南麻布は、平成19年4月1日付でランディック南麻布ビルから名称変更を行ったものです。

4 その他資産の状況

平成19年2月28日現在、前記の「3 不動産等組入資産明細」以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

運用不動産に関し、当期末以降平成19年4月19日現在までに実施され又は計画されている改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既払総額
青山246ビル (東京都港区)	エントランスホール及び B1F~2F改修工事	自 平成19年2月 至 平成19年4月	86	1	1

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124百万円であり、当期費用に区分された修繕費167百万円と併せ、291百万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)
ピサイド木場 (東京都江東区)	空調設備改修工事	自 平成18年12月 至 平成19年2月	21
ラウンドクロス赤坂見附 (東京都港区)	空調設備更新工事	自 平成18年9月 至 平成18年9月	18
その他の資本的支出			83
合計			124

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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
前期末積立金残高	738	836	870	747	900
当期積立額	355	248	344	362	229
当期積立金取崩額	256	215	467	210	148
次期繰越額	836	870	747	900	982

(注) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成19年2月28日現在276百万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9期	第10期
(a) 資産運用報酬	425	476
(b) 資産保管報酬	27	27
(c) 一般事務委託報酬	110	118
(d) 役員報酬	5	7
(e) 会計監査人報酬	10	11
(f) その他費用	86	74
合計	664	715

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の投資不動産の取得価格に算入した物件取得に係る運用報酬分が第9期に177百万円、第10期に65百万円あり、また、売却損益に算入した物件売却に係る運用報酬分が第9期に69百万円、第10期に12百万円あります。

2 借入状況

平成19年2月28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)	株式会社静岡銀行	平成17年11月4日	1,000	-	変動金利 0.79182%	平成18年 11月6日	期日一 括返済	(注3)	無担保・無保証 ・非劣後
短期借入金	株式会社静岡銀行	平成18年11月6日	-	1,000	変動金利 0.89091%	平成19年 11月5日	期日一 括返済	(注3)	無担保・無保証 ・非劣後
短期借入金 (注6)	住友信託銀行株式会社	平成18年12月4日	-	-	変動金利 0.84204% (注2)	平成19年 1月31日	期日一 括返済	(注3)	無担保・無保証 ・非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年12月4日	-	-					
	株式会社三井住友銀行	平成18年12月4日	-	-					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成18年12月4日	-	-					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年12月4日	-	-					
小計			-	-					
短期借入金	住友信託銀行株式会社	平成19年1月31日	-	2,400	変動金利 0.85849% (注2)	平成19年 3月20日	期日一 括返済	(注3)	無担保・無保証 ・非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年1月31日	-	2,400					
	株式会社三井住友銀行	平成19年1月31日	-	2,100					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年1月31日	-	1,200					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年1月31日	-	900					
小計			-	9,000					
合計			1,000	10,000					
長期借入金 (タムローン) ^① (注7)	住友信託銀行株式会社	平成14年3月20日	6,250	6,085	固定金利 1.34146% (注2)	平成19年 3月20日 (注4) (注5)	期日一 括返済 (注4) (注5)	(注3)	担保付・無保証 ・非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月20日	1,500	1,460					
	中央三井信託銀行株式会社	平成14年3月20日	4,000	3,894					
	東京海上日動火災保険株式会社	平成14年3月20日	2,500	2,434					
	農林中央金庫	平成14年3月20日	2,500	2,434					
	株式会社損害保険ジャパン	平成14年3月20日	750	730					
小計			17,500	17,038					

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金 (タームローン②)	住友信託銀行株式会社	平成14年3月20日	3,500	3,500	変動金利 1.49636% (注2)	平成19年 3月20日 (注4) (注5)	期日一括返済 (注4) (注5)	(注3)	担保付・ 無保証・ 非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月20日	1,000	1,000					
	中央三井信託銀行株式会社	平成14年3月20日	3,500	3,500					
小計			8,000	8,000					
長期借入金 (タームローン③)	住友信託銀行株式会社	平成15年9月29日	1,750	1,750	固定金利 1.84646% (注2)	平成20年 9月20日 (注4) (注5)	期日一括返済 (注4) (注5)	(注3)	担保付・ 無保証・ 非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年9月29日	2,150	2,150					
	農林中央金庫	平成15年9月29日	1,250	1,250					
	株式会社三井住友銀行	平成15年9月29日	1,000	1,000					
	株式会社損害保険ジャパン	平成15年9月29日	500	500					
	株式会社千葉銀行	平成15年9月29日	500	500					
	東京海上日動火災保険株式会社	平成15年9月29日	500	500					
	株式会社八十二銀行	平成15年9月29日	500	500					
みずほ信託銀行株式会社	平成15年9月29日	500	500						
小計			8,650	8,650					
長期借入金 (タームローン④)	住友信託銀行株式会社	平成16年9月17日	4,000	4,000	固定金利 1.09000% (注2)	平成21年 9月24日 (注5)	期日一括返済 (注5)	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	全国共済農業協同組合連合会	平成16年9月17日	3,000	3,000					
	株式会社福岡銀行	平成16年9月17日	3,000	3,000					
	全国信用協同組合連合会	平成16年9月17日	2,000	2,000					
	株式会社百五銀行	平成16年9月17日	1,000	1,000					
	あいおい損害保険株式会社	平成16年9月17日	500	500					
	株式会社東邦銀行	平成16年9月17日	500	500					
	第一生命保険相互会社	平成16年9月17日	500	500					
	日本興亜損害保険株式会社	平成16年9月17日	500	500					
小計			15,000	15,000					
長期借入金 (タームローン⑤)	住友信託銀行株式会社	平成18年4月27日	4,000	4,000	固定金利 1.99541% (注2)	平成23年 4月27日 (注5)	期日一括返済 (注5)	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	株式会社三井住友銀行	平成18年4月27日	3,500	3,500					
	株式会社りそな銀行	平成18年4月27日	2,300	2,300					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年4月27日	1,400	1,400					
	三井生命保険株式会社	平成18年4月27日	1,400	1,400					
	株式会社千葉銀行	平成18年4月27日	1,400	1,400					
	株式会社百五銀行	平成18年4月27日	1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成18年4月27日	1,000	1,000					
太陽生命保険株式会社	平成18年4月27日	1,000	1,000						
小計			17,000	17,000					
長期借入金	全国共済農業協同組合連合会	平成17年9月29日	3,000	3,000	固定金利 1.39875%	平成24年 9月20日(注5)	期日一括返済(注5)	(注3)	無担保・無保証 ・非劣後
		平成18年4月27日	7,000	7,000	固定金利 2.19625%	平成25年 4月26日(注5)	期日一括返済(注5)	(注3)	無担保・無保証 ・非劣後
合計			76,150	75,688					

(注1) 平均利率は、期末残高による加重平均利率(年率)を記載しております。
(注2) 短期借入金及び長期借入金(タームローン①、タームローン②、タームローン③、タームローン④及びタームローン⑤)の利率・返済期限等の条件はそれぞれの借入先につき全て同一であります。
(注3) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金又はその借換資金であります。
(注4) 当期末に残高のある長期借入金の「返済期限」は予定返済期日を記載しております。最終返済期日は予定返済期日の2年後に定められており、借入金の実際の返済期日が予定返済期日より遅れた場合には、予定返済期日までの金利に2%のスプレッドの上乗せが予定されております。
(注5) 長期借入金の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりとなっております。

(単位:百万円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	25,038	8,650	15,000	-	17,000

(注6) 短期借入金1,000百万円を平成18年11月6日に、短期借入金9,000百万円を平成19年1月31日にそれぞれ全額返済しております。

(注7) 長期借入金(タームローン①)のうち、462百万円を平成18年9月20日に返済しております。

3 投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
赤坂協和ビル	-	-	平成18年9月1日	2,500	2,076	238
オリックス赤坂2丁目ビル	平成18年12月4日	13,116	-	-	-	-
合計	-	13,116	-	2,500	2,076	238

(注1) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該運用不動産等の取得または譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております(以下同じです)。

(注2) オリックス赤坂2丁目ビルは、信託受益権の準共有持分割合(60%)に基づく金額です。

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	赤坂協和ビル	—	—	—	平成18年9月1日	2,500	2,000
不動産信託受益権	オリックス赤坂2丁目ビル	平成18年12月4日	13,116	12,540	—	—	—
	合 計	—	13,116	12,540	—	2,500	2,000

(注.1) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、新日本監査法人が日本公認会計士協会種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記記載の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告を受領しています。
 (注.2) オリックス赤坂2丁目ビルは、信託受益権の準共有持分割合（60%）に基づく金額です。

4 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

(単位：百万円)

区分	買付金額等		売付金額等	
	買付額等	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額	売付額等	うち利害関係人等及び主要株主への売付額
総額	13,116	13,116 (100.0%)	2,500	— (—%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳				
オリックス不動産株式会社	13,116 (100.0%)	— (—%)	— (—%)	— (—%)
合 計	13,116 (100.0%)	— (—%)	— (—%)	— (—%)

(注.1) () 内は、買付額に対する比率を表しており、小数点第2位を四捨五入しております。
 (注.2) 買付額及び取引状況の内訳の金額には、利害関係人等及び主要株主に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額（3百万円）は含んでおりません。

(2) 支払手数料等の金額

平成18年9月1日から平成19年2月28日まで

(単位：百万円)

区分	支払手数料等総額A	利害関係人等及び主要株主との取引内訳(注.1)			総額に対する 支払先 支払金額(B) 割合(B/A)
		支払先	支払金額	割合	
建物管理委託報酬	623	オリックス株式会社	3	0.6%	
		オリックス・ファシリティーズ株式会社	110	17.7%	
		株式会社シーフォートコミュニティ	47	7.6%	
不動産管理委託報酬(注.2)	226	オリックス日本地所株式会社	7	3.2%	

(注.1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等、並びに投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に規定される投資信託委託業者の主要株主をいい、当期における利害関係人等及び主要株主である、オリックス株式会社、オリックス・ファシリティーズ株式会社、オリックス日本地所株式会社、株式会社シーフォートコミュニティとの支払手数料等の支払実績について、上記のとおり記載しております。
 (注.2) オリックス日本地所株式会社への支払額は本投資法人とオリックス・アセットマネジメント株式会社との不動産管理委託契約に基づき、オリックス・アセットマネジメント株式会社から再委託をしている同社への不動産管理委託報酬額であります。
 (注.3) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等及び主要株主へ支払った修繕工事等の支払額は以下のとおりです。
 オリックス・ファシリティーズ株式会社 10百万円（修繕工事）
 天王洲エリアサービス株式会社 90百万円（水道光熱費）
 富士火災海上保険株式会社 1百万円（損害保険料）

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

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

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

(1) 投資主総会

平成18年11月29日に、本投資法人の第5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通りです。

議 案	概 要
規約一部変更の件	<ul style="list-style-type: none"> ・会社法の施行（平成18年5月1日）及び投信法の整備・改正に伴い、現行規約の全般にわたって必要な字句の変更等を行いました。 ・東京証券取引所が定める上場規程の改正に伴い、本投資法人の運用資産の対象の変更等を行うとともに、当該変更等に伴い、資産運用の方針並びに資産評価の方法及び基準についても変更を行いました。 ・証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴い、今後、本投資法人による短期投資法人債の発行を可能とするために、同法規定の要件に従い、必要な規定の変更を行いました。 ・本投資法人と資産運用会社との間の資産運用委託契約のうち、運用報酬に係る規定の字句の表現を変更いたしました。なお、かかる変更は、その運用報酬の計算方法及びその支払時期の内容を実質的に変更するものではありません。 ・本投資法人が、将来的にマスターリース会社として不動産を賃貸することを可能とするために、必要な変更を行いました。 ・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。
執行役員1名選任の件	牟田興一郎が選任されました。
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) 投資主名簿等管理人の変更

本投資法人の投資主名簿等管理人を、平成18年10月24日に開催された本投資法人役員会において承認のうえ、平成18年11月30日付で三菱UFJ信託銀行株式会社から住友信託銀行株式会社に変更いたしました。

(3) 資産運用委託契約の一部変更

当期において、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18年11月27日	資産運用委託契約の第七変更覚書締結の件	<ul style="list-style-type: none"> ①上記(1)記載の本投資法人第5回投資主総会において規約の一部変更が予定されていることに伴い、当該委託契約における運用報酬の定義、支払時期及び運用資産の範囲等を変更するとともに、当該委託契約の別紙である関係会社取引規程の一部を変更いたしました。 ②個人情報保護法の施行に伴い、本投資法人が保有する個人データ（投資主名簿等）の資産運用会社による取扱いについての規程を定めました。 ③上記のほか、投信法の改正等に伴う所要の変更を行いました。

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19年2月28日現在)		前期(ご参考)(平成18年8月31日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比
(資産の部)		%		%
I 流動資産				
現金及び預金 ※1	16,904		16,889	
信託現金及び信託預金	—		75	
営業未収入金	311		374	
未収消費税等	—		618	
未収還付法人税等	2		—	
前払費用	67		69	
繰延税金資産	1		1	
その他の流動資産	20		85	
流動資産合計	17,307	7.7	18,113	8.4
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
建物 ※1	64,953		60,275	
減価償却累計額	4,305	60,647	3,700	56,575
建物附属設備 ※1	22,524		20,829	
減価償却累計額	4,741	17,783	4,051	16,778
構築物 ※1	792		753	
減価償却累計額	110	681	92	661
機械及び装置	1,561		1,361	
減価償却累計額	306	1,254	263	1,097
工具器具及び備品	163		154	
減価償却累計額	43	120	32	122
土地 ※1	—	126,010	—	112,591
建設仮勘定	—	221	—	222
信託建物	—	—	1,995	—
減価償却累計額	—	—	8	1,986
信託建物附属設備	—	—	692	—
減価償却累計額	—	—	10	681
信託構築物	—	—	16	—
減価償却累計額	—	—	0	16
信託機械及び装置	—	—	82	—
減価償却累計額	—	—	1	81
信託土地	—	—	—	6,020
信託建設仮勘定	—	—	—	1
有形固定資産合計	206,720	91.7	196,836	90.9
2. 無形固定資産				
借地権 ※1	842		842	
ソフトウェア	1		2	
その他の無形固定資産	0		0	
無形固定資産合計	845	0.4	845	0.4
3. 投資その他の資産				
修繕積立金	276		415	
差入敷金保証金	77		77	
長期前払費用	135		170	
投資その他の資産合計	488	0.2	662	0.3
固定資産合計	208,053	92.3	198,344	91.6
資産合計	225,361	100.0	216,458	100.0

(単位：百万円)

科目	期別 当期(平成19年2月28日現在)		前期(ご参考)(平成18年8月31日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比
(負債の部)		%		%
I 流動負債				
営業未払金	484		1,089	
短期借入金 ※2	10,000		1,000	
1年以内返済予定長期借入金 ※1	25,038		25,500	
未払金	438		396	
未払費用	241		239	
未払法人税等	—		0	
未払消費税等	84		—	
前受金	1,301		1,227	
その他の流動負債	440		458	
流動負債合計	38,028	16.9	29,911	13.8
II 固定負債				
長期借入金 ※1	50,650		50,650	
預り敷金保証金	12,475		11,371	
固定負債合計	63,125	28.0	62,021	28.7
負債合計	101,154	44.9	91,933	42.5
(純資産の部) ※3				
I 投資主資本				
1. 出資総額	120,860	53.6	120,860	55.8
2. 剰余金	—		—	
当期未処分利益	3,346		3,664	
投資主資本合計	124,207	55.1	124,525	57.5
純資産合計	124,207	55.1	124,525	57.5
負債・純資産合計	225,361	100.0	216,458	100.0

損益計算書

(単位：百万円)

科目	期別			前期(ご参考)		
	当期 (自平成18年9月1日 至平成19年2月28日)			前期(ご参考) (自平成18年3月1日 至平成18年8月31日)		
	金額	百分比	金額	金額	百分比	
1. 営業収益						
賃貸事業収入 ※1	7,194		6,849			
その他賃貸事業収入 ※1	1,043		1,083			
不動産等売却益 ※2	238	8,477	962	8,894	100.0	
2. 営業費用						
賃貸事業費用 ※1	3,896		3,958			
資産運用報酬	476		425			
資産保管報酬	27		27			
一般事務委託報酬	118		110			
役員報酬	7		5			
会計監査人報酬	11		10			
その他の営業費用	74	4,612	86	4,623	52.0	
営業利益		3,865		4,271	48.0	
3. 営業外収益						
受取利息	22		5			
未払分配金戻入	3		3			
消費税等還付加算金	7	33	—	9	0.1	
4. 営業外費用						
支払利息	617		538			
その他の営業外費用	76	693	75	614	6.9	
経常利益		3,205		3,666	41.2	
5. 特別利益						
投資信託委託業者の善管注意義務違反に伴う受取損害賠償金	142	142	—	—	—	
税引前当期純利益		3,347		3,666	41.2	
法人税、住民税及び事業税	0		0			
法人税等調整額	0	0	0	1	0.0	
当期純利益		3,346		3,664	41.2	
前期繰越利益		0		0		
当期末処分利益		3,346		3,664		

投資主資本等変動計算書

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

項目	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金 当期末処分利益	投資主資本合計	
平成18年2月28日残高	120,860	3,442	124,302	124,302
当期変動額				
剰余金の分配	—	△3,442	△3,442	△3,442
当期純利益	—	3,664	3,664	3,664
当期変動額合計	—	222	222	222
平成18年8月31日残高 ※	120,860	3,664	124,525	124,525

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	期別	
	当期 (自平成18年9月1日 至平成19年2月28日)	前期(ご参考) (自平成18年3月1日 至平成18年8月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。 建物 34～50年 建物附属設備 6～18年 構築物 10～20年 機械及び装置 15～18年 (2)無形固定資産 定額法によっております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。 (3)長期前払費用 定額法によっております。	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 同左 (2)無形固定資産 同左 (3)長期前払費用 同左

項目	期 別	
	当 期 (自平成18年9月1日 至平成19年2月28日)	前 期 (ご参考) (自平成18年3月1日 至平成18年8月31日)
2. 収益及び費用の計上基準	<p>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3百万円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左 なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は139百万円です。</p>
3. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p>	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地、信託建設仮勘定</p>
4. 消費税等の処理方法	<p>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。</p>	<p>同左</p>

〔会計方針の変更に関する注記〕

項目	期 別	
	当 期 (自平成18年9月1日 至平成19年2月28日)	前 期 (ご参考) (自平成18年3月1日 至平成18年8月31日)
1. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準		<p>当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。 なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は124,525百万円であります。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

当 期 (平成19年2月28日現在)		前 期 (ご参考) (平成18年8月31日現在)																																												
※1 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。 (単位：百万円)	<table border="1"> <tr><td>(担保資産)</td><td></td></tr> <tr><td>現金及び預金</td><td>5,880</td></tr> <tr><td>建物</td><td>33,455</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>9,348</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>320</td></tr> <tr><td>土地</td><td>60,226</td></tr> <tr><td>借地権</td><td>842</td></tr> <tr><td>(合 計)</td><td>110,073</td></tr> <tr><td>(担保付債務)</td><td></td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td>25,038</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>8,650</td></tr> </table>	(担保資産)		現金及び預金	5,880	建物	33,455	建物附属設備	9,348	構築物	320	土地	60,226	借地権	842	(合 計)	110,073	(担保付債務)		1年以内返済予定長期借入金	25,038	長期借入金	8,650	<table border="1"> <tr><td>(担保資産)</td><td></td></tr> <tr><td>現金及び預金</td><td>6,434</td></tr> <tr><td>建物</td><td>34,169</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>9,802</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>331</td></tr> <tr><td>土地</td><td>61,885</td></tr> <tr><td>借地権</td><td>842</td></tr> <tr><td>(合 計)</td><td>113,465</td></tr> <tr><td>(担保付債務)</td><td></td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td>25,500</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>8,650</td></tr> </table>	(担保資産)		現金及び預金	6,434	建物	34,169	建物附属設備	9,802	構築物	331	土地	61,885	借地権	842	(合 計)	113,465	(担保付債務)		1年以内返済予定長期借入金	25,500	長期借入金	8,650
(担保資産)																																														
現金及び預金	5,880																																													
建物	33,455																																													
建物附属設備	9,348																																													
構築物	320																																													
土地	60,226																																													
借地権	842																																													
(合 計)	110,073																																													
(担保付債務)																																														
1年以内返済予定長期借入金	25,038																																													
長期借入金	8,650																																													
(担保資産)																																														
現金及び預金	6,434																																													
建物	34,169																																													
建物附属設備	9,802																																													
構築物	331																																													
土地	61,885																																													
借地権	842																																													
(合 計)	113,465																																													
(担保付債務)																																														
1年以内返済予定長期借入金	25,500																																													
長期借入金	8,650																																													
※2 コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しております。 (単位：百万円)	<table border="1"> <tr><td>コミットメントライン契約の総額</td><td>30,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>9,000</td></tr> <tr><td>借入未実行残高</td><td>21,000</td></tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	30,000	借入実行残高	9,000	借入未実行残高	21,000	<table border="1"> <tr><td>コミットメントライン契約の総額</td><td>30,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>借入未実行残高</td><td>30,000</td></tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	30,000	借入実行残高	—	借入未実行残高	30,000																																
コミットメントライン契約の総額	30,000																																													
借入実行残高	9,000																																													
借入未実行残高	21,000																																													
コミットメントライン契約の総額	30,000																																													
借入実行残高	—																																													
借入未実行残高	30,000																																													
※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	同左																																												

〔損益計算書に関する注記〕

当 期 (自平成18年9月1日 至平成19年2月28日)		前 期 (ご参考) (自平成18年3月1日 至平成18年8月31日)	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：百万円)		※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：百万円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
(賃料)	6,250	(賃料)	5,894
(共益費)	944	(共益費)	954
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
(駐車場使用料)	185	(駐車場使用料)	180
(解約違約金)	14	(解約違約金)	14
(その他営業収入)	843	(その他営業収入)	888
不動産賃貸事業収益合計	8,238	不動産賃貸事業収益合計	7,932
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)	956	(管理業務費)	928
(水道光熱費)	733	(水道光熱費)	738
(公租公課)	562	(公租公課)	563
(損害保険料)	17	(損害保険料)	23
(修繕費)	167	(修繕費)	213
(減価償却費)	1,420	(減価償却費)	1,352
(その他賃貸事業費用)	39	(その他賃貸事業費用)	137
不動産賃貸事業費用合計	3,896	不動産賃貸事業費用合計	3,958
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,342	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,973
※2 不動産等売買損益の内訳 (単位：百万円)		※2 不動産等売買損益の内訳 (単位：百万円)	
赤坂協和ビル		1) ランディック赤坂ビル	
不動産等売却収入	2,500	不動産等売却収入	12,950
不動産等売却原価	2,221	不動産等売却原価	11,825
その他売却費用	40	その他売却費用	264
不動産等売却益	238	不動産等売却益	860
		2) ランディック第3赤坂ビル	
		不動産等売却収入	850
		不動産等売却原価	730
		その他売却費用	17
		不動産等売却益	101

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当 期 (自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日)		前 期 (ご参考) (自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31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	同左	
発行済投資口数	225,372口		

〔税効果会計に関する注記〕

当 期 (平成19年2月28日現在)		前 期 (ご参考) (平成18年8月31日現在)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (単位：百万円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (単位：百万円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業所税損金不算入額	1	未払事業所税損金不算入額	1
その他	0	その他	0
繰延税金資産合計	1	繰延税金資産合計	1
繰延税金資産の純額	1	繰延税金資産の純額	1
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 (単位：%)		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	39.39
(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	△ 39.38
その他	0.02	その他	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	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18年9月1日 至 平成19年2月28日)		前 期 (ご参考) (自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31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〕

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (百万円)	科 目	期末残高 (百万円)
投資信託委託業者	オリックス・アセットマネジメント株式会社	投資法人資産運用業	-	機関運営委託報酬	6	未払金	6
				不動産管理委託報酬	21	営業未払金	3
				損害賠償金(注2)	142	-	-
利害関係人等	オリックス株式会社	金融業	-	建物管理委託報酬	3	-	-
				賃貸収入等(注3)	191	営業未収入金	2
						前受金	30
						預り敷金保証金	279
利害関係人等	オリックス不動産株式会社	不動産業	-	不動産信託受益権の購入(注4)	13,119	-	-
利害関係人等	オリックス・ファシリティーズ株式会社	不動産管理業	-	建物管理委託報酬	110	営業未払金	17
				修繕工事等	10		
利害関係人等	オリックス日本地所株式会社	不動産管理業	-	不動産管理委託報酬	7	営業未払金	3

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

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

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

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

(注4) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、オリックス赤坂2丁目ビルに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほか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) 上記記載の不動産売買媒介手数料は、赤坂協和ビルの売却に係るものです。

(注6) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

当 期 (自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日)		前 期 (ご参考) (自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日)	
1口当たり純資産額	551,121円	1口当たり純資産額	552,533円
1口当たり当期純利益	14,850円	1口当たり当期純利益	16,261円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。		同左	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。			

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

当 期 (自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日)		前 期 (ご参考) (自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日)	
当期純利益(百万円)	3,346		3,664
期中平均投資口数(口)	225,372		225,372

〔重要な後発事象に関する注記〕


当期 (自平成18年9月1日 至平成19年2月28日)	前期 (ご参考) (自平成18年3月1日 至平成18年8月31日)
該当事項はありません。	<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。 〔赤坂協和ビル〕</p> <p>譲渡価格(注) 2,500百万円 資産の種類 不動産(所有権) 契約日 平成18年6月8日 引渡日 平成18年9月1日 譲渡先 株式会社荒井商店 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約238百万円を計上する予定です。</p> <p>(注) 譲渡価格は、いずれも諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書に記載された売買金額)を記載しております。</p>

独立監査人の監査報告書


平成19年4月16日

オリックス不動産投資法人
役員会 御中

あ ず さ 監 査 法 人

指定社員 公認会計士 羽太 典 明 

業務執行社員

指定社員 公認会計士 渡場 啓 

業務執行社員

金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	当 期	前 期 (ご参考)
		(自平成18年9月1日 至平成19年2月28日)	(自平成18年3月1日 至平成18年8月31日)
I 当期末処分利益		(単位:円) 3,346,936,840	(単位:円) 3,664,968,504
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)		3,346,774,200 (14,850)	3,664,774,092 (16,261)
III 次期繰越利益		162,640	194,412
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしております。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期は配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)を超えない額で発行済投資口数225,372口の整数倍数の最大値となる3,346,774,200円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>	<p>同左</p> <p>かかる方針をふまえ、当期は配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)を超えない額で発行済投資口数225,372口の整数倍数の最大値となる3,664,774,092円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、オリックス不動産投資法人の平成18年9月1日から平成19年2月28日までの第10期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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	
	当 期 (自平成18年9月1日 至平成19年2月28日)	前 期 (自平成18年3月1日 至平成18年8月31日)
	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,347	3,666
減価償却費	1,420	1,352
長期前払費用償却費	35	34
受取利息	△ 22	△ 5
支払利息	617	538
固定資産除却損	15	107
営業未収入金の増加・減少額	62	△ 54
未収消費税等の増加・減少額	618	△ 618
未払消費税等の増加・減少額	84	△ 252
前払費用の増加・減少額	2	2
長期前払費用の支払額	—	△ 65
有形固定資産の売却による減少額	2,076	12,517
修繕積立金の取崩額	155	—
営業未払金の増加・減少額	△ 95	146
未払金の増加・減少額	39	0
前受金の増加・減少額	73	165
その他	△ 81	84
小 計	8,349	17,620
利息の受取額	19	2
利息の支払額	△ 615	△ 437
法人税等の支払額	△ 4	△ 3
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,748	17,182
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△ 13,903	△ 27,107
信託有形固定資産の取得による支出	—	△ 8,794
無形固定資産の取得による支出	△ 2	—
預り敷金保証金の収入	1,672	2,337
預り敷金保証金の支出	△ 435	△ 947
差入敷金保証金の支出	—	△ 59
修繕積立金の支出	△ 17	△ 45
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 12,685	△ 34,616
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	19,000	10,000
短期借入金の返済による支出	△ 10,000	△ 10,000
長期借入金の借入による収入	—	24,000
長期借入金の返済による支出	△ 462	△ 3,500
配当金の支払額	△ 3,662	△ 3,437
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,875	17,062
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△ 61	△ 371
V 現金及び現金同等物の期首残高	16,965	17,336
VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※	16,904	16,965

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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

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

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

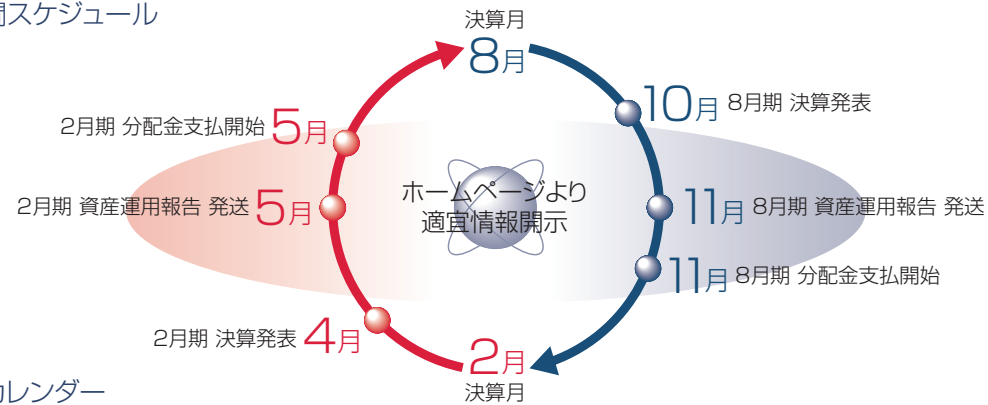
項 目	期 別	
	当 期 (自平成18年9月1日 至平成19年2月28日)	前 期 (自平成18年3月1日 至平成18年8月31日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成19年2月28日現在) (単位：百万円)	(平成18年8月31日現在) (単位：百万円)
	現金及び預金 16,904	現金及び預金 16,889
	信託現金及び信託預金 —	信託現金及び信託預金 75
	現金及び現金同等物 16,904	現金及び現金同等物 16,965

〔表示方法の変更に関する注記〕（参考情報）

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

IRカレンダー

年間スケジュール



IRカレンダー

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

投資主インフォメーション

オリックス不動産投資法人の投資証券(銘柄コード:8954)について

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

住所等の変更手続きについて

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

分配金について

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

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

ホームページについて

ホームページアドレス <http://www.orixjreit.com>

オリックス不動産投資法人のホームページでは投資方針など基本的な仕組みの他に

- ・最新のニュースリリース、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報
- ・月次のビル稼働率の情報、新規取得物件の情報
- ・アナリスト説明会等の最新のスケジュール、アナリスト説明会の資料の掲示、株価（投資口の価格）

などのコンテンツをご提供させていただいており、今後もさらに充実を図ってまいります。

投資主メモ

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

オリックス不動産投資法人

ORIX JREIT Inc.