

# ORIX JREIT Inc.

オリックス不動産投資法人

第15期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日



## ご挨拶

## ORIX JREIT Inc.

オリックス不動産投資法人は、

日本で初の総合型REITとして平成14年6月12日に、  
東京証券取引所に上場いたしました。

オフィスビルを中心に物流施設、商業施設、ホテルなど  
様々な用途の不動産に対して投資を行っております。

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15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。

世界的な金融危機の影響は、日本の実体経済にも波及し、企業収益の大幅な減少や雇用情勢の悪化等、厳しい経済状況が継続しました。在庫調整の進展、政府の経済対策等の効果により、景気持ち直しの動きが見られるものの、設備投資の減少、雇用情勢の悪化が続いており、予断を許さない状況にあります。こうした厳しい環境を背景として、企業はオフィスの面積縮小を伴う移転・統合や館内縮小等の動きを継続しており、不動産賃貸マーケットでは、全国的に空室率の上昇および賃料の下落傾向が見られました。また、不動産賃貸マーケットの悪化に加え、資金調達環境が本格的に回復していないこと等を背景に、不動産売買取引の減少傾向が継続しました。

このような環境のもと、本投資法人における当期の外部成長については、物件の入替えによるポートフォリオの質の向上に取り組みました。ORE名古屋伏見ビルを譲渡する一方で、オリックス不動産西新宿ビルおよび大宮宮町ビルを取得することにより、第15期決算発表日(平成21年10月16日)現在、本投資法人のポートフォリオは49物件、取得価格合計277,556百万円となりました。また内部成長においては、テナントの解約等が増加し、不動産賃貸マーケットが軟調に推移する中、市場の変化に迅速かつ柔軟に対応したリーシング活動およびテナント満足度向上への取り組みにより、本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、当期末において96.1%と一定の水準を維持いたしました。さらに、物件取得にあたり、物件譲渡により得た資金を活用することで、当期も有利子負債比率を保守的な水準に抑えた、健全性の高い財務運営を継続いたしました。これらの取り組みの結果、営業収益11,465百万円、営業利益5,838百万円、当期純利益4,761百万円を達成いたしました。分配金につきましては、投資口1口当たり18,922円となりました。

本投資法人は今後とも、中長期的な「安定分配」と「資産価値の増大」を目指してまいります。投資主の皆さまにおかれましては、変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



オリックス・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

オリックス不動産投資法人  
執行役員

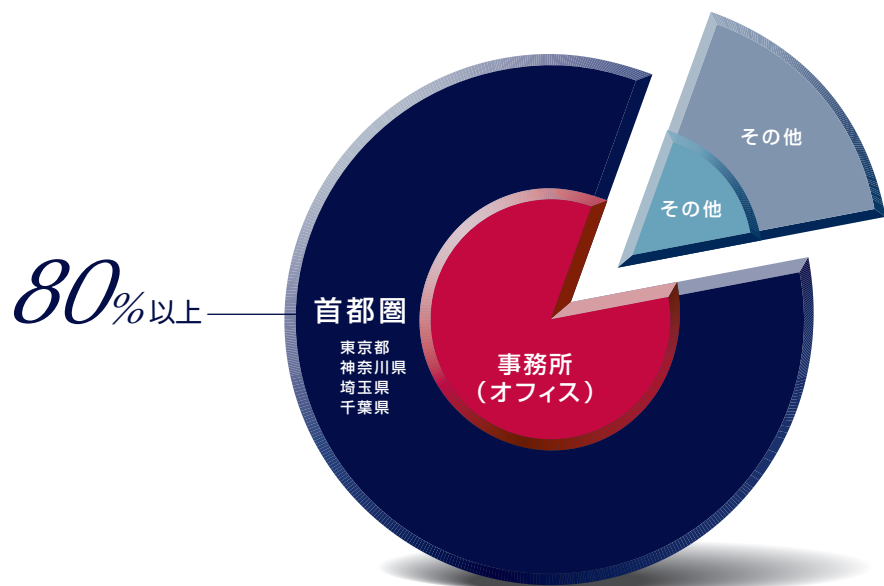
小野義夫

I 投資法人の概要	
● 投資方針	2
● 決算ハイライト	3
● TOP INTERVIEW 「J-REIT市場の回復に向けて」	4
● 外部成長への取り組み	6
● 財務の状況	7
● 運用成績	8
● ポートフォリオの概要	10
● ポートフォリオマップ	12
● 物件概要	14
● 投資口の状況	25
● 投資法人の仕組み	26
● 資産運用会社の紹介	26
II 資産運用報告	
● 資産運用の概況	27
● 投資法人の概況	34
● 投資法人の運用資産の状況	35
● 保有不動産の資本的支出	40
● 費用・負債の状況	41
● 期中の売買状況	43
● 経理の状況	45
● その他	45
III 貸借対照表	46
IV 損益計算書	48
V 投資主資本等変動計算書	49
VI 注記表	50
VII 金銭の分配に係る計算書	56
VIII 会計監査人の監査報告書	57
IX キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	58
X その他	60

# I 投資方針

## 『首都圏』『オフィス』を中核とする総合型REIT

本投資法人は、様々なリスクを軽減し、投資主の皆さまに安定した分配を実現するために、「用途分散」「地域分散」「物件規模」「資産の入替え」の4つの観点より投資を行っております。



### 1 用途分散

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

### 2 地域分散

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

### 3 物件規模

事務所(オフィス)については、原則として、中規模\*以上の物件を中心に投資を行いつつ、個々の物件への集中リスクを低減することを目指します。なお、首都圏の事務所(オフィス)については、資産規模50億円程度以上の不動産を中心に投資を行うことを目指します。

\*事務所(オフィス)については、延床面積3,000㎡~15,000㎡程度の物件をいいます。

### 4 資産の入替え

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

# I 決算ハイライト

## 物件入替えによるポートフォリオの質の向上、空室の早期埋め戻しによる収益力の維持に注力

物件入替えにより成長性の高い首都圏エリアのオフィスを取得し、ポートフォリオの質の向上を図るとともに、リーシング活動の強化による空室の早期埋め戻しに取り組み、稼働率および収益力の維持、向上を図りました。

### トピックス

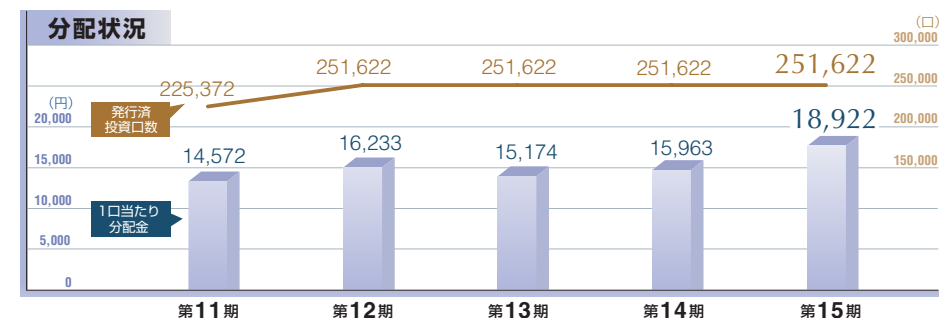
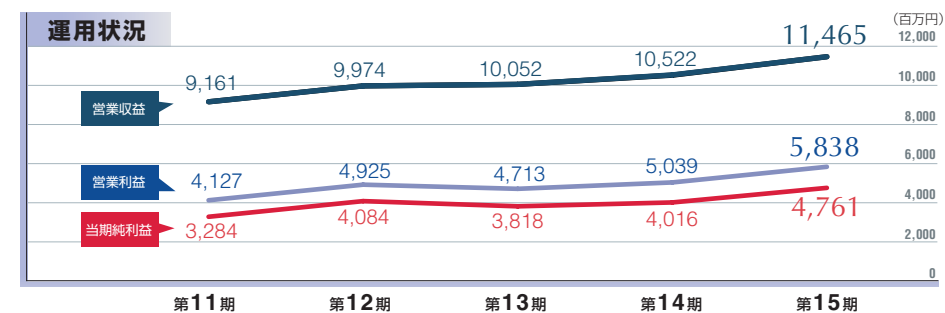
平成21年 3月 27日 **オリックス不動産西新宿ビル**(取得価格13,600百万円)、**大宮宮町ビル**(取得価格4,400百万円)を取得  
**ORE名古屋伏見ビル**(譲渡価格10,680百万円)を譲渡

6月 11日 **スタンダード&プアーズ(S&P)によるアウトルックの変更**  
**格付け**(据え置き)長期会社格付け:A-/短期会社格付け:A-2  
**アウトルック** ポジティブから安定的に変更

### 第15期実績

1口当たり分配金		1口当たり純資産額	
18,922円	11,465 百万円	566,625 円	142,575 百万円
■ 分配金総額 4,761百万円	■ 営業収益 11,465 百万円	■ 総資産額 287,727 百万円	■ 営業利益 5,838 百万円
■ 発行済投資口数 251,622口	■ 当期純利益 4,761 百万円	■ 純資産額 142,575 百万円	■ 1口当たり純資産額 566,625 円

### 最近5期の業績推移



# TOP INTERVIEW

## J-REIT市場の回復に向けて

平成13年9月に2銘柄から始まったJ-REIT市場は、順調に規模を拡大し、平成19年には42銘柄、時価総額6兆円を超えるまでに成長しました。しかし、平成19年頃に表面化した米国のサブプライムローン問題に端を発する世界的な金融危機等の影響により、J-REITの投資口価格は下落し、平成21年9月末現在、J-REITの市場規模は、41銘柄、時価総額約3兆円となっております。景気底打ちの気配が見えつつあるものの、不透明な資金調達環境が続いていることに加え、不動産マーケットの減速が顕著であり、依然としてJ-REITは厳しい状況に直面しています。こうした厳しい環境を切り抜け、J-REIT市場を回復させるためには何が必要なのか、また、オリックス不動産投資法人はどのような成長戦略を描いているのかについて、資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社代表取締役社長 佐藤光男よりご説明申し上げます。



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

### Point 1

#### J-REIT市場を取り巻く環境

J-REIT本来の商品性からかけ離れた事態が続いたことで、J-REIT市場への信頼が一時的に揺らいだと認識しています。

J-REITの投資口価格は、平成15年頃からの日本経済の回復を背景に、J-REIT市場に海外の投資家を中心とする多額の資金が流入したことにより大きく上昇しました。しかし、平成19年にサブプライムローン問題が表面化すると、世界的な金融危機の発生、初めて破綻するJ-REITが現れたこと等により、投資口価格は一転、大きく下落しました。ここ数年で起こった投資口価格の大幅な上昇と下落、J-REITの破綻など、J-REIT本来の商品性からはあまり想定されていなかった事態が続いたことにより、J-REIT市場への信頼が一時的に

ですが、揺らいでしまったように思います。

しかし、J-REITは不動産の賃貸業という比較的シンプルな事業を行っています。元来は、短期的な市況に左右されにくい不動産の賃料収入を原資として、安定的な分配金を投資家に配当するミドルリスク・ミドルリターン金融商品として誕生しました。従って、一般的には収益性が変動する割合は一般事業会社に比べて相対的に低く、結果として、投資口価格や配当利回りも比較的安定的に推移するものと考えられています。



### Point 2

#### J-REIT市場回復のカギ

J-REITが安定的な分配金を配当する利回り商品であることを業界各社が実証し、自助努力でJ-REIT本来の魅力をアピールすることが不可欠。

現在、政府主導のもと、「不動産市場安定化ファンド(通称官民ファンド)」の設立等の支援策が講じられ、J-REITの資金調達環境については、改善の兆しが見えつつあります。しかし、本格的な市場の回復には、J-REITが安定的な分配金を配当する利回り商品であることを、業界各社が安定分配を実現す



ることで実証し、自助努力でJ-REIT本来の魅力をアピールしていくことが不可欠であると考えます。

### Point 3

#### OJRの今後の成長戦略について

J-REITの魅力である中長期的な安定分配を実現するために、外部成長戦略、内部成長戦略、財務戦略に基づいた運営に引き続き取り組んでまいります。

OJRは、平成14年6月に上場して以来、外部成長・内部成長・財務運営のバランスを取りながら順調に資産規模を拡大し、現在、成長性の高い

「首都圏」「築浅」「オフィス」を中心に49物件、2,775億円のポートフォリオを構築しております。しかし、不動産マーケット悪化の影響を踏まえ、第16期(平成22年2月期)の分配金は、これまでの水準を下回ることを予想しております。当面の間、厳しい経済環境が続くと考えられますが、J-REITの魅力である中長期的な安定分配を実現すべく、以下のとおりに取り組んでまいります。

#### 外部成長戦略

優良物件への厳選投資の継続、ポートフォリオの質の向上を目的とする物件入替えにより、分配水準の引き上げおよび中長期的な安定分配に資するポートフォリオの構築を目指します。

#### 内部成長戦略

前期に引き続き、稼働率の維持に軸足を置いた運営を継続いたします。既存テナントとのリレーション強化による解約防止と新規テナント誘致に注力することで、高い水準での稼働率の維持を目指します。また、賃貸事業費用の見直しによるコスト削減にも取り組み、収益性の維持に努めます。

#### 財務戦略

今後も金融機関との良好なリレーションを維持し、借入れ金利の長期固定化、返済期限の分散化を図り、安定的な財務運営を継続してまいります。

# I 外部成長への取り組み

# I 財務の状況

## 新規取得物件のご紹介

本投資法人は、オリックスグループ企業との協働関係（ORIXシナジー）を活用し、第15期においてはオリックス不動産西新宿ビルおよび大宮宮町ビルの2物件を新たに取得しました。

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

## Office 事務所 オリックス不動産西新宿ビル

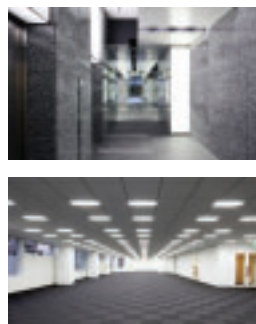


所在地: 東京都新宿区西新宿一丁目20番1号  
 建築時期: 平成19年4月  
 階数: 地上12階 地下1階  
 地積: 893.52m<sup>2</sup>  
 延床面積: 9,376.84m<sup>2</sup>  
 取得日: 平成21年3月27日  
 取得価格: 13,600百万円

本物件の位置する西新宿エリアは、都庁周辺の高層ビル群を中心に事務所ビルが集積する、東京を代表するビジネス街の一つです。本物件は、都営地下鉄「新宿」駅より徒歩約2分、JR「新宿」駅より徒歩約7分に位置し、また、新宿副都心を南北に横断する「東通り」に面していることから高い視認性を有しています。平成19年4月竣工の築浅物件であり、高いスペックを備えています。



## Office 事務所 大宮宮町ビル



所在地: 埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目109番地1  
 建築時期: 平成20年9月  
 階数: 地上9階  
 地積: 873.98m<sup>2</sup>  
 延床面積: 5,325.25m<sup>2</sup>  
 取得日: 平成21年3月27日  
 取得価格: 4,400百万円

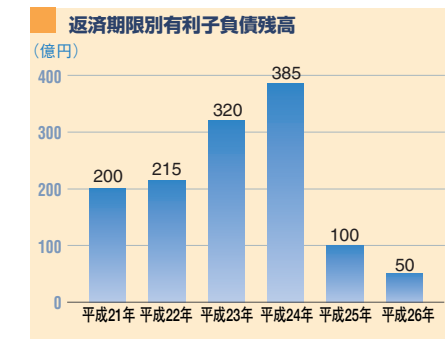
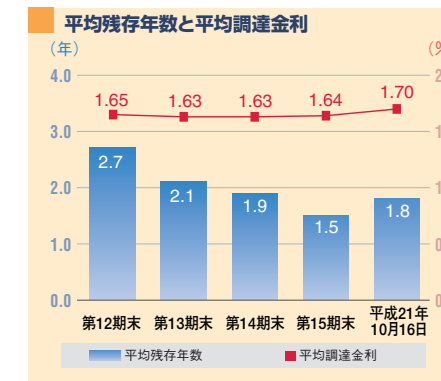
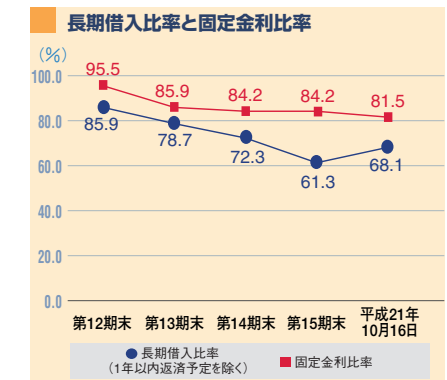
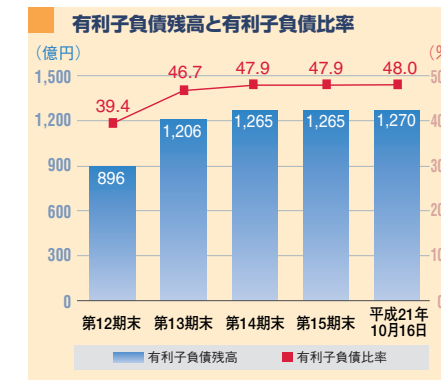
大宮エリアは、新幹線を始めた鉄道アクセスに恵まれ、東京周辺都市部のオフィスマーケットの中でも需要の高いエリアです。JR「大宮」駅より徒歩約5分に位置する本物件は、平成20年9月竣工の新築物件であり、基準階において約150坪の貸室面積を備える希少性のあるビルです。



## 格付けの状況

格付会社	格付内容	備考
スタンダード&プアーズ	長期会社格付け: A- 短期会社格付け: A-2	アウトルック: 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: ポジティブ

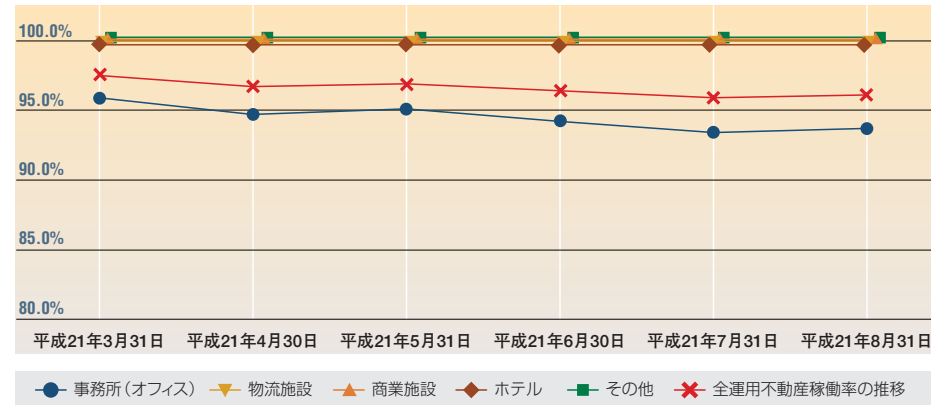
## 財務の状況



(注.1)「有利子負債残高」は、単位未満を切捨ててにより記載しております。  
 (注.2)「有利子負債比率」は、各時点現在の有利子負債残高を同時点の有利子負債残高と出資総額の合計値で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。  
 (注.3)「長期借入比率」は、各時点現在の長期有利子負債のうち1年以内返済予定を除いた残高を同時点の有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。  
 (注.4)「固定金利比率」は、各時点現在の固定金利有利子負債の残高を同時点の有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。  
 (注.5)「平均調達金利」は、期末残高による加重平均利率(年率)を示したものであり、小数点第3位を四捨五入して記載しております。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を使用しております。  
 (注.6)「返済期限別有利子負債残高」は、平成21年10月16日現在における本投資法人の有利子負債のうち、上記記載の各年末までに返済期限の到来する有利子負債の分布を示したものであり、単位未満を切捨ててにより記載しております。

# I 運用成績

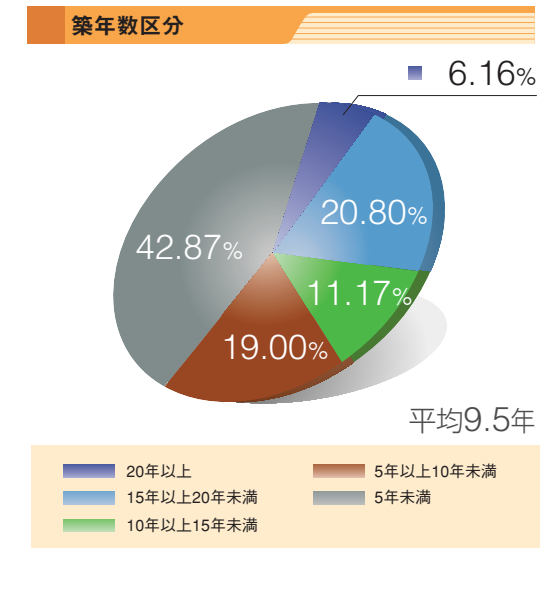
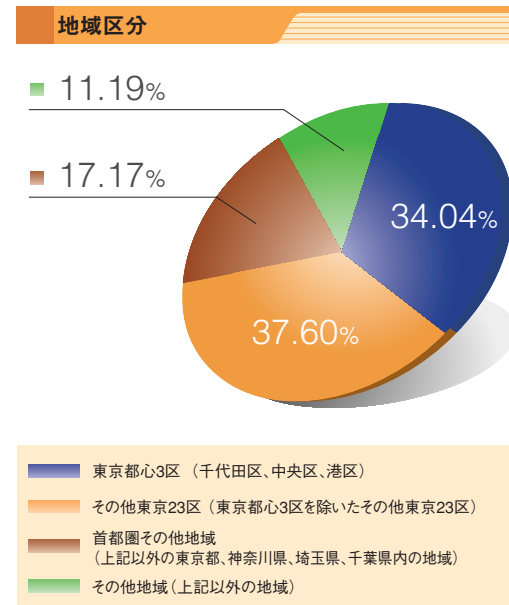
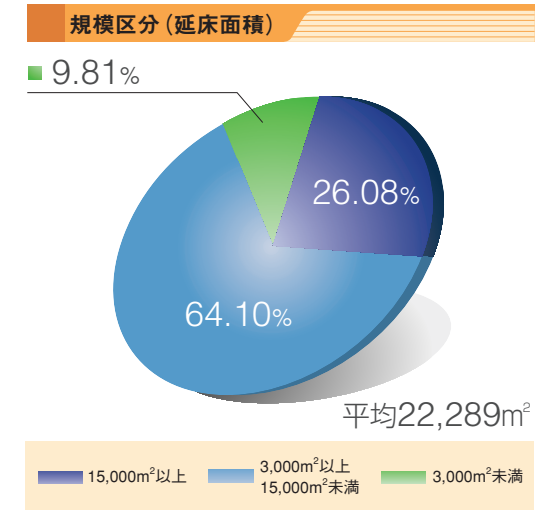
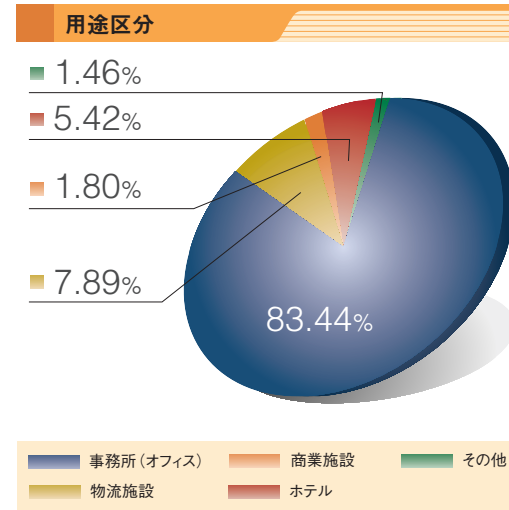
## 稼働率の推移 (平成21年3月～平成21年8月)



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

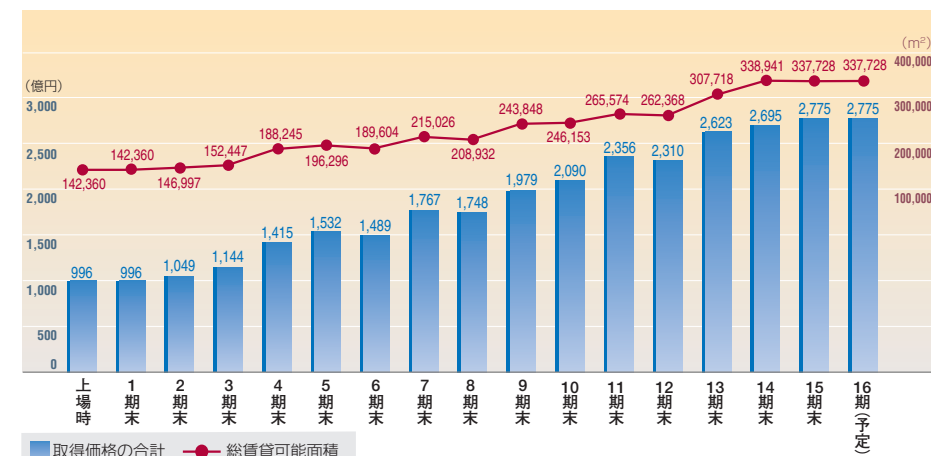
	平成21年3月31日	平成21年4月30日	平成21年5月31日	平成21年6月30日	平成21年7月31日	平成21年8月31日
事務所（オフィス）	95.9%	94.7%	95.1%	94.2%	93.4%	93.7%
物流施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
商業施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ホテル	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%
その他	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全運用不動産稼働率の推移	97.5%	96.7%	96.9%	96.4%	95.9%	96.1%

## 取得価格に基づくポートフォリオデータ (平成21年10月16日現在)



(注.1) 各円グラフに記載する比率は、取得価格合計に対する各運用不動産の取得価格の比率を示したものであり、それぞれ小数点第3位を四捨五入して記載しております。なお、各比率の合計は四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。  
 (注.2) 規模区分及び築年数区分の平均は、各物件の取得価格に応じた加重平均を記載しております。規模区分については小数点第1位を四捨五入、築年数区分については小数点第2位を四捨五入して表示しております。  
 (注.3) 上記の「取得価格」は、売買契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格には消費税その他取得に係る諸経費（売買媒介手数料、公租公課等）は含んでおりません。  
 (注.4) 規模区分（延床面積）は、本投資法人の持分にかかわらず、建物一棟全体の延床面積を基準にしております。

## 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。

# I ポートフォリオの概要

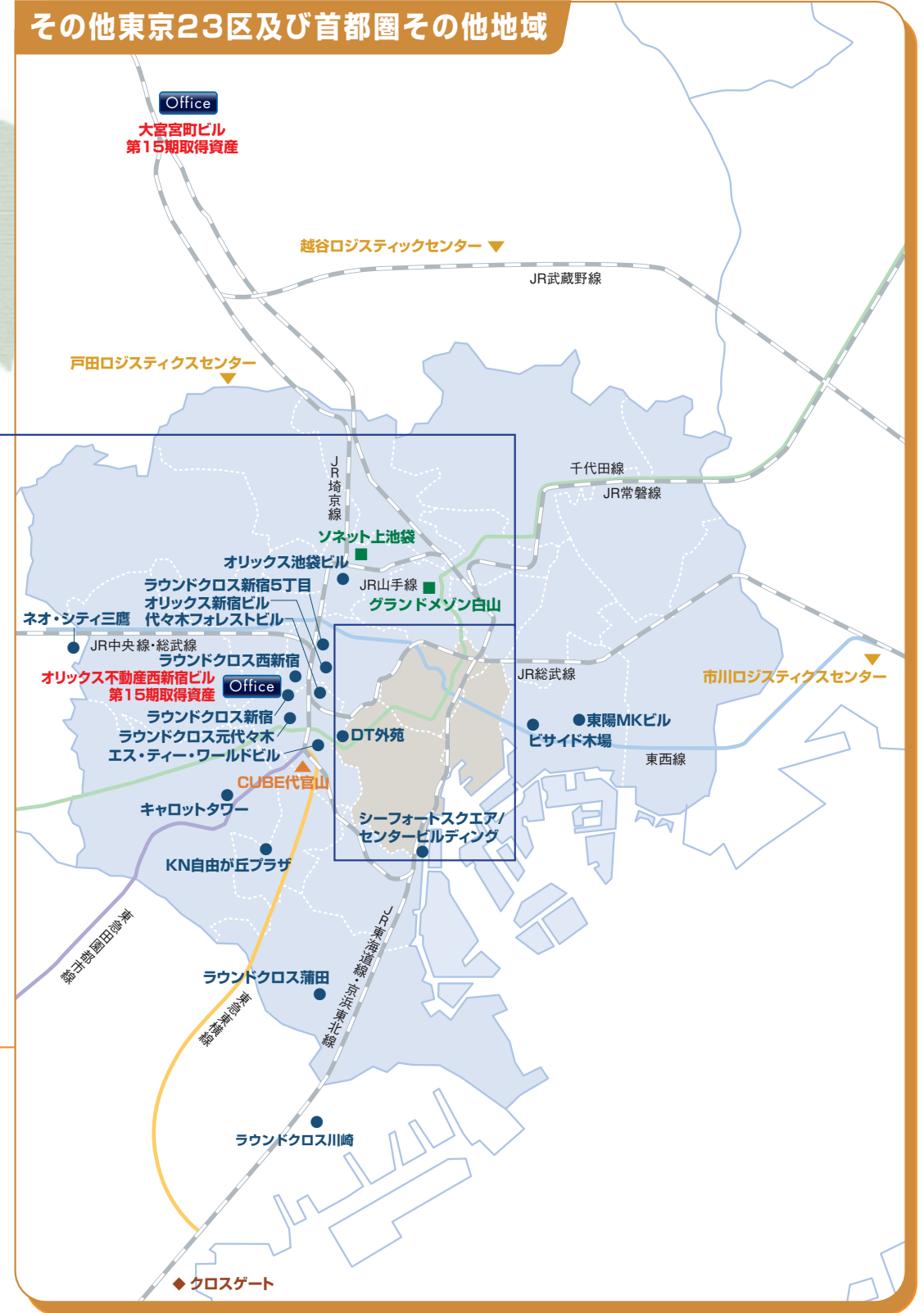
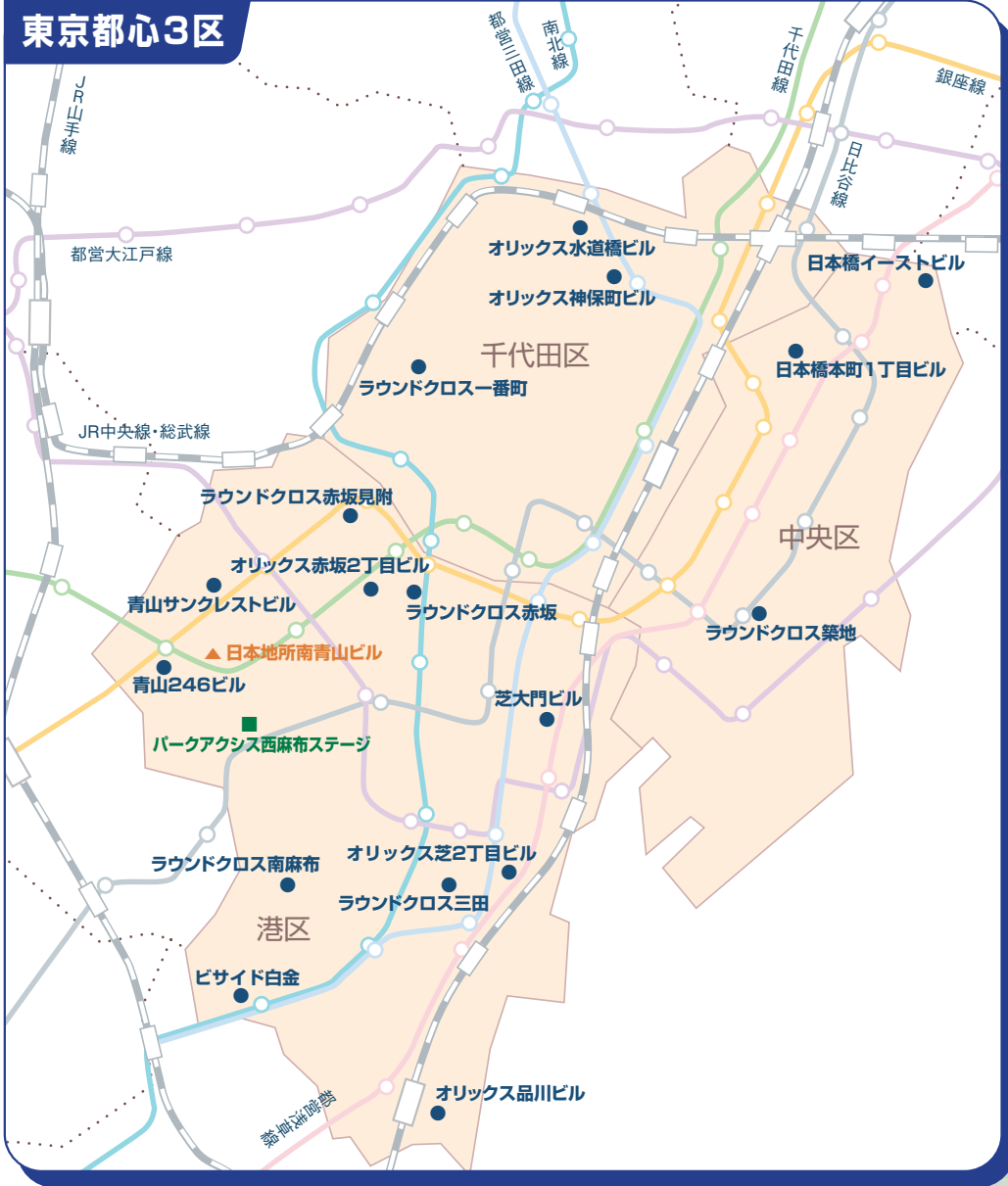
本投資法人が保有している運用不動産の一覧は、以下のとおりです。  
 (本投資法人の役員会開催日(注7) 平成21年10月16日現在)

用途	地域区分	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	建築時期	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)		
事務所(オフィス)	東京都心3区	青山サンクレストビル	東京都港区北青山二丁目13番5号	2,768.55	昭和54年9月	3,356	1.2		
		ラウンドクロス一番町	東京都千代田区一番町13番地3外	3,300.66	平成6年3月	3,900	1.4		
		ピサイド白金	東京都港区白金台五丁目18番9号	2,072.56	平成元年9月	1,300	0.5		
		ラウンドクロス赤坂見附	東京都港区赤坂三丁目9番18号	1,324.27	昭和63年2月	1,650	0.6		
		日本橋イーストビル	東京都中央区東日本橋二丁目24番14号	2,270.04	平成元年10月	1,720	0.6		
		ラウンドクロス南麻布	東京都港区南麻布四丁目11番21号	3,170.48	平成4年5月	1,394	0.5		
		ラウンドクロス赤坂	東京都港区赤坂二丁目10番9号	2,785.45	昭和53年10月	2,624	0.9		
		ラウンドクロス三田	東京都港区芝五丁目5番1号	2,296.61	平成2年5月	1,748	0.6		
		芝大門ビル	東京都港区芝大門一丁目3番4号	2,588.50	昭和63年10月	2,195	0.8		
		ラウンドクロス築地	東京都中央区築地三丁目9番9号外	3,997.45	平成4年5月	3,378	1.2		
		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	3,167.61	平成9年3月	4,177	1.5		
		オリックス芝2丁目ビル	東京都港区芝二丁目14番5号	6,753.13	平成15年1月	7,500	2.7		
		青山246ビル	東京都港区南青山五丁目6番26号	2,406.22	平成2年11月	5,200	1.9		
		オリックス赤坂2丁目ビル	東京都港区赤坂二丁目9番11号	10,336.33	平成16年11月	21,860	7.9		
		日本橋本町1丁目ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号	5,099.70	平成18年3月	10,500	3.8		
		オリックス水道橋ビル	東京都千代田区三崎町二丁目10番8号	2,087.65	平成17年10月	3,000	1.1		
		オリックス品川ビル	東京都港区港南二丁目5番3号	5,618.88	平成18年6月	15,200	5.5		
		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	6,937.21	平成8年11月	5,479	2.0
				東陽MKビル	東京都江東区東陽七丁目2番14号	9,814.55	平成9年4月	5,270	1.9
ラウンドクロス元代々木	東京都渋谷区元代々木町30番13号			7,723.68	平成4年4月	5,091	1.8		
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			1,230.60	平成11年6月	2,650	1.0		
ピサイド木場	東京都江東区木場二丁目17番16号			4,824.54	平成3年8月	2,450	0.9		
DT外苑	東京都渋谷区神宮前二丁目4番12号			2,571.05	平成2年2月	2,430	0.9		
代々木フォレストビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目18番20号			1,909.99	昭和62年6月	1,473	0.5		
オリックス池袋ビル	東京都豊島区南池袋一丁目19番6号			5,539.92	平成14年7月	9,577	3.5		
オリックス新宿ビル	東京都新宿区新宿四丁目3番25号			6,135.28	平成15年5月	8,300	3.0		
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			4,736.17	平成17年10月	8,020	2.9		
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二丁目3番12号外			21,994.87	平成4年6月	18,000	6.5		
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			7,855.74	平成6年2月	5,640	2.0		
ラウンドクロス新宿5丁目	東京都新宿区新宿五丁目17番5号			3,089.29	平成18年10月	4,500	1.6		
KN自由が丘プラザ	東京都目黒区自由が丘二丁目13番6号			1,231.44	平成13年12月	3,110	1.1		
エス・ティール・ワールドビル	東京都渋谷区渋谷二丁目11番6号			1,550.86	平成19年3月	3,500	1.3		
オリックス不動産西新宿ビル	東京都新宿区西新宿一丁目20番1号			7,059.20	平成19年4月	13,600	4.9		

用途	地域区分	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	建築時期	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
事務所(オフィス)	首都圏 その他地域	ネオ・シティ三鷹	東京都三鷹市下連雀三丁目35番1号	4,622.21	平成5年9月	2,200	0.8
		ラウンドクロス川崎	神奈川県川崎市川崎区駅前本町26番地4	5,519.29	平成5年1月	4,130	1.5
		大宮宮町ビル	埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目109番地1	4,062.92	平成20年9月	4,400	1.6
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目5番11号	11,204.85	昭和56年2月	4,500	1.6
		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	6,861.91	平成16年7月	5,560	2.0
		ルナール仙台	宮城県仙台市青葉区本町二丁目15番1号	9,954.78	平成10年2月	8,500	3.1
		オリックス名古屋錦ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目5番13号	10,260.13	平成19年1月	12,500	4.5
事務所(オフィス) 計				208,734.57		231,582	83.4
物流施設	首都圏 その他地域	越谷ロジスティックセンター	埼玉県越谷市流通団地三丁目3番地5外	19,200.00	平成18年1月	4,000	1.4
		戸田ロジスティクスセンター	埼玉県戸田市笹目南町7番35号	36,158.60	平成17年3月	9,600	3.5
		市川ロジスティクスセンター	千葉県市川市二俣新町20番地7	37,456.96	平成20年6月	8,300	3.0
	物流施設 計				92,815.56		21,900
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	985.36	平成9年11月	2,548	0.9
	その他東京23区	CUBE代官山	東京都渋谷区猿楽町19番4号外	899.82	平成15年1月	2,435	0.9
商業施設 計				1,885.18		4,983	1.8
ホテル	首都圏 その他地域	クロスゲート	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目101番地1	25,942.59	平成12年9月	15,040	5.4
		ホテル 計				25,942.59	
その他	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	東京都港区西麻布一丁目14番6号	1,337.31	平成12年4月	1,219	0.4
	その他東京23区	グランドメゾン白山	東京都文京区白山四丁目36番16号	1,160.17	平成5年5月	455	0.2
		ソネット上池袋	東京都豊島区上池袋四丁目10番8号	5,853.00	平成9年2月	2,377	0.9
その他 計				8,350.48		4,051	1.5
総 計				337,728.38		277,556	100.0

(注.1) 上記の「取得価格」は、売買契約書等に記載された売買価格(単位未満切捨て)です。なお、価格には消費税その他取得に係る諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)は含んでおりません。  
 (注.2) 青山サンクレストビル、ラウンドクロス築地、キャロットタワー、東陽MKビル、DT外苑、シーフォートスクエア/センタービルディング、ネオ・シティ三鷹、グランドメゾン白山、ソネット上池袋については、それぞれ本投資法人の持分についての価格です。  
 (注.3) 「取得価格比率」は、取得価格の合計に対する各運用不動産の取得価格の比率をいいます。  
 (注.4) 「取得価格比率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。なお「取得価格比率」の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。  
 (注.5) 第15期の新規取得資産は赤字にて表示しております。オリックス不動産西新宿ビル及び大宮宮町ビルは平成21年3月27日に取得しました。  
 (注.6) 平成21年3月27日付でORE名古屋伏見ビルを譲渡しました。  
 (注.7) 平成21年10月16日に、投資信託及び投資法人に関する法律第131条第2項に基づく第15期の計算書類等の承認に係る本投資法人の役員会が開催されました。  
 (注.8) 「総賃貸可能面積」は、平成21年8月31日現在の数値を記載しております。

# I ポートフォリオマップ



## その他地域

<p><b>第15期取得資産</b></p> <p>Office</p> <p>事務所 (オフィス)</p>	<p>● 事務所 (オフィス)</p> <p>▼ 物流施設</p> <p>▲ 商業施設</p>	<p>◆ ホテル</p> <p>■ その他</p>
--	---	---------------------------



# I 物件概要

平成21年10月16日現在本投資法人が保有する運用不動産

## Office 事務所 **オリックス赤坂2丁目ビル**

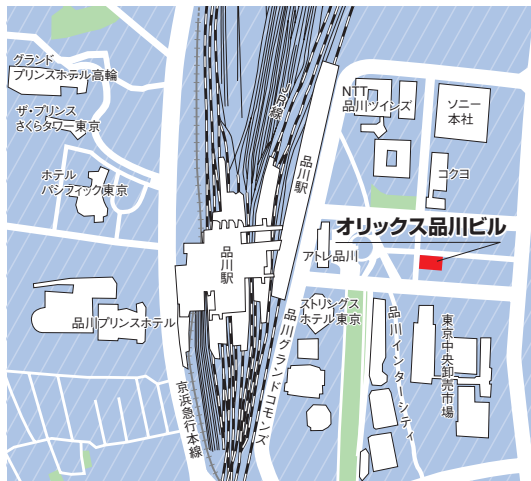
事務所（オフィス）【東京都心3区】



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

## Office 事務所 **オリックス品川ビル**

事務所（オフィス）【東京都心3区】



所在地 東京都港区港南二丁目5番3号  
 建築時期 平成18年6月  
 階数 地上9階 地下1階  
 地積 1,253.38m<sup>2</sup>  
 延床面積 7,859.00m<sup>2</sup>

## Office 事務所 **オリックス不動産西新宿ビル**

事務所（オフィス）【その他東京23区】



所在地 東京都新宿区西新宿一丁目20番1号  
 建築時期 平成19年4月  
 階数 地上12階 地下1階  
 地積 893.52m<sup>2</sup>  
 延床面積 9,376.84m<sup>2</sup>

## Office 事務所 **日本橋本町1丁目ビル**

事務所（オフィス）【東京都心3区】




所在地 東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号  
 建築時期 平成18年3月  
 階数 地上10階 地下1階  
 地積 825.67m<sup>2</sup>  
 延床面積 6,929.65m<sup>2</sup>

I 物件概要

事務所(オフィス)【東京都心3区】


Office 事務所 青山サンクレストビル



所在地 東京都港区北青山二丁目13番5号  
 建築時期 昭和54年9月  
 階数 地上8階 地下2階  
 地積 1,682.34m<sup>2</sup> (38.0%)<sup>(注1)</sup>  
 延床面積 9,851.12m<sup>2</sup> <sup>(注2)</sup>

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

Office 事務所 ラウンドクロス一番町




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

Office 事務所 芝大門ビル



所在地 東京都港区芝大門一丁目3番4号  
 建築時期 昭和63年10月  
 階数 地上9階  
 地積 472.11m<sup>2</sup>  
 延床面積 3,446.57m<sup>2</sup>

Office 事務所 ラウンドクロス築地



所在地 東京都中央区築地三丁目9番9号外  
 建築時期 平成4年5月  
 階数 地上10階 地下1階  
 地積 840.99m<sup>2</sup> <sup>(注1)</sup>  
 延床面積 6,176.84m<sup>2</sup> <sup>(注2)</sup>

(注1) うち698.32m<sup>2</sup>については共有であり、このうち本投資法人の共有持分は94.5%となっております。  
 (注2) 本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階から地上4階まで、及び地上6階から地上10階までの専有部分(床面積合計4,223.74m<sup>2</sup>)を所有しています。

Office 事務所 ビサイド白金



所在地 東京都港区白金台五丁目18番9号  
 建築時期 平成元年9月  
 階数 地上11階 地下1階  
 地積 826.79m<sup>2</sup>  
 延床面積 3,231.05m<sup>2</sup>

Office 事務所 ラウンドクロス赤坂見附




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

Office 事務所 オリックス神保町ビル



所在地 東京都千代田区神田神保町二丁目4番地63  
 建築時期 平成9年3月  
 階数 地上8階 地下1階  
 地積 598.04m<sup>2</sup>  
 延床面積 4,247.18m<sup>2</sup>

Office 事務所 オリックス水道橋ビル




所在地 東京都千代田区三崎町二丁目10番8号  
 建築時期 平成17年10月  
 階数 地上6階  
 地積 488.05m<sup>2</sup>  
 延床面積 2,429.74m<sup>2</sup>

Office 事務所 日本橋イーストビル



所在地 東京都中央区東日本橋二丁目24番14号  
 建築時期 平成元年10月  
 階数 地上8階  
 地積 440.59m<sup>2</sup>  
 延床面積 3,087.98m<sup>2</sup>

Office 事務所 ラウンドクロス南麻布




所在地 東京都港区南麻布四丁目11番21号  
 建築時期 平成4年5月  
 階数 地上6階 地下1階  
 地積 941.77m<sup>2</sup>  
 延床面積 4,159.49m<sup>2</sup>

Office 事務所 オリックス芝2丁目ビル



所在地 東京都港区芝二丁目14番5号  
 建築時期 平成15年1月  
 階数 地上8階 地下1階  
 地積 1,368.45m<sup>2</sup>  
 延床面積 9,223.18m<sup>2</sup>

Office 事務所 青山246ビル



所在地 東京都港区南青山五丁目6番26号  
 建築時期 平成2年11月  
 階数 地上10階 地下1階  
 地積 427.46m<sup>2</sup>  
 延床面積 2,805.01m<sup>2</sup>

Office 事務所 ラウンドクロス赤坂



所在地 東京都港区赤坂二丁目10番9号  
 建築時期 昭和53年10月  
 階数 地上9階  
 地積 476.87m<sup>2</sup>  
 延床面積 3,288.83m<sup>2</sup>

Office 事務所 ラウンドクロス三田



所在地 東京都港区芝五丁目5番1号  
 建築時期 平成2年5月  
 階数 地上7階 地下1階  
 地積 666.07m<sup>2</sup>  
 延床面積 3,385.98m<sup>2</sup>

# I 物件概要

## 事務所(オフィス)[その他東京23区]

### Office 事務所 キャロットタワー



所在地 東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号  
 建築時期 平成8年11月  
 階数 地上27階 地下5階  
 地積 9,149.66m<sup>2</sup> (14.2%)<sup>(注1)</sup>  
 延床面積 75,388.36m<sup>2</sup> <sup>(注2)</sup>

(注.1) 括弧内の数値は本投資法人の所有権における敷地権割合を示します。  
 (注.2) 本建物は区分所有物件であり、地上11階から16階までの専有部分(床面積合計5,720.70m<sup>2</sup>)、及び地下3階から地上3階までの専有部分(床面積合計1,227.07m<sup>2</sup> (一部共有含む))を所有しています。

### Office 事務所 ラウンドクロス西新宿



所在地 東京都新宿区西新宿一丁目18番17号  
 建築時期 平成11年6月  
 階数 地上12階 地下1階  
 地積 133.95m<sup>2</sup>  
 延床面積 1,319.09m<sup>2</sup>

(注) 当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。

### Office 事務所 DT外苑



所在地 東京都渋谷区神宮前二丁目4番12号  
 建築時期 平成2年2月  
 階数 地上7階 地下1階  
 地積 1,110.14m<sup>2</sup> (83.8%)<sup>(注1)</sup>  
 延床面積 4,307.28m<sup>2</sup> <sup>(注2)</sup>

(注.1) 括弧内の数値は本投資法人の所有権における共有持分割合を示します。  
 (注.2) 本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上2階から地上7階までの専有部分(床面積合計2,527.06m<sup>2</sup>)を所有しています。また、地下1階の駐車場(450.71m<sup>2</sup>)は共有であり、このうち本投資法人は共有持分として84.2%を所有しています。

### Office 事務所 東陽MKビル



所在地 東京都江東区東陽七丁目2番14号  
 建築時期 平成9年4月  
 階数 地上10階 地下1階  
 地積 5,897.31m<sup>2</sup> (63.1%)<sup>(注1)</sup>  
 延床面積 19,383.34m<sup>2</sup> <sup>(注2)</sup>

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

### Office 事務所 ラウンドクロス元代々木



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

### Office 事務所 ビサイド木場



所在地 東京都江東区木場二丁目17番16号  
 建築時期 平成3年8月  
 階数 地上7階  
 地積 1,849.41m<sup>2</sup>  
 延床面積 5,669.10m<sup>2</sup>

### Office 事務所 代々木フォレストビル



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

### Office 事務所 オリックス池袋ビル



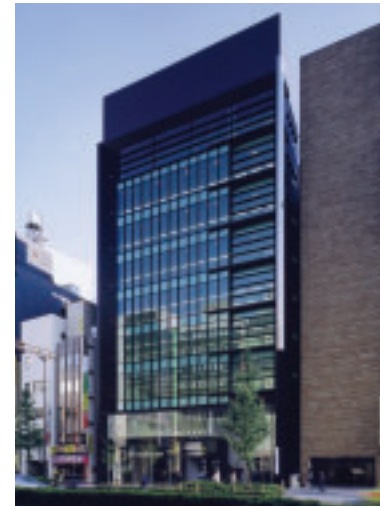
所在地 東京都豊島区南池袋一丁目19番6号  
 建築時期 平成14年7月  
 階数 地上9階 地下1階  
 地積 834.20m<sup>2</sup>  
 延床面積 6,905.23m<sup>2</sup>

### Office 事務所 オリックス新宿ビル



所在地 東京都新宿区新宿四丁目3番25号  
 建築時期 平成15年5月  
 階数 地上10階  
 地積 1,113.87m<sup>2</sup>  
 延床面積 8,720.09m<sup>2</sup>

### Office 事務所 ラウンドクロス新宿



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

### Office 事務所 シーフォートスクエア/センタービルディング



所在地 東京都品川区東品川二丁目3番12号外  
 建築時期 平成4年6月  
 階数 地上30階 地下2階  
 地積 17,189.24m<sup>2</sup> (41.4%)<sup>(注1)</sup>  
 延床面積 146,697.51m<sup>2</sup> <sup>(注2)</sup>

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

I 物件概要

事務所(オフィス)【その他東京23区】

Office 事務所 ラウンドクロス蒲田



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

Office 事務所 ラウンドクロス新宿5丁目



所在地 東京都新宿区新宿五丁目17番5号  
 建築時期 平成18年10月  
 階数 地上10階 地下2階  
 地積 540.38m<sup>2</sup>  
 延床面積 4,447.82m<sup>2</sup>

Office 事務所 KN自由が丘プラザ



所在地 東京都目黒区自由が丘二丁目13番6号  
 建築時期 平成13年12月  
 階数 地上5階  
 地積 575.54m<sup>2</sup>  
 延床面積 1,272.60m<sup>2</sup>

Office 事務所 エス・ティー・ワールドビル



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

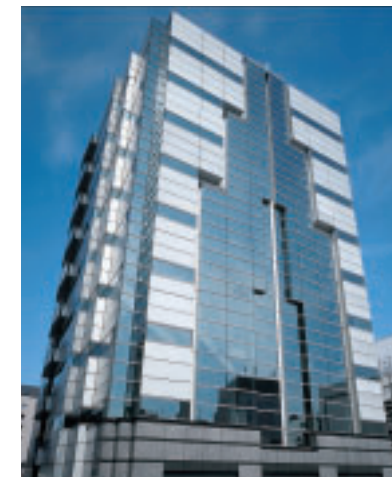
事務所(オフィス)【首都圏その他地域】

Office 事務所 ネオ・シティ三鷹



所在地 東京都三鷹市下連雀三丁目35番1号  
 建築時期 平成5年9月  
 階数 地上14階 地下2階  
 地積 2,755.11m<sup>2</sup> (28.4%)<sup>(注1)</sup>  
 延床面積 19,706.10m<sup>2</sup> <sup>(注2)</sup>  
 (注1) 括弧内の数値は本投資法人の所有権における敷地権割合を示します。  
 (注2) 本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上7階から地上14階までの専有部分(床面積合計4,533.73m<sup>2</sup>)を所有しています。

Office 事務所 ラウンドクロス川崎



所在地 神奈川県川崎市川崎区駅前本町26番地4  
 建築時期 平成5年1月  
 階数 地上10階 地下1階  
 地積 1,005.63m<sup>2</sup>  
 延床面積 8,135.33m<sup>2</sup>

Office 事務所 大宮宮町ビル



所在地 埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目109番地1  
 建築時期 平成20年9月  
 階数 地上9階  
 地積 873.98m<sup>2</sup>  
 延床面積 5,325.25m<sup>2</sup>

# I 物件概要

## 事務所(オフィス)【その他地域】

### Office 事務所 名古屋伊藤忠ビル



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

### Office 事務所 オリックス名古屋錦ビル



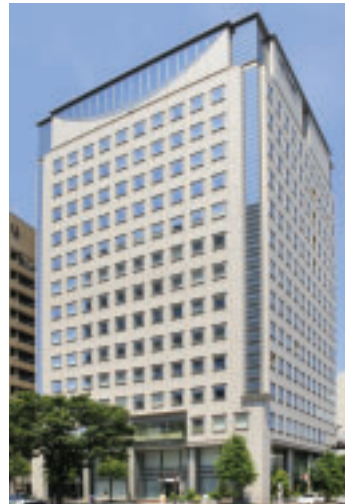
所在地 愛知県名古屋市中区錦一丁目5番13号  
 建築時期 平成19年1月  
 階数 地上16階  
 地積 1,774.87m<sup>2</sup>  
 延床面積 13,859.62m<sup>2</sup>

### Office 事務所 ORIX高麗橋ビル



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

### Office 事務所 ルナール仙台



所在地 宮城県仙台市青葉区本町二丁目15番1号  
 建築時期 平成10年2月  
 階数 地上14階 地下2階  
 地積 1,990.35m<sup>2</sup>  
 延床面積 14,107.74m<sup>2</sup>  
 (注)延床面積には附属建物(駐車場183.55m<sup>2</sup>)が含まれます。

## 物流施設

### Logistics 物流施設 越谷ロジスティックセンター



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

### Logistics 物流施設 戸田ロジスティクスセンター



所在地 埼玉県戸田市笹目南町7番35号  
 建築時期 平成17年3月  
 階数 地上5階  
 地積 19,473.82m<sup>2</sup>  
 延床面積 36,158.60m<sup>2</sup>

### Logistics 物流施設 市川ロジスティクスセンター



所在地 千葉県市川市二俣新町20番地7  
 建築時期 平成20年6月  
 階数 地上5階  
 地積 19,834.80m<sup>2</sup>  
 延床面積 37,456.96m<sup>2</sup>

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

# I 物件概要

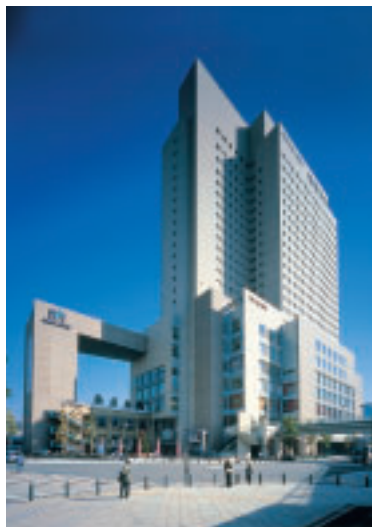
## 商業施設・ホテル・その他

### Retail 商業施設 CUBE代官山



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

### Hotel ホテル クロスゲート



所在地 神奈川県横浜市中区桜木町一丁目101番地1  
 建築時期 平成12年9月  
 階数 地上25階 地下2階  
 地積 3,337.47m<sup>2</sup>  
 延床面積 34,432.54m<sup>2</sup>

### Retail 商業施設 日本地所南青山ビル



所在地 東京都港区南青山三丁目16番3号  
 建築時期 平成9年11月  
 階数 地上2階  
 地積 831.52m<sup>2</sup>  
 延床面積 985.36m<sup>2</sup>

### Others その他 グランドメゾン白山



所在地 東京都文京区白山四丁目36番16号  
 建築時期 平成5年5月  
 階数 地上10階 地下1階  
 地積 690.33m<sup>2</sup> (54.4%) (注1)  
 延床面積 2,506.69m<sup>2</sup> (注2)

(注1)括弧内の数値は本投資法人の地上権における敷地権割合を示します。  
 (注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上1階から地上10階までの専有部分(床面積合計1,045.92m<sup>2</sup>)を所有しています。

### Others その他 パークアクセス西麻布ステージ



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

### Others その他 ソネット上池袋



所在地 東京都豊島区上池袋四丁目10番8号  
 建築時期 平成9年2月  
 階数 地上14階 地下2階  
 地積 2,079.75m<sup>2</sup> (77.5%) (注1)  
 延床面積 8,983.00m<sup>2</sup> (注2)

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有権における共有持分割合を示します。  
 (注2)建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上2階から地上14階までの専有部分(床面積合計5,478.15m<sup>2</sup>)を所有しています。また、地下2階の駐車場(395.31m<sup>2</sup>)は共有であり、このうち本投資法人は共有持分として97.8%を所有しています。

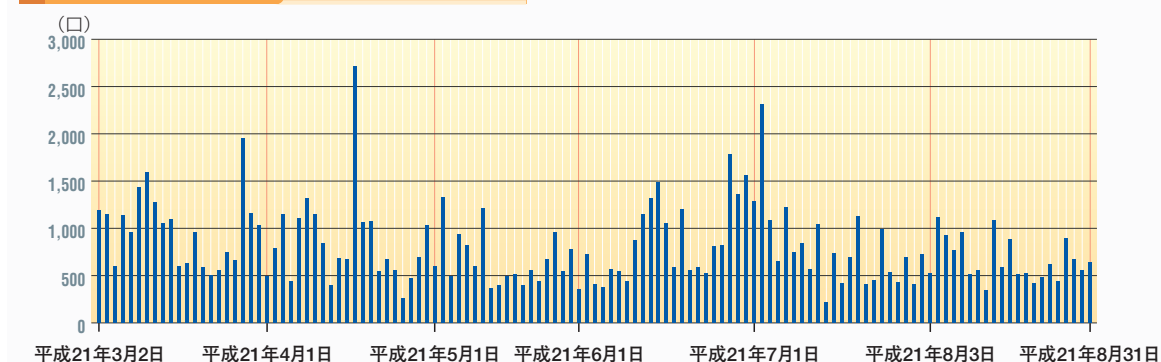
# I 投資口の状況

平成21年3月2日から平成21年8月31日(最終取引日)までの東京証券取引所における本投資法人の投資口の価格、売買高の推移は、以下のとおりです。

### 投資口の価格の推移



### 売買高の推移



平成21年8月31日現在の投資主の構成は、以下のとおりです。

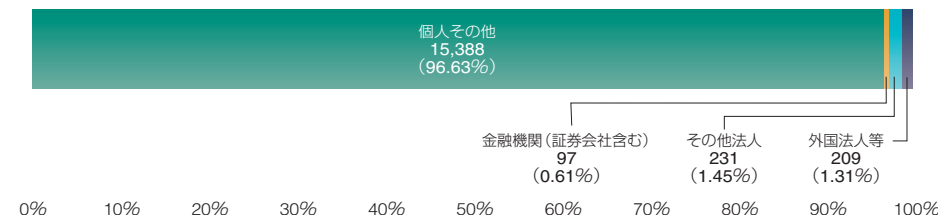
### 所有者別投資口数(口)

合計 251,622口



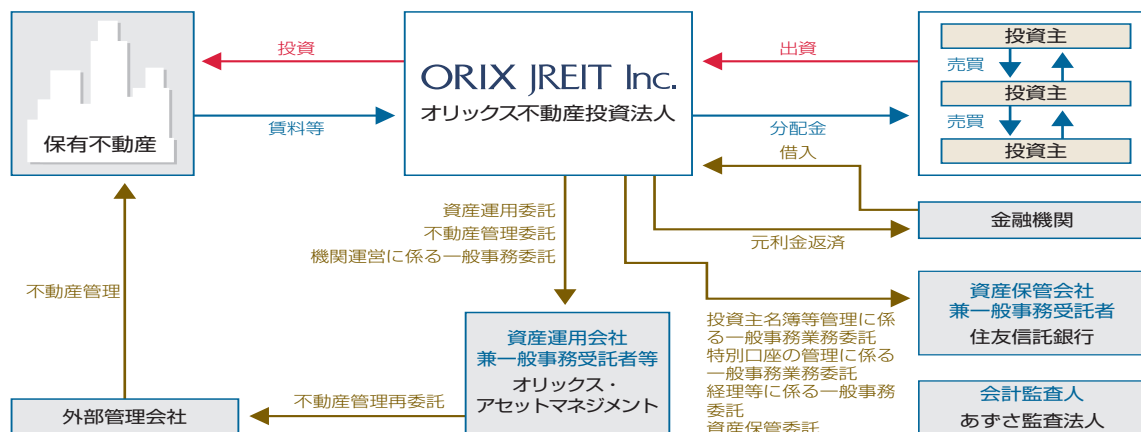
### 所有者別投資主数(人)

合計 15,925人



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

# I 投資法人の仕組み



# 資産運用会社の紹介

## 会社の概要

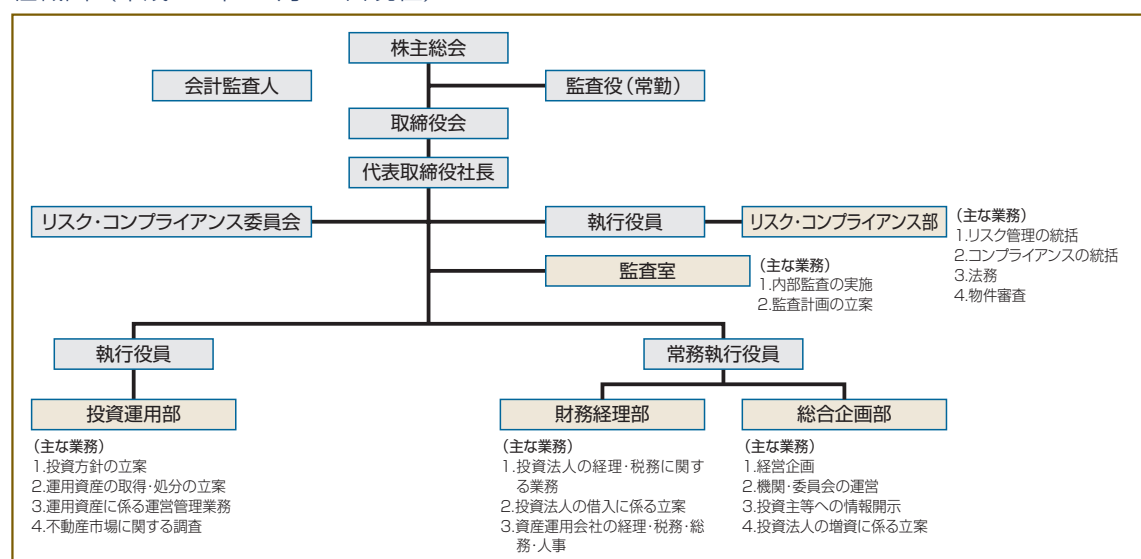
- 名称 オリックス・アセットマネジメント株式会社
- 所在地 東京都港区浜松町二丁目4番1号
- 代表取締役社長 佐藤 光男
- 設立 平成12年9月8日
- 資本金 1億円
- 株主 オリックス株式会社 100%
- 事業内容 投資運用業

## 沿革

- 平成12年 9月 8日 会社設立
- 平成12年10月20日 宅地建物取引業者としての免許取得 (東京都知事(2)第79049号)
- 平成13年 5月25日 宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得 (国土交通大臣第7号)
- 平成13年 6月20日 投資信託委託業者として認可取得 (内閣総理大臣第8号)
- 平成19年 9月30日 投資運用業としてみなし登録 (関東財務局長(金商)第315号) (注)

(注) オリックス・アセットマネジメント株式会社は、証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)附則第159条第1項の適用を受け、平成19年9月30日付で投資運用業の登録を行ったものとみなされています。

## 組織図 (平成21年10月16日現在)



# II 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11期 平成19年8月	第12期 平成20年2月	第13期 平成20年8月	第14期 平成21年2月	第15期 平成21年8月
営業収益	百万円	9,161	9,974	10,052	10,522	11,465
(うち賃貸事業収益)	百万円	(9,161)	(9,500)	(10,052)	(10,333)	(10,324)
営業費用	百万円	5,033	5,048	5,338	5,482	5,626
(うち賃貸事業費用)	百万円	(4,304)	(4,240)	(4,506)	(4,577)	(4,716)
営業利益	百万円	4,127	4,925	4,713	5,039	5,838
経常利益	百万円	3,285	4,060	3,819	4,017	4,762
当期純利益	百万円	3,284	4,084	3,818	4,016	4,761
総資産額	(a) 百万円	253,135	248,759	280,410	286,282	287,727
対前期比	%	(12.3)	(△1.7)	(12.7)	(2.1)	(0.5)
純資産額	(b) 百万円	124,144	141,898	141,632	141,830	142,575
対前期比	%	(△0.1)	(14.3)	(△0.2)	(0.1)	(0.5)
出資総額	百万円	120,860	137,814	137,814	137,814	137,814
発行済投資口数	(c) 口	225,372	251,622	251,622	251,622	251,622
1口当たり純資産額	(b)/(c) 円	550,843	563,936	562,878	563,666	566,625
分配金総額	(d) 百万円	3,284	4,084	3,818	4,016	4,761
1口当たり分配金額	(d)/(c) 円	14,572	16,233	15,174	15,963	18,922
(うち1口当たり利益分配金)	円	(14,572)	(16,233)	(15,174)	(15,963)	(18,922)
(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 (2.7)	1.6 (3.2)	1.4 (2.9)	1.4 (2.8)	1.7 (3.3)
自己資本利益率	(注.2) %	2.6 (5.3)	3.1 (6.1)	2.7 (5.4)	2.8 (5.7)	3.3 (6.7)
自己資本比率	(b)/(a) %	49.0	57.0	50.5	49.5	49.6
対前期比増減	%	(△6.1)	(8.0)	(△6.5)	(△1.0)	(0.0)
配当性向	(注.2) %	99.9	100.0	99.9	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	(注.3) 件	44	43	47	48	49
テナント数	(注.3) 件	336	318	323	325	327
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	265,574.15	262,368.47	307,718.35	338,941.96	337,728.38
期末稼働率	(注.3) %	98.3	97.8	97.7	97.4	96.1
当期減価償却費	百万円	1,583	1,639	1,773	1,874	1,910
当期資本的支出額	百万円	194	43	159	69	272
賃貸NOI (Net Operating Income) (注.2)	百万円	6,440	6,899	7,319	7,705	7,592

(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 = (期初総資産額 + 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 = (期初純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
配当性向	1口当たり分配金額/1口当たり当期純利益	1口当たり当期純利益 = 当期純利益 / 日数加重平均投資口数 ただし、第14期以前については次の算定式に拠ります。 分配金総額 / 当期純利益
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位未満を切捨てにより表示しております。  
 (注.5) 賃貸事業収益及び賃貸事業費用には、リース売上高及びリース売上原価をそれぞれ含み、賃貸NOIの算定においては、リース売上原価を当期賃貸営業利益に足戻ししております。  
 (注.6) テナント数、総賃貸可能面積及び稼働率は、リース投資資産に計上している物件に係る数値を含めて算定しております。

## II 資産運用の概況

### 2 当期の資産の運用の経過

#### (1) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づき、平成13年9月10日に設立され、平成14年6月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券を上場し（銘柄コード8954）、その投資口の市場での売買が可能になりました。その後、第4期期初の平成15年9月、第8期期初の平成17年9月及び同年10月、そして第12期期初の平成19年10月に公募若しくは第三者割当による投資口の追加発行を行い、平成21年8月31日現在の発行済投資口の総数は251,622口となっております。

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

#### (2) 本投資法人を取り巻く運用環境

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

#### 【事務所（オフィス）】

##### <賃貸市場>

景気の底が意識され始め、徐々に生産に持ち直しの動きが見られるものの、企業は引き続き面積縮小を伴う移転・統合や館内縮小等の動きを続けており、全国的に空室率の上昇傾向及び賃料の下落傾向が続いています。特に仙台、横浜、名古屋、福岡では市況回復期に計画された新規供給ビルが次々と竣工し、供給過多の状態が続いていることから、空室率の上昇が顕著に見られます。

東京23区の空室率は、平成19年9月期を底に7四半期連続で上昇しており、上昇傾向は徐々に鮮明になってきています。平成21年の新規供給量は過去と比べて決して多くはなく、空室率の上昇は需要動向によるところが大きいと考えられます。

大阪の空室率は、平成19年12月を底に6四半期連続で上昇しています。また新築ビルが募集面積を残して竣工しているため、新築ビル空室率は高水準となっております。

名古屋の空室率は、平成18年12月より上昇傾向にあります。この1年の空室率の上昇幅は、東京23区、大阪を大きく上回っています。ストック見合いの新規供給量が東京や大阪よりも多い上に、業績悪化に伴う中小規模の撤退や館内縮小の動きが引き続き続いているためと考えられます。

##### <売買市場>

買手優位の取引市場が形成され、不動産取引件数は減少し、キャップレートは平成20年後半から平成21年前半にかけて急上昇しました。これに不動産賃貸市場の悪化が重なり、不動産価格は大幅に下落しました。地価公示によれば、商業地価は平成21年には下落に転じ、特にそれまで上昇率の高かった東京圏において大幅に下落しました。

現時点では、借入や増資等による資金調達環境が本格的な回復を見せていないこと、实体经济における雇用や設備の過剰感が引き続き強いことから、不動産需要の回復には時間を要し、不動産価格は下落率が縮小しつつも下落は続く可能性があるものと予想されます。

#### 【物流施設】

物流需要を輸送指数で見ると、国際貨物、国内貨物ともに、平成20年半ばからの落ち込みは大幅なものでした。これは個人消費の減退や企業の生産調整が急速に進んだためです。

今後は、厳しい資金調達環境等の影響から、新規供給は抑制されていくと予想されますが、物流需要が本格的に回復するまでには時間を要すると考えられます。一方で、物流効率化がより重視され、荷主からのアウトソーシングが進むことで、優良な物流施設についてはテナントを獲得できる機会とも考えられ、物流施設間で稼働状況が二極化する可能性があります。

#### 【商業施設】

平成20年秋以降には大型小売店の販売額が前年比マイナスで推移し、業態別には、全国的に高額商品を取り扱う百貨店の売上の落ち込みが大きく、生活必需品を取り扱うスーパーでは売上は減少しているものの比較的安定しています。これは、消費者が防衛型消費により内食指向を強めたことで、食料品の販売額が比較的好調に推移しているためです。足元では政策効果により販売低下に緩和の兆しがみられるものの、本格的な回復には至っていません。

#### 【ホテル】

平成20年度の客室の新規供給は前年に比べやや鈍化したものの、客室数は引き続き増加していたと考えられます。今後も、客室数の増加基調は緩やかに継続しますが、その伸びは鈍化すると予想されます。

ホテル需要については、景気後退による国内の出張需要や観光需要の減少に加えて、新型インフルエンザの影響による出張の自粛や観光を見送る動きが拡大したため減少傾向が継続しています。

#### 【住宅】

平成21年上期の首都圏の賃貸マンション賃料は、消費者マインドの低迷を受け、都心5区で下落が鮮明になっていきます。特に、外資系エグゼクティブの雇用調整等により、高額賃料物件での空室率が上昇しており、これが賃料の下押し圧力となっております。

今後、雇用情勢の悪化や分譲マーケットとの競合等による需要の減少により、賃料は緩やかな下落傾向、良くても横ばいに推移すると見込まれます。

#### 【実績】

このような運用環境下、本投資法人は当期中にオリックス不動産西新宿ビル（取得価格13,600百万円）及び大宮宮町ビル（取得価格4,400百万円）を取得し、ORE名古屋伏見ビル（譲渡価格10,680百万円）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21年8月31日現在で49物件、投資額277,556百万円（取得価格）となりました。

本投資法人では、従来どおり、首都圏に多数の運用不動産を集中的に保有する特徴を活かし、効率的な管理体制を実践しております。本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）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、当期末（平成21年8月31日）において96.1%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21年3月23日に短期借入金の借換資金としてコミットメントラインに基づく20,000百万円の短期借入（変動、無担保）を行いました。その後、この20,000百万円を平成21年5月25日と平成21年6月5日にコミットメントラインを活用して延長更新いたしました。この間、平成21年6月3日にはコミットメントラインの期限を更に1年間延長する覚書を4行の金融機関と締結いたしました。

結果として、平成21年8月31日現在における借入残高は126,500百万円、有利子負債比率は47.9%（注.1）、固定金利比率は84.2%（注.2）、長期借入比率は61.3%（注.3）となりました。

なお、本投資法人の格付取得状況は、当期にスタンダード&プアーズのアウトルックが「ポジティブ」から「安定的」に変更され、平成21年10月16日現在において以下のとおりです。



## II 資産運用の概況

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：ポジティブ

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

(注.2) 固定金利比率は、固定金利借入の残高を有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(注.3) 長期借入比率は、長期借入金残高（1年内返済予定の長期借入金を含めておりません。）を有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

### (4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、第15期の実績として、営業収益11,465百万円、営業利益5,838百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は4,762百万円、当期純利益は4,761百万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、当期末処分利益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18,922円となりました。

## 3 増資等の状況

当期においては増資等を行っておらず、発行済投資口数及び出資総額等の異動はありません。

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

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成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.1)
平成17年10月12日	第三者割当	2,500	225,372	1,751	120,860	(注.2)
平成19年10月3日	投資口の追加発行（公募）	25,000	250,372	16,146	137,006	(注.3)
平成19年10月30日	第三者割当	1,250	251,622	807	137,814	(注.4)

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

(注.3) 1口当たり発行価格668,360円（引受価額645,854円）にて取得済み物件の取得のための借入金の返済に充当することを目的として投資口の追加発行（25,000口）を行いました。

(注.4) 1口当たり発行価額645,854円にて、(注.3)の公募増資に伴い、第三者割当による投資口の追加発行（1,250口）を行いました。

### 【投資証券の取引所価格の推移】

投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券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11期 平成19年8月	第12期 平成20年2月	第13期 平成20年8月	第14期 平成21年2月	第15期 平成21年8月
最高	1,230,000円	817,000円	680,000円	599,000円	504,000円
最低	742,000円	594,000円	510,000円	280,700円	285,000円

## 4 分配金等の実績

当期（第15期）の分配金は、1口当たり18,922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、当期末処分利益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11期 自平成19年3月1日 至平成19年8月31日	第12期 自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	第13期 自平成20年3月1日 至平成20年8月31日	第14期 自平成20年9月1日 至平成21年2月28日	第15期 自平成21年3月1日 至平成21年8月31日
当期末処分利益総額	3,284,291,494円	4,084,728,957円	3,818,364,910円	4,016,701,568円	4,761,254,617円
利益留保額	170,710円	149,031円	252,682円	59,582円	63,133円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,284,120,784円 (14,572円)	4,084,579,926円 (16,233円)	3,818,112,228円 (15,174円)	4,016,641,986円 (15,963円)	4,761,191,484円 (18,922円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,284,120,784円 (14,572円)	4,084,579,926円 (16,233円)	3,818,112,228円 (15,174円)	4,016,641,986円 (15,963円)	4,761,191,484円 (18,922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、既存テナントとの良好なリレーションの構築、マーケット特性に応じた賃料設定、効率的な修繕工事の実施等が不可欠となります。具体的な内容は下記のとおりとなります。

#### (i) 既存テナントとの良好なリレーションの構築

テナントの満足度向上に資するような物件運営を継続的に実施することにより賃貸借契約の解約防止に努め、ポートフォリオの収益向上を目指します。

#### (ii) マーケット特性に応じた賃料設定

物件特性に応じた賃料設定を機動的に行うことで空室期間の短縮化を図るとともに、稼働率の維持に努めていくこととします。

#### (iii) 効率的な修繕工事等

運用不動産の老朽度・テナント入居状況・テナントニーズ・賃貸市況等を総合的に勘案し、最良の時機を捉え、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。

### (2) 運用不動産の新規取得及び売却についての課題への対処

ポートフォリオが包含する様々なリスクを軽減し、投資主に安定した分配を実現するため、「用途分散」、「地域分散」、「物件規模」及び「資産の入替え」の4つのポイントに留意してポートフォリオの構築を行うことを目指します。それぞれの概要は以下のとおりです。

#### (i) 用途分散

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

#### (ii) 地域分散

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

(注) 首都圏とは、一都三県（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）を意味します。(9ページ「取得価格に基づくポートフォリオデータ」、地域区分をご参照ください。)

## II 資産運用の概況

### (iii) 物件規模

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

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

### (iv) 資産の入替え

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

### (3) 資金調達

負債・資本のバランスがとれた財務政策を推進いたします。

資金調達面では、借入金利の固定化、返済期限の分散化、金融環境に応じた最適な調達スプレッド、無担保での借入の継続等を目指します。並行して、健全な資産成長を伴う自己資本の充実を図るため、分配金の希薄化回避に十分留意しつつ、堅実かつ効率的な資本政策を計画、実施してまいります。

#### 【借入】

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

#### 【資本市場】

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

### (4) 利益相反取引・開示方針

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

- ・利益相反の問題については、「関係会社取引規程」を設け、関係会社等との一定の取引について、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会及び取締役会並びに本投資法人の役員会に付議することによりチェックを行います。
- ・投資法人ホームページ（[www.orixjreit.com](http://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。

## II 投資法人の概況

### 1 出資の状況

	第11期 平成19年8月31日現在	第12期 平成20年2月29日現在	第13期 平成20年8月31日現在	第14期 平成21年2月28日現在	第15期 平成21年8月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数の総数	225,372口	251,622口	251,622口	251,622口	251,622口
出資総額	120,860百万円	137,814百万円	137,814百万円	137,814百万円	137,814百万円
投資主数	14,228人	15,436人	15,036人	15,574人	15,925人

### 2 投資口に関する事項

平成21年8月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対する 所有口数の割合(%)
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	20,425	8.11%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	19,476	7.74%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	16,199	6.43%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	11,895	4.72%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,487	3.77%
オリックス生命保険株式会社	6,493	2.58%
野村信託銀行株式会社(投信口)	5,771	2.29%
エイアイジー・スター生命保険株式会社 一般勘定	5,656	2.24%
THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	4,405	1.75%
全国共済農業協同組合連合会	3,901	1.55%
合 計	103,708	41.21%

(注) 発行済投資口数の総数に対する所有口数の割合は、小数点第2位未満を切捨て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	小野 義夫	オリックス・アセットマネジメント株式会社 顧問	4,200
	菅原 和夫	菅原ランドプロジェクト株式会社 代表取締役 不動産鑑定士	1,800
監督役員	石上 尚弘	石上・池田法律事務所 弁護士	1,800
	森本 新一	森本公認会計士事務所 公認会計士	1,800
会計監査人	あずさ監査法人	—	12,500

(注.1) 監督役員3名は、いずれも他の法人・事務所の代表者であります。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) 監督役員3名は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、執行役員の小野義夫は、本投資法人の投資口を自己の名義で所有していません。  
(注.3) 本投資法人の執行役員は、平成20年5月29日に開催された本投資法人の第6回投資主総会において、選任されました。  
(注.4) 本投資法人の監督役員3名は、平成20年5月29日に開催された本投資法人の第6回投資主総会において、いずれも再任が決議されました。

### 4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

(注) 平成21年1月5日施行の投資証券の電子化に伴い、本投資法人が開設する特別口座の管理等についても委託しております。

## II 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14期(平成21年2月28日現在)		第15期(平成21年8月31日現在)	
		保有総額(百万円)	対総資産比率(%)	保有総額(百万円)	対総資産比率(%)
不動産	東京都心3区	93,327	32.60	93,033	32.33
	その他東京23区	86,957	30.37	100,105	34.79
	首都圏その他地域	40,675	14.21	44,651	15.52
	その他地域	40,844	14.27	31,076	10.80
小 計		261,805	91.45	268,867	93.45
預金・その他の資産		24,477	8.55	18,860	6.55
資産総額計		286,282	100.00	287,727	100.00

(注.1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっております。なお、リース投資資産に計上している物件の貸借対照表計上額(リース投資資産の帳簿価額)を含みます。  
(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) 建設仮勘定の金額は、不動産の金額には含まれておりません。

### 2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	主たる 用途
オリックス赤坂2丁目ビル	21,449	10,336.33	7,149.35	69.2%	6.4	事務所
シーフォートスクエア/センタービルディング	17,646	21,994.87	20,650.98	93.9%	8.6	事務所
オリックス品川ビル	15,201	5,618.88	4,994.32	88.9%	3.4	事務所
オリックス不動産西新宿ビル	13,763	7,059.20	7,059.20	100.0%	(注.2)	事務所
オリックス名古屋錦ビル	12,436	10,260.13	9,261.94	90.3%	3.5	事務所
クロスゲート	12,399	25,942.59	25,864.69	99.7%	8.3	ホテル
日本橋本町1丁目ビル	10,339	5,099.70	5,099.70	100.0%	2.4	事務所
戸田ロジスティクスセンター	9,576	36,158.60	36,158.60	100.0%	(注.2)	物流施設
オリックス池袋ビル	8,971	5,539.92	5,539.92	100.0%	3.4	事務所
市川ロジスティクスセンター	8,326	37,456.96	37,456.96	100.0%	(注.2)	物流施設
合 計	130,112	165,467.18	159,235.66	96.2%	44.4	

(注.1) 稼働率、対総賃貸事業収入比率については小数点第2位を四捨五入しております。  
(注.2) 当該運用不動産については、賃貸借契約を締結したテナント数が1若しくは2であるか、又は特定のテナントからの賃料収入が契約賃料合計の80%以上を占めており、かかるテナントから賃料収入その他の数値を開示することにつき同意を得られていない場合には、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。  
(注.3) 上表では、リース投資資産に計上している物件の数値を含みます。また、帳簿価額には、リース投資資産の貸借対照表計上額を含みます。

## II 投資法人の運用資産の状況

### 3 不動産等組入資産明細

平成21年8月31日現在、本投資法人が保有する運用不動産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	期末算定価額(百万円)	帳簿価額(百万円)
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	2,768.55	4,060	3,534
ラウンドクロス一番町	東京都千代田区一番町13番地3外	不動産	3,300.66	4,260	3,600
ビサイド白金	東京都港区白金台五丁目18番9号	不動産	2,072.56	1,360	1,300
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	1,324.27	2,270	1,665
日本橋イーストビル	東京都中央区東日本橋二丁目24番14号	不動産	2,270.04	1,220	1,614
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)	3,170.48	1,373	1,298
ラウンドクロス赤坂	東京都港区赤坂二丁目10番9号	不動産	2,785.45	2,806	2,855
ラウンドクロス三田	東京都港区芝五丁目5番1号	不動産	2,296.61	1,382	1,709
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	2,121	2,189
ラウンドクロス築地	東京都中央区築地三丁目9番9号外	不動産	3,997.45	3,660	3,198
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	3,167.61	4,144	4,010
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	8,577	6,966
青山246ビル	東京都港区南青山五丁目6番26号	不動産	2,406.22	7,031	5,459
オリックス赤坂2丁目ビル	東京都港区赤坂二丁目9番11号	不動産	10,336.33	23,160	21,449
日本橋本町1丁目ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号	不動産	5,099.70	9,450	10,339
オリックス水道橋ビル	東京都千代田区三崎町二丁目10番8号	不動産	2,087.65	2,400	2,990
オリックス品川ビル	東京都港区港南二丁目5番3号	不動産	5,618.88	12,000	15,201
東京都心3区 計			62,044.09	91,274	89,384
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	6,937.21	5,900	4,613
東陽MKビル	東京都江東区東陽七丁目2番14号	不動産	9,814.55	5,050	4,519
ラウンドクロス元代々木	東京都渋谷区元代々木町30番13号	不動産	7,723.68	5,140	4,525
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	1,230.60	2,590	2,554
ビサイド木場	東京都江東区木場二丁目17番16号	不動産	4,824.54	2,840	2,264
DT外苑	東京都渋谷区神宮前二丁目4番12号	不動産	2,571.05	2,160	2,306
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	1,909.99	1,310	1,460
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	10,400	8,971
オリックス新宿ビル	東京都新宿区新宿四丁目3番25号	不動産	6,135.28	10,440	7,916
ラウンドクロス新宿	東京都渋谷区代々木二丁目11番17号	不動産	4,736.17	8,860	7,935
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	21,994.87	16,950	17,646
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	7,855.74	6,003	5,568
ラウンドクロス新宿5丁目	東京都新宿区新宿五丁目17番5号	不動産	3,089.29	3,760	4,392
KN自由が丘プラザ	東京都目黒区自由が丘二丁目13番6号	不動産	1,231.44	2,870	3,172
エス・ティー・ワールドビル	東京都渋谷区渋谷二丁目11番6号	不動産	1,550.86	3,050	3,494
オリックス不動産西新宿ビル	東京都新宿区西新宿一丁目20番1号	不動産	7,059.20	13,200	13,763
その他東京23区 計			94,204.39	100,523	95,107

不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	期末算定価額(百万円)	帳簿価額(百万円)
ネオ・シティ三鷹	東京都三鷹市下連雀三丁目35番1号	不動産	4,622.21	2,940	2,020
ラウンドクロス川崎	神奈川県川崎市川崎区駅前本町26番地4	不動産	5,519.29	5,235	4,037
大宮宮町ビル	埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目109番地1	不動産	4,062.92	4,340	4,428
首都圏その他地域 計			14,204.42	12,515	10,486
名古屋伊藤忠ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目5番11号	不動産	11,204.85	5,280	5,145
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	6,861.91	5,659	5,200
ルナール仙台	宮城県仙台市青葉区本町二丁目15番1号	不動産	9,954.78	5,430	8,294
オリックス名古屋錦ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目5番13号	不動産	10,260.13	9,050	12,436
その他地域 計			38,281.67	25,419	31,076
事務所(オフィス) 計			208,734.57	229,731	226,055
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	3,480	3,862
戸田ロジスティクスセンター	埼玉県戸田市笹目南町7番35号	不動産	36,158.60	8,710	9,576
市川ロジスティクスセンター	千葉県市川市二俣新町20番地7	不動産	37,456.96	7,400	8,326
首都圏その他地域 計			92,815.56	19,590	21,765
物流施設 計			92,815.56	19,590	21,765
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	985.36	3,336	2,522
東京都心3区 計			985.36	3,336	2,522
CUBE代官山	東京都渋谷区猿楽町19番4号外	不動産	899.82	2,469	2,479
その他東京23区 計			899.82	2,469	2,479
商業施設 計			1,885.18	5,805	5,001
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	14,900	12,399
首都圏その他地域 計			25,942.59	14,900	12,399
ホテル 計			25,942.59	14,900	12,399
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	1,010	1,125
東京都心3区 計			1,337.31	1,010	1,125
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	411	414
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	1,880	2,104
その他東京23区 計			7,013.17	2,291	2,519
その他 計			8,350.48	3,301	3,644
総計			337,728.38	273,327	268,867

(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社澤総合鑑定所、株式会社中央不動産鑑定所、森井総合鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所、株式会社ヒロ&リーエスネットワーク及び大和不動産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) 上表では、リース投資資産に計上している物件の数値を含みます。また、帳簿価額には、リース投資資産の賃借対照表計上額を含みます。

(注3) 平成21年3月27日付でORE名古屋伏見ビルの譲渡を行いました。

## II 投資法人の運用資産の状況

本投資法人が保有する運用不動産毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第14期 (平成20年9月1日~平成21年2月28日)				第15期 (平成21年3月1日~平成21年8月31日)			
	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
青山サンクレストビル	5	100.0	166	1.6	5	100.0	166	1.6
ラウンドクロス一番町	6	100.0	161	1.6	6	100.0	162	1.6
ピサイド白金	13	88.7	54	0.5	14	93.8	56	0.5
ラウンドクロス赤坂見附	10	100.0	70	0.7	10	100.0	71	0.7
日本橋イーストビル	5	100.0	71	0.7	5	100.0	70	0.7
ラウンドクロス南麻布	4	83.8	62	0.6	4	100.0	64	0.6
ラウンドクロス赤坂	11	80.7	122	1.2	12	80.7	106	1.0
ラウンドクロス三田	2	98.0	(注.2)	(注.2)	4	98.0	22	0.2
芝大門ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
ラウンドクロス築地	8	97.3	154	1.5	8	97.3	154	1.5
オリックス神保町ビル	3	100.0	166	1.6	2	100.0	166	1.6
オリックス芝2丁目ビル	4	100.0	325	3.1	3	99.9	311	3.0
青山246ビル	9	100.0	207	2.0	10	100.0	197	1.9
オリックス赤坂2丁目ビル	10	98.1	697	6.8	9	69.2	661	6.4
日本橋本町1丁目ビル	3	100.0	249	2.4	3	100.0	250	2.4
オリックス水道橋ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
オリックス品川ビル	7	100.0	359	3.5	7	88.9	349	3.4
東京都心3区 計	102	97.4	3,109	30.1	104	92.5	2,977	28.8
キャロットタワー	6	92.1	265	2.6	8	100.0	313	3.0
東陽MKビル	10	100.0	256	2.5	10	100.0	257	2.5
ラウンドクロス元代々木	1	95.6	(注.2)	(注.2)	2	100.0	(注.2)	(注.2)
ラウンドクロス西新宿	8	83.0	75	0.7	8	91.4	78	0.8
ピサイド木場	3	100.0	139	1.4	3	71.9	120	1.2
DT外苑	5	100.0	118	1.1	4	100.0	90	0.9
代々木フォレストビル	11	91.3	55	0.5	10	91.3	52	0.5
オリックス池袋ビル	3	100.0	347	3.4	3	100.0	348	3.4
オリックス新宿ビル	8	87.8	328	3.2	8	87.8	281	2.7
ラウンドクロス新宿	7	100.0	307	3.0	5	77.4	286	2.8
シーフォートスクエア/センタービルディング	35	90.4	894	8.7	35	93.9	884	8.6
ラウンドクロス蒲田	4	90.8	226	2.2	5	92.4	230	2.2
ラウンドクロス新宿5丁目	6	81.1	135	1.3	7	73.0	131	1.3
KN自由が丘プラザ	5	100.0	86	0.8	5	100.0	83	0.8
エス・ティー・ワールドビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
オリックス不動産西新宿ビル	-	-	-	-	1	100.0	(注.2)	(注.2)
その他東京23区 計	113	93.8	(注.2)	(注.2)	115	93.4	3,802	36.8
ネオ・シティ三鷹	6	100.0	162	1.6	6	100.0	163	1.6
ラウンドクロス川崎	10	100.0	221	2.1	10	100.0	223	2.2
大宮宮町ビル	-	-	-	-	2	100.0	(注.2)	(注.2)
首都圏その他地域 計	16	100.0	384	3.7	18	100.0	(注.2)	(注.2)
名古屋伊藤忠ビル	8	100.0	(注.2)	(注.2)	8	100.0	(注.2)	(注.2)
ラウンドクロス心斎橋	-	-	69	0.7	-	-	-	-
ORIX高麗橋ビル	12	96.6	232	2.2	12	93.2	224	2.2
ORE名古屋伏見ビル	6	100.0	403	3.9	-	-	55	0.5
ルナール仙台	33	88.1	258	2.5	34	91.1	287	2.8
オリックス名古屋錦ビル	10	96.8	317	3.1	11	90.3	357	3.5
その他地域 計	69	96.5	(注.2)	(注.2)	65	93.9	(注.2)	(注.2)
事務所 (オフィス) 計	300	95.8	8,585	83.1	302	93.7	8,534	82.7

不動産等の名称	第14期 (平成20年9月1日~平成21年2月28日)				第15期 (平成21年3月1日~平成21年8月31日)				
	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
物流施設	越谷ロジスティックセンター	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	戸田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)
	市川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)
	首都圏その他地域 計	3	100.0	(注.2)	(注.2)	3	100.0	(注.2)	(注.2)
物流施設 計	3	100.0	(注.2)	(注.2)	3	100.0	(注.2)	(注.2)	
商業施設	日本地所南青山ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	東京都心3区 計	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	CUBE代官山	3	100.0	70	0.7	3	100.0	68	0.7
	その他東京23区 計	3	100.0	70	0.7	3	100.0	68	0.7
商業施設 計	4	100.0	(注.2)	(注.2)	4	100.0	(注.2)	(注.2)	
ホテル	クロスゲート	15	99.7	856	8.3	15	99.7	855	8.3
	首都圏その他地域 計	15	99.7	856	8.3	15	99.7	855	8.3
	ホテル 計	15	99.7	856	8.3	15	99.7	855	8.3
その他	パークアクシス西麻布ステージ	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	東京都心3区 計	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	グランドメゾン白山	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	ソネット上池袋	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	その他東京23区 計	2	100.0	(注.2)	(注.2)	2	100.0	(注.2)	(注.2)
その他 計	3	100.0	150	1.5	3	100.0	150	1.5	
総 計	325	97.4	10,333	100.0	327	96.1	10,324	100.0	

(注.1) 「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第2位を四捨五入しております。  
 (注.2) 当該運用不動産については、賃貸借契約を締結したテナント数が1若しくは2であるか、又は特定のテナントからの賃料収入が契約賃料合計の80%以上を占めており、かかるテナントから賃料収入その他の数値を開示することにつき同意を得られていない場合には、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。  
 (注.3) ラウンドクロス心斎橋は平成20年9月25日、ORE名古屋伏見ビルは平成21年3月27日にそれぞれ譲渡を行いました。

### 4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成21年8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等 (百万円) (注.1)		時価 (百万円) (注.2)
		うち、1年超 (注.1)		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	8,500	8,500	△156

(注.1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。  
 (注.2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。  
 (注.3) 時価の金額については、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年8月11日 企業会計基準第10号)に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

### 5 その他資産の状況

平成21年8月31日現在、本投資法人が主たる投資対象とする主なその他の特定資産の組入れはありません。

## II 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21年10月16日現在までに実施され又は計画されている改修工事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
DT外苑 (東京都渋谷区)	空調機更新	自平成20年6月 至平成23年8月	83	—	35
東陽MKビル (東京都江東区)	中央監視設備更新	自平成21年10月 至平成22年2月	34	—	—
クロスゲート (神奈川県横浜市)	エスカレーター改修	自平成21年11月 至平成22年9月	32	—	—

### 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272百万円であり、当期費用に区分された修繕費124百万円と併せ、397百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額 (百万円)
青山サンクレストビル (東京都港区)	全体改修工事	自平成20年5月 至平成21年4月	170
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)	中央監視設備更新	自平成20年9月 至平成21年3月	36
その他の資本的支出			65
合計			272

### 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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
前期末積立金残高	982	1,069	1,211	1,408	1,201
当期積立額	324	371	348	300	296
当期積立金取崩額	237	229	151	507	203
次期繰越額	1,069	1,211	1,408	1,201	1,294

(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21年8月31日現在473百万円を積み立てております。

## II 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14期	第15期
(a) 資産運用報酬	631	646
(b) 資産保管報酬	34	34
(c) 一般事務委託報酬	123	120
(d) 役員報酬	9	9
(e) 会計監査人報酬	12	12
(f) その他費用	94	87
合計	905	910

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の投資不動産の売却損益に算入した物件売却に係る運用報酬が第14期に72百万円、第15期に53百万円あり、また、取得価格に算入した物件取得に係る運用報酬が第14期に104百万円、第15期に90百万円あります。

### 2 借入状況

平成21年8月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金 (注5)	住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年12月22日	5,925	—	変動金利 1.31750% (注2)	平成21年3月23日	期日一括返済	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
			5,925	—					
			5,185	—					
			2,962	—					
小計			20,000	—					
短期借入金 (注6)	住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年3月23日	—	—	変動金利 1.04500% (注2)	平成21年5月25日	期日一括返済	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
			—	—					
			—	—					
			—	—					
小計			—	—					
短期借入金 (注7)	住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年5月25日	—	—	変動金利 0.61803% (注2)	平成21年6月5日	期日一括返済	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
			—	—					
			—	—					
			—	—					
小計			—	—					
短期借入金	住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年6月5日	—	5,925	変動金利 1.39375% (注2)	平成21年9月4日	期日一括返済	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
			—	5,925					
			—	5,185					
			—	2,962					
小計			—	20,000					
合計			20,000	20,000					
長期借入金 (タームローン④)	住友信託銀行株式会社 全国共済農業協同組合連合会 株式会社福岡銀行 全国信用協同組合連合会 株式会社百五銀行 あいおい損害保険株式会社 株式会社東邦銀行 第一生命保険相互会社 日本興亜損害保険株式会社	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4)	期日一括返済 (注4)	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
			3,000	3,000					
			3,000	3,000					
			2,000	2,000					
			1,000	1,000					
			500	500					
			500	500					
			500	500					
			500	500					
			500	500					
小計			15,000	15,000					
長期借入金 (タームローン⑥)	住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 東京海上日動火災保険株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社損害保険ジャパン 全国信用協同組合連合会	平成19年3月19日	2,500	2,500	固定金利 1.44663% (注2)	平成22年3月19日 (注4)	期日一括返済 (注4)	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
			1,000	1,000					
			4,200	4,200					
			2,500	2,500					
			1,800	1,800					
			1,000	1,000					
			1,000	1,000					
			1,000	1,000					
小計			14,000	14,000					

## II 費用・負債の状況

区分	借入先	借入日	前期末残高	当期末残高	平均利率 (注.1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (タームローン④)	株式会社三井住友銀行	平成20年9月19日	2,000	2,000	固定金利 1.54438% (注.2)	平成22年9月21日 (注.4)	期日一括返済 (注.4)	(注.3)	無担保・無保証・非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	住友信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000	1,000					
小計			6,500	6,500					
長期借入金	株式会社静岡銀行	平成19年11月5日	1,000	1,000	固定金利 1.51500%	平成22年11月5日 (注.4)	期日一括返済 (注.4)	(注.3)	無担保・無保証・非劣後
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.4)	期日一括返済 (注.4)	(注.3)	無担保・無保証・非劣後
	株式会社三井住友銀行		3,500	3,500					
	株式会社りそな銀行		2,300	2,300					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,400	1,400					
	三井生命保険株式会社		1,400	1,400					
	株式会社千葉銀行		1,400	1,400					
	株式会社百五銀行		1,000	1,000					
株式会社あおぞら銀行	1,000	1,000							
太陽生命保険株式会社	1,000	1,000							
小計			17,000	17,000					
長期借入金 (タームローン⑥)	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年6月26日	4,000	4,000	固定金利 1.83429% (注.2)	平成23年6月27日 (注.4)	期日一括返済 (注.4)	(注.3)	無担保・無保証・非劣後
	株式会社三井住友銀行		4,000	4,000					
	住友信託銀行株式会社		4,000	4,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		3,000	3,000					
小計			15,000	15,000					
長期借入金 (タームローン⑦)	住友信託銀行株式会社	平成19年3月19日	6,000	6,000	固定金利 1.78543% (注.2)	平成24年3月19日 (注.4)	期日一括返済 (注.4)	(注.3)	無担保・無保証・非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社		5,500	5,500					
小計			11,500	11,500					
長期借入金 (タームローン⑧)	農林中央金庫	平成19年3月19日	8,500	8,500	固定金利 1.78543%	平成24年3月19日 (注.4)	期日一括返済 (注.4)	(注.3)	無担保・無保証・非劣後
長期借入金 (タームローン⑩)	株式会社三井住友銀行	平成20年9月19日	2,000	2,000	固定金利 1.84365% (注.2)	平成24年9月19日 (注.4)	期日一括返済 (注.4)	(注.3)	無担保・無保証・非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	住友信託銀行株式会社		2,000	2,000					
小計			5,000	5,000					
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.4)	期日一括返済 (注.4)	(注.3)	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	全国共済農業協同組合連合会	平成18年4月27日	7,000	7,000	固定金利 2.19625%	平成25年4月26日 (注.4)	期日一括返済 (注.4)	(注.3)	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成20年7月31日	3,000	3,000	固定金利 1.94223%	平成25年7月31日 (注.4)	期日一括返済 (注.4)	(注.3)	無担保・無保証・非劣後
合計			106,500	106,500					

(注.1) 平均利率は、期末残高による加重平均利率(年率)を記載しております。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しております。

(注.2) 短期借入金及び長期借入金(タームローン④、タームローン⑤、タームローン⑥、タームローン⑦、タームローン⑧、タームローン⑩、タームローン⑪)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) 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	29,000	39,500	20,000	18,000	-

(注.5) 短期借入金20,000百万円は、平成21年3月23日に全額返済しております。

(注.6) 短期借入金20,000百万円は、平成21年5月25日に全額返済しております。

(注.7) 短期借入金20,000百万円は、平成21年6月5日に全額返済しております。

### 3 投資法人債

該当事項はありません。

## II 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)
ORE名古屋伏見ビル	-	-	平成21年3月27日	10,680	9,453	1,141
オリックス不動産西新宿ビル	平成21年3月27日	13,600	-	-	-	-
大宮宮町ビル	平成21年3月27日	4,400	-	-	-	-
合計	-	18,000	-	10,680	9,453	1,141

(注) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、売買契約書等に記載された売買価格を記載しております。なお、価格には消費税その他取得又は譲渡に要した諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)は含まれておりません(以下同じです)。

### 2 その他の資産の売買状況等

上記不動産等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金であります。

### 3 特定資産の価格等の調査

資産の種類	不動産等の名称	取得			譲渡		
		取得年月日	取得価格 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
不動産	ORE名古屋伏見ビル	-	-	-	平成21年3月27日	10,680	10,680
不動産信託受益権	オリックス不動産西新宿ビル	平成21年3月27日	13,600	13,600	-	-	-
不動産	大宮宮町ビル	平成21年3月27日	4,400	4,410	-	-	-
合計		-	18,000	18,010	-	10,680	10,680

(注) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第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」に基づき行っております。また、上記記載の調査価格のほか、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告を受領しております。

### 4 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況 (単位:百万円)

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	18,000	10,680
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 18,000 (100.0%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 10,680 (100.0%)

利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳

オリックス不動産株式会社	18,000 (100.0%)	10,680 (100.0%)
合計	18,000 (100.0%)	10,680 (100.0%)

## II 期中の売買状況

## (2) 支払手数料等の金額

(単位：百万円)

区分	支払手数料等 総額(A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳(注1)		総額に対する 割合(B/A)
		支払先	支払額(B)	
建物管理委託報酬	646	オリックス株式会社	5	0.8%
		オリックス・ファシリティーズ株式会社	30	4.7%
		株式会社シーフォートコミュニティ	44	6.9%
不動産管理委託報酬(注5)	206	オリックス・ファシリティーズ株式会社	0	0.4%

(注.1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律第201条第1項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される資産運用会社（本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社）の利害関係人等並びに金融商品取引法第29条の4第2項に規定される資産運用会社の主要株主をいい、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のあるオリックス株式会社、オリックス・ファシリティーズ株式会社及び株式会社シーフォートコミュニティについて、上記のとおり記載しております。

(注.2) 買付額及び取引状況の内訳の金額には、利害関係人等及び主要株主に支払った取得年度の固定資産税及び都市計画税相当額（65百万円）は含んでおりません。

(注.3) 売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から受け取った売却年度の固定資産税及び都市計画税相当額（39百万円）は含んでおりません。

(注.4) ( ) 内の数値は、買付額・売付額のそれぞれ総額に対する比率を表しており、小数点第2位を四捨五入しております。

(注.5) 上記記載の不動産管理委託報酬は、本投資法人とオリックス・アセットマネジメント株式会社との不動産管理委託契約に基づき、オリックス・アセットマネジメント株式会社が再委託をしている不動産管理委託先への報酬であります。

(注.6) 上記記載の取引以外に、天王洲エリアサービス株式会社に対し水道光熱費等として101百万円を支払っております。

(注.7) オリックス・ファシリティーズ株式会社は、平成21年3月25日以降利害関係人に該当しておりません。

上記記載の支払額等は平成21年3月度月次の手数料等に係るものです。

## 5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

## II 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

該当事項はありません。

## 2 その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。



## III 貸借対照表

(単位：百万円)

	前期 (ご参考) (平成21年2月28日現在)	当 期 (平成21年8月31日現在)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	23,217	17,738
営業未収入金	327	318
未収消費税等	22	—
未収還付法人税等	6	4
リース投資資産	3,714	3,640
前払費用	63	64
繰延税金資産	3	3
その他	33	16
貸倒引当金	△5	△6
流動資産合計	27,383	21,781
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	79,228	78,314
減価償却累計額	△7,050	△7,627
建物（純額）	72,177	70,686
建物附属設備	27,271	26,923
減価償却累計額	△7,849	△8,345
建物附属設備（純額）	19,421	18,578
構築物	1,114	1,115
減価償却累計額	△201	△225
構築物（純額）	913	890
機械及び装置	2,219	2,260
減価償却累計額	△566	△628
機械及び装置（純額）	1,653	1,631
工具、器具及び備品	168	191
減価償却累計額	△85	△97
工具、器具及び備品（純額）	82	93
土地	162,998	172,502
建設仮勘定	134	—
有形固定資産合計	257,380	264,382
<b>無形固定資産</b>		
借地権	842	842
ソフトウェア	1	0
その他	0	0
無形固定資産合計	844	844
<b>投資その他の資産</b>		
修繕積立金	381	473
敷金及び保証金	97	97
長期前払費用	195	148
投資その他の資産合計	673	718
固定資産合計	258,899	265,945
資産合計	286,282	287,727

(単位：百万円)

	前期 (ご参考) (平成21年2月28日現在)	当 期 (平成21年8月31日現在)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	356	422
短期借入金	※1 20,000	※1 20,000
1年内返済予定の長期借入金	15,000	29,000
未払金	509	519
未払費用	390	408
未払消費税等	—	350
前受金	1,583	1,547
その他	371	740
流動負債合計	38,211	52,988
<b>固定負債</b>		
長期借入金	91,500	77,500
預り敷金及び保証金	14,739	14,662
固定負債合計	106,239	92,162
負債合計	144,451	145,151
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	137,814	137,814
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,016	4,761
投資主資本合計	141,830	142,575
純資産合計	※2 141,830	※2 142,575
負債純資産合計	286,282	287,727

## IV 損益計算書

(単位：百万円)

	前期（ご参考）		当期	
	（自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日）		（自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日）	
<b>営業収益</b>				
貸貸事業収入	※1	9,210	※1	9,141
その他貸貸事業収入	※1	1,123	※1	1,182
不動産等売却益	※2	188	※2	1,141
営業収益合計		10,522		11,465
<b>営業費用</b>				
貸貸事業費用	※1	4,577	※1	4,716
資産運用報酬		631		646
資産保管手数料		34		34
一般事務委託手数料		123		120
役員報酬		9		9
会計監査人報酬		12		12
その他営業費用		94		87
営業費用合計		5,482		5,626
営業利益		5,039		5,838
<b>営業外収益</b>				
受取利息		48		16
未払分配金戻入		3		2
還付加算金		4		0
営業外収益合計		56		19
<b>営業外費用</b>				
支払利息		1,014		1,027
その他		64		67
営業外費用合計		1,079		1,095
経常利益		4,017		4,762
税引前当期純利益		4,017		4,762
法人税、住民税及び事業税		0		1
法人税等調整額		△0		△0
法人税等合計		0		0
当期純利益		4,016		4,761
前期繰越利益		0		0
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		4,016		4,761

## V 投資主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前期（ご参考）		当期	
	（自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日）		（自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日）	
<b>投資主資本</b>				
<b>出資総額</b>				
前期末残高		137,814		137,814
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高	※	137,814	※	137,814
<b>剰余金</b>				
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）				
前期末残高		3,818		4,016
当期変動額				
剰余金の配当		△3,818		△4,016
当期純利益		4,016		4,761
当期変動額合計		198		744
当期末残高		4,016		4,761
<b>投資主資本合計</b>				
前期末残高		141,632		141,830
当期変動額				
剰余金の配当		△3,818		△4,016
当期純利益		4,016		4,761
当期変動額合計		198		744
当期末残高		141,830		142,575
<b>純資産合計</b>				
前期末残高		141,632		141,830
当期変動額				
剰余金の配当		△3,818		△4,016
当期純利益		4,016		4,761
当期変動額合計		198		744
当期末残高		141,830		142,575

VI 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別	前 期 (ご参考) (自 平成20年9月 1日 至 平成21年2月28日)	当 期 (自 平成21年3月 1日 至 平成21年8月31日)								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産 定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>31～50年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>6～18年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10～18年</td> </tr> </table> <p>(追加情報) 平成20年度の税制改正を契機に機械及び装置の耐用年数を見直し、当期より耐用年数を変更しております。 これにより、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ28百万円減少しております。</p> <p>(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。</p> <p>(3)長期前払費用 定額法によっております。</p>	建物	31～50年	建物附属設備	6～18年	構築物	10～20年	機械及び装置	10～18年	<p>(1)有形固定資産 同左</p> <p>(2)無形固定資産 同左</p> <p>(3)長期前払費用 同左</p>
建物	31～50年									
建物附属設備	6～18年									
構築物	10～20年									
機械及び装置	10～18年									
2. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1)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13百万円です。</p> <p>(2)ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準 リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。</p>	<p>(1)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65百万円です。</p> <p>(2)ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準 同左</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4)ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>	<p>(1)ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3)ヘッジ方針 同左</p> <p>(4)ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>								
5. 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〕

前 期 (ご参考) (自 平成20年9月 1日 至 平成21年2月28日)	当 期 (自 平成21年3月 1日 至 平成21年8月31日)
<p>(リース取引に関する会計基準) 所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当期より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))が適用されたことに伴い、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。 なお、リース取引開始日が平成20年4月1日前に開始する計算期間に属する所有権移転外ファイナンス・リース取引につきましては、平成20年8月末日における固定資産の適正な帳簿価額(減価償却累計額控除後)を「リース投資資産」の当期首の価額として計上しております。また、当該所有権移転外ファイナンス・リース取引の残存期間における利息相当額の各期への配分方法は、定額法によっております。 これにより、従来の方策によった場合と比べ、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ7百万円増加しております。</p>	<p>_____</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (ご参考) (平成21年2月28日現在)	当 期 (平成21年8月31日現在)																
<p>※1 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。</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>(単位：百万円)</td> </tr> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td> <td>27,000</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>20,000</td> </tr> <tr> <td>借入未実行残高</td> <td>7,000</td> </tr> </table>		(単位：百万円)	コミットメントライン契約の総額	27,000	借入実行残高	20,000	借入未実行残高	7,000	<p>※1 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。</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>(単位：百万円)</td> </tr> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td> <td>27,000</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>20,000</td> </tr> <tr> <td>借入未実行残高</td> <td>7,000</td> </tr> </table>		(単位：百万円)	コミットメントライン契約の総額	27,000	借入実行残高	20,000	借入未実行残高	7,000
	(単位：百万円)																
コミットメントライン契約の総額	27,000																
借入実行残高	20,000																
借入未実行残高	7,000																
	(単位：百万円)																
コミットメントライン契約の総額	27,000																
借入実行残高	20,000																
借入未実行残高	7,000																
<p>※2 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</p>	<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左</p>																

VI 注記表

〔損益計算書に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)		当期 (自 平成21年3月1日 至 平成21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)	8,068	(賃料)	8,076
(共益費)	947	(共益費)	872
(リース売上高)	193	(リース売上高)	193
その他賃貸事業収入	9,210	その他賃貸事業収入	9,141
(駐車場使用料)	192	(駐車場使用料)	191
(解約違約金)	16	(解約違約金)	48
(その他営業収入)	914	(その他営業収入)	942
不動産賃貸事業収益合計	10,333	不動産賃貸事業収益合計	10,324
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)	937	(管理業務費)	963
(水道光熱費)	839	(水道光熱費)	799
(公租公課)	677	(公租公課)	756
(損害保険料)	13	(損害保険料)	12
(修繕費)	112	(修繕費)	124
(減価償却費)	1,874	(減価償却費)	1,910
(貸倒引当金繰入額)	0	(貸倒引当金繰入額)	0
(リース売上原価)	74	(リース売上原価)	74
(その他賃貸事業費用)	47	(その他賃貸事業費用)	74
不動産賃貸事業費用合計	4,577	不動産賃貸事業費用合計	4,716
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,756	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,608
※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)	
ラウンドクロス心斎橋		ORE名古屋伏見ビル	
不動産等売却収入	14,500	不動産等売却収入	10,680
不動産等売却原価	14,191	不動産等売却原価	9,453
その他売却費用	120	その他売却費用	85
不動産等売却益	188	不動産等売却益	1,141

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)		当期 (自 平成21年3月1日 至 平成21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 2,000,000口 発行済投資口数 251,622口		※ 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 同左	

〔税効果会計に関する注記〕

前期 (ご参考) (平成21年2月28日現在)		当期 (平成21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
貸倒引当金損金算入限度超過額	1	貸倒引当金損金算入限度超過額	1
その他	0	その他	0
繰延税金資産合計	3	繰延税金資産合計	3
繰延税金資産の純額	3	繰延税金資産の純額	3
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 (単位：%)		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 (単位：%)	
法定実効税率	39.39	法定実効税率	39.33
(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	△ 39.32
その他	0.01	その他	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02
3. 税率変更 繰延税金資産の計算に使用した法定実効税率は、法人事業税の税率変更と地方法人特別税の創設（平成20年10月1日以降に開始する事業年度から地方法人特別税が適用される）に伴い、当期末における一時差異等のうち平成21年3月以降に解消が予定されるものは改正後の税率（39.33%）が適用されます。なお、この変更による当期末の繰延税金資産の金額に与える影響は軽微です。			

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)		当期 (自 平成21年3月1日 至 平成21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〕

前期 (ご参考) (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
資産運用会社	オリックス・アセット マネジメント株式会社	投資運用業	-	機関運営委託報酬 不動産管理委託報酬	1 28	未払金 営業未払金	1 5
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 賃貸収入等 (注.1)	3 194	- 営業未収入金 前受金 預り敷金及び保証金	- 1 31 277
利害関係人等	オリックス不動産株式会社	不動産業	-	不動産信託受益権の 購入 (注.2)	20,813	-	-
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 不動産管理委託報酬 修繕工事等	179 4 32	営業未払金	43
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 賃貸収入等 (注.1)	45 40	営業未払金 前払費用 営業未収入金 前受金 預り敷金及び保証金	1 7 4 2 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	14
利害関係人等	合同会社心斎橋リアルティ	不動産業	-	不動産信託受益権の 売却 (注.3)	14,529	-	-
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	銀行業	-	不動産売買媒介手数料 (注.4) 一般事務委託報酬等 支払利息 ローン手数料	20 121 252 19	未払金 未払費用 短期借入金 1年内返済予定の長期借入金 長期借入金 未払費用 前払費用	110 97 5,925 4,000 20,000 1 13

(注.1) 上記記載の賃貸収入等には、賃料及び共益費のほか、駐車場使用料、水道光熱料及び雑収入等を含んでおります。  
(注.2) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、オリックス名古屋錦ビル及び市川ロジスティクスセンターに係るもので、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、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税の相当額を含みますが、その他の取得に係る諸経費は含んでおりません。  
(注.3) 上記記載の不動産信託受益権の売却は、ラウンドクロス心斎橋に係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほか、買主との精算に係る固定資産税及び都市計画税の相当額を含みますが、その他の売却に係る諸経費は含んでおりません。  
(注.4) 上記記載の不動産売買媒介手数料は、ラウンドクロス心斎橋の売却に係るものです。  
(注.5) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。  
(注.6) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

VI 注記表

当期（自平成21年3月1日 至平成21年8月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
資産運用会社	オリックス・アセット マネジメント株式会社	投資運用業	-	機関運営委託報酬	1	未払金	1
				不動産管理委託報酬	28	営業未払金	4
利害関係人等	オリックス株式会社	金融業	-	建物管理委託報酬	5	営業未払金	1
				賃貸収入等（注1）	195	営業未収入金	15
						前受金	31
						預り敷金及び保証金	271
						その他（流動負債）	5
利害関係人等	オリックス不動産株式会社	不動産業	-	不動産の購入（注2）	4,417	-	-
				不動産信託受益権の購入（注3）	13,647	-	-
				不動産の売却（注4）	10,719	-	-
利害関係人等	オリックス・ファシリティーズ株式会社（注8）	不動産管理業	-	建物管理委託報酬	30	-	-
				不動産管理委託報酬	0		
				修繕工事等	0		
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	44	営業未払金	0
				賃貸収入等（注1）	48	前払費用	6
						前受金	2
利害関係人等	天王洲エリアサービス株式会社	地域熟供給事業	-	水道光熱費	101	営業未払金	21
				資産保管会社	住友信託銀行株式会社	銀行業	-
一般事務委託報酬等	118	未払金	110				
支払利息	266	未払費用	106				
		短期借入金	5,925				
		1年内返済予定の長期借入金	6,500				
ローン手数料	7	長期借入金	17,500				
		未払費用	2				
前払費用	1						

(注.1) 上記記載の賃貸収入等には、賃料及び共益費のほか、駐車場使用料、水道光熱料及び雑収入等を含んでおります。  
(注.2) 上記記載の不動産の購入は、大宮宮町ビルに係るもので、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か売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税の相当額を含みますが、その他の取得に係る諸経費は含んでおりません。  
(注.3) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、オリックス不動産西新宿ビルに係るもので、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か売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税の相当額を含みますが、その他の取得に係る諸経費は含んでおりません。  
(注.4) 上記記載の不動産の売却は、ORE名古屋伏見ビルに係るもので、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か買主との精算に係る固定資産税及び都市計画税の相当額を含みますが、その他の売却に係る諸経費は含んでおりません。  
(注.5) 上記記載の不動産売買媒介手数料は、ORE名古屋伏見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。  
(注.8) オリックス・ファシリティーズ株式会社は、平成21年3月25日以降関連当事者に該当していません。  
上記記載の取引金額は平成21年3月度月次の取引に係るものです。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成20年9月1日 至平成21年2月28日）		当期 （自平成21年3月1日 至平成21年8月31日）	
1口当たり純資産額	563,666円	1口当たり純資産額	566,625円
1口当たり当期純利益	15,962円	1口当たり当期純利益	18,922円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。  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。</p>		同左	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期（ご参考） （自平成20年9月1日 至平成21年2月28日）	当期 （自平成21年3月1日 至平成21年8月31日）
当期純利益（百万円）	4,016	4,761
期中平均投資口数（口）	251,622	251,622

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成20年9月1日 至平成21年2月28日）		当期 （自平成21年3月1日 至平成21年8月31日）
<p>資産の譲渡について  規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の譲渡を行いました。</p>		該当事項はありません。
<p>〔ORE名古屋伏見ビル〕  譲渡価格（注） 10,680百万円  資産の種類 不動産（所有権）  契約日 平成21年3月25日  引渡日 平成21年3月27日  譲渡先 オリックス不動産株式会社  損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約1,140百万円を計上する予定です。</p>		
<p>(注) 譲渡価格は、諸経費（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書に記載された売買金額）を記載しております。</p>		

VII 金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	前期 (ご参考) (自 平成20年9月 1 日 至 平成21年2月28日)	当 期 (自 平成21年3月 1 日 至 平成21年8月31日)
		(単位:円)	(単位:円)
I 当期末処分利益		4,016,701,568	4,761,254,617
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)		4,016,641,986	4,761,191,484
		(15,963)	(18,922)
III 次期繰越利益		59,582	63,133
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしております。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期は配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)を超えない額で発行済投資口数251,622口の整数倍数の最大値となる4,016,641,986円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>	<p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしております。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益の概ね全額である4,761,191,484円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>	

VIII 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

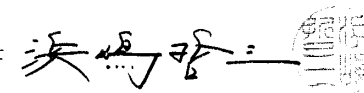
平成21年10月14日

オリックス不動産投資法人  
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員  
業務執行社員

公認会計士



指定社員  
業務執行社員

公認会計士



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21年3月1日から平成21年8月31日までの第15期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

IX キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：百万円)

	前 期 (自 平成20年9月 1 日 至 平成21年2月28日)	当 期 (自 平成21年3月 1 日 至 平成21年8月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	4,017	4,762
減価償却費	1,874	1,910
長期前払費用償却額	51	52
貸倒引当金の増減額（△は減少）	0	0
受取利息	△48	△16
支払利息	1,014	1,027
固定資産除却損	4	50
営業未収入金の増減額（△は増加）	101	8
未収消費税等の増減額（△は増加）	294	22
未払消費税等の増減額（△は減少）	△0	350
リース投資資産の増減額（△は増加）	△3,714	74
前払費用の増減額（△は増加）	△2	△0
長期前払費用の支払額	△50	△5
有形固定資産の売却による減少額	14,191	9,453
リース会計基準の適用に伴う有形固定資産振替額	3,817	-
修繕積立金の取崩額	-	4
営業未払金の増減額（△は減少）	△159	179
未払金の増減額（△は減少）	19	6
前受金の増減額（△は減少）	△33	△36
その他	△51	△120
小計	21,326	17,725
利息の受取額	36	30
利息の支払額	△983	△1,013
法人税等の還付額	8	6
法人税等の支払額	△7	△6
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,380	16,742
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△1,201	△9,294
定期預金の払戻による収入	1,246	1,201
有形固定資産の取得による支出	△21,192	△18,534
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,342	1,911
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,422	△1,546
修繕積立金の支出	△17	△39
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,245	△26,300
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	40,000	60,000
短期借入金の返済による支出	△37,000	△60,000
長期借入れによる収入	11,500	-
長期借入金の返済による支出	△8,650	-
分配金の支払額	△3,813	△4,013
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,036	△4,013
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,172	△13,571
現金及び現金同等物の期首残高	20,843	22,016
現金及び現金同等物の期末残高	※ 22,016	※ 8,444

(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 前 期 (自 平成20年9月 1 日 至 平成21年2月28日)	当 期 (自 平成21年3月 1 日 至 平成21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）

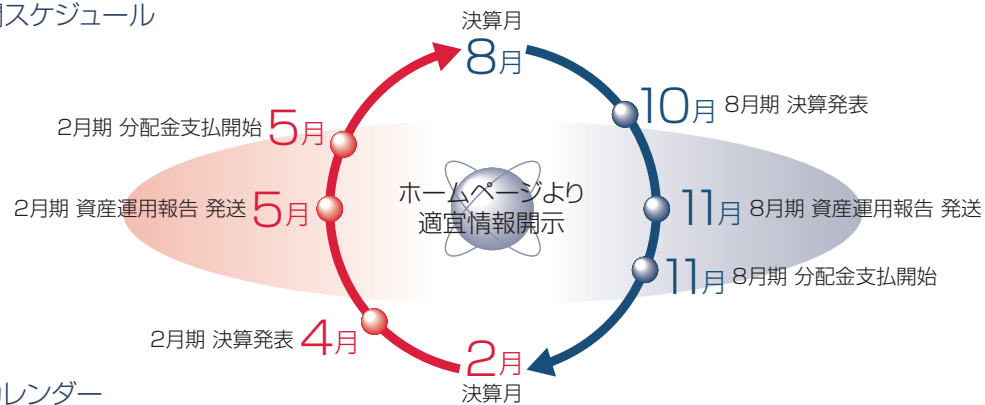
項 目	期 別 前 期 (自 平成20年9月 1 日 至 平成21年2月28日)	当 期 (自 平成21年3月 1 日 至 平成21年8月31日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成21年2月28日現在) (単位：百万円) 現金及び預金 23,217 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △1,201 現金及び現金同等物 22,016	(平成21年8月31日現在) (単位：百万円) 現金及び預金 17,738 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △9,294 現金及び現金同等物 8,444

〔表示方法の変更に関する注記〕（参考情報）

	前 期 (自 平成20年9月 1 日 至 平成21年2月28日)	当 期 (自 平成21年3月 1 日 至 平成21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「法人税等の還付額」は、「法人税等の支払額」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため、当期より区分掲記しております。 なお、前期の「法人税等の支払額」に含まれている「法人税等の還付額」は6百万円であります。		

# X IRカレンダー

年間スケジュール



IRカレンダー

平成21年 10月 16日 第15期 決算短信公表  
平成21年 10月 19日 第15期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)

平成22年 4月 中旬 第16期 決算短信公表  
平成22年 4月 中旬 第16期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)  
平成22年 10月 中旬 第17期 決算短信公表  
平成22年 10月 中旬 第17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口(銘柄コード: 8954)について

オリックス不動産投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、資産を主として不動産及び不動産を信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、当該法人が出資を募るため発行されるのが投資口です。

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、「投資口」は「株式」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口は、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、氏名等の変更は、投資主様が口座を開設された証券会社にお申し出ください。なお、特別口座に記録された投資口についてのお手続きは、住友信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

分配金について

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

また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座あるいはゆうちょ銀行の貯金口座(通常預金口座)への振込のご指定などの手続きをご希望の方は、口座を開設された証券会社にお申し出ください。なお、特別口座に記録された投資口をお持ちの場合は、住友信託銀行株式会社証券代行部へお申し出ください。

# X ホームページについて

オリックス不動産投資法人のホームページをリニューアルいたしました。

## リニューアルのポイント

投資主様の目線に立ち、

**使いやすさ** **豊富な情報量** **わかりやすさ** に

重点をおいたリニューアルを実施いたしました。

主なリニューアルの内容についていくつかご紹介いたします。

是非ご活用下さい。

<http://www.orixjreit.com>



### ポートフォリオ物件詳細

- 1 Googleマップ導入により、各物件の周辺情報がより詳細にわかるようになりました。
- 2 各物件に関連するニュースリリースを併載することにより、物件に関する情報収集が容易になりました。



### ポートフォリオ一覧

- 3 「建築時期」「延床面積」「取得価格」を基準にした並び替え機能のほか、「用途」「地域」「延床面積」「取得価格」の各条件を選択して行う検索機能も追加いたしました。



### ニュースリリース

- 4 年度毎の区分に加えて、「不動産関連」「借入れ・債券」「決算・業績」「増資」「その他」の7つのカテゴリに分類したことにより、ニュースリリースが探しやすくなりました。





# オリックス不動産投資法人

ORIX JREIT Inc.

## 投資主メモ

決 算 期 日	毎年2月末日、8月末日
投 資 主 総 会	2年に1回以上開催
同 議 決 権 行 使 投 資 主 確 定 日	規約第9条に定める日
分 配 金 支 払 確 定 基 準 日	毎年2月末日、8月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
上 場 金 融 商 品 取 引 所	東京証券取引所(銘柄コード:8954)
公 告 掲 載 新 聞	日本経済新聞
投 資 主 名 簿 等 管 理 人 お よ び 特 別 口 座 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 事 務 取 扱 場 所	〒104-8476 東京都中央区八重洲二丁目3番1号 住友信託銀行株式会社 証券代行部 (郵便物送付先) 〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10 住友信託銀行株式会社 証券代行部 (電話 照 会 先) 0120-176-417 (インターネットホームページURL) <a href="http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html">http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html</a>

### 特別口座について

株券電子化前に「ほふり」(株式会社証券保管振替機構)を利用されていなかった投資主様には、投資主名簿等管理人である上記の住友信託銀行株式会社に口座(特別口座といえます。)を開設いたしました。特別口座についてのご照会および住所変更等のお届出は、上記の電話照会先にお願いたします。

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

本印刷物「第15期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)」には、FSC認証用紙(ミックス品)と大豆油インクを使用するとともに、制作(印刷)時に消費する電力相当をグリーン電力証書を利用することで、環境に配慮した冊子制作に取り組んでいます。



このマークは株式会社ツバルの森が提供する太陽光発電によるグリーン電力証書の利用を証するものです。

<グリーン電力証書とは>

CO<sub>2</sub>を排出しない自然エネルギーにより発電されたグリーン電力の環境付加価値を、証書として取引できるようにしたものがグリーン電力証書です。グリーン電力証書を購入する企業が支払う費用は、自然エネルギーの発電事業者へ還元されることで、日本国内における自然エネルギーの普及促進、CO<sub>2</sub>排出削減に貢献することができます。