



# ORIX JREIT Inc.

オリックス不動産投資法人

第12期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日



# ORIX JREIT Inc.

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

I 投資法人の概要	
● 投資方針	2
● 決算ハイライト	3
● 外部成長への取り組み	4
● 内部成長への取り組み	8
● 財務の状況	9
● 運用成績	10
● ポートフォリオの概要	12
● ポートフォリオマップ	14
● 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	48
VII 金銭の分配に係る計算書	55
VIII 会計監査人の監査報告書	56
IX キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	57
X その他	59

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12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、有利子負債比率を引き下げ、物件取得に向けた準備を整えるために、新投資口の発行により  
総額16,953百万円の資金調達を行いました。また、ラウンドクロス青山(譲渡価格5,250百万  
円)を売却し、ポートフォリオの質の向上を図るとともに、前期に引き続き、賃料の増額改定による  
内部成長に取り組みました。  
これらの取り組みにより、当期は、営業収益9,974百万円、営業利益4,925百万円、当期純利益  
4,084百万円を達成し、分配金につきましては、投資口1口当たり16,233円となりました。

また、平成20年3月28日、オリックス水道橋ビル(取得価格3,000百万円)、エス・ティー・ワールド  
ビル(取得価格3,500百万円)および戸田パークロジスティックセンター(取得価格9,600百万円)  
を取得しました。これら3物件(取得価格合計16,100百万円)の取得により、第12期決算発表日  
(平成20年4月15日)現在、本投資法人のポートフォリオは46物件、取得価格総額247,196百万  
円となりました。

本投資法人は今後とも、外部成長による規模拡大、内部成長による収益性向上に取り組むことで、  
さらなる成長を果たし、中長期的な「安定分配」と「資産価値の増大」を目指してまいります。  
投資主の皆さまにおかれましては、変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

オリックス不動産投資法人  
執行役員  
車田 興一郎

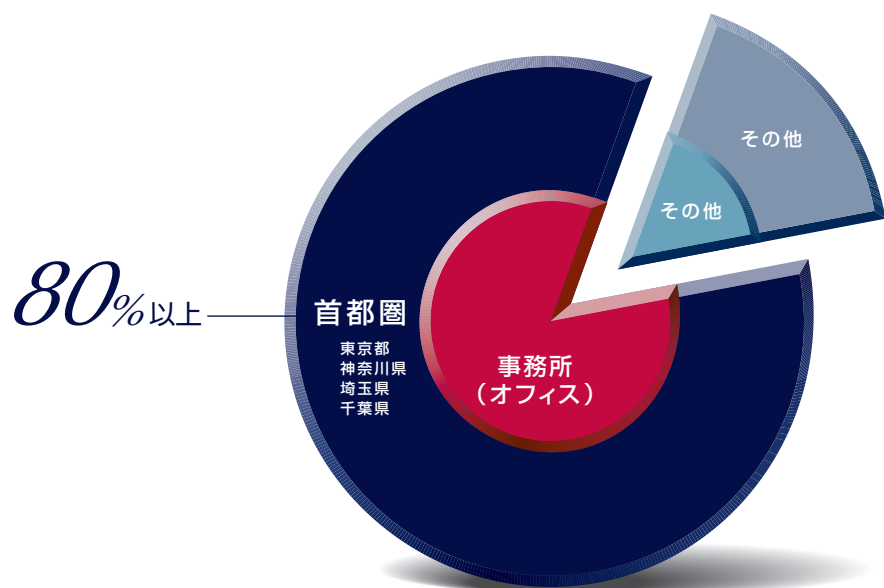


オリックス・アセットマネジメント株式会社  
代表取締役社長  
佐藤 光男



## 『首都圏』『オフィス』を中核とする総合型REIT

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



### 1 用途分散

事務所(オフィス)を用途とする不動産へ概ね80%以上(取得価格ベース)を目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2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3,000m<sup>2</sup>~15,000m<sup>2</sup>程度の物件をいいます。

### 4 資産の入れ替え

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

(注)平成20年3月3日に、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が、その内規である「オリックス不動産投資法人資産運用及び不動産管理に関する規程」を変更したことにより、「用途区分」、「地域区分」等が変更されました。

## 新投資口発行による調達した資金を活用し、新たに3物件を取得

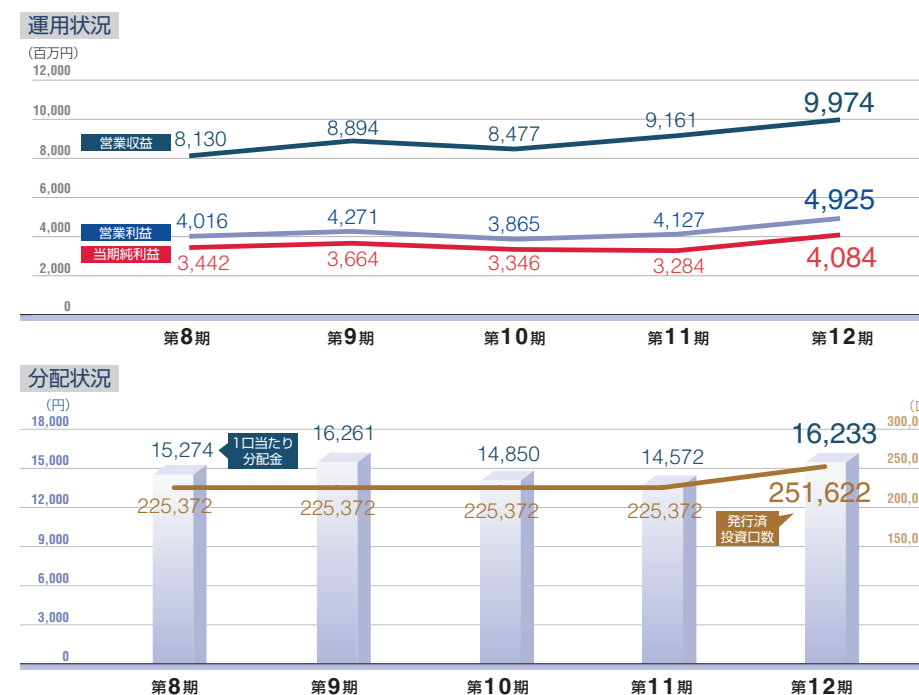
第12期は、物件売却によりポートフォリオの質のさらなる向上を図るとともに、賃料の増額改定による内部成長に注力しました。また、新投資口の発行により調達した169億円を活用し、平成20年3月(第13期)に、新たに3物件(161億円)を取得し、資産規模を拡大させることができました。

トピックス	平成19年 10月 3日	公募による新投資口の発行 (発行口数25,000口、発行価額の総額16,146百万円)
	10月30日	第三者割当による新投資口の発行 (発行口数1,250口、発行価額の総額807百万円)
	12月26日	ラウンドクロス青山を譲渡 (譲渡価格5,250百万円)
	平成20年 3月28日	オリックス水道橋ビル(取得価格3,000百万円)、 エス・ティー・ワールドビル(取得価格3,500百万円)、 戸田パークロジスティックセンター(取得価格9,600百万円)を取得

### 第12期実績

1口当たり分配金		16,233円	
■ 分配金総額	4,084百万円	営業収益	9,974 百万円
■ 発行済投資口数	251,622口	営業利益	4,925 百万円
		当期純利益	4,084 百万円
		総資産額	248,759 百万円
		純資産額	141,898 百万円
		1口当たり純資産額	563,936 円

### 最近5期の業績推移



## 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、平成20年3月、オリックス水道橋ビル、エス・ティー・ワールドビル、戸田パークロジスティックセンターの3物件を新たに取得しました。中長期的に成長が見込まれる「首都圏」の「オフィスビル」の取得により、ポートフォリオの基盤の強化を図るとともに、2物件目となる物流施設の取得により、用途分散によるリスク低減をさらに進めることができました。また、新たに物件を取得する一方、本投資法人の保有物件の中で資産価値向上の可能性が限定的であるラウンドクロス青山を売却することにより、ポートフォリオの質のさらなる向上に取り組みました。今後も、本投資法人は、優良物件への厳選投資を継続し、中長期的な資産価値の増大および資産規模の拡大に取り組んでまいります。



## オリックス水道橋ビル



本物件の位置する水道橋エリアは、築年数が経過した小規模物件が多く、築浅で高いスペックを有した物件は希少です。本物件は、JR線「水道橋」駅から徒歩1分、都営地下鉄線「水道橋」駅から徒歩3分と、駅に近接した好立地にあります。平成17年10月竣工の築浅のオフィスビルであり、高いスペックを有しています。

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



## エス・ティー・ワールドビル



本物件の位置する渋谷エリアは、JR線、東京メトロ線をはじめ複数の路線が利用可能な「渋谷」駅のターミナル機能を核に発展した地域であり、全国屈指の集客力を誇る商業集積地であるとともに、オフィスエリアとしても人気の高いエリアです。「渋谷」駅から徒歩9分に位置する本物件は、平成19年3月竣工の新築オフィスビルであり、高いスペックを有しています。



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



## 戸田パークロジスティックセンター



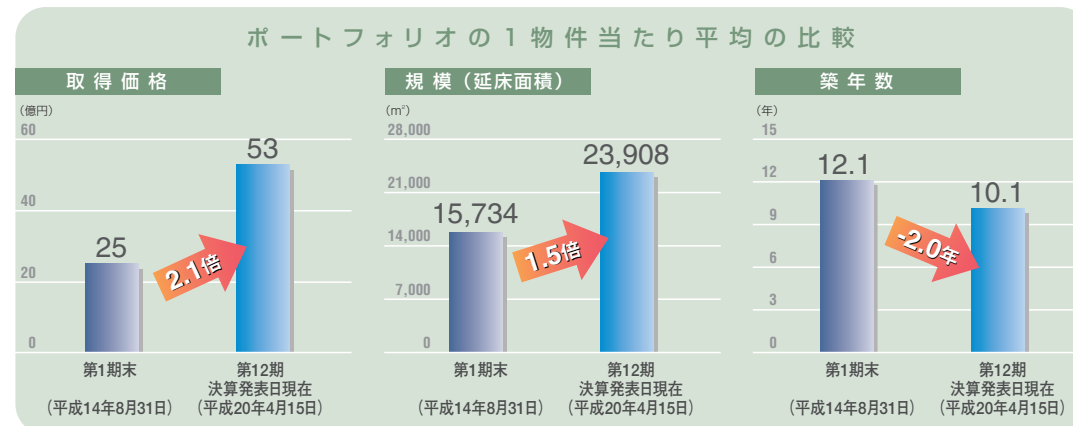
本物件は、平成17年3月竣工、延床1万坪を超える多層階大型物流施設です。本物件の位置する戸田市は、東京中心部だけでなく、東京西部や千葉方面もカバーできる配送利便性の高さから、物流施設用地として人気のエリアです。戸田エリアの中でも、本物件は、首都高速道路や東京外環自動車道の出入口近くに位置し、立地条件に恵まれていることに加え、荷捌きのための各種設備も充実しており、高い競争力を有した物件です。

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



## 資産の入れ替えによるポートフォリオの質の向上

本投資法人は、小規模で築年数の経過した物件を売却する一方、オリックスグループ企業から、築年が浅く、中規模以上の優良物件を取得することで、ポートフォリオの質の向上を図っております。当期は、本投資法人の保有物件の中で資産価値向上の可能性が限定的であるラウンドクロス青山を売却する一方、平成20年3月、新築のエス・ティー・ワールドビルをはじめ築浅物件を取得することにより、ポートフォリオの質をさらに高めることができました。



(注.1)「1物件当たりの取得価格の平均」は、各時点における取得価格総額を物件数で除した金額を示したものであり、単位未満切捨てて記載しております。  
 (注.2)「1物件当たりの規模(延床面積)の平均」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、各時点における取得価格で加重平均し、算出しております。  
 (注.3)「1物件当たりの築年数の平均」は、各時点における取得価格で加重平均した築年数であり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

## 資産規模の推移

ORIXシナジーを活用し新たに3物件(取得価格総額161億円)を取得したことにより、本投資法人のポートフォリオは、第12期決算発表日現在(平成20年4月15日)、46物件、取得価格総額2,471億円となりました。今後も、中長期的な目標である資産規模(取得価格総額)3,000億円の達成に向けて、優良物件への厳選投資による外部成長に取り組んでまいります。



(注.1)「上場時保有物件」の残高は、上場時に保有していた物件の取得価格の総額から期中に売却した物件の取得価格を差し引いた金額を記載しております。  
 (注.2)「上場後オリックスグループ企業との協働関係により取得した物件」とは、オリックスグループ企業から購入した資産又はオリックスグループ企業の仲介により取得した資産をいいます。  
 (注.3)「その他の物件」とは、「上場時保有物件」および「上場後オリックスグループ企業との協働関係により取得した物件」に該当しない物件をいいます。  
 (注.4)取得価格合計は、単位未満切捨てて記載しております。

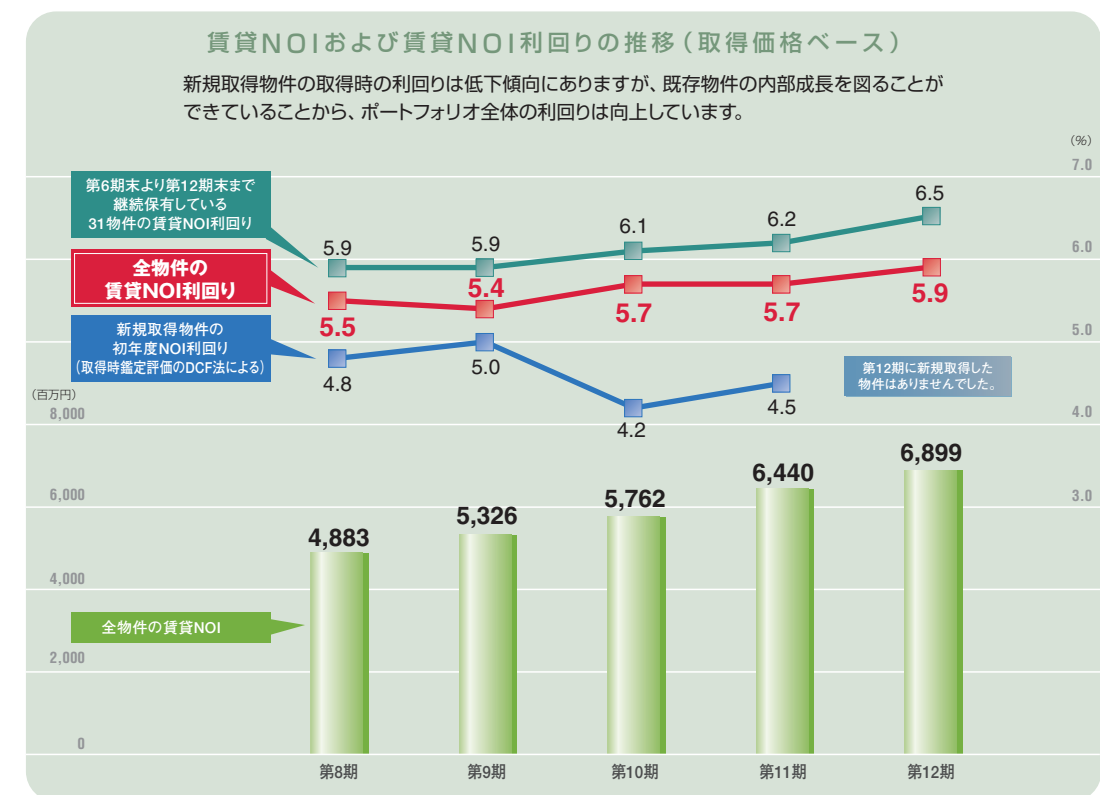
# 内部成長への取り組み

## 高稼働率の維持、賃料の増額改定への取り組み

本投資法人は、プロパティマネジメント会社と密接に連携し、物件の品質維持およびテナントニーズへの迅速な対応に注力することでテナントとのリレーション強化を図っております。また、賃料改定および新規リーシングにあたっては、賃貸市況を的確に把握することで、適正な賃料への増額を実現できるように取り組んでおります。これらの取り組みにより、当期においても、稼働率は、97%以上という高い水準で推移するとともに、当期に更新を迎えた、または新たに締結された賃貸借契約については、面積ベースで過半数を賃料増額にて改定することができております。

## ポートフォリオの収益性向上

オフィスビルマーケットについては、当期においても、首都圏を中心に、賃貸マーケットだけでなく、売買マーケットも活況を呈し、オフィスビル取得時の利回りは低下(価格は上昇)傾向にありました。このような環境下においても、本投資法人は、ORIXシナジー活用により、過熱する物件取得競争を避け、適正な利回りで物件を取得するとともに、賃料の増額改定および高稼働率の維持により、資産規模拡大と収益性向上の両立に取り組んでおります。



(注.1)「賃料NOI」は、各期の賃貸事業損益に減価償却費を加算して算出しております。  
 (注.2)「賃料NOI利回り」は、各物件の賃料NOIをそれぞれの取得価格で除し、対象物件の取得価格に応じて加重平均した数値を日割り計算により年換算して示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。なお、全物件の取得価格総額は231,096百万円、第6期末から第12期末まで継続して保有している31物件の取得価格総額は117,766百万円です。  
 (注.3)「新規取得物件の初年度NOI利回り」は、各物件の取得時の鑑定評価書に記載されたDCF法の初年度の運営純収益(NOI)をそれぞれの取得価格で除し、対象物件の取得価格に応じて加重平均した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

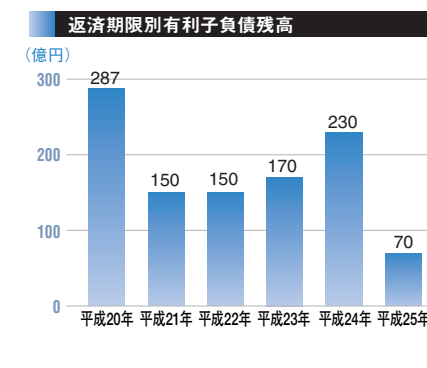
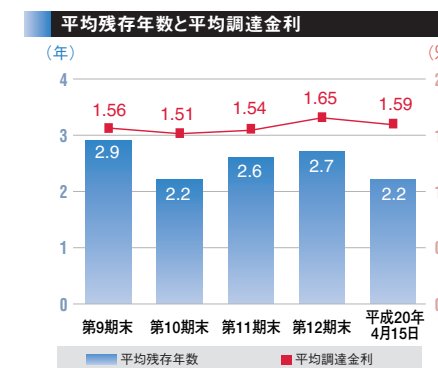
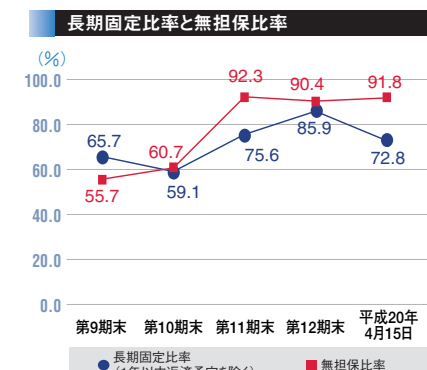
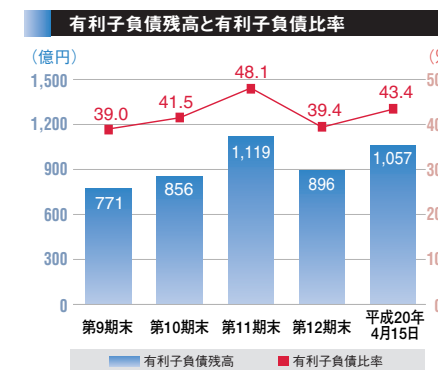
# 財務の状況

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

## 格付けの状況

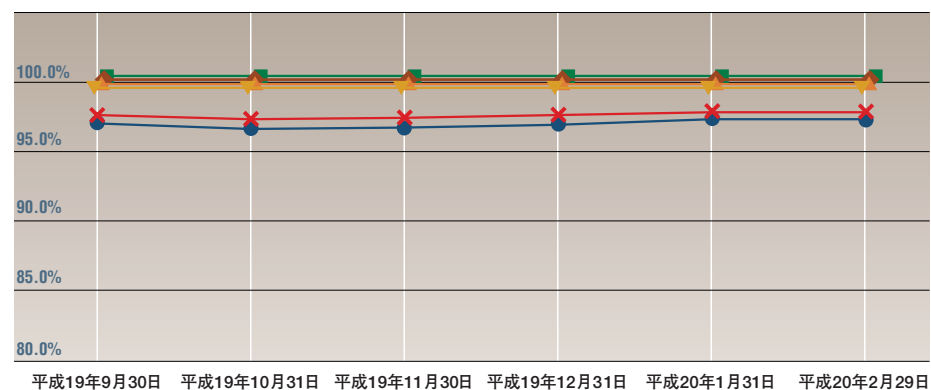
格付会社	格付内容	備考
スタンダード&プアーズ	長期会社格付け：A- 短期会社格付け：A-2	アウトルック：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：A+	格付けの方向性：安定的

## 財務の状況



(注.1)「有利子負債残高」は、単位未満切捨てして記載しております。  
 (注.2)「有利子負債比率」は、各時点現在の有利子負債残高を同時点の有利子負債残高と出資総額の合計値で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。  
 (注.3)「長期固定比率」は、各時点現在の長期有利子負債のうち固定金利の残高を同時点の有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。  
 (注.4)「無担保比率」は、各時点現在の無担保有利子負債の残高を同時点の有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。  
 (注.5)「平均調達金利」は、期末残高による加重平均利率(年率)を示したものであり、小数点第3位を四捨五入して記載しております。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を実施した加重平均利率を使用しております。  
 (注.6)「返済期限別有利子負債残高」は、平成20年4月15日現在における本投資法人の有利子負債のうち、上表記載の各年末までに返済期限の到来する有利子負債の分布を示したものであり、単位未満切捨てして記載しております。

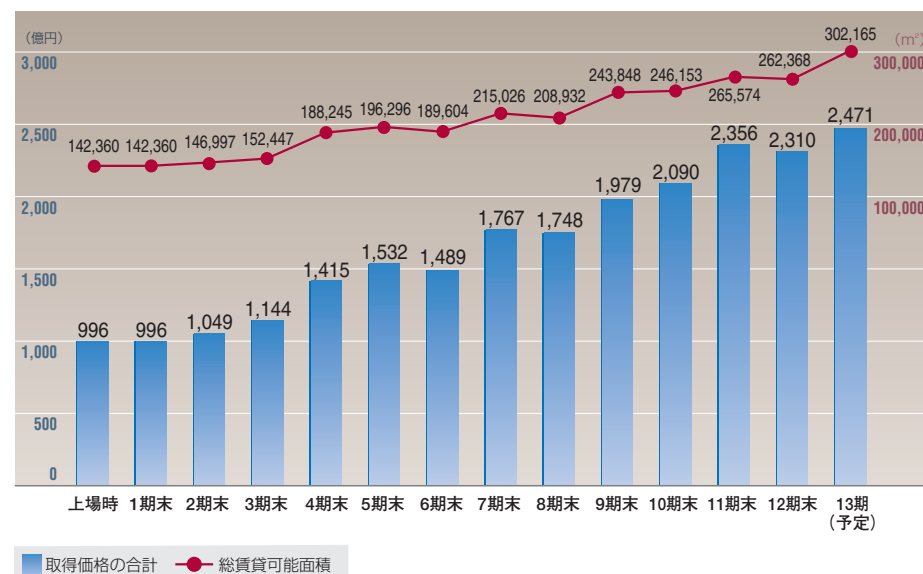
稼働率の推移 (平成19年9月～平成20年2月)



(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。

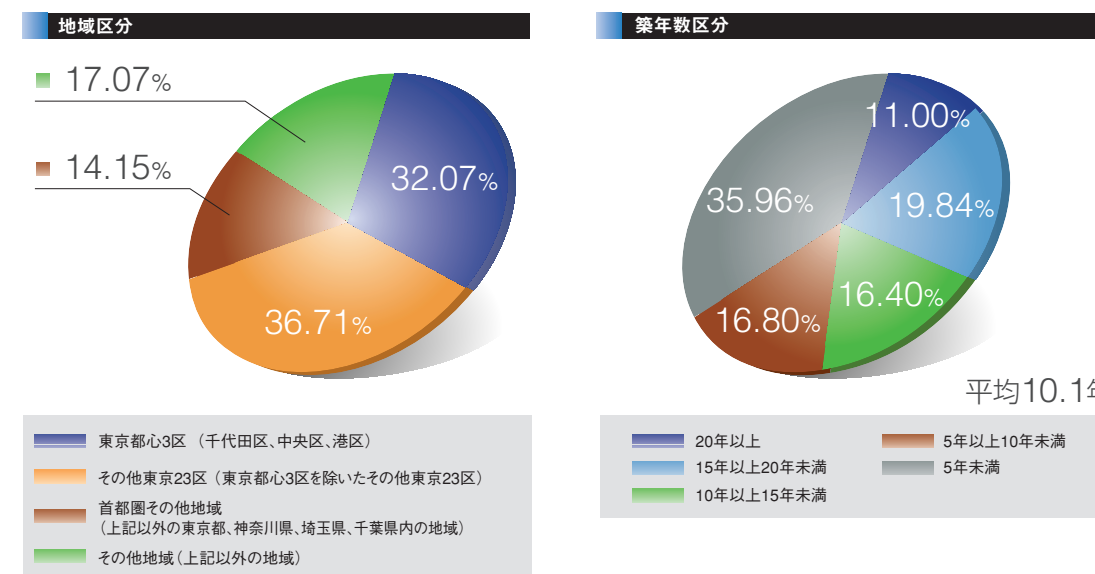
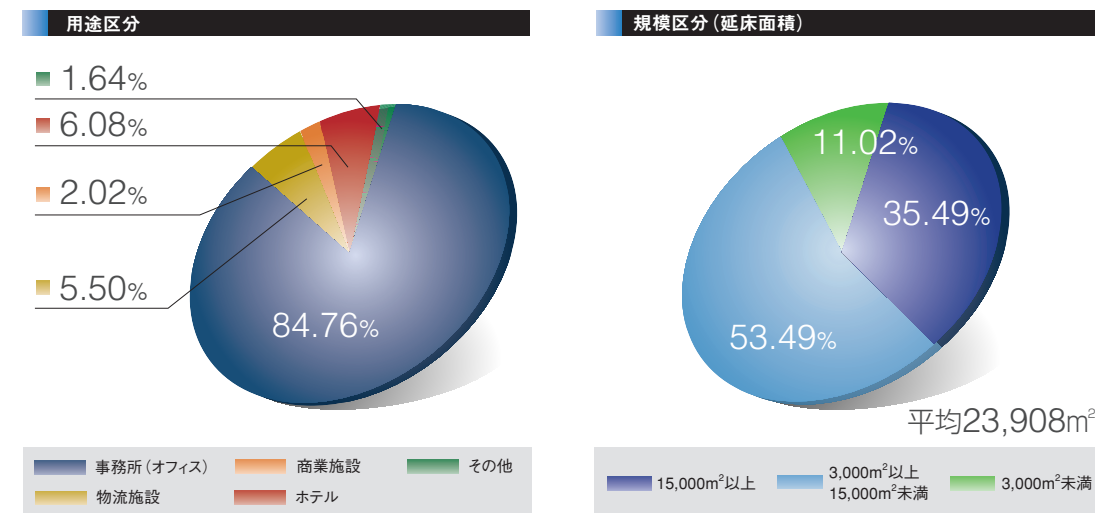
	平成19年9月30日	平成19年10月31日	平成19年11月30日	平成19年12月31日	平成20年1月31日	平成20年2月29日
事務所(オフィス)	97.0%	96.6%	96.7%	96.9%	97.3%	97.3%
物流施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
商業施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
その他	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全運用不動産稼働率の推移	97.6%	97.3%	97.4%	97.6%	97.8%	97.8%

ポートフォリオ成長の推移



(注) 上記の「取得価格の合計」は、売買契約書等に記載された売買価格(単位未満切捨て)をいいます。

取得価格に基づくポートフォリオデータ (平成20年4月15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としております。

ポートフォリオの概要

本投資法人が保有している運用不動産の一覧は、以下のとおりです。  
 (本投資法人の役員会開催日(注.7) 平成20年4月15日現在)

用途	地域区分	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	建築時期	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
事務所 (オフィス)	東京都心3区	青山サンクレストビル	東京都港区北青山二丁目13番5号	2,769.48	昭和54年9月	3,356	1.4
		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	1.6
		ピサイド白金	東京都港区白金台五丁目18番9号	2,088.71	平成元年9月	1,300	0.5
		ラウンドクロス赤坂見附	東京都港区赤坂三丁目9番18号	1,323.28	昭和63年2月	1,650	0.7
		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	2,270.04	平成元年10月	1,720	0.7
		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
		ラウンドクロス赤坂	東京都港区赤坂二丁目10番9号	2,785.45	昭和53年10月	2,624	1.1
		ラウンドクロス三田	東京都港区芝五丁目5番1号	2,298.23	平成2年5月	1,748	0.7
		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	0.9
		ラウンドクロス築地	東京都中央区築地三丁目9番9号外	3,996.89	平成4年5月	3,378	1.4
		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	1.7
		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	3.0
		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	2.1
	その他東京23区	オリックス赤坂2丁目ビル	東京都港区赤坂二丁目9番11号	10,336.33	平成16年11月	21,860	8.8
		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	4.2
		<b>オリックス水道橋ビル</b>	<b>東京都千代田区三崎町二丁目10番8号</b>	<b>2,087.65</b>	<b>平成17年10月</b>	<b>3,000</b>	<b>1.2</b>
		キャロットタワー	東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号	6,939.10	平成8年11月	5,479	2.2
		東陽MKビル	東京都江東区東陽七丁目2番14号	9,814.55	平成9年4月	5,270	2.1
		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	2.1
		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	1.1
その他東京23区	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	1.0	
	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	1.0	
	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	0.6	
	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	3.9	
	オリックス新宿ビル	東京都新宿区新宿四丁目3番25号	6,203.05	平成15年5月	8,300	3.4	
	ラウンドクロス新宿	東京都渋谷区代々木二丁目11番17号	4,736.17	平成17年10月	8,020	3.2	
	シーフォートスクエア/センタービルディング	東京都品川区東品川二丁目3番12号外	22,000.77	平成4年6月	18,000	7.3	
	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	2.3	
	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	1.8	
	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	1.3	
<b>エス・ティール・ワールドビル</b>	<b>東京都渋谷区渋谷二丁目11番6号</b>	<b>1,550.86</b>	<b>平成19年3月</b>	<b>3,500</b>	<b>1.4</b>		

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	0.9
		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	1.7
	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	1.8
		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	16,471.10	昭和61年4月	13,600	5.5
		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	6,857.61	平成16年7月	5,560	2.2
		ORE名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目9番29号	12,216.13	平成16年2月	10,040	4.1
		ルナール仙台	宮城県仙台市青葉区本町二丁目15番1号	9,954.82	平成10年2月	8,500	3.4
	事務所 (オフィス) 計				210,616.73		209,522
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	1.6
		<b>戸田パークロジスティックセンター</b>	<b>埼玉県戸田市笹目南町7番35号</b>	<b>36,158.60</b>	<b>平成17年3月</b>	<b>9,600</b>	<b>3.9</b>
物流施設 計				55,358.60		13,600	5.5
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	1.0
	その他東京23区	CUBE代官山	東京都渋谷区猿楽町19番4号外	899.82	平成15年1月	2,435	1.0
商業施設 計				1,897.18		4,983	2.0
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	6.1
		ホテル 計		25,942.59		15,040	6.1
その他	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	東京都港区西麻布一丁目14番6号	1,337.31	平成12年4月	1,219	0.5
	その他東京23区	グランドメゾン白山	東京都文京区白山四丁目36番16号	1,160.17	平成5年5月	455	0.2
		ソネット上池袋	東京都豊島区上池袋四丁目10番8号	5,853.00	平成9年2月	2,377	1.0
その他 計				8,350.48		4,051	1.6
総 計				302,165.58		247,196	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13期以降の新規取得資産は赤字にて表示しております。戸田パークロジスティックセンター、エス・ティール・ワールドビル及びオリックス水道橋ビルの取得日は平成20年3月28日です。  
 (注.6) 平成19年12月26日付でラウンドクロス青山の譲渡を行いました。  
 (注.7) 平成20年4月15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12期の計算書類等の承認に係る本投資法人の役員会が開催されました。  
 (注.8) 「総賃貸可能面積」は、平成20年2月29日現在の数値を記載しております。第13期以降の新規取得資産については、平成20年3月31日現在の数値を記載しております。





平成20年4月15日現在本投資法人が保有する運用不動産

**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** 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** 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** オリックス赤坂2丁目ビル



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

**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>

Office 事務所 日本橋本町1丁目ビル



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

Office 事務所 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%) (注1)  
 延床面積 19,383.34m<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 オリックス水道橋ビル



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

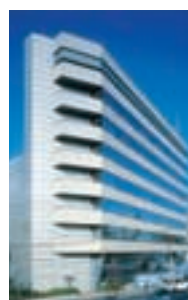
Office 事務所 キャロットタワー



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%) (注1)  
 延床面積 75,388.36m<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、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 ラウンドクロス元代々木



所在地 東京都渋谷区元代々木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 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%) (注1)  
 延床面積 4,307.28m<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) 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 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 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 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 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%) (注1)  
 延床面積 146,697.51m<sup>2</sup> (注2)

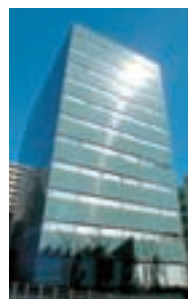
(注.1) 括弧内の数値は本投資法人の所有権における共有持分割合を示します。  
 (注.2) 本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階から25階までの専有部分(床面積合計38,934.71m<sup>2</sup>)を所有しております。

Office 事務所 オリックス新宿ビル



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

Office 事務所 ラウンドクロス蒲田



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

Office 事務所 ラウンドクロス新宿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 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 2,304.74m<sup>2</sup>  
 延床面積 23,483.28m<sup>2</sup>

Office 事務所 ORE名古屋伏見ビル



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

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。

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>  
 取得日 平成20年3月28日  
 取得価格 3,500百万円

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 名古屋伊藤忠ビル



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

Logistics 物流施設 戸田パークロジスティックセンター



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

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 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>

物件概要

**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>

**Retail 商業施設** 日本地所南青山ビル



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

**Retail 商業施設** CUBE代官山



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

**Others その他** グランドメゾン白山



所在地 東京都文京区白山四丁目36番16号  
 建築時期 平成5年5月  
 階数 地上10階 地下1階  
 地積 690.33m<sup>2</sup> (54.4%) (注1)  
 延床面積 2,506.69m<sup>2</sup> (注2)  
 (注1) 括弧内の数値は本投資法人の地上権における敷地権割合を示します。  
 (注2) 本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上1階から地上10階までの専有部分(床面積合計1,045.92m<sup>2</sup>)を所有しています。

**Hotel ホテル** クロスゲート



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

**Others その他** パークアクシス西麻布ステージ



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

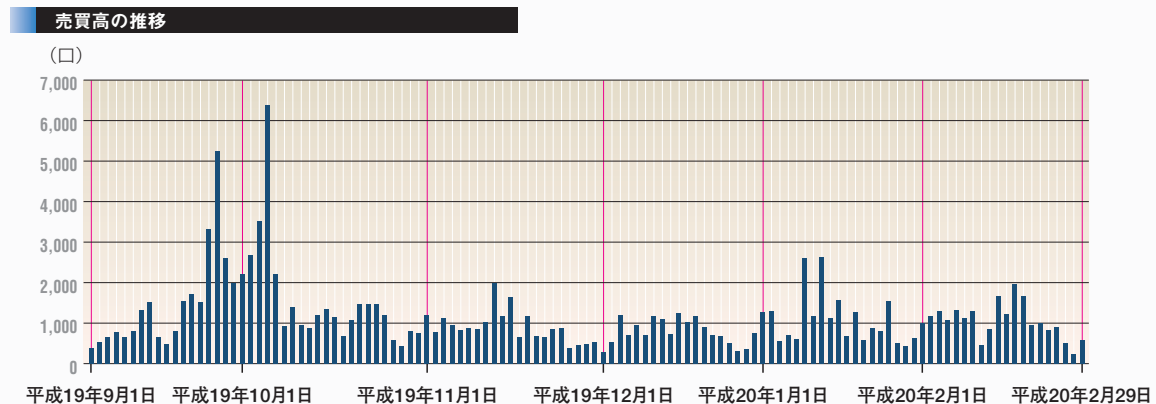
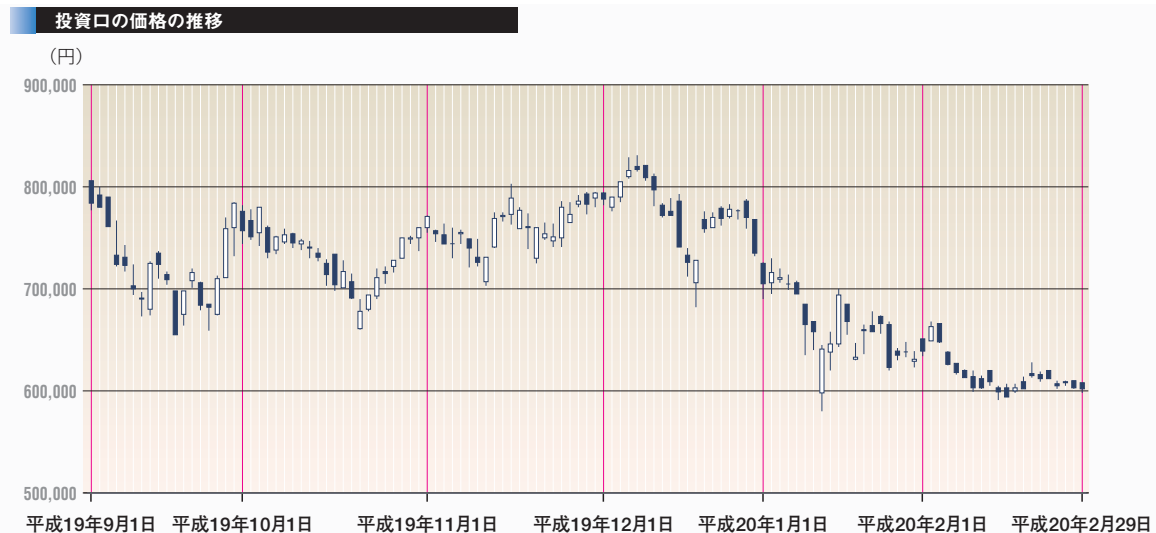
**Others その他** ソネット上池袋



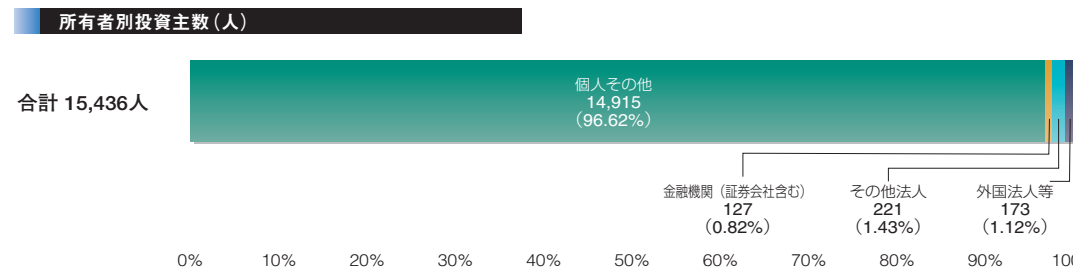
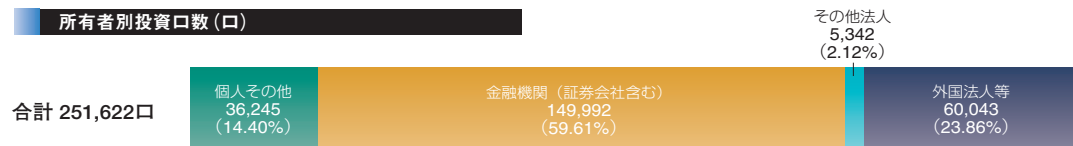
所在地 東京都豊島区上池袋四丁目10番8号  
 建築時期 平成9年2月  
 階数 地上14階 地下2階  
 地積 2,079.75m<sup>2</sup> (77.5%) (注1)  
 延床面積 8,983.00m<sup>2</sup> (注2)  
 (注1) 括弧内の数値は本投資法人の所有権における共有持分割合を示します。  
 (注2) 建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上2階から地上14階までの専有部分(床面積合計5,478.15m<sup>2</sup>)を所有しています。また、地下2階の駐車場(395.31m<sup>2</sup>)は共有であり、このうち本投資法人は共有持分として97.8%を所有しています。

投資口の状況

平成19年9月1日から平成20年2月29日(最終取引日)までの東京証券取引所における本投資法人の投資口の価格、売買高の推移は、以下のとおりです。

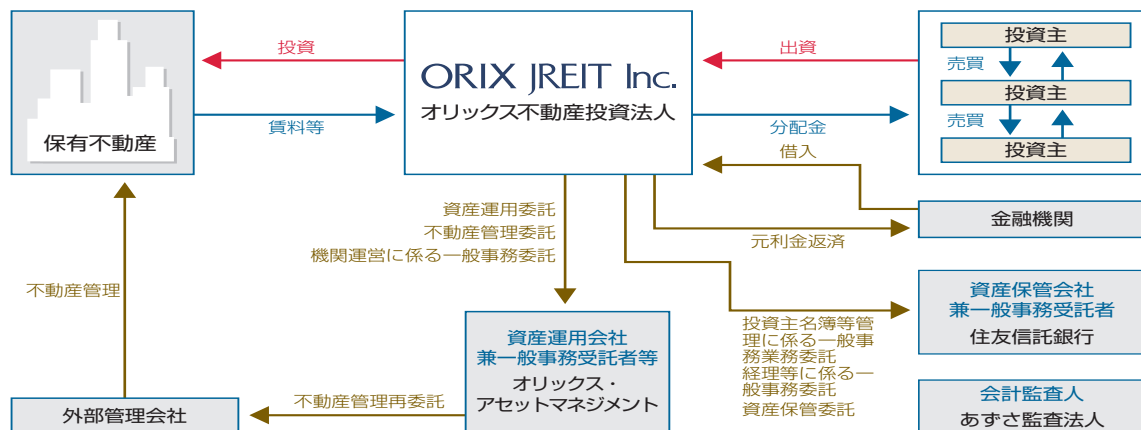


平成20年2月29日現在の投資主の構成は、以下のとおりです。



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

# 投資法人の仕組み



## 資産運用会社の紹介

### 会社の概要

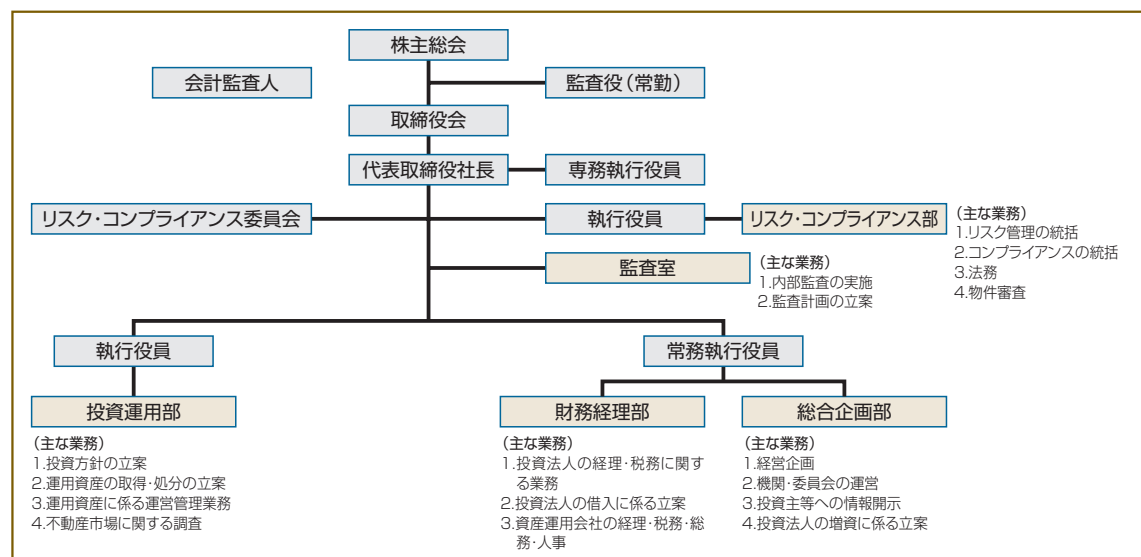
- 名称: オリックス・アセットマネジメント株式会社
- 所在地: 東京都港区浜松町二丁目4番1号
- 代表取締役社長: 佐藤 光男
- 設立: 平成12年9月8日
- 資本金: 1億円
- 株主: オリックス株式会社 80%  
株式会社大京 20%
- 事業内容: 投資運用業

### 沿革

- 平成12年 9月 8日 会社設立
- 平成12年10月20日 宅地建物取引業者としての免許取得 (東京都知事(2)第79049号)
- 平成13年 5月25日 宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得 (国土交通大臣第7号)
- 平成13年 6月20日 投資信託委託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20年4月15日現在)



# 資産運用の概要

## 1 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月		第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	第11期 平成19年8月	第12期 平成20年2月
営業収益	百万円	8,130	8,894	8,477	9,161	9,974
(うち賃貸事業収益)	百万円	(7,145)	(7,932)	(8,238)	(9,161)	(9,500)
営業費用	百万円	4,114	4,623	4,612	5,033	5,048
(うち賃貸事業費用)	百万円	(3,448)	(3,958)	(3,896)	(4,304)	(4,240)
営業利益	百万円	4,016	4,271	3,865	4,127	4,925
経常利益	百万円	3,445	3,666	3,205	3,285	4,060
当期純利益	(a) 百万円	3,442	3,664	3,346	3,284	4,084
総資産額	(b) 百万円	193,898	216,458	225,361	253,135	248,759
対前期比	%	(△1.6)	(11.6)	(4.1)	(12.3)	(△1.7)
純資産額	(c) 百万円	124,302	124,525	124,207	124,144	141,898
対前期比	%	(40.1)	(0.2)	(△0.3)	(△0.1)	(14.3)
出資総額	百万円	120,860	120,860	120,860	120,860	137,814
発行済投資口数	(d) 口	225,372	225,372	225,372	225,372	251,622
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	551,545	552,533	551,121	550,843	563,936
分配金総額	(e) 百万円	3,442	3,664	3,346	3,284	4,084
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	15,274	16,261	14,850	14,572	16,233
(うち1口当たり利益分配金)	円	(15,274)	(16,261)	(14,850)	(14,572)	(16,233)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	(注.2) %	1.8 (3.5)	1.8 (3.6)	1.5 (2.9)	1.4 (2.7)	1.6 (3.2)
自己資本利益率	(注.2) %	3.2 (6.5)	2.9 (5.9)	2.7 (5.4)	2.6 (5.3)	3.1 (6.1)
自己資本比率	(c)/(b) %	64.1	57.5	55.1	49.0	57.0
対前期比増減	%	(19.1)	(△6.6)	(△2.4)	(△6.1)	(8.0)
配当性向	(e)/(a) %	99.9	99.9	100.0	99.9	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	(注.3) 件	39	41	40	44	43
テナント数	(注.3) 件	319	299	294	336	318
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	208,932.51	243,848.24	246,153.68	265,574.15	262,368.47
期末稼働率	(注.3) %	95.7	96.5	98.3	98.3	97.8
当期減価償却費	百万円	1,185	1,352	1,420	1,583	1,639
当期資本的支出額	百万円	484	650	124	194	43
賃貸NOI (Net Operating Income) (注.2)	百万円	4,883	5,326	5,762	6,440	6,899

(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」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、そして当期期初の平成19年10月に公募若しくは第三者割当による投資口の追加発行を行い、平成20年2月29日現在の発行済投資口の総数は251,622口となっております。

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

### (2) 本投資法人を取り巻く運用環境

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

#### 【事務所（オフィス）】

##### <賃貸市場>

全国的に空室率の改善傾向に歯止めがかかりつつあります。それは、都市により事情はやや異なりますが、優良な空室在庫の減少、既存ビルの賃料上昇、相場より高額でテナント募集する新規供給ビルの増加、これらによる需要の潜在化、また直近では景気の下振れリスクが高まる中で、一部の企業に事業所拡張に慎重な姿勢が見え始めていることが、複合的に影響していると考えられます。

東京23区の2007年12月の空室率は、1.8%となり3年間続いてきた空室率の改善に歯止めがかかりました。ただし、エリアを問わず需要の強い状況に変わりはなく、空室率が改善しにくい状況下での僅かな悪化と捉えられます。空室率が低水準で推移する中、2006年6月から2年連続で平均募集賃料の上昇が続いております。

大阪は、2003年6月以降4年半にわたり空室率の改善傾向が続いており、2007年12月には5.6%となりました。他の地方都市と比較すると、空室率の改善傾向が緩やかながらも安定している点が注目されます。需要面では幅広い業種での事業所拡張、供給面では限定的な新規供給に対して築古ビルの取り壊しによるストック調整が空室率の安定的な改善に寄与しています。

名古屋は、2006年半ばから空室率は悪化と改善を繰り返しながら横ばいで推移しています。改善が進まない主な要因は、新規需要を上回る大量供給です。これに加え、年明けからは企業の事業所拡張に慎重な姿勢が見られ、動きが鈍化してきています。2008年の新規供給量は2007年の9割程度と大量供給が続く見通しであり、現在のテナント動向を踏まえると新築ビルの空室が積み上がる可能性が高まってきています。

##### <売買市場>

この半年間は、大型取引（虎ノ門・銀座・北新宿等）の公表が相次いでおり、不動産取引は引き続き活発ですが、キャップレートは下げ止まり傾向にあります。要因は、2007年半ばまでは主に金利上昇見込みであったと考えられますが、それ以降はサブプライムローン問題を契機としたリスク再評価の進行や経済成長の減速懸念による不動産リスクプレミアム縮小の縮小歯止めであると考えられます。

国内では、プライベートファンド市場の拡大が続いているものの一部のファンドでは、デット資金の調達はやや難しくなってきたといわれています。今後、新たな買い手が大幅に増加するとは考えづらい状況です。一般的にはサブプライムローン問題で不動産投資を抑制する方向に動く予想される外国資本ですが、長期金利とインカムリターンイーロードスプレッドの各国比較感と賃貸市場の安定性から日本の不動産市場を再評価する見方もあり、一部の外国資本や新興国の政府系ファンド等による投資が見込まれます。このように現在はキャップレートの上昇要因と低下要因が混在する「潮目」の状況を迎えています。

#### 【物流施設】

三大都市圏における2007年の新規供給は、不動産投資市場における投資対象の拡大に伴い活発でした。需要面では企業の物流効率化のための拠点統廃合や、物流会社へのアウトソース拡大といった需要増加の動きが継続しました。ただし、需給バランスの動向はエリアによりやや異なります。首都圏では2007年の不動産開発会社等による新規供給が2002年以来最大となりましたが、需要増加により空室率は5～9%で堅調に推移しています。関西圏は2004年以来

最大の新規供給が需要を上回り、空室率は2006年末の16.7%から2007年末には26.1%に悪化しました。関西圏の2008年の新規供給は前年の7割程度に減少する見込みですが、ここ5年の中ではやや多く、供給過剰気味の状況です。

東京23区と神奈川県の平均募集賃料は、需給逼迫により上昇傾向にあります。コスト意識が高い中で原油高等により、テナントの賃料負担力が低下しているため、継続的な賃料上昇余地は見込みづらい状況となっております。首都圏では、東京と神奈川はストックが多い割に新規供給が少なく、千葉県や埼玉県が多くなっています。関西圏では大阪府がストックが多い割に新規供給が少なく、兵庫県で多くなっています。また、三大都市圏以外でも、北海道、宮城県及び福岡県でストックに応じた新規供給が行われており、新規供給エリアは全国的に広域化する傾向にあります。

#### 【商業施設】

長期トレンドとしては、大型小売店（百貨店・スーパー）の売場面積の抑制と販売額の下げ止まりにより、売場効率の回復が期待できるターニングポイントを迎えており、特に売場面積の調整が大きい神奈川県と広島県でその傾向が見られます。2007年後半は可処分所得がやや減少しましたが、消費支出は意外に底堅く、長らく低迷してきたスーパーの売上も2007年に入り前年比プラス傾向を維持しています。今後は、消費支出の力強い回復は期待しづらい経済環境下にあります。改正まちづくり三法による供給調整が働き、販売効率は安定的に推移すると予想されます。ただし短期的には法施行前の駆け込み開業の影響で需給バランスが悪化する可能性があります。

#### 【ホテル】

全国のホテルの施設数と客室数は、引き続き増加基調が続いており2006年度末時点の施設数は9,165軒、客室数は721,098室となりました。

外資系最高級ホテル開業の動きは地方の主要都市へ拡大しており、京都では2008年、大阪では2010年及び2011年に大規模ホテルの開発が予定されています。

地方都市では、宿泊特化型ホテルの供給も引き続き活発に行われており、主要チェーンでは2008年以降も2桁以上の供給が計画されている模様です。宿泊特化型の参入により競争が激化した地方都市では、老朽化した中堅ビジネスホテルや、温泉旅館を中心に厳しい状況が続いています。一時減少傾向に転じていたホテル・旅館業の倒産件数は再び緩やかに増加傾向に転じています。

全国55都市の2007年下期（2007年7～12月）の稼働状況を見ると、平均客室稼働率は78.2%（前年同期78.8%）、平均定員稼働率は69.5%（前年同期70.4%）と概ね前年同期と同水準です。また、東京、横浜、名古屋及び大阪では定員稼働率が若干低下したものの、客室稼働率は引き続き高い水準を維持しています。

#### 【住宅】

2007年下期の首都圏の賃貸マンション賃料は、上期同様、1Rタイプは横ばい、DKタイプとFAタイプは緩やかな増加基調を示しています。需給バランスが堅調に推移している結果であり、需要の堅調さに加えて、東京と神奈川で新規供給の減少傾向が寄与しているためと考えられます。エリア並びに物件の選別は進むものの、市場全体としては、需給の安定が継続して賃料水準を下支えていく状態が継続すると見込まれます。

新築分譲マンション市場は、2007年下期は、供給の減速傾向に加え建築基準法改正による確認申請の遅れから、3万5,057戸（前年同期比16.8%減）となり1994年以降で最低水準を記録した上期と合わせ、年間で6万3,341戸となり9年ぶりの6万戸台となりました。購入者の選択眼が厳しくなっており、今後は利便性や商品優位性を訴求できない物件の販売状況は厳しくなると考えられます。また、在庫数が1万戸を超えており、年度末へ向け完成在庫の増加が見込まれています。

首都圏の中古マンション市場は、都心の良質な物件が供給され始め、新築物件の価格上昇により割安感のある中古マンション需要を後押し、高い成約価格を推移しています。しかし、新築マンションでの価格調整の影響も受けると考えられることから、今後中古マンション市場の動向も留意する必要があります。

#### 【実績】

本投資法人は第12期中にラウンドクロス青山（譲渡価格5,250百万円）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20年2月29日現在で43物件、投資額231,096百万円（取得価格）となりました。

本投資法人では、従来どおり、首都圏に多数の運用不動産を集中的に保有する特徴を活かし、特定の地域内に存在する複数の運用不動産を一括して管理する、いわゆる「群管理」手法を継続し、効率的な管理体制を実践しております。本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）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12期末（平成20年2月29日）において97.8%と一定の水準を維持しています。

## (3) 資金調達概要

本投資法人は、財務方針に則り、当期は以下のとおり資金調達を実施してまいりました。  
平成19年9月20日に借換資金としてコミットメントラインに基づく26,300百万円の短期借入（変動金利、無担保）を実行し、その後投資口の追加発行による調達資金を充当して、平成19年10月10日にコミットメントラインに基づく短期借入（変動金利、無担保）を10,000百万円に減額して更新いたしました。平成19年11月5日に株式会社静岡銀行より借換資金として1,000百万円の長期借入（固定金利、無担保）を行いました。また、ラウンドクロス青山の売却に伴う資金を充当して、平成20年1月21日コミットメントラインに基づく短期借入（変動金利、無担保）を4,000百万円に減額して更新いたしました。

結果として、平成20年2月29日現在における借入残高は89,650百万円、有利子負債比率は39.4%（注.1）、固定金利比率は95.5%（注.2）、長期借入比率は85.9%（注.3）、無担保借入比率は90.4%（注.4）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

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

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

（注.3）長期借入比率は、長期借入金残高を有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

（注.4）無担保借入比率は、無担保借入金残高を有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

## (4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、第12期の実績として、営業収益9,974百万円、営業利益4,925百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は4,060百万円、当期純利益は4,084百万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16,233円となりました。

## 3 増資等の状況

当期及び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）
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.7）
平成19年10月30日	第三者割当	1,250	251,622	807	137,814	（注.8）

（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口当たり発行価額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。

（注.7）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.8）1口当たり発行価額645,854円にて、（注.7）の公募増資に伴い、第三者割当による投資口の追加発行（1,250口）を行いました。

## 【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 決算年月	第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	第11期 平成19年8月	第12期 平成20年2月
最高	819,000円	810,000円	1,090,000円	1,230,000円	817,000円
最低	708,000円	615,000円	717,000円	742,000円	594,000円

## 4 分配金等の実績

当期（第12期）の分配金は、1口当たり16,233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	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
当期末処分利益総額	3,442,415,412円	3,664,968,504円	3,346,936,840円	3,284,291,494円	4,084,728,957円
利益留保額	83,484円	194,412円	162,640円	170,710円	149,031円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	3,442,331,928円 （15,274円）	3,664,774,092円 （16,261円）	3,346,774,200円 （14,850円）	3,284,120,784円 （14,572円）	4,084,579,926円 （16,233円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	3,442,331,928円 （15,274円）	3,664,774,092円 （16,261円）	3,346,774,200円 （14,850円）	3,284,120,784円 （14,572円）	4,084,579,926円 （16,233円）
うち出資戻戻総額 （1口当たり出資戻戻額）	—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況の的確な把握による賃料設定

これまで、外部管理会社の群管理体制を導入し、地域特性を踏まえた綿密な管理等を実施することにより、ポートフォリオとして非常に高い稼働率を維持するとともに、管理コストの削減を実現してまいりました。加えて、運用不動産のセキュリティ強化（防犯カメラ設置・総括的鍵交換）等のテナントの満足度向上策を推進してまいりました。今後も、更なるテナントの満足度向上、賃貸市況の的確な把握による賃料設定及び既存テナントの賃料改定交渉を行い、ポートフォリオの収益向上を目指します。

## (ii) 効率的なリニューアル工事等

運用不動産の老朽度・テナント入居状況・テナントニーズ・賃貸市況等を総合的に勘案し、最良の時機を捉え、費用対効果を最大化し、かつグレード向上に資するようリニューアル工事を実施いたします。また、運用不動産のグレードを維持するために、計画的な修繕工事を実施いたします。

## (iii) 法令遵守及び所有者責任の極小化

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



## (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。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2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）とすることを目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。（11ページ「取得価格に基づくポートフォリオデータ」、地域区分をご参照ください。）

## (iii) 物件規模

事務所（オフィス）については、原則として中規模（注）以上の物件を中心に投資を行います。当面の間、管理運営の効率性の観点から、首都圏における事務所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、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、実施してまいります。

## 【借入】

- ・金利の上昇に備え、固定金利比率については7割程度以上を維持します。（金利スワップによる金利の固定化を含みます。）
- ・返済期日の集中を回避するため、借入金返済期限の分散化を図ります。
- ・安全性向上のため、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活用いたします。
- ・機動性を高めるため、無担保借入での資金調達を進めます。

## 【資本市場】

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

## (4) 利益相反取引・開示方針

利益相反取引及び開示の方針につきましては、下記の点に留意しつつ、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、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会及び本投資法人の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しております。平成20年4月15日現在の概況等は以下のとおりです。

## 【戸田パークロジスティックセンター】

取得資産：不動産信託受益権  
取得価格：9,600百万円  
契約締結日：平成20年3月17日  
取得日：平成20年3月28日  
所在地：埼玉県戸田市笹目南町7番35号  
用途：事務所・倉庫  
面積：土地19,473.82㎡  
建物36,158.60㎡  
構造：鉄骨造合金メッキ鋼板葺5階建  
建築時期：平成17年3月  
所有・それ以外の別：所有権  
テナントの総数：1  
総賃貸可能面積：36,158.60㎡

（注）取得価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでおりません。

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

（注）上記テナントの内容に関しましては、平成20年3月31日時点での数値を記載しております。

## 【オリックス水道橋ビル】

取得資産：不動産信託受益権  
取得価格：3,000百万円  
契約締結日：平成20年3月17日  
取得日：平成20年3月28日  
所在地：東京都千代田区三崎町二丁目10番8号  
用途：事務所  
面積：土地488.05㎡  
建物2,429.74㎡  
構造：鉄骨造陸屋根6階建  
建築時期：平成17年10月  
所有・それ以外の別：所有権  
テナントの総数：1  
総賃貸可能面積：2,087.65㎡

（注）取得価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでおりません。

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

（注）上記テナントの内容に関しましては、平成20年3月31日時点での数値を記載しております。また、テナントの総数には、駐車場賃貸借契約のみのテナントを含んでおりません。

## 【エス・ティー・ワールドビル】

取得資産：不動産（所有権）  
取得価格：3,500百万円  
契約締結日：平成20年3月17日  
取得日：平成20年3月28日  
所在地：東京都渋谷区渋谷二丁目11番6号  
用途：事務所  
面積：土地366.51㎡  
建物1,836.48㎡  
構造：鉄骨造陸屋根9階建  
建築時期：平成19年3月  
所有・それ以外の別：所有権  
テナントの総数：1  
総賃貸可能面積：1,550.86㎡

（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20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

## 投資法人の運用資産の状況

## 1 出資の状況

	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	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
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数の総数	225,372口	225,372口	225,372口	225,372口	251,622口
出資総額	120,860百万円	120,860百万円	120,860百万円	120,860百万円	137,814百万円
投資主数	22,227人	19,802人	16,161人	14,228人	15,436人

## 2 投資口に関する事項

平成20年2月29日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対する 所有口数の割合(%)
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	23,531	9.35
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	20,888	8.30
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	18,660	7.41
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	16,405	6.51
野村信託銀行株式会社(投信口)	10,364	4.11
オリックス生命保険株式会社	7,312	2.90
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
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	5,520	2.19
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	3,881	1.54
アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイエル	3,755	1.49
合計	115,972	46.08

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

## 3 役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	牟田興一郎	オリックス・アセットマネジメント株式会社 取締役(非常勤)	4,200
監督役員	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
	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	-	12,000

(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) 本投資法人の執行役員は、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、選任されました。  
(注.4) 本投資法人の監督役員3名は、いずれも平成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。  
(注.5) 本投資法人の執行役員は、平成20年4月1日付で本資産運用会社の取締役(非常勤)を退任し、同日付で同社顧問に就任しました。

## 4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

## 1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	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)	
		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	80,857	31.94	75,773	30.46
	その他東京23区	85,205	33.66	84,601	34.01
	首都圏その他地域	23,488	9.28	23,192	9.32
	その他地域	43,379	17.14	43,079	17.32
小計		232,930	92.02	226,647	91.11
預金・その他の資産		20,205	7.98	22,111	8.89
資産総額計		253,135	100.00	248,759	100.00

(注.1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっております。  
(注.2) 対総資産比率については、小数点第3位を四捨五入しております。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	21,775	10,336.33	9,785.08	94.7	6.7	事務所
シーフォースエア/センタービルディング	18,001	22,000.77	20,850.66	94.8	9.4	事務所
ラウンドクロス心斎橋	14,228	16,471.10	14,743.65	89.5	5.3	事務所
クロスゲート	13,031	25,942.59	25,942.59	100.0	9.2	ホテル
日本橋本町1丁目ビル	10,504	5,099.70	5,099.70	100.0	2.6	事務所
ORE名古屋伏見ビル	9,659	12,216.13	12,216.13	100.0	4.3	事務所
オリックス池袋ビル	9,146	5,539.92	5,539.92	100.0	3.7	事務所
ルナール仙台	8,520	9,954.82	9,376.62	94.2	3.2	事務所
オリックス新宿ビル	8,044	6,203.05	6,203.05	100.0	3.4	事務所
ラウンドクロス新宿	8,036	4,736.17	4,736.17	100.0	3.2	事務所
合計	120,950	118,500.58	114,493.57	96.6	51.0	

(注) 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。

3 不動産等組入資産明細

平成20年2月29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	2,769.48	4,500	3,403
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	4,840	3,669
ビサイド白金	東京都港区白金台五丁目18番9号	不動産	2,088.71	1,530	1,330
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	2,440	1,682
日本橋イーストビル	東京都中央区東日本橋二丁目24番14号	不動産	2,270.04	1,740	1,651
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	1,444	1,331
ラウンドクロス赤坂	東京都港区赤坂二丁目10番9号	不動産	2,785.45	3,074	2,883
ラウンドクロス三田	東京都港区芝五丁目5番1号	不動産	2,298.23	1,722	1,723
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	1,934	2,209
ラウンドクロス築地	東京都中央区築地三丁目9番9号外	不動産	3,996.89	3,781	3,263
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	4,388	4,073
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	8,632	7,125
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	7,614	5,458
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	26,740	21,775
日本橋本町1丁目ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号	不動産	5,099.70	10,600	10,504
東京都心3区計			54,400.88	84,979	72,086
キャロットタワー	東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号	不動産	6,939.10	6,350	4,810
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	5,470	4,688
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	5,680	4,664
ラウンドクロス西新宿	東京都新宿区西新宿一丁目18番17号	不動産	1,248.18	3,120	2,584
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	3,410	2,336
DT外苑	東京都渋谷区神宮前二丁目4番12号	不動産	2,567.50	3,300	2,313
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	1,410	1,477
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	10,580	9,146
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	6,203.05	10,540	8,044
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	10,800	8,036
シーフォートスクエア/センタービルディング	東京都品川区東品川二丁目3番12号外	不動産	22,000.77	18,050	18,001
ラウンドクロス蒲田	東京都大田区西蒲田七丁目37番10号	不動産	7,900.10	6,375	5,710
ラウンドクロス新宿5丁目	東京都新宿区新宿五丁目17番5号	不動産	3,089.29	5,180	4,497
KN自由が丘プラザ	東京都目黒区自由が丘二丁目13番6号	不動産	1,231.44	3,110	3,195
その他東京23区計			85,730.71	93,375	79,508

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	3,210	2,067
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	5,395	4,125
首都圏その他地域計			10,142.12	8,605	6,192
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	5,800	5,315
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	16,471.10	14,000	14,228
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	6,857.61	6,466	5,355
ORE名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目9番29号	不動産	12,216.13	11,550	9,659
ルナール仙台	宮城県仙台市青葉区本町二丁目15番1号	不動産	9,954.82	8,420	8,520
その他地域計			56,704.51	46,236	43,079
事務所(オフィス)計			206,978.22	233,195	200,867
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	3,819	3,968
首都圏その他地域計			19,200.00	3,819	3,968
物流施設計			19,200.00	3,819	3,968
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	3,003	2,535
東京都心3区計			997.36	3,003	2,535
CUBE代官山	東京都渋谷区猿楽町19番4号外	不動産	899.82	2,581	2,500
その他東京23区計			899.82	2,581	2,500
商業施設計			1,897.18	5,584	5,036
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	18,700	13,031
首都圏その他地域計			25,942.59	18,700	13,031
ホテル計			25,942.59	18,700	13,031
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	1,230	1,150
東京都心3区計			1,337.31	1,230	1,150
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	512	424
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	2,310	2,168
その他東京23区計			7,013.17	2,822	2,593
その他計			8,350.48	4,052	3,743
総計			262,368.47	265,350	226,647

(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、森井総合鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所及び株式会社ヒロ&リーエスネットワーク作成の評価書による)を記載しております。  
 (注.2) 平成19年12月26日付でラウンドクロス青山の譲渡を行いました。

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11期 (平成19年3月1日~平成19年8月31日)				第12期 (平成19年9月1日~平成20年2月29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 [期中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
青山サンクレストビル	4	100.0	162	1.8	4	100.0	162	1.7
ラウンドクロス一番町	6	100.0	153	1.7	6	100.0	155	1.6
ビサイド白金	15	95.7	58	0.6	14	95.7	51	0.5
ラウンドクロス青山	11	88.2	160	1.8	-	-	99	1.0
ラウンドクロス赤坂見附	10	100.0	68	0.7	9	88.7	61	0.6
日本橋イーストビル	5	100.0	67	0.7	5	100.0	70	0.7
ラウンドクロス南麻布	5	100.0	73	0.8	5	100.0	71	0.8
ラウンドクロス赤坂	14	100.0	121	1.3	13	100.0	131	1.4
ラウンドクロス三田	2	98.0	(注.2)	(注.2)	2	98.0	(注.2)	(注.2)
芝大門ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
ラウンドクロス築地	10	100.0	156	1.7	8	88.7	144	1.5
オリックス神保町ビル	3	100.0	167	1.8	3	100.0	165	1.7
オリックス芝2丁目ビル	4	100.0	284	3.1	4	100.0	283	3.0
青山246ビル	9	100.0	162	1.8	9	100.0	203	2.1
オリックス赤坂2丁目ビル	9	95.1	582	6.4	9	94.7	634	6.7
日本橋本町1丁目ビル	3	100.0	213	2.3	3	100.0	249	2.6
東京都心3区計	111	98.2	2,587	28.2	95	97.6	2,639	27.8
キャロットタワー	6	100.0	265	2.9	6	100.0	263	2.8
東陽MKビル	10	100.0	236	2.6	10	100.0	246	2.6
ラウンドクロス元代々木	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	99	1.1	9	100.0	94	1.0
ビサイド木場	4	100.0	127	1.4	3	100.0	130	1.4
DT外苑	5	100.0	112	1.2	5	100.0	116	1.2
代々木フォレストビル	12	99.4	54	0.6	12	99.4	56	0.6
オリックス池袋ビル	3	100.0	362	4.0	3	100.0	350	3.7
オリックス新宿ビル	8	100.0	298	3.3	8	100.0	325	3.4
ラウンドクロス新宿	7	100.0	305	3.3	7	100.0	302	3.2
シーフォートスクエア/センタービルディング	34	95.0	891	9.7	34	94.8	897	9.4
ラウンドクロス蒲田	3	100.0	264	2.9	3	100.0	257	2.7
ラウンドクロス新宿5丁目	6	86.8	71	0.8	7	100.0	139	1.5
KN自由が丘プラザ	5	100.0	69	0.8	5	100.0	83	0.9
その他東京23区計	114	98.2	(注.2)	(注.2)	114	98.6	(注.2)	(注.2)
ネオ・シティ三鷹	5	100.0	149	1.6	6	100.0	170	1.8
ラウンドクロス川崎	8	83.8	219	2.4	8	83.8	201	2.1
首都圏その他地域計	13	91.2	368	4.0	14	91.2	371	3.9
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	20	96.1	540	5.9	18	89.5	499	5.3
ORIX高麗橋ビル	13	100.0	223	2.4	13	100.0	238	2.5
ORE名古屋伏見ビル	6	100.0	392	4.3	6	100.0	406	4.3
ルナール仙台	27	94.2	107	1.2	26	94.2	305	3.2
その他地域計	74	97.8	(注.2)	(注.2)	71	95.9	(注.2)	(注.2)
事務所 (オフィス) 計	312	97.8	7,851	85.7	294	97.3	8,209	86.4

不動産等の名称	第11期 (平成19年3月1日~平成19年8月31日)				第12期 (平成19年9月1日~平成20年2月29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 [期中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
越谷ロジスティックセンター	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
首都圏その他地域計	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)
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	73	0.8	3	100.0	71	0.8
その他東京23区計	3	100.0	73	0.8	3	100.0	71	0.8
商業施設計	4	100.0	(注.2)	(注.2)	4	100.0	(注.2)	(注.2)
クロスゲート	16	100.0	889	9.7	16	100.0	874	9.2
首都圏その他地域計	16	100.0	889	9.7	16	100.0	874	9.2
ホテル計	16	100.0	889	9.7	16	100.0	874	9.2
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	152	1.7	3	100.0	150	1.6
総計	336	98.3	9,161	100.0	318	97.8	9,500	100.0

(注.1) 「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第2位を四捨五入しております。  
(注.2) 当該運用不動産については、賃貸借契約を締結したテナント数が1若しくは2であるか、又は特定のテナントからの賃料収入が契約賃料合計の80%以上を占めており、かかるテナントから賃料収入その他の数値を開示することにつき同意を得られていない場合には、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。  
(注.3) 平成19年12月26日付でラウンドクロス青山の譲渡を行いました。

#### 4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成20年2月29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	△114

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

#### 5 その他資産の状況

平成20年2月29日現在、本投資法人が主たる投資対象とする主なその他の特定資産の組入れはありません。

## 保有不動産の資本的支出

## 費用・負債の状況

## 1 資本的支出の予定

運用不動産に関し、当期末以降平成20年4月15日現在までに実施され又は計画されている改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既払総額
青山サンクレストビル (東京都港区)	全体改修工事	自平成20年2月 至平成21年8月	202	1	1
DT外苑 (東京都渋谷区)	空調機更新	自平成20年7月 至平成21年1月	72	-	-
代々木フォレストビル (東京都渋谷区)	空調機更新	自平成20年8月 至平成21年2月	48	-	-
青山246ビル (東京都港区)	空調機更新	自平成19年8月 至平成20年5月	54	7	7
ラウンドクロス心斎橋 (大阪府大阪市)	OAフロア設置	自平成20年6月 至平成20年12月	23	-	-
シーフォースクエア/センタービルディング (東京都品川区)	FCU用熱量計交換	自平成21年2月 至平成21年2月	30	-	-

## 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43百万円であり、当期費用に区分された修繕費130百万円と併せ、173百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額 (百万円)
青山246ビル (東京都港区)	空調機更新	自平成19年8月 至平成19年9月	7
その他の資本的支出			36
合計			43

## 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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
前期末積立金残高	870	747	900	982	1,069
当期積立額	344	362	229	324	371
当期積立金取崩額	467	210	148	237	229
次期繰越額	747	900	982	1,069	1,211

(注) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成20年2月29日現在326百万円を積み立てております。

## 1 運用等に係る費用明細

(単位:百万円)

項目	第11期	第12期
(a) 資産運用報酬	506	565
(b) 資産保管報酬	31	31
(c) 一般事務委託報酬	112	115
(d) 役員報酬	9	9
(e) 会計監査人報酬	11	12
(f) その他費用	59	73
合計	729	808

(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11期に133百万円あり、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12期に26百万円あります。

## 2 借入状況

平成20年2月29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9)	株式会社静岡銀行	平成18年11月6日	1,000	-	変動金利 1.11750%	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
	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19年6月20日	5,274 4,614 2,637	-	変動金利 1.10250% (注2)	平成19年9月20日	期日一括返済	(注3)	無担保・無保証・非劣後
小計			17,800	-					
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19年6月28日	2,518 2,203 1,259	-	変動金利 1.09866% (注2)	平成19年9月20日	期日一括返済	(注3)	無担保・無保証・非劣後
	小計		8,500	-					
短期借入金 (注8)	住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年9月20日	-	-	変動金利 1.07900% (注2)	平成19年10月10日	期日一括返済	(注3)	無担保・無保証・非劣後
	小計		-	-					
短期借入金 (注10)	住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年10月10日	-	-	変動金利 1.21917% (注2)	平成20年1月21日	期日一括返済	(注3)	無担保・無保証・非劣後
	小計		-	-					
短期借入金	住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年1月21日	-	1,185 1,185 1,037 592	変動金利 1.13917% (注2)	平成20年3月21日	期日一括返済	(注3)	無担保・無保証・非劣後
	小計		-	4,000					
合計			27,300	4,000					
長期借入金 (タームローン③)	住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社三井住友銀行 株式会社損害保険ジャパン 株式会社千葉銀行 東京海上日動火災保険株式会社 株式会社八十二銀行 みずほ信託銀行株式会社	平成15年9月29日	1,750 2,150 1,250 1,000 500 500 500 500 500	1,750 2,150 1,250 1,000 500 500 500 500 500	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
	小計		8,650	8,650					

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)	住友信託銀行株式会社	平成16年9月17日	4,000	4,000	固定金利 1.09000% (注2)	平成21年9月24日 (注5)	期日一括返済 (注5)	(注3)	無担保・無保証・非劣後
	全国共済農業協同組合連合会		3,000	3,000					
	株式会社福岡銀行		3,000	3,000					
	全国信用協同組合連合会		2,000	2,000					
	株式会社百五銀行		1,000	1,000					
	あいおい損害保険株式会社		500	500					
	株式会社東邦銀行		500	500					
	第一生命保険相互会社		500	500					
日本興亜損害保険株式会社	500	500							
小計			15,000	15,000					
長期借入金 (タームローン⑥)	住友信託銀行株式会社	平成19年3月19日	2,500	2,500	固定金利 1.44663% (注2)	平成22年3月19日 (注5)	期日一括返済 (注5)	(注3)	無担保・無保証・非劣後
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行		4,200	4,200					
	東京海上日動火災保険株式会社		2,500	2,500					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,800	1,800					
	株式会社損害保険ジャパン		1,000	1,000					
	全国信用協同組合連合会		1,000	1,000					
小計			14,000	14,000					
長期借入金	株式会社静岡銀行	平成19年11月5日	-	1,000	固定金利 1.51500%	平成22年11月5日 (注5)	期日一括返済 (注5)	(注3)	無担保・無保証・非劣後
長期借入金 (タームローン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		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⑦)	住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月19日	6,000 5,500	6,000 5,500	固定金利 1.78543% (注2)	平成24年3月19日 (注5)	期日一括返済 (注5)	(注3)	無担保・無保証・非劣後
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5)	期日一括返済 (注5)	(注3)	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	全国共済農業協同組合連合会	平成17年9月29日	3,000	3,000	固定金利 1.39875%	平成24年9月20日 (注5)	期日一括返済 (注5)	(注3)	無担保・無保証・非劣後
長期借入金	全国共済農業協同組合連合会	平成18年4月27日	7,000	7,000	固定金利 2.19625%	平成25年4月26日 (注5)	期日一括返済 (注5)	(注3)	無担保・無保証・非劣後
合計			84,650	85,650					

(注1) 平均利率は、期末残高による加重平均利率(年率)を記載しております。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果をも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③、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)の利率・返済期限等の条件はそれぞれの借入先につき全て同一であります。  
 (注3) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金又はその借換資金であります。  
 (注4) 当期末に残高のある長期借入金の「返済期限」は予定返済期日を記載しております。最終返済期日は予定返済期日の2年後に定められており、借入金の実際の返済期日が予定返済期日より遅れた場合には、予定返済期日までの金利に2%のスプレッドの上乗せが予定されております。  
 (注5) 長期借入金の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりとなっております。  
 (単位:百万円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	8,650	15,000	15,000	17,000	23,000

(注6) 短期借入金17,800百万円は、平成19年9月20日に全額返済しております。  
 (注7) 短期借入金8,500百万円は、平成19年9月20日に全額返済しております。  
 (注8) 短期借入金26,300百万円は、平成19年10月10日に全額返済しております。  
 (注9) 短期借入金1,000百万円は、平成19年11月5日に全額返済しております。  
 (注10) 短期借入金10,000百万円は、平成20年1月21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。

### 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)
ラウンドクロス青山	-	-	平成19年12月26日	5,250	4,712	474
合計	-	-	-	5,250	4,712	474

(注1) 「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)は含んでおりません(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	ラウンドクロス青山	-	-	-	平成19年12月26日	5,250	4,990
合計		-	-	-	-	5,250	4,990

(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業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記記載の調査価格のほか、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告を受領しています。

## 4 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況 (単位: 百万円)

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	-	5,250
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額	うち利害関係人等及び主要株主への売付額
	- ( - %)	5,250 (100.0%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
オーリート・ツー有限公司	- ( - %)	5,250 (100.0%)
合計	- ( - %)	5,250 (100.0%)

(2) 支払手数料等の金額 平成19年9月1日から平成20年2月29日まで (単位: 百万円)

区分	支払手数料等 総額(A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳(注.1)		総額に対する 割合(B/A)
		支払先	支払金額(B)	
賃貸借媒介手数料	28	オリックス・ファシリティーズ株式会社	2	9.6%
建物管理委託報酬	666	オリックス株式会社	3	0.5%
		オリックス・ファシリティーズ株式会社	148	22.3%
		株式会社シーフォートコミュニティ	45	6.9%
不動産管理委託報酬(注.4)	241	オリックス日本地所株式会社	4	2.0%
適法性調査報酬(注.5)	71	オリックス日本地所株式会社	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、オリックス日本地所株式会社、株式会社シーフォートコミュニティについて、上記のとおり記載しております。

(注.2) 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は含んでおりません。

(注.3) ( )内の数値は、買付額・売付額のそれぞれ総額に対する比率を表しており、小数点第2位を四捨五入しております。

(注.4) オリックス日本地所株式会社への支払額は本投資法人とオリックス・アセットマネジメント株式会社との不動産管理委託契約に基づき、オリックス・アセットマネジメント株式会社が再委託をしている同社への不動産管理委託報酬であります。

(注.5) オリックス日本地所株式会社への支払額は、投資口の発行に際して同社に委託した物件の適法性調査に関する報酬であり、支払手数料等総額には、投資口交付費の総額を記載しております。

(注.6) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等及び主要株主へ支払った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	25百万円(修繕工事)
天洲エリアサービス株式会社	96百万円(水道光熱費)

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

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

## 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

平成19年度税制改正により、当期より平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産につきましては、同税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価格の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価格の1円を残して均等償却する方法を採用しております。

この結果により営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微です。

## 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

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19年10月19日	資産運用委託契約の第八変更覚書締結の件	①平成19年9月30日に金融商品取引法が施行され、また同日に投資信託及び投資法人に関する法律が改正されたことに伴い、用語、引用条数及び引用法令名称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本資産運用会社から本投資法人への運用報告書の交付に関する条項の追加及び当該追加に伴う号数の繰り下げを行いました。 ③本資産運用会社が本投資法人に対して行う助言業務に、短期投資法人債の募集に係る助言業務を追加いたしました。

## 2 その他

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

貸借対照表

(単位：百万円)

科目	期別	当期(平成20年2月29日現在)		前期(ご参考)(平成19年8月31日現在)	
		金額	構成比	金額	構成比
(資産の部)			%		%
<b>I 流動資産</b>					
現金及び預金 ※1		21,103		18,789	
営業未収入金		313		480	
未収消費税等		-		254	
未収還付法人税等		6		2	
前払費用		65		67	
繰延税金資産		3		2	
その他の流動資産		24		16	
貸倒引当金		△5		△3	
流動資産合計		21,511	8.6	19,610	7.7
<b>II 固定資産</b>					
1. 有形固定資産					
建物 ※1		70,854		71,620	
減価償却累計額		5,621	65,232	4,992	66,627
建物附属設備 ※1		25,041		25,276	
減価償却累計額		6,276	18,764	5,534	19,741
構築物 ※1		886		912	
減価償却累計額		149	736	132	780
機械及び装置		1,973		1,985	
減価償却累計額		417	1,556	360	1,624
工具器具及び備品		170		172	
減価償却累計額		64	106	54	117
土地 ※1		139,406		143,194	
建設仮勘定		1		-	
有形固定資産合計		225,804	90.8	232,086	91.7
2. 無形固定資産					
借地権		842		842	
ソフトウェア		1		1	
その他の無形固定資産		0		0	
無形固定資産合計		844	0.3	844	0.3
3. 投資その他の資産					
修繕積立金		326		309	
差入敷金保証金		97		77	
長期前払費用		174		207	
投資その他の資産合計		598	0.3	594	0.3
固定資産合計		227,247	91.4	233,525	92.3
資産合計		248,759	100.0	253,135	100.0

(単位：百万円)

科目	期別	当期(平成20年2月29日現在)		前期(ご参考)(平成19年8月31日現在)	
		金額	構成比	金額	構成比
(負債の部)			%		%
<b>I 流動負債</b>					
営業未払金		354		458	
短期借入金 ※2		4,000		27,300	
1年以内返済予定長期借入金 ※1		8,650		-	
未払金		474		445	
未払費用		289		340	
未払消費税等		358		-	
前受金		1,475		1,487	
その他の流動負債		61		311	
流動負債合計		15,663	6.3	30,342	12.0
<b>II 固定負債</b>					
長期借入金 ※1		77,000		84,650	
預り敷金保証金		14,196		13,998	
固定負債合計		91,196	36.7	98,648	39.0
負債合計		106,860	43.0	128,991	51.0
(純資産の部) ※3					
<b>I 投資主資本</b>					
1. 出資総額		137,814		120,860	
2. 剰余金					
当期末処分利益		4,084		3,284	
投資主資本合計		141,898	57.0	124,144	49.0
純資産合計		141,898	57.0	124,144	49.0
負債・純資産合計		248,759	100.0	253,135	100.0



## 損益計算書

(単位：百万円)

科目	期別	当期 自平成19年9月1日 至平成20年2月29日		前期(ご参考) 自平成19年3月1日 至平成19年8月31日	
		金額	百分比	金額	百分比
			%		%
1. 営業収益					
賃貸事業収入 ※1		8,338		7,937	
その他賃貸事業収入 ※1		1,161		1,223	
不動産等売却益 ※2		474	9,974	—	9,161
			100.0		100.0
2. 営業費用					
賃貸事業費用 ※1		4,240		4,304	
資産運用報酬		565		506	
資産保管報酬		31		31	
一般事務委託報酬		115		112	
役員報酬		9		9	
会計監査人報酬		12		11	
その他の営業費用		73	5,048	59	5,033
営業利益			49.4	4,127	45.1
3. 営業外収益					
受取利息		41		30	
未払分配金戻入		3		3	
消費税等還付加算金		3		—	
その他の営業外収益		0	48	0	34
			0.5		0.4
4. 営業外費用					
支払利息		783		803	
投資口交付費		71		—	
その他の営業外費用		59	914	72	876
経常利益			40.7	3,285	35.9
5. 特別利益					
資産運用会社の善管注意義務違反に伴う受取損害賠償金		25	25	—	—
税引前当期純利益			41.0	3,285	35.9
法人税、住民税及び事業税		1		2	
法人税等調整額		△0	0.1	△1	0.1
当期純利益			40.9	3,284	35.8
前期繰越利益				0	
当期末処分利益				3,284	

## 投資主資本等変動計算書

当期(自平成19年9月1日 至平成20年2月29日)

(単位：百万円)

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

前期(ご参考)(自平成19年3月1日 至平成19年8月31日)

(単位：百万円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金 当期末処分利益	投資主資本合計	
平成19年2月28日残高	120,860	3,346	124,207	124,207
当期変動額				
剰余金の分配	—	△3,346	△3,346	△3,346
当期純利益	—	3,284	3,284	3,284
当期変動額合計	—	△62	△62	△62
平成19年8月31日残高 ※	120,860	3,284	124,144	124,144

## 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	期別	前期（ご参考）
	当期 自平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	自平成19年3月1日 至 平成19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 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	(1)有形固定資産 同左
	(追加情報) 平成19年度税制改正により、当期より平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産につきましては、同税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価格の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価格の1円を残して均等償却する方法を採用しています。 この結果により営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微です。	(会計方針の変更) 当期より法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降取得の有形固定資産につきましては残存価格を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しております。 この結果、従来の処理方法に比較して、賃貸事業費用が7百万円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益が同額減少しております。
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。	
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	貸倒引当金 同左
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。	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62百万円です。

項目	期別	前期（ご参考）
	当期 自平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	自平成19年3月1日 至 平成19年8月31日
5. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4)ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。	(1)ヘッジ会計の方法 同左 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3)ヘッジ方針 同左 (4)ヘッジ有効性評価の方法 同左
6. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	同左

## 〔貸借対照表に関する注記〕

当期 (平成20年2月29日現在)	前期（ご参考） (平成19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)	※1 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。 (単位：百万円)
(担保資産)	(担保資産)
現金及び預金 1,232	現金及び預金 1,093
建物 8,758	建物 8,855
建物附属設備 2,777	建物附属設備 2,901
構築物 85	構築物 88
土地 21,898	土地 21,898
(合計) 34,751	(合計) 34,835
(担保付債務)	(担保付債務)
一年以内返済予定長期借入金 8,650	長期借入金 8,650
※2 コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しております。 (単位：百万円)	※2 コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しております。 (単位：百万円)
コミットメントライン契約の総額 27,000	コミットメントライン契約の総額 27,000
借入実行残高 4,000	借入実行残高 26,300
借入未実行残高 23,000	借入未実行残高 700
※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50百万円	※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左

## 〔損益計算書に関する注記〕

当 期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日		前期（ご参考） 自 平成19年3月1日 至 平成19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)	7,364	(賃料)	6,955
(共益費)	973	(共益費)	981
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
(駐車場使用料)	207	(駐車場使用料)	201
(解約違約金)	25	(解約違約金)	25
(その他営業収入)	929	(その他営業収入)	996
不動産賃貸事業収益合計	9,500	不動産賃貸事業収益合計	9,161
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)	957	(管理業務費)	983
(水道光熱費)	800	(水道光熱費)	824
(公租公課)	672	(公租公課)	673
(損害保険料)	13	(損害保険料)	14
(修繕費)	130	(修繕費)	137
(減価償却費)	1,639	(減価償却費)	1,583
(貸倒引当金繰入額)	2	(貸倒引当金繰入額)	3
(その他賃貸事業費用)	24	(その他賃貸事業費用)	83
不動産賃貸事業費用合計	4,240	不動産賃貸事業費用合計	4,304
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,259	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,856
※2 不動産等売却損益の内訳 (単位：百万円)			
ラウンドクロス青山			
不動産等売却収入	5,250		
不動産等売却原価	4,712		
その他売却費用	62		
不動産等売却益	474		

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当 期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日		前期（ご参考） 自 平成19年3月1日 至 平成19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	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	発行済投資口数	225,372口

## 〔税効果会計に関する注記〕

当 期 (平成20年2月29日現在)		前期（ご参考） (平成19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的主要原因別の内訳 (単位：百万円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳 (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	2	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	2
繰延税金資産の純額	3	繰延税金資産の純額	2
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	39.67	法定実効税率	40.57
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△ 39.66	支払分配金の損金算入額	△ 40.55
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	0.04

## 〔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19年9月1日 至 平成20年2月29日	前期（ご参考） 自 平成19年3月1日 至 平成19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〕

当期（自平成19年9月1日 至平成20年2月29日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
資産運用会社	オリックス・アセットマネジメント株式会社	投資運用業	-	機関運営委託報酬	1	未払金	1
				不動産管理委託報酬	26	営業未払金	4
				損害賠償金の受取(注.1)	25	-	-
利害関係人等	オリックス株式会社	金融業	-	建物管理委託報酬	3	-	-
				賃貸収入等(注.2)	196	営業未収入金	2
						前受金	31
						預り敷金保証金	273
利害関係人等	オリックス・ファシリティーズ株式会社	不動産管理業	-	建物管理委託報酬	148	-	-
				賃貸借媒介手数料	2	営業未払金	36
				修繕工事等	25	-	-
利害関係人等	オリックス日本地所株式会社	不動産管理業	-	不動産管理委託報酬等	5	営業未払金	1
利害関係人等	株式会社シーフォートコミュニティ	不動産管理業	-	建物管理委託報酬	45	営業未払金	0
						前払費用	7
				賃貸収入等(注.2)	44	営業未収入金	6
						前受金	2
						預り敷金保証金	27
利害関係人等	天王洲エリアサービス株式会社	地域熱供給事業	-	水道光熱費	96	営業未払金	16
利害関係人等	オーリート・ツー有限公司	不動産管理業	-	不動産の売却(注.3)	5,250	-	-
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	銀行業	0.06%	一般事務委託報酬等	114	未払金	103
						未払費用	68
				支払利息	190	短期借入金	1,185
						1年以内返済予定長期借入金	1,750
						長期借入金	16,500
				ローン手数料	7	未払金	1
						前払費用	0
				投資口交付事務手数料等	1	-	-

(注.1) 上記記載の損害賠償金の受取は、本投資法人が取得したラウンドクロス青山の建築基準法との不適合について当該物件の取得当時において是正行為を行うのに必要であったと想定される費用を基に算定され、本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社から本投資法人に支払われたものです。

(注.2) 上記記載の賃貸収入等には、賃料及び共益費のほか、駐車場使用料、水道光熱料及び雑収入等を含んでおります。

(注.3) 上記記載の不動産の売却は、ラウンドクロス青山に係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほかにも買主との精算に係る固定資産税及び都市計画税の相当額を含みますが、その他の売却に係る諸経費は含んでおりません。

(注.4) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

(注.5) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

前期（ご参考）（自平成19年3月1日 至平成19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	24	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	2	-	-
				賃貸収入等(注.1)	194	営業未収入金	3
						前受金	30
						預り敷金保証金	279

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	オリックス不動産株式会社	不動産業	-	不動産の購入(注.2)	15,033	営業未払金	11
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	133	営業未払金	27
				修繕工事等	17	-	-
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	6	営業未払金	1
利害関係人等	株式会社シーフォートコミュニティ	不動産管理業	-	建物管理委託報酬	47	営業未払金	1
						前払費用	7
				賃貸収入等(注.1)	47	営業未収入金	6
						前受金	2
						預り敷金保証金	27
利害関係人等	天王洲エリアサービス株式会社	地域熱供給事業	-	水道光熱費	108	営業未払金	25
利害関係人等	アイエックス・インベストメント株式会社	不動産賃貸業	-	不動産信託受益権の購入(注.3)	8,526	-	-
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	銀行業	0.07%	一般事務委託報酬等	111	未払金	101
						未払費用	87
				支払利息	207	短期借入金	7,792
						長期借入金	18,250
				ローン手数料	93	未払金	1
						前払費用	70

(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、ラウンドクロス新宿5丁目及び日本橋本町1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も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、ルナール仙台に係るもので、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も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) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

(注.5) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

当期 自平成19年9月1日 至平成20年2月29日		前期（ご参考） 自平成19年3月1日 至平成19年8月31日	
1口当たり純資産額	563,936円	1口当たり純資産額	550,843円
1口当たり当期純利益	16,558円	1口当たり当期純利益	14,572円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載しておりません。</p>		同左	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当期 自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	前期（ご参考） 自平成19年3月1日 至平成19年8月31日
当期純利益(百万円)	4,084	3,284
期中平均投資口数(口)	246,677	225,372

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

当期 自平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	前期（ご参考） 自平成19年3月1日 至 平成19年8月31日
該当事項はありません。	<p>新投資口の発行等 平成19年9月11日に開催の役員会において、以下の新投資口の発行を決議し、公募による新投資口発行については同年10月3日に払込が完了し、以下の条件にて発行いたしました。第三者割当による新投資口発行については同年10月30日の払込を予定しております。</p> <p>〔公募による新投資口発行〕</p> <p>①募集方法 一般募集 ②発行口数 25,000口 ③発行価格（募集価格） 668,360円 ④発行価格の総額 16,709,000,000円 ⑤発行価額（引受価額） 645,854円 ⑥発行価額の総額 16,146,350,000円 ⑦払込期日 平成19年10月3日 ⑧分配金起算日 平成19年9月1日</p> <p>〔第三者割当による新投資口発行〕</p> <p>①募集方法 第三者割当 ②発行口数 1,250口 ③発行価額 645,854円 ④発行価額の総額 807,317,500円 ⑤払込期日 平成19年10月30日 ⑥分配金起算日 平成19年9月1日 ⑦割当先の名称 大和証券エスエムビーシー株式会社</p> <p>（注）第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。</p> <p>〔調達資金の使途〕 借入金の返済（注）に充当します。</p> <p>（注）借入金の返済 コミットメントラインによる資金の借入れ</p> <p>①返済日 平成19年10月10日 ②借入先 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</p> <p>③返済金額 26,300百万円 ④借入利率 1.079% ⑤借入方法 無担保、無保証、変動金利借入 ⑥借入実行日 平成19年9月20日 ⑦返済方法 期日一括返済 ⑧返済期日 平成19年10月10日 ⑨資金使途 借換資金</p>

科 目	期 別	前 期（ご参考）
	当 期 自平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	自平成19年3月1日 至 平成19年8月31日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	4,084,728,957	3,284,291,494
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	4,084,579,926 (16,233)	3,284,120,784 (14,572)
III 次期繰越利益	149,031	170,710
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4,084,579,926円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>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3,284,120,784円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>

## 会計監査人の監査報告書

## 独立監査人の監査報告書

平成 20 年 4 月 11 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 渡嶋 哲三   
業務執行社員指定社員 公認会計士 畑岡 哲   
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、オリックス不動産投資法人の平成 19 年 9 月 1 日から平成 20 年 2 月 29 日までの第 12 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

## 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19年9月1日 至平成20年2月29日	前 期 自平成19年3月1日 至平成19年8月31日
	金 額	金 額
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	4,085	3,285
減価償却費	1,639	1,583
長期前払費用償却費	38	38
投資口交付費	71	—
貸倒引当金の増加・減少額	1	3
受取利息	△ 41	△ 30
支払利息	783	803
固定資産除却損	3	57
営業未収入金の増加・減少額	167	△ 168
未収消費税等の増加・減少額	254	△ 254
未払消費税等の増加・減少額	358	△ 84
前払費用の増加・減少額	1	0
長期前払費用の支払額	△ 5	△ 111
有形固定資産の売却による減少額	4,712	—
修繕積立金の取崩額	—	3
営業未払金の増加・減少額	△ 41	△ 18
未払金の増加・減少額	28	7
前受金の増加・減少額	△ 11	186
その他	△ 46	△ 14
小 計	12,000	5,286
利息の受取額	△ 39	28
利息の支払額	△ 837	△ 704
法人税等の支払額	△ 5	△ 2
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,196	4,607
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△ 2,055	△ 6,060
定期預金の払出による収入	7,036	—
有形固定資産の取得による支出	△ 136	△ 27,012
預り敷金保証金の収入	699	2,061
預り敷金保証金の支出	△ 707	△ 660
差入敷金保証金の支出	△ 20	—
修繕積立金の支出	△ 17	△ 25
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,799	△ 31,696
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の借入による収入	40,300	44,100
短期借入金の返済による支出	△ 63,600	△ 26,800
長期借入金の借入による収入	1,000	34,000
長期借入金の返済による支出	—	△ 25,038
投資口の発行による収入	16,953	—
投資口交付費の支出	△ 71	—
分配金の支払額	△ 3,283	△ 3,347
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,701	22,914
<b>IV 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	7,294	△ 4,174
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>	12,729	16,904
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※</b>	20,023	12,729

(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。

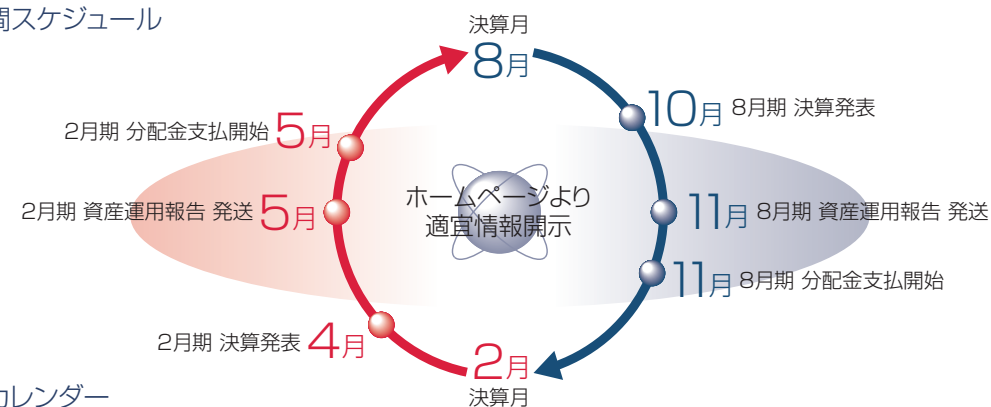
## 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

項目	期別	当期	前期
		自平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	自平成19年3月1日 至 平成19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	前期
		自平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	自平成19年3月1日 至 平成19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20年2月29日現在) (単位：百万円)	(平成19年8月31日現在) (単位：百万円)
	現金及び預金	21,103	現金及び預金 18,789
	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△1,079	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △6,060
	現金及び現金同等物	<u>20,023</u>	現金及び現金同等物 <u>12,729</u>

## 年間スケジュール



## IRカレンダー

平成20年 4月 15日	第12期 決算短信公表	平成20年10月 中旬	第13期 決算短信公表
平成20年 4月 16日	第12期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)	平成20年10月 中旬	第13期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)
		平成21年 4月 中旬	第14期 決算短信公表
		平成21年 4月 中旬	第14期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)

## 投資主インフォメーション

## オリックス不動産投資法人の投資証券(銘柄コード:8954)について

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

この仕組みは会社型不動産投資信託と言われており、法律上「投資法人」は「株式会社」に、「投資証券」は「株券」に、「投資主」は「株主」に準じたものとされています。オリックス不動産投資法人の投資証券は、東京証券取引所に上場しており、その売買の仕組み、投資主としての分配金受領等の権利は概ね上場株式と同じ取扱いとなります。

## 住所等の変更手続きについて

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

## 分配金について

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

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

オリックス不動産投資法人ホームページアドレス

<http://www.orixjreit.com>

最新のニュースリリースや、株価情報、決算情報をご確認いただけるほか、個人投資家の皆さまに向けて、オリックス不動産投資法人の特徴や成長戦略をご紹介するページを設けております。是非一度、ご覧ください。

#### トップページ画面



最新の情報や、株価情報、決算情報をご確認いただけます。

より詳細な情報については、トップページ下部のメニュー項目から直接ご覧いただくことができます。

#### 個人投資家の皆さまへ



トップページ横のボタンから個人投資家の皆さまを対象としたコンテンツをご覧いただけます。

ここでは、J-REITの仕組みについて、そしてオリックス不動産投資法人(OJR)の特徴や成長戦略、その業績についてわかりやすくご紹介しております。

- J-REITとは
- OJRの特徴
- OJRの成長戦略
- 業績ハイライト

決算期日	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第9条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8954)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
同連絡先	〒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

企業ホームページ  
優秀サイト  
2007  
日興アイ・アール  
総合ランキング

オリックス不動産投資法人のホームページが、日興アイ・アール株式会社の「2007年度全上場企業ホームページ充実度ランキング調査総合ランキング優秀企業ホームページ」に選ばれました。



**オリックス不動産投資法人**

ORIX JREIT Inc.