

不動産投信発行者名 オリックス不動産投資法人

上場取引所 東証

コード番号 8954 (URL <http://www.orixreit.com>)

本社所在都道府県 東京都

問合せ先 運用会社名 オリックス・アセットマネジメント株式会社

責任者役職・氏名 常務執行役員 八塚 弘文 TEL (03) 3435-3285

決算役員会開催日 平成18年10月24日

分配金支払開始日 平成18年11月17日 (予定)

1.平成18年8月期の運用、資産の状況 (平成18年3月1日～平成18年8月31日)

(1)運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年8月期	8,894	9.4	4,271	6.4	3,666	6.4	3,664	6.5
18年2月期	8,130	10.3	4,016	17.1	3,445	19.5	3,442	19.4

	1口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
18年8月期	16,261	2.9	(5.9)	1.8	(3.6)	41.2
18年2月期	15,568	3.2	(6.5)	1.8	(3.5)	42.4

(注) ①年換算値は、当該計算期間の数値/6ヶ月×12ヶ月で計算しております。

②期中平均投資口数 平成18年8月期 225,372口 平成18年2月期 221,118口

③会計処理の方法の変更 無

④純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定には、平均純資産額(期首純資産額+期末純資産額)/2、平均総資本(期首総資本+期末総資本)/2をそれぞれ使用しております。

⑤営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセンテージは対前期増減率であり、小数点第1位未満を四捨五入しております。

(2)分配状況

(分配金総額の金額は百万円未満を切捨て)

	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
18年8月期	16,261	3,664	0	—	99.9	2.9
18年2月期	15,274	3,442	0	—	99.9	2.8

(注) 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。

(3)財政状態

(総資産額と純資産額の金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
18年8月期	216,458	124,525	57.5	552,533
18年2月期	193,898	124,302	64.1	551,545

(注) 期末発行済投資口数 平成18年8月期 225,372口 平成18年2月期 225,372口

2.平成19年2月期の運用状況の予想 (平成18年9月1日～平成19年2月28日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
19年2月期	8,497	3,074	3,074	13,639	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 13,639円

(注) 当該予想は、添付資料の「第10期(平成18年9月1日～平成19年2月28日)運用状況予想の前提」に記載した前提に基づき算出しています。したがって、状況の変化により、実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

後記100ページ【投資法人の関係法人の名称及び関係業務の内容】をご参照下さい。

なお、関係法人とは本投資法人の場合、オリックス・アセットマネジメント株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、及び住友信託銀行株式会社をいいます。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記102ページ【投資法人の運用及び分配に関する基本方針】をご参照下さい。

(2) 運用状況

(イ) 当期の概況

(a) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」という。)に基づき、平成13年9月10日に設立され、平成14年6月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券を上場し(銘柄コード8954)、その投資口の市場での売買が可能になりました。その後、第4期期初の平成15年9月に投資口数52,000口の公募による追加発行を、第8期期初の平成17年9月に投資口数47,500口の公募による追加発行及び同年10月に投資口数2,500口の第三者割当による追加発行を行いました。平成18年8月31日現在、発行済投資口の総数は225,372口となっております。

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

(b) 本投資法人を取り巻く運用環境

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

【事務所(オフィス)】

賃貸市場

空室率は、着実な景気回復を受け全国的に改善傾向にあります。賃料の下落は底を打ちつつあり、一部の競争優位性の高いビルでは上昇に転じています。

東京では、社員の採用増加等による企業のオフィス拡張意欲は引き続き強く、特に主要5区の空室率は、大型ビルの不足感から2四半期連続で3%を下回ったほか、都内23区の空室率も3%を切るところまで改善しております。新規供給は、「東京ミッドタウン」(六本木防衛庁跡地再開発)の竣工等により、平成18年は前年の1.3倍程度の増加が見込まれておりますが、平成19年は供給の減少が見込まれることから、供給増が市場に与える影響は小さいものと予想されま

す。大阪では、10四半期連続で空室率が改善し、空室率は7%を下回りました。中心地の梅田エリアの空室率は2%程度で推移し、賃料上昇の兆しも見られます。大阪全体としては、企業の前向きな増床・拡張移転等の意向は強いものの、新規供給が少ないため、需要に供給が追いついていない状況がみられます。

名古屋では、地域経済の活況を反映して、拡張的な見直しや新規需要が依然多くみられますが、空室率の改善傾向には一服感が見られます。名駅エリアの空室率は、移転等により一時的に悪化したものの、長期的には堅調といえます。名古屋全体としては、来春にかけての大量供給により、空室率が一時的に上昇する可能性はあるものの、景気拡大の持続によるオフィス需要の伸びで供

給を消化できるかが注目されます。

主要都市では、需要は堅調で空室率の改善が続いていますが、今後はエリアやビルの特性による二極化も鮮明になっていくと考えられます。また、オフィス需要を支える企業収益や地域経済の動向にも注視する必要があります。

売買市場

株価回復に続き、地価も回復傾向にあり、大都市部では既に土地デフレから脱却したとの見方もできます。平成18年の公示地価では、全国平均では引き続き下落していますが、下落幅は住宅地・商業地ともに縮小し、三大都市圏の商業地が15年ぶりにそろって上昇する等、都市部で地価反転の傾向が鮮明となりました。特に東京都心部等では、商業地・住宅地ともに地価が急上昇する地域も目立ちます。また、平成18年の相続税路線価は、平均で前年を0.9%上回り、14年ぶりに上昇に転じました。また、三大都市圏は地価が上昇、一部の地方では下落幅が拡大し、二極化も鮮明になってきました。

上場REIT数の増加は、競争激化による物件取得の高値取引へ結びつき、投資利回りは低下しています。多くのREITは、競争入札による物件取得を控えて、スポンサー企業等から相対取引によって可能な限り低価格で取得するように努めるとともに、近畿圏・中京圏を中心に投資対象を全国主要都市へと広域化しています。全国主要都市の投資利回りは全般的に低下していますが、一律の低下ではなく、都市やエリアごとのリスク評価が織り込まれた結果であると考えられます。このような、高値取引を回避するREITの動きは、地価の過度な上昇を抑制し、また全国主要都市への活発な投資は、地方中心都市の地価上昇にも一役買っているといえます。

【住宅】

平成18年上期の首都圏の賃貸マンション賃料は、昨年秋口から低い水準で安定的に推移し、東京都では、エリア間の差異はあるものの、全体的には同様の傾向にあります。また、平成18年の新設住宅着工戸数では、主要都道府県ではいずれも前年実績を超える供給が続いており、貸家の着工戸数についても、新築・賃貸住宅ともに大量供給が続いています。

新築分譲マンション市場全体では、個人所得増に対する期待感や金利の先高感を背景に、好調な販売を持続しています。首都圏では、駅前複合再開発や都心大規模物件への人気が集まり、大量の供給が行われましたが、依然として高い契約率が続いています。地価の下げ止まりと都心マンション立地の品薄感が相まって、平均価格、㎡単価は過去5年間で最も高い水準で推移し、在庫も低水準を維持しており、需要の底堅さを覗かせます。

首都圏の中古マンション市場は、優良物件の供給・都心人気・金利上昇局面での購入メリット等により、需要が拡大しております。また、首都圏の賃貸マンション需要は底堅く、特に利便性の高い都心物件に対する需要は依然として大きいといえますが、賃貸住宅の大量供給と新築・中古マンション販売の好調の影響により、賃料の調整局面が長引く要因になると考えられるため、今後の動向を注視していく必要があります。

【商業施設】

大型小売店（百貨店・スーパー）の販売額は、景気回復の持続を背景に下げ止まりつつあります。新規出店については、大規模小売店の出店を規制する「まちづくり三法」の改正・施行を控えるほか、施行前に自治体による出店抑制の動きが見られる等、大型小売店には風当たりが厳しい状況にあります。そのため、新規出店による売場面積の拡大には歯止めがかかりつつあり、代わって、海外高級ブランドを数多く誘致する等の大規模なリニューアルの実施や、子供服などにターゲットを絞った戦略商品を相次いで展開する等、既存店の魅力を高める動きが活発化しています。また、ショッピングセンターの売上高をみれば、中心地域から周辺地域へと景気回復が波及してきており、今後は郊外地域の回復が期待されるとともに、景気回復の持続が、徐々に個人の財布のひもにも波及し始めていることが覗えます。

商業マーケット全体の流れとしては、大型小売店の大量出店による過当競争時代を経て、競争力のない店舗がマーケットからの撤退を余儀なくされ、景気回復の流れとともに多様化した消費競争の動きへと移り変わってきつつあります。このことから、主要リテーラーや商業不動産事業者はターゲットを特化した売場造りや、売場だけでなく環境設備面（託児所・多機能トイレの導入等）に配慮した店舗造り等により、多様化した消費競争の勝ち残りをかける戦略をみせていま

す。

【ホテル】

市況

全国のホテルの施設数と客室数は、平成 10 年以降は微増基調が続いており、平成 17 年には、全国にチェーン展開を推し進める宿泊特化型ビジネスホテルの開業が全国的に広がる等、ビジネスホテル市場拡大の勢いは依然として続いております。一方、地方の温泉旅館を中心として、レジャーの多様化やスキー人口の減少を背景に倒産するところが後を絶たず、リゾートホテル・旅館業の倒産件数は、やや落ち着いてきたものの、楽観視はできない状況にあるといえます。

東京都心部における外資系シティホテルの開業は今後も多く予定されており、開業が集中する年次から、「2007 年問題」と言われています。これを受け、日系の老舗シティホテルなどは競争力を維持するために、建て替え・大規模リニューアル計画を積極的に進めています。

横浜の稼働状況は、平均客室稼働率が 76.5%（前年同期 75.9%）、平均定員稼働率が 67.1%（前年同期 66.1%）となっており、全都市平均を上回る高い稼働水準を維持しています。

ホテル市場全体の大きな動きとしては、ファンドや観光事業の再生ビジネスを手掛ける企業による買収といった動きが活発にみられることから、今後こうした新しい風が業界の再編・活性化を進めるとの期待がかかります。

運用状況

本投資法人は、平成 18 年 8 月 31 日現在、ホテル・店舗・事務所の複合施設である「クロスゲート」を保有しております。当該物件の所在する横浜市は、ホテル間の競争が厳しい地域と見られている一方、ビジネス・観光双方の宿泊需要が期待できる有望なマーケットであると考えられます。なお、「クロスゲート」のホテル部分（「横浜桜木町ワシントンホテル」）については、藤田観光株式会社が運営しており、同社との間で長期の賃貸借契約が締結されていることが本投資法人の収益の安定性に寄与しております。

当該運用不動産の帳簿価額上の投資比率（平成 18 年 8 月 31 日現在において 6.31%）は上場当初と比較し逡減傾向にありますが、本投資法人保有物件中上位 3 番目の地位を占めています。この点も考慮し、当面はホテルを用途とする運用不動産の新規取得については、慎重に対応いたします。

【物流施設】

近年の物流業務の合理化やアウトソーシングのニーズには根強いものがあり、3PL 分野の拡大が続く等、景気回復に伴って物流施設需要は増加傾向にあるとみられます。一方供給面では、バブル期以降の長期で見れば、倉庫施設の着工は逡減傾向にあるものの、近年における合理化やアウトソーシング需要に対応した新規供給は増加しています。このように物流施設に対する需要は堅調であり、供給にも増加傾向が見られる一方で、企業の物流コスト削減要求には依然として厳しいものがあるため、賃料は全国的にやや弱含みの推移が続いています。

投資対象が運用型の物件へと広がるなか、物流施設に対する投資対象としての注目度は非常に高いといえます。REIT 市場に占める物流施設の割合は、米国、豪州と比較していまだ低水準に留まっていますが、これも投資対象としての拡大余地があるものとして捉えられます。国内外の多様なプレーヤーによる投資、ファンド組成が活発化していることも、新規供給の増加の一因となっていますが、首都圏の湾岸エリア等好立地物件の取得においては、一部過熱感が見られるような状況になってきています。直近のキャップレートは、他のプロパティタイプと同様に低下傾向にありますが、そのような状況下、新規供給や投資対象は首都圏では内陸部に広がっているほか、近畿・中京圏のほか地方へと拡大する動きも見られるようになりました。

【実績】

このような運用環境下、本投資法人は第 9 期中にラウンドクロス蒲田（取得価格 5,640 百万円。平成 18 年 9 月 1 日付で、蒲田グリーンビルから名称変更を行いました。）、シーフォートスクエア／センタービルディング（信託受益権の準共有持分割合の残余 50%分、取得価格 9,000 百万円）、ラウンドクロス新宿（取得価格 8,020 百万円）、越谷ロジスティックセンター（取得価格 4,000 百

万円)、及びオリックス赤坂2丁目ビル(信託受益権の準共有持分割合の40%分、取得価格8,744百万円)を取得いたしました。一方、築年数が20年超であるランディック赤坂ビル及びランディック第3赤坂ビルを、各々譲渡価格12,950百万円・850百万円で売却いたしました。

この結果、本投資法人のポートフォリオは平成18年8月31日現在で41物件、投資額197,986百万円(取得価格)となりました。

また、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。群管理体制化において、資産運用会社(オリックス・アセットマネジメント株式会社)と外部管理会社の迅速かつ柔軟なテナント満足度向上の努力及び空室発生時のテナント誘致活動の強化により、本投資法人の保有する運用不動産の稼働率は、第9期末(平成18年8月31日)において96.5%と一定の水準を維持しています。

(c) 資金調達の概要

本投資法人は、金利上昇に備え、固定金利比率を高めるとともに、借入返済期日の長期化・分散化と無担保借入の増大、低廉なコストでの資金調達を引き続き実施してまいりました。

平成18年3月1日に、ラウンドクロス蒲田(平成18年9月1日付で、蒲田グリーンビルから名称変更を行いました。)の取得資金として、コミットメントラインを使用して6,000百万円の短期借入(変動金利、無担保)を実行し、その後、平成18年3月30日付でコミットメントラインを10,000百万円増額し、30,000百万円の枠を設定いたしました。また、平成18年4月27日に、越谷ロジスティックセンターの取得資金として、コミットメントラインを使用して4,000百万円の短期借入(変動金利、無担保)を実行し、さらにシーフォートスクエア/センタービルディングとラウンドクロス新宿の取得資金及び借換資金として、複数の金融機関より総額17,000百万円の長期借入(固定金利、無担保)を、また、全国共済農業協同組合連合会より7,000百万円の長期借入(固定金利、無担保)を行いました。一方、総額10,000百万円の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)、及び1年以内返済期限到来長期借入金の一部である3,500百万円(変動金利、有担保)の返済を実施いたしました。

結果として、平成18年8月31日現在における借入残高は77,150百万円、有利子負債比率は39.0%、固定金利比率は88.3%、長期借入比率は65.7%、無担保借入比率は55.7%となりました。

(d) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、第9期の実績として、営業収益8,894百万円、営業利益4,271百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は3,666百万円、当期純利益は3,664百万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16,261円となりました。

(ロ) 次期の見通し

外部成長については、ポートフォリオの構築方針及び取得方針の変更に基づき、「用途分散」、「地域分散」、「物件規模」、「資産の入替え」の4つのポイントに加え、「新投資方針による投資スタイル(OJRWAY)」の導入による優良物件取得の機会を柔軟に求めるとともに、「ORIXシナジー(オリックス・リアルエステート株式会社との助言契約、同社より派遣の非常勤取締役受け入れ)」の活用により、物件取得努力を行います。

内部成長については、テナントの満足度向上策及び賃貸市況の的確な把握等により収益の極大化を図ります。加えて、費用対効果の高い効率的なリニューアル工事を、対象物件を厳選のうえ、計画・実施いたします。

財務面では、負債・資本の適正バランスを重視しつつ、資金調達の安定化、機動化、健全化を更に推進いたします。

(a) 今後の運用方針

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の導入により、地域特性を踏まえた綿密な管理等により、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) 所有者責任の極小化

これまでも法令遵守はもとより、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」、「資産の入替え」及び「新投資方針による投資スタイル（OJR WAY）」の5つのポイントに留意して、ポートフォリオの構築を行うことを目指します。それぞれの概要は以下のとおりです。

(i) 用途分散

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

(ii) 地域分散

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

（注）首都圏の一定の都市とは、東京都心3区、その他東京23区及び東京周辺都市部を意味します。

(iii) 物件規模

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

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

(iv) 新投資方針による投資スタイル（OJR WAY）

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

・未だ市場では評価の定まっていない不動産への投資

市場での価値の指標がある程度定まってきた不動産（事務所（オフィス）、商業施設等）だけ

を投資対象に限定せず、倉庫・物流施設、介護施設、研修施設、いわゆる底地等についても、投資適格性があると判断する場合には取得することがあります。

・開発案件を通じた物件取得

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

(v) 資産の入替え

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

③ 資金調達

負債・資本のバランスがとれた財務政策を推進いたします。

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

【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。
- ・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。
- ・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維持・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いきます。

④ 利益相反取引・開示方針

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

- ・利益相反の問題については、「関係会社取引規程」を設け、関係会社等との一定の取引について、資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会及び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、一定額以内又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。

⑤ 業務改善計画

本投資法人は、平成18年7月21日付で関東財務局長より業務改善命令を受け、これに基づく今後の業務改善計画に関する内容を記載した書類（以下「業務改善計画」といいます。）を作成して平成18年8月21日付にて関東財務局長へ提出し、受理されております。

処分の理由は、平成13年9月から平成18年2月までの間に開催したとする本投資法人の役員会130回のうち88回については持ち廻り方式により行われており、法令に定める役員会の決議要件を充足していなかったことから、これが平成17年法律第87号による改正前の投資信託及び投資法人に関する法律第87条、第97条第2項第2号、同第3号、同第7号、同第8号、第120条、第131条にそれぞれ違反するというものです。

本投資法人は、今回の処分を厳粛に受け止め、今後、同様の違反行為や不備・不適事項を再発させないよう業務改善計画を実行し、法令遵守の徹底と再発の防止に全力で取り組んでまいります。

また、本投資法人が資産の運用を委託する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、平成18年7月21日付で金融庁から投資信託及び投資法人に関する法律（以下「法」といいます。）第42条第1項第1号イに基づく業務停止命令（3ヶ月間、新たな資産運用委託契約の締結を禁止するもの）及び法第40条第1項に基づく業務改善命令を受け、また、平成18年8

月 25 日付で国土交通省から宅地建物取引業法第 65 条第 1 項の規定に基づく指示処分を受けました。同資産運用会社は、今回の違反行為の再発を防ぐため講じる措置等を記載した書面を作成し、平成 18 年 8 月 18 日付で金融庁へ、平成 18 年 9 月 25 日付で国土交通省へそれぞれ提出し、受理されております。

(b) 運用状況の見通し

第 10 期(平成 18 年 9 月 1 日~平成 19 年 2 月 28 日)及び第 11 期(平成 19 年 3 月 1 日~平成 19 年 8 月 31 日)の運用状況につきましては、以下の通り見込んでおります。

※ 第 10 期(平成 18 年 9 月 1 日~平成 19 年 2 月 28 日)

営業収益	8,497 百万円
経常利益	3,074 百万円
当期純利益	3,074 百万円
1 口当たり分配金	13,639 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

※ 第 11 期(平成 19 年 3 月 1 日~平成 19 年 8 月 31 日)

営業収益	8,638 百万円
経常利益	2,935 百万円
当期純利益	2,935 百万円
1 口当たり分配金	13,024 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

(注)上記の予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

また、12 ページ記載の「第 10 期((平成 18 年 9 月 1 日~平成 19 年 2 月 28 日)及び第 11 期(平成 19 年 3 月 1 日~平成 19 年 8 月 31 日)運用状況予想の前提条件」の通り、以下の運用不動産の売却を実施したこと、及び取得を行う予定であることを前提としております。

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する予定です。

本投資法人の役員会開催日である平成 18 年 10 月 24 日現在の概況等は以下のとおりです。

オリックス赤坂2丁目ビル

当該運用不動産は、平成 18 年 3 月 15 日付で売買契約を締結した後、平成 18 年 6 月 26 日付で信託受益権売買変更契約を締結し、同日付で信託受益権の準共有持分権（準共有持分割合 40%）を取得いたしました。今後、残余の信託受益権の準共有持分権（準共有持分割合 60%）を取得する予定です。なお、当該売買契約には条件が付されており、引渡しまでに条件が成就しない場合、当該売買契約が解除となる場合があります。

【取得の概要】

取得予定資産：不動産信託受益権（注）1.

取得予定価格：13,116 百万円（注）2.

取得予定日：未定（信託受益権の準共有持分割合の 60%）（注）3.

（注）1. 当該取得予定資産に係る信託受益権のうち 40%分については、平成 18 年 6 月 26 日に取得しております。また、本投資法人は当該信託受益権の 100%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する予定です。

（注）2. 取得予定資産は残余の信託受益権の準共有持分であり、また、取得予定価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでおりません。

（注）3. 当該運用不動産は平成 18 年 9 月 1 日を取得予定日としておりましたが、本投資法人は平成 18 年 8 月 25 日付で売主との合意に基づき、これを延期しております。なお、平成 18 年 10 月 24 日現在において、延期後の取得予定日は未定です。

【取得予定資産の概要】

所在地：東京都港区赤坂二丁目 9 番 11 号

用途：事務所・店舗・駐車場

面積：土地 2,133.58 m²
建物 14,233.15 m²

構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 10 階建

建築時期：平成 16 年 11 月

所有・それ以外の別：所有権

テナントの総数：10

総賃貸面積：10,350.35 m²

総賃貸可能面積：10,350.35 m²

稼働率：100.0%

鑑定評価額：20,820 百万円

（試算価格）

積算価格：10,044 百万円

収益価格：

D C F 法：20,820 百万円

D R：3.9%

T C R：4.7%

D C 法：22,970 百万円

C R：4.2%

価格時点：平成 18 年 2 月 1 日

鑑定評価業者：株式会社中央不動産鑑定所

（注）上記のテナントの内容に関しましては、平成 18 年 9 月 30 日時点での数値を記載しております。

ラウンドクロス新宿5丁目

当該運用不動産は、平成18年3月27日付で売買契約を締結いたしました。当該売買契約には条件が付されており、引渡しまでに条件が成就しない場合、当該売買契約が解除となる場合があります。

【取得の概要】

取得予定資産：不動産（所有権）

取得予定価格：4,500百万円

取得予定日：平成19年4月26日

(注)取得予定価格については、消費税その他取得に係る諸経費は含んでおりません。

【取得予定資産の概要】

所在地：東京都新宿区新宿五丁目17番5号

用途：事務所・店舗・駐車場

面積：土地 534.75 m²
建物 4,609.40 m² (注)

構造：鉄骨造一部（地下）鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造
地下2階地上10階建（予定）

竣工予定時期：平成18年10月

所有・それ以外の別：所有権

テナントの総数：-

総賃貸面積：-

総賃貸可能面積：3,089.29 m² (予定)

稼働率：-

調査額：4,300百万円

(試算価格)

積算価格：2,870百万円

収益価格：

D C F 法：4,300百万円

D R：4.3%

T C R：4.8%

D C 法：4,330百万円

C R：4.6%

価格時点：平成18年3月1日

鑑定評価業者：森井総合鑑定株式会社

(注)当該運用不動産の名称は、「(仮称)新宿5丁目ビル」から「ラウンドクロス新宿5丁目」に確定いたしました。

(注)当該運用不動産は建築中であり、取得予定資産の概要は設計変更等により変更する場合があります。

(注)建物面積・構造については、未竣工・未登記であるため、主に建築基準法に基づく建築確認済証の内容によるものです。建物面積には、東京地下鉄株式会社所有予定の階段室部分の面積を含みます。

資産の譲渡について

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の譲渡を行いました。

〔赤坂協和ビル〕

譲渡価格（注）	2,500 百万円
資産の種類	不動産（所有権）
契約日	平成 18 年 6 月 8 日
引渡日	平成 18 年 9 月 1 日
譲渡先	株式会社荒井商店
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益約 238 百万円を計上する予定です。

(注)譲渡価格は、いずれも諸経費（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書に記載された売買金額）を記載しております。

第10期(平成18年9月1日～平成19年2月28日)及び
第11期(平成19年3月1日～平成19年8月31日)運用状況予想の前提条件

計算期間	第10期(平成18年9月1日～平成19年2月28日) 第11期(平成19年3月1日～平成19年8月31日)
保有物件	運用状況の予想にあたっては、第9期末(平成18年8月31日)時点で保有している41物件に、第10期以降に取得予定である「オリックス赤坂2丁目ビル」の信託受益権の準共有持分の残余である60%及び「ラウンドクロス新宿5丁目」を加え、売却した「赤坂協和ビル」を除いた41物件(オリックス赤坂2丁目ビルについては、第9期末時点でその信託受益権のうち40%を保有しているため、第10期における残余の信託受益権の取得については、当該物件数の推移には反映しておりません。)を前提としております。
発行投資口数	平成18年8月31日時点の発行済投資口数225,372口を前提としております。
有利子負債比率	下記算式をベースに算出した有利子負債比率は、平成18年9月1日時点で39.0%です。 有利子負債比率＝有利子負債÷(有利子負債＋出資総額)×100 その後、物件売却に伴う売却代金の充当による既存借入金の一部返済を実施済みであり、また、物件取得に伴う新規借入を行う予定です。
営業収益	第10期については、物件の売却に伴う収益238百万円を見込んでおります。
営業費用	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等の取得原価に算入しております。また、減価償却費については第10期1,425百万円、第11期1,478百万円を見込んでおります。建物は、その取得後に修繕の必要性・緊急性等を調査するため一定の期間を要することに加え、その修繕費は、年度による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、第10期及び第11期の修繕費は、建物を長期に保有する場合と大きく異なる可能性があります。
分配金の額	利益の金額を限度とし、かつ、配当可能額の90%に相当する金額を超えて分配することを前提としております。なお、利益を超える金銭の分配は行わない前提としております。また、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表

① 貸借対照表

期 別 科 目	当 期 (平成 18 年 8 月 31 日現在)		前 期 (平成 18 年 2 月 28 日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(資産の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%
I 流動資産						
現金及び預金 ※2	16,889		17,116		△ 227	
信託現金及び信託預金	75		219		△ 144	
営業未収入金	374		319		54	
未収消費税等	618		—		618	
前払費用	69		72		△ 2	
繰延税金資産	1		1		△ 0	
その他の流動資産	85		35		49	
流動資産合計	18,113	8.4	17,766	9.2	347	2.0
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物 ※1,2	56,575		45,696		10,878	
建物附属設備 ※1,2	16,778		13,947		2,830	
構築物 ※1,2	661		441		220	
機械及び装置 ※1	1,097		990		107	
工具器具及び備品 ※1	122		97		25	
土地 ※2	112,591		103,433		9,157	
建設仮勘定	222		1,146		△ 924	
信託建物 ※1	1,986		3,191		△ 1,204	
信託建物附属設備 ※1	681		810		△ 128	
信託構築物 ※1	16		61		△ 45	
信託機械及び装置 ※1	81		35		45	
信託土地	6,020		4,926		1,093	
信託建設仮勘定	1		2		△ 1	
有形固定資産合計	196,836	90.9	174,782	90.1	22,054	12.6
2. 無形固定資産						
借地権 ※2	842		842		—	
ソフトウェア	2		—		2	
その他の無形固定資産	0		0		—	
無形固定資産合計	845	0.4	843	0.4	2	0.3
3. 投資その他の資産						
修繕積立金	415		349		65	
差入敷金保証金	77		17		59	
長期前払費用	170		139		30	
投資その他の資産合計	662	0.3	507	0.3	155	30.6
固定資産合計	198,344	91.6	176,132	90.8	22,212	12.6
資 産 合 計	216,458	100.0	193,898	100.0	22,559	11.6

科目	期 別		当期 (平成18年8月31日現在)		前期 (平成18年2月28日現在)		増 減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	前期比
(負債の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
I 流動負債								
営業未払金	1,089		801		287			
短期借入金	1,000		1,000		—			
1年以内返済予定長期借入金 ※2	25,500		—		25,500			
未払金	396		391		5			
未払費用	239		137		101			
未払法人税等	0		2		△ 2			
未払消費税等	—		252		△ 252			
前受金	1,227		1,061		165			
その他の流動負債	458		144		313			
流動負債合計	29,911	13.8	3,792	2.0	26,118	688.6		
II 固定負債								
長期借入金 ※2	50,650		55,650		△ 5,000			
預り敷金保証金	11,371		10,152		1,218			
固定負債合計	62,021	28.7	65,802	33.9	△ 3,781	△ 5.7		
負債合計	91,933	42.5	69,595	35.9	22,337	32.1		
(純資産の部) ※5								
I 投資主資本								
1. 出資総額	120,860	55.8	—		120,860			
2. 剰余金								
当期未処分利益	3,664		—		3,664			
投資主資本合計	124,525	57.5	—	—	124,525	—		
純資産合計	124,525	57.5	—	—	124,525	—		
負債・純資産合計	216,458	100.0	—	—	216,458	—		
(出資の部) ※5								
I 出資総額 ※4								
出資総額	—	—	120,860	62.3	△ 120,860			
II 剰余金								
当期未処分利益	—		3,442		△ 3,442			
剰余金合計	—	—	3,442	1.8	△ 3,442	—		
出資合計	—	—	124,302	64.1	△ 124,302	—		
負債・出資合計	—	—	193,898	100.0	△ 193,898	—		

② 損益計算書

期 別 科 目	当 期 〔自平成18年3月1日〕 〔至平成18年8月31日〕		前 期 〔自平成17年9月1日〕 〔至平成18年2月28日〕		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
1. 営業収益	8,894	100.0	8,130	100.0	763	9.4
賃貸事業収入 ※1	6,849		6,211		637	
その他賃貸事業収入 ※1	1,083		934		148	
不動産等売却益 ※2	962		984		△ 22	
2. 営業費用	4,623	52.0	4,114	50.6	508	12.4
賃貸事業費用 ※1	3,958		3,448		510	
資産運用報酬	425		439		△ 14	
資産保管報酬	27		25		1	
一般事務委託報酬	110		114		△ 4	
役員報酬	5		5		—	
会計監査人報酬	10		9		0	
その他の営業費用	86		72		14	
営業利益	4,271	48.0	4,016	49.4	255	6.4
3. 営業外収益	9	0.1	19	0.2	△ 9	△49.8
受取利息	5		1		4	
未払分配金戻入	3		9		△ 5	
消費税等還付加算金	—		8		△ 8	
4. 営業外費用	614	6.9	590	7.2	24	4.2
支払利息	538		397		141	
新投資口発行費	—		100		△ 100	
その他の営業外費用	75		91		△ 15	
経常利益	3,666	41.2	3,445	42.4	220	6.4
税引前当期純利益	3,666	41.2	3,445	42.4	220	6.4
法人税、住民税及び事業税	0		2		△ 1	
法人税等調整額	0		△ 0		0	
当期純利益	3,664	41.2	3,442	42.4	222	6.5
前期繰越利益	0		0		0	
当期末処分利益	3,664		3,442		222	

③ 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 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	投資主資本合計	
		当期未処分利益		
前期末残高	120,860	3,442	124,302	124,302
当期変動額				
剰余金の分配	—	△3,442	△3,442	△3,442
当期純利益	—	3,664	3,664	3,664
当期変動額合計	—	222	222	222
当期末残高 ※	120,860	3,664	124,525	124,525

（注）当期より、「投資法人の計算に関する規則」（平成 18 年 4 月 20 日内閣府令第 47 号）に基づき、「投資主資本等変動計算書」を作成しております。

④ 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科目	期別	当期 〔自平成18年3月1日 至平成18年8月31日〕	前期 〔自平成17年9月1日 至平成18年2月28日〕
	I 当期末処分利益		3,664,968,504
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)		3,664,774,092 (16,261)	3,442,331,928 (15,274)
III 次期繰越利益		194,412	83,484

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしております。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期は配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)を超えない額で発行済投資口数225,372口の整数倍数の最大値となる3,664,774,092円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>	<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3,442,331,928円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>
------------	--	--

⑤ キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別		増 減
	当 期 〔自平成 18 年 3 月 1 日〕 〔至平成 18 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自平成 17 年 9 月 1 日〕 〔至平成 18 年 2 月 28 日〕	
	金 額	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	3,666	3,445	220
減価償却費	1,352	1,185	166
長期前払費用償却費	34	36	△ 1
新投資口発行費	—	100	△ 100
受取利息	△ 5	△ 1	△ 4
支払利息	538	397	141
固定資産除却損	107	87	20
営業未収入金の増加・減少額	△ 54	△ 49	△ 4
未収消費税等の増加・減少額	△ 618	568	△ 1,187
未払消費税等の増加・減少額	△ 252	252	△ 504
前払費用の増加・減少額	2	9	△ 7
長期前払費用の支払額	△ 65	—	△ 65
有形固定資産の売却による減少額	12,517	10,991	1,526
無形固定資産の売却による減少額	—	42	△ 42
営業未払金の増加・減少額	146	△ 68	214
未払金の増加・減少額	0	30	△ 30
前受金の増加・減少額	165	△ 32	198
その他	84	△ 16	101
小 計	17,620	16,979	641
利息の受取額	2	1	1
利息の支払額	△ 437	△ 450	13
法人税等の支払額	△ 3	△ 1	△ 1
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,182	16,528	654
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出	△ 27,107	△ 1,360	△ 25,746
信託有形固定資産の取得による支出	△ 8,794	△ 9,078	284
預り敷金保証金の収入	2,337	447	1,889
預り敷金保証金の支出	△ 947	△ 1,361	414
差入敷金保証金の差入による支出	△ 59	—	△ 59
修繕積立金の支出	△ 45	△ 32	△ 12
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 34,616	△ 11,386	△ 23,230
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入	10,000	1,000	9,000
短期借入金の返済による支出	△ 10,000	△ 27,900	17,900
長期借入金の借入による収入	24,000	3,000	21,000
長期借入金の返済による支出	△ 3,500	△ 13,900	10,400
配当金の支払額	△ 3,437	△ 2,890	△ 547
新投資口発行による収入	—	35,039	△ 35,039
新投資口発行費の支出	—	△ 98	98
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,062	△ 5,749	22,812
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△ 371	△ 607	236
V 現金及び現金同等物の期首残高	17,336	17,944	△ 607
VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※	16,965	17,336	△ 371

⑥ 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別	当 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 17 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 2 月 28 日〕
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。</p> <p style="margin-left: 20px;">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</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>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <hr style="width: 20%; margin: 10px auto;"/> <p>(2) 長期前払費用 同左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<hr style="width: 20%; margin: 10px auto;"/>	<p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等にかかる固定資産税、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。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は 139 百万円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>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 26 百万円です。</p>

<p>4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p>	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地、信託建設仮勘定</p>	<p>同左</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>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。</p>	<p>同左</p>
<p>6. 消費税等の処理方法</p>	<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)

	当 期 〔 自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 17 年 9 月 1 日 至 平成 18 年 2 月 28 日 〕
1. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準	<p>当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成 17 年 12 月 9 日 企業会計基準第 5 号) 及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成 17 年 12 月 9 日 企業会計基準適用指針第 8 号) を適用しております。</p> <p>なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は 124,525 百万円であります。</p>	—————
2. 固定資産の減損に係る会計基準	—————	<p>「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成 14 年 8 月 9 日)) 及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第 6 号 平成 15 年 10 月 31 日) に基づき当期より固定資産の減損会計を適用しております。</p> <p>なお、これによる損益への影響はございません。</p>

(貸借対照表に関する注記)

当 期 (平成 18 年 8 月 31 日現在)	前 期 (平成 18 年 2 月 28 日現在)
※1 有形固定資産の減価償却累計額 (信託財産を含む) 8,160 百万円	※1 有形固定資産の減価償却累計額 (信託財産を含む) 6,974 百万円
※2 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。 (担保資産) 現金及び預金 6,434 百万円 建物 34,169 百万円 建物附属設備 9,802 百万円 構築物 331 百万円 土地 61,885 百万円 借地権 842 百万円 (合計) 113,465 百万円 (担保付債務) 1年以内返済予定長期借入金 25,500 百万円 長期借入金 8,650 百万円	※2 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。 (担保資産) 現金及び預金 6,817 百万円 建物 35,198 百万円 建物附属設備 10,262 百万円 構築物 336 百万円 土地 73,429 百万円 借地権 842 百万円 (合計) 126,886 百万円 (担保付債務) 長期借入金 37,650 百万円
3 コミッ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ライン契約を締結しております。 コミットライン契約の総額 30,000 百万円 借入実行残高 — 借入未実行残高 30,000 百万円	3 コミッ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ライン契約を締結しております。 コミットライン契約の総額 20,000 百万円 借入実行残高 — 借入未実行残高 20,000 百万円
4 _____ 当期に係る注記は、「投資主資本等変動計算書に関する注記」として記載しております。	※4 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 225,372 口
※5 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	※5 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 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 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 17 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 2 月 28 日〕																																																																																										
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：百万円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> 賃貸事業収入</td> </tr> <tr> <td> (賃料)</td> <td style="text-align: right;">5,894</td> </tr> <tr> <td> (共益費)</td> <td style="text-align: right;">954</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,849</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> その他賃貸事業収入</td> </tr> <tr> <td> (駐車場使用料)</td> <td style="text-align: right;">180</td> </tr> <tr> <td> (解約違約金)</td> <td style="text-align: right;">14</td> </tr> <tr> <td> (その他営業収入)</td> <td style="text-align: right;">888</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,083</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td style="text-align: right;">7,932</td> </tr> <tr> <td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> 賃貸事業費用</td> </tr> <tr> <td> (管理業務費)</td> <td style="text-align: right;">928</td> </tr> <tr> <td> (水道光熱費)</td> <td style="text-align: right;">738</td> </tr> <tr> <td> (公租公課)</td> <td style="text-align: right;">563</td> </tr> <tr> <td> (損害保険料)</td> <td style="text-align: right;">23</td> </tr> <tr> <td> (修繕費)</td> <td style="text-align: right;">213</td> </tr> <tr> <td> (減価償却費)</td> <td style="text-align: right;">1,352</td> </tr> <tr> <td> (その他賃貸事業費用)</td> <td style="text-align: right;">137</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,958</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right;">3,958</td> </tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">3,973</td> </tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		(賃料)	5,894	(共益費)	954		6,849	その他賃貸事業収入		(駐車場使用料)	180	(解約違約金)	14	(その他営業収入)	888		1,083	不動産賃貸事業収益合計	7,932	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		(管理業務費)	928	(水道光熱費)	738	(公租公課)	563	(損害保険料)	23	(修繕費)	213	(減価償却費)	1,352	(その他賃貸事業費用)	137		3,958	不動産賃貸事業費用合計	3,958	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,973	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：百万円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> 賃貸事業収入</td> </tr> <tr> <td> (賃料)</td> <td style="text-align: right;">5,295</td> </tr> <tr> <td> (共益費)</td> <td style="text-align: right;">915</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,211</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> その他賃貸事業収入</td> </tr> <tr> <td> (駐車場使用料)</td> <td style="text-align: right;">160</td> </tr> <tr> <td> (その他営業収入)</td> <td style="text-align: right;">773</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">934</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td style="text-align: right;">7,145</td> </tr> <tr> <td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> 賃貸事業費用</td> </tr> <tr> <td> (管理業務費)</td> <td style="text-align: right;">833</td> </tr> <tr> <td> (水道光熱費)</td> <td style="text-align: right;">644</td> </tr> <tr> <td> (公租公課)</td> <td style="text-align: right;">498</td> </tr> <tr> <td> (損害保険料)</td> <td style="text-align: right;">27</td> </tr> <tr> <td> (修繕費)</td> <td style="text-align: right;">125</td> </tr> <tr> <td> (減価償却費)</td> <td style="text-align: right;">1,185</td> </tr> <tr> <td> (その他賃貸事業費用)</td> <td style="text-align: right;">131</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,448</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right;">3,448</td> </tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">3,697</td> </tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		(賃料)	5,295	(共益費)	915		6,211	その他賃貸事業収入		(駐車場使用料)	160	(その他営業収入)	773		934	不動産賃貸事業収益合計	7,145	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		(管理業務費)	833	(水道光熱費)	644	(公租公課)	498	(損害保険料)	27	(修繕費)	125	(減価償却費)	1,185	(その他賃貸事業費用)	131		3,448	不動産賃貸事業費用合計	3,448	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,697
A. 不動産賃貸事業収益																																																																																											
賃貸事業収入																																																																																											
(賃料)	5,894																																																																																										
(共益費)	954																																																																																										
	6,849																																																																																										
その他賃貸事業収入																																																																																											
(駐車場使用料)	180																																																																																										
(解約違約金)	14																																																																																										
(その他営業収入)	888																																																																																										
	1,083																																																																																										
不動産賃貸事業収益合計	7,932																																																																																										
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																											
賃貸事業費用																																																																																											
(管理業務費)	928																																																																																										
(水道光熱費)	738																																																																																										
(公租公課)	563																																																																																										
(損害保険料)	23																																																																																										
(修繕費)	213																																																																																										
(減価償却費)	1,352																																																																																										
(その他賃貸事業費用)	137																																																																																										
	3,958																																																																																										
不動産賃貸事業費用合計	3,958																																																																																										
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,973																																																																																										
A. 不動産賃貸事業収益																																																																																											
賃貸事業収入																																																																																											
(賃料)	5,295																																																																																										
(共益費)	915																																																																																										
	6,211																																																																																										
その他賃貸事業収入																																																																																											
(駐車場使用料)	160																																																																																										
(その他営業収入)	773																																																																																										
	934																																																																																										
不動産賃貸事業収益合計	7,145																																																																																										
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																											
賃貸事業費用																																																																																											
(管理業務費)	833																																																																																										
(水道光熱費)	644																																																																																										
(公租公課)	498																																																																																										
(損害保険料)	27																																																																																										
(修繕費)	125																																																																																										
(減価償却費)	1,185																																																																																										
(その他賃貸事業費用)	131																																																																																										
	3,448																																																																																										
不動産賃貸事業費用合計	3,448																																																																																										
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,697																																																																																										
※2 不動産等売買損益の内訳 (単位：百万円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">1) ランディック赤坂ビル</td> </tr> <tr> <td> 不動産等売却収入</td> <td style="text-align: right;">12,950</td> </tr> <tr> <td> 不動産等売却原価</td> <td style="text-align: right;">11,825</td> </tr> <tr> <td> その他売却費用</td> <td style="text-align: right;">264</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">860</td> </tr> <tr> <td colspan="2">2) ランディック第3赤坂ビル</td> </tr> <tr> <td> 不動産等売却収入</td> <td style="text-align: right;">850</td> </tr> <tr> <td> 不動産等売却原価</td> <td style="text-align: right;">730</td> </tr> <tr> <td> その他売却費用</td> <td style="text-align: right;">17</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">101</td> </tr> </table>	1) ランディック赤坂ビル		不動産等売却収入	12,950	不動産等売却原価	11,825	その他売却費用	264		860	2) ランディック第3赤坂ビル		不動産等売却収入	850	不動産等売却原価	730	その他売却費用	17		101	※2 不動産等売買損益の内訳 (単位：百万円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">1) センターまちや</td> </tr> <tr> <td> 不動産等売却収入</td> <td style="text-align: right;">324</td> </tr> <tr> <td> 不動産等売却原価</td> <td style="text-align: right;">599</td> </tr> <tr> <td> その他売却費用</td> <td style="text-align: right;">11</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">286</td> </tr> <tr> <td colspan="2">2) アセント神田</td> </tr> <tr> <td> 不動産等売却収入</td> <td style="text-align: right;">677</td> </tr> <tr> <td> 不動産等売却原価</td> <td style="text-align: right;">694</td> </tr> <tr> <td> その他売却費用</td> <td style="text-align: right;">8</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">26</td> </tr> <tr> <td colspan="2">3) オー・エックス水戸ビル</td> </tr> <tr> <td> 不動産等売却収入</td> <td style="text-align: right;">396</td> </tr> <tr> <td> 不動産等売却原価</td> <td style="text-align: right;">492</td> </tr> <tr> <td> その他売却費用</td> <td style="text-align: right;">13</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">110</td> </tr> </table>	1) センターまちや		不動産等売却収入	324	不動産等売却原価	599	その他売却費用	11		286	2) アセント神田		不動産等売却収入	677	不動産等売却原価	694	その他売却費用	8		26	3) オー・エックス水戸ビル		不動産等売却収入	396	不動産等売却原価	492	その他売却費用	13		110																																								
1) ランディック赤坂ビル																																																																																											
不動産等売却収入	12,950																																																																																										
不動産等売却原価	11,825																																																																																										
その他売却費用	264																																																																																										
	860																																																																																										
2) ランディック第3赤坂ビル																																																																																											
不動産等売却収入	850																																																																																										
不動産等売却原価	730																																																																																										
その他売却費用	17																																																																																										
	101																																																																																										
1) センターまちや																																																																																											
不動産等売却収入	324																																																																																										
不動産等売却原価	599																																																																																										
その他売却費用	11																																																																																										
	286																																																																																										
2) アセント神田																																																																																											
不動産等売却収入	677																																																																																										
不動産等売却原価	694																																																																																										
その他売却費用	8																																																																																										
	26																																																																																										
3) オー・エックス水戸ビル																																																																																											
不動産等売却収入	396																																																																																										
不動産等売却原価	492																																																																																										
その他売却費用	13																																																																																										
	110																																																																																										

当 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 17 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 2 月 28 日〕
	(単位:百万円)
	4) オー・エックス亀戸ビル
	不動産等売却収入 484
	不動産等売却原価 419
	その他売却費用 15
	不動産等売却益 48
	5) オー・エックス芭蕉の辻ビル
	不動産等売却収入 806
	不動産等売却原価 872
	その他売却費用 25
	不動産等売却損 91
	6) オー・エックス大津ビル
	不動産等売却収入 230
	不動産等売却原価 178
	その他売却費用 8
	不動産等売却益 42
	7) 早稲田駅前ビル
	不動産等売却収入 1,548
	不動産等売却原価 1,601
	その他売却費用 48
	不動産等売却損 101
	8) 芝イーストビル
	不動産等売却収入 712
	不動産等売却原価 697
	その他売却費用 23
	不動産等売却損 8
	9) サニービル
	不動産等売却収入 7,183
	不動産等売却原価 5,504
	その他売却費用 159
	不動産等売却益 1,518

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

当 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 17 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 2 月 28 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 225,372 口	

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 17 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 2 月 28 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 18 年 8 月 31 日現在)	※ 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 18 年 2 月 28 日現在)
現金及び預金 16,889 百万円	現金及び預金 17,116 百万円
信託現金及び信託預金 75 百万円	信託現金及び信託預金 219 百万円
預入期間が 3 ヶ月を超える定期預金 —	預入期間が 3 ヶ月を超える定期預金 —
現金及び現金同等物 <u>16,965 百万円</u>	現金及び現金同等物 <u>17,336 百万円</u>

(リース取引に関する注記)

当 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 17 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 2 月 28 日〕
オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料	オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料
1 年内 1,880 百万円	1 年内 2,065 百万円
1 年超 5,958 百万円	1 年超 6,324 百万円
合 計 <u>7,838 百万円</u>	合 計 <u>8,390 百万円</u>

(有価証券に関する注記)

当 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 17 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 2 月 28 日〕
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引関係に関する注記)

当 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 17 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 2 月 28 日〕
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(退職給付に関する注記)

当 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 17 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 2 月 28 日〕
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(税効果会計に関する注記)

当 期 (平成 18 年 8 月 31 日現在)	前 期 (平成 18 年 2 月 28 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 (繰延税金資産) 未払事業所税損金不算入額 1 百万円 その他 0 百万円 繰延税金資産合計 1 百万円 繰延税金資産の純額 1 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 (繰延税金資産) 未払事業所税損金不算入額 1 百万円 その他 0 百万円 繰延税金資産合計 1 百万円 繰延税金資産の純額 1 百万円
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 法定実効税率 39.39% (調 整) 支払分配金の損金算入額 Δ 39.38% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%	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 法定実効税率 40.44% (調 整) 支払分配金の損金算入額 Δ 40.41% その他 0.05% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.08%

(持分法損益等に関する注記)

当 期 (自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日)	前 期 (自 平成 17 年 9 月 1 日 至 平成 18 年 2 月 28 日)
本投資法人には、関連会社はありませんので、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 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 8 月 31 日〕	
1. 親会社及び法人主要株主等	該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要株主等	該当事項はありません。
3. 子会社等	該当事項はありません。
4. 兄弟会社等	該当事項はありません。

前 期 〔自 平成 17 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 2 月 28 日〕	
1. 親会社及び法人主要株主等	該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要株主等	該当事項はありません。
3. 子会社等	該当事項はありません。
4. 兄弟会社等	該当事項はありません。

(1 口当たり情報に関する注記)

当 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 17 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 2 月 28 日〕
1 口当たり純資産額 552,533 円 1 口当たり当期純利益 16,261 円 なお、1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 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。	1 口当たり純資産額 551,545 円 1 口当たり当期純利益 15,568 円 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 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 17 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 2 月 28 日〕
当期純利益 (百万円)	3,664	3,442
期中平均投資口数 (口)	225,372	221,118

(重要な後発事象に関する注記)

当 期 〔自 平成 18 年 3 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 8 月 31 日〕	前 期 〔自 平成 17 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 18 年 2 月 28 日〕
<p>資産の譲渡について</p> <p>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> <p>[赤坂協和ビル]</p> <p>譲渡価格 (注) 2,500 百万円 資産の種類 不動産 (所有権) 契約日 平成 18 年 6 月 8 日 引渡日 平成 18 年 9 月 1 日 譲渡先 株式会社荒井商店 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却 益約 238 百万円を計上する予 定です。</p> <p>(注) 譲渡価格は、いずれも諸経費 (売買媒介手数料、 公租公課等) を含まない金額 (売買契約書に記 載された売買金額) を記載しております。</p>	<p>資産の譲渡について</p> <p>平成 18 年 3 月 27 日に開催の役員会において、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 譲渡を決議しました。</p> <p>[ランディック赤坂ビル/ランディック第 3 赤坂ビ ル]</p> <p>譲渡価格 (注) 13,800 百万円 資産の種類 不動産 (所有権) 契約日 平成 18 年 3 月 27 日 引渡日 平成 18 年 6 月 1 日 譲渡先 株式会社スルガコーポレー ション 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却 益約 902 百万円を計上する予 定です。</p> <p>(注) 譲渡価格は、いずれも諸経費 (売買媒介手数料、 公租公課等) を含まない金額 (売買契約書に記 載された売買金額) を記載しております。</p>

(2) 発行済投資口数の増減

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、前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

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

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

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

(注)3. 投資口 1 口を 2.98 口に分割いたしました。

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

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

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

(3) 個別物件の収益状況 (参考情報)

(単位：百万円)

物件名	(注) 5、(注) 9 赤坂協和ビル	(注) 5 青山サンクレストビル	日交一番町ビル	ビサイド白金	ラウンドクロス青山
対象期間	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日				
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	95	134	135	48	167
その他収入	6	17	18	10	18
賃貸事業収入小計 A	102	152	153	59	185
2 賃貸事業費用					
公租公課	10	13	11	4	17
(うち固定資産税)	10	13	11	4	16
(うちその他公租公課)	0	-	0	0	0
諸経費	36	31	25	14	25
(うち管理業務費)	26	12	11	8	10
(うち水道光熱費)	3	14	8	3	11
(うち保険料)	0	0	0	0	0
(うち修繕費)	6	1	5	2	3
(うちその他営業費用)	-	3	0	0	0
減価償却費	7	9	25	9	16
(うち建物)	3	4	9	3	7
(うち建物附属設備)	3	5	11	4	8
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	0	0	3	-	0
(うち工具器具・備品)	-	0	0	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	53	55	62	29	59
3 不動産賃貸事業損益 A-B	48	97	90	29	126

物件名	ラウンドクロス赤坂見附	日本橋イーストビル	ランディック南麻布ビル	(注) 9 ランディック赤坂ビル	ランディック第2赤坂ビル
対象期間	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年3月1日 至 平成18年5月31日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	58	62	52	140	96
その他収入	8	8	6	29	13
賃貸事業収入小計 A	67	71	58	169	110
2 賃貸事業費用					
公租公課	4	5	6	38	7
(うち固定資産税)	4	5	6	38	7
(うちその他公租公課)	0	0	0	0	0
諸経費	13	18	20	46	28
(うち管理業務費)	6	7	6	17	13
(うち水道光熱費)	4	5	5	18	9
(うち保険料)	0	0	0	4	0
(うち修繕費)	2	5	2	5	3
(うちその他営業費用)	0	0	5	-	1
減価償却費	4	12	11	11	10
(うち建物)	2	6	5	4	4
(うち建物附属設備)	1	5	4	5	5
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	-	-	0	0	-
(うち工具器具・備品)	0	0	0	0	1
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	23	36	38	95	46
3 不動産賃貸事業損益 A-B	44	34	20	74	63

(単位：百万円)

物件名	(注) 9 ランディック第3赤坂ビル	(注) 6 ランディック第2三田ビル	(注) 6 芝大門ビル	(注) 5 ランディック永井ビル	オリックス神保町ビル
対象期間	自 平成18年3月1日 至 平成18年5月31日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	14	-	-	134	144
その他収入	2	-	-	18	21
賃貸事業収入小計 A	16	-	-	153	165
2 賃貸事業費用					
公租公課	3	-	-	11	11
(うち固定資産税)	3	-	-	10	10
(うちその他公租公課)	-	-	-	0	0
諸経費	4	-	-	35	22
(うち管理業務費)	2	-	-	16	9
(うち水道光熱費)	2	-	-	11	11
(うち保険料)	0	-	-	0	0
(うち修繕費)	0	-	-	8	1
(うちその他営業費用)	-	-	-	-	0
減価償却費	0	7	7	21	20
(うち建物)	0	4	4	10	10
(うち建物附属設備)	0	2	2	9	9
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	-	-	-	1	0
(うち工具器具・備品)	0	0	0	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	8	-	-	67	53
3 不動産賃貸事業損益 A-B	8	42	39	85	111

物件名	オリックス芝2丁目ビル	青山246ビル	(注) 10、(注) 11 オリックス赤坂2丁目ビル	(注) 5 キャロットタワー	(注) 5 東陽MKビル
対象期間	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年6月26日 至 平成18年8月31日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	262	152	71	240	193
その他収入	20	15	12	40	33
賃貸事業収入小計 A	282	167	84	281	227
2 賃貸事業費用					
公租公課	20	12	-	25	20
(うち固定資産税)	20	12	-	25	19
(うちその他公租公課)	0	0	-	-	0
諸経費	32	20	9	67	70
(うち管理業務費)	17	8	3	67	35
(うち水道光熱費)	13	5	5	-	28
(うち保険料)	0	0	0	0	0
(うち修繕費)	-	6	-	-	5
(うちその他営業費用)	0	0	0	0	0
減価償却費	52	9	21	64	57
(うち建物)	20	4	8	30	23
(うち建物附属設備)	29	4	10	33	30
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	2	0	1	-	2
(うち工具器具・備品)	0	0	-	-	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	105	42	30	157	147
3 不動産賃貸事業損益 A-B	177	125	53	123	80

(単位：百万円)

物件名	(注) 6	ラウンドクロス西新宿	ビサイド木場	(注) 5	代々木フォレストビル
	日交元代々木ビル			DT外苑	
対象期間	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日				
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	-	81	103	96	43
その他収入	-	13	14	14	12
賃貸事業収入小計 A	-	94	117	110	56
2 賃貸事業費用					
公租公課	-	6	6	8	5
(うち固定資産税)	-	6	6	8	5
(うちその他公租公課)	-	-	0	0	0
諸経費	-	13	25	23	13
(うち管理業務費)	-	4	10	10	5
(うち水道光熱費)	-	5	10	9	3
(うち保険料)	-	0	0	0	0
(うち修繕費)	-	3	3	2	4
(うちその他営業費用)	-	0	0	0	0
減価償却費	47	10	22	15	7
(うち建物)	21	5	13	7	4
(うち建物附属設備)	22	3	9	6	2
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	2	-	-	0	-
(うち工具器具・備品)	0	0	0	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	-	30	55	46	26
3 不動産賃貸事業損益 A-B	121	63	62	64	30

物件名	オリックス池袋ビル	オリックス新宿ビル	ラウンドクロス新宿	(注) 11	(注) 7
				シーフォートスクエア/センタービルディング	ラウンドクロス蒲田
対象期間	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年4月28日 至 平成18年8月31日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	321	265	173	525	228
その他収入	40	27	17	157	31
賃貸事業収入小計 A	362	293	191	682	259
2 賃貸事業費用					
公租公課	16	18	0	23	0
(うち固定資産税)	16	18	-	23	-
(うちその他公租公課)	-	0	0	0	0
諸経費	37	40	20	346	51
(うち管理業務費)	12	21	10	180	21
(うち水道光熱費)	24	18	9	126	26
(うち保険料)	0	0	0	2	0
(うち修繕費)	0	0	-	27	3
(うちその他営業費用)	0	-	0	9	0
減価償却費	55	43	27	111	50
(うち建物)	25	16	9	55	20
(うち建物附属設備)	25	26	16	50	29
(うち構築物)	1	0	0	2	0
(うち機械・装置)	4	0	1	2	0
(うち工具器具・備品)	0	0	-	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	110	103	48	481	102
3 不動産賃貸事業損益 A-B	251	189	143	201	157

(単位：百万円)

物件名	(注) 5 ネオ・シティ三鷹	(注) 8 ラウンドクロス川崎	(注) 6 名古屋伊藤忠ビル	ラウンドクロス心齋橋	ORIX高麗橋ビル
対象期間	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日				
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	126	199	-	407	167
その他収入	18	22	-	64	30
賃貸事業収入小計 A	145	221	-	472	198
2 賃貸事業費用					
公租公課	13	17	-	54	18
(うち固定資産税)	13	17	-	54	18
(うちその他公租公課)	-	-	-	0	-
諸経費	55	61	-	127	42
(うち管理業務費)	27	19	-	64	25
(うち水道光熱費)	8	15	-	39	16
(うち保険料)	0	0	-	0	0
(うち修繕費)	18	26	-	13	0
(うちその他営業費用)	0	0	-	9	0
減価償却費	15	28	53	45	51
(うち建物)	7	12	21	19	20
(うち建物附属設備)	7	14	30	24	29
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	0	1	-	1	0
(うち工具器具・備品)	-	0	0	0	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	84	107	-	228	112
3 不動産賃貸事業損益 A-B	60	114	△ 42	244	86

物件名	ORE名古屋伏見ビル	(注) 6 日本地所南青山ビル	CUBE代官山	(注) 6 パークアクシス西麻布ステージ	(注) 5、(注) 6 グランドメゾン白山
対象期間	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日				
1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	330	-	71	-	-
その他収入	60	-	-	-	-
賃貸事業収入小計 A	391	-	71	-	-
2 賃貸事業費用					
公租公課	26	-	3	-	-
(うち固定資産税)	26	-	3	-	-
(うちその他公租公課)	-	-	-	-	-
諸経費	71	-	1	-	-
(うち管理業務費)	37	-	1	-	-
(うち水道光熱費)	32	-	-	-	-
(うち保険料)	0	-	0	-	-
(うち修繕費)	0	-	-	-	-
(うちその他営業費用)	0	-	-	-	-
減価償却費	93	4	6	8	3
(うち建物)	35	2	4	4	2
(うち建物附属設備)	52	1	0	3	1
(うち構築物)	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	5	-	-	-	-
(うち工具器具・備品)	-	0	0	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	191	-	11	-	-
3 不動産賃貸事業損益 A-B	200	57	60	21	12

(単位：百万円)

物件名	(注) 5、(注) 6 ソネット上池袋	クロスゲート	(注) 6 越谷ロジスティックセンター
対象期間	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年4月28日 至 平成18年8月31日
1 賃貸事業収入			
賃貸収益(含共益費)	-	682	-
その他収入	-	203	-
賃貸事業収入小計 A	-	886	-
2 賃貸事業費用			
公租公課	-	54	-
(うち固定資産税)	-	54	-
(うちその他公租公課)	-	-	-
諸経費	-	326	-
(うち管理業務費)	-	116	-
(うち水道光熱費)	-	191	-
(うち保険料)	-	1	-
(うち修繕費)	-	11	-
(うちその他営業費用)	-	5	-
減価償却費	22	216	28
(うち建物)	10	91	19
(うち建物附属設備)	10	114	7
(うち構築物)	0	1	1
(うち機械・装置)	1	6	-
(うち工具器具・備品)	0	1	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	-	597	-
3 不動産賃貸事業損益 A-B	52	288	53

- (注) 1. 不動産賃貸事業損益は、各運用不動産の賃貸事業収入から各運用不動産に直接係わる賃貸事業費用を控除した、その差額を指しております。運用不動産の収支に直接的に係わらない資産運用報酬、支払利息等については賃貸事業費用には含まれておりません。
- (注) 2. 個別物件の収益状況に係る数値は、百万円未満を切捨てて表示しております。
- (注) 3. 固定資産税、都市計画税等については、当該決算期間において納税した額を賃貸事業費用として費用処理しております。なお、運用不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該運用不動産の取得原価に算入しております。
- (注) 4. 修繕費は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないこと等から、対象期間における修繕費が、運用不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。
- (注) 5. この運用不動産は区分所有物件です。上記においては、当該運用不動産の他の所有者又は区分所有者が所有している部分に係わる数値は算定上含まれておりません。
- (注) 6. この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%以上を占めております。本投資法人は、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、不動産賃貸事業損益及び減価償却費以外の情報を開示しておりません。
- (注) 7. ラウンドクロス蒲田は、平成18年9月1日付で蒲田グリーンビルの名称変更を行ったものです。
- (注) 8. ラウンドクロス川崎は、平成18年10月1日付でエクセレント川崎ビルの名称変更を行ったものです。
- (注) 9. 平成18年6月1日付でランディック赤坂ビル、ランディック第3赤坂ビル、平成18年9月1日付で赤坂協和ビルの譲渡をそれぞれ行いました。
- (注) 10. オリックス赤坂2丁目ビルは、平成18年8月31日現在で本投資法人の保有する信託受益権の準共有持分割合(40%)に基づき記載しております。
- (注) 11. オリックス赤坂2丁目ビル及びシーフォートスクエア/センタービルディングの減価償却費は信託財産の減価償却費を含んでおります。

4. 役員の状況

本書の日付現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名 (生年月日)	主要略歴	所有投資口数
執行役員	市川 洋 (昭和18年12月6日生)	昭和47年11月 物産不動産株式会社 入社 昭和56年2月 オリエン特・リース株式会社 (現オリックス株式会社) 入社 平成2年1月 同社 不動産事業本部部長 平成2年3月 同社 鑑定部長 平成7年7月 同社 不動産事業部長 平成11年3月 同社 不動産鑑定部長 平成14年1月 同社 不動産鑑定グループ部長 平成14年6月 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 就任 平成15年5月 本投資法人 執行役員 就任 (現職) 平成18年8月 同社 顧問 就任 (現職)	—
監督役員	菅原 和夫 (昭和20年10月13日生)	昭和44年4月 クロウエルカーリア・アンドマクミラン社 入社 昭和49年4月 財団法人日本不動産研究所 入所 昭和53年3月 不動産鑑定士登録 平成2年7月 財団法人日本不動産研究所 浦和支所支所長 平成5年6月 同研究所 退所 平成5年7月 菅原ランドプロジェクト株式会社 代表取締役 就任 (現職) 平成14年1月 本投資法人 監督役員 就任 (現職)	—
監督役員	石上 尚弘 (昭和35年2月12日生)	昭和59年4月 労働省 (現 厚生労働省) 入省 昭和63年4月 国際労働事務局 (ILO) 出向 平成7年3月 労働省 退職 平成7年4月 第49期司法修習生 最高裁判所司法研修所 入所 平成9年3月 司法修習生 修了 平成9年4月 弁護士登録 (第二東京弁護士会) 石上法律事務所 開業 平成13年9月 本投資法人 監督役員 就任 (現職) 平成14年10月 石上・池田法律事務所 開業 (現職)	—
監督役員	森本 新一 (昭和40年5月12日生)	昭和63年4月 明治生命保険相互会社 (現明治安田生命保険相互会社) 入社 平成3年10月 井上斎藤英和監査法人 (現あずさ監査法人) 入所 平成7年7月 同監査法人 退所 公認会計士 登録 森本公認会計士事務所 開業 (現職) 平成7年8月 税理士登録 平成13年9月 本投資法人 監督役員 就任 (現職)	—

(注)1. 監督役員3名は、いずれも他の法人等の代表者ではありますが、当該法人のいずれも本投資法人の間には利害関係はありません。

(注)2. 本投資法人の執行役員及び監督役員3名はいずれも、平成17年5月24日に開催された本投資法人第4回投資主総会において執行役員及び監督役員に再任されました。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

(平成18年8月31日現在)

資産の種類	地域/用途		価額合計 (百万円)	投資比率 (%)
不動産	東京都心3区	事務所	47,128	21.77
		商業施設	2,549	1.18
		住宅	1,174	0.54
		ホテル	-	-
		物流施設	-	-
	その他東京23区	事務所	73,350	33.89
		商業施設	2,514	1.16
		住宅	2,672	1.23
		ホテル	-	-
		物流施設	-	-
	東京周辺都市部	事務所	6,319	2.92
		商業施設	-	-
		住宅	-	-
		ホテル	13,662	6.31
		物流施設	4,029	1.86
	その他地域	事務所	35,270	16.29
		商業施設	-	-
住宅		-	-	
ホテル		-	-	
物流施設		-	-	
信託不動産	東京都心3区	事務所	8,786	4.06
		商業施設	-	-
		住宅	-	-
		ホテル	-	-
		物流施設	-	-
	その他東京23区	事務所	-	-
		商業施設	-	-
		住宅	-	-
		ホテル	-	-
		物流施設	-	-
	東京周辺都市部	事務所	-	-
		商業施設	-	-
		住宅	-	-
		ホテル	-	-
		物流施設	-	-
	その他地域	事務所	-	-
		商業施設	-	-
住宅		-	-	
ホテル		-	-	
物流施設		-	-	
預金・その他資産			19,000	8.78
資産総額			216,458	100.00

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率(%)
負債総額	91,933	42.47
純資産総額	124,525	57.53

- (注) 1. 上表における不動産及び信託不動産はいずれもテナントに対する賃貸用です。また、用途区分及び地域区分の概要については、後記「(2) 投資不動産の内容 (イ) 投資不動産一覧」をご参照下さい。
- (注) 2. 上表における不動産及び信託不動産の価額合計は、当該分類に属する不動産及び信託不動産の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額）の合計額です。
- (注) 3. 上表における投資比率は、本投資法人の資産総額に対する、各区分の価額合計の割合です。
- (注) 4. 投資比率並びに負債総額及び純資産総額の資産総額に対する比率の計算において、小数点第3位を四捨五入しています。なお、投資比率の合計は、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. 建設仮勘定及び信託建設仮勘定の金額は、不動産及び信託不動産の金額には含まれておりません。
- (注) 6. オリックス赤坂2丁目ビルは、本投資法人の保有する信託受益権の準共有持分割合（40%）に基づき記載しております。

(2) 投資不動産の内容

(イ) 投資不動産一覧

運用不動産を、所在地による地域区分及び用途区分毎に区分すると下表のようになります。

(平成 18 年 8 月 31 日現在)

		地域区分			
		東京都心3区	その他東京23区	東京周辺都市部	その他地域
用途区分	事務所(オフィス)	赤坂協和ビル 青山サンクレストビル 日交一番町ビル ビサイド白金 ラウンドクロス青山 ラウンドクロス赤坂見附 日本橋イーストビル ランディック南麻布ビル ランディック第2赤坂ビル ランディック第2三田ビル 芝大門ビル ランディック永井ビル オリックス神保町ビル オリックス芝2丁目ビル 青山246ビル オリックス赤坂2丁目ビル	キャロットタワー 東陽MKビル 日交元代々木ビル ラウンドクロス西新宿 ビサイド木場 DT外苑 代々木フォレストビル オリックス池袋ビル オリックス新宿ビル ラウンドクロス新宿 シーフォートスクエア/セン タービルディング ラウンドクロス蒲田	ネオ・シティ三鷹 ラウンドクロス川崎	名古屋伊藤忠ビル ラウンドクロス心齋橋 ORIX高麗橋ビル ORE名古屋伏見ビル
	商業施設	日本地所南青山ビル	CUBE代官山		
	住宅	パークアクシス西麻布ステージ	グランドメゾン白山 ソネット上池袋		
	ホテル			クロスゲート	
	物流施設			越谷ロジスティックセンター	

(注) 1. 上表の運用不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用です。

(注) 2. 上表では各運用不動産の所在地域を、「東京都心3区」、「その他東京23区」、「東京周辺都市部」、「その他地域」の4地域に分類しています。「東京都心3区」とは千代田区・港区・中央区の3区を、「その他東京23区」は左記の3区を除いた20区を指します。また「東京周辺都市部」とは横浜・川崎・千葉・柏・松戸・さいたま・立川・八王子・三鷹等、東京23区を除いた1都3県(神奈川県・千葉県・埼玉県)に所在する主要都市部を、「その他地域」とは「東京都心3区」「その他東京23区」「東京周辺都市部」を除いた地域を指します。

(注) 3. 上表での用途区分に関し、複数の用途にて利用されている運用不動産については、主たる用途(過半を超える床面積にて実際に利用されている用途)を記載しております。これは、登記簿上に記載されている用途とは必ずしも一致しておりません。また、当初決定した用途区分を変更することは、大規模リニューアル等により明らかに異なる用途に変更されると判断される場合を除き、原則として行っておりません。

(注) 4. ラウンドクロス蒲田は、平成18年9月1日付で蒲田グリーンビルの名称変更を行ったものです。

(注) 5. ラウンドクロス川崎は、平成18年10月1日付でエクセレント川崎ビルの名称変更を行ったものです。

(注) 6. 平成18年6月1日付でランディック赤坂ビル、ランディック第3赤坂ビルを、平成18年9月1日付で赤坂協和ビルの譲渡を行いました。

(ロ) ポートフォリオの分散状況

運用不動産の分散状況は平成 18 年 8 月 31 日現在以下のとおりです。

(注) 1. 下表にいう「投資比率」とは、各区分に属する運用不動産の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）合計の、本投資法人の総資産額に対する比率をいいます。投資比率の数値は、小数点第 3 位を四捨五入により記載しております。なお、投資比率の合計は、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. 稼働率の数値は、小数点第 2 位を四捨五入により記載しております。

(注) 3. オリックス赤坂 2 丁目ビルは、本投資法人の保有する信託受益権の準共有持分割合（40%）に基づき記載しております。

(a) 地域区分

地域区分	貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積合計(m ²)	総賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
東京都心 3 区	59,637	27.55	52,133.52	51,600.22	99.0
その他東京 23 区	78,537	36.28	89,536.91	87,353.88	97.6
東京周辺都市部	24,011	11.09	55,284.00	54,829.88	99.2
その他地域	35,270	16.29	46,893.81	41,638.80	88.8
合計	197,457	91.22	243,848.24	235,422.78	96.5

(b) 用途区分

用途区分	貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積合計(m ²)	総賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
事務所 (オフィス)	170,855	78.93	188,457.99	180,110.43	95.6
商業施設	5,063	2.34	1,897.18	1,897.18	100.0
住宅	3,846	1.78	8,350.48	8,350.48	100.0
ホテル	13,662	6.31	25,942.59	25,864.69	99.7
物流施設	4,029	1.86	19,200.00	19,200.00	100.0
合計	197,457	91.22	243,848.24	235,422.78	96.5

(c) 規模区分

規模区分	貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積合計(m ²)	総賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
15,000 m ² 以上	77,774	35.93	128,740.99	121,237.09	94.2
3,000 m ² 以上 15,000 m ² 未満	101,774	47.02	103,799.90	102,890.38	99.1
3,000 m ² 未満	17,908	8.27	11,307.35	11,295.31	99.9
合計	197,457	91.22	243,848.24	235,422.78	96.5

(注). 規模区分の延床面積は、本投資法人の持分にかかわらず、建物 1 棟全体の延床面積を基準に分類しております。

(d) 建築年数区分

建築年数区分	貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積合計(m ²)	総賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
20 年以上	28,240	13.05	36,760.53	32,151.47	87.5
15 年以上 20 年未満	25,107	11.60	25,582.32	25,523.78	99.8
10 年以上 15 年未満	44,186	20.41	59,591.92	57,044.71	95.7
5 年以上 10 年未満	36,232	16.74	55,341.22	55,263.32	99.9
5 年未満	63,688	29.42	66,572.25	65,439.50	98.3
合計	197,457	91.22	243,848.24	235,422.78	96.5

(ハ) 鑑定評価書の概要

不動産の鑑定評価においては、「不動産の鑑定評価に関する法律」(昭和 38 年法律第 152 号、その後の変更を含みます。)及び不動産鑑定評価基準に基づき、不動産鑑定士等が、原則として、以下の三つの手法・観点から求められる価格を併用し試算価格を決定した上で鑑定評価額を決定します。

- (a) 不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法(原価法)による積算価格。
- (b) 不動産の取引事例に着目して、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法(取引事例比較法)による比準価格。
- (c) 不動産から生み出される収益に着目して、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現価の総和を求めるものであり、純収益を還元利回りで還元して対象不動産の試算価格を求める手法(収益還元法)による収益価格。なお、収益価格は更に、純収益の還元方法の点から、DCF 法による収益価格と直接還元法(以下「DC 法」といいます。)による収益価格とに分類されます。DCF 法は、対象不動産を一定期間保有し、その後売却することを前提として、この保有期間(収益期間)の純収益の現在価値の総和と、保有期間経過後の転売価格等の現在価値を加算し、収益価格を試算する手法です。また、DC 法は安定的な標準化純収益を還元利回りで永久還元して収益価格を試算する手法です。

運用不動産を本投資法人のポートフォリオに組み入れるに際しての鑑定評価は、社団法人日本不動産鑑定協会の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、本投資法人と利害関係のない第三者機関である株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社中央不動産鑑定所及び森井総合鑑定株式会社に各物件の評価を依頼し、不動産鑑定士による鑑定評価を行っております。

なお、本不動産鑑定評価は、一定時点における不動産鑑定士の判断及び意見であることから、その内容及び当該鑑定評価額での取引等を保証するものではありません。

I. 平成 18 年 8 月 31 日時点における不動産鑑定評価の結果及び帳簿価額

以下は、平成 18 年 8 月 31 日を価格時点として実施した運用不動産に関する鑑定評価の結果の一覧です。また、平成 18 年 8 月 31 日時点での帳簿価額（減価償却後）を併せて記載しております。

本不動産鑑定評価は、本投資法人と利害関係のない第三者機関である株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社中央不動産鑑定所及び森井総合鑑定株式会社に運用不動産の評価を依頼し、不動産鑑定士による鑑定評価を行っております。

なお、本不動産鑑定評価は、一定時点における不動産鑑定士の判断及び意見であることから、その内容及び当該鑑定評価額での取引等を保証するものではありません。

各項目の意味は次のとおりです。

「鑑定評価額」

不動産鑑定評価基準及び留意事項に基づき、原則として、DCF 法による収益価格を標準とし、DC 法による収益価格等による検証を行い決定された特定価格をもって「鑑定評価額」としております。

「価格時点」

不動産鑑定士が鑑定評価に当たって、不動産の価格判定の基準日とした時点で、運用不動産の鑑定評価に当たっては、すべて、平成 18 年 8 月 31 日となっております。

「ポートフォリオ占有率」

運用不動産の鑑定評価の結果の合計に対する各運用不動産の鑑定評価の結果の比率をいいます。

「投資比率」

本投資法人の総資産額に対する各運用不動産の平成 18 年 8 月 31 日時点での帳簿価額（減価償却後）の比率をいいます。

なお、鑑定評価額は、本投資法人による運用不動産の保有部分に係るものであり、運用不動産を共有している場合、又は一部のみを保有している場合等についての記載の数値は、個々の運用不動産につきその全体の評価額を表しているものではありません。

(平成18年8月31日現在)

	鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価業者	ポート フォリオ 占有率(%)	参考情報					帳簿価額 (百万円)	投資比率 (%)		
				D C F法 による価格 (百万円)	C R (%)	D C F法 による価格 (百万円)	D R (%)	T C R (%)			積算価格 (百万円)	
事務所	東京都心3区	赤坂協和ビル	谷澤	1.07	2,260	5.2	2,150	5.3	5.5	2,570	2,077	0.96
		青山サンクトレストビル	谷澤	1.97	4,040	5.1	3,990	5.3	5.4	4,800	3,430	1.58
		日交一番町ビル	谷澤	2.01	4,140	5.1	4,070	5.3	5.4	3,040	3,739	1.73
		ピサイド白金	谷澤	0.67	1,380	5.3	1,360	5.4	5.6	1,800	1,350	0.62
		ラウンドクロス青山	谷澤	2.43	5,070	4.9	4,900	5.0	5.2	5,400	4,756	2.20
		ラウンドクロス赤坂見附	谷澤	0.94	1,920	4.8	1,910	5.0	5.1	1,410	1,687	0.78
		日本橋イーストビル	谷澤	0.82	1,670	5.4	1,650	5.2	5.7	1,020	1,680	0.78
		ランディック南麻布ビル	中央	0.60	1,283	6.1	1,226	5.8	6.6	1,411	1,360	0.63
		ランディック第2赤坂ビル	中央	1.30	2,511	5.7	2,648	5.4	6.2	2,399	2,911	1.34
		ランディック第2三田ビル	中央	0.81	1,748	5.5	1,657	5.2	6.0	1,226	1,737	0.80
		芝大門ビル	中央	0.84	2,371	5.6	1,706	5.3	6.1	1,521	2,225	1.03
		ランディック永井ビル	中央	1.63	3,256	5.6	3,323	5.3	6.1	1,973	3,321	1.53
		オリックス神保町ビル	中央	2.08	3,913	5.2	4,223	4.9	5.7	2,904	4,134	1.91
		オリックス芝2丁目ビル	中央	4.02	8,505	5.2	8,178	4.9	5.7	4,748	7,283	3.36
		青山246ビル	中央	2.94	6,420	4.1	5,979	3.8	4.6	4,106	5,431	2.51
	オリックス赤坂2丁目ビル	中央	4.09	9,008	4.2	8,328	3.9	4.7	4,051	8,786	4.06	
	東京都心3区計	57,438		28.24	59,495		57,298		44,379	55,914	25.83	
	その他東京23区	キャロットタワー	谷澤	2.36	4,834	5.6	4,785	5.6	5.9	4,230	5,005	2.31
		東陽MKビル	谷澤	2.31	4,720	5.8	4,690	5.9	6.1	4,300	4,855	2.24
		日交元代々木ビル	谷澤	2.43	-	-	4,950	6.2	7.3	4,410	4,802	2.22
		ラウンドクロス西新宿	谷澤	1.31	2,750	4.9	2,630	5.3	5.2	1,940	2,615	1.21
		ピサイド木場	谷澤	1.44	2,940	5.9	2,930	5.8	6.2	1,670	2,385	1.10
		D.T外苑	谷澤	1.31	2,690	5.2	2,660	5.3	5.5	2,270	2,354	1.09
		代々木フォレストビル	谷澤	0.63	1,320	5.5	1,270	5.5	5.8	1,340	1,498	0.69
		オリックス池袋ビル	中央	5.02	10,240	5.1	10,220	4.8	5.6	4,809	9,315	4.30
オリックス新宿ビル		中央	4.42	9,454	4.7	8,984	4.4	5.2	5,938	8,174	3.78	
ラウンドクロス新宿		森井	4.57	9,360	4.5	9,230	4.2	4.7	6,070	8,135	3.76	
シーフォートスクエア/センタービルディング		中央	8.77	20,380	4.9	17,830	4.6	5.4	12,670	18,345	8.48	
ラウンドクロス蒲田		中央	2.80	5,270	5.9	5,689	5.6	6.4	2,967	5,861	2.71	
その他東京23区計		76,033		37.38	73,958		75,868		52,614	73,350	33.89	
東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	谷澤	1.32	2,740	5.8	2,670	6.0	6.1	2,340	2,113	0.98	
	ラウンドクロス川崎	中央	2.21	4,103	5.7	4,496	5.4	6.2	2,198	4,206	1.94	
	東京周辺都市部計	7,186		6,843		7,166		4,538	6,319	2.92		
その他地域	名古屋伊藤忠ビル	谷澤	2.30	4,830	6.7	4,620	6.2	7.0	4,720	5,478	2.53	
	ラウンドクロス心斎橋	森井	6.20	12,700	5.0	12,400	4.7	5.3	19,310	14,343	6.63	
	ORIX高麗橋ビル	中央	2.96	6,293	5.0	6,012	4.7	5.5	3,378	5,508	2.54	
	ORIX名古屋伏見ビル	中央	5.28	11,290	5.1	10,740	4.8	5.6	6,290	9,940	4.59	
	その他地域計	34,032		16.73	35,113		33,772		33,698	35,270	16.29	
事務所計	174,689		85.89	175,409		174,104		135,229	170,865	78.93		
商業施設	東京都心3区	日本地所南青山ビル	中央	1.39	3,070	4.2	2,818	3.9	4.7	1,480	2,549	1.18
		東京都心3区計	2,818		1.39	3,070		2,818		1,480	2,549	1.18
	その他東京23区	CUB代官山	中央	1.27	2,710	4.9	2,585	4.5	5.4	1,667	2,514	1.16
		その他東京23区計	2,585		1.27	2,710		2,585		1,667	2,514	1.16
商業施設計	5,403		2.66	5,780		5,403		3,147	5,063	2.34		
住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	谷澤	0.59	1,250	4.7	1,190	4.9	5.0	856	1,174	0.54
		東京都心3区計	1,210		0.59	1,250		1,190		856	1,174	0.54
	その他東京23区	グラッドメゾン白山	谷澤	0.25	523	5.8	514	5.8	6.1	401	435	0.20
		ソネット上池袋	谷澤	1.15	2,380	5.6	2,310	5.7	5.9	2,250	2,236	1.03
	住宅計	2,847		1.40	2,903		2,824		2,651	2,672	1.23	
ホテル	東京周辺都市部	クロスゲート	谷澤	7.57	15,500	6.3	15,300	6.4	6.6	14,800	13,662	6.31
	東京周辺都市部計	15,400		7.57	15,500		15,300		14,800	13,662	6.31	
ホテル計	15,400		7.57	15,500		15,300		14,800	13,662	6.31		
物流施設	東京周辺都市部	越谷ロジスティックセンター	中央	1.89	3,817	5.8	3,840	5.2	6.3	2,507	4,029	1.86
	東京周辺都市部計	3,840		1.89	3,817		3,840		2,507	4,029	1.86	
物流施設計	3,840		1.89	3,817		3,840		2,507	4,029	1.86		
総計	203,389		100.00	204,659		202,661		159,190	197,457	91.22		

- (注) 1. 表中の鑑定評価業者欄の「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所、「中央」は株式会社中央不動産鑑定所、「森井」は森井総合鑑定株式会社を表します。
- (注) 2. 鑑定評価額及び帳簿価額は百万円未満を切捨てております。
- (注) 3. ポートフォリオ占有率の計算に当たっては、小数点第3位を四捨五入により記載しております。なお、各運用不動産のポートフォリオ占有率の合計は、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) 4. 投資比率の計算に当たっては、小数点第3位を四捨五入により記載しております。なお、投資比率の合計は、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. 不動産取得税等の運用不動産の取得に係る付随費用は、取得価額として資産計上しております。
- (注) 6. 日交元代々木ビルでは、建物の経済的残存耐用年数が満了した場合において、現況と同程度の建物の建替え想定等が実質的に困難であるため、純収益の持続性を前提とした直接還元法の適用は不適切と判断し、これによる収益価格の算出は行っておりません。
- (注) 7. ラウンドクロス蒲田は、平成18年9月1日付で、蒲田グリーンビルの名称変更を行ったものです。また、ラウンドクロス川崎は、平成18年10月1日付でエクセレント川崎ビルの名称変更を行ったものです。
- (注) 8. 平成18年6月1日付でランディック赤坂ビル、ランディック第3赤坂ビルを、平成18年9月1日付で赤坂協和ビルの譲渡を行いました。
- (注) 9. オリックス赤坂2丁目ビルは、本投資法人の保有する信託受益権の準共有持分割合(40%)に基づき記載しております。

(二) エンジニアリングレポートの概要

運用不動産に関する修繕費分析及び地震リスク分析の概要は以下のとおりです。

ポートフォリオ PML (全物件の再調達価格合計に対する比) は **6.8%**、全物件の再調達価格合計は **1,428.4** 億円となっております。

	物件名	修繕費分析				地震リスク分析			
		今後15年間の 修繕費・更新費 (千円)	調査業者	報告書日付	調査日付	PML (再調達価格に 対する比) (%) (注)4.	再調達価格 (億円) (注)5.		
事務所	東京都心3区	赤坂協和ビル	571,889	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	15	15.0	
		青山サンクレストビル	777,332	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	11	24.0	
		日交一番町ビル	(注)3. 130,800	株式会社竹中工務店	平成13年8月31日	平成13年6月11日	11	16.0	
		ピサイド白金	147,797	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月4日	13	10.6	
		ラウンドクロス青山	196,132	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月5日	11	10.5	
		ラウンドクロス赤坂見附	96,433	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月5日	12	4.1	
		日本橋イーストビル	135,838	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月2日	16	9.0	
		ランディック南麻布ビル	179,978	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月13日	8	9.9	
		ランディック第2赤坂ビル	84,111	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月17日	18	7.4	
		ランディック第2三田ビル	(注)3. 123,170	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年7月	平成18年7月5日	16	8.2	
		芝大門ビル	(注)3. 128,980	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年7月	平成18年7月5日	14	8.0	
		ランディック永井ビル	276,518	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月23日	13	15.2	
		オリックス神保町ビル	135,824	清水建設株式会社	平成15年6月27日	平成15年6月9日	11	11.2	
		オリックス芝2丁目ビル	88,886	清水建設株式会社	平成15年6月27日	平成15年6月9日	13	20.0	
		青山246ビル	(注)3. 137,935	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年7月	平成18年7月4日	14	7.0	
		オリックス赤坂2丁目ビル	(注)3. 20,460	株式会社竹中工務店	平成18年2月15日	平成18年1月19日	12	37.9	
		キャロットタワー	775,791	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月13日	4	240.0	
		東陽MKビル	(注)2. 62,610	株式会社日建設計	平成13年8月31日	平成13年5月	13	34.3	
		日交元代々木ビル	(注)3. 333,450	株式会社竹中工務店	平成13年8月31日	平成13年6月11日	10	35.6	
		ラウンドクロス西新宿	71,626	清水建設株式会社	平成13年9月14日	平成13年8月21日	13	4.0	
		ピサイド木場	220,336	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月2日	12	15.5	
		D T 外苑	211,138	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年9月28日	11	14.0	
		代々木フォレストビル	139,472	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年9月28日	13	7.1	
		オリックス池袋ビル	65,440	清水建設株式会社	平成14年10月11日	平成14年9月19日	10	14.0	
		オリックス新宿ビル	91,463	清水建設株式会社	平成15年6月25日	平成15年6月9日	12	19.5	
		ラウンドクロス新宿	(注)3. 60,800	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成17年11月	平成17年10月21日	14	14.0	
		シーフォートスクエア/センタービルディング	(注)3. 967,238	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成17年7月	平成16年7月6日	9	401.1	
		ラウンドクロス蒲田	(注)3. 215,170	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年1月	平成17年10月29日	14	26.6	
		東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	190,673	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月14日	9	44.0
			ラウンドクロス川崎	(注)3. 243,740	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成16年3月	平成16年2月27日	17	19.4
		その他地域	名古屋伊藤忠ビル	944,865	清水建設株式会社	平成15年6月25日	平成15年6月5日	17	40.8
			ラウンドクロス心斎橋	(注)3. 1,330,000	株式会社日建設計	平成16年11月	平成16年10月27日	13	48.2
		ORIX高麗橋ビル	(注)3. 90,360	株式会社日建設計	平成17年2月	平成17年2月7日	3	22.1	
		ORE名古屋伏見ビル	(注)3. 162,920	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成17年1月	平成16年12月14日	3	37.4	
	商業施設	東京都心3区	日本地所南青山ビル	(注)3. 21,620	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年7月	平成18年7月4日	10	1.8
		その他東京23区	CUBE代官山	(注)3. 23,614	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	平成16年3月	平成16年3月	10	1.9
	住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	54,500	株式会社日建設計	平成13年8月31日	平成13年5月	10	3.9
		その他東京23区	グラントメゾン白山	90,999	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	13	5.9
			ソネット上池袋	86,177	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	11	23.0
	ホテル	東京周辺都市部	クロスゲート	825,422	清水建設株式会社	平成13年9月14日	平成13年7月16日	4	123.4
	物流施設	東京周辺都市部	越谷ロジスティックセンター	(注)3. 6,760	株式会社竹中工務店	平成18年4月18日	平成18年2月21日	12	17.0

(注)1. 上記修繕費分析の数値は、本投資法人の持分にかかわらず、建物1棟全体（但し、「東陽MKビル」に関しては登記上の専有部分、「オリックス赤坂2丁目ビル」に関しては信託受益権の100%を取得した場合における専有部分）に係る数値です。

(注)2. 調査日より11年目までの修繕費・更新費等

(注)3. 調査日より12年目までの修繕費・更新費等

(注)4. PML (Probable Maximum Loss) とは、確率統計論的に平均475年に一度起こりうる強さの地震（再現期間475年）を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、再調達価格に対して占める割合（%）を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額（横軸）とその損失の年超過確率（縦軸）の関係を表すリスクカーブを算定しますが、損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、リスクカーブはばらつきを有します。上記記載のPMLは信頼水準90%のリスクカーブを用い、予想損失額を平均的な値ではなく、その上限値を記載しております。

(注)5. 再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。上記記載の数値は、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物1棟全体（但し、「東陽MKビル」に関しては登記上の専有部分）に係る数値です。

(注)6. 地震リスク分析は清水建設株式会社により行われております。

(注)7. ラウンドクロス蒲田は、平成18年9月1日付で蒲田グリーンビルの名称変更を行ったものです。また、ラウンドクロス川崎は、平成18年10月1日付でエクセレント川崎ビルの名称変更を行ったものです。

(注)8. 平成18年6月1日付でランディック赤坂ビル、ランディック第3赤坂ビルを、平成18年9月1日付で赤坂協和ビルの譲渡を行いました。

(ホ) 資本的支出の概要

I. 資本的支出の予定

運用不動産に関し、第9期末の経過以降本書の日付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	既支払総額
ビサイド木場 (東京都江東区)	空調設備改修工事	自 平成18年10月 至 平成18年11月	23	—	—
ラウンドクロス赤坂見附 (東京都港区)	空調設備更新工事	自 平成18年8月 至 平成18年9月	36	17	17

II. 第9期の資本的支出

運用不動産において、第9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。第9期の資本的支出は650百万円であり、当期費用に区分された修繕費213百万円と併せ、864百万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)
ラウンドクロス赤坂見附 (東京都港区)	空調設備更新工事	自 平成18年8月 至 平成18年8月	17
名古屋伊藤忠ビル (愛知県名古屋市)	全館リニューアル工事	自 平成18年3月 至 平成18年8月	311
青山246ビル (東京都港区)	外装リニューアル工事	自 平成17年12月 至 平成18年3月	26
ラウンドクロス心斎橋 (大阪府大阪市)	共用部リニューアル工事	自 平成18年2月 至 平成18年8月	117
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)	レジシステム入れ替え工事	自 平成18年8月 至 平成18年8月	31
その他の資本的支出			145
合計			650

III. 長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、物件ごと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)

	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
前期末積立金残高	544	738	836	870	747
当期積立額	296	355	248	344	362
当期積立金取崩額	102	256	215	467	210
次期繰越額	738	836	870	747	900

(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18年8月31日現在415百万円を積み立てております。

(〜) 主要な不動産の情報

各運用不動産につき第9期の総賃貸収入合計の10%以上を占める物件は、クロスゲート(11.2%)です。クロスゲートの概要は以下のとおりです。なお、本投資法人は、平成14年1月10日にクロスゲートを取得したため、過去5年間に遡って稼働率を記載しておらず、本投資法人の取得後の情報に基づいて「稼働率の推移」を記載しております。

(概要) (平成18年8月31日現在)

テナント数	15
総賃貸面積 (㎡)	25,864.69
総賃貸可能面積 (㎡)	25,942.59
総賃貸収入(百万円)	886

(注) 上記に記載した「総賃貸収入」は第9期(平成18年3月1日から平成18年8月31日まで)の実績に基づいております。

(稼働率の推移)	(%)	(%)	
平成14年2月末日	99.1	平成16年9月末日	98.4
平成14年3月末日	100.0	平成16年10月末日	98.4
平成14年4月末日	100.0	平成16年11月末日	98.4
平成14年5月末日	100.0	平成16年12月末日	98.4
平成14年6月末日	100.0	平成17年1月末日	98.4
平成14年7月末日	100.0	平成17年2月末日	98.4
平成14年8月末日	100.0	平成17年3月末日	100.0
平成14年9月末日	100.0	平成17年4月末日	100.0
平成14年10月末日	100.0	平成17年5月末日	100.0
平成14年11月末日	100.0	平成17年6月末日	100.0
平成14年12月末日	100.0	平成17年7月末日	100.0
平成15年1月末日	99.1	平成17年8月末日	97.3
平成15年2月末日	98.8	平成17年9月末日	99.0
平成15年3月末日	98.8	平成17年10月末日	99.0
平成15年4月末日	99.1	平成17年11月末日	99.0
平成15年5月末日	99.1	平成17年12月末日	99.0
平成15年6月末日	100.0	平成18年1月末日	99.0
平成15年7月末日	100.0	平成18年2月末日	100.0
平成15年8月末日	100.0	平成18年3月末日	100.0
平成15年9月末日	100.0	平成18年4月末日	100.0
平成15年10月末日	98.4	平成18年5月末日	100.0
平成15年11月末日	98.4	平成18年6月末日	99.7
平成15年12月末日	98.4	平成18年7月末日	99.7
平成16年1月末日	98.4	平成18年8月末日	99.7
平成16年2月末日	98.4		
平成16年3月末日	98.4		
平成16年4月末日	98.4		
平成16年5月末日	98.4		
平成16年6月末日	98.4		
平成16年7月末日	98.4		
平成16年8月末日	98.4		

(ト) 不動産の概要

以下の各表は平成 18 年 8 月 31 日現在にて本投資法人が保有している運用不動産の個別の概要を示したものです（以下「個別不動産概要表」といいます。）。個別不動産概要表は以下の方針で記載されております。

個別不動産の概要

- 「所在地」は、住居表示があるものは住居表示にて、住居表示がないものは登記簿に記載されている建物の所在にて記載しております。そのため、登記簿上記載されている地番とは異なる場合があります。
- 「前所有者」は、運用不動産又は運用不動産を信託財産とする不動産信託受益権を本投資法人に対して譲渡した原所有者（商号又は名称については、譲渡時点での商号又は名称にて記載しております。）を意味します。なお、本投資法人が不動産信託受益権として取得した運用不動産については、「前所有者」欄において、当該取得時における信託受託者を内書きしております。
- 「取得年月日」は、本投資法人が運用不動産又は運用不動産を信託財産とする信託受益権を取得した日付を記載しております。
- 「立地条件」は、不動産鑑定士の作成した不動産鑑定評価書に記載された数値に基づいて記載しております。ただし、不動産鑑定評価書に数値が記載されていない場合には、「不動産の表示に関する公正競争規約（首都圏）」（公正取引委員会告示第 14 号）に基づき、道路距離 80 メートルにつき 1 分間を要するものとして算出した数値を記載しております。なお、端数が生ずる場合は切り上げております。
- 「取得価格」は、単位未満を切捨てております。
- 「取得時鑑定評価額」は、個々の運用不動産の投資を行う際に取得した鑑定評価上の評価額をいい、また、単位未満を切捨てております。
- 「地積」は、原則として登記簿上表示されている地積を記載しております。
- 「用途地域」は、都市計画法上の指定用途地域を記載しております。
- 土地の「所有形態」は、建物所有者の有する敷地の利用権の種類（及び敷地利用権の保有割合）を記載しております。
- 「用途」は、いずれも登記簿の「種類」欄に表示されているものですが、実際の使用目的と異なる場合があります。各運用不動産の過半を超える床面積にて実際に利用されている用途については、前記「(イ) 投資不動産一覧」をご参照下さい。
- 「建築時期」は、登記簿上表示されている当初新築時点（不詳のものは、他の資料に基づき記載しております。）を記載しております。
- 「他所有者」は、その名称の開示につき同意を得られた法人についてのみ、その名称を記載しております。
- 「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積合計を記載しております。
- 「持分（所有割合）」は、登記簿上表示されている専有部分に係る床面積における本投資法人の所有する専有部分に係る床面積割合の合計を記載しております。
- 敷地権割合、面積等の数値については、小数点第 3 位を四捨五入により記載しております。
- 「PML」（Probable Maximum Loss）とは、確率統計論的に平均 475 年に一度起こりうる強さの地震（再現期間 475 年）を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、再調達価格に対して占める割合（%）を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額（横軸）とその損失の年超過確率（縦軸）の関係を表すリスクカーブを算定しますが、損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、リスクカーブはばらつきを有します。PML は信頼水準 90% のリスクカーブを用い、予想損失額を平均的な値ではなく、その上限値を記載しております。
- 「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。数値は、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物 1 棟全体（但し、「東陽 MK ビル」に関しては登記上の専有部分）に係る数値です。
- 地震リスク（PML）の分析は、清水建設株式会社により行われております。
- 「外部管理会社」は、主たる不動産管理会社たるオリックス・アセットマネジメント株式会社が、外部の不動産管理会社に業務の一部を再委託している場合の、当該外部管理会社の商号を記載しております。また、運用不動産の中には賃借人にて個別に不動産管理を行っている場合等がありますので、その場合には「外部管理会社」欄は、「－」と記載しております。なお、主たる不動産管理会社たるオリックス・アセットマネジメント株式会社による不動産管理業務の概要については、後記「【投資法人の運用及び分配に関する基本方針】 / (1) 投資方針 / ③ 不動産管理方針」をご参照下さい。

特記事項

平成18年8月31日を調査時点として物件調査を行い記載しております。

「特記事項」は、不動産等資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して、次のとおり、「行政法規関係」、「取り決め等」及び「境界確認及び越境物等」等の分類により記載しています。

- A. 「行政法規関係」として、法令諸規則上の制限又は規制の主たるものを記載しています。なお、「旧建築基準法施行令」とは、本物件が設計・施工され又はその建築確認がなされたときに適用されていた建築基準法施行令をいいます。
- B. 「取り決め等」として、共有者・区分所有者等との間でなされた合意事項又は協定等（本投資法人がその内容を承継しているものを含みます。）の主なものを記載しています。
- C. 「境界確認及び越境物等」として、本物件の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等が未了である場合等の主なもの（但し、覚書等の締結により、相手方との合意が成立している場合を除きます。）を記載しています。

(注) 以下の個別不動産概要表の前所有者欄に記載の「オーリート・ワン有限会社」、「オーリート・ツー有限会社」、「オーリート・スリー有限会社」、「オーアール・ワン有限会社」及び「オーエックス・ワン有限会社」は、本投資法人が当該運用不動産を取得した時点では、「オーリート・ワン有限会社」は英領ケイマン諸島の特別目的会社であるオーリート・ワン（ケイマン）リミテッドからの出資を受け、オリックス株式会社が匿名組合出資を行う日本国法に基づく有限会社でした。またそれ以外の有限会社は全てオリックス株式会社の100%出資会社でした。これらの有限会社はオリックス株式会社の役職員がその役員となっていました。

赤坂協和ビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都港区赤坂一丁目6番14号	
前所有者		オーリート・ツー有限公司 (安田信託銀行株式会社)	
立地条件		東京メトロ線「溜池山王」駅から徒歩3分	取得年月日 平成13年12月1日
取得価格		2,087百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 2,087百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	901.25㎡	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権 (共有持分68.86%)	
建物	用途	事務所 (一部、倉庫及び駐車場を含みます。)	建築時期 昭和53年6月
	所有形態	区分所有	他所有者 個人、法人等、計約10名
	延床面積 (一棟全体)	6,951.11㎡	持分 (所有割合) 3,369.67㎡ (区分所有割合68.86%)
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	
PML (地震保険の有無)		15% (無)	再調達価格 15.0億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社 野村不動産株式会社
<p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物は、昭和53年6月建築であり、旧建築基準法に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておりません。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有規約にて、区分所有者がその専有部分を第三者に賃貸又は売却する場合、予め書面にて管理者に届け出なければならぬ旨の規定があり、その内容が本投資法人に承継されております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、本物件と北西側公道 (六本木通り) との間の境界確定が行われておりません。 本物件と南側公道との境界確定が本物件建築後に行われた結果、現在の地積は建築確認時点の地積と異なるため、容積率超過によって建替え等の際に現状の建物と同様の建物を建築できない可能性があります。 北西側隣接地 (地番602番21) の建物換気扇設備の一部及び湯沸器排気筒の一部並びに電話線引込線の一部が、本物件に越境しております。 本物件の扉の一部 (支柱部分) が、北側隣接地に越境しております。 <p>(注) 平成18年9月1日付で、本物件の譲渡を行いました。</p>			

青山サンクレストビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都港区北青山二丁目13番5号	
前所有者		オーリート・ツー有限公司	
立地条件		東京メトロ線「外苑前」駅から徒歩2分	取得年月日 平成13年12月1日
取得価格		3,356百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 3,356百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	1,682.34㎡	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権 (共有持分38.0%)	
建物	用途	店舗	建築時期 昭和54年9月
	所有形態	区分所有	他所有者 日本生命保険相互会社
	延床面積 (一棟全体)	9,851.12㎡	持分 (所有割合) 2,818.18㎡ (区分所有割合38.0%)
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建	
PML (地震保険の有無)		11% (無)	再調達価格 24.0億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社 三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物は、昭和54年9月建築であり、旧建築基準法に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておられません。 本物件は、本土・本建物等に係る「東京都駐車場条例」に基づく確認申請時の駐車場付置義務を満たすために、本投資法人が近隣より駐車場を賃借しております。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物の共用部分の一部 (約25㎡) をテナント1社に対して賃貸しております。また、区分所有規約に基づいて本投資法人に専用使用権が認められている部分のうち、5箇所 (合計約90㎡) が共用部分として利用されております。なお、かかる規約上の専用使用権が及ぶ部分と実際の運用が異なる点につき、持分比率は変更せずに専用使用権が及ぶ部分の変更を行うことを、日本生命保険相互会社との間で協議中です。 本投資法人と本物件の他の建物区分所有者・本土共有者である日本生命保険相互会社との間で、平成13年12月25日付覚書にて本土の共有持分権と本建物専有部分を分離して処分しない旨を合意しております。 前々々所有者と日本生命保険相互会社との間で、昭和57年6月30日付にて前々々所有者より日本生命保険相互会社が現在所有している部分を譲り受けるにあたり、前々々所有者に対し、優先交渉権を付与すべき旨の取り決めがあり、かかる取り決めが、本物件の前々所有者及び前所有者を経由し、本投資法人に承継されている可能性があります。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本土の境界ブロック塀の一部、フェンスの一部が、北東側隣接地 (地番84番19) に越境しております。 南東側隣接地 (地番84番13) の建物排気フードの一部及び樋の一部が、本土に越境しております。 北東側隣接地 (地番84番8) の建物排気フードの一部及び水道メーターの一部が、本土に越境しております。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物の3階貸室内において、本投資法人と日本生命保険相互会社の各々を単独の区分所有者とする区分所有登記がなされておりますが、それぞれの専有部分を区分する界壁を除去し、それぞれが同一の建物賃借人に賃貸しております。将来、建物賃借人の退去後には、界壁を復旧する予定です。 本建物の3階及び4階部分の用途については、登記上は店舗となっておりますが、事務所・ショールーム等への用途に限定し、賃貸しております。 			

日交一番町ビル

事務所部分				
特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都千代田区一番町13番地3外		
前所有者		オーアール・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社）		
立地条件		東京メトロ線「半蔵門」駅から徒歩1分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		3,900百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	3,900百万円 （平成13年8月31日）
土地	地積	975.23㎡	用途地域	商業地域・第2種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成6年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,278.36㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
PML（地震保険の有無）		11%（無）	再調達価格	16.0億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
駐車場部分				
特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都千代田区一番町13番4号		
前所有者		オーアール・ワン有限会社		
土地	地積	173.32㎡	用途地域	商業地域・第2種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	駐車場	建築時期	平成6年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	87.97㎡		
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
<p>■特記事項 該当事項はありません。</p>				

ビサイド白金

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都港区白金台五丁目18番9号	
前所有者		有限会社タスカニー	
立地条件		東京メトロ・都営地下鉄線「白金台」駅から徒歩3分	取得年月日 平成13年12月21日
取得価格		1,300百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 1,300百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	826.79㎡	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	店舗・事務所・共同住宅・ 駐車場	建築時期 平成1年9月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	3,231.05㎡	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建	
PML（地震保険の有無）		13%（無）	再調達価格 10.6億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社 オリックス日本地所株式会社
<p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件に含まれる北東側私道（地番461番4外）の一部は、建築基準法第42条第2項の規定の適用を受けることから、本土地の一部につきセットバックして建築物を建築しなければならない可能性があります。 本土地内の一部の通路において、建築基準法等に規定される本土地内の通路の有効幅員が確保されていないことが判明したため、改善工事を予定しています。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、本物件と南西側隣接地（地番25番6）との境界確定が行われておりません。 			

ラウンドクロス青山

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区南青山二丁目27番25号		
前所有者		有限会社モデーロ		
立地条件		東京メトロ線「外苑前」駅から徒歩2分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		4,529百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	4,529百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	809.48㎡	用途地域	商業地域・第2種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・事務所・教習所	建築時期	昭和61年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,540.71㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PML（地震保険の有無）		11%（無）	再調達価格	10.5億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件に含まれる北東側私道（地番461番4外）の一部は、建築基準法第42条第2項の規定の適用を受けることから、本土地の一部につきセットバックして建築物を建築しなければならない可能性があります。 本土体内の一部の通路において、建築基準法等に規定される本土体内の通路の有効幅員が確保されていないことが判明したため、今後、改善工事を予定しています。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地所有者と前々所有者間の昭和60年7月6日付土地交換契約にて、前々所有者が隣接地所有者に対し本土地の一部を道路としてその地上、地下を使用する権利を認めており、この内容が本投資法人に承継されております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、本物件と北東側隣接地（地番463番6）との境界確定が行われておりません。 北東側隣接地（地番461番7）の敷地コンクリート階段の一部が、本物件に越境しております。 東側隣接地（地番468番）の敷地ブロック塀の一部、建物の換気扇の一部、敷地のコンクリート塀及び給湯設備の一部が、本物件に越境しております。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 貸室部分の求積の結果、契約面積と実測面積が一部相違していることが判明したため、今後、契約面積、賃料及び敷金等に変更が生じる可能性があります。 				

ラウンドクロス赤坂見附

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都港区赤坂三丁目9番18号	
前所有者		有限会社モデーロ	
立地条件		東京メトロ線「赤坂見附」駅から徒歩2分	取得年月日 平成13年12月21日
取得価格		1,650百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 1,650百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	213.81㎡	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	店舗・事務所	建築時期 昭和63年2月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	1,526.01㎡	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
PML（地震保険の有無）		12%（無）	再調達価格 4.1億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社 野村不動産株式会社
<p>■特記事項</p> <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成13年10月実施）によれば、エレベータ機械室の天井に施工された吹付被覆材にアスベストが使用されている可能性があり、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となる旨の指摘がありますが、株式会社環境管理センターにて実施されたアスベスト状況の確認調査（平成17年10月実施）によれば、エレベータ機械室の天井の吹付被覆材にはアスベストは検出はされませんでした。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、本物件と南東側隣接地（地番940番）との境界確定が行われておりません。 南側隣接地（地番934番）に所在する建物の配電盤の一部が、本物件に越境しております。 			

日本橋イーストビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都中央区東日本橋二丁目24番14号	
前所有者		有限会社モデーロ	
立地条件		J R線「馬喰町」駅から 徒歩3分	取得年月日 平成13年12月21日
取得価格		1,720百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 1,720百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	440.59㎡	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期 平成1年10月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	3,087.98㎡	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根8階建	
PML（地震保険の有無）		16%（無）	再調達価格 9.0億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社 野村不動産株式会社
<p>■特記事項 該当事項はありません。</p>			

ランディック南麻布ビル

特定資産の種類		不動産			
所在地		東京都港区南麻布四丁目11番21号			
前所有者		オーリート・ツー有限会社（シティトラスト信託銀行株式会社）			
立地条件		東京メトロ線「広尾」駅から徒歩12分	取得年月日	平成13年12月21日	
取得価格		1,394百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	1,394百万円（平成13年8月31日）	
土地	地積	941.77㎡（借地権につき対抗力を有しない可能性がある部分は、このうち14.91㎡です。）		用途地域	商業地域・第2種中高層住居専用地域
	所有形態	借地権（借地借家法第2条に定める土地の賃借権）			
建物	用途	事務所・居宅・駐車場	建築時期	平成4年5月	
	所有形態	一棟所有			
	延床面積	4,159.49㎡			
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根銅板葺地下1階付6階建			
PML（地震保険の有無）		8%（無）	再調達価格	9.9億円	
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	オリックス日本地所株式会社	
<p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、借地権付建物（借地権の内容は、原因：平成1年12月20日設定、目的：堅固な建物所有、存続期間：借地権設定日より60年。）です。 本物件のうち地番36番6（地積926.86㎡）に係る借地権については、当該借地上に登録した建物を所有しているために対抗力を有しますが、地番35番14（地積14.91㎡）に係る借地権については、その上に建物がないために対抗力を有しない可能性があります。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成13年10月実施）によれば、1階駐車場の天井部材にアスベストが使用されており、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となる旨の指摘がありますが、株式会社環境管理センターにて実施されたアスベスト状況の確認調査（平成17年10月実施）によれば、1階駐車場の天井部材にはアスベストは検出はされませんでした。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、土地所有者の境界確認、越境物に関する資料を確認しておりません。 					

ランディック第2赤坂ビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都港区赤坂二丁目10番9号	
前所有者		オーリート・ツー有限会社（シティトラスト信託銀行株式会社）	
立地条件		東京メトロ線「溜池山王」駅から徒歩3分	取得年月日 平成14年1月10日
取得価格		2,624百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点） 2,624百万円 （平成13年8月31日）
土地	地積	476.87㎡	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	店舗・事務所	建築時期 昭和53年10月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	3,288.83㎡	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
PML（地震保険の有無）		18%（無）	再調達価格 7.4億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社 野村不動産株式会社
<p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物は、昭和53年10月建築であり、旧建築基準法に準拠して設計・施工された建物（但し、一部増築部分は除きます。）のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておりません。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成13年10月実施）によれば、1階旧ポンプ室の壁と天井にアスベストが使用されていると推察され、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となる旨の指摘がありますが、株式会社環境管理センターにて実施されたアスベスト状況の確認調査（平成17年10月実施）によれば、1階旧ポンプ室の壁と天井にはアスベストは検出はされませんでした。 			

ランディック第2三田ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区芝五丁目5番1号		
前所有者		オーリート・ツー有限会社（シティトラスト信託銀行株式会社）		
立地条件		都営地下鉄線「三田」駅から徒歩5分	取得年月日	平成14年1月10日
取得価格		1,748百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	1,748百万円（平成13年8月31日）
土地	地積	666.07㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成2年5月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,385.98㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
PML（地震保険の有無）		16%（無）	再調達価格	8.2億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項</p> <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 貸室部分の求積の結果、契約面積と実測面積が相違していることが判明したため、資産運用会社の負担にて、平成18年8月31日に超過賃料に相当する額等を、当該テナントに返還するとともに、確認後の面積にて賃貸借契約を変更致しました。 				

芝大門ビル

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区芝大門一丁目3番4号			
前所有者	オーリート・ツー有限会社（シティトラスト信託銀行株式会社）			
立地条件	都営地下鉄線「大門」駅から徒歩4分	取得年月日	平成14年1月10日	
取得価格	2,195百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,195百万円（平成13年8月31日）	
土地	地積	472.11㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	昭和63年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,446.57㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PML（地震保険の有無）	14%（無）	再調達価格	8.0億円	
担保設定の有無	抵当権（仮登記）	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
■特記事項 <取り決め等> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の全ての建物賃借人であるテナントとの間の平成15年12月19日付賃貸借契約において、平成19年1月31日までの期間に限り、当該契約を解約（一部解約を含む）することができない旨合意がなされております。 				

ランディック永井ビル

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区築地三丁目9番9号外			
前所有者	オーリート・ツー有限会社（シティトラスト信託銀行株式会社）			
立地条件	東京メトロ線「築地」駅から徒歩1分	取得年月日	平成14年1月10日	
取得価格	3,378百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	3,378百万円（平成13年8月31日）	
土地	地積	840.99㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（但し、うち698.32㎡については共有（共有持分94.49%）。）		
建物	用途	事務所（一部、店舗、居宅、駐車場及び倉庫を含みます。）	建築時期	平成4年5月
	所有形態	区分所有	他所有者	個人2名
	延床面積（一棟全体）	6,176.84㎡	持分（所有割合）	4,223.74㎡（1棟の建物における区分所有割合95.42%）
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PML（地震保険の有無）	13%（無）	再調達価格	15.2億円	
担保設定の有無	抵当権（仮登記）	外部管理会社	オリックス日本地所株式会社	
<p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の区分所有規約により本投資法人が区分所有権を第三者に譲渡しようとするときは、第三者に優先して他の区分所有者全員と譲渡に関する交渉を行うものと定められ、その交渉においていずれの者とも合意が成立しない場合にのみ、第三者に譲渡することが可能とされています。 前々所有者と他の区分所有者との間で、平成4年6月10日付区分所有規約にて相互での優先交渉義務が約定され、この内容が前所有者を経由して本投資法人に承継されています。なお、前所有者の本投資法人への譲渡に当たって、これに従い優先交渉を行いました。が、本書日付現在において、区分所有者1名より購入の意思のないことにつき文書による明確な回答が得られておりません。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成13年10月実施）によれば、掃除用流し室の天井等にアスベストが使用されており、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となる、とされています。 <p><費用負担></p> <ul style="list-style-type: none"> 上記<取り決め等>をご参照下さい。 				

オリックス神保町ビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都千代田区神田神保町二丁目4番地63	
前所有者		オリックス株式会社	
立地条件		東京メトロ・都営地下鉄線「神保町」駅から徒歩1分	取得年月日 平成15年9月29日
取得価格		4,177百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 4,177百万円 (平成15年5月31日)
土地	地積	598.04㎡	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期 平成9年3月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	4,247.18㎡	
	構造	鉄骨造陸屋根地下1階付8階建	
PML（地震保険の有無）		11%（無）	再調達価格 11.2億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社 三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、本物件と西側私道及び北側隣接地（地番4番11）との間の境界確定が行われていません。 			

オリックス芝2丁目ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区芝二丁目14番5号		
前所有者		オリックス・リアルエステート株式会社		
立地条件		都営地下鉄線「三田」駅から徒歩7分	取得年月日	平成15年9月29日
取得価格		7,500百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	7,500百万円 (平成15年5月31日)
土地	地積	1,368.45㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成15年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	9,223.18㎡ (その他附属建物24.00㎡あり。)		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
PML (地震保険の有無)		13% (無)	再調達価格	20.0億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項 該当事項はありません。</p>				

青山 246 ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区南青山五丁目6番26号		
前所有者		青山二四六ビル管理株式会社		
立地条件		東京メトロ線「表参道」駅から徒歩1分	取得年月日	平成16年3月3日
取得価格		5,200百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	4,896百万円 (平成15年12月1日)
土地	地積	427.46㎡	用途地域	商業地域・第2種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	銀行・事務所	建築時期	平成2年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,805.01㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PML（地震保険の有無）		14%（無）	再調達価格	7.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本建物の一部において、屋内階段の中が建築基準法の定める基準を満たしていない可能性があるため、改善工事中です。 <p><境界確認及び越境等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・南西側隣接地（地番113番）との間で、相互に排気口が越境し、また南西側隣接地のダクトが本土地に越境しております。 ・隣接地との境界確定は、本物件と北西側公道（青山通り）との間の一部につき、境界確定が行われておりません。 				

オリックス赤坂2丁目ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権（準共有）		
所在地	東京都港区赤坂二丁目9番11号		
前所有者	オリックス・リアルエステート株式会社（三菱UFJ信託銀行株式会社）		
立地条件	東京メトロ線「溜池山王」駅から 徒歩1分	取得年月日 (注) 1.	①平成18年6月26日 ②未定
取得価格（注）1.	①8,744百万円 ②13,116百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) (注) 3.	20,820百万円 (平成18年2月1日)
土地	地積	2,133.58㎡	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期 平成16年11月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積 (一棟全体)	14,233.15㎡	
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建	
PML（地震保険の有無）	12%（無）	再調達価格	37.9億円
担保設定の有無	無	外部管理会社	－（注）4.
■特記事項 該当事項はありません。			

(注) 1.本物件の信託受益権の準共有持分の40%は、平成18年6月26日に取得済みであり、今後、その残余である60%の取得を予定しております。

(注) 2.本投資法人は当該信託受益権の100%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する予定です。

(注) 3.取得時鑑定評価額は、価格時点における信託受益権の100%の持分割合に基づき算定されております。

(注) 4.本書の日付現在、本投資法人による本物件取得後の外部管理会社は未定です。

キャロットタワー

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号			
前所有者	オーリート・ワン有限会社(安田信託銀行株式会社)、オーエックス・ワン有限会社(中央三井信託銀行株式会社)			
立地条件	東急線「三軒茶屋」駅から徒歩2分	取得年月日	平成13年12月1日	
取得価格	5,479百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	5,479百万円(平成13年8月31日)	
土地	地積	9,149.66㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合14.19%)		
建物	用途	事務所・店舗	建築時期	平成8年11月
	所有形態	区分所有	他所有者	自治体、法人、個人等、計約40名
	延床面積(一棟全体)	75,388.36㎡	持分(所有割合)	6,947.77㎡(但し、6.72㎡の機械室(共有持分50%)及び106.47㎡の機械室(共有持分33.33%)を含む。)
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付27階建		
PML(地震保険の有無)	4%(無)	再調達価格	240.0億円	
担保設定の有無	抵当権(仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
<p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 世田谷区と本物件管理組合との間で平成8年12月24日付三軒茶屋・太子堂四丁目地区市街地再開発事業における壁面後退部分の維持管理に関する協定書を締結し、かかる協定書において硬質レンガブロック舗装表面、放置自転車対策、街路灯、植栽、ポラート、水栓柱等の構築物の管理区分を定めております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 四方の隣接地(地番502番、地番504番、地番505番、地番506番)との境界確定は、確認できておりません。 隣接地との境界確定は、本物件と四方の隣接地(地番502番、504番、505番、506番)との間の境界確定が行われておりません。 				

東陽MKビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都江東区東陽七丁目2番14号		
前所有者		オーリート・ツー有限会社（三菱信託銀行株式会社）		
立地条件		東京メトロ線「東陽町」駅から徒歩11分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		5,270百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	5,270百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	5,897.31㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合63.11%)		
建物	用途	事務所・店舗	建築時期	平成9年4月
	所有形態	区分所有	他所有者	三菱ふそうトラック・バス株式会社 東京ふそう
	延床面積 (一棟全体)	19,383.34㎡	持分	13,778.59㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PML（地震保険の有無）		13%（無）	再調達価格	34.3億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	野村不動産株式会社
<p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、区分所有者による管理規約にて、原則として、事務所部分は事務所、工場部分は事務所付帯工場での利用が取り決められており、例外的な場合、事務所部分の一部を店舗・ショールームとして利用するものとされております。 本物件を含む区分所有建物の他の区分所有者である「三菱ふそうトラック・バス株式会社 東京ふそう」と前々所有者との間で、以下のとおり平成13年3月1日付覚書が締結されており、以下の内容が本投資法人に承継されております。 (1) 建替え時に現状の建築面積、法定延床面積を相互に確保できること、(2) 建築基準法等の法令の改正時には(1)の内容を相互に協議すること、(3) 自己所有部分を第三者に譲渡する際に相互に通知し、覚書内容を承継すること。 				

日交元代々木ビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都渋谷区元代々木町30番13号	
前所有者		オーアール・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社）	
立地条件		小田急線「代々木八幡」駅から徒歩3分	取得年月日 平成13年12月1日
取得価格		5,091百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点） 5,091百万円 （平成13年8月31日）
土地	地積	1,704.65㎡	用途地域 準住居地域・第1種住居地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	事務所（一部、駐車場及び倉庫を含みます。）	建築時期 平成4年4月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	10,695.54㎡	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建	
PML（地震保険の有無）		10%（無）	再調達価格 35.6億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社 三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前面道路部分は、都市計画道路として拡幅されることが事業決定されているため、従前は本土地の一部であった部分が前面計画道路部分として売却されています。また、これにより、現状、容積率超過の既存不適格であるため、将来の増改築等の際に現状の建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の大口の建物賃借人より、平成13年11月14日付にて賃料減額の申し入れが文書にて行われております。 前々所有者である株式会社日交総本社等と本物件の大口の建物賃借人との間で、平成4年4月30日付にて、本物件の譲渡に際しての当該建物賃借人に対する優先交渉義務が約定され、この内容が本投資法人に承継されていると解されております。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前面街路では、環状第6号線街路拡幅と地下部分への首都高速中央環状新宿線の供用に向けた工事が行われております（首都高速道路公団工事説明会資料によれば、工事完了は平成19年3月31日と予定されております。）。このため、工事中の騒音、振動や正面入口の利用制限のおそれ、及び工事完了後の建物接道部分の上昇による建物の利便性低下（現建物登記上地下1階部分及び1階部分が、それぞれ地下2階及び地下1階となることが予定されております。）の可能性がります。 			

ラウンドクロス西新宿

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都新宿区西新宿一丁目18番17号		
前所有者		オリックス生命保険株式会社		
立地条件		J R線「新宿」駅から徒歩3分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		2,650百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,650百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	133.95㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途@	店舗・事務所	建築時期	平成11年6月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,319.09㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
PML（地震保険の有無）		13%（無）	再調達価格	4.0億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本土と南東側隣接地（地番18番3）との間の境界確定が行われておりません。 当該隣接地に関して、隣接地所有者との間で境界に関する確認が行われておらず、当該隣接地上の建物に付属する配管設備一部及び排水管（地下埋蔵物）が、本土に越境している可能性があります。 				

ビサイド木場

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都江東区木場二丁目17番16号	
前所有者		有限会社タスカニー	
立地条件		東京メトロ線「木場」駅から徒歩2分	取得年月日 平成13年12月21日
取得価格		2,450百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 2,450百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	1,849.41㎡	用途地域 準工業地域・商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	事務所	建築時期 平成3年8月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	5,669.10㎡	
	構造	鉄骨造陸屋根7階建	
PML（地震保険の有無）		12%（無）	再調達価格 15.5億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社 野村不動産株式会社
<p>■特記事項 該当事項はありません。</p>			

DT外苑

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都渋谷区神宮前二丁目4番12号		
前所有者		有限会社タスカニー		
立地条件		東京メトロ線「外苑前」駅から徒歩8分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		2,430百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,430百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	1,110.14㎡	用途地域	第2種中高層住居専用地域・ 近隣商業地域
	所有形態	所有権 (共有持分83.80%)		
建物	用途	事務所	建築時期	平成2年2月
	所有形態	区分所有	他所有者	大正産業株式会社
	延床面積 (一棟全体)	4,307.28㎡	持分 (所有割合)	2,527.06㎡ (地下1階にある 450.71㎡の駐車場を含まない。) : 区分所有割合83.80%。(但し、上 記駐車場 (共有) については、共 有持分84.21%。)
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
PML (地震保険の有無)		11% (無)	再調達価格	14.0億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント 株式会社
■特記事項 <取り決め等> <ul style="list-style-type: none"> 平成2年3月8日付区分所有規約により、区分所有者が区分所有権を譲渡しようとするときは、他の区分所有者に優先交渉権を付与する必要がある、この内容が本投資法人に承継されております。 				

代々木フォレストビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目18番20号		
前所有者		有限会社モデーロ		
立地条件		J R線「代々木」駅から徒歩5分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		1,473百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	1,473百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	424.44㎡	用途地域	商業地域・第2種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場・店舗	建築時期	昭和62年6月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,278.39㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付10階建		
PML (地震保険の有無)		13% (無)	再調達価格	7.1億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物の地下1階は、建築確認申請に記載された面積と現況の面積が相違しており、その結果、本建物全体で約2.4%程度、容積率を超過していたため、資産運用会社の負担にて、平成18年7月31日に改修工事を完了し、違法状態を解消しました。 本物件の前面街路である「明治通り（幹線街路環状第5号の1）」は、都市計画道路として拡幅されることが事業決定されているため（平成15年3月5日付）、本土地のうち前面計画道路に係る部分の売却が予定されております。また、建築基準法第52条7項に基づく容積率の計算上、計画道路に係る部分が敷地面積に算入されない結果、再建築時等一定の条件において、容積率超過となることによって現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。 				

オリックス池袋ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都豊島区南池袋一丁目19番6号		
前所有者		オリックス・リアルエステート株式会社		
立地条件		J R線「池袋」駅から徒歩4分	取得年月日	平成15年4月18日
取得価格		9,577百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	9,577百万円 (平成15年4月1日)
土地	地積	834.20㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・教習所・店舗・駐車場	建築時期	平成14年7月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	6,905.23㎡（その他附属建物2.82㎡あり。）		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
PML（地震保険の有無）		10%（無）	再調達価格	14.0億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前建物賃貸人であるオリックス・リアルエステート株式会社と建物賃借人であるテナント1社との間には、平成14年8月1日から平成24年7月31日までの定期建物賃貸借契約が平成13年12月25日付で締結されており、この内容が本投資法人に承継されております。 本物件の前建物賃貸人であるオリックス・リアルエステート株式会社と建物賃借人であるテナント1社との間には、平成14年8月1日から平成21年7月31日までの定期建物賃貸借契約が平成13年12月28日付で締結されており、この内容が本投資法人に承継されております。 				

オリックス新宿ビル

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都新宿区新宿四丁目3番25号			
前所有者	オリックス・リアルエステート株式会社 (60%)、新日本製鐵株式会社 (40%) (住友信託銀行)			
立地条件	東京メトロ線「新宿三丁目」駅から徒歩2分	取得年月日	平成15年9月29日	
取得価格	8,300百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	8,300百万円 (平成15年5月31日)	
土地	地積	1,113.87㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成15年5月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	8,720.09㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
PML (地震保険の有無)	12% (無)	再調達価格	19.5億円	
担保設定の有無	抵当権 (仮登記)	外部管理会社	野村不動産株式会社	
<p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件については、帝都高速度交通営団 (現:東京地下鉄株式会社)、オリックス・リアルエステート株式会社、新日本製鐵株式会社及び住友信託銀行株式会社間で締結された平成15年2月17日付契約書にて、平成19年度開通予定の営団地下鉄13号線 (仮称) の駅開発に伴う出入口設置のために本土地に区分地上権を設定することについての了解、並びに本物件の全部又は一部の第三者への譲渡に際しての事前の通知及び承諾とその譲受人への承継等に関する取り決めがなされており、その内容は本投資法人に承継されております。これに従い、本投資法人は、平成18年1月31日付で東京地下鉄株式会社と地上権設定契約を締結し、平成18年2月17日付で本土地の分筆登記を実施し、平成18年2月20日付で出入口に係る土地について、地上権の設定登記を行いました。 				

ラウンドクロス新宿

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都渋谷区代々木二丁目11番17号	
前所有者		オリックス・リアルエステート株式会社 (三菱UFJ信託銀行株式会社)	
立地条件		J R線「新宿」駅から徒歩4分	取得年月日 平成18年4月28日
取得価格		8,020百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 9,200百万円 (平成18年4月1日)
土地	地積	731.53㎡	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期 平成17年10月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	6,390.10㎡	
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建	
PML (地震保険の有無)		14% (無)	再調達価格 14.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社 三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項 該当事項はありません。</p>			

シーフォートスクエア／センタービルディング

特定資産の種類	不動産		
所在地	東京都品川区東品川二丁目3番12号外		
前所有者	オリックス株式会社（三菱UFJ信託銀行株式会社）		
立地条件	東京モノレール線「天王洲アイル」駅から徒歩1分	取得年月日 (注) 1.	①平成17年9月30日 ②平成18年4月28日
取得価格 (注) 1.	①9,000百万円 ②9,000百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) (注) 2.	18,000百万円 (平成17年8月1日)
土地	地積	17,189.24㎡	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権 (共有持分41.43%)	
建物	用途	事務所・倉庫・店舗・駐車場	建築時期 平成4年6月
	所有形態	区分所有 (駐車場は共有)	他所有者 個人、法人等、計約130名
	延床面積 (一棟全体)	146,697.51㎡	持分 38,934.71㎡(注) 3.
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根ガラス板・鉄板葺地下2階付30階建	
PML (地震保険の有無)	9% (無)	再調達価格	401.1億円
担保設定の有無	無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件につき、区分所有者間ないし共有者間の合意により、共有持分を譲渡するには、他の共有者の承諾を得なければならないとされています。 本物件所在地地上の一部に、跨座式モノレール高架軌道の敷設・保全及び電車の運行保全等を目的とした地役権並びに同モノレール高架軌道の駅施設・支柱の所有等を目的とした地上権が設定されており、いずれも登記済みです。 本物件含む「シーフォートスクエア」全体の敷地の一部は第三者の所有となりますが、当該土地所有者との間で敷地の相互利用に関する協定書が締結されており、本物件に係る敷地利用権が設定されています。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 「シーフォートスクエア」は、事務所・店舗 (A棟・B棟・C棟)、ホテル・住戸 (D棟)、劇場、店舗 (E棟) 及び地下駐車場で一棟の建物が構成されており、本投資法人の取得に係る建物の専有部分は、B棟の事務所、店舗及び地下駐車場の共有持分です。 			

(注) 1.本物件の信託受益権の準共有持分の50%は平成17年9月30日に、残余の50%は平成18年4月28日に取得いたしました。

(注) 2.取得時鑑定評価額は、価格時点における信託受益権の100%の持分割合に基づき算定されています。

(注) 3.上表の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、本投資法人が取得いたしました以下の持分割合 (以下の括弧内の割合) に基づいて積算し記載しています。

事務所	25,731.35㎡	(100%)
店舗	5,026.33㎡	(100%)
駐車場	10,480.55㎡	(77.67664%)
附属建物	36.10㎡	(100%)
合計	38,934.71㎡	

ラウンドクロス蒲田

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都大田区西蒲田七丁目37番10号	
前所有者		飯野海運株式会社、個人	
立地条件		J R線「蒲田」駅から徒歩7分	取得年月日 平成18年3月1日
取得価格		5,640百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 5,412百万円 (平成18年1月1日)
土地	地積	2,053.65㎡	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期 平成6年2月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積（一棟全体）	11,527.38㎡	
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建	
PML（地震保険の有無）		14%（無）	再調達価格 26.6億円
担保設定の有無		無	外部管理会社 野村不動産株式会社
<p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成18年1月実施）によれば、本建物は昭和63年以降の着工であり、吹付けアスベスト及びアスベスト含有吹付け材に関しては、昭和63年に製造中止されているため、吹付けアスベストに関しては使用の可能性は低いと考えられる、とされており。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、平成18年9月1日付で、蒲田グリーンビルの名称変更を行ったものです。 			

ネオ・シティ三鷹

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都三鷹市下連雀三丁目35番1号	
前所有者		オーリート・ワン有限会社 (安田信託銀行株式会社)	
立地条件		J R線「三鷹」駅から徒歩1分	取得年月日 平成13年12月1日
取得価格		2,200百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 2,200百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	2,755.11㎡	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合28.35%)	
建物	用途	事務所	建築時期 平成5年9月
	所有形態	区分所有	他所有者 組合、自治体、法人、計約10名
	延床面積 (一棟全体)	19,706.10㎡	持分 4,533.73㎡
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建	
PML (地震保険の有無)		9% (無)	再調達価格 44.0億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社 生駒ティビーエム株式会社
<p>■特記事項</p> <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート (平成13年6月実施) によれば、本物件の地下1階の一部にアスベストが建材として使用されている可能性があり、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、本物件と南側隣接地との境界以外は確認できておりません。 			

ラウンドクロス川崎

特定資産の種類		不動産	
所在地		神奈川県川崎市川崎区駅前本町26番地4	
前所有者		中央三井信託銀行株式会社	
立地条件		J R線「川崎」駅から徒歩1分	取得年月日 平成16年4月27日
取得価格		4,130百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 4,057百万円 (平成16年3月1日)
土地	地積	1,005.63㎡	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期 平成5年1月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	8,135.33㎡	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建	
PML（地震保険の有無）		17%（無）	再調達価格 19.4億円
担保設定の有無		無	外部管理会社 三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■ 特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件のコンクリート塀の一部が、南側隣接地に越境しております。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件のビル名称の一部に「エクセレント」を使用していたことについて、当該使用は商標権の侵害に該当するとの主張による損害賠償請求訴訟を提起されております。 本物件は、平成18年10月1日付で、エクセレント川崎ビルの名称変更を行ったものです。 			

名古屋伊藤忠ビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		愛知県名古屋市中区錦一丁目5番11号	
前所有者		オリックス・リアルエステート株式会社（中央三井信託銀行株式会社）	
立地条件		名古屋市営地下鉄線「丸の内」駅から徒歩3分	取得年月日 平成15年9月29日
取得価格		4,500百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点） 4,500百万円 （平成15年5月31日）
土地	地積	2,041.75㎡	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期 昭和56年2月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	17,981.69㎡	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建	
PML（地震保険の有無）		17%（有）	再調達価格 40.8億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社 三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項</p> <p><行政法規等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物は、昭和56年2月建築であり、旧建築基準法に準拠して設計・施工された建物のため、平成17年2月2日付で名古屋市より「建築物の耐震改修の促進に関する法律」第5条第3項の規定に基づく認定（認定番号第04-15号）を受け、平成18年8月31日付にて当該耐震補強工事を完了しております。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 北側隣接地（地番502番2）の分筆時における名古屋市と本物件前所有者との協議に基づき、地下鉄の運行の用に供するための通気確保のために、本土地上における建物再築の際には隣地境界線から後退（1m）すること及び一定の斜線制限を受けることが取り決められており、その内容は本投資法人に承継されているものと解されます。 建物賃借人であるテナント1社と前々所有者との間で、本建物の一部につき建物賃借人による転貸の容認と賃料保証等からなる賃貸借契約が平成10年9月30日付で締結されていましたが、平成17年3月1日付で賃料保証部分を見直しました。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 西側隣接地（地番501番2）の建物配管の一部が、本物件に越境しております。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成15年6月実施）によれば、地下駐車場の一部と冷温水発生機の排気煙道にアスベストが使用されていると推察され、直ちに飛散する状況ではないものの取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされております。尚、駐車場の一部にある吹付材を調査・分析（平成16年12月）したところ、アスベストが1%未満含有していることが認められたため、平成17年8月に除去しております。 			

ラウンドクロス心齋橋

特定資産の種類		不動産		
所在地		大阪府大阪市中央区西心齋橋二丁目2番3号		
前所有者		松豊土地建物株式会社、個人		
立地条件		市営地下鉄線「心齋橋」駅から徒歩4分	取得年月日	平成17年3月1日
取得価格		13,600百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	12,900百万円 (平成16年11月30日)
土地	地積	2,304.74㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・車庫	建築時期	昭和61年4月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積（一棟全体）	23,483.28㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建		
PML（地震保険の有無）		13%（無）	再調達価格	48.2億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項 該当事項はありません。</p>				

ORIX高麗橋ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目2番7号		
前所有者		オリックス・リアルエステート株式会社		
立地条件		市営地下鉄線「淀屋橋」駅から徒歩3分	取得年月日	平成17年4月27日
取得価格		5,560百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	5,563百万円 (平成17年1月31日)
土地	地積	1,668.18㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成16年7月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	9,478.43㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
PML (地震保険の有無)		3% (無)	再調達価格	22.1億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項 該当事項はありません。</p>				

ORE名古屋伏見ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		愛知県名古屋市中区錦二丁目9番29号		
前所有者		オリックス・リアルエステート株式会社 (三菱信託銀行株式会社)		
立地条件		市営地下鉄線「伏見」駅から徒歩2分	取得年月日	平成17年5月30日
取得価格		10,040百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	10,040百万円(平成17年2月1日)
土地	地積	1,998.46㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成16年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	15,817.39㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根地下1階付11階建		
PML (地震保険の有無)		3% (無)	再調達価格	37.4億円
担保設定の有無		無	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項 該当事項はありません。</p>				

日本地所南青山ビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都港区南青山三丁目16番3号	
前所有者		アイエックス・インベストメント株式会社（中央三井信託銀行株式会社）	
立地条件		東京メトロ線「表参道」駅から徒歩4分	取得年月日 平成15年10月31日
取得価格		2,548百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点） 2,548百万円 （平成15年8月15日）
土地	地積	831.52㎡	用途地域 第2種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	店舗・事務所	建築時期 平成9年11月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	985.36㎡	
	構造	鉄骨造陸屋根2階建	
PML（地震保険の有無）		10%（無）	再調達価格 1.8億円
担保設定の有無		無	外部管理会社 三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項 該当事項はありません。</p>			

CUBE代官山

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都渋谷区猿樂町19番4号外	
前所有者		有限会社さくらプロパティーズ	
立地条件		東急線「代官山」駅から徒歩5分	取得年月日 平成16年3月31日
取得価格		2,435百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 2,364百万円 (平成16年2月1日)
土地	地積	896.85㎡	用途地域 第2種低層住居専用地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	店舗	建築時期 平成15年1月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	A棟：149.94㎡ B棟：149.94㎡ C棟：150.00㎡ D棟：149.98㎡ E棟：149.98㎡ F棟：149.98㎡ 6棟合計 899.82㎡	
	構造	A棟～E棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建 F棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平屋建	
PML（地震保険の有無）		10%（無）	再調達価格 1.9億円
担保設定の有無		無	外部管理会社 三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>■特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件はA～F棟の6棟から構成されており、各々の棟の存する本土地について分筆登記はなされておきませんが、建築確認申請において、各棟につき各敷地ごとに申請がなされており、それらの境界を示す境界標が設置されております。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成16年3月実施）によれば、(1)本物件のうち、C棟ルーフバルコニーの腰壁にアスベストが使用されている可能性があり、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となる。 (2)本物件の建設時における土壌調査でカドミウム、鉛、砒素が検出され、総水銀に関しては基準値超過が見られたため、対策工事として表層土壌の掘削及び搬出作業が実施され、対策工事实施時において東京都の指針を満たす効果があったものとされております。 			

パークアクセス西麻布ステージ

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都港区西麻布一丁目14番6号	
前所有者		オーリート・スリー有限公司（中央三井信託銀行株式会社）	
立地条件		東京メトロ線「乃木坂」駅から徒歩7分	取得年月日 平成13年12月1日
取得価格		1,219百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点） 1,219百万円 （平成13年8月31日）
土地	地積	353.09㎡	用途地域 近隣商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場・物置	建築時期 平成12年4月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	1,947.18㎡	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建	
PML（地震保険の有無）		10%（無）	再調達価格 3.9億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社 —
<p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の賃借人との間では、平成14年11月1日付で、(1)建物賃貸借（住居使用目的である限り、原則として随時転貸できます。）、(2)転貸した場合の転借人からの賃料の変動にかかわらず、建物賃借人は一定額を支払うこと、からなる賃貸借契約が締結されています。 			

グランドメゾン白山

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都文京区白山四丁目36番16号		
前所有者		オーリート・スリー有限公司（三菱信託銀行株式会社）		
立地条件		都営地下鉄線「白山」駅から徒歩7分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		455百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	455百万円（平成13年8月31日）
土地	地積	690.33㎡	用途地域	第1種中高層住居専用地域・近隣商業地域
	所有形態	借地権（借地借家法第2条に定める地上権）（敷地権割合54.38%）		
建物	用途	居宅	建築時期	平成5年5月
	所有形態	区分所有	他所有者	個人約10名
	延床面積（一棟全体）	2,506.69㎡	持分	1,045.92㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PML（地震保険の有無）		13%（無）	再調達価格	5.9億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	—
<p>■特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、借地権付区分所有建物（借地権を敷地利用権とし、借地権の内容は、原因：平成5年4月30日設定、目的：鉄骨鉄筋コンクリート造建物所有、存続期間：地上権設定日より40年。）です。 本物件の賃借人との間では、平成16年11月1日付で、(1)建物賃貸借（住居使用目的である限り、原則として随時転貸できます。）と、(2)転貸した場合の転借人からの賃料の変動にかかわらず、建物賃借人は一定額を支払いこと、からなる賃貸借契約が締結されています。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、土地所有者の境界確認、越境物に関する資料を確認しておりません。 				

ソネット上池袋

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都豊島区上池袋四丁目10番8号			
前所有者	オーリート・スリー有限公司 (三菱信託銀行株式会社)			
立地条件	東武線「北池袋」駅から徒歩9分	取得年月日	平成13年12月1日	
取得価格	2,377百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,377百万円 (平成13年8月31日)	
土地	地積	2,079.75㎡	用途地域	第1種住居地域・商業地域
	所有形態	所有権 (共有持分77.57%) (この他に規約敷地 (区分所有法第5条に定めるもの。) 66.05㎡あり。)		
建物	用途	居宅	建築時期	平成9年2月
	所有形態	区分所有	他所有者	個人、法人、計約10名
	延床面積 (一棟全体)	8,983.00㎡	持分 (所有割合)	5,873.46㎡ (地下2階にある共有部分の395.31㎡の駐車場を含む。) : 区分所有割合77.57%。 (但し、うち共有部分の駐車場については、共有持分97.83%。)
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建		
PML (地震保険の有無)	11% (無)	再調達価格	23.0億円	
担保設定の有無	抵当権 (仮登記)	外部管理会社	—	
■特記事項 <行政法規関係> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前面街路である「明治通り」(幹線街路環状第5号の1)の拡幅について、昭和21年3月26日付で都市計画の計画決定がなされたため、本土地の一部に都市計画法第53条・54条による建築制限が付されています。また、建築基準法第52条第7項に基づき容積率の計算上、計画道路部分が敷地面積に算入されない結果、建替え等一定の条件において、容積率超過によって現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。 本物件の北西側前面街路である区道については、建築基準法第42条第2項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地につきセットバックして建築されています。 <取り決め等> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の賃借人との間では、平成14年10月31日付で、(1)建物賃貸借 (住居使用目的である限り、原則として随時転貸できる旨の特約があります。) と、(2)転貸した場合の転借人からの賃料の変動にかかわらず、建物賃借人は一定額を支払うこと、からなる契約が締結されています。 <瑕疵等> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート (平成13年6月実施) によれば、本物件の地下1階、1階、ゴミ集積場、駐車場の天井の一部にアスベストが建材として使用されており、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされています。 <境界確認及び越境物等> <ul style="list-style-type: none"> 北側隣接地の建物の樋の一部及び建物基礎部分の一部が、本物件に越境しています。 				

クロスゲート

特定資産の種類	不動産			
所在地	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目101番地1			
前所有者	オリックス株式会社、オリックス生命保険株式会社			
立地条件	J R線「桜木町」駅から徒歩2分	取得年月日	平成14年1月10日	
取得価格	15,040百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	15,040百万円 (平成13年8月31日)	
土地	地積(*)	3,337.47㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	ホテル・店舗・事務所・駐車場	建築時期	平成12年9月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	34,432.54㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付25階建		
PML (地震保険の有無)	4% (無)	再調達価格	123.4億円	
担保設定の有無	抵当権 (仮登記)	外部管理会社	野村不動産株式会社	
<p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本土地は、横浜国際港都建設事業みなとみらい21中央地区土地区画整理事業（施行者:独立行政法人都市再生機構、事業期間:昭和58年から平成23年度、換地処分予定:平成18年度予定（事業期間及び換地処分の予定は、平成17年12月同事業事業計画変更によります。））の施行地区内にあり仮換地指定されており、前所有者であるオリックス株式会社及びオリックス生命保険株式会社によりその使用収益が開始されております。その使用収益に係る権利義務の内容は、本投資法人に承継されておりますが、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。以下「土地区画整理法」といいます。）第76条によって施行地区内の建築につき制限がなされておりましたが、平成18年6月19日付にて土地区画整理法による換地処分が行われましたので、同法第76条による制限は解除されております。 換地処分が行われたことにより、上記地積(*)が4,818.58㎡から3,337.47㎡に変更となりました。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件には、前土地所有者であるオリックス株式会社と前々土地所有者である日本国有鉄道清算事業団間で締結された平成8年12月20日付で締結された土地売買契約により、横浜市が歩行者横断施設設置のため区分地上権を本土地の一部に設置する旨の協定書及び覚書が前々土地所有者である日本国有鉄道清算事業団関係者間で締結されており、この内容がオリックス株式会社及びオリックス生命保険株式会社を経由して本投資法人にも承継されております。現状において、当該歩行者横断施設は、J R線「桜木町」駅から接続するペDESTリアンデッキ接続部分及び階段として利用されております。なお、ペDESTリアンデッキについては、オリックス株式会社、オリックス生命保険株式会社及び横浜市との間で維持管理に関する協定が締結されております。 東側隣接地（地番101番2）のネットフェンス基礎が本物件に越境しておりますが、隣接地所有者との間でネットフェンス基礎の移設等を行う際には隣接地所有者の責任と費用負担で越境状態を解消することを定めた覚書を締結しております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、上記<行政法規関係>のとおり土地区画整理事業施行地区内にあり、仮換地指定されていることから、土地区画整理法第103条に定める換地処分に基づき、将来の換地処分後に確定作業が行われます。 東側隣接地（地番101番2）のネットフェンス基礎が、本物件に越境しておりますが、隣接地所有者との間でネットフェンス基礎の移設等を行う際には隣接地所有者の責任と費用負担で越境状態を解消することを定めた覚書を締結しております。 <p><費用負担等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、土地区画整理事業施行地区内にあり、仮換地指定されておりましたが、平成18年6月19日付で換地処分が行われました。土地区画整理法第110条によって、換地処分後に清算金が発生する可能性があります。前土地所有者オリックス株式会社と前々土地所有者日本国有鉄道清算事業団との間での平成8年12月20日付での土地売買契約により、清算金に関する権利義務は日本国有鉄道清算事業団に帰属する旨約定されており、この内容がオリックス株式会社より本投資法人に承継されております。 上記<取り決め等>をご参照下さい。 				

越谷ロジスティックセンター

特定資産の種類		不動産	
所在地		埼玉県越谷市流通団地三丁目3番5号	
前所有者		オリックス株式会社	
立地条件		J R線「南越谷」駅から徒歩20分	取得年月日 平成18年4月28日
取得価格		4,000百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 3,821百万円 (平成18年3月1日)
土地	地積	8,000.04㎡	用途地域 準工業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	倉庫	建築時期 平成18年1月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	19,161.31㎡	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建	
PML (地震保険の有無)		12% (無)	再調達価格 17.0億円
担保設定の有無		無	外部管理会社 生駒ティビーエム株式会社
<p>■特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の存在する越谷流通団地は流通業務市街地整備法に基づいて流通業務地区に指定されており、建設できる施設等が制限されます。 			

(3) テナントの概要

(イ) 賃貸状況の概要

運用不動産に関する賃貸状況の概要を以下に示します。表中の各数値は平成 18 年 8 月 31 日現在のものです。

各項目の意味は次のとおりです。

「総賃貸面積」

総賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され貸付が行われている面積を指します。なお、「全賃貸面積」は、全ての運用不動産の「総賃貸面積」の合計として求めます。

「総賃貸可能面積」

個々の運用不動産の本投資法人の所有部分における貸付が実務的に可能な事務所（オフィス）、店舗、倉庫及び住宅の合計面積（共用部分等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。）を指します。なお、「全賃貸可能面積」は、全ての運用不動産の「総賃貸可能面積」の合計として求めます。

「稼働率」

個々の運用不動産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を指します。なお、「全運用不動産稼働率」は、全賃貸可能面積に占める全賃貸面積の割合として求めます。稼働率の数値は小数第 2 位を四捨五入により記載しております。

「契約賃料合計」

契約賃料合計とは、個々の運用不動産の本投資法人の所有部分に係るテナントとの間で、総賃貸面積に係る賃貸借契約上規定されている 1 ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約、広告物設置掲出契約等に規定されている駐車場使用料、広告物設置料及び歩合賃料等は含みません。）の合計を意味します。なお、「全契約賃料合計」は、全ての運用不動産の「契約賃料合計」の合計として求めます。

「敷金等合計」

個々の運用不動産の本投資法人の所有部分に係るテナントとの間で、本投資法人で預かっている敷金・保証金等の残高です。なお、「全敷金等合計」は、全ての運用不動産の「敷金等合計」の合計として求めます。

(平成 18 年 8 月 31 日現在)

		テナン ト数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料合計 (円)	敷金等合計 (円)	
事務所	東京都心3区	赤坂協和ビル (注) 11.	6	2,895.48	3,382.28	85.6	15,247,283	171,243,020
		青山サンクレストビル	4	2,776.93	2,776.93	100.0	24,158,665	212,556,360
		日交一番町ビル	6	3,300.66	3,300.66	100.0	22,576,471	222,403,768
		ビサイド白金	16	2,083.04	2,083.04	100.0	8,358,700	45,522,176
		ラウンドクロス青山	11	3,280.88	3,280.88	100.0	27,876,121	322,111,612
		ラウンドクロス赤坂見附	10	1,323.28	1,323.28	100.0	9,827,763	110,310,856
		日本橋イーストビル	6	2,275.01	2,275.01	100.0	10,476,037	98,705,070
		ランディック南麻布ビル	5	3,172.76	3,172.76	100.0	9,250,420	76,718,520
		ランディック第2赤坂ビル	14	2,786.81	2,786.81	100.0	17,160,080	190,300,890
		ランディック第2三田ビル	2	2,251.73	2,298.23	98.0	(注) 6.	(注) 6.
		芝大門ビル	1	2,588.50	2,588.50	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		ランディック永井ビル	10	3,996.89	3,996.89	100.0	22,098,482	266,298,108
		オリックス神保町ビル	3	3,211.50	3,211.50	100.0	24,118,500	235,135,000
		オリックス芝2丁目ビル	4	6,753.13	6,753.13	100.0	43,780,095	509,314,440
		青山246ビル	9	2,428.81	2,428.81	100.0	25,424,453	362,457,832
		オリックス赤坂2丁目ビル (注) 12.	10	4,140.14	4,140.14	100.0	33,379,680	0
		東京都心3区 計	117	49,265.55	49,798.85	98.9	315,766,678	3,028,512,526
	その他東京23区	キャロットタワー	7	6,945.48	6,945.48	100.0	40,455,182	357,047,950
		東陽MKビル	10	9,805.80	9,805.80	100.0	32,823,720	275,789,840
		日交元代々木ビル	2	7,724.98	7,724.98	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		ラウンドクロス西新宿	9	1,248.18	1,248.18	100.0	13,508,865	247,032,023
		ビサイド木場	4	4,824.68	4,824.68	100.0	18,604,760	176,027,480
		DT外苑	6	2,567.47	2,567.47	100.0	16,038,860	141,221,687
		代々木フォレストビル	12	1,900.38	1,912.42	99.4	8,127,440	60,818,220
		オリックス池袋ビル	3	5,539.92	5,539.92	100.0	(注) 7.	53,572,800
		オリックス新宿ビル	8	6,224.06	6,224.06	100.0	44,561,815	474,659,420
		ラウンドクロス新宿	6	4,735.88	4,735.88	100.0	42,787,170	446,258,570
		シーフォートスクエア/セン タービルディング	36	20,023.96	22,194.95	90.2	(注) 7.	102,876,795
		ラウンドクロス蒲田 (注) 8.	3	7,900.10	7,900.10	100.0	38,026,757	383,008,186
	その他東京23区 計	106	79,440.89	81,623.92	97.3	(注) 6.	(注) 6.	
	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	5	4,622.21	4,622.21	100.0	21,095,369	117,809,064
		ラウンドクロス川崎 (注) 9.	10	5,142.98	5,519.20	93.2	31,565,088	410,440,877
		東京周辺都市部 計	15	9,765.19	10,141.41	96.3	52,660,457	528,249,941
その他地域	名古屋伊藤忠ビル	2	9,111.44	11,154.95	81.7	(注) 6.	(注) 6.	
	ラウンドクロス心齋橋	19	14,580.81	16,659.56	87.5	73,861,974	724,462,856	
	ORIX高麗橋ビル	12	6,863.85	6,863.85	100.0	32,084,970	314,842,300	
	ORE名古屋伏見ビル	5	11,082.70	12,215.45	90.7	52,079,166	452,446,540	
	その他地域 計	38	41,638.80	46,893.81	88.8	(注) 6.	(注) 6.	
事務所 計	276	180,110.43	188,457.99	95.6	1,002,527,483	10,120,425,115		
商業施設	東京都心3区	日本地所南青山ビル	1	997.36	997.36	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		東京都心3区 計	1	997.36	997.36	100.0	(注) 6.	(注) 6.
	その他東京23区	CUBE代官山	3	899.82	899.82	100.0	11,886,000	116,700,000
		その他東京23区 計	3	899.82	899.82	100.0	11,886,000	116,700,000
商業施設 計	4	1,897.18	1,897.18	100.0	(注) 6.	(注) 6.		
住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	1	1,337.31	1,337.31	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		東京都心3区 計	1	1,337.31	1,337.31	100.0	(注) 6.	(注) 6.
	その他東京23区	グラントメゾン白山	1	1,160.17	1,160.17	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		ソネット上池袋	1	5,853.00	5,853.00	100.0	(注) 6.	(注) 6.
その他東京23区 計	2	7,013.17	7,013.17	100.0	(注) 6.	(注) 6.		
住宅 計	3	8,350.48	8,350.48	100.0	23,954,520	21,840,400		
ホテル	東京周辺都市部	クロスゲート	15	25,864.69	25,942.59	99.7	(注) 7.	106,575,016
		東京周辺都市部 計	15	25,864.69	25,942.59	99.7	106,575,016	1,169,859,200
	ホテル 計	15	25,864.69	25,942.59	99.7	106,575,016	1,169,859,200	
物流施設	東京周辺都市部	越谷ロジスティックセンター	1	19,200.00	19,200.00	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		東京周辺都市部 計	1	19,200.00	19,200.00	100.0	(注) 6.	(注) 6.
物流施設 計	1	19,200.00	19,200.00	100.0	(注) 6.	(注) 6.		
総計		299	235,422.78	243,848.24	96.5	1,176,645,109	11,682,595,015	

テナント数の合計	299
全賃貸面積 (㎡) (A)	235,422.78
全賃貸可能面積 (㎡) (B)	243,848.24
全運用不動産稼働率 (%) (A)÷(B)	96.5
全契約賃料合計 (円) (注) 4.	1,176,645,109
全敷金等合計 (円) (注) 4.	11,682,595,015

- (注) 1. 各項目に記載の数値は、本投資法人による運用不動産の保有部分又は保有割合に係るものであり、建物1棟全体に関するものではありません。
- (注) 2. テナント数、テナント数の合計、総賃貸面積、全賃貸面積、総賃貸可能面積、全賃貸可能面積、稼働率、全運用不動産稼働率、契約賃料合計、全契約賃料合計、敷金等合計及び全敷金等合計は、将来における運用不動産の各数値を表示又は保証するものではありません。
- (注) 3. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入により記載しております。
- (注) 4. 「全契約賃料合計」及び「全敷金等合計」は、下記(注) 6. の理由により記載をしていない数値を含む合計値となっております。
- (注) 5. テナント数の算出に際しては、貸室の一部又は全部が一括賃貸に供されており(マスターリース契約)、当該契約における賃借人兼転貸人が、サブリース契約に基づきエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っている場合には、この賃借人兼転貸人を1テナントと数えております。
- (注) 6. 当該運用不動産において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との賃貸借契約における契約賃料が当該テナントに関する運用不動産の契約賃料合計の80%以上を占めております。本書の日付現在、本投資法人は、このようなテナントから契約賃料合計及び敷金等合計を開示することについて同意を得られていないため、やむを得ない場合として記載をしておりません。
- (注) 7. 当該運用不動産において、店舗目的で貸室の賃借を行っているテナントの一部は、本投資法人との賃貸借契約において、1ヶ月の賃料負担額の一部若しくは全部を、当該月の売上高に応じて変動する売上歩合賃料と定めておりますが、ここでの数値には売上歩合賃料は含まれておりません。
- (注) 8. ラウンドクロス蒲田は、平成18年9月1日付で、蒲田グリーンビルの名称変更を行ったものです。
- (注) 9. ラウンドクロス川崎は、平成18年10月1日付で、エクセレント川崎ビルの名称変更を行ったものです。
- (注)10. 平成18年6月1日付でランディック赤坂ビル、ランディック第3赤坂ビルの譲渡を行いました。
- (注)11. 平成18年9月1日付で赤坂協和ビルの譲渡を行いました。
- (注)12. オリックス赤坂2丁目ビルは、本投資法人の保有する信託受益権の準共有持分割合(40%)に基づき記載しております。

(ロ) 稼働率実績

過去6ヶ月（平成18年3月1日～平成18年8月31日）の稼働率実績は、以下のとおりです。

	物件名	稼働率(%)						
		平成18年3月31日	平成18年4月30日	平成18年5月31日	平成18年6月30日	平成18年7月31日	平成18年8月31日	
事務所	東京都心3区	赤坂協和ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	85.6
		青山サンクレストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		日交一番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ピサイド白金	100.0	93.8	93.8	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス青山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス赤坂見附	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		日本橋イーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ランディック南麻布ビル	100.0	100.0	100.0	83.8	100.0	100.0
		ランディック赤坂ビル	99.4	99.4	99.4	-	-	-
		ランディック第2赤坂ビル	100.0	100.0	100.0	90.9	97.3	100.0
		ランディック第3赤坂ビル	100.0	100.0	100.0	-	-	-
		ランディック第2三田ビル	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0
		芝大門ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ランディック永井ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス神保町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス芝2丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		青山246ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス赤坂2丁目ビル	-	-	-	100.0	100.0	100.0
		東京都心3区 計	99.8	99.6	99.6	98.4	99.8	98.9
	その他東京23区	キャロットタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		東陽MKビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		日交元代々木ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス西新宿	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ピサイド木場	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		DT外苑	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		代々木フォレストビル	81.7	81.7	96.8	96.8	99.4	99.4
		オリックス池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス新宿ビル	100.0	91.1	100.0	100.0	100.0	100.0
		ラウンドクロス新宿	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		シーフォートスクエア/センタービルディング	89.2	88.9	87.3	87.7	87.7	90.2
		ラウンドクロス蒲田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		その他東京23区 計	97.6	95.9	96.5	96.6	96.6	97.3
		東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ラウンドクロス川崎	100.0		100.0	100.0	100.0	100.0	93.2	
東京周辺都市部 計	100.0		100.0	100.0	100.0	100.0	96.3	
その他地域	名古屋伊藤忠ビル	78.3	78.3	78.3	78.3	78.3	81.7	
	ラウンドクロス心斎橋	82.4	82.8	84.1	84.1	87.5	87.5	
	ORIX高麗橋ビル	86.3	86.3	86.3	100.0	100.0	100.0	
	ORE名古屋伏見ビル	100.0	96.2	96.2	96.2	96.2	90.7	
	その他地域 計	86.5	85.7	86.1	88.1	89.3	88.8	
事務所 計	95.5	94.7	95.1	95.1	95.8	95.6		
商業施設	東京都心3区	日本地所南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		東京都心3区 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他東京23区	CUBE代官山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
商業施設 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		東京都心3区 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他東京23区	グランドメゾン白山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		ソネット上池袋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
住宅 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
ホテル	東京周辺都市部	クロスゲート	100.0	100.0	100.0	99.7	99.7	
		東京周辺都市部 計	100.0	100.0	100.0	99.7	99.7	
ホテル 計	100.0	100.0	100.0	99.7	99.7	99.7		
物流施設	東京周辺都市部	越谷ロジスティックセンター	-	100.0	100.0	100.0	100.0	
		東京周辺都市部 計	-	100.0	100.0	100.0	100.0	
物流施設 計	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
全運用不動産稼働率		96.3	95.9	96.1	96.2	96.7	96.5	

(注) 1.各項目に記載の数値は、本投資法人による不動産の保有部分又は保有割合に係るものであり、建物1棟全体に関するものではありません。

(注) 2.稼働率及び全運用不動産稼働率は、現在及び将来における数値を表示又は保証するものではありません。

(注) 3.稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入により記載しております。

(注) 4.ラウンドクロス蒲田は、平成18年9月1日付で蒲田グリーンビルの名称変更を行ったものです。また、ラウンドクロス川崎は、平成18年10月1日付でエクセレント川崎ビルの名称変更を行ったものです。

(注) 5.平成18年6月1日付でランディック赤坂ビル、ランディック第3赤坂ビルを、平成18年9月1日付で赤坂協和ビルの譲渡を行いました。

(ハ) 関係会社等への賃貸状況

平成 18 年 8 月 31 日現在における関係会社等※への運用不動産の賃貸状況の概略は以下のとおりです。また、下記の表に記載のほか、運用不動産の前所有者であるオリックス株式会社の関係会社が運用不動産を取得するにあたり、前々所有者との物件取得の交渉において、オリックス株式会社が一旦テナント等の承諾を得て賃借し、これをテナント等に転貸するとの契約形式を採ったまま、本書の日付現在に至るまでオリックス株式会社が賃借人となっている運用不動産があります。

※関係会社等とは、①資産運用会社の利害関係人等（投信法第 15 条第 2 項第 1 号、投信法施行令第 20 条）②前号の関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第 8 条 8 項）③第①号又は第②号の該当社がアセットマネジメントを受託する、若しくは第①号又は第②号の該当会社の役職員が役員の過半数を占める等、その意思決定に関して第①号又は第②号の該当社が重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第 8 条第 7 項）のいずれかに該当する者をいいます。

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	クロスゲート
契約賃料 ^{(注)1.}	月額 16,262,850 円
賃貸面積	2,655.04m ²
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 ^{(注)2.(注)3.}	1.13%
契約満了日	平成 20 年 1 月 9 日（契約期間 2 年）
契約更改の方法	契約期間満了日の 1 ヶ月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して 2 年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	<p>① 敷金 145,624,600 円</p> <p>② 解約</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、1 ヶ月前までに、1 ヶ月の予告期間をもって賃借人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 ・ また、オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、1 ヶ月分の賃料及び共益費相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。 <p>③ 転貸借</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ オリックス株式会社は、本物件を第三者（以下、本欄において「テナント」といいます。）に転貸することができます。 ・ 平成 18 年 8 月 31 日現在において、本物件は 6 つのテナントに転貸されています。 <p>④ 本賃貸借契約の終了時の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ オリックス株式会社と本投資法人との間の賃貸借契約を終了させるに際しては、オリックス株式会社と本投資法人は、本投資法人がオリックス株式会社の転貸人たる地位（但し、既発生 of 債権債務を除きます。）を承継することについてテナントの承諾を得るよう努めるものとします。 ・ 上記承諾を得られたテナントとの関係では、本投資法人は、かかるテナントとの間の転貸借契約における賃借人としての地位を承継します。 ・ 上記承諾を得られないテナントがある場合、オリックス株式会社と本投資法人は、本物件のうちかかる未承諾テナントの使用していた部分のみを対象とするよう本賃貸借契約を変更します。

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	オリックス新宿ビル
契約賃料 (注)1.	月額 4,525,200 円
賃貸面積	554.05m ²
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 (注)2. (注)3.	0.24%
契約満了日	平成 20 年 4 月 30 日 (契約期間 2 年)
契約更改の方法	<ul style="list-style-type: none"> 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6ヶ月前までに、6ヶ月の予告期間をもって賃貸人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 また、オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、6ヶ月分の賃料相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。
特記すべき事項	敷金 49,777,200 円

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	オリックス新宿ビル
契約賃料 (注)1.	月額 6,356,985 円
賃貸面積	894.26m ²
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 (注)2. (注)3.	0.38%
契約満了日	平成 19 年 8 月 31 日 (契約期間 2 年)
契約更改の方法	<ul style="list-style-type: none"> 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6ヶ月前までに、6ヶ月の予告期間をもって賃貸人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 また、オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、6ヶ月分の賃料相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。
特記すべき事項	敷金 62,217,300 円

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	ORIX高麗橋ビル
契約賃料 (注)1.	月額 2,269,600 円
賃貸面積	468.92m ²
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 (注)2. (注)3.	0.20%
契約満了日	平成 20 年 8 月 4 日 (契約期間 2 年)
契約更改の方法	<ul style="list-style-type: none"> 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6ヶ月前までに、6ヶ月の予告期間をもって賃貸人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 また、オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、6ヶ月分の賃料及び共益費相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。
特記すべき事項	敷金 22,128,600 円

テナントの名称	株式会社シーフォートコミュニティ
業種	不動産業
入居物件名	シーフォートスクエア/センタービルディング
契約賃料 (注)1.	月額 1,557,145 円
賃貸面積	239.93m ²
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 (注)2. (注)3.	0.10%
契約満了日	平成 20 年 7 月 31 日 (契約期間 2 年)
契約更改の方法	<ul style="list-style-type: none"> 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、6ヶ月前までに、6ヶ月の予告期間をもって賃貸人である本投資法人に書面により通知することによ

	<ul style="list-style-type: none"> り、本賃貸借契約を解約することができます。 また、株式会社シーフォートコミュニティは、上記事前通知に代えて、6ヶ月分の賃料相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます
特記すべき事項	敷金 27,870,264 円

- (注) 1. 平成 18 年 8 月 31 日現在、賃貸借契約書に規定されている 1 ヶ月分の賃料及び共益費の合計を、記載しております。
- (注) 2. 全賃貸面積は、平成 18 年 8 月 31 日現在の数値を使用しております。
- (注) 3. 全賃貸面積に対する賃貸面積の割合の数値は、小数点第 3 位を四捨五入により記載しております。
- (注) 4. 契約賃料等は、現在及び将来における各賃料収入等を表示又は保証するものではありません。

(二) 主要 10 テナントに関する情報

運用不動産について、平成 18 年 8 月 31 日時点での、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の運用不動産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点の全賃貸面積に占める割合が 10%以上を占めるテナントは、ありません。

以下では、平成 18 年 8 月 31 日時点において、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合が大きい順に、上位 10 位までのテナント（以下「本件主要 10 テナント」といいます。）についての情報を記載します。

なお、賃貸面積の算定に当たっては、各運用不動産の本投資法人の所有部分に係るもののみを合計しています。

	テナントの名称	業種	入居物件名	契約満了日 (注) 1.	賃貸面積 (㎡) (注) 2.	全賃貸面積に 占める賃貸面積 の割合(%) (注) 2. (注) 3.
1	藤田観光株式会社	ホテル事業	クロスゲート	平成 32 年 9 月 30 日	19,744.39	8.4
2	— (注) 4.	—	—	—	19,200.00	8.2
3	伊藤忠商事株式会社	卸売業	名古屋伊藤忠ビル	平成 19 年 3 月 31 日	8,906.04	3.8
4	株式会社ナイキジャパン	卸売業	シーフォートスクエア/ センタービルディング	平成 19 年 5 月 31 日	8,832.49	3.8
5	— (注) 4.	—	—	—	7,387.13	3.1
6	株式会社富士通中部システムズ	ソフト開発業	ORE名古屋伏見ビル	平成 19 年 2 月 28 日	6,936.80	2.9
7	株式会社ハウジング恒産 (注) 5.	不動産業	ソネット上池袋	平成 18 年 10 月 31 日	5,853.00	2.5
8	— (注) 4.	—	—	—	5,060.30	2.1
9	青木あすなる建設株式会社	工事業	オリックス芝 2 丁目ビル	平成 19 年 5 月 31 日	4,906.46	2.1
10	オリックス株式会社 (注) 6.	金融業	オリックス新宿ビル	平成 19 年 8 月 31 日	894.26	0.4
			オリックス新宿ビル	平成 20 年 4 月 30 日	554.05	0.2
			ORIX高麗橋ビル	平成 20 年 8 月 4 日	468.92	0.2
			クロスゲート	平成 20 年 1 月 9 日	2,655.04	1.1
合 計					91,398.88	38.8

(注) 1. 契約満了日は、テナントとの間で複数の賃貸借契約を締結している場合には、最も早期に満了日が到来する賃貸借契約の満了日を記載しています。

(注) 2. 賃貸面積及び全賃貸面積に占める賃貸面積の割合は平成 18 年 8 月 31 日現在のものです。なお、賃貸面積及び全賃貸面積は、いずれも公簿面積ではなく、実測面積に基づいており、原則として、契約面積にて記載しております。

(注) 3. 全賃貸面積に占める賃貸面積の割合は、小数点第 2 位を四捨五入しております。

(注) 4. 表中に名称を挙げた 7 テナントのほか、本件主要 10 テナント中には、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合の大きさにおいて第 2 位、第 5 位及び第 8 位のテナントが存在します。本投資法人は平成 18 年 8 月 31 日現在、これらのテナントから名称を開示することについて同意を得られておらず、やむを得ない事情により開示できない場合として記載をしております。

(注) 5. 本テナントは、随時、住居として使用する目的に限り当該運用不動産を転貸できます。転貸するに際しては、募集条件を任意に決定することができます。

(注) 6. 上記の他に、運用不動産の前所有者であるオリックス株式会社の関係会社が運用不動産を取得するにあたり、前々所有者との物件取得の交渉において、オリックス株式会社が一旦テナント等の承諾を得て賃借し、これをテナント等に転貸するとの契約形式を採ったまま、平成 18 年 8 月 31 日現在に至るまでオリックス株式会社が賃借人となっている運用不動産があります。

平成18年8月31日現在、本件主要10テナントについての(1)平成18年8月分の契約賃料(賃貸借契約上規定されている、1ヶ月分の賃料及び共益費の合計。但し、当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約、広告物設置掲出契約等に規定されている駐車場使用料、広告物設置料及び歩合賃料等は含みません。)の合計、(2)平成18年8月31日現在、本投資法人で預かっている敷金・保証金等の残高です。

(1)本件主要10テナントの契約賃料合計：329,705,249 円

(2)本件主要10テナントの敷金・保証金等合計：2,755,958,620 円

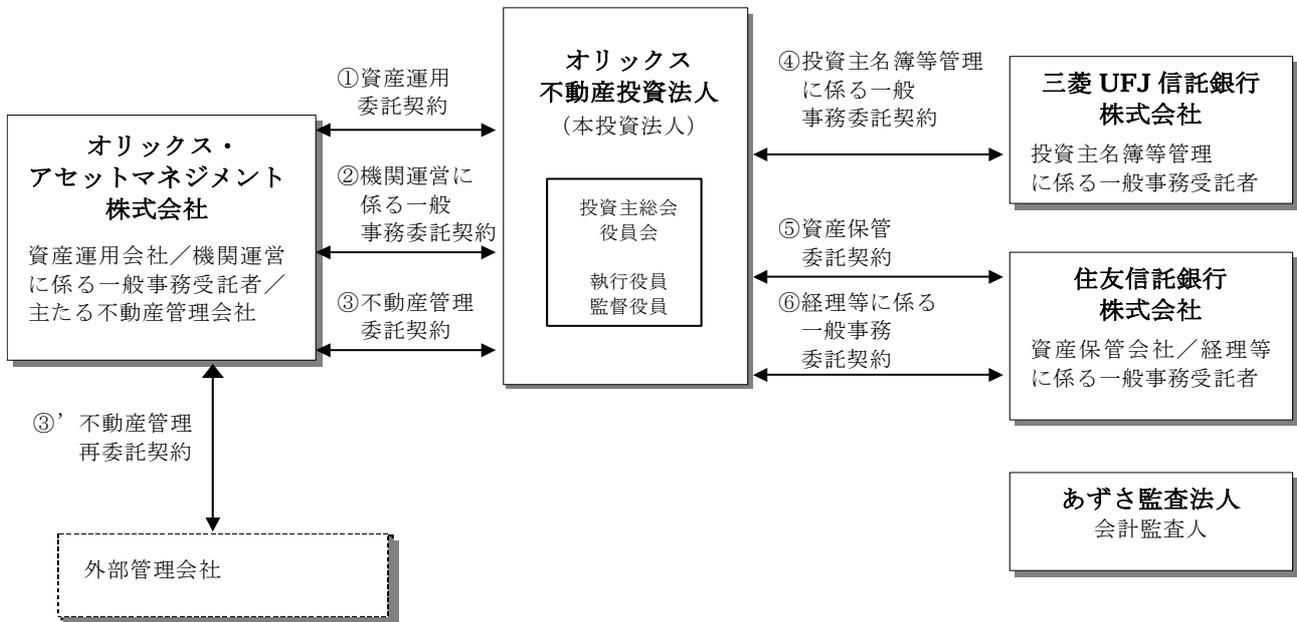
(4) その他投資資産の主要なもの

該当はありません。

【投資法人の関係法人の名称及び関係業務の内容】

参考資料

本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の内容は以下の図のとおりです。下図中、外部管理会社は本投資法人の関係法人ではありませんが、便宜上記載しております。



(注) 本図は、本投資法人が直接に不動産を保有している場合の本投資法人を中心とした主要な契約関係及び当事者を示したものであり、不動産信託受益権で保有する等、保有形態が異なる場合等には、契約関係及び当事者が本図とは異なることがあります。

社名	運営上の役割	業務内容
オリックス不動産投資法人	本投資法人	本投資法人は、特定資産のうち、不動産及び不動産信託受益権を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
オリックス・アセット マネジメント株式会社	資産運用会社 機関運営に係る一般事務 受託者 主たる不動産管理会社	① 資産運用委託契約（前頁図中①）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約（以下、「規約」といいます。）並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行います。 ② 機関運営に係る一般事務委託契約（前頁図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の役員会、投資主総会に関する事務（投資主名簿等管理に該当する事務を除きます。）及び投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する業務（上記の本投資法人の役員会、投資主総会に関する事務に関連するものに限ります。）を行います。 ③ 主たる不動産管理会社として、不動産管理委託契約（前頁図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が直接保有する不動産について、その管理業務を行います。さらに主たる不動産管理会社として、管理業務の効率化に資するため、本投資法人の保有する個別不動産毎に自ら選択する第三者（以下「外部管理会社」といいます。）に対して、不動産管理再委託契約（前頁図中③'）により、管理業務の一部を再委託することができます。 ④ 資産運用会社として、本投資法人のために清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務の発注を代行します。
三菱UFJ信託銀行株式会社	投資主名簿等管理に係る一般事務 受託者	投資主名簿等管理に係る一般事務委託契約（前頁図中④）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の投資主名簿及び証券保管振替制度による実質投資主名簿その他これらに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書に関する事務、投資証券の発行に関する事務、投資主及び証券保管振替制度による実質投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務等を行います。
住友信託銀行株式会社	資産保管会社 経理等に係る一般事務 受託者	① 資産保管会社として、資産保管委託契約（前頁図中⑤）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産保管業務及び金銭出納管理業務を行います。 ② 経理等に係る一般事務委託契約（前頁図中⑥）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務を行います。

【投資法人の運用及び分配に関する基本方針】

(1) 投資方針

① 基本方針

本投資法人は、その規約において、投資の基本方針（以下「基本方針」といいます。）を主として、以下のとおり定めております。

- I. 本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指します。
- II. 本投資法人の投資する不動産及び信託財産である不動産は、その用途が賃貸事業の用に供されるものを中心とし、投資対象地域は、首都圏のほか、主として全国の主要都市部とします。
- III. 個々の不動産及び信託財産である不動産の選別にあたっては、当該不動産の予想収益、立地エリアの将来性、建物規模、建築及び設備仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境・地質等を総合的に検討し、十分な調査を実施するものとします。
- IV. 本投資法人が保有する不動産及び信託財産である不動産の地理的構成については、首都圏及び全国主要都市部の投資環境を総合的に検討した上で、運用資産全体における各地域の構成割合を決定するものとします。
- V. 本投資法人の投資する不動産及び信託財産である不動産は、稼働中（賃貸が可能である状態を含みます。以下②（ロ）IV.において同様とします。）の収益不動産であることを原則とし、未稼働の不動産への投資にあたっては、運用資産全体における未稼働資産の割合が適切な範囲に収まるように配慮するものとします。

② 基本方針に基づく運用方針の細目

資産運用会社は、本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、本投資法人の基本方針の範囲内で、社内規程として「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」（以下「運用管理規程」といいます。）を制定しており、運用管理規程において、本投資法人の運用資産に適用される運用及び管理に係る方針を以下のとおり定めております。なお、運用管理規程は、平成17年8月18日現在における不動産関連市場、我が国の経済情勢、市況、本投資法人の財務内容等を総合的に勘案して決定された運用管理に関する資産運用会社の社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、本投資法人の定める規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定に反しない限度において、資産運用会社の判断により変更されることがあります。また、資産運用会社は、運用又は管理業務に関連して、資産運用会社の関係会社等と取引を行い、又は情報若しくは役務の提供を受ける場合があります。

(注) 運用管理規程において、中期とは5年以上10年未満、長期とは10年以上の期間を指します。

(イ) ポートフォリオの構築方針

- I. 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、下記の5つのポイントに留意してポートフォリオの構築を行うことを目指します。また、各用途毎・各エリア毎の投資比率に関しては、現在の不動産市場の状況を十分に検討したうえで、当面は下記の数値を基準に運用を実施します。なお、数値の基準設定にあたっては、国内における各用途類型のマーケット規模、物件取得機会の程度、将来的な内容成長余地の程度、投資家の投資態度、資産運用会社の運用体制及び現状の不動産マーケット全般に対する資産運用会社での見解を総合的に勘案し、当面の運用の指針として決定しております（なお、不動産市場の予期せぬ環境変化や、物件の取得機会及びその状況から、下記の基準と必ずしも一致しない状況も有り得ます。）。

i) 用途分散

- ・主として事務所（オフィス）を用途とする不動産に投資しますが、リスク分散の観点から、事務所（オフィス）と併せて商業施設・ホテル・住宅・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。これは、各用途別不動産には、その用途によって投資対象として異なる特性があ

り、単一の用途に集中的に投資することによる将来の収益性低下のリスクを軽減するためには、用途による分散投資が適切と考えられるからです。本投資法人が投資対象とする資産の投資のポイント及びスタンスは下表のとおりとします。

- ・事務所（オフィス）を用途とする運用不動産(注)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額の総額に対し、概ね80%以上とすることを目標として資産配分を行います。

(注)本投資法人が所有する不動産及び本投資法人が所有する不動産信託受益権に係る信託財産である不動産をいいます。

用途	投資のポイント及びスタンス
事務所 (オフィス)	<ul style="list-style-type: none"> ① 事務所(オフィス)は、他の用途の不動産と比較して相対的に均質で豊富なストックがあり、流通性も高いことから、本投資法人の中心的な投資対象とします。ただし、事務所(オフィス)需給が景気変動等の経済動向の影響を大きく受けるため収益率が大きく変動する可能性があり、リスク分散の観点から他用途への分散投資も必要であると考えられます。 ② 事務所(オフィス)の取得形態については、入札等による価格高騰の影響により十分な投資採算が見込めないリスクがあるため、相対での取引及びオリックスグループ企業からの取得等を重視し、適切な投資採算を重視します。 ③ 事務所(オフィス)を用途とする不動産のうち、繁華性の高い地域に存する立地条件の良い、店舗的な利用が可能な不動産については、用途分散及び賃料負担力の高いテナントニーズの発掘による物件の収益性向上の効果が見込めることから、重点的に投資を行うことを目指します。 ④ マーケット規模の相対的に大きい東京都心部の立地のよい物件を重視し、定期借家契約を取り入れる等テナント契約関係の安定化を図ることを極力実施し、安定的な収益確保を目指します。
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設については、大都市圏の繁華性の高い地域の商業施設、都市近郊所在の汎用性の高い複合施設等、テナントの代替性が十分に見込める商業施設をもって商業施設向け資産の中心的な投資対象とします。ただし、建物が総合大型スーパー等の利用特性に特化して建築され、建物の汎用性・他用途への転用可能性の相対的に低い建物は、テナントの代替性が相対的に低く、売却特性が乏しいと判断されるおそれがあるため、原則として取得対象といたしません。
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ・ ホテルについては、原則としてホテル・マネジメント会社との間での運営委託（マネジメント契約）ではなく、建物の賃貸借契約を締結してホテル経営・運営リスクを回避できる物件にのみ投資するものとし、また賃借人であるホテル・マネジメント会社の信用性を斟酌します。また、テナントの代替性が認められることが原則として投資の前提条件となります。
住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅については、賃貸住宅への投資を専門とする不動産ファンド等も多数市場に参加し、その影響をうけて収益性が相対的に低下しつつあります。従って、住宅用途の不動産の新規取得は、資産運用会社が、将来における本投資法人の収益の維持向上に資すると認められる等、特段の投資メリットがあると判断する場合に行うこととします。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上記以外の用途の不動産については、本投資法人が総合型の投資を行う投資法人であるとの特性を最大限活かしていくための方向性として、投資を行うことがあります。これまで市場では必ずしも評価の定まっていない不動産(例：倉庫・物流施設、介護施設、研修施設、いわゆる底地（借地権が設定されている土地）等)についても、不動産市場の動向、投資対象物件の分散という総合的な運用戦略等の諸事情に鑑み、投資適格のある不動産と認められると判断する場合には、取得することがあります。

(注)上記の用途別の「投資のポイント及びスタンス」は、当社における平成17年8月18日現在の不動産投資分析に関する見解を記載したものであり、今後の経済動向及び不動産市場の動向により変わる可能性があります。また将来的な用途別の重要度の動向、変動性及び利回り等を保証するものではありません。

ii) 地域分散

- ・ 企業活動のグローバル化・高度情報化が進むにつれ、「人・もの・金・情報」の東京への集中は更に加速化しており、これらの経済環境の変化を背景として、首都圏における不動産需要は他都市と比較して堅調に推移していることから、首都圏の一定の都市(注)に存する不動産に重点的に投資を行うことを目指します。
- ・ ただし、東京都心部の優良物件の取得については、入札等による価格高騰の影響により、総じて、収益性が低下する傾向にあります。よって本投資法人においては、収益性改善を企図し、一定の限度内で、首都圏の一定の都市以外のその他地域に所在する優良物件への投資の検討を行います。エリア別の投資比率は首都圏の一定の都市への投資比率をおおむね80%以上（取得価格ベース）とすることを当面の目標とします。

- ・ その他地域における投資物件については、ポートフォリオ上の位置付け、そのリスク・リターンを慎重に検討し、組み入れを判断します。また、組み入れ後は、定期借家契約を取り入れる等、テナント契約関係の安定化を図ることを極力実施し、安定的な収益確保を図りリスクの低減を図っていきます。

(注) 本投資法人では、各運用不動産の所在地域を「東京都心3区」、「その他東京23区」、「東京周辺都市部」及び「その他地域」の4地域に区分したうえ、分類しております。各区分の定義は、下表に記載するとおりです。また、首都圏の一定の都市とは、「東京都心3区」、「その他東京23区」及び「東京周辺都市部」を意味します。

地域区分		定義
首都圏の一定の都市	東京都心3区	千代田区、中央区、港区
	その他東京23区	東京都心3区を除いたその他東京23区
	東京周辺都市部	横浜、川崎、千葉、柏、松戸、さいたま、立川、八王子、三鷹等東京23区を除いた1都3県（東京、神奈川、千葉、埼玉）に所在する都市
その他地域		上記以外の主要都市

iii) 物件規模

- ・ 一定規模のファンドにおいて用途の分散とともに分散効果を極大化するという観点から、事務所（オフィス）については良質な中規模物件(注)に多数投資を行い、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。これは、特に事務所（オフィス）については、全体のポートフォリオの中でも中核となる投資対象であり、事務所（オフィス）用途の個別物件による集中リスクを回避することが重要と考えられるからです。
- ・ また、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。ただし、首都圏における事務所（オフィス）用途以外の資産及び首都圏以外の地方に所在する全ての用途の資産については、各地域の特性及び各資産の用途・希少性・立地等の諸条件を考慮して投資判断を行うことがあり、その場合、一件当たりの資産規模が50億円を下回る資産の取得も行うことがあります。

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

iv) 投資スタイル（OJRWAY：オージェイアール・ウェイ）に向けての対応

- ・ 資産運用会社はオリックス株式会社の完全子会社であり、オリックスグループ企業(注)の1社です。オリックス株式会社を中心とするオリックスグループ企業は、その業務や資産運用において先進の金融手法を含む柔軟な経営方針のもと、成長してきました。資産運用会社としては、このような柔軟な成長手法を本投資法人の資産運用に一部取り入れるということが、今後の本投資法人の成長に必要な有益であると考えております。現在の不動産市場環境下において、この柔軟な成長手法を適用する場合、資産運用会社としては、市場での評価ないし投資判断の基準が必ずしも定まっていない資産への投資、及び開発段階物件への先行投資が有望と考えます。これらの投資を一定割合に限って行うことが、本投資法人、ひいては投資主の利益に適うものとも考えております。
- ・ 資産運用会社のかような考え方のもと、従来、本投資法人の投資対象の中心を占めてきた、市場での価値の指標がある程度定まってきた稼働中の（「ベーシック」）不動産（事務所（オフィス）、商業施設、ホテル、住宅）への投資（投資スタイル「ベーシック」と称します。）に加え、既存の方針にとらわれず優良物件取得の機会を柔軟に求め、資産の運用を行うこととします。かかる投資により、本投資法人の基本方針である、中長期的な観点からの運用資産の着実な成長と安定した収益の確保が、更にバランス良く強化されると判断しております。

これは、総合型リートであるが故の本投資法人（ORIX JREIT Inc. あるいはOJR）の柔軟性と、オリックスグループ企業である資産運用会社の成長手法が合体し

た特有益な投資方針であると考えます。その意味で、このような投資スタイルあるいは投資手法を「O J R WAY」（オージェイアール・ウェイ）と称します。

しかしながら、かかる「O J R WAY」での投資は、新たな分野への挑戦であり、着実な成長と中長期的な安定収益という本投資法人の運用目的に鑑み、「O J R WAY」による投資比率の上限をポートフォリオ全体の20%まで（取得価格ベース）とします。現在、「O J R WAY」による投資は、主として、「A. 投資対象の資産に係る用途の側面」と、「B. 投資対象となる資産の取得方法の側面」で、それぞれその特性が発揮されるものと考えます。

(注) オリックスグループ企業とは、オリックス株式会社（本店所在地：東京都港区、代表取締役社長：藤木保彦）並びに同社不動産事業の中核となる完全子会社であり、マンション分譲、オフィスビル開発等を中心に不動産開発、管理、仲介を行う総合不動産業者であるオリックス・リアルエステート株式会社及びオリックス株式会社が主要株主として出資する一定の関連会社をいいます。

A. 投資対象の資産に係る用途の側面（「O J R WAY」による新規投資対象について）
本投資法人が総合型の投資を行う投資法人であるとの特性を最大限活かしていくための方向性として、これまで市場では必ずしも評価の定まっていない不動産（例：倉庫・物流施設、介護施設、研修施設、いわゆる底地等）についても、不動産市場の動向、投資対象物件の分散という総合的な運用戦略等の諸事情に鑑み、投資適格性が認められると判断する場合には、これを取得することがあります。

B. 投資対象となる資産の取得方法の側面（「O J R WAY」による開発投資物件の取得手法について）

開発案件については、早期の段階で関与することで取得競争に巻き込まれることなく物件を確保することが可能となり、その結果本投資法人は取得コストを低減させる余地があります。加えて、開発案件を通じた物件取得の手法を本投資法人の新たな資産拡大のひとつの手法とすることで、優良物件の取得競争が激化する近時の市場環境において、優良物件の早期囲い込みが可能となると思われるところから、予め開発段階で当該不動産の売買契約を締結することがあります。ただし、開発案件については、後記（ロ）取得方針、VIIに記載のとおり、本投資法人が実質的に開発リスクを負担することを回避する条件をもってのみ行うものとします。

v) 資産の入替え

- ・ 不動産の投資収益は、投資対象の選別と投資の時機等により決定されます。運用上、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。
- ・ 適切な分散投資を行うために、国内の経済動向及び不動産市場の動向を分析し、現状のポートフォリオ構成が中長期的な観点で適切なものであるか否かを検討したうえで、運用方針の定期的な見直しを行います。
- ・ 機動的に投資機会を捉え、迅速な投資判断を行うことができる体制を整えます。また、外部の調査機関等による市場データも適宜活用しながら、経済動向及び不動産市場の動向に関する調査を行います。

(ロ) 取得方針

I. 資産運用会社が本投資法人による不動産又は不動産信託受益権の取得に関わる投資判断を行う上で最も重視する要素の一つは、投資対象としての運用不動産のリスク・リターン分析です。したがって、運用不動産の選別・取得にあたっては、個別物件毎に十分なデュー・ディリジェンス（詳細な調査等）を行ったうえで、将来の経済情勢、不動産取引の動向、物件の将来のテナント入居状況及び今後予想される大きな費用項目の有無等につき、可能な限り適切な予測を行い、5年から10年前後の保有期間を想定した物件キャッシュ・フロー予想に基づき、投資対象としての運用不動産のリスク・リターンを分析します。また、建物状況調査、法的調査及び市場賃料調査等の結果に基づき、当該物件の取得が、本投資法人のポートフォリオ全体の内部成

長、外部成長に寄与するか否か、ポートフォリオのパフォーマンスの向上につながるか否かにつき、中長期的な観点から評価を行い、総合的に投資判断を行うこととします。なお、資産運用会社は、物件取得のためのデュー・ディリジェンスに際し、必要に応じて本投資法人の費用負担にて、弁護士、公認会計士、建築士及び不動産鑑定士等を含む専門家に調査を依頼することがあります。

- II. 不動産又は不動産信託受益権の取得のためのデュー・ディリジェンスにおける検討項目は、主として以下の事項とし、当該検討項目及び検討方法の詳細は、内規によりこれを定めるものいたします。ただし、以下の事項は運用不動産の用途によってその重要性が異なることがあり、必ずしも本投資法人による不動産又は不動産信託受益権の取得にあたり、以下の項目の全てについて調査を行っているとは限りません。また、本投資法人が取得した又は取得する運用不動産が、当該運用不動産の特性又は取得の状況等によって、以下の項目の一部について基準を満たさないこともあります。

項目	内容
物理的調査	① 土地の状況 ② 建物・設備の状況 ③ 設計 ④ 建物管理の状況 ⑤ 耐震性能・PML ⑥ 立地 ⑦ 環境（PCB・アスベスト・土壌汚染等） ⑧ 地質 ⑨ 自然災害
法的調査	① 建築基準法関連 ② 都市計画法 ③ その他法令上の制限等 ④ 消防法関連 ⑤ 各種条例 ⑥ 法定点検 ⑦ テナント関係 ⑧ 近隣（境界・私道・電波障害等） ⑨ 各種契約の内容 ⑩ 売主の状況（詐害行為取消権のリスク等）
経済的調査	① 鑑定評価 ② 市場調査 ③ テナント属性 ④ 運営管理の状況 ⑤ ポートフォリオ戦略との整合性 ⑥ 収支見込み

- III. 物件取得の確実性を期すため、前所有者又は前信託受益者（それらの前主を含みます。）への権利移転が確認できる書類等を可能な限り確認したうえで、物件を取得するものとしますが、権利の移転が頻繁な物件の場合等、前所有者又は前信託受益者（それらの前主を含みます。）より権利関係に関わる移転に関する契約書、確認書、その他の関係書類等の開示を受けることができず、当該物件に係る権利関係や事実関係を詳細に確認できない場合があります。
- IV. 本投資法人は原則として、取得時点において稼働中の賃貸用不動産又はそれを裏付とする信託受益権を投資対象とします。また、建物の老朽化・機能劣化、大規模な修繕工事若しくは再開発工事等の諸事由により、本投資法人が所有する運用不動産において、一時的に未稼働期間が発生する場合がありますが、本投資法人の総資産における未稼働運用不動産の割合の上限は10%とします。
- V. 入札案件への参加等の際して、複数の不動産をポートフォリオとしてまとめて取得することがあります。ポートフォリオとして取得した不動産の中には、運用方針に適合しないものが含まれる場合がありますが、そのような不動産に関しては、取得後に資産運用会社において、用途変更、改修・修繕作業及び早期売却等を行うことを検討します。
- VI. オリックスグループ企業との協働関係（ORIXシナジー）を最重要視しつつ、資産拡大について対応していきます。オリックスグループ企業からの資産取得、又はオリックスグループ企業からの情報提供ないし仲介に基づく資産取得のため、オリックス・リアルエステート株式会社との助言契約等に基づき、オリックスグループ企業からのノウハウ及び情報の提供が期待されるとともに、オリックス・リアルエステート株式会社を含むオリックスグループ企業から、これまでに増して資産取得に係る情報の提供が期待されます。
- VII. 本投資法人は、竣工後に不動産や不動産信託受益権を取得するために、予め開発段階で当該不動産の売買契約を締結することがあります。ただし、以下の条項が満たされることを条件とします。

- ・本投資法人が必要と判断するデュー・ディリジェンスを竣工時点で実施できるとされること
- ・物件引渡しは竣工を停止条件とすること
- ・代金の決済は竣工以降であること
- ・竣工後のテナント入居が充分見込めること

VIII. 本投資法人が特定資産の取得及び譲渡等を行う場合には、投信法に従い、価格等の調査を行うほか、特に、不動産関係資産を関係会社等より取得するときは、関係会社等から独立した不動産鑑定業者(注)より鑑定価格を取得したうえで、当該鑑定価格を参考として取引価格を決定します。本投資法人が関係会社等より不動産関係資産を取得する際の取引価格は、関係会社等から独立した不動産鑑定業者からの鑑定価格の **105%**を上限とするものとしたうえで、取引価格が鑑定価格を超過する場合は、当該取引価格の妥当性検証のための、いわゆるセカンド・オピニオンを他の独立の不動産鑑定業者その他の専門家より取得します。

本投資法人が関係会社等以外の第三者より不動産関係資産を取得する際の取引価格は、かかる鑑定価格の **110%**を上限とします。

(注)関係会社等から独立した不動産鑑定業者とは、過去5年間に於いて関係会社等若しくはその子会社の役員、使用人又は顧問となった者でなく、関係会社等から継続的に報酬を受領している者でなく、かつ、監督役員の過半数の同意によって選任された不動産鑑定業者をいいます。

(ハ) 不動産運営・売却の方針

- I. 本投資法人が取得する不動産については、本投資法人と第三者との間で賃貸借契約を締結することを原則とし、本投資法人が取得する不動産信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させることを原則とします。
- II. 不動産又は不動産信託受益権の取得にあたり、原則として長期保有を前提として投資判断を行います。また、中長期的に資産価値を着実に維持向上させるため、管理体制を最適なものとし、継続的に設備投資を行い、不動産収入の向上（賃料、稼働率の上昇）及び運営支出の低減（外部業者への再委託費用、水道光熱費の節約等）に努めます。
- III. 投信法第34条の10第2項に基づき、平成13年9月13日に不動産の管理業務の兼業に係る届出を金融庁長官に対して行っているため、運用不動産に係る不動産管理業務を受託することが認められており、本投資法人との間で平成13年11月20日付にて不動産管理委託契約を締結し、運用不動産に係る不動産管理業務を受託しております。また、当該不動産管理委託契約の規定に従って、必要に応じ、その業務の一部を再委託する等により外部管理会社と密接に協働して不動産管理業務を遂行します（後記「③ 不動産管理方針」をご参照下さい。）。
- IV. 運用資産のキャッシュ・フローの維持及び改善を目的として、資産運用委託契約に基づき本投資法人に対して提出した資産管理計画及び期中運用計画に従って、本投資法人をしてその計算において必要十分な修繕及び資本的支出を行わせます。
- V. 運用不動産の用途変更又は売却を行うことがあります。用途変更又は売却については、中長期的な不動産市況、当該資産の予想収益、資産価値の上昇・下落の見通し、立地地域の将来性、不動産の劣化に対応する資本的支出額の見込み、不動産の競争優位性及びポートフォリオ構成における重要性等を考慮したうえで、総合的に判断します。

(ニ) 付保方針

- I. 火災等の災害や事故等により生じる建物の損害、又は対人対物事故を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、個別物件の特性に応じ適切と判断される内容の火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。
- II. 大規模地震等による建物へ影響が特に大きいと予想される物件に関しては、地震等の発生時に

予想される当該物件及び運用不動産全体への影響と付保可能性及び保険料負担とを比較検討したうえで、当該物件及び運用不動産全体の予想最大損失額に応じ、その一定割合につき適切と判断される額の地震保険を付保することを検討します。ただし、各運用不動産及びポートフォリオの PML、地震保険の付保等に係るコスト及び付保可能性等を勘案し、地震保険の付保を行わない場合があります（その際には、代替措置として、当該運用不動産に対して一定額の現金を留保することもあります。）。

(ホ) テナント選別方針

- I. 入居が見込まれるテナントについては、信用情報等のチェックを行います。テナントが法人の場合には、外部の調査機関のデータベース等も活用します。信用調査等の結果が良好と判断される場合、賃料水準、賃貸借契約期間、敷金金額、テナント業種、当該物件における他のテナントとのバランス、要求されるスペースの規模及び形状などを総合的に検討し判断します。
- II. 既存テナント及び新規に契約を締結したテナントについては、原則として可能な限り長期的な関係を維持することを意図しております。

(ヘ) 財務方針（運用資金の借入れ等）

- I. 運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等に充てる資金の調達を目的として、本投資法人を当事者として資金を借入れ又は投資法人債を発行することができます。ただし、借入先については証券取引法（昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含みます。以下「証券取引法」といいます。）第 2 条第 3 項第 1 号に定める適格機関投資家に限るものとします。なお、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ 1 兆円とし、かつその合計額が 1 兆円を超えないものとします。
- II. 資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。
- III. 本投資法人の総資産額から現預金を控除した金額に対し、借入額、投資法人債発行残高及び本投資法人がテナントから受け入れた敷金又は保証金等の預り金（以下「テナント預り金等」といいます。）から現預金を控除した金額の占める割合（以下「借入等比率」といいます。）の上限は 70%とします。ただし、新たな運用資産を取得する場合等に、短期的に借入等比率が予定範囲を超える場合があります。
- IV. 本投資法人の資産運用にあたり、金融デリバティブ取引（「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第 3 条第 14 号において定義されております。）を、本投資法人の負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限って行うことがあります。
- V. 本投資法人の資産運用にあたり、物件の新規購入、テナント預り金等の返還若しくは運転資金等の資金ニーズへの機動的な対応を目的として、本投資法人を当事者とする特定融資枠設定契約、コミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約（以下、併せて「融資枠等」と総称します。）を締結することがあります。
- VI. 本投資法人を当事者とする借入れ、投資法人債の発行又は融資枠等の設定につき、本投資法人の運用資産の全部又は一部を担保として提供することがあります。

(ト) 現預金等

- I. 諸々の資金ニーズ（修繕及び資本的支出、分配金の支払い、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、テナント預り金等の返還又は運用不動産の新規購入等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案したうえで、妥当と考えられる金額の現預金を本投資法人が常時保有するよう配慮します。
- II. 本投資法人の資産運用にあたり、余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがあります。その場合、安全性と換金性を重視し投資対象を選定します。

(チ) その他

本投資法人の資産の運用の方針として、「特定不動産」の価額の合計額の、本投資法人の有する特定資産（後記「(2) 投資対象」I.ないしIII.に掲げる資産）の価額の合計額に占める割合（以下、本(チ)において「特定不動産の割合」といいます。）が100分の75以上となるように運用します。本(チ)において「特定不動産」とは、本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託財産とする信託の受益権をいいます。

(注) 本(チ)に定める事項を満たさず、不動産の取得時において特定不動産の割合が100分の75未満である場合等一定の場合は、租税特別措置法第83条の3第3項の規定に基づく登録免許税の軽減特例や地方税法（昭和25年法律第226号。その後の改正を含みます。）附則第11条第18項の規定に基づく不動産取得税の軽減特例は受けられません。この場合、本投資法人及びその投資主の収益はその限度で悪影響を受けることとなります。

(リ) 市場要因の影響

本投資法人の資産運用にあたり、資本市場、金利動向又は不動産市況等の予期し得ない変化により、以上の運用方針に従った資産運用を行えないことがあります。

③ 不動産管理方針

(イ) 資産運用会社による不動産管理業務

資産運用会社は、前記「② 基本方針に基づく運用方針の細目 / (ハ) 不動産運営・売却の方針 / III.」に記載のとおり、本投資法人の運用不動産に係る不動産管理業務を受託しております。

主たる不動産管理会社としての資産運用会社（以下併せて「主たる不動産管理会社」といいます。）は、本投資法人との不動産管理委託契約に基づいて、運用管理規程において、以下のとおり不動産管理業務に係る方針を定めております。

(ロ) 不動産管理業務の概要

主たる不動産管理会社が行う不動産管理業務（以下の表に記載の管理企画・渉外業務、リーシング・マネジメント業務及びコンストラクション・マネジメント業務を含みます。以下、併せて「管理業務」といいます。）の具体的な内容は以下のとおりです。なお、いずれの業務に関しても、主たる不動産管理会社は、適用法令（弁護士法（昭和24年法律第205号。その後の改正を含みます。）を含みますが、これに限られません。）に抵触しない範囲内で業務を遂行するものとします。

項目	業務内容
管理企画・渉外業務	<ul style="list-style-type: none"> ① 管理企画業務 — 不動産毎の管理計画の作成及び実績の検証等 ② テナント・官公庁等への対応業務 — テナントクレームへの対応、官公庁への対応及び諸届等 ③ 利用者管理業務 — 不動産毎の管理細則の策定及び監理、有害な行為及び状況の改善、広告関係等の利用・監督等 ④ 出納業務 — 賃貸関連請求業務、未収金の管理及び回収等 ⑤ 区分所有物件における管理組合業務 — 管理組合総会・理事会での議案検討・権利行使、管理組合運営、管理組合との折衝・調整、他の区分所有者との折衝・調整等 ⑥ 借地物件における借地権設定者との折衝・調整 — 地代改定交渉、増改築及び建替えの承諾依頼交渉、底地買収及び売却交渉等 ⑦ 共有物件における他の共有者との折衝・調整 — 共有物件の維持管理及び運営方法の決定・実行、共有持分の買収及び売却交渉、他の共有者との権利調整等 ⑧ 建物管理業務の委託先の比較検討及び委託にあたっての助言 — 清掃衛生業務・設備管理業務・保安警備業務・保全管理業務の委託にあたっての助言業務等
リーシング・マネジメント業務	<ul style="list-style-type: none"> ① 賃貸企画業務 — 賃貸条件の立案等 ② テナント誘致業務 — 誘致計画の立案・実行、テナント審査、重要事項及び管理規約等の説明等 ③ テナント交渉業務 — 契約の更新及び解約時の交渉、賃料の改定交渉、契約条項違背の是正及びテナント立退き要請等 ④ 入退室関連業務 — 入居時の調整及び立会い、退去時の調整及び立会い等
コンストラクション・マネジメント業務	<ul style="list-style-type: none"> ① 改修・修繕の必要性検討 — 建築・設備のライフサイクル把握、建築・設備の機能レベルの把握等 ② 改修・修繕計画の立案及び発注にあたっての助言 — 改修・修繕計画の立案、改修・修繕の発注にあたっての助言等 ③ 渉外業務 — テナントとの折衝及び近隣対応、官公庁への対応及び諸届等

(ハ) 資産管理委託と外部管理会社

- I. 主たる不動産管理会社は、不動産管理委託契約に基づき、運用不動産毎に管理業務の効率性等を勘案して、本投資法人より受託している管理業務の一部を、自ら選択する外部管理会社に再委託することができます。
- II. 主たる不動産管理会社は、外部管理会社の選定にあたって、その業容、実績、サービスの質・スピード、担当者の能力、費用の見積り、報酬、財務の健全性、近隣の競合案件等利益相反の有無、テナント発掘能力及び仲介ネットワーク、レポートの質、アフターフォローの優劣並びに各運用不動産に係る過去の関与の度合い等を総合的に比較検討するものとし、特に費用及び報酬に関しては本投資法人の収益性の観点から重視します。
- III. 主たる不動産管理会社は、外部管理会社と密接に協働することで管理業務全体の効率性の向上と費用の低減を図ります。主たる不動産管理会社は、外部管理会社が本投資法人の利益の極大化を行っているか否か、定期的にその貢献度を調査し、その変更も含めてこれに対応することとします。
- IV. 資産運用会社は、上記III.の観点から本投資法人において有益であると判断した場合には、関係会社等との取引等に関する社内規程である関係会社取引規程に定める手続きを経たうえで、オリックス株式会社の関係会社を外部管理会社に選定し又は本投資法人を代行して建物管理に係る業務を委託することがあります。

(ニ) 外部管理会社について

- I. 本書の日付の直近決算日現在、本投資法人が保有する各運用不動産における外部管理会社は、前記「5.参考情報/(2) 投資不動産の内容 / (ト) 不動産の概要」に記載のとおりです。主たる不動産管理会社は、物件特性や地域性を慎重に勘案し、運用不動産毎に外部管理会社を選び、不動産管理再委託契約を個別物件の特性に合わせて締結しております。
- II. 本投資法人は、資産運用会社に対し、主たる不動産管理会社としての管理報酬を支払うほか、外部管理会社に対する報酬（以下「外部管理報酬」といいます。）を負担します。外部管理報酬の算出方法は各不動産管理再委託契約毎に異なりますが、概ね総収入の3%以下の基本報酬のほか、立ち上げ業務、テナント募集・更新業務、工事管理業務及び売却業務等に係る報酬等から構成されます。
- III. 今後、管理業務の効率化のため、外部管理会社の再編や不動産管理再委託契約の変更が行われることがあります。なお、現状の不動産管理再委託契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は概ね次のとおりです。
 - i) 一部の契約を除き、現行の契約期間は平成18年8月1日から平成19年7月31日まで、契約に従って解約・期間満了とならない限り、1年単位で継続されます。また、契約の当事者はいずれも2ヶ月前までに相手方に通知することにより、いつでも不動産管理再委託契約を終了させることができます。なお、不動産の売却を行う場合には、主たる不動産管理会社は、売却の旨を遅滞なく外部管理会社に通知のうえ、解約日を指定して不動産管理再委託契約を終了することができます。
 - ii) 契約当事者の一方の責に帰すべき事由により、管理業務の遂行に著しく支障をきたした場合、契約当事者の一方が不動産管理再委託契約若しくはこれに付随して締結された契約に関し重大な違反をした場合、営業を休業若しくは廃止又は解散した場合、強制執行、保全処、滞納処分を受け又は破産、会社整理、会社更生、特別清算、民事再生その他の法的倒産手続きの申立があった場合、支払いを停止し又は手形、小切手の不渡り報告があった場合には、他方の当事者は、通告、催告その他何らの手続きをすることなく直ちに不動産管理再委託契約を解除することができます。
 - iii) 不動産管理再委託契約において、契約の変更に関する規定はありません。

(2) 投資対象

規約に規定する本投資法人の投資対象は、以下の I.ないしIV.に掲げる資産とします。

I. 不動産等

下記 i)ないしvi)に掲げる資産をいいます^(注)。

- i) 不動産（かかる不動産には、①本投資法人が第三者から直接不動産を取得した場合の不動産のみならず、②不動産信託受益権を本投資法人が第三者から取得した後に、信託契約の終了若しくは解約等に伴い、信託財産としての不動産が受益者である本投資法人に交付された結果、不動産を取得することとなった場合の不動産を含むものとします。）
- ii) 不動産の賃借権
- iii) 地上権
- iv) 不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託（以下「包括信託」といいます。）を含みますが、証券取引法第2条第1項及び第2項において定義される有価証券（以下「有価証券」といいます。）に該当するものを除きます。）
- v) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- vi) 当事者の一方が相手方の行う上記 i)ないしv)に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

(注) 本書において、「不動産等」はいずれも i)ないしvi)の資産で構成されるものとし、また i)ないしvi)各々に記載の用語も本書において同じ意義をもつものとして用いられております（前記「(I) 投資方針 / ② 基本方針に基づく運用方針の細目 / (チ) その他」を除きます。)

II. 不動産対応証券

上記 I.に掲げる不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする、下記 i)ないしiv)に掲げる資産をいいます。

- i) 優先出資証券：
「資産の流動化に関する法律」(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。)第2条第9項に定めるものをいいます。
- ii) 受益証券：
投信法第2条第12項に定めるものをいいます。
- iii) 投資証券：
投信法第2条第22項に定めるものをいいます。
- iv) 特定目的信託の受益証券：
資産流動化法第2条第13項に定める特定目的信託の受益証券（不動産等として定義される上記 I. iv)又はv)に掲げる資産に該当するものを除きます。）

III. 本投資法人は、上記 I.及びII.に掲げる不動産等及び不動産対応証券に該当する特定資産のほか、次に掲げる特定資産を運用します。

- i) 以下に掲げる有価証券：
 - A. 国債証券（証券取引法第2条第1項第1号で定めるものをいいます。）
 - B. 地方債証券（証券取引法第2条第1項第2号で定めるものをいいます。）
 - C. 特別の法律により法人の発行する債券（証券取引法第2条第1項第3号で定めるものをいいます。）
 - D. 資産流動化法に定める特定社債券（証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいいます。）
 - E. 社債券（証券取引法第2条第1項第4号で定めるものをいいます。ただし、転換社債券、新株引受権付社債券及び新株予約権付社債券を除くものとします。）
 - F. 投信法に定める受益証券（証券取引法第2条第1項第7号で定めるものをいいます。ただし、不動産対応証券として定義される受益証券を除くものとします。）

- G. 投信法に定める投資証券若しくは投資法人債券又は外国投資証券（証券取引法第2条第1項第7号の2に定めるものをいいます。ただし、不動産対応証券として定義される投資証券を除くものとします。）
 - H. 貸付信託の受益証券（証券取引法第2条第1項第7号の3に定めるものをいいます。）
 - I. 資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券（証券取引法第2条第1項第7号の4で定めるものをいいます。ただし、不動産対応証券として定義される受益証券を除くものとします。）
 - J. コマーシャル・ペーパー（証券取引法第2条第1項第8号で定めるものをいいます。）
 - K. 外国又は外国法人の発行する証券又は証書で、上記A.ないしE.及びJ.の証券又は証書の性質を有するもの（証券取引法第2条第1項第9号に該当するものをいいます。）
 - L. 外国貸付債権信託受益証券（証券取引法第2条第1項第10号で定めるものをいいます。）
 - M. オプションを表示する証券又は証書（証券取引法第2条第1項第10号の2で定めるものをいいます。ただし、上記A.ないしL.及び下記N.ないしQ.に係るものに限り、）
 - N. 預託証書（証券取引法第2条第1項第10号の3で定めるもので、上記A.ないしC.又はE.の証券の性質を有する本邦通貨建のものとして、）
 - O. 外国法人が発行する譲渡性預金証書（証券取引法第2条第1項第11号に定めるもので、本邦通貨建のものとして、）
 - P. 貸付債権信託受益証券（証券取引法第2条第2項第1号で定めるものをいいます。）
 - Q. 外国法人に対する権利で、上記P.の権利の性質を有するもの（証券取引法第2条第2項第2号で定めるものをいいます。）
 - R. 株券（証券取引法第2条第1項第6号で定めるものをいい、実質的に不動産等若しくは不動産対応証券に投資することを目的とするもの又は不動産等若しくは不動産対応証券への投資に付随し若しくは関連して取得するものに限り、）
- ii) 金銭債権（投信法施行令第3条第1号、第12号及び第14号に該当するものを除きます。）
 - iii) 金融デリバティブ取引（投信法施行令第3条第14号において定義される意味を有します。）に係る権利

IV. 特定資産以外の資産

- i) 実質的に不動産等若しくは不動産対応証券に投資することを目的とする場合又は不動産等若しくは不動産対応証券への投資に付随し若しくは関連する場合に限り、有限会社法（昭和13年法律第74号、その後の改正を含みます。）に基づく有限会社の出資持分に投資することがあります。
- ii) 不動産等又は不動産対応証券の投資に付随したものに限り、商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）に投資することがあります。
- iii) 不動産等又は不動産対応証券への投資に付随したものに限り、著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に基づく著作権等に投資することがあります。
- iv) 不動産等又は不動産対応証券への投資に付随したものに限り、温泉権等（観光施設財団抵当法（昭和43年法律第91号、その後の改正を含みます。）で規定される温泉を利用する権利又は慣習法上の権利として認められる温泉権若しくは温泉利用権をいいます。）に投資することがあります。
- v) 不動産等又は不動産対応証券への投資に付随したものに限り、動産等（民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物件等をいいます。）に投資し、又はこれを賃借することがあります。
- vi) 不動産等又は不動産対応証券への投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限り、各種デリバティブ取引（上記III. iii）に該当するものを除きます。）又は各種保険契約に係る権利を取得することがあります。

なお、当面、事務所を用途とする運用不動産の投資比率を、本投資法人の保有する運用不動産の取得価額の総額に対し、80%以上とすることを別途として資産配分を行います。

<For Immediate Release>

Provisional translation only

October 24, 2006

ORIX JREIT Inc.
(TSE:8954)
Hiroshi Ichikawa
Executive Director

ORIX Asset Management Corporation
Hirofumi Yatsuzuka
Corporate Senior Vice President
Tel: +81-3-3435-3285

ORIX JREIT Announces Results for Ninth Fiscal Period

Distribution per unit ¥16,261

Overview of Financial Results

ORIX JREIT Inc. (OJR) today announced results for its ninth fiscal period, which ended August 31, 2006. Operating revenue for the period was ¥8,894 million, income before income taxes was ¥3,666 million, net income was ¥3,665 million, and the distribution amount will be ¥3,665 million or ¥16,261 per unit. The pay-out ratio will be 99.9%.

As of August 31, 2006, OJR's total assets were approximately ¥216,458 million, interest-bearing debt was ¥77,150 million (composed of ¥50,650 million in long-term debt, ¥25,500 million in long-term debt due within one year and ¥1,000 million in short-term debt) and the total unit-holders' equity was ¥124,525 million, or ¥552,533 per unit.

Highlights

Dispositions and Acquisitions

In this operational environment, OJR acquired five properties during its ninth fiscal period. They are Round-Cross Kamata (acquisition price: ¥5,640 million, renamed from the former Kamata Green Building on September 1, 2006.), the Seafort Square Center Building (remaining 50% of the beneficial interest in the real estate trust, acquisition price: ¥9,000 million), Round-Cross Shinjuku (acquisition price: ¥8,020 million), the Koshigaya Logistics Center (acquisition price: ¥4,000 million), and the ORIX Akasaka 2-chome Building (40% of the beneficial interest in the real estate trust, acquisition price: ¥8,744 million). Meanwhile, OJR disposed of the Landic Akasaka Building and the Landic Akasaka Building 3, which are over 20 years old, for ¥12,950 million and ¥850 million, respectively.

Moreover, OJR plans to report in its tenth fiscal period the disposal of Akasaka Kyowa Building for ¥2,500 million on September 1, 2006. With regard to the ORIX Akasaka 2-chome Building, OJR is planning to acquire the remaining 60% of the beneficial interest in the real estate trust. However, the timing of the acquisition is undetermined as of the date of submission of this report.

We plan to acquire the following properties in the tenth fiscal period and onward.

- ORIX Akasaka 2-chome Building

Acquisition price: ¥13,116 million in total

(Remaining 60% of the beneficial interest in the real estate trust)

Acquisition date: **TBA**

The property is directly connected by subway concourse to Tameike-sanno Station on the Tokyo Metro. It is equipped with the latest specifications, and has an impressive, high-class exterior. The building has a strong competitive edge within the area, with its recent build-date and relatively large area of about 998 m² (302 *tsubo*) on each floor, the convenient direct connection to the subway concourse, and rectangular floors with no columns that are an easy shape to use. Furthermore, because of the favorable lease market conditions in Akasaka, the building can expect to maintain a consistently high occupancy rate and accompanying growth into the future. The acquisition price of the building will be the highest in the portfolio of OJR, a comprehensive REIT with a focus on office buildings. The purchase of the building will add a flagship property to OJR's list of basic assets, which consists of properties that have a well-established market reputation, including fully leased office buildings, commercial properties, hotels, and residences.

- Round-Cross Shinjuku 5-chome Building

Acquisition price: ¥4,500 million in total

Acquisition date: April 26, 2007

The property is located in a section of the commercial district lined with shops and offices, just a three-minute walk from Shinjuku 3-chome Station on the Tokyo Metro Marunouchi Line and the Toei Shinjuku Line. It is also within walking distance of JR Shinjuku Station, a prominent transport access point in the city, and there are plans to directly connect the basement floor 2 of the property to Shinjuku 3-chome Station on the Tokyo Metro No. 13 Line, which will open in June 2008, via an underground concourse, giving it outstanding transport convenience. Moreover, amidst a large number of old properties in the competing areas, while the standard floor area is somewhat small at less than 330 m² (100 *tsubo*), OJR considers that it will have a strong competitive edge with a high level of specifications that include individual air conditioning, OA floors, and 24-hour security cover as a matter of course. This is in addition to floor loading of 500 kg/m² (1,000 kg/m² in some areas) and ceiling heights of 2,600 mm. Another plus is that it is a new property with areas for lease that are largely regular in shape with no columns, making them easy to use.

Portfolio Profile

As noted above, OJR acquired five properties and disposed of two properties in the ninth fiscal period. As a result, on August 31, 2006, OJR owned a total of 41 properties, consisting of 34 offices, 3 residential buildings, 2 retail sites, 1 hotel, and 1 logistics, and was leasing approximately 235,422.78m² of space to 299 tenants. OJR's portfolio occupancy rate as of August 31, 2006 was approximately 96.5%.

The total acquisition cost of OJR's portfolio of 41 properties was ¥197,987 million as of August 31, 2006. OJR portfolio's appraisal value, evaluated by three major Japanese real estate appraisers, was ¥203,389 million as of

August 31, 2006. OJR's total acquisition cost is expected to grow to ¥213,516 million for the portfolio composed of the 41 properties that will remain after the above-mentioned future property acquisitions and dispositions to take place after the ninth fiscal period.

Debt Financing

To prepare for rising interest rates, OJR has been increasing the proportion of fixed interest borrowings, lengthening and diversifying the dates for repayments, and increasing its unsecured borrowings as it continues to raise low-cost funds.

On March 1, 2006, OJR conducted ¥6,000 million in short-term borrowing (floating rate, unsecured) utilizing its commitment line, using the funds to acquire Round-Cross Kamata. Following this, the commitment line was increased by ¥10,000 million on March 30, 2006 to a ¥30,000 million limit. Furthermore, OJR implemented ¥4,000 million in short-term borrowing (floating rate, unsecured) on April 27, 2006 utilizing the commitment line, using the funds to acquire the Koshigaya Logistics Center, and further took out a total of ¥17,000 million in long-term loans (fixed rate, unsecured) from a number of financial institutions as well as a ¥7,000 million long-term loan (fixed rate, unsecured) from the National Mutual Insurance Federation of Agricultural Cooperatives, using the funds for acquisition of Seafort Square Center Building and Round-Cross Shinjuku and loan conversion. Meanwhile, OJR repaid a total of ¥10,000 million in short-term borrowings (floating rate, unsecured) based on the commitment line and some ¥3,500 million in the current portion of long-term debt (floating rate, secured).

As a result of the above moves, the balance of borrowings as of August 31, 2006 stood at ¥77,150 million, the interest bearing debt ratio was 39%, the fixed rate ratio was 88.3%, the ratio of long-term debt was 65.7%, and the ratio of unsecured borrowing was 55.7%.

Tenth and Eleventh Fiscal Period Forecast

In accordance with Tokyo Stock Exchange listing requirements, OJR announces here the estimated financial results for its tenth fiscal period, which runs from September 1, 2006 through February 28, 2007. For the tenth fiscal period, OJR forecasts operating revenues of ¥8,497 million, income before income taxes of ¥3,074 million, and net income of ¥3,074 million. The estimated distribution per unit for the tenth period is ¥13,639.

The estimated financial results for the eleventh fiscal period, from March 1, 2007 through August 31, 2007, are as follows: operating revenues of ¥8,638 million, income before income taxes of ¥2,935 million, and net income of ¥2,935 million. The estimated distribution per unit for the eleventh period is ¥13,024.

OJR Overview

OJR was established on September 10, 2001, and on June 12, 2002 was listed and commenced trading on the Tokyo Stock Exchange as the fourth Real Estate Investment Trust in Japan, or “JREIT,” to be listed. A JREIT is an externally-managed property fund formed under the Investment Trust Law of Japan. ORIX Asset Management Corporation, a wholly owned subsidiary of ORIX Corporation (TSE: 8591, NYSE: IX (ADR)), is the asset manager of OJR. OJR is a diversified type JREIT that invests in high quality office, residential, retail, hotel, and logistics properties, aiming to provide stable cash flow and healthy asset growth over the medium to long term.

Notices

Information Disclosure to Investors

OJR intends to maintain a policy of timely disclosure of important information in both the English and Japanese languages. For more information on OJR, please visit its website at <http://www.orixjreit.com>.

Forward-looking Statements Disclaimer

In making forward-looking statements about the estimated forecast for the tenth and eleventh fiscal period, certain assumptions have been made. We consider that these assumptions were appropriate and reasonable based on the information available to us when we projected. However, our actual results of operations, and therefore the distribution per unit, may differ from our expectations and will be affected by a number of factors, many of which are out of our control, or may not be capable of being foreseen or accurately predicted. For example, our actual distribution amount could be affected by the rental revenues we actually receive from our properties, and/or our operating expenses, interest expense and the ability of our tenants to meet their financial obligations during the relevant period. It may also be affected by economic conditions in Japan and conditions relating to the real estate market in Japan, particularly in Tokyo. These factors and others could also affect the validity of the assumptions that we used in the preparation of our estimated forecast. No assurance can be given by us or by any other party that our estimates will prove accurate.

(Summary Financial Information Attached)

* This provisional English translation of the original Japanese document is provided solely for informational purposes. Should there be any discrepancies between this translation and the Japanese original, the latter shall prevail.

**OJR is a real estate investment corporation (commonly referred to as a J-REIT) listed on the Tokyo Stock Exchange JREIT Section (TSE: 8954) whose objective is to provide stable income returns to investors over the medium to long term through investing in diversified types of quality real estate, mostly in the Greater Tokyo Metropolitan area. ORIX Asset Management Corp., a wholly owned subsidiary of ORIX Corp. (TSE: 8591), provides the asset management services for OJR.

ORIX JREIT Inc.
BALANCE SHEETS

As of August 31, 2006 and February 28, 2006

	As of August 31, 2006	As of February 28, 2006
(In millions of yen)		
Assets		
Current assets:		
Cash and deposits	¥ 16,965	¥ 17,337
Rental receivables	374	320
Consumption tax refundable	618	-
Prepaid expenses	70	72
Other current assets	87	37
Total current assets	18,114	17,766
Property and equipment, at cost:		
Land including trust accounts	118,611	108,360
Buildings and structures including trust accounts	63,041	52,643
Building improvements including trust accounts	21,523	18,229
Machinery and equipment including trust accounts	1,598	1,375
Construction in progress including trust accounts	225	1,149
	204,998	181,756
Less-Accumulated depreciation	(8,161)	(6,974)
Net property and equipment	196,837	174,782
Other assets:		
Leasehold interests	843	843
Others	664	507
Total assets	¥ 216,458	¥ 193,898
Liabilities and Unitholders' Equity		
Liabilities		
Current liabilities:		
Trade and other payables	¥ 1,486	¥ 1,193
Short-term debt	1,000	1,000
Long-term debt due within one year	25,500	-
Accrued expenses	239	138
Rents received in advance	1,228	1,062
Income taxes payable	-	2
Consumption tax payable	-	253
Other current liabilities	459	145
Total current liabilities	29,912	3,793
Long-term debt	50,650	55,650
Leasehold and security deposits received	11,371	10,153
Total liabilities	91,933	69,596
Unitholders' equity		
Unitholders' capital	120,860	120,860
Units Authorized: 2,000,000 units		
Units Issued and Outstanding: 225,372 units		
Retained earnings	3,665	3,442
Total unitholders' equity	124,525	124,302
Total liabilities and unitholders' equity	¥ 216,458	¥ 193,898

ORIX JREIT Inc.
STATEMENTS OF INCOME

For the six months ended August 31, 2006 and February 28, 2006

	For the six months ended	
	August 31, 2006	February 28, 2006
(In millions of yen)		
Revenues:		
Rental and other operating revenues	¥ 7,932	¥ 7,146
Interest income	6	1
Gain on sale of real estate properties	962	985
Other revenues	4	18
Total revenues	8,904	8,150
Costs and expenses:		
Property-related expenses	3,958	3,448
Asset management fees	425	439
Administrative service fees	138	140
Interest expense	539	398
Issuance cost of investment units	-	101
Other expenses	178	179
Total costs and expenses	5,238	4,705
Income before income taxes	3,666	3,445
Provision for income taxes		
Current	1	3
Net income	¥ 3,665	¥ 3,442

	For the six months ended	
	August 31, 2006	February 28, 2006
Earnings per unit		
Net income (In yen)	¥ 16,261	¥ 15,568
Weighted average number of units outstanding	225,372	221,118

ORIX JREIT Inc.
STATEMENTS OF CASH FLOWS

For the six months ended August 31, 2006 and February 28, 2006

	For the six months ended	
	August 31, 2006	February 28, 2006
(In millions of yen)		
Cash Flows from Operating Activities:		
Income before income taxes	¥ 3,666	¥ 3,445
Adjustments to reconcile income before income taxes to net cash provided by operating activities:		
Depreciation	1,352	1,186
Amortization of long-term prepaid expenses	34	36
Issuance cost of investment units	-	101
Interest income	(6)	(1)
Interest expense	539	398
Loss on disposal of property and equipment	108	87
Changes in assets and liabilities:		
Rental receivables	(54)	(50)
Consumption tax refundable	(618)	569
Consumption tax payable	(252)	252
Prepaid expenses	2	9
Payments of long-term prepaid expenses	(65)	-
Decrease in property and equipment due to sale	12,518	10,991
Decrease in leasehold rights due to sale	-	42
Trade and other payables	146	(38)
Rents received in advance	166	(32)
Others, net	84	(16)
Subtotal	17,620	16,979
Cash proceeds from interest income	3	1
Cash payments of interest expense	(438)	(451)
Cash payments of income taxes	(3)	(1)
Net cash provided by operating activities	17,182	16,528
Cash Flows from Investing Activities:		
Purchases of property and equipment	(35,902)	(10,440)
Proceeds from leasehold and security deposits	2,337	447
Repayments of leasehold and security deposits	(947)	(1,361)
Others, net	(105)	(32)
Net cash used in investing activities	(34,617)	(11,386)
Cash Flows from Financing Activities:		
Proceeds from short-term debt	10,000	1,000
Repayments of short-term debt	(10,000)	(27,900)
Proceeds from long-term debt	24,000	3,000
Repayments of long-term debt	(3,500)	(13,900)
Payment of dividends	(3,437)	(2,890)
Proceeds from issuance of investment units	-	35,039
Payments of Issuance cost of investment units	-	(98)
Net cash provided by (used in) financing activities	17,063	(5,749)
Net change in cash and cash equivalents	(372)	(607)
Cash and cash equivalents at beginning of period	17,337	17,944
Cash and cash equivalents at end of period	¥ 16,965	¥ 17,337

Property Data 1

	Property Name	Appraisal Value (¥Million)	Appraiser	% of share	Reference Information					Valuation by Cost Method (¥Million)	Book Value (¥Million)	Investment Share (%)	
					DC Value (¥Million)	CR (%)	DCF Value (¥Million)	DR (%)	TCR (%)				
Office	Tokyo Central 3 Wards												
	Akasaka Kyowa Building	2,180	Tanizawa	1.07	2,260	5.2	2,150	5.3	5.5	2,570	2,077	0.96	
	Aoyama Suncrest Building	4,010	Tanizawa	1.97	4,040	5.1	3,990	5.3	5.4	4,800	3,430	1.58	
	Nikko Ichi-bancho Building	4,090	Tanizawa	2.01	4,140	5.1	4,070	5.3	5.4	3,040	3,739	1.73	
	Beside Shirogane	1,370	Tanizawa	0.67	1,380	5.3	1,360	5.4	5.6	1,800	1,350	0.62	
	Round-Cross Aoyama	4,950	Tanizawa	2.43	5,070	4.9	4,900	5.0	5.2	5,400	4,756	2.20	
	Round-Cross Akasaka Mitsuke	1,910	Tanizawa	0.94	1,920	4.8	1,910	5.0	5.1	1,410	1,687	0.78	
	Nihonbashi East Building	1,660	Tanizawa	0.82	1,670	5.4	1,650	5.2	5.7	1,020	1,680	0.78	
	Landic Minami Azabu Building	1,226	Chuo	0.60	1,283	6.1	1,226	5.8	6.6	1,411	1,360	0.63	
	Landic Akasaka Building 2	2,648	Chuo	1.30	2,511	5.7	2,648	5.4	6.2	2,399	2,911	1.34	
	Landic Mita Building 2	1,657	Chuo	0.81	1,748	5.5	1,657	5.2	6.0	1,226	1,737	0.80	
	Shiba Daimon Building	1,706	Chuo	0.84	2,371	5.6	1,706	5.3	6.1	1,521	2,225	1.03	
	Landic Nagai Building	3,323	Chuo	1.63	3,256	5.6	3,323	5.3	6.1	1,973	3,321	1.53	
	ORIX Jimbo-cho Building	4,223	Chuo	2.08	3,913	5.2	4,223	4.9	5.7	2,904	4,134	1.91	
	ORIX Shiba 2-chome Building	8,178	Chuo	4.02	8,505	5.2	8,178	4.9	5.7	4,748	7,283	3.36	
	Aoyama 246 Building	5,979	Chuo	2.94	6,420	4.1	5,979	3.8	4.6	4,106	5,431	2.51	
	ORIX Akasaka 2-chome Building	8,328	Chuo	4.09	9,008	4.2	8,328	3.9	4.7	4,051	8,786	4.06	
	Subtotal	57,438		28.24	59,495		57,298			44,379	55,914	25.83	
	Other Tokyo Wards												
	Carrot Tower	4,800	Tanizawa	2.36	4,834	5.6	4,785	5.6	5.9	4,230	5,005	2.31	
Toyo MK Building	4,700	Tanizawa	2.31	4,720	5.8	4,690	5.9	6.1	4,300	4,855	2.24		
Nikko Moto Yoyogi Building Note 1	4,950	Tanizawa	2.43	-	-	4,950	6.2	7.3	4,410	4,802	2.22		
Round-Cross Nishi Shinjuku	2,670	Tanizawa	1.31	2,750	4.9	2,630	5.3	5.2	1,940	2,615	1.21		
Beside Kiba	2,930	Tanizawa	1.44	2,940	5.9	2,930	5.8	6.2	1,670	2,385	1.10		
DT Gaien	2,670	Tanizawa	1.31	2,690	5.2	2,660	5.3	5.5	2,270	2,354	1.09		
Yoyogi Forest Building	1,290	Tanizawa	0.63	1,320	5.5	1,270	5.5	5.8	1,340	1,498	0.69		
ORIX Ikebukuro Building	10,220	Chuo	5.02	10,240	5.1	10,220	4.8	5.6	4,809	9,315	4.30		
ORIX Shinjuku Building	8,984	Chuo	4.42	9,454	4.7	8,984	4.4	5.2	5,938	8,174	3.78		
Round-Cross Shinjuku	9,300	Morii	4.57	9,360	4.5	9,230	4.2	4.7	6,070	8,135	3.76		
Seafort Square/Center Building	17,830	Chuo	8.77	20,380	4.9	17,830	4.6	5.4	12,670	18,345	8.48		
Round-Cross Kamata	5,689	Chuo	2.80	5,270	5.9	5,689	5.6	6.4	2,967	5,861	2.71		
Subtotal	76,033		37.38	73,958		75,868			52,614	73,350	33.89		
Greater Tokyo													
Neo City Mitaka	2,690	Tanizawa	1.32	2,740	5.8	2,670	6.0	6.1	2,340	2,113	0.98		
Round-Cross Kawasaki	4,496	Chuo	2.21	4,103	5.7	4,496	5.4	6.2	2,198	4,206	1.94		
Subtotal	7,186		3.53	6,843		7,166			4,538	6,319	2.92		
Other Cities													
Nagoya Itochu Building	4,680	Tanizawa	2.30	4,830	6.7	4,620	6.2	7.0	4,720	5,478	2.53		
Round-Cross Shinsuibashi	12,600	Morii	6.20	12,700	5.0	12,400	4.7	5.3	19,310	14,343	6.63		
ORIX Koraihashi Building	6,012	Chuo	2.96	6,293	5.0	6,012	4.7	5.5	3,378	5,508	2.54		
ORE Nagoya Fushimi Building	10,740	Chuo	5.28	11,290	5.1	10,740	4.8	5.6	6,290	9,940	4.59		
Subtotal	34,032		16.73	35,113		33,772			33,698	35,270	16.29		
Total	174,689		85.89	175,409		174,104			135,229	170,855	78.93		
Retail													
Tokyo Central 3 Wards													
Nihon Jisho Minami Aoyama Building	2,818	Chuo	1.39	3,070	4.2	2,818	3.9	4.7	1,480	2,549	1.18		
Subtotal	2,818		1.39	3,070		2,818			1,480	2,549	1.18		
Other Tokyo Wards													
QUBE Daikanyama	2,585	Chuo	1.27	2,710	4.9	2,585	4.5	5.4	1,667	2,514	1.16		
Subtotal	2,585		1.27	2,710		2,585			1,667	2,514	1.16		
Total	5,403		2.66	5,780		5,403			3,147	5,063	2.34		
Residential													
Tokyo Central 3 Wards													
Park Axis Nishi Azabu Stage	1,210	Tanizawa	0.59	1,250	4.7	1,190	4.9	5.0	856	1,174	0.54		
Subtotal	1,210		0.59	1,250		1,190			856	1,174	0.54		
Other Tokyo Wards													
Grand Maison Hakusan	517	Tanizawa	0.25	523	5.8	514	5.8	6.1	401	435	0.20		
Sonet Kami Ikebukuro	2,330	Tanizawa	1.15	2,380	5.6	2,310	5.7	5.9	2,250	2,236	1.03		
Subtotal	2,847		1.40	2,903		2,824			2,651	2,672	1.23		
Total	4,057		1.99	4,153		4,014			3,507	3,846	1.78		
Hotel													
Greater Tokyo													
Cross Gate	15,400	Tanizawa	7.57	15,500	6.3	15,300	6.4	6.6	14,800	13,662	6.31		
Subtotal	15,400		7.57	15,500		15,300			14,800	13,662	6.31		
Total	15,400		7.57	15,500		15,300			14,800	13,662	6.31		
Logistics													
Greater Tokyo													
Koshigaya Logistics Center	3,840	Chuo	1.89	3,817	5.8	3,840	5.2	6.3	2,507	4,029	1.86		
Subtotal	3,840		1.89	3,817		3,840			2,507	4,029	1.86		
Total	3,840		1.89	3,817		3,840			2,507	4,029	1.86		
Grand Total	203,389		100.00	204,659		202,661			159,190	197,457	91.22		

Note 1 Due to the widening of the road in front of this property, it seems substantially difficult to reconstruct the property as the same when the economic life of the building has passed. Therefore we did not evaluate a DC Value.

Note 2 Individual numbers may not add up to totals due to rounding.

Note 3 Individual numbers of each value are rounded down to million yen places.

Property Data 2

	Property Name	Number of Tenants	Rented Space (㎡)	Gross Rentable Space (㎡)	Occupancy rate (%)	Rental Revenue (¥)	Deposit (¥)	
Office	Tokyo Central 3 Wards							
	Akasaka Kyowa Building	6	2,895.48	3,382.28	85.6	15,247,283	171,243,020	
	Aoyama Suncrest Building	4	2,776.93	2,776.93	100.0	24,158,665	212,556,360	
	Nikko Ichi-bancho Building	6	3,300.66	3,300.66	100.0	22,576,471	222,403,768	
	Beside Shirogane	16	2,083.04	2,083.04	100.0	8,358,700	45,522,176	
	Round-Cross Aoyama	11	3,280.88	3,280.88	100.0	27,876,121	322,111,612	
	Round-Cross Akasaka Mitsuke	10	1,323.28	1,323.28	100.0	9,827,763	110,310,856	
	Nihonbashi East Building	6	2,275.01	2,275.01	100.0	10,476,037	98,705,070	
	Landic Minami Azabu Building	5	3,172.76	3,172.76	100.0	9,250,420	76,718,520	
	Landic Akasaka Building 2	14	2,786.81	2,786.81	100.0	17,160,080	190,300,890	
	Landic Mita Building 2	2	2,251.73	2,298.23	98.0	Note 1	Note 1	
	Shiba Daimon Building	1	2,588.50	2,588.50	100.0	Note 1	Note 1	
	Landic Nagai Building	10	3,996.89	3,996.89	100.0	22,098,482	266,298,108	
	ORIX Jimbo-cho Building	3	3,211.50	3,211.50	100.0	24,118,500	235,135,000	
	ORIX Shiba 2-chome Building	4	6,753.13	6,753.13	100.0	43,780,095	509,134,440	
	Aoyama 246 Building	9	2,428.81	2,428.81	100.0	25,424,453	362,457,832	
	ORIX Akasaka 2-chome Building	10	4,140.14	4,140.14	100.0	33,379,680	0	
	Subtotal	117	49,265.55	49,798.85	98.9	315,766,678	3,028,512,526	
	Other Tokyo Wards							
	Carrot Tower	7	6,945.48	6,945.48	100.0	40,455,182	357,047,950	
	Toyo MK Building	10	9,805.80	9,805.80	100.0	32,823,720	275,789,840	
	Nikko Moto Yoyogi Building	2	7,724.98	7,724.98	100.0	Note 1	Note 1	
	Round-Cross Nishi Shinjuku	9	1,248.18	1,248.18	100.0	13,508,865	247,032,023	
	Beside Kiba	4	4,824.68	4,824.68	100.0	18,604,760	176,027,480	
	DT Gaien	6	2,567.47	2,567.47	100.0	16,038,860	141,221,687	
	Yoyogi Forest Building	12	1,900.38	1,912.42	99.4	8,127,440	60,818,220	
	ORIX Ikebukuro Building	3	5,539.92	5,539.92	100.0	53,572,800	890,622,461	
	ORIX Shinjuku Building	8	6,224.06	6,224.06	100.0	44,561,815	474,659,420	
	Round-Cross Shinjuku	6	4,735.88	4,735.88	100.0	42,787,170	446,258,570	
	Seafort Square/Center Building	36	20,023.96	22,194.95	90.2	102,876,795	1,006,709,005	
	Round-Cross Kamata	3	7,900.10	7,900.10	100.0	38,026,757	383,008,186	
	Subtotal	106	79,440.89	81,623.92	97.3	Note 1	Note 1	
	Greater Tokyo							
	Neo City Mitaka	5	4,622.21	4,622.21	100.0	21,095,369	117,809,064	
	Round-Cross Kawasaki	10	5,142.98	5,519.20	93.2	31,565,088	410,440,877	
	Subtotal	15	9,765.19	10,141.41	96.3	52,660,457	528,249,941	
	Other Cities							
	Nagoya Itochu Building	2	9,111.44	11,154.95	81.7	Note 1	Note 1	
	Round-Cross Shinsaibashi	19	14,580.81	16,659.56	87.5	73,861,974	724,462,856	
	ORIX Koraihashi Building	12	6,863.85	6,863.85	100.0	32,084,970	314,842,300	
	ORE Nagoya Fushimi Building	5	11,082.70	12,215.45	90.7	52,079,166	452,446,540	
	Subtotal	38	41,638.80	46,893.81	88.8	Note 1	Note 1	
	Total	276	180,110.43	188,457.99	95.6	1,002,527,483	10,120,425,115	
	Retail	Tokyo Central 3 Wards						
		Nihon Jisho Minami Aoyama Building	1	997.36	997.36	100.0	Note 1	Note 1
		Subtotal	1	997.36	997.36	100.0	Note 1	Note 1
		Other Tokyo Wards						
CUBE Daikanyama	3	899.82	899.82	100.0	11,886,000	116,700,000		
Subtotal	3	899.82	899.82	100.0	11,886,000	116,700,000		
Total	4	1,897.18	1,897.18	100.0	Note 1	Note 1		
Residential	Tokyo Central 3 Wards							
	Park Axis Nishi Azabu Stage	1	1,337.31	1,337.31	100.0	Note 1	Note 1	
	Subtotal	1	1,337.31	1,337.31	100.0	Note 1	Note 1	
	Other Tokyo Wards							
Grand Maison Hakusan	1	1,160.17	1,160.17	100.0	Note 1	Note 1		
Sonet Kami Ikebukuro	1	5,853.00	5,853.00	100.0	Note 1	Note 1		
Subtotal	2	7,013.17	7,013.17	100.0	Note 1	Note 1		
Total	3	8,350.48	8,350.48	100.0	23,954,520	21,840,400		
Hotel	Greater Tokyo							
	Cross Gate	15	25,864.69	25,942.59	99.7	106,575,016	1,169,859,200	
	Subtotal	15	25,864.69	25,942.59	99.7	106,575,016	1,169,859,200	
Total	15	25,864.69	25,942.59	99.7	106,575,016	1,169,859,200		
Logistics	Greater Tokyo							
	Koshigaya Logistics Center	1	19,200.00	19,200.00	100.0	Note 1	Note 1	
	Subtotal	1	19,200.00	19,200.00	100.0	Note 1	Note 1	
Total	1	19,200.00	19,200.00	100.0	Note 1	Note 1		
Grand Total	299	235,422.78	243,848.24	96.5	1,176,645,109	11,682,595,015		

Note 1 OJR leases the property to one or two tenants, or one specific tenant contributes 80% or more of rental revenue of the property. We were not able to obtain consent from such tenants to disclose certain information including the amount of rent payable. Consequently, OJR does not disclose rental revenue from the property owing to such unavoidable circumstances.