

# オリックス不動産投資法人

ORIX JREIT Inc.  
決算・運用状況のご報告

## 第7期

自 平成 17年 3月 1日  
至 平成 17年 8月 31日



投資法人の概要  
資産運用報告書  
貸借対照表

損益計算書  
金銭の分配に係る計算書  
会計監査人の監査報告書

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）  
その他

オリックス不動産投資法人  
東京都港区浜松町2丁目4番1号  
<http://www.orixjreit.com>

# 目次

## ごあいさつ

投資法人の概要	2
・財務概要	2
・運用成績	3
・新投資方針	4
・ORIXシナジーの更なる深化	6
・ポートフォリオの概要	8
・投資口の状況	13
・物件概要	14
・物件売却実績・目標	23
・資産運用会社の紹介	24
資産運用報告書	25
・資産運用の概況	25
・投資法人の概況	32
・投資法人の運用資産の状況	33
・保有不動産の資本的支出	38
・費用・負債の状況	39
・期中の売買状況	41
・経理の状況	43
・その他	43
貸借対照表	44
損益計算書	46
金銭の分配に係る計算書	53
会計監査人の監査報告書	54
キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	55
その他	57

## ごあいさつ

投資主の皆様には、  
ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、オリックス不動産投資法人ならびに  
オリックス・アセットマネジメント株式会社に関しまして、  
格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、ここに本投資法人第7期の営業の概況と  
決算につきましてご報告申し上げます。

当期は、営業収益7,373百万円、  
経常利益2,883百万円を計上し、  
当期純利益2,882百万円を達成いたしました。

この結果、分配金(投資口1口当たり)を  
16,437円とさせて頂きました。

今後とも、中長期的な「安定分配」と、  
「資産価値の増大」に尽力いたします。

投資主の皆様におかれましては、  
今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を  
賜りますようお願い申し上げます。



オリックス不動産投資法人 執行役員  
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

市川 洋

## 財務概要

## 運用状況

	単位	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
営業収益	百万円	5,120	6,072	6,576	6,425	7,373
営業利益	百万円	2,252	2,985	3,079	2,945	3,431
経常利益	百万円	1,884	2,483	2,589	2,469	2,883
当期純利益	百万円	1,882	2,482	2,588	2,467	2,882

## 分配状況

	単位	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	円	15,246	14,156	14,772	14,068	16,437
分配金総額	百万円	1,880	2,482	2,590	2,467	2,882
1口当たり利益超過分配金	円	-	-	-	-	-
利益超過分配金総額	百万円	-	-	-	-	-
配当性向	%	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0
純資産配当率	%	3.0	2.8	2.9	2.8	3.2

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨ててにより表示しております。

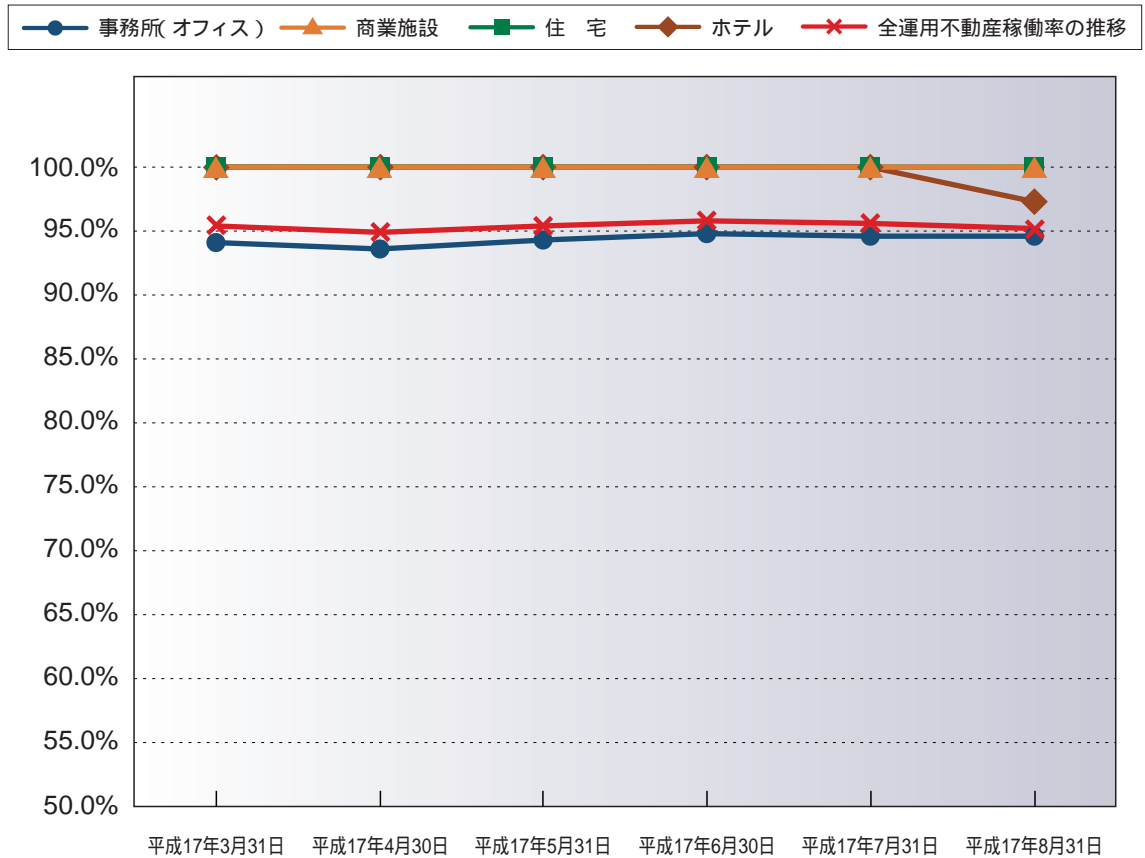
## 財政状態

	単位	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
総資産額	百万円	131,732	161,223	174,868	170,012	197,039
純資産額	百万円	63,583	88,306	88,412	88,288	88,703
純資産比率	%	48.3	54.8	50.6	51.9	45.0
1口当たり純資産額	円	515,380	503,536	504,140	503,436	505,805

(注) 期末発行済投資口数 第3期 123,372口 第4期 175,372口 第5期 175,372口 第6期 175,372口  
第7期 175,372口

## 運用成績

稼働率の推移（平成17年3月～平成17年8月）



	平成17年3月31日	平成17年4月30日	平成17年5月31日	平成17年6月30日	平成17年7月31日	平成17年8月31日
事務所 (オフィス)	94.1%	93.6%	94.3%	94.8%	94.6%	94.6%
商業施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
住宅	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%
全運用不動産稼働率の推移	95.4%	94.9%	95.4%	95.8%	95.6%	95.2%



## 新投資方針

### OJRは次のステージへ

資産運用会社は平成17年8月18日付でその内規である運用管理規程を変更し、本投資法人のポートフォリオ構築方針及び取得方針の変更を行いました。かかる新投資方針のもとでは「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(OJR WAY)」を新たに導入いたしました。

**投資スタイル「ベーシック」に基づき取得する資産をいいます。**

「ベーシック」資産※

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

#### <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。

#### <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3,000m<sup>2</sup>～15,000m<sup>2</sup>程度の物件をいいます。

#### <新投資方針による投資スタイル(OJR WAY)>

市場での価値の指標がある程度定まってきた稼働中の不動産(事務所(オフィス)、商業施設、ホテル、住宅)に対する投資スタイル(ベーシック)に加え、これまで柔軟な経営方針で成長してきたオリックスグループ企業の成長手法を一部取り入れ、総合型リートであるOJR特有の投資方針を採択しました。

#### <資産の入替え>(注)

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。

(注)新投資方針により変更になった点はありませんが、主要なポートフォリオ構築方針の1つとして記載しております。

## <新しい投資スタイル(OJR WAY)の導入>

着実な成長と中長期的な安定収益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。

### 資産にかかる用途の側面

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、未だ市場では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、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。

### 資産の取得方法の側面

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を享受するため、開発案件を通じた物件取得の手法を新たな資産拡大のひとつの手法とします。

「OJR WAY」資産\*

**\*投資スタイル「OJR WAY」に基づき取得する資産をいいます。**

## ORIXシナジーの更なる深化

### 物件供給

上場以来、オリックスグループ企業が保有する物件、又はオリックスグループ企業から情報提供を受けた物件を数多く購入して来ましたが（ORIXシナジー）今後、本投資法人は、更にオリックスグループ企業、特にオリックス・リアルエステート株式会社との間で安定した継続的関係を強化し、優良物件の取得の機会を拡大します。

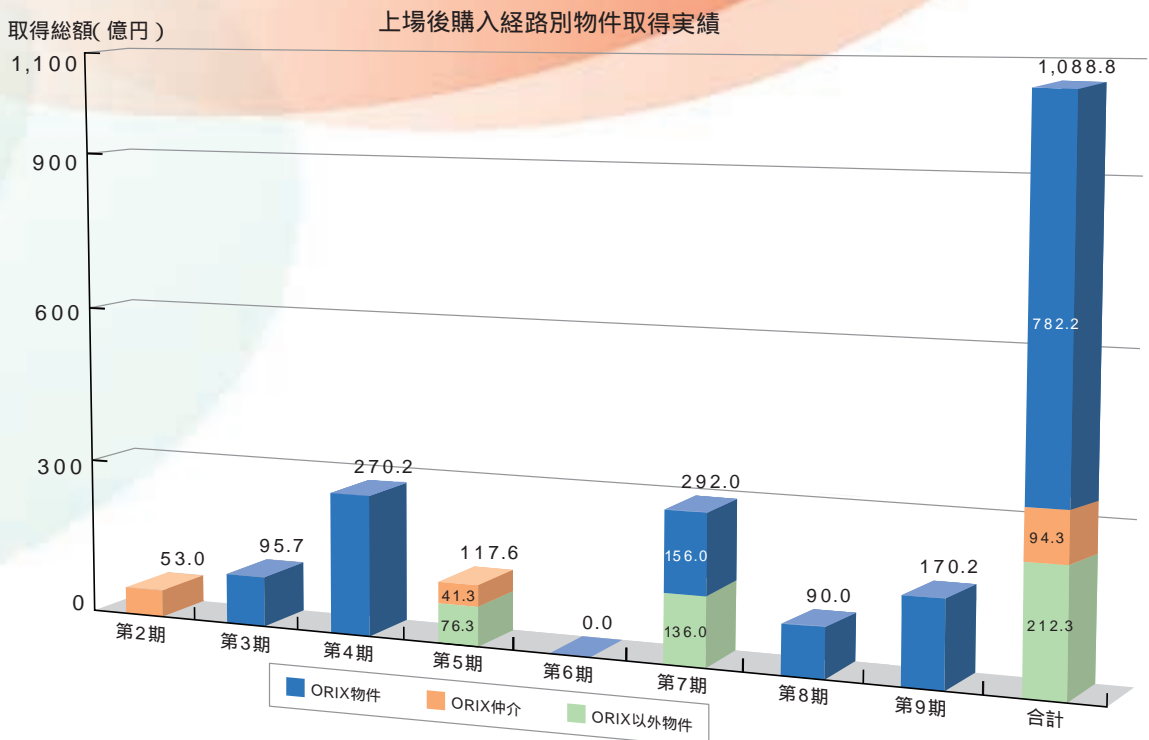
### 助言契約

本投資法人の資産運用会社は、不動産にかかる投資方針立案能力、市況判断能力を更に強化することを目的として、オリックス・リアルエステート株式会社と助言契約を締結し、同社が事務所（オフィス）、商業施設、ホテル、住居の他、物流施設、介護施設等、様々な用途に亘り全国的に展開する不動産の開発・取得・保有・運用等を通じて取得し更新される運用ノウハウにつき様々な助言の提供を受けることになりました。資産運用会社は、これらの助言を勘案し、本投資法人の更なる最適資産運用を目指して、今後の本投資法人の投資方針立案、不動産投資・運用に活用します。



## 非常勤取締役の派遣

本投資法人の資産運用会社は、オリックス・リアルエステート株式会社との合意に基づき、同社から資産運用会社の非常勤取締役として2名の派遣を受けました。これらの者の有する不動産投資・運用、金融事業における経験を資産運用会社を通じて本投資法人の資産運用、投資方針立案に活かして参ります。オリックスグループ企業の保有する不動産投資・運用と金融ノウハウがこれまで以上に資産運用会社に供給されることとなり、ORIXシナジーが更に深化するものと判断しています。



(注.1)「ORIX物件」とは、オリックスグループ企業から購入した資産をいい、「ORIX仲介」とは、オリックスグループ企業の仲介により取得した物件をいい、「ORIX以外物件」とは、これらのいずれにも該当しないものをいいます。

(注.2)第8期、第9期については、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)第131条第1項に基づき第7期の計算書類等の承認にかかる本投資法人の役員会が開催された日である平成17年10月17日までに取得した資産のほか、当該日後に取得予定の資産が含まれております。

## ポートフォリオの概要

本投資法人が保有又は取得を予定している運用不動産の一覧は次のとおりです。(本投資法人の役員会開催日(注10) 平成17年10月17日現在)

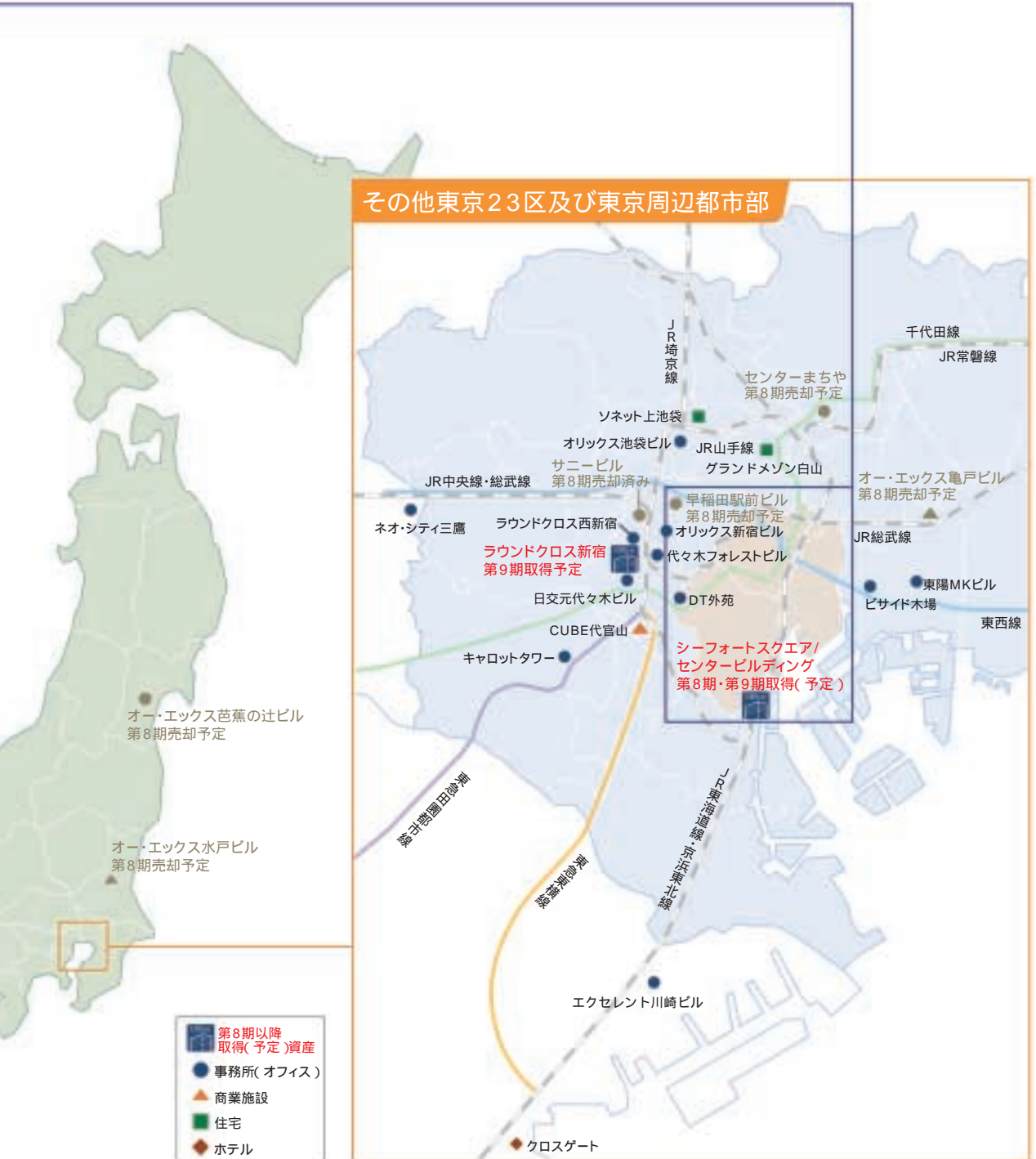
用途	地域 区分	物件名	所在地	総賃貸可能 面積 (m <sup>2</sup> )	建築時期	取得(予定) 価格 (百万円)	取得価格 比率 (%)
事務所(オフィス)	東京 都心 3区	赤坂協和ビル	東京都港区赤坂1丁目6番14号	3,382.28	昭和53年6月	2,087	1.1
		青山サンクレストビル	東京都港区北青山2丁目13番5号	2,790.06	昭和54年9月	3,356	1.8
		日交一番町ビル	東京都千代田区一番町13番3号、4号(駐車場部分)	3,300.66	平成6年3月	3,900	2.1
		ビサイド白金	東京都港区白金台5丁目18番9号	2,083.04	平成1年9月	1,300	0.7
		ラウンドクロス青山	東京都港区南青山2丁目27番25号	3,332.54	昭和61年10月	4,529	2.4
		芝イーストビル	東京都港区芝2丁目3番9号	1,156.88	平成5年3月	707	0.4
		ラウンドクロス赤坂見附	東京都港区赤坂3丁目9番18号	1,323.28	昭和63年2月	1,650	0.9
		日本橋イーストビル	東京都中央区東日本橋2丁目24番14号	2,275.01	平成1年10月	1,720	0.9
		ランディック南麻布ビル	東京都港区南麻布4丁目11番21号	3,182.80	平成4年5月	1,394	0.7
		ランディック赤坂ビル	東京都港区赤坂2丁目3番4号	10,567.01	昭和48年1月	11,580	6.1
		ランディック第2赤坂ビル	東京都港区赤坂2丁目10番9号	2,787.39	昭和53年10月	2,624	1.4
		ランディック第3赤坂ビル	東京都港区赤坂2丁目3番2号	812.49	昭和56年6月	697	0.4
		ランディック第2三田ビル	東京都港区芝5丁目5番1号	2,353.67	平成2年5月	1,748	0.9
		芝大門ビル	東京都港区芝大門1丁目3番4号	2,588.50	昭和63年10月	2,195	1.2
		ランディック永井ビル	東京都中央区築地3丁目9番9号外	3,996.89	平成4年5月	3,378	1.8
		オリックス神保町ビル	東京都千代田区神田神保町2丁目4番13号	3,211.50	平成9年3月	4,177	2.2
		オリックス芝2丁目ビル	東京都港区芝2丁目14番5号	6,753.13	平成15年1月	7,500	4.0
	青山246ビル	東京都港区南青山5丁目6番26号	2,426.41	平成2年11月	5,200	2.8	
	その他 東京 23区	キャロットタワー	東京都世田谷区太子堂4丁目1番1号	6,945.48	平成8年11月	5,479	2.9
		センターまちや	東京都荒川区荒川7丁目50番9号	1,115.85	平成8年3月	610	0.3
東陽MKビル		東京都江東区東陽7丁目2番14号	9,808.28	平成9年4月	5,270	2.8	
日交元代々木ビル		東京都渋谷区元代々木町30番13号	7,724.98	平成4年4月	5,091	2.7	
ラウンドクロス西新宿		東京都新宿区西新宿1丁目18番17号	1,248.18	平成11年6月	2,650	1.4	
ビサイド木場		東京都江東区木場2丁目17番16号	4,859.94	平成3年8月	2,450	1.3	
早稲田駅前ビル		東京都新宿区馬場下町5番1号	2,202.96	平成4年7月	1,628	0.9	
DT外苑		東京都渋谷区神宮前2丁目4番12号	2,567.47	平成2年2月	2,430	1.3	
代々木フォレストビル		東京都渋谷区千駄ヶ谷5丁目18番20号	1,966.33	昭和62年6月	1,473	0.8	
オリックス池袋ビル		東京都豊島区南池袋1丁目19番6号	5,539.92	平成14年7月	9,577	5.1	
オリックス新宿ビル		東京都新宿区新宿4丁目3番25号	6,224.06	平成15年5月	8,300	4.4	
シーフォートスクエア/ センタービルディング		東京都品川区東品川2丁目3番12号外	22,113.07	平成4年6月	18,000	9.5	
東京周辺 都市部		ネオ・シティ三鷹	東京都三鷹市下連雀3丁目35番1号	4,622.21	平成5年9月	2,200	1.2
	エクセレント川崎ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町26番地4	5,519.20	平成5年1月	4,130	2.2	

用途	地域 区分	物件名	所在地	総賃貸可能 面積 (m <sup>2</sup> )	建築時期	取得(予定) 価格 (百万円)	取得価格 比率 (%)
事務所 (オフィス)	その他 地域	オー・エクス芭蕉の辻ビル	宮城県仙台市青葉区一番町3丁目3番16号	2,570.24	平成3年7月	882	0.5
		オー・エクス大津ビル	滋賀県大津市梅林1丁目3番24号	917.57	昭和60年3月	181	0.1
		名古屋伊藤忠ビル	愛知県名古屋市中区錦1丁目5番11号	11,638.99	昭和56年2月	4,500	2.4
		第三松豊ビル	大阪府大阪市中央区西心斎橋2丁目2番3号	16,785.56	昭和61年4月	13,600	7.2
		ORIX高麗橋ビル	大阪府大阪市中央区高麗橋3丁目2番7号	6,863.85	平成16年7月	5,560	2.9
		ORE名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦2丁目9番29号	12,215.45	平成16年2月	10,040	5.3
	事務所 (オフィス) 計			191,773.13		163,795	86.8
商業施設	東京都心 3区	日本地所南青山ビル	東京都港区南青山3丁目16番3号	997.36	平成9年11月	2,548	1.3
	その他 東京23区	オー・エクス亀戸ビル	東京都江東区亀戸2丁目22番16号	1,233.59	平成1年10月	438	0.2
		CUBE代官山	東京都渋谷区猿楽町19番4号外	899.82	平成15年1月	2,435	1.3
	その他 地域	オー・エクス水戸ビル	茨城県水戸市南町3丁目4番2号	2,470.77	平成3年7月	498	0.3
商業施設 計			5,601.54		5,919	3.1	
住宅	東京都心 3区	パークアクシス西麻布ステージ	東京都港区西麻布1丁目14番6号	1,337.31	平成12年4月	1,219	0.6
	その他 東京23区	グランドメゾン白山	東京都文京区白山4丁目36番16号	1,160.17	平成5年5月	455	0.2
		ソネット上池袋	東京都豊島区上池袋4丁目10番8号	5,853.00	平成9年2月	2,377	1.3
	住宅 計			8,350.48		4,051	2.1
ホテル	東京周辺 都市部	クロスゲート	神奈川県横浜市中区桜木町1丁目1番67号	25,952.60	平成12年9月	15,040	8.0
	ホテル 計			25,952.60		15,040	8.0
総 計				231,677.75		188,805	100.0

- (注.1) 第8期中の取得資産並びに第9期に取得予定の資産は赤字にて表示しております。このうち、シーフォートスクエア/センタービルディングは、その信託受益権の準共有持分の50%を平成17年9月30日に取得、その残余である50%は平成18年4月28日に取得を予定しております。
- (注.2) 上記の取得(予定)価格は、売買契約書等に記載された売買価格(単位未満切捨て)です。なお、価格には消費税は含まれておりません。
- (注.3) 赤坂協和ビル、青山サンクレストビル、ランドィック永井ビル、キャロットタワー、センターまちや、東陽M Kビル、DT外苑、シーフォートスクエア/センタービルディング、ネオ・シティ三鷹、グランドメゾン白山、ソネット上池袋については、それぞれ本投資法人の持分についての価格です。
- (注.4) 「取得価格比率」は、取得(予定)価格の合計に対する各運用不動産の取得(予定)価格の比率をいいます。
- (注.5) 「取得価格比率」は、小数点第2位を四捨五入しています。なお「取得価格比率」の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。
- (注.6) 上記の他、平成17年10月末日竣工予定のラウンドクロス新宿について、平成17年3月22日付で売買契約を締結し、平成18年4月28日に取得の予定です。当該運用不動産の取得予定価格は8,020百万円です。
- (注.7) 平成17年6月15日付でオー・エクス岐阜ビル、平成17年6月16日付でVX茅場町ビル、平成17年9月27日付でアSEND神田、平成17年10月7日付でサニービルの譲渡をそれぞれ行いました。
- (注.8) 平成17年11月1日付で、次の運用不動産の譲渡を行う予定です。  
芝イーストビル、センターまちや、早稲田駅前ビル、オー・エクス亀戸ビル、オー・エクス芭蕉の辻ビル、オー・エクス大津ビル、オー・エクス水戸ビル
- (注.9) ラウンドクロス新宿の取得予定価格を含め、(注.8)記載の譲渡予定運用不動産の取得価格合計4,944百万円を控除すると、本投資法人が保有する運用不動産の取得価格合計は、191,880百万円となる予定です。
- (注.10) 平成17年10月17日に、投信法第131条第1項に基づき第7期の計算書類等の承認にかかる本投資法人の役員会が開催されました。
- (注.11) 総賃貸可能面積は、平成17年8月31日時点の数値を記載しています。

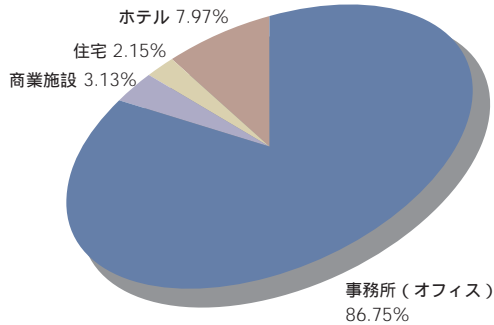


その他東京23区及び東京周辺都市部

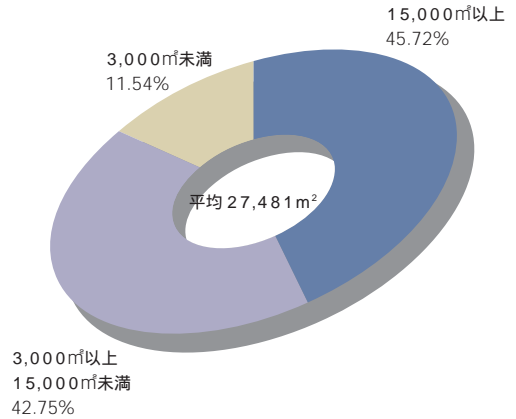


取得（予定）価格に基づくポートフォリオデータ（平成17年10月17日現在）

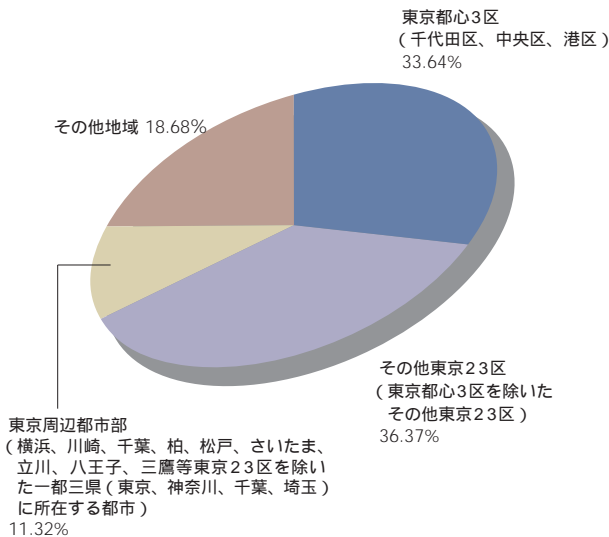
用途区分



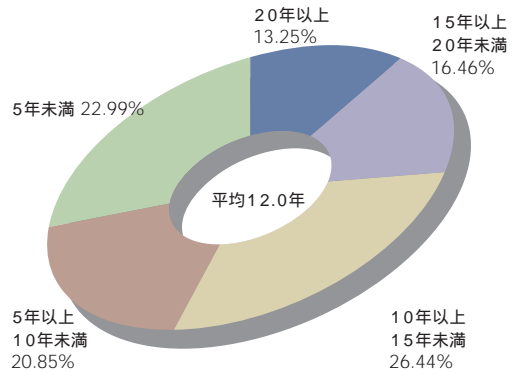
規模区分



地域区分



建築年数区分



- (注.1)各円グラフに記載する比率はそれぞれ小数点第3位を四捨五入しております。なお、各比率の合計は四捨五入の関係上100%に一致しない場合があります。
- (注.2)上記は第8期中の新規取得資産および取得予定資産を含め売却済み物件を控除した運用不動産のポートフォリオ分散状況です。ただし、未竣工のラウンドクロス新宿を除きます。
- (注.3)上記の「取得（予定）価格」は、売買契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格には消費税は含まれておりません。
- (注.4)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。



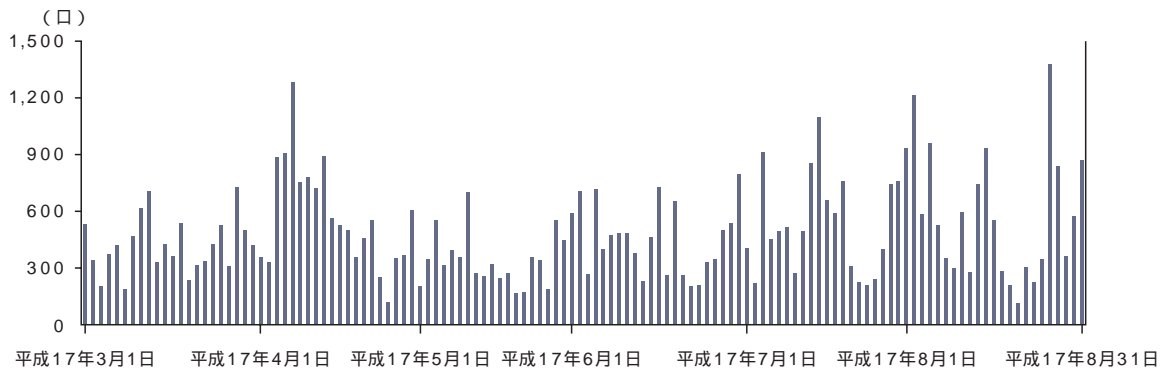
## 投資口の状況

平成17年3月1日から平成17年8月31日（最終取引日）までの東京証券取引所における本投資法人投資口の価格、売買高の推移は以下のとおりです。

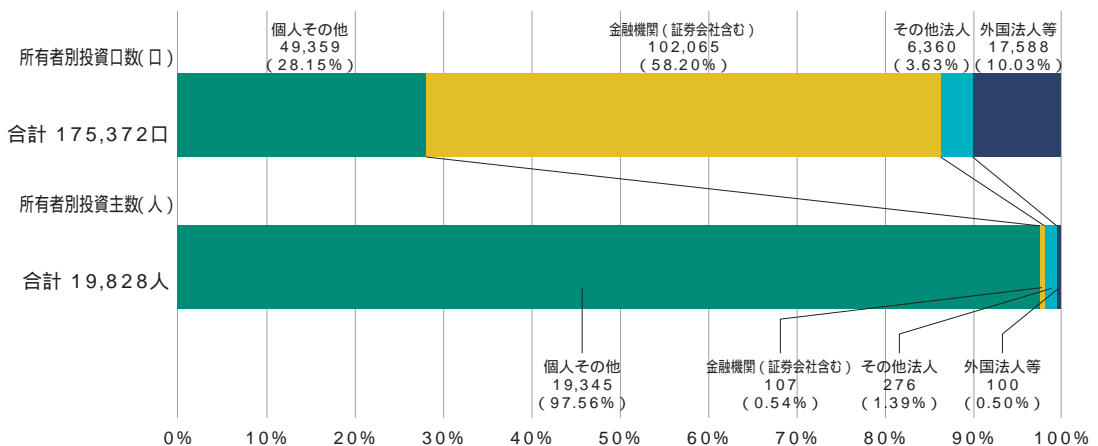
### 投資口価格の推移



### 売買高の推移



平成17年8月31日現在の投資主の構成は以下のとおりです。



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

## 物件概要

第8期以降の新規取得および取得予定運用不動産（平成17年10月17日現在）



### シーフォートスクエア/センタービルディング

所在地 東京都品川区東品川2丁目3番12号外  
 建築時期 平成4年6月  
 階数 地上25階 地下2階  
 地積 17,189.24m<sup>2</sup>  
 延床面積 38,934.71m<sup>2</sup>(注1)  
 取得予定日 平成17年9月30日(50%)(注2)  
 平成18年4月28日(50%)(注2)

(注1) 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、本投資法人の保有する信託受益権の準共有持分割合に基づき記載しております。

(注2) 括弧内の数値は本投資法人の所有にかかる信託受益権の準共有持分割合を示します。



## 第9期取得予定運用不動産



## ラウンドクロス新宿

所在地 東京都渋谷区代々木2丁目11番17号  
 竣工予定時期 平成17年10月  
 階数 地上9階 地下2階  
 地積 731.53m<sup>2</sup> (公簿上)  
 延床面積 6,422.43m<sup>2</sup> (建築確認上)  
 取得予定日 平成18年4月28日

(注) 本図は、設計図をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。





平成17年8月31日現在本投資法人が保有する運用不動産

(但し、第8期以降の売却済みおよび売却予定運用不動産については、23ページ「物件売却実績・目標」に記載しております。)



赤坂協和ビル

事務所(オフィス)



所在地 東京都港区赤坂  
1丁目6番14号  
建築時期 昭和53年6月  
階数 地上8階 地下1階  
地積 901.25㎡(68.86%)<sup>(注1)</sup>  
延床面積 6,951.11㎡<sup>(注2)</sup>

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有に係る共有持分割合を示します。  
(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階から地上8階の専有部分の床面積として、3,369.67㎡を所有しています。



青山サンクレストビル



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

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



日交一番町ビル



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



ビサイド白金



所在地 東京都港区白金台  
5丁目18番9号  
建築時期 平成1年9月  
階数 地上11階 地下1階  
地積 826.79㎡  
延床面積 3,231.05㎡



ラウンドクロス青山



所在地 東京都港区南青山  
2丁目27番25号  
建築時期 昭和61年10月  
階数 地上10階 地下1階  
地積 809.48㎡  
延床面積 4,540.71㎡



ラウンドクロス赤坂見附



所在地 東京都港区赤坂  
3丁目9番18号  
建築時期 昭和63年2月  
階数 地上9階  
地積 213.81㎡  
延床面積 1,526.01㎡



## 日本橋イーストビル



所在地 東京都中央区東日本橋  
2丁目24番14号

建築時期 平成1年10月

階数 地上8階

地積 440.59㎡

延床面積 3,087.98㎡



## ランディック南麻布ビル



所在地 東京都港区南麻布  
4丁目11番21号

建築時期 平成4年5月

階数 地上6階 地下1階

地積 941.77㎡

延床面積 4,159.49㎡



## ランディック赤坂ビル



所在地 東京都港区赤坂  
2丁目3番4号

建築時期 昭和48年1月

階数 地上10階 地下3階

地積 1,734.67㎡

延床面積 16,272.05㎡



## ランディック第2赤坂ビル



所在地 東京都港区赤坂  
2丁目10番9号

建築時期 昭和53年10月

階数 地上9階

地積 476.87㎡

延床面積 3,288.83㎡



## ランディック第3赤坂ビル



所在地 東京都港区赤坂  
2丁目3番2号

建築時期 昭和56年6月

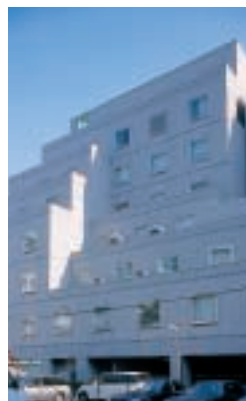
階数 地上9階 地下1階

地積 159.05㎡

延床面積 1,065.67㎡



## ランディック第2三田ビル



所在地 東京都港区芝  
5丁目5番1号

建築時期 平成2年5月

階数 地上7階 地下1階

地積 666.07㎡

延床面積 3,385.98㎡

(注)当該物件は写真中央の建物および  
その敷地です(当該ビルは「ランディ  
ック赤坂ビル」に隣接しております。)



## 芝大門ビル



所在地 東京都港区芝大門  
1丁目3番4号

建築時期 昭和63年10月

階数 地上9階

地積 472.11㎡

延床面積 3,446.57㎡



## ランディック永井ビル



所在地 東京都中央区築地  
3丁目9番9号外

建築時期 平成4年5月

階数 地上10階 地下1階

地積 840.99㎡<sup>(注1)</sup>

延床面積 6,176.84㎡<sup>(注2)</sup>

(注1)うち698.32㎡については共有であり、このうち本投資法人の共有持分は94.49%となっております。

(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階から地上4階まで、地上6階から地上10階の専有部分の床面積として、4,223.74㎡を所有しています。

(注3)当該物件は写真中央の建物およびその敷地です。



## オリックス神保町ビル



所在地 東京都千代田区神田神保町  
2丁目4番13号

建築時期 平成9年3月

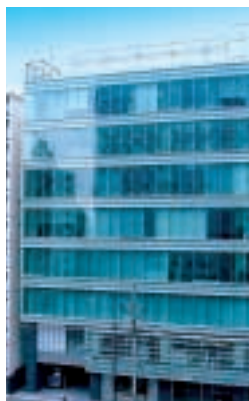
階数 地上8階 地下1階

地積 598.04㎡

延床面積 4,247.18㎡



## オリックス芝2丁目ビル



所在地 東京都港区芝  
2丁目14番5号

建築時期 平成15年1月

階数 地上8階 地下1階

地積 1,368.45㎡

延床面積 9,223.18㎡



## 青山246ビル



所在地 東京都港区南青山  
5丁目6番26号

建築時期 平成2年11月

階数 地上10階 地下1階

地積 427.46㎡

延床面積 2,805.01㎡

取得日 平成16年3月3日



## キャロットタワー



所在地 東京都世田谷区太子堂  
4丁目1番1号

建築時期 平成8年11月

階数 地上27階 地下5階

地積 9,149.66㎡(14.19%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 75,388.36㎡<sup>(注2)</sup>

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有権における敷地権割合を示します。

(注2)本建物は区分所有物件であり、地上11階から16階までの専有部分の床面積として5,720.70㎡、地下3階から地上3階の専有部分の床面積として、1,227.07㎡を所有しています。





## 東陽MKビル



所在地 東京都東区東陽  
7丁目2番14号

建築時期 平成9年4月

階数 地上10階 地下1階

地積 5,897.31㎡(63.11%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 19,383.34㎡<sup>(注2)</sup>

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有権における敷地権割合を示します。

(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階から地上10階の専有部分の床面積として、13,778.59㎡を所有しています。



## 日交元代々木ビル



所在地 東京都渋谷区元代々木町  
30番13号

建築時期 平成4年4月

階数 地上8階 地下2階

地積 1,704.65㎡

延床面積 10,695.54㎡



## ラウンドクロス西新宿



所在地 東京都新宿区西新宿  
1丁目18番17号

建築時期 平成11年6月

階数 地上12階 地下1階

地積 133.95㎡

延床面積 1,319.09㎡

(注)当該物件は写真中央の建物およびその敷地です。



## ビサイド木場



所在地 東京都東区木場  
2丁目17番16号

建築時期 平成3年8月

階数 地上7階

地積 1,849.41㎡

延床面積 5,669.10㎡



## DT外苑



所在地 東京都渋谷区神宮前  
2丁目4番12号

建築時期 平成2年2月

階数 地上7階 地下1階

地積 1,110.14㎡(83.80%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 4,307.28㎡<sup>(注2)</sup>

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有に係る共有持分割合を示します。

(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上2階から地上7階の専有部分の床面積として、2,527.06㎡を所有しています。また、地下1階の駐車場 450.71㎡は共有であり、このうち本投資法人は共有持分として84.21%を所有しています。



## 代々木フォレストビル



所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷  
5丁目18番20号

建築時期 昭和62年6月

階数 地上10階 地下1階

地積 424.44㎡

延床面積 2,278.39㎡



## オリックス池袋ビル



所在地 東京都豊島区南池袋  
1丁目19番6号  
建築時期 平成14年7月  
階数 地上9階 地下1階  
地積 834.20㎡  
延床面積 6,905.23㎡



## オリックス新宿ビル



所在地 東京都新宿区新宿  
4丁目3番25号  
建築時期 平成15年5月  
階数 地上10階  
地積 1,113.90㎡  
延床面積 8,720.09㎡



## ネオ・シティ三鷹



所在地 東京都三鷹市下連雀  
3丁目35番1号  
建築時期 平成5年9月  
階数 地上14階 地下2階  
地積 2,755.11㎡(28.35%)<sup>(注1)</sup>  
延床面積 19,706.10㎡<sup>(注2)</sup>

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有に係る敷地権割合を示します。  
(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上7階から地上14階の専有部分の床面積として、4,533.73㎡を所有しています。



## エクセレント川崎ビル



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



## 名古屋伊藤忠ビル



所在地 愛知県名古屋市中区錦  
1丁目5番11号  
建築時期 昭和56年2月  
階数 地上9階 地下2階  
地積 2,041.75㎡  
延床面積 17,981.69㎡

(注)当該物件は壁面のリニューアル工事をいたしました。



## 第三松豊ビル



所在地 大阪府大阪市中央区  
西心斎橋2丁目2番3号  
建築時期 昭和61年4月  
階数 地上14階 地下2階  
地積 2,304.74㎡  
延床面積 23,483.28㎡  
取得日 平成17年3月1日



## ORIX高麗橋ビル



所在地 大阪府大阪市中央区  
高麗橋3丁目2番7号

建築時期 平成16年7月

階数 地上8階 地下1階

地積 1,668.18㎡

延床面積 9,478.43㎡

取得日 平成17年4月27日



## ORE名古屋伏見ビル



所在地 愛知県名古屋市中区  
錦2丁目9番29号

建築時期 平成16年2月

階数 地上11階 地下1階

地積 1,998.46㎡

延床面積 15,817.39㎡

取得日 平成17年5月30日



## 日本地所南青山ビル

商業施設



所在地 東京都港区南青山  
3丁目16番3号

建築時期 平成9年11月

階数 地上2階

地積 831.52㎡

延床面積 985.36㎡



## CUBE代官山



所在地 東京都渋谷区猿楽町  
19番4号～7号

建築時期 平成15年1月

階数 A棟～E棟：地上2階建  
F棟：平屋建

地積 896.85㎡

延床面積 899.82㎡



## パークアクセス西麻布ステージ

住宅



所在地 東京都港区西麻布  
1丁目14番6号

建築時期 平成12年4月

階数 地上9階 地下2階

地積 353.09㎡

延床面積 1,947.18㎡



## グランドメゾン白山



所在地 東京都文京区白山  
4丁目36番16号

建築時期 平成5年5月

階数 地上10階 地下1階

地積 690.33㎡(54.38%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 2,506.69㎡<sup>(注2)</sup>

(注1)括弧内の数値は本投資法人の地上権における敷地権割合を示します。

(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上1階から地上10階の専有部分の床面積として、1,045.92㎡を所有しています。



## ソネット上池袋



所在地 東京都豊島区上池袋  
4丁目10番8号

建築時期 平成9年2月

階数 地上14階 地下2階

地積 2,079.75㎡(77.57%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 8,983.00㎡<sup>(注2)</sup>

(注.1)括弧内の数値は本投資法人の所有に係る共有持分割合を示します。

(注.2)建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上2階から地上14階の専有部分の床面積として、5,478.15㎡を所有しています。また、地下2階の駐車場(395.31㎡)は共有であり、このうち本投資法人は共有持分として97.83%を所有しています。



## クロスゲート

ホテル



所在地 神奈川県横浜市中区桜木町  
1丁目1番67号

建築時期 平成12年9月

階数 地上25階 地下2階

地積 4,818.58㎡

延床面積 34,432.54㎡

## 物件売却実績・目標

目標 — 中規模物件を中心とした質の高いポートフォリオの構築


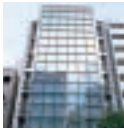




方針 — 小規模物件を中心として市況に応じ売却

実績 — 7物件売却済/7物件売却予定<sup>(注)</sup>

(注) 平成17年10月17日現在、売買契約を締結済みのもののみを記載しております。

### 売却実績

(単位:百万円)

	6期(平成16年12月)			7期(平成17年6月)		8期(平成17年9月・10月)	
物件名	日交神楽坂ビル	ウエストサイド五反田	ランディック五反田ビル	VX茅場町ビル	オー・エックス岐阜ビル	アセンド神田	サニービル
							
売却価格	1,627	578	2,135	1,040	620	677	7,183
取得価格	1,600	587	2,113	880	528	670	5,300

### 売却予定

(単位:百万円)

	8期(平成17年11月)						
物件名	芝イーストビル	センターまちや	早稲田駅前ビル	オー・エックス 芭蕉の辻ビル	オー・エックス 大津ビル	オー・エックス 亀戸ビル	オー・エックス 水戸ビル
							
売却価格	712	324	1,548	806	230	484	396
取得価格	707	610	1,628	882	181	438	498



## 資産運用会社の紹介

### 会社の概要

名称 オリックス・アセットマネジメント株式会社  
 所在地 東京都港区浜松町2丁目4番1号  
 代表取締役社長 市川 洋  
 設立 平成12年9月8日  
 資本金 1億円  
 事業内容 投資法人資産運用業  
 本投資法人の資産に属する不動産の管理業務  
 本投資法人の機関の運営に関する事務業務

代表取締役社長は、本投資法人の執行役員であり、投信法第13条に従い監督官庁より兼務承認を受けております。

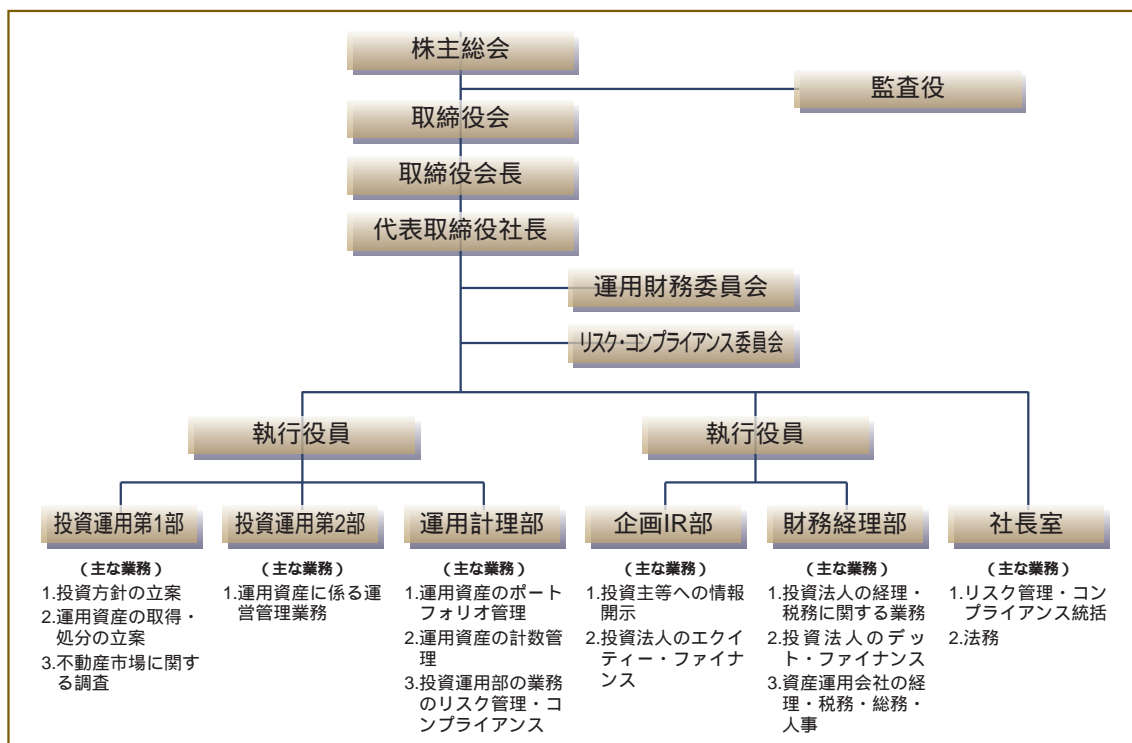
### 株主構成

株主 オリックス株式会社 100%

### 沿革

平成12年 9月 8日	会社設立
平成12年10月20日	宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(1)第79049号)
平成12年11月29日	総合不動産投資顧問業登録(総合・000006号)
平成13年 5月25日	宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣第7号)
平成13年 6月20日	投資信託委託業者として認可取得(内閣総理大臣第8号)

### 組織図





## 資産運用の概況

### 1 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月		第3期 平成15年8月	第4期 平成16年2月	第5期 平成16年8月	第6期 平成17年2月	第7期 平成17年8月
営業収益	百万円	5,120	6,072	6,576	6,425	7,373
(うち賃貸事業収益)	百万円	(5,120)	(6,072)	(6,576)	(6,334)	(7,163)
営業費用	百万円	2,868	3,086	3,496	3,479	3,942
(うち賃貸事業費用)	百万円	(2,395)	(2,584)	(2,930)	(2,895)	(3,336)
営業利益	百万円	2,252	2,985	3,079	2,945	3,431
経常利益	百万円	1,884	2,483	2,589	2,469	2,883
当期純利益	(a) 百万円	1,882	2,482	2,588	2,467	2,882
総資産額	(b) 百万円	131,732	161,223	174,868	170,012	197,039
対前期比	%	(8.9)	(22.4)	(8.5)	(2.8)	(15.9)
純資産額	(c) 百万円	63,583	88,306	88,412	88,288	88,703
対前期比	%	(0.0)	(38.9)	(0.1)	(0.1)	(0.5)
出資総額	百万円	61,700	85,821	85,821	85,821	85,821
発行済投資口数	(d) 口	123,372	175,372	175,372	175,372	175,372
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	515,380	503,536	504,140	503,436	505,805
分配金総額	(e) 百万円	1,880	2,482	2,590	2,467	2,882
1口当たり分配金	(e)/(d) 円	15,246	14,156	14,772	14,068	16,437
(うち1口当たり利益分配金)	円	(15,246)	(14,156)	(14,772)	(14,068)	(16,437)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	(注.2) %	1.5 (3.0)	1.7 (3.4)	1.5 (3.1)	1.4 (2.9)	1.6 (3.1)
自己資本利益率	(注.2) %	3.0 (5.9)	3.3 (6.5)	2.9 (5.9)	2.8 (5.6)	3.3 (6.5)
自己資本比率	(c)/(b) %	48.3	54.8	50.6	51.9	45.0
対前期比増減	%	(4.3)	(6.5)	(4.2)	(1.4)	(6.9)
配当性向	(e)/(a) %	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0
<b>【その他参考情報】</b>						
投資物件数	(注.3) 件	41	46	49	46	47
テナント数	(注.3) 件	234	254	264	264	299
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	152,447.79	188,245.31	196,296.36	189,604.67	215,026.73
期末稼働率	(注.3) %	96.3	97.0	97.4	97.6	95.2
当期減価償却費	百万円	782	929	997	1,000	1,112
当期資本的支出額	百万円	539	118	297	527	715
賃貸NOI (Net Operating Income)(注.2)	百万円	3,507	4,417	4,643	4,439	4,939

(注.1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

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

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

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

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

## 2 当期の資産の運用の経過

### (1) ファンドの主な推移

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口の追加発行を行い、平成17年8月31日現在、発行済投資口の総数は175,372口となっています。

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を用途とする不動産に投資するとともに、住宅を用途とする不動産やホテル・商業施設を含むその他用途の不動産にも投資しており、いわゆる総合型の不動産投資法人(REIT)を標榜しております。

### (2) 本投資法人を取り巻く運用環境

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

#### 【事務所(オフィス)】

##### <賃貸市場>

東京圏では景気の回復傾向を背景に増床・拡張などの面積の拡張を伴う移転が多くなり、新規供給量も少なかったことから、平成17年上期は空室率の改善傾向が続きました。しかし平均賃料は、下落幅こそ縮小しているものの下落が続いています。エリア別に見ると、エリア間の稼働賃料のボラティリティ格差が拡大しており、安定的なエリアと不安定なエリアの違いが鮮明になりつつあるといえます。

また、大阪市では既存ビルの空室解消が進み、空室率は継続的に改善しています。賃料も下落幅が縮小しており、市況回復が鮮明になっていますが、市況回復は梅田等の利便性の高いエリアを中心としたものです。

名古屋市では、ソフト開発企業の雇用回復などに支えられて空室率は低下を続けており、平均賃料はほぼ横ばいとなっています。ただし、賃料を値上げするビルが現れるまでには至っていません。

##### <売買市場>

東京23区のオフィスビル売買は、企業収益の改善傾向を受け処分的な売却が減少し、前年をやや下回る水準となり、不動産ファンドやJ-REITが主体となった取引の割合が一層高まっています。大阪市は、東京と同様に前年をやや下回る水準となっており、件数的にも活発な取引が見られた名古屋市を下回りました。名古屋市は、最近では最も多かった平成15年の年間の売買件数を上期で上回り、取引が活発となっています。名古屋圏の経済が安定的に推移していることに加え、東京圏と比較して高い利回りが見込めるとして、不動産ファンドやJ-REITが積極的に物件を取得しています。

投資採算の面から判断すれば、調達金利は歴史的低水準で推移しており、不動産賃料利回りの高さは代替投資選択肢の手薄さも相俟って、依然として魅力的と判断されています。加えて、不動産自体のファンダメンタルズ(稼働率、賃料水準)回復、底打ちが実感される状況が重なり、不動産投資への国内外からの需要は継続して上昇しております。特に東京都心部及び大阪、名古屋等の好立地、優良物件に対する期待投資利回りは低下傾向が継続し、当然の帰結として、物件価格の上昇が観察されております。従い、好立地・優良物件に対する物件取得競争は更に激化している状況です。

#### 【住宅】

東京圏の住宅地価は下げ止まり傾向が強くなってきており、特に東京区部では昨年同期に上昇に転じ、平成17年上期も上昇傾向を維持しています。住宅の売買においては、J-REITが取引主体となる物件が多く見られ、件数はほぼ前年並みとなりました。

賃貸マンションにおける登録平均賃料は、各間取りとも平成15年から平成16年を頂点に下落傾向にあります。本投資法人は平成17年8月31日現在、住宅用途の運用不動産として首都圏に立地する賃貸物件を3棟所有しておりますが、これら3物件は取得以降、マスターリース契約の新規設定や見直し、管理コストの見直し等により、収益の維持・向上に努めております。

本投資法人は住宅物件取得に際し、従来通り東京都心部の立地条件に優れた築浅物件を厳選していく方針です。よって、現在の市場環境では、住宅物件の新規取得が想定し難い状況です。

#### 【商業施設】

本投資法人は首都圏の優良立地に存する店舗物件並びに首都圏・政令指定都市の好立地(特に駅前物件)に存する店舗物件を主な投資対象といたします。これら物件種類は立地の希少性によりテナント需要が旺盛で、安定した賃料収入を期待出来る点が魅力です。

商業施設を取り巻く状況としては、家計収入は、サラリーマン世帯の収入が伸び悩んでおり、平成17年はほぼ前年並み前年を下回る水準で推移しています。消費支出は平成16年下期以降、前年同月比で下回る月が多くなっています。家計収入の停滞も影響し、消費マインドの高さが消費につながらない状況になっています。一方、平成17年の小売販売額は、暖冬の影響で冬期に衣料品の売り上げが伸び悩み、夏期に「クールビズ」による売り上げの伸びが見られたもののほぼ前年並みとなりました。このような状況のもと、今後共、投資のリスクリターンを精緻に見極めた上で、敏捷な対応で、機会を逃さず、優良物件の取得努力を継続いたします。

#### 【ホテル】

##### <市況>

全国のホテルの施設数と客室数は、昭和59年度以降増加基調が続いています。特に平成17年は、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相次いでいます。また、東京都心部では、宿泊特化型ビジネスホテルのほか外資系高級ホテルの開業も多く計画されており、開業のピークを迎えると見込まれる年次から、「2007年問題」と言われています。さらに、既存ホテルでは、競争力を維持するための改修計画が持ち上がってきています。

一方で、ホテル・旅館業の倒産件数は、全産業における倒産件数が減少傾向にある中で前年並みに推移しており、宿泊業をめぐる経営環境は厳しい状況が続いています。全国55都市の平成17年1月から7月までの平均客室稼働率は、前年同時期を1.1%上回り73.8%、平均定員稼働率は、前年同時期を1.2%上回り64.8%となりました。平成15年にはSARSの影響で稼働率は低下しましたが、稼働率は昨年に引き続き上昇しており、SARS影響前の平成14年とほぼ同水準まで回復しています。

#### <運用状況>

本投資法人は、平成17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については、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の期待出来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17年8月31日現在において7.12%）は上場当初と比較し遅減傾向にあります。本投資法人保有物件中上位から2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、慎重に対応を行います。

#### 【実績】

このような運用環境下、本投資法人は、第7期中に運用不動産3件（取得価格合計29,200百万円）を取得いたしました。第三松豊ビル（平成17年3月取得、取得価格13,600百万円）、ORIX高麗橋ビル（平成17年4月取得、取得価格5,560百万円）、ORE名古屋伏見ビル（平成17年5月取得、取得価格10,040百万円）です。

一方、中規模物件を中心とした質の高いポートフォリオの構築と運用効率改善に向け、小規模物件を中心とした物件売却を実施いたしました。売却物件は2件で、VX茅場町ビル（譲渡価格1,040百万円、帳簿価額891百万円）およびオー・エックス岐阜ビル（譲渡価格620百万円、帳簿価額518百万円）です。この結果、本投資法人のポートフォリオは平成17年8月31日現在で47物件、投資額176,775百万円（取得価格）となりました。この他にも9件（アセント神田：譲渡価格677百万円、サニービル：同7,183百万円、芝イーストビル：譲渡予定価格712百万円、センターまちや：同324百万円、早稲田駅前ビル：同1,548百万円、オー・エックス芭蕉の辻ビル：同806百万円、オー・エックス大津ビル：同230百万円、オー・エックス亀戸ビル：同484百万円、オー・エックス水戸ビル：同396百万円）の物件売却を実施または予定しており、物件の入替えによるポートフォリオ品質向上と運用効率の改善を推し進めております。

また、本投資法人では、従来通り、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。群管理体制下において、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且つ柔軟なテナント満足度向上の努力および空室発生の際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7期末（平成17年8月31日）において、95.2%と一定の水準を維持しております。

#### (3) 資金調達概要

本投資法人は、資金調達を更に機動的且つ安定的にするため、今期において以下のコミットメントライン設定、それに基づく無担保ローン借入れを行いました。結果として、当期末（平成17年8月31日）時点において、無担保借入れの比率（無担保ローン額 / 総借入額）は34%へ増大しました。

なお、当期末時点の借入残高は944億円、有利子負債比率は52%、固定金利比率は44%、長期借入比率は70%です。これら各指標は増資に伴う既存借入返済、新規借入実行により第8期（平成17年9月1日～平成18年2月28日）には、「5.今後の運用方針及び対処すべき課題（3）資金調達」に記載のとおり、更に改善しております。

#### 【7期実行】

施策	内容	目的 / 効果
コミットメントライン	200億円設定（平成17年3月31日）	機動・安定的資金調達、資金効率改善
極度ローン	110億円実施（平成17年3月1日）	第三松豊ビル取得資金
無担保ローン*	55億円実施（平成17年4月27日）	ORIX高麗橋ビル取得資金
無担保ローン*	104億円実施（平成17年5月30日）	ORE名古屋伏見ビル取得資金

\*上記ローンはコミットメントラインを使用して実施。

#### (4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、第7期の実績として、営業収益7,373百万円、営業利益3,431百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は2,883百万円、当期純利益は2,882百万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）のおおむ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16,437円となりました。

### 3 増資等の状況

当期においては増資等は行っており、出資総額等の移動はありません。

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)

(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。

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 決算年月	第3期 平成15年8月	第4期 平成16年2月	第5期 平成16年8月	第6期 平成17年2月	第7期 平成17年8月
最 高	532,000円	564,000円	651,000円	687,000円	836,000円
最 低	467,000円	487,000円	563,000円	633,000円	645,000円

### 4 分配金等の実績

当期(第7期)の分配金は、1口当たり16,437円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の活用を企図しており、配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)の概ね全額を分配することとしております。

期 計算期間	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	自平成15年3月1日 至平成15年8月31日	自平成15年9月1日 至平成16年2月29日	自平成16年3月1日 至平成16年8月31日	自平成16年9月1日 至平成17年2月28日	自平成17年3月1日 至平成17年8月31日
当期末処分利益総額	1,883,437,428円	2,484,766,442円	2,590,723,876円	2,467,210,082円	2,882,591,805円
利益留保額	2,507,916円	2,200,410円	128,692円	76,786円	2,241円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,880,929,512円 (15,246円)	2,482,566,032円 (14,156円)	2,590,595,184円 (14,772円)	2,467,133,296円 (14,068円)	2,882,589,564円 (16,437円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,880,929,512円 (15,246円)	2,482,566,032円 (14,156円)	2,590,595,184円 (14,772円)	2,467,133,296円 (14,068円)	2,882,589,564円 (16,437円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	- 円 (- 円)	- 円 (- 円)	- 円 (- 円)	- 円 (- 円)	- 円 (- 円)



## 5 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (1) 運用不動産の運営管理についての課題への対処

本投資法人が今後、運用資産の収益性の安定的維持の実施・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当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きました。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きました。今後も、更なる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、費用対効果を極大化し、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します。
- (iii) 所有者責任の極小化  
これまで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）設置等を推進してきましたが、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および売却についての課題への対処

資産運用会社は平成17年8月18日付で、その内規である運用管理規程を変更し、本投資法人のポートフォリオ構築方針および取得方針の変更を行いました。かかる新投資方針のもとでは、「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（OJR WAY）」を新たに導入いたしました。それぞれの概要は以下のとおりです。

- (i) 用途分散  
事務所（オフィス）を用途とする運用不動産への投資比率を概ね80%以上（取得価格ベース）を目途として配分していくことを目指します。商業施設、ホテル、住宅、それ以外の用途の不動産への投資は用途毎にきめ細かく厳選投資します。
- (ii) 地域分散  
首都圏の一定の都市注への投資比率を概ね80%以上（取得価格ベース）とすることを目途として資産の配分を行います。  
（注）首都圏の一定の都市とは、東京都心3区、その他東京23区および東京周辺都市部を意味します。（12ページ「取得（予定）価格に基づくポートフォリオデータ」、地域区分をご参照ください。）
- (iii) 物件規模  
事務所（オフィス）については良質な中規模物件（注）に多数投資を行います。当面の間、管理運営の効率性の観点から、首都圏における事務所への投資については、資産規模5億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）  
着実な成長と中長期的な安定収益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）のみ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。  
（注）新投資方針により変更になった点はありませんが、主要なポートフォリオ構築方針の1つとして記載しております。

### (3) 資金調達

#### 【借入】

第8期（平成17年9月1日～平成18年2月28日）に実行した投資口の追加発行による調達資金を充当して既存短期変動金利借入の大半を返済し、新規長期固定金利借入れを実行いたしました。結果として、有利子負債比率、固定金利比率、長期借入比率が以下の通り改善いたしました。

[平成17年10月17日時点]	
借入残高	705億円
有利子負債比率	37%
固定金利比率	63%
長期借入比率	99%
無担保比率	27%



【資本市場】

第8期に実行した投資口の追加発行の概要は以下の通りです。詳細は「6 決算後に生じた重要な事実」をご参照下さい。

追加発行口数	50,000口（一般募集：47,500口 / 第三者割当：2,500口）
発行価格	725,200円
発行価額	700,780円
発行価額総額	35,039,000,000円
払込期日	平成17年9月14日（一般募集）
	平成17年10月12日（第三者割当）

今後も、負債・資本のバランスの取れた財務政策、資金調達を更に改善すべく尽力いたします。借入面では、戦略的に借入無担保化、借入金利固定化、返済満期分散化、調達スプレッド低下を推進いたします。並行して、健全な資産成長に伴う自己資本の充実を更に増進させるため、分配金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、実践してまいります。

(4)利益相反取引・開示方針

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

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

## 6 決算後に生じた重要な事実

①新投資口の発行について

平成17年8月29日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、下記条件にて平成17年9月14日および平成17年10月12日に払込が完了しました。この結果、出資総額は120,860,396,000円、発行済投資口総数は225,372口となっております。

<公募による新投資口発行>

募集方法	一般募集
発行口数	47,500口
発行価額	700,780円
発行価額の総額	33,287,050,000円
払込期日	平成17年9月14日
分配金起算日	平成17年9月1日

<第三者割当による新投資口発行（オーバーアロットメントによる売出しに関連して行う第三者割当）>

募集方法	第三者割当（割当先：大和証券エスエムピーシー株式会社）
発行口数	2,500口
発行価額	700,780円
発行価額の総額	1,751,950,000円
払込期日	平成17年10月12日
分配金起算日	平成17年9月1日

<調達資金の使途>

詳細は、後記50ページ「重要な後発事象」をご参照ください。

②資産の譲渡について

以下の運用不動産を決算日以降に譲渡しております。平成17年10月17日現在の概況等は以下のとおりです。

・アセンド神田

【譲渡の概要】

所在地	東京都千代田区
譲渡資産	不動産（所有権）
譲渡日	平成17年9月27日
譲渡価格	677百万円

・サニービル

【譲渡の概要】

所在地	東京都新宿区
譲渡資産	不動産（所有権）
譲渡日	平成17年10月7日
譲渡価格	7,183百万円

(追加情報)

以下の運用不動産を決算日以降に譲渡予定としております。平成17年10月17日現在の概況等は以下のとおりです。

・芝イーストビル

【譲渡予定の概要】

所在地	東京都港区
譲渡予定資産	不動産（所有権）
譲渡予定日	平成17年11月1日
譲渡予定価格	712百万円

・早稲田駅前ビル

【譲渡予定の概要】

所在地	東京都新宿区
譲渡予定資産	不動産（所有権）
譲渡予定日	平成17年11月1日
譲渡予定価格	1,548百万円

・センターまちや

【譲渡予定の概要】

所在地	東京都荒川区
譲渡予定資産	不動産（所有権）
譲渡予定日	平成17年11月1日
譲渡予定価格	324百万円

・オー・エックス芭蕉の辻ビル

【譲渡予定の概要】

所在地	宮城県仙台市
譲渡予定資産	不動産（所有権）
譲渡予定日	平成17年11月1日
譲渡予定価格	806百万円

## ・オー・エックス大津ビル

## 【譲渡予定の概要】

所在地：滋賀県大津市  
 譲渡予定資産：不動産（所有権及び借地権）  
 譲渡予定日：平成17年11月1日  
 譲渡予定価格：230百万円

## ・オー・エックス亀戸ビル

## 【譲渡予定の概要】

所在地：東京都江東区  
 譲渡予定資産：不動産（所有権）  
 譲渡予定日：平成17年11月1日  
 譲渡予定価格：484百万円

## ・オー・エックス水戸ビル

## 【譲渡予定の概要】

所在地：茨城県水戸市  
 譲渡予定資産：不動産（所有権）  
 譲渡予定日：平成17年11月1日  
 譲渡予定価格：396百万円

(注)アセンド神田およびサニービルを除く7物件は不動産を信託した後、当該信託にかかる信託受益権の譲渡を予定しております。

## (参考情報)

## 資産の取得について

以下の運用不動産を決算日以降に取得、または取得予定としております。  
 平成17年10月17日現在の概況等は以下のとおりです。

## ・シーフォートスクエア/センタービルディング

## 【取得の概要】

取得資産：不動産信託受益権（準共有）  
 取得価格：18,000百万円  
 取得日：①平成17年9月30日（信託受益権の準共有持分の50%）  
 ②平成18年4月28日（予定）（残余の信託受益権の準共有持分50%）

(注)取得価格については、平成18年4月28日付で取得予定の残余の信託受益権の準共有持分50%分を含み、消費税、その他取得に係る諸経費は含んでおりません。

(注)本投資法人は当該信託受益権の100%を取得すると同時に、当該信託受益権にかか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。

## 【取得予定資産の概要】

所在地：東京都品川区東品川2丁目3番12号外  
 （住居表示）  
 用途：事務所・倉庫・店舗・駐車場  
 面積：土地17,189.24㎡のうち持分1千万分の4,142,932  
 建物146,697.51㎡（全体の延床面積）  
 うちOJR所有予定部分は次の通り  
 事務所部分 25,731.35㎡  
 店舗部分 5,026.33㎡  
 駐車場部分 10,480.55㎡のうち  
 77.67664%  
 付属建物 36.10㎡  
 合計 38,934.71㎡（公簿上）  
 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階付地上2階建

建築時期：平成4年6月1日

所有・それ以外の別：所有権

テナントの総数：40

総賃貸面積：19,785.49㎡

総賃貸可能面積：22,194.96㎡

稼働率：89.1%

鑑定評価額：18,000百万円

（試算価格）

積算価格：12,840百万円

収益価格(DC法)：20,980百万円

CR：5.1%

収益価格(DCF法)：18,000百万円

DR：4.8%

TCR：5.6%

（価格時点）平成17年8月1日

（鑑定評価業者）株式会社中央不動産鑑定所

(注)テナントは事務所および商業部分のみに関するもので、駐車場に関するものは含んでおりません。

(注)上記テナントの内容に関しましては、平成17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

当該運用不動産は、平成17年3月22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：不動産信託受益権

取得予定価格：8,020百万円

取得予定日：平成18年4月28日

(注)なお、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)本投資法人は当該受益権取得と同時に、当該受益権にかか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。

## 【取得予定資産の概要】

所在地：東京都渋谷区代々木2丁目11番17号  
 （住居表示）  
 用途：事務所・飲食店舗・物販店舗・駐車場  
 面積：土地731.53㎡（公簿上）  
 建物6,422.43㎡（建築確認上）  
 構造：鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階付9階建（予定）  
 竣工予定日：平成17年10月31日  
 所有・それ以外の別：所有権  
 調査額：8,020百万円（  
 ）  
 （試算価格）  
 積算価格：5,970百万円  
 収益価格(DC法)：7,930百万円  
 CR：5.0%  
 収益価格(DCF法)：8,020百万円  
 DR：4.7%  
 TCR：5.0%

（価格時点）平成17年1月31日

（鑑定評価業者）森井総合鑑定株式会社

( ) 建物が未竣工であるため、価格時点で当該建物が竣工後6ヶ月経過しているものとした価格を、鑑定評価手法を適用して求めたものです。

テナントの総数：

総賃貸面積：

総賃貸可能面積：4,736.16㎡（予定）

稼働率：

(注)当該運用不動産の建物面積、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確認済証の内容によるものです。

## 投資法人の概況

### 1 出資の状況

	第3期 平成15年8月31日現在	第4期 平成16年2月29日現在	第5期 平成16年8月31日現在	第6期 平成17年2月28日現在	第7期 平成17年8月31日現在
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数	123,372口	175,372口	175,372口	175,372口	175,372口
出資総額	61,700百万円	85,821百万円	85,821百万円	85,821百万円	85,821百万円
投資主数	23,992人	28,119人	24,712人	23,497人	19,828人

### 2 主要な投資主

平成17年8月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所 有 投資口数 (口)	発行済投資口 に対する 所有投資口数 の割合(%)
オリックス生命保険株式会社	東京都新宿区西新宿2丁目3-1新宿モノリス	17,664	10.07
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	11,141	6.35
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	10,361	5.90
資産管理サービス 信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12晴海アイランド トリトンスクエアオフィスタワーZ棟	6,803	3.87
日興シティ信託銀行株式会社(投資口)	東京都品川区東品川2丁目3-14	4,428	2.52
ジブラルタ生命保険株式会社 (一般勘定その他口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	4,419	2.51
エイアイジー・スター生命保険 株式会社一般勘定	東京都品川区東品川2丁目3-14	4,394	2.50
アメリカンライフインシュアランス カンパニージーエイエル	東京都品川区東品川2丁目3-14	3,671	2.09
株式会社中京銀行	愛知県名古屋市中区栄3丁目33-13	3,267	1.86
株式会社関西アーバン銀行	大阪府大阪市中央区西心斎橋1丁目2-4	3,260	1.85
合 計		69,408	39.57

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

### 3 執行役員及び監督役員

区 分	氏 名	主な兼職等
執行役員	市川 洋	オリックス・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長
	菅原 和夫	菅原ランドプロジェクト株式会社 代表取締役 不動産鑑定士
監督役員	石上 尚弘	石上・池田法律事務所 弁護士
	森本 新一	森本公認会計士事務所 公認会計士

(注.1) 執行役員は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社「オリックス・アセットマネジメント株式会社」の代表取締役社長であり、投信法第13条に従い監督官庁より兼職承認を受けております。

(注.2) 監督役員菅原和夫は、他の法人の代表者であります。当該法人と本投資法人の間には、利害関係はありません。

(注.3) 執行役員および監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

(注.4) 本投資法人の監督役員3名は、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監督役員に再任されました。

## 4 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者（資産運用会社）	オリックス・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社（名義書換等）	三菱UFJ信託銀行株式会社（注）
一般事務受託会社（経理事務等）	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社（機関の運営）	オリックス・アセットマネジメント株式会社

（注）UFJ信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって三菱信託銀行株式会社と合併し、存続会社である三菱信託銀行株式会社が三菱UFJ信託銀行株式会社に商号変更しております。

## 投資法人の運用資産の状況

### 1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第6期（平成17年2月28日現在）		第7期（平成17年8月31日現在）	
		保有総額（百万円）	対総資産比率（%）	保有総額（百万円）	対総資産比率（%）
不動産	東京都心3区	66,219	38.95	65,164	33.07
	その他東京23区	55,335	32.55	54,985	27.91
	東京周辺都市部	20,664	12.15	20,438	10.37
	その他地域	6,929	4.08	36,633	18.59
小計		149,148	87.73	177,222	89.94
預金・その他の資産		20,863	12.27	19,817	10.06
資産総額計		170,012	100.00	197,039	100.00

（注.1）保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっております。

（注.2）対総資産比率については、小数点第3位を四捨五入しております。なお、対総資産比率の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。

（注.3）建設仮勘定の金額は不動産の金額には含まれておりません。

### 2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 （百万円）	賃貸可能 面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率 （%）	対総賃貸 収入比率 （%）	主たる 用途
第三松豊ビル	14,179	16,785.56	13,487.93	80.4	6.1	事務所
クロスゲート	14,029	25,952.60	25,253.65	97.3	12.3	ホテル
ランディック赤坂ビル	11,812	10,567.01	10,499.49	99.4	5.2	事務所
ORE名古屋伏見ビル	10,127	12,215.45	12,215.45	100.0	2.9	事務所
オリックス池袋ビル	9,427	5,539.92	5,539.92	100.0	5.1	事務所
オリックス新宿ビル	8,259	6,224.06	6,224.06	100.0	4.0	事務所
オリックス芝2丁目ビル	7,389	6,753.13	6,753.13	100.0	4.0	事務所
ORIX高麗橋ビル	5,611	6,863.85	5,926.57	86.3	1.9	事務所
サニービル	5,509	4,635.55	3,212.41	69.3	（注.2）	事務所
青山246ビル	5,420	2,426.41	2,426.41	100.0	2.4	事務所
合計	91,767	97,963.54	91,539.02	93.4	47.4	

（注.1）稼働率、対総賃貸収入比率については小数点第2位を四捨五入しております。

（注.2）当該運用不動産については、賃貸借契約を締結したテナント数が1乃至2であるが、または特定のテナントからの賃料収入が当該運用不動産の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかるテナントから賃料収入その他の数値を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。

### 3 不動産等組入資産明細

平成17年8月31日現在、本投資法人が保有する運用不動産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	期末算定 価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)		
事務所 (オフィス)	東京都心3区	赤坂協和ビル	東京都港区赤坂1丁目6番14号	不動産	3,382.28	1,900	2,092
		青山サンクレストビル	東京都港区北青山2丁目13番5号	不動産	2,790.06	3,790	3,448
		アセンド神田	東京都千代田区神田富山町10番2号	不動産	826.50	596	673
		日交一番町ビル	東京都千代田区一番町13番3号、4号	不動産	3,300.66	3,810	3,788
		ピサイド白金	東京都港区白金台5丁目18番9号	不動産	2,083.04	1,350	1,364
		ラウンドクロス青山	東京都港区南青山2丁目27番25号	不動産	3,332.54	4,950	4,786
		芝イーストビル	東京都港区芝2丁目3番9号	不動産	1,156.88	695	699
		ラウンドクロス赤坂見附	東京都港区赤坂3丁目9番18号	不動産	1,323.28	1,810	1,672
		日本橋イーストビル	東京都中央区東日本橋2丁目24番14号	不動産	2,275.01	1,630	1,705
		ランディック南麻布ビル	東京都港区南麻布4丁目11番21号	不動産 (借地権)	3,182.80	1,190	1,382
		ランディック赤坂ビル	東京都港区赤坂2丁目3番4号	不動産	10,567.01	10,970	11,812
		ランディック第2赤坂ビル	東京都港区赤坂2丁目10番9号	不動産	2,787.39	2,470	2,928
		ランディック第3赤坂ビル	東京都港区赤坂2丁目3番2号	不動産	812.49	621	729
		ランディック第2三田ビル	東京都港区芝5丁目5番1号	不動産	2,353.67	1,654	1,752
		芝大門ビル	東京都港区芝大門1丁目3番4号	不動産	2,588.50	1,615	2,234
		ランディック永井ビル	東京都中央区築地3丁目9番9号外	不動産	3,996.89	3,223	3,361
		オリックス神保町ビル	東京都千代田区神田神保町2丁目4番13号	不動産	3,211.50	4,151	4,174
		オリックス芝2丁目ビル	東京都港区芝2丁目14番5号	不動産	6,753.13	7,889	7,389
		青山246ビル	東京都港区南青山5丁目6番26号	不動産	2,426.41	5,661	5,420
		東京都心3区計			59,150.04	59,975	61,417
その他 東京23区	その他東京23区	キャロットタワー	東京都世田谷区太子堂4丁目1番1号	不動産	6,945.48	4,028	5,135
		センターまちや	東京都荒川区荒川7丁目50番9号	不動産	1,115.85	323	597
		東陽MKビル	東京都江東区東陽7丁目2番14号	不動産	9,808.28	4,500	4,969
		日交元代々木ビル	東京都渋谷区元代々木町30番13号	不動産	7,724.98	4,920	4,885
		ラウンドクロス西新宿	東京都新宿区西新宿1丁目18番17号	不動産	1,248.18	2,590	2,635
		ピサイド木場	東京都江東区木場2丁目17番16号	不動産	4,859.94	2,590	2,408
		早稲田駅前ビル	東京都新宿区馬場下町5番1号	不動産	2,202.96	1,510	1,606
		DT外苑	東京都渋谷区神宮前2丁目4番12号	不動産	2,567.03	2,550	2,370
		代々木フォレストビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷5丁目18番20号	不動産	1,966.33	1,370	1,509
		サニービル	東京都新宿区西新宿7丁目11番1号	不動産	4,635.55	5,800	5,509
		オリックス池袋ビル	東京都豊島区南池袋1丁目19番6号	不動産	5,539.92	9,636	9,427
		オリックス新宿ビル	東京都新宿区新宿4丁目3番25号	不動産	6,224.06	8,542	8,259
		その他東京23区計			54,839.00	48,359	49,315



		不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (m <sup>2</sup> )	期末算定 価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
事務所 (オフィス)	東京 都市部 周辺	ネオ・シティ三鷹	東京都三鷹市下連雀3丁目35番1号	不動産	4,622.21	2,460	2,145
		エクセレント川崎ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町26番地4	不動産	5,519.20	4,051	4,263
		東京周辺都市部計			10,141.41	6,511	6,408
	その他 地域	オー・エクス芭蕉の辻ビル	宮城県仙台市青葉区一番町3丁目3番16号	不動産	2,570.24	753	875
		オー・エクス大津ビル	滋賀県大津市梅林1丁目3番24号	不動産 (借地権)	917.57	218	179
		名古屋伊藤忠ビル	愛知県名古屋市中区錦1丁目5番11号	不動産	11,638.99	4,380	5,163
		第三松豊ビル	大阪府大阪市中央区西心斎橋2丁目2番3号	不動産	16,785.56	12,700	14,179
		ORIX高麗橋ビル	大阪府大阪市中央区高麗橋3丁目2番7号	不動産	6,863.85	5,568	5,611
		ORE名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦2丁目9番29号	不動産	12,215.45	10,070	10,127
	その他地域計			50,991.66	33,689	36,138	
事務所計			175,122.11	148,534	153,279		
商業 施設	東京 3区	日本地所南青山ビル	東京都港区南青山3丁目16番3号	不動産	997.36	2,653	2,557
		東京都心3区計			997.36	2,653	2,557
	その他 東京23区	オー・エクス亀戸ビル	東京都江東区亀戸2丁目22番16号	不動産	1,233.59	458	421
		CUBE代官山	東京都渋谷区猿楽町19番4号外	不動産	899.82	2,494	2,524
		その他東京23区計			2,133.41	2,952	2,946
	その他 地域	オー・エクス水戸ビル	茨城県水戸市南町3丁目4番2号	不動産	2,470.77	393	495
		その他地域計			2,470.77	393	495
商業施設計			5,601.54	5,998	5,999		
住 宅	東京 3区	パークアクシス西麻布ステージ	東京都港区西麻布1丁目14番6号	不動産	1,337.31	1,190	1,189
		東京都心3区計			1,337.31	1,190	1,189
	その他 東京23区	グランドメゾン白山	東京都文京区白山4丁目36番16号	不動産 (地上権)	1,160.17	505	443
		ソネット上池袋	東京都豊島区上池袋4丁目10番8号	不動産	5,853.00	2,300	2,280
		その他東京23区計			7,013.17	2,805	2,724
住宅計			8,350.48	3,995	3,913		
ホ テ ル	東京 都市部 周辺	クロスゲート	神奈川県横浜市中区桜木町1丁目1番67号	不動産	25,952.60	15,000	14,029
		東京周辺都市部計			25,952.60	15,000	14,029
	ホテル計			25,952.60	15,000	14,029	
総合計					215,026.73	173,527	177,222

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

本投資法人が保有する運用不動産毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第6期（平成16年9月1日～平成17年2月28日）				第7期（平成17年3月1日～平成17年8月31日）				
	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
東京都心3区	赤坂協和ビル	6	81.1	90	1.4	7	100.0	99	1.4
	青山サンクレストビル	4	100.0	152	2.4	4	100.0	165	2.3
	アセンド神田	2	100.0	(注.2)	(注.2)	2	100.0	(注.2)	(注.2)
	日交一番町ビル	7	100.0	157	2.5	7	100.0	156	2.2
	VX茅場町ビル	1	75.2	(注.2)	(注.2)	-	-	(注.2)	(注.2)
	ピサイド白金	15	93.8	51	0.8	16	100.0	55	0.8
	ラウンドクロス青山	10	95.5	181	2.9	9	90.4	168	2.3
	芝イーストビル	8	89.0	30	0.5	7	77.6	26	0.4
	ラウンドクロス赤坂見附	10	100.0	63	1.0	10	100.0	66	0.9
	日本橋イーストビル	6	100.0	71	1.1	6	100.0	71	1.0
	ランディック南麻布ビル	5	100.0	79	1.3	5	100.0	79	1.1
	ランディック赤坂ビル	25	98.8	359	5.7	27	99.4	375	5.2
	ランディック第2赤坂ビル	13	90.3	110	1.7	14	100.0	104	1.5
	ランディック第3赤坂ビル	8	89.0	29	0.5	9	100.0	32	0.5
	ランディック第2三田ビル	1	90.7	(注.2)	(注.2)	2	98.0	(注.2)	(注.2)
	芝大門ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	ランディック永井ビル	10	98.4	152	2.4	10	100.0	152	2.1
	オリックス神保町ビル	3	100.0	165	2.6	3	100.0	166	2.3
	オリックス芝2丁目ビル	4	100.0	283	4.5	4	100.0	283	4.0
	青山246ビル	9	98.7	165	2.6	9	100.0	168	2.4
東京都心3区計	148	96.4	2,379	37.6	152	98.8	2,404	33.6	
その他東京23区	キャロットタワー	7	85.8	189	3.0	8	100.0	262	3.7
	センターまちや	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	東陽MKビル	8	96.6	206	3.3	9	96.6	227	3.2
	日交元代々木ビル	2	100.0	(注.2)	(注.2)	2	100.0	(注.2)	(注.2)
	日交神楽坂ビル	-	-	45	0.7	-	-	-	-
	ラウンドクロス西新宿	7	100.0	92	1.5	8	91.6	104	1.5
	ピサイド木場	4	100.0	123	2.0	4	100.0	123	1.7
	早稲田駅前ビル	6	100.0	63	1.0	6	100.0	64	0.9
	ウエストサイド五反田	-	-	20	0.3	-	-	-	-
	DT外苑	6	100.0	110	1.7	6	100.0	114	1.6
	代々木フォレストビル	12	80.5	49	0.8	11	95.7	53	0.7
	ランディック五反田ビル	-	-	(注.2)	(注.2)	-	-	-	-
	サニービル	2	100.0	(注.2)	(注.2)	2	69.3	(注.2)	(注.2)
	オリックス池袋ビル	3	100.0	361	5.7	3	100.0	363	5.1
	オリックス新宿ビル	8	100.0	287	4.5	8	100.0	285	4.0
	その他東京23区計	66	96.9	2,066	32.6	68	96.4	2,070	28.9

不動産等の名称		第6期（平成16年9月1日～平成17年2月28日）				第7期（平成17年3月1日～平成17年8月31日）			
		テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
事務所 (オフィス)	東京都 東京周辺								
	ネオ・シティ三鷹	6	100.0	141	2.2	5	100.0	145	2.0
	エクセレント川崎ビル	9	96.1	213	3.4	9	96.2	218	3.0
	東京周辺都市部計	15	97.9	355	5.6	14	97.9	363	5.1
	その他地域								
	オー・エックス芭蕉の辻ビル	6	100.0	42	0.7	6	100.0	57	0.8
	オー・エックス大津ビル	2	100.0	(注.2)	(注.2)	2	100.0	(注.2)	(注.2)
	名古屋伊藤忠ビル	2	100.0	(注.2)	(注.2)	2	79.0	(注.2)	(注.2)
	第三松豊ビル	-	-	-	-	14	80.4	438	6.1
	ORIX高麗橋ビル	-	-	-	-	11	86.3	133	1.9
ORE名古屋伏見ビル	-	-	-	-	7	100.0	206	2.9	
その他地域計	10	100.0	286	4.5	42	86.9	1,082	15.1	
事務所計	239	97.2	5,087	80.3	276	94.6	5,920	82.7	
商業施設	東京都 中心3区								
	日本地所南青山ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	東京都心3区計	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	その他東京 23区								
	オー・エックス亀戸ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	CUBE代官山	3	100.0	71	1.1	3	100.0	71	1.0
	その他東京23区計	4	100.0	(注.2)	(注.2)	4	100.0	(注.2)	(注.2)
	その他地域								
	オー・エックス水戸ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	オー・エックス岐阜ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	-	-	(注.2)	(注.2)
その他地域計	2	100.0	60	1.0	1	100.0	45	0.6	
商業施設計	7	100.0	220	3.5	6	100.0	205	2.9	
住宅	東京都 中心3区								
	パークアクシス西麻布ステージ	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	東京都心3区計	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	その他東京 23区								
	グランドメゾン白山	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	ソネット上池袋	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
その他東京23区計	2	100.0	(注.2)	(注.2)	2	100.0	(注.2)	(注.2)	
住宅計	3	100.0	153	2.4	3	100.0	152	2.1	
ホテル	東京都 東京周辺								
	クロスゲート	15	98.4	872	13.8	14	97.3	884	12.3
	東京周辺都市部計	15	98.4	872	13.8	14	97.3	884	12.3
ホテル計	15	98.4	872	13.8	14	97.3	884	12.3	
総合計		264	97.6	6,334	100.0	299	95.2	7,163	100.0

(注.1)「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

(注.2)当該運用不動産については、賃貸借契約を締結したテナント数が1乃至2であるか、または特定のテナントからの賃料収入が当該運用不動産の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかるテナントから賃料収入その他の数値を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載してありません。

(注.3)平成17年6月15日付でオー・エックス岐阜ビル、平成17年6月16日付でVX茅場町ビルの譲渡を行いました。

## 4 その他資産の状況

平成17年8月31日現在、前記の「3 不動産等組入資産明細」以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

## 保有不動産の資本的支出

### 1 資本的支出の予定

運用不動産に関し、第7期末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せん。

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
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16年10月 至 平成18年8月	1,492	458	890
第三松豊ビル (大阪府大阪市)	共用部リニューアル工事	自 平成17年11月 至 平成18年2月	51	-	-
第三松豊ビル (大阪府大阪市)	13・14階 内装工事	自 平成17年11月 至 平成18年2月	45	-	-
クロスゲート (神奈川県横浜市)	2階飲食店舗 対応工事	自 平成17年10月 至 平成17年12月	35	-	-
クロスゲート (神奈川県横浜市)	外部サインリニューアル工事	自 平成17年10月 至 平成17年11月	30	-	-

### 2 期中の資本的支出

運用不動産において、第7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7期の資本的支出は715百万円であり、当期費用に区分された修繕費175百万円と併せ、891百万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)
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17年3月 至 平成17年8月	458
第三松豊ビル (大阪府大阪市)	13・14階スケルトン化工事	自 平成17年7月 至 平成17年8月	44
クロスゲート (神奈川県横浜市)	1・2階風除室設置工事	自 平成17年3月 至 平成17年4月	29
オリックス新宿ビル (東京都新宿区)	共用部空調増強工事	自 平成17年2月 至 平成17年4月	26
VX茅場町ビル (東京都中央区)	共用部改修工事	自 平成17年4月 至 平成17年5月	23
その他資本的支出			132
合計			715

### 3 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

(単位：百万円)

項目	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
前期末積立金残高	445	491	544	738	836
当期積立額	241	277	296	355	248
当期積立金取崩額	195	224	102	256	215
次期繰越額	491	544	738	836	870

(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17年8月31日現在344百万円を積み立てております。

## 費用・負債の状況

## 1 運用等に係る費用明細

(単位：百万円)

項目	第6期	第7期
(a) 資産運用報酬	396	381
(b) 資産保管報酬	21	24
(c) 一般事務委託報酬	96	113
(d) 役員報酬	5	5
(e) 会計監査人報酬	9	9
(f) その他の営業費用	55	71
合計	584	605

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の投資不動産の取得価格に算入した物件取得に係る運用報酬分が第7期に146百万円あり、また、売却損益に算入した物件売却に係る運用報酬分が第6期に21百万円、第7期に8百万円あります。

## 2 借入状況

平成17年8月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	用途	返済 方法	摘要
短期借入金	株式会社静岡銀行	H17.8.10	1,000	1,000	変動金利 0.34%	平成17年 11月4日	運転 資金	期日一 括返済	無担保・無保証 ・非劣後
短期借入金	住友信託銀行株式会社	H17.3.1	-	3,000	変動金利 0.68% (注2)	平成17年 12月20日	(注3)	期日一 括返済	担保付・ 無保証・ 非劣後
	三菱信託銀行株式会社(注7)	H17.3.1	-	3,000					
	農林中央金庫	H17.3.1	-	3,000					
	株式会社千葉銀行	H17.3.1	-	1,000					
	株式会社八十二銀行	H17.3.1	-	1,000					
小計			-	11,000					
短期借入金	住友信託銀行株式会社	H17.4.27	-	1,375	変動金利 0.53% (注2)	平成17年 9月20日	(注3)	期日一 括返済	無担保・ 無保証・ 非劣後
	三菱信託銀行株式会社(注7)	H17.4.27	-	1,375					
	農林中央金庫	H17.4.27	-	1,100					
	株式会社三井住友銀行	H17.4.27	-	1,100					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H17.4.27	-	550					
小計			-	5,500					
短期借入金	住友信託銀行株式会社	H17.5.30	-	2,600	変動金利 0.53% (注2)	平成17年 9月20日	(注3)	期日一 括返済	無担保・ 無保証・ 非劣後
	三菱信託銀行株式会社(注7)	H17.5.30	-	2,600					
	農林中央金庫	H17.5.30	-	2,080					
	株式会社三井住友銀行	H17.5.30	-	2,080					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H17.5.30	-	1,040					
小計			-	10,400					
合計			1,000	27,900					
長期借入金 (タームローン①) (注6)	住友信託銀行株式会社	H14.3.20	1,650	変動金利 1,375	変動金利 0.7% (注2) 固定金利 1.34146% (注2)	平成19年 3月20日 (注4) (注5)	(注3)	期日一 括返済 (注4) (注5)	担保付・ 無保証・ 非劣後
			6,250	固定金利 6,250					
			(計)7,900	(計)7,625					
	三菱信託銀行株式会社(注7)	H14.3.20	900	変動金利 750					
			1,500	固定金利 1,500					
			(計)2,400	(計)2,250					
	中央三井信託銀行 株式会社	H14.3.20	2,400	変動金利 2,000					
4,000			固定金利 4,000						
(計)6,400	(計)6,000								



区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (注.1)	返済期限	用途	返済 方法	摘要
長期借入金 (タムローン①) (注.6)	東京海上日動火災 保険株式会社	H14.3.20	1,500	変動金利 1,250	変動金利 0.7% (注.2)  固定金利 1.34146% (注.2)	平成19年 3月20日 (注.4) (注.5)	(注.3)	期日一 括返済 (注.4) (注.5)	担保付・ 無保証・ 非劣後
			2,500	固定金利 2,500					
			(計)4,000	(計)3,750					
	農林中央金庫	H14.3.20	1,500	変動金利 1,250					
			2,500	固定金利 2,500					
			(計)4,000	(計)3,750					
	株式会社 損害保険ジャパン	H14.3.20	450	変動金利 375					
			750	固定金利 750					
			(計)1,200	(計)1,125					
	株式会社八十二銀行	H14.3.20	900	変動金利 750					
			(計)900	(計)750					
	株式会社千葉銀行	H14.3.20	600	変動金利 500					
(計)600			(計)500						
三井住友海上火災 保険株式会社	H14.3.20	600	変動金利 500						
		(計)600	(計)500						
小計			10,500	変動金利 8,750					
			17,500	固定金利 17,500					
			(計)28,000	(計)26,250					
長期借入金 (タムローン②)	住友信託銀行株式会社	H14.3.20	3,500	3,500	変動金利 1.03% (注.2)	平成19年 3月20日 (注.4) (注.5)	(注.3)	期日一 括返済 (注.4) (注.5)	担保付・ 無保証・ 非劣後
	三菱信託銀行株式会社(注.7)	H14.3.20	1,000	1,000					
	中央三井信託銀行株式会社	H14.3.20	3,500	3,500					
小計			8,000	8,000					
長期借入金 (タムローン③)	住友信託銀行株式会社	H15.9.29	1,750	変動金利 1,750	変動金利 1.08% (注.2)  固定金利 1.84646% (注.2)	平成20年 9月20日 (注.4) (注.5)	(注.3)	期日一 括返済 (注.4) (注.5)	担保付・ 無保証・ 非劣後
			1,750	固定金利 1,750					
			(計)3,500	(計)3,500					
	三菱信託銀行株式会社(注.7)	H15.9.29	1,250	変動金利 1,250					
			1,250	固定金利 1,250					
			(計)2,500	(計)2,500					
	農林中央金庫	H15.9.29	1,250	変動金利 1,250					
			1,250	固定金利 1,250					
			(計)2,500	(計)2,500					
	株式会社三井住友銀行	H15.9.29	1,000	変動金利 1,000					
			1,000	固定金利 1,000					
			(計)2,000	(計)2,000					
	UFJ信託銀行株式会社(注.7)	H15.9.29	900	変動金利 900					
			900	固定金利 900					
			(計)1,800	(計)1,800					
	株式会社 損害保険ジャパン	H15.9.29	500	変動金利 500					
			500	固定金利 500					
			(計)1,000	(計)1,000					
	株式会社千葉銀行	H15.9.29	500	変動金利 500					
			500	固定金利 500					
			(計)1,000	(計)1,000					
東京海上日動火災 保険株式会社	H15.9.29	500	変動金利 500						
		500	固定金利 500						
		(計)1,000	(計)1,000						
株式会社八十二銀行	H15.9.29	500	変動金利 500						
		500	固定金利 500						
		(計)1,000	(計)1,000						

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	用途	返済 方法	摘要
長期借入金 (タムローン③)	みずほ信託銀行 株式会社	H15.9.29	500	変動金利 500	変動金利 1.08%	平成20年 9月20日 (注4) (注5)	(注3)	期日一 括返済 (注4) (注5)	担保付・ 無保証・ 非劣後
			500	固定金利 500	固定金利 1.84646%				
			(計)1,000	(計)1,000	(注2)				
小計			8,650	変動金利 8,650					
			8,650	固定金利 8,650					
			(計)17,300	(計)17,300					
長期借入金 (タムローン④)	住友信託銀行株式会社	H16.9.17	4,000	4,000	固定金利 1.09%	平成21年 9月24日 (注5)	(注3)	期日一 括返済 (注5)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	全国共済農業協同組合連合会	H16.9.17	3,000	3,000					
	株式会社福岡銀行	H16.9.17	3,000	3,000					
	全国信用協同組合連合会	H16.9.17	2,000	2,000					
	株式会社百五銀行	H16.9.17	1,000	1,000					
	あいおい損害保険株式会社	H16.9.17	500	500					
	株式会社東邦銀行	H16.9.17	500	500					
	第一生命保険相互会社	H16.9.17	500	500					
日本興亜損害保険株式会社	H16.9.17	500	500						
小計			15,000	15,000					
合計			68,300	66,550					

(注1) 平均利率は、期末残高による加重平均利率(年率)を記載しております。

(注2) 短期借入金及び長期借入金(タムローン①、タムローン②、タムローン③及びタムローン④)の利率・返済期限等の条件はそれぞれの借入先につき全て同一であります。

(注3) 資金用途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金又はその借換資金であります。

(注4) 当期末に残高のある長期借入金の「返済期限」は予定返済期日を記載しております。最終返済期日は予定返済期日の2年後に定められており、借入金の実際の返済期日が予定返済期日より遅れた場合には、予定返済期日までの金利に2%のスプレッドの上乗せが予定されております。

(注5) 長期借入金の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりとなっております。  
(単位:百万円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	-	34,250	-	17,300	15,000

(注6) 長期借入金(タムローン①)のうち1,750百万円を平成17年6月20日に返済しております。

(注7) 三菱信託銀行株式会社およびUFJ信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって合併し、存続会社である三菱信託銀行株式会社が三菱UFJ信託銀行株式会社に商号変更しております。

### 3 投資法人債

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

### 1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
第三松豊ビル	平成17年3月1日	13,600	-	-	-	-
ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	-	-	-	-
ORE名古屋伏見ビル	平成17年5月30日	10,040	-	-	-	-
オー・エックス岐阜ビル	-	-	平成17年6月15日	620	518	85
VX茅場町ビル	-	-	平成17年6月16日	1,040	891	124
合計	-	29,200	-	1,660	1,410	209

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

## 2 その他の資産の売買状況等

上記不動産等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金であります。

## 3 特定資産の価格等の調査

不動産等の名称	取 得			譲 渡		
	取得年月日	取得価格 (百万円)	特定資産の 調査価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	特定資産の 調査価額 (百万円)
第三松豊ビル	平成17年3月1日	13,600	12,900	-	-	-
ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	5,563	-	-	-
ORE名古屋伏見ビル	平成17年5月30日	10,040	10,040	-	-	-
オー・エックス岐阜ビル	-	-	-	平成17年6月15日	620	553
VX茅場町ビル	-	-	-	平成17年6月16日	1,040	906
合 計	-	29,200	28,503	-	1,660	1,459

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

## 4 利害関係人等との取引状況等

### (1) 取引状況

(単位：百万円)

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	29,200 うち利害関係人からの買付額 15,600 (53.4%)	1,660 うち利害関係人からの売付額 - (-)

利害関係人等との取引状況の内訳

オリックス・リアルエステート株式会社 15,600

(注.1) ( ) 内は、買付額に対する比率を表しており、小数点第2位を四捨五入しております。

(注.2) 買付額および取引状況の内訳の金額には、利害関係人等に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額(54百万円)は含んでおりません。

### (2) 支払手数料

平成17年3月1日から

平成17年8月31日まで

区 分	支払手数料総額 A (百万円)	利害関係人等との取引の内訳 (注.1)		
		支払先	支払額 B (百万円)	B / A
建物管理委託報酬	545	オリックス株式会社	0	0.1%
		オリックス・ファシリティーズ株式会社	66	12.3%
不動産管理委託報酬 (注.2)	165	オリックス日本地所株式会社	6	4.1%

(注.1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等であり、第7期における利害関係人等とは、オリックス株式会社、オリックス・リアルエステート株式会社、オリックス・ファシリティーズ株式会社、オリックス日本地所株式会社です。

(注.2) 利害関係人等への支払額は本投資法人とオリックス・アセットマネジメント株式会社との不動産管理委託契約に基づき、オリックス・アセットマネジメント株式会社から再委託をしている利害関係人等への不動産管理委託報酬額であります。

(注.3) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕工事等の支払額は以下のとおりです。  
オリックス・ファシリティーズ株式会社 2百万円

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

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

## 経理の状況

### 1 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

資産、負債、元本（出資）及び損益の状況につきましては、Ⅲ貸借対照表およびⅣ損益計算書をご参照ください。

### 2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## その他

### 1 お知らせ

#### (1) 投資主総会

平成17年5月24日に、本投資法人の第4回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
規約一部変更の件	<ul style="list-style-type: none"> <li>設立の際に定めた規定のうち不要となった条項等を削除いたしました。</li> <li>一定の場合には、役員会の決議をもって、執行役員及び監督役員の責任を一定の限度内で免除できる旨の規定を新設いたしました。</li> <li>商法に新株予約権に関する規定が新設されたことに伴い所要の変更を行いました。</li> <li>一定の範囲内で株券の取得を可能とする規定を新設しました。</li> <li>有限会社の出資持分及び商標権等について、その投資の範囲を拡大いたしました。</li> <li>一定の範囲内で著作権等及び温泉権等の取得を可能とする規定を新設いたしました。</li> <li>一定の範囲内で動産等の取得又は賃借を可能とする規定を新設いたしました。</li> <li>分配金の損金算入要件の改正に伴い、当該要件を満たすため新たな資産運用方針を規定いたしました。</li> <li>日本証券業協会が開設した店頭売買有価証券市場の取引所有価証券市場への組織変更に伴い、所要の変更を行いました。</li> <li>条文の新設及び変更に伴い、条数等の変更を行うとともに、条文の整備を行いました。</li> </ul>
執行役員1名選任の件	市川洋が執行役員に選任されました。
監督役員3名選任の件	菅原和夫、石上尚弘、森本新一の3名が監督役員に選任されました。

#### (2) 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成17年8月10日	資産運用委託契約の第六変更覚書の締結	運用報酬に係る規定のうち不要となった条目を削除するとともに、字句の修正を行い、併せて資産運用委託契約の別紙である関係会社取引規程の一部を変更いたしました。

### 2 その他

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

## 貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	期 別	当期(平成17年8月31日現在)			前期(ご参考)平成17年2月28日現在)		
		金 額	構成比	%	金 額	構成比	%
(資産の部)				%			%
I 流動資産							
現金及び預金	1	17,944			19,713		
営業未収金		270			217		
未収消費税等		568					
前払費用		81			75		
繰延税金資産		1			1		
その他の流動資産		11			15		
貸倒引当金					2		
流動資産合計		18,877	9.6		20,021	11.8	
II 固定資産							
1. 有形固定資産							
建物	1	51,612			43,652		
減価償却累計額		2,858	48,753		2,418	41,233	
建物附属設備	1	18,009			14,781		
減価償却累計額		3,074	14,935		2,555	12,226	
構築物	1	575			523		
減価償却累計額		71	503		59	463	
機械及び装置		1,318			1,128		
減価償却累計額		213	1,105		184	944	
工具器具及び備品		129			96		
減価償却累計額		20	108		13	83	
土地	1		110,931			93,312	
建設仮勘定			401			360	
有形固定資産合計		176,739	89.7		148,623	87.4	
2. 無形固定資産							
借地権	1		885			885	
その他の無形固定資産			0			0	
無形固定資産合計		885	0.4		885	0.5	
3. 投資その他の資産							
修繕積立金		344			258		
差入敷金保証金		17			17		
長期前払費用		175			205		
投資その他の資産合計		537	0.3		481	0.3	
固定資産合計		178,162	90.4		149,990	88.2	
資 産 合 計		197,039	100.0		170,012	100.0	



(単位：百万円)

科 目	期 別			期 別		
	当期(平成17年8月31日現在)			前期(ご参考)〔平成17年2月28日現在〕		
	金	額	構成比	金	額	構成比
(負債の部)			%			%
I 流動負債						
営業未払金		1,010			711	
短期借入金	1	27,900			1,000	
未払金		368			354	
未払費用		191			157	
未払法人税等		0			2	
未払消費税等					295	
前受金		1,093			933	
その他の流動負債		108			45	
流動負債合計		30,673	15.6		3,499	2.1
II 固定負債						
長期借入金	1	66,550			68,300	
預り敷金保証金		11,112			9,923	
固定負債合計		77,662	39.4		78,223	46.0
負債合計		108,335	55.0		81,723	48.1
(出資の部)						
I 出資総額						
出資総額	3	85,821	43.6		85,821	50.5
II 剰余金						
当期未処分利益		2,882			2,467	
剰余金合計		2,882	1.4		2,467	1.4
出資合計		88,703	45.0		88,288	51.9
負債・出資合計		197,039	100.0		170,012	100.0

## 損益計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別			前 期 (ご参考)		
	当 期 (自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)			前 期 (ご参考) (自平成16年9月1日 至平成17年2月28日)		
	金 額	百分比	金 額	金 額	百分比	百分比
(経常損益の部)		%				%
I 営業損益の部						
1. 営業収益						
賃 貸 事 業 収 入	1	6,122		5,586		
そ の 他 賃 貸 事 業 収 入	1	1,040		747		
不 動 産 等 売 却 益	2	209	7,373	91	6,425	100.0
2. 営業費用						
賃 貸 事 業 費 用	1	3,336		2,895		
資 産 運 用 報 酬		381		396		
資 産 保 管 報 酬		24		21		
一 般 事 務 委 託 報 酬		113		96		
役 員 報 酬		5		5		
会 計 監 査 人 報 酬		9		9		
そ の 他 の 営 業 費 用		71	3,942	55	3,479	54.2
営 業 利 益			3,431		2,945	45.8
II 営業外損益の部						
1. 営業外収益						
受 取 利 息		1		1		
貸 倒 引 当 金 戻 入		2	3		1	0.0
2. 営業外費用						
支 払 利 息		469		411		
そ の 他 の 営 業 外 費 用		81	550	65	477	7.4
経 常 利 益			2,883		2,469	38.4
税 引 前 当 期 純 利 益			2,883		2,469	38.4
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		1		2		
法 人 税 等 調 整 額		0	1	0	2	0.0
当 期 純 利 益			2,882		2,467	38.4
前 期 繰 越 利 益			0		0	
当 期 未 処 分 利 益			2,882		2,467	

## 〔重要な会計方針〕

項 目	期 別									
	当 期 (自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)	前 期(ご参考) (自平成16年9月1日 至平成17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 定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>34～50年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>6～18年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>15～18年</td> </tr> </table> <p>(2)長期前払費用 定額法によっております。</p>	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>(1)有形固定資産 同左</p> <p>(2)長期前払費用 同左</p>
建物	34～50年									
建物附属設備	6～18年									
構築物	10～20年									
機械及び装置	15～18年									
2. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 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124百万円です。</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。</p>								
4. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>同左</p>								

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

項 目	期 別																																					
	当 期 (平成17年8月31日現在)	前期(ご参考) (平成17年2月28日現在)																																				
1 担保資産及び担保付債務	<p>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。</p> <p>(単位：百万円)</p> <p>(担保資産)</p> <table border="0"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>8,242</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>40,269</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>11,846</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>402</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>92,331</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td>885</td> </tr> <tr> <td>(合 計)</td> <td>153,978</td> </tr> </table> <p>(担保付債務)</p> <table border="0"> <tr> <td>短期借入金</td> <td>11,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>51,550</td> </tr> </table>	現金及び預金	8,242	建物	40,269	建物附属設備	11,846	構築物	402	土地	92,331	借地権	885	(合 計)	153,978	短期借入金	11,000	長期借入金	51,550	<p>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。</p> <p>(単位：百万円)</p> <p>(担保資産)</p> <table border="0"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>7,630</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>38,916</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>11,616</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>412</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>81,542</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td>885</td> </tr> <tr> <td>(合 計)</td> <td>141,003</td> </tr> </table> <p>(担保付債務)</p> <table border="0"> <tr> <td>短期借入金</td> <td></td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>53,300</td> </tr> </table>	現金及び預金	7,630	建物	38,916	建物附属設備	11,616	構築物	412	土地	81,542	借地権	885	(合 計)	141,003	短期借入金		長期借入金	53,300
現金及び預金	8,242																																					
建物	40,269																																					
建物附属設備	11,846																																					
構築物	402																																					
土地	92,331																																					
借地権	885																																					
(合 計)	153,978																																					
短期借入金	11,000																																					
長期借入金	51,550																																					
現金及び預金	7,630																																					
建物	38,916																																					
建物附属設備	11,616																																					
構築物	412																																					
土地	81,542																																					
借地権	885																																					
(合 計)	141,003																																					
短期借入金																																						
長期借入金	53,300																																					
2 コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等	<p>本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <p>(単位：百万円)</p> <table border="0"> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td> <td>21,000</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>16,900</td> </tr> <tr> <td>借入未実行残高</td> <td>4,100</td> </tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	21,000	借入実行残高	16,900	借入未実行残高	4,100	<p>本投資法人は、株式会社静岡銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <p>(単位：百万円)</p> <table border="0"> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td> <td>1,000</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>1,000</td> </tr> <tr> <td>借入未実行残高</td> <td></td> </tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	1,000	借入実行残高	1,000	借入未実行残高																									
コミットメントライン契約の総額	21,000																																					
借入実行残高	16,900																																					
借入未実行残高	4,100																																					
コミットメントライン契約の総額	1,000																																					
借入実行残高	1,000																																					
借入未実行残高																																						
3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	<table border="0"> <tr> <td>発行する投資口の総数</td> <td>2,000,000口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td>175,372口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	175,372口	同左																																
発行する投資口の総数	2,000,000口																																					
発行済投資口数	175,372口																																					
4 投資口1口当たりの純資産額	505,805円	503,436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	50百万円	同左																																				

## (損益計算書関係)

項 目	期 別		当 期		前 期 (ご参考)	
			(自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)		(自平成16年9月1日 至平成17年2月28日)	
1 不動産賃貸事業損益の内訳			(単位：百万円)		(単位：百万円)	
	A. 不動産賃貸事業収益				A. 不動産賃貸事業収益	
	賃貸事業収入				賃貸事業収入	
	(賃料)	5,234			(賃料)	4,837
	(共益費)	888	6,122		(共益費)	748
	その他賃貸事業収入				その他賃貸事業収入	
	(駐車場使用料)	160			(駐車場使用料)	148
	(解約違約金)	97			(解約違約金)	36
	(その他営業収入)	782	1,040		(その他営業収入)	562
	不動産賃貸事業収益合計	7,163			不動産賃貸事業収益合計	6,334
	B. 不動産賃貸事業費用				B. 不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用				賃貸事業費用	
	(管理業務費)	755			(管理業務費)	635
	(水道光熱費)	594			(水道光熱費)	489
(公租公課)	526			(公租公課)	518	
(損害保険料)	27			(損害保険料)	21	
(修繕費)	175			(修繕費)	114	
(減価償却費)	1,112			(減価償却費)	1,000	
(貸倒引当金繰入額)				(貸倒引当金繰入額)	0	
(その他賃貸事業費用)	143	3,336		(その他賃貸事業費用)	114	
不動産賃貸事業費用合計	3,336			不動産賃貸事業費用合計	2,895	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,826			C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,439	
2 不動産等売買損益の内訳			(単位：百万円)		(単位：百万円)	
	1) VX茅場町ビル				1) 日交神楽坂ビル	
	不動産等売却収入	1,040			不動産等売却収入	1,627
	不動産等売却原価	891			不動産等売却原価	1,538
	その他売却費用	23			その他売却費用	17
	不動産等売却益	124			不動産等売却益	71
	2) オー・エックス岐阜ビル				2) ウエストサイド五反田	
	不動産等売却収入	620			不動産等売却収入	578
	不動産等売却原価	518			不動産等売却原価	576
	その他売却費用	16			その他売却費用	10
	不動産等売却益	85			不動産等売却損	8
					3) ランディック五反田ビル	
					不動産等売却収入	2,135
					不動産等売却原価	2,084
				その他売却費用	22	
				不動産等売却益	28	



## (税効果会計関係)

項 目	期 別		前 期 (ご参考)	
	当 期 (平成17年8月31日現在)		(平成17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	(単位:百万円)		(単位:百万円)	
	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	未払事業所税損金不算入額	1	未払事業所税損金不算入額	1
	その他	0	その他	0
	繰延税金資産合計	1	繰延税金資産合計	1
	繰延税金資産の純額	1	繰延税金資産の純額	1
	(単位:%)		(単位:%)	
	法定実効税率	39.39	法定実効税率	40.52
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	(調 整)		(調 整)	
	支払分配金の損金算入額	39.37	支払分配金の損金算入額	40.48
	その他	0.03	その他	0.07
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11

## (重要な後発事象)

当期(自平成17年3月1日 至 平成17年8月31日)

前期(ご参考)(自平成16年9月1日 至 平成17年2月28日)

## 1. 新投資口の発行等

平成17年8月29日に開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、同9月14日及び同10月12日に払込が完了し、以下の条件にて発行いたしました。この結果、出資総額は120,860,396,000円、発行済投資口数は225,372口となっております。

## 〔公募による新投資口発行〕

- ①募 集 方 法 一般募集
- ②発 行 口 数 47,500口
- ③発行価格(募集価格) 725,200円
- ④発行価格の総額 34,447,000,000円
- ⑤発行価額(引受価額) 700,780円
- ⑥発行価額の総額 33,287,050,000円
- ⑦払 込 期 日 平成17年9月14日
- ⑧配 当 起 算 日 平成17年9月1日

## 〔第三者割当による新投資口発行〕

- ①募 集 方 法 第三者割当
- ②発 行 口 数 2,500口
- ③発 行 価 額 700,780円
- ④発行価額の総額 1,751,950,000円
- ⑤払 込 期 日 平成17年10月12日
- ⑥配 当 起 算 日 平成17年9月1日
- ⑦割 当 先 の 名 称 大和証券エスエムビーシー株式会社

## 〔調達資金の使途〕

シーフォートスクエア/センタービルディングの信託受益権の一部の取得資金及び借入金の返済(注1)に充当しました。また、上記の取得資金は、新投資口の払込金に加え必要の借入によっております(注2)。

該当事項はありません。

## (注1)借入金の返済

## 1) 第三松豊ビル極度ローン

- ①返 済 日 平成17年9月20日

当期(自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)

前期(ご参考)(自平成16年9月1日 至平成17年2月28日)

②借入先	住友信託銀行株式会社、三菱信託銀行株式会社(1)、農林中央金庫、株式会社千葉銀行、株式会社八十二銀行
③返済金額	11,000百万円
④借入利率	0.68%
⑤借入方法	有担保、無保証、変動金利借入
⑥借入実行日	平成17年3月1日
⑦返済方法	期日一括返済(2)
⑧返済期日	平成17年12月20日
⑨資金使途	第三松豊ビル取得資金
2)コミットメントラインによる資金の借入れ	
①返済日	平成17年9月20日
②借入先	住友信託銀行株式会社、三菱信託銀行株式会社(1)、農林中央金庫、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行
③返済金額	5,500百万円
④借入利率	0.53%
⑤借入方法	無担保、無保証、変動金利借入
⑥借入実行日	平成17年4月27日
⑦返済方法	期日一括返済
⑧返済期日	平成17年9月20日
⑨資金使途	ORIX高麗橋ビル取得資金
3)コミットメントラインによる資金の借入れ	
①返済日	平成17年9月20日
②借入先	住友信託銀行株式会社、三菱信託銀行株式会社(1)、農林中央金庫、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行
③返済金額	10,400百万円
④借入利率	0.53%
⑤借入方法	無担保、無保証、変動金利借入
⑥借入実行日	平成17年5月30日
⑦返済方法	期日一括返済
⑧返済期日	平成17年9月20日
⑨資金使途	ORE名古屋伏見ビル取得資金
(1)三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもってUFJ信託銀行株式会社と合併し、三菱UFJ信託銀行株式会社に商号変更しております。	
(2)本件返済は期限前弁済ですが、これに伴うペナルティー等は発生しません。	
(注2)資金の借入	
①借入日	平成17年9月29日
②借入先	全国共済農業協同組合連合会
③借入金額	3,000百万円
④借入利率	1.39875%
⑤借入方法	無担保、無保証、固定金利借入
⑥返済方法	期日一括返済
⑦返済期日	平成24年9月20日
⑧資金使途	シーフォートスクエア/センタービルディングの信託受益権の一部の取得資金

当期(自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)

前期(ご参考)(自平成16年9月1日 至平成17年2月28日)

2. 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。

〔アセンド神田〕

譲渡価格(注) 677百万円  
資産の種類 不動産(所有権)  
契約日 平成17年7月15日  
引渡日 平成17年9月27日  
譲渡先 三井不動産株式会社  
損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約6百万円を計上する予定です。

〔サニービル〕

譲渡価格(注) 7,183百万円  
資産の種類 不動産(所有権)  
契約日 平成17年7月28日  
引渡日 平成17年10月7日  
譲渡先 学校法人関西女子学園  
損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約1,509百万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。

(追加情報)

当期(自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)

前期(ご参考)(自平成16年9月1日 至平成17年2月28日)

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す。

〔芝イーストビル/センターまちや/早稲田駅前ビル/オー・エックス芭蕉の辻ビル/オー・エックス大津ビル/オー・エックス亀戸ビル/オー・エックス水戸ビル〕

譲渡価格(注) 4,500百万円  
資産の種類 不動産(所有権及び借地権)  
契約日 平成17年7月28日  
引渡日 平成17年11月1日  
譲渡先 有限会社アクティブ・インベストメント  
損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益約513百万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。

## 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	当 期 (自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)	前期(ご参考) (自平成16年9月1日 至平成17年2月28日)
	(単位:円)	(単位:円)
I 当期末処分利益	2,882,591,805	2,467,210,082
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,882,589,564 (16,437)	2,467,133,296 (14,068)
III 次期繰越利益	2,241	76,786
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175,372口の整数倍数の最大値となる2,882,589,564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175,372口の整数倍数の最大値となる2,467,133,296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>


独立監査人の監査報告書

平成 17 年 10 月 13 日


オリックス不動産投資法人  
役員会 御中

あ ず さ 監 査 法 人

指 定 社 員 公 認 会 計 士  
業 務 執 行 社 員

井 上 真 喜 

指 定 社 員 公 認 会 計 士  
業 務 執 行 社 員

貞 廣 篤 典 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 129 条第 4 項の規定に基づき、オリックス不動産投資法人の平成 17 年 3 月 1 日から平成 17 年 8 月 31 日までの第 7 期決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

新投資口の発行等及び資産の譲渡に関する後発事象が資産運用報告書の「決算後に生じた重要な事実」及び貸借対照表及び損益計算書の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上



## キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：百万円）

科 目	期 別	
	当 期 (自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)	前 期 (自平成16年9月1日 至平成17年2月28日)
	金 額	金 額
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,883	2,469
減価償却費	1,112	1,000
長期前払費用償却費	31	32
貸倒引当金の増加・減少額	2	0
受取利息	1	1
支払利息	469	411
固定資産除却損	110	77
営業未収入金の増加・減少額	52	5
未収消費税等の増加・減少額	568	-
未払消費税等の増加・減少額	295	252
前払費用の増加・減少額	6	16
長期前払費用の支払額	2	112
有形固定資産の売却による減少額	1,410	4,198
営業未払金の増加・減少額	147	68
未払金の増加・減少額	12	2
前受金の増加・減少額	160	23
その他	29	8
小 計	5,380	8,203
利息の受取額	1	1
利息の支払額	435	419
法人税等の支払額	2	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,942	7,784
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	-	605
定期預金の払出による収入	605	-
有形固定資産の取得による支出	30,599	645
預り敷金保証金の収入	1,730	694
預り敷金保証金の支出	486	1,675
修繕積立金の支出	41	28
投資活動によるキャッシュ・フロー	28,791	2,260
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の借入による収入	28,900	2,000
短期借入金の返済による支出	2,000	15,900
長期借入金の借入による収入	-	15,000
長期借入金の返済による支出	1,750	5,250
配当金の支払額	2,465	2,585
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,684	6,735
現金及び現金同等物の増加・減少額	1,164	1,211
現金及び現金同等物の期首残高	19,108	20,319
現金及び現金同等物の期末残高	17,944	19,108

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号)」に基づいて作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

〔重要な会計方針〕(参考情報)

項目	期別	
	当期 (自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)	前期 (自平成16年9月1日 至平成17年2月28日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクを負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

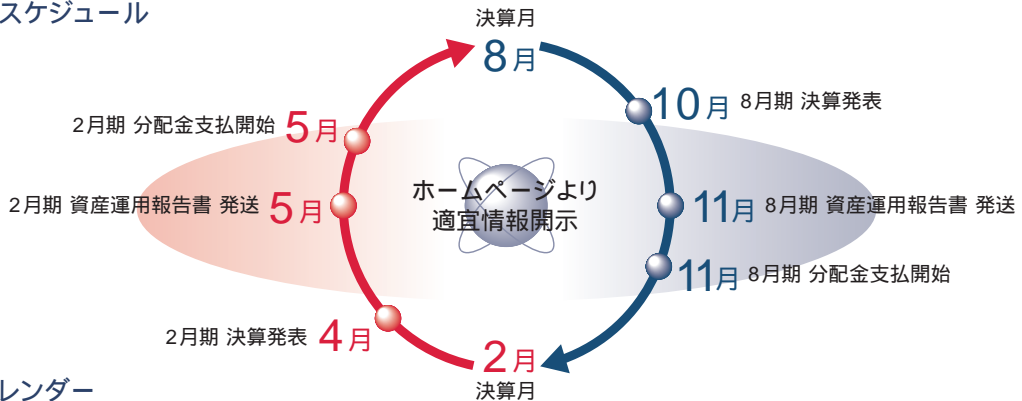
項目	期別	
	当期 (自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)	前期 (自平成16年9月1日 至平成17年2月28日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成17年8月31日現在) (単位:百万円)	(平成17年2月28日現在) (単位:百万円)
	現金及び預金 17,944	現金及び預金 19,713
	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 -	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 605
	現金及び現金同等物 17,944	現金及び現金同等物 19,108

〔表示方法の変更〕(参考情報)

当期 (自平成17年3月1日 至平成17年8月31日)	前期 (自平成16年9月1日 至平成17年2月28日)
	前期において営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めておりました「固定資産除却損」は、重要性が増したため、当期において区分掲記することに変更しました。 なお、前期の営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めておりました「固定資産除却損」は、8百万円であります。

## IR カレンダー

### 年間スケジュール



### IRカレンダー

平成17年10月17日	第7期 決算短信公表	平成18年 4月 中旬	第8期 決算短信公表
平成17年10月18日	第7期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)	平成18年 4月 中旬	第8期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)
		平成18年10月 中旬	第9期 決算短信公表
		平成18年10月 中旬	第9期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)

## 投資主インフォメーション

### オリックス不動産投資法人の投資証券(銘柄コード:8954)について

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

### 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

### 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ち頂く事でお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受け取り下さい。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

### ホームページについて

ホームページアドレス <http://www.orixjreit.com>

オリックス不動産投資法人のホームページでは投資方針など基本的な仕組みの他に

- ・最新のニュースリリース、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報
- ・月次のビル稼働率の情報、新規取得物件の情報
- ・アナリスト説明会等の最新のスケジュール、アナリスト説明会の資料の掲示、株価などのコンテンツをご提供させて頂いており、今後もさらに充実を図ってまいります。

## オリックス不動産投資法人

ORIX JREIT Inc.

### 投資主メモ

---

決算期日	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第9条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8954)
公告掲載新聞	日本経済新聞
名義書換事務受託者	東京都千代田区丸の内1丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先	〒137 8081 東京都江東区東砂7丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-232-711
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
資産運用会社	東京都港区浜松町2丁目4番1号 オリックス・アセットマネジメント株式会社 電話 03-3435-3285