

## 【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書  
【提出先】 関東財務局長  
【提出日】 平成17年 8月29日  
【発行者名】 オリックス不動産投資法人  
【代表者の役職氏名】 執行役員 市川 洋  
【本店の所在の場所】 東京都港区浜松町二丁目4番1号  
【事務連絡者氏名】 オリックス・アセットマネジメント株式会社  
執行役員 齊藤 裕久  
【電話番号】 03 - 3435 - 3285 (代表)  
【届出の対象とした募集(売出)内国投資証券に係る投資法人の名称】 オリックス不動産投資法人  
【届出の対象とした募集(売出)内国投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券  
発行価額の総額：一般募集 34,100,000,000円  
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し  
1,800,000,000円  
(注1) 発行価額の総額は、有価証券届出書提出時における時価を基準として算出した見込額です。  
ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。  
(注2) 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における時価を基準として算出した見込額です。  
【安定操作に関する事項】 1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資証券について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、証券取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。  
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所有価証券市場を開設する証券取引所は、株式会社東京証券取引所です。  
【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

#### 1【募集内国投資証券】

##### (1)【投資法人の名称】

オリックス不動産投資法人  
(以下「本投資法人」といいます。)

##### (2)【内国投資証券の形態等】

本書の記載に従って行われる募集(以下「一般募集」といいます。 )及び下記(3)(注)に記載のオーバーアロットメントによる売出しの対象となる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。 )に従って設立された本投資法人の投資口を表示する投資証券(以下「本投資証券」といいます。 )であり、記名式かつ無額面で、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型であります。本投資証券について格付けは取得していません。

(注)投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を投資口といい、その保有者を投資主といいます。

##### (3)【発行数】

47,500口

(注)後記「2 売出内国投資証券(オーバーアロットメントによる売出し)」に記載のとおり、一般募集においては、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、大和証券エスエムピーシー株式会社が本投資法人の投資主から借入れる本投資証券の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。 )を行う場合があります。

##### (4)【発行価額の総額】

34,100,000,000円

(注)後記「(14) その他 / 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額であり、有価証券届出書提出時における時価を基準として算出した見込額です。

##### (5)【発行価格】

未定

(注)1.発行価格決定日((注)2.に定義します。 )における株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。 )の終値(当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件とします。

(注)2.日本証券業協会の定める公正慣習規則第14号第7条の2に規定される方式により、上記(注)1.記載の仮条件による需要状況等を勘案した上で、平成17年9月6日(火)から平成17年9月8日(木)までのいずれかの日(以下「発行価格決定日」といいます。 )に一般募集における価額(発行価格)及び申込証拠金を決定し、併せて発行価額(本投資法人が引受人より本投資証券1口当たりの払込金として受け取る金額)を決定します。

(注) 3 . 後記「(14) その他ノ 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格と発行価額（引受価額）との差額の総額は、引受人の手取金となります。

(注) 4 . 一般募集の対象となる本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成17年9月1日（木）とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位とします。

(8) 【申込期間】

平成17年9月9日（金）から平成17年9月13日（火）まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で、繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成17年9月2日（金）から平成17年9月8日（木）までを予定しておりますが、実際の一般募集における価額（発行価格）及び申込証拠金の決定日は、平成17年9月6日（火）から平成17年9月8日（木）までのいずれかの日を予定しております。従って、申込期間が最も繰り上がった場合は、「平成17年9月7日（水）から平成17年9月9日（金）まで」となることがありますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は発行価格と同一の金額とします。

(10) 【申込取扱場所】

後記「(14) その他ノ 引受け等の概要」記載の引受人の本店及び全国各支店並びに営業所で申込みの取扱いを行います。

(11) 【払込期日】

平成17年9月16日（金）

(注) 払込期日については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、払込期日については、需要状況等を勘案した上で、繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成17年9月2日（金）から平成17年9月8日（木）までを予定しておりますが、実際の一般募集における価額（発行価格）及び申込証拠金の決定日は、平成17年9月6日（火）から平成17年9月8日（木）までのいずれかの日を予定しております。従って、払込期日が最も繰り上がった場合は、「平成17年9月14日（水）」となることがありますのでご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社住友信託銀行 東京営業部  
東京都千代田区丸の内一丁目4番4号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資証券の買付けの申込みの取扱いは行いません。

(13) 【手取金の使途】

一般募集における本投資法人の手取金（34,100,000,000円）については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金（上限1,700,000,000円）と併せて、後記「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補完情報 / 1 投資法人の概況 / (4) 第6期（平成17年2月期）後に取得済み及び取得予定の資産並びに売却済み及び売却予定の資産の概要について」に記載の、本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じ。）の取得資金及び借入金の返済等に充当します。

（注）上記の手取金は、有価証券届出書提出時における時価を基準として算出した見込額です。

(14) 【その他】

引受け等の概要

本投資法人及びそ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、発行価格決定日に、下表に記載する引受人との間で、一般募集の対象となる本投資証券の買取引受契約を締結する予定です。

引受人は、一般募集の対象となる本投資証券全てについて、発行価格決定日に決定される発行価額（引受価額）にて連帯して買取引受けし、当該発行価額（引受価額）と異なる発行価格で募集を行います。

引受人は、払込期日に発行価額（引受価額）の総額を本投資法人に払込み、発行価額（引受価額）の総額と発行価格の総額との差額は引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して一般募集にかかる引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	未定
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
UBS証券会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
オリックス証券株式会社	東京都中央区日本橋人形町一丁目3番8号	
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	
新光証券株式会社	東京都中央区八重洲二丁目4番1号	
UFJつばさ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目1番3号	
三菱証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目17番6号	
東海東京証券株式会社	東京都中央区京橋一丁目7番1号	
東洋証券株式会社	東京都中央区八丁堀四丁目7番1号	
合計		47,500口

（注）1．引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

（注）2．引受人は、引受人以外の証券会社に引受投資口の販売を委託することがあります。

（注）3．大和証券エスエムビーシー株式会社、野村證券株式会社及びUBS証券会社を総称して「共同主幹事会社」ということがあります。

## 申込みの方法等

### (イ) 申込み

申込みは、申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。申込証拠金には、利息をつけません。

申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。

### (ロ) 受渡し

一般募集の対象となる本投資証券の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。一般募集の対象となる本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）に預託され、当該受渡期日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

## 2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

### (1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 / (1) 投資法人の名称」と同じです。

### (2)【内国投資証券の形態等】

売出しの対象となる有価証券は、前記「1 募集内国投資証券 / (2) 内国投資証券の形態等」と同じです。

### (3)【売出数】

2,500口

(注) 1 . オーバーアロットメントによる売出しは、前記「1 募集内国投資証券」に記載する一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、2,500口を上限として、大和証券エスエムビーシー株式会社が本投資法人の投資主から借入れる本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の売出しです。従って、オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが中止される場合があります。

これに関連して、本投資法人は平成17年8月29日（月）開催の役員会において、一般募集とは別に、大和証券エスエムビーシー株式会社を割当先とする本投資法人の投資口2,500口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成17年10月12日（水）を払込期日として行うことを決議しています。大和証券エスエムビーシー株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間中、本投資証券について、安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当することがあります。

また、大和証券エスエムビーシー株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了日の翌日から平成17年10月7日（金）までの間、借入投資証券の返還を目的として、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数を上限として東京証券取引所において本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があり、シンジケートカバー取引により買付けた本投資証券は、借入投資証券の返還に充当されます。

なお、大和証券エスエムビーシー株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数から安定操作取引及びシンジケートカバー取引に係る借入投資証券の返還に充当する口数を減じた口数について、本件第三者割当に応じる予定です。そのため本件第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(注) 2. 上記(注) 1. に記載の取引に関しては、大和証券エスエムビーシー株式会社が野村證券株式会社及びU B S 証券会社と協議の上、これを行います。

(4) 【売出価額の総額】

1,800,000,000円

(注) 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における時価を基準として算出した見込額です。

(5) 【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 / (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位とします。

(8) 【申込期間】

平成17年9月9日(金)から平成17年9月13日(火)まで

(注) 上記申込期間については、前記「1 募集内国投資証券 / (8) 申込期間」に記載の一般募集の申込期間と同一とします。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は売出価格と同一の金額とします。

(10) 【申込取扱場所】

大和証券エスエムビーシー株式会社の本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

平成17年9月20日(火)

(注) 上記受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券 / (14) その他 申込みの方法等」において決定される払込期日の翌営業日とします。一般募集の払込期日が繰り上がる可能性があることについては、前記「1 募集内国投資証券 / (11) 払込期日」をご参照下さい。

- (12) 【払込取扱場所】  
該当事項はありません。
- (13) 【手取金の使途】  
該当事項はありません。
- (14) 【その他】  
引受け等の概要  
該当事項はありません。

#### 申込みの方法等

##### (イ) 申込み

申込みは、申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。申込証拠金には、利息をつけません。

##### (ロ) 受渡し

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、機構に預託され、受渡期日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

### 3 【その他の事項】

(前記1及び2の各「(14) その他」に記載されていない事項で記載すべき事項)

#### (1) 本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

#### (2) 売却・追加発行等の制限

本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、受渡期日から90日間は、投資口の追加発行（ただし、本件第三者割当による追加発行を除きます。）を行わないことに合意しています。なお、この場合においても、共同主幹事会社は、その裁量で当該合意内容を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しております。

## 第2【投資法人債券】

該当事項はありません。



## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

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27条において準用する証券取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第6期（自平成16年9月1日 至平成17年2月28日） 平成17年5月27日関東財務局長に提出

#### 2【半期報告書】

該当事項はありません。

#### 3【臨時報告書】

該当事項はありません。

#### 4【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成17年8月24日に関東財務局長に提出

## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成17年5月27日付の有価証券報告書及び平成17年8月24日付の有価証券報告書の訂正報告書（以下併せて「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下は、参照有価証券報告書の下記の各項目についてそれぞれにつき補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書の日付以後において発生した変更事項を記載したものです。

- ・「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/1 投資法人の概況/(1) 主要な経営指標等の推移/ 事業の状況/(イ) 業績等の概要」に記載された事業の状況及び「(ハ) その他/(a) 資産の取得について」に記載された資産に関する記述
- ・「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/(1) 投資方針/ 基本方針に基づく運用方針の細目/(イ) ポートフォリオの構築方針」及び「(ロ) 取得方針」に記載された本投資法人のポートフォリオの構築方針及び資産の取得方針
- ・「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/(1) 投資方針/ 関係会社等との取引方針」に記載された関係会社等との制限取引等の状況
- ・「第二部 投資法人の詳細情報/第4 関係法人の状況/1 資産運用会社の概況/(2) 運用体制/ 関係会社等との取引の際の手続き」に記載された関係会社等との間で取引を行う場合の手続き
- ・「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/5 運用状況/(2) 投資資産/ 投資不動産物件」に記載されたポートフォリオの分散状況、テナントの概要及び主要10テナントに関する記述
- ・「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/3 投資リスク」に記載された投資リスクに関する記述
- ・「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/1 投資法人の概況/(6) 主要な投資主の状況」に平成17年2月28日現在の投資主の構成（所有者別投資口数及び所有者別投資主数）を追加
- ・「第二部 投資法人の詳細情報/第4 関係法人の状況/1 資産運用会社の概況/(4) 役員 の状況」に記載された役員の状況
- ・「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/5 運用状況/(3) 運用実績/ 純資産等の推移」

なお、本書に記載の将来に関する事項は、別段の記載がない限り、本書の日付である平成17年8月29日現在において本投資法人が判断したものです。

### 1 投資法人の概況

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/1 投資法人の概況/(1) 主要な経営指標等の推移/ 事業の状況/(イ) 業績等の概要」に記載された事業の状況及び「(ハ) その他/(a) 資産の取得について」に記載の資産に関する記述につき、それぞれ補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書の日付以後において発生した変更事項を記載したものです。

#### (1) 事業の状況

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成13年9月10日に設立され、平成14年6月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券を上場し（銘柄コード8954）、その投資口の市場での売買が可能になりました。本

投資法人は、事務所（オフィス）を中心とする総合運用型の不動産投資法人（JREIT）であり、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として東京証券取引所へ上場しておりますが、上場直後の時点における保有物件は39物件（取得価格合計996億円、1件当たり平均25億円）でありました。その後、第6期末（平成17年2月末）時点では保有物件ポートフォリオを46物件（取得価格合計1,489億円、1件当たり平均32億円）まで拡大させています。

また、本書の日付現在において取得及び売却を予定する資産を予定どおりに取得・売却した場合には、本投資法人は、第7期末（平成17年8月末）時点において保有物件が47物件（取得価格合計1,767億円、1件当たり平均37億円）となり、第8期末（平成18年2月末）時点では39物件（取得（予定）価格合計1,748億円、1件当たり平均44億円）、第9期末（平成18年8月末）時点では40物件（取得（予定）価格合計1,918億円、1件当たり平均47億円）となる予定です（注）。

（注）上記は本書の日付現在において取得及び売却にかかる売買契約を締結済みの資産のみを前提としたものであり、それ以外の資産の取得・売却が存在しないものと想定した場合がありますが、実際には、今後、本投資法人はその時々々の市場環境に鑑み、これら以外の資産を取得し、又は売却を決定することがあります。その場合には、各期末現在の保有物件数、取得価格合計及び1件当たり平均取得価格は変動することがあります。また、上記取得価格、取得（予定）価格及び1件当たり平均取得価格は、いずれも単位未満切捨てです。

資産の運用面では、資産運用会社における不動産運用経験を有する常勤のプロパティマネジメント担当者（本書の日付現在で7名）が、本投資法人の運用不動産の稼働状況をチェックしつつ物件からの収益の維持・向上を目的としてきめ細かいリーシング活動に注力し、また、テナントの満足度を更に高めるために様々な施策を適宜実施しています。かかるテナント満足度向上施策には、必要性を勘案した上での運用不動産への防犯カメラの設置、防犯効果の高い鍵等への一棟全体の交換対策等セキュリティの強化及び、物件の老朽度・賃貸市況等を踏まえた上で費用対効果を極大化できるリニューアル工事等修繕・資本的支出の時宜を得た実施等があります。なお、本投資法人の運用不動産にかかる平成17年1月末日以降同年6月末日までの稼働率（注）の推移は以下のとおりです。

	平成17年 1月31日	平成17年 2月28日	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
事務所（オフィス）（％）	97.1	97.2	94.1	93.6	94.3	94.8
商業施設（％）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
住宅（％）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ホテル（％）	98.4	98.4	100.0	100.0	100.0	100.0
全物件稼働率の推移（％）	97.5	97.6	95.4	94.9	95.4	95.8

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

## （2）オリックスグループ企業との協働による資産の拡大

本投資法人は、上場以来、オリックス株式会社（本店所在地：東京都港区、代表執行役社長：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開発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（以下併せて「オリックスグループ企業」といいます。）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おり、かかる協働関係（以下「ORIXシナジー」といいます。）は、本投資法人の資産規模の拡大に大きく寄与してまいりました。本投資法人としては、今後も引き続きオリックス・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することとし、オリックスグループ企業及びそれ以外の者からの優良物件の取得の機会を拡大していくことを考えております。

以下の表は、上場後である第2期（平成15年2月期）以降第9期（平成18年8月期）までの期間中に、オリックスグループ企業から本投資法人が購入し若しくは購入する予定の資産、又はオリックスグループ企業からの仲介により本投資法人が取得した資産につき、その取得価格を各期別に購入経路に分けて示したものです。

	オリックスグループ企業との協働による物件取得						
	取得総額 （億円）	合計 （億円）	比率 （％）	購入（億円） （注）1．	比率 （％）	仲介（億円） （注）2．	比率 （％）
2期	53.0	53.0	100	0.0	0	53.0	100
3期	95.7	95.7	100	95.7	100	0.0	0
4期（注）3．	270.2	270.2	100	270.2	100	0.0	0
5期	117.6	41.3	35	0.0	0	41.3	35
6期	0.0	0.0	-	0.0	-	0.0	-
7期	292.0	156.0	53	156.0	53	0.0	0
8期（注）4．	90.0	90.0	100	90.0	100	0.0	0
9期（注）4．	170.2	170.2	100	170.2	100	0.0	0
合計	1,088.8	876.5	80	782.2	72	94.3	9

（注）1．「購入」とは、オリックスグループ企業の保有資産の取得をいいます。

（注）2．「仲介」とは、オリックスグループ企業の仲介による資産の取得をいいます。

（注）3．第4期中の取得総額には、オリックス・リアルエステート株式会社が新日本製鐵株式会社との間で準共有していたオリックス新宿ビルにかかる信託受益権（保有割合6対4）を含んでおり、本投資法人は当該不動産にかかる信託受益権の100%を第4期中に取得しました。

（注）4．本書の日付以降に取得予定の資産に関しては、売買契約を締結済みのもののみを記載していません。

また、以下の表は、第2期以降第9期までの時点において、オリックスグループ企業が保有していた資産のうち本投資法人が購入し若しくは購入する予定の資産、又はオリックスグループ企業からの仲介により本投資法人が取得した資産を、その購入経路別に各期に分けて示したものです。

	オリックスグループ企業から購入した資産の名称	オリックスグループ企業の仲介により取得した資産の名称	その他
2期	-	サニービル	
3期	オリックス池袋ビル	-	-
4期	オリックス神保町ビル	-	-
	オリックス新宿ビル(注)1.	-	-
	オリックス芝2丁目ビル	-	-
	名古屋伊藤忠ビル	-	-
	日本地所南青山ビル	-	-
5期 (注)2.	-	エクセレント川崎ビル	青山246ビル CUBE代官山ビル
6期	-	-	-
7期	ORIX高麗橋ビル	-	第三松豊ビル
	ORE名古屋伏見ビル		
8期 (注)3.	シーフォートスクエア/ センタービルディング(50%) (注)4.	-	-
9期 (注)3.	シーフォートスクエア/ センタービルディング(残余の50%) (注)4.	-	-
	ラウンドクロス新宿		

(注)1. オリックス新宿ビルにかかる信託受益権はオリックス・リアルエステート株式会社及び新日本製鐵株式会社の準共有であり(保有割合6対4)、本投資法人は合計で100%の信託受益権を第4期中に取得しました。

(注)2. 上記の他、第5期にビサイド白金の隣地を0.58百万円にて取得しております。

(注)3. 本書の日付以降に取得予定の資産に関しては、売買契約を締結済みのもののみを記載しております。

(注)4. シーフォートスクエア/センタービルディングについては、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、残余の50%を平成18年4月28日に、それぞれ取得することを予定しております。詳細に関しては後記「(4)第6期(平成17年2月期)後に取得済み及び取得予定の資産並びに売却済み及び売却予定の資産の概要について/第6期(平成17年2月期)後に取得済み及び取得予定の資産の詳細(個別不動産概要表)」をご覧ください。

### (3) ORIXシナジーの更なる深化

上記のとおり、本投資法人はこれまでオリックスグループ企業の保有資産又はオリックスグループ企業からの仲介を通じ、あるいは資産運用会社による独自の不動産取得機会を活用することを通じて資産を拡大して参りました。今後もオリックスグループ企業との協働関係を強化して

参りますが、それに加え、本投資法人の更なる最適資産運用を目指して、今般、オリックス・リアルエステート株式会社との間で助言契約を締結し、また同社から資産運用会社に対し非常勤取締役の派遣を受けることとなりました。これにより、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考えています。

#### 助言契約

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、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、オリックス株式会社の完全子会社であるオリックス・リアルエステート株式会社と平成17年8月10日付で助言契約を締結しています。オリックス・リアルエステート株式会社はオリックスグループ企業の中での不動産事業における中核会社であり、全国的に不動産の開発・取得・保有・運用を遂行し、またその対象はオフィス、商業施設、ホテル、住居の他、物流施設、介護施設等、様々な用途に亘ります。かかる契約により、資産運用会社はオリックス・リアルエステート株式会社より、同社がこれらの不動産運用・管理を通じて取得し日々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となります。資産運用会社は、これらの助言を勘案し、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。

#### オリックス・リアルエステート株式会社からの非常勤取締役の派遣

資産運用会社は、平成17年8月10日に臨時株主総会を開催し、2名の非常勤取締役を新たに追加選任しました。これらの者はオリックス・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派遣されたものであり、これらの者の有する不動産投資・運用、そして、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。その詳細については、後記「6 資産運用会社の役員の異動」をご参照下さい。

なお、オリックス株式会社の平成18年3月期第一四半期における連結ベースでの「セグメント収益」合計2,173億円、「セグメント利益」（税引前利益）合計635億円、「不動産事業部門」による「セグメント収益」は514億円、「セグメント利益」（税引前利益）は127億円を占めます（出典：オリックス株式会社「平成18年3月期第1四半期財務・業績の概況（連結）〔米国会計基準〕」（平成17年7月29日付））。また、オリックス・リアルエステート株式会社の平成17年3月期の営業収益は1,223億円、経常利益は216億円、税引前当期純利益は90億円、その期末における総資産は2,859億円でありました。

#### (4) 第6期（平成17年2月期）後に取得済み及び取得予定の資産並びに売却済み及び売却予定の資産の概要について

##### 概要

本投資法人は、後記「2 投資方針の変更／(イ) ポートフォリオの構築方針／ . ) 物件規模」に記載のとおり、ポートフォリオの分散効果を極大化し、個々の物件への集中リスクを低減するために、市場規模が大きく、物件の取得・売却等の機会に恵まれている中規模物件（注）に対して投資をし、運用を行うことを目指しています。かかる目標を達成するため、本投資法人は、第6期後において、下記のとおり資産の取得及び売却を行い、また、第8期・第9期において資産の取得及び売却を予定しております。

（注）中規模物件とは、後記「2 投資方針の変更／(イ) ポートフォリオの構築方針／ . ) 物件規模」において定義される物件をいいます。

以下の表は、第6期（平成17年2月期）後に本投資法人が既に取得した資産又は本書の日付現在において、取得を予定している資産の概要です。これらの詳細については、後記「第6期（平成17年2月期）後に取得済み及び取得予定の資産の詳細（個別不動産概要表）」をご参照下さい。また、本投資法人は、第7期（平成17年8月期）中において、すでに一定の保有物件の売却につき合意しており、併せて以下の表でかかる売却済み資産及び売却予定資産の概要も記載しています。これは、近時の不動産市場において優良資産の獲得につきますます競争が激化しつつあると認識しつつ、一方で投資主の価値の極大化のためには、中長期的な観点でそのポートフォリオの質の向上を目指す必要があると考えていることを背景とします。本投資法人は、ポートフォリオにおける資産の質の向上のため、可能な限り保有資産のうち、新たに採用した「中規模物件」の定義に満たない物件を「中規模」の規格に沿う資産に入れ替えることを目指しております。かかる資産の質の向上の一環として、以下のとおり、既に保有する資産の一部につき売却を決定しました。

#### 取得済物件一覧

エリア	物件名	所在地	取得時期	取得価格 (百万円) (注)1.
その他地域	第三松豊ビル	大阪府大阪市中央区	平成17年3月	13,600
その他地域	O R I X 高麗橋ビル	大阪府大阪市中央区	平成17年4月	5,560
その他地域	O R E 名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区	平成17年5月	10,040

#### 取得予定物件一覧

エリア	物件名	所在地	取得予定時期	取得予定価格 (百万円) (注)1.
その他東京23区	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	平成17年9月 平成18年4月	9,000(注)2. 9,000(注)2.
その他東京23区	ラウンドクロス新宿	東京都渋谷区	平成18年4月	8,020

#### 売却済物件一覧

エリア	物件名	所在地	売却時期	取得価格 (百万円) (注)1.	売却価格 (百万円) (注)1.
東京都心3区	V X 茅場町ビル	東京都中央区	平成17年6月	880	1,040
その他地域	オー・エックス岐阜ビル	岐阜県岐阜市	平成17年6月	528	620

売却予定物件一覧

エリア	物件名	所在地	売却予定時期	取得価格 (百万円) (注) 1.	売却予定 価格 (百万円) (注) 1.
東京都心3区	アセンド神田	東京都千代田区	平成17年9月	670	677
東京都心3区	芝イーストビル	東京都港区	平成17年11月	707	712
その他東京23区	センターまちや	東京都荒川区	平成17年11月	610	324
その他東京23区	早稲田駅前ビル	東京都新宿区	平成17年11月	1,628	1,548
その他東京23区	サニービル	東京都新宿区	平成17年10月	5,300	7,183
その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	東京都江東区	平成17年11月	438	484
その他地域	オー・エックス 芭蕉の辻ビル	宮城県仙台市 青葉区	平成17年11月	882	806
その他地域	オー・エックス大津ビル	滋賀県大津市	平成17年11月	181	230
その他地域	オー・エックス水戸ビル	茨城県水戸市	平成17年11月	498	396

(注) 1. 取得(予定)価格及び売却(予定)価格は、いずれも百万円未満を切捨てしています。取得予定価格及び売却予定価格は、売買契約書等に記載された売買価格(単位未満切捨て)です。なお、価格には消費税は含まれておりません。

(注) 2. シーフォートスクエア/センタービルディングについては、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、残余の50%を平成18年4月28日に、それぞれ取得することを予定しております。詳細に関しては後記「第6期(平成17年2月期)後に取得済み及び取得予定の資産の詳細(個別不動産概要表)」をご参照下さい。

第6期(平成17年2月期)後に取得済み及び取得予定の資産(売却済み及び売却予定の資産を除きます。)の一覧表

以下の表は、第6期(平成17年2月期)末時点において本投資法人が保有していた資産(以下「第6期末保有資産」といいます。)のほか、第7期(平成17年8月期)中に取得済みの資産並びに第8期(平成18年2月期)及び第9期(平成18年8月期)において取得予定の資産の概要を一覧表にまとめたものです。但し、第7期及び第8期において既に売却済みの資産及び売却予定とされた資産については、この一覧表には掲載しておりません。また、未竣工である「ラウンドクロス新宿」については、その総賃貸可能面積の数値等が未定である等、一定の未定事項が存在するため、下記の一覧表には掲載しておりません。第7期(平成17年8月期)中に取得済みの資産並びに第8期及び第9期において取得予定の資産の詳細については、後記「第6期(平成17年2月期)後に取得済み及び取得予定の資産の詳細(個別不動産概要表)」をご参照下さい。また、第6期末保有資産の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/5 運用状況/(2)投資資産/投資不動産物件/.投資不動産の内容/(ト)不動産の概要」をご参照下さい。



用途	エリア	既存・取得済・取得予定の別 (注) 1 .	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (㎡)	建築時期	取得価格 (百万円) (注) 2 .	取得価格 比率 (%) (注) 3 .
事務所 (オフィス)	東京都 心3区	既存	赤坂協和ビル	東京都港区赤坂一丁目6番14号	3,382.28	昭和53年 6月	2,087	1.1
		既存	青山サンクレストビル	東京都港区北青山二丁目13番5号	2,790.06	昭和54年 9月	3,356	1.8
		既存	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
		既存	ピサイド白金	東京都港区白金台五丁目18番9号	2,083.04	平成1年 9月	1,300	0.7
		既存	ラウンドクロス青山	東京都港区南青山二丁目27番25号	3,332.54	昭和61年 10月	4,529	2.5
		既存	ラウンドクロス赤坂見附	東京都港区赤坂三丁目9番18号	1,323.28	昭和63年 2月	1,650	0.9
		既存	日本橋イーストビル	東京都中央区東日本橋二丁目24番14号	2,275.01	平成1年 10月	1,720	0.9
		既存	ランディック南麻布ビル	東京都港区南麻布四丁目11番21号	3,182.80	平成4年 5月	1,394	0.8
		既存	ランディック赤坂ビル	東京都港区赤坂二丁目3番4号	10,567.01	昭和48年 1月	11,580	6.3
		既存	ランディック第2赤坂ビル	東京都港区赤坂二丁目10番9号	2,787.39	昭和53年 10月	2,624	1.4
		既存	ランディック第3赤坂ビル	東京都港区赤坂二丁目3番2号	812.49	昭和56年 6月	697	0.4
		既存	ランディック第2三田ビル	東京都港区芝五丁目5番1号	2,353.67	平成2年 5月	1,748	1.0
		既存	芝大門ビル	東京都港区芝大門一丁目3番4号	2,588.50	昭和63年 10月	2,195	1.2
		既存	ランディック永井ビル	東京都中央区築地三丁目9番9号外	3,996.89	平成4年 5月	3,378	1.8
		既存	オリックス神保町ビル	東京都千代田区神田神保町二丁目4番13号	3,211.50	平成9年 3月	4,177	2.3
		既存	オリックス芝2丁目ビル	東京都港区芝二丁目14番5号	6,753.13	平成15年 1月	7,500	4.1
		既存	青山246ビル	東京都港区南青山五丁目6番26号	2,426.41	平成2年 11月	5,200	2.8

用途	エリア	既存・取得済・取得予定の別 (注) 1 .	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (㎡)	建築時期	取得価格 (百万円) (注) 2 .	取得価格 比率 (%) (注) 3 .
事務所 (オフィス)	その他 東京23 区	既存	キャロットタワー	東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号	6,945.48	平成8年11月	5,479	3.0
		既存	東陽MKビル	東京都江東区東陽七丁目2番14号	9,808.28	平成9年4月	5,270	2.9
		既存	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	2.8
		既存	ラウンドクロス西新宿	東京都新宿区西新宿一丁目18番17号	1,248.18	平成11年6月	2,650	1.4
		既存	ビサイド木場	東京都江東区木場二丁目17番16号	4,859.94	平成3年8月	2,450	1.3
		既存	DT外苑	東京都渋谷区神宮前二丁目4番12号	2,567.47	平成2年2月	2,430	1.3
		既存	代々木フォレストビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目18番20号	1,966.33	昭和62年6月	1,473	0.8
		既存	オリックス池袋ビル	東京都豊島区南池袋一丁目19番6号	5,539.92	平成14年7月	9,577	5.2
		既存	オリックス新宿ビル	東京都新宿区新宿四丁目3番25号	6,232.36	平成15年5月	8,300	4.5
		取得予定	シーフォートスクエア/センタービルディング (注) 4 .	東京都品川区東品川二丁目3番12号外	22,113.07	平成4年6月	9,000 9,000 (注) 2 .	9.8
	東京周 辺都市 部	既存	ネオ・シティ三鷹	東京都三鷹市下連雀三丁目35番1号	4,622.21	平成5年9月	2,200	1.2
		既存	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	5,510.93	平成5年1月	4,130	2.2
	その他 地域	既存	名古屋伊藤忠ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目5番11号	11,638.99	昭和56年2月	4,500	2.4
		取得済	第三松豊ビル	大阪府大阪市中央区西心斎橋二丁目2番3号	16,785.56	昭和61年4月	13,600	7.4
取得済		ORIX高麗橋ビル	大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目2番7号	6,863.85	平成16年7月	5,560	3.0	
取得済		ORE名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目9番29号	12,205.32	平成16年2月	10,040	5.5	
事務所(オフィス)計					183,799.53		159,786	86.9

用途	エリア	既存・取得済・取得予定の別 (注) 1 .	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (㎡)	建築時期	取得価格 (百万円) (注) 2 .	取得価格比率 (%) (注) 3 .
商業施設	東京都心3区	既存	日本地所南青山ビル	東京都港区南青山三丁目16番3号	997.36	平成9年11月	2,548	1.4
	その他東京23区	既存	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
	商業施設 計				1,897.18		4,983	2.7
住宅	東京都心3区	既存	パークアクシス西麻布ステージ	東京都港区西麻布一丁目14番6号	1,337.31	平成12年4月	1,219	0.7
	その他東京23区	既存	グランドメゾン白山	東京都文京区白山四丁目36番16号	1,160.17	平成5年5月	455	0.2
		既存	ソネット上池袋	東京都豊島区上池袋四丁目10番8号	5,853.00	平成9年2月	2,377	1.3
住宅 計				8,350.48		4,051	2.2	
ホテル	東京周辺都市部	既存	クロスゲート	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目1番67号	25,952.60	平成12年9月	15,040	8.2
ホテル 計				25,952.60		15,040	8.2	
総計(売却済・売却予定を除く)					219,999.79		183,860	100.0

- (注) 1 . 「既存」とは第6期末時点で保有していた資産をいい、「取得済」とは、第6期後本書の日付現在までの間に取得した資産をいいます。
- (注) 2 . 赤坂協和ビル、青山サンクレストビル、アセンド神田、ランディック永井ビル、キャロットタワー、センターまちや、東陽MKビル、DT外苑、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。シーフォートスクエア/センタービルディングは取得予定価格を記載しております。
- (注) 3 . 「取得価格比率」は、取得価格の合計に対する各運用不動産の取得価格の比率をいいます。「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) 4 . シーフォートスクエア/センタービルディングについては、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、残余の50%を平成18年4月28日に、それぞれ取得することを予定しております。詳細に関しては後記「第6期(平成17年2月期)後に取得済み及び取得予定の資産の詳細(個別不動産概要表)」をご参照下さい。

第6期(平成17年2月期)後に取得済み及び取得予定の資産の詳細(個別不動産概要表)

以下の表は、第7期中に取得済みの資産並びに第8期及び第9期において取得予定の資産にかかる詳細を個別に表にまとめたものです(以下「個別不動産概要表」といいます。)

かかる個別不動産概要表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりであり、かかる用語とともに個別不動産概要表をご参照下さい。

#### 個別不動産の概要

「所在地」は、住居表示にて記載を行っております。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。但し、第9期(平成18年8月期)において取得予定のラ

ウンドクロス新宿については未竣工のため、登記簿上の地番を記載しております。

「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（名称については、譲渡時点での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」とは、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いいます。

「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。但し、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す。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に従っております。

「用途地域」には、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」には、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。

建物の「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「第6期（平成17年2月期）後に取得済み及び取得予定の資産（売却済み及び売却予定の資産を除きます。）の一覧表」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。）にて記載を行っております。

「延床面積」には、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。

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、建物一棟全体にかかるものです。

地震リスク分析（PML）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」には、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名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」欄には、「-」で記載しております。

特記事項については、平成17年5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。

#### 鑑定評価書又は調査報告書の概要

参考情報として、株式会社中央不動産鑑定所又は森井総合鑑定株式会社による不動産鑑定評価書又は価格調査報告書に記載された物件収支状況を記載しております。これらは、上記鑑定評価又は調査報告に当たり、直接還元法及びDCF法による収益価格を試算する上で想定されたものであり、実際の収益等を保証するものではありません。

第三松豊ビル（第7期取得資産）

特定資産の種類		不動産		
所在地		大阪府大阪市中央区西心斎橋二丁目2番3号		
前所有者		松豊土地建物株式会社、萬野 尊昭氏（個人）		
立地条件		市営地下鉄線「心斎橋」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	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	48.1億円
担保設定の有無		抵当権（登記留保）	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>				

第三松豊ビル

< 鑑定評価書の概要 >		
物件名	第三松豊ビル	
不動産鑑定機関	森井総合鑑定株式会社	
価格時点	平成16年11月30日	
価格の種類	特定価格	
	数値 / 金額	摘要
鑑定評価額	12,900,000,000	
. 収益価格	12,900,000,000	D C F 価格を採用
1 . 直接還元法		
(1) 総収益	1,107,585,000	= + -
賃料収入 ( 共益費等収入を含む )	1,010,508,000	市場賃料に基づき査定
その他収入 ( 水道光熱費収入含む )	147,976,000	-
空室損失	50,899,000	現状及び市場における空室率を勘案して査定
(2) 総費用	289,619,000	= + +
維持・管理費・水道光熱費	197,193,000	-
公租公課等	79,595,000	土地及び建物等は平成16年度実額を計上
その他費用	12,831,000	-
(3) 賃貸純収益 ( N O I )	817,966,000	= (1) - (2)
(4) 敷金等運用益	17,118,000	運用利回りを2%として査定
(5) 大規模修繕費年間積立額	61,553,000	経常的な修繕費を含む
(6) 正味純収益 ( N C F )	773,531,000	= (3) + (4) - (5)
(7) 還元利回り ( C R )	6.1%	-
(8) 直接還元法による価格 ( D C 価格 )	12,700,000,000	= (6) ÷ (7)
2 . D C F 法		
割引率 ( D R )	5.9%	-
最終還元利回り ( T R )	6.3%	-
D C F 法による価格	12,900,000,000	-
. 原価法		
(1) 土地価格	9,640,000,000	79.6% ( = (1) ÷ (3) )
(2) 建物価格	2,470,000,000	20.4% ( = (2) ÷ (3) )
(3) 積算価格	12,110,000,000	100.0%

ORIX高麗橋ビル（第7期取得資産）

特定資産の種類		不動産		
所在地		大阪府大阪府中央区高麗橋三丁目2番7号		
前所有者		オリックス・リアルエースト株式会社		
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
特記事項 該当事項はありません。				



ORIX高麗橋ビル

鑑定評価書の概要		
物件名	ORIX高麗橋ビル	
不動産鑑定機関	株式会社中央不動産鑑定所	
価格時点	平成17年1月31日	
価格の種類	特定価格	
	数値 / 金額	摘要
鑑定評価額	5,563,000,000	
. 収益価格		
	5,563,000,000	D C F 価格を採用
1 . 直接還元法		
(1) 総収益	400,004,000	= + -
賃料収入 ( 共益費等収入を含む )	398,653,000	市場賃料に基づき査定
その他収入 ( 水道光熱費収入含む )	15,660,000	-
空室損失	14,309,000	現状及び市場における空室率を勘案して査定
(2) 総費用	73,106,000	= + +
維持・管理費・水道光熱費等	39,992,000	-
公租公課等	29,605,000	土地及び建物等は平成16年度実額を計上
その他費用	3,509,000	-
(3) 賃貸純収益 ( N O I )	326,898,000	= (1) - (2)
(4) 敷金等運用益	6,552,000	運用利回りを2%として査定
(5) 大規模修繕費年間積立額	7,312,000	経常的な修繕費を含む
(6) 正味純収益 ( N C F )	326,138,000	= (3) + (4) - (5)
(7) 還元利回り ( C R )	5.5%	-
(8) 直接還元法による価格 ( D C 価格 )	5,930,000,000	= (6) ÷ (7)
2 . D C F 法		
割引率 ( D R )	5.2%	-
最終還元利回り ( T R )	6.0%	-
D C F 法による価格	5,563,000,000	-
. 原価法		
(1) 土地価格	1,435,000,000	42.7% ( = (1) ÷ (3) )
(2) 建物価格	1,923,000,000	57.3% ( = (2) ÷ (3) )
(3) 積算価格	3,358,000,000	100.0%

ORE名古屋伏見ビル（第7期取得資産）

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・リアルエースト株式会社（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	
特記事項 該当事項はありません。				

ORE名古屋伏見ビル

鑑定評価書の概要		
物件名	ORE名古屋伏見ビル	
不動産鑑定機関	株式会社中央不動産鑑定所	
価格時点	平成17年2月1日	
価格の種類	特定価格	
	数値 / 金額	摘要
鑑定評価額	10,040,000,000	
・ 収益価格	10,040,000,000	D C F 価格を採用
1 . 直接還元法		
(1) 総収益	791,225,000	= + -
賃料収入 (共益費等収入を含む)	700,092,000	市場賃料に基づき査定
その他収入 (水道光熱費収入含む)	112,431,000	-
空室損失	21,298,000	現状及び市場における空室率を勘案して査定
(2) 総費用	195,907,000	= + +
維持・管理費・水道光熱費	138,643,000	-
公租公課等	52,650,000	土地及び建物等は平成16年度実額を計上
その他費用	4,614,000	-
(3) 賃貸純収益 (NOI)	595,318,000	= (1) - (2)
(4) 敷金等運用益	6,615,000	運用利回りを2%として査定
(5) 大規模修繕費年間積立額	13,256,000	経常的な修繕費を含む
(6) 正味純収益 (NCF)	588,677,000	= (3) + (4) - (5)
(7) 還元利回り (CR)	5.6%	-
(8) 直接還元法による価格 (DC価格)	10,510,000,000	= (6) ÷ (7)
2 . D C F 法		
割引率 (DR)	5.3%	-
最終還元利回り (TR)	6.1%	-
D C F 法による価格	10,040,000,000	-
・ 原価法		
(1) 土地価格	2,518,000,000	43.6% (= (1) ÷ (3))
(2) 建物価格	3,260,000,000	56.4% (= (2) ÷ (3))
(3) 積算価格	5,778,000,000	100.0%

シーフォートスクエア/センタービルディング(第8期・第9期取得予定資産)

特定資産の種類		不動産信託受益権(準共有)		
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 「天王洲アイランド」駅 から徒歩1分	取得年月日 (注)1.	平成17年9月30日 (予定) 平成18年4月28日 (予定)
取得価格(注)1.		9,000百万円 (予定) 9,000百万円 (予定)	取得時鑑定評価額 (価格時点)	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(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)		
	延床面積	38,934.71㎡(注)2.		
	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	131億円
担保設定の有無		-	外部管理会社	-(注)3.
<p>特記事項</p> <p>&lt;取り決め等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件につき、区分所有者間の合意により、共有の場合に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。</li> <li>・本物件所在地の一部に、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。</li> <li>・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、本物件にかかる敷地利用権が設定されています。</li> </ul> <p>&lt;その他&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「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かかる本建物の専有部分は、B棟の事務所、店舗及び地下駐車場の共有持分です。</li> </ul>				

(注)1. 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、それぞれ取得することを予定しております。

(注)2. 上表の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、本投資法人が取得を予定する以下の持分割合(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% )
付属建物	36.10㎡ ( 100% )
合計	38,934.71㎡

(注) 3 . 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。

シーフォートスクエア / センタービルディング

鑑定評価書の概要		
物件名	シーフォートスクエア	
不動産鑑定機関	株式会社中央不動産鑑定所	
価格時点	平成17年8月1日	
価格の種類	特定価格	
	数値 / 金額	摘要
鑑定評価額	18,000,000,000	
. 収益価格	18,000,000,000	D C F 価格を採用
1 . 直接還元法		
(1) 総収益	2,023,525,000	= + -
賃料収入 ( 共益費等収入を含む )	1,682,542,000	市場賃料に基づき査定
その他収入 ( 水道光熱費収入含む )	410,855,000	-
空室損失	69,872,000	現状及び市場における空室率を 勘案して査定
(2) 総費用	897,581,000	= + +
維持・管理費・水道光熱費	674,502,000	-
公租公課等	205,484,000	土地及び建物等は平成17年度実 額を計上
その他費用	17,595,000	-
(3) 賃貸純収益 ( N O I )	1,125,944,000	= (1) - (2)
(4) 敷金等運用益	23,936,000	運用利回りを2%として査定
(5) 大規模修繕費年間積立額	79,903,000	経常的な修繕費を含む
(6) 正味純収益 ( N C F )	1,069,977,000	= (3) + (4) - (5)
(7) 還元利回り ( C R )	5.1%	-
(8) 直接還元法による価格 ( D C 価格 )	20,980,000,000	= (6) ÷ (7)
2 . D C F 法		
割引率 ( D R )	4.8%	-
最終還元利回り ( T R )	5.6%	-
D C F 法による価格	18,000,000,000	-
. 原価法		
(1) 土地価格	6,986,000,000	54.4% ( = (1) ÷ (3) )
(2) 建物価格	5,854,000,000	45.6% ( = (2) ÷ (3) )
(3) 積算価格	12,840,000,000	100.0%

ラウンドクロス新宿（第9期取得予定資産）

特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都渋谷区代々木二丁目11番9外（地番）		
前所有者		オリックス・リアルエースト株式会社（UFJ信託銀行株式会社）		
立地条件		JR線「新宿」駅から徒歩4分	取得年月日	平成18年4月下旬（予定）
取得価格		8,020百万円（予定）	取得時鑑定評価額（価格時点）	8,020百万円（調査額）（平成17年1月31日）
土地	地積	731.53m <sup>2</sup> （公簿上）	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・飲食店舗・駐車場（予定）	建築時期	平成17年10月（予定）
	所有形態	一棟所有（予定）		
	延床面積	6,426.21m <sup>2</sup> （建築確認上）		
	構造	鉄骨造一部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）		-	再調達価格	-
担保設定の有無		-	外部管理会社	-（注）
特記事項 該当事項はありません。				

（注）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。

ラウンドクロス新宿

調査報告書の概要		
物件名	ラウンドクロス新宿ビル	
不動産鑑定機関	森井総合鑑定株式会社	
価格時点	平成17年1月31日	
価格の種類	特定価格	
	数値 / 金額	摘要
調査価額	8,020,000,000	
・ 収益価格	8,020,000,000	D C F 価格を採用
1 . 直接還元法		
(1) 総収益	478,915,289	= + -
賃料収入 (共益費等収入を含む)	491,754,371	市場賃料に基づき査定
その他収入 (水道光熱費収入含む)	12,600,000	-
空室損失	25,439,082	市場における空室率を勘案して査定
(2) 総費用	84,998,306	= + +
維持・管理費・水道光熱費	35,355,306	-
公租公課等	45,463,000	土地は平成16年度実額を、建物等は想定金額を計上
その他費用	4,180,000	-
(3) 賃貸純収益 (NOI)	393,916,983	= (1) - (2)
(4) 敷金等運用益	8,157,968	運用利回りを2%として査定
(5) 大規模修繕費年間積立額	5,560,000	経常的な修繕費を含む
(6) 正味純収益 (NCF)	396,514,951	= (3) + (4) - (5)
(7) 還元利回り (CR)	5.0%	-
(8) 直接還元法による価格 (DC価格)	7,930,000,000	= (6) ÷ (7)
2 . D C F 法		
割引率 (DR)	4.7%	-
最終還元利回り (TR)	5.0%	-
D C F 法による価格	8,020,000,000	-
・ 原価法		
(1) 土地価格	4,580,000,000	76.7% (= (1) ÷ (3))
(2) 建物価格	1,390,000,000	23.3% (= (2) ÷ (3))
(3) 積算価格	5,970,000,000	100.0%



## 2 投資方針の変更

資産運用会社は、平成17年8月18日付けで、その内規である「運用管理規程」の一部（ポートフォリオの構築方針及び資産の取得方針）を変更いたしました。以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目 / (イ) ポートフォリオの構築方針」及び「(ロ) 取得方針」に記載された本投資法人のポートフォリオの構築方針及び資産の取得方針について、資産運用会社の内規である「運用管理規程」の一部（ポートフォリオの構築方針及び資産の取得方針）の変更の結果、これを一部補完する旨記載したものです。

前記「1 投資法人の概況」に記載のとおり、本投資法人は平成14年6月12日の上場以来、オリックスグループ企業との協働関係（ORIXシナジー）により資産の拡大を図ってきましたが、今般、その協働関係をより強化することになりました。また、昨今の不動産市場における参加者間の競争は更に厳しいものとなりつつあるとの認識の下、投資主の価値の極大化を目指し、資産運用会社は運用管理規程の変更を以下のとおり行うこととしました。以下の記載は、平成17年8月18日までに変更された新たな投資方針（以下「新投資方針」ということがあります。）に基づくものです。

### (1) 新投資方針における投資指標の主要な変更点

かかる新投資方針において採択された新たな投資指標の主要な変更点は以下のとおりです。

#### (イ) 投資対象における用途分散について

平成14年6月の上場以来、不動産を取り巻く環境は激変し、特に用途に応じた不動産マーケット毎の特性に機敏に対応した用途分散の必要性が高まっています。かかる不動産の市場分析をふまえ、本投資法人は用途区分の見直しを行うとともに、投資対象とする用途分散について新たな投資指標を設けました。その詳細は後記「(2) 新投資方針の詳細 / (イ) ポートフォリオの構築方針 / . ) 用途分散」をご参照下さい。

#### (ロ) 投資対象における地域分散について

これまで本投資法人は、エリア別の投資比率につき首都圏の一定の都市への投資比率をおおむね90%以上（取得価格ベース）とすることを当面の目標として参りましたが、今般、新投資方針の下では、かかる割合を80%以上と変更いたしました。また、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。

その背景は、首都圏以外の地域でも大阪・名古屋等の一定の都市部で地価が反転し賃貸マーケットも回復基調にあるといった市場環境の変化が見られ始め、逆に首都圏では優良物件の取得競争が激化しその反動で収益性が低下しつつあるとの環境変化を斟酌したものであり、今後、首都圏以外での優良物件の取得機会を失うことの無いようポートフォリオにおける配分の見直しが必要であるとの判断に至ったものです。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参ります。その詳細は後記「(2) 新投資方針の詳細 / (イ) ポートフォリオの構築方針 / . ) 地域分散」をご参照下さい。

#### (ハ) 投資対象における物件規模の分散について

これまで本投資法人は、一定規模のファンドにおいて用途分散の効果を極大化するという観点から、とりわけ本投資法人のポートフォリオの中で中核的な投資対象である事務所（オフィス）

について、中規模物件と判断する物件のうち良質なものに多数投資を行い、個々の特定物件への集中リスクを低減することを目指して参りました。またこれまでの投資における「中規模物件」とは、事務所（オフィス）については延床面積1,000坪～3,000坪程度の物件を指すものと定義してきました。

しかしながら、事務所（オフィス）向け不動産市場における昨今の各物件の大規模化・複合施設化の傾向に鑑み、かつ、運用効率の向上の見地からは、本投資法人の目指す「中規模物件」の定義の上方修正が必要と判断し、本投資法人の投資対象とする「中規模物件」を、特に事務所（オフィス）については延床面積3,000㎡～15,000㎡程度の物件を指すものと変更しました。

当該規模の物件は市場規模が大きく、かつ将来性も期待され、今後の物件の取得・売却等の機会に恵まれていると判断される上、このうち立地条件、設備スペック等、競争力の高い中規模物件を選別して投資を行うことで投資主の価値の最大化が見込まれると判断されるためです。

また、当面の間、首都圏における事務所（オフィス）への投資については引き続き、資産規模50億円程度以上（取得価格ベース）の不動産を中心に投資を行うことを目指します。そして、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（取得価格ベース）を下回る資産の取得も行うことがあります。

その詳細は後記「(2) 新投資方針の詳細 / (イ) ポートフォリオの構築方針 / . . . ) 物件規模」をご参照下さい。

## (二) 新投資方針による投資スタイル（O J R W A Y : オージェイアール・ウェイ）に向けての対応について

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、成長してきましたが、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であると資産運用会社は考えております。かような考え方の下、本投資法人としては、従来まで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。）とは一線を画し、既存の方針にとらわれず優良物件の取得の機会を柔軟に求めることを一つの新たな投資手法として採用することとしました。これは、元来総合型リートである本投資法人（O R I X J R E I T I n c . あるいはO J R）にとり特有な投資方針の採用であり、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 W A Y」（オージェイアール・ウェイ）と称します。

その詳細は後記「(2) 新投資方針の詳細 / (イ) ポートフォリオの構築方針 / . . . ) 新投資方針に基づく投資スタイル（O J R W A Y : オージェイアール・ウェイ）に向けての対応」をご参照下さい。

## (ホ) オリックスグループ企業との協働（O R I X シナジー）による資産取得について

本投資法人は、資産運用会社とオリックスグループ企業、特にオリックス・リアルエースト株式会社との協働関係（O R I X シナジー）により、資産の取得を拡大する意向です。

その詳細は前記「1 投資法人の概況 / (2) オリックスグループ企業との協働による資産の拡大」及び後記「(2) 新投資方針の詳細 / (ロ) 取得方針 / . . . 」をご参照下さい。

#### (ヘ) 関係会社等との取引等の指針について

本投資法人の上場以降、優良資産の取得競争は激しさを増し、更に当面この傾向が続くものと予測されます。このような競争状態において本投資法人の資産を着実に成長させ、かつ中長期的な安定的収益を目指すには、上記(5)記載のとおりオリックスグループ企業との協働関係（ORIXシナジー）を更に強化する必要があります。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は、資産運用会社の関係会社等に該当し、これら関係会社等との取引における自主ルールについても、激化する不動産市場における競争条件に照らし、一定の見直しを実施致しました。

その詳細については、後記「3 関係会社等との取引方針の変更 / (ロ) 関係会社等との取引等の指針 / .」をご参照下さい。

#### (2) 新投資方針の詳細

以上の諸点が新投資方針の主要な変更点ですが、かかる主要な変更を踏まえた本投資法人の新投資方針の詳細は以下のとおりです。

#### (イ) ポートフォリオの構築方針

・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 )乃至 )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等に関しては、現在の不動産市場の状況を十分に検討した上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タイプのマーケット規模、物件取得機会の程度、将来的な内部成長余地の程度、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。 ）。

##### ) 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することとします。しかしながら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。新投資方針に基づき本投資法人が投資対象とする資産の用途は以下のとおりとなりました。

##### A．事務所（オフィス）

事務所（オフィス）を用途とする運用不動産の投資比率は、本投資法人の保有する運用不動産の取得価格の総額に対し、概ね80%以上とすることを目標として資産配分を行います。

- ・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ています。但し、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。
- ・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が

らの取得等を重視し、適切な投資採算を重視して参ります。

- ・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。
- ・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。

#### B．商業施設

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恐れがあるため、原則として取得対象としません。

#### C．ホテル

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の経営・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。

#### D．住宅

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、その影響を受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。

#### E．それ以外の用途の不動産

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、上記A．乃至D．に記載の用途以外の用途を持つ不動産についても、投資を行うことがあります。その詳細については後記「 ）新投資方針に基づく投資スタイル（OJRWAY：オージェイアール・ウエイ）に向けての対応」をご参照下さい。

#### ）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。
- ・但し、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。新投資方針の下での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概ね80%以上（取得価格ベース）とすることを目途として投資を行います。
- ・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地域に区分した上、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、神奈川県、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

#### ）物件規模

- ・新投資方針のもと、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。但し、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の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。

#### ）新投資方針に基づく投資スタイル（OJRWAY：オージェイアール・ウエイ）に向けた対応

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、成長してきましたが、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であると資産運用会社は考えます。

このような見地より、資産運用会社は、市場での評価ないし投資判断の基準が定まっていない資産に対する投資も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考えております。すなわち、従来まで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」）とは一

線を描き、既存の方針にとらわれず優良物件の取得の機会を柔軟に求め、資産の運用を行います。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図られると判断しております。これは、元来総合型リートである本投資法人（ORIX JREIT Inc.あるいはOJR）にとり特有益な投資方針の採用であり、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「OJR 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OJR 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、OJR 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、OJR WAYによる投資は、主として、「A．投資対象の資産にかかる用途の側面」と、「B．投資対象となる資産の取得方法の側面」で、その特性が発揮されるものと考えています。

#### A．OJR WAYによる新規投資対象について（投資対象の資産にかかる用途の側面）

上記のとおり、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．OJR WAYによる開発投資物件の取得手法について（投資対象となる資産の取得方法の側面）

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ます。特にオリックス・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により、資産運用会社はそのような開発物件の取得機会により接近しやすくなると考えられます。ただし、開発物件については、後記「(口)取得方針／ . . .」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持ってのみ行うものとします。

#### ) 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。

・ 資産運用会社は、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かを検討した上で、運用方針の定期的な見直しを行います。

・ 資産運用会社においては、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

- ・ 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。資産運用会社は、運用不動産の選別・取得に当たっては、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）を行った上で、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・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、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繋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。
- ・ 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です。但し、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当たり、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
入居テナントの属性等	<p>テナントの信用力、格付け及び賃料支払状況並びにテナントとの紛争可能性等  テナントの業種・世帯状況・数及びその利用目的  過去の稼働率、賃料推移  テナントとの契約形態  テナントと締結された契約等の内容とその承継の有無  近隣の賃料・稼働率水準、中長期の賃料・稼働率の推移  各建物のテナントの占有割合、分布割合</p>
立地	<p>街路の状況  鉄道等主要交通機関からの利便性、主要交通機関の乗降客数等  利便施設・経済施設・官公署・娯楽施設の配置・接近性  日照・眺望・景観・騒音等環境の状況  周辺の土地利用状況  地域の名声・規模等の状況  将来の動向  商圈の状況や競合施設の進出・退出動向  分譲住宅の需給環境  同一需給圏全般の状況や、その中での当該物件の位置付け</p>
建築及び設備の仕様	<p>建築基準法、都市計画法、各種条例等の公法上の規制に対する適合性  主要構造・規模・築年・施工等業者  貸付床の面積・形状、間取り・分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、OAフロア、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、集会室等その他共用施設の状況等  内外装の部材の状況</p>
耐震性能	<p>新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法に基づく基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能を有しているか否か。  検討対象物件の個別物件PML値が著しく高い（原則20%超）場合若しくは当該物件が既存ポートフォリオに加わった場合のポートフォリオPML値が著しく高くなる（原則10%超）場合には、当該物件への投資の適否について特に慎重に検討を行うほか、地震保険の付保又は現金準備等の対応を併せて検討します。</p>
権利関係への対応	<p>前所有者の権利の確実性を検討し、特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討を行います。  借地権に関しての対抗要件具備の有無、及び借地権に優先する他の物権等の権利の有無  敷地権登記の有無、持分割合の状況  敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置  共有持分不分割特約及びその登記の有無、共有持分分割請求及び共有者持分売却等に関する措置並びに共有者間における債権債務関係  区分所有の区分性  取得時以前に設定された担保の設定状況や契約等の内容とその承継の有無  借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約の内容  借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性</p>



項目	内容
建物管理関係	関係法規・各種条例等の遵守状況等 管理状況の良否 管理規約の有無・内容 管理会社の質と信用力
環境・地質等	アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・保管状況、地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況、土壌汚染対策法及び関連法規の適用状況等
その他	境界確認の状況、越境物の有無とその状況 将来予想される負担金等の費用負担の可能性 短期から長期にわたる必要な修繕費の状況

- ・ 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上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、当該物件にかか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。
- ・ 本投資法人は原則として、取得時点において稼働中（貸付可能である状態を含みます。）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。
- ・ 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。
- ・ 資産運用会社としては、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参ります。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かかる情報の提供が期待されません。
- ・ 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。但し、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

### 3 関係会社等との取引方針の変更

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / 関係会社等との取引方針」について、補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書の日付以後において発生した変更事項を記載したものです。

#### 関係会社等との取引方針

資産運用会社は、関係会社等との取引等に関する社内規程として「関係会社取引規程」を設け、これを遵守することによって、本投資法人と資産運用会社の利害関係人等、利益相反のおそれのある当事者間での取引等にかかる弊害の排除に努めます。

関係会社取引規程の概要は以下のとおりです。なお、資産運用委託契約中において、資産運用会社は関係会社取引規程に従うこととされております。

#### (イ) 関係会社等の範囲

関係会社取引規程において、「関係会社等」とは以下に定める者のいずれかに該当するものをいいます。

- ・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）
- ・上記 . 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」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。）第8条第8項）
- ・上記 . 若しくは . の該当社がアセットマネジメントを受託する、又は上記 . 若しくは . 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上記 . 又は . 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（財務諸表等規則第8条第7項）

なお、本書の日付現在、オリックス株式会社が資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有しており、上記 . の「資産運用会社の利害関係人等」に該当しております。

#### (ロ) 関係会社等との取引等の指針

- ・関係会社等との間で取引等（具体的な内容については、後記「(ハ) 関係会社等との取引等のプロセス」をご参照下さい。）を行うに際しては、投信法による投資制限（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (4) 投資制限 / 投信法による投資制限」及び「第二部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限 / 利害関係人等との取引制限」をご参照下さい。）に反した取引等を行わないことに加えて、市場実勢に照らして相当と認められる取引条件であり、競業他社と比較して関係会社等と取引を行うことが本投資法人にとって不利益ではないような取引条件で行うこととします。
- ・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、価格等の調査を行います。特に、不動産関係資産（後記「(ハ) 関係会社等との取引等のプロセス」）をご参照下さい。）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

者より鑑定価格を取得した上で、当該鑑定価格を参考として取引価格を決定します（なお、ここで「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又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。）。なお、関係会社取引規程において、これまで、本投資法人が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より鑑定価格を取得した上で、当該鑑定価格を「基準」として価格を決定する旨、規定していましたが、平成17年8月10日付けで関係会社取引規程を変更し、当該鑑定価格を「参考」と位置づけることと致しました。また、平成17年8月18日付けで資産運用会社の内規である運用管理規程において、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、かかる鑑定価格の105%を上限とするものとした上、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する旨、その内容を変更しました。因みに、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%を上限とするものと平成17年8月18日付けで運用管理規程において定めました。

このように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に鑑定価格を「参考」として取引価格を決定すると変更した趣旨は、首都圏では優良物件の取得競争が激化しその反動で収益性が低下しつつあり、また首都圏以外の地域でも大阪・名古屋等の一定の都市部で地価が反転し賃貸マーケットも回復基調にあるといった市場環境の変化が見られ始め、その結果、鑑定価格以外の諸要素も考慮しつつ機動的な資産取得を行うべき必要性が高まっているためです。しかしながら、鑑定価格を参考とするした場合にも、関係会社等より不動産関係資産を取得する場合、事前に本投資法人の役員会の承認（監督役員の過半数の同意を要します。）を得る等のプロセスを経ることが必要とされます。また、かかる取得に関し、資産運用会社は善管注意義務及び忠実義務をもって本投資法人の資産運用業務を行うとの規制に従いながらこれを遂行します。

- ・不動産関係資産を取得しようとする場合で、その取得にかかる契約を締結する時において当該不動産関係資産にかかる土地上の建物が竣工していないため、当該不動産関係資産の鑑定価格を取得することができないときは、まず、関係会社等から独立した不動産鑑定業者の作成する調査報告書（価額の算出の基準ないし根拠その他の主要な事項において、不動産鑑定評価書に準じた方法により作成されたものをいいます。）に基づく価額（以下「調査価額」といいます。）を取得し、さらに他の独立した不動産鑑定業者その他の有識者ないし専門家から、当該調査報告書の内容の妥当性について意見を聴取した上で、当該調査価額を参考（以前は「基準」でしたが、上記と同じく、今般この点を「参考」と変更しております。）として取引価格を決定します。
- ・不動産関係資産の取得後においては、当該不動産関係資産にかかる不動産管理業務又は建物管理業務の新たな発注先の候補として関係会社等を対象とする際には、関係会社等に該当しない複数の外部業者を含めた見積りの比較、競争入札その他適当な方法により、取引等の発注態様、取引等の条件、取引等の態様その他関連する要因について検討を行った上、この検討の結果に応じて委託先を決定します。
- ・不動産関係資産の取得時においては、当該不動産関係資産にかかる不動産管理業務又は建物管理業務の委託先が関係会社等であるか否かにかかわらず、取引等の条件、取引等の態様そ

その他関連する要因について検討を行うほか、委託先を変更することにより生じる管理上の不都合の有無等についても検討を行った上、これらの検討の結果に応じて委託先の変更の要否を決定します。

- ・資産運用会社は、本投資法人又はその資産等に関する未公開情報（ここで「未公開情報」とは、関係会社取引規程において、本投資法人又はその資産等に関して資産運用会社が有する情報であって、その時点において一般に公表しておらず、かつ、投資主に対して開示していない情報をいいます。）を正当な理由なく外部（関係会社等及びその役職員を含みます。）に開示しないものとします。但し、資産運用会社が関係会社等との間で取引等を行うことを検討し、又は取引等を行うことに伴って、受託業務を遂行するために必要な範囲に限り未公開情報を関係会社等へ開示する場合及び本投資法人が関係会社等から商標使用の許諾を受け、商標使用許諾者に対して商標使用許諾契約に基づき合理的な範囲で未公開情報を開示する場合には、当該開示は正当な理由に基づく開示とします。
- ・上記 により未公開情報を開示する場合は、資産運用会社は、個別に守秘義務契約を締結する等の手当てにより、守秘義務を課し、当該関係会社等内部の開示対象者を限定し、当該情報の利用目的を制限する等の必要な処置をとるものとします。

#### (八) 関係会社等との取引等のプロセス

資産運用会社は、本投資法人のために、関係会社等との間で取引等（下記 ）乃至 ）に記載の取引等を含みますが、これらに限られません。以下「関係会社等取引等」といいます。）を行うおとずる場合、事前に本投資法人の役員会の承認（監督役員の過半数の同意を要します。）を得なければなりません（後記「4 関係会社等との取引の際の手続きの変更について」をご参照下さい。）。

上記の例外として、本投資法人の役員会は、関係会社等取引等のうち、取引等の発注態様、取引等の条件、取引等の態様その他関連する要因に鑑みて、その利益相反関係により本投資法人に損害が生じるおそれが軽微であると判断される種類の取引等（以下「除外取引等」といいます。）を本投資法人の内規において定め、それらについて、個々の取引等に関する事前承認の対象から予め除外することができるものとします（なお、除外取引等の類型を定める場合、役員会の承認とともに、監督役員の過半数の同意を要します。）（注）。但し、下記 ）の取引については、個々の取引等に関する事前承認の対象から除外することはできません（本投資法人の役員会の事前承認及び監督役員の過半数の同意を要する取引等を以下「制限取引等」といい、制限取引等については、かかる承認及び同意に先立ち、資産運用会社内部のリスク・コンプライアンス委員会の審議を経ることを要します。）。

- ）本投資法人の投資対象である「不動産等」、「不動産対応証券」、「株券（実質的に不動産等又は不動産対応証券に投資することを目的とするものに限る。）」又は「有限会社の出資持分（実質的に不動産等又は不動産対応証券に投資することを目的とするものに限る。）」の取得及び譲渡（なお、「不動産等」、「不動産対応証券」、「株券（実質的に不動産等又は不動産対応証券に投資することを目的とするものに限る。）」及び「有限会社の出資持分（実質的に不動産等又は不動産対応証券に投資することを目的とするものに限る。）」を併せて、以下「不動産関係資産」と総称します。）
- ）運用資産に含まれる不動産関係資産の取得又は譲渡の媒介等にかかる仲介手数料等の支払い
- ）運用不動産の賃貸借の媒介等にかかる仲介手数料等の支払い
- ）運用不動産にかかる賃貸借契約、不動産管理委託契約又は建物管理委託契約の締結、変更又

は解約

) 資金の借入れ又は融資枠等の設定

) 関係会社等が発行する証券の取得

(注) 本書の日付現在、次に掲げる関係会社等取引等が除外取引等の類型として定められております。

金100万円以下の仲介手数料等の支払い及び金300万円以下の工事請負報酬等の支払い  
秘密を守る義務を規定する契約の締結

本投資法人と関係会社等との間で既に締結された契約に従い実施される取引等(従前と同様の条件による賃貸借契約の更新、不動産売買契約に基づく売買代金等の精算、融資枠を設定した後に当該融資枠に基づいて実行される個別の資金の借入れ等をいうものとしますが、これらに限られないものとします。)

本投資法人が単に利益を得、又は義務を免れる取引等

## (二) 関係会社等との制限取引等の投資家への開示

本投資法人と関係会社等との間で制限取引等を行った場合には、当該制限取引等の概要について、証券取引法、証券取引所の定める規則(以下「上場規則」といいます。)その他関連規則に従って有価証券報告書及びプレスリリース等により投資者への開示を行います。

さらに、制限取引等のうち、証券取引法、上場規則その他関連規則に従って適時開示が要求される事項に該当するものについては、本投資法人は、当該制限取引等の概要を迅速に投資者へ開示します。

加えて、本投資法人としては、関連法令及び諸規則に別途定めがある場合を除き、制限取引等の取引金額等及び本投資法人の資産規模等に鑑みて、制限取引等が運用資産等に関する重要な事項であって、投資者の投資判断に著しい影響を及ぼすものに該当すると判断する場合(その重要性等の基準については、本投資法人の内規において定めるものとします。)には、当該制限取引等の概要を投資者に対して直ちに開示することとします(注)。

(注) 本書の日付現在、次に掲げる制限取引等を除き、全ての制限取引等の概要について直ちに開示することとしております。

金1億円以下の不動産関係資産の取得及び譲渡

本投資法人と関係会社等との間で既に締結された契約に関し、当該契約に規定された条件と異なる合意がなされる場合で、当該合意の内容が、当該契約に規定された条件に従い取引等を実施した場合に比して本投資法人の義務を加重し又は権利を制限するものではないと実質的に判断されるとき、当該取引等(申し入れから一定の期間(以下「予告期間」といいます。))が経過することにより終了する旨の特約が付された賃貸借契約について、関係会社等からかかる申し入れがあった場合に、予告期間の経過を待たず、当該未経過日数に相当する分の賃料を受領することにより終了させる場合の当該取引等をいうものとしますが、これに限られないものとします。)

(ホ) 関係会社等との制限取引等の状況

第7期(平成17年8月期)中において既に行われ又は今後予定されている関係会社等取引等の状況は、以下のとおりです。

不動産関係資産の取得及び譲渡

取引の種類	関係会社等	取引の内容
不動産関係資産の取得	オリックス・リアルエステート株式会社	本投資法人は平成17年4月27日に左記関係会社等より「ORIX高麗橋ビル(不動産)」を取得価格5,560百万円(建物にかかる消費税及び地方消費税を含みません。)で取得しております。
不動産関係資産の取得	オリックス・リアルエステート株式会社	本投資法人は平成17年5月30日に左記関係会社等より「ORE名古屋伏見ビル(不動産信託受益権)」を取得価格10,040百万円(消費税及び地方消費税を含みません。)で取得しております。
不動産関係資産の取得	オリックス株式会社	本投資法人は平成17年8月29日付売買契約に基づき左記関係会社等より「シーフォートスクエア/センタービルディング(不動産信託受益権)」を取得価格18,000百万円(消費税及び地方消費税を含みません。)で取得する予定です。なお、平成17年9月及び平成18年4月に各々50%を取得することを予定しており、これに伴い、平成18年4月までの期間に関し、本投資法人は左記関係会社等との間で不動産受益権準共有者間協定書を締結しております。

運用資産に含まれる不動産関係資産の取得又は譲渡の媒介等にかかる仲介手数料等の支払い

取引の種類	関係会社等	取引の内容
不動産関係資産の譲渡の媒介にかかる仲介手数料の支払い	オリックス・リアルエステート株式会社	本投資法人は、「サニービル」の譲渡の媒介を左記関係会社等に委託しております。仲介料は20,000,000円(消費税及び地方消費税を含みません。)となっております。

運用不動産の賃貸借の媒介等にかかる仲介手数料等の支払い

該当事項はありません。

運用不動産にかかる賃貸借契約、不動産管理委託契約又は建物管理委託契約の締結、変更又は解約

取引の種類	関係会社等	取引の内容
運用不動産にかかる賃貸借契約の締結	オリックス株式会社	本投資法人は、「ORIX高麗橋ビル」取得により左記関係会社等と前所有者との間の賃貸借契約を継承しております。 賃貸借契約の概要については後記「5 ポートフォリオの状況 (3) 関係会社等への賃貸状況」をご参照下さい。
運用不動産にかかる建物管理委託契約の締結	オリックス・ファシリテーズ株式会社	本投資法人は、「ORIX高麗橋ビル」取得により左記関係会社等と前所有者との間の建物管理委託契約を継承しております。 建物管理委託契約の概要は以下のとおりです。 契約業務：清掃・警備・各種設備点検管理 契約期間：平成16年8月1日～平成17年7月31日 契約金額：2,596,500円(月額)
運用不動産にかかる建物管理委託契約の締結	オリックス・ファシリテーズ株式会社	本投資法人は、「ORE名古屋伏見ビル」取得により左記関係会社等と前所有者との間の建物管理委託契約を継承しております。 建物管理委託契約の概要は以下のとおりです。 契約業務：清掃・警備・各種設備点検管理 契約期間：平成17年3月1日～平成18年2月28日 契約金額：4,048,000円(月額)
運用不動産にかかる建物管理委託契約の締結	オリックス株式会社	本投資法人は、「シーフォートスクエア/センタービルディング」取得後、信託受託者三菱信託銀行株式会社が締結している建物管理会社である左記関係会社との建物管理委託契約を継承する予定です。 建物管理委託契約の概要は以下のとおりです。 契約業務：清掃・警備・各種設備点検管理 契約期間：平成17年1月21日～平成22年1月30日 契約金額：実費相当額(注2)

(注) 1 . 上記の表においては、平成17年5月31日現在の取引を記載しています。但し、その内、本書の日付現在取引が終了しているものについては記載しておりません。

(注) 2 . 契約金額は実費相当額であり、変動します。

また、建物管理に関連する取引として以下の取引を行っております。

取引の種類	関係会社等	取引の内容
その他	オリックス日本地所株式会社	本投資法人は、「ビサイド白金」、「ランディック南麻布ビル」及び「ランディック永井ビル」について、法令上の遵法性調査及び境界・越境調査について左記関係会社等に委託しております。調査委託費は300,000円(消費税及び地方消費税を含みません。)となっております。

なお、第6期末日以前に関係会社等との間で締結した運用不動産にかかる賃貸借契約、不動産管理委託契約又は建物管理委託契約（ただし、平成17年5月31日現在において引続き有効なもの）は以下のとおりです。

取引の種類	関係会社等	取引の内容
運用不動産にかかる賃貸借契約の締結	オリックス株式会社	<p>本投資法人は、平成14年1月10日付賃貸借契約に基づき「クロスゲート」の一部を左記関係会社等に賃貸しております。</p> <p>賃貸借契約の概要については、後記「5 ポートフォリオの状況 / (3) 関係会社等への賃貸状況」をご参照下さい。</p> <p>本投資法人は、「オリックス新宿ビル」の入居テナントであるオリックス株式会社と前所有者との間の賃貸借契約を承継しております。</p> <p>賃貸借契約の概要については、後記「5 ポートフォリオの状況 / (3) 関係会社等への賃貸状況」をご参照下さい。</p>
	オリックス・ファイナンシャル・アライアンス株式会社	<p>本投資法人は、平成14年11月12日付賃貸借契約に基づき「ランディック赤坂ビル」の一部を左記関係会社等に賃貸しております。</p> <p>賃貸借契約の概要については、後記「5 ポートフォリオの状況 / (3) 関係会社等への賃貸状況」をご参照下さい。</p>
	オリックス・ファシリティーズ株式会社	<p>本投資法人は、「芝イーストビル」、「ランディック第2三田ビル」及び「芝大門ビル」にかかる建物管理委託契約を左記関係会社等との間で平成14年11月5日に締結しております。</p> <p>建物管理委託契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>契約業務：清掃・警備・各種設備点検管理</p> <p>契約期間：平成16年12月1日～平成17年11月30日</p> <p>契約金額：1,719,400円（月額）</p>



取引の種類	関係会社等	取引の内容
運用不動産にかかる建物管理委託契約の締結	オリックス・ファシリティーズ株式会社	<p>本投資法人は、「オリックス池袋ビル」にかかる建物管理委託契約を左記関係会社等との間で平成15年4月10日に締結しております。</p> <p>建物管理委託契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>契約業務：清掃・警備・各種設備点検管理</p> <p>契約期間：平成16年12月1日～平成17年11月30日</p> <p>契約金額：1,097,440円（月額）</p>
		<p>本投資法人は、「オリックス新宿ビル」及び「オリックス芝2丁目ビル」にかかる建物管理委託契約を左記関係会社等との間で平成15年9月29日に締結しております。建物管理委託契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>契約業務：清掃・警備・各種設備点検管理</p> <p>契約期間：平成16年12月1日～平成17年11月30日</p> <p>契約金額：3,800,000円（月額）</p>
運用不動産にかかる建物管理委託契約の締結	オリックス・ファシリティーズ株式会社	<p>本投資法人は、「日本地所南青山ビル」にかかる建物管理委託契約を左記関係会社等との間で平成16年11月24日に締結しております。</p> <p>建物管理委託契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>契約業務：清掃・警備・各種設備点検管理</p> <p>契約期間：平成16年9月1日～平成17年11月30日</p> <p>契約金額：195,500円（月額）</p>

資金の借入れ又は融資枠等の設定  
該当事項はありません。

関係会社等が発行する証券の取得  
該当事項はありません。

その他

本投資法人は関係会社等と以下の内容の取引を行っております。

関係会社等	取引の内容
オリックス株式会社	<p>本投資法人は、「クロスゲート」にかかるE S C O事業契約を左記関係会社等との間で平成16年1月16日に締結しております。E S C O事業契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>契約業務：クロスゲートに対する省エネルギー化の提案、システム・機器の導入及び貸与、本システム導入後の効果測定と省エネルギー効果のギャランティーサービスを総括したものです。ギャランティーサービスとは、省エネルギー効果が定めたギャランティー値を上回ることを保証するサービスです。</p> <p>契約期間：平成16年5月31日から15年間</p> <p>契約金額：559,000円（月額）</p>

第7期中において既に行われ又は今後予定されている資産運用会社と関係会社等との取引内容は以下のとおりです。

関係会社等	取引の内容
オリックス・リアル エステート株式会社	資産運用会社は、左記関係会社等との間で助言契約を締結しております。 契約期間：平成17年8月10日より1年間（ただし、期間満了の1ヵ月前までに特段の意思表示がないときは、同条件にて1年間自動更新されます。） 報酬金額：1,200,000円（年額）
オリックス日本地所 株式会社	資産運用会社は、「オー・エックス芭蕉の辻ビル」、「オー・エックス大津ビル」及び「センターまちや」にかかる売却関連業務の再委託を左記関係会社等に行っております。

なお、第6期末日以前に締結し、平成17年5月31日現在においても継続中である資産運用会社と関係会社等との取引内容は以下のとおりです。

関係会社等	取引の内容
オリックス日本地所 株式会社	資産運用会社は、「オー・エックス芭蕉の辻ビル」、「オー・エックス大津ビル」、「ピサイド白金」、「ランディック南麻布ビル」、「センターまちや」及び「ランディック永井ビル」にかかる不動産管理業務の再委託を左記関係会社等に行っております。

(注) 上記に記載した関係会社等の概要は以下のとおりです。

(平成17年5月31日現在)

商号	概要
オリックス株式会社	<p>所在地 : 東京都港区浜松町二丁目4番1号            設立 : 昭和39年4月17日            主要株主: 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)、ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー他(平成17年3月31日現在の株主名簿に基づき記載しております。)            事業内容: リース、融資及びその他金融サービス。</p>
オリックス・ファイナンシャル・アライアンス株式会社	<p>所在地 : 東京都港区赤坂二丁目3番4号            設立 : 平成14年9月18日            主要株主: オリックス株式会社100%            事業内容: 生命保険の募集に関する業務、損害保険代理業及び自動車損害賠償保障法に基づく保険代理業務、その他前述の業務に関する事業のコンサルティング業務。</p>
オリックス・ファシリティーズ株式会社	<p>所在地 : 京都府京都市下京区大宮通仏光寺下る五坊大宮町99番地            設立 : 昭和45年2月12日            主要株主: オリックス株式会社85.02%            事業内容: 総合ビル管理、運営、建築・設備工事</p>
オリックス日本地所株式会社	<p>所在地 : 東京都港区浜松町二丁目4番1号            設立 : 平成8年11月22日            主要株主: オリックス株式会社100%            事業内容: 不動産の売買・仲介業務、ビル・マンションの賃貸及び管理業務、資産の有効活用・証券化のコンサルティング業務、相続・不良債権処理等に関するコンサルティング業務。</p>
オリックス・リアルエステート株式会社	<p>所在地 : 東京都港区浜松町二丁目4番1号            設立 : 平成11年3月11日            主要株主: オリックス株式会社100%            事業内容: 不動産の賃貸借、売買、管理、宅地造成</p>

#### 4 関係会社等との取引の際の手続きの変更について

以下は、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / 関係会社等との取引の際の手続き」に記載の「関係会社等との取引の際の手続き」につき、資産運用会社が平成17年8月10日付で、その内規である関係会社取引規程を変更したことに伴い変更された後の手続きを記載したものです。

本投資法人のために、関係会社等との間で取引等を行う場合には、以下の手続きに従います。

- ・当該取引案が制限取引等（前記「3 関係会社等との取引方針の変更 / (ハ) 関係会社等との取引等のプロセス」をご参照下さい。）に該当する場合、当該取引案はリスク・コンプライアンス委員会に付議されます（当該取引案が制限取引等に該当しない場合は、リスク・コンプライアンス委員会の審議を経ずに、資産運用会社の内規に従ってその可否が判断されます。）。
- ・リスク・コンプライアンス委員会にて当該取引案は、法令、規約、運用管理規程及び関係会社取引規程等に照らした上で、問題点の有無が審議されます。
- ・リスク・コンプライアンス委員会における審議の後、当該取引案は、本投資法人の役員会に付議されます。

## 5 ポートフォリオの状況

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/5 運用状況/(2) 投資資産/ 投資不動産物件」に記載されたポートフォリオの分散状況、テナントの概要及び主要10テナントに関する情報について、それぞれ補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書の日付以後において発生した変更事項を記載したものです。

### (1) 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17年5月31日現在以下のとおりです。取得価格比率の数値は、小数点第3位を四捨五入により記載しております。なお、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。また、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。

地域区分	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
東京都心3区	62,803	34.16	59,501.33	58,511.60	98.3
その他東京23区	65,987	35.89	76,919.00	75,450.66	98.1
東京周辺都市部	21,370	11.62	36,085.74	35,873.45	99.4
その他地域	33,700	18.33	47,493.72	41,016.02	86.4
合計	183,860	100.00	219,999.79	210,851.73	95.8

用途区分	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
事務所(オフィス)	159,786	86.91	183,799.53	174,651.47	95.0
商業施設	4,983	2.71	1,897.18	1,897.18	100.0
住宅	4,051	2.20	8,350.48	8,350.48	100.0
ホテル	15,040	8.18	25,952.60	25,952.60	100.0
合計	183,860	100.00	219,999.79	210,851.73	95.8

規模区分 (延床面積)	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
15,000㎡以上	85,709	46.62	120,638.52	113,283.56	93.9
3,000㎡以上 15,000㎡未満	79,823	43.42	87,189.92	85,676.06	98.3
3,000㎡未満	18,327	9.97	12,171.35	11,892.11	97.7
合計	183,860	100.00	219,999.79	210,851.73	95.8

(注)「規模区分」の表に記載の「延床面積」による区分は、本投資法人保有の持分にかかわらず、建物一棟全体の延床面積を基準にしております。

建築年数区分	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
20年以上	24,844	13.51	31,978.22	29,125.90	91.1
15年以上20年未満	30,645	16.67	35,275.40	31,328.78	88.8
10年以上15年未満	46,198	25.13	58,898.06	57,744.81	98.0
5年以上10年未満	23,720	12.90	29,401.11	28,958.53	98.5
5年未満	58,452	31.79	64,447.00	63,693.71	98.8
合計	183,860	100.00	219,999.79	210,851.73	95.8

取得価格区分	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
10億円未満	1,152	0.63	1,972.66	1,883.66	95.5
10億円以上50億円 未満	62,470	33.98	78,109.16	74,446.64	95.3
50億円以上100億円 未満	51,977	28.27	52,294.41	51,488.91	98.5
100億円以上	68,260	37.13	87,623.56	83,032.52	94.8
合計	183,860	100.00	219,999.79	210,851.73	95.8

(注) 1. 上記の「取得価格」は、売買契約書等に記載された売買価格(単位未満切捨て)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) 2. 「取得価格比率」は、取得価格の合計に対する各運用不動産の取得価格の比率をいいます。

(注) 3. 「取得価格比率」は、小数点第3位を四捨五入しています。なお、「取得価格比率」の合計は、四捨五入の関係上数値に一致しない場合があります。

(注) 4. 本書の日付現在において取得済み及び取得が予定されている物件(第9期に取得予定のシーフォートスクエア/センタービルディングを含みますが、未竣工のラウンドクロス新宿を除きます。)のみを記載しています。

なお、比較のために以下に平成14年8月31日現在のポートフォリオの分散状況を記載します。

(平成14年8月31日現在)

地域区分	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
東京都心3区	45,634	45.81	49,672.99	45,400.04	91.4
その他東京23区	34,651	34.78	53,546.73	50,954.01	95.2
東京周辺都市部	17,240	17.31	30,574.81	30,574.81	100.0
その他地域	2,089	2.10	8,566.32	6,813.22	79.5
合計	99,615	100.00	142,360.85	133,742.08	93.9

用途区分	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
事務所(オフィス)	79,060	79.37	101,737.92	93,289.30	91.7
商業施設	1,464	1.47	6,319.00	6,319.00	100.0
住宅	4,051	4.07	8,351.33	8,181.18	98.0
ホテル	15,040	15.10	25,952.60	25,952.60	100.0
合計	99,615	100.00	142,360.85	133,742.08	93.9

規模区分 (延床面積)	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
15,000㎡以上	40,179	40.33	59,046.21	56,089.52	95.0
3,000㎡以上 15,000㎡未満	45,844	46.02	61,484.08	56,064.16	91.2
3,000㎡未満	13,591	13.64	21,830.56	21,588.40	98.9
合計	99,615	100.00	142,360.85	133,742.08	93.9

(注)「規模区分」の表に記載の「延床面積」による区分は、本投資法人保有の持分にかかわらず、建物一棟全体の延床面積を基準としております。

建築年数区分	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
20年以上	20,344	20.42	20,351.11	18,586.21	91.3
15年以上20年未満	6,183	6.21	6,258.68	6,258.68	100.0
10年以上15年未満	29,467	29.58	48,342.29	43,627.74	90.2
5年以上10年未満	24,711	24.81	38,870.68	36,973.52	95.1
5年未満	18,909	18.98	28,538.09	28,295.93	99.2
合計	99,615	100.00	142,360.85	133,742.08	93.9

取得価格区分	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
10億円未満	7,134	7.16	18,232.30	16,479.20	90.4
10億円以上50億円 未満	50,021	50.21	63,086.48	59,177.50	93.8
50億円以上100億円 未満	15,840	15.90	24,529.32	22,632.16	92.3
100億円以上	26,620	26.72	36,512.75	35,453.22	97.1
合計	99,615	100.00	142,360.85	133,742.08	93.9

(注) 1 . 上記の「取得価格」は、売買契約書等に記載された売買価格(単位未満切捨て)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) 2 . 「取得価格比率」は、取得価格の合計に対する各運用不動産の取得価格の比率をいいます。

(注) 3 . 「取得価格比率」は、小数点第3位を四捨五入しています。なお、「取得価格比率」の合計は、四捨五入の関係上数値に一致しない場合があります。

## (2) テナントの概要

本投資法人が第6期(平成17年2月期)後に取得済み及び取得予定の資産(売却済み及び売却予定の資産を除きます。)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17年5月31日現在のものです。



		テナント数	総賃貸面積 (注) 2 . (㎡)	総賃貸可能面積 (注) 2 . (㎡)	稼働率 (注) 2 . (%)	契約賃料合計 (注) 2 . (円)	敷金等合計 (注) 2 . (円)	
事務所 (オフィス)	東京都心 3区	赤坂協和ビル	7	3,382.28	3,382.28	100.0	17,441,443	165,267,280
		青山サンクレストビル	4	2,790.06	2,790.06	100.0	24,764,855	314,029,600
		日交一番町ビル	7	3,300.66	3,300.66	100.0	22,585,094	220,441,144
		ピサイド白金	15	1,885.49	2,083.04	90.5	7,709,515	45,395,776
		ラウンドクロス青山	9	3,012.40	3,332.54	90.4	25,583,231	315,251,932
		ラウンドクロス赤坂見附	10	1,323.28	1,323.28	100.0	9,745,989	110,310,856
		日本橋イーストビル	6	2,275.01	2,275.01	100.0	10,476,037	98,725,070
		ランディック南麻布ビル (注) 4 .	5	3,182.80	3,182.80	100.0	9,828,042	85,701,366
		ランディック赤坂ビル	26	10,499.49	10,567.01	99.4	(注) 5 . 55,018,908	657,383,653
		ランディック第2赤坂ビル	13	2,518.37	2,787.39	90.3	15,139,265	159,552,770
		ランディック第3赤坂ビル	8	723.49	812.49	89.0	4,506,600	49,615,716
		ランディック第2三田ビル	2	2,307.17	2,353.67	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 (注) 4 .	10	3,996.89	3,996.89	100.0	21,955,642	264,819,028
		オリックス神保町ビル	3	3,211.50	3,211.50	100.0	24,118,500	235,214,000
		オリックス芝2丁目ビル	4	6,753.13	6,753.13	100.0	43,780,095	509,179,440
		青山246ビル	9	2,426.41	2,426.41	100.0	25,285,857	365,374,152
	東京都心3区 計	139	56,176.93	57,166.66	98.3	340,274,861	3,804,895,257	
	その他 東京23区	キャロットタワー	8	6,945.48	6,945.48	100.0	38,765,765	327,660,070
		東陽MKビル	8	9,471.14	9,808.28	96.6	31,556,490	257,350,160
		日交元代々木ビル (注) 4 .	2	7,724.98	7,724.98	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .
		ラウンドクロス西新宿	8	1,142.74	1,248.18	91.6	12,561,495	256,959,373
		ピサイド木場	4	4,859.94	4,859.94	100.0	17,856,707	138,482,650
		DT外苑	6	2,567.47	2,567.47	100.0	16,038,860	141,561,687
		代々木フォレストビル	11	1,881.53	1,966.33	95.7	8,269,385	64,751,670
		オリックス池袋ビル	3	5,539.92	5,539.92	100.0	(注) 5 . 53,572,800	890,622,461
		オリックス新宿ビル	8	6,232.36	6,232.36	100.0	43,468,010	447,785,520
		シーフォートスクエア /センタービルディング (注) 7 . グ	10	21,172.11	22,113.07	95.7	107,339,910	700,836,255
	その他東京23区 計	68	67,537.67	69,006.01	97.9	360,363,651	3,661,110,264	
	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	126,072,264
エクセレント川崎ビル		9	5,298.64	5,510.93	96.1	32,564,783	399,073,072	
東京周辺都市部 計		14	9,920.85	10,133.14	97.9	53,660,152	525,145,336	

		テナント数	総賃貸面積 (注) 2. (㎡)	総賃貸可能面積 (注) 2. (㎡)	稼働率 (注) 2. (%)	契約賃料合計 (注) 2. (円)	敷金等合計 (注) 2. (円)	
事務所 (オフィス)	名古屋伊藤忠ビル (注) 4.	2	9,212.21	11,638.99	79.1	(注) 6.	(注) 6.	
	第三松豊ビル	13	13,487.93	16,785.56	80.4	61,971,115	628,861,586	
	ORIX高麗橋ビル	12	6,395.49	6,863.85	93.2	29,676,400	285,009,180	
	ORE名古屋伏見ビル	7	11,920.39	12,205.32	97.7	56,137,671	457,419,620	
	その他地域 計	34	41,016.02	47,493.72	86.4	182,819,941	1,682,699,488	
事務所(オフィス)計		255	174,651.47	183,799.53	95.0	937,118,605	9,673,850,345	
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.
		CUBE代官山	3	899.82	899.82	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		その他東京23区 計	3	899.82	899.82	100.0	(注) 6.	(注) 6.
商業施設 計		4	1,897.18	1,897.18	100.0	23,260,090	309,486,300	
住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ (注) 4.	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	グランドメゾン白山 (注) 4.	1	1,160.17	1,160.17	100.0	(注) 6.	(注) 6.
		ソネット上池袋 (注) 4.	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	24,299,220	22,529,800	
ホテル	東京周辺都市部	クロスゲート	15	25,952.60	25,952.60	100.0	(注) 5. 108,104,651	1,154,562,550
		東京周辺都市部 計	15	25,952.60	25,952.60	100.0	108,104,651	1,154,562,550
	ホテル 計		15	25,952.60	25,952.60	100.0	108,104,651	1,154,562,550
総計		277	210,851.73	219,999.79	95.8	1,092,782,566	11,160,428,995	

テナント数の合計	277
全賃貸面積(㎡) (A)	210,851.73
全賃貸可能面積(㎡) (B)	219,999.79
全運用不動産稼働率(%) (A) ÷ (B)	95.8
全契約賃料合計(円) (注) 9.	1,092,782,566
全敷金等合計(円) (注) 9.	11,160,428,995

(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かかるものであり、建物一棟全体に関するものではありません。

(注) 2. 「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

めます。)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、小数点第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かかるテナントとの間で、総賃貸面積にかか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等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。)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かか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。

- (注)3. 上記の各表における各項目(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)4. 当該運用不動産において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おります。テナントの総数の算出に際しては、この賃借人兼転貸人を1テナントと数えております。
- (注)5. 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)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乃至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す。
- (注)7. シーフォートスクエア/センタービルディングの総賃貸可能面積は、売主から提供された平成17年5月31日現在の数字を記載しています。
- (注)8. テナントの概要に関する表では、本書の日付現在において取得済み及び取得が予定されている物件(第9期に取得予定のシーフォートスクエア/センタービルディングを含みますが、ラウンドクロス新宿を除きます。)のみを記載しています。
- (注)9. 「全契約賃料合計」及び「全敷金等合計」は、上記(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。

(3) 関係会社等への賃貸状況

平成17年5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当たり、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取ったまま、平成17年5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。

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	2,655.04㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注)2.、(注)3.	1.26%
契約満了日	平成18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>敷金 145,624,600円</p> <p>解約</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <p>転貸借</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>平成17年5月31日現在において、本物件は5つのテナントに転貸されております。</li> </ul> <p>本賃貸借契約の終了時の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

テナントの名称	オリックス・リアルエステート株式会社
業種	不動産業
入居物件名	クロスゲート
契約賃料(注)1.	月額5,602,895円
賃貸面積	698.95m <sup>2</sup>
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注)2.、(注)3.	0.33%
契約満了日	平成17年9月30日(契約期間7ヶ月)(注)5.
契約更改の方法	契約更改は予定されていません。
特記すべき事項	敷金 56,028,950円

テナントの名称	オリックス・ファイナンシャル・アライアンス株式会社
業種	金融業
入居物件名	ランディック赤坂ビル
契約賃料(注)1.	月額2,468,730円
賃貸面積	494.63m <sup>2</sup>
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 (注)2.、(注)3.	0.23%
契約満了日	平成18年11月30日(契約期間2年)(注)6.
契約更改の方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ また、オリックス・ファイナンシャル・アライアンス株式会社は、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。</li> </ul>
特記すべき事項	敷金 24,687,300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	オリックス新宿ビル
契約賃料（注）1 .	月額6,221,730円
賃貸面積	894.26㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 （注）2 .、（注）3 .	0.42%
契約満了日	平成17年8月31日（契約期間2年）（注）7 .
契約更改の方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
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	O R I X高麗橋ビル
契約賃料（注）1 .	月額2,269,600円
賃貸面積	468.92㎡
全賃貸面積に対する賃貸面積の割合 （注）2 .、（注）3 .	0.22%
契約満了日	平成18年8月4日（契約期間2年）
契約更改の方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
特記すべき事項	敷金 22,128,600円

（注）1 . 平成17年5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17年5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。

（注）5 . 本契約は、平成17年7月31日に解約により終了しております。

（注）6 . 本契約は、平成17年8月15日に解約により終了しております。

（注）7 . 本契約は、平成17年9月1日より更新されます。更新後の賃料は6,356,985円となります。

(4) 主要10テナントに関する情報

本投資法人が第6期（平成17年2月期）以降に取得済み及び取得予定の資産（売却済み及び売却予定の資産を除きます。）につき、平成17年5月31日時点において、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）が、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（以下「主要なテナント」といいます。）は存在しませんでした。

以下では、平成17年5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り、各運用不動産の本投資法人の所有部分にかかるもののみを合計しています。

テナントの名称 (注) 1 .	業種	入居物件名 (注) 2 .	契約満了日 (注) 3 .	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積 に占める賃 貸面積の割 合(%) (注) 4 . (注) 5 .
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	9.4
2 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	9,006.81	4.3
3 株式会社ナイキ・ジャパン	製造業	シーフォートスクエア	平成17年10月31日	8,806.77	4.2
4 - (注) 6 .	-	-	-	7,387.13	3.5
5 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	6,641.76	3.1
6 株式会社ハウジング恒産(注) 7 .	不動産業	ソネット上池袋	平成18年10月31日	5,853.00	2.8
7 - (注) 8 .	-	シーフォートスクエア	-	5,087.66	2.4
8 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17年5月31日	4,906.46	2.3
9 - (注) 9 .	-	-	-	4,507.62	2.1
10 T A C株式会社	その他	オリックス池袋ビル	平成24年7月31日	4,157.69	2.0
合計				76,099.29	36.1

(注) 1 . 表中に名称を挙げたテナントのほかに、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取ったまま、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。

(注) 2 . 本書の日付現在において取得済み及び取得が予定されている物件（第9期に取得予定のシーフォートスクエア/センタービルディングを含みますが、ラウンドクロス新宿を除きま

す。)のみを記載しています。

- (注) 3 . 上記の「契約満了日」は、テナントが複数の賃貸契約を結んでいる場合には、最も早く契約満了日が到来する賃貸借契約の契約満了日を記載しています。
- (注) 4 . 上記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17年5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、契約面積にて記載されております。
- (注) 5 . 全賃貸面積に占める賃貸面積の割合は、小数点第2位を四捨五入しています。
- (注) 6 . 表中に名称を挙げたテナントのほかに、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4位のテナントが存在します。本投資法人は本書の日付現在、本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) 7 . 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) 8 . 表中に名称を挙げたテナントのほかに、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平成17年5月31日現在第7位のテナント(シーフォートスクエア/センタービルディング)が存在します。ただし、当該テナントとの賃貸借契約は、シーフォートスクエア/センタービルディングにかかる本投資法人と前所有者との間の不動産の引渡時には終了する予定であるため、記載しておりません。
- (注) 9 . 表中に名称を挙げたテナントのほかに、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9位のテナントが存在します。本投資法人は本書の日付現在、本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。



## 6 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/3 投資リスク」に記載されたリスクの全文を記載しております。なお、参照有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

### (1) 本投資証券への投資に関するリスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。但し、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産信託受益権その他の資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産としての種類の違いに応じて追加で発生するリスクもあります。また、運用不動産のそれぞれに特有のリスクについては、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/5 運用状況/(2) 投資資産/ 投資不動産物件/ . 投資不動産の内容/(ト) 不動産の概要」並びに前記「1 投資法人の概況/(4) 第6期(平成17年2月期)後に取得済み及び取得予定の資産並びに売却済み及び売却予定の資産の概要について/ 第6期(平成17年2月期)後に取得済み及び取得予定の資産の詳細(個別不動産概要表)」をご参照下さい。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が低下したり、本投資証券の市場価格が下落する可能性があり、その結果として、投資した金額を回収できなくなる可能性があります。各投資家は、自らの責任において、本項及び本書の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は以下のとおりです。

#### 一般的なリスク

- (a) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク
- (b) 本投資証券の払戻しができないことに関するリスク
- (c) 本投資証券の市場性に関するリスク
- (d) 本投資証券の価格変動に関するリスク
- (e) 投資口の希薄化に関するリスク
- (f) 投資口の売却に関するリスク
- (g) 金銭の分配に関するリスク
- (h) 借入等比率に関するリスク
- (i) 役員の職務遂行にかかるリスク
- (j) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
- (k) 本投資法人の登録が取消されるリスク

#### 商品設計及び関係者に関するリスク

- (a) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
- (b) 借入れ及び投資法人債に関するリスク
- (c) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

- (d) 資産運用会社に関するリスク
- (e) 不動産管理会社に関するリスク
- (f) 本投資法人の運営に關与する法人の利益相反等に関するリスク
- (g) 運用不動産の取得方法に関するリスク
- (h) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク
- (i) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

#### 不動産に関するリスク

- (a) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- (b) 物件取得の競争に関するリスク
- (c) テナントの獲得競争に関するリスク
- (d) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
- (e) 不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク
- (f) 法令等の変更に関するリスク
- (g) 区分所有物件に関するリスク
- (h) 共有物件に関するリスク
- (i) 借地物件に関するリスク
- (j) 鑑定評価額に関するリスク
- (k) わが国におけるオフィスビル等の賃貸借契約に関するリスク
- (l) 賃料の減額に関するリスク
- (m) 不動産の運用費用の増加に関するリスク
- (n) 入居者の建物使用態様に関するリスク
- (o) 不動産の毀損等に関するリスク
- (p) 火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電氣的事故、機械的の事故その他偶然不測の事故に関するリスク
- (q) 地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等に関するリスク
- (r) 不動産にかかる所有者責任に関するリスク
- (s) 有害物質にかかるリスク
- (t) 運用不動産の偏在に関するリスク
- (u) テナントの集中に関するリスク
- (v) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (w) 取得予定資産を組入れられないリスク
- (x) 未稼働物件（開発物件を含む）の取得に関するリスク
- (y) 市場での評価や投資判断の基準が必ずしも定まっていない不動産への投資に関するリスク
- (z) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

#### 信託の受益権特有のリスク

- (a) 信託受益者として負うリスク
- (b) 信託の受益権の流動性リスク
- (c) 信託受託者の破産、会社更生等に関するリスク
- (d) 信託受託者の債務負担に伴うリスク
- (e) 信託の受益権の準共有に関するリスク

#### 税制に関するリスク

- (a) 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的ナリスク
- (b) 会計処理と税務処理との乖離に関するリスク
- (c) 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分できないリスク
- (d) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク
- (e) 支払配当要件が満たされなくなるにより、次年度以降は通常の法人税率により課税が行われるリスク
- (f) 税務調査等による更正のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (g) 同族会社に該当するリスク
- (h) 投資口の発行価額のうちに国内において保有される投資口の発行価額に占める割合が10分の50を超えないこととなるリスク
- (i) 適格機関投資家以外からの借入れにかかるリスク
- (j) 投資主の減少に関するリスク
- (k) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (l) 法令の解釈・改正に関するリスク
- (m) 一般的な税制の変更に関するリスク

#### 一般的ナリスク

- (a) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口乃至投資証券は、株式会社における株式乃至株券に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の業務又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるかどうかは定かではありません。また、本投資法人にかかる通常の清算又は倒産手続きの下における清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、投資額の全部又は一部の支払が行われない可能性があります。投資証券は、投資額の保証が行われる商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象になっておりません。

- (b) 本投資証券の払戻しができないことに関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。したがって、投資主が本投資証券を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権等を除き、第三者に対する売却（証券取引所を通じた売却を含みます。）に限られます。本投資証券の第三者に対する売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できないこととなります。

- (c) 本投資証券の市場性に関するリスク

本投資証券は東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場されております。但し、本投資証券の流動性を将来にわたって予測することは困難であり、本投資証券を投資主の希望する時期及び条件で取引できることは保証されていないため、東京証券取引所においても、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が不可能な場合があります。

また、本投資法人の総資産額の減少、本投資証券の売買高の減少その他、東京証券取引所の上場規程、規則等に定める一定の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後は本投資証券を東京証券取引所にて売却することは不可能となり、投資主の換価手段が大きく制限されることとなります。

上記に加えて、我が国における不動産投資信託は平成13年9月より東京証券取引所での取引が開始されたもので相対的に歴史が浅く、本書の日付現在、不動産投資信託の将来の市場規模を予測することは困難であり、不動産投資信託の上場市場の存続も保証されておりません。

(d) 本投資証券の価格変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、取引所における需給関係や、不動産関係資産への投資の動向、他の資産への投資との比較、エクイティ市場の状況、金利情勢、経済情勢など、市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。また、地震等の天災その他の事象を契機として、不動産への投資とそれ以外の資産への投資との比較により、不動産投資信託全般の需給バランスが崩れないとの保証はありません。

本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権を主な投資対象としておりますが、不動産の価格及び不動産信託受益権の価格は、不動産市況、社会情勢等の影響を特に受け易いといえます。さらに、不動産の流動性は一般に低いので、望ましい時期及び価格で不動産を売却することができない可能性があり、そのために実際の売却時までには価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

また、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更等が本投資証券の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

(e) 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（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。）等の資金の手当てを随時必要としております。本投資法人は、規約及び投信法に従い、その事業遂行のために必要に応じて規約で定める範囲内（本投資法人の場合は200万口）において、投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な価額（投信法第121条第2項）で投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口数に対する割合は、当該追加発行において所要の口数を追加的に取得しない限り、希薄化することとなります。また、期中において追加発行された投資口に対して、その期の保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行うことがあり、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額が影響を受けることがあります。また、市場における投資口の需給バランスに影響を与えることもあるため、その結果、本投資証券の市場価格が悪影響を受ける可能性があります。

それらの結果、本投資証券の投資家は市場価格の変動により、当初の投資額を下回る金額しか回収できない可能性があります。

(f) 投資口の売却に関するリスク

オリックス生命保険株式会社は平成17年2月28日時点で、本投資法人発行の投資口17,764口（総投資口数に対する所有比率10.12%。）を保有しております。同社を含む全ての投資主は自由にその保有する投資口を市場その他で売却等行うことが可能であり、多数の投資口が売却された場合には、本投資証券の市場価格が低下する可能性があります。

(g) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投

資方針 / (3) 分配方針」に記載の分配方針にしたがって、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。

(h) 借入等比率に関するリスク

本投資法人の借入等比率の上限は、資産運用会社の運用管理規程により70%とされておりますが、資産の取得等に伴い一時的に70%を超えることがあります。借入等比率が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配額が減少する可能性があります。なお、ここに借入等比率とは、本投資法人の総資産額（参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 1 資産管理等の概要 / (1) 資産の評価 / (ハ) 公正なる価額」に記載する評価方法に従って評価した場合の総資産額をいいます。）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から現預金を控除した金額の占める割合をいいます。

(i) 役員の職務遂行にかかるリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っております（投信法第99条第1項、第104条、商法第254条第3項、第254条の3）。しかし、本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行い、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。なお、本投資法人の執行役員は、金融庁長官より承認を受けた上で、資産運用会社の社長（本書において、代表取締役社長を意味します。詳細は参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1. 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制」をご参照下さい。）を兼務しておりますが、そのことが上記の点に影響しないとの保証はありません（なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / 執行役員、監督役員及び役員会」をご参照下さい。）。

(j) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

不動産又は不動産信託受益権等を主な運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに政令及び規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。かかる投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い及び解釈には、本書の日付現在において未確定な点があります。今後、その取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(k) 本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、投信法のもとで投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取消される可能性があります（投信法第216条）。その場合、本投資証券の上場が廃止されるとともに、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続きに入ることになります。

## 商品設計及び関係者に関するリスク

### (a) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として運用不動産からの賃料収入に依存しております。運用不動産にかかる賃料収入は、運用不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下（賃料水準に関しては、後記「不動産に関するリスク/(k) わが国におけるオフィスビル等の賃貸借契約に関するリスク及び(1) 賃料の減額に関するリスク」も併せてご参照下さい。）、賃借人・テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。テナントによる賃料不払い又は遅延のリスクは、いわゆるシングル・テナントビル又はテナント数が少ないビルについて特に顕著です。賃借人・テナントの入居時及びその後の支払能力乃至信用状態は一様ではありません。

本投資法人は、資産運用会社を通じて、良質の賃借人・テナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。また、一旦、良質のテナントを確保しても、当該テナントが永続的に本投資法人の保有する運用資産を賃借し続けるとの保証もありません。

なお、本投資法人の運用資産にかかる賃貸借契約のうち、オリックス株式会社が賃借人となっている賃貸借契約の中には、それが転貸され、賃料収入の確保につき実質的にエンドテナント（最終的な利用者ないし転借人）の支払能力に依存しているものがあり、かかる場合には、本投資法人は賃借人とテナントの二重の信用リスクを負っております。

すなわち、本投資法人がその所有権等を取得する以前に、オリックス株式会社が前所有者からこれを賃借したうえでエンドテナントに転貸していた不動産について、本投資法人がこれを取得する際、一部のエンドテナントが当該地位の承継について承諾せず（以下「未承諾テナント」と総称します。）、そのため、かかる未承諾テナントについて、本投資法人はオリックス株式会社に不動産を賃貸し、これをオリックス株式会社が未承諾のテナントに対して転貸することとしております。但し、未承諾テナントに関しては、本投資法人とオリックス株式会社の間の賃貸借契約において、あくまで本投資法人が各未承諾テナントに直接に賃貸している場合と同様の経済状態に置くこととするため、賃借人たる地位承継後に本投資法人及びオリックス株式会社間で合意により賃貸借契約の条件を変更し、賃料、共益費及び管理費等の金額、賃貸借期間、その他の賃貸借条件を未承諾テナントとの転貸借契約と同一にすること、オリックス株式会社は本投資法人に対して敷金、保証金等相当額を差し入れず、したがって本投資法人はオリックス株式会社に対して敷金、保証金等相当額の返還義務を負わないものとする、

賃料は原則として未承諾テナントから直接に本投資法人が受領すること、等の条件に合意しております。したがって、かかる対応を行っているとはいえ、本投資法人は、テナントであるオリックス株式会社についての賃料不払い等のリスクの他、未承諾テナントによる賃料不払いのリスクを負担しております。なお、平成17年5月31日現在、未承諾のテナントは4件、当該テナントに対する賃貸面積は1,851.44㎡、敷金等の預り金は合計約94百万円となっております。

また、上記収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働運用不動産の取得等は、キャッシュ・フローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

賃料収入のほか、運用不動産の売却に伴い収入が発生する可能性がありますが、運用不動産の売却に伴う収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性格のものではありません。

他方、運用不動産に関する費用としては、減価償却費、運用不動産に関して課される公租公課、運用不動産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、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にかかる費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等があります。かかる費用の額

は状況により増大する可能性があります。(費用の増加リスクに関しては、後記「不動産に関するリスク/(m) 不動産の運用費用の増加に関するリスク」も併せてご参照下さい。)

このように、運用不動産からの収入が減少する可能性がある一方で、運用不動産に関する費用が増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (b) 借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行います。本投資法人は規約において、その上限を、借入れについては1兆円、投資法人債については1兆円(但し、合計して1兆円を超えないものとします。)としております(規約第40条)。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はありません。金利が上昇しても本投資法人の受取る賃料収入等が連動して上昇するわけではないので、分配可能金額が減少する可能性があります。利益配当の損金算入要件のうち、投資法人による借入金の借入先を適格機関投資家に限定するという税法上の要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。

また、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、借入等の比率等に応じて投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、修繕費用や預り金等に対応した現金の積立てを強制される場合もあり、また物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらすほか、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、利益配当等の損金算入要件(後記「税制に関するリスク/(a) 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク」)をご参照下さい。)を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。

借入れ又は投資法人債の発行において運用不動産に担保を設定した場合(当初は無担保の借入れ又は投資法人債であっても、一定の条件のもとに担保設定を要求される場合もあります。)、本投資法人が担保の設定された運用不動産の売却を希望したとしても、担保の解除手続きその他の事情により、希望どおりの時期に売却できない又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により担保不動産の評価額が借入先によって引き下げられた場合あるいは他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに運用不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。特に、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、借入先より借入金の早期返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借換え資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より担保不動産の売却による返済を強制され、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用不動産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

借換えや運用不動産の売却等によって借入金の期限前返済を行う場合には、違約金等がその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動により投資主に損害を与える可能性があります。

さらに、本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により、運用不動産を処分しなければ借入れの返済及び投資法人債の償還ができなくなる可能性があります。この場合、

本投資法人の希望しない時期及び条件で運用不動産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあり、るとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手続きの申立が行われる可能性があります。

(c) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しております。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っておりますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります（投信法第34条の2、第112条、第209条）。

また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が必須のものとされているため（投信法第111条、第198条、第208条）、委託契約が解約又は解除された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を選任する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があるほか、場合によっては本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。さらに、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社が、破産等により投信法における認可あるいは業務執行能力を喪失する場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社への委託が必要となり、上記と同様のリスクがあります。

上記に加えて、資産運用会社は、オリックスグループ企業との協働関係（ORIXシナジー）を強化するべく、今般、オリックスグループ企業であるオリックス・リアルエステート株式会社との間で助言契約を締結し、また、オリックス・リアルエステート株式会社から非常勤取締役の派遣を受けています。これにより、本投資法人や資産運用会社は、オリックスグループ企業との間により密接な関係を持つことになり、本投資法人のさらなる安定した収益の確保と運用資産の成長を目指しますが、その成果につきオリックスグループ企業の影響を受けやすくなります。上記助言契約は期限において更新されるとの保証は無く、また今後解除される可能性も存在します。また、オリックス・リアルエステート株式会社から派遣された資産運用会社の取締役につき派遣の終了等により本投資法人及び資産運用会社がオリックスグループ企業からノウハウ等の移転を受けられないこととなる可能性は否定できません。これらの場合には、本投資法人の資産運用に悪影響を与える可能性があります。また、オリックス・リアルエステート株式会社による助言及び取締役の派遣が今後も継続したとしても、本投資法人の資産運用につき期待どおりの成果が上がるとの保証はありません。

(d) 資産運用会社に関するリスク

本投資法人が適切な運用資産を確保するためには、特に資産運用会社の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。



本投資法人は、投資主総会の承認を得て資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます。また、本投資法人は、投信法及び資産運用委託契約の規定に基づいて、資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除することができるほか、資産運用会社が投信法上の投資信託委託業者でなくなったときその他一定の場合には資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除しなければならないとされており、資産運用会社との資産運用委託契約が解約又は解除された場合、現在の資産運用会社との資産運用委託契約においては一定の手当てがなされておりますが、一般的には上記(c)に記載のリスクがあてはまります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

(e) 不動産管理会社に関するリスク

資産運用会社は、主たる不動産管理会社として、原則として本投資法人の全ての運用不動産につき、不動産管理業務を受託します。主たる不動産管理会社としての資産運用会社は、一棟貸し等の場合を除き、一部の管理業務を外部管理会社に再委託したうえ、外部管理会社と協働で管理を行います。また、本投資法人は清掃や保安警備等の保守管理を外部業者に直接委託します。

一般に、建物の保守管理を含めた不動産管理業務全般の成否は、管理会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、運用不動産の管理については、管理を委託する管理会社の業務遂行能力に強く依拠することになりますが、主たる不動産管理会社及び外部管理会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、主たる不動産管理会社や外部管理会社が、破産又はその他の法的倒産手続き等により業務執行能力を喪失する場合においては、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に悪影響を与える可能性があります。

(f) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

投信法上、資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用にかかる業務を遂行することが義務づけられているほか（投信法第34条の2）、資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行うことが明示的に禁止されております（投信法第34条の3第2項第1号、第2号）。

しかしながら、資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社となる可能性があり、その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定をする可能性を否定できません。

また、資産運用会社の株主若しくは資産運用会社の役職員の出向元企業等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人その他投信法に定める利害関係人等に該当する法人及びその関連会社等（以下「資産運用会社関係者」といいます。）は、資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、資産運用会社関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、第一に、資産運用会社が、資産運用会社関係者に有利な条件で、本投資法人にかかる資産を取得させることにより、資産運用会社関係者の利益を図る可能性があり、第二に、本投資法人と資産運用会社関係者が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合、資産運用会社が本投資法

人の利益を優先せず、資産運用会社関係者又はその顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなる可能性があります。

本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社は、本書の日付現在において、オリックス株式会社の100%子会社であるため、オリックス株式会社は、資産運用会社関係者となります。オリックス株式会社及びその関係会社は、マンションやオフィスビルを含む不動産の開発や運営を手掛け、賃貸物件を管理し、ゴルフ場、宿泊施設、商業施設等を所有又は運営しているほか、不動産事業又はこれに関連する事業のための資金を融通するなどしており（建設会社やディベロッパーへの不動産開発関連の貸付けを含みます。）、また自ら多くの不動産開発に関与するなど広範な活動を行っております。

#### (g) 運用不動産の取得方法に関するリスク

税制上の軽減措置に要する手続きとの関係で、本投資法人が今後不動産を取得するに当たり、譲渡代金支払日後直ちには当該不動産についての所有権等の移転本登記申請を行わない場合があります。この場合、売主が譲渡代金支払後本登記申請までの間に当該不動産を二重譲渡し、担保提供し、又は売主が倒産すること等により、本投資法人が運用不動産の完全な所有権を取得できなくなる可能性があります。また、同時に支払済みの譲渡代金の全部又は一部につき返還を受けられなくなる可能性があります。なお、本投資法人は、本書の日付現在までに取得した運用不動産についてはすべて所有権移転についての本登記を経ております。また、将来取得する不動産については、上記軽減措置に関する手続きのために20日程度要する場合がありますが、このような場合においては、運用不動産の購入実行時（代金支払時）から上記軽減措置に関する手続き終了時（終了後直ちに移転本登記申請を行う。）までの間は仮登記を経ることにより本登記の順位を保全して上記のリスクを可能な限り回避する方針であります。但し、仮登記はそれに基づく本登記がなされるまでは順位保全効しかなく、仮登記に基づき本登記がなされる前に売主が倒産した場合において本投資法人が保護されない可能性もあり、上記のリスクを完全に排除できるとは限りません。

#### (h) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、上場投資証券は、上場株券等と異なり、証券取引法第166条に定める会社関係者の禁止行為（いわゆる「インサイダー取引規制」）の対象ではありません。したがって、本投資法人の関係者が本投資法人にかかる一定の重要な事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても証券取引法上はインサイダー取引規制に抵触いたしません。しかし、本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、資産運用会社の社内規則においてインサイダー類似取引の防止規定を設けていることについては、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / インサイダー類似取引の防止」をご参照下さい。但し、かかる社内規則は証券取引法の定めるインサイダー取引規制と一致するとは限らず、かつ、法令に基づかない社内規則の場合には刑事罰は課されないため、法令と同じ程度の実効性が確保されるとの保証はありません。なお、本投資法人が借入れを行っている場合において、借入先である適格機関投資家は融資の条件として、本投資法人に対し公表されていない重要事実の開示を要求できる立場に立つことがあります。

他方、上場投資証券については、上場株券等と異なり、大量保有報告書制度に関する規制は設けられていません。したがって、本投資証券につき支配権獲得を意図した取得が情報開示な

しに行われる可能性があり、支配権を獲得した後の投資主総会での決議等の結果として、本投資法人の運用方針、運営形態等が投資主の当初想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(i) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人は、投信法の規定に従い、資産運用の対象及び方針を規約別紙1において定めており（投信法第67条第1項第7号、同法施行規則第103条第1号ロ、規約別紙1）、本投資法人の資産運用会社はかかる規約の定めに従って本投資法人の資産の運用を行っております。しかしながら、実際の資産運用においては様々な資産の特性に応じ、またその時々々の市場環境や経済情勢に応じた的確かつきめ細やかな対応を余儀なくされることがあります。そのため、本投資法人の資産運用会社はその内規として「運用管理規程」を定め、資産運用において適時適切な対応を行うこととしております。この場合、規約別紙1に定める資産運用の対象及び方針の改訂には投資主総会の決議を必要としますが、運用管理規程は資産運用会社の内規であるため、投資主総会の決議によらず変更されることがあります。かかる運用管理規程の改訂により、意図したとおりの運用が成功を収めるとの保証はなく、かかる改訂が結果的に本投資法人の資産運用及びその業績に悪影響を与えないとの保証はありません。そのような場合には、本投資証券の投資主は損害を被る可能性があります。

不動産に関するリスク

(a) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、不増性、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、上記の特性の他に、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されております。そして、それぞれの不動産の個別性が強いため、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積もりが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果不動産を取得若しくは売却できない可能性があり、さらに、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、上記の流動性等に関するリスクが増幅されます。

経済環境や不動産需給関係の影響によって、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(b) 物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、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めざして運用を行うことをその投資の基本方針としております。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資が活発化する等のため、物件取得の競争が激化しており、物件取得がそもそもできず又は投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その他、本書記載の様々なリスクや要因により、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性が

あります。

(c) テナントの獲得競争に関するリスク

通常、運用不動産は、他の不動産とのテナント獲得競争に晒されているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。特に、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の運用不動産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

(d) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤地質、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたるものを含みます。）が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制に対する遵守や、周辺の土地利用状況等によっても、その瑕疵や欠陥となる可能性となるものが含まれております。そこで、資産運用会社が不動産又は不動産信託受益権の選定・取得の判断を行うに当たっては、対象となる不動産及び信託財産である不動産について利害関係のない第三者の建設会社等の専門業者からエンジニアリングレポート等を取得し、かつ、原則として当該不動産又は不動産信託受益権の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得するとともに、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしております。しかし、エンジニアリングレポート等の作成にかかる専門業者の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産及び信託財産である不動産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告が行われているとは限りません。さらに、エンジニアリングレポート等で指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産又は不動産信託受益権を取得した後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性があります。

また、不動産又は不動産信託受益権に関する売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、本投資法人の取得後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性がある一方、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です（なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）第570条ただし書）。）。さらに、不動産又は不動産信託受益権の売主が表明及び保証を全く行わず、あるいは制限的にしか行わない場合又は瑕疵担保責任を全く負担せず、あるいは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産又は不動産信託受益権を取得する可能性があります。

運用不動産に欠陥、瑕疵等が存在する場合、その程度によっては、当該運用不動産の資産価値が減少する可能性があり、あるいは、これを防ぐために、買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他にかかる予定外の費用を負担せざるを得ない可能性があります。そして、これらに関し売主に対して表明及び保証違反を理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及することが法的には可能であっても、売主が特別目的会社や経済的に破綻した会社である等のためその資力が十分でなかったり、解散等により存在しなくなっている等の事情により、責任追及に実効性がなく本投資法人に費用負担が発生する可能性があります。本投資法人は現に多くの運用不動産を特別目的会社から取得しているため、前所有者に対する瑕疵担保責任の追及が実効性を欠くことになる可能性を否定できません。

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性のゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は運用不動産を取得するに当たって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行います。不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資

法人の取得後に、当初より売主が所有権を取得し得なかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、前述した欠陥や瑕疵等と同様、法律上又は契約上の瑕疵担保責任や表明保証責任を追及できることもありますが、実効性がない可能性もあります。

他方、運用不動産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、当該運用不動産を取得する事例が少なからず見られ、今後取得する物件についてもその可能性は小さくありません。したがって、状況次第では、後日これを処分するときに事実上の障害が発生し、また境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、運用不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、運用不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性もあります。

他方、本投資法人が不動産を売却する場合には、瑕疵担保責任を負う場合があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上みなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、瑕疵担保責任を排除することが原則としてできません。

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

#### (e) 不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法（これに基づく命令・条例を含みます。以下同じ。）の規定又はその改正法の規定の施行の際、通常、これらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）及びその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされております。運用不動産の中には、上記のような扱いの結果、現行の建築基準法上の規定の一部を満たしていないが違法とはならない、いわゆる既存不適格である建物を含む場合があります。特に、耐震設計基準に関し、昭和56年以前に建築確認申請がなされた建物については、いわゆる旧耐震基準を採用しており、現行法において必要とされる基準を満たしていないものがあります。これらの建物の建替え等を行う場合には、現行の規定に合致するよう、既存の部分の手直しをする必要があり、費用等追加的な負担が必要となる可能性があります。

また、不動産にかかる様々な行政法規や各地の条例による規制が運用不動産に適用される可能性があります。例えば、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該運用不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりする可能性があります。さらに、運用不動産を含む地域が道路設置等都市計画等の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、運用不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

#### (f) 法令等の変更に関するリスク

消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、運用不動産の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法その他不動産に関する行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、あるいは、収用、再開発、区画整理等の事業により、運用不動産に関する権利が制限される可能性があります。さらに、将来環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、運用不動産について、大気、土壌、地下水等の汚染

にかかる調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課される可能性があります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

#### (g) 区分所有物件に関するリスク

不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません（「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）第31条をご参照下さい。なお、建替え決議などにおいてはさらに多数決の要件が加重されております。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合（専有部分の床面積割合）に比例するわけではありません。）。したがって、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、運用不動産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、区分所有規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手続きの履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に優先交渉を他の区分所有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

また、区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。その結果、本投資法人の運用不動産の価値や収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

加えて、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、当該区分所有権や運用不動産が法的手続きの対象となり又は劣化する等の可能性があります。

なお、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。）の一体性を保持するために、区分所有法第22条で、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されております（但し、区分所有規約で別段の定めをすることはできます。）。そして、敷地権（敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されて登記されている権利をいいます。）の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処分されても、当該分離処分は無効となります。しかし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

#### (h) 共有物件に関するリスク

運用不動産が第三者との間で共有されている場合、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理に関する事項は、共有者間で別段の定めをした場合等を除き、共有者の持分の価格に従いその過半数で決するものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させる

ことができない可能性があります。また、共有者はその持分に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられる可能性があります。

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。したがって、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できない可能性があります。もっとも、共有者には原則として共有物の分割を請求する権利があり（民法第256条第1項本文）、これにより単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合等は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第2項）。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、他の共有者からの請求にも服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条第1項ただし書き）、その場合であっても、合意の有効期間（5年が最長ですが、同条第2項により、5年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者が破産した場合又は共有者について会社更生手続き若しくは民事再生手続きが開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（但し、共有者は、破産、会社更生手続き又は民事再生手続きの対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。以下「会社更生法」といいます。）第60条、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）第48条）。）。

他方、共有持分については、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。この場合、新たな共有者の資力、数、属性等の如何によっては、運用不動産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書又は規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続きの履践等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉を他の共有者で行う等の制約を受ける可能性があります。

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、したがって、本投資法人は、他の共有者（賃貸人）の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押さえられたり、賃借人に対する敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担抛出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

また、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が強制執行その他の法的手続きの対象となる、あるいは、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、上記のような制約やリスクがあるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、単独所有の場合には存在しない減価要因が加わる可能性があります。

#### (i) 借地物件に関するリスク

本投資法人は、運用不動産である建物の敷地の所有権を有しない場合があります。この場合、

建物の処分に付随する借地権の処分に関して、敷地の所有者の同意等が要求されることがあり、そのため、本投資法人が事実上建物を処分できなかつたり、多額の承諾料を徴求されたり、本投資法人が希望する価格、時期等の条件で建物を処分することができない可能性があります。また、借地権が敷地利用に関する契約の終了又は解除その他の理由により消滅した場合、本投資法人は、敷地の明渡義務を負う可能性があります。さらに、借地権について民法若しくは借地借家法等の法令に従い対抗要件が具備されていないとき又は先順位の対抗要件を具備した担保権者が存在するときは、本投資法人は、当該借地権を敷地の全部又は一部に関して権利を取得した所有者又は競落人に対して自己の権利を対抗できず、敷地を明け渡さざるを得なくなる可能性があります。

また、本投資法人が敷地の所有者に対し借地契約にかかる敷金・保証金等の返還請求権を有する場合、敷地の所有者の資力の悪化や倒産等により、それらの全額又は一部が返還されない可能性があります。敷地の所有者に対する敷金・保証金等の返還請求権については十分な担保設定や保証がなされない場合が少なくありません。

#### (j) 鑑定評価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士等の判断や意見を示したものととどまります。本投資法人が取得した運用不動産については、毎決算期末を価格時点とした鑑定評価が行われております。なお、同一物件について鑑定評価を行った場合でも、個々の不動産鑑定士等によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。本書記載の鑑定評価額は、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」とするものですが、かかる鑑定評価の結果又は見直し後の結果は、将来において本投資法人が当該鑑定評価額又は見直し価格により運用不動産を売買できることを保証又は約束するものではありません。

#### (k) わが国におけるオフィスビル等の賃貸借契約に関するリスク

わが国におけるオフィスビル等の建物賃貸借契約（下記(1)に記載の原則的な定期建物賃貸借契約の場合を除きます。）では、契約期間を2年とし、かかる期間が満了する日の一定期間前までに更新しない旨の意思表示がない限り、自動的に更新されるとするものが多く見られます。したがって、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。なお、賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金について規定することがありますが、かかる規定の内容によってはその全部又は一部が無効とされる可能性があります。

なお、賃貸人からの建物賃貸借契約の更新拒絶及び解除は、借地借家法第28条のいわゆる正当事由の存在が認められる場合を除いて困難であることが多いのが実情です。

#### (1) 賃料の減額に関するリスク

運用不動産のテナントが支払うべき賃料は、一定の期間（以下「据置期間」といいます。）その増額又は減額をしない旨の特約があるか否かを問わず、賃貸人とテナントの合意により、又はテナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を行使することによ



り、据置期間の中途であっても減額される可能性があります。また、運用不動産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

上記のような通常の建物賃貸借に対して、借地借家法第38条の定めに基づき、契約期間を定める等の一定の要件を満たすことにより、更新がないものとしてすることができる建物賃貸借（以下「定期建物賃貸借」といいます。）が存在し、そのような賃貸借においては借地借家法第32条の賃料増減請求権に服さない旨取り決めることができます。もっとも、賃貸人にとって、定期建物賃貸借契約には、通常の賃貸借契約に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては、一般的な賃料水準が上昇する場合又は当該不動産の価格若しくは公租公課が上昇する場合等でもそれに応じた賃料の増額を請求する権利がないなど、不利益な面もあります。さらに、契約締結の方法又はこれをめぐる事情の如何によっては、上記一定の要件を満たしていないと判断され、定期建物賃貸借であることが否定される可能性があります。

なお、本投資法人が賃貸している運用不動産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件に比して優利ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、従前より低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

(m) 不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理にかかる費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、運用不動産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

(n) 入居者の建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の関与なしに行われる可能性があります。その他、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」（平成3年法律第77号。その後の改正を含みます。）に定める暴力団の入居や、入居者による「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等により運用不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(o) 不動産の毀損等に関するリスク

運用不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となることがあります。かかる修繕に多額の費用を要する場合があります。また、修繕工事の内容やその実施の仕方によっては、テナントの使用収益に影響を与えたり、テナントの館内移転が必要となったりするため、賃料収入等が減少しあるいは少なからぬ付帯費用が発生する場合があります。他方、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、将来的に運用不動産から得られる賃料収入等が減少する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(p) 火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電氣的事故、機械的事故その他偶然不測の事故に関するリスク

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電氣的事故、機械的事故その他不測の事故等の災害により、運用不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。また、これらの災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

本書の日付現在、本投資法人が所有する運用不動産に関しては、火災保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する運用不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定です。しかし、運用不動産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害や事故（例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしもすべて保険でカバーされるとは限りません。）が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

本投資法人の付保に関する方針の概要については、下記(q)及び(r)に関するものを含め、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/(1) 投資方針/基本方針に基づく運用方針の細目/(二) 付保方針」をご参照下さい。

(q) 地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等に関するリスク

地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等の災害により運用不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。また、これらの災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

(r) 不動産にかかる所有者責任に関するリスク

本投資法人の運用不動産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産その他法律上保護に値する利益を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損失を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたとき、無過失責任を負うこととされております（民法第717条第1項）。

本書の日付現在、本投資法人が所有する運用不動産に関しては、施設賠償責任保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する運用不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定です。しかし、運用不動産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅延する可能性は否定できません。

(s) 有害物質にかかるリスク

運用不動産として取得した土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入れ替えや洗浄が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。この点に関連して、土壌汚染等について、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）が制定され、平成15年2月から施行されております。同法は、土壌の特定有害物質による汚染の状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康にかかる被害の防止に関する措置を定めること等により土壌汚染の対策の実施を図り、もって国民の健康を保護することを目的とするものと定められております。同法に規定する特定有害物質にかかる一定の施設を設置していた場合

や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康にかかる被害が生じる可能性があるとして認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられることがあり、さらに、当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講じるよう命じられることがあります。このような場合には、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。かかる負担について、本投資法人は、その原因となった者に対し費用償還を請求できることがありますが、かかる請求によっても本投資法人の損害を回復することができない可能性があります。その結果、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

また、運用不動産として取得した建物につき、その建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている若しくは使用されている可能性がある場合又はPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。本書の日付現在、アスベストを使用している若しくは使用している可能性のある建物又はPCBを保管している建物が、運用不動産に含まれております。

また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、運用不動産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

#### (t) 運用不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目 / (イ) ポートフォリオの構築方針」に記載された投資方針に基づき運用を行います。運用不動産が、不動産市況によって一定の用途又は地域に偏在した場合、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、テナント獲得に際し賃貸市場において他の賃貸人と競合し、結果として賃料収入が減少し、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

また、一般に、総資産額に占める個別の運用不動産の割合は、総資産額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、総資産額に占める割合が大きい運用不動産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

本書の日付現在、本投資法人の所有する運用不動産は、その多くの部分がオフィス向けとされており、東京23区内及び東京周辺都市部に集中しておりますが、平成14年来、東京市場において新規オフィスビルが大量に供給されております。このように東京23区内のオフィススペースの供給増加によりテナントの賃料水準乃至運用不動産の稼働率が低下する可能性がある中で、運用不動産の同地域への偏在は、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

#### (u) テナントの集中に関するリスク

運用不動産のテナント数が少ない場合ほど、本投資法人の収益等は特定のテナントの退去、支払能力の悪化その他の事情による影響をより受けやすくなります。すなわち、このような場合においてテナントが退去した場合には、空室率が高くなるうえに、退去したテナントの賃貸面積が相対的に大きいほど、他のテナントを探しその入居率を回復させるのがより難しくなることがあり、その期間が長期に亘る場合には、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、テナントが倒産した場合、双方未履行の双務契約としてテナントの管財人が解除権を行使し、敷金・保証金の返還を求めてくる可能性があります。この場合の解除権の行使は法律で認められたものであるため、本投資法人は、解除に伴い違約金を取得できる旨の契約条項があっても違約金を取得できない可能性があります。当該テナントの賃料が相対的に多額である場合は、本投資法人の収益が重大な悪影響を受ける可能性があります。

#### (v) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産又は不動産信託受益権を売却した後に売主が倒産手続きに入った場合、当該不動産又は不動産信託受益権の売買又は売買についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産又は不動産信託受益権を売却した場合、当該不動産又は不動産信託受益権の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取消される可能性があります。

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続きにおける管財人乃至財団）に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては深刻な問題となり得ます。

なお、本投資法人に対して、取得予定資産を含む運用不動産（当該不動産に関する不動産信託受益権を含みます。）を譲渡した前所有者（前信託受益者を含みます。）が運用不動産（運用不動産に関する不動産信託受益権を含みます。）をその前々所有者から購入した当時の、当該前々所有者の財産状態の健全性について、本投資法人は調査を行っておりません。前々所有者の倒産等の場合、一定の条件のもとで、前々所有者と前所有者との間の取引にかかる否認の効力が転得者にも及ぼされることがあります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。したがって、かかる前々所有者を含む売主等の倒産の場合、本投資法人が否認の効力を主張され、又は詐害行為取消権の行使を受けることにより、運用不動産又は当該不動産に関する不動産信託受益権の所有権を失う等、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

#### (w) 取得予定資産を組入れられないリスク

本書の日付以降に、予測し得ない事由の発生により、本投資法人が取得予定資産を購入することができない可能性があります。本投資法人は、そのような場合には代替的な資産を取得するために努力する予定ですが、投資に適した物件を速やかに取得できるとは限らず、そのため、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

#### (x) 未稼働物件（開発物件を含む）の取得に関するリスク

本投資法人は、原則として、取得時点において既に賃貸されている不動産に投資を行いますが、本投資法人の規約又は資産運用会社の内規である運用管理規程に定める投資方針に従って、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等の売買契約等を締結する場合があります。かかる場合、既に稼働中の物件につき売買契約を締結して取得する場合に比べて、a) 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見され、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性、b) 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性、c) 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性、d) 天災地変により開発が遅延、変更又は中止される可能性、e) 行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性、f) 開発過程において事故が生じる可能性、g) 竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業

収入を得られない可能性、h)その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止される可能性等の固有のリスクがあります。これらの結果、開発中の物件からの収益が本投資法人の予想を大きく下回る可能性がある他、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があり、そのため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

(y) 市場での評価や投資判断の基準が必ずしも定まっていない不動産への投資に関するリスク

資産運用会社は、平成17年8月18日付けで運用管理規程の変更を行い、その投資の一部に限り、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不動産についても投資対象とすることを決めました。これは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、成長してきたオリックスグループ企業の成長手法を一部取り入れるという投資手法（OJRWAY）ですが、現時点では具体的にいかなる資産を取得するかが個別の資産を念頭に決定されているものではありません。

しかし、取引参加者が比較的多く、また取引慣行・投資指標等がある程度確立された市場で取引される事務所（オフィス）、商業施設といった不動産に比べて、上記のような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不動産は、当該不動産にかかる市場環境、これらを取り巻く経済環境や関連法令等の変更による影響をより強く受ける可能性があります。

また、対象不動産の用途の特殊性等の理由から、他用途への転用が困難であるおそれや、土壌汚染の影響を受ける可能性が高い地域に立地することがある他、賃借人（テナント）となりうる市場参加者の層が限定されているため、将来における賃借人（テナント）の代替性に欠ける可能性があります。従って、このような不動産への投資を行うことにより、本投資法人が予想外の損失等を被る可能性があります。

(z) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用不動産を売却した場合に、運用不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令の規定に従い、瑕疵担保責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除できない場合があります。

また、法令の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、物件の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。

これらの法令上または契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除され、あるいは、買主が被った損害の補償をしなければならず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務等を負う場合があります。

信託の受益権特有のリスク

本投資法人は、不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得することがありますので、不動産特有のリスクに加え、以下のような信託の受益権特有のリスクを負います。

(a) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受する者ですが（信託法第7条）、他方で、信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場

合の賠償費用等の信託費用については、最終的に信託受益者が負担することになっております（信託法第36条、第37条）。したがって、本投資法人が不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・ディリジェンス（詳細な調査等）を実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保する等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の措置を講じた上で取得する必要があるほか、一旦不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになります。

また、信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は受益者にその賠償を請求することができます。信託受託者は、かかる信託費用支払いの担保として信託財産を留置することができるほか、信託費用未払いの場合には信託財産である不動産を売却することができます。このため、信託財産からの支弁又は受益者に対する請求がなされた場合、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

#### (b) 信託の受益権の流動性リスク

本投資法人が信託の受益権を運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します（前記「不動産に関するリスク / (a) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク」ご参照下さい。）。

また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を信託契約上要求されるのが通常です。

さらに、不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権あるいはその証書は、証券取引法上の有価証券ではなく、また、それについての流通市場や明確な仲介業務ルールを定める法令も特に存在しないため、有価証券と比較すると相対的に流動性が低いものといえます。

#### (c) 信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合に、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属するか否かについては明文の規定はないものの、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産である不動産その他の資産が信託受託者の破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属すると解釈される可能性は小さいものと考えられます。信託受託者が破産した場合、信託法第42条第1項に基づき受託者の任務は終了し、信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属しないと説明する見解もあります（破産法第34条第1項）。また、信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられます。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。また、金銭のように公示方法がないものが信託財産である場合、取り戻せない可能性があります。

#### (d) 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分すること、又は信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと等により、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、信託法は信

託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めておりますが（信託法第31条）、常にかかる権利の行使により損害を回避できるとは限りません。

(e) 信託の受益権の準共有に関するリスク

不動産信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます（民法第264条）。

準共有者は、不動産信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の準共有者に変更される可能性があります。これに対し、準共有者間の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手續の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることとなります。

準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている不動産信託受益権の変更に当たる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条）ものと考えられます。したがって、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が不動産信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

税制に関するリスク

(a) 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的リスク

税法上、一定の要件（以下「利益配当等の損金算入要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を低減するため、利益の配当等を損金に算入することが認められております。本投資法人は、利益配当等の損金算入要件を継続して満たすよう努める予定ですが、今後、配当・分配金支払原資の不足、本投資法人の投資主の減少、海外投資主比率の増加、資金の調達先、法令の解釈・改正その他の要因により利益配当等の損金算入要件を満たすことができない可能性があります（(b)以下の具体的事例をご参照下さい。）。損金算入要件のうち1つでも満たさない場合には、利益の配当等を損金算入することができません。この場合には本投資法人の税負担が増大し、結果として投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。なお、本投資法人における利益の配当等の損金算入の有無にかかわらず、個人投資主における配当控除又は法人投資主における受取配当金の益金不算入の適用はありません。課税上の取扱いについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド

(b) 会計処理と税務処理との乖離に関するリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、配当可能所得あるいは配当可能額の90%超の分配を行わなければならないとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）については、投資法人の会計上の利益と税務上の課税所得との比較によりその判定を行うこととされており、したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、この要件を満たすことが困難となり、投資主への分配に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

(c) 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分できないリスク

本投資法人において利益が生じている際の配当原資が不足する場合、借入金や資産の処分により原資を確保する可能性があります。しかし、支払配当要件を満たすための借入先の制限や資産処分の遅延等により機動的な資金調達ができないときには、配当の金額が配当可能額の90%に満たなくなる可能性があります。この場合、通常の法人同様の法人税等の課税を受けることとなり、投資主への分配に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

(d) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク

利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益にかかる課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われますので、利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしてもこれが課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じ、投資主への分配に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

(e) 支払配当要件が満たされなくなることにより、次年度以降は通常の法人税率により課税が行われるリスク

本投資法人において、支払配当要件を満たさないこととなる場合、支払配当額が法人税の課税所得の計算上損金不算入となるため、会計上の利益と税務上の課税所得の間に大幅な乖離が生じる可能性があります。このような1事業年度における会計上の利益及び税務上の課税所得の大幅な乖離は、その乖離の生じた事業年度以降の支払配当要件へも影響を及ぼすこととなる場合があります。すなわち、投資法人の租税債務が発生することにより、次年度以降も支払配当要件を満たすことが困難となり、通常の法人と同様に法人税等の課税を受け、投資主への分配に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

(f) 税務調査等による更正のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違等により過年度の課税所得計算について税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が全額税務否認され、投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。なお、過年度において正しい計算に基づくものとして損金算入した配当金の取扱いにかかる宥恕規定はありません。

(g) 同族会社に該当するリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、事業年度終了時に同族会社に該当していないこと（発行済投資口総数の50%超が上位3位以内の投資主グループによって保有されていないこと）とする要件については、投資証券が市場で流通するため、一部の投資主が大株主となることにより、



本投資法人の意思にかかわらず、結果としてこれを満たさなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

(h) 投資口の発行価額のうちに国内において保有される投資口の発行価額に占める割合が100分の50を超えないこととなるリスク

本投資法人は、規約において投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとして定めておりますが、募集終了後に投資口が市場で流通することにより、本投資法人の意図にかかわらず、結果として国内投資主の保有割合が100分の50超ではなくなる可能性があります。利益配当等の損金算入要件が、募集のみならず保有状況についても100分の50を超えることを要請していると解釈された場合には、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

(i) 適格機関投資家以外からの借入れにかかるリスク

利益配当等の損金算入要件として、借入れを行う場合には証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家のみからこれを行うべきとされております。したがって、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入れを余儀なくされた場合、上記要件を満たせないこととなります。また、建設協力金、保証金、敷金又は売上預り金（主に商業施設において、賃料、共益費等を控除したうえ所定の期日に返還することを目的として、毎日の営業終了後に当該日の売上金としてテナントから預託を受ける金銭をいいます。）等の全部又は一部がテナントからの借入金の範疇に入るものと解釈されることがあり、そのように解釈された場合、上記損金算入要件を満たせないこととなります。これらによって、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

(j) 投資主の減少に関するリスク

本投資証券の市場での売買の如何によっては、本投資法人の意思にかかわらず、利益配当等の損金算入要件のうち、事業年度終了時に投資主として適格機関投資家又は50人以上の者が存在することとする要件等が、結果として満たされなくなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

(k) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、その規約における投資方針において、不動産取得税及び登録免許税にかかる軽減税制の適用を受けることを前提に、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨を定めております。

しかし、対象不動産の用途等が税制の要件を満たさない場合、本投資法人がかかる軽減措置のその他の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合においては、軽減措置の適用を受けることができません。なお、不動産取得税の軽減措置は平成19年3月31日まで、また登録免許税の軽減措置は平成18年3月31日までとされております。

(l) 法令の解釈・改正に関するリスク

上記の各種軽減措置は比較的新しいものであるため、未だ解釈・運用の固まっていない部分

も多く、そのため、本投資法人の要件充足の努力にもかかわらず、後にそれが否認される可能性のあることは否定できません。また、これらに関して将来法令が改正され、その結果、予定していた軽減措置の享受を継続できなくなる可能性のあることも否定できません。

(m) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈が変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券にかかる利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制が変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

(2) 投資リスクに関する管理体制

資産運用会社及び本投資法人は、本投資法人の資産運用に関し、以下のような体制により、可能な限り、本投資証券への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収める保証はありません。

資産運用会社の体制

(イ) 運用管理規程等の整備

・資産運用会社は、運用管理規程において主に以下の諸点に関する運用方針及び不動産の管理方針を定め、これを遵守することにより、リスクの管理に努めております。

- ）ポートフォリオの構築方針
- ）個別の不動産の取得に際してのデュー・ディリジェンスに関する方針
- ）運用不動産の運営・売却に関する方針
- ）運用不動産への付保に関する方針
- ）資金調達及び余資運用に関する方針
- ）外部管理会社の監督等、運用不動産の管理業務に関する方針
- ）テナントの選定・獲得に関する方針

なお、運用管理規程の概要については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目」をご参照下さい。

・資産運用会社は、関係会社取引規程において利益相反のおそれのある当事者間での取引等にかかる方針を定め、これを遵守することにより、利益相反等にかかるリスクの管理に努めております。関係会社取引規程の概要については前記「3 関係会社等との取引方針の変更」を、関係会社等との取引の際の資産運用会社内部の手続きについては前記「4 関係会社等との取引の際の手続きの変更について」をご参照下さい。

・資産運用会社は、社内規則を定めてその役職員によるインサイダー類似取引の防止に努めております。インサイダー類似取引の防止にかかる社内規則については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / インサイダー類似取引の防止」をご参照下さい。

(ロ) 資産運用実績等の定期的把握及び意思決定手続きの明確化

資産運用会社は、社長を委員長とする運用財務委員会を定期的を開催し、継続的なリスク

の把握に努めております。具体的には、投資運用第1部又は投資運用第2部は、運用資産にかかる運営管理業務の実績を毎月運用財務委員会に報告し、運用計理部は、運用資産のポートフォリオの状況を、6ヶ月毎に運用財務委員会に報告します。

また、資産運用会社は、運用管理規程の変更や不動産等の取得・処分等、運用及び管理に関する種々の決定事項の重要性に応じ、運用財務委員会での審議や社長の決裁を要求するなどの意思決定手続きを明確化し、運用及び管理にかかるリスクを管理しております。

資産運用会社の組織及び業務分掌体制並びに意思決定手続きについては、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / 組織」、「同 / 業務分掌体制」及び「同 / 意思決定手続き」をご参照下さい。

#### (八) リスク管理及びコンプライアンス体制の整備

資産運用会社は、リスク管理及びコンプライアンスを統括する部門として、社長直轄の社長室を設け、さらに投資運用第1部及び投資運用第2部を除く各部門にリスク管理担当及びコンプライアンス担当を置くとともに、投資運用第1部及び投資運用第2部のリスク管理及びコンプライアンスを担当する部門として、運用計理部を設置しております。また、社長を委員長とするリスク・コンプライアンス委員会を3ヶ月毎に開催し、役職員による法令等の遵守を図っております。資産運用会社のコンプライアンス手続きについては、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / コンプライアンス手続き」をご参照下さい。

#### 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に従って3ヶ月に一度以上の頻度で役員会を開催し、執行役員から定期的に業務執行状況の報告を受けるほか、資産運用会社の関係会社等との一定の取引について、本投資法人の役員会の事前承認を要することとして、利益相反等にかかるリスクの管理に努めております。

7 平成17年2月28日現在の投資主の構成

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/1 投資法人の概況/(6) 主要な投資主の状況」に記載された平成17年2月28日現在の主要な投資主の表の記載に加え、同日現在の本投資法人の投資主の構成につき、所有者別投資口数及び所有者別投資主数を示したものです。

平成17年2月28日現在の投資主構成

所有者別投資口数(口)

	個人その他	金融機関 (証券会社含む)	その他法人	外国法人等	合計
投資口数(口)	60,229	93,438	7,481	14,224	175,372
比率(%)	34.34	53.28	4.27	8.11	100.00

所有者別投資主数(人)

	個人その他	金融機関 (証券会社含む)	その他法人	外国法人等	合計
投資主数(人)	22,969	116	325	87	23,497
比率(%)	97.75	0.49	1.38	0.37	100.00

(注) 上表に記載する比率は、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。

## 8 資産運用会社の役員の異動

以下は、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (4) 役員の状況」に記載された役員の状況について、それぞれ補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書の日付以後において発生した変更事項を記載したものです。

参照有価証券報告書提出後、平成17年8月10日付で、次のとおり資産運用会社の役員の異動がありました。

就任 取締役（非常勤） 山下 鉄也  
就任 取締役（非常勤） 佐藤 光男

新たに就任した取締役の略歴は、次のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴
取締役 （非常勤）	山下 鉄也 （昭和29年11月26日生）	昭和53年4月 三光汽船株式会社 入社 昭和61年3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12年9月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤） 就任 平成13年3月 オリックス株式会社 不動産ファイナンス 本部 投資企画部長 平成14年1月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤） 退任 平成17年2月 オリックス・リアルエステート株式会社 投資企画部長 平成17年6月 同社 執行役員 投資企画部長就任（現職） 平成17年8月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）就任（現職）
取締役 （非常勤）	佐藤 光男 （昭和32年1月1日生）	昭和55年4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15年10月 オリックス・リアルエステート株式会社 不動産事業第六部長 平成16年3月 同社 不動産事業第三部長 平成16年4月 同社 都市開発事業部長（現職） 平成17年8月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）就任（現職）

本書の日付現在、資産運用会社の役員構成は、次のとおりです。

取締役 古川 浩（注）1 .  
取締役 市川 洋（注）2 .  
取締役（非常勤） 世古 叡  
取締役（非常勤） 山下 鉄也  
取締役（非常勤） 佐藤 光男  
監査役（非常勤） 加藤 高雄

（注）1 . 平成17年6月24日付けで、資産運用会社取締役会長との役職に変更されました。

（注）2 . 平成17年6月24日付けで、資産運用会社代表取締役社長との役職に変更されました。

## 9 運用実績（投資口価格の推移）

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/5 運用状況/ (3) 運用実績/ 純資産等の推移」について補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書の日付以後において発生した変更事項を記載したものです。

### (1) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額

平成17年3月末日から平成17年6月末日までの各月末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たりの純資産額 (円)
平成17年3月31日	181,577	89,023	507,625
平成17年4月30日	187,797	89,667	511,297
平成17年5月31日	196,996	87,847	500,922
平成17年6月30日	195,338	88,144	502,616

(注) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価格を用いています。なお、本表の数値は会計監査人の監査を受けていません。また、単位未満切捨てで記載しています。

### (2) 本投資法人の投資口の月別最高・最低投資口価格及び売買高

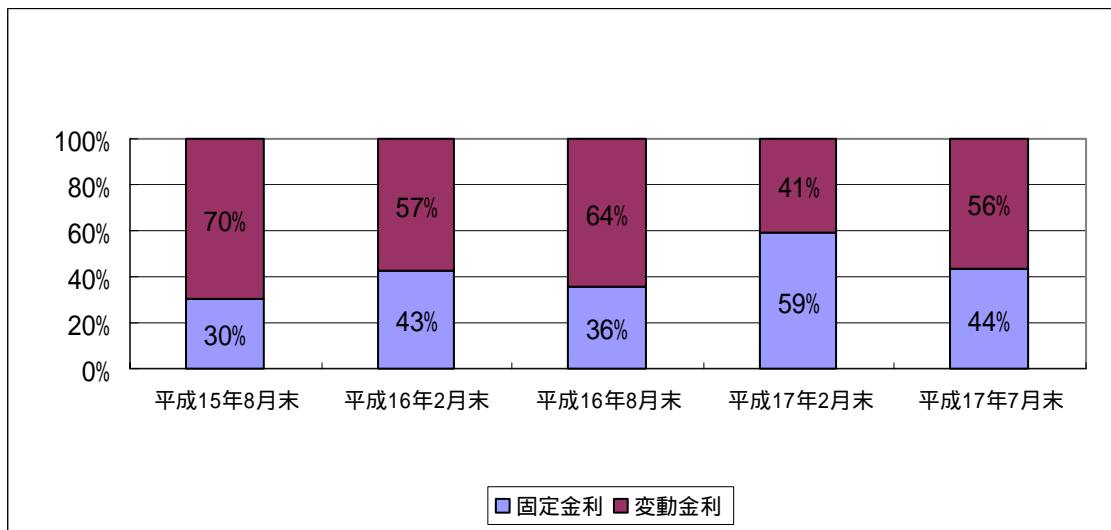
本投資法人の投資口にかかる、平成17年3月以降平成17年7月31日までの月別最高・最低投資口価格（東京証券取引所での終値ベース）及び売買高（東京証券取引所での立会内取引）は以下のとおりです。

月別	平成17年3月	平成17年4月	平成17年5月	平成17年6月	平成17年7月
最高	680,000円	710,000円	754,000円	802,000円	836,000円
最低	645,000円	668,000円	705,000円	740,000円	789,000円
売買高	9,305口	11,565口	6,456口	10,028口	10,608口

### (3) 財務の状況

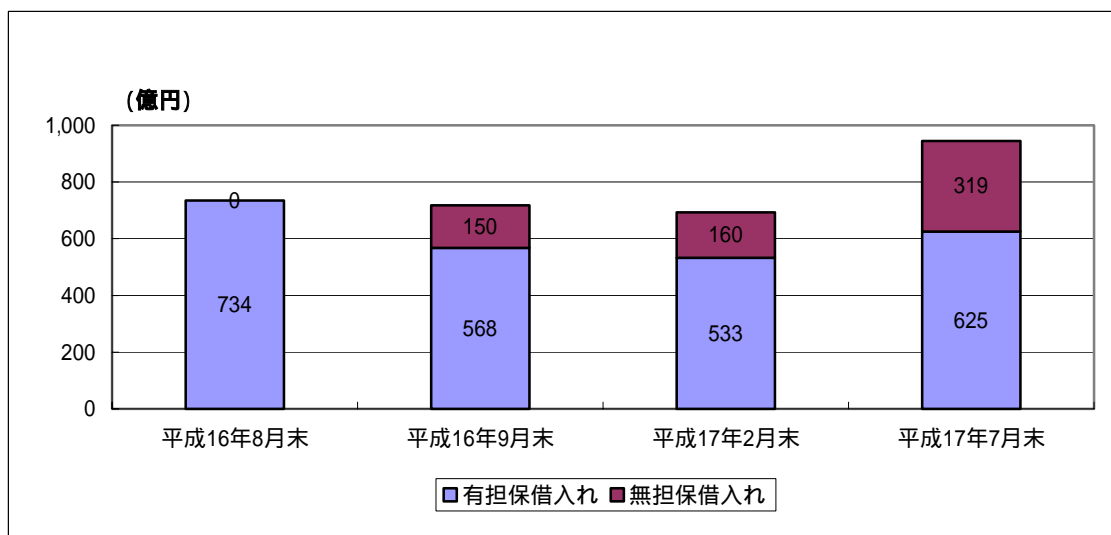
本投資法人は、資産規模の拡大を進める一方、財務の安定性と機動性の確保を目指しており、借入金利の固定化、無担保借入れの増大、取引金融機関の多様化及び返済期限の分散を実現させることで、健全な負債比率の維持と金利上昇リスクへの対応に取り組んでいます。第7期中においては、これまでの銀行借入れのほかに、総額200億円のコミットメントラインの設定を行っており、更なる資金調達手法の拡充を図っています。平成17年7月31日現在における、本投資法人の財務の状況は下図のとおりです。

本投資法人の借入れにおける固定金利・変動金利の比率の推移は以下のとおりです。



(注) 比率の計算に当たっては、小数点第1位を四捨五入により記載しております。

本投資法人にかかる有担保借入れ及び無担保借入れの推移は以下のとおりです。

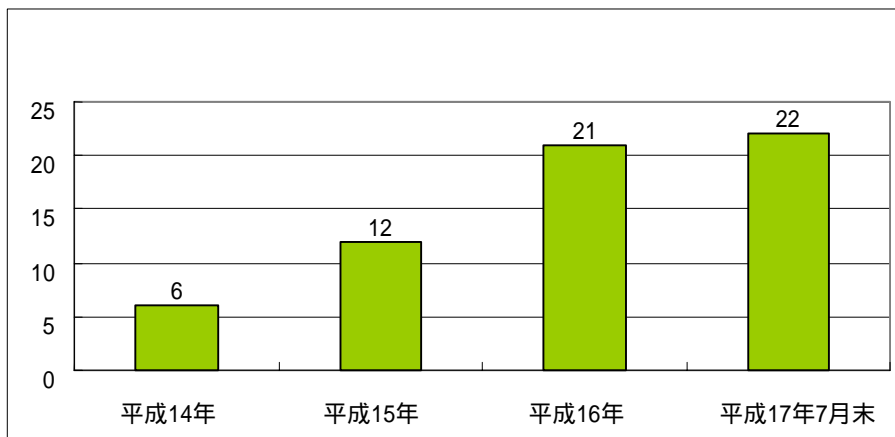


(注) 1. 「有担保借入れ」とは、当該債務につき人的・物的担保が設定された借入れをいいます。

(注) 2. 「無担保借入れ」とは、当該債務につき人的・物的担保が設定されていない借入れをいいます。

(注) 3. 借入れ額は単位未満切捨てです。

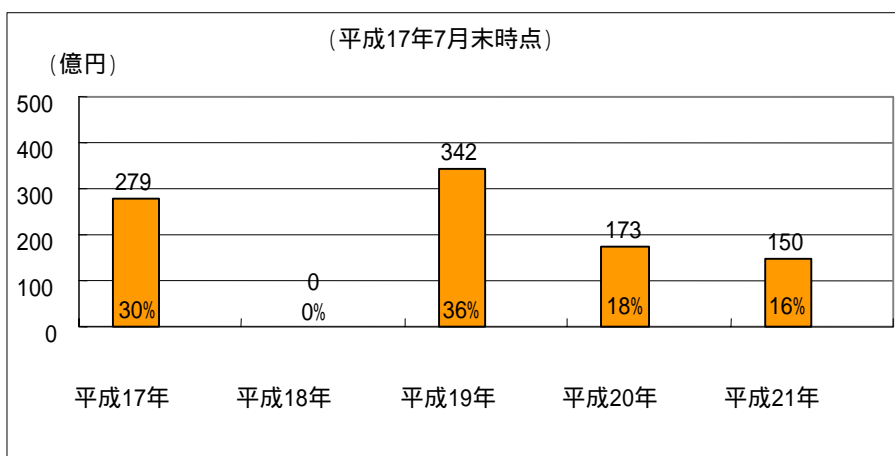
本投資法人の借入れにかかる取引金融機関の数は以下のとおりです。



(注) 1 . 「取引金融機関」とは、本投資法人に対して貸付を行う者をいいます。

(注) 2 . 上表は平成17年7月末を除き、暦年で記載されています。

本投資法人にかかる借入れの返済期限の分布は以下のとおりです。



(注) 1 . 「年」とは暦年をいいます。

(注) 2 . 比率の計算に当たっては、小数点第1位を四捨五入により記載しております。

(注) 3 . 平成17年7月末日現在の状況を記載しております。



## (4) 有利子負債の状況

本投資法人の平成17年7月31日現在における借入の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	残高 (百万円)		平均利率 (注) 1.	返済期限	用途	返済方法	摘要
		変動金利						
短期借入金	住友信託銀行株式会社	変動金利	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	変動金利	3,000					
	農林中央金庫	変動金利	3,000					
	株式会社千葉銀行	変動金利	1,000					
	株式会社八十二銀行	変動金利	1,000					
	小計	変動金利	11,000					
短期借入金	住友信託銀行株式会社	変動金利	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	変動金利	1,375					
	農林中央金庫	変動金利	1,100					
	株式会社三井住友銀行	変動金利	1,100					
	株式会社みずほコーポレート銀行	変動金利	550					
	小計	変動金利	5,500					
短期借入金	住友信託銀行株式会社	変動金利	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	変動金利	2,600					
	農林中央金庫	変動金利	2,080					
	株式会社三井住友銀行	変動金利	2,080					
	株式会社みずほコーポレート銀行	変動金利	1,040					
	小計	変動金利	10,400					
短期借入金	株式会社静岡銀行	変動金利	1,000	変動金利 0.33% (注) 2.	平成17年 8月10日	運転資金	期日一括 返済	無担保・ 無保証・ 非劣後
合計			27,900					

区分	借入先	残高 (百万円)		平均利率 (注) 1.	返済期限	用途	返済方法	摘要
		変動金利	固定金利					
長期借入金 (タームローン) (注) 6.	住友信託銀行株式会社	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
		固定金利	6,250					
		計	7,625					
	三菱信託銀行株式会社	変動金利	750					
		固定金利	1,500					
		計	2,250					
	中央三井信託銀行株式会社	変動金利	2,000					
		固定金利	4,000					
		計	6,000					
	農林中央金庫	変動金利	1,250					
		固定金利	2,500					
		計	3,750					
	東京海上日動火災保険株式会社	変動金利	1,250					
		固定金利	2,500					
計		3,750						
株式会社損保ジャパン	変動金利	375						
	固定金利	750						
	計	1,125						
株式会社千葉銀行	変動金利	500						
	計	500						
三井住友海上火災保険株式会社	変動金利	500						
	計	500						
株式会社八十二銀行	変動金利	750						
	計	750						
小計	変動金利	8,750						
	固定金利	17,500						
	計	26,250						
長期借入金 (タームローン) (注) 6.	住友信託銀行株式会社	変動金利	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	変動金利	1,000					
	中央三井信託銀行株式会社	変動金利	3,500					
	小計	計	8,000					

区分	借入先	残高 (百万円)		平均利率 (注) 1 .	返済期限	用途	返済方法	摘要
		変動金利	固定金利					
長期借入金 (タームローン)	住友信託銀行株式会社	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
		固定金利	1,750					
		計	3,500					
	三菱信託銀行株式会社	変動金利	1,250					
		固定金利	1,250					
		計	2,500					
	農林中央金庫	変動金利	1,250					
		固定金利	1,250					
		計	2,500					
	東京海上日動火災保険株式会社	変動金利	500					
		固定金利	500					
		計	1,000					
	株式会社損保ジャパン	変動金利	500					
		固定金利	500					
		計	1,000					
	株式会社千葉銀行	変動金利	500					
		固定金利	500					
		計	1,000					
	株式会社八十二銀行	変動金利	500					
		固定金利	500					
		計	1,000					
株式会社三井住友銀行	変動金利	1,000						
	固定金利	1,000						
	計	2,000						
UFJ信託銀行株式会社	変動金利	900						
	固定金利	900						
	計	1,800						
みずほ信託銀行株式会社	変動金利	500						
	固定金利	500						
	計	1,000						
小計	変動金利	8,650						
	固定金利	8,650						
	計	17,300						

区分	借入先	残高 (百万円)		平均利率 (注) 1 .	返済期限	用途	返済方法	摘要
		固定金利						
長期借入金 (ターム ローン )	住友信託銀行株式会社	固定金利	4,000	固定金利 1.09% (注) 2 .	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
	株式会社福岡銀行	固定金利	3,000					
	全国共済農業協同組合連合会	固定金利	3,000					
	全国信用協同組合連合会	固定金利	2,000					
	株式会社百五銀行	固定金利	1,000					
	第一生命保険相互会社	固定金利	500					
	株式会社東邦銀行	固定金利	500					
	あいおい損害保険株式会社	固定金利	500					
	日本興亜損害保険株式会社	固定金利	500					
	小計	固定金利	15,000					
合計		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(タームローン、タームローン、タームローン及びタームローン)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 . 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 . 長期借入金の平成17年7月31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。

	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 (百万円)	-	34,250	-	17,300	15,000

(注) 6 . 長期借入金(タームローン)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。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

オリックス不動産投資法人本店  
(東京都港区浜松町二丁目4番1号)

株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第三部【特別情報】

### 第1【内国投資証券事務の概要】

#### 1 名義書換の手続き、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の名義書換等に関する一般事務受託者であるUFJ信託銀行株式会社の定める手続きに従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手続きの取扱場所、取次所、代理人及び手数料は次のとおりです。

取扱場所 : 東京都千代田区丸の内一丁目4番3号

UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

取次所 : UFJ信託銀行株式会社 全国各支店

代理人の名称及び住所 : 東京都千代田区丸の内一丁目4番3号

UFJ信託銀行株式会社

手数料 : なし

UFJ信託銀行株式会社に対して直接名義書換手続きを行う場合には、手数料はかかりません。なお、他の証券会社等を通じて名義書換手続きを行う場合、当該証券会社等に対する手数料が別途必要となる場合があります。

#### 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 第2【その他】

- 1 目論見書の表紙及び裏表紙に本投資法人の名称を記載し、本投資法人のロゴマークや図案を使用することがあります。また、オリックスグループ企業との協働関係を示す「ORIXシナジー」との表現、新たな投資方針の採択を示す「新投資方針」、新たな投資スタイルである「ORWAY」といった表現を表紙に記載することがあります。
- 2 目論見書の表紙裏に、以下のとおり金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号）に係る重要事項の記載を行ないます。

「不動産投資証券は、主に、不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」
- 3 目論見書の表紙の次に、以下の内容をカラー印刷したものを記載します。
  - (1) 投資対象不動産の写真・完成予想図
  - (2) 投資対象不動産の所在地、敷地面積、延床面積、構造及び建築時期
  - (3) ポートフォリオマップ（投資対象不動産の所在地を示す地図）
  - (4) ポートフォリオの概要（資産規模の拡大履歴、投資対象不動産の用途別・地域別投資比率、稼働率の推移、取得（予定）価格及び投資比率一覧、地域・価格・面積を示すグラフその他投資対象不動産に関する情報）
  - (5) 本投資法人の概要（本投資法人の目的及び投資方針、本投資法人の仕組み、資産運用会社の組織体系、投資口価格及び売買高の推移、主要な経営指標等の推移及び投資主に関する情報）

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 平成17年8月

**ORIX JREIT Inc.**  
**オリックス不動産投資法人**

本頁に記載される説明、写真及び図表等は、「第二部 参照情報」(参照書類である第8期有価証券報告書等を含みます。)の内容を抜粋又は要約して記載したものです。詳細は当該当箇所をご参照下さい。





# Track Record

オリックス不動産投資法人(OJRF)は、平成14年6月に39物件、996億円(1件当たり平均25億円)の資産規模(取得価格ベース)にて、東京証券取引所への上場を果たしました。以来、オリックスグループ企業(注1)を中心とした取引先より、良質と判断した中規模以上の事務所(オフィス)を中心に資産取得を進めるとともに、小規模物件を中心とした資産売却により、ポートフォリオの質の向上にも積極的に取り組んだ結果、その資産規模は第9期末時点において40物件、1,918億円(1件当たり平均47億円)(注2)に達する見込みです。

(注1) オリックス株式会社並びに同社不動産事業の中核となる完全子会社であり、総合不動産開発業者であるオリックス・リアルエースト株式会社及びオリックス株式会社を主要株主として出資する一定の関連会社をいいます。

(注2) 有価証券届出書提出日現在、取得及び売却にかかる売買契約を締結済みの物件を基にした推定の数字です。

## 4期取得



## 2期取得



## 3期取得



## 5期取得 (注4)



6期売却  
日交神楽坂ビル  
ウエストサイド五反田  
ランディック玉成田ビル



7期取得



7期追加  
VX手塚町ビル  
オー・エックス岐阜ビル

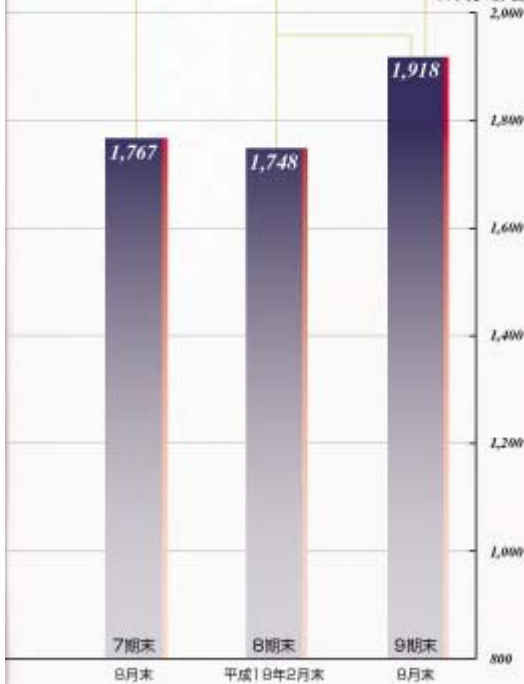
8期・9期取得予定 (注5)



9期取得予定



取得(予定)価格の合計(億円)



(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(単位未満切捨て)をいいます。ただし、7期末以降の「取得(予定)価格の合計」には、有価証券届出書提出日現在において取得済み及び売買契約等を締結済みの取得予定物件を含んでおり、売却済み及び売買契約等を締結済みの売却予定物件を控除しております。なお、価格には消費税は含まれておりません。

(注4) 他に、第5期にはビサイド白金の隣地を取得しております。

(注5) シーフォートスクエア/センタービルディングについては、その信託受益権の準共有持分の50%を平成17年6月30日に、残余の50%を平成18年4月28日に、それぞれ取得することを予定しております。

# 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）」を新たに導入します。

※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。

### <地域分散>

首都圏の一定の都市<sup>(注)</sup>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<sup>(注)</sup>に多数投資を行います。当面的に、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。

### <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><sup>(注)</sup>

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

優良物件の早期買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。



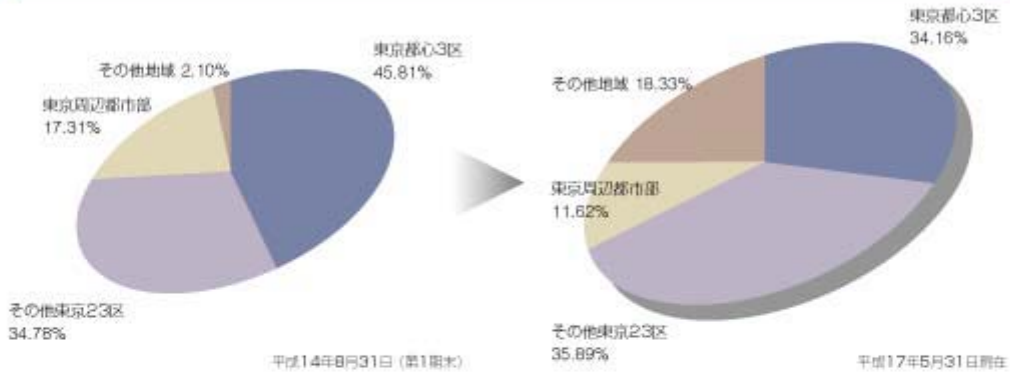
(注1)「ORIX物件」とは、オリックスグループ企業から購入した資産をいい、「ORIX仲介」とは、オリックスグループ企業の仲介により取得した物件をいい、「ORIX以外物件」とは、これらのいずれにも該当しないものをいいます。

(注2) 有価証券届出書提出日以降に取得予定の資産に関しては、売買契約を締結済みのもののみが含まれております。

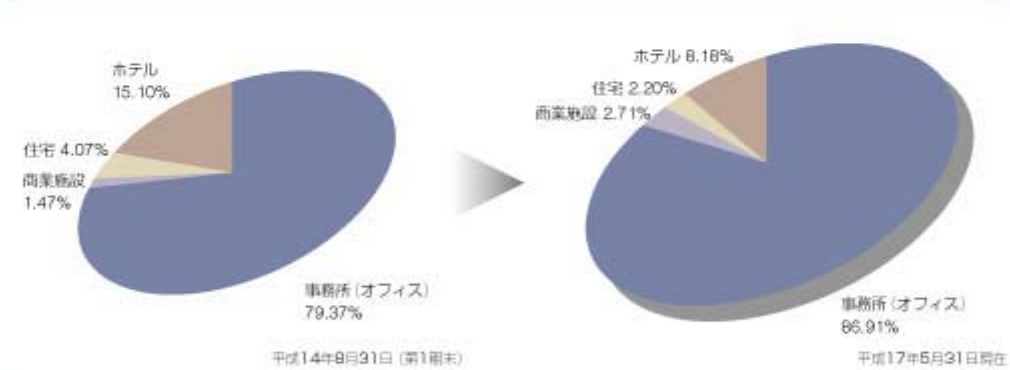
## ポートフォリオレビュー

取得（予定）価格に基づくポートフォリオデータ

### 地域区分



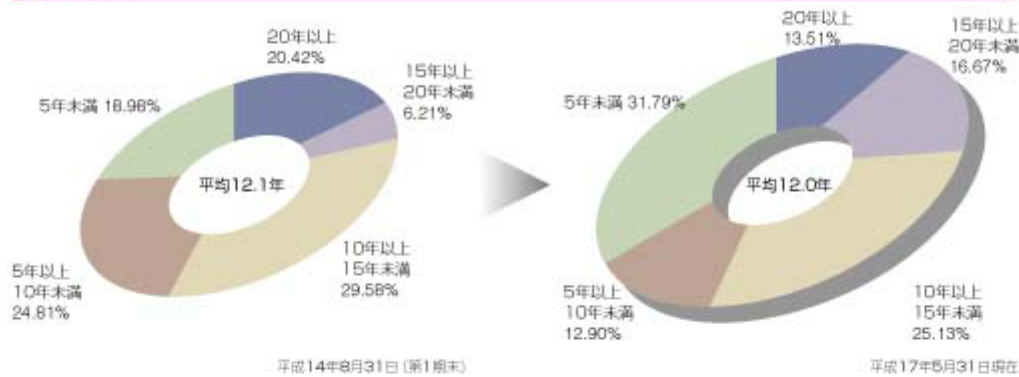
### 用途区分



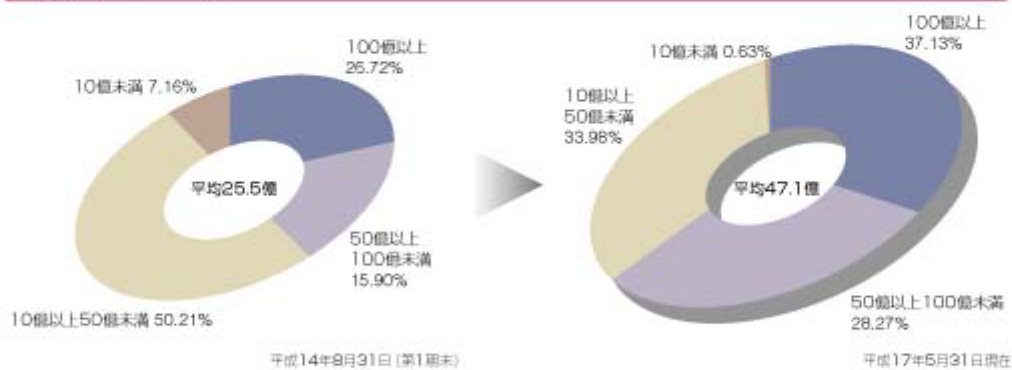
### 規模区分



## 建築年数区分



## 取得（予定）価格区分



- (注1) 各円グラフに記載する比率は、取得（予定）価格の合計に対する各運用不動産の取得（予定）価格の比率です。
- (注2) 各円グラフに記載する比率は、小数点第3位を四捨五入表示しております。なお、各比率の合計は、四捨五入の関係上100%にならない場合があります。
- (注3) 規模区分及び建築年数区分の平均は、各物件の取得（予定）価格に応じた加重平均を記載しております。規模区分については小数点第1位を四捨五入、建築年数区分については小数点第2位を四捨五入表示しております。
- (注4) 取得（予定）価格区分の平均は、各物件の取得（予定）価格の単純平均を記載し、小数点第2位を四捨五入表示しております。
- (注5) 規模区分の延床面積は、本投資法人の持分にかかわらず、建物1棟全体の延床面積を基準に分類しております。
- (注6) 各区分における右側の円グラフは、平成17年5月31日現在の取得（予定）価格に有価証券届出書提出日現在において取得済み及び取得が予定されている物件（第8期及び第9期に取得予定のシーフォートスクエア/センタービルディングを含みますが、未竣工のラウンドクロス新宿を除きます。）の取得（予定）価格を加え、売却済み及び売却が予定されている物件の取得価格を控除して計算した比率を記載しております。



## ポートフォリオの概要

本投資法人が有価証券届出書提出日時点で保有又は取得予定・売却済・売却予定の運用不動産の一覧は次のとおりです。

用途	地域区分	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (㎡)	建築時期	取得(予定)価格 (百万円)	取得価額比率 (%)	
東京 都心 3区		赤坂信和ビル	東京都港区赤坂一丁目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	東京都港区北青山二丁目13番5号	2,790.06	昭和54年9月	3,356	1.6	
		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	東京都港区白金台五丁目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	東京都港区南青山二丁目27番25号	3,332.54	昭和61年10月	4,529	2.5	
		ラウンドクロス赤坂院附	東京都港区赤坂三丁目9番18号	1,323.28	昭和63年2月	1,650	0.9	
		日本橋イーストビル	東京都中央区東日本橋二丁目24番14号	2,275.01	平成1年10月	1,720	0.9	
		ランディック南麻布ビル	東京都港区南麻布四丁目11番21号	3,182.80	平成4年5月	1,394	0.8	
		ランディック赤坂ビル	東京都港区赤坂二丁目3番4号	10,567.01	昭和48年1月	11,580	6.3	
		ランディック第2赤坂ビル	東京都港区赤坂二丁目10番9号	2,787.39	昭和53年10月	2,624	1.4	
		ランディック第3赤坂ビル	東京都港区赤坂二丁目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	東京都港区芝五丁目5番1号	2,353.67	平成2年5月	1,748	1.0	
		芝大門ビル	東京都港区芝大門一丁目3番4号	2,588.50	昭和63年10月	2,195	1.2	
		ランディック永井ビル	東京都中央区築地三丁目9番9号外	3,996.69	平成4年5月	3,378	1.8	
	事務所(オフィス)		オリックス神保町ビル	東京都千代田区神田神保町二丁目4番13号	3,211.50	平成9年3月	4,177	2.3
		オリックス芝2丁目ビル	東京都港区芝二丁目14番5号	6,753.13	平成15年1月	7,500	4.1	
		青山248ビル	東京都港区南青山五丁目6番26号	2,426.41	平成2年11月	5,200	2.6	
		キャロットタワー	東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号	6,945.48	平成8年11月	5,479	3.0	
		南陽MKビル	東京都江東区東陽七丁目2番14号	9,808.28	平成9年4月	5,270	2.9	
		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	2.8	
		ラウンドクロス西新宿	東京都新宿区西新宿一丁目18番17号	1,248.18	平成11年6月	2,650	1.4	
		ビサイド木場	東京都江東区木場二丁目17番16号	4,859.94	平成3年8月	2,450	1.3	
		DT外苑	東京都渋谷区神宮前二丁目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五丁目18番20号	1,966.33	昭和62年6月	1,473	0.8	
その他 東京 23区		オリックス池袋ビル	東京都豊島区南池袋一丁目19番6号	5,539.92	平成14年7月	9,577	5.2	
		オリックス新宿ビル	東京都新宿区新宿四丁目3番25号	6,232.36	平成15年5月	8,300	4.5	
		シーフォートスクエア/センタービルディング	東京都品川区東品川二丁目3番12号外	22,113.07	平成4年6月	(注1) 9,000 9,000	9.8	
		ネオ・シティ三番	東京都三鷹市下連雀三丁目35番1号	4,622.21	平成5年9月	2,200	1.2	
		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	5,510.93	平成5年1月	4,130	2.2	
	その他 地域		名古屋伊藤田ビル	愛知県名古屋市中区緑一丁目5番11号	11,638.99	昭和56年2月	4,500	2.4
			第三礼堂ビル	大阪府大阪市中央区西心斎橋二丁目2番3号	16,785.66	昭和61年4月	13,600	7.4
		ORIX高麗橋ビル	大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目2番7号	6,863.85	平成16年7月	5,560	3.0	
		DRE名古屋伊豆ビル	愛知県名古屋市中区緑二丁目9番29号	12,205.32	平成16年2月	10,040	5.5	
総計				183,799.53		159,786	86.9	

用途	地域区分	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (㎡)	建築時期	取得(予定)価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
商業施設 商業施設 計	東京都心3区	日本地所南青山ビル	東京都港区南青山三丁目16番3号	997.36	平成9年11月	2,548	1.4
	その他 東京23区	CUBE代官山	東京都渋谷区猿樂町19番4号外	899.82	平成15年1月	2,435	1.3
				1,897.18		4,983	2.7
住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	東京都港区西麻布一丁目14番6号	1,337.31	平成12年4月	1,219	0.7
	その他 東京23区	グランドメゾン白山	東京都文京区白山四丁目36番16号	1,160.17	平成5年5月	455	0.2
		ソネット上池袋	東京都豊島区上池袋四丁目10番8号	5,853.00	平成9年2月	2,377	1.3
		住宅計		8,350.48		4,051	2.2
ホテル	東京都23区 市街地	クロスゲート	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目1番67号	25,952.60	平成12年9月	15,040	8.2
		ホテル計		25,952.60		15,040	8.2
総計(売却済・売却予定を除く)				219,999.79		183,860	100.0

## 売却済物件一覧

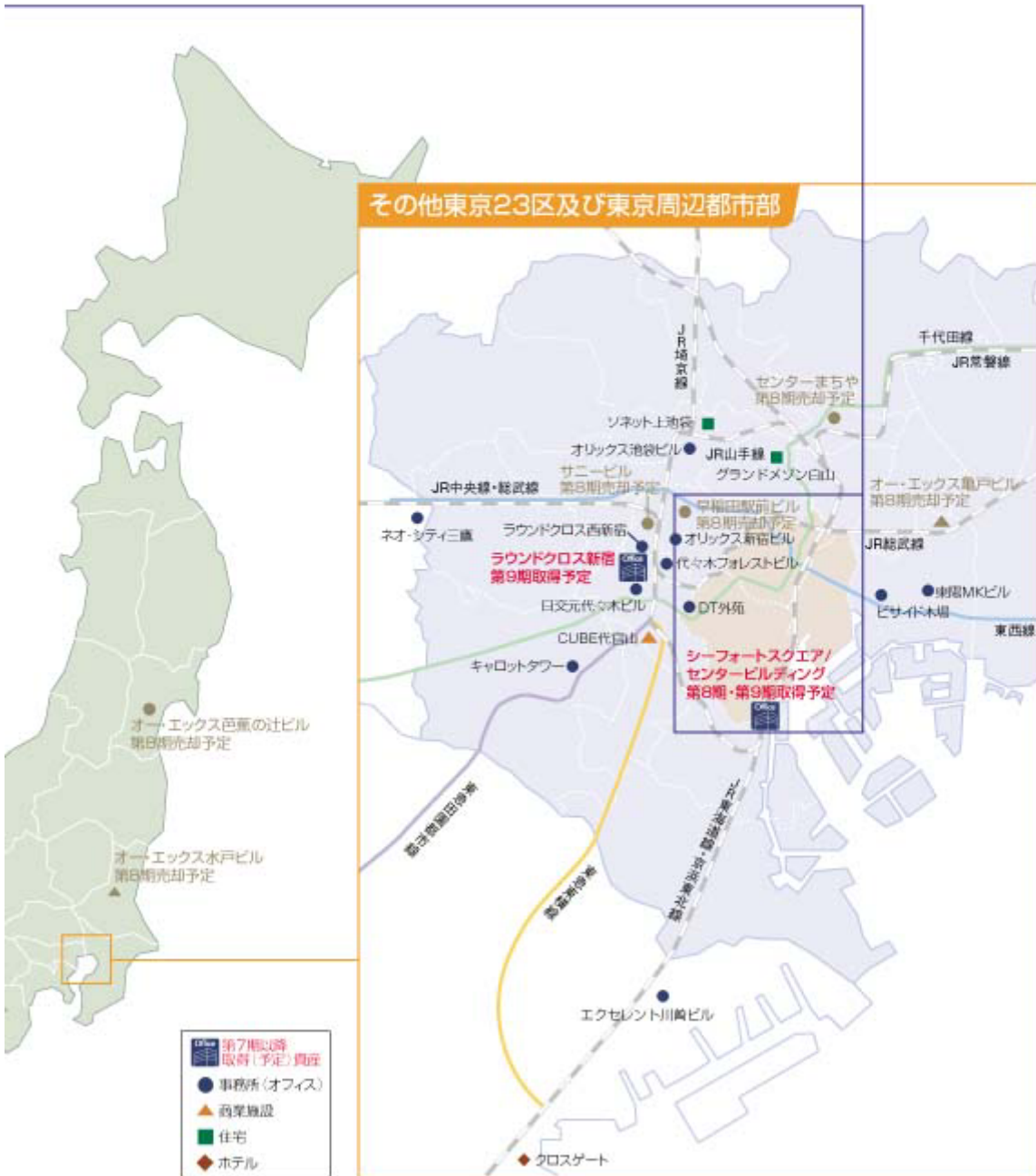
用途	地域区分	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (㎡)	建築時期	取得価格 (百万円)	売却価格 (百万円)
売却済 売却済 計	東京都心3区	VX茅場町ビル	東京都中央区日本橋茅場町二丁目16番1号	1,489.73	平成3年9月	880	1,040
	その他 地域	オー・エックス岐阜ビル	岐阜県岐阜市長住町三丁目3番1号	2,614.64	平成3年4月	528	620
				4,104.37		1,408	1,660

## 売却予定物件一覧

用途	地域区分	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (㎡)	建築時期	取得価格 (百万円)	売却予定価格 (百万円)
売却予定	東京都心3区	アセント神田	東京都千代田区神田瑞山町10番2号	826.50	昭和63年11月	670	677
		メイストビル	東京都港区芝二丁目3番9号	1,156.88	平成5年3月	707	712
	その他 東京23区	センターまちや	東京都荒川区荒川七丁目50番9号	1,115.85	平成8年3月	610	324
		早稲田駅前ビル	東京都新宿区西新宿下町5番1号	2,202.96	平成4年7月	1,628	1,548
		サニービル	東京都新宿区西新宿七丁目11番1号	4,635.55	平成7年9月	5,300	7,183
		オー・エックス亀戸ビル	東京都江東区亀戸二丁目22番16号	1,233.59	平成1年10月	438	484
	その他 地域	オー・エックス高野の辻ビル	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目3番16号	2,570.24	平成3年7月	882	806
		オー・エックス大津ビル	茨城県大津市梅林一丁目3番24号	917.57	昭和60年3月	181	230
		オー・エックス水戸ビル	茨城県水戸市南町三丁目4番2号	2,470.77	平成3年7月	498	396
		売却予定計			17,129.91		10,914

- (注1) シーフォートスクエア/センタービルディングについては、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、残余の50%を平成18年4月28日に、それぞれ取得すること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、青山サンクスレストビル、アセント神田、ランディック永井ビル、キャロットタワー、センターまちや、東陽MKビル、D1外苑、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) 第7期中の取得資産並びに第8期及び第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、第三松壽ビルの取得日は平成17年3月1日、ORIX高層ビル取得日は平成17年4月27日、ORIX名古屋伏見ビルの取得日は平成17年5月30日です。
- (注7) 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月下旬に取得の予定です。当該運用不動産の取得予定価格8,020百万円を含めると、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。





## 第8期・第9期取得予定物件

New



### シーフォートスクエア/センタービルディング

所在地 東京都品川区東品川二丁目3番12号外  
建築時期 平成4年6月  
階数 地上30階 地下2階  
地積 17,189.24m<sup>2</sup>  
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、本投資法人の所有する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借付受給権の非共有持分割合を示します。





## 第7期取得物件



### 第三松豊ビル

所在地 大阪府大阪市中央区  
西心斎橋二丁目2番3号  
建築時期 昭和61年4月  
階数 地上14階 地下2階  
地積 2,304.74㎡  
延床面積 23,483.28㎡  
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  
高麗橋三丁目2番7号  
建築時期 平成16年7月  
階数 地上8階 地下1階  
地積 1,668.18m<sup>2</sup>  
延床面積 9,478.43m<sup>2</sup>  
取得日 平成17年4月27日





第7期取得物件



Office ORE名古屋伏見ビル

所在地 愛知県名古屋市中区  
錦二丁目9番29号  
建築時期 平成16年2月  
階数 地上11階 地下1階  
地積 1,998.46㎡  
延床面積 15,817.39㎡  
取得日 平成17年5月30日



## 第9期取得予定物件



### ラウンドクロス新宿

所在地 東京都渋谷区  
代々木二丁目11番9外(地番)  
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 6,426.21m<sup>2</sup> (建築確認上)  
取得予定日 平成18年4月下旬

(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物成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



(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物成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



(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物成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

## 第6期までの取得物件<sup>(注)</sup>



### 赤坂協和ビル

所在地 東京都港区赤坂一丁目6番14号  
 建築時期 昭和53年8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) 本建物は部分所有建物であり、本投資法人は地下1階から地上4階の専有部分の体積積算として、3,309.67㎡を所有しています。  
 (注2) 本建物は部分所有建物であり、本投資法人は地下1階から地上4階の専有部分の体積積算として、3,309.67㎡を所有しています。



### 青山サンクレストビル

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

(注1) 本建物は部分所有建物であり、本投資法人は地下2階から地上4階の専有部分の体積積算として、2,911.19㎡を所有しています。  
 (注2) 本建物は部分所有建物であり、本投資法人は地下2階から地上4階の専有部分の体積積算として、2,911.19㎡を所有しています。



### 日交一番町ビル

所在地 東京都千代田区一ツ橋13番5号、4号(雑司が谷駅)  
 業務所部分  
 建築時期 平成5年3月  
 階数 地上8階  
 地積 975.29㎡  
 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 東京都港区白金台五丁目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  
 二丁目27番25号  
 建築時期 昭和51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 東京都港区赤坂三丁目9番18号  
 建築時期 昭和63年2月  
 階数 地上9階  
 地積 213.81㎡  
 延床面積 1,526.01㎡



### 日本橋イーストビル

所在地 東京都中央区日本橋二丁目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 東京都港区南麻布四丁目11番21号  
 建築時期 平成4年6月  
 階数 地上8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 東京都港区赤坂二丁目3番4号  
 建築時期 昭和48年11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 東京都港区赤坂二丁目10番9号  
 建築時期 昭和53年10月  
 階数 地上9階  
 地積 476.87㎡  
 延床面積 3,288.83㎡

(注) 有価証券届出書提出日現在、売却済又は売却予定の物件は記載しておりません。



### ランドィック第3赤坂ビル

所在地 東京都港区赤坂二丁目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 159.06㎡<sup>※1)</sup>  
 延床面積 1,086.67㎡<sup>※2)</sup>

※1) 当該物件は写真中央の建物およびその敷地です(図はビル(ランドィック赤坂ビル)に隣接して取ります。)



### ランドィック第2三田ビル

所在地 東京都港区芝五丁目5番1号  
 建築時期 平成2年5月  
 階数 地上7階 地下1階  
 地積 666.07㎡<sup>※1)</sup>  
 延床面積 3,985.99㎡<sup>※2)</sup>



### 芝大門ビル

所在地 東京都港区芝大門一丁目3番4号  
 建築時期 昭和63年10月  
 階数 地上9階  
 地積 472.11㎡<sup>※1)</sup>  
 延床面積 3,448.67㎡<sup>※2)</sup>



### ランドィック永井ビル

所在地 東京都中央区築地三丁目9番9号外  
 建築時期 平成4年5月  
 階数 地上10階 地下1階  
 地積 640.99㎡<sup>※1)</sup>  
 延床面積 6,178.84㎡<sup>※2)</sup>

※1) 2号館99.82㎡(このうち共有部分)は共同で建設したこのビルと共同建設したのビル面積が94.45%と算入されています。  
 ※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5階から地上10階が所有部分の床面積として、4,823.74㎡を所有しています。  
 ※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 東京都千代田区神保町二丁目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 596.04㎡<sup>※1)</sup>  
 延床面積 4,247.18㎡<sup>※2)</sup>



### オリックス芝2丁目ビル

所在地 東京都港区芝二丁目14番5号  
 建築時期 平成15年1月  
 階数 地上8階 地下1階  
 地積 1,368.45㎡<sup>※1)</sup>  
 延床面積 9,223.18㎡<sup>※2)</sup>



### 青山246ビル

所在地 東京都港区南青山五丁目9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㎡<sup>※1)</sup>  
 延床面積 2,605.01㎡<sup>※2)</sup>



### キャロットタワー

所在地 東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号  
 建築時期 平成8年11月  
 階数 地上27階 地下5階  
 地積 9,149.65㎡ (14.19%)<sup>※1)</sup>  
 延床面積 75,388.96㎡<sup>※2)</sup>

※1) 当該物件の敷地は本投資法人の所有権に付する敷地権割合を示します。  
 ※2) 本建物は区分所有建物であり、地上11階から14階までの専有部分の床面積として5,720.70㎡、地下5階から地上2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 東京都江東区南陽七丁目2番14号  
 建築時期 平成9年4月  
 階数 地上10階 地下1階  
 地積 5,897.31㎡ (63.11%)<sup>※1)</sup>  
 延床面積 19,383.34㎡<sup>※2)</sup>

※1) 当該物件の敷地は本投資法人の所有権に付する敷地権割合を示します。  
 ※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㎡<sup>※1)</sup>  
 延床面積 10,695.54㎡<sup>※2)</sup>

## 第6期までの取得物件<sup>(注)</sup>



### ラウンドクロス西新宿

所在地 東京都新宿区西新宿一丁目18番17号  
 建築時期 平成11年8月  
 階数 地上12階 地下1階  
 地積 133.95㎡  
 延床面積 1,319.09㎡

(注)当該物件は現在中古の賃貸物件としての用途です。



### ビサイド木場

所在地 東京都江東区木場二丁目17番16号  
 建築時期 平成3年9月  
 階数 地上7階  
 地積 1,849.41㎡  
 延床面積 5,689.10㎡



### DT外苑

所在地 東京都渋谷区神宮前二丁目4番12号  
 建築時期 平成2年2月  
 階数 地上7階 地下1階  
 地積 1,110.14㎡ (83.80%)<sup>(注1)</sup>  
 延床面積 4,307.28㎡<sup>(注2)</sup>

(注1) 此物件の取得は本投資法人の所有にかかる共有部分取得を要します。  
 (注2) 本物件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階の専有部分を取得し、2,827.09㎡を所有しています。また、地下1階の専有部450.71㎡は共有であり、このうち本投資法人は本物件として242.1㎡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五丁目18番20号  
 建築時期 昭和62年6月  
 階数 地上10階 地下1階  
 地積 424.44㎡  
 延床面積 2,278.99㎡



### オリックス池袋ビル

所在地 東京都豊島区南池袋一丁目19番6号  
 建築時期 平成14年7月  
 階数 地上9階 地下1階  
 地積 834.20㎡  
 延床面積 6,905.23㎡



### オリックス新宿ビル

所在地 東京都新宿区新宿四丁目3番25号  
 建築時期 平成15年5月  
 階数 地上10階  
 地積 1,113.90㎡  
 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三丁目35番1号  
 建築時期 平成5年9月  
 階数 地上14階 地下2階  
 地積 2,755.11㎡ (28.35%)<sup>(注1)</sup>  
 延床面積 19,706.10㎡<sup>(注2)</sup>

(注1) 此物件の取得は本投資法人の所有にかかる敷地権利を要します。  
 (注2) 本物件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階の専有部分を取得し、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25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 6,135.33㎡



### 名古屋伊藤忠ビル

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

(注) 有価証券届出書提出日現在、売却済又は売却予定の物件は記載しておりません。



### 日本地所南青山ビル

所在地 東京都港区南青山三丁目16番3号  
 建築時期 平成9年11月  
 階数 地上2階  
 地積 831.52㎡  
 延床面積 985.36㎡



### CUBE代官山

所在地 東京都渋谷区代官山19番4号外  
 建築時期 平成15年1月  
 階数 A棟～D棟：地上2階建  
 F棟：平屋建  
 地積 898.85㎡  
 延床面積 899.82㎡



### パークアクセス西麻布ステーション

所在地 東京都港区西麻布一丁目14番6号  
 建築時期 平成12年4月  
 階数 地上9階 地下2階  
 地積 353.09㎡  
 延床面積 1,947.19㎡



### グランドメゾン白山

所在地 東京都文京区白山四丁目36番16号  
 建築時期 平成5年5月  
 階数 地上10階 地下1階  
 地積 690.33㎡ (54.38%)<sup>(注1)</sup>  
 延床面積 2,508.69㎡<sup>(注2)</sup>

(注1) 括弧内の数値は本投資法人の地上権に及ぶ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階の専有部分の所有権として、1,040.02㎡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四丁目10番8号  
 建築時期 平成9年2月  
 階数 地上14階 地下2階  
 地積 2,079.75㎡ (77.57%)<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かかるとの所有権割合を示します。  
 (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階の専有部分の所有権として、5,478.15㎡を所有しています。また、地下2階の専有面積(350.31㎡)は所有してない。このうち本投資法人は所有権として27.83%を所有しています。



### クロスゲート

所在地 神奈川県横浜市中区基町一丁目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 — 5物件売却済/9物件売却予定<sup>(注)</sup>

(注) 右直経売却出書提出日現在、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)

物件名	6期(04年12月)			7期(05年6月)	
	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
					
売却価格	1,627	578	2,135	1,040	620
取得価格	1,600	587	2,113	880	528

### 売却予定(8期/05年)

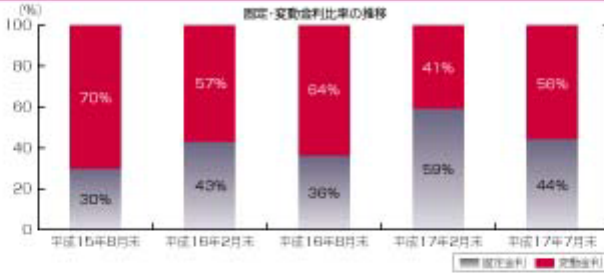
(単位:百万円)

物件名	9月	10月	11月						
	アセント神田	サニービル	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 西條の辻ビル	オー・エックス 大津ビル	オー・エックス 龜戸ビル	オー・エックス 水戸ビル
									
売却価格	677	7,183	712	324	1,548	806	230	484	396
取得価格	670	5,300	707	610	1,628	882	181	438	498

## 財務状況

本投資法人は、資産規模の拡大を進める一方、財務の安定性と機動性の確保を目指しており、借入金利の固定化、無担保借入れの増大、取引金融機関の多様化及び返済期限の分散を実現させることで、健全な負債比率の維持と金利上昇リスクへの対応に取り組んでいます。

### 借入金利の固定化



(注) 比率の計算に当たっては、小数点第1位を四捨五入により記載しております。

### 無担保借入れの増大

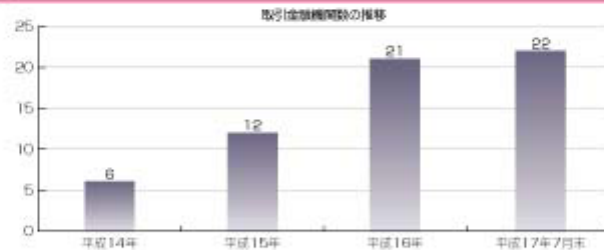


(注1) 「有担保借入れ」とは、当該債権につき人的・物的担保が設定された借入れをいいます。

(注2) 「無担保借入れ」とは、当該債権につき人的・物的担保が設定されていない借入れをいいます。

(注3) 借入れ別単位未満切捨てです。

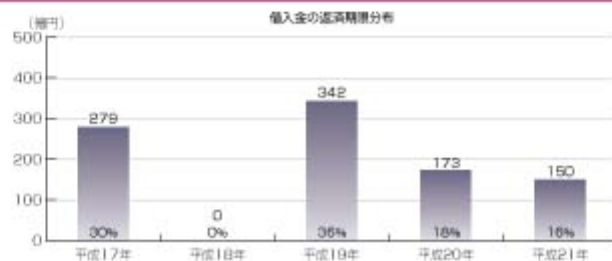
### 取引金融機関の多様化



(注1) 「取引金融機関」とは、本投資法人に対して貸付を行う者をいいます。

(注2) 上表は平成17年7月末を除き、周年で記載されています。

### 返済期限の分散



(注1) 「年」とは暦年をいいます。

(注2) 比率の計算に当たっては、小数点第1位を四捨五入により記載しております。

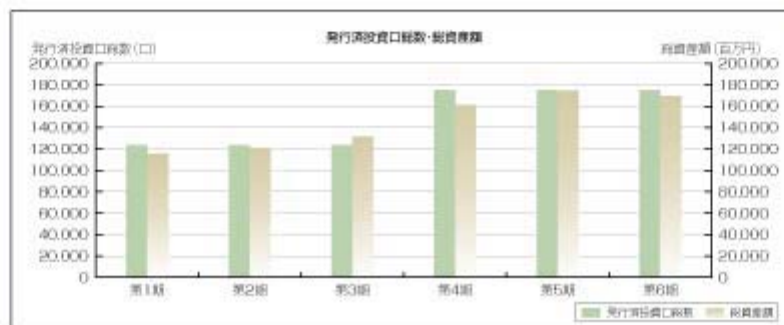
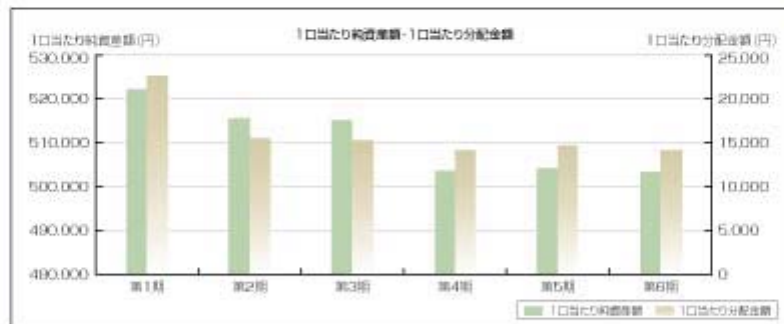
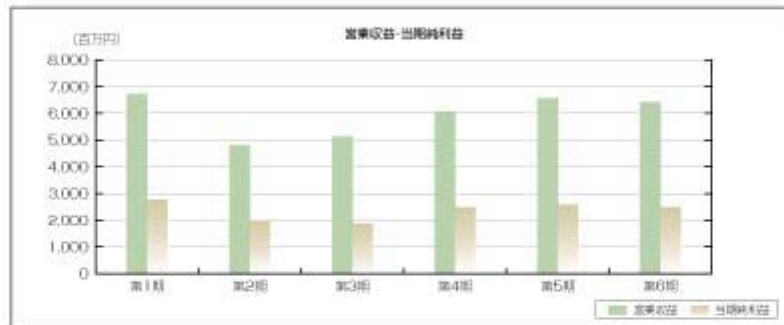
(注3) 平成17年7月末日現在の状況を記載しております。



## 財務ハイライト

### 運用及び分配状況

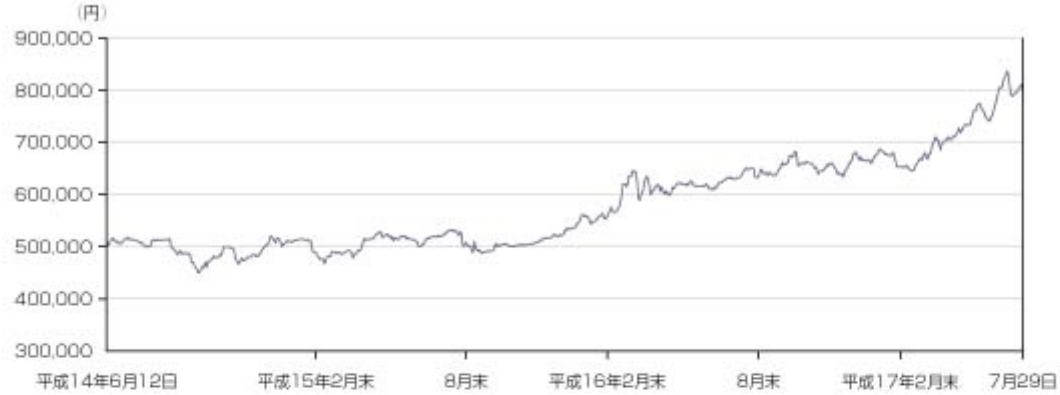
回次	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	平成14年8月	平成15年2月	平成15年8月	平成16年2月	平成16年8月	平成17年2月
営業収益(百万円)	6,718	4,803	5,120	6,072	6,576	6,425
当期純利益(百万円)	2,772	1,913	1,882	2,482	2,588	2,467
出資総額(百万円)	61,700	61,700	61,700	85,821	85,821	85,821
発行済投資口総数(口)	123,372	123,372	123,372	175,372	175,372	175,372
純資産額(百万円)	84,472	63,613	63,583	89,306	89,412	89,289
総資産額(百万円)	116,040	120,985	131,732	161,223	174,868	170,012
1口当たり純資産額(円)	522,586	515,623	515,380	503,536	504,140	503,436
1口当たり当期純利益(円)	35,800	15,509	15,257	14,557	14,760	14,068
1口当たり分配金額(円)	22,472	15,501	15,246	14,156	14,772	14,068
期末稼働率(%)	93.9	95.6	96.3	97.0	97.4	97.6



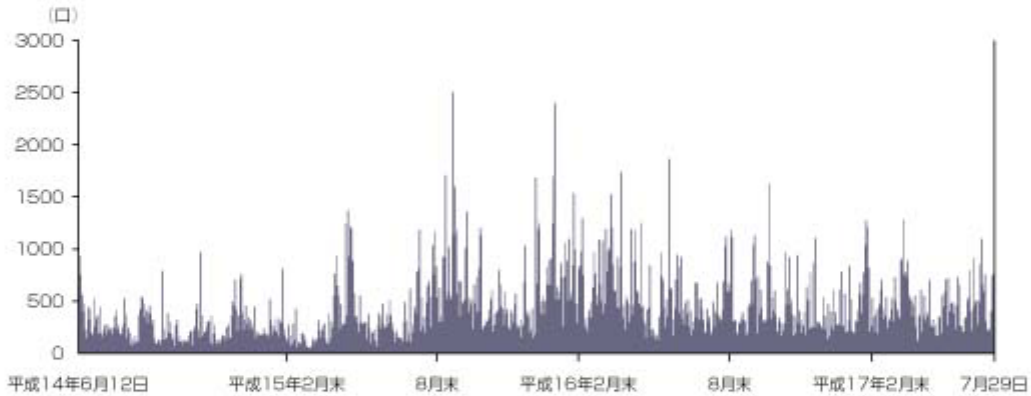
## 投資口の状況

平成14年6月12日から平成17年7月29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。

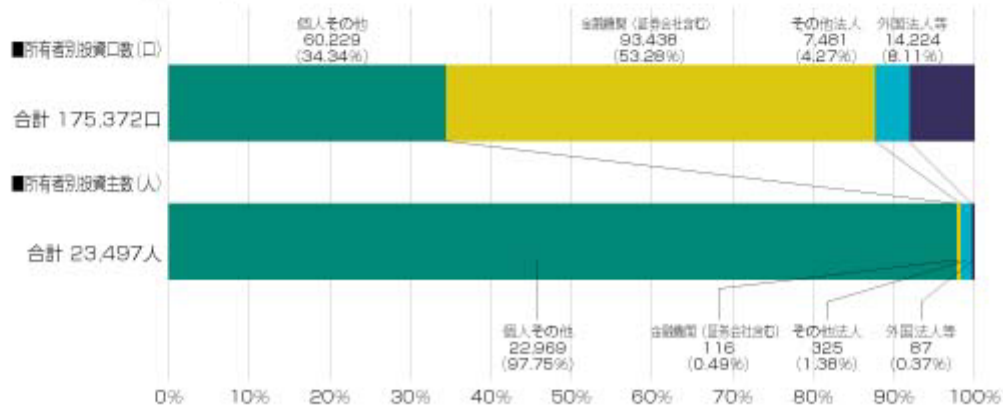
### ■投資口価格の推移



### ■売買高の推移



平成17年2月28日現在の投資主の構成は以下のとおりです。



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

## 資産運用会社の紹介

### 会社の概要

- 名 称 オリックス・アセットマネジメント株式会社
- 所 在 地 東京都港区浜松町二丁目4番1号
- 取 締 役 会 長 古川 浩
- 代表取締役 社 長 市川 洋<sup>※</sup>
- 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)
平成13年 9月13日	不動産の管理業務の兼業にかかる届出
平成13年 9月19日	機関運営事務の兼業にかかる承認取得(金監第4492号)

### 組織図

