

有価証券届出書の訂正届出書

オリックス不動産投資法人

(12598)

有価証券届出書の訂正届出書

関東財務局長 殿

平成15年8月26日提出

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
連絡場所 : 東京都港区浜松町二丁目4番1号
電話番号 : 03-3435-3285 (代表)

届出の対象とした募集

募集内国投資証券にかかる
投資法人の名称 : オリックス不動産投資法人

募集内国投資証券の形態 : 投資証券
形態及び金額 : 発行価額の総額 : 一般募集 25,000,000,000円

(注) 発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受を行い、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。

安定操作に関する事項

- 今回の募集に伴い、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。
- 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。

有価証券届出書の訂正届出書の写しを縦覧に供する場所

名称
株式会社東京証券取引所

所在地
東京都中央区日本橋兜町2番1号

(本書面の枚数 表紙共 7 枚)

I 有価証券届出書の訂正届出書の提出理由

平成 15 年 8 月 18 日に提出した有価証券届出書の記載事項のうち、一定の事項に訂正が生じたので、本訂正届出書により以下のとおり訂正いたします。

訂正事項

目 次

頁

第一部 証券情報

第 1 内国投資証券（投資法人債券を除きます。）	1
(12) 払込取扱場所	1
(14) その他	1

第二部 発行者情報

第 1 投資法人の状況	3
2. 投資方針	3
(1) 投資方針	3
(2) 投資対象	3
取得予定資産の概要	3
(4) 投資制限	4
第 2 関係法人の状況	6
2. その他の関係法人の概況	6
(3) 引受人	6
第 3 投資法人の経理状況	8
2. 投資法人の現況	8
(3) 投資不動産物件	8
テナントの概要	8
第 3 期中の新規取得不動産の概要及び第 3 期中の稼働率実績	9

訂正箇所

訂正箇所には _____ を付しております。

第一部 証券情報

第1 内国投資証券（投資法人債券を除きます。）

(12) 払込取扱場所

< 訂正前 >

株式会社住友信託銀行 東京営業部
(後 略)

< 訂正後 >

住友信託銀行株式会社 東京営業部
(後 略)

(14) その他

引受け等の概要

(前 略)

< 訂正前 >

引受人の名称	住所	引受投資口数
大和証券エスエムピーシー株式会社	東京都中央区八重洲一丁目3番5号	未定
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	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
その他の引受人は未定		
合計		52,000口

(注)1. 引受人、引受投資口数、引受けの条件及び引受契約の内容、その他本募集に必要な条件については、発行価格決定日までに決定する予定です。

(後 略)

<訂正後>

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	東京都中央区八重洲一丁目3番5号	未定
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	
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1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	
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	
日興シティグループ証券会社	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	
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	東京都中央区日本橋一丁目20番5号	
ビー・エヌ・ピー・パリバ証券会社 東京支店	東京都千代田区大手町一丁目7番2号	
合計		52,000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。
(後略)

第二部 発行者情報

第1 投資法人の状況

2. 投資方針

(1) 投資方針

関係会社等との取引方針

(ホ) 関係会社等との制限取引等の状況

- (d) 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

(前 略)

<訂正前>

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、「オリックス新宿ビル」取得後、入居テナントであるオリックス株式会社と現所有者との間の賃貸借契約を継承する予定です。賃貸状況の詳細については、後記「(2) 投資対象 / 取得予定資産の概要 / (二) 不動産の内容 / (c) 関係会社等との賃貸状況」をご参照下さい。

(後 略)

<訂正後>

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、「オリックス新宿ビル」取得後、入居テナントであるオリックス株式会社と現所有者との間の賃貸借契約を継承する予定です。賃貸状況の詳細については、後記「(2) 投資対象 / 取得予定資産の概要 / (二) 不動産の内容 / (c) 関係会社等への賃貸状況」をご参照下さい。

(後 略)

(2) 投資対象

取得予定資産の概要

(二) 不動産の内容

- (a) ポートフォリオの概要

(前 略)

<訂正前>

- (注)2. 「敷金・保証金」とは、現所有者又は現受益者と各テナントとの間の賃貸借契約に記載された敷金・保証金等の金額の合計を指します。

(後 略)

< 訂正後 >

(注)2. 「敷金・保証金」とは、現所有者又は信託受託者と各テナントとの間の賃貸借契約に記載された敷金・保証金等の金額の合計を指します。

(後 略)

(b) 個別不動産概要

(前 略)

< 訂正前 >

エンジニアリングレポートの概要

- 「緊急修繕費」は機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目、又は法規上改善の指導を受けて未改修の項目等の修繕費用を示します。
- 「短期修繕費」は標準的な修繕、又は内装・設備の更新にかかる費用以外で、劣化が進んでいるため早期に改修が望まれる項目、又は、放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用を示します。
- 「今後 15 年間に於ける修繕費・更新費」における「修繕」とは部分的に劣化、破損、汚損した部分・部品を、機能上支障のない状態まで回復させる工事、「更新」とは全体的に劣化、破損、汚損した部材・部品や機器などを新しいものに取り替える工事を意味します。ここではこれらの工事に機能向上分は含まれず、あくまで竣工時点への現状復旧を行う工事を意味します。機能向上には別途「改修」工事見積が必要であることにご注意下さい。

なお、本表に記載の数値は、本投資法人の持分にかかわらず、建物 1 棟全体にかかる数値です。

(後 略)

< 訂正後 >

エンジニアリングレポートの概要

- 「緊急修繕費」は機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目、又は法規上改善の指導を受けて未改修の項目等の修繕費用を示します。
- 「短期修繕費」は標準的な修繕、又は内装・設備の更新にかかる費用以外で、劣化が進んでいるため早期に改修が望まれる項目、又は、放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用を示します。
- 「今後 15 年間に於ける修繕費・更新費」における「修繕」とは部分的に劣化、破損、汚損した部分・部品を、機能上支障のない状態まで回復させる工事、「更新」とは全体的に劣化、破損、汚損した部材・部品や機器などを新しいものに取り替える工事を意味します。ここではこれらの工事に機能向上分は含まれず、あくまで竣工時点への現状復旧を行う工事を意味します。機能向上には別途「改修」工事見積が必要であることにご注意下さい。
- 各個別不動産にかかるエンジニアリングレポートの報告書日付及び調査日付は以下のとおりです。

物件名	報告書日付	調査日付
オリックス芝 2 丁目ビル	平成 15 年 6 月 27 日	平成 15 年 6 月 9 日
オリックス神保町ビル	平成 15 年 6 月 27 日	平成 15 年 6 月 9 日
オリックス新宿ビル	平成 15 年 6 月 25 日	平成 15 年 6 月 9 日
名古屋伊藤忠ビル	平成 15 年 6 月 25 日	平成 15 年 6 月 5 日

なお、本表に記載の数値は、本投資法人の持分にかかわらず、建物 1 棟全体にかかる数値です。

(後 略)

(4) 投資制限

投信法による投資制限

(イ) 資産運用会社による運用制限

(b) 投資信託財産と投資法人の取引

(前 略)

< 訂正前 >

- ・ 個別の取引ごとに全ての受益者及び全ての投資主の同意を得て行う取引
.....その他受益者及び投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて
行う取引

(後 略)

< 訂正後 >

- ・ 個別の取引ごとに全ての受益者及び全ての投資主の同意を得て行う取引
.....その他受益者及び投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて
行う取引

(後 略)

第2 関係法人の状況

2. その他の関係法人の概況

(3) 引受人

名称、資本の額及び事業の内容

<訂正前>

社名	資本の額 (平成15年3月31日現在)	事業の内容
大和証券エスエムビーシー株式会社	205,600 百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでおります。
UBS証券会社	50,000 百万円	外国証券業者に関する法律(昭和46年法律第5号。その後の改正を含みます。)に基づき証券業を営んでおります。
オリックス証券株式会社	530 百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでおります。
野村證券株式会社	10,000 百万円	
その他未定		

(注) 1. 資本の額は百万円未満を切捨てております。

(注) 2. その他の引受人は発行価格決定日までに決定する予定です。

(後 略)

<訂正後>

社名	資本の額 (平成15年3月31日現在)	事業の内容
大和証券エスエムビーシー株式会社	205,600 百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでおります。
UBS証券会社	50,000 百万円	外国証券業者に関する法律(昭和46年法律第5号。その後の改正を含みます。)に基づき証券業を営んでおります。
オリックス証券株式会社	530 百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでおります。
野村證券株式会社	10,000 百万円	
三菱証券株式会社	65,254 百万円	
UFJつばさ証券株式会社	25,107 百万円	
日興シティグループ証券会社	106,987 百万円	外国証券業者に関する法律(昭和46年法律第5号。その後の改正を含みます。)に基づき証券業を営んでおります。
新光証券株式会社	125,167 百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでおります。
みずほ証券株式会社	150,200 百万円	
岡三証券株式会社	12,897 百万円	
東海東京証券株式会社	36,000 百万円	
東洋証券株式会社	11,329 百万円	
ビー・エヌ・ピー・パリバ証券会社 東京支店	39,800 百万円	外国証券業者に関する法律(昭和46年法律第5号。その後の改正を含みます。)に基づき証券業を営んでおります。

(注) 資本の額は百万円未満を切捨てております。

(注) 2. の全文削除

(後 略)

資本関係

<訂正前>

平成 15 年 2 月末日現在、大和証券エスエムビーシー株式会社は 60 口、野村證券株式会社は 42 口の本投資法人の投資口をそれぞれ保有しております。その他の引受人について、該当事項はありません。

<訂正後>

平成 15 年 2 月末日現在、大和証券エスエムビーシー株式会社は 60 口、野村證券株式会社は 42 口、UFJ つばさ証券株式会社は 54 口、新光証券株式会社は 7 口の本投資法人の投資口をそれぞれ保有しております。その他の引受人について、該当事項はありません。

第3 投資法人の経理状況

2. 投資法人の現況

(3) 投資不動産物件

テナントの概要

(イ) 賃貸状況の概要

(前 略)

< 訂正前 >

(平成 15 年 2 月 28 日現在)

物件名		テナント数	総賃貸面積 (m ²)	総賃貸可能面積 (m ²)	稼働率 (%)	契約賃料合計 (円)	敷金等合計 (円)	
その他	東京周辺都市部	クロスゲート	14	25,629.90	25,952.60	98.8	102,484,190	1,108,091,280
		東京周辺都市部 計	14	25,629.90	25,952.60	98.8	102,484,190	1,108,091,280

(後 略)

< 訂正後 >

(平成 15 年 2 月 28 日現在)

物件名		テナント数	総賃貸面積 (m ²)	総賃貸可能面積 (m ²)	稼働率 (%)	契約賃料合計 (円)	敷金等合計 (円)	
その他	東京周辺都市部	クロスゲート	14	25,629.90	25,952.60	98.8	102,484,190	1,108,091,280
		東京周辺都市部 計	14	25,629.90	25,952.60	98.8	102,484,190	1,108,091,280

(後 略)

(二) 主要 10 テナントに関する情報

(前 略)

< 訂正前 >

テナントの名称	業種	入居物件名	契約満了日	賃貸面積 (m ²) (注)1.	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合 (%) (注)2.
1 藤田観光株式会社	サービス業	クロスゲート	平成 32 年 9 月 30 日	19,744.39	14.0

(後 略)

< 訂正後 >

テナントの名称	業種	入居物件名	契約満了日	賃貸面積 (m ²) (注)1.	全賃貸面積に占める賃貸面積の割合 (%) (注)1.、(注)2.
1 藤田観光株式会社	サービス業	クロスゲート	平成 32 年 9 月 30 日	19,744.39	14.0

(後 略)

第 3 期中の新規取得不動産の概要及び第 3 期中の稼働率実績

(イ) 第 3 期中の新規取得不動産の概要

(前 略)

< 訂正前 >

物件データ

(中 略)

- 「敷金等合計」は各運用不動産の本投資法人の所有部分にかかる一又は複数のテナントとの間で、総賃貸面積にかかる賃貸借契約上規定されている敷金・保証金等の預り金(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、その他の契約上の預り金は含みません。)の合計を意味します。

(中 略)

エンジニアリングレポートの概要

前記「第 1 投資法人の状況 / 2. 投資方針 / (2) 投資対象 / 取得予定資産の概要 / (二) 不動産の内容 / (b) 個別不動産概要」に準じて記載しております。

(後 略)

< 訂正後 >

物件データ

(中 略)

- 「敷金等合計」は、各運用不動産の本投資法人の所有部分にかかる一又は複数のテナントとの間で、総賃貸面積にかかる賃貸借契約上規定されている敷金・保証金等の預り金の合計を意味します。

(中 略)

エンジニアリングレポートの概要

前記「第 1 投資法人の状況 / 2. 投資方針 / (2) 投資対象 / 取得予定資産の概要 / (二) 不動産の内容 / (b) 個別不動産概要」に準じて記載しております。個別不動産にかかるエンジニアリングレポートの報告書日付は平成 14 年 10 月 11 日、調査日付は平成 14 年 9 月 19 日です。

(後 略)