

平成 16 年 2 月期 (平成 15 年 9 月 1 日～平成 16 年 2 月 29 日) 決算短信

平成 16 年 4 月 16 日

不動産投信発行者名 オリックス不動産投資法人

上場取引所 東証

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

本社所在都道府県 東京都

問合せ先 運用会社名 オリックス・アセットマネジメント株式会社

責任者役職・氏名 執行役員 齊藤 裕久 TEL (03) 3435-3285

決算役員会開催日 平成 16 年 4 月 16 日

分配金支払開始日 平成 16 年 5 月 12 日 (予定)

1.平成 16 年 2 月期の運用、資産の状況 (平成 15 年 9 月 1 日～平成 16 年 2 月 29 日)

(1)運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16 年 2 月期	6,072	18.6	2,985	32.6	2,483	31.8	2,482	31.9
15 年 8 月期	5,120	6.6	2,252	2.9	1,884	1.6	1,882	1.6

	1 口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
16 年 2 月期	14,557	3.3	(6.5)	1.7	(3.4)	40.9
15 年 8 月期	15,257	3.0	(5.9)	1.5	(3.0)	36.8

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

期中平均投資口数 平成 16 年 2 月期 170,515 口 平成 15 年 8 月期 123,372 口

会計処理の方法の変更 無

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

営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセンテージは対前同期増減率であり、小数点第一位未満を四捨五入しております。

(2)分配状況

(分配金総額の金額は百万円未満を切捨て)

	1 口当たり分配金(利益 超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり利益 超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
16 年 2 月期	14,156	2,482	0	-	100.0	2.8
15 年 8 月期	15,246	1,880	0	-	99.9	3.0

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

(3)財政状態

(総資産額と純資産額の金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
16 年 2 月期	161,223	88,306	54.8	503,536
15 年 8 月期	131,732	63,583	48.3	515,380

(注) 期末発行済投資口数 平成 16 年 2 月期 175,372 口 平成 15 年 8 月期 123,372 口

2.平成 16 年 8 月期の運用状況の予想 (平成 16 年 3 月 1 日～平成 16 年 8 月 31 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり利益超過 分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
16 年 8 月期	6,461	2,423	2,423	13,821	0

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 13,821 円

(注) 当該予想は、添付資料の「第 5 期 (平成 16 年 3 月 1 日～平成 16 年 8 月 31 日) 運用状況予想の前提」に記載した前提に基づき算出しています。したがって、状況の変化により、実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。

1. ファンドの関係法人

後記97ページ【ファンドの関係法人の名称および関係業務の内容】をご参照下さい。

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

2. 運用方針および運用状況

(1) 運用方針

後記 99 ページ【ファンドの運用ならびに分配に関する基本方針】をご参照下さい。

(2) 運用状況

(イ) 業績等の概要

(a) ファンドの主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」という。)に基づき、平成 13 年 9 月 10 日に設立され、平成 14 年 6 月 12 日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し(銘柄コード 8954)、市場での売買が可能になりました。その後、第 4 期期初の平成 15 年 9 月に投資口数 52,000 口の追加公募を行い、平成 16 年 2 月 29 日現在、発行済投資口数 175,372 口となっています。本投資法人は、首都圏のほか、主として全国の主要都市部に所在する事務所を用途とする不動産に投資するとともに、住宅を用途とする不動産やホテルや商業施設を含むその他用途の不動産にも投資しており、いわゆる総合型の REIT を標榜しております。

(b) 本投資法人を取り巻く運用環境

本投資法人では、当面のポートフォリオ構築方針において、事務所を用途とする運用不動産への投資比率が運用不動産の取得価格総額の概ね 80%以上となるように運用することとしておりますが、事務所を用途とする運用不動産のみで運用を行った場合の収益変動リスクを低減するために、収益性の異なる運用不動産を一定限度内(投資比率で 20%以内)で保有することができます。

本投資法人を取り巻く不動産市場等の環境や保有する運用不動産が被る影響等について、本投資法人では用途毎に以下のように考えております。

<事務所>

東京都心部では、オフィス空室率の上昇に歯止めがかかりつつあるものの、賃料は依然低下傾向にあります。但し、事業会社の景況感等に改善の兆しが見えつつあり、テナントの移転動向にも、これまでのようなりストラを目的とした縮小・撤退移転だけでなく、業容拡張を目的とした移転なども散見されるようになってきています。今後、景気の回復傾向が継続していけば、市況が反転上昇する可能性が高いと考えられます。他方、地方都市においては、依然として空室率が高止まりした状況で、賃料の低下傾向に歯止めがかかっておらず、市況の底打ちタイミングは不透明なままです。

また、売買市場においては、賃貸市況の回復期待を先取りし、東京都心部のオフィス価格が上昇するケースが見られ、特に需要が集中する、優良立地の築浅物件では、取得競合が激化してきています。

このような運用環境の中、本投資法人は、第 4 期中に、オリックス新宿ビル(平成 15 年 9 月 29 日取得、取得価格 8,300 百万円)オリックス芝二丁目ビル(平成 15 年 9 月 29 日取得、取得価格 7,500 百万円)オリックス神保町ビル(平成 15 年 9 月 29 日取得、取得価格 4,177 百万円)名古屋伊藤忠ビル(平成 15 年 9 月 29 日取得、取得価格 4,500 百万円)など、東京都心部を中心に、一部比較的市況の安定した名古屋の物件を含め、4 棟を追加取得しており、平成 16 年 2 月 29 日現在、事務所を主な用途とする運用不動産 38 棟のうち、首都圏に 35 棟を保有しております。これまで、先行的に首都圏に集中してポートフォリオを構築してきた優位性が、徐々に明らかになっていくものと期待しております。

今後、外部成長については、取得機会を厳選しつつ、東京都心部のオフィスビルの追加取得を継続していくと共に、市況の底打ちタイミングを見据え、一部、東京都心部以外の物件取得について

も検討を開始すべき段階であると考えております。

また、内部成長については、市況の転換期を迎え、当面の間、リストラ目的の縮小・撤退移転と、業容拡張を目的とする拡張移転が混在する状況になるものと考えられ、短期的に空室発生が重なる可能性が高いと考えられますが、スピーディーなリーシングにより、テナントの入れ替わりに伴う収益低下を極小化することが課題となります。

<住宅>

首都圏における新築マンション価格、中古マンション価格は比較的安定した推移を見せており、新築マンションの契約率も平成15年9月に一旦落ち込んだものの、その後持ち直してきています。但し、契約率については、一部供給の先送りの状況が伺われ、市況の見通しは必ずしも楽観できません。賃貸市場については、都心回帰の影響により、東京の賃貸マンション需要は安定しているものの、新築賃貸マンションの供給増加により、成約率は低下していく傾向にあります。今後の住宅投資については、東京都心部の立地条件に優れた築浅物件を厳選していくスタンスが改めて重要になるものと思われれます。

本投資法人は、平成16年2月29日現在、住宅用途の運用不動産として3物件を保有しておりますが、当該3物件の取得以降、マスターリース契約の新規設定や見直し、管理コストの見直し等によりその収益の維持・向上に努めております。当該3物件は運用不動産全体の稼働率や賃貸事業収益等の下支え役として、本投資法人の収益の安定性へ貢献しております。今後も「東京都心3区」若しくはその近隣に立地し、大手不動産会社等によるマスターリース契約が導入される等の条件が整っている住宅用途の運用不動産については、取得機会を探りながら、適宜その組み入れを図っていく予定です。

<商業施設>

消費動向についてみると、昨年9月頃まで低迷していた消費支出に持ち直しが見られるとともに、昨年4月以降、それまで悪化していた消費マインドが回復基調に転じており、その動きは最近まで堅調に推移しています。また、小売業販売額は、昨年11月以降急速に回復してきており、本年1月時点で前年同月比がプラスに転じており、総じて商業市況については明るい兆しが見えてきております。

また、昨年のショッピングセンター出店の動きは比較的活発であり、施設の大型化の傾向も見られます。

このような背景から、商業施設の取得機会は今後拡大していくと見られ、人口の集中する東京都心部や、その後背地に存し、人口等の規模も大きく競争力のある「その他東京23区」及び「東京周辺都市部」等、いわゆる郊外においても、有力ショッピングセンター等による安定した賃借ニーズが発生するものと考えられます。また海外ブランド品を主体とする商業施設店舗を含めて、東京都心部での立地に優れ、消費者の消費性向を巧みに捉えた業態のテナントによる賃借ニーズは、今後とも旺盛に推移すると考えられます。

なお、本投資法人では、第4期中に、日本地所南青山ビル(平成15年10月31日取得、取得価格2,548百万円)を取得いたしました。当該物件は、地下鉄「表参道」駅から約250mと至近の距離にあり、周辺にはプラダ等有名ブランドの進出が相次いでいる地域に立地しております。この結果、平成16年2月29日現在、本投資法人が保有している商業施設を用途とする運用不動産は、4物件となっております。これらの物件は、いずれもテナントとの間で、定期借家契約を締結しており、本投資法人の収益の安定性に寄与しております。

商業施設については、オフィスに次ぐ用途として、都心の繁華地域に立地する商業施設あるいは駅前立地の商業施設を中心に取得機会を探っていきたいと考えております。

<ホテル>

全国のホテルの稼働状況について見ると、イラク戦争・SARSの影響を受け、昨年4月の落ち込みが大きいものの、夏場以降回復傾向にあります。横浜市については若干回復が遅れ、昨年11月の段階で、ようやく前年を上回る水準に回復してきております。

ホテルの開業状況について見ると、東京都心部では高級シティホテルの進出ラッシュが続いており、今後も外資系トップクラスホテルの進出が予定されていることから、東京都心部のトップマーケットでの競争激化が予想されます。一方、地方都市部では、宿泊特化型ホテルチェーンの出店

が加速してきており、その影響を受け、地方の県庁所在地に立地する客室数 100 室前後の小規模ホテルの廃業が目立ってきています。

本投資法人は、平成 16 年 2 月 29 日現在、ホテル・店舗・事務所の複合施設である「クロスゲート」を保有しております。当該物件の所在する横浜市については、競争が激しい地域とも見られておりますが、ビジネス・観光双方の宿泊需要の期待出来る有望なマーケットであると考えられます。「クロスゲート」のホテル部分（「横浜桜木町ワシントンホテル」）については、藤田観光株式会社が運営しており、同社との間で長期の賃貸借契約が締結されていることが本投資法人の収益の安定性に寄与しております。

但し、当該運用不動産が本投資法人の運用資産ポートフォリオに占める貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価格）ベースでの投資比率の高さ（平成 16 年 2 月 29 日現在において 9.02%）も考慮し、当面は、ホテルを用途とする運用不動産の新規取得については、慎重に対応を行います。

このような投資環境下において、本投資法人では、地域・立地・規模・設備スペックなどの観点から、物件競争力が高く安定的なキャッシュ・フローの見込める物件を厳選して投資する投資スタンスを貫き、第 4 期中に前述した 5 物件を追加取得しており、この結果、本投資法人のポートフォリオは、平成 16 年 2 月 29 日現在で 46 物件、投資額 141,517 百万円となっております。

また、本投資法人では、首都圏に多数の運用不動産を集中的に保有する特徴を活かし、特定の地域内に存する複数の運用不動産を一括して管理する、いわゆる「群管理」の手法を導入し、効率的な管理体制を整えました。群管理体制下において、外部管理会社を中心にきめ細かなテナント誘致活動を実施した結果、本投資法人の保有する運用不動産の稼働率は、第 4 期 6 ヶ月間を通じて 96% を超える高水準を維持しております。

(c) 資金調達の概要

本投資法人では、第 4 期期初に投資口数 52,000 口の追加公募（受渡日：平成 15 年 9 月 18 日、発行価額の総額 24,121,396,000 円）を行い、借入れ余力の拡大と財務基盤の強化を図りました。

借入れにつきましては、住友信託銀行株式会社のほか複数の金融機関より、総額 585.5 億円の長期借入れ〔借入期間：平成 14 年 3 月 20 日～平成 19 年 3 月 20 日、固定金利 175 億円、変動金利 237.5 億円（当該借入金変動金利部分については平成 15 年 12 月 22 日に 17.5 億円の期限前返済を行っており、その結果、平成 16 年 2 月 29 日時点で 237.5 億円となっております。）、借入期間：平成 15 年 9 月 29 日～平成 20 年 9 月 20 日、固定金利 86.5 億円、変動金利 86.5 億円〕を行っております。また、前述の日本地所南青山ビル取得に伴う 26 億円の短期借入れ（借入期間：平成 15 年 10 月 31 日～平成 16 年 9 月 20 日、変動金利）を含め、住友信託銀行株式会社のほか複数の金融機関より、総額 611.5 億円の借入れを行っております。

(d) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、第 4 期の実績として、営業収益 6,072 百万円、営業利益 2,985 百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は 2,483 百万円、当期純利益は 2,482 百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、本投資法人では、税制の特例（租税特別措置法第 67 条の 15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たり分配金が 1 円未満となる端数部分を除く配当可能所得の金額（支払配当損金算入前の当期課税所得）のおおむね全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 14,156 円となりました。

(ロ) 次期の見通し

(a) 今後の運用方針

運用不動産の新規取得及び売却についての課題への対処

本投資法人が運用不動産の取得等に当たって特に課題とすべき事項は以下の5点と考えられます。

() 運用不動産のグレードの向上と均質化

- ・ 当面は、東京都心部又はその他東京 23 区に立地する、事務所を用途とする不動産を中心に投資を行います。また、可能な限り築年数が浅く、かつ一定の資産規模(取得価格で 50 億円以上を目安とします。)である不動産に対し投資を行い、本投資法人の運用資産ポートフォリオのグレードの向上に努めるものとします。
- ・ 一部店舗的利用も可能な、繁华性の高い地域に存する、立地条件に優れた「店舗的利用形態」のオフィスビルの取得に努め、運用不動産の実態的な用途分散を図りつつ、運用資産ポートフォリオの収益力向上を目指します。

() 商業施設を用途とする運用不動産の新規取得

- ・ 事務所を用途とする運用不動産のみで運用を行った場合の収益変動リスクを低減するために、収益性が異なると考えられるその他の用途(住宅・商業施設・ホテル)の運用不動産を一定限度内(投資比率で 20%以内)で保有することを目指します。事務所以外の用途の運用不動産を新規に取得するに当たっては、資産規模や投資採算性の面から本投資法人の運用資産として適した物件の取得機会が多い商業施設用途の不動産に注目し、テナントの信用力、契約形態等を十分精査した上で、積極的に取得することを目指します。

() 運用不動産の取得ルートの多様化

- ・ 資産運用会社の出資会社等が開発する不動産等に関する情報を引き続き積極的に収集し、本投資法人の運用方針に合致した不動産等を厳選して取得するよう配慮します。
- ・ 資産運用会社の運用管理部に所属する物件取得に関する専従チームの体制や陣容を強化し、資産運用会社が金融機関や事業法人から直接に不動産等に関する情報を取得できる独自ルートの構築に努めるものとします。

() 賃貸借契約の長期化による賃貸事業収益の安定化

- ・ 運用不動産を新規に取得するに当たっては、物件の特性を十分に吟味し、物件によっては定期建物賃貸借契約を締結する等により、当該運用不動産が被る運用環境の影響等を極力排除し、賃貸事業収益のダウンサイドリスクを低減することを目指します。

() 運用不動産の売却機会の模索

- ・ 管理運営上の効率性の向上や内部成長の成果が売却によって回収できる場合には、一投資物件当たりの取得価額が概ね 10 億円未満の小規模物件を対象として、その売却も検討します。

運用不動産の運営管理についての課題への対処

本投資法人が今後、運用資産の収益性の維持・向上を図るためには、運営管理体制の見直しによる管理コストの削減等に加え、市況変動の影響の大きい事務所を用途とする運用不動産の稼働率を維持・向上させることが課題となります。

本投資法人が運用不動産の運営管理等に当たって特に課題とすべき事項は以下の3点と考えられます。

() 市況転換期の特徴的なテナント移転に対応するスピーディーな空室解消

オフィス市況は、前述したとおり市況転換期に差し掛かっているのではないかと考えられますが、リストラ目的の縮小・撤退移転と、業容拡張を目的とする拡張移転が混在する状況になるものと考えられ、一時的に空室発生が重なることが考えられますが、スピーディーな空室解消により、テナントの入れ替わりに伴う収益低下を極小化することが課題となります。

() 適切なタイミングを捉えた資本的支出の実施

個々の運用不動産の稼働状況を睨みながら、共用部のリニューアルやフロアの用途転換を行う等、物件の競争力の増進に寄与する資本的支出を適切な時期に実施し、早期に新しいテナント需要の掘り起こしに努めるものとします。

() 物件名称の変更等による独自ブランドの構築

本投資法人では、今後独自ブランドのブランドイメージを確立していくステップとして、前所有者の名称を冠した運用資産について、第4期より名称変更を行ってきております。(平成16年1月1日付名称変更：ダヴィンチ五反田 ウェストサイド五反田、ダヴィンチ代々木 代々木フォレストビル、ダヴィンチ芝2 芝イーストビル、ダヴィンチ早稲田 早稲田駅前ビル、平成16年4月1日付名称変更：ダヴィンチ東日本橋 日本橋イーストビル)今後についても、テナントの了承を得て、適宜、物件名称の変更を行っていく予定です。

利益相反取引・開示方針

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

- ・ 利益相反の問題については、「関係会社取引規程」を設け、関係会社等との一定の取引について、資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会、投資法人役員会の二重のチェックを行うとともに、承認された取引のうち一定額以上の取引の適時開示を行います。
- ・ 投資法人ホームページ (www.orixjreit.com) を通じて、国内外の投資家に対し、投資判断に有用と思われる情報がご覧いただけるよう、努めてまいります。

資金調達

資金調達につきましては、下記の点に留意し、財務コストと運用自由度のベストバランスを追求します。

- ・ 金利の変動に備え、固定・変動金利借入れ比率の見直し、返済期限の分散を図ります。
- ・ 調達先の多様化を図り、資金調達の安定性を向上させます。
- ・ 物件取得に際して機動的に運用できる調達ラインを拡充します。
- ・ 外部成長に伴う増資については、希薄化リスクの回避に十分留意し、合理的なエクイティー・ストーリーをマーケットに開示していきます。

(b)運用状況の見通し

第5期(平成16年3月1日~平成16年8月31日)の運用状況につきましては、以下の通り見込んでおります。

第5期(平成16年3月1日~平成16年8月31日)

営業収益	6,461百万円
経常利益	2,423百万円
当期純利益	2,423百万円
1口当たり分配金	13,821円
1口当たり利益超過分配金	0円

なお、9ページ記載の「第5期(平成16年3月1日~平成16年8月31日)運用状況予想の前提条件」の通り、「青山246ビル」を平成16年3月3日付、「CUBE代官山」を平成16年3月31日付で取得しており、「エクセレント川崎ビル」を平成16年4月27日に取得することを検討しております。

なお、本投資法人のポートフォリオの主要な部分を構成する事務用途の不動産について、概ね6ヶ月先の解約予告までしか収支予想に加味出来ないこと、新規物件の取得によって翌々期の収支予想が大きく変動する事など、不動産投資法人の収支の特徴を再吟味した結果、今期より翌期の収支予想のみを開示することと致しました。

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

・青山246ビル

【取得の概要】

取得資産：不動産（土地及び建物の所有権）

取得価格：5,200,000,000円

取得日：平成16年3月3日

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

【取得資産の概要】

所在地：東京都港区南青山6番26号

用途：銀行・事務所

面積：土地 472.46 m² 建物 2,805.01 m²（延床面積）

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建

建築時期：平成2年11月

所有・それ以外の別：所有権

鑑定評価額：4,896,000,000円

（試算価格）

積算価格：3,611,000,000円

収益価格（DC法）：5,174,000,000円

CR：5.0%

収益価格（DCF法）：4,896,000,000円

DR：4.7%

TCR：5.5%

（価格時点）平成15年12月1日

（鑑定評価業者）株式会社 中央不動産鑑定所

テナントの総数：8

総賃貸面積：2,378.97 m²

総賃貸可能面積：2,378.97 m²

稼働率：100%

・CUBE代官山

【取得の概要】

取得資産：不動産信託受益権

取得価格：2,435,000,000円

取得日：平成16年3月31日

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

（注）本投資法人は当該受益権取得と同時に、当該受益権にかかる信託契約を解除し、本物件の所有権を取得しております。

【取得資産の概要】

所在地：東京都渋谷区猿楽町19-4~7

用途：店舗

面積：土地 896.85 m² 建物 899.82 m²（延床面積）

構造：A棟～E棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建

F棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平屋建

建築時期：平成15年1月

所有・それ以外の別：所有権

鑑定評価額：2,364,000,000円

（試算価格）

積算価格：1,507,000,000円

収益価格（DC法）：2,465,000,000円

CR：5.4%

収益価格（DCF法）：2,364,000,000円

DR：5.0%

TCR：5.9%

（価格時点）平成16年2月1日

（鑑定評価業者）株式会社 中央不動産鑑定所

テナントの総数：3

総賃貸面積：899.82㎡

総賃貸可能面積：899.82㎡

稼働率：100%

・エクセレント川崎ビル

【取得の概要】

取得資産：不動産

取得価格：4,130,000,000円

取得予定日：平成16年4月27日

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

【取得資産の概要】

所在地：神奈川県川崎市川崎区駅前本町26-4

用途：事務所・駐車場

面積：土地 1,005.63㎡ 建物 8,135.33㎡（延床面積）

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建

建築時期：平成5年1月

所有・それ以外の別：所有権

鑑定評価額：4,057,000,000円

（試算価格）

積算価格：2,330,000,000円

収益価格（DC法）：3,473,000,000円

CR：6.4%

収益価格（DCF法）：4,057,000,000円

DR：6.1%

TCR：6.9%

（価格時点）平成16年3月1日

（鑑定評価業者）株式会社 中央不動産鑑定所

テナントの総数：2

総賃貸面積：5,510.93㎡

総賃貸可能面積：5,510.93㎡

稼働率：100%

第5期(平成16年3月1日~平成16年8月31日)運用状況予想の前提条件

計算期間	第5期(平成16年3月1日~平成16年8月31日)
保有物件	「青山246ビル」を平成16年3月3日付、「CUBE代官山」を平成16年3月31日付で取得しており、「エクセレント川崎ビル」を平成16年4月27日に取得する予定であることから、平成16年2月29日現在保有している46物件に当該3物件を加えた合計49物件を前提としております。 運用状況の予想にあたっては、本投資法人は、上記取得予定資産の取得を完了した後、第5期末まで49物件に異動がないことを前提としております。 なお、実際にはその他の物件の取得、処分により変動する可能性があります。
発行投資口数	平成16年2月29日時点の発行済投資口数、175,372口を前提としております。
有利子負債比率	平成16年2月29日時点の下記算出式をベースに算出した有利子負債比率は42%ですが、平成16年2月29日以降に取得したあるいは取得する予定の上記3物件の取得費用を全額借入金により調達する前提で、本投資法人の有利子負債比率は、平成16年4月27日時点で46%となり、第5期の予想に関しては、この有利子負債比率46%が、そのまま推移することを前提としております。 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100
営業費用	保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 建物は、その取得後に修繕の必要性・緊急性等を調査するため一定の期間を要することに加え、その修繕費は、年度による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、第4期の修繕費は、建物を長期に保有する場合と大きく異なる可能性があります。
分配金の額	利益の金額を限度とし、かつ、配当可能額の90%に相当する金額を超える額を分配する前提としております。なお、利益を超える金銭の分配は行わない前提としております。 また、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表

貸借対照表

期 別 科 目	当 期 (平成16年2月29日現在)		前 期 (平成15年8月31日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(資産の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%
流動資産						
現金及び預金 2	17,635		15,405		2,229	
営業未収入金	163		196		32	
未収消費税等	295		54		240	
前払費用	72		75		3	
繰延税金資産	1		1		0	
その他の流動資産	435		16		418	
貸倒引当金	2		2		0	
流動資産合計	18,600	11.5	15,748	12.0	2,851	18.1
固定資産						
1.有形固定資産						
建物 1,2	41,354		34,761		6,592	
建物附属設備 1,2	12,695		10,473		2,221	
構築物 1,2	445		386		59	
機械及び装置 1	1,025		958		66	
工具器具及び備品 1	48		29		18	
土地 2	85,862		68,261		17,600	
有形固定資産合計	141,430	87.7	114,871	87.2	26,559	23.1
2.無形固定資産						
借地権 2	885		885		-	
その他の無形固定資産	0		0		0	
無形固定資産合計	885	0.6	885	0.6	0	0.0
3.投資その他の資産						
修繕積立金	146		116		29	
差入敷金保証金	17		17		-	
長期前払費用	143		92		50	
投資その他の資産合計	307	0.2	226	0.2	80	35.4
固定資産合計	142,623	88.5	115,983	88.0	26,639	23.0
資 産 合 計	161,223	100.0	131,732	100.0	29,491	22.4

期 別 科 目	当 期 (平成16年2月29日現在)		前 期 (平成15年8月31日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(負債の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%
流動負債						
営業未払金	251		553		301	
短期借入金 2	2,600		15,300		12,700	
未払金	315		306		8	
未払費用	135		120		14	
未払法人税等	0		0		0	
前受金	918		840		78	
その他の流動負債	2		2		0	
流動負債合計	4,225	2.6	17,123	13.0	12,898	75.3
固定負債						
長期借入金 2	58,550		43,000		15,550	
預り敷金保証金	10,142		8,025		2,117	
固定負債合計	68,692	42.6	51,025	38.7	17,667	34.6
負債合計	72,917	45.2	68,149	51.7	4,768	7.0
(出資の部) 4						
出資総額 3						
出資総額	85,821	53.2	61,700	46.9	24,121	39.1
剰余金						
当期末処分利益	2,484		1,883		601	
剰余金合計	2,484	1.6	1,883	1.4	601	31.9
出資合計	88,306	54.8	63,583	48.3	24,722	38.9
負債・出資合計	161,223	100.0	131,732	100.0	29,491	22.4

損益計算書

期 別 科 目	当 期 (自平成15年9月1日 至平成16年2月29日)		前 期 (自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
(経常損益の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%
営業損益の部						
1. 営業収益	6,072	100.0	5,120	100.0	951	18.6
賃貸事業収入	5,349		4,441		907	
その他賃貸事業収入	722		678		43	
2. 営業費用	3,086	50.8	2,868	56.0	217	7.6
賃貸事業費用	2,584		2,395		188	
資産運用報酬	295		276		19	
資産保管報酬	24		19		4	
一般事務委託報酬	117		96		21	
役員報酬	5		5		-	
会計監査人報酬	8		8		-	
その他の営業費用	50		67		17	
営業利益	2,985	49.2	2,252	44.0	733	32.6
営業外損益の部						
1. 営業外収益	2	0.0	2	0.0	0	1.9
受取利息	1		1		0	
その他の営業外収益	0		0		0	
2. 営業外費用	504	8.3	369	7.2	134	36.3
支払利息	342		291		51	
新投資口発行費	77		-		77	
その他の営業外費用	84		78		5	
経常利益	2,483	40.9	1,884	36.8	599	31.8
税引前当期純利益	2,483	40.9	1,884	36.8	599	31.8
法人税、住民税及び事業税	0		0		0	
法人税等調整額	0		1		0	
当期純利益	2,482	40.9	1,882	36.8	599	31.9
前期繰越利益	2		1		1	
当期末処分利益	2,484		1,883		601	

〔重要な会計方針〕

期 別 項 目	当 期 〔 自 平成 15 年 9 月 1 日 至 平成 16 年 2 月 29 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 3 月 1 日 至 平成 15 年 8 月 31 日 〕																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>34～50年</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>6～18年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10～20年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>15～18年</td></tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法によっております。</p>	建物	34～50年	建物附属設備	6～18年	構築物	10～20年	機械及び装置	15～18年	<p>(1) 有形固定資産 定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>38～50年</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>6～18年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10～20年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>15～18年</td></tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 同左</p>	建物	38～50年	建物附属設備	6～18年	構築物	10～20年	機械及び装置	15～18年
建物	34～50年																	
建物附属設備	6～18年																	
構築物	10～20年																	
機械及び装置	15～18年																	
建物	38～50年																	
建物附属設備	6～18年																	
構築物	10～20年																	
機械及び装置	15～18年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理して おります。</p>	—																
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>																
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は27百万円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は25百万円です。</p>																
5. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	同左																

〔注記事項〕

（貸借対照表関係）

当 期 (平成 16 年 2 月 29 日現在)	前 期 (平成 15 年 8 月 31 日現在)																																				
<p>1 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p style="text-align: right;">3,449 百万円</p>	<p>1 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p style="text-align: right;">2,520 百万円</p>																																				
<p>2 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 2em;">（担保資産）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 2em;">現金及び預金</td><td style="text-align: right;">8,504 百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 2em;">建 物</td><td style="text-align: right;">41,354 百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 2em;">建物附属設備</td><td style="text-align: right;">12,695 百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 2em;">構 築 物</td><td style="text-align: right;">445 百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 2em;">土 地</td><td style="text-align: right;">85,862 百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 2em;">借 地 権</td><td style="text-align: right;">885 百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 2em;">（合 計）</td><td style="text-align: right;">149,746 百万円</td></tr> </table> <p style="padding-left: 2em;">（担保付債務）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 2em;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">2,600 百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 2em;">長期借入金</td><td style="text-align: right;">58,550 百万円</td></tr> </table>	現金及び預金	8,504 百万円	建 物	41,354 百万円	建物附属設備	12,695 百万円	構 築 物	445 百万円	土 地	85,862 百万円	借 地 権	885 百万円	（合 計）	149,746 百万円	短期借入金	2,600 百万円	長期借入金	58,550 百万円	<p>2 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 2em;">（担保資産）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 2em;">現金及び預金</td><td style="text-align: right;">8,011 百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 2em;">建 物</td><td style="text-align: right;">34,761 百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 2em;">建物附属設備</td><td style="text-align: right;">10,473 百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 2em;">構 築 物</td><td style="text-align: right;">386 百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 2em;">土 地</td><td style="text-align: right;">68,261 百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 2em;">借 地 権</td><td style="text-align: right;">885 百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 2em;">（合 計）</td><td style="text-align: right;">122,779 百万円</td></tr> </table> <p style="padding-left: 2em;">（担保付債務）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 2em;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">15,300 百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 2em;">長期借入金</td><td style="text-align: right;">43,000 百万円</td></tr> </table>	現金及び預金	8,011 百万円	建 物	34,761 百万円	建物附属設備	10,473 百万円	構 築 物	386 百万円	土 地	68,261 百万円	借 地 権	885 百万円	（合 計）	122,779 百万円	短期借入金	15,300 百万円	長期借入金	43,000 百万円
現金及び預金	8,504 百万円																																				
建 物	41,354 百万円																																				
建物附属設備	12,695 百万円																																				
構 築 物	445 百万円																																				
土 地	85,862 百万円																																				
借 地 権	885 百万円																																				
（合 計）	149,746 百万円																																				
短期借入金	2,600 百万円																																				
長期借入金	58,550 百万円																																				
現金及び預金	8,011 百万円																																				
建 物	34,761 百万円																																				
建物附属設備	10,473 百万円																																				
構 築 物	386 百万円																																				
土 地	68,261 百万円																																				
借 地 権	885 百万円																																				
（合 計）	122,779 百万円																																				
短期借入金	15,300 百万円																																				
長期借入金	43,000 百万円																																				
<p>3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 2em;">発行する投資口の総数</td><td style="text-align: right;">2,000,000 口</td></tr> <tr><td style="padding-left: 2em;">発行済投資口数</td><td style="text-align: right;">175,372 口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000 口	発行済投資口数	175,372 口	<p>3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 2em;">発行する投資口の総数</td><td style="text-align: right;">2,000,000 口</td></tr> <tr><td style="padding-left: 2em;">発行済投資口数</td><td style="text-align: right;">123,372 口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000 口	発行済投資口数	123,372 口																												
発行する投資口の総数	2,000,000 口																																				
発行済投資口数	175,372 口																																				
発行する投資口の総数	2,000,000 口																																				
発行済投資口数	123,372 口																																				
<p>4 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50 百万円</p>	<p>4 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: center;">同左</p>																																				

(損益計算書関係)

当 期 〔 自 平成 15 年 9 月 1 日 至 平成 16 年 2 月 29 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 3 月 1 日 至 平成 15 年 8 月 31 日 〕
1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：百万円)	1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：百万円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
(賃料) 4,580	(賃料) 3,675
(共益費) 769 5,349	(共益費) 765 4,441
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
(駐車場使用料) 151	(駐車場使用料) 145
(解約違約金) 13	(解約違約金) 10
(その他営業収入) 557 722	(その他営業収入) 522 678
不動産賃貸事業収益合計 6,072	不動産賃貸事業収益合計 5,120
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
(管理業務費) 603	(管理業務費) 556
(水道光熱費) 483	(水道光熱費) 465
(公租公課) 425	(公租公課) 425
(損害保険料) 22	(損害保険料) 21
(修繕費) 85	(修繕費) 78
(減価償却費) 929	(減価償却費) 782
(貸倒引当金繰入額) 2	(貸倒引当金繰入額) -
(その他賃貸事業費用) 31 2,584	(その他賃貸事業費用) 65 2,395
不動産賃貸事業費用合計 2,584	不動産賃貸事業費用合計 2,395
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,487	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,724

(リース取引関係)

当 期 〔 自 平成 15 年 9 月 1 日 至 平成 16 年 2 月 29 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 3 月 1 日 至 平成 15 年 8 月 31 日 〕
オペレーティング・リース取引(貸主側) 未経過リース料 1年内 2,531 百万円 1年超 7,547 百万円 合 計 <u>10,079 百万円</u>	オペレーティング・リース取引(貸主側) 未経過リース料 1年内 1,740 百万円 1年超 7,253 百万円 合 計 <u>8,994 百万円</u>

(有価証券関係)

当 期 〔 自 平成 15 年 9 月 1 日 至 平成 16 年 2 月 29 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 3 月 1 日 至 平成 15 年 8 月 31 日 〕
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引関係)

当 期 〔 自 平成 15 年 9 月 1 日 至 平成 16 年 2 月 29 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 3 月 1 日 至 平成 15 年 8 月 31 日 〕
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(退職給付関係)

当 期 〔 自 平成 15 年 9 月 1 日 至 平成 16 年 2 月 29 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 3 月 1 日 至 平成 15 年 8 月 31 日 〕
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(税効果会計関係)

当 期 (平成16年2月29日現在)	前 期 (平成15年8月31日現在)																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳 (繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業所税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">1 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">1 百万円</td> </tr> </table>	未払事業所税損金不算入額	1 百万円	その他	0 百万円	繰延税金資産合計	1 百万円	繰延税金資産の純額	1 百万円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳 (繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業所税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">0 百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">0 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">1 百万円</td> </tr> </table>	未払事業所税損金不算入額	0 百万円	貸倒引当金損金算入限度超過額	0 百万円	その他	0 百万円	繰延税金資産合計	1 百万円	繰延税金資産の純額	1 百万円		
未払事業所税損金不算入額	1 百万円																				
その他	0 百万円																				
繰延税金資産合計	1 百万円																				
繰延税金資産の純額	1 百万円																				
未払事業所税損金不算入額	0 百万円																				
貸倒引当金損金算入限度超過額	0 百万円																				
その他	0 百万円																				
繰延税金資産合計	1 百万円																				
繰延税金資産の純額	1 百万円																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.37%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.04%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.06%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39%	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.37%	その他	0.04%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.32%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.03%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.10%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39%	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.32%	その他	0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10%
法定実効税率	39.39%																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	39.37%																				
その他	0.04%																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%																				
法定実効税率	39.39%																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	39.32%																				
その他	0.03%																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10%																				

(持分法損益等)

当 期 (自平成15年9月1日 至平成16年2月29日)	前 期 (自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)
本投資法人には、関連会社はありませんので、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引)

当 期 〔 自 平成 15 年 9 月 1 日 〕 〔 至 平成 16 年 2 月 29 日 〕	
1. 親会社及び法人主要株主等	該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要株主等	該当事項はありません。
3. 子会社等	該当事項はありません。
4. 兄弟会社等	該当事項はありません。

前 期
〔 自 平成 15 年 3 月 1 日 〕
〔 至 平成 15 年 8 月 31 日 〕

1. 親会社及び法人主要株主等
該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要株主等
該当事項はありません。

3. 子会社等
該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

(単位：百万円)

属性	会社等の 名称	住所	資本金 又は 出資金	事業 の内容 又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引 金額	科目	期末 残高
						役員の 兼任等	事業上 の 関係				
その他の 関係会社 の子会社	リックス・ リアルエステ 株式会社	東京都 港区	200	不動産業		なし	なし	不動産の購入 (注)1	9,602		
その他の 関係会社 の子会社	リックス・ アセット マネジメント 株式会社	東京都 港区	100	投資法人 資産 運用業		兼任 1人	アセット マネー ジャー	資産運用 報酬 (注)2	276	未払金	138

(注)1 不動産の購入については、第三者による鑑定評価書に基づき購入価額を決定しております。

(注)2 本投資法人との資産運用委託契約に基づく報酬の支払いです。

(投資口1口当たり情報)

当 期 〔 自 平成 15 年 9 月 1 日 至 平成 16 年 2 月 29 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 3 月 1 日 至 平成 15 年 8 月 31 日 〕
1口当たり純資産額 503,536 円 1口当たり当期純利益 14,557 円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり純資産額 515,380 円 1口当たり当期純利益 15,257 円 同左

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当 期 〔 自 平成 15 年 9 月 1 日 至 平成 16 年 2 月 29 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 3 月 1 日 至 平成 15 年 8 月 31 日 〕
当期純利益(百万円)	2,482	1,882
期中平均投資口数(口)	170,515	123,372

(重要な後発事象)

当 期 〔 自 平成 15 年 9 月 1 日 至 平成 16 年 2 月 29 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 3 月 1 日 至 平成 15 年 8 月 31 日 〕																																														
該当事項はありません。	<p>新投資口の発行等</p> <p>平成 15 年 8 月 18 日に開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、同 9 月 18 日に実施しました。その概要は以下のとおりです。</p> <table><tr><td>募集方法</td><td>一般募集(ブックビルディングによる募集、スプレッド方式)</td></tr><tr><td>発行口数</td><td>52,000 口</td></tr><tr><td>発行価額</td><td>463,873 円</td></tr><tr><td>発行価額の総額</td><td>24,121,396,000 円</td></tr><tr><td>払込期日</td><td>平成 15 年 9 月 17 日</td></tr><tr><td>配当起算日</td><td>平成 15 年 9 月 1 日</td></tr><tr><td>発行済投資口総数</td><td>175,372 口</td></tr></table> <p>発行理由及び資金の用途 オリックス新宿ビル、オリックス芝 2 丁目ビル、オリックス神保町ビル、名古屋伊藤忠ビルの取得資金及び借入金の返済(注 1)に充当しました。 また、上記ビルの取得資金は、新投資口の払込金に加え所要の借入によっております(注 2)。</p> <p>(注 1) 借入金の返済</p> <p>1) サニービル極度ローン</p> <table><tr><td>返済日</td><td>平成 15 年 9 月 22 日</td></tr><tr><td>借入先</td><td>住友信託銀行株式会社、三菱信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、東京海上火災保険株式会社</td></tr><tr><td>返済金額</td><td>55 億円</td></tr><tr><td>借入利率</td><td>1.07917%</td></tr><tr><td>借入方法</td><td>有担保、無保証、変動金利借入</td></tr><tr><td>借入実行日</td><td>平成 14 年 11 月 18 日</td></tr><tr><td>返済方法</td><td>期日一括返済</td></tr><tr><td>返済期日</td><td>平成 15 年 9 月 22 日</td></tr><tr><td>資金用途</td><td>サニービル取得資金</td></tr></table> <p>2) オリックス池袋ビル極度ローン</p> <table><tr><td>返済日</td><td>平成 15 年 9 月 22 日</td></tr><tr><td>借入先</td><td>住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、株式会社千葉銀行、農林中央金庫、東京海上火災保険株式会社</td></tr><tr><td>返済金額</td><td>98 億円</td></tr><tr><td>借入利率</td><td>1.07917%</td></tr><tr><td>借入方法</td><td>有担保、無保証、変動金利借入</td></tr><tr><td>借入実行日</td><td>平成 15 年 4 月 18 日</td></tr><tr><td>返済方法</td><td>期日一括返済</td></tr></table>	募集方法	一般募集(ブックビルディングによる募集、スプレッド方式)	発行口数	52,000 口	発行価額	463,873 円	発行価額の総額	24,121,396,000 円	払込期日	平成 15 年 9 月 17 日	配当起算日	平成 15 年 9 月 1 日	発行済投資口総数	175,372 口	返済日	平成 15 年 9 月 22 日	借入先	住友信託銀行株式会社、三菱信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、東京海上火災保険株式会社	返済金額	55 億円	借入利率	1.07917%	借入方法	有担保、無保証、変動金利借入	借入実行日	平成 14 年 11 月 18 日	返済方法	期日一括返済	返済期日	平成 15 年 9 月 22 日	資金用途	サニービル取得資金	返済日	平成 15 年 9 月 22 日	借入先	住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、株式会社千葉銀行、農林中央金庫、東京海上火災保険株式会社	返済金額	98 億円	借入利率	1.07917%	借入方法	有担保、無保証、変動金利借入	借入実行日	平成 15 年 4 月 18 日	返済方法	期日一括返済
募集方法	一般募集(ブックビルディングによる募集、スプレッド方式)																																														
発行口数	52,000 口																																														
発行価額	463,873 円																																														
発行価額の総額	24,121,396,000 円																																														
払込期日	平成 15 年 9 月 17 日																																														
配当起算日	平成 15 年 9 月 1 日																																														
発行済投資口総数	175,372 口																																														
返済日	平成 15 年 9 月 22 日																																														
借入先	住友信託銀行株式会社、三菱信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、東京海上火災保険株式会社																																														
返済金額	55 億円																																														
借入利率	1.07917%																																														
借入方法	有担保、無保証、変動金利借入																																														
借入実行日	平成 14 年 11 月 18 日																																														
返済方法	期日一括返済																																														
返済期日	平成 15 年 9 月 22 日																																														
資金用途	サニービル取得資金																																														
返済日	平成 15 年 9 月 22 日																																														
借入先	住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、株式会社千葉銀行、農林中央金庫、東京海上火災保険株式会社																																														
返済金額	98 億円																																														
借入利率	1.07917%																																														
借入方法	有担保、無保証、変動金利借入																																														
借入実行日	平成 15 年 4 月 18 日																																														
返済方法	期日一括返済																																														

返済期日 平成 16 年 3 月 22 日
資金使途 オリックス池袋ビル取得資金

(注 2) 資金の借入

借入日 平成 15 年 9 月 29 日
借入先 住友信託銀行株式会社、三菱信託銀行株式会社、農林中央金庫、東京海上火災保険株式会社、株式会社損害保険ジャパン、株式会社千葉銀行、株式会社八十二銀行、株式会社三井住友銀行、ユーエフジェイ信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社

借入金額 173 億円
借入利率 固定金利 1.84646%
変動金利 1.08%

担保 6 物件 (サニービル、オリックス池袋ビル、オリックス新宿ビル、オリックス芝 2 丁目ビル、オリックス神保町ビル、名古屋伊藤忠ビル) について抵当権の設定仮登記を行い、火災保険契約にかかる保険金請求権 (保険金額 : 13,148,000,000 円)、敷金管理定期口座 (預金額 : 1,250,000,000 円)、修繕積立金口座 (預金額 : 44,000,000 円) に質権が設定されています。

借入金額 固定金利借入 86.5 億円
変動金利借入 86.5 億円

返済方法 期日一括返済

返済期日 平成 20 年 9 月 20 日

資金使途 オリックス新宿ビル、オリックス芝 2 丁目ビル、オリックス神保町ビル、名古屋伊藤忠ビルの取得資金

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科目	期別	当期	前期
		〔自平成15年9月1日 至平成16年2月29日〕	〔自平成15年3月1日 至平成15年8月31日〕
当期末処分利益		2,484,766,442	1,883,437,428
分配金の額		2,482,566,032	1,880,929,512
(投資口1口当たりの分配金の額)		(14,156)	(15,246)
次期繰越利益		2,200,410	2,507,916

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしております。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期は配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)を超えない額で発行済投資口数175,372口の整数倍数の最大値となる2,482,566,032円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>	<p>同左</p> <p>かかる方針をふまえ、当期は配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)を超えない額で発行済投資口数123,372口の整数倍数の最大値となる1,880,929,512円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>
------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(2) 発行済投資口数の増減

当期並びに前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資金総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年9月10日	私募設立	400	400	200	200	(注)1.
平成14年3月13日	投資口の追加発行	41,000	41,400	61,500	61,700	(注)2.
平成14年4月22日	投資口の分割	81,972	123,372	-	61,700	(注)3.
平成15年9月18日	公募増資	52,000	175,372	24,121	85,821	(注)4.

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

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

(注)3. 投資口1口を2.98口に分割いたしました。

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

(3) キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:百万円)

科 目	期 別	当 期	前 期	増 減
		(自平成 15 年 9 月 1 日 至平成 16 年 2 月 29 日)	(自平成 15 年 3 月 1 日 至平成 15 年 8 月 31 日)	金 額
		金 額	金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,483	1,884	599
減価償却費		929	782	147
長期前払費用償却費		19	13	6
新投資口発行費		77	-	77
貸倒引当金の増加・減少額		0	5	6
受取利息		1	1	0
支払利息		342	291	51
営業未収入金の増加・減少額		32	56	89
未収消費税等の増加・減少額		240	54	185
未払消費税等の増加・減少額		-	77	77
前払費用の増加・減少額		3	8	5
長期前払費用の支払額		70	-	70
営業未払金の増加・減少額		19	81	62
未払金の増加・減少額		4	7	2
前受金の増加・減少額		78	117	39
その他		10	34	24
小 計		3,689	3,024	665
利息の受取額		2	1	0
利息の支払額		327	267	59
法人税等の支払額		0	0	0
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,364	2,757	606
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入による支出		1,504	8,159	6,654
定期預金の払出による収入		7,520	7,834	314
有形固定資産の取得による支出		28,241	10,089	18,151
無形固定資産の取得による支出		0	-	0
預り敷金保証金の収入		3,042	1,310	1,732
預り敷金保証金の支出		925	637	287
差入敷金保証金の収入		-	0	0
修繕積立金の支出		27	33	5
投資活動によるキャッシュ・フロー		20,136	9,775	10,360
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の借入による収入		2,600	9,800	7,200
短期借入金の返済による支出		15,300	-	15,300
長期借入金の借入による収入		17,300	-	17,300
長期借入金の返済による支出		1,750	-	1,750
配当金の支払額		1,876	1,906	30
新投資口発行による収入		24,121	-	24,121
新投資口発行費の支出		77	-	77
財務活動によるキャッシュ・フロー		25,017	7,893	17,124
現金及び現金同等物の増加・減少額		8,245	875	7,369
現金及び現金同等物の期首残高		7,885	7,010	875
現金及び現金同等物の期末残高		16,131	7,885	8,245

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号)」に基づいて作成しておりますが、参考情報として添付しております。

【重要な会計方針】(参考情報)

	当 期 〔自 平成 15 年 9 月 1 日 至 平成 16 年 2 月 29 日〕	前 期 〔自 平成 15 年 3 月 1 日 至 平成 15 年 8 月 31 日〕
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

当 期 〔自 平成 15 年 9 月 1 日 至 平成 16 年 2 月 29 日〕	前 期 〔自 平成 15 年 3 月 1 日 至 平成 15 年 8 月 31 日〕
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成16年2月29日現在)	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成15年8月31日現在)
現金及び預金 17,635 百万円	現金及び預金 15,405 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>1,504 百万円</u>	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>7,520 百万円</u>
現金及び現金同等物 <u>16,131 百万円</u>	現金及び現金同等物 <u>7,885 百万円</u>

(4) 個別物件の収益状況（参考情報）

物件名 対象期間	(注)5 赤坂協和ビル 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	(注)5 青山サンクスビル 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	(注)5、(注)6 アセント神田 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	日交一番町ビル 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	(注)6 VX茅場町ビル 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	ダヴィンチ白金台 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日
	1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	101	154	-	131	-	47
その他収入	10	19	-	26	-	11
賃貸事業収入小計 A	112	174	-	157	-	58
2 賃貸事業費用						
公租公課	11	14	-	13	-	5
(うち固定資産税)	10	14	-	12	-	5
(うちその他公租公課)	0	0	-	0	-	0
諸経費	32	29	-	21	-	14
(うち管理業務費)	25	10	-	11	-	6
(うち水道光熱費)	6	14	-	8	-	3
(うち保険料)	0	0	-	0	-	0
(うち修繕費)	0	0	-	0	-	4
(うちその他営業費用)	-	3	-	1	-	0
減価償却費	7	8	3	25	8	8
(うち建物)	3	3	1	9	5	3
(うち建物附属設備)	3	4	1	11	2	4
(うち構築物)	0	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	0	0	0	3	0	0
(うち工具器具・備品)	-	0	-	-	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	50	52	-	60	-	29
3 不動産賃貸事業損益 A - B	61	122	24	96	33	29

物件名 対象期間	日本橋イーストビル 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	ダヴィンチ赤坂見附 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	芝イーストビル 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	ダヴィンチ青山 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	ランディック南麻布ビル 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	ランディック赤坂ビル 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日
	1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	56	58	27	169	58	384
その他収入	7	8	5	18	7	54
賃貸事業収入小計 A	63	66	32	188	65	439
2 賃貸事業費用						
公租公課	5	5	2	17	7	46
(うち固定資産税)	5	5	2	17	7	46
(うちその他公租公課)	0	-	-	0	0	0
諸経費	16	9	9	25	22	105
(うち管理業務費)	7	4	3	11	9	36
(うち水道光熱費)	5	3	2	12	5	38
(うち保険料)	0	0	0	0	0	10
(うち修繕費)	2	0	2	0	2	17
(うちその他営業費用)	0	-	0	0	5	2
減価償却費	11	4	4	14	10	15
(うち建物)	6	2	2	6	5	6
(うち建物附属設備)	5	1	1	7	4	8
(うち構築物)	0	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	-	-	-	0	0	0
(うち工具器具・備品)	-	0	-	0	-	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	34	19	16	57	41	167
3 不動産賃貸事業損益 A - B	29	47	15	131	24	271

物件名 対象期間	ランディック第2赤坂ビル 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	ランディック第3赤坂ビル 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	(注)6 ランディック第2三田ビル 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	(注)6 芝大門ビル 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	(注)5 ランディック永井ビル 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	(注)6 オリックス神保町ビル 自 平成15年9月29日 至 平成16年2月29日
	1 賃貸事業収入					
賃貸収益(含共益費)	63	31	-	-	137	-
その他収入	9	4	-	-	17	-
賃貸事業収入小計 A	73	35	-	-	154	-
2 賃貸事業費用						
公租公課	7	3	-	-	12	-
(うち固定資産税)	7	3	-	-	12	-
(うちその他公租公課)	0	-	-	-	0	-
諸経費	34	9	-	-	27	-
(うち管理業務費)	19	3	-	-	14	-
(うち水道光熱費)	8	3	-	-	11	-
(うち保険料)	0	0	-	-	0	-
(うち修繕費)	3	2	-	-	0	-
(うちその他営業費用)	2	-	-	-	-	-
減価償却費	10	0	7	6	20	16
(うち建物)	4	0	4	4	10	8
(うち建物附属設備)	5	0	2	2	8	7
(うち構築物)	0	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	-	-	-	-	1	0
(うち工具器具・備品)	1	0	-	-	0	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	52	14	-	-	60	-
3 不動産賃貸事業損益 A - B	20	20	50	65	93	117

物件名	オリックス芝2丁目ビル	(注)5 キャロットタワー	(注)5 センターまちや	(注)5 東陽MKビル	(注)6 日交元代々木ビル	日交神楽坂ビル
対象期間	自 平成15年9月29日 至 平成16年2月29日	自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日
1 賃貸事業収入						
賃貸収益(含共益費)	221	253	-	211	-	68
その他収入	14	0	-	37	-	12
賃貸事業収入小計 A	236	253	-	249	-	80
2 賃貸事業費用						
公租公課	0	28	2	22	-	6
(うち固定資産税)	-	28	2	21	-	6
(うちその他公租公課)	0	-	-	0	-	0
諸経費	26	71	6	52	-	15
(うち管理業務費)	15	70	6	27	-	6
(うち水道光熱費)	9	-	0	22	-	6
(うち保険料)	0	0	0	0	-	0
(うち修繕費)	-	-	-	1	-	2
(うちその他営業費用)	-	0	-	0	-	-
減価償却費	43	64	5	56	47	16
(うち建物)	17	30	2	23	21	6
(うち建物附属設備)	24	33	2	30	22	7
(うち構築物)	0	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	1	-	0	2	2	2
(うち工具器具・備品)	-	-	-	0	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	70	164	14	131	-	38
3 不動産賃貸事業損益 A - B	166	88	-14	118	126	42

物件名	ラウンドクロス西新宿	ウエストサイド五反田	(注)5 DT外苑	ダウインチ木場	早稲田駅前ビル	代々木フォレストビル
対象期間	自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日
1 賃貸事業収入						
賃貸収益(含共益費)	85	35	101	108	57	57
その他収入	9	8	21	16	8	5
賃貸事業収入小計 A	95	43	122	125	66	62
2 賃貸事業費用						
公租公課	7	3	8	7	6	5
(うち固定資産税)	7	3	8	7	6	5
(うちその他公租公課)	-	-	0	0	0	0
諸経費	10	10	21	24	17	9
(うち管理業務費)	4	4	10	10	9	4
(うち水道光熱費)	4	4	9	12	3	3
(うち保険料)	0	0	0	0	0	0
(うち修繕費)	0	1	0	1	4	0
(うちその他営業費用)	0	0	-	0	0	0
減価償却費	10	4	14	22	9	7
(うち建物)	5	2	7	13	4	4
(うち建物附属設備)	3	2	6	8	4	2
(うち構築物)	0	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	-	-	0	0	0	-
(うち工具器具・備品)	0	-	-	0	0	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	27	18	44	54	33	21
3 不動産賃貸事業損益 A - B	67	25	77	70	32	41

物件名	(注)6 ランディック五反田ビル	(注)6 サニービル	オリックス池袋ビル	オリックス新宿ビル	(注)5 ネオ・シティ三鷹	オー・エックス芭蕉の辻ビル
対象期間	自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	自 平成15年9月29日 至 平成16年2月29日	自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日
1 賃貸事業収入						
賃貸収益(含共益費)	-	-	327	218	126	30
その他収入	-	-	42	16	14	9
賃貸事業収入小計 A	-	-	369	234	141	40
2 賃貸事業費用						
公租公課	-	-	-	0	14	7
(うち固定資産税)	-	-	-	-	14	7
(うちその他公租公課)	-	-	-	0	-	-
諸経費	-	-	36	29	41	10
(うち管理業務費)	-	-	12	16	31	6
(うち水道光熱費)	-	-	23	12	8	3
(うち保険料)	-	-	0	0	1	0
(うち修繕費)	-	-	-	0	0	0
(うちその他営業費用)	-	-	0	0	0	-
減価償却費	13	15	55	35	15	6
(うち建物)	7	6	25	13	7	3
(うち建物附属設備)	6	7	25	21	7	3
(うち構築物)	0	0	1	0	0	0
(うち機械・装置)	0	0	4	0	0	0
(うち工具器具・備品)	-	0	-	-	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	-	-	92	65	71	24
3 不動産賃貸事業損益 A - B	53	178	277	168	70	15

物件名	(注)6 オー・エックス大津ビル	(注)6 名古屋伊藤忠ビル	(注)6 パークアシス西麻布ステージ	(注)5、(注)6 グランドメゾン白山	(注)5、(注)6 ソネット上池袋	(注)6 日本地所南青山ビル
対象期間	自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	自 平成15年9月29日 至 平成16年2月29日	自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	自 平成15年10月31日 至 平成16年2月29日
1 賃貸事業収入						
賃貸収益(含共益費)	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-
賃貸事業収入小計 A	-	-	-	-	-	-
2 賃貸事業費用						
公租公課	-	-	-	-	-	-
(うち固定資産税)	-	-	-	-	-	-
(うちその他公租公課)	-	-	-	-	-	-
諸経費	-	-	-	-	-	-
(うち管理業務費)	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-
(うち保険料)	-	-	-	-	-	-
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-
(うちその他営業費用)	-	-	-	-	-	-
減価償却費	2	30	7	3	22	2
(うち建物)	0	13	4	2	10	1
(うち建物附属設備)	1	16	3	1	10	1
(うち構築物)	0	0	0	0	0	0
(うち機械・装置)	-	-	-	-	1	-
(うち工具器具・備品)	-	-	-	-	0	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	-	-	-	-	-	-
3 不動産賃貸事業損益 A - B	11	123	24	13	53	40

物件名	(注)6 オー・エックス亀戸ビル	クロスゲート	(注)6 オー・エックス水戸ビル	(注)6 オー・エックス岐阜ビル
対象期間	自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日
1 賃貸事業収入				
賃貸収益(含共益費)	-	690	-	-
その他収入	-	211	-	-
賃貸事業収入小計 A	-	902	-	-
2 賃貸事業費用				
公租公課	-	60	-	-
(うち固定資産税)	-	60	-	-
(うちその他公租公課)	-	0	-	-
諸経費	-	322	-	-
(うち管理業務費)	-	114	-	-
(うち水道光熱費)	-	189	-	-
(うち保険料)	-	2	-	-
(うち修繕費)	-	11	-	-
(うちその他営業費用)	-	4	-	-
減価償却費	4	211	5	4
(うち建物)	2	91	2	1
(うち建物附属設備)	1	111	1	2
(うち構築物)	0	1	0	0
(うち機械・装置)	-	6	1	0
(うち工具器具・備品)	-	0	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	-	594	-	-
3 不動産賃貸事業損益 A - B	13	307	18	20

(注)1. 不動産賃貸事業損益は、各運用不動産の賃貸事業収入から各運用不動産に直接係わる賃貸事業費用を控除した、その差額を指しております。運用不動産の収支に直接的に係わらない資産運用報酬、支払利息等については賃貸事業費用には含まれておりません。

(注)2. 個別物件の収益状況にかかる数値は、百万円未満を切捨てて表示しております。

(注)3. 固定資産税、都市計画税等については、当該決算期間において納税した額を賃貸事業費用として費用処理しております。なお、運用不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該運用不動産の取得原価に算入しております。

(注)4. 修繕費は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないこと等から、対象期間における修繕費が、運用不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。

(注)5. この運用不動産は区分所有物件です。上記においては、当該運用不動産の他の所有者又は区分所有者が所有している部分に係わる数値は算定上含まれておりません。

(注)6. この運用不動産については、賃貸借契約を締結したテナント数が1乃至2であるか、又は特定のテナントからの賃料収入がそれぞれの運用不動産の契約賃料合計の80%以上を占めております。本投資法人は、かかるテナントから賃料収入その他の数値を開示する事につき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、不動産賃貸事業損益及び減価償却費以外の情報を開示しておりません。

(注)7. 平成16年1月1日付で、次の名称変更を行いました。ダヴィンチ五反田 ウェストサイド五反田、ダヴィンチ代々木 代々木フォレストビル、ダヴィンチ芝2 芝イーストビル、ダヴィンチ早稲田 早稲田駅前ビル

(注)8. 日本橋イーストビルは、平成16年4月1日付で、ダヴィンチ東日本橋の名称変更を行ったものです。

4. 役員の状況

当投資法人の役員は以下の通りです。

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

- (注)1. 本投資法人の執行役員は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社「オリックス・アセットマネジメント株式会社」の代表取締役社長兼 COO であり、投信法第13条に従い監督官庁より兼職承認を受けております。
- (注)2. 監督役員菅原和夫は、他の法人の代表者であります。当該法人と本投資法人の間には、利害関係はありません。
- (注)3. 本投資法人の監督役員3名はいずれも、平成15年5月27日に開催された本投資法人第3回投資主総会において監督役員に再任されました。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

(平成16年2月29日現在)

資産の種類	地域/用途		価額合計 (百万円)	投資比率(%)
不動産	東京都心3区	事務所	57,345	35.57
		住宅	1,212	0.75
		その他	2,570	1.59
	その他東京23区	事務所	54,544	33.83
		住宅	2,801	1.74
		その他	434	0.27
	東京周辺都市部	事務所	2,193	1.36
		住宅	-	-
		その他	14,545	9.02
	その他地域	事務所	5,624	3.49
		住宅	-	-
		その他	1,043	0.65
預金・その他資産			18,908	11.73
資産総額			161,223	100.00

	金額(百万円)	資産総額に対する 比率(%)
負債総額	72,917	45.23
純資産総額	88,306	54.77

- (注) 1. 上表における不動産はいずれもテナントに対する賃貸用です。また、用途区分及び地域区分の概要については、後記「5.参考情報(2)投資不動産の内容(イ)投資不動産一覧」をご参照下さい。
- (注) 2. 上表における不動産の価額合計は、当該分類に属する不動産の貸借対照表計上額(不動産については減価償却後の帳簿価額)の合計額です。
- (注) 3. 上表における投資比率は、本投資法人の資産総額に対する、各区分の価額合計の割合です。
- (注) 4. 投資比率並びに負債総額及び純資産総額の資産総額に対する比率の計算において、小数点第3位を四捨五入しています。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。

(2) 投資不動産の内容

(イ) 投資不動産一覧

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

(平成16年2月29日現在)

		地域区分				
		東京都心3区	その他東京23区	東京周辺都市部	その他地域	
用途区分	事務所	赤坂協和ビル 青山サカスビル アセント 神田 日交一番町ビル VX 茅場町ビル ダヴィンチ白金台 日本橋イーストビル ダヴィンチ赤坂見附 芝イーストビル ダヴィンチ青山 ラヂック南麻布ビル ラヂック赤坂ビル ラヂック第2赤坂ビル ラヂック第3赤坂ビル ラヂック第2三田ビル 芝大門ビル ラヂック永井ビル オリックス神保町ビル オリックス芝2丁目ビル	キャロットタワー セクターまちや 東陽MKビル 日交元代々木ビル 日交神楽坂ビル ラウンド 知西新宿 ウエストサイド 五反田 DT 外苑 ダヴィンチ木場 早稲田駅前ビル 代々木フォレストビル ラヂック五反田ビル サニビル オリックス池袋ビル オリックス新宿ビル	材・シティ三鷹	オー・エックス芭蕉の辻ビル オー・エックス大津ビル 名古屋伊藤忠ビル	
	住宅	パークハウス西麻布ステージ	グランド・マゾン白山 ソネット上池袋			
	その他	店舗	日本地所南青山ビル	オー・エックス亀戸ビル		オー・エックス水戸ビル オー・エックス岐阜ビル
		ホテル			知スゲート	

(注)1. 上表の運用不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用です。

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

(注)3. 上表での用途区分に関し、複数の用途にて利用されている運用不動産については、主たる用途(過半を超える床面積にて実際に利用されている用途)を記載しております。これは、登記簿上に記載されている用途とは必ずしも一致していません。

(注)4. 平成16年1月1日付で、次の名称変更を行いました。ダヴィンチ五反田 ウエストサイド五反田、ダヴィンチ代々木 代々木フォレストビル、ダヴィンチ芝2 芝イーストビル、ダヴィンチ早稲田 早稲田駅前ビル

(注)5. 日本橋イーストビルは、平成16年4月1日付で、ダヴィンチ東日本橋の名称変更を行ったものです。

(ロ) ポートフォリオの分散状況

運用不動産の分散状況は平成 16 年 2 月 29 日現在以下のとおりです。

(注)1. 下表にいう「投資比率」とは、各区分に属する運用不動産の貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額)合計の、本投資法人の総資産額に対する比率をいいます。投資比率の数値は、小数点第 3 位を四捨五入により記載しております。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。

(注)2. 稼働率の数値は、小数点第 2 位を四捨五入により記載しております。

(a) 地域区分

地域	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿価額：百万円)	投資比率(%)	総賃貸可能面積 合計(m ²)	総賃貸面積(m ²)	稼働率(%)
東京都心3区	61,127	37.91	61,296.81	58,867.76	96.0
その他東京23区	57,780	35.84	69,818.78	68,122.12	97.6
東京周辺都市部	16,738	10.38	30,574.81	30,148.36	98.6
その他地域	6,668	4.14	26,554.91	25,503.05	96.0
合計	142,315	88.27	188,245.31	182,641.29	97.0

(b) 用途区分

用途	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿価額：百万円)	投資比率(%)	総賃貸可能面積 合計(m ²)	総賃貸面積(m ²)	稼働率(%)	
事務所	119,708	74.25	146,625.87	141,448.30	96.5	
住宅	4,013	2.49	8,350.48	8,350.48	100.0	
その他	店舗	4,048	2.51	7,316.36	7,316.36	100.0
	ホテル	14,545	9.02	25,952.60	25,526.15	98.4
合計	142,315	88.27	188,245.31	182,641.29	97.0	

(c) 規模区分

延床面積	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿価額：百万円)	投資比率(%)	総賃貸可能面積 合計	総賃貸面積	稼働率(%)
10,000 m ² 以上	49,194	30.51	84,759.71	81,841.45	96.6
3,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	76,814	47.64	80,723.54	78,037.78	96.7
3,000 m ² 未満	16,306	10.11	22,762.06	22,762.06	100.0
合計	142,315	88.27	188,245.31	182,641.29	97.0

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

(d) 建築年数区分

建築年数	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿価額：百万円)	投資比率(%)	総賃貸可能面積 合計	総賃貸面積(m ²)	稼働率(%)
20年以上	25,614	15.89	38,336.46	37,017.41	96.6
15年以上20年未満	11,049	6.85	10,950.57	10,950.57	100.0
10年以上15年未満	30,004	18.61	52,692.58	50,715.74	96.2
5年以上10年未満	31,722	19.68	39,202.20	37,320.52	95.2
5年未満	43,925	27.24	47,063.50	46,637.05	99.1
合計	142,315	88.27	188,245.31	182,641.29	97.0

(ハ) 鑑定評価書の概要

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

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

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

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

・平成16年2月29日時点における不動産鑑定評価の結果及び帳簿価額

以下は、平成16年2月29日を価格時点として実施した運用不動産に関する鑑定評価の結果の一覧です。また、平成16年2月29日時点での帳簿価額（減価償却後）を併せて記載しております。

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

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

各項目の意味は次のとおりです。

「鑑定評価額」

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

「価格時点」

不動産鑑定士が鑑定評価に当たって、不動産の価格判定の基準日とした時点で、運用不動産の鑑定評価に当たっては、すべて、平成16年2月29日となっております。

「ポートフォリオ占有率」

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

「投資比率」

本投資法人の総資産額に対する各運用不動産の平成16年2月29日時点での帳簿価額（減価償却後）の比率をいいます。

なお、鑑定評価額は、本投資法人による運用不動産の保有部分にかかるものであり、建物等の一部のみを保有している場合についての記載の数値は、建物等全体の評価額を表しているものではありません。

(平成16年2月29日現在)

	鑑定評価額 (百万円)	鑑定 評価 業者	ポ ー ト フ ォ リ オ 占 有 率 (%)	参考情報						帳簿価額 (百万円)	投資比率 (%)			
				DC法による 価格(百万 円)	CR (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)	積算価格 (百万円)					
事務所	東京都心3区	赤坂協和ビル	1,674	谷澤	1.22	1,742	5.9	1,645	6.0	6.4	2,137	2,108	1.31	
		青山サンクレストビル	3,455	谷澤	2.52	3,595	6.0	3,395	6.2	6.5	2,846	3,452	2.14	
		アセント神田	631	谷澤	0.46	651	6.1	623	6.3	6.6	479	681	0.42	
		日交一番町ビル	3,745	谷澤	2.73	3,847	5.3	3,701	5.5	5.8	2,896	3,863	2.40	
		VX茅場町ビル	952	谷澤	0.69	974	5.7	943	5.7	6.3	886	890	0.55	
		ダヴィンチ白金台	1,295	谷澤	0.94	1,343	5.7	1,275	5.8	6.2	1,755	1,382	0.86	
		日本橋イーストビル	1,751	谷澤	1.28	1,780	5.6	1,739	5.6	6.1	1,044	1,725	1.07	
		ダヴィンチ赤坂見附	1,744	谷澤	1.27	1,824	5.1	1,709	5.4	5.6	1,136	1,681	1.04	
		芝イーストビル	715	谷澤	0.52	739	5.5	705	5.7	6.0	580	712	0.44	
		ダヴィンチ青山	4,775	谷澤	3.48	4,916	5.0	4,715	5.3	5.5	3,543	4,733	2.94	
		ランディック南麻布ビル	1,214	中央	0.88	1,210	6.6	1,214	6.3	7.1	1,217	1,408	0.87	
		ランディック赤坂ビル	10,820	中央	7.88	11,110	5.7	10,820	5.4	6.2	11,710	11,818	7.33	
		ランディック第2赤坂ビル	2,412	中央	1.76	2,440	6.2	2,412	5.9	6.7	2,257	2,952	1.83	
		ランディック第3赤坂ビル	638	中央	0.46	681	6.1	638	5.8	6.6	950	731	0.45	
		ランディック第2三田ビル	1,776	中央	1.29	1,888	5.9	1,776	5.6	6.4	1,263	1,769	1.10	
		芝大門ビル	1,510	中央	1.10	2,117	6.0	1,510	5.7	6.5	1,473	2,250	1.40	
		ランディック永井ビル	3,160	中央	2.30	3,099	6.4	3,160	6.1	6.9	2,256	3,419	2.12	
		オリックス神保町ビル	4,132	中央	3.01	3,397	5.6	4,132	5.3	6.1	2,944	4,216	2.62	
		オリックス芝2丁目ビル	7,419	中央	5.41	7,646	5.7	7,419	5.4	6.2	4,411	7,546	4.68	
		東京都心3区計	53,818		39.22	54,799		53,531			45,783	57,345	35.57	
		その他東京23区	キャロットタワー	4,381	谷澤	3.19	4,648	5.8	4,267	5.9	6.3	4,418	5,329	3.31
			センターまちや	429	谷澤	0.31	461	6.6	415	6.8	7.1	477	603	0.37
			東陽MKビル	4,738	谷澤	3.45	5,170	6.4	4,553	6.6	6.9	4,294	5,131	3.18
			日交元代々木ビル	4,975	谷澤	3.63	(注)6.	(注)6.	4,975	6.4	7.3	4,437	5,021	3.11
			日交神楽坂ビル	1,694	谷澤	1.23	1,730	5.9	1,679	6.0	6.5	1,325	1,565	0.97
			ラウンドクロス西新宿	2,613	谷澤	1.90	2,651	5.1	2,596	5.5	5.6	1,659	2,665	1.65
			ウエストサイド五反田	640	谷澤	0.47	653	6.4	635	6.5	7.0	583	583	0.36
			DT外苑	2,554	谷澤	1.86	2,639	5.5	2,517	5.6	6.0	1,841	2,410	1.49
			ダヴィンチ木場	2,445	谷澤	1.78	2,504	6.4	2,420	6.5	6.9	1,775	2,474	1.53
			早稲田駅前ビル	1,590	谷澤	1.16	1,640	5.7	1,568	5.8	6.2	1,413	1,626	1.01
			代々木フォレストビル	1,461	谷澤	1.06	1,513	5.8	1,438	5.8	6.2	1,163	1,517	0.94
			ランディック五反田ビル	2,055	中央	1.50	2,046	6.3	2,055	6.0	6.8	1,505	2,107	1.31
			サニービル	5,539	谷澤	4.04	5,807	5.5	5,424	5.8	6.0	4,692	5,553	3.44
			オリックス池袋ビル	9,433	中央	6.87	9,227	5.6	9,433	5.3	6.1	5,149	9,593	5.95
			オリックス新宿ビル	8,230	中央	6.00	8,672	5.2	8,230	4.9	5.7	6,042	8,362	5.19
			その他東京23区計	52,777		38.46	49,361		52,205			40,773	54,544	33.83
		東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	2,340	谷澤	1.71	2,416	6.1	2,308	6.3	6.6	2,254	2,193	1.36
			東京周辺都市部計	2,340		1.71	2,416		2,308			2,254	2,193	1.36
		その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	727	谷澤	0.53	748	6.9	718	7.0	7.4	888	889	0.55
			オー・エックス大津ビル	210	谷澤	0.15	211	7.6	209	7.2	8.2	146	183	0.11
			名古屋伊藤忠ビル	4,447	谷澤	3.24	4,517	7.1	4,417	6.8	7.6	3,258	4,551	2.82
			その他地域計	5,384		3.92	5,476		5,344			4,292	5,624	3.49
		事務所計	114,319		83.30	112,052		113,388			93,102	119,708	74.25	
	住宅	東京都心3区	パークアキス西麻布ステージ	1,227	谷澤	0.89	1,294	4.8	1,198	5.0	5.1	758	1,212	0.75
			東京都心3区計	1,227		0.89	0		1,198			758	1,212	0.75
その他東京23区		グランドメゾン白山	474	谷澤	0.35	473	6.1	474	6.2	6.4	403	454	0.28	
		ソネット池袋	2,416	谷澤	1.76	2,541	5.7	2,363	5.8	6.0	2,333	2,347	1.46	
		その他東京23区計	2,890		2.11	3,014		2,837			2,736	2,801	1.74	
	住宅計	4,117		3.00	3,014		4,035			3,494	4,013	2.49		
その他	東京都心3区	日本地所南青山ビル	2,506	中央	1.83	2,402	5.0	2,506	4.7	5.5	1,341	2,570	1.59	
		東京都心3区計	2,506		1.83	2,402		2,506			1,341	2,570	1.59	
	その他東京23区	オー・エックス電戸ビル	450	谷澤	0.33	442	6.9	454	6.9	7.4	331	434	0.27	
		その他東京23区計	450		0.33	442		454			331	434	0.27	
	東京周辺都市部	クロスゲート	14,760	谷澤	10.76	15,290	6.8	14,530	7.2	7.4	16,570	14,545	9.02	
		東京周辺都市部計	14,760		10.76	15,290		14,530			16,570	14,545	9.02	
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	542	谷澤	0.39	546	7.4	540	7.5	7.9	501	512	0.32	
		オー・エックス岐阜ビル	538	谷澤	0.39	541	7.4	537	7.5	7.9	689	530	0.33	
		その他地域計	1,080		0.79	1,087		1,077			1,190	1,043	0.65	
		その他計	18,796		13.70	19,221		18,567			19,432	18,594	11.53	
總計	137,232		100.00	134,287		135,990				116,028	142,315	88.27		

- (注)1. 表中の鑑定評価業者欄の「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「中央」は株式会社中央不動産鑑定所を表します。
- (注)2. 鑑定評価額及び帳簿価額は百万円未満を切捨てております。
- (注)3. ポートフォリオ占有率の計算に当たっては、小数点第3位を四捨五入により記載しております。なお、各運用不動産のポートフォリオ占有率の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。
- (注)4. 投資比率の計算に当たっては、小数点第3位を四捨五入により記載しております。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。
- (注)5. 不動産取得税等の運用不動産の取得にかかる付随費用は、取得価額として資産計上しております。
- (注)6. 本運用不動産(「日交元代々木ビル」)では、建物経済的残存耐用年数が満了した場合における現況と同程度の建物建替え想定等が実質的に困難であるため、純収益の持続性を前提とした直接還元法の適用は不適切と判断し、これによる収益価格の算出は行っておりません。

(二) エンジニアリングレポートの概要

運用不動産に関する修繕費分析及び地震リスク分析の概要は以下のとおりです。

ポートフォリオ PML (全物件の再調達価格合計に対する比) は 8.3%、全物件の再調達価格合計は 977.3 億円となっております。

	物件名	修繕費分析				地震リスク分析			
		今後15年間の 修繕費・更新費 (千円)	調査業者	報告書日付	調査日付	PML (再 調達価格に 対する比) (%) (注)4.	再調達価格 (億円) (注)5.		
事務所	東京都心 3 区	赤坂協和ビル	571,889	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	15	15.0	
	青山サンクレストビル	777,332	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	11	24.0		
	アセント神田	243,352	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月13日	14	9.4		
	日交一番町ビル	(注)3. 130,800	株式会社竹中工務店	平成13年8月31日	平成13年6月11日	11	16.0		
	VX茅場町ビル	208,840	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年8月2日	13	8.3		
	ダヴィンチ白金台	147,797	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月4日	13	10.6		
	日本橋イーストビル	135,838	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月2日	16	9.0		
	ダヴィンチ赤坂見附	96,433	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月5日	12	4.1		
	芝イーストビル	31,164	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月5日	11	3.4		
	ダヴィンチ青山	196,132	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月5日	11	10.5		
	ランディック南麻布ビル	179,978	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月13日	8	9.9		
	ランディック赤坂ビル	682,880	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月17日	21	36.5		
	ランディック第2赤坂ビル	84,111	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月17日	18	7.4		
	ランディック第3赤坂ビル	86,959	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月17日	16	3.3		
	ランディック第2三田ビル	201,944	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月18日	16	8.2		
	芝大門ビル	316,211	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月18日	14	8.0		
	ランディック永井ビル	276,518	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月23日	13	15.2		
	オリックス神保町ビル	135,824	清水建設株式会社	平成15年6月27日	平成15年6月9日	11	11.2		
	オリックス芝2丁目ビル	88,886	清水建設株式会社	平成15年6月27日	平成15年6月9日	13	20.0		
	キャロタワー	775,791	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月13日	4	240.0		
	センターまちや	400,846	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	10	34.0		
	東陽MKビル	(注)2. 62,610	株式会社日建設計	平成13年8月31日	平成13年5月	13	34.3		
	日交元代々木ビル	(注)3. 333,450	株式会社竹中工務店	平成13年8月31日	平成13年6月11日	10	35.6		
	日交神楽坂ビル	(注)3. 98,380	株式会社竹中工務店	平成13年8月31日	平成13年6月11日	9	12.9		
	ラウンドクロス西新宿	71,626	清水建設株式会社	平成13年9月14日	平成13年8月21日	13	4.0		
	ウエストサイド五反田	105,944	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月4日	13	5.2		
	DT外苑	211,138	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年9月28日	11	14.0		
	ダヴィンチ木場	220,336	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月2日	12	15.5		
	早稲田駅前ビル	97,242	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月2日	9	8.5		
	代々木フォレストビル	139,472	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年9月28日	13	7.1		
	ランディック五反田ビル	140,849	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月18日	11	8.8		
	サニービル	243,080	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成14年10月	平成14年9月25日	11	20.3		
	オリックス池袋ビル	65,440	清水建設株式会社	平成14年10月11日	平成14年9月19日	10	14.0		
	オリックス新宿ビル	91,463	清水建設株式会社	平成15年6月25日	平成15年6月9日	12	19.5		
	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	190,673	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月14日	9	44.0	
	その他地域	オー・エックス邑菰の辻ビル	175,945	清水建設株式会社	平成13年10月12日	平成13年8月30日	7	8.1	
		オー・エックス大津ビル	85,179	清水建設株式会社	平成13年10月12日	平成13年9月21日	13	3.1	
		名古屋伊藤忠ビル	944,865	清水建設株式会社	平成15年6月25日	平成15年6月5日	17	40.8	
	住宅	東京都心 3 区	パークアクシス西麻布ステージ	54,500	株式会社日建設計	平成13年8月31日	平成13年5月	10	3.9
	その他東京 2 3 区	グラッドメゾン白山	90,999	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	13	5.9	
		ソネット上池袋	86,177	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	11	23.0	
	その他	東京都心 3 区	日本地所南青山ビル	(注)3. 13,200	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成15年9月	平成15年9月19日	10	1.8
	その他東京 2 3 区	オー・エックス亀戸ビル	42,665	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月13日	16	3.3	
	東京周辺都市部	クロスゲート	825,422	清水建設株式会社	平成13年9月14日	平成13年7月16日	4	123.4	
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	127,542	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月13日	5	5.8	
	オー・エックス岐阜ビル	135,642	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月19日	9	6.4		

(注)1. 上記修繕費分析の数値は、本投資法人の持分にかかわらず、建物1棟全体(但し、「東陽MKビル」に関しては登記上の専有部分)にかかる数値です。

(注)2. 調査日より11年目までの修繕費・更新費等

(注)3. 調査日より12年目までの修繕費・更新費等

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

(注)5. 再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。上記記載の数値は、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物一棟全体にかかるものです。

(注)6. 地震リスク分析は清水建設株式会社により行われております。

(ホ) 資本的支出の概要

・ 資本的支出の予定について

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
ダヴィンチ青山 (東京都港区)	エントランス改修工事	自 平成16年4月 至 平成16年8月	95	-	-
クロスゲート (神奈川県横浜市)	3階・4階空調機増設工事	自 平成16年4月 至 平成16年8月	60	-	-

・ 第4期に行なった資本的支出について

運用不動産において、第4期に行なった資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。第4期の資本的支出は118百万円であり、第4期費用に区分された修繕費85百万円と併せ、204百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額 (百万円)
青山サンクレストビル (東京都港区)	空調更新	自 平成15年12月 至 平成16年2月	32
ランディック第2赤坂ビル (東京都港区)	2階内装リニューアル工事	自 平成15年9月 至 平成15年11月	31
その他の資本的支出			54
合計			118

・ 計算期間末毎に積み立てた金銭(修繕積立金)

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

(単位:百万円)

	第1期	第2期	第3期	4期
前期末積立金残高	-	322	445	491
当期積立額	322	123	241	277
当期積立金取崩額	-	-	195	224
次期繰越額	322	445	491	544

(注) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成16年2月29日現在146百万円を積み立てております。

(ハ) 主要な不動産の情報

各運用不動産につき第4期の総賃貸収入合計の10%以上を占める物件は、クロスゲート(14.9%)です。クロスゲートの概要は以下のとおりです。なお、本投資法人は、平成14年1月10日にクロスゲートを取得したため、本投資法人の取得後の情報に基づいて「稼働率の推移」を記載しております。過去5年間に遡って稼働率を記載しておりません。

(概要) (平成16年2月29日現在)

テナント数	15
総賃貸面積 (m ²)	25,526.15
総賃貸可能面積 (m ²)	25,952.60
総賃貸収入(百万円)	902,215,360

(注) 上記に記載した「総賃貸収入」は第4期(平成15年9月1日から平成16年2月29日まで)の実績に基づいております。

(稼働率の推移) (%)

平成14年2月末日	99.1
平成14年3月末日	100.0
平成14年4月末日	100.0
平成14年5月末日	100.0
平成14年6月末日	100.0
平成14年7月末日	100.0
平成14年8月末日	100.0
平成14年9月末日	100.0
平成14年10月末日	100.0
平成14年11月末日	100.0
平成14年12月末日	100.0
平成15年1月末日	99.1
平成15年2月末日	98.8
平成15年3月末日	98.8
平成15年4月末日	99.1
平成15年5月末日	99.1
平成15年6月末日	100.0
平成15年7月末日	100.0
平成15年8月末日	100.0
平成15年9月末日	100.0
平成15年10月末日	98.4
平成15年11月末日	98.4
平成15年12月末日	98.4
平成16年1月末日	98.4
平成16年2月末日	98.4

(ト) 不動産の概要

以下の各表は平成 16 年 2 月 29 日現在にて本投資法人が保有している運用不動産の個別の概要を示したものです(以下「個別不動産概要表」といいます。) 個別不動産概要表は以下の方針で記載されております。

個別不動産の概要

- 「所在地」は、住居表示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。
- 「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「(イ) 投資不動産一覧」をご参照下さい。
- 「建築時期」は、登記簿上表示されている当初新築時点(不詳のものは、他の資料に基づき記載しております。)にて記載を行っております。
- 「他所有者」には、その名称の開示につき同意を得られた法人についてのみ記載しております。
- 「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。
- 建物の「持分(所有割合)」には、登記簿上表示されている専有部分にかかる床面積における本投資法人の所有する専有部分にかかる床面積割合の合計を記載しております。
- 敷地権割合、面積等の数値については小数点第 3 位を四捨五入により記載しております。
- 「PML」(Probable Maximum Loss)とは、確率統計論的に平均 475 年に一度起こりうる強さの地震(再現期間 475 年)を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、再調達価格に対して占める割合(%)を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額(横軸)とその損失の年超過確率(縦軸)の関係を表すリスクカーブを算定しますが、損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、リスクカーブはばらつきを有します。PML は信頼水準 90%のリスクカーブを用い、予想損失額を平均的な値ではなく、その上限値を記載しております。
- 「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。数値は、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物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。なお、主たる不動産管理会社たるオリックス・アセットマネジメント株式会社による不動産管理業務の概要については、後記「【ファンドの運用ならびに分配に関する基本方針】 / (1) 投資方針 / 不動産管理方針」をご参照下さい。

特記事項

平成 15 年 2 月 29 日を調査時点として物件調査を行い記載しております。

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

赤坂協和ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区赤坂一丁目6番14号		
前所有者		オーリート・ツー有限公司(安田信託銀行株式会社)		
立地条件		営団地下鉄線「溜池山王」駅から徒歩3分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		2,087百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	2,087百万円(平成13年8月31日)
土地	地積	901.25㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(共有持分68.86%)		
建物	用途	事務所(一部、倉庫及び駐車場を含みます。)	建築時期	昭和53年6月
	所有形態	区分所有	他所有者	個人、法人等、計約10名
	延床面積(一棟全体)	6,951.11㎡	持分(所有割合)	3,369.67㎡(区分所有割合68.86%)
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
PML(地震保険の有無)		15%(無)	再調達価格	15.0億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	野村不動産株式会社
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物は、昭和53年6月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておりません。 本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要綱」(平成3年6月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、建替え等の際に現状の建物と同様の建物を建築できない可能性があります。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有規約にて、区分所有者がその専有部分を第三者に賃貸又は売却する場合、予め書面にて管理者に届け出なければならない旨の規定があり、その内容が本投資法人に承継されております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と北西側公道(六本木通り)との間の境界確定が行われておりません。 本物件と南側公道との境界確定が本物件建築後行われた結果、建築確認時点の地積と異なるため、容積率超過によって建替え等の際に現状の建物と同様の建物を建築できない可能性があります。 北西側隣接地(地番602番21)の建物換気扇設備一部及び湯沸器排気筒一部並びに電話線引込線一部が、本物件に越境しております。 本物件の扉の一部(支柱部分)が、北側隣接地に越境しております。 				

青山サンクレストビル

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区北青山二丁目13番5号			
前所有者	オーリート・ツー有限公司			
立地条件	当団地下鉄線「外苑前」駅から徒歩2分	取得年月日	平成13年12月1日	
取得価格	3,356百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	3,356百万円 (平成13年8月31日)	
土地	地積	1,682.34m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(共有持分38.0%)		
建物	用途	店舗	建築時期	昭和54年9月
	所有形態	区分所有	他所有者	日本生命保険相互会社
	延床面積 (一棟全体)	9,851.12m ²	持分(所有割合)	2,818.18m ² (区分所有割合38.0%)
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建		
PML(地震保険の有無)	11%(無)	再調達価格	24.0億円	
担保設定の有無	抵当権(仮登記)	外部管理会社	大星ビル管理株式会社	
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物は、昭和54年9月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておりません。 本物件は、敷地上の土地・建物等に「東京都駐車場条例」に基づく確認申請時の駐車場付置義務を満たすために、本投資法人が近隣より駐車場を賃借し、さらにテナントに転賃しております。 本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要綱」(平成3年6月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物を建築できない可能性があります。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本共用部分の一部(合計約40m²)をテナント2社に対して賃貸しております。また、本投資法人に専用使用権が区分所有規約に基づいて認められている部分のうち5箇所(合計約90m²)が共用部分として利用されております。なお、かかる規約上の持分区分と実体がそぐわない点につき、持分比率は変更せずに持分区分の変更を行うことを日本生命保険相互会社との間で協議中です。 本投資法人と本物件の他の建物区分所有者・敷地共有者である日本生命保険相互会社との間で、平成13年12月25日付覚書にて敷地利用権と建物専有部分を分離して処分しない旨を合意しております。 前々々所有者と本物件の他の建物区分所有者・敷地共有者である日本生命保険相互会社との間で、昭和57年6月30日付にて前々々所有者が日本生命保険相互会社に対し、区分所有建物を譲渡するに当たり、優先交渉権を付与すべき旨の取り決めがあり、かかる取り決めが、物件の前々所有者及び前所有者を経由し、本投資法人に承継されている可能性があります。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年6月実施)によれば、一部の天井材としてアスベストが使用されており、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となりますが、外観は健全で劣化の様子はないとされております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の境界ブロック塀一部、フェンス一部が、北東側隣接地(地番84番19)に越境しております。 南東側隣接地(地番84番13)の建物排気フード一部及び雨樋一部が、本物件に越境しております。 北東側隣接地(地番84番8)の建物排気フード一部及び水道メーター一部が、本物件に越境しております。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の3階貸室内(専有部分)において、本投資法人と日本生命保険相互会社との間で区分所有登記がなされておりますが、それぞれの専有部分を区分する壁が除去され、それぞれが同一の建物賃借人であるテナントに賃貸しております。将来、建物賃借人であるテナントが退去後には、界壁を復旧する予定です。 				

アセンド神田

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都千代田区神田富山町 10 番 2 号	
前所有者		オーリート・ツー有限会社	
立地条件		営団地下鉄線「神田」駅から徒歩 4 分	取得年月日 平成 13 年 12 月 1 日
取得価格		670 百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 670 百万円 (平成 13 年 8 月 31 日)
土地	地積	598.78m ²	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合 31.09%)	
建物	用途	事務所(一部、駐車場を含みま す。)	建築時期 昭和 63 年 11 月
	所有形態	区分所有	他所有者 三井不動産販売株式会社
	延床面積 (一棟全体)	4,043.95m ²	持分 1,230.47m ²
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建	
PML(地震保険の有無)		14%(無)	再調達価格 9.4 億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社 野村不動産株式会社
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、「千代田区住宅基本条例」(平成 4 年 3 月施行)に基づく「千代田区住宅付置制度要綱」により建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、建替え等の際に現状の建物と同様の建物が建築できない可能性があります。 本物件は、「神田紺屋町周辺地区の地区計画」(平成 12 年 7 月都市計画決定)に基づく「地区整備計画」により建替え等一定の条件の下で容積率、敷地の最低面積等の制限が課されております。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前所有者であるオーリート・ツー有限会社と他の区分所有者である三井不動産販売株式会社は、平成 12 年 12 月 5 日付覚書において、本物件の譲渡につき本投資法人を譲渡先とする場合以外、相互に優先交渉権を付与しており、この内容が本投資法人に承継されております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と公有地以外の隣接土地との間の各境界について境界確定が行われております。但し、本物件の前々所有者である三井不動産販売株式会社と一部の隣接地所有者との間の合意に関し、隣接地の一部共有者の署名捺印がないことから、隣接地の一部共有者に対抗できない可能性があります。 本物件の建物共用部分である侵入防止扉の一部が、西側隣接地に越境しております。 西側隣接地の建物の壁一部、水道管一部、配電線一部及び空中アンテナ一部が、本物件に越境しております。 南西側隣接地の建物のダクト一部・空調室外機及び侵入防止扉(但し、隣接地の前所有者との口頭合意により設置されたもの。)が、本物件に越境しております。 			

日交一番町ビル

事務所部分				
特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都千代田区一番町13番3号		
前所有者		オーアール・ワン有限会社(中央三井信託銀行株式会社)		
立地条件		当団地下鉄線「半蔵門」駅から 徒歩1分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		3,900百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	3,900百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	975.23m ²	用途地域	商業地域・第2種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成6年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,278.36m ²		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
PML(地震保険の有無)		11%(無)	再調達価格	16.0億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
駐車場部分				
特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都千代田区一番町13番4号		
前所有者		オーアール・ワン有限会社		
土地	地積	173.32m ²	用途地域	商業地域・第2種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	駐車場	建築時期	平成6年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	87.97m ²		
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
特記事項				
<p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、「千代田区住宅基本条例」(平成4年3月施行)に基づく「千代田区住宅付置制度要綱」により、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、建替え等の際に現状の建物と同様の建物が建築できない可能性があります。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の境界ブロック塀一部が、隣接地(地番13番15等)に越境しており、再建築の際に本投資法人の責任で越境状況の解消を図ること等を約する覚書を締結しております。 北東側隣接地(地番13番5、13番7)との間で、相互にブロック塀が越境し、また、本物件のコンクリート基礎及び万年塀の一部が北東側隣接地(地番13番7)側へ越境しており、隣接地所有者との間で再建築の際、協議の上、それぞれの責任と負担で越境状況の解消を図ること等を約する覚書を締結しております。 				

VX 茅場町ビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都中央区日本橋茅場町二丁目16番3号	
前所有者		オーエックス・ワン有限会社(中央三井信託銀行株式会社)	
立地条件		営団地下鉄線「茅場町」駅から徒歩1分	取得年月日 平成13年12月1日
取得価格		880百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 880百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	408.36m ²	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	事務所・車庫	建築時期 平成3年9月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	2,085.85m ²	
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建	
PML(地震保険の有無)		13%(無)	再調達価格 8.3億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社 野村不動産株式会社
<p>特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前建物賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と全ての建物賃借人であるテナントとの間には、5~6階部分については平成13年2月1日から、地下1階~地上4階までは同年3月1日から、7階は同年4月16日から、平成18年5月31日までの定期建物賃貸借契約が平成12年12月26日付で締結(賃貸期間中における解約の禁止及び賃料を改訂しないことが約定されております。)されており、この内容が本投資法人に承継されております。 本物件の駐車場(全17台中16台分対象)の前駐車場賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と駐車場賃借人との間には、賃借人による第三者への転貸と賃料保証からなる駐車場賃貸借契約が平成13年2月19日付で締結(前駐車場賃借人兼転貸人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料・公租公課の負担が約定されております。)されており、この内容が本投資法人に承継されております。なお、当該駐車場賃貸借契約について、本投資法人は、平成14年6月13日付駐車場契約条件変更契約を締結し、平成14年7月1日より1台分を貸し増すこととし、全駐車場について賃貸しております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 南側隣接地との間で進入禁止扉2箇所(なお所有者は不明です。)が、相互に越境しております。 <p><費用負担等></p> <ul style="list-style-type: none"> 上記<取り決め等>をご参照下さい。 			

ダヴィンチ白金台

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都港区白金台五丁目 18 番 9 号	
前所有者		有限会社タスカニー	
立地条件		営団・都営地下鉄線「白金台」 駅から徒歩 3 分	取得年月日 平成 13 年 12 月 21 日
取得価格		1,300 百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 1,300 百万円 (平成 13 年 8 月 31 日)
土地	地積	826.79m ² (注)	用途地域 商業地域・第 1 種住居地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	店舗・事務所・共同住宅・ 駐車場	建築時期 平成 1 年 9 月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	3,231.05m ²	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 11 階建	
PML (地震保険の有無)		13% (無)	再調達価格 10.6 億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社 オリックス日本地所株式会社
<p>特記事項</p> <p>< 行政法規関係 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の北西側前面街路である区道については、建築基準法第 42 条第 2 項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地につきセットバックして建築されております。 <p>< 境界確認及び越境物等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と南西側隣接地 (地番 25 番 6) との境界確定が行われておりません。 			
<p>(注)本物件の汚水弁の一部が隣接地に越境していたため、その解消のため隣接地所有者より平成 16 年 3 月 1 日付で土地 (0.49 m²) を取得いたしました。</p>			

日本橋イーストビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都中央区東日本橋二丁目 24 番 14 号	
前所有者		有限会社モデーロ	
立地条件		JR 線「馬喰町」駅から徒歩 3 分	取得年月日 平成 13 年 12 月 21 日
取得価格		1,720 百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 1,720 百万円 (平成 13 年 8 月 31 日)
土地	地積	440.59m ²	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期 平成 1 年 10 月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	3,087.98m ²	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 8 階建	
PML (地震保険の有無)		16% (無)	再調達価格 9.0 億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社 野村不動産株式会社
<p>特記事項</p> <p>< 境界確認及び越境物等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 東側隣接地の建物に付属する配管設備一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築又は売却時の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ることや、本物件に重大な影響を及ぼす場合の本物件所有者の請求による隣接地所有者の越境状況の解消等を約する確認書を取得済みであり、この内容が本投資法人に承継されております。 			
(注) 本物件は平成 16 年 4 月 1 日付で「ダヴィンチ東日本橋」から「日本橋イーストビル」に名称変更いたしました。			

ダヴィンチ赤坂見附

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区赤坂三丁目9番18号		
前所有者		有限会社モデーロ		
立地条件		当団地下鉄線「赤坂見附」駅から徒歩2分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		1,650百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	1,650百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	213.81m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・事務所	建築時期	昭和63年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,526.01m ²		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PML(地震保険の有無)		12%(無)	再調達価格	4.1億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	野村不動産株式会社
<p>特記事項</p> <p>< 瑕疵等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年10月実施)によれば、エレベータ機械室の天井に施工された吹付被覆材にアスベストが使用されている可能性があり、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされております。 <p>< 境界確認及び越境物等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と南側隣接地(地番940番)との境界が確認できておりません。 南側隣接地の建物の配電盤一部が、本物件に越境しております。 				

芝イーストビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区芝二丁目3番9号		
前所有者		有限会社モデーロ		
立地条件		都営地下鉄線「大門」駅から徒歩7分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		707百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	707百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	183.63m ²	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5年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,287.62m ²		
	構造	鉄骨造陸屋根9階建		
PML(地震保険の有無)		11%(無)	再調達価格	3.4億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件の侵入禁止用扉一部(なお所有者は不明です。)が、南側隣接地に越境しております。 ・ 北側隣接地の建物配管設備一部が、本物件に越境しております。 ・ 西側隣接地との間で万年塀及びその支柱(なお、これらの所有者は不明です。)が、相互に越境しております。 				
(注) 本物件は平成16年1月1日付で「ダヴィンチ芝2」から「芝イーストビル」に名称変更いたしました。				

ダヴィンチ青山

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区南青山二丁目 27 番 25 号		
前所有者		有限会社モデーロ		
立地条件		当団地下鉄線「外苑前」駅から徒歩 2 分	取得年月日	平成 13 年 12 月 21 日
取得価格		4,529 百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	4,529 百万円 (平成 13 年 8 月 31 日)
土地	地積	809.48m ²	用途地域	商業地域・第 2 種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・事務所・教習所	建築時期	昭和 61 年 10 月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,540.71m ²		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建		
PML (地震保険の有無)		11%(無)	再調達価格	10.5 億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件に含まれる北東側歩道 (地番 461 番 4 外) の一部は、建築基準法第 42 条第 2 項の規定の適用を受けることから、本物件の一部敷地につきセットバックして建築物を建築しなければならない可能性があります。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地所有者と前々所有者間の昭和 60 年 7 月 6 日付土地交換契約にて、前々所有者が隣接地所有者に対し本物件の敷地一部を道路としてその地上、地下を使用する権利を認めており、この内容が本投資法人に承継されております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と北東側隣接地 (地番 463 番 6) との境界確定が行われておりません。 北東側隣接地 (地番 461 番 7) の敷地コンクリート階段一部が、本物件に越境しております。 東側隣接地 (地番 468 番) の敷地ブロック塀一部、建物の換気扇一部、敷地のコンクリート塀及び給湯設備一部が、本物件に越境しております。 				

ランディック南麻布ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区南麻布四丁目 11 番 21 号		
前所有者		オーリート・ツー有限公司 (シテイトラスト信託銀行株式会社)		
立地条件		当団地下鉄線「広尾」駅から徒歩 12 分	取得年月日	平成 13 年 12 月 21 日
取得価格		1,394 百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	1,394 百万円 (平成 13 年 8 月 31 日)
土地	地積	941.77m ² (借地権につき対抗力のない地積は、このうち 14.91 m ² です。)	用途地域	商業地域・第 2 種中高層住居専用地域
	所有形態	借地権 (借地借家法第 2 条に定める土地の賃借権)		
建物	用途	事務所・居宅・駐車場	建築時期	平成 4 年 5 月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,159.49m ²		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根銅板葺地下 1 階付 6 階建		
PML (地震保険の有無)		8% (無)	再調達価格	9.9 億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社	オリックス日本地所株式会社
<p>特記事項</p> <p>< 行政法規関係 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要綱」(平成 3 年 6 月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物を建築できない可能性があります。 <p>< 取り決め等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、単独所有の借地権付建物 (借地権の内容は、原因：平成 1 年 12 月 20 日設定、目的：堅固な建物所有、存続期間：借地権設定日より 60 年。) です。 敷地である地番 36 番 6 (地積 926.86 m²) にかかる借地権については当該借地上に登記した建物を所有しているために対抗力を有しますが、地番 35 番 14 (地積 14.91 m²) については、その上に建物がなく、借地権に対抗力がありません。 <p>< 瑕疵等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート (平成 13 年 10 月実施) によれば、1 階駐車場の天井部材にアスベストが使用されており、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされています。 <p>< 境界確認及び越境物等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、土地所有者の境界確認、越境物に関する資料を確認しておりません。 				

ランディック赤坂ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区赤坂二丁目3番4号		
前所有者		オーリート・ツー有限公司(シティトラスト信託銀行株式会社)		
立地条件		当団地下鉄線「溜池山王」駅から徒歩1分	取得年月日	平成14年1月10日
取得価格		11,580百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	11,580百万円(平成13年8月31日)
土地	地積	1,734.67m ²	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	昭和48年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	16,272.05m ²		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付10階建		
PML(地震保険の有無)		21%(有)	再調達価格	36.5億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	野村不動産株式会社
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物は、昭和48年1月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておられません。 本物件の前面道路部分は、拡幅により都市計画道路として事業決定されており、前面計画道路部分が売却されております。また、これにより、現状、容積率超過の既存不適格であるため将来の増改築等の際に現状の建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。 本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要綱」(平成3年6月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物が建築できない可能性があります。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年10月実施)によれば、(1)煙突、地下3階機械室壁、天井、非常用自家発電装置の排気管及び換気ダクトのパッキンにアスベストが使用されていると推察され、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となり、(2)地下2階変電室にPCB入り使用済コンデンサが保管され、エレベータ機械室壁制御盤の電解コンデンサにPCBが使用されており、処分時には適切な処理方法に基づいて処分する必要があるものの、実施日現在には適切な管理・使用がなされている、とされております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 南東側隣接地との間で、相互に隣接地所有者の庇及び本物件の排気ダクト及びパイプが越境しており、隣接地所有者との間で、それぞれが撤去を申し出た際のそれぞれの負担と責任における越境物の撤去と、改築等の際に越境状況の解消を図ること等を約する確認書を、平成13年10月25日付で、前所有者シティトラスト信託銀行株式会社と隣接地所有者が締結しており、この内容が本投資法人に承継されております。 南東側隣接地との間で進入禁止扉2箇所(なお所有者は不明です。)が、相互に越境しております。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件には、ランディック第3赤坂ビルの受変電設備・火災受信盤が設置されており、使用に当たり同ビルと不可分と考えられることから、売却時において一体での処分を検討する必要があります。 				

ランディック第2赤坂ビル

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂二丁目10番9号			
前所有者	オーリート・ツー有限会社（シティトラスト信託銀行株式会社）			
立地条件	当団地下鉄線「溜池山王」駅から徒歩3分	取得年月日	平成14年1月10日	
取得価格	2,624百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,624百万円（平成13年8月31日）	
土地	地積	476.87m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・事務所	建築時期	昭和53年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,288.83m ²		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PML（地震保険の有無）	18%（無）	再調達価格	7.4億円	
担保設定の有無	抵当権（仮登記）	外部管理会社	野村不動産株式会社	
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物は、昭和53年10月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物（但し、一部増築部分は除きます。）のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておりません。 本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要綱」（平成3年6月施行）に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物が建築できない可能性があります。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 物件調査時点までの調査において、本物件の屋上に広告物を設置する契約を締結しているテナントとの間で、同テナントが設置した広告物の撤去とその際の費用負担に関し、協議中です。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成13年10月実施）によれば、1階旧ポンプ室の壁と天井にアスベストが使用されていると推察され、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 南側隣接地との間で、相互に隣接地所有者の排煙ダクト、電気メーター、低圧変流器及び本物件の床タイル貼り、塩ビパイプが越境しており、隣接地所有者との間で、それぞれが撤去を申し出た際のそれぞれの負担と責任における撤去と、改築等の際に越境状況の解消を図ること等を約する覚書を、平成13年10月18日付で、前所有者シティトラスト信託銀行株式会社と隣接地所有者が締結しており、この内容が本投資法人に承継されております。 北側隣接地の排気ダクトが、本物件に越境しており、本物件所有者の撤去の申し出の際の隣接地所有者の負担と責任における撤去と、再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する覚書を、平成13年10月22日付で、前所有者シティトラスト信託銀行株式会社が取得しており、この内容が本投資法人に承継されております。 				

ランディック第3赤坂ビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都港区赤坂二丁目3番2号	
前所有者		オーリート・ツー有限会社(シティトラスト信託銀行株式会社)	
立地条件		当団地下鉄線「溜池山王」駅から徒歩1分	取得年月日 平成14年1月10日
取得価格		697百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 697百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	159.05m ²	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	店舗・事務所	建築時期 昭和56年6月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	1,065.67m ²	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	
PML(地震保険の有無)		16%(無)	再調達価格 3.3億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社 野村不動産株式会社
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物は、昭和56年6月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておりません。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年10月実施)によれば、エレベータ機械室の鉄骨に施工された吹付被覆材にアスベストが使用されていると推察され、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされています。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の受変電設備・火災受信盤がランディック赤坂ビルに設置されており、使用に当たり同ビルと不可分と考えられることから、売却時等において一体での処分を検討する必要があります。 			

ランディック第2 三田ビル

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区芝五丁目5番1号			
前所有者	オーリート・ツー有限公司(シティトラスト信託銀行株式会社)			
立地条件	都営地下鉄線「三田」駅から徒歩5分	取得年月日	平成14年1月10日	
取得価格	1,748百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	1,748百万円(平成13年8月31日)	
土地	地積	666.07m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成2年5月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,385.98m ²		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
PML(地震保険の有無)	16%(無)	再調達価格	8.2億円	
担保設定の有無	抵当権(仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要領」(平成3年6月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物が建築できない可能性があります。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 東側隣接地(地番2番441)のステンレスパイプが、本物件に越境しており、本物件所有者の撤去の申し出の際の隣接地所有者の負担と責任における撤去と、再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する念書を、平成13年10月19日付で、前所有者シティトラスト信託銀行株式会社が取得しており、この内容が本投資法人に承継されております。 東側隣接地(地番2番90)の汚水管、汚水枡等が、本物件に越境しており、越境状況の相互での確認と建替え等の際に隣接地所有者の費用と責任により越境解消を約する旨の平成2年5月14日付覚書が、前々々所有者から前々々所有者に差入れられており、この内容が本投資法人に承継されております。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の地下1階の事務室部分につき、建築基準法上、構造上の観点から1階の事務室と一体にて賃貸する必要があります。 				

芝大門ビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都港区芝大門一丁目3番4号	
前所有者		オーリート・ツー有限会社(シティトラスト信託銀行株式会社)	
立地条件		都営地下鉄線「大門」駅から徒歩4分	取得年月日 平成14年1月10日
取得価格		2,195百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 2,195百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	472.11m ²	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期 昭和63年10月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	3,446.57m ²	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
PML(地震保険の有無)		14%(無)	再調達価格 8.0億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社 三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要綱」(平成3年6月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物を建築できない可能性があります。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の全ての建物賃借人であるテナントとの間の平成15年12月19日付賃貸借契約において、平成19年1月31日までの期間に限り、当該契約を解約(一部解約を含む)することができない旨の合意がなされております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 南側隣接地の排気パイプ・空調室外機が、本物件に越境しており、本物件所有者の撤去の申し出の際の隣接地所有者(及びその借家人)の負担と責任における撤去と、再建築の際に隣接地所有者(及びその借家人)の責任で越境状況の解消を図ること等を約する念書を、平成13年10月19日付で、前所有者シティトラスト信託銀行株式会社が取得しており、この内容が本投資法人に承継されております。 			

ランディック永井ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都中央区築地三丁目9番9号外		
前所有者		オーリート・ツー有限公司(シティトラスト信託銀行株式会社)		
立地条件		営団地下鉄線「築地」駅から徒歩1分	取得年月日	平成14年1月10日
取得価格		3,378百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	3,378百万円(平成13年8月31日)
土地	地積	840.99m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(但し、うち698.32m ² については共有(共有持分94.49%))		
建物	用途	事務所(一部、店舗、居宅、駐車場及び倉庫を含みます。)	建築時期	平成4年5月
	所有形態	区分所有	他所有者	個人2名
	延床面積(一棟全体)	6,176.84m ²	持分(所有割合)	4,223.74m ² (1棟の建物における区分所有割合95.42%)
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PML(地震保険の有無)		13%(無)	再調達価格	15.2億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	オリックス日本地所株式会社
<p>特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の区分所有規約により本投資法人が区分所有権を第三者に譲渡しようとするときは、第三者に優先して他の区分所有者全員と譲渡に関する交渉を行うものと定められ、その交渉においていずれの者とも合意が成立しない場合のみ、第三者に譲渡することが可能とされています。 前々所有者と他の区分所有者との間で、平成4年6月10日付区分所有規約にて相互での優先交渉義務が約定され、この内容が前所有者を経由して本投資法人に承継されています。なお、前所有者の本投資法人への譲渡に当たって、これに従い優先交渉を行いました。本書日付現在において、区分所有者1名より購入の意思のないことにつき文書による明確な回答が得られておりません。 本物件の駐車場一部(全28台中10台分対象)の賃借人との間には、賃借人による第三者への転貸と賃料保証からなる駐車場賃貸借契約が平成14年9月30日付で締結(本投資法人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料(火災保険及び施設毀損賠償責任保険)・公租公課等の負担が約定されています。)されています。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年10月実施)によれば、掃除用流し室の天井等にアスベストが使用されており、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となる、とされています。 <p><費用負担></p> <ul style="list-style-type: none"> 上記<取り決め等>をご参照下さい。 				

オリックス神保町ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都千代田区神田神保町二丁目4番13号		
前所有者		オリックス株式会社		
立地条件		営団・都営地下鉄線「神保町」 駅より徒歩1分	取得年月日	平成15年9月29日
取得価格		4,177百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	4,177百万円 (平成15年5月31日)
土地	地積	598.04 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成9年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,247.18 m ²		
	構造	鉄骨造陸屋根地下1階付8階建		
PML(地震保険の有無)		11%(無)	再調達価格	11.2億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p><行政法規></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の西側前面街路である私道については、建築基準法第42条第2項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地側にセットバックして建築されております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と西側私道及び北側隣接地(4番11)との間の境界確定が行われていません。 				

オリックス芝2丁目ビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都港区芝二丁目14番5号	
前所有者		オリックス・リアルエステート株式会社	
立地条件		都営地下鉄線「三田」駅から徒歩7分	取得年月日 平成15年9月29日
取得価格		7,500百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 7,500百万円 (平成15年5月31日)
土地	地積	1,368.45 m ²	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期 平成15年1月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	9,223.18 m ² (その他附属建物24.00 m ² あり。)	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	
PML(地震保険の有無)		13%(無)	再調達価格 20.0億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社 三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p><行政法規等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件の西側前面街路の一部である私道については、建築基準法第42条第2項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地側にセットバックして建築されております。 ・ 本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要領」(平成3年6月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物が建築できない可能性があります。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成15年6月実施)によれば、地下1階の専用の保管場所にPCBを含むコンデンサー及び蛍光灯安定器が廃棄物として保管されております。但し、保管の表示、立ち入り禁止措置、PCB廃棄物の密閉保管などの安全対策は適切に実施されております。 			

キャロットタワー

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号	
前所有者		オーリート・ワン有限会社(安田信託銀行株式会社) オーエックス・ワン有限会社 (中央三井信託銀行株式会社)	
立地条件		東急線「三軒茶屋」駅から徒歩2分	取得年月日 平成13年12月1日
取得価格		5,479百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 5,479百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	9,149.66m ²	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合14.19%)	
建物	用途	事務所・店舗	建築時期 平成8年11月
	所有形態	区分所有	他所有者 自治体、法人、個人等、計約40名
	延床面積 (一棟全体)	75,388.36m ²	持分(所有割合) 6,947.77m ² (但し、6.72m ² の機械室(共有持分50%)及び106.47m ² の機械室(共有持分33.33%)を含む。)
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付27階建	
PML(地震保険の有無)		4%(無)	再調達価格 240.0億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社 三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 世田谷区と本物件管理組合との間で平成8年12月24日付三軒茶屋・太子堂四丁目地区市街地再開発事業における壁面後退部分の維持管理に関する協定書を締結し、かかる協定書において硬質レンガブロック舗装表面、放置自転車対策、街路灯、植栽、ポラート、水栓柱等の構築物の管理区分を定めております。 本物件の一部については、区分所有者間の管理規約にて主に金融店舗として利用することが原則とされており、転借人であるテナント1社への転貸借に当たっては、理事会により事務所としての個別の利用が承認されております。よって、将来のテナント交代の際には、金融店舗として利用することが原則であり、金融店舗以外のために利用する場合には、理事会にて、再度承認が必要となります。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において確認できておりません。 			

センターまちや

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都荒川区荒川七丁目 50 番 9 号		
前所有者		オーリート・ワン有限会社 (安田信託銀行株式会社)		
立地条件		営団地下鉄線「町屋」駅から徒歩 1 分	取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日
取得価格		610 百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	610 百万円 (平成 13 年 8 月 31 日)
土地	地積	3,221.29m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合 7.82%)		
建物	用途	事務所	建築時期	平成 8 年 3 月
	所有形態	区分所有	他所有者	自治体、個人等、計約 40 名
	延床面積 (一棟全体)	24,295.10m ²	持分	1,179.13m ²
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下 2 階付 22 階建		
PML (地震保険の有無)		10%(無)	再調達価格	34.0 億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社	オリックス日本地所株式会社
<p>特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において確認できておりません。 				

東陽 MK ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都江東区東陽七丁目2番14号		
前所有者		オーリート・ツー有限会社(三菱信託銀行株式会社)		
立地条件		営団地下鉄線「東陽町」駅から徒歩11分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		5,270百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	5,270百万円(平成13年8月31日)
土地	地積	5,897.31m ²	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合63.11%)		
建物	用途	事務所・店舗	建築時期	平成9年4月
	所有形態	区分所有	他所有者	東京三菱ふそう自動車販売株式会社
	延床面積(一棟全体)	19,383.34m ²	持分	13,778.59m ²
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PML(地震保険の有無)		13%(無)	再調達価格	34.3億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	野村不動産株式会社
<p>特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件は、区分所有者による管理規約にて、原則として、事務所部分は事務所、工場部分は事務所付帯工場での利用が取り決められており、例外的な場合、事務所部分の一部を店舗・ショールームとして利用するものとされております。 ・ 本物件を含む区分所有建物の他の区分所有者である東京三菱ふそう自動車販売株式会社と前々所有者との間で、以下のとおり平成13年3月1日付覚書が締結されており、以下の内容が本投資法人に承継されております。(1)建替え時に現状の建築面積、法定延床面積を相互に確保できること、(2)建築基準法等の法令の改正時には(1)の内容を相互に協議すること、(3)自己所有部分を第三者に譲渡する際に相互に通知し、覚書内容を承継すること。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 株式会社日建設計にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年5月実施)によれば、(1)本物件の周辺は木材加工工場等の用途の土地利用履歴があり、建築材料や木材製造などによる砒素などの重金属系の汚染の可能性が考えられ、(2)周辺の地盤状況から大地震発生時には、地盤の液状化の可能性がありうるとされております。 				

日交元代々木ビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都渋谷区元代々木町 30 番 13 号	
前所有者		オーアール・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社）	
立地条件		小田急線「代々木八幡」駅から 徒歩 3 分	取得年月日 平成 13 年 12 月 1 日
取得価格		5,091 百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点） 5,091 百万円 （平成 13 年 8 月 31 日）
土地	地積	1,704.65m ²	用途地域 準住居地域・第 1 種住居地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	事務所（一部、駐車場及び倉庫 を含みます。）	建築時期 平成 4 年 4 月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	10,695.54m ²	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 8 階建	
PML（地震保険の有無）		10%（無）	再調達価格 35.6 億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社 -
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前面道路部分は、幅幅により都市計画道路として事業決定されており、前面計画道路部分が売却されています。また、これにより、現状、容積率超過の既存不適格であるため将来の増改築等の際に現状の建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の大口の建物賃借人より、平成 8 年 7 月 30 日付の賃料減額に続き、平成 13 年 11 月 14 日付にて賃料減額の申し入れが文書にて行われております。 前々所有者である株式会社日交総本社等と本物件の大口の建物賃借人との間で、平成 4 年 4 月 30 日付にて、当該建物賃借人に対する優先交渉義務が約定され、この内容が本投資法人に承継されていると解されております。 本投資法人は、本物件の建物賃借人であるテナント 1 社について、平成 15 年 5 月 19 日を以って、同テナントとの賃貸借契約を解除した上、かかる契約に基づく違約金・未収金を敷金により充当しております。その後、同テナント及び同テナントから敷金返還請求権の一部を譲り受けたと主張する第三者から、平成 15 年 9 月 18 日付で敷金約 7 百万円の返還請求訴訟を提起されたため、現在、東京地方裁判所にて係争中です。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前面街路では、環状第 6 号線街路幅と地下部分への首都高速中央環状新宿線の供用に向けた工事が行われております（工事完了は、首都高速道路公団工事説明会資料にて平成 19 年 3 月 31 が予定されております。）このため、工事中の騒音、振動や正面入口の利用制限のおそれ、及び工事完了後の建物接道部分の上昇による建物の利便性低下（現建物登記上地下 1 階部分及び 1 階部分が、それぞれ地下 2 階及び地下 1 階となることが予定されております。）の可能性がります。 			

日交神楽坂ビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都新宿区岩戸町 18 番地	
前所有者		オーアール・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社）	
立地条件		都営地下鉄線「牛込神楽坂」駅から徒歩 1 分	取得年月日 平成 13 年 12 月 1 日
取得価格		1,600 百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点） 1,600 百万円 （平成 13 年 8 月 31 日）
土地	地積	560.76m ²	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 4 年 10 月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	3,261.91m ²	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建	
PML（地震保険の有無）		9%（無）	再調達価格 12.9 億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社 三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件は、都営地下鉄大江戸線「牛込神楽坂」駅出入口として利用されていることから、容積率緩和を受けておりますが、建替え等の際に容積率緩和を受けられなかった場合は、現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。 ・ 本物件の前面街路である「大久保通り」(幹線街路放射 25 号線)の幅幅が、昭和 21 年 3 月 26 日付で都市計画の計画決定がなされ、敷地の一部に都市計画法第 53 条・54 条による建築制限が付されております。また、建築基準法第 52 条第 7 項に基づき容積率の計算上、計画道路部分が敷地面積に算入されない結果、再建築時には、容積率超過により現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。 ・ 本件建物は、建築後に制定された「東京都新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例」の第四種中高層階住居専用地区に存在するため、建替えの際には一定割合を住宅等の用途とする等の制限を受けます。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件には、前々所有者と東京都地下鉄建設株式会社間で締結された鉄道施設設置を目的とする平成 5 年 3 月 30 日付区分地上権設定契約にて、(1)鉄道の運行の障害となる建物、工作物等を設置することの禁止、(2)新たに木造以外の建物、工作物等を築造する場合の事前の設計・工法に関する地上権者の同意、(3)鉄道施設に加わる建物、工作物等の荷重は、現地表面に 1m²4 トン以下とする取り決めがなされており、その内容は本投資法人に承継されているものと解されます。また、現状において、本物件の建物一部は、都営地下鉄大江戸線「牛込神楽坂」駅出入口として利用されております。 ・ 本物件の駐車場賃借人との間には、賃借人による第三者への転貸と賃料保証からなる駐車場賃借契約が平成 14 年 4 月 30 日付で締結（本投資法人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料（火災保険及び施設賠償責任保険）・公租公課等の負担が約定されております。）されております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 東側隣接地（地番 19 番 10）の建物の壁一部、壁に付着した照明設備及び手摺一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得するため協議しております。 ・ 東側隣接地（地番 19 番 18）の建物躯体及び屋根一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。 			

ラウンドクロス西新宿

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都新宿区西新宿一丁目 18 番 17 号		
前所有者		オリックス生命保険株式会社		
立地条件	JR 線「新宿」駅から徒歩 3 分	取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日	
取得価格	2,650 百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,650 百万円 (平成 13 年 8 月 31 日)	
土地	地積	133.95m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・事務所	建築時期	平成 11 年 6 月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,319.09m ²		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 12 階建		
PML (地震保険の有無)	13%(無)	再調達価格	4.0 億円	
担保設定の有無	抵当権 (仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
<p>特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と南東側隣接地(地番 18 番 3)との境界確定が行われておりません。 南東側隣接地(地番 18 番 3)に関して、隣接地所有者との間で境界に関する確認が行われておらず、越境に関する確認ができませんが、建物に付属する配管設備一部及び排水管(地下埋蔵物)が、本物件に越境している可能性があります。今後、境界確定後、越境が確認された場合には、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。 				

ウエストサイド五反田

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都品川区西五反田六丁目2番7号		
前所有者		有限会社タスカニー		
立地条件		東急線「不動前」駅から徒歩 5分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		587百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	587百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	613.40m ²	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成3年4月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,822.33m ²		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付3階建		
PML(地震保険の有無)		13%(無)	再調達価格	5.2億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント 株式会社
<p>特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 北東側隣接地の庇・樋一部が、本物件に越境しており、平成11年7月26日付及び同年8月6日付確認書にて、相互の越境状況の確認及び新築・改築時の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得しており、この内容が本投資法人に承継されております。また、北東側隣接地の建物手摺が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得しており、この内容が本投資法人に承継されております。 ・ 北北西側隣接地の擁壁一部が、本物件に越境しており、平成11年7月13日付確認書にて、当該越境状況の確認及び再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得しており、この内容が本投資法人に承継されております。 ・ 南西側隣接地のブロック塀一部が、本物件に越境しており、平成11年8月3日付確認書にて、当該越境状況の確認及び再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得しており、この内容が本投資法人に承継されております。また、本物件のタイル貼り塀一部が南西側隣接地に越境しております。 				
(注) 本物件は平成16年1月1日付で「ダヴィンチ五反田」から「ウエストサイド五反田」に名称変更いたしました。				

DT外苑

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都渋谷区神宮前二丁目4番12号		
前所有者		有限会社タスカニー		
立地条件		当団地下鉄線「外苑前」駅から徒歩8分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		2,430百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,430百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	1,110.14m ²	用途地域	第2種中高層住居専用地域・ 近隣商業地域
	所有形態	所有権(共有持分83.80%)		
建物	用途	事務所	建築時期	平成2年2月
	所有形態	区分所有	他所有者	大正産業株式会社
	延床面積 (一棟全体)	4,307.28m ²	持分(所有割合)	2,527.06m ² (地下1階にある 450.71m ² の駐車場を含まない。): 区分所有割合83.80%。 (但し、上記駐車場(共有)については、 共有持分84.21%。)
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
PML(地震保険の有無)		11%(無)	再調達価格	14.0億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント 株式会社
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の北側から東側にかけての前面街路である区道については、建築基準法第42条第2項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地につきセットバックして建築されております。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 平成2年3月8日付区分所有規約により、区分所有者が区分所有権を譲渡しようとするときは、他の区分所有者に優先交渉権を付与する必要があり、この内容が本投資法人に承継されております。 				

ダヴィンチ木場

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都江東区木場二丁目 17 番 16 号		
前所有者		有限会社タスカニー		
立地条件		営団地下鉄線「木場」駅から徒歩 2 分	取得年月日	平成 13 年 12 月 21 日
取得価格		2,450 百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,450 百万円 (平成 13 年 8 月 31 日)
土地	地積	1,849.41m ²	用途地域	準工業地域・商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成 3 年 8 月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	5,669.10m ²		
	構造	鉄骨造陸屋根 7 階建		
PML (地震保険の有無)		12%(無)	再調達価格	15.5 億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社	野村不動産株式会社
<p>特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 北側隣接地の駐車場用アスファルトが、本物件に越境しております。 ・ 本物件の駐車場用アスファルトが、南側隣接地に越境しております。 				

早稲田駅前ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都新宿区馬場下町5番1号		
前所有者		有限会社タスカニー		
立地条件		当団地下鉄線「早稲田」駅から徒歩1分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		1,628百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	1,628百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	597.31m ²	用途地域	近隣商業地域・第1種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	平成4年7月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,920.08m ²		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
PML(地震保険の有無)		9%(無)	再調達価格	8.5億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本件建物は、建築後に制定された「東京都新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例」の第二種中高層階住居専用地区に存在するため、建替えの際には一定割合を住宅等の用途とする等の制限を受けます。 ・ 本物件の前面街路である北東側区道(環状4号線)の幅幅が、昭和21年3月26日付で都市計画の計画決定がなされ、敷地の一部に都市計画法第53条・54条による建築制限が付されており、また、建築基準法52条7項に基づき容積率の計算上、計画道路部分が敷地面積に算入されない結果、再建築時等一定の条件において、容積率超過となることによって現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件の前々所有者と建物賃借人であるテナント1社との間では、平成11年2月10日付で、本物件を第三者に譲渡する場合、賃貸人は予め賃借人に通知すべき義務を定めた賃貸借契約(賃貸借期間満了は平成17年4月19日。)が締結され、この内容が前所有者である有限会社タスカニーを経由して、本投資法人に承継されております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 南西側隣接地(地番40番4)の境界線上の塀に付着した配管が、本物件に越境しております。 				
<p>(注) 本物件は平成16年1月1日付で「ダヴィンチ早稲田」から「早稲田駅前ビル」に名称変更いたしました。</p>				

代々木フォレストビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目 18 番 20 号	
前所有者		有限会社モデーロ	
立地条件		JR 線「代々木」駅から徒歩 5 分	取得年月日 平成 13 年 12 月 21 日
取得価格		1,473 百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 1,473 百万円 (平成 13 年 8 月 31 日)
土地	地積	424.44m ²	用途地域 商業地域・第 2 種住居地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	事務所・駐車場・店舗	建築時期 昭和 62 年 6 月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	2,278.39m ²	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 1 階付 10 階建	
PML (地震保険の有無)		13%(無)	再調達価格 7.1 億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社 三井不動産ビルマネジメント 株式会社
<p>特記事項</p> <p>< 行政法規関係 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件の前面街路である「明治通り」(幹線街路環状第 5 号の 1)の幅が、平成 15 年 3 月 5 日付で都市計画の事業決定がなされ、前面計画道路部分の売却が予定されております。また、建築基準法第 52 条 7 項に基づき容積率の計算上、計画道路部分が敷地面積に算入されない結果、再建築時等一定の条件において、容積率超過となることによって現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。 ・ 本物件の南西側前面街路である私道については、建築基準法第 42 条第 2 項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地につきセットバックして建築されております。 <p>< 瑕疵等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成 13 年 9 月実施)によれば、1 階ゴミ置場の天井にアスベストが使用されている可能性があり、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされております。 			
(注) 本物件は平成 16 年 1 月 1 日付で「ダヴィンチ代々木」から「代々木フォレストビル」に名称変更いたしました			

ランディック五反田ビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都品川区東五反田一丁目 21 番 13 号	
前所有者		オーリート・ツー有限会社 (シティトラスト信託銀行株式会社)	
立地条件		JR 線「五反田」駅から徒歩 2 分	取得年月日 平成 14 年 1 月 10 日
取得価格		2,113 百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 2,113 百万円 (平成 13 年 8 月 31 日)
土地	地積	500.00m ²	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期 平成 9 年 4 月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	3,595.81m ²	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建	
PML (地震保険の有無)		11%(無)	再調達価格 8.8 億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社 三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において地番 21 番 13、21 番 14 との境界確定が行われておりません。但し、当該隣接地間に、境界標は設置されております。 東側隣接地 (地番 21 番 28) の建物の窓フェンスが、本物件に越境しております。 			

サニービル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都新宿区西新宿七丁目 11 番 1 号		
前所有者		株式会社シーエスケイ		
立地条件	JR 線「新宿」駅から徒歩 5 分	取得年月日	平成 14 年 9 月 30 日	
取得価格	5,300 百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	5,465 百万円 (平成 14 年 9 月 30 日)	
土地	地積	911.54m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	平成 7 年 9 月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	7,316.40m ²		
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 10 階建		
PML (地震保険の有無)	11%(無)	再調達価格	20.3 億円	
担保設定の有無	抵当権 (仮登記)	外部管理会社	野村不動産株式会社	
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、平成 14 年 1 月 23 日付で建築基準法 86 条に定める総合的設計により、隣地建物と一団地内の建築物としての認定を受けているため、将来の建替えに際しては隣地所有者の合意が得られなければ現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。 本件建物は、建築後に制定された「東京都新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例」の第五種中高層階住居専用地区に存在するため、建替えの際には一定割合を住宅等の用途とする等の制限を受けます。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の駐車場賃借人との間では、賃借人による第三者への転貸と賃料保証からなる駐車場賃借借契約が平成 14 年 11 月 29 日付で締結 (本投資法人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料 (火災保険及び施設賠償責任保険)・公租公課等の負担が約定されています。) されています。 隣接する土地所有者等間で、建物の形状・使用目的等に関する建築協定が平成 3 年 3 月 26 日付で合意されています (本建築協定は、平成 3 年 12 月 16 日に認可公告 (公告番号新宿区公告第 326 号) されており、上記協定の有効期限は同公告後 20 年間です。) 本物件の北東側には建築協定第 6 条第 4 項による代替貫通道路としての私道部分 (約 78m²) が含まれており、隣地所有者の私道部分と一体で通路になっています。なお、当該通路の管理方法及び負担等について、本物件の前々所有者と隣地所有者との間で平成 8 年 5 月 22 日付「確認書」が締結されており、その義務が本投資法人に承継されています。 <p><費用負担等></p> <ul style="list-style-type: none"> 上記<取り決め等>をご参照下さい。 				

オリックス池袋ビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都豊島区南池袋一丁目 19 番 6 号	
前所有者		オリックス・リアルエステート株式会社	
立地条件		JR 線「池袋」駅から徒歩 4 分	取得年月日 平成 15 年 4 月 18 日
取得価格		9,577 百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 9,577 百万円 (平成 15 年 4 月 1 日)
土地	地積	834.20m ²	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	事務所・教習所・店舗・駐車場	建築時期 平成 14 年 7 月
	所有形態	所有権	
	延床面積	6,905.23m ² (その他附属建物 2.82m ² あり。)	
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建	
PML (地震保険の有無)		10%(無)	再調達価格 14.0 億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社 三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p>< 取り決め等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件の前建物賃貸人であるオリックス・リアルエステート株式会社と建物賃借人であるテナント 1 社との間には、平成 14 年 8 月 1 日から平成 24 年 7 月 31 日までの定期建物賃貸借契約が平成 13 年 12 月 25 日付で締結されており、この内容が本投資法人に承継されております。 ・ 本物件の前建物賃貸人であるオリックス・リアルエステート株式会社と建物賃借人であるテナント 1 社との間には、平成 14 年 8 月 1 日から平成 21 年 7 月 31 日までの定期建物賃貸借契約が平成 13 年 12 月 28 日付で締結されており、この内容が本投資法人に承継されております。 <p>< 境界確認及び越境物等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 東側隣接地 (地番 3 番 15 及び 3 番 17) から、地上配管の一部が、本物件に越境しており、越境状況の確認及び新築・改築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する覚書を、昭和 55 年 10 月 7 日付で、過去所有者と当該隣接地所有者が締結しており、この内容が本投資法人に承継されております。 ・ 東側隣接地 (地番 3 番 12) から、地上配管の一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。 			

オリックス新宿ビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都新宿区新宿四丁目3番25号	
前所有者		オリックス・リアルエステート株式会社(60%)、新日本製鐵株式会社(40%)(住友信託銀行)	
立地条件		営団地下鉄線「新宿三丁目」駅から徒歩2分	取得年月日 平成15年9月29日
取得価格		8,300百万円	取得時鑑定評価額(価格時点) 8,300百万円(平成15年5月31日)
土地	地積	1,113.90 m ²	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期 平成15年5月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	8,720.09 m ²	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
PML(地震保険の有無)		12%(無)	再調達価格 19.5億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社 野村不動産株式会社
<p>特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件には、帝都高速度交通営団、オリックス・リアルエステート株式会社、新日本製鐵株式会社及び住友信託銀行株式会社間で締結された平成15年2月17日付契約書にて、平成19年度開通予定の営団地下鉄13号線(仮称)の駅開設に伴う出入口設置のために区分地上権を設定することについての了解並びに物件の全部又は一部の第三者への譲渡に際しての事前の通知及び承諾とその譲受人への承継についての取り決めがなされており、その内容は本投資法人に承継されているものと解されます。 			

ネオ・シティ三鷹

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都三鷹市下連雀三丁目 35 番 1 号	
前所有者		オーリート・ワン有限会社（安田信託銀行株式会社）	
立地条件		JR 線「三鷹」駅から徒歩 1 分	取得年月日 平成 13 年 12 月 1 日
取得価格		2,200 百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点） 2,200 百万円 （平成 13 年 8 月 31 日）
土地	地積	2,755.11m ²	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合 28.35%)	
建物	用途	事務所	建築時期 平成 5 年 9 月
	所有形態	区分所有	他所有者 組合、自治体、法人、計約 10 名
	延床面積 （一棟全体）	19,706.10m ²	持分 4,533.73m ²
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 14 階建	
PML（地震保険の有無）		9%(無)	再調達価格 44.0 億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社 生駒ティビーエム株式会社
<p>特記事項</p> <p>< 瑕疵等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成 13 年 6 月実施)によれば、(1)本物件から約 500mの井戸中から、クロロホルム、トリクロエチレン等が検出されている、(2)本物件の地下 1 階の一部にアスベストが建材として使用されている可能性があり、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされております。但し、(1)に関しては、平成 13 年 2 月発行の三鷹市調査の市内井戸水質調査結果によれば、本物件の至近について、環境基準値及び水道法水質基準値以下であることから、本物件の敷地については地下水の問題がある可能性は少ないとされております。 <p>< 境界確認及び越境物等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と南側隣接地との境界のみ確認できております。 			

オー・エックス芭蕉の辻ビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		宮城県仙台市青葉区一番町三丁目3番16号	
前所有者		オーエックス・ワン有限会社(中央三井信託銀行株式会社) 遠藤商事株式会社	
立地条件		JR線「仙台」駅から徒歩13分	取得年月日 平成13年12月1日
取得価格		882百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 872百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	565.83m ²	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	事務所・車庫	建築時期 平成3年7月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	3,514.67m ²	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根8階建	
PML(地震保険の有無)		7%(無)	再調達価格 8.1億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社 オリックス日本地所株式会社
<p>特記事項</p> <p>< 取り決め等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の駐車場一部(20台分)の前駐車場賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と前駐車場転借人との間には、賃借人による第三者への転貸と賃料保証からなる駐車場賃貸借契約が平成13年6月29日付で締結(前駐車場賃借人兼転貸人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料(火災保険及び施設賠償責任保険)・公租公課等の負担が約定されています。)されており、本書の日付現在において、この内容のうち一部(10台分)が本投資法人に承継されております。 <p>< 境界確認及び越境物等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 東側隣接地において侵入者防止用扉が、本物件に越境しております。 			

オー・エックス大津ビル

特定資産の種類	不動産			
所在地	滋賀県大津市梅林一丁目3番24号			
前所有者	オーエックス・ワン有限会社(中央三井信託銀行株式会社)			
立地条件	JR線「大津」駅から徒歩2分	取得年月日	平成13年12月1日	
取得価格	181百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	181百万円 (平成13年8月31日)	
土地	地積	516.12m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	借地権(借地借家法第2条に定める土地の賃借権)		
建物	用途	事務所	建築時期	昭和60年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,644.68m ²		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
PML(地震保険の有無)	13%(無)	再調達価格	3.1億円	
担保設定の有無	抵当権(仮登記)	外部管理会社	オリックス日本地所株式会社	
<p>特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、単独所有の借地権付建物(借地権の内容は、原因:昭和59年3月6日設定、目的:堅固な建物の所有、存続期間:昭和59年3月6日より60年、賃借人:本投資法人。)です。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、土地所有者の境界確認、越境物に関する資料を確認していません。 				

名古屋伊藤忠ビル

特定資産の種類	不動産			
所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目5番11号			
前所有者	オリックス・リアルエステート株式会社(中央三井信託銀行株式会社)			
立地条件	名古屋市営地下鉄線「丸の内」 駅から徒歩3分	取得年月日	平成15年9月29日	
取得価格	4,500百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	4,500百万円 (平成15年5月31日)	
土地	地積	2,041.75 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	昭和56年2月26日
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	17,981.69 m ²		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
PML(地震保険の有無)	17%(無)	再調達価格	40.8億円	
担保設定の有無	抵当権(仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
<p>特記事項</p> <p><行政法規等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の建物は、昭和56年2月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物のため、平成15年に耐震補強工事を実施しておりますが、一部の耐震性能等について現行建築基準法に準拠していないため、その範囲において既存不適格の建築物です。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 北川隣接地(地番502番2)の分筆時における名古屋市と本物件の前所有者との協議に基づき、地下鉄の運行の用に供するための通気確保のために、建物建築の際には隣地境界線から後退(1m)すること及び一定の斜線制限を受けることが取り決められており、その内容は本投資法人に継承されているものと解されます。 本物件には、中部電力株式会社と前々所有者間で締結された平成5年12月27日付建物使用貸借契約にて、中部電力株式会社による開閉器設置場所及びケーブル布設敷地のための無償使用(16.43 m²)と物件の全部又は一部の第三者への譲渡に際しての譲受人への承継についての取り決めがなされており、その内容は本投資法人に承継されるものと解されます。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 西側隣接地(地番501番2)の建物配管一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成15年6月実施)によれば、地下駐車場の一部と冷温水発生機の排気煙道にアスベストが使用されていると推察され、直ちに飛散する状況ではないものの取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされております。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の一部の建物転借人であるテナントが、本物件の建物外壁に設置掲出している屋外広告物に関しては、名古屋市屋外広告物条例等にかかる当該設置掲出の届出義務等を満たしていない可能性があり、調査の上、当該義務等の違反があった場合には、建物転借人であるテナントがかかる義務等の遵守を行うように申し入れることを検討しております。 				

パークアクセス西麻布ステージ

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都港区西麻布一丁目14番6号	
前所有者		オーリート・スリー有限会社(中央三井信託銀行株式会社)	
立地条件		営団地下鉄線「乃木坂」駅から徒歩7分	取得年月日 平成13年12月1日
取得価格		1,219百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 1,219百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	353.09m ²	用途地域 近隣商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場 ・物置	建築時期 平成12年4月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	1,947.18m ²	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建	
PML(地震保険の有無)		10%(無)	再調達価格 3.9億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社 -
<p>特記事項</p> <p>< 取り決め等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の全ての建物賃借人との間では、平成14年11月1日付で建物賃借人による転貸(原則として随時転貸できます。)と家賃保証からなる契約(賃貸借期間満了は、平成17年10月31日。)が締結されています。 <p>< 瑕疵等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 株式会社日建設計にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年5月実施)によれば、本物件の周辺で小規模な板金加工所・印刷所等の用途の土地利用が行われたとされています。 			

グランドメゾン白山

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都文京区白山四丁目 36 番 16 号		
前所有者		オーリート・スリー有限会社（三菱信託銀行株式会社）		
立地条件		都営地下鉄線「白山」駅から徒歩 7 分	取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日
取得価格		455 百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	455 百万円（平成 13 年 8 月 31 日）
土地	地積	690.33m ²	用途地域	第 1 種中高層住居専用地域・近隣商業地域
	所有形態	借地権（借地借家法第 2 条に定める地上権）（敷地権割合 54.38%）		
建物	用途	居宅	建築時期	平成 5 年 5 月
	所有形態	区分所有	他所有者	個人約 10 名
	延床面積（一棟全体）	2,506.69m ²	持分	1,045.92m ²
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建		
PML（地震保険の有無）		13%（無）	再調達価格	5.9 億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	-
<p>特記事項</p> <p>< 行政法規関係 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の南西側前面街路である私道については、建築基準法第 42 条第 2 項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地につきセットバックして建築されております。 <p>< 取り決め等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、借地権（地上権）付区分所有建物（借地権を敷地利用権とし、借地権の内容は、原因：平成 5 年 4 月 30 日設定、目的：鉄骨鉄筋コンクリート造建物所有、存続期間：地上権設定日より 40 年。）です。 本投資法人と本物件の賃借人との間では、平成 14 年 10 月 1 日付で建物賃貸借（住居使用目的である限り、原則として随時転貸できる。）と家賃保証を内容とする契約（賃貸借期間満了は、平成 16 年 9 月 30 日。）が締結されております。 <p>< 境界確認及び越境物等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、土地所有者の境界確認、越境物に関する資料を確認しておりません。 				

ソネット上池袋

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都豊島区上池袋四丁目 10 番 8 号			
前所有者	オーリート・スリー有限会社 (三菱信託銀行株式会社)			
立地条件	東武線「北池袋」駅から徒歩 9 分	取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日	
取得価格	2,377 百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,377 百万円 (平成 13 年 8 月 31 日)	
土地	地積	2,079.75m ²	用途地域	第 1 種住居地域・商業地域
	所有形態	所有権(共有持分 77.57%) (この他に規約敷地(区分所有法第 5 条に定めるもの。)66.05m ² あり。)		
建物	用途	居宅	建築時期	平成 9 年 2 月
	所有形態	区分所有	他所有者	個人、法人、計約 10 名
	延床面積 (一棟全体)	8,983.00m ²	持分(所有割合)	5,873.46m ² (地下 2 階にある共有部分の 395.31m ² の駐車場を含む。): 区分所有割合 77.57%。(但し、うち共有部分の駐車場については、共有持分 97.83%。)
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 14 階建		
PML (地震保険の有無)	11%(無)	再調達価格	23.0 億円	
担保設定の有無	抵当権(仮登記)	外部管理会社	-	
特記事項				
<p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前面街路である「明治通り」(幹線街路環状第 5 号の 1)の拡幅が、昭和 21 年 3 月 26 日付で都市計画の計画決定がなされ、敷地の一部に都市計画法第 53 条・54 条による建築制限が付されております。また、建築基準法第 52 条第 7 項に基づき容積率の計算上、計画道路部分が敷地面積に算入されない結果、建替え等一定の条件において、容積率超過によって現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。 本物件の北西側前面街路である区道については、建築基準法第 42 条第 2 項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地につきセットバックして建築されております。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の賃借人との間では、平成 14 年 10 月 31 日付で建物賃貸借(住居使用目的である限り、原則として随時転貸できる。)と家賃保証からなる契約(賃貸借期間満了は、平成 16 年 10 月 31 日。)が締結されております。 本物件の駐車場賃借人との間では、賃借人による第三者への転貸と賃料保証からなる駐車場賃貸借契約が平成 14 年 10 月 31 日付で締結(本投資法人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料(火災保険及び施設賠償責任保険)・公租公課等の負担が約定されております。)されております。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成 13 年 6 月実施)によれば、本物件の地下 1 階、1 階、ゴミ集積場、駐車場の天井の一部にアスベストが建材として使用されており、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 北側隣接地の建物の樋一部及び建物基礎部分一部が、本物件に越境しております。 				

日本地所南青山ビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都港区南青山三丁目16番3号	
前所有者		アイエックス・インベストメント株式会社(中央三井信託銀行株式会社)	
立地条件		当団地下鉄線「表参道」駅から徒歩4分	取得年月日 平成15年10月31日
取得価格		2,548百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 2,548百万円 (平成15年8月15日)
土地	地積	831.52 m ²	用途地域 第2種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	店舗・事務所	建築時期 平成9年11月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	985.36 m ²	
	構造	鉄骨造陸屋根2階建	
PML(地震保険の有無)	10%(無)	再調達価格	1.7億円
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</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地南東部にゴミ置場(約3m程度)が増築されていますが、増築に必要な申請・確認及び検査についての手続きがなされていない為、今後、必要な申請手続きをとることを検討しています。 			

オー・エックス亀戸ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都江東区亀戸二丁目22番16号		
前所有者		オーエックス・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社）		
立地条件	JR線「亀戸」駅前から徒歩2分	取得年月日	平成13年12月1日	
取得価格	438百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	438百万円 （平成13年8月31日）	
土地	地積	177.18m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗	建築時期	平成1年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,085.37m ²		
	構造	鉄骨造陸屋根8階建		
PML（地震保険の有無）	16%（無）	再調達価格	3.3億円	
担保設定の有無	抵当権（仮登記）	外部管理会社	野村不動産株式会社	
<p>特記事項</p> <p>< 取り決め等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件の前建物賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と全ての建物賃借人であるテナントとの間には、平成13年1月22日から平成28年3月15日までの定期建物賃借契約が平成13年1月22日付で締結されており、この内容が本投資法人に承継されております。 ・ 本物件の前建物賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と全ての建物賃借人であるテナントの間には、平成13年3月16日付で建物賃借人であるテナントの法令遵守義務を含む広告物設置掲出契約が締結されており、この内容が本投資法人に承継されております。本投資法人は、当該テナントに対し、テナントの屋外広告物に関して東京都屋外広告物条例等にかかる当該設置掲出の届出義務等を遵守するよう申し入れております。 <p>< 境界確認及び越境物等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件の全ての建物賃借人であるテナントにより設置された建物に付着する業務用照明支柱の一部が、南側歩道に越境しております。 ・ 本物件の管理用通路扉一部が、東側隣接地に越境しております。 				

クロスゲート

特定資産の種類		不動産	
所在地		神奈川県横浜市中区桜木町一丁目1番67号	
前所有者		オリックス株式会社、オリックス生命保険株式会社	
立地条件		JR線「桜木町」駅から徒歩2分	取得年月日 平成14年1月10日
取得価格		15,040百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 15,040百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	4,818.58m ²	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	ホテル・店舗・事務所・駐車場	建築時期 平成12年9月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	34,432.54m ²	
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付25階建	
PML(地震保険の有無)		4%(無)	再調達価格 123.4億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社 野村不動産株式会社
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の敷地は、横浜国際港都建設事業みなとみらい21中央地区土地区画整理事業(施行者:都市基盤整備公団、事業期間:昭和58年から平成22年度、換地処分の予定:平成17年度予定(事業期間及び換地処分の予定は、平成11年3月同事業事業計画変更によります。))の施行地区内にあり仮換地指定されており、前所有者であるオリックス株式会社及びオリックス生命保険株式会社によりその使用収益が開始されております。その使用収益にかかる権利義務の内容は、本投資法人に承継されておりますが、土地区画整理法(昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。以下「土地区画整理法」といいます。)第76条によってその敷地内の建築につき制限がなされております。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件には、前土地所有者であるオリックス株式会社と前々土地所有者である日本国有鉄道清算事業団間で締結された平成8年12月20日付での土地売買契約により、横浜市が歩行者横断施設設置のため区分地上権を敷地の一部に設置する旨の協定書及び覚書が前々土地所有者である日本国有鉄道清算事業団関係者間で締結されており、この内容がオリックス株式会社及びオリックス生命保険株式会社を経由して本投資法人にも承継されております。現状において、当該区分地上権は、JR線等「桜木町」駅から接続するペDESTリアンデッキ接続部分及び階段として利用されております。なお、ペDESTリアンデッキについては、オリックス株式会社、オリックス生命保険株式会社及び横浜市との間で維持管理に関する協定が締結されております。 本物件の駐車場賃借人との間には、賃借人による第三者への転貸と賃料保証を前提とした駐車場賃貸借契約が平成14年3月30日付で締結(本投資法人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・公租公課等の負担が約定されております。)されております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、上記<行政法規関係>のとおり土地区画整理事業施行地区内にあり、仮換地指定されていることから、土地区画整理法第103条に定める換地処分にに基づき、将来の換地処分後に確定作業が行われます。 <p><費用負担等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、土地区画整理事業施行地区内にあり、仮換地指定されていることから、土地区画整理法第110条によって将来の換地処分後に清算金の発生可能性があります。前土地所有者オリックス株式会社と前々土地所有者日本国有鉄道清算事業団との間での平成8年12月20日付での土地売買契約により、清算金に関する権利義務は日本国有鉄道清算事業団に帰属する旨約定されており、この内容がオリックス株式会社より本投資法人に承継されております。 上記<取り決め等>をご参照下さい。 			

オー・エックス水戸ビル

特定資産の種類	不動産			
所在地	茨城県水戸市南町三丁目4番2号			
前所有者	オーエックス・ワン有限会社(中央三井信託銀行株式会社)			
立地条件	JR線「水戸」駅から徒歩11分	取得年月日	平成13年12月1日	
取得価格	498百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	498百万円 (平成13年8月31日)	
土地	地積	833.12m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・車庫	建築時期	平成3年7月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,438.57m ² (その他附属建物45.98m ² あり。)		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
PML(地震保険の有無)	5%(無)	再調達価格	5.8億円	
担保設定の有無	抵当権(仮登記)	外部管理会社	野村不動産株式会社	
<p>特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件の前建物賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と全ての建物賃借人であるテナントとの間には、平成13年1月29日から平成28年3月26日までの定期建物賃貸借契約が平成13年1月29日付で締結されており、この内容が本投資法人に承継されております。 ・ 本物件の全ての駐車場賃借人との間では、賃借人による第三者への転貸と賃料保証からなる駐車場賃貸借契約が平成15年5月1日付で締結(本投資法人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料(火災保険及び施設賠償責任保険)・公租公課等の負担が約定されております。)されております。 ・ 本物件の全ての建物賃借人であるテナントとの間には、平成14年12月27日付で建物賃借人であるテナントの法令遵守義務を含む屋外広告物設置掲出に関する覚書が締結されております。本投資法人は、当該テナントに対し、同テナントの屋外広告物に関して茨城県屋外広告物条例等にかかる当該設置掲出の届出義務等を遵守するよう申し入れております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 東側隣接地(地番442番2)の建物の外壁一部、排気フードが、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。 ・ 本物件の全ての建物賃借人であるテナントにより設置された建物に付着する業務用照明支柱が、隣接地(地番139番)に越境しており、建物賃借人より再建築の際に建物賃借人の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を差入れることを検討しております。 <p><費用負担等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 上記<取り決め等>をご参照下さい。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件の全ての建物賃借人であるテナントが行った工事等に関しては、建築基準法に基づく排煙・防火区画等の確保が図れていないこと等不適格となる可能性のある部分があり、建物賃借人であるテナントがかかる義務等の遵守を行うよう申し入れております。 				

オー・エックス岐阜ビル

特定資産の種類	不動産			
所在地	岐阜県岐阜市長住町三丁目3番1号			
前所有者	オーエックス・ワン有限会社(中央三井信託銀行株式会社)			
立地条件	名古屋鉄道線「新岐阜」駅から徒歩2分	取得年月日	平成13年12月1日	
取得価格	528百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	528百万円(平成13年8月31日)	
土地	地積	661.13m ²	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3年4月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,530.20m ²		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
PML(地震保険の有無)	9%(無)	再調達価格	6.4億円	
担保設定の有無	抵当権(仮登記)	外部管理会社	野村不動産株式会社	
<p>特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前建物賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と全ての建物賃借人であるテナントとの間には、平成13年1月29日から平成28年3月29日までの定期建物賃貸借契約が平成13年1月29日付で締結されており、この内容が本投資法人に承継されております。 本物件の全ての駐車場賃借人との間では、賃借人による第三者への転貸と賃料保証からなる駐車場賃貸借契約が平成15年4月1日付で締結(本投資法人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料(火災保険及び施設賠償責任保険)・公租公課等の負担が約定されております。)されております。 本物件の全ての建物賃借人であるテナントとの間には、平成14年12月27日付で建物賃借人であるテナントの法令遵守義務を含む屋外広告物設置掲出に関する覚書が締結されております。本投資法人は、当該テナントに対し、屋外広告物に関して岐阜市屋外広告物条例等にかかる当該設置掲出の届出義務等を遵守するよう申し入れております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 南側隣接地の商店街アーケード庇及びその支柱が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。 南側市道側溝が敷地内に越境しておりますが、当該越境に関しては、前々所有者が、境界査定確認承諾書を提出し、承諾をしている可能性があり、この内容が本投資法人に承継されている可能性があります。 本物件の全ての建物賃借人であるテナントにより設置された建物に付着する業務用照明支柱が、東側隣接地に越境しており、建物賃借人より再建築の際に建物賃借人の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を差入れることを検討しております。 <p><費用負担等></p> <ul style="list-style-type: none"> 上記<取り決め等>をご参照下さい。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の建物賃借人及び転借人が行った工事等に関しては、排煙・防火区画等の確保が図れていないこと等不適格となる可能性のある部分があり、建物賃借人及び転借人がかかる義務等の遵守を行うよう申し入れております。 				

(3) テナントの概要

(イ) 賃貸状況の概要

運用不動産に関する賃貸状況の概要を以下に示します。表中の各数値は平成16年2月29日現在のものです。各項目の意味は次のとおりです。

「総賃貸面積」

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

「総賃貸可能面積」

個々の運用不動産の本投資法人の所有部分における貸付が可能な事務所、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。

「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若しくは預かる予定の敷金・保証金等の残高です。

(平成16年2月29日現在)

		テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料合計 (円)	敷金等合計 (円)	
事務所	東京都心3区	赤坂協和ビル	7	3,382.28	3,382.28	100.0	17,248,303	163,549,600
		青山サンクレストビル	5	2,805.62	2,805.62	100.0	25,752,490	316,408,660
		アセント神田	2	826.50	826.50	100.0	(注)6.	(注)6.
		日交一番町ビル	7	3,115.64	3,300.66	94.4	21,876,834	224,498,800
		VX茅場町ビル	1	1,489.75	1,489.75	100.0	(注)6.	(注)6.
		ダヴィンチ白金台	16	2,099.27	2,099.27	100.0	8,563,015	40,630,073
		日本橋イーストビル	5	1,974.58	2,275.03	86.8	9,676,461	94,088,407
		ダヴィンチ赤坂見附	10	1,323.28	1,323.28	100.0	9,781,922	109,429,856
		芝イーストビル	9	1,156.88	1,156.88	100.0	4,678,218	42,125,725
		ダヴィンチ青山	11	3,332.54	3,332.54	100.0	28,307,351	331,365,772
		ランディック南麻布ビル	4	2,668.33	3,182.80	83.8	10,197,162	74,806,726
		ランディック赤坂ビル	21	9,771.84	10,566.99	92.5	61,276,848	669,613,660
		ランディック第2赤坂ビル	12	2,263.49	2,787.39	81.2	13,782,597	169,869,820
		ランディック第3赤坂ビル	8	812.49	812.49	100.0	5,152,874	58,340,124
		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	10	3,933.33	3,996.89	98.4	22,861,813	273,909,070
		オリックス神保町ビル	1	3,928.47	3,928.47	100.0	(注)6.	(注)6.
		オリックス芝2丁目ビル	4	6,753.13	6,753.13	100.0	43,780,095	508,954,440
		東京都心3区計	136	56,533.09	58,962.14	95.9	346,463,156	4,107,080,731
	その他東京23区	キャロットタワー	7	6,916.91	6,916.91	100.0	40,121,875	337,077,650
		センターまちや	0	0.00	1,186.05	0.0	0	0
		東陽MKビル	9	9,297.67	9,808.28	94.8	34,170,120	324,384,412
		日交元代木ビル	2	7,724.98	7,724.98	100.0	(注)6.	(注)6.
		日交神楽坂ビル	6	2,277.00	2,277.00	100.0	11,335,285	116,468,412
		ラウンドクロス西新宿	7	1,248.18	1,248.18	100.0	14,199,138	281,337,688
		ウエストサイド五反田	5	1,785.25	1,785.25	100.0	5,893,465	40,045,980
		DT外苑	6	2,566.86	2,566.86	100.0	16,851,099	148,032,807
		ダヴィンチ木場	4	4,859.94	4,859.94	100.0	18,083,857	140,258,000
		早稲田駅前ビル	7	2,252.64	2,252.64	100.0	10,566,701	91,529,766
		代々木フォレストビル	14	1,962.18	1,962.18	100.0	9,512,205	87,412,660
		ランディック五反田ビル	1	2,575.92	2,575.92	100.0	(注)6.	(注)6.
		サニービル	2	4,635.55	4,635.55	100.0	(注)6.	(注)6.
オリックス池袋ビル		3	5,539.92	5,539.92	100.0	54,572,800	900,742,800	
オリックス新宿ビル		8	6,232.36	6,232.36	100.0	43,468,017	447,835,520	
その他東京23区計		81	59,875.36	61,572.02	97.2	340,560,547	3,837,890,201	
東京周辺都市部		ネオ・シティ三鷹	6	4,622.21	4,622.21	100.0	21,151,709	118,485,144
東京周辺都市部計	6	4,622.21	4,622.21	100.0	21,151,709	118,485,144		
その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	5	1,518.38	2,570.24	59.1	5,151,833	51,359,010	
	オー・エックス大津ビル	2	917.57	917.57	100.0	(注)6.	(注)6.	
	名古屋伊藤忠ビル	2	17,981.69	17,981.69	100.0	(注)6.	(注)6.	
	その他地域計	9	20,417.64	21,469.50	95.1	43,621,208	497,899,630	
事務所計	232	141,448.30	146,625.87	96.5	751,796,620	8,561,355,708		
住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	1	1,337.31	1,337.31	100.0	(注)6.	(注)6.
		東京都心3区計	1	1,337.31	1,337.31	100.0	(注)6.	(注)6.
	その他東京23区	グランドメゾン白山	1	1,160.17	1,160.17	100.0	(注)6.	(注)6.
		ソネット上池袋	1	5,853.00	5,853.00	100.0	(注)6.	(注)6.
	その他東京23区計	2	7,013.17	7,013.17	100.0	18,250,220	10,000,000	
住宅計	3	8,350.48	8,350.48	100.0	24,371,120	23,843,800		
その他	東京都心3区	日本地所南青山ビル	1	997.36	997.36	100.0	(注)6.	(注)6.
		東京都心3区計	1	997.36	997.36	100.0	(注)6.	(注)6.
	その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	1	1,233.59	1,233.59	100.0	(注)6.	(注)6.
		その他東京23区計	1	1,233.59	1,233.59	100.0	(注)6.	(注)6.
	東京周辺都市部	クロスゲート	15	25,526.15	25,952.60	98.4	103,856,326	1,098,533,600
	東京周辺都市部計	15	25,526.15	25,952.60	98.4	103,856,326	1,098,533,600	
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	1	2,470.77	2,470.77	100.0	(注)6.	(注)6.
オー・エックス岐阜ビル		1	2,614.64	2,614.64	100.0	(注)6.	(注)6.	
その他地域計	2	5,085.41	5,085.41	100.0	9,479,833	147,118,785		
その他計	19	32,842.51	33,268.96	98.7	128,202,085	1,557,417,355		
総計	254	182,641.29	188,245.31	97.0	904,369,825	10,142,616,861		

テナント数の合計	254
全賃貸面積 (m ²) (A)	182,641.29
全賃貸可能面積 (m ²) (B)	188,245.31
全運用不動産稼働率 (%) (A) ÷ (B)	97.0
全契約賃料合計 (円) (注4)	904,369,825
全敷金等合計 (円) (注4)	10,142,616,861

- (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. テナント数、テナント数の合計、総賃貸面積、全賃貸面積、総賃貸可能面積、全賃貸可能面積、稼働率、全運用不動産稼働率、契約賃料合計、全契約賃料合計、敷金等合計及び全敷金等合計は、将来における運用不動産の各数値を表示又は保証するものではありません。
- (注)3. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入により記載しております。
- (注)4. 「全契約賃料合計」及び「全敷金等合計」は、下記(注)6.の理由により記載をしていない数値を含む合計値となっております。
- (注)5. 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)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せん。
- (注)7. 当該運用不動産において、店舗目的で貸室の賃借を行っているテナントの一部は、本投資法人との賃貸借契約において、1ヶ月の賃料負担額の一部若しくは全部を、当該月の売上高に応じて変動する売上歩合賃料と定めておりますが、ここでの数値には売上歩合賃料は含まれておりません。

(ロ) 稼働率実績

過去6ヶ月(平成15年9月1日~平成16年2月29日)の稼働率実績は、以下のとおりです。

	物件名	稼働率(%)						
		2003/9/30	2003/10/31	2003/11/30	2003/12/31	2004/1/31	2004/2/29	
事務所	東京都心3区	赤坂協和ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		青山サンクレストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アゼンド神田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		日交一番町ビル	94.4	94.4	94.4	94.4	94.4	94.4
		VX茅場町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ダヴィンチ白金台	82.3	88.4	91.6	91.6	96.9	100.0
		日本橋イーストビル	86.8	100.0	100.0	86.8	86.8	86.8
		ダヴィンチ赤坂見附	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		芝イーストビル	100.0	100.0	88.6	88.6	88.6	100.0
		ダヴィンチ青山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ランディック南麻布ビル	83.8	83.8	83.8	83.8	83.8	83.8
		ランディック赤坂ビル	97.6	97.6	94.4	87.1	87.1	92.5
		ランディック第2赤坂ビル	61.9	61.9	61.9	61.9	78.5	81.2
		ランディック第3赤坂ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ランディック第2三田ビル	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0
		芝大門ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ランディック永井ビル	100.0	98.4	98.4	98.4	98.4	98.4
		オリックス神保町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス芝2丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		東京都心3区計	95.4	96.0	95.3	93.5	94.5	95.9
		その他東京23区	キャロットタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			センターまちや	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			東陽MKビル	100.0	100.0	100.0	94.8	94.8
			日交元代々木ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			日交神楽坂ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			ラウンドクロス西新宿	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			ウエストサイド五反田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			DT外苑	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			ダヴィンチ木場	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			早稲田駅前ビル	83.1	62.5	62.5	100.0	100.0
			代々木フォレストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			ランディック五反田ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			サニービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オリックス池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		オリックス新宿ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		その他東京23区計	97.4	96.7	96.7	97.2	97.2	
	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		東京周辺都市部計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	59.1	59.1	59.1	59.1	59.1	
		オー・エックス大津ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		名古屋伊藤忠ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		その他地域計	95.1	95.1	95.1	95.1	95.1	
	事務所計		96.3	96.3	96.0	95.5	95.9	
住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		東京都心3区計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他東京23区	グラントメゾン白山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		ソネット上池袋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		その他東京23区計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	住宅計		100.0	100.0	100.0	100.0		
その他	東京都心3区	日本地所南青山ビル	-	100.0	100.0	100.0	100.0	
		東京都心3区計		100.0	100.0	100.0	100.0	
	その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		その他東京23区計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	東京周辺都市部	クロスゲート	100.0	98.4	98.4	98.4	98.4	
		東京周辺都市部計	100.0	98.4	98.4	98.4	98.4	
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	オー・エックス岐阜ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
	その他地域計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
	その他計		100.0	98.7	98.7	98.7	98.7	
	全運用不動産稼働率		97.1	96.9	96.7	96.3	96.6	

- (注)1. 各項目に記載の数値は、本投資法人による不動産の保有部分又は保有割合にかかるものであり、建物一棟全体に関するものではありません。
- (注)2. 稼働率及び全運用不動産稼働率は、現在及び将来における数値を表示又は保証するものではありません。
- (注)3. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入により記載しております。

(八) 関係会社等への賃貸状況

平成 16 年 2 月 29 日現在における関係会社等への運用不動産の賃貸状況の概略は以下のとおりです。また、下記の表に記載のほか、運用不動産の前所有者であるオリックス株式会社の関係会社が運用不動産を取得するにあたり、前所有者又は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。

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	クロスゲート
契約賃料 (注1)	月額 16,262,850 円
賃貸面積	2,655.04m ²
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 (注2、注3)	1.45%
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"> 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、1 ヶ月前までに、1 ヶ月の予告期間をもって賃借人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 また、オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、1 ヶ月分の賃料及び共益費相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。 <p>転貸借</p> <ul style="list-style-type: none"> オリックス株式会社は、本物件を第三者(以下、本欄において「テナント」といいます。)に転貸することができます。 平成 16 年 2 月 29 日現在において、本物件は 5 つのテナントに転貸されています。 <p>本賃貸借契約の終了時の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> オリックス株式会社と本投資法人との間の賃貸借契約を終了させるに際しては、オリックス株式会社と本投資法人は、本投資法人がオリックス株式会社の転貸人たる地位(但し、既発生 of 債権債務を除きます。)を承継することについてテナントの承諾を得るよう努めるものとします。 上記承諾を得られたテナントとの関係では、本投資法人は、かかるテナントとの間の転貸借契約における賃借人としての地位を承継します。 上記承諾を得られないテナントがある場合、オリックス株式会社と本投資法人は、本物件のうちかかる未承諾テナントの使用していた部分のみを対象とするよう本賃貸借契約を変更します。

テナントの名称	オリックス・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 2,992,400 円
賃貸面積	494.63m ²
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 (注2、注3)	0.27%
契約満了日	平成 16 年 11 月 30 日 (契約期間 2 年)
契約更改の方法	契約期間満了日の 6 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 24,687,300 円</p> <p>フリーレント期間</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成 14 年 12 月 1 日～平成 15 年 4 月 30 日 (5 ヶ月間) フリーレント期間中は共益費のみ発生します。 <p>解約</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃借人が本契約を平成 16 年 11 月 30 日より前に解約する場合は、月額賃料にフリーレント期間の月数を乗じた金額を賃借人に支払います。

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 1,712,970 円
賃貸面積	269.66m ²
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 (注2、注3)	0.15%
契約満了日	平成 17 年 4 月 30 日 (契約期間 2 年)
契約更改の方法	契約期間満了日の 6 ヶ月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	敷金 14,274,750 円 フリーレント期間 ・ 平成 15 年 5 月 1 日～平成 15 年 7 月 31 日 (3 ヶ月間) ・ フリーレント期間中は共益費のみ発生します。 解約 ・ 賃借人が本契約を平成 17 年 4 月 30 日より前に解約する場合は、月額賃料にフリーレント期間の月数を乗じた金額を賃貸人に支払います。

- (注)1. 平成 16 年 2 月 29 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 16 年 2 月 29 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。

また、第 4 期に新たに発生したオリックス株式会社への運用不動産の賃貸状況は以下のとおりです。

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	オリックス新宿ビル
契約賃料 (注1)	月額 6,221,730 円
賃貸面積	894.26m ²
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 (注2、注3)	0.49%
契約満了日	平成 17 年 8 月 31 日 (契約期間 2 年)
契約更改の方法	契約期間満了日の 6 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	敷金 62,217,300 円

- (注)1. 平成 16 年 2 月 29 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 16 年 2 月 29 日現在の数値を使用しております。
- (注)3. 全賃貸面積に対する賃貸面積の割合の数値は、小数点第 3 位を四捨五入により記載しております。
- (注)4. 契約賃料等は、現在及び将来における各賃料収入等を表示又は保証するものではありません。

(二) 主要 10 テナントに関する情報

運用不動産について、平成 16 年 2 月 29 日時点での、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の運用不動産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点の全賃貸面積に占める割合が 10%以上を占めるテナント（以下「主要なテナント」といいます。）は、藤田観光株式会社の 1 社です。

以下では、主要なテナントを含め、平成 16 年 2 月 29 日時点において、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合が大きい順に、上位 10 位までのテナント（以下「本件主要 10 テナント」といいます。）についての情報を記載します。

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

テナントの名称	業種	入居物件名	契約満了日	賃貸面積 (㎡)	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	2020年9月30日	19,744.39	10.8
2 伊藤忠商事株式会社	商社	名古屋伊藤忠ビル	2005年9月30日	17,776.29	9.7
3 - (注3.	-	-	-	7,387.13	4.0
4 シダックス・コミュニティー 株式会社	サービス業	オー・エックス 水戸ビル	2016年3月26日	2,470.77	1.4
		オー・エックス 岐阜ビル	2016年3月30日	2,614.64	1.4
		オー・エックス 亀戸ビル	2016年3月15日	1,233.59	0.7
5 株式会社ハウジング恒産 (注4.	不動産業	ソネット上池袋	2004年10月31日	5,853.00	3.2
6 株式会社シーエスケイ	情報サービス業	サニービル	2005年9月30日	4,272.24	2.3
7 TAC 株式会社	サービス業	オリックス池袋ビル	2012年7月31日	4,157.69	2.3
8 東洋建設株式会社	不動産業	オリックス神保町ビル	2007年3月31日	3,928.47	2.2
9 神鋼電機株式会社	製造業	東陽MKビル	2005年4月30日	3,574.30	2.0
10 オリックス株式会社 (注5.	金融業	オリックス新宿ビル	2005年8月31日	894.26	0.5
		クロスゲート	2006年1月9日	2,655.04	1.5
合計				76,561.81	41.9

(注)1. 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 16 年 2 月 29 日現在のものです。なお、賃貸面積及び全賃貸面積は、いずれも公簿面積ではなく、実測面積に基づいており、原則として、契約面積にて記載してあります。

(注)2. 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)3. 表中に名称を挙げた 9 テナントのほか、本件主要 10 テナント中には、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合の大きさにおいて第 3 位のテナントが存在します。本投資法人は平成 16 年 2 月 29 日現在、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せん。

(注)4. 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事ができます。

(注)5. 他に、運用不動産の前所有者であるオリックス株式会社の関係会社が運用不動産を取得するにあたり、前所有者又は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。

平成 16 年 2 月 29 日現在、主要なテナントである藤田観光株式会社 から契約賃料及び敷金等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せん。以下では、藤田観光株式会社を含めた本件主要 10 テナントについての (1) 平成 16 年 2 月分の契約賃料(賃貸借契約上規定されている、1 ヶ月分の賃料及び共益費の合計。但し、当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約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、(2)平成 16 年 2 月 29 日現在、本投資法人で預かっている敷金・保証金等の残高です。

(1) 本件主要 10 テナントの契約賃料合計：	290,889,459 円
(2) 本件主要 10 テナントの敷金・保証金合計：	3,655,712,301 円

(4) その他投資資産の主要なもの

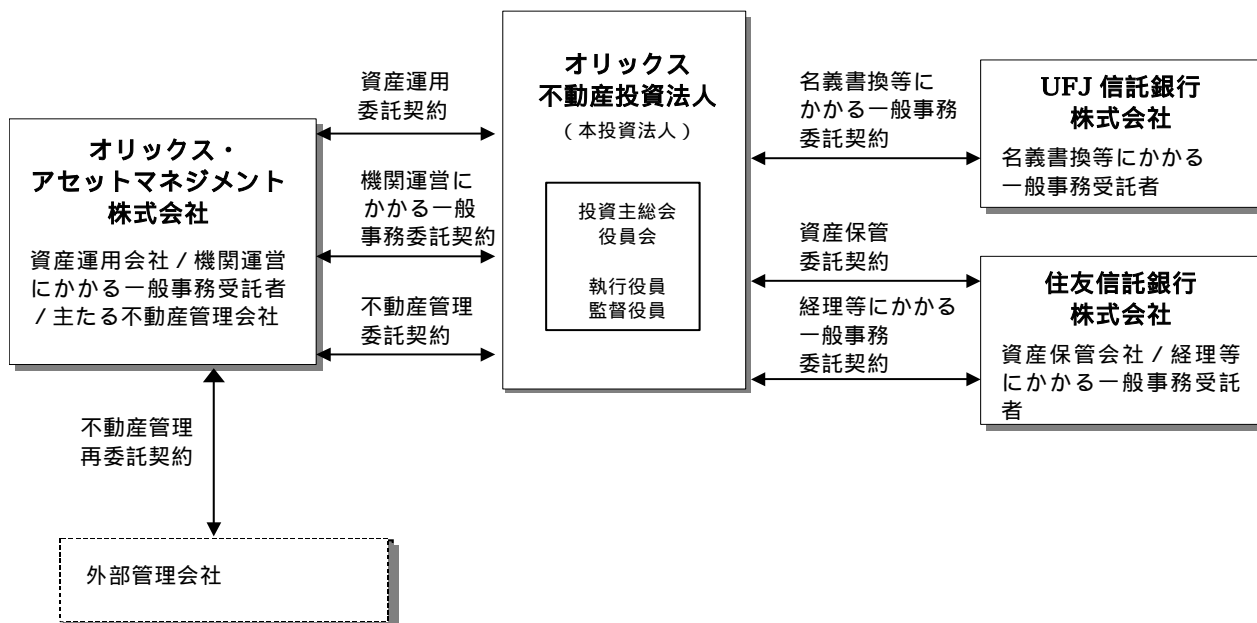
該当はありません。

【ファンドの関係法人の名称および関係業務の内容】

参考資料

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

下図は、本投資法人が不動産信託受益権によらず不動産を直接に保有している場合の概要を記載したものです。



(注) 本図は、本投資法人が直接に不動産を保有している場合の本投資法人を中心とした主要な契約関係及び当事者を示したものです。今後、本投資法人が取得する物件によっては、保有形態等が異なる場合等があり、契約関係及び当事者が本図とは異なることがあります。

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

【ファンドの運用ならびに分配に関する基本方針】

(1) 投資方針

基本方針

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

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

基本方針に基づく運用方針の細目

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

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

(イ) ポートフォリオの構築方針

I. ポートフォリオが包含する様々なリスクを軽減し、投資主に安定した分配を実現するため、下記のi)乃至iv)のポイントに留意してポートフォリオの構築を行うことを目指します。また、各用途毎・各エリア毎の投資比率に関しては、現在の不動産市場の状況を十分に検討した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、将来的な内容成長余地の程度、投資家の投資態度、資産運用会社の運用体制及び現状の不動産マーケット全般に対する資産運用会社での見解を総合的に勘案し、当面の運用の指針として決定しております（なお、不動産市場の予期せぬ環境変化や、物件の取得機会及びその状況から、下記の基準と必ずしも一致しない状況も有り得ます。）

i) 用途分散

- ・ 主として事務所を用途とする不動産に投資しますが、併せて、リスク分散の観点から住宅・その他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以下の表のとおり、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。

- ・ なお、下記の各用途の投資ポイント等に基づき、当面、事務所を用途とする運用不動産の投資比率を、本投資法人の保有する運用不動産の取得価額の総額に対し、80%以上とすることを目途として資産配分を行います。

用途	投資ポイント
事務所	<p>事務所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ます。一般的に他の用途の不動産と比較して相対的に高い収益性が見込めます。</p> <p>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るため、将来の需給動向によっては、空室率増加等の要因により収益率が低下する可能性があります。</p> <p>事務所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、相対での取引等を重視し、適切な投資採算を重視して参ります。</p> <p>事務所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。</p> <p>東京都心部の事務所需給の悪化や地方圏の事務所需要の低迷の環境から、マーケット規模の相対的に大きい東京都心部の好立地な物件を重視し、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。</p>
住宅	<p>良質な賃貸住宅は分譲住宅に比較して相対的に供給量が少ないため、希少性が高く、高い市場競争力を有します。また住まい方について「所有」から「利用」への意識の変化を受けた個人の賃借ニーズの高まりから、特に東京都心部の良質な賃貸住宅のテナントニーズは、事務所に比較して相対的に安定しております。その結果、事務所に比較して相対的に安定的な収益が期待できることから、収益の安定化及び投資資産としての分散効果を図る目的から投資を行います。</p> <p>昨今は、デベロッパーによる賃貸住宅の開発が多くなってきており、資産運用の一環で賃貸住宅の市場での取引も増加傾向にあるものの、賃貸住宅の供給属性が個人等を中心とすること等から、市場での流動性が事務所に比較して相対的に低い可能性があります。</p> <p>有力な不動産会社等がサブリースを実施する等安定的な収益確保が想定されている場合は、契約形態が安定し、信用力の補完がなされている場合が多いことから、特に重視していく形態と考えられます。</p>
その他 (商業施設 ホテル)	<p>商業施設を用途とする不動産については、収益力向上と投資資産の分散効果の観点から、以下の項目に留意したうえで、取得する場合があります。但し、テナントの属性・市場規模・流動性・運営管理等の面で事務所と異なる特有な事項があることから、テナントとの契約形態の安定やその立地等を特に重視した保守的な運用を目指して参ります。なお、当面のポートフォリオに占める割合も勘案して、新規の取得については慎重に対応して参ります。</p> <p>a.商業施設の場合、単一の賃借人が物件を使用しているケースがあり、その場合、賃借人との契約形態、賃借人の長期的な信用力及び賃料支払能力が投資判断における特に重要な要素となります。</p> <p>b.商業施設の場合、将来の安定的な収益確保・テナント交代、将来における売却の容易性の観点から、物件の立地が投資判断における特に重要な要素となります。取得に当たっては、原則として駅前立地の繁華性の高い物件を対象に検討を行い、立地面で希少性があり、商圏内で競争力の高いものを選択して投資することを目指します。</p> <p>ホテルを用途とする不動産については、収益力向上と投資資産の分散効果の観点から、以下の項目に留意した上で、取得する場合があります。但し、テナントの属性・市場規模・流動性・運営管理等の面で事務所と異なる特有な事項があることから、テナントとの契約形態の安定やその立地等を特に重視した保守的な運用を目指して参ります。なお、当面のポートフォリオに占める割合も勘案して、新規の取得については慎重に対応して参ります。</p> <p>a.ホテルの場合、単一の賃借人が物件を使用しているケースがあり、その場合、賃借人との契約形態、賃借人の長期的な信用力及び賃料支払能力が投資判断における特に重要な要素となります。取得に当たっては、原則としてテナントと信・賃貸借契約形態の両面で、十分にリスクを低減出来るものを投資対象とします。</p> <p>b.ホテルの場合、そのオペレーションリスクについてはテナントが負う形態を重視し、本投資法人がオペレーションリスクを取る物件への投資は行いません。</p> <p>c.ホテルの場合、将来の安定的な収益確保・テナント交代、将来における売却の容易性の観点から、物件の立地が投資判断における特に重要な要素となります。</p> <p>上記以外を用途とする不動産については、上記各項目の他に業態動向に関する予測、転用による利用の可能性等を勘案して、取得する可能性があります。但し、テナントの属性・市場規模・流動性・運営管理等の面で事務所と異なる特有な事項があることから、テナントとの契約形態の安定やその立地等を特に重視した保守的な運用を目指して参ります。なお、当面のポートフォリオに占める割合も勘案して、新規の取得については慎重に対応して参ります。</p>

- (注) 上記の用途別の「投資ポイント」は、資産運用会社における本書の日付現在の不動産投資分析に関する見解を記載したものであり、今後の経済動向及び不動産市場の動向により変わる可能性があります。また将来的な用途別の重要度の動向、変動性及び利回り等を保証するものではありません。

ii) 地域分散

- ・ 企業活動のグローバル化・高度情報化が進むにつれ、「人・もの・金・情報」の東京への集中は更に加速化しており、これらの経済環境の変化を背景として、首都圏における不動産需要は他都市と比較して堅調に推移していることから、首都圏の一定の都市^(注)に存する不動産に重点的に投資を行うことを目指します。
- ・ 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。エリア別の投資比率は首都圏の一定の都市への投資比率をおおむね 90%以上（取得価格ベース）とすることを当面の目標とします。
- ・ その他地域における投資物件については、ポートフォリオ上の位置付け、そのリスク・リターンを慎重に検討し、組み入れを判断します。また、組み入れ後は、定期借家契約を取り入れる等、テナント契約関係の安定化を図ることを極力実施し、安定的な収益確保を図りリスクの低減を図っていきます。

- (注) 本投資法人では、各運用不動産の所在地域を「東京都心3区」、「その他東京23区」、「東京周辺都市部」及び「その他地域」の4地域に区分した上、分類しております。各区分の定義は、下表に記載しております。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）に所在する主要都市部
その他地域		上記以外の主要都市

iii) 物件規模

- ・ 一定規模のファンドにおいて用途の分散とともに分散効果を極大化するという観点から、事務所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。
- ・ 中規模物件の市場規模は大きく、物件の取得・売却等の機会に恵まれていることから、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を目指します。
- ・ 当面の間、管理運営の効率性の観点から、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、特に事務所については延床面積1,000坪～3,000坪程度の物件をいいます。

iv) 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。

- II. 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。
- III. 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どうか、ポートフォリオのパフォーマンスの向上につながるかどう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	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
立地	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 商圏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
建築及び設備の仕様	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
耐震性能	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。
権利関係への対応	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。 借地権に関する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
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せんが、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づけ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に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。

(ハ) 不動産運営・売却の方針

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

(ニ) 付保方針

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

想される当該物件及び運用不動産全体への影響と付保可能性及び保険料負担とを比較検討した上で、当該物件及び運用不動産全体の予想最大損失額に応じ、その一定割合につき適切と判断される額の地震保険を付保することを検討します。但し、各運用不動産及びポートフォリオのPML、地震保険の付保等にかかるコスト及び付保可能性等を勘案し、地震保険の付保を行わない場合があります（その際には、代替措置として、当該運用不動産に対して一定額の現金を留保することもあります。）なお、本書の日付現在、本投資法人が所有する運用不動産のうち地震保険の付保を行っているのは「ランディック赤坂ビル」1件のみです。

(ホ) テナント選別方針

- ・ 入居が見込まれるテナントについては、信用情報等のチェックを行います。テナントが法人の場合には、外部の調査機関のデータベース等も活用します。信用調査等の結果が良好と判断される場合、賃料水準、賃貸借契約期間、敷金金額、テナント業種、当該物件における他のテナントとのバランス、要求されるスペースの規模及び形状などを総合的に検討し判断します。
- ・ 既存テナント及び新規に契約を締結したテナントについては、原則として可能な限り長期的な関係を維持することを意図しております。但し、わが国の建物賃貸借契約の契約期間は2年間とするのが通例であり、また、テナントが一定期間前の通知を行うことにより解約できる旨定められている場合が多くあります。

(ハ) 財務方針（運用資金の借入れ等）

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

(ト) 現預金等

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

(チ) その他

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

- (注) 本(チ)に定める事項を満たさず、不動産の取得時において特定不動産の割合が100分の75未満である場合等一定の場合は、租税特別措置法第83条の4第3項の規定に基づく登録免許税の軽減特例や地方税法（昭和25年法律第226号。その後の改正を含みます。）附則第11条第23項の規定に基づく不動産取得税の軽減特例は受けられません。この場合、本投資法人及びその投資主の収益はその限度で悪影響を受けることとなります。

(リ) 市場要因の影響

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

不動産管理方針

(イ) 資産運用会社による不動産管理業務

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

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

(ロ) 不動産管理業務の概要

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

項目	業務内容
管理企画・渉外業務	管理企画業務 不動産毎の管理計画の作成及び実績の検証等 テナント・官公庁等への対応業務 テナントクレームへの対応、官公庁への対応及び諸届等 利用者管理業務 不動産毎の管理細則の策定及び監理、有害な行為及び状況の改善、広告関係等の利用・監督等 出納業務 賃貸関連請求業務、未収金の管理及び回収等 区分所有物件における管理組合業務 管理組合総会・理事会での議案検討・権利行使、管理組合運営、管理組合との折衝・調整、他の区分所有者との折衝・調整等 借地物件における借地権設定者との折衝・調整 地代改定交渉、増改築及び建替えの承諾依頼交渉、底地買収及び売却交渉等 共有物件における他の共有者との折衝・調整 共有物件の維持管理及び運営方法の決定・実行、共有持分の買収及び売却交渉、他の共有者との権利調整等 建物管理業務の委託先の比較検討及び委託に当たったの助言 清掃衛生業務・設備管理業務・保安警備業務・保全管理業務の委託に当たったの助言業務等
リーシング・マネジメント業務	賃貸企画業務 賃貸条件の立案等 テナント誘致業務 誘致計画の立案・実行、テナント審査、重要事項及び管理規約等の説明等 テナント交渉業務 契約の更新及び解約時の交渉、賃料の改定交渉、契約条項違背の是正及びテナント立退き要請等 入退室関連業務 入居時の調整及び立会い、退去時の調整及び立会い等
コンストラクション・マネジメント業務	改修・修繕の必要性検討 建築・設備のライフサイクル把握、建築・設備の機能レベルの把握等 改修・修繕計画の立案及び発注に当たったの助言 改修・修繕計画の立案、改修・修繕の発注に当たったの助言等 渉外業務 テナントとの折衝及び近隣対応、官公庁への対応及び諸届等

(ハ) 資産管理委託と外部管理会社

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

(二) 外部管理会社について

- ・本書の日付現在、本投資法人が保有する各運用不動産における外部管理会社は、前期「5.参考情報/(2)投資不動産の内容/(ト)不動産の概要」に記載のとおりです。主たる不動産管理会社は、物件特性や地域性を慎重に勘案し、運用不動産毎に外部管理会社を選び、不動産管理再委託契約を個別物件の特性に合わせて締結しております。
- ・本投資法人は、オリックス・アセットマネジメント株式会社に対し、主たる不動産管理会社としての管理報酬を支払う他、外部管理会社に対する報酬(以下「外部管理報酬」といいます。)を負担します。外部管理報酬の算出方法は各不動産管理再委託契約毎に異なりますが、おおむね総収入の3%以下の基本報酬のほか、立ち上げ業務、テナント募集・更新業務、工事管理業務及び売却業務等にかかる報酬等から成っております。
- ・今後、管理業務の効率化のため、外部管理会社の再編や不動産管理再委託契約の変更が行われることがあります。なお、現状の不動産管理再委託契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定はおおむね次のとおりです。
 -) 一部の契約を除き、契約期間は平成14年8月1日から平成16年7月31日まで、契約に従って解約・期間満了とならない限り、2年単位で継続されます。また、契約の当事者はいずれも2ヶ月前までに相手方に通知することにより、いつでも不動産管理再委託契約を終了させることができます。なお、不動産の売却を行う場合には、主たる不動産管理会社は、売却の旨を遅滞なく外部管理会社に通知のうえ、解約日を指定して不動産管理再委託契約を終了することができます。
 -) 契約当事者の一方の責に帰すべき事由により、管理業務の遂行に著しく支障をきたした場合、契約当事者の一方が不動産管理再委託契約若しくはこれに付随して締結された契約に関し重大な違反をした場合、営業を休業若しくは廃止又は解散した場合、強制執行、保全処分、滞納処分を受け又は破産、会社整理、会社更生、特別清算、民事再生その他の法的倒産手続きの申立があった場合、支払いを停止し又は手形、小切手の不渡り報告があった場合には、他方の当事者は、通告、催告その他何らの手続きをすることなく直ちに不動産管理再委託契約を解除することができます。
 -) 不動産管理再委託契約において、契約の変更に関する規定はありません。

(2) 投資対象

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

. 不動産等

下記)乃至)に掲げる資産をいいます(注)。

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

(注) 本書において、「不動産等」はいずれも)乃至)の資産で構成されるものとし、また)乃至)各々に記載の用語も本書において同じ意義をもつものとして用いられております(前記「(1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目 / (チ) その他 」を除きます。)

. 不動産対応証券

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

-) 優先出資証券：
「資産の流動化に関する法律」(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。)第2条第8項に定めるものをいいます。
-) 受益証券：
投信法第2条第12項に定めるものをいいます。
-) 投資証券：
投信法第2条第22項に定めるものをいいます。
-) 特定目的信託の受益証券：
資産流動化法第2条第12項に定める特定目的信託の受益証券(不動産等として定義される上記 .)又は)に掲げる資産に該当するものを除きます。)

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

-) 以下に掲げる有価証券：
 - A. 国債証券(証券取引法第2条第1項第1号で定めるものをいいます。)
 - B. 地方債証券(証券取引法第2条第1項第2号で定めるものをいいます。)
 - C. 特別の法律により法人の発行する債券(証券取引法第2条第1項第3号で定めるものをいいます。)
 - D. 資産流動化法に定める特定社債券(証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいいます。)
 - E. 社債券(証券取引法第2条第1項第4号で定めるものをいいます。但し、転換社債券及び新株引受権付社債券(平成14年4月1日より施行されている商法に基づく新株予約権付社債券も同じ。)を除くものとします。)

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

IV. 特定資産以外の資産

- i) 実質的に不動産等に投資することを目的とする場合に限り、有限会社法（昭和13年法律第74号。その後の改正を含みます。以下「有限会社法」といいます。）に基づく有限会社の出資持分に投資することがあります。
-) 不動産等の投資に付随したものに限り、商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）に投資することがあります。
-) 不動産等又は不動産対応証券への投資にかかるリスクを軽減することを目的とする場合に限り、各種デリバティブ取引（上記 . . . ）に該当するものを除きます。）又は各種保険契約にかかる権利を取得することがあります

1. 運用方針

「安定配当」と「投資口価格の向上」

これまでの実績

- 高稼働率の維持
 - ・高稼働率維持：第4期、6ヶ月間を通じて稼働率96%以上を維持
- 順調な外部成長
 - ・第3期末：41件、114,492百万円 第4期末：46物件、141,517百万円
(2004年4月16日現在：48物件、149,152百万円)

今後の取り組み 「更なる資産価値の安定化」

- ポートフォリオのグレードアップ
 - ・資産の入替えの早期実現
- 賃貸事業収益の維持・改善
 - ・空室発生に伴う、ダウンタイム・収益低減の極小化
- 財務安定度の強化
 - ・格付け取得・投資法人債・無担保ローンの検討

2. 第4期決算のポイント

賃貸事業収益の安定化に伴い、当初予想を上回る配当を実現

	第3期	第4期	第4期予想 (第3期決算発表時)
営業収益(百万円)	5,120	6,072	6,020
経常利益(百万円)	1,884	2,483	2,291
当期純利益(百万円)	1,882	2,482	2,291
1口当たり分配金(円)	15,246	14,156	13,064

第4期予想・実績 主な差異要因

賃貸事業収入の増加：25百万円・解約違約金の発生：13百万円

修繕費の減少：40百万円・水道光熱費の減少：32百万円

3. 第5期予想のポイント

	第4期実績	第5期(今回予想)
営業収益(百万円)	6,072	6,461
経常利益(百万円)	2,483	2,423
当期純利益(百万円)	2,482	2,423
1口当たり分配金(円)	14,156	13,821
平均稼働率	96.8%	95.9%

昨年末より、オフィステナントの移転が活発化。これまでのリストラ縮小移転だけでは無く、コスト増を辞さない拡張移転等も散見される。景況感の回復に伴い、事業会社のオフィスニーズが顕在化しつつあるのではと思われ、オフィス賃貸市況は転換期に差し掛かっていると考えられる。但し、賃料水準の回復までには、まだ時間がかかるものと思われ、その間の収益維持が運用管理上の大きな課題となる。

< For Immediate Release >

April 16, 2004

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

ORIX Asset Management Corporation
 Hirohisa Saito
 Executive Director
 Tel: +813-3435-3285

ORIX JREIT INC. announces
the fourth fiscal period results

Distribution per unit 8.4% above estimate

Summary of Financial Results

ORIX JREIT Inc. (OJR) announced today results for the fourth fiscal period ended February 29, 2004. Total operating revenue for the period was ¥6,072 million, income before income taxes was ¥2,484 million, net income was ¥2,482 million, and distribution amount will be ¥2,483 million or ¥14,156 per unit. The distribution per unit will exceed OJR's estimate of ¥13,064 by 8.4%. The pay out ratio will be 100.0%.

As of February 29, 2004, OJR's total assets were approximately ¥161,224 million, interest-bearing debt was ¥61,150 million composed of ¥58,550 million of long-term debt and ¥2,600 million of short-term debt, and total unitholders' equity was ¥88,306 million, or ¥503,536 per unit.

Highlights

Acquisitions :

In September 2003, OJR acquired four office properties, ORIX Shinjuku Building, ORIX Shiba 2-chome Building, ORIX Jimbo-cho Building, and Nagoya Itochu Building, funded by equity raised by the issuance of new investment units and debt through a non-recourse loan.

- ORIX Shinjuku Building ¥8,300 million (Acquisition price)
A high-grade new office building in Shinjuku area
- ORIX Shiba 2-chome Building ¥7,500 million (Acquisition price)
A newly completed office building in business district Minato-ku
- ORIX Jimbo-cho Building ¥4,177 million (Acquisition price)
An office building with solid track record in central Tokyo
- Nagoya Itochu Building ¥4,500 million (Acquisition price)
An office building in Nagoya's office district leased by one of major Japanese trading firms

As the first addition of retail property to the fund after the IPO, OJR purchased Nihon Jisho Minami Aoyama Building in October 2003.

- Nihon Jisho Minami Aoyama Building ¥2,548 million (Acquisition price)
A retail property located in one of the busiest shopping districts in central Tokyo

All of the newly acquired properties mentioned above were sourced from the ORIX Group, which illustrates the competitive advantage of OJR in securing access to the proprietary deal flow of ORIX Group. OJR has been maximizing its group synergies to achieve its asset growth target of ¥200 billion. Further deal flows from the ORIX Group are expected in the future.

Portfolio Profile :

As of February 29, 2004 OJR owns a total of 46 properties consisting of 38 office properties, 3 residential properties and 5 other properties including a hotel and retail properties. OJR leased approximately 182,641 m² of space to 254 tenants. OJR's portfolio occupancy rate as of February 29, 2004 was approximately 97.0%. OJR added five properties including four office properties and one retail property to its portfolio during the fourth fiscal period.

The total acquisition cost of the OJR's 46 properties portfolio was ¥141,517 million as of February 29, 2004. The OJR portfolio's appraisal value, evaluated by two of major Japanese real estate appraisers, was ¥ 137,232 million as of February 29, 2004.

Equity Financing and Debt Financing :

In September 2003, OJR completed the secondary public equity offering of 52,000 units, raising ¥24,121 million. This additional capital reduced the interest-bearing debt ratio of OJR to 41% by 9%, and enables OJR to speed-up asset growth.

On September 22, 2003, OJR repaid ¥15.3 billion of short-term debt by the equity raised through the secondary offering. OJR secured ¥17.3 billion of long-term debt with term of five years from syndicated lenders to acquire four office properties, ORIX Shinjuku Building, ORIX Shiba 2-chome Building, ORIX Jimbo-cho Building, and Nagoya Itochu Building, on September 29, 2003. Half of the debt -¥8.7 billion- is based on a fixed interest and the rest is on a floating interest basis. On October 31, 2004, OJR secured ¥2.6 billion of short-term loan from The Sumitomo Trust & Banking and The Mitsubishi Trust & Banking to acquire Nihon Jisho Minami Aoyama Building. OJR made a partial repayment of a long-term debt by ¥1.75 billion on December 22, 2004.

Fourth Fiscal Period Forecast

In accordance with Tokyo Stock Exchange listing requirements, OJR announces the estimated financial results for the fifth fiscal. For the fifth fiscal period, six months from March 1, 2004 through August 31, 2004, OJR forecasts gross revenues of ¥6,462 million, income before income taxes of ¥2,424 million, and net income of ¥2,424 million. The estimated distribution per unit for the fifth period is ¥13,821. The assumptions for this particular forecast include, but are not limited to, following factors:

- ✓ OJR's portfolio of 49 buildings that includes Aoyama 246 Building acquired on March 3, 2004, CUBE Daikanyama acquired on March 31, 2004, and Excellent Kawasaki Building to be acquired late April 2004.

OJR Overview

OJR was established on 10 September 2001 and was listed and commenced trading on the Tokyo Stock Exchange as the 4th listed Real Estate Investment Trust in Japan, or “JREIT” on 12 June 2002. A JREIT is an externally-managed property fund formed under the Investment Trust Law of Japan. ORIX Asset Management Corporation (“OAM”), a wholly-owned subsidiary of ORIX Corporation (TSE: 8591, NYSE: IX (ADR)), is the asset manager of OJR. OJR is one of the diversified type JREITs that invests in high quality offices, residences, retail and hotel properties, aiming to provide stable cash flows and healthy asset growth over the medium to long term.

[Important Notice]**Information Disclosure to Investors**

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

Important Notice

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

(Summary Financial Information Attached)

ORIX JREIT Inc.
BALANCE SHEETS

As of February 29, 2004 and August 31, 2003

	As of February 29, 2004	As of August 31, 2003
(In millions of yen)		
Assets		
Current assets:		
Cash and deposits	¥ 17,636	¥ 15,406
Rental receivables	164	197
Consumption tax refundable	295	55
Prepaid expenses	72	75
Other current assets	436	18
Less-Allowance for doubtful receivables	(3)	(2)
Total current assets	18,600	15,749
Property and equipment, at cost:		
Land	85,862	68,262
Buildings and structures	43,447	36,359
Building improvements	14,366	11,688
Machinery and equipment	1,206	1,083
	144,881	117,392
Less-Accumulated depreciation	(3,450)	(2,521)
Net property and equipment	141,431	114,871
Other assets:		
Leasehold interests	885	885
Others	308	228
Total assets	¥ 161,224	¥ 131,733
Liabilities and Unitholders' Equity		
Liabilities		
Current liabilities:		
Trade and other payables	¥ 567	¥ 859
Short-term debt	2,600	15,300
Accrued expenses	136	121
Rents received in advance	919	840
Other current liabilities	3	4
Total current liabilities	4,225	17,124
Long-term debt	58,550	43,000
Leasehold and security deposits received	10,143	8,026
Total liabilities	72,918	68,150
Unitholders' equity		
Unitholders' capital	85,821	61,700
Units Authorized: 2,000,000 units		
Units Outstanding: 175,372 and 123,372 units as of February 29, 2004 and August 31, 2003, respectively.		
Retained earnings	2,485	1,883
Total unitholders' equity	88,306	63,583
Total liabilities and unitholders' equity	¥ 161,224	¥ 131,733

ORIX JREIT Inc.
STATEMENTS OF INCOME

For the six months ended February 29, 2004 and August 31, 2003

	For the six months ended	
	February 29, 2004	August 31, 2003
(In millions of yen)		
Revenues:		
Rental and other operating revenues	¥ 6,072	¥ 5,121
Interest income	1	2
Other revenues	1	—
Total revenue	6,074	5,123
Costs and expenses:		
Property-related expenses	2,585	2,396
Asset management fees	296	276
Administrative service fees	142	115
Interest expense	343	291
Issuance cost of investment units	77	—
Other expenses	147	161
Total costs and expenses	3,590	3,239
Income before income taxes:	2,484	1,884
Provision for income taxes		
Current	1	1
Deferred	1	1
Net income:	¥ 2,482	¥ 1,882

	For the six months ended	
	February 29, 2004	August 31, 2003
Earnings per unit:		
Net income (In yen)	¥ 14,154	¥ 15,257
Weighted average number of units outstanding	170,515	123,372

ORIX JREIT Inc.
STATEMENTS OF CASH FLOWS

For the six months ended February 29, 2004 and August 31, 2003

	For the six months ended	
	February 29, 2004	August 31, 2003
(In millions of yen)		
Cash Flows from Operating Activities:		
Income before income taxes	¥ 2,484	¥ 1,884
Adjustments to reconcile income before income taxes to net cash provided by operating activities:		
Depreciation and amortization	930	783
Long-term prepaid expenses	20	13
Issuance cost of investment units	77	—
Allowance for doubtful receivables	—	(6)
Interest income	(1)	(2)
Interest expense	343	291
Changes in assets and liabilities:		
Rental receivables	33	(57)
Consumption tax refundable	(240)	(55)
Consumption tax payable	—	(78)
Prepaid expenses	3	9
Payments of Long-term prepaid expenses	(71)	—
Trade and other payables	23	89
Rents received in advance	79	118
Others, net	10	35
Subtotal	3,690	3,024
Cash proceeds from interest income	2	2
Cash payments of interest expense	(327)	(267)
Cash payments of income taxes	(1)	(1)
Net cash provided by operating activities	3,364	2,758
Cash Flows from Investing Activities:		
Payments for investing in time deposits	(1,504)	(8,159)
Proceeds from maturity of time deposits	7,520	7,834
Purchases of property and equipment	(28,241)	(10,090)
Proceeds from leasehold and security deposits received	3,043	1,310
Repayments of leasehold and security deposits received	(925)	(637)
Others, net	(29)	(33)
Net cash used in investing activities	(20,136)	(9,775)
Cash Flows from Financing Activities:		
Proceeds from short-term debt	2,600	9,800
Repayments of short-term debt	(15,300)	—
Proceeds from long-term debt	17,300	—
Repayments of long-term debt	(1,750)	—
Payment of dividends	(1,877)	(1,907)
Proceeds from issuance of investment units	24,121	—
Payments of Issuance cost of investment units	(77)	—
Net cash provided by financing activities	25,017	7,893
Net change in cash and cash equivalents	8,245	876
Cash and cash equivalents at beginning of period	7,886	7,010
Cash and cash equivalents at end of period	¥ 16,131	¥ 7,886

Property Data 1

	Property Name	Appraisal Value (¥ Million)	Appraiser	% of share	Reference Information					Valuation by Cost Method (¥ Million)	Book Value (¥ Million)	Investment Share (%)	
					DC Value (¥ Million)	CR (%)	DCF Value (¥ Million)	CR (%)	TCR (%)				
Office	Tokyo Central 3 Wards	1,674	Tanizawa	1.51	1,742	5.9	1,645	6	6.4	2,137	2,108	1.31	
	Aoyama Suncrest	3,455	Tanizawa	3.13	3,595	6	3,395	6.2	6.5	2,846	3,452	2.14	
	Ascend Kanda	631	Tanizawa	0.57	651	6.1	623	6.3	6.6	479	681	0.42	
	Nikko Ichi-bancho	3,745	Tanizawa	3.39	3,847	5.3	3,701	5.5	5.8	2,896	3,863	2.40	
	VX Kayabacho	952	Tanizawa	0.86	974	5.7	943	5.7	6.3	886	890	0.55	
	DaVinci Shiroganedal	1,295	Tanizawa	1.17	1,343	5.7	1,275	5.8	6.2	1,755	1,382	0.86	
	Nihonbashi East Building	Note 5	Tanizawa	1.58	1,780	5.6	1,739	5.6	6.1	1,044	1,725	1.07	
	DaVinci Akasaka Mitsuke	1,744	Tanizawa	1.58	1,824	5.1	1,709	5.4	5.6	1,136	1,681	1.04	
	Shiba East Building	Note 4	Tanizawa	0.65	739	5.5	705	5.7	6	580	712	0.44	
	DaVinci Aoyama	4,775	Tanizawa	4.32	4,916	5	4,715	5.3	5.5	3,543	4,733	2.94	
	Landic Minami Azabu	1,214	Chuo	1.10	1,210	6.6	1,214	6.3	7.1	1,217	1,408	0.87	
	Landic Akasaka	10,820	Chuo	9.79	11,110	5.7	10,820	5.4	6.2	11,710	11,818	7.33	
	Landic Akasaka 2	2,412	Chuo	2.18	2,440	6.2	2,412	5.9	6.7	2,257	2,952	1.83	
	Landic Akasaka 3	638	Chuo	0.58	681	6.1	638	5.8	6.6	950	731	0.45	
	Landic Mita 2	1,776	Chuo	1.61	1,688	5.9	1,776	5.6	6.4	1,263	1,769	1.10	
	Shiba Daimon	1,510	Chuo	1.37	2,117	6	1,510	5.7	6.5	1,473	2,250	1.40	
	Landic Nagai	3,160	Chuo	2.86	3,099	6.4	3,160	6.1	6.9	2,256	3,419	2.12	
	ORIX Jimbo-cho Building	4,132	Chuo	3.74	3,397	5.6	4,132	5.3	6.1	2,944	4,216	2.62	
	ORIX Shiba 2-chome Building	7,419	Chuo	6.71	7,646	5.7	7,419	5.4	6.2	4,411	7,546	4.68	
	Subtotal	53,818		38.25	54,799		53,531			45,783	57,345	35.57	
	Other Tokyo Wards	Carrot Tower	4,381	Tanizawa	3.96	4,648	5.8	4,267	5.9	6.3	4,418	5,329	3.31
	Center Machiya	429	Tanizawa	0.39	461	6.6	415	6.8	7.1	477	603	0.37	
	Toyo MK	4,738	Tanizawa	4.29	5,170	6.4	4,553	6.6	6.9	4,294	5,131	3.18	
	Nikko Moto Yoyogi	4,975	Tanizawa	4.50	Note1 -	Note1 -	4,975	6.4	7.3	4,437	5,021	3.11	
	Nikko Kagurazaka	1,694	Tanizawa	1.53	1,730	5.9	1,679	6	6.5	1,325	1,565	0.97	
	Round-Cross Nishi Shinjuku	2,613	Tanizawa	2.36	2,651	5.1	2,596	5.5	5.6	1,659	2,665	1.65	
	West Side Gotanda	Note 4	Tanizawa	0.58	653	6.4	635	6.5	7	583	583	0.36	
DT Gaen	2,554	Tanizawa	2.31	2,639	5.5	2,517	5.6	6	1,841	2,410	1.49		
DaVinci Kiba	2,445	Tanizawa	2.21	2,504	6.4	2,420	6.5	6.9	1,775	2,474	1.53		
Waseda Ekimae Building	Note 4	Tanizawa	1.44	1,640	5.7	1,568	5.8	6.2	1,413	1,626	1.01		
Yoyogi Forest Building	Note 4	Tanizawa	1.32	1,513	5.8	1,438	5.8	6.2	1,163	1,517	0.94		
Landic Gotanda	2,055	Chuo	1.86	2,046	6.3	2,055	6	6.8	1,505	2,107	1.31		
Sunny Building	5,539	Tanizawa	5.01	5,807	5.5	5,424	5.8	6	4,692	5,553	3.44		
ORIX Ikebukuro Building	9,433	Chuo	8.54	9,227	5.6	9,433	5.3	6.1	5,149	9,593	5.95		
ORIX Shinjuku Building	8,230	Chuo	7.45	8,672	5.2	8,230	4.9	5.7	6,042	8,362	5.19		
Subtotal	52,777		40.31	49,361		52,205			40,773	54,544	33.83		
Greater Tokyo	Neo City Mitaka	2,340	Tanizawa	2.12	2,416	6.1	2,308	6.3	6.6	2,254	2,193	1.36	
Subtotal	2,340		2.12	2,416		2,308			2,254	2,193	1.36		
Other Cities	OX Basho no Tsuji	727	Tanizawa	0.66	748	6.9	718	7	7.4	888	889	0.55	
OX Otsu	210	Tanizawa	0.19	211	7.6	209	7.2	8.2	146	183	0.11		
Nagoya Itochu Building	4,447	Tanizawa	4.02	4,517	7.1	4,417	6.8	7.6	3,258	4,551	2.82		
Subtotal	5,384		0.85	5,476		5,344			4,292	5,624	3.49		
Total	114,319		81.53	112,052		113,388			93,102	119,708	74.25		
Residential	Tokyo Central 3 Wards	1,227	Tanizawa	1.11	1,294	4.8	1,198	5	5.1	758	1,212	0.75	
	Subtotal	1,227		1.11	0		1,198			758	1,212	0.75	
	Other Tokyo Wards	Grand Maison Hakusan	474	Tanizawa	0.43	473	6.1	474	6.2	6.4	403	454	0.28
	Sonet Kami Ikebukuro	2,416	Tanizawa	2.19	2,541	5.7	2,363	5.8	6	2,333	2,347	1.46	
Subtotal	2,890		2.62	3,014		2,837			2,736	2,801	1.74		
Total	4,117		3.73	3,014		4,035			3,494	4,013	2.49		
Others	Tokyo Central 3 Wards	Nihon Jisho Minami Aoyama Building	2,506	Chuo	2.27	2,402	5	2,506	4.7	5.5	1,341	2,570	1.59
	Subtotal	2,506		2.27	2,402		2,506			1,341	2,570	1.59	
	Other Tokyo Wards	OX Kameido	450	Tanizawa	0.41	442	6.9	454	6.9	7.4	331	434	0.27
	Subtotal	450		0.41	442		454			331	434	0.27	
	Greater Tokyo	Cross Gate	14,760	Tanizawa	13.36	15,290	6.8	14,530	7.2	7.4	16,570	14,545	9.02
	Subtotal	14,760		13.36	15,290		14,530			16,570	14,545	9.02	
Other Cities	OX Mito	542	Tanizawa	0.49	546	7.4	540	7.5	7.9	501	512	0.32	
OX Gifu	538	Tanizawa	0.49	541	7.4	537	7.5	7.9	689	530	0.33		
Subtotal	1,080		0.98	1,087		1,077			1,190	1,043	0.65		
Total	18,796		17.01	19,221		18,567			19,432	18,594	11.53		
Grand Total	137,232		102.27	134,287		135,990			116,028	142,315	88.27		

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

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

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

Note 4 Four properties were changed their names on January 1, 2004 as follows.

DaVinci Shiba 2 Shiba East Building DaVinci Gotanda West Side Gotanda DaVinci Waseda Waseda Ekimae Building

DaVinci Yoyogi Yoyogi Forest Building

Note 5 One property was changed its name on April 1, 2004 as follows.

DaVinci Higashi Nihonbashi Nihonbashi East Building

Property Data 2

	Property Name	Number of Tenants	Rented Space (m ²)	Gross Rentable Space (m ²)	Occupancy Rate (%)	Rental Revenue (¥)	Deposit (¥)			
Office	Tokyo Central 3 Wards	Akasaka Kyowa	7	3,382.28	3,382.28	100.0	17,248,303	163,549,600		
		Aoyama Suncrest	5	2,805.62	2,805.62	100.0	25,752,490	316,408,660		
		Ascend Kanda	2	826.50	826.50	100.0	Note 1	Note 1		
		Nikko Ichi-bancho	7	3,115.64	3,300.66	94.4	21,876,834	224,498,800		
		VX Kayabacho	1	1,489.75	1,489.75	100.0	Note 1	Note 1		
		DaVinci Shirogane-dai	16	2,099.27	2,099.27	100.0	8,563,015	40,630,073		
		Nihonbashi East Building	Note 3	5	1,974.58	2,275.03	86.8	9,676,461	94,088,407	
		DaVinci Akasaka Mitsuke	10	1,323.28	1,323.28	100.0	9,781,922	109,429,856		
		Shiba East Building	Note 2	9	1,156.88	1,156.88	100.0	4,678,218	42,125,725	
		DaVinci Aoyama	11	3,332.54	3,332.54	100.0	28,307,351	331,365,772		
		Landic Minami Azabu	4	2,668.33	3,182.80	83.8	10,197,162	74,806,726		
		Landic Akasaka	21	9,771.84	10,566.99	92.5	61,276,848	669,613,660		
		Landic Akasaka 2	12	2,263.49	2,787.39	81.2	13,782,597	169,869,820		
		Landic Akasaka 3	8	812.49	812.49	100.0	5,152,874	58,340,124		
		Landic Mita 2	2	2,307.17	2,353.67	98.0	Note 1	Note 1		
		Shiba Daimon	1	2,588.50	2,588.50	100.0	Note 1	Note 1		
		Landic Nagai	10	3,933.33	3,996.89	98.4	22,861,813	273,909,070		
		ORIX Jimbo-cho Building	1	3,928.47	3,928.47	100.0	Note 1	Note 1		
		ORIX Shiba 2-chome Building	4	6,753.13	6,753.13	100.0	43,780,095	508,954,440		
		Subtotal	136	56,533.09	58,962.14	95.9	346,463,156	4,107,080,731		
		Other Tokyo Wards	Carrot Tower	7	6,916.91	6,916.91	100.0	40,121,875	337,077,650	
			Center Machiya	0	0.00	1,186.05	0.0	0	0	
			Toyo MK	9	9,297.67	9,808.28	94.8	34,170,120	324,384,412	
			Nikko Moto Yoyogi	2	7,724.98	7,724.98	100.0	Note 1	Note 1	
			Nikko Kagurazaka	6	2,277.00	2,277.00	100.0	11,335,285	116,468,412	
			Round-Cross Nishi Shinjuku	7	1,248.18	1,248.18	100.0	14,199,138	281,337,688	
			West Side Gotanda	Note 2	5	1,785.25	1,785.25	100.0	5,893,465	40,045,980
			DT Gaien	6	2,566.86	2,566.86	100.0	16,851,099	148,032,807	
			DaVinci Kiba	4	4,859.94	4,859.94	100.0	18,083,857	140,258,000	
			Waseda Ekimae Building	Note 2	7	2,252.64	2,252.64	100.0	10,566,701	91,529,766
			Yoyogi Forest Building	Note 2	14	1,962.18	1,962.18	100.0	9,512,205	87,412,660
			Landic Gotanda	1	2,575.92	2,575.92	100.0	Note 1	Note 1	
			Sunny Building	2	4,635.55	4,635.55	100.0	Note 1	Note 1	
			ORIX Ikebukuro Building	3	5,539.92	5,539.92	100.0	54,572,800	900,742,800	
			ORIX Shinjuku Building	8	6,232.36	6,232.36	100.0	43,468,010	447,835,520	
			Subtotal	81	59,875.36	61,572.02	97.2	340,560,547	3,837,890,201	
		Greater Tokyo	Neo City Mitaka	6	4,622.21	4,622.21	100.0	21,151,709	118,485,144	
			Subtotal	6	4,622.21	4,622.21	100.0	21,151,709	118,485,144	
		Other Cities	OX Basho no Tsuji	5	1,518.38	2,570.24	59.1	5,151,833	51,359,010	
			OX Otsu	2	917.57	917.57	100.0	Note 1	Note 1	
			Nagoya Itochu Building	2	17,981.69	17,981.69	100.0	Note 1	Note 1	
			Subtotal	9	20,417.64	21,469.50	95.1	43,621,208	497,899,630	
		Total		232	141,448.30	146,625.87	96.5	751,796,620	8,561,355,706	
Residential	Tokyo Central 3 Wards	Park Axis Nishi Azabu Stage	1	1,337.31	1,337.31	100.0	Note 1	Note 1		
		Subtotal	1	1,337.31	1,337.31	100.0	Note 1	Note 1		
	Other Tokyo Wards	Grand Maison Hakusan	1	1,160.17	1,160.17	100.0	Note 1	Note 1		
		Sonet Kami Ikebukuro	1	5,853.00	5,853.00	100.0	Note 1	Note 1		
	Subtotal	2	7,013.17	7,013.17	100.0	18,250,220	10,000,000			
	Total	3	8,350.48	8,350.48	100.0	24,371,120	23,843,800			
Others	Tokyo Central 3 Wards	Nihon Jisho Minami Aoyama Building	1	997.36	997.36	100.0	Note 1	Note 1		
		Subtotal	1	997.36	997.36	100.0	Note 1	Note 1		
	Other Tokyo Wards	OX Kameido	1	1,233.59	1,233.59	100.0	Note 1	Note 1		
		Subtotal	1	1,233.59	1,233.59	100.0	Note 1	Note 1		
	Greater Tokyo	Cross Gate	15	25,526.15	25,952.60	98.4	103,856,326	1,098,533,600		
		Subtotal	15	25,526.15	25,952.60	98.4	103,856,326	1,098,533,600		
	Other Cities	OX Mito	1	2,470.77	2,470.77	100.0	Note 1	Note 1		
		OX Gifu	1	2,614.64	2,614.64	100.0	Note 1	Note 1		
	Subtotal	2	5,085.41	5,085.41	100.0	9,479,833	147,118,785			
	Total	19	32,842.51	33,268.96	98.7	128,202,085	1,557,417,355			
	Grand Total	254	182,641.29	188,245.31	97.0	904,369,825	10,142,616,861			

Note 1 OJR leases the property to one or two tenants, or one specific tenant contributes 80% or more of Rental Revenue of the property.

We were not able to obtain consent from such tenant to disclose certain information including the amount of rent payable.

Consequently, OJR does not disclose rental revenue from the property owing to such unavoidable circumstances.

Note 2 Four properties were changed their names on January 1, 2004 as follows.

DaVinci Shiba 2 Shiba East Building DaVinci Gotanda West Side Gotanda DaVinci Waseda Waseda Ekimae Building

DaVinci Yoyogi Yoyogi Forest Building

Note 3 One property was changed its name on April 1, 2004 as follows.

DaVinci Higashi Nihonbashi Nihonbashi East Building