



オリックス不動産投資法人 第5期決算説明会

ORIX JREIT Inc.

<http://www.orixjreit.com/>

2004年10月19日

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 市川 洋

目 次

ハイライト

- I. 第5期実績（平成16年8月期）
- II. 運用管理状況
- III. 内部成長
- IV. 外部成長と財務戦略
- V. 総括
- VI. 参考資料

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資証券のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。本資料の内容に関しては、その内容の正確性・确实性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了解ください。

ハイライト

【5期実績】

分配金	14,772円-対予想比951円増額	5期連続14千円超
外部成長	118億円購入-首都圏3物件購入	資産規模1.5千億円
内部成長	期末稼働率97.4%維持-PM兼務の妙	平均96.8%

【6期以降】

分配金	6期/13千円台-除却損と賃料下落	底とすべく尽力
外部成長	資産規模2千億円-2005年8月目標	グループシナジー
内部成長	名古屋伊藤忠ビル等-全面改装	価値再生
財務戦略	150億円無担保借入-9月実行済	借入長期・金利固定化



I. 第5期実績（平成16年8月期）

5期決算

予想以上の分配金-増収効果

項目	第5期 実績	比率	第5期 予想	比率	対5期予想比		第4期 実績	比率	対4期実績比	
					金額	%			金額	%
営業収益	6,576,344	100%	6,461,978	100%	114,366	2%	6,072,012	100%	504,332	8%
賃貸事業費用	2,930,975	45%	2,971,956	46%	-40,981	-1%	2,584,639	43%	346,336	13%
賃貸事業利益	3,645,369	55%	3,490,022	54%	155,347	4%	3,487,373	57%	157,996	5%
その他営業費用 (除賃貸事業費用)	565,472	9%	570,504	9%	-5,032	-1%	501,507	8%	63,965	13%
営業利益	3,079,897	47%	2,919,518	45%	160,379	5%	2,985,866	49%	94,031	3%
営業外損益	-490,565	-7%	-495,672	-8%	5,107	-1%	-502,216	-8%	11,652	-2%
税引前 当期純利益	2,589,333	39%	2,423,846	38%	165,487	7%	2,483,650	41%	105,683	4%
資産額	174,868,876	100%	-	-	-	-	161,223,811	100%	13,645,065	8%
負債額	86,456,756	49%	-	-	-	-	72,917,649	45%	13,539,107	19%
出資合計	88,412,120	51%	-	-	-	-	88,306,162	55%	105,958	0%
投資口数	175,372	-	175,372	-	0	-	175,372	-	0	0%
分配金/口	¥14,772	-	¥13,821	-	¥951	7%	¥14,156	-	¥616	4%
平均稼働率	96.8%	-	95.9%	-		0.9%	96.8%	-		0.0%

単位：千円(除分配金/平均稼働率)

詳細については、後記「参考資料」をご参照ください

6期予想

配当13千円台-底打ち目指す

項目	第6期 予想	比率	対前期比		第5期 実績	比率
			金額	%		
営業収益	6,333,644	100%	-242,700	-4%	6,576,344	100%
賃貸事業費用	2,984,341	47%	53,366	2%	2,930,975	45%
賃貸事業利益	3,349,303	53%	-296,066	-8%	3,645,369	55%
その他営業費用 (除賃貸事業費用)	587,927	9%	22,455	4%	565,472	9%
営業利益	2,761,376	44%	-318,521	-10%	3,079,897	47%
営業外損益	-479,512	-	11,053	-2%	-490,565	-7%
税引前 当期純利益	2,281,864	-	-307,468	-12%	2,589,333	39%
投資口数	175,372	-	0	0%	175,372	-
分配金/口	¥13,012		(¥1,760)	-12%	¥14,772	
平均稼働率	95.9%				96.8%	

単位：千円(除分配金/平均稼働率)

詳細については、後記「参考資料」をご参照ください



II. 運用管理状況

賃貸事業の状況

NOI水準維持に尽力-フリーレント底打ち・鑑定価額安定化

	単位	3期	差異	4期	差異	5期	差異	6期
解約（予告）面積	平米	6,398	-1,831	4,567	13,220	17,787	-13,181	4,606
総賃貸可能面積	平米	146,998	5,450	152,448	35,797	188,245	8,051	196,296
解約比率 /	%	4.4%	-1.4%	3.0%	6.5%	9.4%	-7.1%	2.3%
契約面積	平米	7,610	-2,712	4,898	12,076	16,974		
貸室増 -	平米	1,213	-882	331	-1,144	-813		
賃料単価（上場時39物件）	円/月/平米	4,849	-79	4,770	-144	4,626		
賃料単価（全物件）	円/月/平米	5,140	-188	4,952	45	4,997		
賃料単価（オフィスのみ）	円/月/平米	5,769	-454	5,315	-1	5,314		
NOI(上場時39物件)	百万円	3,115	33	3,148	-280	2,868		
NOI(全物件)	百万円	3,543	879	4,422	229	4,652		
修正NOI(上場時39物件)	百万円	3,517	33	3,550	-283	3,267		
修正NOI(全物件)	百万円	3,965	879	4,845	324	5,169		
NOI利回り(上場時39物件)	%	6.2%	0.2%	6.4%	-0.7%	5.7%		
NOI利回り(全物件)	%	6.3%	0.2%	6.5%	-0.4%	6.1%		
修正NOI利回り(上場時39物件)	%	7.0%	0.2%	7.2%	-0.7%	6.5%		
修正NOI利回り(全物件)	%	7.0%	0.1%	7.1%	-0.3%	6.8%		
鑑定評価額（上場時39物件）	百万円	96,353	-827	95,526	-360	95,166		
鑑定評価額（全物件）	百万円	111,460	25,772	137,232	11,222	148,454		
取得価格（上場時39物件）	百万円	99,615	0	99,615	0	99,615		
取得価格（全物件）	百万円	114,492	27,025	141,517	11,766	153,283		

賃料単価、鑑定評価額、取得価格は各期末数値

総賃貸可能面積は各期初数値

6期解約（予告）面積は、6期中に解約が予定されている面積

NOI定義：物件賃貸事業利益+減価償却費+除却費用

修正NOI定義：物件賃貸事業利益+減価償却費+除却費用+固都税

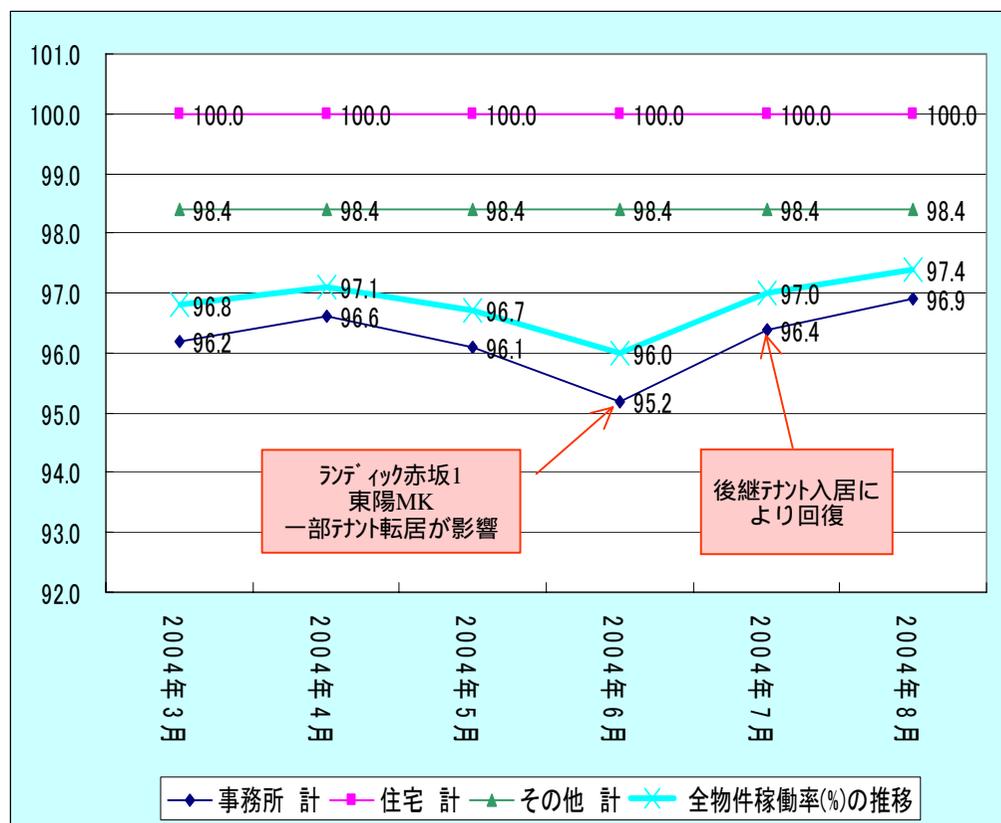
NOI利回り/修正NOI利回りは、物件毎に収益貢献期間を考慮して「NOI（修正NOI）÷取得価格」を計算し、加重平均した値を使用しております。

NOIは実績数値であり、収益貢献期間、簿価算入固都税等平準化されておりません。

修正NOIは実績数値であり、収益貢献期間平準化されておりません。

稼働率の推移

高稼働率を継続-秘訣はAM/PM兼務・群管理



高稼働率の秘訣

- ◆ OAMのPM兼任
 - 8人のフルタイムスタッフ
- ◆ 群管理
 - 49物件を実質3社が担当
- ◆ 厳密なPM会社評価
 - 原則1年毎に契約更新

低稼働物件

幾つかの低稼働率物件-8月末時点で90%未満

一時的低稼働

物件	稼働率	購入価格(比率)	状況
青山サンクレストビル	76.2%	34億(2.2%)	100%テナント成約済('04.9)
ランディック第3赤坂	78.1%	7億(0.5%)	90%テナント成約済('04.11)
赤坂協和ビル	81.1%	21億(1.4%)	テナント誘致活動中
合計		62億(4.1%)	-

テナント誘致強化

物件	稼働率	購入価格(比率)	状況
ウエストサイド五反田	82.7%	6億(0.4%)	粘り強くテナント誘致継続
OX芭蕉の辻ビル	59.1%	9億(0.6%)	同上
代々木フォレストビル	84.8%	15億(1.0%)	同上
合計		30億(2.0%)	-



III. 内部成長

内部成長手法としての資本的支出

実績と今後

実績

ランディック赤坂2



< 改装前 >



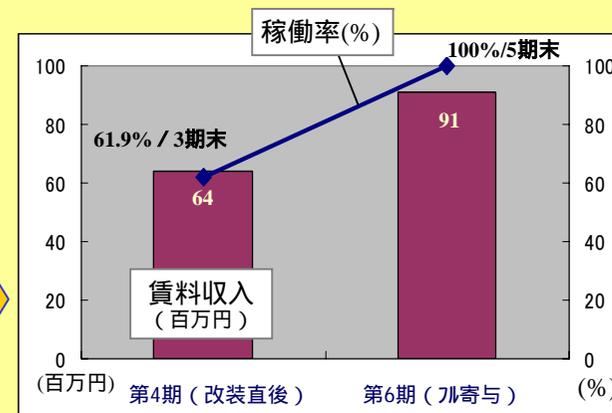
< 改装後 >

外観 機能

セキュリティ

上記の向上により、

賃料・稼働率の
増加/上昇を達成見込。



今後

原資

年額約19億円の
非現金支出
(減価償却費)



名古屋伊藤忠ビル (取得価格45億円/規模12位)
— 2004年着工全面改装



クロスゲート (取得価格150億円/規模1位)
— 2005年開始一階部分改装



ランディック赤坂ビル等 (取得価格115億円/規模2位)
— 2007年全面改装予定

名古屋伊藤忠ビル全面改装計画

物件価値再生プロジェクト-Rebirth2

【目的】

スペック向上

耐震性能強化

- セキュリティ向上

- ダブルスキンの窓による省エネ&遮音性向上

【想定効果】

テナント満足度向上・物件競争力強化

将来にわたる高稼働率維持



耐震性能向上
テナント満足度向上



【見積費用・期間】

総工費 約15億円(設計監理料含む)

期間 約24ヶ月(6期~9期)

2006年8月頃完工予定

クロスゲート商業部分リニューアル

クロスゲート商業部分新規テナント誘致に伴う改装

クロスゲートを取り巻く環境の変化

- ・ 東横線桜木町駅の廃止、みなとみらい線の開通により桜木町駅乗降客数減少
- ・ MM21地区の強力な集客施設が整備、富士ソフトABC(株)本社移転(2004年6月)
- ・ 日産自動車(株)が2010年に本社機能をMM21地区に移転する計画を発表

リニューアルの基本方針

- ・ クロスゲートの強みである飲食施設を主軸に集客力をより強化し、MM21地区の来訪者を取り込む

リラクゼーション環境の整備

駅に近いのにのんびりゆったり
日常的な価格で非日常的な感動

ブランドイメージの強化

客数よりも客単価アップで勝負
施設に適度なグレード感を付加

複合用途相乗効果の向上

飲食・物販・ホテルの連携強化
既存テナントと共存・相乗集客



ランディック赤坂全面改装計画

2007年に着手予定

【現況】

物理的状況 築後31年(1973年竣工)
立地 至便
- 地下鉄溜池山王駅真上



【論点】

費用対効果・改装後寿命

至便立地活かし価値再生

【想定時期/期間】

開始時期 2007年頃開始
期間 約1~2年

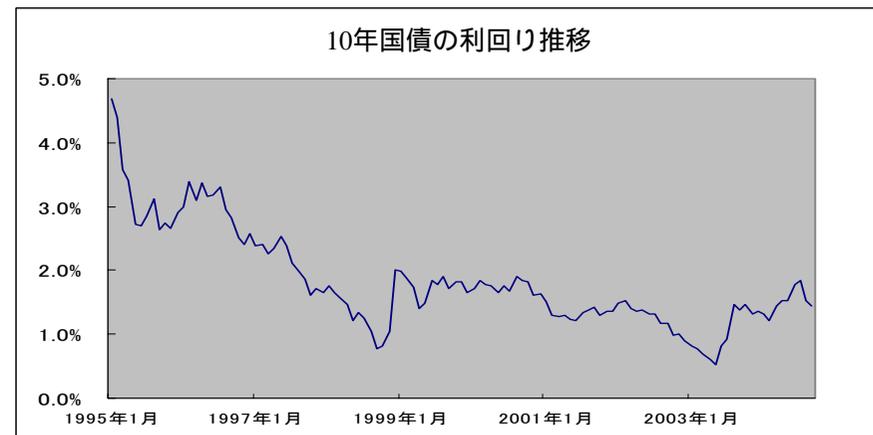
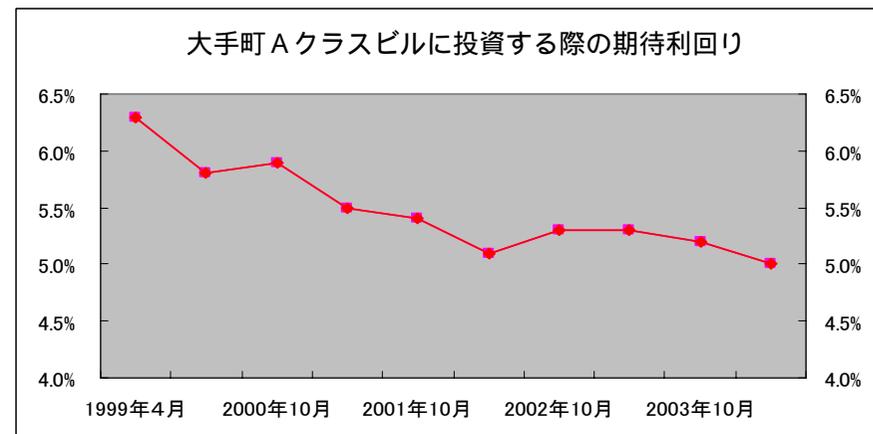
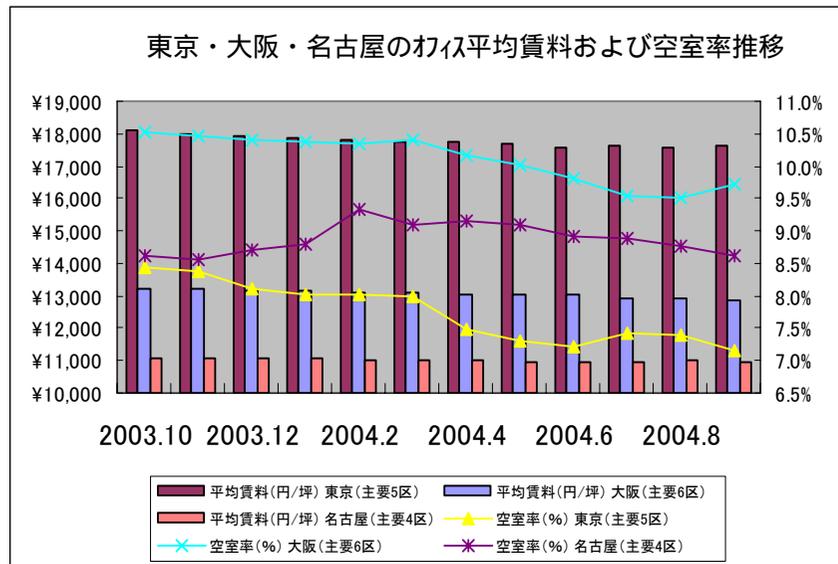




IV. 外部成長と財務戦略

市況認識

不動産価格は転換期 - 今後の賃貸・金融市場への洞察が重要

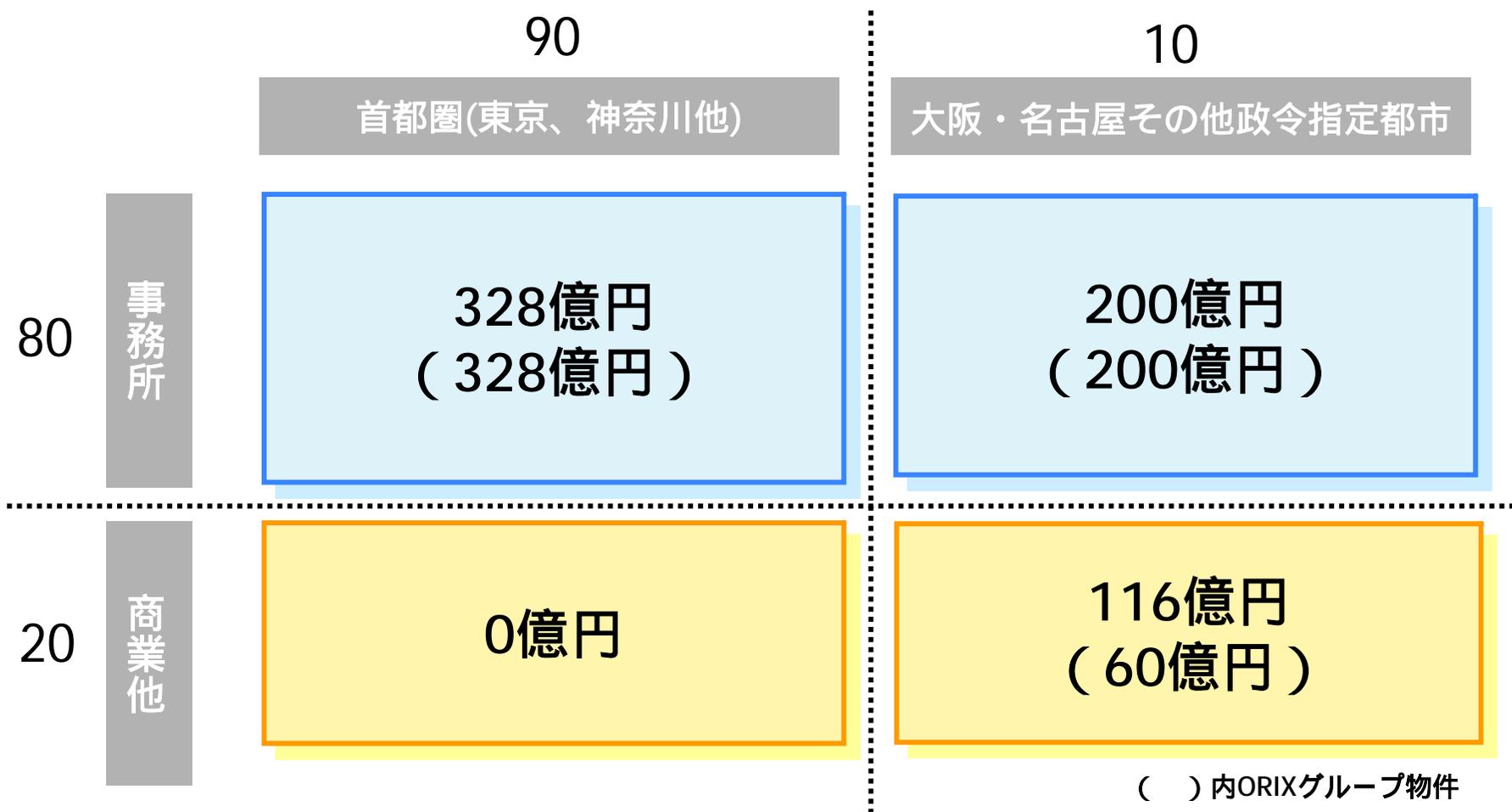


空室率(東京)	→	すでに底打ち
賃料水準(東京)	→	底打ち間近
期待利回り	→	一貫して低下
長期利回り	→	低金利継続中

データ出典：「全国のオフィスビル市況」(三鬼商事株)「不動産投資家調査」(財)日本不動産研究所

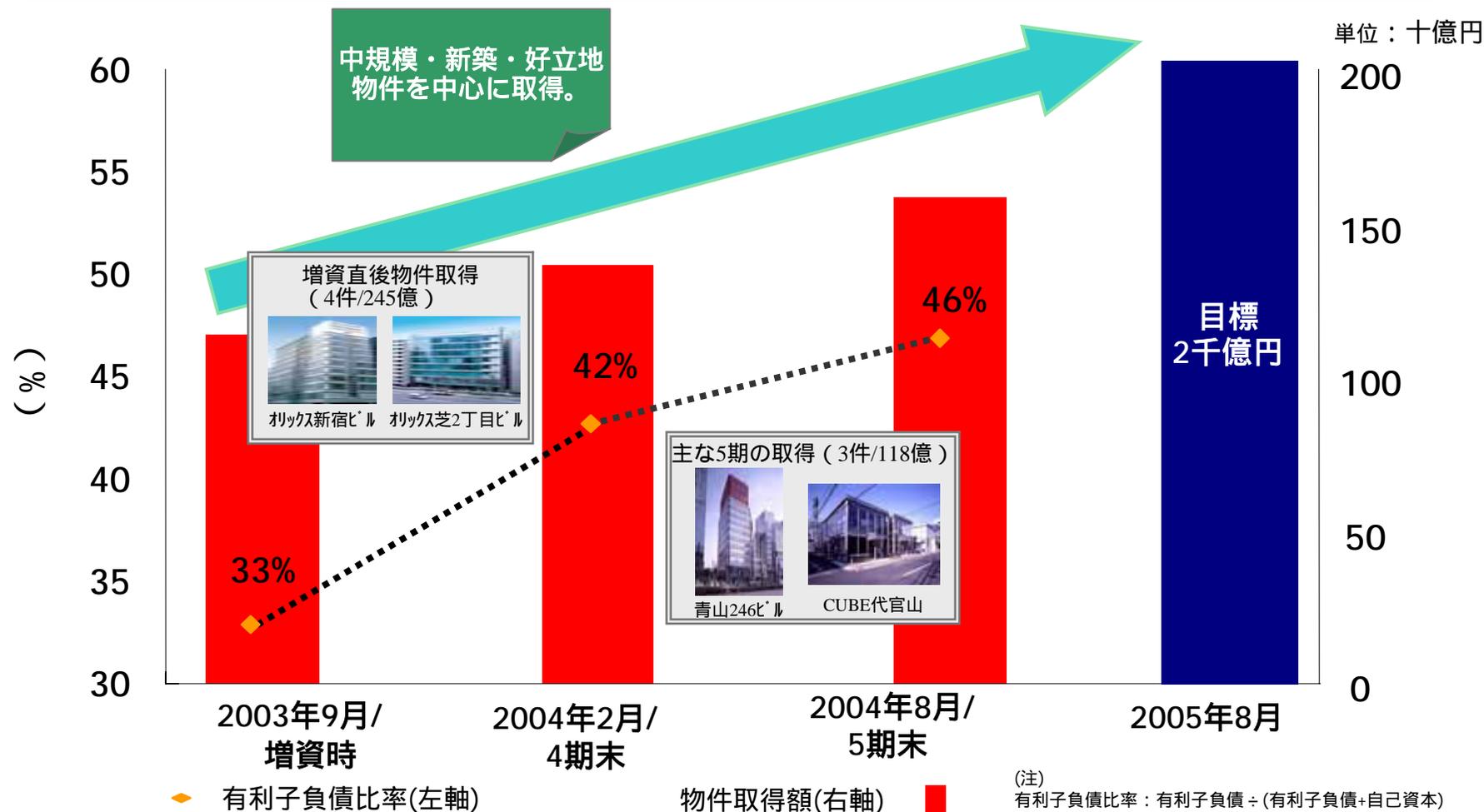
取得パイプライン

ORIXグループ物件を核に資産規模2,000億円を目指す/第7期中



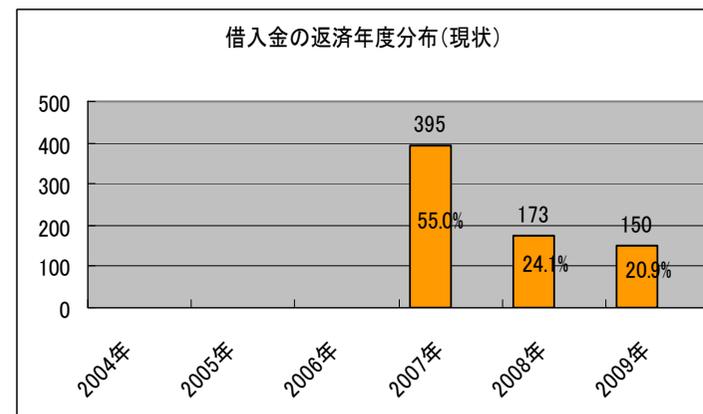
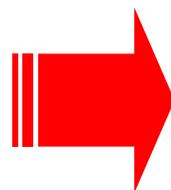
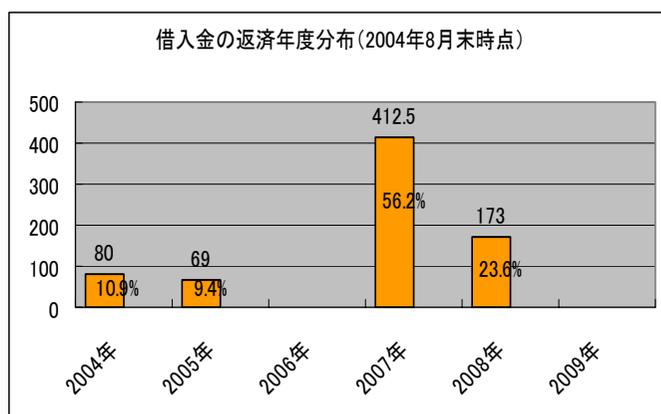
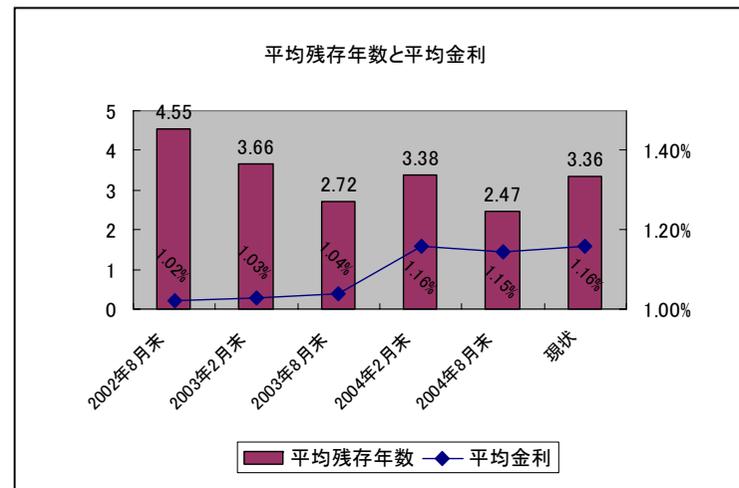
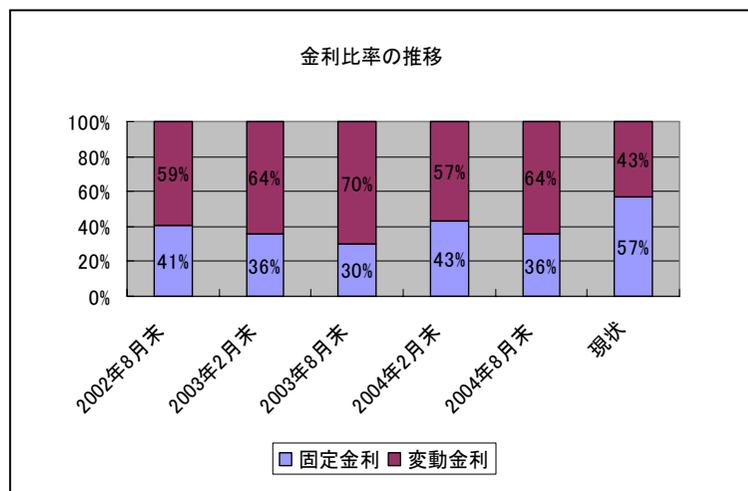
資産成長と借入状況

資産額2千億円目標を借入・資本調達両輪で支える



借入状況改善

無担保ローン実行で改善 - 金利固定化、期間長期化、満期分散、コスト維持



V. 総括

既存物件の賃料収入安定

プロフェッショナルな大規模改装

借入金の金利固定化・期間長期化・無担保化

更なる資産価値の安定化

「安定分配」と「投資口価格の向上」



VI. 參考資料

損益計算書 - 前期比較 -

(単位：千円)

	第5期実績		第4期実績		増減	
	平成16年3月1日～平成16年8月31日		平成15年9月1日～平成16年2月29日		増減額	増減率
	金額	百分比	金額	百分比		
賃貸事業収入	5,654,438	86.0%	5,349,101	88.1%	305,337	5.7%
賃料	4,879,782	74.2%	4,580,006	75.4%	299,776	6.5%
共益費	774,655	11.8%	769,094	12.7%	5,561	0.7%
その他賃貸事業収入	921,905	14.0%	722,910	11.9%	198,995	27.5%
駐車場使用料	154,161	2.3%	151,798	2.5%	2,363	1.6%
その他営業収入	603,647	9.2%	13,829	0.2%	589,817	4264.9%
違約金	164,096	2.5%	557,282	9.2%	-393,185	-70.6%
賃貸事業収入合計	6,576,343	100.0%	6,072,011	100.0%	504,332	8.3%
諸経費	1,933,227	29.4%	1,654,711	27.3%	278,516	16.8%
管理業務費	660,269	10.0%	603,863	9.9%	56,406	9.3%
水道光熱費	517,086	7.9%	483,189	8.0%	33,896	7.0%
公租公課	520,491	7.9%	425,358	7.0%	95,133	22.4%
損害保険料	20,583	0.3%	22,266	0.4%	-1,682	-7.6%
修繕費	176,293	2.7%	85,696	1.4%	90,597	105.7%
貸倒引当金繰入額	0	0.0%	2,491	0.0%	-2,491	-100.0%
その他賃貸事業費用	38,502	0.6%	31,845	0.5%	6,656	20.9%
減価償却費	997,746	15.2%	929,926	15.3%	67,820	7.3%
賃貸事業費用合計	2,930,974	44.6%	2,584,638	42.6%	346,336	13.4%
賃貸事業利益	3,645,369	55.4%	3,487,373	57.4%	157,995	4.5%
資産運用報酬	366,926	5.6%	295,804	4.9%	71,122	24.0%
資産保管報酬	26,019	0.4%	24,176	0.4%	1,842	7.6%
一般事務委託報酬	110,075	1.7%	117,615	1.9%	-7,539	-6.4%
役員報酬	5,400	0.1%	5,400	0.1%	0	0.0%
会計監査人報酬	9,000	0.1%	8,500	0.1%	500	5.9%
その他営業費用	48,050	0.7%	50,011	0.8%	-1,961	-3.9%
営業利益	3,079,897	46.8%	2,985,865	49.2%	94,031	3.1%
受取利息	1,370	0.0%	1,282	0.0%	88	6.9%
その他営業外収益	1,413	0.0%	873	0.0%	539	61.8%
営業外収益	2,784	0.0%	2,156	0.0%	628	29.1%
支払利息	415,054	6.3%	342,515	5.6%	72,538	21.2%
新投資口発行費	0	0.0%	77,404	1.3%	-77,404	-100.0%
その他営業外費用	78,294	1.2%	84,451	1.4%	-6,156	-7.3%
営業外費用	493,348	7.5%	504,371	8.3%	-11,022	-2.2%
経常利益	2,589,332	39.4%	2,483,649	40.9%	105,683	4.3%
税引前当期利益	2,589,332	39.4%	2,483,649	40.9%	105,683	4.3%
法人税、住民税及び事業税	906	0.0%	661	0.0%	245	37.0%
法人税等調整額	-97	0.0%	729	0.0%	-826	-113.4%
当期純利益	2,588,523	39.4%	2,482,258	40.9%	106,264	4.3%
前期繰越利益	2,200	0.0%	2,507		-307	-12.3%
当期未処分利益	2,590,723	39.4%	2,484,766	40.9%	105,957	4.3%

損益計算書 - 予実比較 -

(単位：千円)

	第5期実績		第5期予想		増減	
	平成16年3月1日～平成16年8月31日		平成16年3月1日～平成16年8月31日		増減額	増減率
	金額	百分比	金額	百分比		
賃貸事業収入	5,654,438	86.0%	5,625,956	87.1%	28,481	0.5%
賃料	4,879,782	74.2%	4,854,095	75.1%	25,686	0.5%
共益費	774,655	11.8%	771,860	11.9%	2,794	0.4%
その他賃貸事業収入	921,905	14.0%	836,021	12.9%	85,884	10.3%
駐車場使用料	154,161	2.3%	147,084	2.3%	7,077	4.8%
その他営業収入	603,647	9.2%	598,937	9.3%	4,709	0.8%
違約金	164,096	2.5%	90,000	1.4%	74,096	82.3%
賃貸事業収入合計	6,576,343	100.0%	6,461,978	100.0%	114,365	1.8%
諸経費	1,933,227	29.4%	1,981,945	30.7%	-48,717	-2.5%
管理業務費	660,269	10.0%	679,816	10.5%	-19,546	-2.9%
水道光熱費	517,086	7.9%	507,018	7.8%	10,067	2.0%
公租公課	520,491	7.9%	520,224	8.1%	266	0.1%
損害保険料	20,583	0.3%	21,663	0.3%	-1,079	-5.0%
修繕費	176,293	2.7%	193,347	3.0%	-17,054	-8.8%
貸倒引当金繰入額	0	0.0%	0	0.0%	0	-
その他賃貸事業費用	38,502	0.6%	59,873	0.9%	-21,370	-35.7%
減価償却費	997,746	15.2%	990,010	15.3%	7,735	0.8%
賃貸事業費用合計	2,930,974	44.6%	2,971,956	46.0%	-40,981	-1.4%
賃貸事業利益	3,645,369	55.4%	3,490,022	54.0%	155,347	4.5%
資産運用報酬	366,926	5.6%	366,926	5.7%	0	0.0%
資産保管報酬	26,019	0.4%	25,900	0.4%	119	0.5%
一般事務委託報酬	110,075	1.7%	113,077	1.7%	-3,001	-2.7%
役員報酬	5,400	0.1%	5,400	0.1%	0	0.0%
会計監査人報酬	9,000	0.1%	9,000	0.1%	0	0.0%
その他営業費用	48,050	0.7%	50,200	0.8%	-2,149	-4.3%
営業利益	3,079,897	46.8%	2,919,518	45.2%	160,378	5.5%
受取利息	1,370	0.0%	0	0.0%	1,370	-
その他営業外収益	1,413	0.0%	0	0.0%	1,413	-
営業外収益	2,784	0.0%	0	0.0%	2,784	-
支払利息	415,054	6.3%	415,623	6.4%	-569	-0.1%
新投資口発行費	0	0.0%	0	0.0%	0	-
その他営業外費用	78,294	1.2%	80,048	1.2%	-1,754	-2.2%
営業外費用	493,348	7.5%	495,672	7.7%	-2,323	-0.5%
経常利益	2,589,332	39.4%	2,423,845	37.5%	165,486	6.8%
税引前当期利益	2,589,332	39.4%	2,423,845	37.5%	165,486	6.8%
法人税、住民税及び事業税	906	0.0%	0	0.0%	906	-
法人税等調整額	-97	0.0%	0	0.0%	-97	-
当期純利益	2,588,523	39.4%	2,423,845	37.5%	164,677	6.8%
前期繰越利益	2,200	0.0%	0	0.0%	2,200	-
当期未処分利益	2,590,723	39.4%	2,423,845	37.5%	166,878	6.9%

貸借対照表

(単位：千円)

	第5期(平成16年8月31日現在)		第4期(平成16年2月29日現在)		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	増減額	増減率
現金及び預金	20,319,662	11.6%	17,635,693	10.9%	2,683,968	15.2%
営業未収入金	211,519	0.1%	163,710	0.1%	47,808	29.2%
未収消費税等	0	0.0%	295,052	0.2%	-295,052	-100.0%
前払費用	58,307	0.0%	72,048	0.0%	-13,740	-19.1%
繰延税金資産	1,233	0.0%	1,135	0.0%	97	8.6%
その他の流動資産	11,207	0.0%	435,335	0.3%	-424,128	-97.4%
貸倒引当金	-2,147	0.0%	-2,698	0.0%	551	-20.4%
流動資産合計	20,599,782	11.8%	18,600,277	11.5%	1,999,505	10.7%
建物	43,163,237	24.7%	41,354,182	25.7%	1,809,054	4.4%
建物附属設備	12,935,313	7.4%	12,695,050	7.9%	240,263	1.9%
構築物	488,122	0.3%	445,904	0.3%	42,218	9.5%
機械及び装置	1,043,919	0.6%	1,025,155	0.6%	18,763	1.8%
工具器具及び備品	81,391	0.0%	48,247	0.0%	33,143	68.7%
土地	95,301,140	54.5%	85,862,258	53.3%	9,438,882	11.0%
有形固定資産合計	153,013,124	87.5%	141,430,798	87.7%	11,582,325	8.2%
借地権	885,007	0.5%	885,007	0.5%	0	0.0%
その他の無形固定資産	440	0.0%	368	0.0%	72	19.5%
無形固定資産合計	885,447	0.5%	885,375	0.5%	72	0.0%
修繕積立金	228,153	0.1%	146,237	0.1%	81,916	56.0%
差入敷金保証金	17,665	0.0%	17,665	0.0%	0	0.0%
長期前払費用	124,701	0.1%	143,456	0.1%	-18,755	-13.1%
投資等合計	370,520	0.2%	307,359	0.2%	63,161	20.5%
固定資産合計	154,269,092	88.2%	142,623,533	88.5%	11,645,559	8.2%
資産合計	174,868,875	100.0%	161,223,811	100.0%	13,645,064	8.5%
営業未払金	539,744	0.3%	251,985	0.2%	287,759	114.2%
短期借入金	14,900,000	8.5%	2,600,000	1.6%	12,300,000	473.1%
未払金	351,821	0.2%	315,076	0.2%	36,745	11.7%
未払費用	165,987	0.1%	135,900	0.1%	30,086	22.1%
未払法人税等	609	0.0%	165	0.0%	444	268.5%
未払消費税等	43,036	0.0%	0	0.0%	43,036	-
前受金	956,582	0.5%	918,998	0.6%	37,583	4.1%
その他の流動負債	1,044,433	0.6%	2,906	0.0%	1,041,527	35836.7%
流動負債合計	18,002,215	10.3%	4,225,031	2.6%	13,777,183	326.1%
長期借入金	58,550,000	33.5%	58,550,000	36.3%	0	0.0%
預り敷金保証金	9,904,539	5.7%	10,142,616	6.3%	-238,076	-2.3%
固定負債合計	68,454,539	39.1%	68,692,616	42.6%	-238,076	-0.3%
負債合計	86,456,755	49.4%	72,917,648	45.2%	13,539,106	18.8%
出資総額	85,821,396	49.1%	85,821,396	53.2%	0	0.0%
当期未処分利益	2,590,723	1.5%	2,484,766	1.5%	105,957	4.3%
剰余金合計	2,590,723	1.5%	2,484,766	1.5%	105,957	4.3%
出資合計	88,412,119	50.6%	88,306,162	54.8%	105,957	0.1%
負債・出資合計	174,868,875	100.0%	161,223,811	100.0%	13,645,064	8.5%

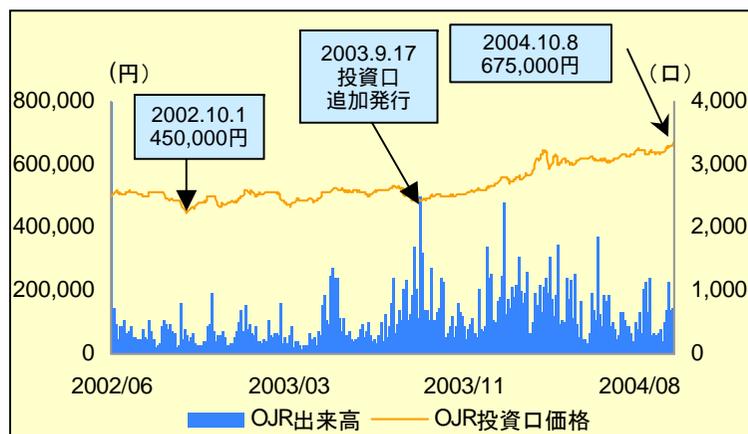
予想損益計算書

(単位：千円)

	第6期予想		第5期実績		増減	
	平成16年9月1日～平成17年2月28日		平成16年3月1日～平成16年8月31日		増減額	増減率
	金額	百分比	金額	百分比		
賃貸事業収入	5,593,223	88.3%	5,654,438	86.0%	-61,214	-1.1%
賃料	4,832,531	76.3%	4,879,782	74.2%	-47,251	-1.0%
共益費	760,692	12.0%	774,655	11.8%	-13,962	-1.8%
その他賃貸事業収入	740,420	11.7%	921,905	14.0%	-181,485	-19.7%
駐車場使用料	151,415	2.4%	154,161	2.3%	-2,745	-1.8%
その他営業収入	570,920	9.0%	603,647	9.2%	-32,726	-5.4%
違約金	18,083	0.3%	164,096	2.5%	-146,013	-89.0%
賃貸事業収入合計	6,333,644	100.0%	6,576,343	100.0%	-242,699	-3.7%
諸経費	1,974,257	31.2%	1,933,227	29.4%	41,029	2.1%
管理業務費	669,520	10.6%	660,269	10.0%	9,250	1.4%
水道光熱費	513,189	8.1%	517,086	7.9%	-3,896	-0.8%
公租公課	519,870	8.2%	520,491	7.9%	-621	-0.1%
損害保険料	20,392	0.3%	20,583	0.3%	-191	-0.9%
修繕費	140,908	2.2%	176,293	2.7%	-35,384	-20.1%
貸倒引当金繰入額	0	0.0%	0	0.0%	0	-
その他賃貸事業費用	110,375	1.7%	38,502	0.6%	71,873	186.7%
減価償却費	1,010,083	15.9%	997,746	15.2%	12,336	1.2%
賃貸事業費用合計	2,984,341	47.1%	2,930,974	44.6%	53,366	1.8%
賃貸事業利益	3,349,302	52.9%	3,645,369	55.4%	-296,066	-8.1%
資産運用報酬	396,152	6.3%	366,926	5.6%	29,225	8.0%
資産保管報酬	22,571	0.4%	26,019	0.4%	-3,448	-13.3%
一般事務委託報酬	102,639	1.6%	110,075	1.7%	-7,436	-6.8%
役員報酬	5,400	0.1%	5,400	0.1%	0	0.0%
会計監査人報酬	9,000	0.1%	9,000	0.1%	0	0.0%
その他営業費用	52,164	0.8%	48,050	0.7%	4,113	8.6%
営業利益	2,761,376	43.6%	3,079,897	46.8%	-318,521	-10.3%
受取利息	1,000	0.0%	1,370	0.0%	-370	-27.0%
その他営業外収益	0	0.0%	1,413	0.0%	-1,413	-100.0%
営業外収益	1,000	0.0%	2,784	0.0%	-1,784	-64.1%
支払利息	416,256	6.6%	415,054	6.3%	1,202	0.3%
新投資口発行費	0	0.0%	0	0.0%	0	-
その他営業外費用	64,255	1.0%	78,294	1.2%	-14,039	-17.9%
営業外費用	480,512	7.6%	493,348	7.5%	-12,836	-2.6%
経常利益	2,281,864	36.0%	2,589,332	39.4%	-307,468	-11.9%
税引前当期利益	2,281,864	36.0%	2,589,332	39.4%	-307,468	-11.9%
法人税、住民税及び事業税	0	0.0%	906	0.0%	-906	-100.0%
法人税等調整額	0	0.0%	-97	0.0%	97	-100.0%
当期純利益	2,281,864	36.0%	2,588,523	39.4%	-306,659	-11.8%
前期繰越利益	0		2,200	0.0%	-2,200	-100.0%
当期末処分利益	2,281,864	36.0%	2,590,723	39.4%	-308,859	-11.9%

投資口価格の推移

投資口価格と出来高の推移



配当利回りの推移



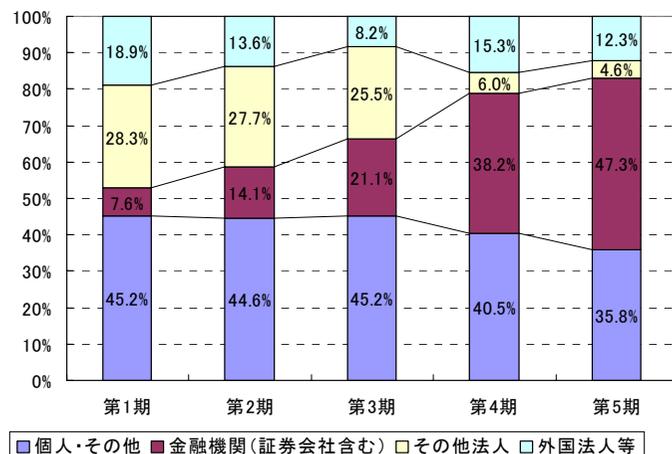
(参考) 投資口価格関連項目

上場時売却価格	520,000	—
初値	500,000	(2002.6.12)
追加発行価格	480,200	(2003.9.18)
最高値(終値)	675,000	(2004.10.8)
最安値(終値)	450,000	(2002.10.1)
現在価格(10月14日)	672,000	(2004.10.14)

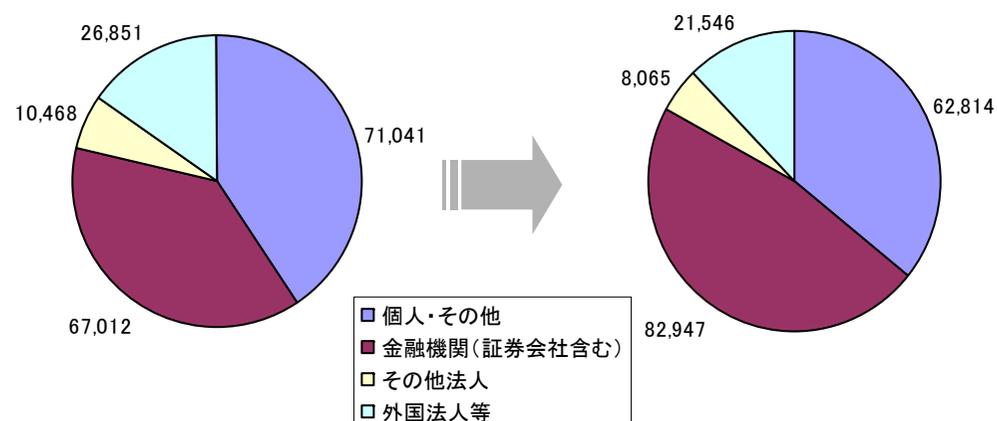
投資主構成比の推移

金融増、個人・その他法人・外国人減

所有者別投資口数比率



所有者別投資口数



	投資口数	
	第4期	第5期
個人・その他	71,041	62,814
金融機関(証券会社含む)	67,012	82,947
その他法人	10,468	8,065
外国法人等	26,851	21,546
計	175,372	175,372

主要投資主

第5期（2004年8月31日時点）

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済み投資口に対する所有投資口の割合
オリックス生命保険株式会社	17,664	10.1%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	7,009	4.0%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	5,094	2.9%
株式会社常陽銀行	4,459	2.5%
エイアイジー・スター生命保険株式会社	4,394	2.5%
富士火災海上保険株式会社	3,270	1.9%
株式会社中京銀行	3,260	1.9%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,925	1.7%
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定その他口）	2,496	1.4%
ゴールドマンサックスインターナショナル	2,457	1.4%

第4期（2004年2月29日）

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済み投資口に対する所有投資口の割合
オリックス生命保険株式会社	23,664	13.5%
モルガンスタンレーアンドカンパニーインターナショナルリミテッド	4,460	2.5%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	4,330	2.5%
株式会社常陽銀行	3,633	2.1%
ゴールドマンサックスインターナショナル	3,163	1.8%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	3,121	1.8%
株式会社りそな銀行	3,000	1.7%
株式会社中京銀行	2,960	1.7%
エイアイジー・スター生命保険株式会社	2,530	1.4%
ジブラルタ生命保険株式会社	2,196	1.3%

地震リスク - ポートフォリオPML - (2004年8月31日時点)

	物件名	地震リスク分析		
		PML (再調達価格に対する比) %	再調達価格 (億円)	
事務所	東京都心3区	赤坂協和ビル	15	15.0
		青山サンクレストビル	11	24.0
		アセンド神田	14	9.4
		日交一番町ビル	11	16.0
		VX茅場町ビル	13	8.3
		ピサイド白金	1	10.6
		ラウンドクロス青山	16	9.0
		芝イーストビル	12	4.1
		ダヴィンチ赤坂見附	11	3.4
		日本橋イーストビル	11	10.5
		ランディック南麻布ビル	8	9.9
		ランディック赤坂ビル	21	36.5
		ランディック第2赤坂ビル	18	7.4
		ランディック第3赤坂ビル	16	3.3
		ランディック第2三田ビル	16	8.2
		芝大門ビル	14	8.0
		ランディック永井ビル	13	15.2
		オリックス神保町ビル	11	11.2
		オリックス芝2丁目ビル	13	20.0
		青山246ビル	14	7.8
	その他東京23区	キャロットタワー	4	240.0
		センターまちや	10	34.0
		東陽MKビル	13	34.3
		日交元代々木ビル	10	35.6
		日交神楽坂ビル	9	12.9
		ラウンドクロス西新宿	13	4.0
		ピサイド木場	13	5.2
		早稲田駅前ビル	11	14.0
		ウエストサイド五反田	12	15.5
		DI外苑	9	8.5
		代々木フォレストビル	13	7.1
		ランディック五反田ビル	11	8.8
		サニービル	11	20.3
東京周辺都市部	オリックス池袋ビル	10	14.0	
	オリックス新宿ビル	12	19.5	
	ネオ・シティ三鷹	9	44.0	
その他地域	エクスレント川崎ビル	17	19.4	
	オー・エックス芭蕉の辻ビル	7	8.1	
	オー・エックス大津ビル	13	3.1	
	名古屋伊藤忠ビル	17	40.8	
商業	日本地所南青山ビル	10	1.8	
	オー・エックス亀戸ビル	16	3.3	
	CUBE代官山	10	2.1	
	オー・エックス水戸ビル	5	5.8	
住宅	オー・エックス岐阜ビル	9	6.4	
	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	10	3.9
	その他東京23区	グラッドメゾン白山	13	5.9
その他	ソネット上池袋	11	23.0	
	東京周辺都市部	クロスゲート	4	123.4

ポートフォリオPML : 8.5%

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。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、その上限値として定義しています。

再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再構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。

地震リスク分析は清水建設株式会社により行われています。