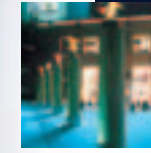


オリックス不動産投資法人

ORIX JREIT Inc.
決算・運用状況のご報告

第3期

自 平成 15年 3月 1日
至 平成 15年 8月 31日



オリックス不動産投資法人

ORIX JREIT Inc.

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第10条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払致します。)
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8954)
公告掲載新聞	日本経済新聞
名義書換事務受託者	東京都千代田区丸の内1丁目4番3号 UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒137 8081 東京都江東区東砂7丁目10番11号 UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 03-5683-5111(代表)
同取次所	UFJ信託銀行株式会社 全国各支店

投資法人の概要

資産運用報告書

貸借対照表

損益計算書

金銭の分配に係る計算書

会計監査人の監査報告書

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

その他

オリックス不動産投資法人

東京都港区浜松町2丁目4番1号
<http://www.orixjreit.com>

目次

ごあいさつ

投資法人の概要	2
・財務ハイライト	2
・パフォーマンスデータ	3
・オリックス不動産投資法人の「戦略」	4
・ポートフォリオの概要	6
・投資口の状況	11
・物件概要	12
・本投資法人の仕組み	21
・資産運用会社の紹介	22
資産運用報告書	23
・資産運用の概況	23
・投資法人の概況	29
・投資法人の運用資産の状況	31
・保有不動産の資本的支出	36
・費用・負債の状況	37
・期中の売買状況	39
・経理の状況	40
・その他	41
貸借対照表	42
損益計算書	44
金銭の分配に係る計算書	48
会計監査人の監査報告書	49
キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	50
その他	52

ごあいさつ

ごあいさつ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

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

さて、ここに本投資法人第3期の営業の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期は、営業収益5,120百万円、経常利益1,884百万円となり、当期純利益1,882百万円を計上いたしました。

この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり15,246円とさせて頂きました。

今後とも、中長期的に安定した業績をベースに、「投資価値の増大」を心掛けて参ります。

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



右：オリックス不動産投資法人 執行役員 市川 洋
左：オリックス・アセットマネジメント株式会社 代表取締役 会長 古川 浩

財務ハイライト

運用状況

	単位	第1期	第2期	第3期
営業収益	百万円	6,718	4,803	5,120
営業利益	百万円	3,524	2,189	2,252
経常利益	百万円	2,774	1,915	1,884
当期純利益	百万円	2,772	1,913	1,882

(注) 第1期は実質8.4ヶ月の変則決算でしたが、第2期より6ヶ月毎の決算を行っております。

分配状況

	単位	第1期	第2期	第3期
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	円	22,472	15,501	15,246
分配金総額	百万円	2,772	1,912	1,880
1口当たり利益超過分配金	円	-	-	-
利益超過分配金総額	百万円	-	-	-
配当性向	%	99.9	99.9	99.9
純資産配当率	%	4.3	3.0	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。

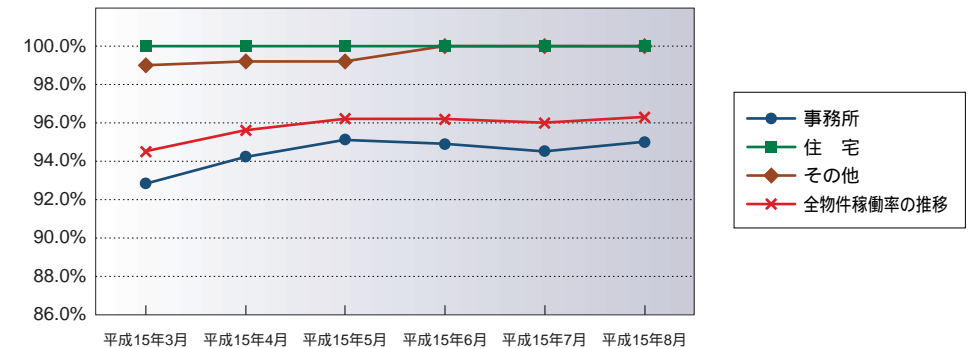
財政状態

	単位	第1期	第2期	第3期
総資産額	百万円	116,040	120,985	131,732
純資産額	百万円	64,472	63,613	63,583
純資産比率	%	55.6	52.6	48.3
1口当たり純資産額	円	522,586	515,623	515,380

(注) 期末発行済投資口数 第1期 123,372口 第2期 123,372口 第3期 123,372口

パフォーマンスデータ

稼働率の推移 (平成15年3月～平成15年8月)



	平成15年3月31日	平成15年4月30日	平成15年5月31日	平成15年6月30日	平成15年7月31日	平成15年8月31日
事務所	92.8%	94.2%	95.1%	94.9%	94.5%	95.0%
住宅	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
その他	99.0%	99.2%	99.2%	100.0%	100.0%	100.0%
全物件稼働率の推移	94.5%	95.6%	96.2%	96.2%	96.0%	96.3%

オリックス不動産投資法人の「戦略」

オリックス不動産投資法人では大きく分けて以下の二つの戦略に基づいて不動産の運用を行っております。

ポートフォリオ戦略

「不動産をポートフォリオで運用する」これはREITの大きな特徴のひとつであり、REITのパフォーマンスを決定づける要因となります。本投資法人では下記の戦略に基づき運用をしております。

総合運用型のポートフォリオ戦略

事務所、住宅、その他(商業施設、ホテル)の複数の用途の不動産に投資します。

不動産には用途によって異なる特性があり、用途分散によるリスクの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。

各用途の投資割合については、当面、事務所を主な用途とする不動産をおおむね80%以上(取得価格ベース)を目途として配分していくことを目指します。

首都圏集中型のポートフォリオ戦略

首都圏の一定の都市^(注)への投資比率をおおむね90%以上(取得価格ベース)とすることを目途として資産配分を行います。

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」の東京への集中はさらに加速化しています。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固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。

(注)首都圏の一定の都市とは、東京都心3区、その他東京23区、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、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

中規模物件中心のポートフォリオ戦略

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、ポートフォリオの分散効果を高め、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。

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。

(注)中規模物件とは、特に事務所については延床面積1,000~3,000坪程度の物件をいいます。

資産の入替えを指向するポートフォリオ戦略

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。

差別化戦略

「不動産投資のプロによる運用」これもREITの大きな特徴のひとつであり、資産運用会社の運用能力の差異が、REITのパフォーマンスを左右します。本投資法人では下記の戦略に基づき運用をしております。

外部成長戦略 - オリックスグループとのシナジー効果を活かした優良な資産の取得 -

オリックス不動産投資法人では、2004年末までに、約2,000億円の規模への成長を目指しています。

オリックスでは、長年にわたって、金融ビジネスとしての不動産関連投融资に取り組んできており、またグループ会社には不動産ディベロッパーを擁していることから、グループを通じて多様な物件の発掘機会を有しております。

今後とも、オリックスグループとのシナジー効果を活かした多様な物件取得機会を模索していくとともに、オリックス不動産投資法人独自の取得ルートを構築し、優良な資産の取得に努めてまいります。

内部成長戦略 - 管理業務の効率化による収益性向上 -

現在の不動産市況を鑑みると、内部成長を考える上で、管理業務の効率化による収益性向上が大きな鍵になります。

オリックス不動産投資法人では、資産運用会社が物件群毎に最適な外部PM会社を配置することにより効率的な不動産管理体制を実現しており、外部PM会社の選定に際しては、厳正な入札を実施することでコスト競争力を確保しております。

コンプライアンス・IR戦略 - 利益相反のチェック機能と積極的な情報開示 -

オリックス不動産投資法人は、透明性の高い資産運用にも最大限の配慮を行っております。

利益相反の問題については、「関係会社取引規程」を設けるとともに、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体制が機能しており、承認された取引の状況は適時開示されます。また、投資法人ホームページ(www.orixjreit.com)を通じて、投資家の皆様に有用な情報を提供してまいります。

財務戦略 - 安定的かつ低コストの調達 -

オリックス不動産投資法人の財務戦略は、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致します。

- ・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・ストーリーをマーケットに開示していきます。

ポータルフォリオの概要

本投資法人が保有または取得を予定している運用不動産の一覧は次のとおりです。(本投資法人の役員会開催日2003年10月24日現在)

用途	地域区分	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (m ²)	建築時期	取得(予定)価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
事務所	東京都心3区	赤坂協和ビル	東京都港区赤坂1丁目6番14号	3,382.28	昭和53年6月	2,087	1.5
		青山サンクレストビル	東京都港区北青山2丁目13番5号	2,805.62	昭和54年9月	3,356	2.4
		アセンド神田	東京都千代田区神田富山町10番2号	826.50	昭和63年11月	670	0.5
		日交一番町ビル	東京都千代田区一番町13番3号、4号(駐車場部分)	3,300.66	平成6年3月	3,900	2.8
		VX茅場町ビル	東京都中央区日本橋茅場町2丁目16番3号	1,489.75	平成3年9月	880	0.6
		ダヴィンチ白金台	東京都港区白金台5丁目18番9号	2,099.23	平成1年9月	1,300	0.9
		ダヴィンチ東日本橋	東京都中央区東日本橋2丁目24番14号	2,275.05	平成1年10月	1,720	1.2
		ダヴィンチ赤坂見附	東京都港区赤坂3丁目9番18号	1,323.28	昭和63年2月	1,650	1.2
		ダヴィンチ芝2	東京都港区芝2丁目3番9号	1,172.32	平成5年3月	707	0.5
		ダヴィンチ青山	東京都港区南青山2丁目27番25号	3,360.97	昭和61年10月	4,529	3.2
	その他東京23区	ランディック南麻布ビル	東京都港区南麻布4丁目11番21号	3,182.80	平成4年5月	1,394	1.0
		ランディック赤坂ビル	東京都港区赤坂2丁目3番4号	10,566.99	昭和48年1月	11,580	8.2
		ランディック第2赤坂ビル	東京都港区赤坂2丁目10番9号	2,786.86	昭和53年10月	2,624	1.9
		ランディック第3赤坂ビル	東京都港区赤坂2丁目3番2号	812.49	昭和56年6月	697	0.5
		ランディック第2三田ビル	東京都港区芝5丁目5番1号	2,353.67	平成2年5月	1,748	1.2
		芝大門ビル	東京都港区芝大門1丁目3番4号	2,588.50	昭和63年10月	2,195	1.6
		ランディック永井ビル	東京都中央区築地3丁目9番9号外	3,996.89	平成4年5月	3,378	2.4
		オリックス芝2丁目ビル	東京都港区芝2丁目14番5号	6,753.13	平成15年1月	7,500	5.3
		オリックス神保町ビル	東京都千代田区神田神保町2丁目4番13号	3,928.47	平成9年3月	4,177	3.0
		その他東京23区	キャロットタワー	東京都世田谷区太子堂4丁目1番1号	6,916.91	平成8年11月	5,479
センターまちや	東京都荒川区荒川7丁目50番9号		1,186.05	平成8年3月	610	0.4	
東陽MKビル	東京都江東区東陽7丁目2番14号		9,808.28	平成9年4月	5,270	3.7	
日交元代々木ビル	東京都渋谷区元代々木町30番13号		7,724.98	平成4年4月	5,091	3.6	
日交神楽坂ビル	東京都新宿区岩戸町18番地		2,277.00	平成4年10月	1,600	1.1	
ラウンドクロス西新宿	東京都新宿区西新宿1丁目18番17号		1,248.18	平成11年6月	2,650	1.9	

用途	地域区分	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (m ²)	建築時期	取得(予定)価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
事務所	その他東京23区	ダヴィンチ五反田	東京都品川区西五反田6丁目2番7号	1,785.25	平成3年4月	587	0.4
		DT外苑	東京都渋谷区神宮前2丁目4番12号	2,566.86	平成2年2月	2,430	1.7
		ダヴィンチ木場	東京都江東区木場2丁目17番16号	4,859.94	平成3年8月	2,450	1.7
		ダヴィンチ早稲田	東京都新宿区馬場下町5番1号	2,311.71	平成4年7月	1,628	1.2
		ダヴィンチ代々木	東京都渋谷区千駄ヶ谷5丁目18番20号	1,962.18	昭和62年6月	1,473	1.0
		ランディック五反田ビル	東京都品川区東五反田1丁目21番13号	2,575.92	平成9年4月	2,113	1.5
		サニービル	東京都新宿区西新宿7丁目11番1号	4,635.55	平成7年9月	5,300	3.7
		オリックス池袋ビル	東京都豊島区南池袋1丁目19番6号	5,539.92	平成14年7月	9,577	6.8
		オリックス新宿ビル	東京都新宿区新宿4丁目3番25号	6,232.30	平成15年5月	8,300	5.9
	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	東京都三鷹市下連雀3丁目35番1号	4,622.21	平成5年9月	2,200	1.6
その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	宮城県仙台市青葉区一番町3丁目3番16号	2,570.24	平成3年7月	882	0.6	
	オー・エックス大津ビル	滋賀県大津市梅林1丁目3番24号	910.67	昭和60年3月	181	0.1	
	名古屋伊藤忠ビル	愛知県名古屋市中区錦1丁目5番11号	17,981.69	昭和56年2月	4,500	3.2	
事務所計			146,721.30		118,414	83.7	
住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	東京都港区西麻布1丁目14番6号	1,337.31	平成12年4月	1,219	0.9
	その他東京23区	グランドメゾン白山	東京都文京区白山4丁目36番16号	1,160.17	平成5年5月	455	0.3
	住宅計			8,350.48		4,051	2.9
その他	東京都心3区	日本地所南青山ビル	東京都港区南青山3丁目16番3号	997.36	平成9年11月	2,548	1.8
	その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	東京都江東区亀戸2丁目22番16号	1,233.59	平成1年10月	438	0.3
	東京周辺都市部	クロスゲート	神奈川県横浜市中区桜木町1丁目1番67号	25,952.60	平成12年9月	15,040	10.6
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	茨城県水戸市南町3丁目4番2号	2,470.77	平成3年7月	498	0.4
	その他計			33,268.96		19,052	13.5
総計				188,340.74	-	141,517	100.0

(注.1) 上記の「取得(予定)価格」は、売買契約書等に記載された売買価格(単位未満切捨て)です。なお、価格には消費税は含まれておりません。
 (注.2) 赤坂協和ビル、青山サンクレストビル、アセンド神田、ランディック永井ビル、キャロットタワー、センターまちや、東陽MKビル、DT外苑、ネオ・シティ三鷹、グランドメゾン白山、ソネット上池袋については、それぞれ本投資法人の持分についての価格です。
 (注.3) 「取得価格比率」は、本物件の取得(予定)価格の合計に対する各物件の取得(予定)価格の比率をいいます。
 (注.4) 「取得価格比率」は、小数点第2位を四捨五入しています。なお「取得価格比率」の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。
 (注.5) 第4期中の新規取得資産および取得予定資産は赤文字にて表示してあります。このうち、オリックス芝2丁目ビル、オリックス神保町ビル、オリックス新宿ビル、名古屋伊藤忠ビルの取得日は2003年9月29日、日本地所南青山ビルの取得予定日は、2003年10月31日です。

ポートフォリオマップ

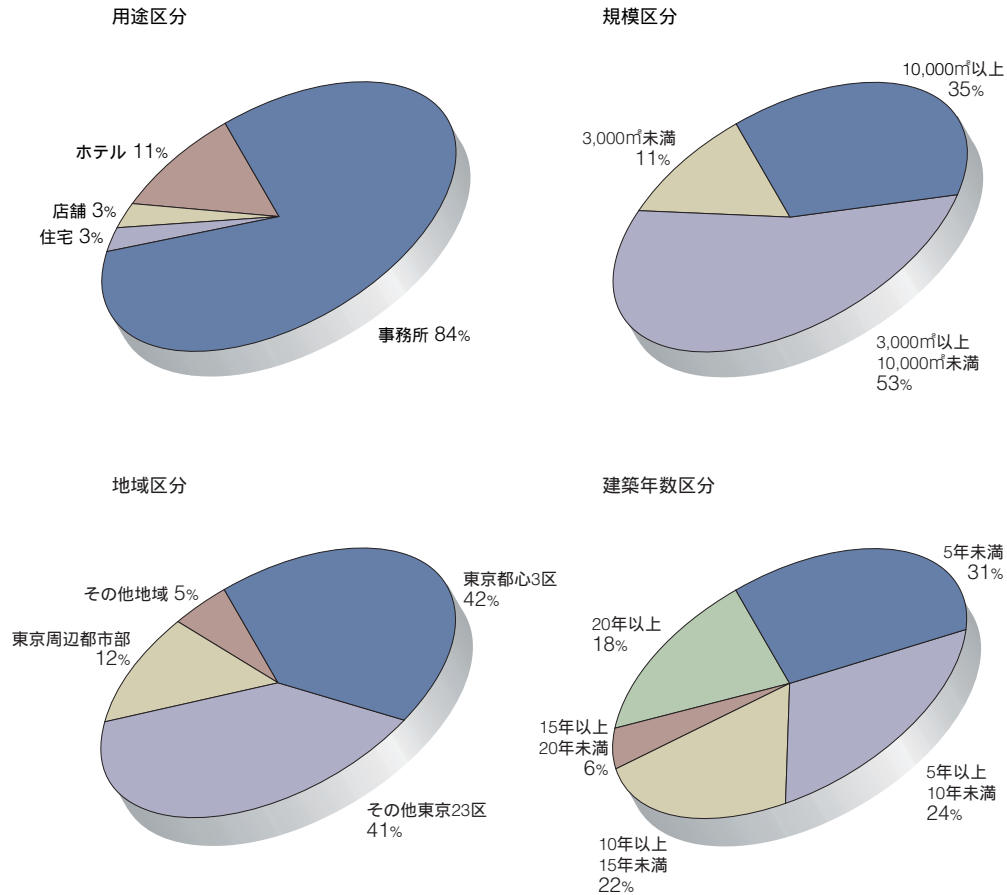
東京都心3区



その他東京23区および東京周辺都市部



取得(予定)価格に基づくポートフォリオデータ(本投資法人の役員会開催日2003年10月24日現在)



(注.1)各円グラフに記載する比率はそれぞれ小数点第1位を四捨五入しております。なお、各比率の合計は四捨五入の関係上合計数値(100%)に一致しない場合があります。

(注.2)上記は第4期中の新規取得資産および取得予定資産を含めた運用不動産のポートフォリオ分散状況です。

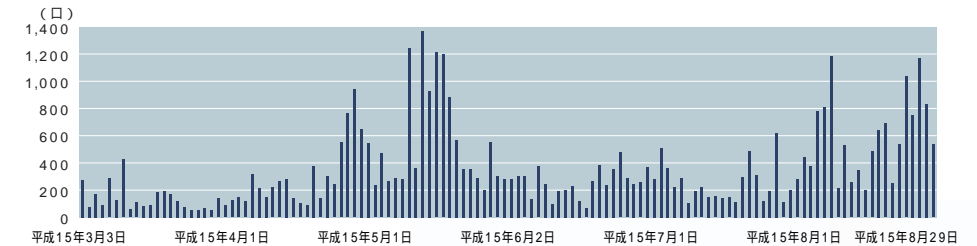
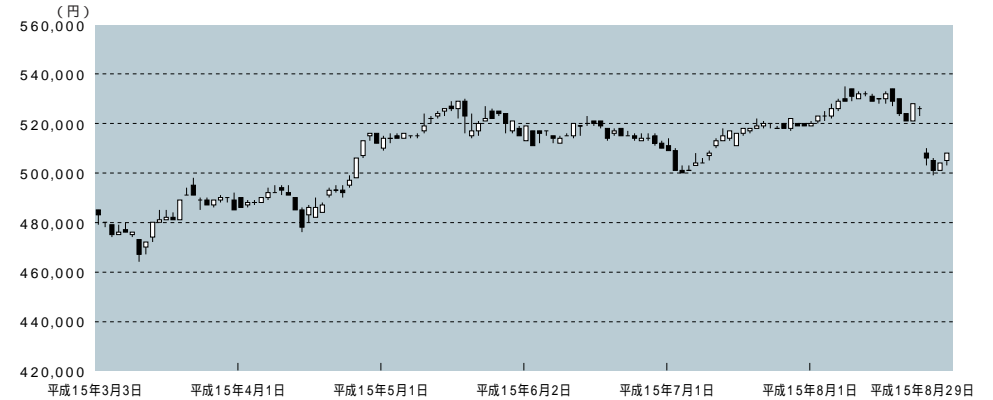
(注.3)上記の「取得(予定)価格」は、売買契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格には消費税は含まれておりません。

(注.4)規模区分の延床面積は、本投資法人の持分にかかわらず、建物1棟全体の延床面積を基準に分類しております。

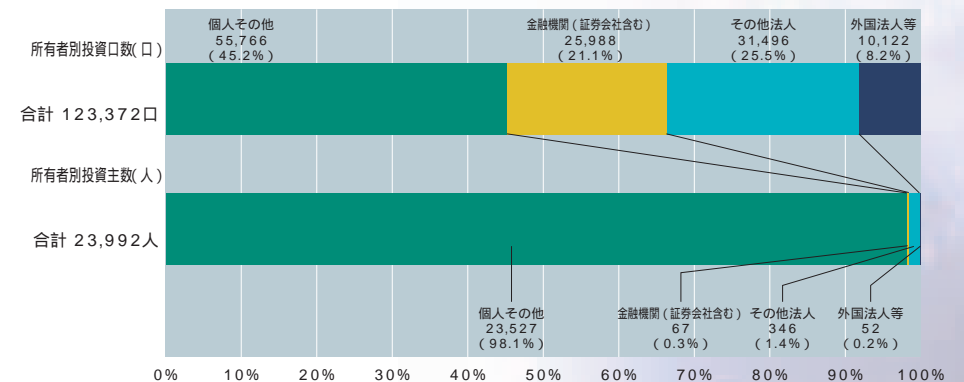
投資口の状況

株価チャート

平成15年3月3日から平成15年8月29日(最終取引日)までの東京証券取引所における本投資法人投資口の価格、売買高の推移は以下のとおりです。

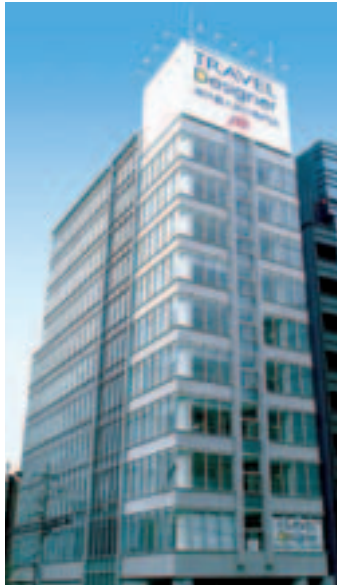


(注) 投資口の価格のグラフ中の1本の縦線は、日単位の始値、高値、安値、終値の4種類の投資口の価格を表示しております。始値と終値の間は箱型、高値と安値の間は線で表示しております。終値が始値より高い時は中を白抜き、安い時は中黒で表示しております。



物件概要

第4期中の新規取得資産および取得予定資産（本投資法人の役員会開催日2003年10月24日現在）



Office オリックス新宿ビル **事務所**

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



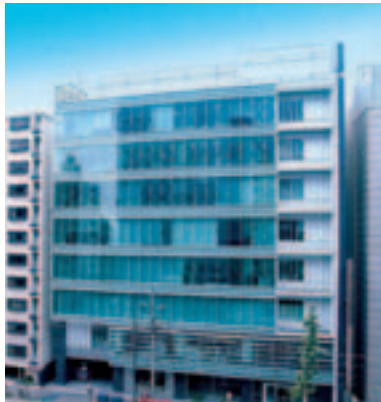
Office 名古屋伊藤忠ビル

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



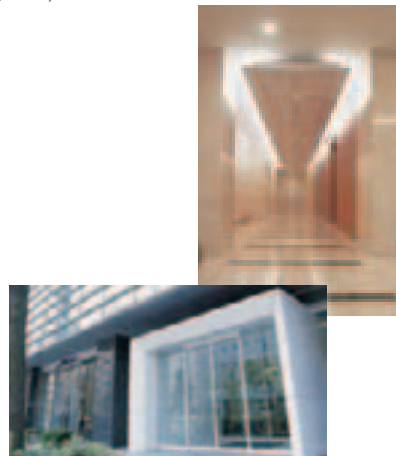
Office オリックス神保町ビル

所在地 東京都千代田区神田神保町2丁目4番13号
 建築時期 平成9年3月
 階数 地上8階 地下1階
 地積 598.04㎡
 延床面積 4,247.18㎡



Office オリックス芝2丁目ビル

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



Others 日本地所南青山ビル **その他(店舗)**

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

当該物件は、平成15年10月24日付で、売買契約を締結致しました。当該売買契約には条件が付されており、引渡しまでに条件が成就しない場合、当該売買契約が解除となる場合があります。平成15年10月31日の引渡しを予定しております。

物件概要

平成15年8月31日現在本投資法人が保有する運用不動産

Office **サニービル** 事務所



所在地 東京都新宿区西新宿7丁目11番1号


建築時期 平成7年9月

階数 地上10階 地下2階

地積 911.54㎡

延床面積 7,316.40㎡

Office **青山サンクレストビル**



所在地 東京都港区北青山2丁目13番5号

建築時期 昭和54年9月

階数 地上8階 地下2階

地積 1,682.34㎡ (38.00%)^(注1)

延床面積 9,851.12㎡^(注2)

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有権における共有持分割合を示します。

(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下2階から地上4階の専有部分の床面積として、2,818.18㎡を所有しています。

Office **日交元代々木ビル**



所在地 東京都渋谷区元代々木町30番13号

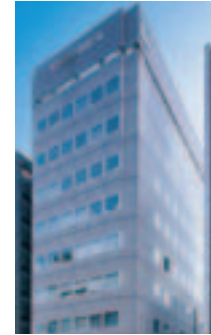
建築時期 平成4年4月

階数 地上8階 地下2階

地積 1,704.65㎡

延床面積 10,695.54㎡

Office **ランディック永井ビル**



所在地 東京都中央区築地3丁目9番9号外

建築時期 平成4年5月

階数 地上10階 地下1階

地積 840.99㎡^(注1)

延床面積 6,176.84㎡^(注2)

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

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

(注3)当該物件は写真中央の建物およびその敷地です。

Office **オリックス池袋ビル**



所在地 東京都豊島区南池袋1丁目19番6号

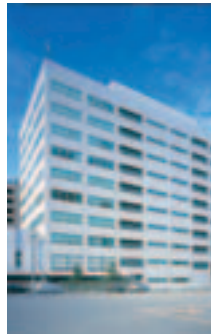
建築時期 平成14年7月

階数 地上9階 地下1階

地積 834.20㎡

延床面積 6,905.23㎡

Office **東陽MKビル**



所在地 東京都江東区東陽7丁目2番14号

建築時期 平成9年4月

階数 地上10階 地下1階

地積 5,897.31㎡ (63.11%)^(注1)

延床面積 19,383.34㎡^(注2)

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有権における敷地権割合を示します。

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

Office **ダヴィンチ青山**



所在地 東京都港区南青山2丁目27番25号

建築時期 昭和61年10月

階数 地上10階 地下1階

地積 809.48㎡

延床面積 4,540.71㎡

Office **ネオ・シティ三鷹**



所在地 東京都三鷹市下連雀3丁目35番1号

建築時期 平成5年9月

階数 地上14階 地下2階


地積 2,755.11㎡ (28.35%)^(注1)

延床面積 19,706.10㎡^(注2)

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有に係る敷地権割合を示します。

(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上7階から地上14階の専有部分の床面積として、4,533.73㎡を所有しています。

Office **キャロットタワー**



所在地 東京都世田谷区太子堂4丁目1番1号

建築時期 平成8年11月

階数 地上27階 地下5階

地積 9,149.66㎡ (14.19%)^(注1)

延床面積 75,388.36㎡^(注2)

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有権における敷地権割合を示します。

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

Office **日交一番町ビル**



所在地 東京都千代田区一番町13番3号、4号(駐車場部分)

事務所部分

建築時期 平成6年3月

階数 地上8階

地積 975.23㎡

延床面積 4,278.36㎡

駐車場部分

建築時期 平成6年2月

階数 地上1階

地積 173.32㎡

延床面積 87.97㎡

Office **ランディック赤坂ビル**



所在地 東京都港区赤坂2丁目3番4号

建築時期 昭和48年3月

階数 地上10階 地下3階

地積 1,734.67㎡

延床面積 16,272.05㎡

(注)当該物件は写真の中央および左側にある建物とその敷地です(右側の建物および敷地は、「ランディック第3赤坂ビル」です。)

Office **センターまちや**



所在地 東京都荒川区荒川7丁目50番9号

建築時期 平成8年3月

階数 地上22階 地下2階

地積 3,221.29㎡ (7.82%)^(注1)

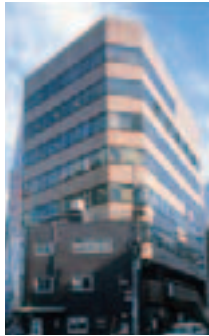
延床面積 24,295.10㎡^(注2)

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有に係る敷地権割合を示します。

(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上5階の専有部分の床面積として、1,179.13㎡を所有しています。

物件概要

Office 赤坂協和ビル



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

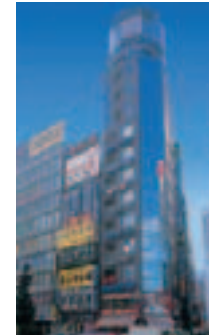
(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有に係る共有持分割合を示します。
(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階から地上8階の専有部分の床面積として、3,369.67㎡を所有しています。

Office VX茅場町ビル



所在地 東京都中央区日本橋
茅場町2丁目16番3号
建築時期 平成3年9月
階数 地上7階 地下2階
地積 408.36㎡
延床面積 2,085.85㎡

Office ラウンドクロス西新宿



所在地 東京都新宿区西新宿
1丁目18番17号
建築時期 平成11年6月
階数 地上12階 地下1階
地積 133.95㎡
延床面積 1,319.09㎡

(注)当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。

Office DT外苑



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

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有に係る共有持分割合を示します。
(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上2階から地上7階の専有部分の床面積として、2,527.06㎡を所有しています。また、地下1階の駐車場(450.71㎡)は共有であり、このうち本投資法人は共有持分として84.21%を所有しています。

Office アセンド神田



所在地 東京都千代田区
神田富山町10番2号
建築時期 昭和63年11月
階数 地上7階 地下1階
地積 598.78㎡ (31.09%)^(注1)
延床面積 4,043.95㎡^(注2)

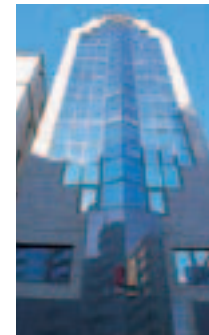
(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有に係る敷地権割合を示します。
(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階、地上1階、地上6階、地上7階の専有部分の床面積として、1,230.47㎡を所有しています。

Office オー・エクス芭蕉の辻ビル



所在地 宮城県仙台市青葉区
一番町3丁目3番16号
建築時期 平成3年7月
階数 地上8階
地積 565.83㎡
延床面積 3,514.67㎡

Office ダヴィンチ白金台



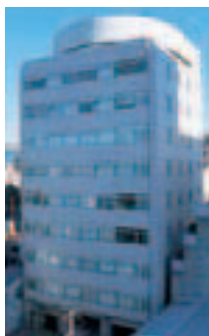
所在地 東京都港区白金台
5丁目18番9号
建築時期 平成1年9月
階数 地上11階 地下1階
地積 826.30㎡
延床面積 3,231.05㎡

Office ダヴィンチ木場



所在地 東京都江東区木場
2丁目17番16号
建築時期 平成3年8月
階数 地上7階
地積 1,849.41㎡
延床面積 5,669.10㎡

Office 日交神楽坂ビル



所在地 東京都新宿区岩戸町
18番地
建築時期 平成4年10月
階数 地上9階 地下1階
地積 560.76㎡
延床面積 3,261.91㎡

Office オー・エクス大津ビル



所在地 滋賀県大津市梅林
1丁目3番24号
建築時期 昭和60年3月
階数 地上4階
地積 516.12㎡
延床面積 1,644.68㎡

Office ダヴィンチ五反田



所在地 東京都品川区西五反田
6丁目2番7号
建築時期 平成3年4月
階数 地上3階 地下2階
地積 613.40㎡
延床面積 1,822.33㎡

Office ダヴィンチ早稲田



所在地 東京都新宿区馬場下町
5番1号
建築時期 平成4年7月
階数 地上7階 地下1階
地積 597.31㎡
延床面積 2,920.08㎡

物件概要

Office **ダヴィンチ東日本橋**



所在地 東京都中央区東日本橋
2丁目24番14号
建築時期 平成1年10月
階数 地上8階
地積 440.59㎡
延床面積 3,087.98㎡

Office **ダヴィンチ芝2**



所在地 東京都港区芝
2丁目3番9号
建築時期 平成5年3月
階数 地上9階
地積 183.63㎡
延床面積 1,287.62㎡

Office **ランディック第2三田ビル**



所在地 東京都港区芝
5丁目5番1号
建築時期 平成2年5月
階数 地上7階 地下1階
地積 666.07㎡
延床面積 3,385.98㎡

Office **ランディック五反田ビル**



所在地 東京都品川区東五反田
1丁目21番13号
建築時期 平成9年4月
階数 地上9階
地積 500.00㎡
延床面積 3,595.81㎡

(注)当該物件は写真中央の建物およびその敷地です。

Office **ダヴィンチ代々木**



所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷
5丁目18番20号
建築時期 昭和62年6月
階数 地上10階 地下1階
地積 424.44㎡
延床面積 2,278.39㎡

Office **ランディック第2赤坂ビル**



所在地 東京都港区赤坂
2丁目10番9号
建築時期 昭和53年10月
階数 地上9階
地積 476.87㎡
延床面積 3,288.83㎡

(注)当該物件は壁面のリニューアル工
事を行いました。

Office **芝大門ビル**



所在地 東京都港区芝大門
1丁目3番4号
建築時期 昭和63年10月
階数 地上9階
地積 472.11㎡
延床面積 3,446.57㎡

Home **グランドメゾン白山** 住宅



所在地 東京都文京区白山
4丁目36番16号
建築時期 平成5年5月
階数 地上10階 地下1階
地積 690.33㎡ (54.38%)^(注1)
延床面積 2,506.69㎡^(注2)

(注1)括弧内の数値は本投資法人の地上
権における敷地権割合を示します。
(注2)本建物は区分所有建物であり、本投
資法人は地上1階から地上10階の専
有部分の床面積として、1,045.92
㎡を所有しています。

Office **ダヴィンチ赤坂見附**



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

Office **ランディック第3赤坂ビル**



所在地 東京都港区赤坂
2丁目3番2号
建築時期 昭和56年6月
階数 地上9階 地下1階
地積 159.05㎡
延床面積 1,065.67㎡

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

Office **ランディック南麻布ビル**



所在地 東京都港区南麻布
4丁目11番21号
建築時期 平成4年5月
階数 地上6階 地下1階
地積 941.77㎡
延床面積 4,159.49㎡

Home **ソネット上池袋**



所在地 東京都豊島区上池袋
4丁目10番8号
建築時期 平成9年2月
階数 地上14階 地下2階
地積 2,079.75㎡ (77.57%)^(注1)
延床面積 8,983.00㎡^(注2)

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有に係
る共有持分割合を示します。
(注2)建物は区分所有建物であり、本投資法
人は地上2階から地上14階の専有部分
の床面積として、5,478.15㎡を所有し
ています。また、地下2階の駐車場
(395.31㎡)は共有であり、このうち本
投資法人は共有持分として97.83%を
所有しています。

物件概要

Home パークアクセス西麻布ステージ



所在地 東京都港区西麻布
1丁目14番6号
建築時期 平成12年4月
階数 地上9階 地下2階
地積 353.09㎡
延床面積 1,947.18㎡

Others オー・エクス亀戸ビル



所在地 東京都江東区亀戸
2丁目22番16号
建築時期 平成1年10月
階数 地上8階
地積 177.18㎡
延床面積 1,085.37㎡

(注)当該物件は写真中央の建物およびその敷地です。

Others オー・エクス水戸ビル その他(店舗)



所在地 茨城県水戸市南町
3丁目4番2号
建築時期 平成3年7月
階数 地上5階
地積 833.12㎡
延床面積 2,438.57㎡

(注)右側の低層建物は当該物件には含まれません。

Others クロスゲート その他(ホテル)



所在地 神奈川県横浜市中区桜木町1丁目1番67号
建築時期 平成12年9月
階数 地上25階 地下2階
地積 4,818.58㎡
延床面積 34,432.54㎡

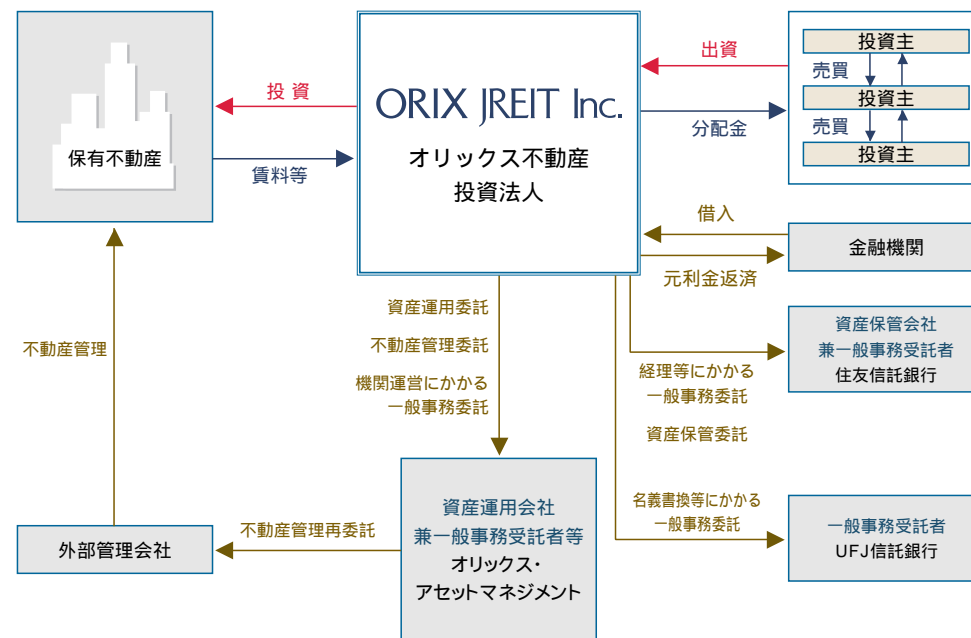
Others オー・エクス岐阜ビル



所在地 岐阜県岐阜市長住町
3丁目3番1号
建築時期 平成3年4月
階数 地上5階
地積 661.13㎡
延床面積 2,530.20㎡

(注.1)各物件の所在地は住居表示で記載しています。
(注.2)「地積」および「延床面積」については建物一棟全体の数値を示しています。

本投資法人の仕組み



(注)上記の図は、本投資法人の基本的な仕組みおよび主要な資金の流れ等の状況を簡略化してまとめたものです。

資産運用会社の紹介

資産運用の概況

会社の概要

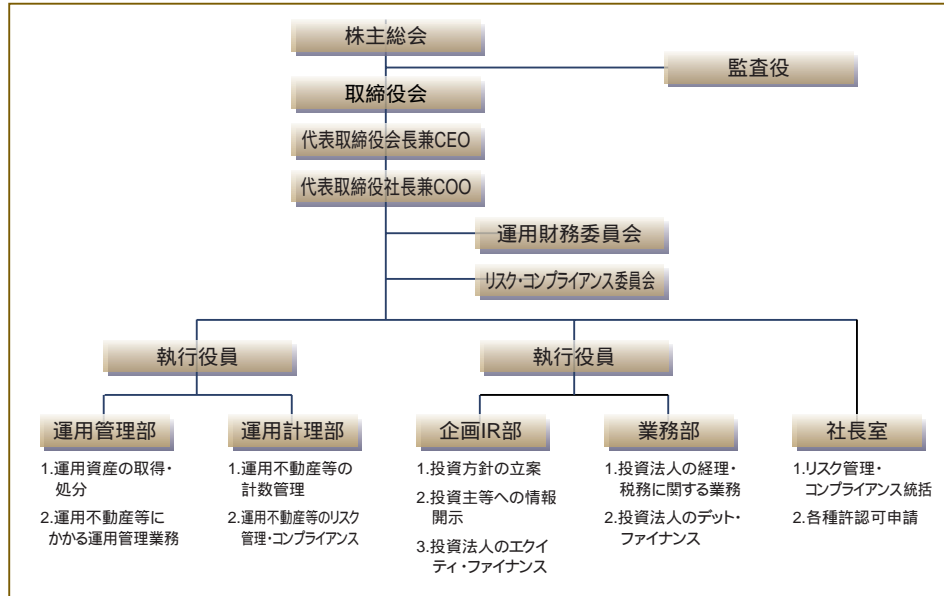
株主構成

名称	オリックス・アセットマネジメント株式会社	株主	オリックス株式会社 100%
所在地	東京都港区浜松町2丁目4番1号		
代表取締役 会長兼CEO	古川 浩		
代表取締役 社長兼COO	市川 洋		
設立	平成12年9月8日		
資本金	1億円		
事業内容	投資法人資産運用業 本投資法人の資産に属する不動産の管理業務 本投資法人の機関の運営に関する事務業務		

沿革

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

組織図



1 営業成績及び財産の状況等の推移

期		第1期	第2期	第3期
決算年月		平成14年8月	平成15年2月	平成15年8月
営業収益	百万円	6,718	4,803	5,120
(うち賃貸事業収益)	百万円	(6,718)	(4,803)	(4,441)
営業費用	百万円	3,194	2,614	2,868
(うち賃貸事業費用)	百万円	(2,773)	(2,144)	(2,395)
営業利益	百万円	3,524	2,189	2,252
経常利益	百万円	2,774	1,915	1,884
当期純利益	(a) 百万円	2,772	1,913	1,882
総資産額	(b) 百万円	116,040	120,985	131,732
対前期比	%	(-)	(-)	(8.9)
純資産額	(c) 百万円	64,472	63,613	63,583
対前期比	%	(-)	(-)	(0.0)
出資総額	百万円	61,700	61,700	61,700
発行済投資口数	(d) 口	123,372	123,372	123,372
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	522,586	515,623	515,380
分配金総額	(e) 百万円	2,772	1,912	1,880
1口当たり分配金	(e) / (d) 円	22,472	15,501	15,246
(うち1口当たり利益分配金)	円	(22,472)	(15,501)	(15,246)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	(注.2) %	2.4 (3.4)	1.6 (3.2)	1.5 (3.0)
自己資本利益率	(注.2) %	4.3 (6.1)	3.0 (6.0)	3.0 (5.9)
自己資本比率	(c) / (b) %	55.6	52.6	48.3
対前期比増減	%	(-)	(-)	(4.3)
配当性向	(e) / (a) %	99.9	99.9	99.9
【その他参考情報】				
投資物件数	(注.3) 件	39	40	41
テナント数	(注.3) 件	243	222	234
総賃貸可能面積	m ²	142,360.85	146,997.99	152,447.79
期末稼働率	(注.3) %	93.9	95.6	96.3
当期減価償却費	百万円	1,015	725	782
当期資本的支出額	百万円	42	331	539
賃貸NOI (Net Operating Income) (注.2)	百万円	4,960	3,384	3,507

(注.1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。
 (注.2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、第1期は実質的な運用月数8.4ヶ月で、6ヶ月決算である第2期以降は、月数により年換算した数値を()内に併記しております。

総資産経常利益率	第1期：経常利益 / 期末総資産額 第2期以降：経常利益 / 平均総資産額 平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)÷2
自己資本利益率	第1期：当期純利益 / 期末純資産額 第2期以降：当期純利益 / 平均純資産額 平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益(賃貸事業収益-賃貸事業費用)+当期減価償却費

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

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

(注.5) 第2期の前期比増減については、設立年度である第1期が当法人の通常の事業年度6ヶ月を超える変則決算となっているため、記載しておりません。

2 当期の資産の運用の経過

(1) ファンドの主な推移

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

(2) 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おおむね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、一時的な供給増加による需給ギャップからオフィス空室率が若干上昇しているものの、地方都市との比較においては、その優位性が明確になってきております。その一方で、東京都区内においてもデフレ環境下の賃料調整を伴いながらサブマーケット間の競争が激化しつつあり、集積度が高く交通インフラの整った旧来からのオフィス地域と、バブル期に急激にオフィス集積が進行した、集積度・交通インフラ等の面で若干見劣りするいわゆる新興オフィス地域との格差が顕在化しつつあります。

このような運用環境の中、本投資法人は、平成15年8月31日現在、事務所を主な用途とする運用不動産を首都圏を中心に34棟を保有しておりますが、「ランディック赤坂ビル」、「ランディック第2赤坂ビル」、「ランディック第3赤坂ビル」及び「ダヴィンチ赤坂見附」(いずれも赤坂地区(東京都港区))、「青山サンクレストビル」及び「ダヴィンチ青山」(いずれも青山地区(東京都港区))並びに「ラウンドクロス西新宿」、「サニービル」(いずれも新宿地区(東京都新宿区))等の、相対的にテナント需要の底堅い地域に立地する運用不動産については、築年数の経過等を勘案し、必要に応じてリニューアル等を実施することによって、今後も当該地域における十分な競争力を維持できるものと考えております。

他方、「センターまちや」(町屋(東京都荒川区))及び「ランディック南麻布ビル」(南麻布(東京都港区))等、新興オフィス地域に立地する運用不動産では、今後の運用の巧拙が厳しく問われるものと考えられます。このような運用不動産では、テナントの流出を防ぐとともに、稼働率の改善を急ぎますが、その一方で、これらの資産規模が小さいこと等、管理運営上の効率性を勘案し、外部売却も運用上の選択肢の一つと考えております。

<住宅>

本投資法人は、平成15年8月31日現在、住宅用途の運用不動産として3物件(「パークアクシス西麻布ステージ」(東京都港区)、「グランドメゾン白山」(東京都文京区)及び「ソネット上池袋」(東京都豊島区))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>

商業施設を保有する事業会社等においては、いわゆる減損会計の導入や事業効率性重視の傾向等から、商業施設を売却するニーズが発生しております。また、小売業界においては店舗を賃借して出店することが通例になっており、大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)の改正以降、従来以上に容易に出店が可能となったことから、賃借のニーズは従来以上に高まっております。

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、平成15年8月31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3物件(「オー・エックス水戸ビル」(茨城県水戸市)、「オー・エックス亀戸ビル」(東京都江東区)及び「オー・エックス岐阜ビル」(岐阜県岐阜市))は、シダックス・コミュニティー株式会社との間でいずれも前所有者が長期の定期建物賃貸借契約を締結し、一棟貸しを行っていた物件であり、その契約形態やテナントの信用力等を

評価して投資したものです。運用不動産の総額に占める資産規模は決して大きくないものの、相対的に高い投資利回りが長期的に見込める運用不動産として、本投資法人の収益の安定性に寄与しております。

<ホテル>

本投資法人は、平成15年8月31日現在、ホテル・店舗・事務所の複合施設である「クロスゲート」を保有しております。「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。同ホテルの所在する横浜市についてはホテルマーケットとして有望視する見方がある一方で、競争が厳しい地域とも見られておりますが、同ホテルは、市内では比較的競合の少ないビジネス・観光双方の宿泊需要に対応しうる宿泊施設であり、今後とも高い競争力を維持したいと考えております。

但し、本物件が本投資法人の運用資産ポートフォリオに占める賃借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額)ベースでの投資比率の高さ(平成15年8月31日現在において11.2%)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3期においては、オリックス池袋ビル(平成15年4月18日取得、取得価格9,577百万円)を取得いたしました。この結果、本投資法人のポートフォリオは、平成15年8月31日現在で41物件、投資額114,492百万円、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、平成14年10月末時点で92.5%であったものが、平成15年8月末現在では96.3%まで回復しております。

さらに、外部管理会社との協働体制の中で、第3期には「ランディック第2赤坂ビル」でリニューアルを実施する等、運用不動産の競争力の維持・向上のための資本的支出を実施しております。

(3) 資金調達概要

資金調達につきましては、住友信託銀行株式会社のほか複数の金融機関より、総額430億円の長期借入れ(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255億円)を行っております。また、第3期において新たに行った前述のオリックス池袋ビル取得に伴う98億円の短期借入れ(借入期間:平成15年4月18日~平成16年3月22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153億円の短期借入れを行っております。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、第3期の実績として、営業収益5,120百万円、営業利益2,252百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は1,884百万円、当期純利益は1,882百万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15,246円となりました。

3 増資等の状況

当期においては、増資等は行っており出資金総額等の異動はありません。なお、前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資金総額(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	投資口分割	81,972	123,372	-	61,700	(注3)

(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。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第1期	第2期	第3期
決算年月	平成14年8月	平成15年2月	平成15年8月
最高	518,000円	520,000円	532,000円
最低	494,000円	450,000円	467,000円

4 分配金等の状況

当期(第3期)の分配金は、1口当たり15,246円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の活用を企図しており、配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)のおおむね全額を分配することとしております。

期	第1期		第2期		第3期	
	計算期間		計算期間		計算期間	
	自平成13年9月10日 至平成14年8月31日	自平成14年9月1日 至平成15年2月28日	自平成15年3月1日 至平成15年8月31日	自平成15年3月1日 至平成15年8月31日	自平成15年3月1日 至平成15年8月31日	自平成15年3月1日 至平成15年8月31日
当期末処分利益総額	2,772,475,284円	1,913,489,200円	1,883,437,428円			
利益留保額	59,700円	1,099,828円	2,507,916円			
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,772,415,584円 (22,472円)	1,912,389,372円 (15,501円)	1,880,929,512円 (15,246円)			
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,772,415,584円 (22,472円)	1,912,389,372円 (15,501円)	1,880,929,512円 (15,246円)			
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)			

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 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。

(i) 運用不動産のグレードの向上と均質化

- 当社は、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。
- 一部店舗の利用も可能な、繁華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。

(ii) 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。

(iii) 運用不動産の取得ルートの多様化

- 資産運用会社のグループ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任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。

(iv) 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、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。

(v) 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おおむね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。

(2) 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更なる維持・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2点と考えられます。

- (i) 「その他東京23区」や「東京周辺都市部」に立地する運用不動産におけるリーシング等の強化
 - 「その他東京23区」や「東京周辺都市部」に立地する不動産は、「東京都心3区」より相対的に運用環境の厳しい地域に存することから、稼働率の改善を最優先課題とし、テナントニーズを早期に察知し、テナントの流出を防ぐための柔軟な対応を行います。

(ii) 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眺みながら、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。

(3) 利益相反・開示方針

利益相反回避・開示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、投資法人の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.orixreit.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をご覧いただけるよう、努めてまいります。

(4) 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。

- 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・ストーリーをマーケットに開示していきます。

なお、第4期において新投資口の追加発行を行っております。(詳細は、後記47ページ「重要な後発事象」をご参照ください。)

また、平成15年9月22日付で短期借入金15,300百万円の返済を、平成15年9月29日付で長期借入金17,300百万円の調達を行っております。

6 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行について

平成15年8月18日に開催の役員会において、新投資口の追加発行を決議し、下記条件にて平成15年9月17日に払込が完了致しました。この結果、平成15年9月18日付で出資総額は85,821,396,000円、発行済投資口総数は175,372口となっています。

<公募による新投資口の追加発行>

- ①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)
- ②発行口数 52,000口
- ③発行価額 463,873円
- ④発行価額の総額 24,121,396,000円
- ⑤払込期日 平成15年9月17日
- ⑥配当起算日 平成15年9月1日
- ⑦発行済投資口総数 175,372口
- ⑧発行理由及び資金の使途
詳細は、後記47ページ「重要な後発事象」をご参照ください。

(参考情報)

資産の取得について
以下の物件を決算日以降に取得、または取得予定としております。本投資法人の役員会開催日2003年10月24日現在の概況等は以下のとおりです。

・オリックス芝2丁目ビル

- 【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：7,500,000,000円
取得日：平成15年9月29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：東京都港区芝2丁目14番5号
用途：事務所・駐車場
面積：土地1,368.45㎡ 建物9,223.18㎡(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8階建
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：7,500,000,000円
(試算価格)
積算価格：4,480,000,000円
収益価格(DC法)：6,970,000,000円
CR：5.7%
収益価格(DCF法)：7,500,000,000円
DR：5.4%
TCR：6.2%
(価格時点)平成15年5月31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：4
総賃貸面積：6,753.13㎡
総賃貸可能面積：6,753.13㎡
稼働率：100%

・オリックス神保町ビル

- 【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：4,177,000,000円
取得日：平成15年9月29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：東京都千代田区神田神保町2丁目4番13号
用途：事務所・駐車場
面積：土地589.04㎡ 建物4,247.18㎡(延床面積)
構造：鉄骨造陸屋根地下1階付8階建
建築時期：平成9年3月
所有・それ以外の別：所有権
鑑定評価額：4,177,000,000円
(試算価格)
積算価格：3,043,000,000円
収益価格(DC法)：3,340,000,000円
CR：5.6%
収益価格(DCF法)：4,177,000,000円
DR：5.3%
TCR：6.1%
(価格時点)平成15年5月31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：1
総賃貸面積：3,928.47㎡
総賃貸可能面積：3,928.47㎡
稼働率：100%

・オリックス新宿ビル

- 【取得の概要】
取得資産：不動産信託受益権
取得価格：8,300,000,000円
取得日：平成15年9月29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：東京都新宿区新宿4丁目3番25号
用途：事務所・駐車場
面積：土地1,113.90㎡ 建物8,720.09㎡(延床面積)
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
建築時期：平成15年5月
所有・それ以外の別：所有権
鑑定評価額：8,300,000,000円
(試算価格)
積算価格：6,110,000,000円
収益価格(DC法)：8,630,000,000円
CR：5.2%
収益価格(DCF法)：8,300,000,000円
DR：4.9%
TCR：5.7%
(価格時点)平成15年5月31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：6,232.30㎡
総賃貸可能面積：6,232.30㎡
稼働率：100%

・名古屋伊藤忠ビル

- 【取得の概要】
取得資産：不動産信託受益権
取得価格：4,500,000,000円
取得日：平成15年9月29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：愛知県名古屋市中区錦1丁目5番11号
用途：事務所・店舗・駐車場
面積：土地2,041.75㎡ 建物17,981.69㎡(延床面積)
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
建築時期：昭和56年2月
所有・それ以外の別：所有権
鑑定評価額：4,500,000,000円
(試算価格)
積算価格：3,410,000,000円
収益価格(DC法)：4,600,000,000円
CR：7.0%
収益価格(DCF法)：4,460,000,000円
DR：6.8%
TCR：7.5%
(価格時点)平成15年5月31日
(鑑定評価業者)株式会社谷澤総合鑑定所
- テナントの総数：2
総賃貸面積：17,981.69㎡
総賃貸可能面積：17,981.69㎡
稼働率：100%

・日本地所南青山ビル

- 当該物件は、平成15年10月24日付で、売買契約を締結致しました。
(当該売買契約には条件が付されており、引渡しまでに条件が成就しない場合、当該売買契約が解除となる場合があります。)
- 【取得の概要】
取得予定資産：不動産信託受益権
取得予定価格：2,548,000,000円
取得予定日：平成15年10月31日
(注)なお、取得予定価格については、消費税、その他取得に係る諸経費は含んでおりません。
- 【取得資産の概要】
所在地：東京都港区南青山3丁目16番3号
用途：店舗
面積：土地831.52㎡ 建物985.36㎡(延床面積)
構造：鉄骨造陸屋根2階建
建築時期：平成9年11月
所有・それ以外の別：所有権

鑑定評価額：2,548,000,000円

- (試算価格)
積算価格：1,347,000,000円
収益価格(DC法)：2,425,000,000円
CR：5.0%
収益価格(DCF法)：2,548,000,000円
DR：4.7%
TCR：5.5%
(価格時点)平成15年8月15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：1
総賃貸面積：997.36㎡
総賃貸可能面積：997.36㎡
稼働率：100%

投資法人の概況

1 出資の状況

	第1期	第2期	第3期
	平成14年8月31日現在	平成15年2月28日現在	平成15年8月31日現在
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数	123,372口	123,372口	123,372口
出資総額	61,700百万円	61,700百万円	61,700百万円
投資主数	26,308人	25,276人	23,992人

2 主要な投資主

平成15年8月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口に対する所有投資口数の割合(%)
オリックス株式会社	東京都港区浜松町2丁目4-1	24,700	20.02
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場1丁目18-11	3,290	2.66
株式会社中京銀行	愛知県名古屋市中区栄3丁目33-13	2,960	2.39
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	東京都中央区晴海1丁目8-11	2,173	1.76
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町2丁目5-5	1,990	1.61
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町2丁目2-1	1,949	1.57
朝日火災海上保険株式会社	東京都千代田区鍛冶町2丁目6-2	1,793	1.45
太陽信用金庫	東京都荒川区南千住5丁目40-16	1,500	1.21
ユービーエスエージーロンドン	東京都品川区東品川2丁目3-14	1,169	0.94
チェースバンクアイルランドビーエルシーダブリン	東京都中央区日本橋兜町6-7	1,127	0.91
合計		42,651	34.57

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

3 当期末における執行役員、監督役員の氏名等

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

(注.1) 執行役員は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社「オリックス・アセットマネジメント株式会社」の代表取締役社長兼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すが、当該法人と本投資法人の間には、利害関係はありません。

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

(注.4) 本投資法人の監督役員3名はいずれも、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。

4 当期末における資産の運用を行う投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

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

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第2期（平成15年2月28日現在）		第3期（平成15年8月31日現在）	
		保有総額（百万円）	対総資産比率（%）	保有総額（百万円）	対総資産比率（%）
不動産	都心3区	46,705	38.60	46,879	35.59
	その他東京23区	40,313	33.32	49,780	37.79
	東京周辺都市部	17,185	14.20	16,961	12.88
	その他地域	2,136	1.77	2,135	1.62
小 計		106,340	87.90	115,756	87.87
預金・その他の資産		14,644	12.10	15,976	12.13
資産総額計		120,985	100.00	131,732	100.00

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

(注.2) 対総資産比率については、小数点第3位を四捨五入してあります。なお、対総資産比率の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致していません。

2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 （百万円）	賃貸可能 面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率 （%）	対総賃貸 収入比率 （%）	主たる 用途
クロスゲート	14,752	25,952.60	25,952.60	100.0	17.5	ホテル
ランディック赤坂ビル	11,828	10,566.99	10,309.44	97.6	8.9	事務所
オリックス池袋ビル	9,649	5,539.92	5,539.92	100.0	5.4	事務所
サニービル	5,568	4,635.55	4,635.55	100.0	(注.2)	事務所
キャロットタワー	5,393	6,916.91	6,916.91	100.0	4.7	事務所
東陽MKビル	5,187	9,808.28	9,808.28	100.0	4.7	事務所
日交元代々木ビル	5,063	7,724.98	7,724.98	100.0	(注.2)	事務所
ダヴィンチ青山	4,748	3,360.97	3,360.97	100.0	3.7	事務所
日交一番町ビル	3,888	3,300.66	3,115.64	94.4	2.6	事務所
ランディック永井ビル	3,440	3,996.89	3,996.89	100.0	2.8	事務所
合 計	69,522	81,803.75	81,361.18	99.5	59.0	

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

(注.2) 当該運用不動産については、特定の主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が当該運用不動産の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載してあります。

3 不動産等組入資産明細

平成15年8月31日現在、本投資法人が保有する運用不動産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (m ²)	期末算定価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
赤坂協和ビル	東京都港区赤坂1丁目6番14号	不動産	3,382.28	1,714	2,115
青山サンクレストビル	東京都港区北青山2丁目13番5号	不動産	2,805.62	3,410	3,428
アセント神田	東京都千代田区神田富山町10番2号	不動産	826.50	672	685
日交一番町ビル	東京都千代田区一番町13番3号、4号	不動産	3,300.66	3,790	3,888
VX茅場町ビル	東京都中央区日本橋茅場町2丁目16番3号	不動産	1,489.75	937	896
ダヴィンチ白金台	東京都港区白金台5丁目18番9号	不動産	2,099.23	1,294	1,386
ダヴィンチ東日本橋	東京都中央区東日本橋2丁目24番14号	不動産	2,275.05	1,806	1,736
ダヴィンチ赤坂見附	東京都港区赤坂3丁目9番18号	不動産	1,323.28	1,771	1,686
ダヴィンチ芝2	東京都港区芝2丁目3番9号	不動産	1,172.32	749	716
ダヴィンチ青山	東京都港区南青山2丁目27番25号	不動産	3,360.97	4,902	4,748
ランディック南麻布ビル	東京都港区南麻布4丁目11番21号	不動産(賃借権)	3,182.80	1,186	1,418
ランディック赤坂ビル	東京都港区赤坂2丁目3番4号	不動産	10,566.99	10,800	11,828
ランディック第2赤坂ビル	東京都港区赤坂2丁目10番9号	不動産	2,786.86	2,277	2,915
ランディック第3赤坂ビル	東京都港区赤坂2丁目3番2号	不動産	812.49	649	731
ランディック第2三田ビル	東京都港区芝5丁目5番1号	不動産	2,353.67	1,768	1,776
芝大門ビル	東京都港区芝大門1丁目3番4号	不動産	2,588.50	1,533	2,257
ランディック永井ビル	東京都中央区築地3丁目9番9号外	不動産	3,996.89	3,071	3,440
都心3区計			48,323.86	42,329	45,659
キャロットタワー	東京都世田谷区太子堂4丁目1番1号	不動産	6,916.91	4,654	5,393
センターまちや	東京都荒川区荒川7丁目50番9号	不動産	1,186.05	558	609
東陽MKビル	東京都江東区東陽7丁目2番14号	不動産	9,808.28	4,871	5,187
日交元代々木ビル	東京都渋谷区元代々木町30番13号	不動産	7,724.98	4,915	5,063
日交神楽坂ビル	東京都新宿区岩戸町18番地	不動産	2,277.00	1,715	1,581
ラウンドクロス西新宿	東京都新宿区西新宿1丁目18番17号	不動産	1,248.18	2,589	2,674
ダヴィンチ五反田	東京都品川区西五反田6丁目2番7号	不動産	1,785.25	646	587
DT外苑	東京都渋谷区神宮前2丁目4番12号	不動産	2,566.86	2,665	2,424

不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (m ²)	期末算定価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
ダヴィンチ木場	東京都江東区木場2丁目17番16号	不動産	4,859.94	2,486	2,495
ダヴィンチ早稲田	東京都新宿区馬場下町5番1号	不動産	2,311.71	1,660	1,631
ダヴィンチ代々木	東京都渋谷区千駄ヶ谷5丁目18番20号	不動産	1,962.18	1,496	1,524
ランディック五反田ビル	東京都品川区東五反田1丁目21番13号	不動産	2,575.92	2,025	2,120
サニービル	東京都新宿区西新宿7丁目11番1号	不動産	4,635.55	5,537	5,568
オリックス池袋ビル	東京都豊島区南池袋1丁目19番6号	不動産	5,539.92	9,570	9,649
その他東京23区計			55,398.73	45,387	46,514
ネオ・シティ三鷹	東京都三鷹市下連雀3丁目35番1号	不動産	4,622.21	2,287	2,209
東京周辺都市部計			4,622.21	2,287	2,209
オー・エックス芭蕉の辻ビル	宮城県仙台市青葉区一番町3丁目3番16号	不動産	2,570.24	726	896
オー・エックス大津ビル	滋賀県大津市梅林1丁目3番24号	不動産(賃借権)	910.67	210	185
その他地域計			3,480.91	936	1,081
事務所計			111,825.71	90,939	95,464
パークアクシス西麻布ステージ	東京都港区西麻布1丁目14番6号	不動産	1,337.31	1,258	1,220
都心3区計			1,337.31	1,258	1,220
グランドメゾン白山	東京都文京区白山4丁目36番16号	不動産(地上権)	1,160.17	476	457
ソネット上池袋	東京都豊島区上池袋4丁目10番8号	不動産	5,853.00	2,434	2,369
その他東京23区計			7,013.17	2,910	2,827
住宅計			8,350.48	4,168	4,047
オー・エックス亀戸ビル	東京都江東区亀戸2丁目22番16号	不動産	1,233.59	451	438
その他東京23区計			1,233.59	451	438
クロースゲート	神奈川県横浜市中区桜木町1丁目1番67号	不動産	25,952.60	14,820	14,752
東京周辺都市部計			25,952.60	14,820	14,752
オー・エックス水戸ビル	茨城県水戸市南町3丁目4番2号	不動産	2,470.77	544	518
オー・エックス岐阜ビル	岐阜県岐阜市長住町3丁目3番1号	不動産	2,614.64	538	535
その他地域計			5,085.41	1,082	1,053
その他計			32,271.60	16,353	16,244
総合計			152,447.79	111,460	115,756

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

本投資法人が投資する不動産毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第2期（平成14年9月1日～平成15年2月28日）				第3期（平成15年3月1日～平成15年8月31日）			
	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 ^(注1) [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 ^(注2) (%)	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 ^(注1) [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 ^(注2) (%)
赤坂協和ビル	6	85.6	95	2.0	7	100.0	101	2.0
青山サンクレストビル	5	100.0	178	3.7	5	100.0	174	3.4
アセンド神田	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
日交一番町ビル	8	100.0	163	3.4	7	94.4	132	2.6
VX茅場町ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
ダヴィンチ白金台	13	82.7	49	1.0	13	82.3	53	1.0
ダヴィンチ東日本橋	7	100.0	77	1.6	7	100.0	78	1.5
ダヴィンチ赤坂見附	9	88.7	63	1.3	10	100.0	68	1.3
ダヴィンチ芝2	8	89.2	34	0.7	9	100.0	31	0.6
ダヴィンチ青山	10	100.0	187	3.9	11	100.0	190	3.7
ランディック南麻布ビル	3	68.0	60	1.3	3	68.0	54	1.1
ランディック赤坂ビル	20	92.4	444	9.3	22	97.6	458	8.9
ランディック第2赤坂ビル	11	100.0	119	2.5	10	61.9	76	1.5
ランディック第3赤坂ビル	6	78.4	28	0.6	8	100.0	32	0.6
ランディック第2三田ビル	2	98.0	(注2)	(注2)	2	98.0	(注2)	(注2)
芝大門ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
ランディック永井ビル	9	85.7	130	2.7	10	100.0	143	2.8
都心3区計	121	92.3	1,911	39.8	128	93.9	1,871	36.6
キャロットタワー	7	100.0	238	5.0	7	100.0	238	4.7
センターまちや	1	100.0	(注2)	(注2)	0	0.0	(注2)	(注2)
東陽MKビル	10	96.4	246	5.1	10	100.0	242	4.7
日交元代々木ビル	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
日交神楽坂ビル	5	88.0	75	1.6	6	100.0	79	1.6
ラウンドクロス西新宿	7	100.0	94	2.0	7	100.0	103	2.0
ダヴィンチ五反田	5	100.0	42	0.9	5	100.0	42	0.8
DT外苑	6	100.0	117	2.5	6	100.0	119	2.3
ダヴィンチ木場	4	100.0	105	2.2	4	100.0	123	2.4

不動産等の名称	第2期（平成14年9月1日～平成15年2月28日）				第3期（平成15年3月1日～平成15年8月31日）			
	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 ^(注1) [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 ^(注2) (%)	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 ^(注1) [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 ^(注2) (%)
ダヴィンチ早稲田	5	85.4	73	1.5	4	83.1	70	1.4
ダヴィンチ代々木	14	100.0	65	1.4	14	100.0	60	1.2
ランディック五反田ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
サニービル	1	92.2	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
オリックス池袋ビル	-	-	-	-	3	100.0	276	5.4
その他東京23区計	68	97.3	1,564	32.6	71	97.2	1,917	37.4
東京都心3区								
ネオ・シティ三鷹	6	100.0	139	2.9	6	100.0	144	2.8
東京周辺都市部計	6	100.0	139	2.9	6	100.0	144	2.8
その他地域								
オー・エックス芭蕉の辻ビル	5	59.1	(注3)	(注3)	5	59.1	(注3)	(注3)
オー・エックス大津ビル	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
その他地域計	7	69.8	53	1.1	7	69.8	57	1.1
事務所計	202	94.2	3,669	76.4	212	95.0	3,991	77.9
都心3区								
パークアクシス西麻布ステージ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
都心3区計	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
その他東京23区								
グラントメゾン白山	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
ソネット上池袋	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
その他東京23区計	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
住宅計	3	100.0	154	3.2	3	100.0	153	3.0
その他東京23区								
オー・エックス亀戸ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
その他東京23区計	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
東京都心3区								
クロスゲート	14	98.8	899	18.7	16	100.0	895	17.5
東京周辺都市部計	14	98.8	899	18.7	16	100.0	895	17.5
その他地域								
オー・エックス水戸ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
オー・エックス岐阜ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
その他地域計	2	100.0	60	1.3	2	100.0	59	1.2
その他計	17	99.0	980	20.4	19	100.0	975	19.1
総合計	222	95.6	4,803	100.0	234	96.3	5,120	100.0

(注1)「稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第2位を四捨五入しております。
(注2)当物件については、特定の主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。
(注3)当該物件の賃貸事業収入の開示については、その他地域に含まれるもう一方の物件が(注2)に該当するため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。

4 その他資産の状況

平成15年8月31日現在、前記の「3 不動産等組入資産明細」以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定について

既存投資物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額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います。また、今後とも定期的に支出される建築・設備関係の修繕・更新工事に加えて、マーケットの中での競争力維持・向上、テナント満足度の維持・向上を目的としたリニューアル工事を実施してまいります。

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
青山サンクレストビル (東京都港区)	3階空調機更新	自 平成15年12月 至 平成16年1月	40	-	-
クロスゲート (神奈川県横浜市)	共用部リニューアル工事	自 平成15年9月 至 平成16年2月	50	-	-
ダヴィンチ早稲田 (東京都新宿区)	エントランス改修工事	自 平成16年1月 至 平成16年2月	30	-	-
ダヴィンチ青山 (東京都港区)	エントランス廻り改修工事	自 平成15年12月 至 平成16年2月	50	-	-
ランディック赤坂ビル (東京都港区)	地下1階入居対応工事	自 平成16年1月 至 平成16年2月	50	-	-
ランディック赤坂ビル (東京都港区)	乗用・人荷用エレベーター更新	自 平成15年12月 至 平成16年2月	182	-	-
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10月	26	-	-

2 期中に行った資本的支出について

投資した不動産等において、第3期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。第3期の資本的支出は539百万円であり、当期費用に区分された修繕費78百万円と併せ、618百万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)	空調設備更新工事	自 平成15年2月 至 平成15年3月	27
ダヴィンチ白金台 (東京都港区)	空調設備改修工事	自 平成15年6月 至 平成15年8月	21
ダヴィンチ青山 (東京都港区)	外壁改修工事	自 平成14年8月 至 平成15年3月	28
ダヴィンチ代々木 (東京都渋谷区)	シーリング工事	自 平成15年7月 至 平成15年8月	30
ランディック第2赤坂ビル (東京都港区)	共用部リニューアル工事	自 平成15年3月 至 平成15年8月	226
サニービル (東京都新宿区)	外壁漏水他改修工事	自 平成15年7月 至 平成15年8月	22
その他資本的支出			183
合計			539

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

(単位:百万円)

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

(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15年8月31日現在116百万円を積み立てております。

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用の明細

(単位:百万円)

項目	第2期	第3期
(a) 資産運用報酬	297	276
(b) 資産保管報酬	18	19
(c) 一般事務委託報酬	82	96
(d) 役員報酬	5	5
(e) 会計監査人報酬	8	8
(f) その他の営業費用	57	67
合計	469	472

(注)資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の投資不動産の取得価格に算入した物件取得に係る運用報酬分が第2期26百万円、第3期47百万円あります。

2 借入状況

平成15年8月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。(単位:百万円)

区分	借入先	借入日	前期末残高	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	用途	返済方法	摘要
短期借入金	住友信託銀行株式会社	H15.4.18	-	2,300	変動金利 1.07917% (注2)	平成16年 3月22日	(注3)	満期一括返済	担保付・無保証・非劣後
	中央三井信託銀行株式会社	H15.4.18	-	2,000					
	株式会社千葉銀行	H15.4.18	-	1,000					
	農林中央金庫	H15.4.18	-	3,500					
	東京海上火災保険株式会社	H15.4.18	-	1,000					
小計			-	9,800					
短期借入金	住友信託銀行株式会社	H14.11.18	1,500	1,500	変動金利 1.07917% (注2)	平成15年 9月22日	(注3)	満期一括返済	担保付・無保証・非劣後
	三菱信託銀行株式会社	H14.11.18	1,000	1,000					
	中央三井信託銀行株式会社	H14.11.18	1,500	1,500					
	東京海上火災保険株式会社	H14.11.18	1,500	1,500					
	小計			5,500					
合計			5,500	15,300					
長期借入金 (タームローン①)	住友信託銀行株式会社	H14.3.20	変動金利 5,250	変動金利 2,750	変動金利 0.69917% (注2)	平成19年 3月20日	(注3)	満期一括返済 (注4)	担保付・無保証・非劣後
		H14.3.20	固定金利 6,250	固定金利 6,250					
		H14.3.20	(計) 11,500	(計) 9,000					
	三菱信託銀行株式会社	H14.3.20	変動金利 1,500	変動金利 1,500					
		H14.3.20	固定金利 1,500	固定金利 1,500					
		H14.3.20	(計) 3,000	(計) 3,000					
	中央三井信託銀行株式会社	H14.3.20	変動金利 4,000	変動金利 4,000					
		H14.3.20	固定金利 4,000	固定金利 4,000					
		H14.3.20	(計) 8,000	(計) 8,000					
	株式会社千葉銀行	H14.3.20	変動金利 1,000	変動金利 1,000					
		H14.3.20	(計) 1,000	(計) 1,000					
		株式会社八十二銀行 (注7)	H14.3.20	-					
	H14.3.20		-	(計) 1,500					
	H14.3.20		変動金利 2,500	変動金利 2,500					
	農林中央金庫	H14.3.20	固定金利 2,500	固定金利 2,500					
		H14.3.20	(計) 5,000	(計) 5,000					
		東京海上火災保険株式会社	H14.3.20	変動金利 2,500					
	H14.3.20		固定金利 2,500	固定金利 2,500					
	H14.3.20		(計) 5,000	(計) 5,000					
	三井住友海上火災保険株式会社(注6)	H14.3.20	-	変動金利 1,000					
H14.3.20		-	(計) 1,000						
株式会社損害保険ジャパン		H14.3.20	変動金利 750	変動金利 750					
	H14.3.20	固定金利 750	固定金利 750						
	H14.3.20	(計) 1,500	(計) 1,500						
小計			変動金利 17,500	変動金利 17,500					
			固定金利 17,500	固定金利 17,500					
			(計) 35,000	(計) 35,000					
長期借入金 (タームローン②)	住友信託銀行株式会社	H14.3.20	変動金利 3,500	変動金利 3,500	変動金利 1.02917% (注2)	平成19年 3月20日	(注3)	満期一括返済 (注4)	担保付・無保証・非劣後
	三菱信託銀行株式会社	H14.3.20	変動金利 1,000	変動金利 1,000					
	中央三井信託銀行株式会社	H14.3.20	変動金利 3,500	変動金利 3,500					
小計			8,000	8,000					
合計			43,000	43,000					
総合計			48,500	58,300					

(注1) 平均利率は、期末残高による加重平均利率(年率)を記載しております。
 (注2) 短期借入金及び長期借入金(タームローン①およびタームローン②)の利率・返済期限等の条件はそれぞれの借入先につき全て同一であります。
 (注3) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金又はその借換資金であります。
 (注4) 長期借入金の返済期限は、予定返済期日を記載しております。最終返済期日は予定返済期日の2年後に定められており、借入金の実際の返済期日が予定返済期日より遅れた場合には、予定返済期日までの金利に2%のスプレッドの上乗せが予定されております。
 (注5) 長期借入金の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりとなっております。(単位:百万円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	-	-	-	43,000	-

(注6) 三井住友海上火災保険株式会社からの長期借入金(タームローン①)、1,000百万円については、平成15年3月20日付で住友信託銀行株式会社から譲渡されたものです。
 (注7) 株式会社八十二銀行からの長期借入金(タームローン①)、1,500百万円については、平成15年6月20日付で住友信託銀行株式会社から譲渡されたものです。

3 投資法人債の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買及び売買総額並びに取引の状況

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得日	取得価格 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
オリックス池袋ビル	平成15年 4月18日	9,577	-	-	-	-
合計		9,577				

(注) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています(以下同じ)。

2 その他の資産の売買及び売買総額並びに取引の状況

上記不動産等以外の主なその他の資産は、おむね銀行預金であります。

3 特定資産の価格等の調査

不動産等の名称	取得日	取得価格 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
オリックス池袋ビル	平成15年 4月18日	9,577	9,577
合計		9,577	9,577

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

4 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

(単位:百万円)

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	9,577	-
	うち利害関係人等からの買付額 9,577 (100.0%)	うち利害関係人等からの売付額 -

利害関係人等との取引状況の内訳

オリックス・リアルエステート株式会社 9,577

(注1) ()内は、買付額に対する比率を表しており、小数点第2位を四捨五入しております。
 (注2) 買付額及び取引状況の内訳の金額には、利害関係人等に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額(25百万円)は含んでおりません。

(2) 支払手数料

平成15年3月1日から
平成15年8月31日まで

区分	支払手数料総額 A (百万円)	利害関係人等との取引の内訳(注1)		B/A
		支払先	支払額 B (百万円)	
建物管理委託報酬	232	オリックス・ファミリーズ株式会社	21	9.3%
不動産管理委託報酬(注2)	113	日本地所株式会社	6	5.6%

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等であり、第3期における利害関係人等とは、オリックス・リアルエステート株式会社、オリックス・ファミリーズ株式会社、日本地所株式会社(平成15年9月1日より、オリックス日本地所株式会社に商号変更)です。
 (注2) 利害関係人等への支払額は本投資法人とオリックス・アセットマネジメント株式会社との不動産管理委託契約に基づき、オリックス・アセットマネジメント株式会社から再委託をしている利害関係人等への不動産管理委託報酬であります。
 (注3) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕工事等の支払額は以下のとおりです。
 オリックス・ファミリーズ株式会社 4百万円

5 資産運用会社が証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業を兼業している場合の当該資産運用会社と投資法人の財産との取引の状況

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）は、いずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

(1) 投資主総会

平成15年5月27日に、本投資法人の第3回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
規約一部変更	投資主総会の普通決議に必要な定足数を変更しました。 投資主が代理人により議決権を行使する際の代理権を証する書面の提出権者に投資主を追加しました。 役員会の招集通知の方法を変更しました。 税制改正等に伴い所要の変更を行いました。
執行役員1名選任	市川洋が執行役員に選任されました。
監督役員3名選任	菅原和夫、石上尚弘、森本新一の3名が監督役員に選任されました。

(2) 投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
平成15年7月15日	資産運用委託契約の第三変更覚書締結	資産運用委託契約第5条第1項及び第2項について、字句を修正しました。

2 その他

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

貸借対照表

(単位：百万円)

科目	期別	当期(平成15年8月31日現在)		前期(ご参考)平成15年2月28日現在)	
		金額	構成比	金額	構成比
(資産の部)			%		%
I 流動資産					
現金及び預金	1	15,405		14,205	
営業未収入金		196		139	
未収消費税等		54		-	
前払費用		75		83	
繰延税金資産		1		3	
その他の流動資産		16		14	
貸倒引当金		2		8	
流動資産合計		15,748	12.0	14,438	11.9
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物	1	35,944		33,549	
減価償却累計額		1,182	34,761	819	32,730
建物附属設備	1	11,687		10,744	
減価償却累計額		1,214	10,473	836	9,907
構築物	1	414		366	
減価償却累計額		27	386	18	347
機械及び装置		1,052		890	
減価償却累計額		94	958	64	826
工具器具及び備品		30		11	
減価償却累計額		1	29	0	10
土地	1	68,261		61,632	
有形固定資産合計		114,871	87.2	105,455	87.2
2. 無形固定資産					
借地権	1	885		885	
その他の無形固定資産		0		0	
無形固定資産合計		885	0.6	885	0.7
3. 投資その他の資産					
修繕積立金		116		82	
差入敷金保証金		17		17	
長期前払費用		92		105	
投資その他の資産合計		226	0.2	205	0.2
固定資産合計		115,983	88.0	106,546	88.1
資産合計		131,732	100.0	120,985	100.0

(単位：百万円)

科目	期別	当期(平成15年8月31日現在)		前期(ご参考)平成15年2月28日現在)	
		金額	構成比	金額	構成比
(負債の部)			%		%
I 流動負債					
営業未払金		553		292	
短期借入金	1	15,300		5,500	
未払金		306		325	
未払費用		120		97	
未払法人税等		0		0	
未払消費税等		-		77	
前受金		840		722	
その他の流動負債		2		2	
流動負債合計		17,123	13.0	7,018	5.8
II 固定負債					
長期借入金	1	43,000		43,000	
預り敷金保証金		8,025		7,352	
固定負債合計		51,025	38.7	50,352	41.6
負債合計		68,149	51.7	57,371	47.4
(出資の部)	4				
I 出資総額	2				
出資総額		61,700	46.9	61,700	51.0
II 剰余金					
当期末処分利益		1,883		1,913	
剰余金合計		1,883	1.4	1,913	1.6
出資合計		63,583	48.3	63,613	52.6
負債・出資合計		131,732	100.0	120,985	100.0

損益計算書

(単位：百万円)

科目	期別	当期 (自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)		前期(ご参考) (自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)	
		金額	百分比	金額	百分比
(経常損益の部)			%		%
I 営業損益の部					
1. 営業収益					
賃貸事業収入	1	4,441		4,192	
その他賃貸事業収入	1	678	5,120	611	4,803
			100.0		100.0
2. 営業費用					
賃貸事業費用	1	2,395		2,144	
資産運用報酬		276		297	
資産保管報酬		19		18	
一般事務委託報酬		96		82	
役員報酬		5		5	
会計監査人報酬		8		8	
その他の営業費用		67	2,868	57	2,614
営業利益			44.0		54.4
					45.6
II 営業外損益の部					
1. 営業外収益					
受取利息		1		1	
その他の営業外収益		0	2	5	7
			0.0		0.2
2. 営業外費用					
支払利息		291		234	
その他の営業外費用		78	369	47	281
			7.2		5.9
経常利益			1,884		1,915
			36.8		39.9
税引前当期純利益			1,884		1,915
			36.8		39.9
法人税、住民税及び事業税		0		0	
法人税等調整額		1	1	1	1
			0.0		0.1
当期純利益			1,882		1,913
			36.8		39.8
前期繰越利益			1		0
当期未処分利益			1,883		1,913

〔重要な会計方針〕

項目	期別	当期 (自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)		前期(ご参考) (自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)	
		金額	百分比	金額	百分比
1. 固定資産の減価償却の方法		(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。 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		(1)有形固定資産 同左	
		(2)長期前払費用 定額法によっております。		(2)長期前払費用 同左	
2. 引当金の計上基準		貸倒引当金 未収債権については、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。		貸倒引当金 同左	
3. 収益及び費用の計上基準		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。 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。		固定資産税等の処理方法 同左 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10百万円です。	
4. 消費税等の処理方法		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。		同左	

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

項目	期 別	
	当 期 (平成15年8月31日現在)	前期(ご参考) (平成15年2月28日現在)
1 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。 (単位:百万円)	
	(担保資産)	(担保資産)
	現金及び預金 8,011	現金及び預金 7,195
	建物 34,761	建物 32,730
	建物附属設備 10,473	建物附属設備 9,907
	構築物 386	構築物 347
	土地 68,261	土地 61,632
	借地権 885	借地権 885
	(合計) 122,779	(合計) 112,697
	(担保付債務)	(担保付債務)
	短期借入金 15,300	短期借入金 5,500
	長期借入金 43,000	長期借入金 43,000
2 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 123,372口	同左
3 投資口1口当たりの純資産額	515,380円	515,623円
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	50百万円	同左

(損益計算書関係)

項目	期 別	
	当 期 (自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)	前期(ご参考) (自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)
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) 3,675	(賃料) 3,451
	(共益費) 765 4,441	(共益費) 741 4,192
	その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
	(駐車場使用料) 145	(駐車場使用料) 141
	(解約違約金) 10	(解約違約金) 1
	(その他営業収入) 522 678	(その他営業収入) 468 611
	不動産賃貸事業収益合計 5,120	不動産賃貸事業収益合計 4,803
	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) 556	(管理業務費) 566
	(水道光熱費) 465	(水道光熱費) 437
	(公租公課) 425	(公租公課) 268
	(損害保険料) 21	(損害保険料) 26
	(修繕費) 78	(修繕費) 69
	(減価償却費) 782	(減価償却費) 725
	(貸倒引当金繰入額) -	(貸倒引当金繰入額) 5
	(その他賃貸事業費用) 65 2,395	(その他賃貸事業費用) 44 2,144
	不動産賃貸事業費用合計 2,395	不動産賃貸事業費用合計 2,144
	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,724	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,658

(税効果会計関係)

項目	期 別	
	当 期 (平成15年8月31日現在)	前期(ご参考) (平成15年2月28日現在)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳	(単位:百万円)	
	(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
	未払事業所税損金不算入額 0	未払事業所税損金不算入額 1
	貸倒引当金損金算入限度超過額 0	貸倒引当金損金算入限度超過額 2
	その他 0	その他 0
	繰延税金資産合計 1	繰延税金資産合計 3
	繰延税金資産の純額 1	繰延税金資産の純額 3
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	(単位:%)	
	法定実効税率 39.39	法定実効税率 39.39
	(調整)	(調整)
	支払分配金の損金算入額 39.32	支払分配金の損金算入額 39.33
	その他 0.03	その他 0.04
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.10	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.10

(重要な後発事象)

当 期(自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)	前期(ご参考)(自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)
<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> <p>①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)</p> <p>②発行口数 52,000口</p> <p>③発行価額 463,873円</p> <p>④発行価額の総額 24,121,396,000円</p> <p>⑤払込期日 平成15年9月17日</p> <p>⑥配当起算日 平成15年9月1日</p> <p>⑦発行済投資口総数 175,372口</p> <p>⑧発行理由及び資金の使途 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、名古屋伊藤志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> <p>①返済日 平成15年9月22日</p> <p>②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</p> <p>③返済金額 55億円</p> <p>④借入利率 1.07917%</p> <p>⑤借入方法 有担保、無保証、変動金利借入</p> <p>⑥借入実行日 平成14年11月18日</p> <p>⑦返済方法 期日一括返済</p> <p>⑧返済期日 平成15年9月22日</p> <p>⑨資金使途 サニービル取得資金</p> <p>2)オリックス池袋ビル極度ローン</p> <p>①返済日 平成15年9月22日</p> <p>②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</p> <p>③返済金額 98億円</p> <p>④借入利率 1.07917%</p> <p>⑤借入方法 有担保、無保証、変動金利借入</p> <p>⑥借入実行日 平成15年4月18日</p> <p>⑦返済方法 期日一括返済</p> <p>⑧返済期日 平成16年3月22日</p> <p>⑨資金使途 オリックス池袋ビル取得資金</p>	該当事項はありません。

当期 (自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)	前期 (ご参考) (自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)
(注2)資金の借入	
①借入日 平成15年9月29日	
②借入先 住友信託銀行株式会社、三菱信託銀行株式会社、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	
③借入金額 173億円	
④借入利率 固定金利1.84646% 変動金利1.08%	
⑤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。	
⑥借入金額 固定金利借入86.5億円 変動金利借入86.5億円	
⑦返済方法 期日一括返済	
⑧返済期日 平成20年9月20日	
⑨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

科目	期別	当期	前期 (ご参考)
		(自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)	(自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)
		(単位:円)	(単位:円)
I 当期末処分利益		1,883,437,428	1,913,489,200
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)		1,880,929,512 (15,246)	1,912,389,372 (15,501)
III 次期繰越利益		2,507,916	1,099,828
分配金の額の算出方法		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。 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。	同左 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1,912,389,372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。

独立監査人の監査報告書	
オリックス不動産投資法人 役員会 御中	平成15年10月14日
<p>独立監査人</p> <p>代表社員 公認会計士 井上 貞徳</p> <p>関与社員 公認会計士 羽太 豊明</p> <p>関与社員 公認会計士 貞廣 篤典</p>	
<p>当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、オリックス不動産投資法人の平成15年3月1日から平成15年8月31日までの第3期の決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書(会計に関する部分に限る。)及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書(会計に関する部分に限る。)について監査を行った。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び附属明細書に対する意見を表明することにある。</p> <p>当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及び附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試案を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及び附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。</p> <p>監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。</p> <p>(1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。</p> <p>(2) 資産運用報告書(会計に関する部分に限る。)は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。</p> <p>(3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。</p> <p>(4) 附属明細書(会計に関する部分に限る。)について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。</p> <p>新投資口の発行等に関する後発事象が資産運用報告書の「決算後に生じた重要な事実」及び貸借対照表及び損益計算書の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。</p> <p>投資法人と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。</p>	
<p>以上</p>	

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
		(自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)	(自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)
		金額	金額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		1,884	1,915
減価償却費		782	725
長期前払費用償却費		13	12
貸倒引当金繰入額		5	5
受取利息		1	1
支払利息		291	234
営業未収入金の増加・減少額		56	69
未収消費税等の増加・減少額		54	1,973
未払消費税等の増加・減少額		77	77
前払費用の増加・減少額		8	32
営業未払金の増加・減少額		81	55
未払金の増加・減少額		7	68
前受金の増加・減少額		117	39
その他		34	42
小計		3,024	4,911
利息の受取額		1	0
利息の支払額		267	224
法人税等の支払額		0	5
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,757	4,681
II 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		8,159	7,195
定期預金の払出による収入		7,834	-
有形固定資産の取得による支出		10,089	5,804
預り敷金保証金の収入		1,310	708
預り敷金保証金の支出		637	517
差入敷金保証金の収入		0	-
修繕積立金の支出		33	27
投資活動によるキャッシュ・フロー		9,775	12,837
III 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		9,800	5,500
配当金の支払額		1,906	2,747
財務活動によるキャッシュ・フロー		7,893	2,752
現金及び現金同等物の増加・減少額		875	5,403
現金及び現金同等物の期首残高		7,010	12,413
現金及び現金同等物の期末残高		7,885	7,010

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

〔重要な会計方針〕（参考情報）

項目	期別	当期	前期
		(自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)	(自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスク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）

項目	期別	当期	前期
		(自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)	(自平成14年9月1日 至平成15年2月28日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		(平成15年8月31日現在) (単位：百万円)	(平成15年2月28日現在) (単位：百万円)
		現金及び預金 15,405	現金及び預金 14,205
		預入期間が3ヶ月を超える定期預金 7,520	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 7,195
		現金及び現金同等物 7,885	現金及び現金同等物 7,010

