

# 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1期

自 平成 13年 9月 10日  
至 平成 14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	あらかじめ公告して定めた日
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一丁目4番3号 UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒137 8081 東京都江東区東砂七丁目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

東京都港区浜松町二丁目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
・ポートフォリオマップ	8
・物件概要	10
・本投資法人の仕組み	19
・資産運用会社の紹介	20
資産運用報告書	21
・資産運用の概況	21
・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	38
・期中の売買状況	40
・経理の状況	44
・その他	45
貸借対照表	46
損益計算書	48
金銭の分配に係る計算書	52
会計監査人の監査報告書	53
キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	54
その他	56

## 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まして、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、本年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することができ、これも偏に投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、ここに本投資法人第1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6,718百万円、経常利益2,774百万円となり、当期利益2,772百万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、22,472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して「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。



オリックス不動産  
投資法人

執行役員  
廣瀬 駒雄



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  
市川 洋

財務ハイライト

第1期の運用、資産の状況(平成13年9月10日～平成14年8月31日)

運用状況

	単位	第1期
営業収益	百万円	6,718
営業利益	百万円	3,524
経常利益	百万円	2,774
当期利益	百万円	2,772

(注) 第1期の計算期間は平成13年9月10日～平成14年8月31日の356日ですが、本投資法人は、現時点で保有する運用不動産39件(取得価格総合計996.15億円)を、平成13年12月1日(20件、取得価格合計403.71億円)、平成13年12月21日(11件、取得価格合計198.68億円)及び平成14年1月10日(8件、取得価格合計393.75億円)の3度にわたり取得しております。それぞれの取得日に係る取得価格合計額で加重平均した第1期計算期間中の実質運用期間は約8.4ヶ月です。

分配状況

	単位	第1期
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	円	22,472
分配金総額	百万円	2,772
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
純資産配当率	%	4.3

(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。

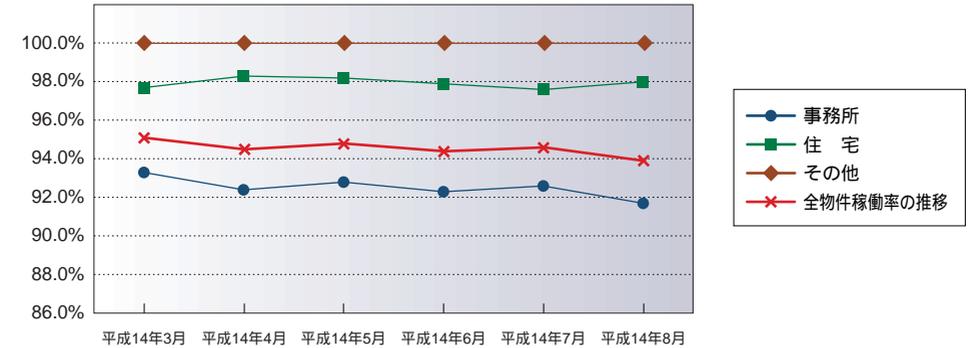
財政状態

	単位	第1期
総資産額	百万円	116,040
純資産額	百万円	64,472
純資産比率	%	55.6
1口当たり純資産額	円	522,586

(注) 期末発行済投資口数 第1期 123,372口

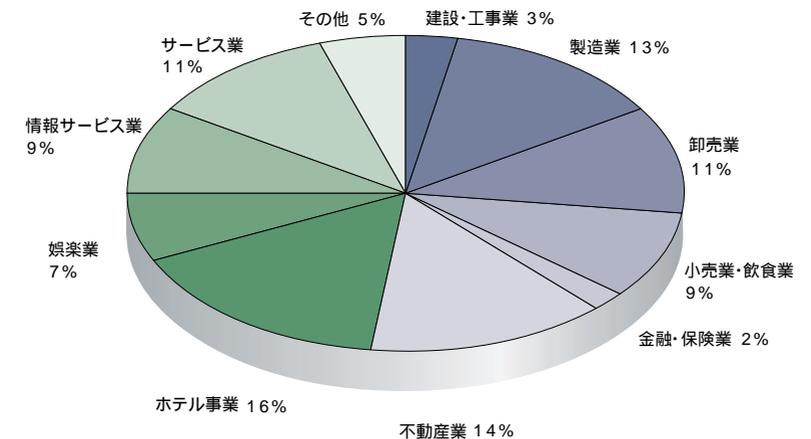
パフォーマンスデータ

稼働率の推移(平成14年3月～平成14年8月)



	平成14年3月31日	平成14年4月30日	平成14年5月31日	平成14年6月30日	平成14年7月31日	平成14年8月31日
事務所	93.3%	92.4%	92.8%	92.3%	92.6%	91.7%
住宅	97.7%	98.3%	98.2%	97.9%	97.6%	98.0%
その他	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全物件稼働率の推移	95.1%	94.5%	94.8%	94.4%	94.6%	93.9%

業種別テナント



## 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しております。

#### 総合運用型のポートフォリオ戦略

オリックス不動産投資法人では、事務所、住宅、店舗、ホテルと幅広い用途の不動産に投資しております。「不動産をポートフォリオで運用する」ことで期待するメリットのひとつに分散投資によるリスク低減ということがあげられますが、日本の不動産市場の構造を鑑みるに、現状では「地域分散」よりも「用途分散」のほうが分散効果が高いと考えられます。

平成14年8月31日時点で、オリックス不動産投資法人のポートフォリオにおける不動産の用途別構成比(取得価格ベース)は、事務所79%、住宅4%、店舗1%、ホテル15%になっています。

#### 首都圏集中型のポートフォリオ戦略

オリックス不動産投資法人では、保有物件の約98%(取得価格ベース、平成14年8月31日時点)が首都圏に集中しています。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されようとしており、これらの経済環境を背景として、首都圏における不動産需要は他都市と比べると堅調に推移していると言えます。「2003年問題」など短期的な懸念材料が存在するものの、ポテンシャルを考えれば、首都圏の不動産市場は十分に魅力的な市場であると考えられます。

「2003年問題」とは、2003年に東京都心部に大規模な新築オフィスビルが大量供給されることから、オフィス市況の悪化が懸念されていることを言います。

なお、オリックス不動産投資法人の場合、243のテナントと賃貸借契約を結ばせて頂いており、テナントの分散効果という点においても、「2003年問題」の影響を最小化しております。

#### ミドルクラスアセット中心のポートフォリオ戦略

オリックス不動産投資法人は、マーケット内における平均的な物件属性を持つ多数のミドルクラスアセットに分散投資をするという戦略をとっております。この戦略は、一定規模のファンドにおいて分散効果を極大化するという点では有効なポートフォリオ構築手法であると考えられます。

また、ミドルクラスアセットのマーケット規模は大きく、物件の取得・売却・リーシングの機会を考えた場合も有利です。

#### アクティブな運用を指向するポートフォリオ戦略

REITにとっての最適なポートフォリオは、経済環境・市況変動の影響を受け変化していきます。不動産投資のパフォーマンスは、投資対象の選別と投資タイミングによって決定されるものであり、オリックス不動産投資法人では、外部成長を大前提としつつ、マーケットの変化を敏感に察知し、機動的に物件の取得・保有・売却を行ってまいります。

### 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、今後2年間を目処に約1,000億円の外部成長を目指しております。オリックスグループでは、REITを組成するにあたって、過去2年半で約1,000億円の不動産を取得してまいりました。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資融資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運営体制を追求しており、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。

第1期においては、保有物件中31物件についてPM会社の入れ替えを行っており、年間ベースで約14%のコスト削減を実現しております。

なお、第2期中に見直しのもも含めると年間ベースで約16%の削減となります。

#### 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致しております。

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、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.orixreit.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、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。

現状、オリックス不動産投資法人の有利子負債比率(有利子負債÷(有利子負債+出資総額))は約41%であり、物件取得に際しての十分な借り入れ余力を持っております。また、借入金全額(430億円)は、住友信託銀行株式会社をはじめとする6金融機関からの長期借入金で調達しており、財務の安定性は非常に高いものとなっております。

ポ ー ト フ ォ リ オ の 概 要

各物件の取得価格及び取得価格比率一覧

物件名	取得価格 (百万円)	取得価格 比率(%)
赤坂協和ビル	2,087	2.10
青山サンクレストビル	3,356	3.37
アゼンド神田	670	0.67
日交一番町ビル	3,900	3.92
VX茅場町ビル	880	0.88
ダヴィンチ白金台	1,300	1.31
ダヴィンチ東日本橋	1,720	1.73
ダヴィンチ赤坂見附	1,650	1.66
ダヴィンチ芝2	707	0.71
ダヴィンチ青山	4,529	4.55
ランディック南麻布ビル	1,394	1.40
ランディック赤坂ビル	11,580	11.62
ランディック第2赤坂ビル	2,624	2.63
ランディック第3赤坂ビル	697	0.70
ランディック第2三田ビル	1,748	1.75
芝大門ビル	2,195	2.20
ランディック永井ビル	3,378	3.39
キャロットタワー (事務所10・15)	4,890	4.91
(金融店舗3)	589	0.59
センターまちや	610	0.61

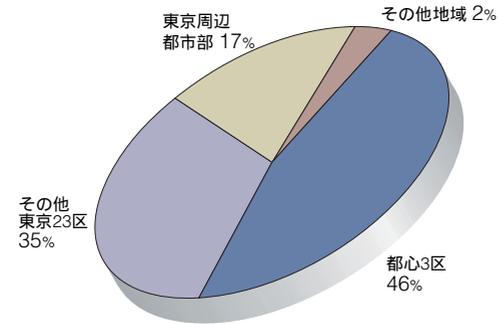
事務所 住宅 その他

物件名	取得価格 (百万円)	取得価格 比率(%)
東陽MKビル	5,270	5.29
日交元代々木ビル	5,091	5.11
日交神楽坂ビル	1,600	1.61
ラウンドクロス西新宿	2,650	2.66
ダヴィンチ五反田	587	0.59
DT外苑	2,430	2.44
ダヴィンチ木場	2,450	2.46
ダヴィンチ早稲田	1,628	1.63
ダヴィンチ代々木	1,473	1.48
ランディック五反田ビル	2,113	2.12
ネオ・シティ三鷹	2,200	2.21
オー・エックス芭蕉の辻ビル	882	0.89
オー・エックス大津ビル	181	0.18
パークアクシス西麻布ステージ	1,219	1.22
グランドメゾン白山	455	0.46
ソネット上池袋	2,377	2.39
オー・エックス亀戸ビル	438	0.44
クロスゲート	15,040	15.10
オー・エックス水戸ビル	498	0.50
オー・エックス岐阜ビル	528	0.53

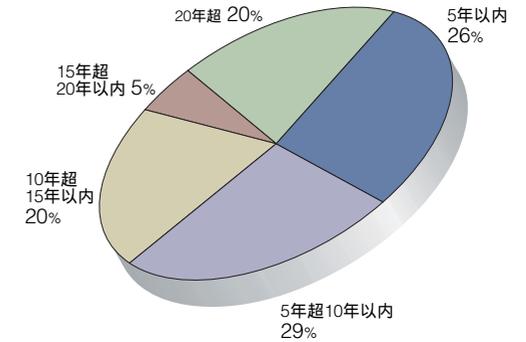
総 合 計 99,615 100.00

ポートフォリオデータ (平成14年8月31日現在)

地域区別別 (取得価格に基づく比率)

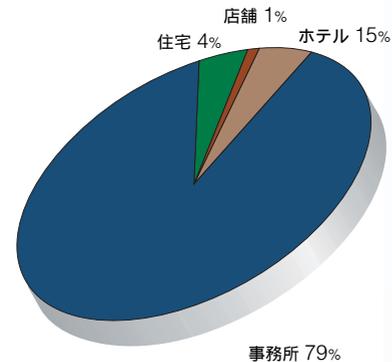


築年数別 (取得価格に基づく比率)



都 心 3 区 : 千代田区、中央区、港区  
 その他東京23区 : 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区を除いた一都三県(東京、神奈川、千葉、埼玉)に所在する都市  
 そ の 他 地 域 : 上記以外の地域

用途別 (取得価格に基づく比率)



(注)各円グラフに記載する比率はそれぞれ小数点第1位を四捨五入しています。

(注.1)上記の「取得価格」は、売買契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格には消費税は含まれておりません。  
 (注.2)赤坂協和ビル、青山サンクレストビル、アゼンド神田、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関する価格です。  
 (注.3)「取得価格比率」は本物件の取得価格の合計に対する各物件の取得価格の比率をいいます。  
 (注.4)「取得価格比率」は小数点第3位を四捨五入しております。

ポ ー ト フ ォ リ オ マ ッ プ



東京23区及び東京周辺都市部



事務所	住宅	その他
-----	----	-----

物件概要



事務所



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 9,149.66m<sup>2</sup>  
 (14.19%)<sup>注1)</sup>  
 延床面積 75,388.36m<sup>2</sup>(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5,720.70m<sup>2</sup>、地下3階から地上3階の専有部分の床面積として、1,227.07m<sup>2</sup>を所有しています。



日交一番町ビル

事務所部分		駐車場部分	
建築時期	平成6年3月	建築時期	平成6年2月
階数	地上8階	階数	地上1階
地積	975.23m <sup>2</sup>	地積	173.32m <sup>2</sup>
延床面積	4,278.36m <sup>2</sup>	延床面積	87.97m <sup>2</sup>



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 1,682.34m<sup>2</sup>(38.00%)<sup>注1)</sup>  
 延床面積 9,851.12m<sup>2</sup>(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、2,818.18m<sup>2</sup>を所有しています。



日交元代々木ビル

所在地 東京都渋谷区元代々木町30番13号  
 建築時期 平成4年4月  
 階数 地上8階 地下2階  
 地積 1,704.65m<sup>2</sup>  
 延床面積 10,695.54m<sup>2</sup>



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 5,897.31m<sup>2</sup>(63.11%)<sup>注1)</sup>  
 延床面積 19,383.34m<sup>2</sup>(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、13,778.59m<sup>2</sup>を所有しています。



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 133.95m<sup>2</sup>  
 延床面積 1,319.09m<sup>2</sup>

(注)当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。

物件概要



事務所



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 809.48m<sup>2</sup>  
 延床面積 4,540.71m<sup>2</sup>



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 2,755.11m<sup>2</sup>(28.35%)<sup>(注1)</sup>  
 延床面積 19,706.10m<sup>2</sup>(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、4,533.73m<sup>2</sup>を所有しています。

アセンド神田



所在地 東京都千代田区神田富士町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 598.78m<sup>2</sup>(31.09%)<sup>(注1)</sup>  
 延床面積 4,043.95m<sup>2</sup>(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、1,230.47m<sup>2</sup>を所有しています。



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1月  
 階数 地上10階 地下3階  
 地積 1,734.67m<sup>2</sup>  
 延床面積 16,272.05m<sup>2</sup>



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

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 3,221.29m<sup>2</sup>(7.82%)<sup>(注1)</sup>  
 延床面積 24,295.10m<sup>2</sup>(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、1,179.13m<sup>2</sup>を所有しています。

日交神楽坂ビル



所在地 東京都新宿区岩戸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 560.76m<sup>2</sup>  
 延床面積 3,261.91m<sup>2</sup>



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 840.99m<sup>2</sup>(注1)  
 延床面積 6,176.84m<sup>2</sup>(注2)



(注1)うち698.32m<sup>2</sup>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、4,223.74m<sup>2</sup>を所有しています。  
 (注3)当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。

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 901.25m<sup>2</sup>(68.86%)<sup>(注1)</sup>  
 延床面積 6,951.11m<sup>2</sup>(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、3,369.67m<sup>2</sup>を所有しています。

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 408.36m<sup>2</sup>  
 延床面積 2,085.85m<sup>2</sup>

物件概要



事務所

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 565.83m<sup>2</sup>  
延床面積 3,514.67m<sup>2</sup>

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 613.40m<sup>2</sup>  
延床面積 1,822.33m<sup>2</sup>

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 597.31m<sup>2</sup>  
延床面積 2,920.08m<sup>2</sup>

ダヴィンチ赤坂見附



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

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 516.12m<sup>2</sup>  
延床面積 1,644.68m<sup>2</sup>

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 1,110.14m<sup>2</sup>(83.80%)<sup>(注1)</sup>  
延床面積 4,307.28m<sup>2</sup>(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、2,527.06m<sup>2</sup>を所有しています。また、地下1階の駐車場(450.71m<sup>2</sup>)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。

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 440.59m<sup>2</sup>  
延床面積 3,087.98m<sup>2</sup>

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 183.63m<sup>2</sup>  
延床面積 1,287.62m<sup>2</sup>

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 826.30m<sup>2</sup>  
延床面積 3,231.05m<sup>2</sup>

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 1,849.41m<sup>2</sup>  
延床面積 5,669.10m<sup>2</sup>

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 424.44m<sup>2</sup>  
延床面積 2,278.39m<sup>2</sup>

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 476.87m<sup>2</sup>  
延床面積 3,288.83m<sup>2</sup>

物件概要



事務所



住宅



その他(店舗)

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 159.05m<sup>2</sup>  
延床面積 1,065.67m<sup>2</sup>

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

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 941.77m<sup>2</sup>  
延床面積 4,159.49m<sup>2</sup>

グランドメゾン白山



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 690.33m<sup>2</sup>(54.38%)<sup>(注1)</sup>  
延床面積 2,506.69m<sup>2</sup>(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、1,045.92m<sup>2</sup>を所有しています。

オー・エクス水戸ビル



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 833.12m<sup>2</sup>  
延床面積 2,438.57m<sup>2</sup>

(注)右側の低層建物は当該物件には含まれません。

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 666.07m<sup>2</sup>  
延床面積 3,385.98m<sup>2</sup>

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 500.00m<sup>2</sup>  
延床面積 3,595.81m<sup>2</sup>

(注)当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。

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 2,079.75m<sup>2</sup>(77.57%)<sup>(注1)</sup>  
延床面積 8,983.00m<sup>2</sup>(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、5,478.15m<sup>2</sup>を所有しています。また、地下2階の駐車場(395.31m<sup>2</sup>)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。

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 661.13m<sup>2</sup>  
延床面積 2,530.20m<sup>2</sup>

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 472.11m<sup>2</sup>  
延床面積 3,446.57m<sup>2</sup>

パークアクシス西麻布ステージ



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 353.09m<sup>2</sup>  
延床面積 1,947.18m<sup>2</sup>

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 177.18m<sup>2</sup>  
延床面積 1,085.37m<sup>2</sup>

(注)当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。

物件概要



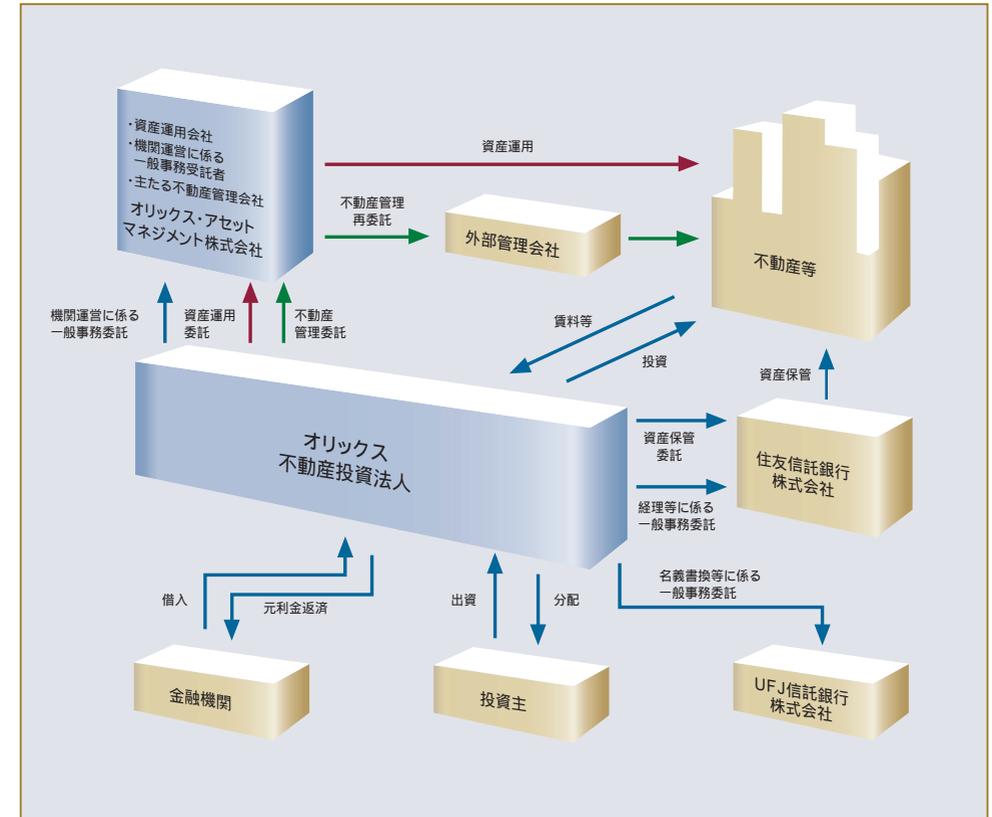
その他(ホテル)

クロスゲート

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 4,818.58m<sup>2</sup>  
 延床面積 34,432.54m<sup>2</sup>



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及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。

(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」及び「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。

資産運用会社の紹介

資産運用の概況

会社の概要

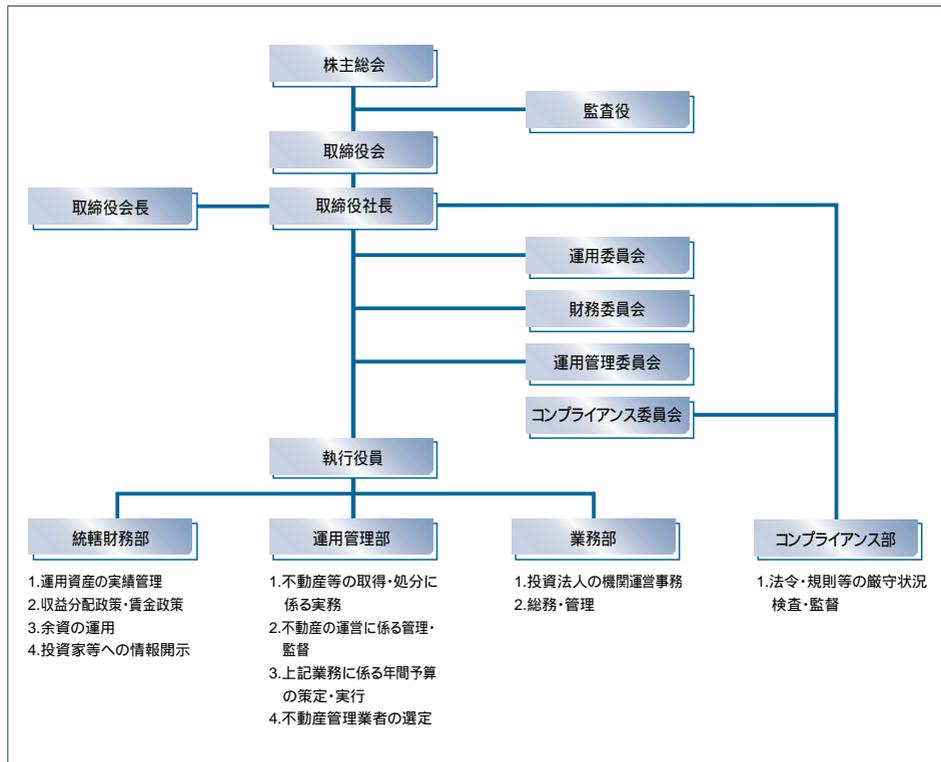
株主構成

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	東京都港区浜松町二丁目4番1号		
代表者	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		

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(第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
決算年月		平成14年8月
営業収益	百万円	6,718
(うち賃貸事業収益)	百万円	(6,718)
営業費用	百万円	3,194
(うち賃貸事業費用)	百万円	(2,773)
営業利益	百万円	3,524
経常利益	百万円	2,774
当期利益 (a)	百万円	2,772
総資産額 (b)	百万円	116,040
純資産額 (c)	百万円	64,472
出資総額	百万円	61,700
発行済投資口数 (d)	口	123,372
1口当たり純資産額 (c) / (d)	円	522,586
分配金総額 (e)	百万円	2,772
1口当たり分配金 (e) / (d)	円	22,472
(うち1口当たり利益分配金)	円	(22,472)
(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)
自己資本利益率 (注.2)	%	4.3 (6.1)
自己資本比率 (c) / (b)	%	55.6
配当性向 (e) / (a)	%	99.9
【その他参考情報】		
投資物件数 (注.3)	件	39
テナント数 (注.3)	件	243
総賃貸可能面積	㎡	142,360.85
期末稼働率 (注.3)	%	93.9
当期減価償却費	百万円	1,015
当期資本的支出額	百万円	42
賃貸NOI (Net Operating Income) (注.2)	百万円	4,960

(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	経常利益 / 期末総資産額
自己資本利益率	当期利益 / 期末純資産額
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。

## 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」に基づき、オリックス・アセットマネジメント株式会社を設立企画人として、平成13年9月10日に出資金2億円で設立されました。平成13年10月11日関東財務局への登録が完了し（関東財務局長第7号）平成13年12月1日に第1次取得資産を403.71億円で購入し、運用を開始しました。その後、平成13年12月21日に第2次取得資産を198.68億円で購入、平成14年1月10日に第3次取得資産を393.75億円で購入しております。

（表：次ページ「第1次乃至第3次取得資産の概要」参照）

当該資産の取得に際しては、オリックス株式会社よりの短期借入金（総額1,050億円）を充当しておりますが、平成14年3月13日にオリックス株式会社を割当先として615億円の投資口の追加発行を行うとともに、平成14年3月20日には、住友信託銀行株式会社のほか複数の金融機関より、全所有物件を担保とした総額430億円の借入れを行い、オリックス株式会社よりの短期借入金全額を返済しております。

平成14年4月22日に投資口1口を2.98口に分割を行い、本投資法人の発行済投資口数は123,372口（オリックス株式会社100%所有）となりましたが、平成14年6月12日に、その中から98,700口を売却するとともに（国内売却投資口数78,960口、海外売却投資口数19,740口）東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8954）いたしました。

### 第1次乃至第3次取得資産の概要

	前所有者	物件名	鑑定評価額 (億円)	取得価格 (億円)	
第1次取得資産	オーリート・ワン 有限会社	キャロットタワー（事務所10・15） （注.1） ネオ・シティ三鷹 センターまちや	77.00	77.00	
	オーリート・ツー 有限会社	赤坂協和ビル 青山サンクレストビル アセンド神田 東陽MKビル	113.83	113.83	
	オーリート・スリー 有限会社	グランドメゾン白山 ソネット上池袋 パークアクシス西麻布ステージ	40.51	40.51	
	オーアール・ワン 有限会社	日交一番町ビル 日交元代々木ビル 日交神楽坂ビル	105.91	105.91	
	オーエックス・ワン 有限会社	VX茅場町ビル オー・エックス水戸ビル オー・エックス岐阜ビル オー・エックス亀戸ビル キャロットタワー（金融店舗3） （注.2） オー・エックス芭蕉の辻ビル オー・エックス大津ビル	37.07	37.07	
	オリックス 生命保険株式会社	ラウンドクロス西新宿	26.50	26.50	
第1次 共有持分資産	法人	オー・エックス芭蕉の辻ビル （共有持分）	2.78	2.89	
第2次取得資産	第2次 オリックス 拠出資産	オーリート・ツー 有限会社	ランディック南麻布ビル	13.94	13.94
	第2次 タスカニー・ モデーロ 拠出資産	有限会社タスカニー	ダヴィンチ白金台 ダヴィンチ五反田 DT外苑 ダヴィンチ木場 ダヴィンチ早稲田	83.95	83.95
		有限会社モデーロ	ダヴィンチ東日本橋 ダヴィンチ代々木 ダヴィンチ赤坂見附 ダヴィンチ芝2 ダヴィンチ青山	100.79	100.79
第3次取得資産	オリックス株式会社/オリ ックス生命保険株式会社	クロスゲート	150.40	150.40	
	オーリート・ツー 有限会社	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 ランディック第2三田ビル 芝大門ビル ランディック永井ビル ランディック五反田ビル	243.35	243.35	
合 計			996.04	996.15	

（注.1）「キャロットタワー（事務所10・15）」とは区分所有建物であるキャロットタワーのうち、有価証券届出書（平成14年5月7日提出）において「1. キャロットタワー」という呼称を用いて表示した地上11階から地上16階までの専有部分および共有部分を指します。

（注.2）「キャロットタワー（金融店舗3）」とは区分所有建物であるキャロットタワーのうち、有価証券届出書（平成14年5月7日提出）において「18. オー・エックス世田谷」という呼称を用いて表示した地下3階から地上3階までの専有部分および共有部分を指します。

（注.3）「キャロットタワー（事務所10・15）」と「キャロットタワー（金融店舗3）」は同一建物における異なる専有部分として登記されており、前所有者や、前所有者による取得時期等、本投資法人による取得以前の取得経緯が各々異なります。両物件は本投資法人において一体運営管理されているため、情報開示にあたっては「キャロットタワー」として表示します。

(2) 投資環境と運用実績

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。

日本経済が軟調に推移するなか、不動産市場を取り巻く環境は一段と厳しさを増しつつあり、「平成14年都道府県地価調査に基づく最近の地価動向について」(国土交通省 平成14年9月20日発表)によると、

平成13年7月以降の1年間の全国の地価は、住宅地・商業地ともに下落幅が拡大した。

三大都市圏においては、住宅地の下落幅は拡大したが、商業地は東京圏、大阪圏の下落幅が縮小したことから下落幅は横ばいであった。

利便性・収益性の差や個別の地点のおかれた状況による地価の個別化が続いている。

など、不動産市況が全般的に低迷するなか、本投資法人においても、より一層、不動産投資・運用の手腕を問われる環境下にあることを認識しております。

特に、本投資法人のポートフォリオの約8割を占めるオフィスについては、全般的なオフィス需要が低迷するなか、首都圏において大量のオフィスが供給されるという、いわゆる「2003年問題」があり、市場心理は大きく冷え込んでいます。

このような投資環境下において、本投資法人では総合型REITの特性を活かし、用途分散による収益の安定化を図るとともに、各種用途の不動産について取得検討に着手しております。

また、主たる投資対象である事務所用途の不動産については、軟調な市況の下、きめ細かなテナント対応を通じて収益の維持を図るとともに、主として管理コストの低減によって内部成長を目指しております。

特に管理コストの低減に関しては、31物件(全39物件中)についてPM会社の見直しを行っており、平成14年8月より新たな管理体制を敷いております。これに伴い、契約ベースで年間約14%のコストダウンを実現しました。

(3) 資金調達の概要

資金調達につきましては、前述したとおり、住友信託銀行株式会社のほか複数の金融機関より、全所有物件を担保とした総額430億円の借入れを行っており(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)、全額長期借入金とし、財務の安定化と資金調達コストの低減化を図っております。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、第1期の実績として、営業収益6,718百万円、営業利益3,524百万円、借入金に係わる支払利息及び投資証券の東京証券取引所への上場に伴う経費等を控除した経常利益は2,774百万円、当期利益は2,772百万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当期末処分利益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22,472円となりました。

3 増資等の状況

第1期における発行済投資口数及び出資金総額の増減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)

(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)は右のとおりです。

期	第1期
決算年月	平成14年8月
最高	518,000円
最低	494,000円

4 分配金等の状況

第1期の分配金は、1口当たり22,472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、当期末処分利益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
計算期間	自平成13年9月10日 至平成14年8月31日
当期末処分利益総額	2,772,475,284円
利益留保額	59,700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)
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)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-円 (-円)

## 5 今後の運用方針及び対処すべき課題

### 市況見通し

日本経済が軟調に推移するなか、不動産市場を取り巻く環境は一段と厳しさを増しつつあり、当面、この状況が続くものと思われま

す。特に、本投資法人のポートフォリオの約8割を占めるオフィスについては、全般的にオフィス需要が低迷するなか、首都圏において大量のオフィスが供給されるという、いわゆる「2003年問題」の影響が懸念されております。

「2003年問題」については、需要サイドの問題と供給サイドの問題に分けて考える必要があります。

まず、需要サイドの問題について考えると、経済の低迷に伴うオフィス実需の減退に加え、「2003年問題」そのものが必要以上にマーケット心理を冷え込ませている感があり、かなりのオフィス需要が潜在化しているものと思われま

す。この点から、本投資法人もその影響は免れ得ないと考えております。一方、供給サイドの問題について考えると、物理的なストック調整がききにくいオフィスマーケットにおいて、需要の伴わない新規供給は、単純に市況の下げ圧力になります。この意味においても本投資法人もその影響を免れ得ません。但し、「2003年問題」については、その供給の質に焦点を当てる必要があります。2003年に大量供給されるオフィスビルは都心の大規模ビルであり、すでに、同クラスのオフィスビル間では激しい競争が発生しています。しかし、本投資法人の保有するミドルクラスのオフィスビルは、その賃料水準・テナント層の違いから、大規模ビルと分断されたマーケットを形成しており、現状のテナントの解約傾向を分析しても、大規模ビルへの移転に伴う解約は発生しておりません。

以上のことから、本投資法人にとって「2003年問題」は、通常の市況悪化に伴う影響以上の意味は持ち得ず、むしろ、「2003年問題」における供給サイドの問題については、相対的にディフェンシブなポートフォリオを構築していると考えられます。

### 対処すべき課題

#### ▶保有物件の運用

今後の市況見通しの通り、賃料収入の増加は望みがたい環境下にあるものの、下記の点に留意しつつ保有物件の運用を行い、収益の維持確保に努めてまいります。

- ・ 第2期においては年間約10%程度の維持管理コストの削減を目標として、建物メンテナンス会社の見直しを行います。
- ・ テナントニーズを早期に察知し、柔軟な対応を行うことで、出来る限り稼働率の維持を図ります。
- ・ 物件競争力の増進に寄与する修繕、資本的支出を前倒して実施し、テナントリーシング力の維持・向上に努めます。

#### ▶新規物件の取得

本投資法人の投資方針に従い、下記の点に留意しつつ新規物件の取得を行い、収益性の安定と向上に努めてまいります。

- ・ 今後2年間を目処に2000億円規模にまで資産規模を拡大することを目標とします。
- ・ 物件取得ルートの多様化を推し進めます。
- ・ 総合型REITの特性を活かし、用途に限定されず、リスク・リターンの見合う物件の発掘を行います。
- ・ 現状、市況の悪化が見られる事務用途の物件については、純粋なオフィス利用だけでなく、需要の底堅い店舗的利用の可能性も勘案し、立地条件などの面で汎用性が高いと判断される物件の取得を検討します。
- ・ 物件取得に際しては、定期借家契約を締結するなどの方法でキャッシュ・フローの安定性を確保し、ダウンサイドリスクの低減を図ります。

#### ▶利益相反回避・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.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。

- ・ 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。

## 6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

なお、本投資法人が決算日以後に取得した資産の概要は以下のとおりです。

### 1. 取得の概要

- (1) 取得資産：不動産(土地及び建物の所有権)
- (2) 資産名称：サニービル
- (3) 取得価格：5,300百万円
- (4) 取得日：平成14年9月30日
- (5) 売主：株式会社 シーエスケイ
- (6) 取得資金：自己資金及び借入金による(予定)



### 2. 取得資産の概要

所在地(住居表示)：東京都新宿区西新宿7丁目11番1号

用途(登記上)：事務所・店舗・駐車場

面積(登記上)：土地 911.54m<sup>2</sup> 建物 7,316.40m<sup>2</sup>(延床)

構造(登記上)：鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根 地下2階付10階建

建築時期(登記上)：1995年9月

所有・それ以外の別：所有権

鑑定評価額：5,465,000,000円

(試算価格)

積算価格：4,950,000,000円

収益価格(DC法)：5,681,000,000円

CR：5.5%(NCF：312,503,000円)

収益価格(DCF法)：5,373,000,000円

DR：当初3年間(定期借家契約期間)5.2%

DR：4～10年 5.5%

TCR：6.0%

価格時点 平成14年9月30日

鑑定評価業者 株式会社谷澤総合鑑定所

総賃貸可能面積：4,635.55m<sup>2</sup>(注1)

なお、売買契約締結時に、売主との間で、下記内容の定期借家契約を締結しております。

貸主：オリックス不動産投資法人

借主：株式会社シーエスケイ

賃貸借期間：平成14年10月1日から平成17年9月30日(3年間)

賃貸対象床面積：4,272.24m<sup>2</sup>(専用面積)(注2)

月額契約賃料：33,599,020円(共益費込み)

敷金：290,760,750円

(注1) 駐車場部分は除く

(注2) 駐車場と1階店舗を除いた部分

## 投資法人の概況

### 1 出資の状況

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

### 2 主要な投資主

平成14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	24,723	20.03
チェースバンクアイルランドビーエルシーダブリン (常任代理人：㈱みずほコーポレート銀行兜町証券決済業務室)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND 東京都中央区日本橋兜町6番7号	3,033	2.45
ゴールドマンサックスインターナショナル (常任代理人：ゴールドマン・サックス証券会社東京支店)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K. 東京都港区赤坂1丁目12番32号 アーク森ビル	2,166	1.75
シティバンクロンドングローバルウインドスコティッシュイクイタブル (常任代理人：シティバンク・エヌ・エイ東京支店)	EDINBURGH PARK, EDINBURGH EH12 9SE, SCOTLAND UK 東京都品川区東品川2丁目3番14号	1,833	1.48
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
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー505041 (常任代理人：㈱みずほコーポレート銀行兜町証券決済業務室)	12 NICHOLAS LANE LONDON EC4N 7BN U.K. 東京都中央区日本橋兜町6番7号	1,483	1.20
ガムインスティテューショナルデューン (常任代理人：㈱東京三菱銀行)	P.O. BOX 2992 RIYADH 11169 SAUDI ARABIA 東京都千代田区丸の内2丁目7番11号 カスタディ業務部	1,369	1.10
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 (常任代理人：モルガン・スタンレー証券会社東京支店)	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA ENGLAND 東京都渋谷区恵比寿4丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	1,349	1.09
ザバンクオブパミュータホンコンブランドガムブルドアカウント (常任代理人：香港上海銀行東京支店)	39/F EDINBURGH TOWER THE LANDMARK 15 QUEEN S ROAD CENTRAL HONG KONG 東京都中央区日本橋3丁目11番1号	1,288	1.04
ボストンセーフデポジットエービーエヌアムログローバルカスタディ (常任代理人：㈱東京三菱銀行)	31 SAINT JAMES AVENUE, BOSTON MASS 02116 U.S.A. 東京都千代田区丸の内2丁目7番11号 カスタディ業務部	1,273	1.03
合 計		40,310	32.67

(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位未満を切捨ててにより表示しております。

### 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	廣瀬 駒雄	オリックス・アセットマネジメント株式会社 取締役会長
監督役員	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
	菅原 和夫	菅原ランドプロジェクト株式会社 代表取締役社長 不動産鑑定士

(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」の取締役会長であり、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はありますが、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) 執行役員は、平成14年8月31日時点で、本投資法人の投資口5口を自己名義で所有しております。

(注.4) 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。

### 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1期（平成14年8月31日現在）	
		保有総額（百万円）	対総資産比率（%）
不動産	都心3区	46,632	40.19
	その他東京23区	34,992	30.16
	東京周辺都市部	17,408	15.00
	その他地域	2,155	1.86
小計		101,188	87.20
預金・その他の資産		14,852	12.80
資産総額計		116,040	100.00

(注.1) 保有総額は、平成14年8月31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位を四捨五入しております。

### 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	15,167	25,952.60	25,952.60	100.0	17.8	ホテル
ランディック赤坂ビル	11,828	10,560.15	9,500.62	90.0	8.7	事務所
キャロットタワー	5,522	6,916.91	5,928.18	85.7	6.2	事務所
東陽MKビル	5,292	9,808.29	8,899.86	90.7	5.8	事務所
日交元代々木ビル	5,114	7,804.12	7,804.12	100.0	(注.2)	事務所
ダヴィンチ青山	4,614	3,387.41	3,387.41	100.0	4.3	事務所
日交一番町ビル	3,929	3,300.66	3,300.66	100.0	3.6	事務所
ランディック永井ビル	3,476	3,996.89	3,078.41	77.0	2.7	事務所
青山サンクレストビル	3,405	2,809.33	2,785.17	99.1	4.0	事務所
ラウンドクロス西新宿	2,689	1,248.18	1,176.17	94.2	2.3	事務所
合計	61,041	75,784.54	71,813.20	94.8	59.7	

(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いません。

### 3 不動産等組入資産明細

平成14年8月31日現在、本投資法人が保有する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 <sup>2</sup> )	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	1,969	2,123
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	2,809.33	3,380	3,405
アセンド神田	東京都千代田区神田富山町10番2号	不動産	826.50	671	692
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	3,754	3,929
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	886	911
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	2,088.76	1,212	1,319
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	1,739	1,757
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	1,323.25	1,719	1,687
ダヴィンチ芝2	東京都港区芝2丁目3番9号	不動産	1,171.33	740	725
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	3,387.41	4,807	4,614
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	1,197	1,439
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	10,560.15	10,950	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	2,532	2,689
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	654	733
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	1,730	1,791
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	2,213	2,269
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	3,198	3,476
都心3区計			48,335.68	43,351	45,396
キャロットタワー (事務所10・15) (金融店舗3)	東京都世田谷区太子堂4丁目1番1号	不動産	6,916.91	4,894 644	5,522
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	608	620
東陽MKビル	東京都江東区東陽7丁目2番14号	不動産	9,808.29	5,165	5,292
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	7,804.12	5,077	5,114
日交神楽坂ビル	東京都新宿区岩戸町18番地	不動産	2,275.29	1,663	1,610
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	2,649	2,689
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	615	598

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 <sup>2</sup> )	期末算定価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
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	2,687	2,450
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	2,400	2,462
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	1,667	1,646
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	1,960.60	1,495	1,508
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	2,134	2,148
その他東京23区計			45,299.12	31,698	31,664
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	2,143	2,240
東京周辺都市部計			4,622.21	2,143	2,240
オー・エクス芭蕉の辻ビル	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	813	910
オー・エクス大津ビル	滋賀県大津市梅林1丁目3番24号	不動産 (賃借権)	910.67	199	190
その他地域計			3,480.91	1,012	1,100
事務所計			101,737.92	78,204	80,402
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	1,234	1,236
都心3区計			1,337.31	1,234	1,236
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)	1,161.02	453	465
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	2,360	2,414
その他東京23区計			7,014.02	2,813	2,880
住宅計			8,351.33	4,047	4,116
オー・エクス亀戸ビル	東京都江東区亀戸2丁目22番16号	不動産	1,233.59	456	447
その他東京23区計			1,233.59	456	447
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	不動産	25,952.60	15,030	15,167
東京周辺都市部計			25,952.60	15,030	15,167
オー・エクス水戸ビル	茨城県水戸市南町3丁目4番2号	不動産	2,470.77	518	510
オー・エクス岐阜ビル	岐阜県岐阜市長住町3丁目3番1号	不動産	2,614.64	546	544
その他地域計			5,085.41	1,064	1,054
その他計			32,271.60	16,550	16,669
総計			142,360.85	98,801	101,188

(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及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社簿総合鑑定所およ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1期（平成13年9月10日～平成14年8月31日）			
	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 <sup>(注1)</sup> [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 <sup>(注2)</sup> (%)
赤坂協和ビル	6	79.9	147	2.2
青山サンクレストビル	5	99.1	268	4.0
アセンド神田	2	100.0	(注2)	(注2)
日交一番町ビル	8	100.0	241	3.6
VX茅場町ビル	1	100.0	(注2)	(注2)
ダヴィンチ白金台	14	83.1	84	1.3
ダヴィンチ東日本橋	7	100.0	106	1.6
ダヴィンチ赤坂見附	10	100.0	88	1.3
ダヴィンチ芝2	9	100.0	49	0.7
ダヴィンチ青山	10	100.0	286	4.3
ランディック南麻布ビル	3	68.0	94	1.4
ランディック赤坂ビル	21	90.0	586	8.7
ランディック第2赤坂ビル	11	100.0	151	2.3
ランディック第3赤坂ビル	8	100.0	46	0.7
ランディック第2三田ビル	2	98.0	(注2)	(注2)
芝大門ビル	1	100.0	(注2)	(注2)
ランディック永井ビル	8	77.0	182	2.7
都心3区計	126	91.5	2,699	40.2
キャロットタワー	6	85.7	413	6.2
センターまちや	1	100.0	(注2)	(注2)
東陽MKビル	7	90.7	390	5.8
日交元代々木ビル	2	100.0	(注2)	(注2)
日交神楽坂ビル	3	100.0	140	2.1
ラウンドクロス西新宿	5	94.2	152	2.3
ダヴィンチ五反田	5	100.0	63	0.9
DT外苑	6	100.0	172	2.6

不動産等の名称	第1期（平成13年9月10日～平成14年8月31日）			
	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 <sup>(注1)</sup> [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 <sup>(注2)</sup> (%)
ダヴィンチ木場	4	87.2	184	2.7
ダヴィンチ早稲田	6	100.0	112	1.7
ダヴィンチ代々木	14	100.0	86	1.3
ランディック五反田ビル	1	100.0	(注2)	(注2)
その他東京23区計	60	94.3	2,177	32.4
ネオ・シティ三鷹	6	100.0	213	3.2
東京周辺都市部計	6	100.0	213	3.2
オー・エクス芭蕉の辻ビル	3	31.8	37	0.6
オー・エクス大津ビル	2	100.0	(注2)	(注2)
その他地域計	5	49.6	(注2)	(注2)
事務所計	197	91.7	5,164	76.9
パークアクシス西麻布ステージ	25	87.3	63	0.9
都心3区計	25	87.3	63	0.9
グランドメゾン白山	1	100.0	(注2)	(注2)
ソネット上池袋	1	100.0	(注2)	(注2)
その他東京23区計	2	100.0	175	2.6
住宅計	27	98.0	238	3.6
オー・エクス亀戸ビル	1	100.0	(注2)	(注2)
その他東京23区計	1	100.0	(注2)	(注2)
クロスゲート	16	100.0	1,194	17.8
東京周辺都市部計	16	100.0	1,194	17.8
オー・エクス水戸ビル	1	100.0	(注2)	(注2)
オー・エクス岐阜ビル	1	100.0	(注2)	(注2)
その他地域計	2	100.0	90	1.3
その他計	19	100.0	1,315	19.6
総合計	243	93.9	6,718	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。

#### 4 その他資産の状況

平成14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
ダヴィンチ青山 (東京都港区)	個別空調化	自平成14年12月 至平成15年2月	170	-	-
ダヴィンチ青山 (東京都港区)	外壁補修	自平成14年9月 至平成14年12月	21	-	-
ダヴィンチ白金台 (東京都港区)	外壁補修	自平成14年10月 至平成14年11月	23	-	-
ダヴィンチ木場 (東京都江東区)	1階改修工事	自平成14年8月 至平成14年10月	39	-	-
ランディック永井ビル (東京都中央区)	外壁補修	自平成14年12月 至平成15年2月	30	-	-

### 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1期中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1期の資本的支出は42百万円であり、当期費用に区分された修繕費35百万円と合わせ、77百万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)
ダヴィンチ青山 (東京都港区)	7階改修工事	自平成14年3月 至平成14年6月	25
その他資本的支出			17
合計			42

### 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)

営業期間	第1期
前期末積立金残高	-
当期積立額	322
当期積立金取崩額	-
次期繰越額	322

(注)左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14年8月31日現在52百万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1期
(a) 資産運用報酬	227
(b) 資産保管報酬	24
(c) 一般事務委託報酬	102
(d) 役員報酬	9
(e) 会計監査人報酬	10
(f) その他の営業費用	46
合計	420

(注) 資産運用報酬には、左記記載金額の他、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1期については498百万円あります。

2 借入状況

平成14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(%) <sup>(注.1)</sup>	返済期限	使途	返済方法	摘要	
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 6,250	0.69500% (注.2)	平成19年 3月20日 <sup>(注.3)</sup>		満期一括返済 <sup>(注.4)</sup>	担保付・無保証・非劣後 <sup>(注.5)</sup>	
		H14.3.20	-	固定金利 6,250						
		H14.3.20	-	(計)12,500						
	三菱信託銀行株式会社	H14.3.20	-	変動金利 1,500						
		H14.3.20	-	固定金利 1,500						
		H14.3.20	-	(計)3,000						
	中央三井信託銀行株式会社	H14.3.20	-	変動金利 4,000						
		H14.3.20	-	固定金利 4,000						
		H14.3.20	-	(計)8,000						
	農林中央金庫	H14.3.20	-	変動金利 2,500						1.34146% (注.2)
		H14.3.20	-	固定金利 2,500						
		H14.3.20	-	(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						
H14.3.20		-	(計)5,000							
株式会社損害保険ジャパン <sup>(注.6)</sup>	H14.3.20	-	変動金利 750							
	H14.3.20	-	固定金利 750							
	H14.3.20	-	(計)1,500							
小計	H14.3.20	-	変動金利 17,500							
	H14.3.20	-	固定金利 17,500							
	H14.3.20	-	(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	1.02500% (注.2)	平成19年 3月20日 <sup>(注.3)</sup>		満期一括返済 <sup>(注.4)</sup>	担保付・無保証・非劣後 <sup>(注.5)</sup>	
		H14.3.20	-	変動金利 1,000						
		H14.3.20	-	変動金利 3,500						
中央三井信託銀行株式会社	H14.3.20	-	変動金利 3,500							
	H14.3.20	-	変動金利 3,500							
	H14.3.20	-	変動金利 3,500							
小計	H14.3.20	-	変動金利 8,000							
	H14.3.20	-	固定金利 8,000							
	H14.3.20	-	(計)16,000							
合計				43,000						

(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) 長期借入金(タームローン①及びタームローン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) 当期末に残高のある長期借入金の「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年ごと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) 当初安田火災海上保険株式会社より上記借入れを行いました。同社は平成14年7月1日に日産火災海上保険株式会社と合併したため、当期末において株式会社損害保険ジャパンからの借入金となっております。

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	取得日	取得価格 (百万円)	譲 渡				
			譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益	
都心3区	赤坂協和ビル	平成13年12月 1日	2,087	-	-	-	-
	青山サンクレストビル	平成13年12月 1日	3,356	-	-	-	-
	アセンド神田	平成13年12月 1日	670	-	-	-	-
	日交一番町ビル	平成13年12月 1日	3,900	-	-	-	-
	VX茅場町ビル	平成13年12月 1日	880	-	-	-	-
	ダヴィンチ白金台	平成13年12月21日	1,300	-	-	-	-
	ダヴィンチ東日本橋	平成13年12月21日	1,720	-	-	-	-
	ダヴィンチ赤坂見附	平成13年12月21日	1,650	-	-	-	-
	ダヴィンチ芝2	平成13年12月21日	707	-	-	-	-
	ダヴィンチ青山	平成13年12月21日	4,529	-	-	-	-
	ランディック南麻布ビル	平成13年12月21日	1,394	-	-	-	-
	ランディック赤坂ビル	平成14年 1月10日	11,580	-	-	-	-
	ランディック第2赤坂ビル	平成14年 1月10日	2,624	-	-	-	-
	ランディック第3赤坂ビル	平成14年 1月10日	697	-	-	-	-
	ランディック第2三田ビル	平成14年 1月10日	1,748	-	-	-	-
	芝大門ビル	平成14年 1月10日	2,195	-	-	-	-
	ランディック永井ビル	平成14年 1月10日	3,378	-	-	-	-
都心3区 計		44,415	-	-	-	-	
その他 東京23区	キャロットタワー						
	(事務所10・15)	平成13年12月 1日	4,890	-	-	-	-
	(金融店舗3)	平成13年12月 1日	589	-	-	-	-
	センターまちや	平成13年12月 1日	610	-	-	-	-
	東陽MKビル	平成13年12月 1日	5,270	-	-	-	-
	日交元代々木ビル	平成13年12月 1日	5,091	-	-	-	-
	日交神楽坂ビル	平成13年12月 1日	1,600	-	-	-	-
	ラウンドクロス西新宿	平成13年12月 1日	2,650	-	-	-	-
	ダヴィンチ五反田	平成13年12月21日	587	-	-	-	-
	DT外苑	平成13年12月21日	2,430	-	-	-	-
	ダヴィンチ木場	平成13年12月21日	2,450	-	-	-	-
ダヴィンチ早稲田	平成13年12月21日	1,628	-	-	-	-	

不動産等の名称	取得日	取得価格 (百万円)	譲 渡				
			譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益	
事務所	ダヴィンチ代々木	平成13年12月21日	1,473	-	-	-	-
	ランディック五反田ビル	平成14年 1月10日	2,113	-	-	-	-
	その他東京23区 計		31,381	-	-	-	-
東京周辺 都市部	ネオ・シティ三鷹	平成13年12月 1日	2,200	-	-	-	-
	東京周辺都市部 計		2,200	-	-	-	-
その他 地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	平成13年12月 1日	882	-	-	-	-
	オー・エックス大津ビル	平成13年12月 1日	181	-	-	-	-
	その他地域 計		1,063	-	-	-	-
事務所 計		79,060	-	-	-	-	
住宅	パークアクシス西麻布ステージ	平成13年12月 1日	1,219	-	-	-	-
	都心3区 計		1,219	-	-	-	-
	グランドメゾン白山	平成13年12月 1日	455	-	-	-	-
その他 東京23区	ソネット上池袋	平成13年12月 1日	2,377	-	-	-	-
	その他東京23区 計		2,832	-	-	-	-
住宅 計		4,051	-	-	-	-	
その他 東京23区	オー・エックス亀戸ビル	平成13年12月 1日	438	-	-	-	-
	その他東京23区 計		438	-	-	-	-
東京周辺 都市部	クロスゲート	平成14年 1月10日	15,040	-	-	-	-
	東京周辺都市部 計		15,040	-	-	-	-
その他 地域	オー・エックス水戸ビル	平成13年12月 1日	498	-	-	-	-
	オー・エックス岐阜ビル	平成13年12月 1日	528	-	-	-	-
その他地域 計		1,026	-	-	-	-	
その他 計		16,504	-	-	-	-	
総 計		99,615	-	-	-	-	

(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)
都心3区	赤坂協和ビル	平成13年12月 1日	2,087	2,087
	青山サンクレストビル	平成13年12月 1日	3,356	3,356
	アセンド神田	平成13年12月 1日	670	670
	日交一番町ビル	平成13年12月 1日	3,900	3,900
	VX茅場町ビル	平成13年12月 1日	880	880
	ダヴィンチ白金台	平成13年12月21日	1,300	1,300
	ダヴィンチ東日本橋	平成13年12月21日	1,720	1,720
	ダヴィンチ赤坂見附	平成13年12月21日	1,650	1,650
	ダヴィンチ芝2	平成13年12月21日	707	707
	ダヴィンチ青山	平成13年12月21日	4,529	4,529
	ランディック南麻布ビル	平成13年12月21日	1,394	1,394
	ランディック赤坂ビル	平成14年 1月10日	11,580	11,580
	ランディック第2赤坂ビル	平成14年 1月10日	2,624	2,624
	ランディック第3赤坂ビル	平成14年 1月10日	697	697
	ランディック第2三田ビル	平成14年 1月10日	1,748	1,748
	芝大門ビル	平成14年 1月10日	2,195	2,195
	ランディック永井ビル	平成14年 1月10日	3,378	3,378
	都心3区 計		44,415	44,415
	事務所	キャロットタワー (事務所10・15)	平成13年12月 1日	4,890
(金融店舗3)		平成13年12月 1日	589	589
センターまちや		平成13年12月 1日	610	610
東陽MKビル		平成13年12月 1日	5,270	5,270
日交元代々木ビル		平成13年12月 1日	5,091	5,091
日交神楽坂ビル		平成13年12月 1日	1,600	1,600
ラウンドクロス西新宿		平成13年12月 1日	2,650	2,650
ダヴィンチ五反田		平成13年12月21日	587	587
DT外苑		平成13年12月21日	2,430	2,430
ダヴィンチ木場		平成13年12月21日	2,450	2,450
ダヴィンチ早稲田		平成13年12月21日	1,628	1,628
ダヴィンチ代々木		平成13年12月21日	1,473	1,473
ランディック五反田ビル		平成14年 1月10日	2,113	2,113
その他東京23区 計			31,381	31,381

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)	
事務所	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	平成13年12月 1日	2,200	2,200
	東京周辺都市部 計			2,200	2,200
	その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	平成13年12月 1日	882	872
		オー・エックス大津ビル	平成13年12月 1日	181	181
その他地域 計			1,063	1,053	
事務所 計			79,060	79,049	
住宅	都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	平成13年12月 1日	1,219	1,219
	都心3区 計			1,219	1,219
	その他東京23区	グランドメゾン白山	平成13年12月 1日	455	455
		ソネット上池袋	平成13年12月 1日	2,377	2,377
その他東京23区 計			2,832	2,832	
住宅 計			4,051	4,051	
その他	その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	平成13年12月 1日	438	438
	その他東京23区 計			438	438
	東京周辺都市部	クロスゲート	平成14年 1月10日	15,040	15,040
	東京周辺都市部 計			15,040	15,040
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	平成13年12月 1日	498	498
		オー・エックス岐阜ビル	平成13年12月 1日	528	528
その他地域 計			1,026	1,026	
その他 計			16,504	16,504	
総 計			99,615	99,604	

(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	99,615	-
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等への売付額
	80,852 (81.2%)	-

#### 利害関係人等との取引状況の内訳

オリックス株式会社	7,520
オリックス生命保険株式会社	10,170
オーリート・ワン有限会社	7,700
オーリート・ツー有限会社	37,112
オーリート・スリー有限会社	4,051
オーエックス・ワン有限会社	3,707
オーアール・ワン有限会社	10,591

(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1期における利害関係人等とは、オリックス株式会社、オリックス生命保険株式会社、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、オーエックス・ワン有限会社、オーアール・ワン有限会社です。

(注.2) 上記記載の取引以外に、第1期中にオリックス株式会社より、105,000百万円の資金の借入れを行っており、当該利息168百万円の支払いが発生しております。

(注.3) ( )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.4) 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(334百万円)は含んでおりません。

### (2) 支払手数料

利害関係人等への手数料の支払いはありません。

## 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下さい。

### 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

第1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。

役員会開催日	件名	概要
平成13年 9月10日	資産運用委託契約、資産保管委託契約及び一般事務委託契約の締結の件	本投資法人の資産運用に係る業務をオリックス・アセットマネジメント株式会社に委託しました。本投資法人の資産の保管に係る業務および経理等に係る一般事務を住友信託銀行株式会社に委託しました。本投資法人の名義書換等に係る一般事務を東洋信託銀行株式会社に委託しました。本投資法人の機関運営等に係る一般事務をオリックス株式会社に委託しました。
平成13年11月20日	不動産管理委託契約締結の件 機関運営に係る一般事務委託契約の解約及び締結の件	本投資法人の不動産管理業務をオリックス・アセットマネジメント株式会社に委託しました。機関運営等に係る一般事務の委託先をオリックス株式会社からオリックス・アセットマネジメント株式会社に変更しました。
平成13年12月17日	資産運用委託契約変更の覚書締結の件 名義書換に係る一般事務委託契約に基づく事務受託者の名称変更の件	本投資法人の上場後において、資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社は、同社の「関係会社取引規程」に従うべきことを決めました。 事務受託者の名称が東洋信託銀行株式会社からUFJ信託銀行株式会社に変更になりました。
平成14年 2月15日	管理報酬率の決定及び管理報酬率に関する覚書締結の件	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に支払う管理報酬の料率を0.3%としました。
平成14年 3月14日	契約締結承認の件	住友信託銀行株式会社他5行より総額430億円の借入を行いました。
平成14年 4月15日	資産運用委託契約の第二変更覚書締結の件 資産保管委託変更契約締結の件 一般事務委託変更契約締結の件	本投資法人の決算期の変更に伴い、左記委託契約の該当部分を変更しました。
平成14年 5月31日	国内及び海外売出しに係る関係書類の承認及び授権の件	大和証券エスエムビーシー株式会社、UBSウォーバーグ証券会社東京支店を共同主幹事として、投資口98,700口の国内及び海外における同時売出しを行いました。

### 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	第1期(平成14年8月31日現在)	
		金額	構成比
(資産の部)			%
I 流動資産			
現金及び預金	1	12,413	
営業未収入金		209	
未収消費税等		1,973	
前払費用		77	
繰延税金資産		4	
その他の流動資産		13	
貸倒引当金		2	
流動資産合計		14,689	12.7
II 固定資産			
1. 有形固定資産			
建物	1	32,699	
減価償却累計額		478	32,221
建物附属設備	1	10,314	
減価償却累計額		488	9,825
構築物	1	322	
減価償却累計額		10	312
機械及び装置		883	
減価償却累計額		37	845
工具器具及び備品		3	
減価償却累計額		0	2
土地	1		57,095
有形固定資産合計		100,303	86.4
2. 無形固定資産			
借地権	1	885	
その他の無形固定資産		0	
無形固定資産合計		885	0.8
3. 投資等			
修繕積立金		52	
差入敷金保証金		17	
長期前払費用		92	
投資等合計		162	0.1
固定資産合計		101,351	87.3
資産合計		116,040	100.0

(単位：百万円)

科目	期別	第1期(平成14年8月31日現在)	
		金額	構成比
(負債の部)			%
I 流動負債			
営業未払金		285	
未払金		199	
未払費用		91	
未払法人税等		5	
前受金		761	
その他の流動負債		61	
流動負債合計		1,406	1.2
II 固定負債			
長期借入金	1	43,000	
預り敷金保証金		7,162	
固定負債合計		50,162	43.2
負債合計		51,568	44.4
(出資の部)	4		
I 出資総額	2		
出資総額		61,700	53.2
II 剰余金			
当期末処分利益		2,772	
(うち当期利益)		(2,772)	
剰余金合計		2,772	2.4
出資合計		64,472	55.6
負債・出資合計		116,040	100.0

## 損益計算書

(単位：百万円)

科目	期別	第1期 (自平成13年9月10日 至平成14年8月31日)	
		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	5,806	
その他賃貸事業収入	1	912	
2. 営業費用			
賃貸事業費用	1	2,773	
資産運用報酬		227	
資産保管報酬		24	
一般事務委託報酬		102	
役員報酬		9	
会計監査人報酬		10	
その他の営業費用		46	
営業利益		3,194	47.5
II 営業外損益の部			
1. 営業外収益			
受取利息		3	
その他の営業外収益		1	
2. 営業外費用			
支払利息		371	
新投資口発行費		3	
投資口公開関連費用		223	
創業費償却		97	
その他の営業外費用		58	
経常利益		2,774	41.3
税引前当期利益		2,774	41.3
法人税、住民税及び事業税		6	
法人税等調整額		4	
当期利益		1	0.0
当期未処分利益		2,772	41.3

## 〔重要な会計方針〕

項目	第1期 (自平成13年9月10日 至平成14年8月31日)
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 20年 機械及び装置 15～18年  (2)長期前払費用 定額法によっております。
2. 繰延資産の処理方法	(1)創業費 支出時に全額費用として処理しております。  (2)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。
3. 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。
4. 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338百万円です。
5. 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。

## 〔注記事項〕

## (貸借対照表関係)

第1期(平成14年8月31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。	
(担保資産)	
現金及び預金	6,710百万円
建物	32,221百万円
建物附属設備	9,825百万円
構築物	312百万円
土地	57,095百万円
借地権	885百万円
(合計)	107,049百万円
(担保付債務)	
長期借入金	43,000百万円
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
3 投資口1口当たりの純資産額	
	522,586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

## (損益計算書関係)

第1期(自平成13年9月10日 至平成14年8月31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	
賃貸事業収入	
(賃料)	4,779
(共益費)	1,026
その他賃貸事業収入	5,806
(駐車場使用料)	190
(その他営業収入)	722
不動産賃貸事業収益合計	912
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
(管理業務費)	794
(水道光熱費)	582
(公租公課)	262
(損害保険料)	35
(修繕費)	35
(減価償却費)	1,015
(貸倒引当金繰入額)	2
(その他賃貸事業費用)	46
不動産賃貸事業費用合計	2,773
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,944

## (税効果会計関係)

第1期(平成14年8月31日現在)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	
(繰延税金資産)	
未払事業所税損金不算入額	1百万円
未払費用損金不算入額	1百万円
その他	1百万円
繰延税金資産合計	4百万円
繰延税金資産の純額	4百万円
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	
法定実効税率	40.72%
(調整)	
支払分配金の損金算入額	40.69%
その他	0.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%

## (重要な後発事象)

第1期(自平成13年9月10日 至平成14年8月31日)	
該当事項はありません。	

## 金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

第1期（自平成13年9月10日 至平成14年8月31日）

	(単位:円)
I 当期末処分利益	2,772,475,284
II 分配金額	2,772,415,584
(投資口1口当たりの分配金の額 22,472円)	
III 次期繰越利益	59,700

(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所得の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益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2,772,415,584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。

## 監 査 報 告 書

平成14年10月29日

オリックス不動産投資法人  
執行役員 廣瀬剛雄 殿

朝 日 監 査 法 人

代表社員 公認会計士

関与社員 公認会計士

関与社員 公認会計士

井上 貞彦  
羽太 真明  
貞廣 馬 典



## 1. 監査の方法の概要

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13年9月10日から平成14年8月31日までの決算期の貸借対照表、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。)について監査した。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。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

## 2. 監査の結果

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (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。
- (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。
- (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。
- (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。

## 3. 利害関係

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。

以 上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：百万円）

科目	期別	第1期 (自平成13年9月10日 至平成14年8月31日)
		金額
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期利益		2,774
減価償却費		1,015
長期前払費用償却費		11
貸倒引当金繰入額		2
受取利息		3
支払利息		371
営業未収入金の増加・減少額		208
未収消費税等の増加・減少額		1,973
前払費用の増加・減少額		51
営業未払金の増加・減少額		277
未払金の増加・減少額		98
前受金の増加・減少額		761
長期前払費用の支払額		130
その他		51
小計		2,997
利息の受取額		2
利息の支払額		283
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,716
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出		101,211
無形固定資産の取得による支出		885
預り敷金保証金の収入		8,314
預り敷金保証金の支出		1,152
差入敷金保証金の支出		17
修繕積立金の支出		50
投資活動によるキャッシュ・フロー		95,002
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入金の借入による収入		43,000
投資口発行による収入		61,700
財務活動によるキャッシュ・フロー		104,700
現金及び現金同等物の増加・減少額		12,413
現金及び現金同等物の期首残高		-
現金及び現金同等物の期末残高		12,413

（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）

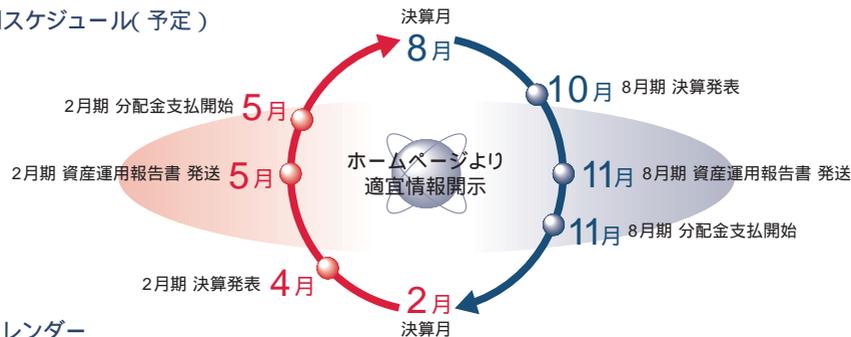
第1期（自平成13年9月10日 至平成14年8月31日）	
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

第1期（自平成13年9月10日 至平成14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14年8月31日現在）
現金及び預金	12,413百万円
現金及び現金同等物	12,413百万円

## IRカレンダー

### 年間スケジュール(予定)



### IRカレンダー

平成14年 5月 7日	有価証券届出書提出日	平成14年11月 5日	第1期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)
平成14年 6月 12日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場	平成15年 4月下旬	第2期 決算短信公表
平成14年 11月 1日	第1期 決算短信公表	平成15年 4月下旬	第2期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)

## 投資主インフォメーション

### オリックス不動産投資法人の投資証券(銘柄コード:8954)について

オリックス不動産投資法人は「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく、不動産に対する投資として運用する事を目的として設立された法人であり、当該法人が出資を募る為発行されるのが投資証券です。  
この仕組みは会社型不動産投資信託と言われており、法律上「投資法人」は「株式会社」に、「投資証券」は「株券」に、「投資主」は「株主」に準じたものとされています。オリックス不動産投資法人の投資証券は、東京証券取引所に上場しており、その売買の仕組み、投資主としての分配金受領等の権利はおおむね上場株式と同じ取扱いとなります。

### 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出下さい。  
お手元に投資証券をお持ちの方は、UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

### 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ち頂く事で受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受け取り下さい。  
また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方はUFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

### ホームページについて

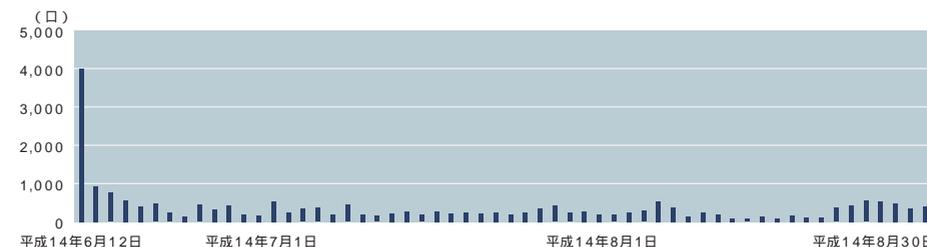
ホームページアドレス <http://www.orixjreit.com>

オリックス不動産投資法人のホームページでは投資方針など基本的な仕組みの他に  
 ・最新のニュースリリース、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報  
 ・月次のビル稼働率の情報、新規取得物件の情報  
 ・アナリスト説明会等の最新のスケジュール、アナリスト説明会の資料の掲示、株価などのコンテンツをご提供させて頂いており今後もさらに充実を図ってまいります。

## 投資口の状況

### 株価チャート

平成14年6月12日(上場日)から平成14年8月30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本の罫線は、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。

