

# オリックス不動産投資法人

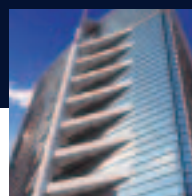
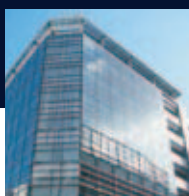
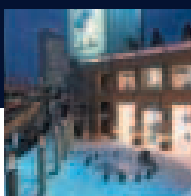
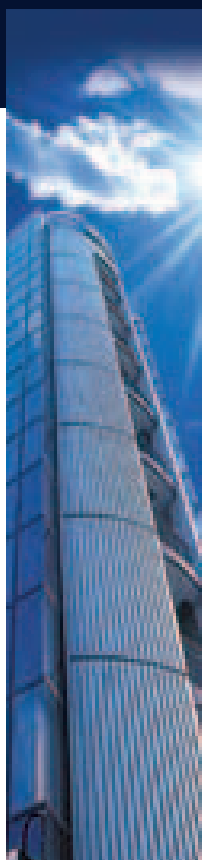
ORIX JREIT Inc.

決算・運用状況のご報告

## 第5期

自 平成 16年 3月 1日

至 平成 16年 8月 31日



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
・財務概要	2
・運用成績	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	28
・投資法人の運用資産の状況	29
・保有不動産の資本的支出	34
・費用・負債の状況	35
・期中の売買状況	37
・経理の状況	39
・その他	39
貸借対照表	40
損益計算書	42
金銭の分配に係る計算書	45
会計監査人の監査報告書	46
キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	47
その他	49

## 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5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6,576百万円、経常利益2,589百万円となり、当期純利益2,588百万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14,772円とさせていただきます。

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。



オリックス不動産投資法人  
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  
代表取締役会長兼CEO 古川 浩

## 財務概要

## 運用状況

	単位	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
営業収益	百万円	6,718	4,803	5,120	6,072	6,576
営業利益	百万円	3,524	2,189	2,252	2,985	3,079
経常利益	百万円	2,774	1,915	1,884	2,483	2,589
当期純利益	百万円	2,772	1,913	1,882	2,482	2,588

(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	第4期	第5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	14,156	14,772
分配金総額	百万円	2,772	1,912	1,880	2,482	2,590
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	100.0	100.0
純資産配当率	%	4.3	3.0	3.0	2.8	2.9

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

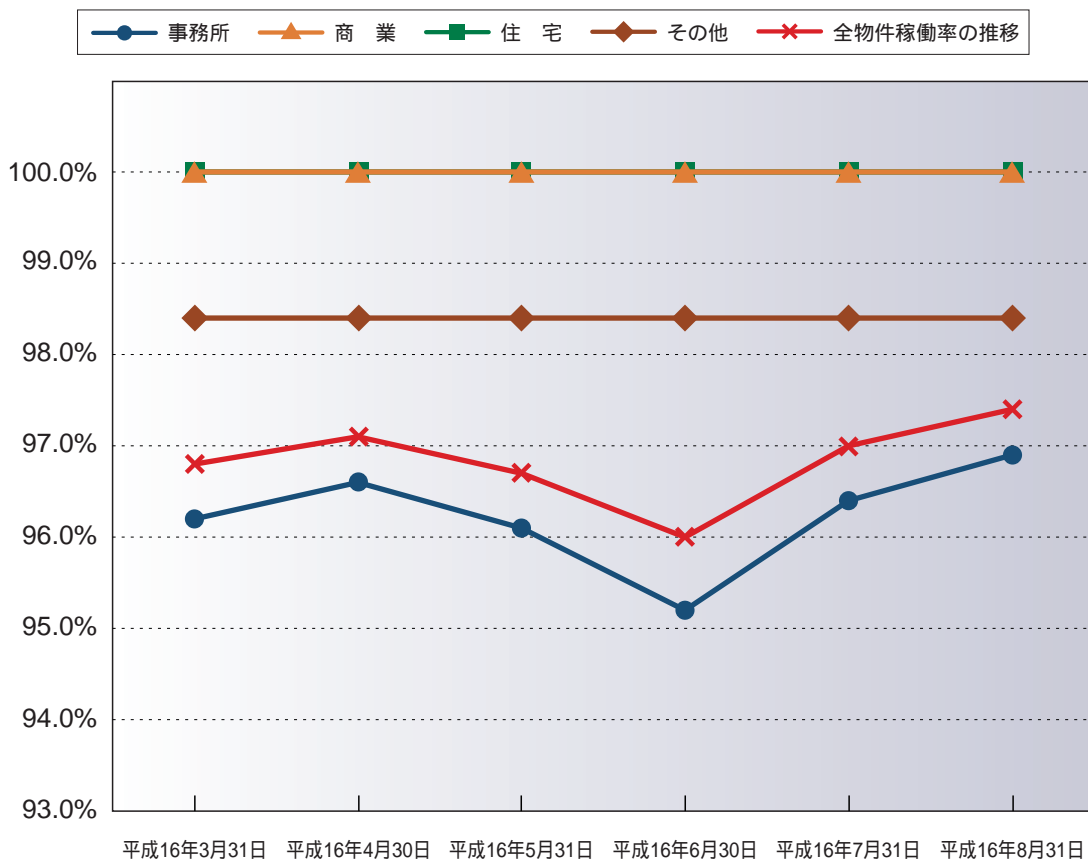
## 財政状態

	単位	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
総資産額	百万円	116,040	120,985	131,732	161,223	174,868
純資産額	百万円	64,472	63,613	63,583	88,306	88,412
純資産比率	%	55.6	52.6	48.3	54.8	50.6
1口当たり純資産額	円	522,586	515,623	515,380	503,536	504,140

(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 第4期 175,372口  
第5期 175,372口

## 運用成績

稼働率の推移（平成16年3月～平成16年8月）



	平成16年3月31日	平成16年4月30日	平成16年5月31日	平成16年6月30日	平成16年7月31日	平成16年8月31日
事務所	96.2%	96.6%	96.1%	95.2%	96.4%	96.9%
商業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
住宅	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
その他	98.4%	98.4%	98.4%	98.4%	98.4%	98.4%
全物件稼働率の推移	96.8%	97.1%	96.7%	96.0%	97.0%	97.4%

## 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の運用成績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。

REIT：Real Estate Investment Trust = 不動産投資信託

#### 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概ね80%以上(取得価格基準)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<sup>(注)</sup>への投資比率を概ね90%以上(取得価格基準)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調に推移していることから、首都圏の一定の都市<sup>(注)</sup>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<sup>(注)</sup>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、設備仕様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

ポートフォリオは経済環境・不動産市場等の変化に応じて適宜最適化を図るべきものであり、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、第7期末(2005年8月末)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。

シナジー：相乗効果、共働作用。相互に共働し双方が有する総和以上の効果を実現すること。

### 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、本投資法人のポートフォリオ充実の為には外部成長と対を成す内部成長が引き続き重要です。

オリックス不動産投資法人では、資産運用会社が不動産管理業務を物件群毎に最適な外部プロパティマネジメント(PM)会社に再委託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、今後も外部PM会社の選定に際しては、実績及び報酬を考慮の上で費用対効果を極大化すべく継続努力いたします。

PM会社：不動産の所有者より委託を受け、不動産の運営管理を行う会社。21ページ記載の外部管理会社に該当します。

### 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、関係会社等との一定の取引について、資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会、投資法人役員会の二重のチェックを行うとともに、承認された取引のうち一定額以上の取引の適時開示を行います。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。

コンプライアンス：法令遵守を含むがそれに限定されない諸規則・社会通念に則した行動。

### 財務戦略 - 安定的かつ低コストの借入調達と合理的な資本充実 -

オリックス不動産投資法人の財務戦略としては、下記の点に留意し、借入コスト、安全性、機動性の更なる向上と合理的な資本増強の最適な構成を追求いたします。

- ・借入先の多様化を図りつつ、変動・固定金利比率の最適化に努めるとともに、満期分散も図ることで、資金借入の安定性を向上させます。
- ・物件取得に際して機動的に利用できる調達ライン及び借入の無担保化を拡充します。
- ・主に外部成長に伴う投資口追加発行(増資)については、分配金希薄化リスクの回避に十分留意し、合理的かつ現実的な経営戦略、調達資本の投資・運用方針を投資主様及び市場に説明開示していきます。

## ポータルフォリオの概要

本投資法人が保有している運用不動産の一覧は次のとおりです。(平成16年8月31日現在)

用途	地域区分	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	建築時期	取得価格 (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	1.4	
		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	2,795.81	昭和54年9月	3,356	2.2	
		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	0.4	
		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	2.5	
		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	
		ピサイド白金	東京都港区白金台5丁目18番9号	2,099.93	平成1年9月	1,300	0.8	
		ラウンドクロス青山	東京都港区南青山2丁目27番25号	3,332.54	昭和61年10月	4,529	3.0	
		芝イーストビル	東京都港区芝2丁目3番9号	1,156.88	平成5年3月	707	0.5	
		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	1.1	
		日本橋イーストビル	東京都中央区東日本橋2丁目24番14号	2,275.01	平成1年10月	1,720	1.1	
		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	0.9	
		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	7.6	
		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	2,787.39	昭和53年10月	2,624	1.7	
		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	1.1	
		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	1.4	
		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	2.2	
		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	3,211.50	平成9年3月	4,177	2.7	
		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	4.9	
		<b>青山246ビル</b>	<b>東京都港区南青山5丁目6番26号</b>	<b>2,425.04</b>	<b>平成2年11月</b>	<b>5,200</b>	<b>3.4</b>	
		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	6,950.67	平成8年11月	5,479	3.6
			センターまちや	東京都荒川区荒川7丁目50番9号	1,115.85	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	3.4
			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	3.3
			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	1.0
			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	1.7
ピサイド木場	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	1.6		
早稲田駅前ビル	東京都新宿区馬場下町5番1号		2,227.79	平成4年7月	1,628	1.1		
ウエストサイド五反田	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		2,567.03	平成2年2月	2,430	1.6		



用途	地域区分	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	建築時期	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
事務所	その他 東京 23区	代々木フォレストビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷5丁目18番20号	1,964.70	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	1.4
		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	3.5
		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	6.2
		オリックス新宿ビル	東京都新宿区新宿4丁目3番25号	6,232.36	平成15年5月	8,300	5.4
	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	1.4
		エクセレント川崎ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町26番地4	5,510.93	平成5年1月	4,130	2.7
	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	917.57	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	2.9
事務所 計			153,777.10		127,745	83.3	
商業	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	1.7
	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
		CUBE代官山	東京都渋谷区猿楽町19番4号外	899.82	平成15年1月	2,435	1.6
	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	0.3
		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	2,614.64	平成3年4月	528	0.3
商業 計			8,216.18		6,447	4.2	
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	0.8
	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
		ソネット上池袋	東京都豊島区上池袋4丁目10番8号	5,853.00	平成9年2月	2,377	1.6
	住宅 計			8,350.48		4,051	2.6
その他	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	9.8
	その他 計			25,952.60		15,040	9.8
総 計				196,296.36	-	153,283	100.0

(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(単位未満切捨て)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、アセント神田、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、取得価格の合計に対する各運用不動産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5期中の新規取得資産は赤字文字にて表示しております。このうち、青山246ビルの取得日は平成16年3月3日、CUBE代官山の取得日は平成16年3月31日、エクセレント川崎ビルの取得日は、平成16年4月27日です。

(注.6)平成16年6月1日付で、次の名称変更を行いました。

ダヴィンチ木場 ビサイド木場

(注.7)平成16年8月20日付で、次の名称変更を行いました。

ダヴィンチ白金台 ビサイド白金、ダヴィンチ青山 ラウンドクロス青山

ポートフォリオマップ



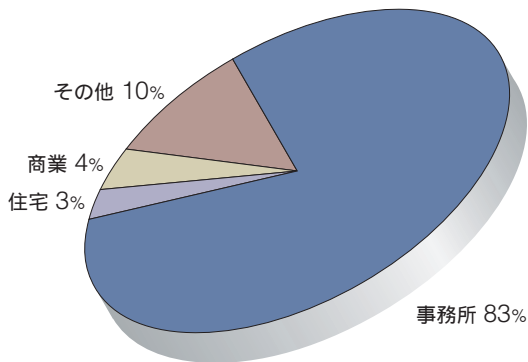
(注1) 平成16年6月1日付で、ダヴィンチ木場の名称変更を行ったものです。  
 (注2) 平成16年8月20日付で、ダヴィンチ青山の名称変更を行ったものです。  
 (注3) 平成16年8月20日付で、ダヴィンチ白金台の名称変更を行ったものです。

### その他東京23区および東京周辺都市部

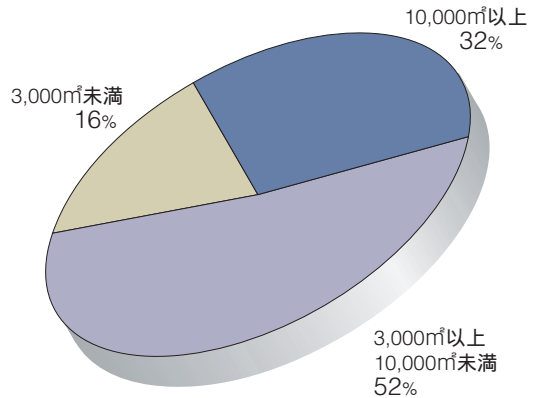


取得価格に基づくポートフォリオデータ(平成16年8月31日現在)

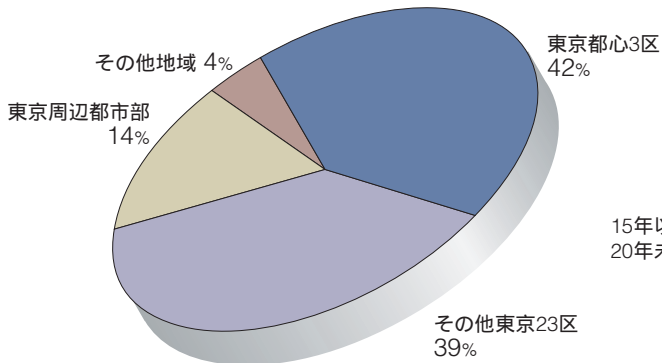
用途区分



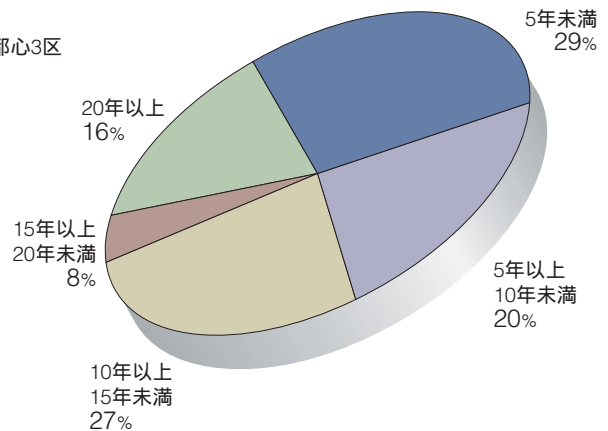
規模区分



地域区分



建築年数区分



(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5期中の新規取得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。

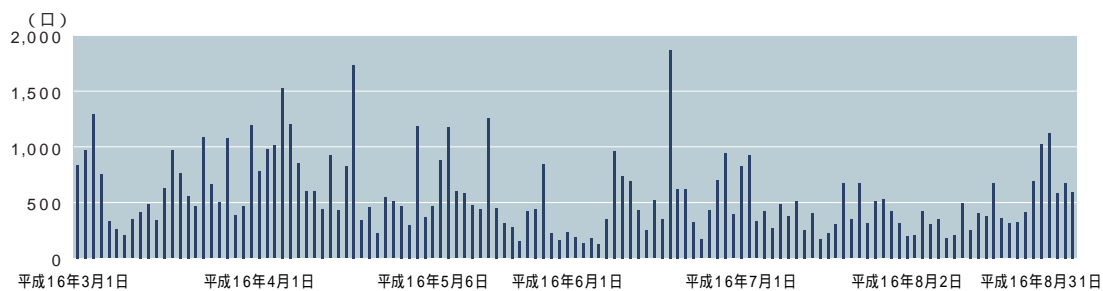
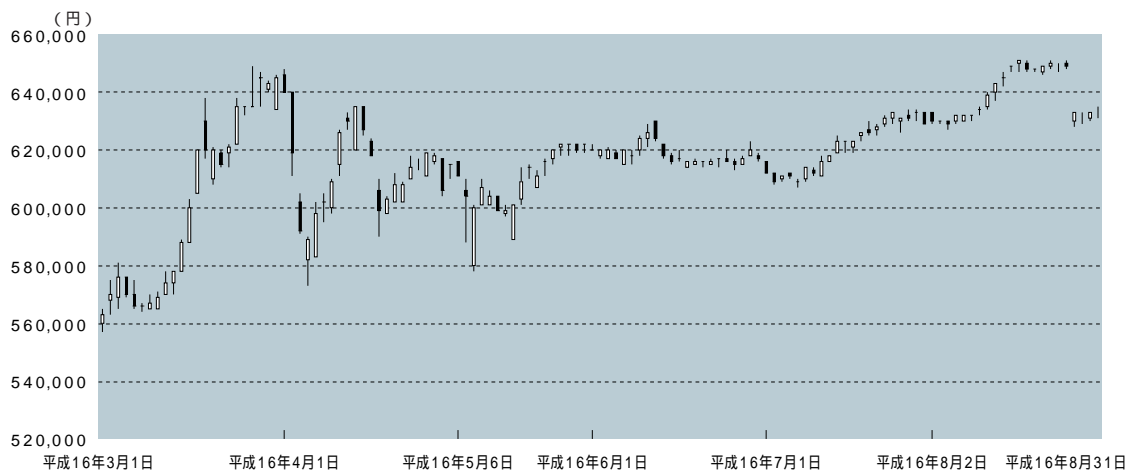
(注.3)上記の「取得価格」は、売買契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格には消費税は含まれておりません。

(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。

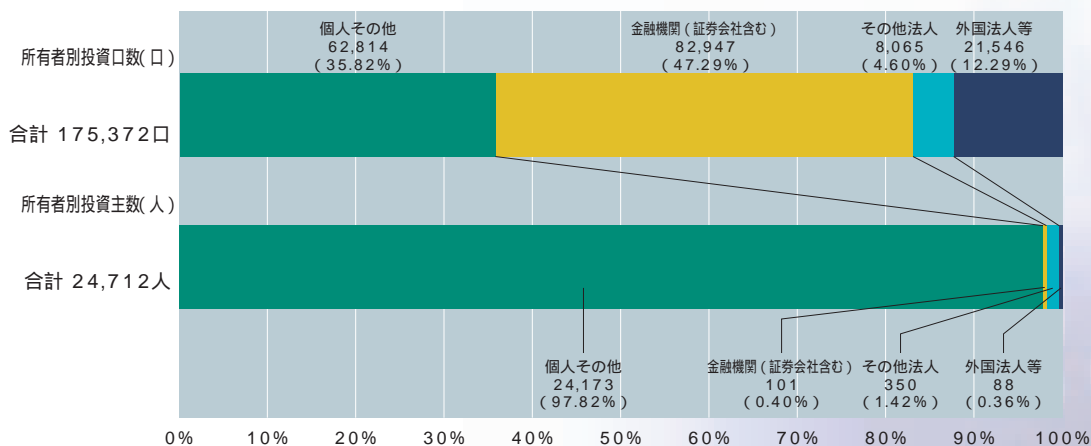
## 投資口の状況

### 株価チャート

平成16年3月1日から平成16年8月31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。



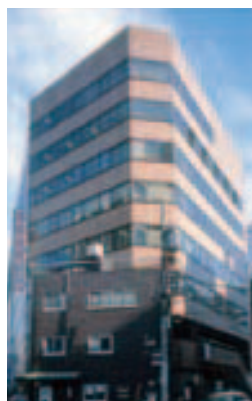
## 物件概要

平成16年8月31日現在本投資法人が保有する運用不動産



### 赤坂協和ビル

事務所



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%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 6,951.11㎡<sup>(注2)</sup>

(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。



### 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㎡



### 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%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 9,851.12㎡<sup>(注2)</sup>

(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。



### 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㎡



### 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

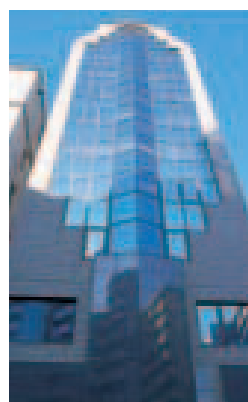
地積 598.78㎡ (31.09%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 4,043.95㎡<sup>(注2)</sup>

(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。



### ビサイド白金



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 826.79㎡

延床面積 3,231.05㎡

(注)本物件の汚水弁の一部が隣接地に越境していたため、その解消のため隣接地所有者より平成16年3月1日付で土地(0.49㎡)を取得いたしました。





## ラウンドクロス青山



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㎡



## 日本橋イーストビル



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㎡

(注)当該物件は平成16年4月1日付でダ  
ヴィンチ東日本橋の名称変更を行っ  
たものです。



## 芝イーストビル



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㎡

(注)当該物件は平成16年1月1日付でダ  
ヴィンチ芝2の名称変更を行ったも  
のです。



## 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

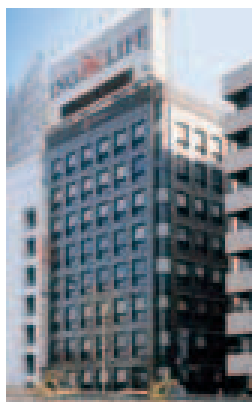
階数 地上6階 地下1階

地積 941.77㎡

延床面積 4,159.49㎡



## 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 213.81㎡

延床面積 1,526.01㎡



## 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 1,734.67㎡

延床面積 16,272.05㎡



## 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。



## 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

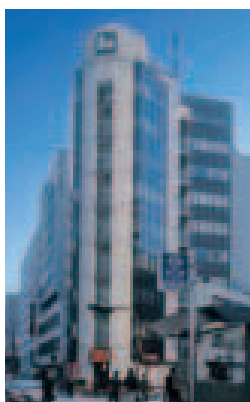
階数 地上9階

地積 472.11㎡

延床面積 3,446.57㎡



## 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。)



## 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㎡<sup>(注1)</sup>

延床面積 6,176.84㎡<sup>(注2)</sup>

(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。



## 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㎡



## 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㎡





## 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㎡



## 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%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 24,295.10㎡<sup>(注2)</sup>

(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。



## 青山246ビル



所在地 東京都港区南青山  
5丁目6番26号

建築時期 平成2年11月

階数 地上10階 地下1階

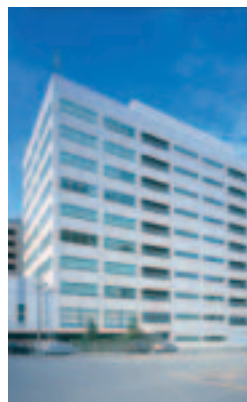
地積 427.46㎡

延床面積 2,805.01㎡

取得日 平成16年3月3日



## 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%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 19,383.34㎡<sup>(注2)</sup>

(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。



## 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%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 75,388.36㎡<sup>(注2)</sup>

(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。



## 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

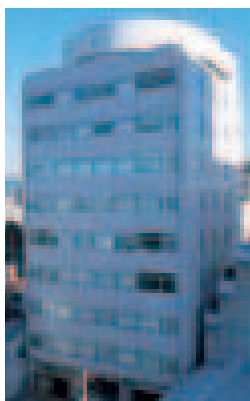
階数 地上8階 地下2階

地積 1,704.65㎡

延床面積 10,695.54㎡



## 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㎡



## 早稲田駅前ビル



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㎡

(注)当該物件は平成16年1月1日付でダ  
ヴィンチ早稲田の名称変更を行った  
ものです。



## 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 133.95㎡  
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。



## ウエストサイド五反田



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㎡

(注)当該物件は平成16年1月1日付でダ  
ヴィンチ五反田の名称変更を行った  
ものです。



## ビサイド木場



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㎡



## 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%)<sup>(注1)</sup>  
延床面積 4,307.28㎡<sup>(注2)</sup>

(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。



## 代々木フォレストビル



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㎡

(注)当該物件は平成16年1月1日付でダ  
ヴィンチ代々木の名称変更を行った  
ものです。



## オリックス池袋ビル

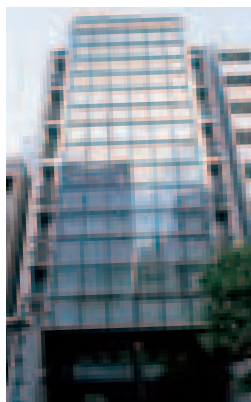


所在地 東京都豊島区南池袋  
1丁目19番6号

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㎡



## ランディック五反田ビル



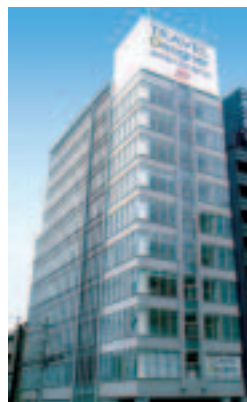
所在地 東京都品川区東五反田  
1丁目21番13号

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。



## オリックス新宿ビル



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㎡



## サニービル

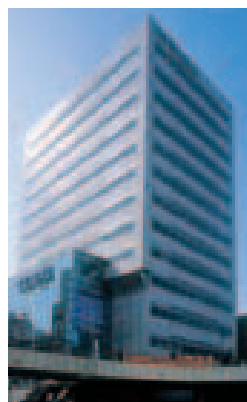


所在地 東京都新宿区西新宿  
7丁目11番1号

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㎡



## 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)

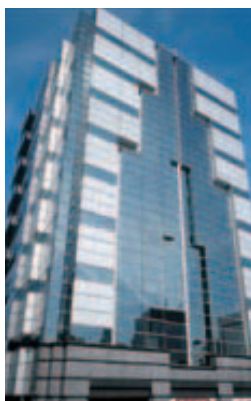
延床面積 19,706.10㎡<sup>(注2)</sup>

(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。



## エクセレント川崎ビル



所在地 神奈川県川崎市川崎区  
駅前本町26番地4

建築時期 平成5年1月

階数 地上10階 地下1階

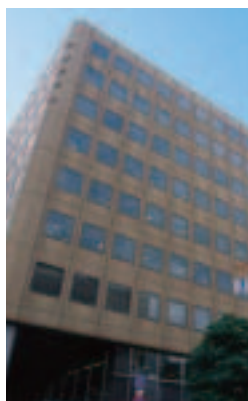
地積 1,005.63㎡

延床面積 8,135.33㎡

取得予定日 平成16年4月27日



## 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㎡



## オー・エックス芭蕉の辻ビル



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㎡



## オー・エックス大津ビル



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㎡



## 日本地所南青山ビル

商業(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㎡



## 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 833.12㎡

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。



## 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。



## 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㎡



## CUBE代官山



所在地 東京都渋谷区猿楽町  
19番4号~7号

建築時期 平成15年1月

階数 A棟~E棟:地上2階建  
F棟:平屋建

地積 896.85㎡

延床面積 899.82㎡

取得日 平成16年3月31日





## パークアクセス西麻布ステージ

住宅



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㎡



## 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㎡



## 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 690.33㎡ (54.38%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 2,506.69㎡<sup>(注2)</sup>

(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。



## 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

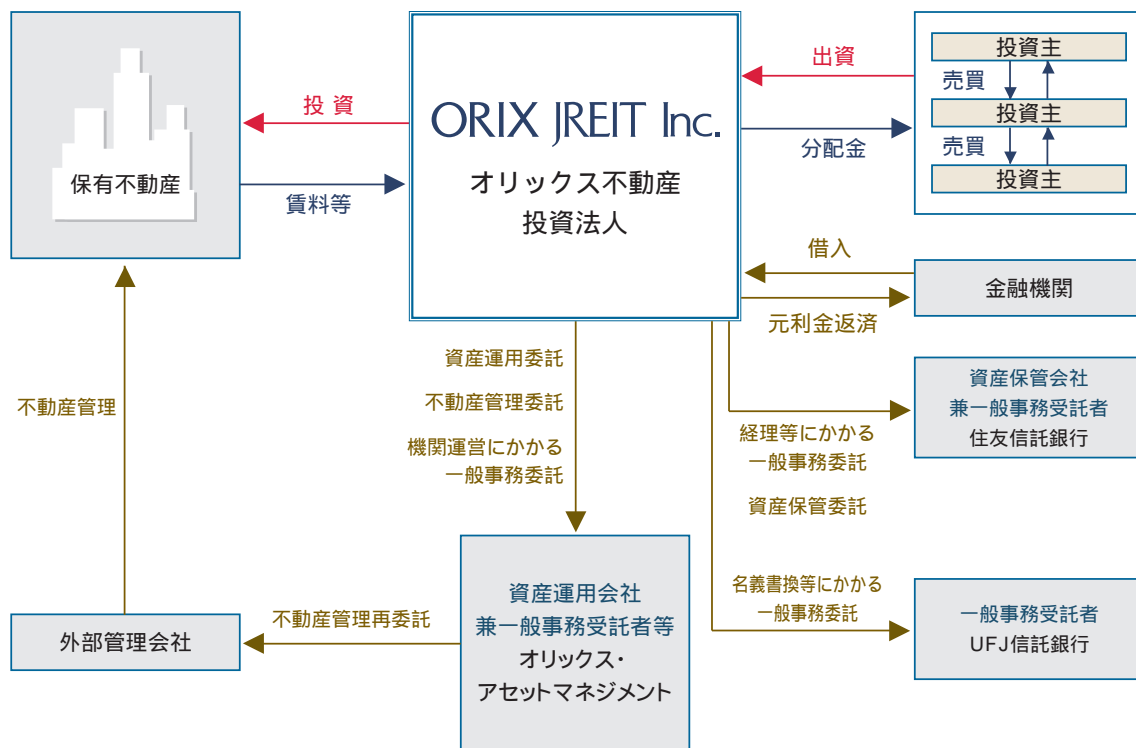
地積 2,079.75㎡ (77.57%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 8,983.00㎡<sup>(注2)</sup>

(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。

## 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

### 会社の概要

名称 オリックス・アセットマネジメント株式会社  
 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

代表取締役社長兼COOは、本投資法人の執行役員であり、投信法第13条に従い監督官庁より兼務承認を受けております。

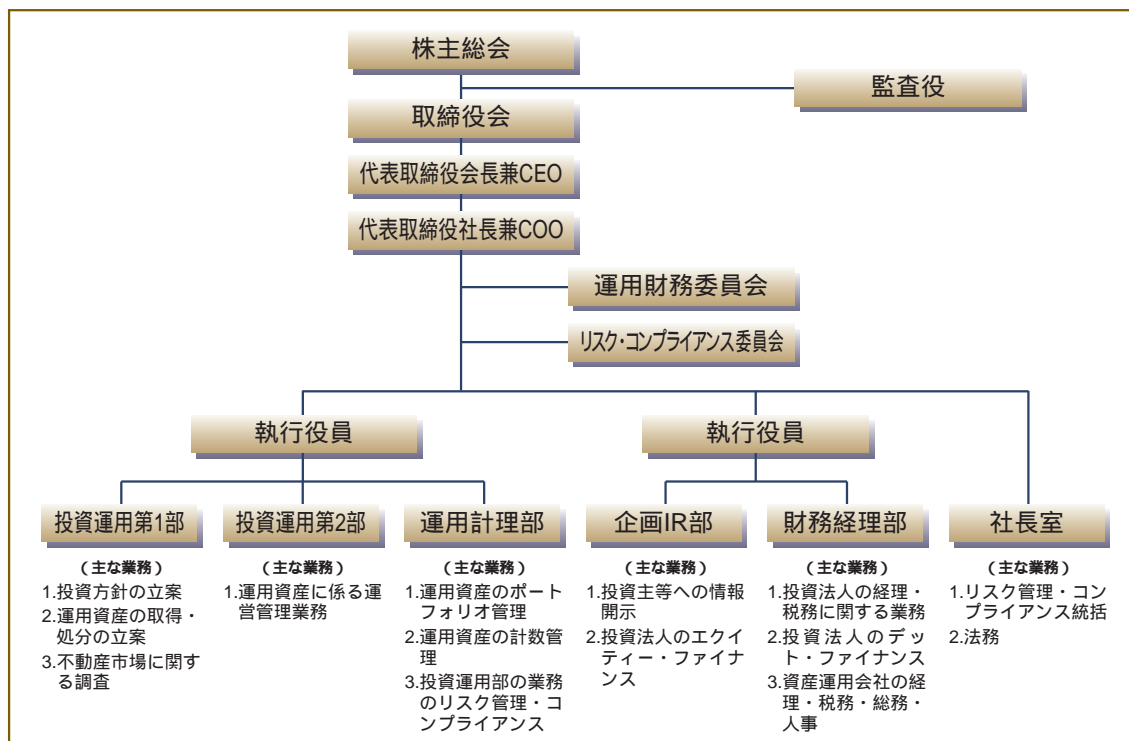
### 株主構成

株主 オリックス株式会社 100%

### 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





## 資産運用の概況

## 1 投資法人の運用状況等の推移

期		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月		平成14年8月	平成15年2月	平成15年8月	平成16年2月	平成16年8月
営業収益	百万円	6,718	4,803	5,120	6,072	6,576
(うち賃貸事業収益)	百万円	(6,718)	(4,803)	(5,120)	(6,072)	(6,576)
営業費用	百万円	3,194	2,614	2,868	3,086	3,496
(うち賃貸事業費用)	百万円	(2,773)	(2,144)	(2,395)	(2,584)	(2,930)
営業利益	百万円	3,524	2,189	2,252	2,985	3,079
経常利益	百万円	2,774	1,915	1,884	2,483	2,589
当期純利益	(a) 百万円	2,772	1,913	1,882	2,482	2,588
総資産額	(b) 百万円	116,040	120,985	131,732	161,223	174,868
対前期比	%	( - )	( - )	( 8.9 )	( 22.4 )	( 8.5 )
純資産額	(c) 百万円	64,472	63,613	63,583	88,306	88,412
対前期比	%	( - )	( - )	( 0.0 )	( 38.9 )	( 0.1 )
出資総額	百万円	61,700	61,700	61,700	85,821	85,821
発行済投資口数	(d) 口	123,372	123,372	123,372	175,372	175,372
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	522,586	515,623	515,380	503,536	504,140
分配金総額	(e) 百万円	2,772	1,912	1,880	2,482	2,590
1口当たり分配金	(e) / (d) 円	22,472	15,501	15,246	14,156	14,772
(うち1口当たり利益分配金)	円	(22,472)	(15,501)	(15,246)	(14,156)	(14,772)
(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)	1.7 (3.4)	1.5 (3.1)
自己資本利益率	(注.2) %	4.3 (6.1)	3.0 (6.0)	3.0 (5.9)	3.3 (6.5)	2.9 (5.9)
自己資本比率	(c) / (b) %	55.6	52.6	48.3	54.8	50.6
対前期比増減	%	( - )	( - )	( 4.3 )	( 6.5 )	( 4.2 )
配当性向	(e) / (a) %	99.9	99.9	99.9	100.0	100.0
<b>【その他参考情報】</b>						
投資物件数	(注.3) 件	39	40	41	46	49
テナント数	(注.3) 件	243	222	234	254	264
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	142,360.85	146,997.99	152,447.79	188,245.31	196,296.36
期末稼働率	(注.3) %	93.9	95.6	96.3	97.0	97.4
当期減価償却費	百万円	1,015	725	782	929	997
当期資本的支出額	百万円	42	331	539	118	297
賃貸NOI (Net Operating Income) (注.2)	百万円	4,960	3,384	3,507	4,417	4,643

(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位未満を切捨ててにより表示しております。

(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投資証券を上場し(銘柄コード8954)、その投資口の市場での売買が可能になりました。その後、第4期期初の平成15年9月に投資口数52,000口の追加発行を行い、平成16年8月31日現在、発行済投資口の総数は175,372口となっています。

本投資法人は首都圏のほか、主として全国の主要都市部に所在する事務所を用途とする不動産に投資するとともに、住宅を用途とする不動産やホテル・商業施設を含むその他用途の不動産にも投資しており、いわゆる総合型の不動産投資信託(REIT)を標榜しております。

### (2) 本投資法人を取り巻く運用環境

本投資法人では、当面のポートフォリオ構築方針において、事務所を用途とする運用不動産への投資比率が運用不動産の取得価格総額の概ね80%以上となるように運用することとしておりますが、事務所を用途とする運用不動産のみで運用を行った場合の収益変動リスクを低減するために、収益性の異なる運用不動産を一定限度内(投資比率で20%以内)で保有することができます。本投資法人を取り巻く不動産市場等の環境や保有する運用不動産が被る影響等について、本投資法人では用途毎に以下のように考えております。

#### 【事務所】

##### <賃貸市場>

東京都心部では一部物件で稼働率が反転し、賃料水準下落幅も縮小傾向にあります。物件賃貸市場における総需要・供給は、2007年迄は比較的安定した状況が継続すると予想され、景況感の回復が継続すれば、賃料・稼働率共に回復を見せる可能性が高いと思われれます。しかし、これは平均値からの観察であり、各物件毎の運用成績は、立地、築年、仕様・設備、維持・管理状態等により大きく異なります。

又、大阪、名古屋等の主要経済圏でも、若干の変動は有るものの、稼働率・賃料共に安定性を増しつつある状況が観察されます。但し、有力政令指定都市を除く地方都市においては予断を許さない状況であることに根本的改善は見られません。

##### <売買市場>

歴史的な低水準で推移する調達金利に対する不動産賃料利回りの相対的高さ、賃貸市況(稼働率、賃料水準)回復への期待等が相俟って、不動産投資への関心、需要は明らかに高まっています。特に東京都心部所在物件に対する市場の期待投資利回りの低下、即ち、物件価格の上昇が顕著に観察されます。結果として、好立地・高仕様物件を中心に、物件取得競争が激しさを増す状況となっております。

#### 【住宅】

東京都心の賃貸物件市場は、賃料、稼働率共に概ね安定推移しておりますが、売買市場へ供される優良な賃貸物件はその絶対数が限定されております。本投資法人は平成16年8月31日現在、住宅用途の運用不動産として首都圏に立地する賃貸物件を3棟所有しておりますが、これら3物件は取得以降、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、収益の維持・向上に努めております。

本投資法人は住宅物件購入に際し、従来通り、東京都心部の立地条件に優れた築浅物件を厳選していく方針ですので、住宅物件の追加購入に関しては規模、時期が想定し難い状況です。

#### 【商業施設】

本投資法人は、当面、首都圏優良立地店舗物件並びに首都圏・政令指定都市の好立地(特に駅前物件)店舗物件を主な投資対象といたします。これら物件種類は立地の希少性によりテナント需要が旺盛で、安定した賃料収入を期待出来る点が魅力です。今後共、これらの種類の好立地物件を綿密な精査の後に購入する姿勢を継続いたします。

なお統計的な消費動向についてみると、消費支出は2004年6月に前年同月比がマイナスでしたが、2003年11月以降は概ねプラスで推移しており、消費は緩やかに拡大しています。物価も長期低落傾向でしたが、2003年11月頃からほぼ横ばいで推移しており、家計収入も2004年に入ってから前年同月比でプラスを続けており、改善していると言えます。消費者態度指数も2004年6月に下げましたが、全般的には2003年4月以降上昇傾向にあり、消費態度の改善は本格化している模様です。

一方、小売業販売額は下落幅が縮小していますが、依然として前年同月比がマイナスの月が多く本格的業績回復には至っておりません。又、大型小売店販売額はほとんどの期において前年同期比でマイナスとなっており、依然苦戦中です。最近の新規出店傾向としては、食品スーパーとディスカウントストアを組合せたスーパーセンターの出店が各地で盛んになっている模様です。

なお、本投資法人では、第5期中にCUBE代官山を取得いたしました。当該物件は、東急線「代官山」駅から徒歩圏のファッション感度の高い地域に立地しております。この結果、平成16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は5件(ポートフォリオ全体49件)取得価格総額で6,447百万円(取得価格比率4.2%)となりました。

商業施設については、オフィスを補完する物件種類として、上述の優良立地店舗物件を中心に取得機会を探っていきたいと考えております。

## 【ホテル】

### <市況>

全国ホテルの施設数と客室数は増加率こそ縮小していますが、1984年以降一貫して増加基調にあります。93 - 96年度以降は客室数の伸びが施設数の伸びを上回っております。要因としては、東京都心部などで、大規模開発に伴う大型ホテルの進出とともに、1軒当たりの客室数が多い宿泊特化型ビジネスホテルの出店が加速してきたことが挙げられます。

2004年6月から2005年における事業主体別の開業予定施設数を見ると、宿泊特化型ビジネスホテルチェーンが中心です。これらチェーンの多くは出店余地のある都心部をターゲットに施設数を拡大しています。なお、東京都心部では高級シティホテルの進出ラッシュ、外資系トップクラスホテルの参入等による2007年問題も懸念されております。

主要都市ホテルの2004年1 - 7月の稼働率推移をみると前年並み又はそれ以上の推移を維持しております。横浜市については5月以降やや稼働率の低下が見受けられるものの、前年を上回る水準で推移しております。

ホテルの開業状況について見ると、前述の2007年問題により、東京都心部のトップマーケットでの競争激化が予想されます。一方、地方都市部では、宿泊特化型ホテルチェーンの出店が加速してきており、その影響を受け、地方の県庁所在地に立地する客室数100室前後の小規模ホテルの廃業が目立ってきています。

### <運用状況>

本投資法人は、平成16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。当該物件の所在する桜木町地区は東急東横線の桜木町駅が廃止される一方、当該物件に隣接して21階建て事務所ビルが2004年3月稼働開始しており、追加のホテル・店舗需要が期待できます。

依然として、横浜市については、競争が厳しい地域と見られている一方で、ビジネス・観光双方の宿泊需要の期待出来る有望なマーケットであると考えられます。なお、「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。

本投資法人の資産規模の拡大に伴い、当該運用不動産の帳簿価額上の投資比率（平成16年8月31日現在において8.25%）は遞減傾向にありますが、依然最大の物件です。この点も考慮し、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。

## 【実績】

このような運用環境下、本投資法人は、第5期中に運用不動産3物件（117億円 - 取得価格）を取得いたしました。青山246ビル（平成16年3月取得、取得価格5,200百万円）、CUBE代官山（平成16年3月取得、取得価格2,435百万円）、エクセレント川崎ビル（平成16年4月取得、取得価格4,130百万円）です。この結果、本投資法人のポートフォリオは、平成16年8月31日現在で49物件、投資額153,283百万円（取得価格）となりました。

また、本投資法人では、従来通り、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」手法を継続し、効率的な管理体制を実践しております。群管理体制下において、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）と外部管理会社の迅速且つ柔軟なテナント満足度向上努力及び空室発生の際のテナント誘致活動の強化により、本投資法人の保有する運用不動産の稼働率は第5期末（平成16年8月末日）において、97.4%の高水準を維持しております。

今後の経済回復、不動産賃貸市況の改善の過程で、本投資法人は従来先行的に首都圏に集中してポートフォリオを構築してきた優位性が、徐々に明らかになっていくものと期待しております。

### (3) 資金調達概要

本投資法人では、第4期期初に投資口数52,000口の追加発行（受渡日：平成15年9月18日、発行価額の総額24,121百万円）を行い、借入れ余力の拡大と財務基盤の強化を図りました。

資金の借入れにつきましては、今期は、既述の3物件購入資金として総額123億円（青山246ビル：54億円、CUBE代官山：25億円、エクセレント川崎ビル：44億円）を住友信託銀行株式会社のほか複数の金融機関より借り入れました。借入れはいずれも短期（期間1年以内）変動金利、有担保です。結果として平成16年8月31日現在、本投資法人は734億円の借入れを行っております。

### (4) 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、第5期の実績として、営業収益6,576百万円、営業利益3,079百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は2,589百万円、当期純利益は2,588百万円を計上いたしました。

分配金について本投資法人では、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）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）の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は14,772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)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年9月10日	私募設立	400	400	200	200	(注.1)
平成14年3月13日	投資口の追加発行	41,000	41,400	61,500	61,700	(注.2)
平成14年4月22日	投資口の分割	81,972	123,372	-	61,700	(注.3)
平成15年9月18日	投資口の追加発行(公募)	52,000	175,372	24,121	85,821	(注.4)

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

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

(注.3) 投資口1口を2.98口に分割いたしました。

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

#### 【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	第4期	第5期
決算年月	平成14年8月	平成15年2月	平成15年8月	平成16年2月	平成16年8月
最高	518,000円	520,000円	532,000円	564,000円	651,000円
最低	494,000円	450,000円	467,000円	487,000円	563,000円

### 4 分配金等の実績

当期(第5期)の分配金は、1口当たり14,772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)の概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	第4期	第5期
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9月1日 至平成16年2月29日	自平成16年3月1日 至平成16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	2,484,766,442円	2,590,723,876円
利益留保額	59,700円	1,099,828円	2,507,916円	2,200,410円	128,692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)	2,482,566,032円 (14,156円)	2,590,595,184円 (14,772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)	2,482,566,032円 (14,156円)	2,590,595,184円 (14,772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)	-円 (-円)	-円 (-円)



## 5 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (1) 運用不動産価値の維持・向上

本投資法人が今後、運用資産価値の維持・向上を図るためには、従来の群管理体制による管理効率向上・経費節減に加え、テナント満足度向上・テナント誘致力増強が必要です。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点と考えます。

- (i) 費用対効果・時機を重視した物件改装（資本的支出）  
運用不動産の老朽度、テナント入居状況、当該市場賃料・稼働率動向、等々を綿密に分析、研究の上、最良の時機を捉え、費用対効果を極大化出来るような改装を実施します。具体的には、比較的築年の古い大型物件を中心に大規模改装等を行い、物件競争力を増強し、来るべき不動産市場回復に備えます。将来の賃料収入回復及び、それに伴う物件価値の維持・上昇を目指します。
- (ii) テナントの満足度向上と市況に即応した迅速な空室解消  
オフィス市況は、前述したとおり統計的総論と個別物件の成績は必ずしも一致しない状況です。これまでは群管理の導入等によりポートフォリオとして非常に高い稼働率を維持してきました。今後は、これまで以上にきめ細かいテナント満足度向上と迅速・綿密なテナント誘致活動が必要と成ります。上記(i)で述べた物件改装と歩調を併せ、ポートフォリオとしての最善のテナント満足度向上・高稼働率維持に注力いたします。

### (2) 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り特に課題とすべき事項は以下の3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
  - ・ 首都圏を中心としつつも、安定度を増しつつある大阪、名古屋等の市場で相応のリスク・リターンを享受出来る物件獲得を目指します。
  - ・ 物件種別は事務所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50億円程度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てまいります。
- (ii) 運用不動産の売却機会の模索  
運営管理上の効率性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、比較的小規模な運用不動産を対象として、その売却を検討します。
- (iii) 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、特に立地、及びテナントの潜在需要を十分精査の上、積極的に取得することを目指します。

### (3) 資金調達

資金調達につきましては、下記の点に留意し、財務の安定性、経済性及び機動性のバランスを極大化すべく、努力いたします。

#### 【借入】

- ・ 金利の上昇に備え、固定金利比率を高めます。
- ・ 安定性向上のため、借入金返済満期の長期化、分散化を図ります。
- ・ 安全性向上のため、調達先の多様化を図ります。
- ・ 交渉力を強化し、可能な限り有利な条件での借入を実行します。
- ・ 柔軟性確保のため、物件取得に際して機動的に運用できる調達を拡充します。
- ・ 担保融資への過度な依存を回避し、機動性を高めるため、無担保借入の増大を目指します。

#### 【資本市場】

外部成長に伴う投資口追加発行については、分配金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。

### (4) 利益相反取引・開示方針

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

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

## 6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## 投資法人の概況

### 1 出資の状況

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5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	平成16年2月29日現在	平成16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	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数	123,372口	123,372口	123,372口	175,372口	175,372口
出資総額	61,700百万円	61,700百万円	61,700百万円	85,821百万円	85,821百万円
投資主数	26,308人	25,276人	23,992人	28,119人	24,712人

### 2 主要な投資主

平成16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(%)
オリックス生命保険株式会社	東京都新宿区新宿5-17-5新宿中央ビル	17,664	10.07
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	7,009	3.99
資産管理サービス 信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12晴海アイルラ ンドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	5,094	2.90
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町2丁目5番5号	4,459	2.54
エイアイジー・スター 生命保険株式会社	東京都品川区東品川2丁目3番14号	4,394	2.50
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	3,270	1.86
株式会社中京銀行	愛知県名古屋市中区栄3丁目33-13	3,260	1.85
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	2,925	1.66
ジブラルタ生命保険株式会社 (一般勘定その他口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	2,496	1.42
ゴールドマンサックス インターナショナル	東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー	2,457	1.40
合 計		53,028	30.23

(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位未満を切捨てにより表示しております。

### 3 執行役員及び監督役員

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あります。当該法人と本投資法人の間には、利害関係はありません。

(注.3) 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 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

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4期（平成16年2月29日現在）		第5期（平成16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	61,127	37.91	66,445	38.00
	その他東京23区	57,780	35.84	59,926	34.27
	東京周辺都市部	16,738	10.38	20,904	11.95
	その他地域	6,668	4.14	6,621	3.79
小計		142,315	88.27	153,898	88.01
預金・その他の資産		18,908	11.73	20,970	11.99
資産総額計		161,223	100.00	174,868	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位を四捨五入しております。なお、対総資産比率の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。

### 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	14,431	25,952.60	25,526.15	98.4	13.1	ホテル
ランディック赤坂ビル	11,829	10,566.99	9,822.26	93.0	5.9	事務所
オリックス池袋ビル	9,537	5,539.92	5,539.92	100.0	5.6	事務所
オリックス新宿ビル	8,319	6,232.36	6,232.36	100.0	4.4	事務所
オリックス芝2丁目ビル	7,494	6,753.13	6,753.13	100.0	4.3	事務所
サニービル	5,540	4,635.55	4,635.55	100.0	（注2）	事務所
青山246ビル	5,429	2,425.04	2,393.55	98.7	2.5	事務所
キャロットタワー	5,264	6,950.67	6,950.67	100.0	4.6	事務所
東陽MKビル	5,076	9,808.28	9,471.14	96.6	2.7	事務所
日交元代々木ビル	4,977	7,724.98	7,724.98	100.0	（注2）	事務所
合計	77,900	86,589.52	85,049.71	98.2	50.0	

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

（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おりません。

### 3 不動産等組入資産明細

平成16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 <sup>2</sup> )	期末算定 価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
都心3区	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	1,720	2,102
	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	2,795.81	3,748	3,445
	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	590	680
	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	3,783	3,837
	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	953	882
	ピサイド白金	東京都港区白金台5丁目18番9号	不動産	2,099.93	1,302	1,378
	ラウンドクロス青山	東京都港区南青山2丁目27番25号	不動産	3,332.54	4,856	4,810
	芝イーストビル	東京都港区芝2丁目3番9号	不動産	1,156.88	718	707
	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	1,778	1,678
	日本橋イーストビル	東京都中央区東日本橋2丁目24番14号	不動産	2,275.01	1,627	1,714
	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 (借地権)	3,182.80	1,287	1,400
	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	10,200	11,829
	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	2,787.39	2,430	2,944
	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	641	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	1,737	1,763
	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	1,540	2,243
	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	3,156	3,401
	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	不動産	3,211.50	3,843	4,197
	オリックス芝2丁目ビル	東京都港区芝2丁目14番5号	不動産	6,753.13	7,592	7,494
	青山246ビル	東京都港区南青山5丁目6番26号	不動産	2,425.04	4,918	5,429
都心3区計			60,661.04	58,419	62,674	
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	不動産	6,950.67	4,224	5,264
	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	1,115.85	392	608
	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	4,644	5,076
	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	4,930	4,977
	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	1,687	1,549
	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	2,620	2,655
	ピサイド木場	東京都江東区木場2丁目17番16号	不動産	4,859.94	2,521	2,452
	早稲田駅前ビル	東京都新宿区馬場下町5番1号	不動産	2,227.79	1,547	1,623
	ウエストサイド五反田	東京都品川区西五反田6丁目2番7号	不動産	1,785.25	671	579
	DT外苑	東京都渋谷区神宮前2丁目4番12号	不動産	2,567.03	2,584	2,395
	代々木フォレストビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷5丁目18番20号	不動産	1,964.70	1,389	1,512
	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	2,153	2,093
	事務所					



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)	
事務所	その他東京23区	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	5,799	5,540
		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	9,425	9,537
		オリックス新宿ビル	東京都新宿区新宿4丁目3番25号	不動産	6,232.36	8,191	8,319
		その他東京23区計			61,513.42	52,777	54,186
	都心3区	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	2,371	2,177
		エクセレント川崎	神奈川県川崎市川崎区駅前本町26番地4号	不動産	5,510.93	4,035	4,295
		東京周辺都市部計			10,133.14	6,406	6,472
	その他地域	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	744	883
		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 (借地権)	917.57	220	183
		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	不動産	17,981.69	4,592	4,521
		その他地域計			21,469.50	5,556	5,588
	事務所計				153,777.10	123,158	128,921
	商業	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	不動産	997.36	2,508
都心3区計					997.36	2,508	2,566
その他東京23区		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	452	430
		CUBE代官山	東京都渋谷区猿楽町19番4号外	不動産	899.82	2,385	2,535
		その他東京23区計			2,133.41	2,837	2,965
その他地域		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	552	507
		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	553	526
		その他地域計			5,085.41	1,105	1,033
商業計				8,216.18	6,450	6,564	
住宅		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	不動産	1,337.31	1,220
	都心3区計				1,337.31	1,220	1,205
	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	不動産 (地上権)	1,160.17	503	450
		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	2,523	2,324
		その他東京23区計			7,013.17	3,026	2,775
住宅計				8,350.48	4,246	3,980	
その他	都心3区	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	14,600	14,431
		東京周辺都市部計			25,952.60	14,600	14,431
	その他計				25,952.60	14,600	14,431
総合計				196,296.36	148,454	153,898	

(注1) 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。

(注2) 平成16年6月1日付で、次の名称変更を行いました。

ダヴィンチ木場 ビサイド木場

(注3) 平成16年8月20日付で、次の名称変更を行いました。

ダヴィンチ白金台 ビサイド白金、ダヴィンチ青山 ラウンドクロス青山

## Ⅱ 資産運用報告書

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4期（平成15年9月1日～平成16年2月29日）				第5期（平成16年3月1日～平成16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> (%)	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> (%)	
事務所	赤坂協和ビル	7	100.0	112	1.9	6	81.1	105	1.6	
	青山サンクレストビル	5	100.0	174	2.9	3	76.2	155	2.4	
	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	7	94.4	157	2.6	7	100.0	156	2.4	
	VX茅場町ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)	
	ピサイド白金	16	100.0	58	1.0	15	93.8	55	0.8	
	ラウンドクロス青山	11	100.0	188	3.1	11	100.0	189	2.9	
	芝イーストビル	9	100.0	32	0.5	9	100.0	32	0.5	
	ダヴィンチ赤坂見附	10	100.0	66	1.1	9	94.5	69	1.1	
	日本橋イーストビル	5	86.8	63	1.0	6	100.0	70	1.1	
	ランディック南麻布ビル	4	83.8	65	1.1	5	100.0	75	1.2	
	ランディック赤坂ビル	21	92.5	439	7.2	22	93.0	390	5.9	
	ランディック第2赤坂ビル	12	81.2	73	1.2	14	100.0	88	1.3	
	ランディック第3赤坂ビル	8	100.0	35	0.6	7	78.1	31	0.5	
	ランディック第2三田ビル	2	98.0	(注.2)	(注.2)	1	90.7	(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	10	98.4	154	2.8	10	98.4	154	2.3	
	オリックス神保町ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	3	100.0	256	3.9	
	オリックス芝2丁目ビル	4	100.0	236	3.9	3	100.0	284	4.3	
	青山246ビル					8	98.7	164	2.5	
	都心3区計	136	95.9	2,268	37.4	143	95.5	2,529	38.5	
	その他東京23区	キャロットタワー	7	100.0	253	4.2	8	100.0	301	4.6
		センターまちや	0	0.0	0	0.0	1	100.0	(注.2)	(注.2)
		東陽MKビル	9	94.8	249	4.1	8	96.6	175	2.7
		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	6	100.0	80	1.3	6	100.0	81	1.2
		ラウンドクロス西新宿	7	100.0	95	1.6	7	100.0	97	1.5
ピサイド木場		4	100.0	125	2.1	4	100.0	124	1.9	
早稲田駅前ビル		7	100.0	66	1.1	6	100.0	72	1.1	
ウエストサイド五反田		5	100.0	43	0.7	4	82.7	37	0.6	
DT外苑		6	100.0	122	2.0	6	100.0	105	1.6	
代々木フォレストビル		14	100.0	62	1.0	13	84.8	50	0.8	
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		2	100.0	(注.2)	(注.2)	2	100.0	(注.2)	(注.2)	
オリックス池袋ビル		3	100.0	369	6.1	3	100.0	368	5.6	
オリックス新宿ビル		8	100.0	234	3.9	8	100.0	289	4.4	
その他東京23区計		81	97.2	2,236	36.8	79	98.5	2,250	34.2	

不動産等の名称		第4期（平成15年9月1日～平成16年2月29日）				第5期（平成16年3月1日～平成16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> (%)	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> (%)
事務所	東京都 ネオ・シティ三鷹	6	100.0	141	2.3	6	100.0	147	2.2
	エクセレント川崎ビル					2	100.0	(注.2)	(注.2)
	東京周辺都市部計	6	100.0	141	2.3	8	100.0	(注.2)	(注.2)
	その他地域 オー・エクス芭蕉の辻ビル	5	59.1	40	0.7	5	59.1	38	0.6
	オー・エクス大津ビル	2	100.0	(注.2)	(注.2)	2	100.0	(注.2)	(注.2)
	名古屋伊藤忠ビル	2	100.0	(注.2)	(注.2)	2	100.0	(注.2)	(注.2)
	その他地域計	9	95.1	241	4.0	9	95.1	272	4.1
事務所計	232	96.5	4,888	80.5	239	96.9	5,351	81.4	
商業	都心3区 日本地所南青山ビル	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 オー・エクス亀戸ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	CUBE代官山					3	100.0	59	0.9
	その他東京23区計	1	100.0	(注.2)	(注.2)	4	100.0	(注.2)	(注.2)
	その他地域 オー・エクス水戸ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	オー・エクス岐阜ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	その他地域計	2	100.0	60	1.0	2	100.0	60	0.9
商業計	4	100.0	128	2.1	7	100.0	211	3.2	
住宅	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 グランドメゾン白山	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	153	2.5	3	100.0	153	2.3	
その他	東京都 クロスゲート	15	98.4	902	14.9	15	98.4	860	13.1
	東京周辺都市部計	15	98.4	902	14.9	15	98.4	860	13.1
	その他計	15	98.4	902	14.9	15	98.4	860	13.1
総合計		254	97.0	6,072	100.0	264	97.4	6,576	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いません。

(注.3)平成16年6月1日付で、次の名称変更を行いました。

ダヴィンチ木場 ビサイド木場

(注.4)平成16年8月20日付で、次の名称変更を行いました。

ダヴィンチ白金台 ビサイド白金、ダヴィンチ青山 ラウンドクロス青山

## 4 その他資産の状況

平成16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

運用不動産に関し、第5期末以降本書の日付現在までに実施され又は計画されている改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
クロスゲート (神奈川県横浜市)	1・2階風除室 設置工事	自 平成16年12月 至 平成17年2月	30	-	-
名古屋伊藤忠ビル (愛知県名古屋市)	全館リニュー アル工事	自 平成16年10月 至 平成18年8月	1,492	-	-

## 2 期中の資本的支出

運用不動産において、第5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5期の資本的支出は297百万円であり、当期費用に区分された修繕費176百万円と併せ、473百万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)
クロスゲート (神奈川県横浜市)	3・4階空調 機増設工事	自 平成16年6月 至 平成16年6月	56
クロスゲート (神奈川県横浜市)	セキュリティ 工事	自 平成16年8月 至 平成16年8月	30
ラウンドクロス青山 (東京都港区)	エントランスリ ニューアル工事	自 平成16年6月 至 平成16年8月	95
その他資本的支出			114
合計			297

## 3 長期修繕計画のために積立てた金銭

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	第4期	第5期
前期末積立金残高	-	322	445	491	544
当期積立額	322	123	241	277	296
当期積立金取崩額	-	-	195	224	102
次期繰越額	322	445	491	544	738

(注) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成16年8月31日現在228百万円を積み立てております。

## 費用・負債の状況

## 1 運用等に係る費用明細

(単位：百万円)

項目	第4期	第5期
(a) 資産運用報酬	295	366
(b) 資産保管報酬	24	26
(c) 一般事務委託報酬	117	110
(d) 役員報酬	5	5
(e) 会計監査人報酬	8	9
(f) その他の営業費用	50	48
合計	501	565

(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4期135百万円、第5期58百万円あります。

## 2 借入状況

平成16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	使途	返済 方法	摘 要					
短期借入金	住友信託銀行株式会社	H15.10.31	1,300	1,300	変動金利 1.08%	平成16年 9月20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	H15.10.31	1,300	1,300	(注2)									
小計			2,600	2,600										
短期借入金	住友信託銀行株式会社	H16.3.3	-	1,600	変動金利 1.08%	平成16年 12月20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	H16.3.3	-	650										
	農林中央金庫	H16.3.3	-	2,150										
	株式会社千葉銀行	H16.3.3	-	500										
	株式会社八十二銀行	H16.3.3	-	500										
小計			-	5,400										
短期借入金	住友信託銀行株式会社	H16.3.31	-	1,000	変動金利 1.08%	平成17年 3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	H16.3.31	-	1,500											
小計			-	2,500										
短期借入金	住友信託銀行株式会社	H16.4.27	-	1,000	変動金利 1.08%	平成17年 3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	H16.4.27	-	1,000											
中央三井信託銀行株式会社	H16.4.27	-	1,000											
農林中央金庫	H16.4.27	-	1,000											
株式会社千葉銀行	H16.4.27	-	400											
小計			-	4,400										
合計			2,600	14,900										
長期借入金 (タームローン①) (注7)	住友信託銀行 株式会社	H14.3.20	2,475 (計) 8,725	変動金利 2,475 固定金利 6,250 (計) 8,725	変動金利 0.7%	平成19年 3月20日 (注4) (注5)	(注3)	満期一 括返済 (注4) (注5)	担保付・ 無保証・ 非劣後					
	三菱信託銀行 株式会社	H14.3.20	1,350 (計) 2,850	変動金利 1,350 固定金利 1,500 (計) 2,850										
	中央三井信託銀行 株式会社	H14.3.20	3,600 (計) 7,600	変動金利 3,600 固定金利 4,000 (計) 7,600										
	東京海上火災保険 株式会社	H14.3.20	2,250 (計) 4,750	変動金利 2,250 固定金利 2,500 (計) 4,750										
	農林中央金庫	H14.3.20	2,250 (計) 4,750	変動金利 2,250 固定金利 2,500 (計) 4,750										
	株式会社損害保険 ジャパン	H14.3.20	675 (計) 1,425	変動金利 675 固定金利 750 (計) 1,425										
	株式会社八十二銀行	H14.3.20	1,350 (計) 1,350	変動金利 1,350 (計) 1,350										
	株式会社千葉銀行	H14.3.20	900 (計) 900	変動金利 900 (計) 900										
	三井住友海上火災保険 株式会社	H14.3.20	900 (計) 900	変動金利 900 (計) 900										
	小計		15,750 (計) 33,250	変動金利 15,750 固定金利 17,500 (計) 33,250										
	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	3,500						変動金利 3,500	変動金利 1.03%	平成19年 3月20日 (注4)(注5)	(注3)	満期一 括返済 (注4)(注5)
三菱信託銀行株式会社	H14.3.20	1,000	変動金利 1,000											
中央三井信託銀行株式会社	H14.3.20	3,500	変動金利 3,500											
小計			8,000	8,000										
長期借入金 (タームローン③)	住友信託銀行 株式会社	H15.9.29	1,750 (計) 3,500	変動金利 1,750 固定金利 1,750 (計) 3,500	変動金利 1.08%	平成20年 9月20日 (注4) (注5)	(注3)	満期一 括返済 (注4) (注5)	担保付・ 無保証・ 非劣後					
	三菱信託銀行 株式会社	H15.9.29	1,250 (計) 2,500	変動金利 1,250 固定金利 1,250 (計) 2,500										
	農林中央金庫	H15.9.29	1,250 (計) 2,500	変動金利 1,250 固定金利 1,250 (計) 2,500										
	株式会社 三井住友銀行	H15.9.29	1,000 (計) 2,000	変動金利 1,000 固定金利 1,000 (計) 2,000										
	UFJ信託銀行 株式会社	H15.9.29	900 (計) 1,800	変動金利 900 固定金利 900 (計) 1,800										
	株式会社損害保険 ジャパン	H15.9.29	500 (計) 1,000	変動金利 500 固定金利 500 (計) 1,000										
	株式会社千葉銀行	H15.9.29	500 (計) 1,000	変動金利 500 固定金利 500 (計) 1,000										
	東京海上火災保険 株式会社	H15.9.29	500 (計) 1,000	変動金利 500 固定金利 500 (計) 1,000										
	株式会社八十二銀行	H15.9.29	500 (計) 1,000	変動金利 500 固定金利 500 (計) 1,000										
	みずほ信託銀行 株式会社	H15.9.29	500 (計) 1,000	変動金利 500 固定金利 500 (計) 1,000										
	小計		8,650 (計) 17,300	変動金利 8,650 固定金利 8,650 (計) 17,300										
合計			58,550	58,550										
総合計			61,150	73,450										

- (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、タームローン②及びタームローン③)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	-	-	41,250	-	17,300

### 3 投資法人債

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状況等

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)
青山246ビル	平成16年 3月 3日	5,200	-	-	-	-
CUBE代官山	平成16年 3月31日	2,435	-	-	-	-
エクセレント川崎ビル	平成16年 4月27日	4,130	-	-	-	-
合 計		11,765	-	-	-	-

(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状況等

上記不動産等以外の主なその他の資産は、概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)
青山246ビル	平成16年 3月 3日	5,200	4,896
CUBE代官山	平成16年 3月31日	2,435	2,364
エクセレント川崎ビル	平成16年 4月27日	4,130	4,057
合 計		11,765	11,317

(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

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

### (2) 支払手数料

平成16年3月1日から  
平成16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)	
不動産売買媒介手数料	332	オリックス株式会社	103	31.1%
賃貸借媒介手数料	49	オリックス・ファシリティーズ株式会社	1	2.2%
建物管理委託報酬	445	オリックス株式会社	1	0.4%
		オリックス・ファシリティーズ株式会社	49	11.1%
不動産管理委託報酬(注.2)	142	オリックス日本地所株式会社	6	4.7%

(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5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・ファシリティーズ株式会社、オリックス日本地所株式会社です。

(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額であります。

(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・ファシリティーズ株式会社 3百万円

## 5 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

本投資法人の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、証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。



## 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 不動産等の評価方法の変更

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16年 5月25日	資産運用委託契約の第四変更覚書の締結	資産運用委託契約の別紙である関係会社取引規程を変更しました。
平成16年 7月15日	資産保管委託変更契約の締結	資産保管業務の手数料の計算方法を変更しました。

### 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16年8月31日現在)		前期(ご参考) (平成16年2月29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	20,319		17,635	
営業未収入金		211		163	
未収消費税等				295	
前払費用		58		72	
繰延税金資産		1		1	
その他の流動資産		11		435	
貸倒引当金		2		2	
流動資産合計		20,599	11.8	18,600	11.5
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物	1	45,227		42,962	
減価償却累計額		2,064	43,163	1,608	41,354
建物附属設備	1	15,096		14,365	
減価償却累計額		2,161	12,935	1,670	12,695
構築物	1	538		484	
減価償却累計額		50	488	38	445
機械及び装置		1,207		1,153	
減価償却累計額		163	1,043	128	1,025
工具器具及び備品		88		52	
減価償却累計額		7	81	3	48
土地	1		95,301		85,862
有形固定資産合計		153,013	87.5	141,430	87.7
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	0.5	885	0.6
3. 投資その他の資産					
修繕積立金		228		146	
差入敷金保証金		17		17	
長期前払費用		124		143	
投資その他の資産合計		370	0.2	307	0.2
固定資産合計		154,269	88.2	142,623	88.5
資 産 合 計		174,868	100.0	161,223	100.0

(単位：百万円)

科 目	期 別	当期(平成16年8月31日現在)		前期(ご参考)平成16年2月29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		539		251	
短期借入金	1	14,900		2,600	
未払金		351		315	
未払費用		165		135	
未払法人税等		0		0	
未払消費税等		43			
前受金		956		918	
その他の流動負債		1,044		2	
流動負債合計		18,002	10.3	4,225	2.6
II 固定負債					
長期借入金	1	58,550		58,550	
預り敷金保証金		9,904		10,142	
固定負債合計		68,454	39.1	68,692	42.6
負債合計		86,456	49.4	72,917	45.2
(出資の部)	4				
I 出資総額	2				
出資総額		85,821	49.1	85,821	53.2
II 剰余金					
当期末処分利益		2,590		2,484	
剰余金合計		2,590	1.5	2,484	1.6
出資合計		88,412	50.6	88,306	54.8
負債・出資合計		174,868	100.0	161,223	100.0

## 損益計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	当 期 (自平成16年3月1日 至平成16年8月31日)			前 期 (ご参考) (自平成15年9月1日 至平成16年2月29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							
貸 貸 事 業 収 入	1	5,654			5,349		
そ の 他 貸 貸 事 業 収 入	1	921	6,576	100.0	722	6,072	100.0
2. 営業費用							
貸 貸 事 業 費 用	1	2,930			2,584		
資 産 運 用 報 酬		366			295		
資 産 保 管 報 酬		26			24		
一 般 事 務 委 託 報 酬		110			117		
役 員 報 酬		5			5		
会 計 監 査 人 報 酬		9			8		
そ の 他 の 営 業 費 用		48	3,496	53.2	50	3,086	50.8
営 業 利 益			3,079	46.8		2,985	49.2
II 営業外損益の部							
1. 営業外収益							
受 取 利 息		1			1		
貸 倒 引 当 金 戻 入		0					
そ の 他 の 営 業 外 収 益		0	2	0.0	0	2	0.0
2. 営業外費用							
支 払 利 息		415			342		
新 投 資 口 発 行 費					77		
そ の 他 の 営 業 外 費 用		78	493	7.5	84	504	8.3
経 常 利 益			2,589	39.3		2,483	40.9
税 引 前 当 期 純 利 益			2,589	39.3		2,483	40.9
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		0			0		
法 人 税 等 調 整 額		0	0	0.0	0	1	0.0
当 期 純 利 益			2,588	39.3		2,482	40.9
前 期 繰 越 利 益			2			2	
当 期 未 処 分 利 益			2,590			2,484	

## 〔重要な会計方針〕

期 別	当 期 (自平成16年3月1日 至平成16年8月31日)	前 期 (ご参考) (自平成15年9月1日 至平成16年2月29日)								
項 目										
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産 定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>34～50年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>6～18年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>15～18年</td> </tr> </table> <p>(2)長期前払費用 定額法によっております。</p>	建物	34～50年	建物附属設備	6～18年	構築物	10～20年	機械及び装置	15～18年	<p>(1)有形固定資産 同左</p> <p>(2)長期前払費用 同左</p>
建物	34～50年									
建物附属設備	6～18年									
構築物	10～20年									
機械及び装置	15～18年									
2. 繰延資産の処理方法	—————	<p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は48百万円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は27百万円です。</p>								
5. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	同左								

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

期 別	当 期 (平成16年8月31日現在)	前 期 (ご参考) (平成16年2月29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) 現金及び預金 9,298 建物 43,163 建物附属設備 12,935 構築物 488 土地 95,301 借地権 885 (合 計) 162,071  (担保付債務) 短期借入金 14,900 長期借入金 58,550	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) 現金及び預金 8,504 建物 41,354 建物附属設備 12,695 構築物 445 土地 85,862 借地権 885 (合 計) 149,746  (担保付債務) 短期借入金 2,600 長期借入金 58,550
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 175,372口	同左
3 投資口1口当たりの純資産額	504,140円	503,536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)

期 別	当 期 (自平成16年3月1日 至 平成16年8月31日)	前 期 (ご参考) (自平成15年9月1日 至 平成16年2月29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) 4,879 (共益費) 774 5,654 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 154 (解約違約金) 112 (その他営業収入) 654 921 不動産賃貸事業収益合計 6,576 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (管理業務費) 660 (水道光熱費) 517 (公租公課) 520 (損害保険料) 20 (修繕費) 176 (減価償却費) 997 (貸倒引当金繰入額) (その他賃貸事業費用) 38 2,930 不動産賃貸事業費用合計 2,930 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,645	(単位：百万円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料) 4,580 (共益費) 769 5,349 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 151 (解約違約金) 13 (その他営業収入) 557 722 不動産賃貸事業収益合計 6,072 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (管理業務費) 603 (水道光熱費) 483 (公租公課) 425 (損害保険料) 22 (修繕費) 85 (減価償却費) 929 (貸倒引当金繰入額) 2 (その他賃貸事業費用) 31 2,584 不動産賃貸事業費用合計 2,584 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,487

## (税効果会計関係)

項目	期別	
	当期 (平成16年8月31日現在)	前期(ご参考) (平成16年2月29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)	
	未払事業所税損金不算入額	1
	その他	0
	繰延税金資産合計	1
	繰延税金資産の純額	1
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
	(調整)	
	支払分配金の損金算入額	39.41
	その他	0.05
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03
	(単位:%)	
	法定実効税率	39.39
	(調整)	
	支払分配金の損金算入額	39.37
	その他	0.04
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06

## (重要な後発事象)

当期(自平成16年3月1日至平成16年8月31日)	前期(ご参考)(自平成15年9月1日至平成16年2月29日)
該当事項はありません。	同左

## 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	
	当期 (自平成16年3月1日至平成16年8月31日)	前期(ご参考) (自平成15年9月1日至平成16年2月29日)
	(単位:円)	
I 当期末処分利益	2,590,723,876	2,484,766,442
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,590,595,184 (14,772)	2,482,566,032 (14,156)
III 次期繰越利益	128,692	2,200,410
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしております。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期は配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)を超えない額で発行済投資口数175,372口の整数倍数の最大値となる2,590,595,184円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>	<p>同左</p> <p>かかる方針をふまえ、当期は配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)を超えない額で発行済投資口数175,372口の整数倍数の最大値となる2,482,566,032円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>






## 独立監査人の監査報告書

平成 16 年 10 月 14 日

オリックス不動産投資法人  
役員会 御中

あ ず さ 監 査 法 人

代表社員	公認会計士	井上 貞喜	
関与社員	公認会計士	羽太 典明	
関与社員	公認会計士	貞廣 篤典	

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 16 年 3 月 1 日から平成 16 年 8 月 31 日までの第 5 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。

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、試査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。

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。

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	当 期 (自平成16年3月1日 至平成16年8月31日)	前 期 (自平成15年9月1日 至平成16年2月29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		2,589	2,483
減価償却費		997	929
長期前払費用償却費		20	19
新投資口発行費		-	77
貸倒引当金の増加・減少額		0	0
受取利息		1	1
支払利息		415	342
営業未収入金の増加・減少額		47	32
未収消費税等の増加・減少額		295	240
未払消費税等の増加・減少額		51	-
前払費用の増加・減少額		13	3
長期前払費用の支払額		1	70
営業未払金の増加・減少額		115	19
未払金の増加・減少額		37	4
前受金の増加・減少額		37	78
その他		37	10
小 計		4,484	3,689
利息の受取額		1	2
利息の支払額		384	327
法人税等の支払額		0	0
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,100	3,364
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		-	1,504
定期預金の払出による収入		1,504	7,520
有形固定資産の取得による支出		11,999	28,241
無形固定資産の取得による支出		-	0
預り敷金保証金の収入		2,327	3,042
預り敷金保証金の支出		1,526	925
修繕積立金の支出		34	27
投資活動によるキャッシュ・フロー		9,729	20,136
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		12,300	2,600
短期借入金の返済による支出		-	15,300
長期借入金の借入による収入		-	17,300
長期借入金の返済による支出		-	1,750
配当金の支払額		2,483	1,876
新投資口発行による収入		-	24,121
新投資口発行費の支出		-	77
財務活動によるキャッシュ・フロー		9,816	25,017
現金及び現金同等物の増加・減少額		4,188	8,245
現金及び現金同等物の期首残高		16,131	7,885
現金及び現金同等物の期末残高		20,319	16,131

(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)

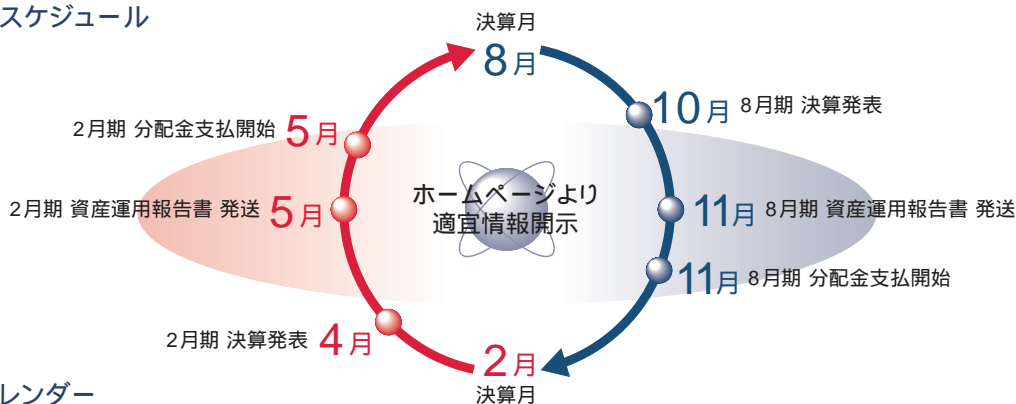
項目	期別	当期	前期
		(自平成16年3月1日 至 平成16年8月31日)	(自平成15年9月1日 至 平成16年2月29日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

〔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16年3月1日 至 平成16年8月31日)	(自平成15年9月1日 至 平成16年2月29日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		(平成16年8月31日現在)	(平成16年2月29日現在)
		(単位:百万円)	(単位:百万円)
	現金及び預金	20,319	現金及び預金 17,635
	預入期間が3ヶ月を超える定期預金		預入期間が3ヶ月を超える定期預金 1,504
	現金及び現金同等物	<u>20,319</u>	現金及び現金同等物 <u>16,131</u>

## IR カ レ ン ダ ー

## 年間スケジュール



## IRカレンダー

平成16年10月18日	第5期 決算短信公表	平成17年10月 中旬	第7期 決算短信公表
平成16年10月19日	第5期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)	平成17年10月 中旬	第7期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)
平成17年 4月 中旬	第6期 決算短信公表		
平成17年 4月 中旬	第6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概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お受け取り頂けます。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。



## 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 0120-232-711
同取次所	UFJ信託銀行株式会社 全国各支店