



オリックス不動産投資法人 第6期決算(2005年2月期)

ORIX JREIT Inc.

2005年4月

オリックス・アセットマネジメント株式会社

目 次

ハイライト	2	トピックス～諸問題への対応など～	20
第6期（2005年2月期）決算の概要	3	市況認識	21
第6期 予想実績差異の要因	4	減価償却費・資本的支出・修繕費	22
第6期 - 第5期 実績差異の要因	5	借入状況	23
第7期・第8期 業績予想	6	借入状況	24
第6期の運用状況	7	総括	25
修正NOI / 鑑定評価額の定点観測	8	参考資料	26
稼働率の推移 / 低稼働物件の状況	9	損益計算書 - 前期比較	27
主要テナントの状況	10	損益計算書 - 予実比較	28
第6期中の売却物件	11	貸借対照表	29
第7期以降の運用について	12	予想損益計算書	30
新規購入物件1・2・3・4	13～16	鑑定評価額推移（地域別）（用途別）	31・32
今後の購入・売却方針 / ポートフォリオミックス	17	（規模別）（取得価格別）	33・34
取得パイプライン	18	修正NOI推移（地域別）（用途別）	35・36
中長期ロードマップ	19	（規模別）（取得価格別）	37・38
		投資口価格の推移	39
		投資主構成比の推移	40
		主要投資主	41
		地震リスク - ポートフォリオPML	42

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



ハイライト

【分配金】

14,068円（対予想比+1,056円）

上場来每期（6期連続）14,000円超を確保

【成長方針】

資産規模2,000億円はほぼ視野に。

達成後は年間成長率2割を目指す。

【ポートフォリオのグレードアップ】

小規模物件売却、優良物件購入

時宜を捉えた資本的支出による資產品質の向上

第6期（2005年2月期）決算の概要

第6期 予想実績差異の要因

項目	第6期	第6期	差異
	実績	予想(前回決算時)	
分配金	14,068円	13,012円	1,056円
営業収益	6,425百万円	6,333百万円	91百万円
営業利益	2,945百万円	2,761百万円	184百万円
当期純利益	2,467百万円	2,281百万円	185百万円

<< 主な増益要因 >>

- 新規賃貸開始等:+63百万円
- L赤坂他
- 3物件売却関連:+35百万*
- 日交神楽坂/WS五反田/L五反田
- 修繕費節減・未発生:+26百万
- 小規模工事の集積
- 管理業務費節減:+26百万円
- 仲介料、広告費等
- 違約金等:+18百万
- 名古屋伊藤忠/クロスゲート

*譲渡損益/賃料収入増減相殺後

6期連続14,000円台超を継続

第6期 - 第5期 実績差異の要因

項目	第6期	第5期	差異
	2005年2月期	2004年8月期	
分配金	14,068円	14,772円	△704円
営業収益	6,425百万円	6,576百万円	△150百万円
営業利益	2,945百万円	3,079百万円	△134百万円
当期純利益	2,467百万円	2,588百万円	△121百万円

<< 主な増益要因 >>	
新規3物件寄与:54百万円	
青山246/CUBE代官山/EX川崎	
物件売却益:29百万円*	
日交神楽坂/WS五反田/L五反田	
<< 主な減益要因 >>	
特殊要因消滅:76百万円	
神保町ビル違約金他	
空室発生等:80百万円	
L赤坂/キャロットタワー等	
除却損:73百万円	
名古屋伊藤忠	
*賃収/売却益相殺後	

名古屋除却損など特殊要因により若干下落

第7期・第8期 業績予想

項目	第6期	第7期(予想)	7-6差異	第8期(予想)	8-7差異
	2005年2月期	2005年8月期		2006年2月期	
分配金	14,068円	14,323円	255円	14,058円	△265円
営業収益	6,425百万円	7,090百万円	664百万円	7,225百万円	135百万円
営業利益	2,945百万円	3,087百万円	141百万円	3,052百万円	△34百万円
当期純利益	2,467百万円	2,512百万円	44百万円	2,465百万円	△46百万円

第6期 第7期	主な差異要因	第7期 第8期
<<増益要因>> 購入3物件(松豊、伏見、高麗)寄与:414百万円 <<減益要因>> 3物件(日交神楽坂/WS五反田/L五反田)売却等:149百万円 借入金等費用増:98百万円 固都税費用化開始(青山246/CUBE/EX川崎):33百万円		<<増益要因>> 伏見、高麗完全寄与:161百万円 <<減益要因>> 賃料減収:70百万円 その他収入減少:40百万円 除却増:36百万円 管理費等増:30百万円

今回より2期予想開示。年間分配金28,000円台を予想。

詳細については、後記「参考資料」をご参照ください

第6期の運用状況

	単位	4期	差異	5期	差異	6期	差異
解約（予告）面積	平米	4,567	13,220	17,787	-12,380	5,407	154
総賃貸可能面積	平米	152,448	35,797	188,245	8,051	196,296	-6,692
解約比率 /	%	3.0%	6.5%	9.4%	-6.7%	2.8%	0.2%
契約面積	平米	4,898	12,076	16,974	-9,284	7,690	
契約面積純増 -	平米	331	-1,144	-813	3,096	2,283	
賃料単価（全物件）	円/月/平米	4,952	45	4,997	-59	4,938	
賃料単価（オフィスのみ）	円/月/平米	5,315	-1	5,314	-60	5,254	
修正NOI（全物件）	百万円	4,845	316	5,169	-137	5,032	
修正NOI利回り（全物件）	%	6.8%	-0.1%	6.7%	0.0%	6.8%	
鑑定評価額（上場時36物件）	百万円	91,137	-360	90,655	110	90,765	
取得価格（全物件）	百万円	141,517	11,766	153,283	-4,300	148,983	

賃料単価、鑑定評価額、取得価格は各期末数値です。

総賃貸可能面積は各前期末の数値です。

7期解約（予告）面積は、現時点で7期中に解約が予定されている面積です。

修正NOI定義：物件賃貸事業利益 + 減価償却費 + 除却費用 + 公租公課

ポイント

契約面積

解約比率は引き続き2%台にとどまる
 契約面積は大きく純増
 OJRの特長であるきめ細かいワロ-の果実

賃料・NOI

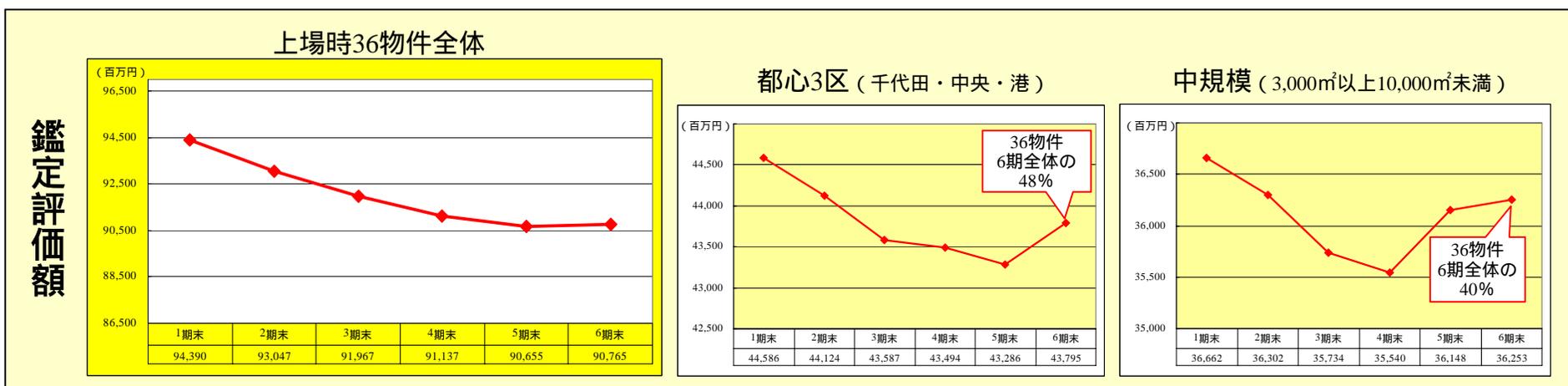
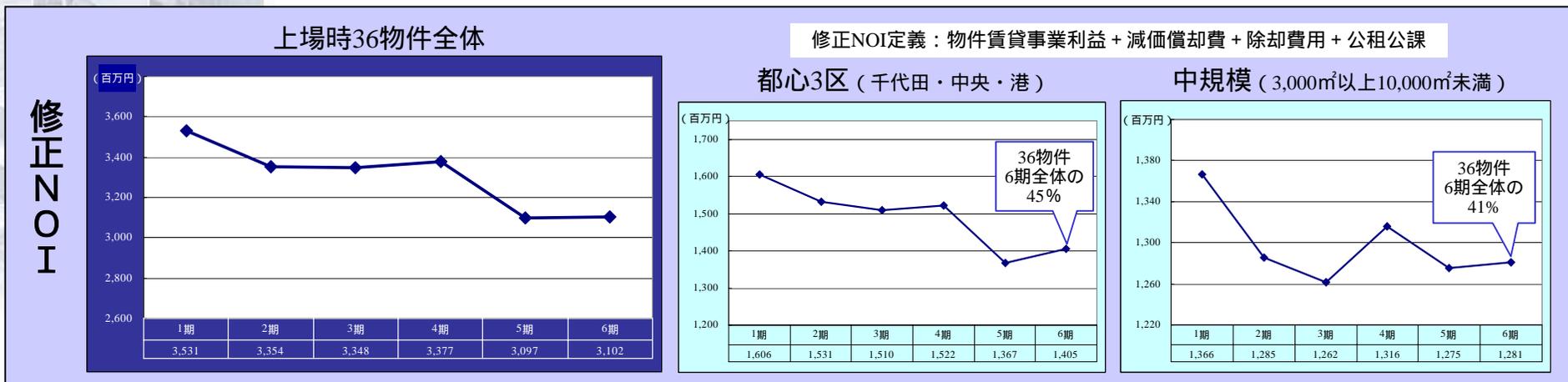
新規契約テナント入居時に賃料UPのケースあり
 既存契約の更新はほぼ横這い傾向
 地道なリ-シツ*・適宜な資本的支出で防衛

鑑定評価額

6期下げ止まり感あるが見定め必要
 売却戦略の参考値として重要視

契約面積純増傾向・賃料/NOIは横這い傾向

修正NOI / 鑑定評価額の定点観測

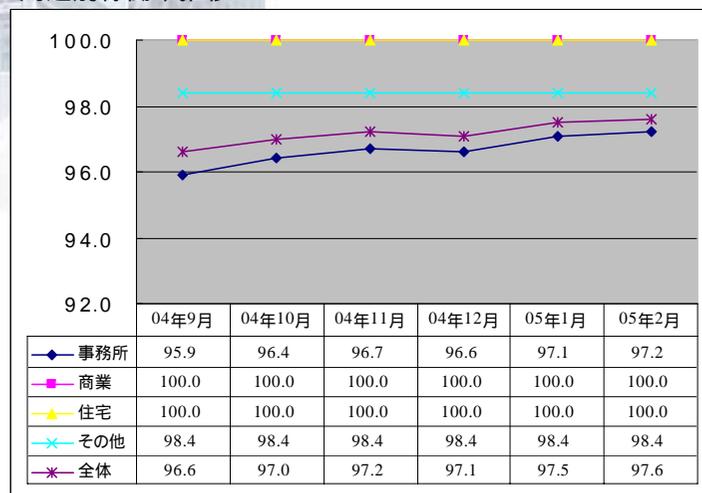


上場時36物件の定点観測は修正NOI・鑑定評価額ともに下げ止まり

詳細については、後記「参考資料」をご参照ください

稼働率の推移 / 低稼働物件の状況

用途別稼働率推移



低稼働物件（2月末時点で90%未満）

物件名	2005年2月 稼働率(%)	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	状況
赤坂協和ビル	81.1	2,087	1.4	4月より100%稼働予定
キャロットタワー	85.8	5,479	3.6	5月より100%稼働予定
代々木フォレストビル	80.5	1,473	1.0	4月より95.7%稼働予定
小計	-	9,039	6.0	
V X 茅場町ビル	75.2	880	0.6	リ-シング` 活動中
芝イーストビル	89.0	707	0.5	リ-シング` 活動中
ランディック第3赤坂ビル	89.0	697	0.5	リ-シング` 活動中
小計	-	9,039	1.6	
合計	-	18,078	7.6	

高稼働率の要因

豊富な不動産運用経験を有する8名のプロパティマネジメント（PM）担当者がフルタイムで在席
低稼働物件を放置しないリ-シング活動（OX芭蕉の辻 59.1% 100.0%）

PM担当者間の情報交換によるテナント紹介および空室紹介

中規模ビルにおいては高レベルのテナント満足度向上施策（監視加え、鍵交換、エレベーター非常通報装置 etc.）

期末稼働率90%未満の低稼働率物件は全体に占める比率が7.6%と低い。

期末稼働率としては過去最高の97.6%

主要テナントの状況

第6期（2005年2月）主要10テナント

第6期 主要10テナントの名称	業種	入居物件名	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める賃貸 面積の割合(%)
1 藤田観光株式会社	ホテル事業	クロスゲート	19,744.39	10.7
2 伊藤忠商事株式会社	卸売業	名古屋伊藤忠ビル	17,776.29	9.6
3 (非開示)	-	-	7,387.13	4.0
4 シダックス・コミュニティー 株式会社	娯楽業	オー・エックス 水戸ビル	2,470.77	1.3
		オー・エックス 岐阜ビル	2,614.64	1.4
		オー・エックス 亀戸ビル	1,233.59	0.7
5 株式会社ハウジング恒産	不動産業	ソネット上池袋	5,853.00	3.2
6 青木あすなる建設株式会社	工事業	オリックス芝 2丁目ビル	4,906.46	2.7
7 株式会社CSK	情報サービス業	サニービル	4,272.24	2.3
8 TAC株式会社	その他	オリックス池袋ビル	4,157.69	2.2
9 オリックス株式会社	金融業	オリックス新宿ビル	894.26	0.5
		クロスゲート	2,655.04	1.4
10 株式会社レック・サービス	不動産業	赤坂協和ビル	1,319.72	0.7
		東陽MKビル	1,889.09	1.0
合 計			77,174.31	41.7

第5期（2004年8月）主要10テナント（参考）

第5期 主要10テナントの名称	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める賃貸 面積の割合(%)
1 藤田観光株式会社	19744.39	10.3
2 伊藤忠商事株式会社	17776.29	9.3
3 (非開示)	7387.13	3.9
4 シダックス・コミュニティー 株式会社	2470.77	1.3
	2614.64	1.4
	1233.59	0.6
5 青木あすなる建設株式会社	6127.28	3.2
6 株式会社ハウジング恒産	5853.00	3.1
7 株式会社CSK	4272.24	2.2
8 TAC株式会社	4157.69	2.2
9 株式会社長谷工コーポレーション (入居物件：Iケレト川崎)	3958.69	2.1
10 オリックス株式会社	894.26	0.5
	2655.04	1.4
合 計		79,145.01

その他主要物件のテナント異動

ランディック赤坂ビル（吉本興業 クオリカ、サイエントジャパン、ブレイントラスト等）

キャロットタワー（日本ピープルソフト 東京海上日動火災）

クロスゲート（ジェイテックス オリックス・リアルエステート）

オリックス芝2丁目ビル（高松建設）

テナント満足度向上で高稼働率維持

第6期中の売却物件

日交神楽坂ビル



ウエストサイド五反田



ランディック五反田ビル



3物件合計

売却価格	1,627百万円	578百万円	2,135百万円	4,340百万円
帳簿価格（2004年8月）	1,549百万円	579百万円	2,093百万円	4,222百万円
損益	77百万円	-1百万円	41百万円	117百万円
簿価比率（2004年8月）	1.0%	0.4%	1.4%	2.7%

物件規模、運用管理の効率化など総合的に判断

第7期以降の運用について

新規購入物件1

第三松豊ビル



< 評価のポイント >

大阪のコアな商業地「ミナミ」の中心、心齋橋駅徒歩5分の好立地物件

建築時期は昭和61年だが、グレード感は高く、基準階面積361.8坪は近隣における希少性が高い。また、御堂筋通り沿いの視認性の高いビルであることから、心齋橋ゾーン内における物件競争力に優れている。

その地域・立地条件を勘案すると、本投資法人が投資ターゲットとしている「店舗的利用形態のオフィスビル」に位置付けられる。(現在、1階にエディー・パウアーが入居)



取得価格	13,600,000,000円
取得日	2005年3月1日
所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区 西心齋橋2丁目2番3号
面積	土地 2,304.74 m ² 建物 23,483.28 m ²
階数	地上14階 地下2階
建築時期	1986年4月竣工
鑑定評価額	12,900,000,000円
鑑定評価業者	森井総合鑑定株式会社

初の大阪物件・好立地・高グレード感・店舗的利用形態

新規購入物件2

ラウンドクロス新宿（開発案件）



< 評価のポイント >

オリックス・リアルエステート（売主）とのグループシナジー。今般の厳しい不動産取得環境の中、本プロジェクトは、竣工前の早い段階で売買契約を締結することにより希少性のある優良な新築物件を有利な条件で計画的に取得することを企図したものの。開発リスクは排除。テナント付けリスクについても竣工後6ヶ月後の引渡しとすることにより極小化を図った。JR新宿駅新南口の整備、都営大江戸線の開通等に伴い、今後の地域の発展が見込める当該エリアのオフィスニーズとしては、中堅企業のオフィス利用のほか、専門学校・カルチャーセンターなど、店舗的利用形態のニーズも期待できる。基準階100坪以上の新築物件は当該エリアでの希少性が高い。



取得価格	8,020,000,000円
取得予定日	2006年4月下旬
所在地（地番）	東京都渋谷区代々木 2丁目11番9~12,19~20,26
面積	土地 731.53 m ² （公簿上） 建物 6,425.21 m ² （建築確認上）
階数	地上9階 地下2階
竣工予定日	2005年10月末日
調査額	8,020,000,000円
鑑定評価業者	森井総合鑑定株式会社

初の開発案件・好立地・希少性あり

新規購入物件3

ORIX高麗橋ビル



<評価のポイント>

淀屋橋駅徒歩3分の好立地物件。

地下免震装置の配置と床制振により優れた耐震性能の構造を実現。

プレビームと斜め柱構造を採用した強固な躯体はワンフロア283坪の完全整形・無柱空間を実現し、機能的なオフィス空間を提供できる新築の希少性の高い物件。その他にも、最新のセキュリティーシステム（血流認証装置）対応となっているなど競争力の高いビル。



取得価格	5,560,000,000円
取得予定日	2005年4月27日
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区 高麗橋3丁目2番7号
面積	土地 1,668.18㎡ 建物 9,478.43㎡
階数	地上8階 地下1階
建築時期	2004年7月30日
鑑定評価額	5,563,000,000円
鑑定評価業者	株式会社中央不動産鑑定所

新築・好立地・最新スペック / セキュリティーシステム・免震構造

新規購入物件4

ORE名古屋伏見ビル



< 評価のポイント >

対象地は、地下鉄駅との接近性が良好であり、そのポテンシャル、エリア選好性は高い。加えて、規模・グレード共に優れた物件であり、「名駅」「栄」両地区との相対的賃料割安感から、今後も借り替え・新規等、堅調な賃貸需要を見込むことが可能。

2004年2月に竣工した新築物件で、最新設備スペックを備えており、また、剛性・耐力・変形・耐火に優れた強固なCFT造と、しなやかな免震構造を併用することにより、東海地震への対策も講じている。

基準階面積は342.85坪と競争力が高く今後も安定した収益を見込むことができる。



取得価格	10,040,000,000円
取得予定日	2005年5月30日
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中区 錦二丁目9番29号
面積	土地 1,998.46 m ² 建物 15,817.39 m ²
階数	地上11階 地下1階
建築時期	2004年2月12日
鑑定評価額	10,040,000,000円
鑑定評価業者	株式会社中央不動産鑑定所

新築・好調名古屋の商業地・規模/グレード希少・免震構造

今後の購入・売却方針 / ポートフォリオミックス

購入方針

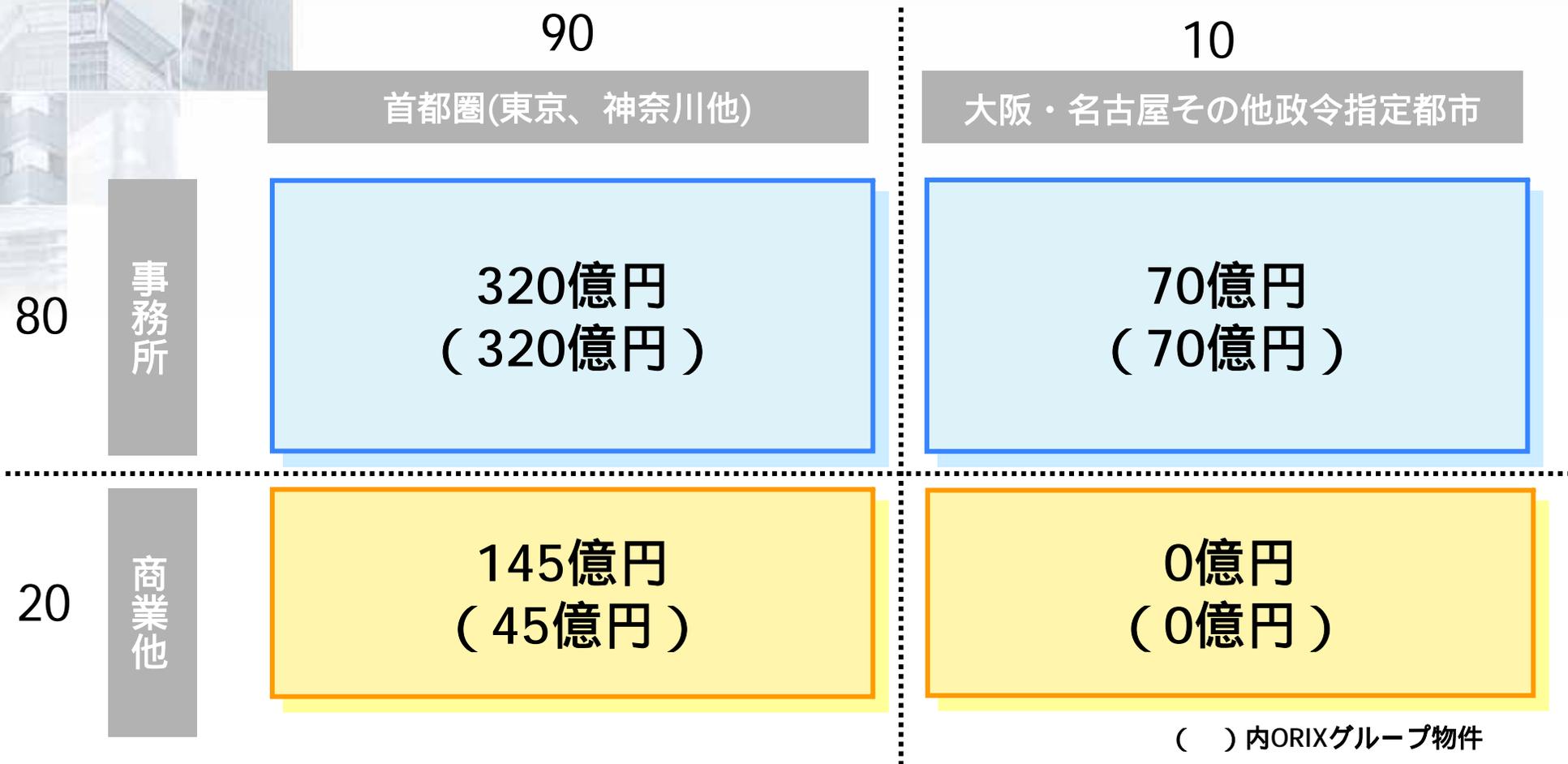
用途分散	オフィスを中心とする総合運用型：オフィス80%以上
地域分散	首都圏中心：首都圏90%以上
基準NOI	ポートフォリオ全体目標利回り5.5%
物件規模	新規購入は50億円程度以上
ターゲット	駅近・新築・中規模の優良物件

売却方針

運用効率向上	小規模物件中心の売却による中長期的な収益力安定を志向
売却益獲得	市場環境に応じた機動的な売却を常に検討

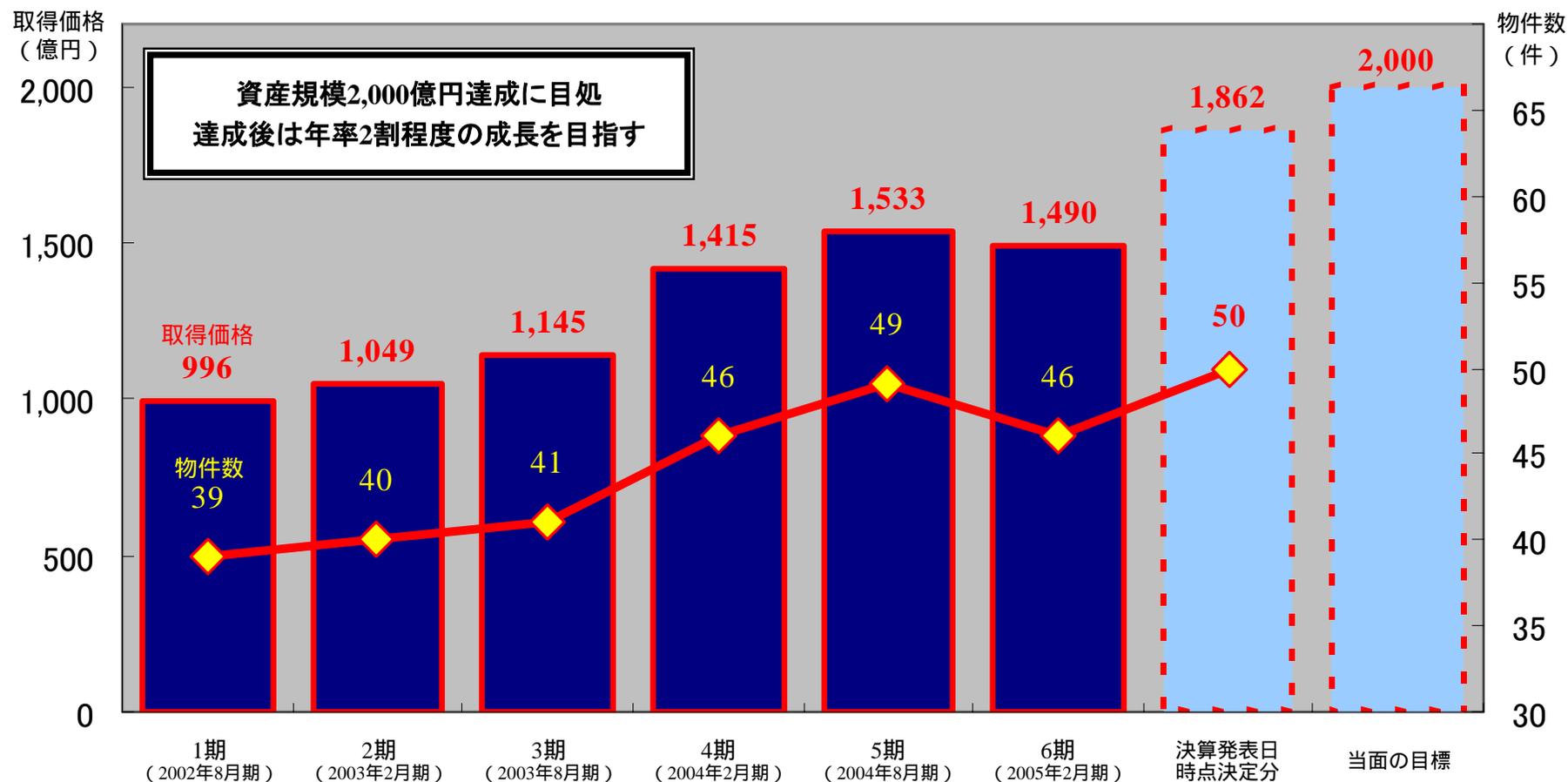
購入および売却でポートフォリオのグレードアップを

取得パイプライン



引き続きグループシナジーをフル活用した外部成長目指す

中長期ロードマップ



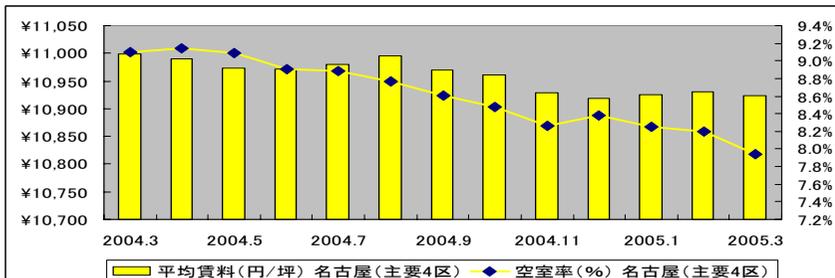
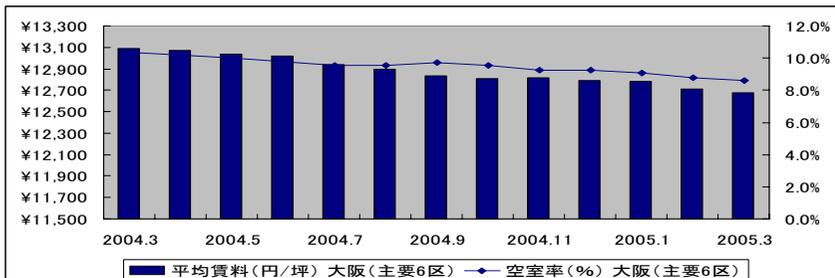
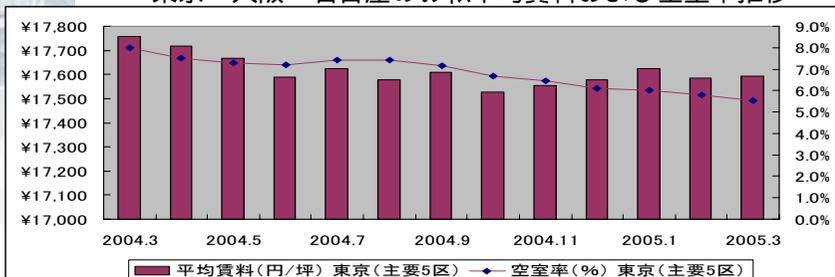
資産規模2,000億円達成後は年率2割成長目指す。

トピックス

～ 諸問題への対応など～

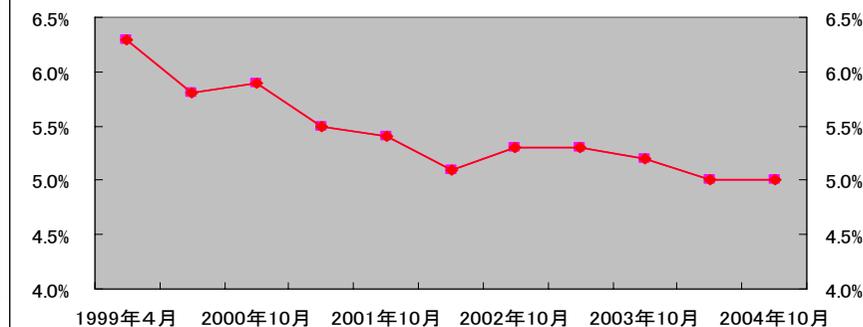
市況認識

東京・大阪・名古屋のオフィス平均賃料および空室率推移



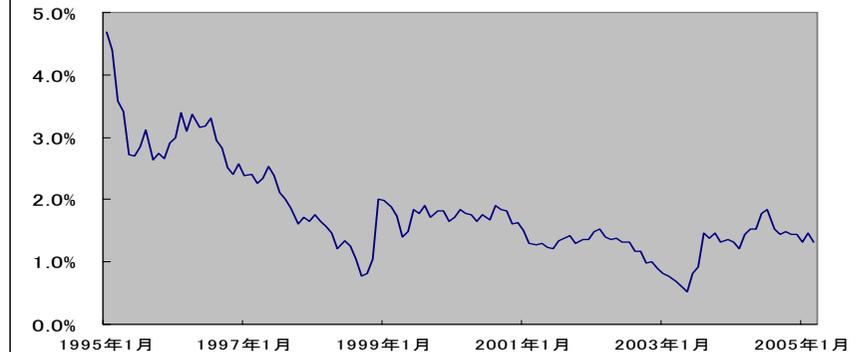
データ出典：「全国のオフィスビル市況」（三鬼商事株）

大手町Aクラスビルに投資する際の期待利回り



データ出典：「不動産投資家調査」（(財)日本不動産研究所）

10年国債の利回り推移



オフィス賃料 → 空室率 ↘ 期待利回り → 10年国債利回り →

減価償却費・資本的支出・修繕費

1-6期実績に基づく年平均値

減価償却費	年間約18億
資本的支出	年間約6億
修繕費	年間約2億
エンジニアリングレポート（ER）に基づく修繕費・資本的支出見込額	年間約7億

非現金支出の主な用途

内部成長関連

- テナントの満足度向上
- 運用不動産のセキュリティ強化
（防犯カメラ設置・総括的鍵交換等）
- 効率的なリニューアル工事
- 物件の老朽度・賃貸市況等をふまえ、費用対効果を極大化出来るタイミングで実施。
所有者責任の極小化
- UGS（高圧電気事故波及防止装置）設置等

外部成長関連

物件購入代金に充当

財務関連

借入金の繰上弁済に充当

名古屋伊藤忠ビルにおけるケース



2005年3月時点の外観

- | | |
|----------------------|--------------------------|
| 目的 | 見積費用・期間 |
| 個別空調化 | 総工費 約15億円(設計監理料含む) |
| OA床設置 | 期間 約24ヶ月(6期~9期) |
| 耐震性能強化 | 進捗状況・予定 |
| セキュリティ向上 | 2005年2月 エントランスおよび一部事務室完成 |
| ダブルスキンの窓による省エネ&遮音性向上 | 2005年6月 エレベーターホール完成 |
| | 2005年6月 四面外装工事完成 |
| | 2006年8月 完工予定 |
| 想定効果 | |
| テナント満足度向上 | |
| 物件競争力強化 | |
| 将来にわたる高稼働率維持 | |

名古屋伊藤忠ビル工事の進捗状況は弊社HPにてご覧頂けます。

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



エントランス



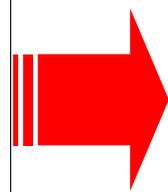
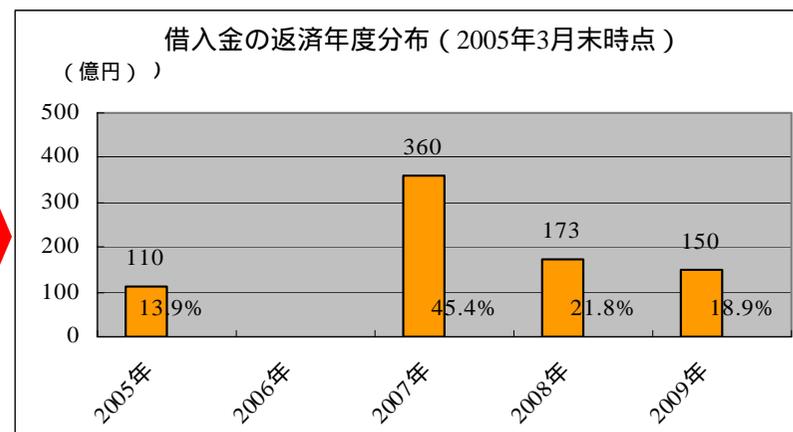
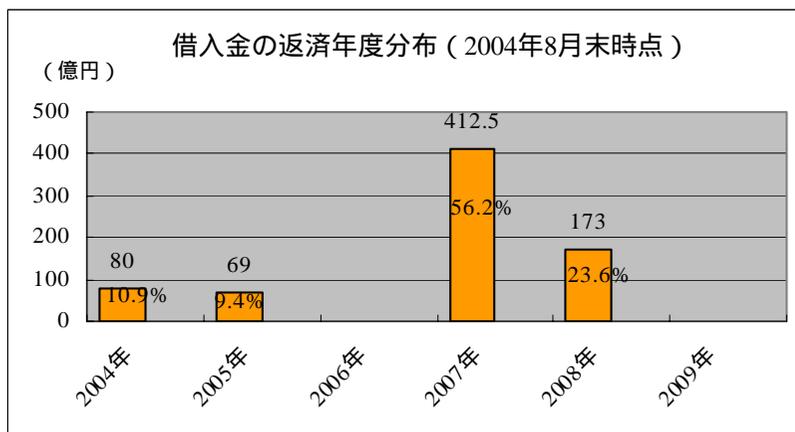
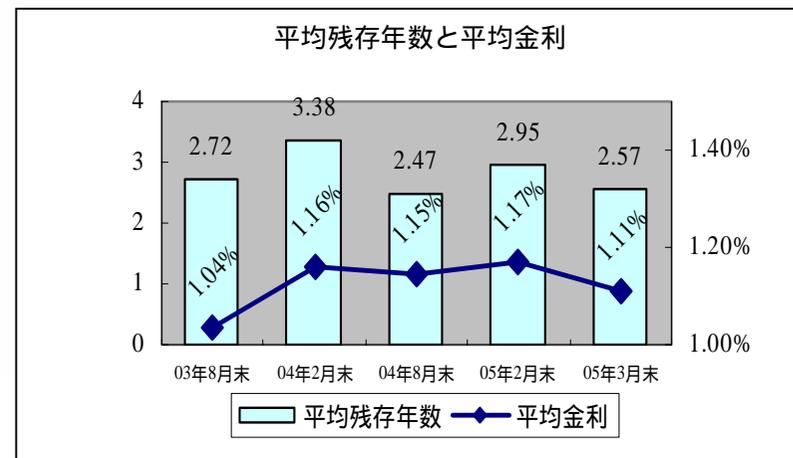
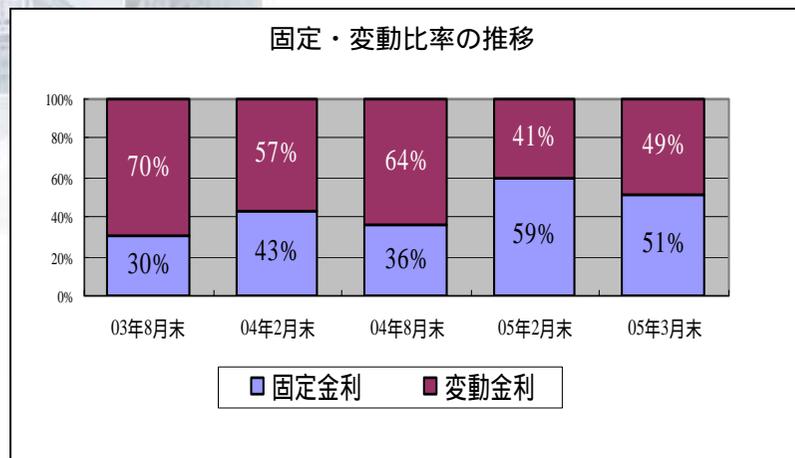
事務室



エレベーターホール

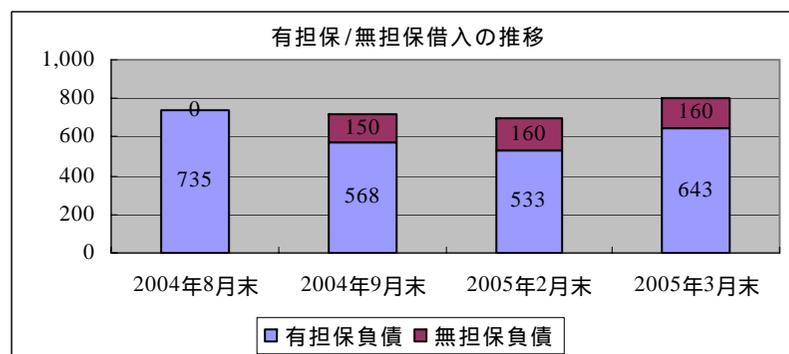
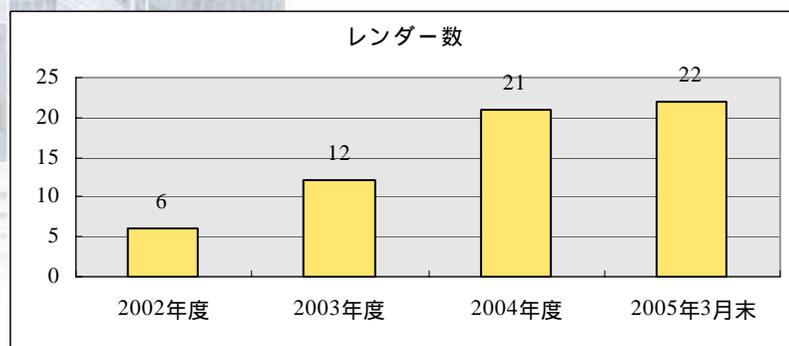
「減価償却費 = 非現金支出」は各種用途に有効活用

借入状況 -



固定化・長期化・返済期限分散

借入状況 -



コミットメントラインの設定



機動的かつ安定的に資金調達できる体制を確保
 リファイナンスリスクの低減
 余剰資金圧縮による資金効率の向上
 調達先の多様化による安全性の向上
 無担保借入の増大

レンダー多様化・コミットメントライン設定による機動性確保

総 括

既存物件の賃料収入安定

継続的な外部成長の追求

財務体質の更なる強化

「安定分配」と「資産価値の向上」

参考資料

損益計算書 - 前期比較

単位：千円	5期実績		6期実績		増減	
	平成16年3月1日～平成16年8月31日		平成16年9月1日～平成17年2月28日		増減額	増減率
	金額	百分比	金額	百分比		
貸貸事業収入	5,654,438	86.0%	5,586,730	86.9%	-67,707	-1.2%
賃料	4,879,782	74.2%	4,837,980	75.3%	-41,802	-0.9%
共益費	774,655	11.8%	748,750	11.7%	-25,905	-3.3%
その他貸貸事業収入	921,905	14.0%	747,317	11.6%	-174,588	-18.9%
駐車場使用料	154,161	2.3%	148,633	2.3%	-5,527	-3.6%
その他営業収入	603,647	9.2%	560,233	8.7%	-43,414	-7.2%
違約金	164,096	2.5%	38,450	0.6%	-125,646	-76.6%
不動産等売却益			91,313	1.4%	91,313	-
貸貸事業収入合計	6,576,343	100.0%	6,425,361	100.0%	-150,982	-2.3%
諸経費	1,933,227	29.4%	1,894,768	29.5%	-38,459	-2.0%
管理業務費	660,269	10.0%	635,484	9.9%	-24,785	-3.8%
水道光熱費	517,086	7.9%	489,900	7.6%	-27,185	-5.3%
公租公課	520,491	7.9%	518,866	8.1%	-1,625	-0.3%
損害保険料	20,583	0.3%	21,896	0.3%	1,312	6.4%
修繕費	176,293	2.7%	114,028	1.8%	-62,265	-35.3%
貸倒引当金繰入額	0	0.0%	34	0.0%	34	-
その他貸貸事業費用	38,502	0.6%	114,557	1.8%	76,055	197.5%
減価償却費	997,746	15.2%	1,000,243	15.6%	2,496	0.3%
貸貸事業費用合計	2,930,974	44.6%	2,895,012	45.1%	-35,962	-1.2%
貸貸事業利益	3,645,369	55.4%	3,530,349	54.9%	-115,019	-3.2%
資産運用報酬	366,926	5.6%	396,152	6.2%	29,225	8.0%
資産保管報酬	26,019	0.4%	21,835	0.3%	-4,184	-16.1%
一般事務委託報酬	110,075	1.7%	96,383	1.5%	-13,691	-12.4%
役員報酬	5,400	0.1%	5,400	0.1%	0	0.0%
会計監査人報酬	9,000	0.1%	9,000	0.1%	0	0.0%
その他営業費用	48,050	0.7%	55,784	0.9%	7,733	16.1%
貸貸事業費用以外の営業費用合計	565,471	8.6%	584,555	9.1%	19,083	3.4%
営業利益	3,079,897	46.8%	2,945,794	45.8%	-134,103	-4.4%
受取利息	1,370	0.0%	1,344	0.0%	-25	-1.9%
その他営業外収益	1,413	0.0%	0	0.0%	-1,413	-100.0%
営業外収益	2,784	0.0%	1,344	0.0%	-1,439	-51.7%
支払利息	415,054	6.3%	411,402	6.4%	-3,651	-0.9%
法人債利息	0	0.0%	0	0.0%	0	-
法人債発行費用償却	0	0.0%	0	0.0%	0	-
新投資口発行費	0	0.0%	0	0.0%	0	-
投資口公開関連費用	0	0.0%	0	0.0%	0	-
創業費償却	0	0.0%	0	0.0%	0	-
その他営業外費用	78,294	1.2%	65,979	1.0%	-12,315	-15.7%
営業外費用	493,348	7.5%	477,382	7.4%	-15,966	-3.2%
経常利益	2,589,332	39.4%	2,469,756	38.4%	-119,576	-4.6%
税引前当期利益	2,589,332	39.4%	2,469,756	38.4%	-119,576	-4.6%
法人税、住民税及び事業税	906	0.0%	2,854	0.0%	1,947	214.8%
法人税等調整額	-97	0.0%	-179	0.0%	-81	83.8%
当期純利益	2,588,523	39.4%	2,467,081	38.4%	-121,442	-4.7%
前期繰越利益	2,200	0.0%	128	0.0%	-2,071	-94.2%
当期未処分利益	2,590,723	39.4%	2,467,210	38.4%	-123,513	-4.8%

損益計算書 - 予実比較

単位：千円	6期予算		6期実績		差異	
	平成16年9月1日～平成17年2月28日		平成16年9月1日～平成17年2月28日		増減額	増減率
	金額	百分比	金額	百分比		
賃貸事業収入	5,593,223	88.3%	5,586,730	86.9%	-6,493	-0.1%
賃料	4,832,531	76.3%	4,837,980	75.3%	5,449	0.1%
共益費	760,692	12.0%	748,750	11.7%	-11,942	-1.6%
その他賃貸事業収入	740,420	11.7%	747,317	11.6%	6,897	0.9%
駐車場使用料	151,415	2.4%	148,633	2.3%	-2,781	-1.8%
その他営業収入	570,920	9.0%	560,233	8.7%	-10,687	-1.9%
違約金	18,083	0.3%	38,450	0.6%	20,366	112.6%
不動産等売却益	0	0.0%	91,313	1.4%	91,313	-
賃貸事業収入合計	6,333,644	100.0%	6,425,361	100.0%	91,717	1.4%
諸経費	1,974,257	31.2%	1,894,768	29.5%	-79,488	-4.0%
管理業務費	669,520	10.6%	635,484	9.9%	-34,035	-5.1%
水道光熱費	513,189	8.1%	489,900	7.6%	-23,288	-4.5%
公租公課	519,870	8.2%	518,866	8.1%	-1,003	-0.2%
損害保険料	20,392	0.3%	21,896	0.3%	1,503	7.4%
修繕費	140,908	2.2%	114,028	1.8%	-26,880	-19.1%
貸倒引当金繰入額	0	0.0%	34	0.0%	34	-
その他賃貸事業費用	110,375	1.7%	114,557	1.8%	4,181	3.8%
減価償却費	1,010,083	15.9%	1,000,243	15.6%	-9,839	-1.0%
賃貸事業費用合計	2,984,341	47.1%	2,895,012	45.1%	-89,328	-3.0%
賃貸事業利益	3,349,302	52.9%	3,530,349	54.9%	181,046	5.4%
資産運用報酬	396,152	6.3%	396,152	6.2%	0	0.0%
資産保管報酬	22,571	0.4%	21,835	0.3%	-735	-3.3%
一般事務委託報酬	102,639	1.6%	96,383	1.5%	-6,255	-6.1%
役員報酬	5,400	0.1%	5,400	0.1%	0	0.0%
会計監査人報酬	9,000	0.1%	9,000	0.1%	0	0.0%
その他営業費用	52,164	0.8%	55,784	0.9%	3,620	6.9%
賃貸事業費用以外の営業費用合計	587,926	9.3%	584,555	9.1%	-3,371	-0.6%
営業利益	2,761,376	43.6%	2,945,794	45.8%	184,417	6.7%
受取利息	1,000	0.0%	1,344	0.0%	344	34.5%
その他営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0	-
営業外収益	1,000	0.0%	1,344	0.0%	344	34.5%
支払利息	416,256	6.6%	411,402	6.4%	-4,853	-1.2%
法人債利息	0	0.0%	0	0.0%	0	-
法人債発行費用償却	0	0.0%	0	0.0%	0	-
新投資口発行費	0	0.0%	0	0.0%	0	-
投資口公開関連費用	0	0.0%	0	0.0%	0	-
創業費償却	0	0.0%	0	0.0%	0	-
その他営業外費用	64,255	1.0%	65,979	1.0%	1,723	2.7%
営業外費用	480,512	7.6%	477,382	7.4%	-3,129	-0.7%
経常利益	2,281,864	36.0%	2,469,756	38.4%	187,892	8.2%
税引前当期利益	2,281,864	36.0%	2,469,756	38.4%	187,892	8.2%
法人税、住民税及び事業税	0	0.0%	2,854	0.0%	2,854	-
法人税等調整額	0	0.0%	-179	0.0%	-179	-
当期純利益	2,281,864	36.0%	2,467,081	38.4%	185,217	8.1%
前期繰越利益	0	-	128	0.0%	128	-
当期末処分利益	2,281,864	36.0%	2,467,210	38.4%	185,345	8.1%

貸借対照表

単位：千円	第5期(平成16年8月31日現在)		第6期(平成17年2月28日現在)		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	増減額	増減率
現金及び預金	20,319,662	11.6%	19,713,992	11.6%	-605,669	-3.0%
営業未収入金	211,519	0.1%	217,315	0.1%	5,796	2.7%
前払費用	58,307	0.0%	75,033	0.0%	16,725	28.7%
繰延税金資産	1,233	0.0%	1,412	0.0%	179	14.5%
その他の流動資産	11,207	0.0%	15,810	0.0%	4,602	41.1%
貸倒引当金	-2,147	0.0%	-2,181	0.0%	-34	1.6%
流動資産合計	20,599,782	11.8%	20,021,382	11.8%	-578,400	-2.8%
建物	43,163,237	24.7%	41,233,557	24.3%	-1,929,679	-4.5%
建物附属設備	12,935,313	7.4%	12,226,414	7.2%	-708,898	-5.5%
構築物	488,122	0.3%	463,713	0.3%	-24,408	-5.0%
機械及び装置	1,043,919	0.6%	944,080	0.6%	-99,838	-9.6%
工具器具及び備品	81,391	0.0%	83,803	0.0%	2,412	3.0%
土地	95,301,140	54.5%	93,312,164	54.9%	-1,988,976	-2.1%
建設仮勘定	0	0.0%	360,195	0.2%	360,195	-
有形固定資産合計	153,013,124	87.5%	148,623,928	87.4%	-4,389,195	-2.9%
借地権	885,007	0.5%	885,007	0.5%	0	0.0%
その他の無形固定資産	440	0.0%	440	0.0%	0	0.0%
無形固定資産合計	885,447	0.5%	885,447	0.5%	0	0.0%
修繕積立金	228,153	0.1%	258,633	0.2%	30,479	13.4%
差入敷金保証金	17,665	0.0%	17,665	0.0%	0	0.0%
長期前払費用	124,701	0.1%	205,021	0.1%	80,319	64.4%
投資等合計	370,520	0.2%	481,319	0.3%	110,799	29.9%
固定資産合計	154,269,092	88.2%	149,990,696	88.2%	-4,278,396	-2.8%
資産合計	174,868,875	100.0%	170,012,079	100.0%	-4,856,796	-2.8%
営業未払金	539,744	0.3%	711,231	0.4%	171,486	31.8%
短期借入金	14,900,000	8.5%	1,000,000	0.6%	-13,900,000	-93.3%
未払金	351,821	0.2%	354,788	0.2%	2,966	0.8%
未払費用	165,987	0.1%	157,569	0.1%	-8,418	-5.1%
未払法人税等	609	0.0%	2,622	0.0%	2,013	330.3%
未払消費税等	43,036	0.0%	295,436	0.2%	252,399	586.5%
前受金	956,582	0.5%	933,078	0.5%	-23,504	-2.5%
その他の流動負債	1,044,433	0.6%	45,089	0.0%	-999,344	-95.7%
流動負債合計	18,002,215	10.3%	3,499,814	2.1%	-14,502,400	-80.6%
長期借入金	58,550,000	33.5%	68,300,000	40.2%	9,750,000	16.7%
預り敷金保証金	9,904,539	5.7%	9,923,658	5.8%	19,118	0.2%
固定負債合計	68,454,539	39.1%	78,223,658	46.0%	9,769,118	14.3%
負債合計	86,456,755	49.4%	81,723,472	48.1%	-4,733,282	-5.5%
出資総額	85,821,396	49.1%	85,821,396	50.5%	0	0.0%
当期末処分利益	2,590,723	1.5%	2,467,210	1.5%	-123,513	-4.8%
剰余金合計	2,590,723	1.5%	2,467,210	1.5%	-123,513	-4.8%
出資合計	88,412,119	50.6%	88,288,606	51.9%	-123,513	-0.1%
負債・出資合計	174,868,875	100.0%	170,012,079	100.0%	-4,856,796	-2.8%

予想損益計算書

単位:千円	6期実績		7期予算		増減額		8期予算		増減額	
	平成16年9月1日 - 平成17年2月28日		平成17年3月1日 - 平成17年8月31日		増減額	増減率	平成17年9月1日 - 平成18年2月28日		増減額	増減率
	金額	百分比	金額	百分比			金額	百分比		
賃貸事業収入	5,586,730	86.9%	6,167,473	87.0%	580,742	10.4%	6,355,838	88.0%	188,365	3.1%
賃料	4,837,980	75.3%	5,283,619	74.5%	445,639	9.2%	5,494,744	76.0%	211,124	4.0%
共益費	748,750	11.7%	883,853	12.5%	135,103	18.0%	861,094	11.9%	-22,759	-2.6%
その他賃貸事業収入	747,317	11.6%	922,745	13.0%	175,427	23.5%	869,897	12.0%	-52,847	-5.7%
駐車場使用料	148,633	2.3%	166,186	2.3%	17,553	11.8%	172,224	2.4%	6,037	3.6%
その他営業収入	560,233	8.7%	755,812	10.7%	195,578	34.9%	697,673	9.7%	-58,138	-7.7%
違約金	38,450	0.6%	746	0.0%	-37,703	-98.1%	0	0.0%	-746	-100.0%
不動産等売却益	91,313	1.4%	0	0.0%	-91,313	-100.0%	0	0.0%	0	-
賃貸事業収入合計	6,425,361	100.0%	7,090,218	100.0%	664,856	10.3%	7,225,736	100.0%	135,518	1.9%
諸経費	1,894,768	29.5%	2,278,539	32.1%	383,771	20.3%	2,356,055	32.6%	77,515	3.4%
管理業務費	635,484	9.9%	780,199	11.0%	144,714	22.8%	837,145	11.6%	56,946	7.3%
水道光熱費	489,900	7.6%	642,850	9.1%	152,949	31.2%	625,802	8.7%	-17,047	-2.7%
公租公課	518,866	8.1%	536,690	7.6%	17,824	3.4%	536,791	7.4%	100	0.0%
損害保険料	21,896	0.3%	27,070	0.4%	5,173	23.6%	27,704	0.4%	634	2.3%
修繕費	114,028	1.8%	189,247	2.7%	75,219	66.0%	197,949	2.7%	8,701	4.6%
貸倒引当金繰入額	34	0.0%	0	0.0%	-34	-100.0%	0	0.0%	0	-
その他賃貸事業費用	114,557	1.8%	102,481	1.4%	-12,076	-10.5%	130,662	1.8%	28,180	27.5%
減価償却費	1,000,243	15.6%	1,111,458	15.7%	111,214	11.1%	1,175,243	16.3%	63,785	5.7%
賃貸事業費用合計	2,895,012	45.1%	3,389,998	47.8%	494,985	17.1%	3,531,298	48.9%	141,300	4.2%
賃貸事業利益	3,530,349	54.9%	3,700,220	52.2%	169,870	4.8%	3,694,437	51.1%	-5,782	-0.2%
資産運用報酬	396,152	6.2%	390,850	5.5%	-5,302	-1.3%	436,115	6.0%	45,265	11.6%
資産保管報酬	21,835	0.3%	23,864	0.3%	2,028	9.3%	24,643	0.3%	779	3.3%
一般事務委託報酬	96,383	1.5%	118,641	1.7%	22,257	23.1%	109,883	1.5%	-8,757	-7.4%
役員報酬	5,400	0.1%	5,400	0.1%	0	0.0%	5,400	0.1%	0	0.0%
会計監査人報酬	9,000	0.1%	9,500	0.1%	500	5.6%	9,500	0.1%	0	0.0%
その他営業費用	55,784	0.9%	64,932	0.9%	9,148	16.4%	56,825	0.8%	-8,107	-12.5%
賃貸事業費用以外の営業費用合計	584,555	9.1%	613,187	8.6%	28,632	4.9%	642,367	8.9%	29,179	4.8%
営業利益	2,945,794	45.8%	3,087,032	43.5%	141,238	4.8%	3,052,070	42.2%	-34,962	-1.1%
受取利息	1,344	0.0%	1,000	0.0%	-344	-25.6%	1,000	0.0%	0	0.0%
その他営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0	-	0	0.0%	0	-
営業外収益	1,344	0.0%	1,000	0.0%	-344	-25.6%	1,000	0.0%	0	0.0%
支払利息	411,402	6.4%	475,770	6.7%	64,367	15.6%	497,362	6.9%	21,592	4.5%
法人債利息	0	0.0%	0	0.0%	0	-	0	0.0%	0	-
法人債発行費用償却	0	0.0%	0	0.0%	0	-	0	0.0%	0	-
新投資口発行費	0	0.0%	0	0.0%	0	-	0	0.0%	0	-
投資口公開関連費用	0	0.0%	0	0.0%	0	-	0	0.0%	0	-
創業費償却	0	0.0%	0	0.0%	0	-	0	0.0%	0	-
その他営業外費用	65,979	1.0%	100,261	1.4%	34,282	52.0%	90,239	1.2%	-10,022	-10.0%
営業外費用	477,382	7.4%	576,031	8.1%	98,649	20.7%	587,602	8.1%	11,570	2.0%
経常利益	2,469,756	38.4%	2,512,000	35.4%	42,244	1.7%	2,465,468	34.1%	-46,532	-1.9%
税引前当期利益	2,469,756	38.4%	2,512,000	35.4%	42,244	1.7%	2,465,468	34.1%	-46,532	-1.9%
法人税、住民税及び事業税	2,854	0.0%	0	0.0%	-2,854	-100.0%	0	0.0%	0	-
法人税等調整額	-179	0.0%	0	0.0%	179	-100.0%	0	0.0%	0	-
当期純利益	2,467,081	38.4%	2,512,000	35.4%	44,919	1.8%	2,465,468	34.1%	-46,532	-1.9%
前期繰越利益	2,200	0.0%	0	0.0%	-2,200	-100.0%	0	0.0%	0	-
当期末処分利益	2,590,723	39.4%	2,512,000	35.4%	-78,722	-3.0%	2,465,468	34.1%	-46,532	-1.9%

鑑定評価額推移（地域別）

		1期末	変化率	2期末	変化率	3期末	変化率	4期末	変化率	5期末	変化率	6期末
上場時 (除売却)	都心3区	44,585,700,000	99.0%	44,123,500,000	98.8%	43,587,000,000	99.8%	43,494,000,000	99.5%	43,286,000,000	101.2%	43,795,000,000
	その他23区	30,555,000,000	97.3%	29,728,000,000	98.4%	29,255,000,000	97.5%	28,526,000,000	99.3%	28,329,000,000	98.6%	27,934,000,000
	周辺都市部	17,173,000,000	100.1%	17,198,000,000	99.5%	17,107,000,000	100.0%	17,100,000,000	99.2%	16,971,000,000	99.9%	16,960,000,000
	その他地域	2,076,000,000	96.2%	1,997,000,000	101.1%	2,018,000,000	100.0%	2,017,000,000	102.6%	2,069,000,000	100.3%	2,076,000,000
	小計	94,389,700,000	98.6%	93,046,500,000	98.8%	91,967,000,000	99.1%	91,137,000,000	99.5%	90,655,000,000	100.1%	90,765,000,000
1期購入	都心3区											
	その他23区											
	周辺都市部											
	その他地域											
	小計	0		0		0		0		0		0
2期購入 ・サニービル	都心3区											
	その他23区			5,550,000,000	99.8%	5,537,000,000	100.0%	5,539,000,000	104.7%	5,799,000,000	99.8%	5,790,000,000
	周辺都市部											
	その他地域											
	小計	0		5,550,000,000	99.8%	5,537,000,000	100.0%	5,539,000,000	104.7%	5,799,000,000	99.8%	5,790,000,000
3期購入 ・オリックス池袋ビル	都心3区											
	その他23区					9,570,000,000	98.6%	9,433,000,000	99.9%	9,425,000,000	102.2%	9,631,000,000
	周辺都市部											
	その他地域											
	小計	0		0		9,570,000,000	98.6%	9,433,000,000	99.9%	9,425,000,000	102.2%	9,631,000,000
4期購入 ・オリックス芝2丁目ビル ・オリックス新宿ビル・オリックス神保町ビル ・名古屋伊藤忠ビル ・日本地所南青山ビル	都心3区							14,057,000,000	99.2%	13,943,000,000	101.4%	14,137,000,000
	その他23区							8,230,000,000	99.5%	8,191,000,000	104.5%	8,563,000,000
	周辺都市部											
	その他地域							4,447,000,000	103.3%	4,592,000,000	96.5%	4,430,000,000
	小計	0		0		0		26,734,000,000	100.0%	26,726,000,000	101.5%	27,130,000,000
5期購入 ・青山246ビル ・CUBE代官山 ・エクセルト川崎ビル	都心3区									4,918,000,000	109.4%	5,380,000,000
	その他23区									2,385,000,000	105.4%	2,514,000,000
	周辺都市部									4,035,000,000	100.0%	4,037,000,000
	その他地域											
	小計	0		0		0		0		11,338,000,000	105.2%	11,931,000,000
6期購入	都心3区											
	その他23区											
	周辺都市部											
	その他地域											
	小計	0		0		0		0		0		0
売却 ・日交神楽坂ビル ・ウエストサイド五反田 ・ランドイック五反田ビル	都心3区											
	その他23区	4,412,000,000	102.8%	4,537,000,000	97%	4,386,000,000	100.1%	4,389,000,000	102.8%	4,511,000,000		
	周辺都市部											
	その他地域											
	小計	4,412,000,000	102.8%	4,537,000,000	97%	4,386,000,000	100.1%	4,389,000,000	102.8%	4,511,000,000		0
全体	都心3区	44,585,700,000	99.0%	44,123,500,000	99%	43,587,000,000	132%	57,551,000,000	108.0%	62,147,000,000	101.9%	63,312,000,000
	その他23区	34,967,000,000	113.9%	39,815,000,000	122%	48,748,000,000	115%	56,117,000,000	104.5%	58,640,000,000	92.8%	54,432,000,000
	周辺都市部	17,173,000,000	100.1%	17,198,000,000	99%	17,107,000,000	100%	17,100,000,000	122.8%	21,006,000,000	100.0%	20,997,000,000
	その他地域	2,076,000,000	96.2%	1,997,000,000	101%	2,018,000,000	320%	6,464,000,000	103.0%	6,661,000,000	97.7%	6,506,000,000
	小計	98,801,700,000	104.4%	103,133,500,000	108%	111,460,000,000	123%	137,232,000,000	108.2%	148,454,000,000	97.8%	145,247,000,000

鑑定評価額推移（用途別）

		1期末	変化率	2期末	変化率	3期末	変化率	4期末	変化率	5期末	変化率	6期末
上場時 (除売却)	事務所	73,792,700,000	98.1%	72,387,500,000	98.7%	71,446,000,000	99.0%	70,730,000,000	99.3%	70,252,000,000	100.2%	70,380,000,000
	商業	1,520,000,000	101.3%	1,539,000,000	99.6%	1,533,000,000	99.8%	1,530,000,000	101.8%	1,557,000,000	99.9%	1,555,000,000
	住宅	4,047,000,000	101.6%	4,110,000,000	101.4%	4,168,000,000	98.8%	4,117,000,000	103.1%	4,246,000,000	99.6%	4,230,000,000
	その他	15,030,000,000	99.9%	15,010,000,000	98.7%	14,820,000,000	99.6%	14,760,000,000	98.9%	14,600,000,000	100.0%	14,600,000,000
	小計	94,389,700,000	98.6%	93,046,500,000	98.8%	91,967,000,000	99.1%	91,137,000,000	99.5%	90,655,000,000	100.1%	90,765,000,000
1期購入	事務所											
	商業											
	住宅											
	その他											
	小計	0		0		0		0		0		0
2期購入 ・サニビル	事務所			5,550,000,000	99.8%	5,537,000,000	100.0%	5,539,000,000	104.7%	5,799,000,000	99.8%	5,790,000,000
	商業											
	住宅											
	その他											
	小計	0		5,550,000,000	99.8%	5,537,000,000	100.0%	5,539,000,000	104.7%	5,799,000,000	99.8%	5,790,000,000
3期購入 ・リックス池袋ビル	事務所					9,570,000,000	98.6%	9,433,000,000	99.9%	9,425,000,000	102.2%	9,631,000,000
	商業											
	住宅											
	その他											
	小計	0		0		9,570,000,000	98.6%	9,433,000,000	99.9%	9,425,000,000	102.2%	9,631,000,000
4期購入 ・リックス芝2丁目ビル ・リックス新宿ビル・リックス神保町ビル ・名古屋伊藤忠ビル ・日本地所南青山ビル	事務所							24,228,000,000	100.0%	24,218,000,000	101.5%	24,592,000,000
	商業							2,506,000,000	100.1%	2,508,000,000	101.2%	2,538,000,000
	住宅											
	その他											
	小計	0		0		0		26,734,000,000	100.0%	26,726,000,000	101.5%	27,130,000,000
5期購入 ・青山246ビル ・CUBE代官山 ・イケレント川崎ビル	事務所									8,953,000,000	105.2%	9,417,000,000
	商業									2,385,000,000	105.4%	2,514,000,000
	住宅											
	その他											
	小計	0		0		0		0		11,338,000,000	105.2%	11,931,000,000
6期購入	事務所											
	商業											
	住宅											
	その他											
	小計	0										
売却 ・日交神楽坂ビル ・ウエストサイド五反田 ・ランティック五反田ビル	事務所	4,412,000,000	103%	4,537,000,000	96.7%	4,386,000,000	100.1%	4,389,000,000	102.8%	4,511,000,000		0
	商業											
	住宅											
	その他											
	小計	4,412,000,000	103%	4,537,000,000	96.7%	4,386,000,000	100.1%	4,389,000,000	102.8%	4,511,000,000	100.0%	0
全体	事務所	78,204,700,000	105%	82,474,500,000	110%	90,939,000,000	125.7%	114,319,000,000	107.7%	123,158,000,000	97.3%	119,810,000,000
	商業	1,520,000,000	101%	1,539,000,000	100%	1,533,000,000	263.3%	4,036,000,000	159.8%	6,450,000,000	102.4%	6,607,000,000
	住宅	4,047,000,000	102%	4,110,000,000	101%	4,168,000,000	98.8%	4,117,000,000	103.1%	4,246,000,000	99.6%	4,230,000,000
	その他	15,030,000,000	100%	15,010,000,000	99%	14,820,000,000	99.6%	14,760,000,000	98.9%	14,600,000,000	100.0%	14,600,000,000
	合計	98,801,700,000	104%	103,133,500,000	108%	111,460,000,000	123.1%	137,232,000,000	108.2%	148,454,000,000	97.8%	145,247,000,000

鑑定評価額推移（規模別）

		1期末	変化率	2期末	変化率	3期末	変化率	4期末	変化率	5期末	変化率	6期末
上場時 (除売却)	3,000㎡未満	13,216,700,000	100.6%	13,302,500,000	100.2%	13,328,000,000	98.7%	13,154,000,000	99.9%	13,146,000,000	99.3%	13,050,000,000
	3,000㎡以上10,000㎡未満	36,662,000,000	99.0%	36,302,000,000	98.4%	35,734,000,000	99.5%	35,540,000,000	101.7%	36,148,000,000	100.3%	36,253,000,000
	10,000㎡以上	44,511,000,000	97.6%	43,442,000,000	98.8%	42,905,000,000	98.9%	42,443,000,000	97.5%	41,361,000,000	100.2%	41,462,000,000
	小計	94,389,700,000	98.6%	93,046,500,000	98.8%	91,967,000,000	99.1%	91,137,000,000	99.5%	90,655,000,000	100.1%	90,765,000,000
1期購入	3,000㎡未満											
	3,000㎡以上10,000㎡未満											
	10,000㎡以上											
	小計	0		0		0		0		0		0
2期購入 ・サニビル	3,000㎡未満											
	3,000㎡以上10,000㎡未満			5,550,000,000	99.8%	5,537,000,000	100.0%	5,539,000,000	104.7%	5,799,000,000	99.8%	5,790,000,000
	10,000㎡以上											
	小計	0		5,550,000,000	99.8%	5,537,000,000	100.0%	5,539,000,000	104.7%	5,799,000,000	99.8%	5,790,000,000
3期購入 ・オリックス池袋ビル	3,000㎡未満											
	3,000㎡以上10,000㎡未満					9,570,000,000	98.6%	9,433,000,000	99.9%	9,425,000,000	102.2%	9,631,000,000
	10,000㎡以上											
	小計	0		0		9,570,000,000	98.6%	9,433,000,000	99.9%	9,425,000,000	102.2%	9,631,000,000
4期購入 ・オリックス芝2丁目ビル・オリックス新宿ビル ・オリックス神保町ビル・名古屋伊藤忠ビル ・日本地所青山ビル	3,000㎡未満							2,506,000,000	100.1%	2,508,000,000	101.2%	2,538,000,000
	3,000㎡以上10,000㎡未満							19,781,000,000	99.2%	19,626,000,000	102.7%	20,162,000,000
	10,000㎡以上							4,447,000,000	103.3%	4,592,000,000	96.5%	4,430,000,000
	小計	0		0		0		26,734,000,000	100.0%	26,726,000,000	101.5%	27,130,000,000
5期購入 ・青山246ビル ・CUBE代官山 ・エクセル川崎ビル	3,000㎡未満									7,303,000,000	108.1%	7,894,000,000
	3,000㎡以上10,000㎡未満									4,035,000,000	100.0%	4,037,000,000
	10,000㎡以上											
	小計	0		0		0		0		11,338,000,000	105.2%	11,931,000,000
6期購入	3,000㎡未満											
	3,000㎡以上10,000㎡未満											
	10,000㎡以上											
	小計	0		0		0		0		0		0
売却 ・日交神楽坂ビル ・ウエストサイド五反田 ・ランディング五反田ビル	3,000㎡未満	615,000,000	103.7%	638,000,000	101.3%	646,000,000	99.1%	640,000,000	104.8%	671,000,000		
	3,000㎡以上10,000㎡未満	3,797,000,000	102.7%	3,899,000,000	95.9%	3,740,000,000	100.2%	3,749,000,000	102.4%	3,840,000,000		
	10,000㎡以上											
	小計	4,412,000,000	102.8%	4,537,000,000	96.7%	4,386,000,000	100.1%	4,389,000,000	102.8%	4,511,000,000		0
全体	3,000㎡未満	13,831,700,000	100.8%	13,940,500,000	100.2%	13,974,000,000	116.6%	16,300,000,000	145.0%	23,628,000,000	99.4%	23,482,000,000
	3,000㎡以上10,000㎡未満	40,459,000,000	113.1%	45,751,000,000	119.3%	54,581,000,000	135.7%	74,042,000,000	106.5%	78,873,000,000	96.2%	75,873,000,000
	10,000㎡以上	44,511,000,000	97.6%	43,442,000,000	98.8%	42,905,000,000	109.3%	46,890,000,000	98.0%	45,953,000,000	99.9%	45,892,000,000
	合計	98,801,700,000	104.4%	103,133,500,000	108.1%	111,460,000,000	123.1%	137,232,000,000	108.2%	148,454,000,000	97.8%	145,247,000,000

鑑定評価額推移（取得価格別）

		1期末	変化率	2期末	変化率	3期末	変化率	4期末	変化率	5期末	変化率	6期末
上場時 (除売却)	10億未満	6,544,700,000	99.3%	6,497,500,000	100.2%	6,510,000,000	96.9%	6,306,000,000	100.2%	6,318,000,000	99.0%	6,257,000,000
	10億以上50億未満	46,085,000,000	99.6%	45,883,000,000	98.9%	45,397,000,000	99.5%	45,157,000,000	101.3%	45,739,000,000	100.1%	45,801,000,000
	50億以上100億未満	15,780,000,000	94.8%	14,966,000,000	96.5%	14,440,000,000	97.6%	14,094,000,000	97.9%	13,798,000,000	97.5%	13,457,000,000
	100億以上	25,980,000,000	98.9%	25,700,000,000	99.7%	25,620,000,000	99.8%	25,580,000,000	97.0%	24,800,000,000	101.8%	25,250,000,000
	小計	94,389,700,000	98.6%	93,046,500,000	98.8%	91,967,000,000	99.1%	91,137,000,000	99.5%	90,655,000,000	100.1%	90,765,000,000
1期購入	10億未満											
	10億以上50億未満											
	50億以上100億未満											
	100億以上											
	小計	0		0		0		0		0		0
2期購入 ・サニービル	10億未満											
	10億以上50億未満											
	50億以上100億未満			5,550,000,000	99.8%	5,537,000,000	100.0%	5,539,000,000	104.7%	5,799,000,000	99.8%	5,790,000,000
	100億以上											
	小計	0		5,550,000,000	99.8%	5,537,000,000	100.0%	5,539,000,000	104.7%	5,799,000,000	99.8%	5,790,000,000
3期購入 ・オリックス池袋ビル	10億未満											
	10億以上50億未満											
	50億以上100億未満					9,570,000,000	98.6%	9,433,000,000	99.9%	9,425,000,000	102.2%	9,631,000,000
	100億以上											
	小計	0		0		9,570,000,000	98.6%	9,433,000,000	99.9%	9,425,000,000	102.2%	9,631,000,000
4期購入 ・オリックス芝2丁目ビル ・オリックス新宿ビル・オリックス神保町ビル ・名古屋伊藤忠ビル ・日本地所南青山ビル	10億未満											
	10億以上50億未満							11,085,000,000	98.7%	10,943,000,000	100.5%	11,003,000,000
	50億以上100億未満							15,649,000,000	100.9%	15,783,000,000	102.2%	16,127,000,000
	100億以上											
	小計	0		0		0		26,734,000,000	100.0%	26,726,000,000	101.5%	27,130,000,000
5期購入 ・青山246ビル ・CUBE代官山 ・エクゼレント川崎ビル	10億未満											
	10億以上50億未満									6,420,000,000	102.0%	6,551,000,000
	50億以上100億未満									4,918,000,000	109.4%	5,380,000,000
	100億以上											
	小計	0		0		0		0		11,338,000,000	105.2%	11,931,000,000
6期購入	10億未満											
	10億以上50億未満											
	50億以上100億未満											
	100億以上											
	小計	0		0		0		0		0		0
売却 ・日交神楽坂ビル ・カストサイト 五反田 ・ラヂック五反田ビル	10億未満	615,000,000	104%	638,000,000	101.3%	646,000,000	99.1%	640,000,000	104.8%	671,000,000		
	10億以上50億未満	3,797,000,000	103%	3,899,000,000	95.9%	3,740,000,000	100.2%	3,749,000,000	102.4%	3,840,000,000		
	50億以上100億未満											
	100億以上											
	小計	4,412,000,000	103%	4,537,000,000	96.7%	4,386,000,000	100.1%	4,389,000,000	102.8%	4,511,000,000		0
全体	10億未満	7,159,700,000	100%	7,135,500,000	100%	7,156,000,000	97.1%	6,946,000,000	100.6%	6,989,000,000	89.5%	6,257,000,000
	10億以上50億未満	49,882,000,000	100%	49,782,000,000	99%	49,137,000,000	122.1%	59,991,000,000	111.6%	66,942,000,000	94.6%	63,355,000,000
	50億以上100億未満	15,780,000,000	130%	20,516,000,000	144%	29,547,000,000	151.3%	44,715,000,000	111.2%	49,723,000,000	101.3%	50,385,000,000
	100億以上	25,980,000,000	99%	25,700,000,000	100%	25,620,000,000	99.8%	25,580,000,000	97.0%	24,800,000,000	101.8%	25,250,000,000
	合計	98,801,700,000	104%	103,133,500,000	108%	111,460,000,000	123.1%	137,232,000,000	108.2%	148,454,000,000	97.8%	145,247,000,000

修正NOI推移(地域別)

		1期末	変化率	2期末	変化率	3期末	変化率	4期末	変化率	5期末	変化率	6期末
上場時 (除売却)	都心3区	1,605,634,775	95.4%	1,531,265,207	98.6%	1,509,707,603	100.8%	1,521,537,441	89.9%	1,367,254,262	102.8%	1,405,155,712
	その他23区	1,153,692,746	91.8%	1,058,972,643	101.0%	1,069,464,483	100.3%	1,073,052,387	93.1%	999,051,432	94.0%	938,858,249
	周辺都市部	684,293,127	98.3%	672,807,984	100.0%	672,984,086	101.1%	680,091,377	93.4%	635,287,214	103.7%	658,644,524
	その他地域	87,530,021	103.6%	90,667,445	105.8%	95,886,287	106.4%	101,993,581	93.6%	95,416,990	104.5%	99,674,460
	小計	3,531,150,670	95.0%	3,353,713,279	99.8%	3,348,042,459	100.9%	3,376,674,786	91.7%	3,097,009,898	100.2%	3,102,332,945
1期購入	都心3区											
	その他23区											
	周辺都市部											
	その他地域											
	小計	0		0		0		0		0		0
2期購入 ・サニビル	都心3区											
	その他23区			145,856,887	137.6%	200,676,088	107.3%	215,369,237	100.8%	217,116,437	98.4%	213,710,601
	周辺都市部											
	その他地域											
	小計	0		145,856,887	137.6%	200,676,088	107.3%	215,369,237	100.8%	217,116,437	98.4%	213,710,601
3期購入 ・オリックス池袋ビル	都心3区											
	その他23区					247,809,538	134.3%	332,909,725	98.4%	327,635,615	99.3%	325,210,236
	周辺都市部											
	その他地域											
	小計	0		0		247,809,538	134.3%	332,909,725	98.4%	327,635,615	99.3%	325,210,236
4期購入 ・オリックス芝2丁目ビル ・オリックス新宿ビル・オリックス神保町ビル ・名古屋伊藤忠ビル ・日本地所南青山ビル	都心3区											
	その他23区							387,620,090	141.8%	549,834,221	82.8%	454,998,922
	周辺都市部							204,568,888	122.9%	251,453,692	99.7%	250,820,827
	その他地域							154,393,776	131.5%	203,039,032	92.9%	188,530,614
	小計	0		0		0		746,582,754	134.5%	1,004,326,945	89.0%	894,350,363
5期購入 ・青山246ビル ・CUBE代官山 ・イクゼント川崎ビル	都心3区									148,331,957	99.0%	146,912,055
	その他23区									57,924,101	119.6%	69,296,875
	周辺都市部									146,597,388	126.5%	185,386,395
	その他地域											
	小計	0		0		0		0		352,853,446	113.8%	401,595,325
6期購入	都心3区											
	その他23区											
	周辺都市部											
	その他地域											
	小計	0		0		0		0		0		0
売却 ・日交神楽坂ビル ・カストサイト五反田 ・ラディック五反田ビル	都心3区											
	その他23区	188,978,831	90.2%	170,481,420	99%	168,928,659	102.4%	173,055,820	98.2%	169,892,823	56.0%	95,128,294
	周辺都市部											
	その他地域											
	小計	188,978,831	90.2%	170,481,420	99%	168,928,659	102.4%	173,055,820	98.2%	169,892,823	56.0%	95,128,294
全体	都心3区	1,605,634,775	95.4%	1,531,265,207	99%	1,509,707,603	126%	1,909,157,531	108.2%	2,065,420,440	97.2%	2,007,066,689
	その他23区	1,342,671,578	102.4%	1,375,310,950	123%	1,686,878,768	119%	1,998,956,057	101.2%	2,023,074,100	93.6%	1,893,025,082
	周辺都市部	684,293,127	98.3%	672,807,984	100%	672,984,086	101%	680,091,377	115.0%	781,884,602	107.9%	844,030,919
	その他地域	87,530,021	103.6%	90,667,445	106%	95,886,287	267%	256,387,357	116.4%	298,456,022	96.6%	288,205,074
	小計	3,720,129,501	98.7%	3,670,051,586	108%	3,965,456,744	122%	4,844,592,322	106.7%	5,168,835,164	97.4%	5,032,327,764

修正NOI推移(用途別)

		1期末	変化率	2期末	変化率	3期末	変化率	4期末	変化率	5期末	変化率	6期末
上場時 (除売却)	事務所	2,731,245,245	93.9%	2,564,377,137	100.0%	2,563,753,125	100.9%	2,586,191,287	91.1%	2,357,287,616	99.0%	2,332,573,894
	商業	75,357,648	102.0%	76,881,979	98.5%	75,722,375	100.7%	76,240,817	97.2%	74,072,912	99.6%	73,803,169
	住宅	139,020,889	99.8%	138,724,595	99.5%	138,098,981	97.6%	134,808,345	99.8%	134,514,088	102.9%	138,480,019
	その他	585,526,888	98.0%	573,729,568	99.4%	570,467,978	101.6%	579,434,337	91.7%	531,135,282	105.0%	557,475,863
	小計	3,531,150,670	95.0%	3,353,713,279	99.8%	3,348,042,459	100.9%	3,376,674,786	91.7%	3,097,009,898	100.2%	3,102,332,945
1期購入	事務所											
	商業											
	住宅											
	その他											
	小計									0		0
2期購入 ・サニビル	事務所			145,856,887	137.6%	200,676,088	107.3%	215,369,237	100.8%	217,116,437	98.4%	213,710,601
	商業											
	住宅											
	その他											
	小計	0		145,856,887	137.6%	200,676,088	107.3%	215,369,237	100.8%	217,116,437	98.4%	213,710,601
3期購入 ・リックス池袋ビル	事務所					247,809,538	134.3%	332,909,725	98.4%	327,635,615	99.3%	325,210,236
	商業											
	住宅											
	その他											
	小計	0		0		247,809,538	134.3%	332,909,725	98.4%	327,635,615	99.3%	325,210,236
4期購入 ・リックス芝2丁目ビル ・リックス新宿ビル・リックス神保町ビル ・名古屋伊藤忠ビル ・日本地所南青山ビル	事務所							703,398,993	133.4%	938,295,819	88.3%	828,492,772
	商業							43,183,761	152.9%	66,031,126	99.7%	65,857,591
	住宅											
	その他											
	小計	0		0		0		746,582,754	134.5%	1,004,326,945	89.0%	894,350,363
5期購入 ・青山24ビル ・CUBE代官山 ・イクゼント川崎ビル	事務所									294,929,345	112.7%	332,298,450
	商業									57,924,101	119.6%	69,296,875
	住宅											
	その他											
	小計	0		0		0		0		352,853,446	113.8%	401,595,325
6期購入	事務所											
	商業											
	住宅											
	その他											
	小計	0		0		0		0		0		0
売却 ・日交神楽坂ビル ・ウエストサイド五反田 ・ランデ'イック五反田ビル	事務所	188,978,831	90.2%	170,481,420	99%	168,928,659	102.4%	173,055,820	98.2%	169,892,823	56.0%	95,128,294
	商業											
	住宅											
	その他											
	小計	188,978,831	90.2%	170,481,420	99%	168,928,659	102.4%	173,055,820	98.2%	169,892,823	56.0%	95,128,294
全体	事務所	2,920,224,077	98.6%	2,880,715,444	110%	3,181,167,410	126%	4,010,925,062	107.3%	4,305,157,655	95.9%	4,127,414,247
	商業	75,357,648	102.0%	76,881,979	98%	75,722,375	158%	119,424,578	165.8%	198,028,139	105.5%	208,957,635
	住宅	139,020,889	99.8%	138,724,595	100%	138,098,981	98%	134,808,345	99.8%	134,514,088	102.9%	138,480,019
	その他	585,526,888	98.0%	573,729,568	99%	570,467,978	102%	579,434,337	91.7%	531,135,282	105.0%	557,475,863
	合計	3,720,129,501	98.7%	3,670,051,586	108%	3,965,456,744	122%	4,844,592,322	106.7%	5,168,835,164	97.4%	5,032,327,764

修正NOI推移（規模別）

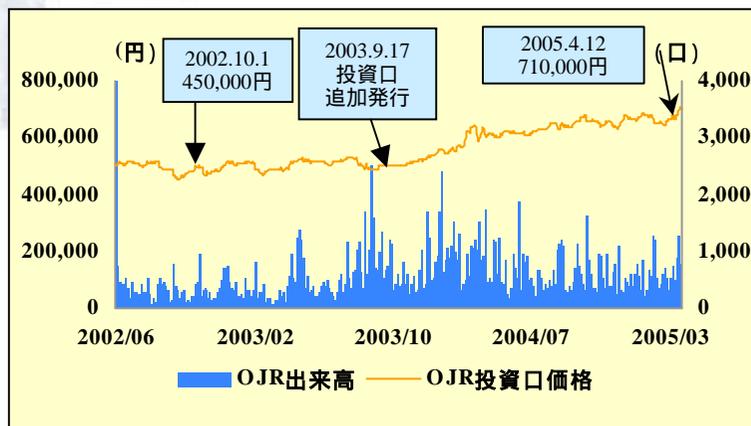
		1期末	変化率	2期末	変化率	3期末	変化率	4期末	変化率	5期末	変化率	6期末
上場時 (除売却)	3,000㎡未満	505,691,582	95.1%	480,814,783	102.5%	493,010,353	98.3%	484,389,849	97.2%	470,779,518	92.6%	436,019,195
	3,000㎡以上10,000㎡未満	1,366,409,684	94.1%	1,285,323,815	98.2%	1,261,740,874	104.3%	1,316,191,183	96.9%	1,275,477,064	100.4%	1,281,076,078
	10,000㎡以上	1,659,049,404	95.7%	1,587,574,681	100.4%	1,593,291,232	98.9%	1,576,093,754	85.7%	1,350,753,316	102.6%	1,385,237,672
	小計	3,531,150,670	95.0%	3,353,713,279	99.8%	3,348,042,459	100.9%	3,376,674,786	91.7%	3,097,009,898	100.2%	3,102,332,945
1期購入	3,000㎡未満											
	3,000㎡以上10,000㎡未満											
	10,000㎡以上											
	小計	0		0						0		0
2期購入 ・サニービル	3,000㎡未満											
	3,000㎡以上10,000㎡未満			145,856,887	137.6%	200,676,088	107.3%	215,369,237	100.8%	217,116,437	98.4%	213,710,601
	10,000㎡以上											
	小計	0		145,856,887	137.6%	200,676,088	107.3%	215,369,237	100.8%	217,116,437	98.4%	213,710,601
3期購入 ・リックス池袋ビル	3,000㎡未満											
	3,000㎡以上10,000㎡未満					247,809,538	134.3%	332,909,725	98.4%	327,635,615	99.3%	325,210,236
	10,000㎡以上											
	小計	0		0		247,809,538	134.3%	332,909,725	98.4%	327,635,615	99.3%	325,210,236
4期購入 ・リックス芝2丁目ビル・リックス新宿ビル ・リックス神保町ビル・名古屋伊藤忠ビル ・日本地所青山ビル	3,000㎡未満							43,183,761	152.9%	66,031,126	99.7%	65,857,591
	3,000㎡以上10,000㎡未満							549,005,217	133.9%	735,256,787	87.0%	639,962,158
	10,000㎡以上							154,393,776	131.5%	203,039,032	92.9%	188,530,614
	小計	0		0		0		746,582,754	134.5%	1,004,326,945	89.0%	894,350,363
5期購入 ・青山246ビル ・CUBE代官山 ・イクゼント川崎ビル	3,000㎡未満									206,256,058	104.8%	216,208,930
	3,000㎡以上10,000㎡未満									146,597,388	126.5%	185,386,395
	10,000㎡以上											
	小計	0		0		0		0		352,853,446	113.8%	401,595,325
6期購入	3,000㎡未満											
	3,000㎡以上10,000㎡未満											
	10,000㎡以上											
	小計	0		0		0		0		0		0
売却 ・日交神楽坂ビル ・ウエストサイト五反田 ・ランディング五反田ビル	3,000㎡未満	36,258,340	91.8%	33,274,501	83.0%	27,627,387	119.7%	33,059,288	86.8%	28,705,567	51.1%	14,679,353
	3,000㎡以上10,000㎡未満	152,720,491	89.8%	137,206,919	103.0%	141,301,272	99.1%	139,996,532	100.9%	141,187,256	57.0%	80,448,941
	10,000㎡以上											
	小計	188,978,831	90.2%	170,481,420	99.1%	168,928,659	102.4%	173,055,820	98.2%	169,892,823	56.0%	95,128,294
全体	3,000㎡未満	541,949,922	94.9%	514,089,284	101.3%	520,637,740	107.7%	560,632,898	137.7%	771,772,269	94.9%	732,765,069
	3,000㎡以上10,000㎡未満	1,519,130,175	103.2%	1,568,387,621	118.1%	1,851,527,772	137.9%	2,553,471,894	111.3%	2,843,270,547	95.9%	2,725,794,409
	10,000㎡以上	1,659,049,404	95.7%	1,587,574,681	100.4%	1,593,291,232	108.6%	1,730,487,530	89.8%	1,553,792,348	101.3%	1,573,768,286
	合計	3,720,129,501	98.7%	3,670,051,586	108.0%	3,965,456,744	122.2%	4,844,592,322	106.7%	5,168,835,164	97.4%	5,032,327,764

修正NOI推移（取得価格別）

		1期末	変化率	2期末	変化率	3期末	変化率	4期末	変化率	5期末	変化率	6期末
上場時 （除売却）	10億未満	280,241,184	100.2%	280,875,881	96.0%	269,685,245	96.6%	260,445,626	93.9%	244,671,681	101.7%	248,851,823
	10億以上50億未満	1,716,459,524	93.8%	1,610,423,760	99.2%	1,597,911,317	102.3%	1,634,004,385	98.0%	1,601,124,902	98.8%	1,581,248,606
	50億以上100億未満	593,352,714	93.1%	552,501,635	99.7%	550,640,394	103.5%	569,755,452	91.2%	519,563,664	86.7%	450,508,307
	100億以上	941,097,248	96.7%	909,912,003	102.2%	929,805,503	98.1%	912,469,323	80.2%	731,649,651	112.3%	821,724,209
	小計	3,531,150,670	95.0%	3,353,713,279	99.8%	3,348,042,459	100.9%	3,376,674,786	91.7%	3,097,009,898	100.2%	3,102,332,945
1期購入	10億未満											
	10億以上50億未満											
	50億以上100億未満											
	100億以上											
	小計	0		0						0		0
2期購入 ・サニビル	10億未満											
	10億以上50億未満											
	50億以上100億未満			145,856,887	137.6%	200,676,088	107.3%	215,369,237	100.8%	217,116,437	98.4%	213,710,601
	100億以上											
	小計	0		145,856,887	137.6%	200,676,088	107.3%	215,369,237	100.8%	217,116,437	98.4%	213,710,601
3期購入 ・オックス池袋ビル	10億未満											
	10億以上50億未満											
	50億以上100億未満					247,809,538	134.3%	332,909,725	98.4%	327,635,615	99.3%	325,210,236
	100億以上											
	小計	0		0		247,809,538	134.3%	332,909,725	98.4%	327,635,615	99.3%	325,210,236
4期購入 ・オックス芝2丁目ビル ・オックス新宿ビル・オックス神保町ビル ・名古屋伊藤忠ビル ・日本地所南青山ビル	10億未満											
	10億以上50億未満							331,624,665	151.1%	500,939,549	78.7%	394,153,094
	50億以上100億未満							414,958,089	121.3%	503,387,396	99.4%	500,197,269
	100億以上											
	小計	0		0		0		746,582,754	134.5%	1,004,326,945	89.0%	894,350,363
5期購入 ・青山246ビル ・CUBE代官山 ・イクゼント川崎ビル	10億未満											
	10億以上50億未満									204,521,489	124.5%	254,683,270
	50億以上100億未満									148,331,957	99.0%	146,912,055
	100億以上											
	小計	0		0		0		0		352,853,446	113.8%	401,595,325
6期購入	10億未満											
	10億以上50億未満											
	50億以上100億未満											
	100億以上											
	小計	0		0		0		0		0		0
売却 ・日交神楽坂ビル ・ウエストサイド五反田 ・ラディック五反田ビル	10億未満	36,258,340	91.8%	33,274,501	83%	27,627,387	119.7%	33,059,288	86.8%	28,705,567	51.1%	14,679,353
	10億以上50億未満	152,720,491	89.8%	137,206,919	103%	141,301,272	99.1%	139,996,532	100.9%	141,187,256	57.0%	80,448,941
	50億以上100億未満											
	100億以上											
	小計	188,978,831	90.2%	170,481,420	99%	168,928,659	102.4%	173,055,820	98.2%	169,892,823	56.0%	95,128,294
全体	10億未満	316,499,524	99.3%	314,150,382	95%	297,312,632	99%	293,504,914	93.1%	273,377,248	96.4%	263,531,176
	10億以上50億未満	1,869,180,015	93.5%	1,747,630,679	100%	1,739,212,589	121%	2,105,625,582	116.2%	2,447,773,196	94.4%	2,310,533,911
	50億以上100億未満	593,352,714	117.7%	698,358,522	143%	999,126,020	153%	1,532,992,503	111.9%	1,716,035,069	95.4%	1,636,538,468
	100億以上	941,097,248	96.7%	909,912,003	102%	929,805,503	98%	912,469,323	80.2%	731,649,651	112.3%	821,724,209
	合計	3,720,129,501	98.7%	3,670,051,586	108%	3,965,456,744	122%	4,844,592,322	106.7%	5,168,835,164	97.4%	5,032,327,764

投資口価格の推移

投資口価格と出来高の推移



配当利回りの推移

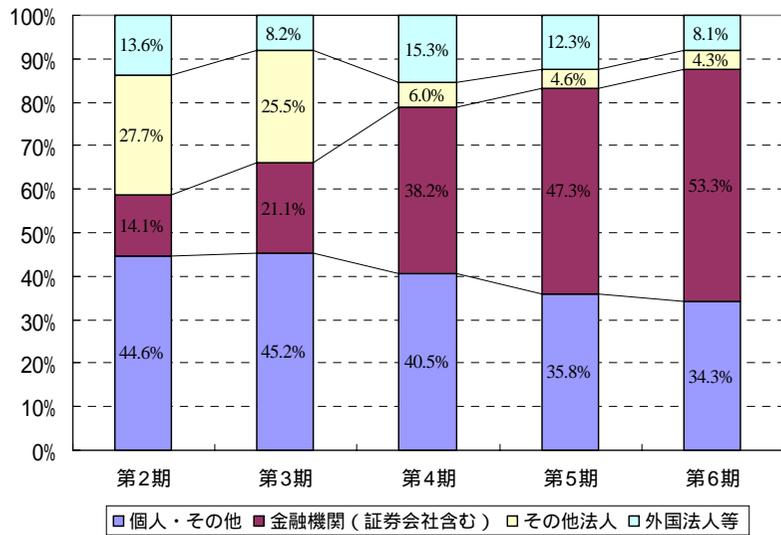


(参考) 投資口価格関連項目

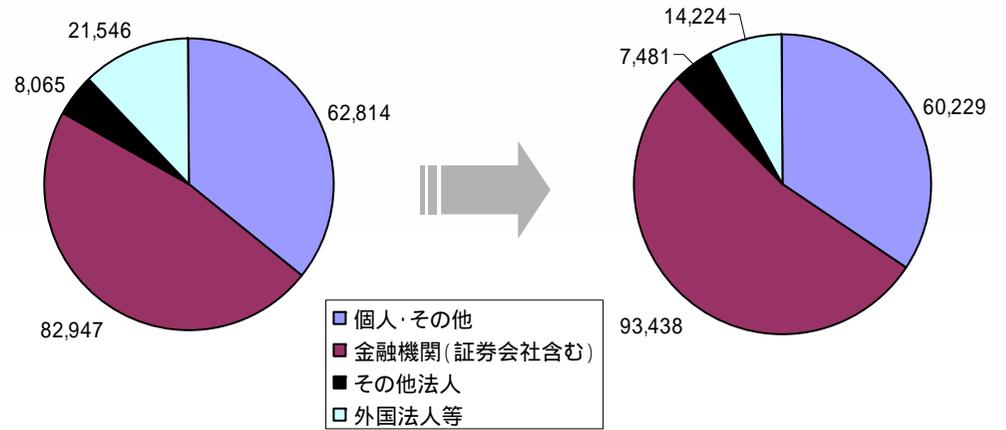
上場時売価	520,000	-
初値	500,000	(2002.6.12)
追加発行価格	480,200	(2003.9.18)
最高値(終値)	710,000	(2005.4.12)
最安値(終値)	450,000	(2002.10.1)
現在価格(4月13日)	703,000	(2005.4.13)

投資主構成比の推移

所有者別投資口数比率



所有者別投資口数



	投資口数	
	第5期	第6期
個人・その他	62,814	60,229
金融機関(証券会社含む)	82,947	93,438
その他法人	8,065	7,481
外国法人等	21,546	14,224
計	175,372	175,372

金融増、個人・その他法人・外国人減

主要投資主

第6期（2005年2月28日時点）

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数 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	17,764	10.12
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	8,833	5.03
日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	7,141	4.07
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	5,192	2.96
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	4,419	2.51
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	4,394	2.50
株式会社池田銀行	3,587	2.04
株式会社中京銀行	3,267	1.86
株式会社りそな銀行	2,801	1.59
株式会社常陽銀行	2,545	1.45

第5期（2004年8月31日時点）

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口総 数に対する所有 投資口数の比率 (%)
オリックス生命保険株式会社	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)	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)	5,094	2.90
株式会社常陽銀行	4,459	2.54
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	4,394	2.50
富士火災海上保険株式会社	3,270	1.86
株式会社中京銀行	3,260	1.85
日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	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)	2,496	1.42
ゴールドマンサックスインターナショナル	2,457	1.40

地震リスク - ポートフォリオPML

		物件名	地震リスク分析		
			PML (再調達価格に対する比) (%)	再調達価格 (億円)	
事務所	東京都心3区	赤坂協和ビル	15	15.0	
		青山サンクレストビル	11	24.0	
		アセント神田	14	9.4	
		日交一番町ビル	11	16.0	
		VX茅場町ビル	13	8.3	
		ビサイド白金	13	10.6	
		ラウンドクロス青山	11	10.5	
		芝イーストビル	11	3.4	
		ラウンドクロス赤坂見附	12	4.1	
		日本橋イーストビル	16	9.0	
		ランディック南麻布ビル	8	9.9	
		ランディック赤坂ビル	21	36.5	
		ランディック第2赤坂ビル	18	7.4	
		ランディック第3赤坂ビル	16	3.3	
		ランディック第2三田ビル	16	8.2	
		芝大門ビル	14	8.0	
		ランディック永井ビル	13	15.2	
		オリックス神保町ビル	11	11.2	
		オリックス芝2丁目ビル	13	20.0	
		青山246ビル	14	7.0	
	その他東京23区	キャロットタワー	4	240.0	
		センターまちや	10	34.0	
		東陽MKビル	13	34.3	
		日交元代々木ビル	10	35.6	
		ラウンドクロス西新宿	13	4.0	
		ビサイド木場	12	15.5	
		早稲田駅前ビル	9	8.5	
		DT外苑	11	14.0	
		代々木フォレストビル	13	7.1	
		サニービル	11	20.3	
		オリックス池袋ビル	10	14.0	
		オリックス新宿ビル	12	19.5	
	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	9	44.0	
		エクセレント川崎ビル	17	19.4	
	その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	7	8.1	
		オー・エックス大津ビル	13	3.1	
		名古屋伊藤忠ビル	17	40.8	
	商業	東京都心3区	日本地所南青山ビル	10	1.8
		その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	16	3.3
		その他地域	CUBE代官山	10	1.9
			オー・エックス水戸ビル	5	5.8
	住宅	東京都心3区	オー・エックス岐阜ビル	9	6.4
その他東京23区		パークアクシス西麻布ステージ	10	3.9	
		グランドメゾン白山	13	5.9	
その他	東京周辺都市部	ソネット上池袋	11	23.0	
		クロスゲート	4	123.4	

ポートフォリオPML : 8.5%

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

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

地震リスク分析は清水建設株式会社により行われています。