

オリックス不動産投資法人 第4期決算説明会

ORIX JREIT Inc.

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

2004年4月19日

オリックス・アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長兼COO 市川 洋

目次

第1部	第4期(平成16年2月期)決算概要	4
第2部	運用管理の状況	8
第3部	運用管理の課題	12
第4部	新規取得物件	17
第5部	今後の成長戦略	21
	参考資料	27

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・確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了解ください。

ハイライト

- ◆ 予想を上回る好決算
- ◆ 高稼働率を維持、低稼働率物件への対策に成果
- ◆ 好立地の店舗・オフィスの取得によるポートフォリオのグレードアップ
- ◆ 安定的配当の継続、そして資産の継続的成長を目指す

第1部 第4期(平成16年2月期)決算概要

決算の概要

当初予想を上回る賃料収入

	第3期	第4期	第4期予想 (第3期決算発表時)
営業収益(百万円)	5,120	6,072	6,020
経常利益(百万円)	1,884	2,483	2,291
当期純利益(百万円)	1,882	2,482	2,291
1口当たり分配金(円)	15,246	14,156	13,064

◆ 第4期予想・実績 主な差異要因

- 賃貸事業収入の増加:25百万円
- 解約違約金の発生:13百万円
- 修繕費の減少: 40百万円
- 水道光熱費の減少:32百万円など

詳細については、後記「参考資料」28・29Pをご参照ください

今後の予想

新規物件取得による配当水準の回復に注力

	第4期	第5期予想
営業収益(百万円)	6,072	6,461
経常利益(百万円)	2,483	2,423
当期純利益(百万円)	2,482	2,423
1口当たり分配金(円)	14,156	13,821
平均稼働率	96.8%	95.9%

◆ 第4期 第5期特殊要因

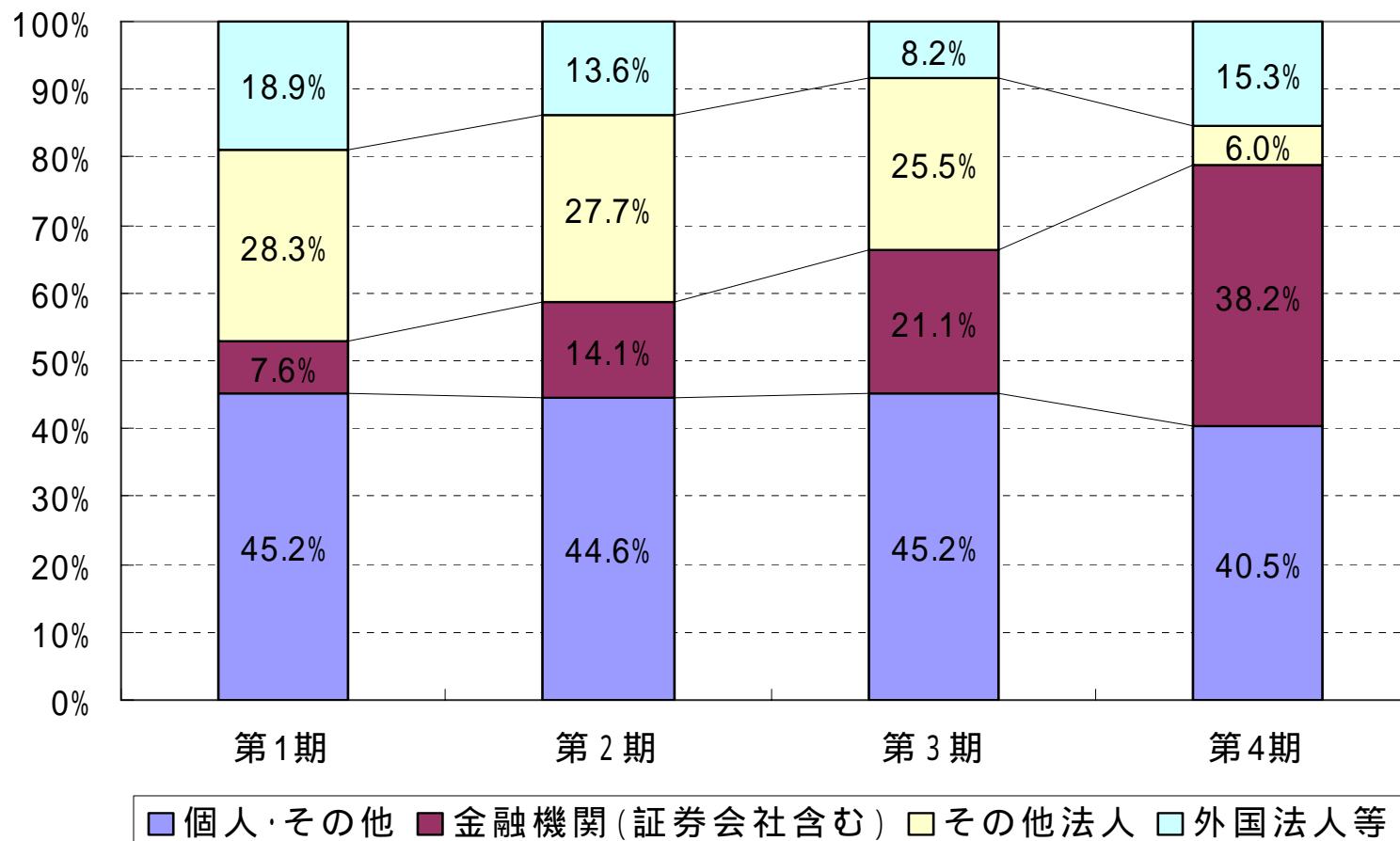
- オリックス神保町ビルマスターリース解除に伴う解約金を5期に計上:90百万円
- 第5期より2003年中取得物件の公租公課費用化開始:94百万円

詳細については、後記「参考資料」31Pをご参照ください

投資主構成比の推移

国内金融機関の構成比率が順調に拡大

所有投資口ベース



第2部 運用管理の状況

第4期運用状況の概要

賃貸事業収益の安定化

◆ 高稼働率を維持

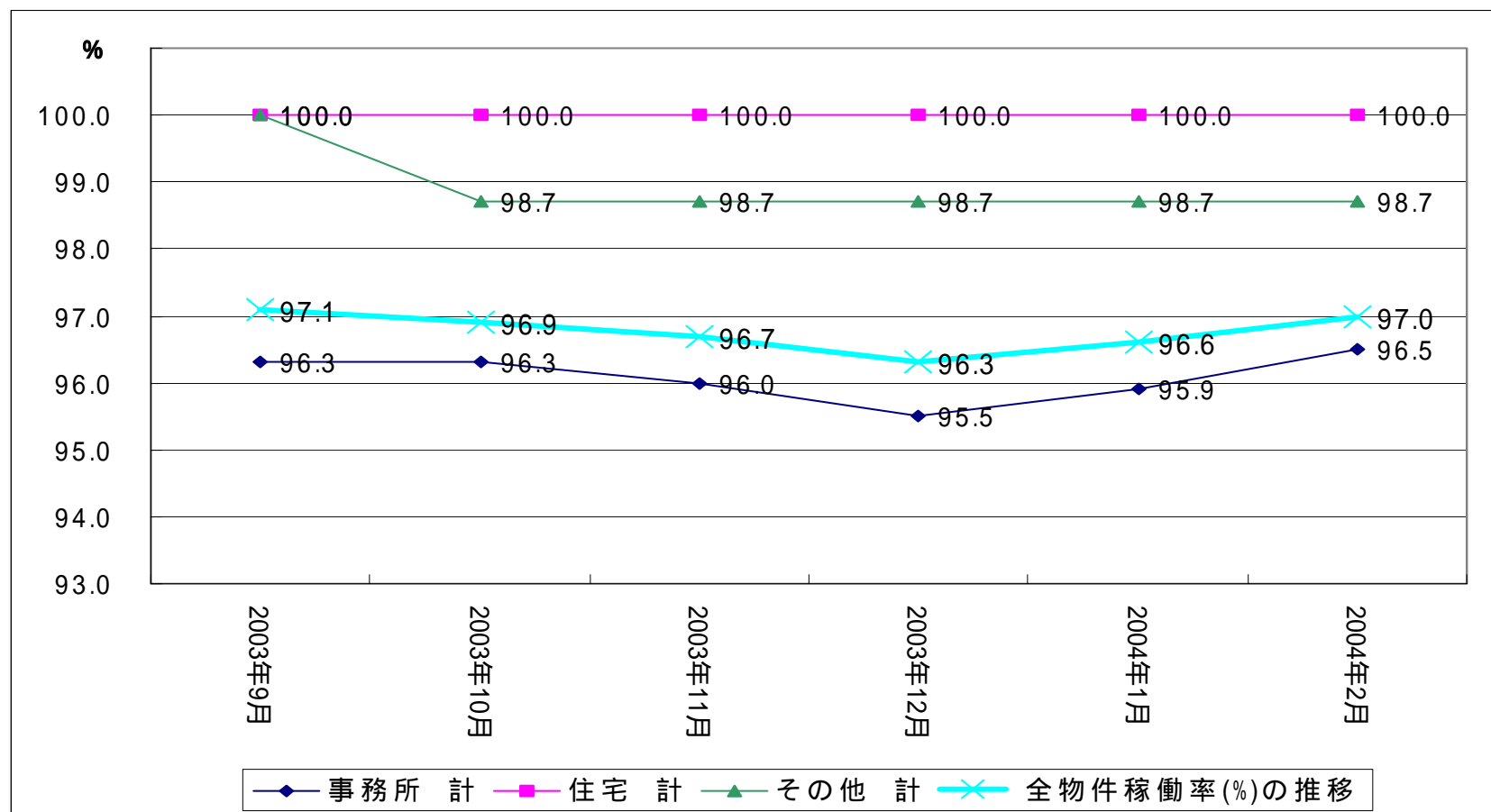
- 96%台の稼働率を継続
- 低稼働率物件の稼働率改善に成果

◆ 物件に応じたメリハリのある対応

- リニューアル実施後の早期リーシング
- 苦戦が続く物件には地道なリーシング活動
- 物件名称変更: 5物件

稼働率の推移

高稼働率を維持



低稼働物件への対策

低稼働物件の稼働率アップに成功

◆ 潜在的競争力が高く、積極的な対策が効果的な物件

- LD第2赤坂:5月に稼働率100%を達成予定(2003.8:**61.9%** 2004.2:**81.2%**)

◆ 潜在的競争力が比較的低く、地道な対策を必要とする物件

- LD南麻布:4月1日に稼働率100%を達成済み(2003.8:**68.0%** 2004.2:**83.8%**)
- DV白金台:2月末100%(2003.8:**82.3%** 2004.2:**100.0%**)
- 早稲田駅前ビル:2月末100%(2003.8:**83.1%** 2004.2:**100.0%**)
- OX芭蕉の辻:依然苦戦中(2003.8:**59.1%** 2004.2:**59.1%**)
- センターまちや:テナント内定(2003.8:**0.0%** 2004.2:**0.0%**)

OX芭蕉の辻とセンターまちやの全ポートフォリオに占める割合は取得価格ベースで1%

第3部 運用管理の課題

賃貸事業の状況

一時的に解約面積は拡大

		2期	3期	4期	5期
解約(予告)面積	m ²	6,155	6,398	4,567	10,816
総賃貸可能面積	m ²	142,361	146,998	152,448	188,245
解約比率 /	%	4.3%	4.4%	3.0%	5.7%
契約面積	m ²	8,552	7,610	4,898	
貸室増 -	m ²	2,397	1,213	331	
賃料単価(上場時39物件)	円/月m ²	4,970	4,849	4,770	
賃料単価(全物件)	円/月m ²	5,058	5,140	4,952	
賃料単価(オフィスのみ)	円/月m ²	5,704	5,769	5,315	
NOI(上場時39物件)	百万円	3,264	3,117	3,148	
NOI(全物件)	百万円	3,410	3,545	4,422	
NOI利回り(上場時39物件)	%	6.55%	6.26%	6.32%	
NOI利回り(全物件)	%	6.50%	6.19%	6.25%	
鑑定評価額(上場時39物件)	百万円	97,583	96,353	95,526	
鑑定評価額(全物件)	百万円	103,113	111,460	137,232	
取得価格(上場時39物件)	百万円	99,615	99,615	99,615	
取得価格(全物件)	百万円	104,915	114,492	141,516	

賃料単価、鑑定評価額、取得価格は各期末数値

総賃貸可能面積は各期初数値

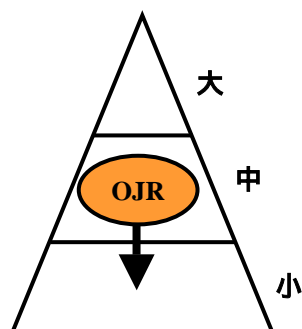
5期解約(予告)面積は、5期中に解約が予定されている面積

NOIは実績数値であり、収益貢献期間、簿価算入公租公課等平準化されておりません。

市況認識 - テナントの移転要因の変化 -

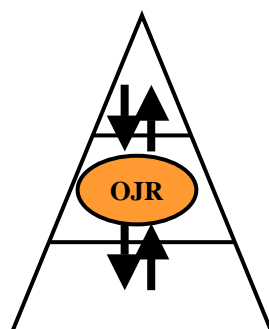
マーケットは転換期にある。

市況低迷期



リストラ縮小移転

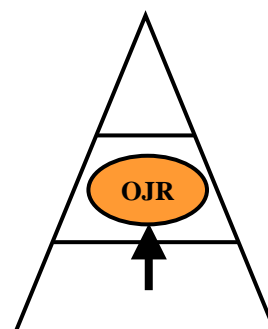
市況転換期



リストラ縮小移転

業容拡張移転

市況回復期



業容拡張移転

市況転換期は、リストラ縮小移転と業容拡張移転が混在。

市況回復にあわせて、リストラ縮小移転が減少し、賃料が反転しはじめると、業容拡張移転もペースダウンするものと予想される。

(㎡)

	第2期	第3期	第4期	第5期
リストラ縮小移転	6,155	6,398	4,567	6,194
業容拡張移転				4,622
合計	6,155	6,398	4,567	10,816

稼働率低下物件への対策

空室解消に目処

◆ 東陽MKビル

- 2004年5月末に大口テナント(神鋼電機:3,574.30m²)解約。
- 後継テナントA(3,063.69m²)契約済み。2004年6月より入居。
- 後継テナントB(510.61m²)契約確定。2004年6月より入居。

◆ ランディック赤坂ビル

- 2004年5月にC社解約(1,048.12m²)。
- 新規契約、内部増床等で(519.66m²)空室解消。

など、解約予告面積10,816m²のうち、6,097m²の空室解消(～2004年3月末まで)

◆ キャロットタワー

- 2004年5月末にD社解約(1,110.74m²)。 後継テナント候補と交渉中。

市況変化を睨んだ運用

オリックス神保町ビル: マスターリース解除で、市況回復に備える

◆ 資産組入時の市況と意図

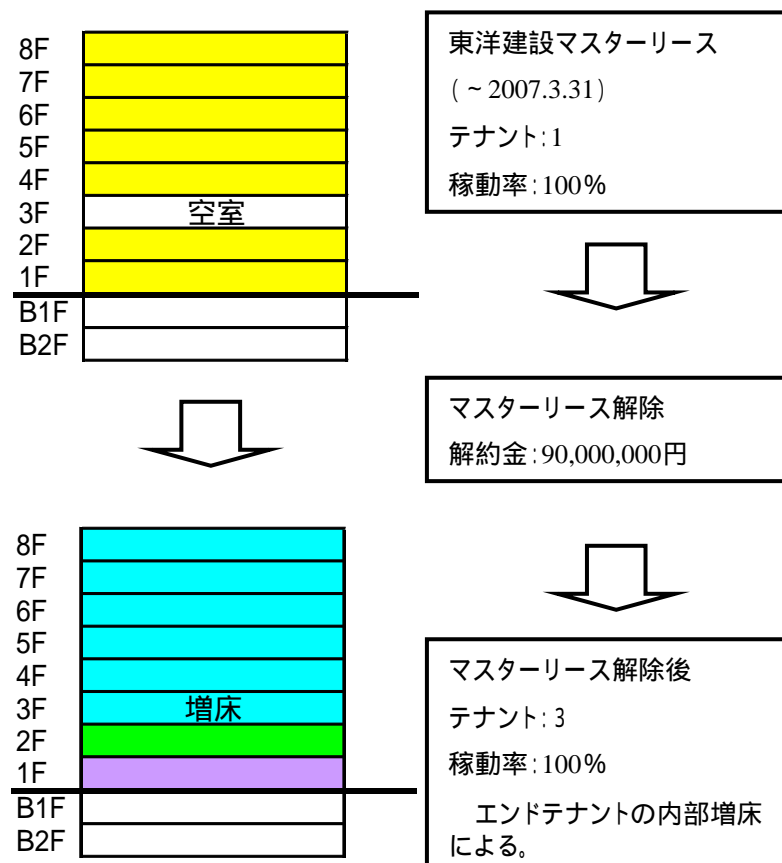
- 背景: 市況低迷期
- 意図: ポートフォリオのグレードアップ

短期的には東洋建設のマスターリースでダウンサイドリスク回避

◆ 現在の市況と意図

- 背景: 市況転換期
- 意図: ポートフォリオのグレードアップ

マスターリースを解除し、エンドテナントと直接交渉可能な体制に移行し、将来の市況回復に備える



第4部 新規取得物件

取得物件：青山246ビル

都心優良立地のオフィスビル



< 評価のポイント >

- ◆ 地下鉄「表参道」駅に近接。
- ◆ 表参道駅周辺地域は、近年海外ブランドがこぞって進出したことで、商業エリアとしてのブランド機能が益々強くなっている。本物件は、表参道と骨董通りの間に位置し、近隣には中高層店舗ビルと事務所ビルが建ち並んでおり、集客力が高いことから、店舗を中心にテナントからの人気が高い。
- ◆ 立地条件を鑑みると、賃料単価の高い店舗テナントの誘致が可能であり、将来的な収益増が期待出来る。



物件の名称	青山246ビル
取得価格	5,200,000,000円
取得日	平成16年3月3日
所在地(住居表示)	東京都港区南青山五丁目6番26号
用途	銀行・事務所
面積	土地 427.46㎡ 建物 2850.01㎡(延床面積)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建て
建築時期	平成2年11月
鑑定評価額	4,896,000,000円
積算価格	3,611,000,000円
収益価格(DC法)	5,174,000,000円 CR:5.0%
収益価格(DCF法)	4,896,000,000円 DR:4.7% TCR:5.5%
価格時点	平成15年12月1日
鑑定評価業者	株式会社中央不動産鑑定所

取得物件：CUBE代官山

高感度なファッションタウンに立地するブランドショップ



< 評価のポイント >

- ◆ 代官山はファッション感度の高い人々の集まるマーケットで、都心の繁華街では見られないコンセプトショップやアンテナショップなど、裏通りの魅力の高いショップが集積する、国内有数のファッションマーケティングリサーチエリアとなっている。
- ◆ 建築後約1年の築浅物件である
- ◆ BEAMSをはじめ優良なテナントとの間で、2009年1月までの定期借家契約を締結している。

物件の名称	CUBE代官山
取得価格	2,435,000,000円
取得日	平成16年3月31日
所在地(住居表示)	東京都渋谷区猿楽町19-4~7
用途	店舗
面積	土地 896.85㎡ 建物 899.82㎡(延床面積)
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建(A棟~E棟) 鉄骨造合金メッキ鋼板葺平屋建(F棟)
建築時期	平成15年1月
鑑定評価額	2,364,000,000円
積算価格	1,507,000,000円
収益価格(DC法)	2,465,000,000円 CR:5.4%
収益価格(DCF法)	2,364,000,000円 DR:5.0% TCR:5.9%
価格時点	平成16年2月1日
鑑定評価業者	株式会社中央不動産鑑定所

取得予定物件: エクセレント川崎ビル

店舗的利用形態のオフィスビル



< 評価のポイント >

- ◆ 川崎駅東口徒歩1分の好立地物件であり、事務所を主用途としつつも、その立地優位性から、英会話学校、学習塾、クリニック等が入居する「店舗的利用が可能な」オフィスビルである。
- ◆ 川崎駅周辺の商業集積が最近大幅に進んでいる。
- ◆ マスターリース解除等のダウンサイドを折り込んでも投資採算が見込める。



物件の名称	エクセレント川崎ビル
取得価格	4,130,000,000円
取得日	平成16年4月27日
所在地(住居表示)	神奈川県川崎市川崎区駅前本町26-4
用途	事務所・駐車場
面積	土地 1,005.63㎡
	建物 8,135.33㎡(延床面積)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
建築時期	平成5年1月
鑑定評価額	4,057,000,000円
積算価格	2,330,000,000円
収益価格(DC法)	3,473,000,000円
	CR: 6.4%
収益価格(DCF法)	4,057,000,000円
	DR: 6.1%
	TCR: 6.9%
価格時点	平成16年3月1日
鑑定評価業者	株式会社中央不動産鑑定所

第5部 今後の成長戦略

今後の戦略

更なる資産価値の安定化

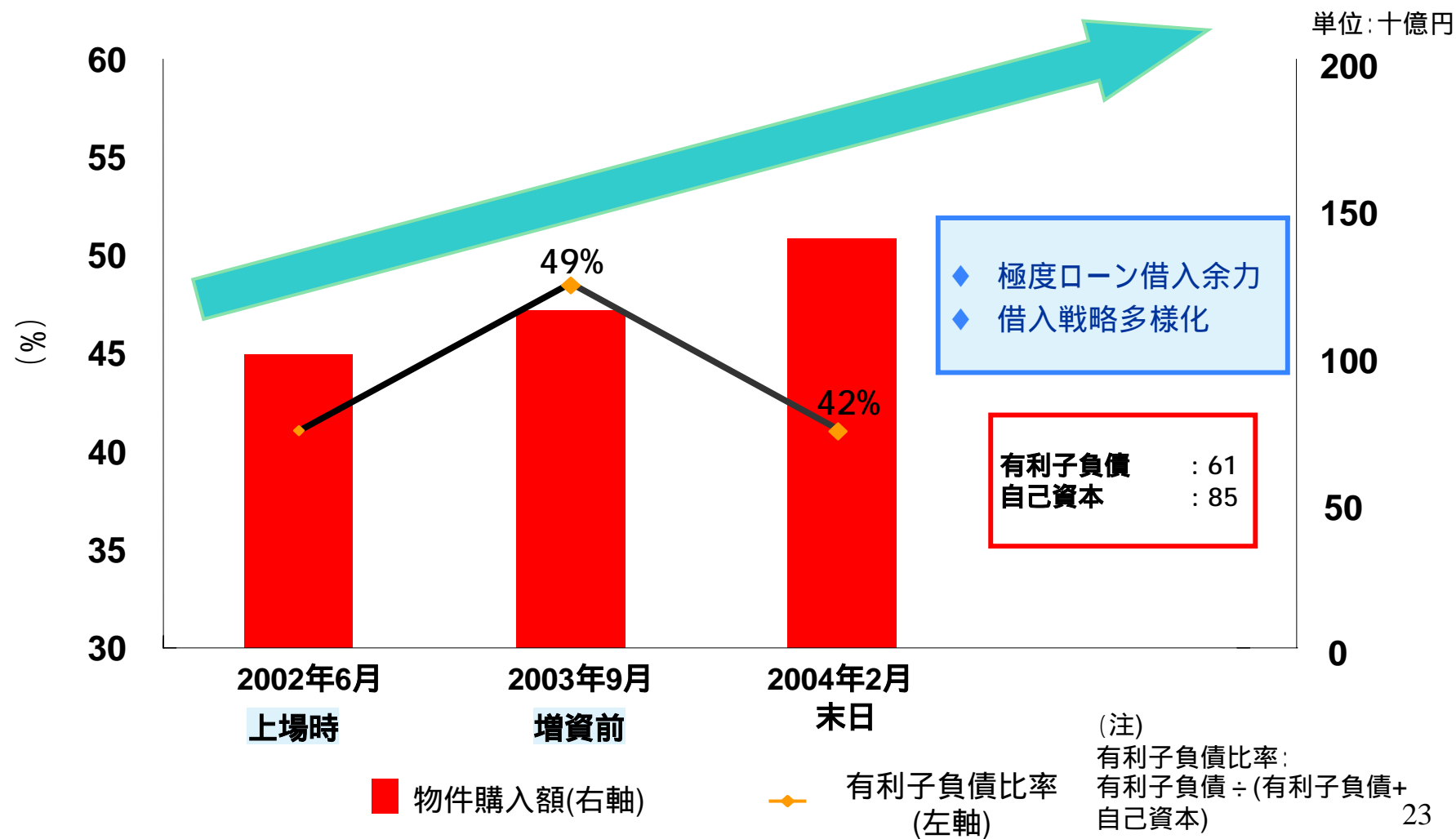
- ◆ **ポートフォリオのグレードアップ**
 - 都心オフィス、都心商業施設の取得を中心とした収益基盤の強化
 - 大阪・名古屋の優良オフィス、駅前立地商業施設取得による収益性の向上
 - 資産の入替えの早期実現
 - 資産規模2,000億円を目指した外部成長の加速

- ◆ **賃貸事業収益の維持・改善**
 - 空室発生に伴う収益減の極小化

- ◆ **財務安定度の強化**
 - 格付け取得・投資法人債発行・無担保ローンの検討
 - 安定投資主の拡大

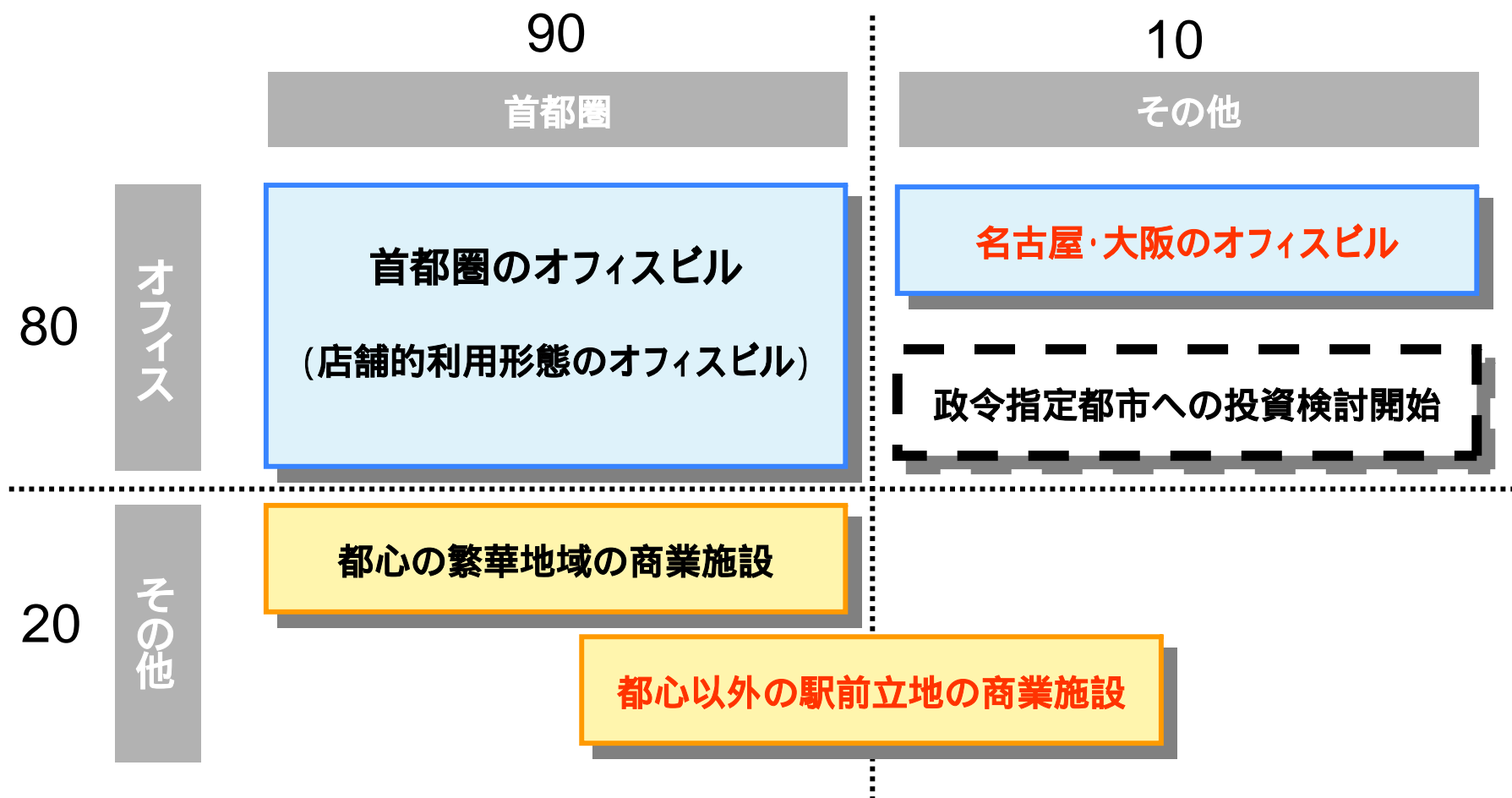
財務戦略

有利子負債比率: 40%~50%



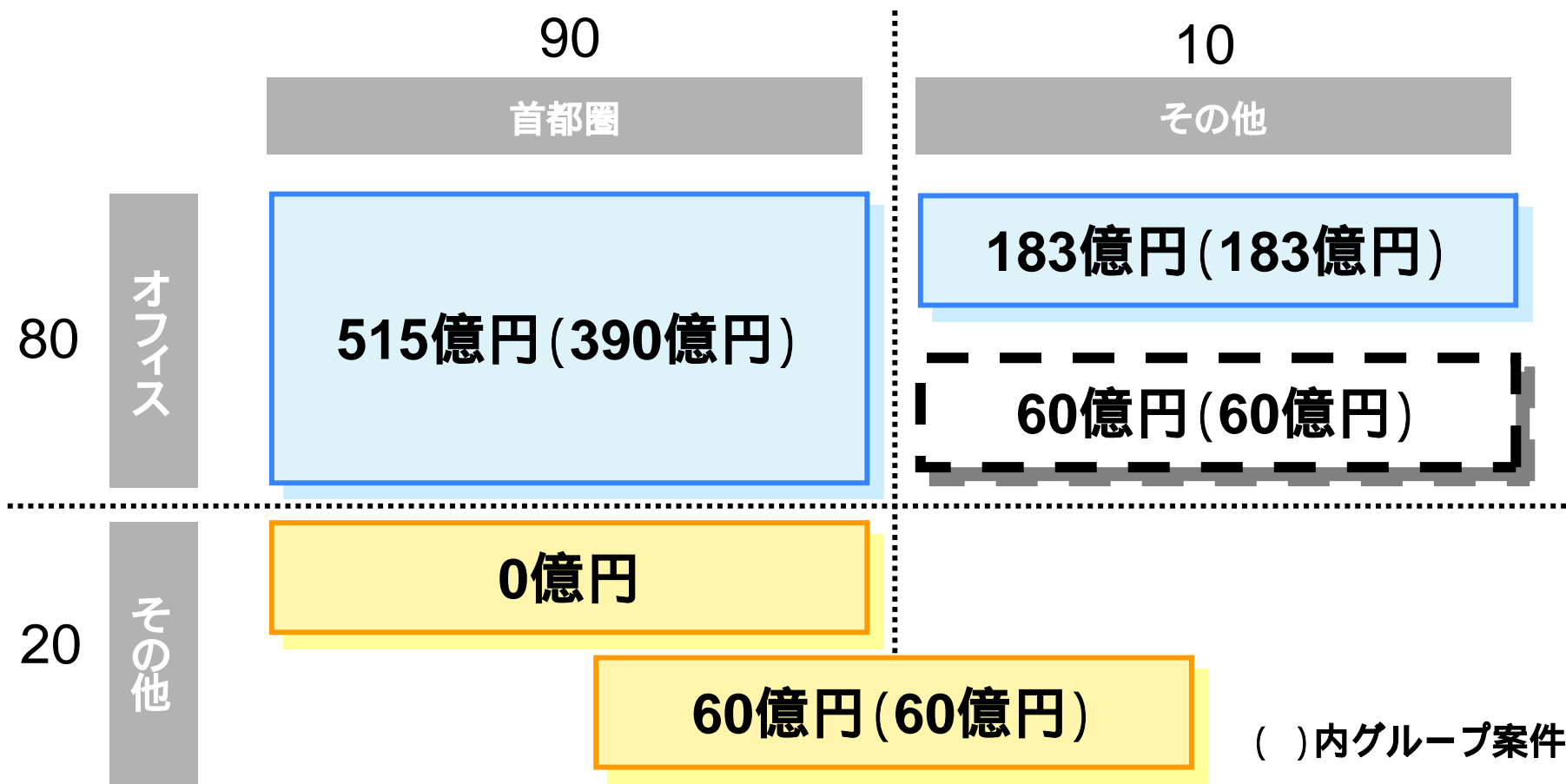
用途別投資のポイント

都心オフィス、商業施設にフォーカス



取得パイプライン

グループ開発案件を核に資産規模2,000億円を目指す



総括

賃貸事業収益の安定化

財務安定度の強化

更なる資産価値の安定化

「安定配当」と「投資口価格の向上」



参考資料

損益計算書 - 前期比較 -

(単位:百万円)

	第4期(実績)		第3期(実績)		増減	
	平成15年9月1日 - 平成16年2月29日		平成15年3月1日 - 平成15年8月31日		増減額	増減率
	金額	百分比	金額	百分比		
賃貸事業収入	5,349	88.1%	4,441	86.7%	907	20.4%
賃料	4,580	75.4%	3,675	71.8%	904	24.6%
共益費	769	12.7%	765	15.0%	3	0.4%
その他賃貸事業収入	722	11.9%	678	13.3%	43	6.5%
駐車場使用料	151	2.5%	145	2.8%	6	4.2%
解約違約金	13	0.2%	10	0.2%	2	26.0%
その他営業収入	557	9.2%	522	10.2%	34	6.7%
賃貸事業収入合計	6,072	100.0%	5,120	100.0%	951	18.6%
諸経費	1,654	27.3%	1,613	31.5%	41	2.6%
管理業務費	603	9.9%	556	10.9%	47	8.6%
水道光熱費	483	8.0%	465	9.1%	17	3.7%
公租公課	425	7.0%	425	8.3%	0	0.1%
損害保険料	22	0.4%	21	0.4%	0	4.7%
修繕費	85	1.4%	78	1.5%	6	8.7%
貸倒引当金繰入額	2	0.0%	-	0.0%	2	
その他賃貸事業費用	31	0.5%	65	1.3%	34	-51.7%
減価償却費	929	15.3%	782	15.3%	147	18.8%
賃貸事業費用合計	2,584	42.6%	2,395	46.8%	188	7.9%
賃貸事業利益	3,487	57.4%	2,724	53.2%	762	28.0%
資産運用報酬	295	4.9%	276	5.4%	19	7.1%
資産保管報酬	24	0.4%	19	0.4%	4	24.5%
一般事務委託報酬	117	1.9%	96	1.9%	21	22.4%
役員報酬	5	0.1%	5	0.1%	-	0.0%
会計監査人報酬	8	0.1%	8	0.2%	-	0.0%
その他営業費用	50	0.8%	67	1.3%	17	-25.4%
営業利益	2,985	49.2%	2,252	44.0%	733	32.6%
受取利息	1	0.0%	1	0.0%	0	-33.1%
その他営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0	209.1%
営業外収益	2	0.0%	2	0.0%	0	-1.9%
支払利息	342	5.6%	291	5.7%	51	17.5%
新投資口発行費	77	1.3%	-	0.0%	77	
その他営業外費用	84	1.4%	78	1.5%	5	7.6%
営業外費用	504	8.3%	369	7.2%	134	36.3%
経常利益	2,483	40.9%	1,884	36.8%	599	31.8%
税引前当期利益	2,483	40.9%	1,884	36.8%	599	31.8%
法人税、住民税及び事業税	0	0.0%	0	0.0%	0	1.5%
法人税等調整額	0	0.0%	1	0.0%	0	-42.2%
当期利益	2,482	40.9%	1,882	36.8%	599	31.9%
前期繰越利益	2	0.0%	1	0.0%	1	128.0%
当期末処分利益	2,484	40.9%	1,883	36.8%	601	31.9%

損益計算書 - 予実比較 -

(単位:百万円)

	第4期(実績)		第4期(予想)		増減	
	平成15年9月1日～平成16年2月29日		平成15年9月1日～平成16年2月29日		増減額	増減率
	金額	百分比	金額	百分比		
賃貸事業収入	5,349	88.1%	5,323	88.4%	25	0.5%
賃料	4,580	75.4%	4,547	75.5%	32	0.7%
共益費	769	12.7%	776	12.9%	7	-1.0%
その他賃貸事業収入	722	11.9%	696	11.6%	26	3.8%
駐車場使用料	151	2.5%	148	2.5%	3	2.4%
解約違約金	13	0.2%	0	0.0%	13	
その他営業収入	557	9.2%	547	9.1%	9	1.7%
賃貸事業収入合計	6,072	100.0%	6,020	100.0%	51	0.9%
諸経費	1,654	27.3%	1,769	29.4%	114	-6.5%
管理業務費	603	9.9%	621	10.3%	17	-2.9%
水道光熱費	483	8.0%	515	8.6%	32	-6.3%
公租公課	425	7.0%	424	7.0%	1	0.3%
損害保険料	22	0.4%	24	0.4%	2	-10.7%
修繕費	85	1.4%	126	2.1%	40	-32.2%
貸倒引当金繰入額	2	0.0%	0	0.0%	2	
その他賃貸事業費用	31	0.5%	56	0.9%	24	-43.9%
減価償却費	929	15.3%	928	15.4%	1	0.1%
賃貸事業費用合計	2,584	42.6%	2,698	44.8%	113	-4.2%
賃貸事業利益	3,487	57.4%	3,321	55.2%	165	5.0%
資産運用報酬	295	4.9%	295	4.9%	0	0.0%
資産保管報酬	24	0.4%	23	0.4%	0	0.8%
一般事務委託報酬	117	1.9%	123	2.0%	5	-4.7%
役員報酬	5	0.1%	5	0.1%	-	0.0%
会計監査人報酬	8	0.1%	8	0.1%	-	0.0%
その他営業費用	50	0.8%	51	0.9%	1	-2.3%
営業利益	2,985	49.2%	2,813	46.7%	172	6.1%
受取利息	1	0.0%	0	0.0%	1	
その他営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0	
営業外収益	2	0.0%	0	0.0%	2	
支払利息	342	5.6%	346	5.8%	4	-1.2%
新投資口発行費	77	1.3%	91	1.5%	13	-15.0%
その他営業外費用	84	1.4%	84	1.4%	0	-0.5%
営業外費用	504	8.3%	522	8.7%	18	-3.5%
経常利益	2,483	40.9%	2,291	38.1%	192	8.4%
税引前当期利益	2,483	40.9%	2,291	38.1%	192	8.4%
法人税、住民税及び事業税	0	0.0%	0	0.0%	0	
法人税等調整額	0	0.0%	0	0.0%	0	
当期利益	2,482	40.9%	2,291	38.1%	191	8.3%
前期繰越利益	2	0.0%	0	0.0%	2	
当期末処分利益	2,484	40.9%	2,291	38.1%	193	8.5%

貸借対照表

(単位:百万円)

	第4期(平成16年2月29日現在)		第3期(平成15年8月31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	17,635	10.9%	15,405	11.7%	2,229	14.5%
営業未収入金	163	0.1%	196	0.1%	32	-16.7%
未収消費税等	295	0.2%	54	0.0%	240	
前払費用	72	0.0%	75	0.1%	3	-4.2%
繰延税金資産	1	0.0%	1	0.0%	0	-39.1%
その他の流動資産	435	0.3%	16	0.0%	418	2466.9%
貸倒引当金	2	0.0%	2	0.0%	0	17.0%
流動資産合計	18,600	11.5%	15,748	12.0%	2,851	18.1%
建物	41,354	25.7%	34,761	26.4%	6,592	19.0%
建物附属設備	12,695	7.9%	10,473	8.0%	2,221	21.2%
構築物	445	0.3%	386	0.3%	59	15.3%
機械及び装置	1,025	0.6%	958	0.7%	66	7.0%
工具器具及び備品	48	0.0%	29	0.0%	18	62.8%
土地	85,862	53.3%	68,261	51.8%	17,600	25.8%
有形固定資産合計	141,430	87.7%	114,871	87.2%	26,559	23.1%
借地権	885	0.5%	885	0.7%	-	0.0%
その他の無形固定資産	0	0.0%	0	0.0%	0	24.6%
無形固定資産合計	885	0.5%	885	0.7%	0	0.0%
修繕積立金	146	0.1%	116	0.1%	29	25.5%
差入敷金保証金	17	0.0%	17	0.0%	-	0.0%
長期前払費用	143	0.1%	92	0.1%	50	54.6%
投資等合計	307	0.2%	226	0.2%	80	35.4%
固定資産合計	142,623	88.5%	115,983	88.0%	26,639	23.0%
資産合計	161,223	100.0%	131,732	100.0%	29,491	22.4%
営業未払金	251	0.2%	553	0.4%	301	-54.4%
短期借入金	2,600	1.6%	15,300	11.6%	12,700	-83.0%
未払金	315	0.2%	306	0.2%	8	2.8%
未払費用	135	0.1%	120	0.1%	14	12.4%
未払法人税等	0	0.0%	0	0.0%	0	-43.6%
前受金	918	0.6%	840	0.6%	78	9.3%
その他の流動負債	2	0.0%	2	0.0%	0	5.1%
流動負債合計	4,225	2.6%	17,123	13.0%	12,898	-75.3%
長期借入金	58,550	36.3%	43,000	32.6%	15,550	36.2%
預り敷金保証金	10,142	6.3%	8,025	6.1%	2,117	26.4%
固定負債合計	68,692	42.6%	51,025	38.7%	17,667	34.6%
負債合計	72,917	45.2%	68,149	51.7%	4,767	18.8%
出資総額	85,821	53.2%	61,700	46.8%	24,121	39.1%
当期末処分利益	2,484	1.5%	1,883	1.4%	601	31.9%
剰余金合計	2,484	1.5%	1,883	1.4%	601	31.9%
出資合計	88,306	54.8%	63,585	48.3%	24,720	38.9%
負債・出資合計	161,223	100.0%	131,732	100.0%	29,491	22.4%

< 平成16年2月29日時点 >

流動資産

- ◆ 現金及び預金: 17,635百万円
 - うち、ローン契約上質権が設定されているもの
敷金関係: 7,960百万円
修繕積立金関係: 544百万円

借入金

- ◆ 短期借入金: 2,600百万円
- ◆ 長期借入金: 58,550百万円
有利子負債比率: 42%
借入金 / (借入金 + 出資総額)

予想損益計算書

(単位:百万円)

	第5期予想		第4期実績		増減	
	平成16年3月1日～平成16年8月31日		平成15年9月1日～平成16年2月29日		増減額	増減率
	金額	百分比	金額	百分比		
賃貸事業収入	5,625	87.1%	5,349	88.1%	276	5.2%
賃料	4,854	75.1%	4,580	75.4%	274	6.0%
共益費	771	11.9%	769	12.7%	2	0.4%
その他賃貸事業収入	836	12.9%	722	11.9%	113	15.6%
駐車場使用料	147	2.3%	151	2.5%	4	-3.1%
解約違約金	90	1.4%	13	0.2%	76	550.8%
その他営業収入	598	9.3%	557	9.2%	41	7.5%
賃貸事業収入合計	6,461	100.0%	6,072	100.0%	389	6.4%
諸経費	1,981	30.7%	1,654	27.3%	327	19.8%
管理業務費	679	10.5%	603	9.9%	75	12.6%
水道光熱費	507	7.8%	483	8.0%	23	4.9%
公租公課	520	8.1%	425	7.0%	94	22.3%
損害保険料	21	0.3%	22	0.4%	0	-2.7%
修繕費	193	3.0%	85	1.4%	107	125.6%
貸倒引当金繰入額	0	0.0%	2	0.0%	2	-100.0%
その他賃貸事業費用	59	0.9%	31	0.5%	28	88.0%
減価償却費	990	15.3%	929	15.3%	60	6.5%
賃貸事業費用合計	2,971	46.0%	2,584	42.6%	387	15.0%
賃貸事業利益	3,490	54.0%	3,487	57.4%	2	0.1%
資産運用報酬	366	5.7%	295	4.9%	71	24.0%
資産保管報酬	25	0.4%	24	0.4%	1	7.1%
一般事務委託報酬	113	1.7%	117	1.9%	4	-3.9%
役員報酬	5	0.1%	5	0.1%	0	0.0%
会計監査人報酬	9	0.1%	8	0.1%	0	5.9%
その他営業費用	50	0.8%	50	0.8%	0	0.4%
営業利益	2,919	45.2%	2,985	49.2%	66	-2.2%
受取利息	0	0.0%	1	0.0%	1	-100.0%
その他営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0	-100.0%
営業外収益	0	0.0%	2	0.0%	2	-100.0%
支払利息	415	6.4%	342	5.6%	73	21.3%
新投資口発行費	0	0.0%	77	1.3%	77	-100.0%
その他営業外費用	80	1.2%	84	1.4%	4	-5.2%
営業外費用	495	7.7%	504	8.3%	8	-1.7%
経常利益	2,423	37.5%	2,483	40.9%	59	-2.4%
税引前当期利益	2,423	37.5%	2,483	40.9%	59	-2.4%
法人税、住民税及び事業税	0	0.0%	0	0.0%	0	-100.0%
法人税等調整額	0	0.0%	0	0.0%	0	-100.0%
当期利益	2,423	37.5%	2,482	40.9%	58	-2.4%
前期繰越利益	0	0.0%	2	0.0%	2	-100.0%
当期末処分利益	2,423	37.5%	2,484	40.9%	60	-2.5%

借入状況

固定金利比率増大・満期分散

期間	金額(十億円)	比率	平均適用金利
長期	58.6	96%	1.16%
短期	2.6	4%	1.08%
合計	61.2	100%	1.16%
固定/変動	金額(十億円)	比率	平均適用金利
固定金利	26.2	43%	1.51%
変動金利	35.0	57%	0.90%
合計	61.2	100%	1.16%
満期	金額(十億円)	比率	
2004	2.6	4%	
2007	41.25	67%	
2008	17.3	28%	
合計	61.2	100%	

投資口数・投資主数の推移

	投資口数		投資主数	
	第3期	第4期	第3期	第4期
個人・その他	55,766	71,041	23,527	27,597
金融機関(証券会社含む)	25,988	67,012	67	77
その他法人	31,496	10,468	346	380
外国法人等	10,122	26,851	52	65
計	123,372	175,372	23,992	28,119

主要投資主(平成16年2月29日時点)

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

地震リスク - ポートフォリオPML - (平成16年2月29日時点)

	物件名	地震リスク分析		
		PML (再調達価格に対する比) (%)	再調達価格 (億円)	
事務所	東京都心3区	赤坂協和ビル	15	15.0
		青山サンクレストビル	11	24.0
		アセンド神田	14	9.4
		日交一番町ビル	11	16.0
		VX茅場町ビル	13	8.3
		ダヴィンチ白金台	13	10.6
		日本橋イーストビル	16	9.0
		ダヴィンチ赤坂見附	12	4.1
		芝イーストビル	11	3.4
		ダヴィンチ青山	11	10.5
		ランディック南麻布ビル	8	9.9
		ランディック赤坂ビル	21	36.5
		ランディック第2赤坂ビル	18	7.4
		ランディック第3赤坂ビル	16	3.3
		ランディック第2三田ビル	16	8.2
		芝大門ビル	14	8.0
		ランディック永井ビル	13	15.2
		オリックス神保町ビル	11	11.2
		オリックス芝2丁目ビル	13	20.0
	その他東京23区	キャロットタワー	4	240.0
		センターまちや	10	34.0
		東陽MKビル	13	34.3
		日交元代々木ビル	10	35.6
		日交神楽坂ビル	9	12.9
		ラウンドクロス西新宿	13	4.0
		ウエストサイド五反田	13	5.2
		DT外苑	11	14.0
		ダヴィンチ木場	12	15.5
		早稲田駅前ビル	9	8.5
		代々木フォレストビル	13	7.1
		ランディック五反田ビル	11	8.8
		サニービル	11	20.3
		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	
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	
住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	10	3.9
	その他東京23区	グランドメゾン白山	13	5.9
		ソネット上池袋	11	23.0
その他	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
	東京周辺都市部	クロスゲート	4	123.4
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	5	5.8
		オー・エックス岐阜ビル	9	6.4

ポートフォリオPML: 8.3%

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。

投資口価格の推移(平成16年4月14日時点)

