

オリックス不動産投資法人

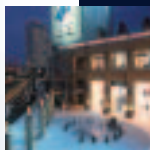
ORIX JREIT Inc.

決算・運用状況のご報告

第4期

自 平成 15年 9月 1日

至 平成 16年 2月 29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
・財務ハイライト	2
・パフォーマンスデータ	3
・オリックス不動産投資法人の「戦略」	4
・ポートフォリオの概要	6
・投資口の状況	11
・物件概要	12
・本投資法人の仕組み	21
・資産運用会社の紹介	22
資産運用報告書	23
・資産運用の概況	23
・投資法人の概況	29
・投資法人の運用資産の状況	31
・保有不動産の資本的支出	36
・費用・負債の状況	37
・期中の売買状況	39
・経理の状況	41
・その他	41
貸借対照表	42
損益計算書	44
金銭の分配に係る計算書	48
会計監査人の監査報告書	49
キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	50
その他	52

ごあいさつ

ごあいさつ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

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

さて、ここに本投資法人第4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6,072百万円、経常利益2,483百万円となり、当期純利益2,482百万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14,156円とさせて頂きました。

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

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



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

財務ハイライト

運用状況

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

(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
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
分配金総額	百万円	2,772	1,912	1,880	2,482
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
純資産配当率	%	4.3	3.0	3.0	2.8

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

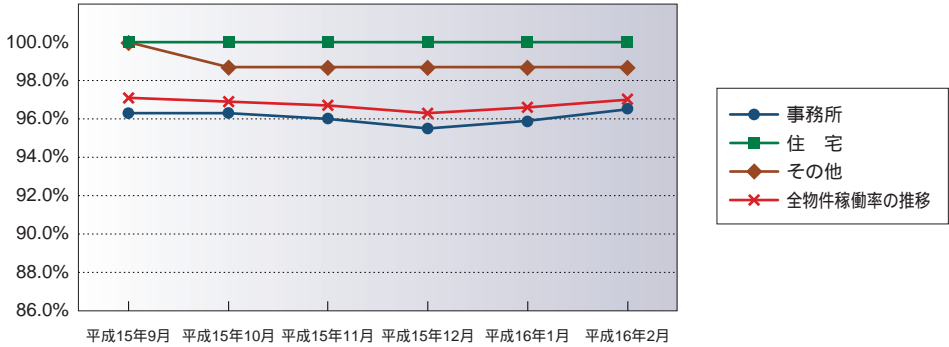
財政状態

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

(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

パフォーマンスデータ

稼働率の推移（平成15年9月～平成16年2月）



	平成15年9月30日	平成15年10月31日	平成15年11月30日	平成15年12月31日	平成16年1月31日	平成16年2月29日
事務所	96.3%	96.3%	96.0%	95.5%	95.9%	96.5%
住宅	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
その他	100.0%	98.7%	98.7%	98.7%	98.7%	98.7%
全物件稼働率の推移	97.1%	96.9%	96.7%	96.3%	96.6%	97.0%

オリックス不動産投資法人の「戦略」

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

ポートフォリオ戦略

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

総合運用型のポートフォリオ戦略

事務所、住宅、その他(商業施設、ホテル)の複数の用途の不動産に投資します。

不動産には用途によって異なる特性があり、用途分散によるリスクの低減を図った総合型ポートフォリオを構築することを目指します。

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

首都圏集中型のポートフォリオ戦略

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

企業活動のグローバル化・高度情報化が進むにつれ、「人・もの・金・情報」の東京への集中はさらに加速化しています。これらの経済環境の変化を背景として、首都圏における不動産需要は他都市と比較して堅調に推移していることから、首都圏の一定の都市^(注)に存する不動産に重点的に投資を行うことを目指します。

(注)首都圏の一定の都市とは、東京都心3区、その他東京23区、東京周辺都市部を意味します。

地域区分		定義
首都圏の一定の都市	東京都心3区	千代田区、中央区、港区
	その他東京23区	東京都心3区を除いたその他東京23区
	東京周辺都市部	横浜、川崎、千葉、柏、松戸、さいたま、立川、八王子、三鷹等東京23区を除いた1都3県(東京、神奈川、千葉、埼玉)に所在する主要都市部
その他地域		上記以外の主要都市

中規模物件中心のポートフォリオ戦略

事務所については良質な中規模物件^(注)に多数投資を行い、ポートフォリオの分散効果を高め、個々の物件への集中リスクを低減することを目指します。

中規模物件の市場規模は大きく、物件の取得・売却等の機会に恵まれていることから、立地条件、設備スペック等競争力の高い中規模物件を選別して投資を行うことを目指します。

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

資産の入替えを指向するポートフォリオ戦略

ポートフォリオについては経済環境・市況変動の影響を受け変化していくことから、状況の変化に応じて、物件の機動的な取得・保有・売却を目指します。

差別化戦略

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

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

オリックス不動産投資法人では、2004年末までに、約2,000億円の規模への成長を目指しています。オリックスでは、長年にわたって、金融ビジネスとしての不動産関連投融资に取り組んできており、またグループ会社には不動産ディベロッパーを擁していることから、グループを通じて多様な物件の発掘機会を有しております。今後とも、オリックスグループとのシナジー効果を活かした多様な物件取得機会を模索していくとともに、オリックス不動産投資法人独自の取得ルートを構築し、優良な資産の取得に努めてまいります。

内部成長戦略 - 管理業務の効率化による収益性向上 -

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

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

PM：不動産の所有者より委託を受け、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」を設けるとともに、リスク・コンプライアンス委員会、投資法人役員会の二重のチェック体制が機能しており、承認された取引の状況は適時開示されます。また、投資法人ホームページ(www.orixreit.com)を通じて、投資家の皆様に有用な情報を提供してまいります。

財務戦略 - 安定的かつ低コストの調達 -

オリックス不動産投資法人の財務戦略は、下記の点に留意し、財務コストと運用自由度のベストバランスを追求致します。

- ・調達先の多様化を図りつつ、変動・固定金利比率を見極め、満期分散も図ることで、資金調達の安定性を向上させます。
- ・物件取得に際して機動的に運用できる調達ラインを拡充します。
- ・外部成長に伴う増資については、希薄化リスクの回避に十分留意し、合理的なエクイティ・ストーリーをマーケットに開示していきます。

ポータルフォリオの概要

本投資法人が保有または取得を予定している運用不動産の一覧は次のとおりです。(本投資法人の役員会開催日平成16年4月16日現在)

用途	地域区分	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (m ²)	建築時期	取得(予定)価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
事務所	東京都心3区	赤坂協和ビル	東京都港区赤坂1丁目6番14号	3,382.28	昭和53年6月	2,087	1.4
		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	2,805.62	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
		ダヴィンチ白金台	東京都港区白金台5丁目18番9号	2,099.27	平成1年9月	1,300	0.8
		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
		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
		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
		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	3,928.47	平成9年3月	2,450	1.6
		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	4,177	2.7
		青山246ビル	東京都港区南青山5丁目6番26号	2,425.09	平成2年11月	5,200	3.4
		その他東京23区	キャロットタワー	東京都世田谷区太子堂4丁目1番1号	6,916.91	平成8年11月	5,479
センターまちや	東京都荒川区荒川7丁目50番9号		1,186.05	平成8年3月	610	0.4	
東陽MKビル	東京都江東区東陽7丁目2番14号		9,808.28	平成9年4月	5,270	3.4	
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	
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		2,566.86	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 ²)	建築時期	取得(予定)価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
事務所	その他 東京 23区	ダヴィンチ木場	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	2,252.64	平成4年7月	1,628	1.1
		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	1,962.18	昭和62年6月	1,473	1.0
		ランディック五反田ビル	東京都品川区東五反田1丁目21番13号	2,575.92	平成9年4月	2,113	1.4
		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			154,561.87		127,744	83.3	
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～7号	899.82	平成15年1月	2,435	1.6
	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 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
その他 計			34,168.78		21,487	14.0	
総 計				197,081.13	-	153,283	100.0

- (注.1) 上記の「取得(予定)価格」は、売買契約書等に記載された売買価格(単位未満切捨て)であり、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、アセット神田、ランディック永井ビル、キャロントワー、センターまちや、東陽MKビル、DT外苑、ネオ・シティ三鷹、グランドメゾン白山、ソネット上池袋については、それぞれ本投資法人の持分についての価格です。
- (注.3) 「取得価格比率」は、本物件の取得(予定)価格の合計に対する各物件の取得(予定)価格の比率をいいます。
- (注.4) 「取得価格比率」は、小数点第2位を四捨五入しています。なお「取得価格比率」の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。
- (注.5) 第5期中の新規取得資産および取得予定資産は赤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予定日は、平成16年4月27日です。
- (注.6) 平成16年1月1日付で、次の名称変更を行いました。
ダヴィンチ五反田 ウェストサイド五反田、ダヴィンチ代々木 代々木フォレストビル、ダヴィンチ芝2 ゼイーストビル、ダヴィンチ早稲田 早稲田駅前ビル
- (注.7) 日本橋イーストビルは、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。

ポートフォリオマップ

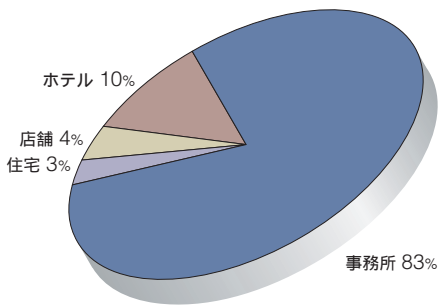
東京都心3区



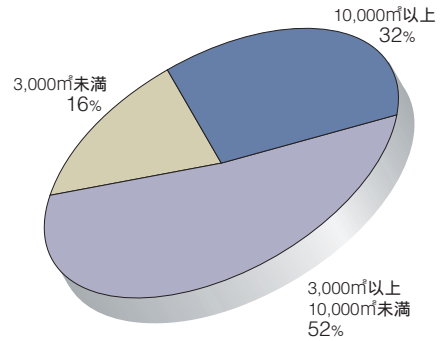
第5期中新規取得資産および取得予定資産は赤字にて表示しております。
(注 平成16年4月1日付で、ダヴィンチ東日本橋の名称変更を行ったものです。)

取得(予定)価格に基づくポートフォリオデータ(本投資法人の役員会開催日平成16年4月16日現在)

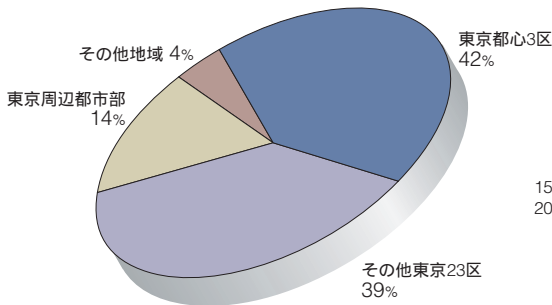
用途区分



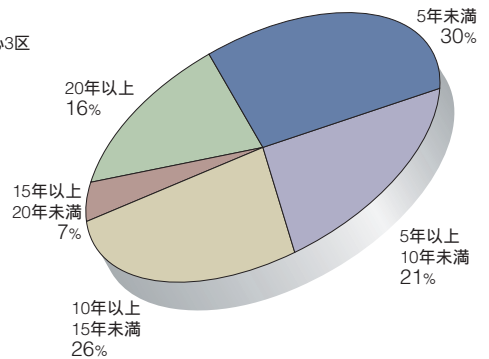
規模区分



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および取得予定資産を含めた運用不動産のポートフォリオ分散状況です。

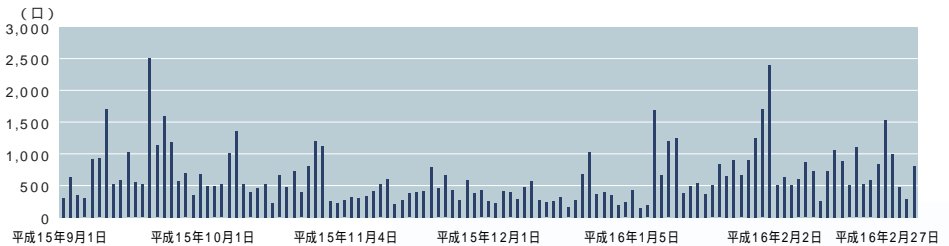
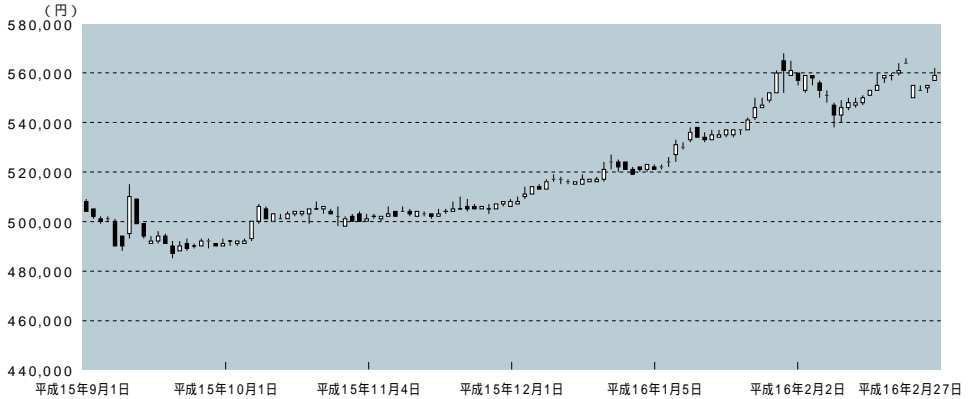
(注.3)上記の「取得(予定)価格」は、売買契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格には消費税は含まれておりません。

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

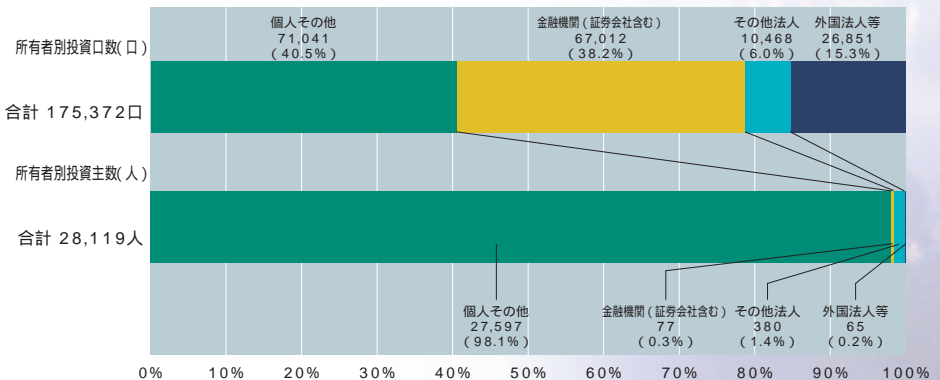
投資口の状況

株価チャート

平成15年9月1日から平成16年2月27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。

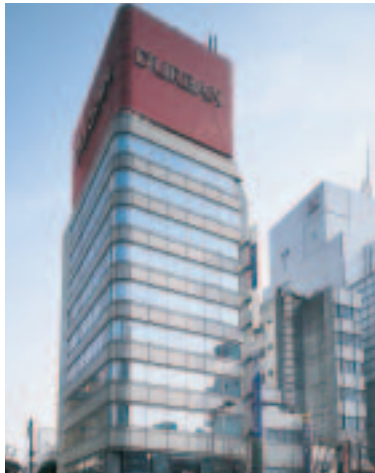


(注) 投資口の価格のグラフ中の1本の野線は、日単位の始値、高値、安値、終値の4種類の投資口の価格を表示しております。始値と終値の間は箱型、高値と安値の間は線で表示しております。終値が始値より高い時は中を白抜き、安い時は中黒で表示しております。



物件概要

第5期中の新規取得資産および取得予定資産（本投資法人の役員会開催日平成16年4月16日現在）



青山246ビル

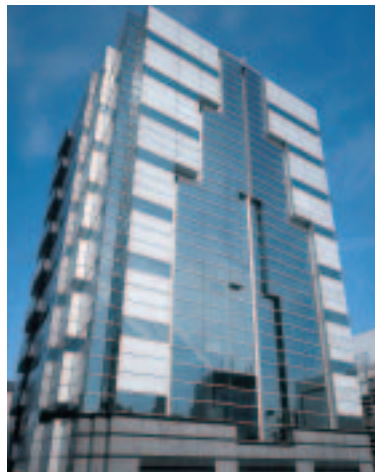
事務所

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



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



CUBE代官山

その他(店舗)

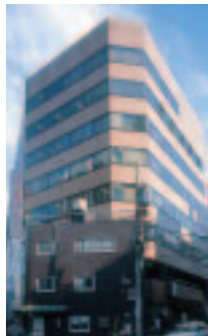
所在地	東京都渋谷区猿楽町19番4号～7号
建築時期	平成15年1月
階数	A棟～E棟：地上2階建 F棟：平屋建
地積	896.85㎡
延床面積	899.82㎡
取得日	平成16年3月31日

平成16年2月29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%)^(注1)

延床面積 6,951.11㎡^(注2)

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有に係る共有持分割合を示します。

(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階から地上8階の専有部分の床面積として、3,369.67㎡を所有しています。



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%)^(注1)

延床面積 9,851.12㎡^(注2)

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有権における共有持分割合を示します。

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



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
神田富士町10番2号

建築時期 昭和63年11月

階数 地上7階 地下1階

地積 598.78㎡ (31.09%)^(注1)

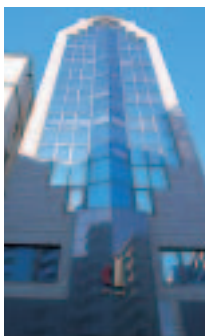
延床面積 4,043.95㎡^(注2)

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有に係る敷地権割合を示します。

(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階、地上1階、地上6階、地上7階の専有部分の床面積として、1,230.47㎡を所有しています。



ダヴィンチ白金台



所在地 東京都港区白金台
5丁目18番9号

建築時期 平成1年9月

階数 地上11階 地下1階

地積 826.79㎡

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。

物件概要



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。



ダヴィンチ青山



所在地 東京都港区南青山
2丁目27番25号

建築時期 昭和61年10月

階数 地上10階 地下1階

地積 809.48㎡

延床面積 4,540.71㎡



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㎡



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

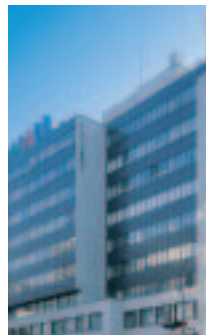
地積 183.63㎡

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

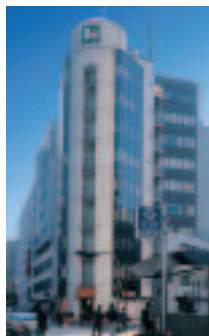
階数 地上9階

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㎡^(注1)

延床面積 6,176.84㎡^(注2)

(注1)うち698.32㎡については共有で
あり、このうち本投資法人の共有
持分は94.49%となっております。
(注2)本建物は区分所有建物であり、本
投資法人は地下1階から地上4階
まで、地上6階から地上10階の専
有部分の床面積として、
4,223.74㎡を所有しています。
(注3)当該物件は写真中央の建物およ
びその敷地です。



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㎡

物件概要



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

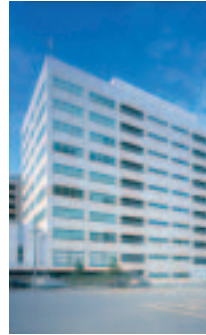
階数 地上8階 地下1階

地積 1,368.45㎡

延床面積 9,223.18㎡



東陽MKビル



所在地 東京都江東区東陽
7丁目2番14号

建築時期 平成9年4月

階数 地上10階 地下1階

地積 5,897.31㎡ (63.11%)^(注1)

延床面積 19,383.34㎡^(注2)

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有権における敷地権割合を示します。

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



キャロットタワー



所在地 東京都世田谷区太子堂
4丁目1番1号

建築時期 平成8年11月

階数 地上27階 地下5階

地積 9,149.66㎡ (14.19%)^(注1)

延床面積 75,388.36㎡^(注2)

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有権における敷地権割合を示します。

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



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㎡



センターまちや



所在地 東京都荒川区荒川
7丁目50番9号

建築時期 平成8年3月

階数 地上22階 地下2階

地積 3,221.29㎡ (7.82%)^(注1)

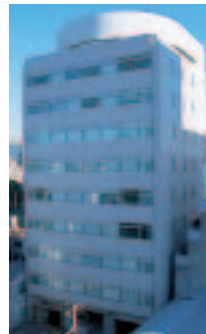
延床面積 24,295.10㎡^(注2)

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有に係る敷地権割合を示します。

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



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㎡



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。



ダヴィンチ木場



所在地 東京都江東区木場
2丁目17番16号

建築時期 平成3年8月

階数 地上7階

地積 1,849.41㎡

延床面積 5,669.10㎡



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。



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。



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%)^{※1)}

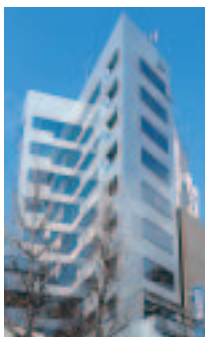
延床面積 4,307.28㎡^(※2)

(注.1)括弧内の数値は本投資法人の所有に係る共有持分割合を示します。

(注.2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上2階から地上7階の専有部分の床面積として、2,527.06㎡を所有しています。また、地下1階の駐車場(450.71㎡)は共有であり、このうち本投資法人は共有持分として84.21%を所有しています。



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㎡

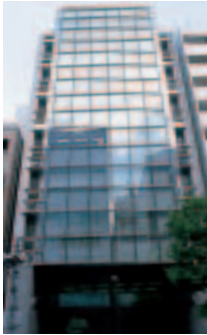
延床面積 2,278.39㎡

(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。

物件概要



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

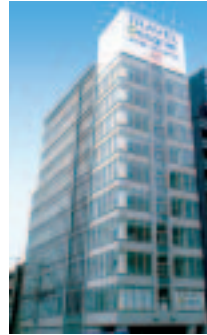
地積 500.00㎡

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

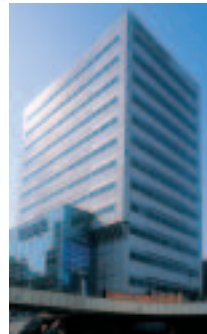
階数 地上10階 地下2階

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㎡^(注2)

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有に係る敷地権割合を示します。
(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上7階から地上14階の専有部分の床面積として、4,533.73㎡を所有しています。



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㎡



オー・エクス芭蕉の辻ビル



所在地 宮城県仙台市青葉区
一番町3丁目3番16号

建築時期 平成3年7月

階数 地上8階

地積 565.83㎡

延床面積 3,514.67㎡



オー・エクス大津ビル



所在地 滋賀県大津市梅林
1丁目3番24号

建築時期 昭和60年3月

階数 地上4階

地積 516.12㎡

延床面積 1,644.68㎡



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

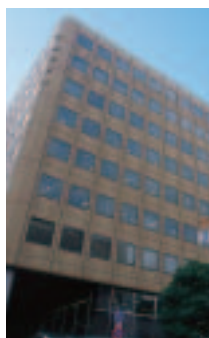
階数 地上9階 地下2階

地積 353.09㎡

延床面積 1,947.18㎡



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㎡



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%)^(注1)

延床面積 2,506.69㎡^(注2)

(注1)括弧内の数値は本投資法人の地上権における敷地権割合を示します。

(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上1階から地上10階の専有部分の床面積として、1,045.92㎡を所有しています。



ソネット上池袋



所在地 東京都豊島区上池袋
4丁目10番8号

建築時期 平成9年2月

階数 地上14階 地下2階

地積 2,079.75㎡ (77.57%)^(注1)

延床面積 8,983.00㎡^(注2)

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有に係る共有持分割合を示します。

(注2)建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上2階から地上14階の専有部分の床面積として、5,478.15㎡を所有しています。また、地下2階の駐車場(395.31㎡)は共有であり、このうち本投資法人は共有持分として97.83%を所有しています。

物件概要



日本地所南青山ビル

その他(店舗)



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



オー・エクス水戸ビル

その他(店舗)



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

(注)右側の低層建物は当該物件には含まれません。



オー・エクス亀戸ビル

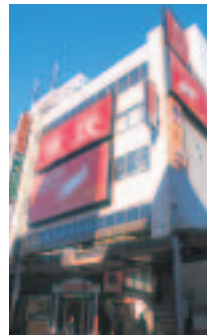


所在地 東京都江東区亀戸
2丁目22番16号
建築時期 平成1年10月
階数 地上8階
地積 177.18㎡
延床面積 1,085.37㎡

(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㎡



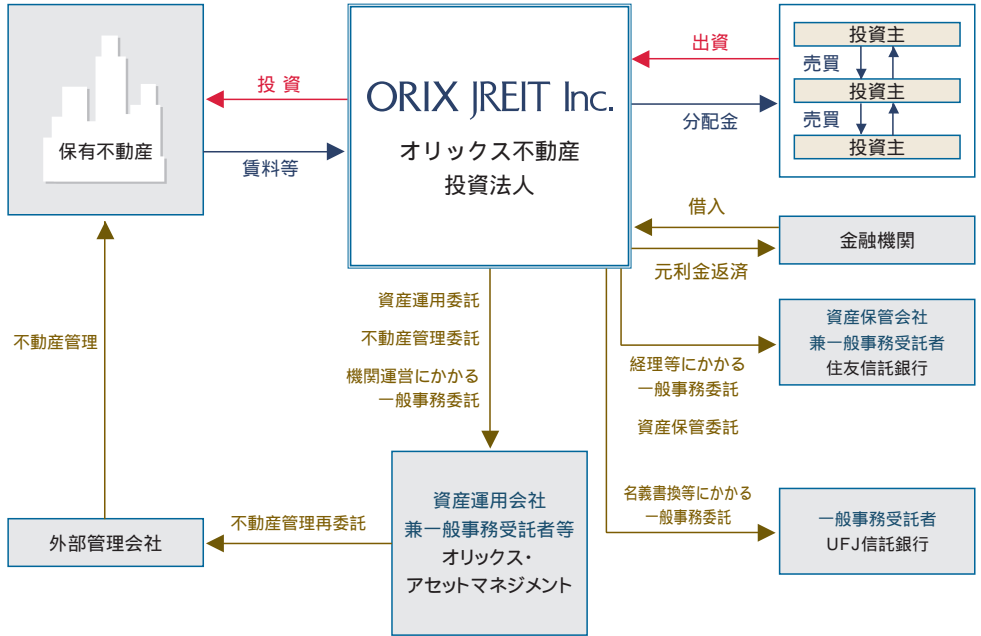
クロスゲート

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㎡

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。

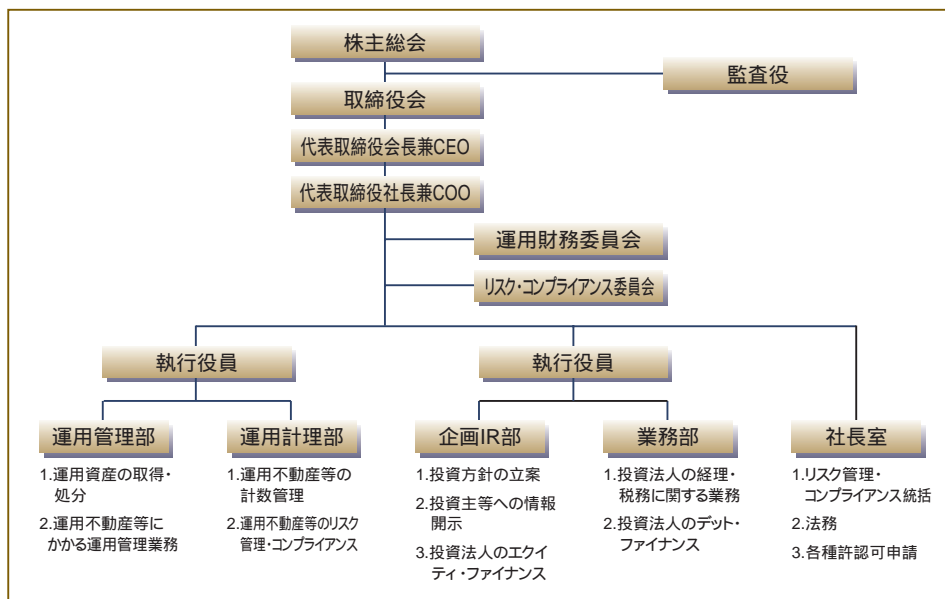
株主構成

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 営業成績及び財産の状況等の推移

期		第1期	第2期	第3期	第4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
営業収益	百万円	6,718	4,803	5,120	6,072
(うち賃貸事業収益)	百万円	(6,718)	(4,803)	(5,120)	(6,072)
営業費用	百万円	3,194	2,614	2,868	3,086
(うち賃貸事業費用)	百万円	(2,773)	(2,144)	(2,395)	(2,584)
営業利益	百万円	3,524	2,189	2,252	2,985
経常利益	百万円	2,774	1,915	1,884	2,483
当期純利益	(a) 百万円	2,772	1,913	1,882	2,482
総資産額	(b) 百万円	116,040	120,985	131,732	161,223
対前期比	%	(-)	(-)	(8.9)	(22.4)
純資産額	(c) 百万円	64,472	63,613	63,583	88,306
対前期比	%	(-)	(-)	(0.0)	(38.9)
出資総額	百万円	61,700	61,700	61,700	85,821
発行済投資口数	(d) 口	123,372	123,372	123,372	175,372
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	522,586	515,623	515,380	503,536
分配金総額	(e) 百万円	2,772	1,912	1,880	2,482
1口当たり分配金	(e) / (d) 円	22,472	15,501	15,246	14,156
(うち1口当たり利益分配金)	円	(22,472)	(15,501)	(15,246)	(14,156)
(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)
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)
自己資本比率	(c) / (b) %	55.6	52.6	48.3	54.8
対前期比増減	%	(-)	(-)	(4.3)	(6.5)
配当性向	(e) / (a) %	99.9	99.9	99.9	100.0
【その他参考情報】					
投資物件数	(注.3) 件	39	40	41	46
テナント数	(注.3) 件	243	222	234	254
総賃貸可能面積	㎡	142,360.85	146,997.99	152,447.79	188,245.31
期末稼働率	(注.3) %	93.9	95.6	96.3	97.0
当期減価償却費	百万円	1,015	725	782	929
当期資本的支出額	百万円	42	331	539	118
賃貸NOI (Net Operating Income) (注.2)	百万円	4,960	3,384	3,507	4,417

(注.1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

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

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

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

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

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

2 当期の資産の運用の経過

(1) ファンドの主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」という)に基づき、平成13年9月10日に設立され、平成14年6月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し(銘柄コード8954)、市場での売買が可能になりました。その後、第4期期初の平成15年9月に投資口数52,000口の追加公募を行い、平成16年2月29日現在、発行済投資口数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や商業施設を含むその他用途の不動産にも投資しており、いわゆる総合型のREITを標榜しております。

(2) 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>

東京都心部では、オフィス空室率の上昇に歯止めがかかりつつあるものの、賃料は依然低下傾向にあります。但し、事業会社の景況感等に改善の兆しが見えつつあり、テナントの移転動向にも、これまでのようなリストラを目的とした縮小・撤退移転だけではなく、業容拡張を目的とした移転なども散見されるようになってきています。今後、景気回復傾向が継続していけば、市況が反転上昇する可能性が高いと考えられます。他方、地方都市においては、依然として空室率が高止まりした状況で、賃料の低下傾向に歯止めがかかっておらず、市況の底打ちタイミングは不透明なままです。

また、売買市場においては、賃貸市況の回復期待を先取りし、東京都心部のオフィス価格が上昇するケースが見られ、特に需要が集中する、優良立地の築浅物件は、取得競合が激化しています。

このような運用環境の中、本投資法人は、第4期中に、オリックス新宿ビル(平成15年9月29日取得、取得価格8,300百万円)オリックス芝二丁目ビル(平成15年9月29日取得、取得価格7,500百万円)オリックス神保町ビル(平成15年9月29日取得、取得価格4,177百万円)名古屋伊藤忠ビル(平成15年9月29日取得、取得価格4,500百万円)など、東京都心部を中心に、一部比較的市況の安定した名古屋の物件を含め、4棟を追加取得しており、平成16年2月29日現在、事務所を主な用途とする運用不動産38棟のうち、首都圏に35棟を保有しております。これまで、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。

今後、外部成長については、取得機会を厳選しつつ、東京都心部のオフィスビルの追加取得を継続していくと共に、市況の底打ちタイミングを見据え、一部、東京都心部以外の物件取得についても検討を開始すべき段階であると考えております。

また、内部成長については、市況の転換期を迎え、当面の間、リストラ目的の縮小・撤退移転と、業容拡張を目的とする拡張移転が混在する状況になるものと考えられ、短期的に空室発生が重なる可能性が高いと考えられますが、スビーディーナリーシングにより、テナントの入れ替わりに伴う収益低下を極小化することが課題となります。

<住宅>

首都圏における新築マンション価格、中古マンション価格は比較的安定した推移を見せており、新築マンションの契約率も平成15年9月に一旦落ち込んだものの、その後持ち直してきています。但し、契約率については、一部供給の先送りの状況が同われ、市況の見通しは必ずしも楽観できません。賃貸市場については、都心回帰の影響により、東京の賃貸マンション需要は安定しているものの、新築賃貸マンションの供給増加により、成約率は低下していく傾向にあります。今後の住宅投資については、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スタンスが改めて重要になるものと思われまます。

本投資法人は、平成16年2月29日現在、住宅用途の運用不動産として3物件を保有しておりますが、当該3物件の取得以降、マスターリース契約の新規設定や見直し、管理コストの見直し等によりその収益の維持・向上に努めております。当該3物件は運用不動産全体の稼働率や賃貸事業収益等の下支え役として、本投資法人の収益の安定性へ貢献しております。今後「東京都心3区」若しくはその近隣に立地し、大手不動産会社等によるマスターリース契約が導入される等の条件が整っている住宅用途の運用不動産については、取得機会を探りながら、適宜その組み入れを図っていく予定です。

<商業施設>

消費動向についてみると、昨年9月頃まで低迷していた消費支出に持ち直しが見られるとともに、昨年4月以降、それまで悪化していた消費マインドが回復基調に転じており、その動きは最近まで堅調に推移しています。また、小売業販売額は、昨年11月以降急速に回復してきており、本年1月時点で前年同月比がプラスに転じており、総じて商業市況については明るい兆しが見えてきております。

また、昨年のショッピングセンター出店の動きは比較的生活であり、施設の大型化の傾向も見られます。このような背景から、商業施設の取得機会は今後拡大していくと見られ、人口の集中する東京都心部や、その後背地に存し、人口等の規模も大きく競争力のある「その他東京23区」及び「東京周辺都市部」等、いわゆる郊外においても、有力ショッピングセンター等による安定した賃借ニーズが発生するものと考えられます。また海外ブランド品を主体とする商業施設店舗を含めて、東京都心部での立地に優れ、消費者の消費傾向を巧みに捉えた業態のテナントによる賃借ニーズは、今後とも旺盛に推移すると考えられます。

なお、本投資法人では、第4期中に、日本地所南青山ビル（平成15年10月31日取得、取得価格2,548百万円）を取得いたしました。当該物件は、地下鉄「表参道」駅から約250mと至近の距離にあり、周辺にはプラダ等有名ブランドの進出が相次いでいる地域に立地しております。この結果、平成16年2月29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、4物件となっております。これらの物件は、いずれもテナントとの間で、定期借家契約を締結しており、本投資法人の収益の安定性に寄与しております。

商業施設については、オフィスに次ぐ用途として、都心の繁華地域に立地する商業施設あるいは駅前立地の商業施設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>

全国のホテルの稼動状況について見ると、イラク戦争・SARSの影響を受け、昨年4月の落ち込みが大きいものの、夏場以降回復傾向にあります。横浜市については若干回復が遅れ、昨年11月の段階で、ようやく前年を上回る水準に回復してきております。

ホテルの開業状況について見ると、東京都心部では高級シティホテルの進出ラッシュが続いており、今後も外資系トップクラスホテルの進出が予定されていることから、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。

本投資法人は、平成16年2月29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横浜市については、競争が厳しい地域とも見られておりますが、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。「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発行しており、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。

但し、当該運用不動産が本投資法人の運用資産ポートフォリオに占める賃借対照表計上額（減価償却後の帳簿価格）ベースでの投資比率の高さ（平成16年2月29日現在において9.02%）も考慮し、当面は、ホテルを用途とする運用不動産の新規取得については、慎重に対応を行います。

このような投資環境下において、本投資法人では、地域・立地・規模・設備スペックなどの観点から、物件競争力が高く安定的なキャッシュ・フローの見込める物件を厳選して投資する投資スタンスを貫き、第4期中に前述した5物件を追加取得しており、この結果、本投資法人のポートフォリオは、平成16年2月29日現在で46物件、投資額141,517百万円となっております。

また、本投資法人では、首都圏に多数の運用不動産を集中的に保有する特徴を活かし、特定の地域内に存する複数の運用不動産を一括して管理する、いわゆる「群管理」の手法を導入し、効率的な管理体制を整えました。群管理体制下において、外部管理会社を中心にきめ細かなテナント誘致活動を実施した結果、本投資法人の保有する運用不動産の稼働率は、第4期6ヶ月間を通じて96%を超える高水準を維持しております。

(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口の追加公募（受渡日：平成15年9月18日、発行価額の総額24,121,396,000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。

借入れにつきましては、住友信託銀行株式会社のほか複数の金融機関より、総額585.5億円の長期借入れ〔借入期間：平成14年3月20日～平成19年3月20日、固定金利175億円、変動金利237.5億円（当該借入金変動金利部分については平成15年12月22日に17.5億円の期限前返済を行っており、その結果、平成16年2月29日時点で237.5億円となっております。）、借入期間：平成15年9月29日～平成20年9月20日、固定金利86.5億円、変動金利86.5億円〕を行っております。また、前述の日本地所南青山ビル取得に伴う26億円の短期借入れ（借入期間：平成15年10月31日～平成16年9月20日、変動金利）を含め、住友信託銀行株式会社のほか複数の金融機関より、総額611.5億円の借入れを行っております。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、第4期の実績として、営業収益6,072百万円、営業利益2,985百万円、借入金に係る支払利息等を控除した経常利益は2,483百万円、当期純利益は2,482百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、本投資法人では、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く配当可能所得の金額（支払配当損金算入前の当期課税所得）のおおむね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は14,156円となりました。

3 増資等の状況

当期並びに前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資金総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年9月10日	私募設立	400	400	200	200	(注.1)
平成14年3月13日	投資口の追加発行	41,000	41,400	61,500	61,700	(注.2)
平成14年4月22日	投資口の分割	81,972	123,372	-	61,700	(注.3)
平成15年9月18日	公募増資	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
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
最高	518,000円	520,000円	532,000円	564,000円
最低	494,000円	450,000円	467,000円	487,000円

4 分配金等の状況

当期(第4期)の分配金は、1口当たり14,156円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の活用を企図しており、配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)のおおむね全額を分配することとしております。

期	第1期	第2期	第3期	第4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
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
利益留保額	59,700円	1,099,828円	2,507,916円	2,200,410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)
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)
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)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 運用不動産の新規取得及び売却についての課題への対処

本投資法人が運用不動産の取得等に当たって特に課題とすべき事項は以下の5点と考えられます。

(i) 運用不動産のグレードの向上と均質化

- ・当面は、東京都心部又はその他東京23区に立地する、事務所を用途とする不動産を中心に投資を行います。また、可能な限り築年数が浅く、かつ一定の資産規模（取得価格で50億円以上を目安とします。）である不動産に対し投資を行い、本投資法人の運用資産ポートフォリオのグレードの向上に努めるものとします。
- ・一部店舗の利用も可能な、繁華性の高い地域に存する、立地条件に優れた「店舗の利用形態」のオフィスビル の取得に努め、運用不動産の実態的な用途分散を図りつつ、運用資産ポートフォリオの収益力向上を目指します。

(ii) 商業施設を用途とする運用不動産の新規取得

- ・事務所を用途とする運用不動産のみで運用を行った場合の収益変動リスクを低減するために、収益性が異なると考えられるその他の用途（住宅・商業施設・ホテル）の運用不動産を一定限度内（投資比率で20%以内）で保有することを旨とします。事務所以外の用途の運用不動産を新規に取得するに当たっては、資産規模や投資採算性の面から本投資法人の運用資産として適した物件の取得機会が多い商業施設用途の不動産に注目し、テナントの信用力、契約形態等を十分精査した上で、積極的に取得することを目指します。

(iii) 運用不動産の取得ルートが多様化

- ・資産運用会社の出資会社等が開発する不動産等に関する情報を引き続き積極的に収集し、本投資法人の運用方針に合致した不動産等を厳選して取得できるよう配慮します。
- ・資産運用会社の運用管理部に所属する物件取得に関する専従チームの体制や陣容を強化し、資産運用会社が金融機関や事業法人から直接に不動産等に関する情報を取得できる独自ルートの構築に努めるものとします。

(iv) 賃貸借契約の長期化による賃貸事業収益の安定化

- ・運用不動産を新規に取得するに当たっては、物件の特性を十分に吟味し、物件によっては定期建物賃貸借契約を締結する等により、当該運用不動産が被る運用環境の影響等を極力排除し、賃貸事業収益のダウンサイドリスクを低減することを目指します。

(v) 運用不動産の売却機会の模索

- ・管理運営上の効率性の向上や内部成長の成果が売却によって回収できる場合には、一投資物件当たりの取得価額が概ね10億円未満の小規模物件を対象として、その売却も検討します。

(2) 運用不動産の運営管理についての課題への対処

本投資法人が今後、運用資産の収益性の維持・向上を図るためには、運営管理体制の見直しによる管理コストの削減等に加え、市況変動の影響の大きい事務所を用途とする運用不動産の稼働率を維持・向上させることが課題となります。

本投資法人が運用不動産の運営管理等に当たって特に課題とすべき事項は以下の3点と考えられます。

(i) 市況転換期の特徴的なテナント移転に対応するスピーディーな空室解消

オフィス市況は、前述したとおり市況転換期に差し掛かっているのではないかと考えられますが、リストラ目的の縮小・撤退移転と、業容拡張を目的とする拡張移転が混在する状況になるものと考えられ、一時的に空室発生が重なることが考えられますが、スピーディーな空室解消により、テナントの入れ替わりに伴う収益低下を極小化することが課題となります。

(ii) 適切なタイミングを捉えた資本的支出の実施

個々の運用不動産の稼働状況を睨みながら、共用部のリニューアルやフロアの用途転換を行う等、物件の競争力の増進に寄与する資本的支出を適切な時期に実施し、早期に新しいテナント需要の掘り起こしに努めるものとし ます。

(iii) 物件名称の変更等による独自ブランドの構築

本投資法人では、今後独自ブランドのブランドイメージを確立していくステップとして、前所有者の名称を冠した運用資産について、第4期より名称変更を行ってきております。（平成16年1月1日付名称変更：ダヴィンチ五反田 ウェストサイド五反田、ダヴィンチ代々木 代々木フォレストビル、ダヴィンチ芝2 芝イーストビル、ダヴィンチ早稲田 早稲田駅前ビル、平成16年4月1日付名称変更：ダヴィンチ東日本橋 日本橋イーストビル）今後についても、テナントの了承を得て、適宜、物件名称の変更を行っていく予定です。

(3) 利益相反取引・開示方針

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

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

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

資産の取得について

以下の物件を決算日以降に取得、または取得予定としております。本投資法人の役員会開催日平成16年4月16日現在の概況等は以下のとおりです。

・青山246ビル

【取得の概要】

取得資産：不動産（土地及び建物の所有権）

取得価格：5,200,000,000円

取得日：平成16年3月3日

(注)なお、取得価格については、消費税、その他取得に係る諸経費は含んでおりません。

【取得資産の概要】

所在地：東京都港区南青山5丁目6番26号

用途：銀行・事務所

面積：土地472.46㎡ 建物2,805.01㎡(延床面積)

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建

建築時期：平成2年11月

所有・それ以外の別：所有権

鑑定評価額：4,896,000,000円

(試算価格)

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

テナントの総数：8

総賃貸面積：2,378.97㎡

総賃貸可能面積：2,378.97㎡

稼働率：100%

・CUBE代官山

【取得の概要】

取得資産：不動産信託受益権

取得価格：2,435,000,000円

取得日：平成16年3月31日

(注)なお、取得価格については、消費税、その他取得に係る諸経費は含んでおりません。

(注)本投資法人は当該受益権取得と同時に、当該受益権にかかる信託契約を解除し、本物件の所有権を取得しております。

【取得資産の概要】

所在地：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：A棟-E棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建

F棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平屋建

建築時期：平成15年1月

所有・それ以外の別：所有権

鑑定評価額：2,364,000,000円

(試算価格)

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

テナントの総数：3

総賃貸面積：899.82㎡

総賃貸可能面積：899.82㎡

稼働率：100%

・エクセレント川崎ビル

当該物件は、平成16年3月30日付で売買契約を締結致しました。当該売買契約には条件が付されており、引渡しまでに条件が成就しない場合、当該売買契約が解除となる場合があります。

【取得の概要】

取得予定資産：不動産

取得予定価格：4,130,000,000円

取得予定日：平成16年4月27日

(注)なお、取得価格については、消費税、その他取得に係る諸経費は含んでおりません。

【取得資産の概要】

所在地：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・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

建築時期：平成5年1月

所有・それ以外の別：所有権

鑑定評価額：4,057,000,000円

(試算価格)

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

テナントの総数：2

総賃貸面積：5,510.93㎡

総賃貸可能面積：5,510.93㎡

稼働率：100%

投資法人の概況

1 出資の状況

	第1期	第2期	第3期	第4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
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
発行済投資口数	123,372口	123,372口	123,372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
投資主数	26,308人	25,276人	23,992人	28,119人

2 主要な投資主

平成16年2月29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	23,664	13.49
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	東京都渋谷区恵比寿4丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	4,460	2.54
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	4,330	2.46
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町2丁目5番5号	3,633	2.07
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	3,163	1.80
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晴海アイラ ンドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	3,121	1.77
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町2丁目2-1	3,000	1.71
株式会社中京銀行	愛知県名古屋市中区栄3丁目33-13	2,960	1.68
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	2,530	1.44
ジブラルタ生命保険株式会社	東京都中央区晴海1丁目8番11号	2,196	1.25
	合 計	53,057	30.25

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

3 当期末における執行役員、監督役員の氏名等

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

(注.1) 執行役員は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社「オリックス・アセットマネジメント株式会社」の代表取締役社長兼COOであり、投信法第13条に従い監督官庁より兼職承認を受けております。

(注.2) 監督役員菅原和夫は、他の法人の代表者ですが、当該法人と本投資法人の間には、利害関係はありません。

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

(注.4) 本投資法人の監督役員3名はいずれも、平成15年5月27日に開催された本投資法人第3回投資主総会において監督役員に再任されました。

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

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

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第3期（平成15年8月31日現在）		第4期（平成16年2月29日現在）	
		保有総額（百万円）	対総資産比率（％）	保有総額（百万円）	対総資産比率（％）
不動産	都心3区	46,879	35.59	61,127	37.91
	その他東京23区	49,780	37.79	57,780	35.84
	東京周辺都市部	16,961	12.88	16,738	10.38
	その他地域	2,135	1.62	6,668	4.14
小計		115,756	87.87	142,315	88.27
預金・その他の資産		15,976	12.13	18,908	11.73
資産総額計		131,732	100.00	161,223	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	14,545	25,952.60	25,526.15	98.4	14.9	ホテル
ランディック赤坂ビル	11,818	10,566.99	9,771.84	92.5	7.2	事務所
オリックス池袋ビル	9,593	5,539.92	5,539.92	100.0	6.1	事務所
オリックス新宿ビル	8,362	6,232.36	6,232.36	100.0	3.9	事務所
オリックス芝2丁目ビル	7,546	6,753.13	6,753.13	100.0	3.9	事務所
サニービル	5,553	4,635.55	4,635.55	100.0	（注2）	事務所
キャロットタワー	5,329	6,916.91	6,916.91	100.0	4.2	事務所
東陽MKビル	5,131	9,808.28	9,297.67	94.8	4.1	事務所
日交元代々木ビル	5,021	7,724.98	7,724.98	100.0	（注2）	事務所
ダヴィンチ青山	4,733	3,332.54	3,332.54	100.0	3.1	事務所
合計	77,635	87,463.26	85,731.05	98.0	54.7	

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

（注2）当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す。

3 不動産等組入資産明細

平成16年2月29日現在、本投資法人が保有する運用不動産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称		所在地(住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (m ²)	期末算定 価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
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	1,674	2,108
	青山サンクレストビル	東京都港区北青山2丁目13番5号	不動産	2,805.62	3,455	3,452
	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	631	681
	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	3,745	3,863
	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	952	890
	ダヴィンチ白金台	東京都港区白金台5丁目18番9号	不動産	2,099.27	1,295	1,382
	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	2,275.03	1,751	1,725
	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	1,744	1,681
	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	715	712
	ダヴィンチ青山	東京都港区南青山2丁目27番25号	不動産	3,332.54	4,775	4,733
	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	1,214	1,408
	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	10,820	11,818
	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	2,412	2,952
	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	638	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	1,776	1,769
	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	1,510	2,250
	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	3,160	3,419
	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	3,928.47	4,132	4,216
	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	7,419	7,546
都心3区計			58,962.14	53,818	57,345	
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	6,916.91	4,381	5,329
	センターまちや	東京都荒川区荒川7丁目50番9号	不動産	1,186.05	429	603
	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	4,738	5,131
	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	4,975	5,021
	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	1,694	1,565
	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	2,613	2,665
	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	640	583
	DT外苑	東京都渋谷区神宮前2丁目4番12号	不動産	2,566.86	2,554	2,410
	ダヴィンチ木場	東京都江東区木場2丁目17番16号	不動産	4,859.94	2,445	2,474
	早稲田駅前ビル	東京都新宿区馬場下町5番1号	不動産	2,252.64	1,590	1,626
	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	1,962.18	1,461	1,517

不動産等の名称		所在地(住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (m ²)	期末算定 価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
その他東京23区	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	2,055	2,107
	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	5,539	5,553
	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	9,433	9,593
	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	8,230	8,362
	その他東京23区計			61,572.02	52,777	54,544
事務所 東京都周辺	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	2,340	2,193
	東京周辺都市部計			4,622.21	2,340	2,193
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	不動産	2,570.24	727	889
	オー・エックス大津ビル	滋賀県大津市梅林1丁目3番24号	不動産 (借地権)	917.57	210	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	4,447	4,551
	その他地域計			21,469.50	5,384	5,624
	事務所計			146,625.87	114,319	119,708
住宅 都心3区 その他東京23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	1,227	1,212
	都心3区計			1,337.31	1,227	1,212
	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	474	454
	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	2,416	2,347
	その他東京23区計			7,013.17	2,890	2,801
	住宅計			8,350.48	4,117	4,013
都心3区 その他東京23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	2,506	2,570
	都心3区計			997.36	2,506	2,570
	オー・エックス亀戸ビル	東京都江東区亀戸2丁目22番16号	不動産	1,233.59	450	434
	その他東京23区計			1,233.59	450	434
その他 東京都周辺 その他地域	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	14,760	14,545
	東京周辺都市部計			25,952.60	14,760	14,545
	オー・エックス水戸ビル	茨城県水戸市南町3丁目4番2号	不動産	2,470.77	542	512
	オー・エックス岐阜ビル	岐阜県岐阜市長住町3丁目3番1号	不動産	2,614.64	538	530
	その他地域計			5,085.41	1,080	1,043
	その他計			33,268.96	18,796	18,594
	総 合 計			188,245.31	137,232	142,315

(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) 日本橋イーストビルは、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。

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3期（平成15年3月1日～平成15年8月31日）				第4期（平成15年9月1日～平成16年2月29日）			
		テナント総数 【期末時点】 【件】	稼働率 ^(B1) 【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 ^(B2) 【%】	テナント総数 【期末時点】 【件】	稼働率 ^(B1) 【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 ^(B2) 【%】
事務所	赤坂協和ビル	7	100.0	101	2.0	7	100.0	112	1.9
	青山サンクレストビル	5	100.0	174	3.4	5	100.0	174	2.9
	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	132	2.6	7	94.4	157	2.6
	VX茅場町ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	ダヴィンチ白金台	13	82.3	53	1.0	16	100.0	58	1.0
	日本橋イーストビル	7	100.0	78	1.5	5	86.8	63	1.0
	ダヴィンチ赤坂見附	10	100.0	68	1.3	10	100.0	66	1.1
	芝イーストビル	9	100.0	31	0.6	9	100.0	32	0.5
	ダヴィンチ青山	11	100.0	190	3.7	11	100.0	188	3.1
	ランディック南麻布ビル	3	68.0	54	1.1	4	83.8	65	1.1
	ランディック赤坂ビル	22	97.6	458	8.9	21	92.5	439	7.2
	ランディック第2赤坂ビル	10	61.9	76	1.5	12	81.2	73	1.2
	ランディック第3赤坂ビル	8	100.0	32	0.6	8	100.0	35	0.6
	ランディック第2三田ビル	2	98.0	(注.2)	(注.2)	2	98.0	(注.2)	(注.2)
	芝大門ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	ランディック永井ビル	10	100.0	143	2.8	10	98.4	154	2.8
	オリックス神保町ビル	-	-	-	-	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	オリックス芝2丁目ビル	-	-	-	-	4	100.0	236	3.9
	都心3区計	128	93.9	1,871	36.6	136	95.9	2,268	37.4
その他東京23区	キャロットタワー	7	100.0	238	4.7	7	100.0	253	4.2
	センターまちや	0	0.0	(注.2)	(注.2)	0	0.0	0	0.0
	東陽MKビル	10	100.0	242	4.7	9	94.8	249	4.1
	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	79	1.6	6	100.0	80	1.3
	ラウンドクロス西新宿	7	100.0	103	2.0	7	100.0	95	1.6
	ウエストサイド五反田	5	100.0	42	0.8	5	100.0	43	0.7
	DT外苑	6	100.0	119	2.3	6	100.0	122	2.0
	ダヴィンチ木場	4	100.0	123	2.4	4	100.0	125	2.1
	早稲田駅前ビル	4	83.1	70	1.4	7	100.0	66	1.1
	代々木フォレストビル	14	100.0	60	1.2	14	100.0	62	1.0
	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)

不動産等の名称		第3期（平成15年3月1日～平成15年8月31日）				第4期（平成15年9月1日～平成16年2月29日）			
		テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 ^(注1) [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 ^(注2) (%)	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 ^(注1) [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 ^(注2) (%)
事務所	その他東京23区								
	オリックス池袋ビル	3	100.0	276	5.4	3	100.0	369	6.1
	オリックス新宿ビル	-	-	-	-	8	100.0	234	3.9
	その他東京23区計	71	97.2	1,917	37.4	81	97.2	2,236	36.8
	都市部周辺								
	ネオ・シティ三鷹	6	100.0	144	2.8	6	100.0	141	2.3
	東京周辺都市部計	6	100.0	144	2.8	6	100.0	141	2.3
	その他地域								
	オー・エックス芭蕉の辻ビル	5	59.1	(注3)	(注3)	5	59.1	40	0.7
	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)	
その他地域計	7	69.8	57	1.1	9	95.1	241	4.0	
事務所計	212	95.0	3,991	77.9	232	96.5	4,888	80.5	
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	115	1.9	
住宅計	3	100.0	153	3.0	3	100.0	153	2.5	
その他	都心3区								
	日本地所南青山ビル	-	-	-	-	1	100.0	(注2)	(注2)
	都心3区計	-	-	-	-	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)
	その他東京23区計	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	都市部周辺								
	クロスゲート	16	100.0	895	17.5	15	98.4	902	14.9
	東京周辺都市部計	16	100.0	895	17.5	15	98.4	902	14.9
	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	59	1.2	2	100.0	60	1.0	
その他計	19	100.0	975	19.1	19	98.7	1,030	17.0	
総合計		234	96.3	5,120	100.0	254	97.0	6,072	100.0

(注.1)「稼働率」(当該計算期末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第2位を四捨五入しております。
(注.2) 当物件については、特定の主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。
(注.3) 日本橋イーストビルは、平成16年4月1日付で、ダウインチ東日本橋の名称変更を行ったものです。

4 その他資産の状況

平成16年2月29日現在、前記の「3 不動産等組入資産明細」以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定について

運用不動産に関し、第4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
ダヴィンチ青山 (東京都港区)	エントランス改修工事	自 平成16年4月 至 平成16年8月	95	-	-
クロスゲート (神奈川県横浜市)	3階・4階空調機増設工事	自 平成16年4月 至 平成16年8月	60	-	-

2 期中に行った資本的支出について

運用不動産において、第4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4期の資本的支出は118百万円であり、当期費用に区分された修繕費85百万円と併せ、204百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額(百万円)
青山サンクレストビル (東京都港区)	空調更新	自 平成15年12月 至 平成16年2月	32
ランディック第2赤坂ビル (東京都港区)	2階内装リニューアル工事	自 平成15年9月 至 平成15年11月	31
その他資本的支出			54
合計			118

3 計算期間末毎に積み立てた金銭(修繕積立金)

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

(単位:百万円)

項目	第1期	第2期	第3期	第4期
前期末積立金残高	-	322	445	491
当期積立額	322	123	241	277
当期積立金取崩額	-	-	195	224
次期繰越額	322	445	491	544

(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2月29日現在146百万円を積み立てております。

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用の明細

(単位：百万円)

項目	第3期	第4期
(a) 資産運用報酬	276	295
(b) 資産保管報酬	19	24
(c) 一般事務委託報酬	96	117
(d) 役員報酬	5	5
(e) 会計監査人報酬	8	8
(f) その他の営業費用	67	50
合計	472	501

(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3期47百万円、第4期135百万円あります。

2 借入状況

平成16年2月29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 (注6)		住友信託銀行株式会社	H14.11.18	1,500	-	変動金利 1.07917% (注2)	平成15年 9月22日	(注3)	満期一 括返済	担保付・ 無保証・ 非劣後
		三菱信託銀行株式会社	H14.11.18	1,000	-					
		中央三井信託銀行株式会社	H14.11.18	1,500	-					
		東京海上火災保険株式会社	H14.11.18	1,500	-					
小計				5,500	-					
短期借入金 (注6)		住友信託銀行株式会社	H15.4.18	2,300	-	変動金利 1.07917% (注2)	平成16年 3月22日	(注3)	満期一 括返済	担保付・ 無保証・ 非劣後
		中央三井信託銀行株式会社	H15.4.18	2,000	-					
		株式会社千葉銀行	H15.4.18	1,000	-					
		農林中央金庫	H15.4.18	3,500	-					
		東京海上火災保険株式会社	H15.4.18	1,000	-					
小計				9,800	-					
短期借入金		住友信託銀行株式会社	H15.10.31	-	1,300	変動金利1.08% (注2)	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
短期借入金		三菱信託銀行株式会社	H15.10.31	-	1,300					
小計				-	2,600					
合計				15,300	2,600					
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	2,750	変動金利2,475	変動金利 0.7% (注2)	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
				6,250	固定金利6,250					
		(計)9,000	(計)8,725							
		三菱信託銀行 株式会社	H14.3.20	1,500	変動金利1,350					
				1,500	固定金利1,500					
		(計)3,000	(計)2,850							
		中央三井信託銀行 株式会社	H14.3.20	4,000	変動金利3,600					
				4,000	固定金利4,000					
		(計)8,000	(計)7,600							
		株式会社千葉銀行	H14.3.20	1,000	変動金利900					
				1,000	固定金利900					
		(計)2,000	(計)1,800							
		株式会社八十二銀行	H14.3.20	1,500	変動金利1,350					
1,500	固定金利1,350									
(計)3,000	(計)2,700									
農林中央金庫	H14.3.20	2,500	変動金利2,250							
		2,500	固定金利2,500							
(計)5,000	(計)4,750									
東京海上火災保険 株式会社	H14.3.20	2,500	変動金利2,250							
		2,500	固定金利2,500							
(計)5,000	(計)4,750									
三井住友海上火災保険 株式会社	H14.3.20	1,000	変動金利900							
		1,000	固定金利900							
(計)2,000	(計)1,800									
株式会社損害保険 ジャパン	H14.3.20	750	変動金利675							
		750	固定金利750							
(計)1,500	(計)1,425									
小計				17,500	変動金利15,750					
				17,500	固定金利17,500					
				(計)35,000	(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% (注2)	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	1,000	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	-	変動金利1,750	変動金利 1.08% (注2)	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
				-	固定金利1,750					
		(計)-	(計)3,500							
		三菱信託銀行 株式会社	H15.9.29	-	変動金利1,250					
				-	固定金利1,250					
		(計)-	(計)2,500							
		農林中央金庫	H15.9.29	-	変動金利1,250					
				-	固定金利1,250					
		(計)-	(計)2,500							
		東京海上火災保険 株式会社	H15.9.29	-	変動金利500					
				-	固定金利500					
		(計)-	(計)1,000							
		株式会社損害保険 ジャパン	H15.9.29	-	変動金利500					
-	固定金利500									
(計)-	(計)1,000									
株式会社千葉銀行	H15.9.29	-	変動金利500							
		-	固定金利500							
(計)-	(計)1,000									
株式会社八十二銀行	H15.9.29	-	変動金利500							
		-	固定金利500							
(計)-	(計)1,000									
株式会社 三井住友銀行	H15.9.29	-	変動金利1,000							
		-	固定金利1,000							
(計)-	(計)2,000									
UFJ信託銀行 株式会社	H15.9.29	-	変動金利900							
		-	固定金利900							
(計)-	(計)1,800									
みずほ信託銀行 株式会社	H15.9.29	-	変動金利500							
		-	固定金利500							
(計)-	(計)1,000									
小計				-	変動金利8,650					
				-	固定金利8,650					
				(計)-	(計)17,300					
合計				43,000	58,550					
総合計				58,300	61,150					

- (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

- (注6) 短期借入金9,800百万円及び短期借入金5,500百万円は、平成15年9月22日に全額返済しております。
(注7) 長期借入金(タームローン①)のうち1,750百万円は、平成15年12月22日に返済しております。

3 投資法人債の状況

該当事項はありません。

期 中 の 売 買 状 況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買及び売買総額並びに取引の状況

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取 得 日	取得価格 (百万円)	譲 渡 年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
オリックス神保町ビル	平成15年 9月29日	4,177	-	-	-	-
オリックス新宿ビル	平成15年 9月29日	8,300	-	-	-	-
オリックス芝2丁目ビル	平成15年 9月29日	7,500	-	-	-	-
名古屋伊藤忠ビル	平成15年 9月29日	4,500	-	-	-	-
日本地所南青山ビル	平成15年10月31日	2,548	-	-	-	-
合 計		27,025	-	-	-	-

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

2 その他の資産の売買及び売買総額並びに取引の状況

上記不動産等以外の主なその他の資産は、おおむね銀行預金であります。

3 特定資産の価格等の調査

不動産等の名称	取得日	取得価格 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
オリックス神保町ビル	平成15年 9月29日	4,177	4,177
オリックス新宿ビル	平成15年 9月29日	8,300	8,300
オリックス芝2丁目ビル	平成15年 9月29日	7,500	7,500
名古屋伊藤忠ビル	平成15年 9月29日	4,500	4,500
日本地所南青山ビル	平成15年10月31日	2,548	2,548
合 計		27,025	27,025

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

4 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

(単位：百万円)

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	27,025	-
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等からの売付額
	23,705 (87.7%)	- (-)

利害関係人等との取引状況の内訳

オリックス株式会社	4,177
オリックス・リアルエステート株式会社	16,980
アイエックス・インベストメント株式会社	2,548

(注.1) ()内は、買付額に対する比率を表しており、小数点第2位を四捨五入しております。

(注.2) 買付額及び取引状況の内訳の金額には、利害関係人等に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額(26百万円)は含んでおりません。

(2) 支払手数料

平成15年9月1日から

平成16年2月29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)	
賃貸借媒介手数料	15	オリックス株式会社	0	5.8%
建物管理委託報酬	266	オリックス・ファシリティーズ株式会社	45	17.1%
資産管理委託報酬(注.2)	126	オリックス日本地所株式会社	6	4.9%

(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4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・リアルエステート株式会社、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、アイエックス・インベストメント株式会社です。

(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 1百万円

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

資産運用会社(オリックス・アセットマネジメント株式会社)は、いずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

該当事項はありません。

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。

Ⅲ 貸借対照表

貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	期 別	当期(平成16年2月29日現在)		前期(ご参考)平成15年8月31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	17,635		15,405	
営業未収入金		163		196	
未収消費税等		295		54	
前払費用		72		75	
繰延税金資産		1		1	
その他の流動資産		435		16	
貸倒引当金		2		2	
流動資産合計		18,600	11.5	15,748	12.0
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物	1	42,962		35,944	
減価償却累計額		1,608	41,354	1,182	34,761
建物附属設備	1	14,365		11,687	
減価償却累計額		1,670	12,695	1,214	10,473
構築物	1	484		414	
減価償却累計額		38	445	27	386
機械及び装置		1,153		1,052	
減価償却累計額		128	1,025	94	958
工具器具及び備品		52		30	
減価償却累計額		3	48	1	29
土地	1		85,862		68,261
有形固定資産合計		141,430	87.7	114,871	87.2
2. 無形固定資産					
借地権	1	885		885	
その他の無形固定資産		0		0	
無形固定資産合計		885	0.6	885	0.6
3. 投資その他の資産					
修繕積立金		146		116	
差入敷金保証金		17		17	
長期前払費用		143		92	
投資その他の資産合計		307	0.2	226	0.2
固定資産合計		142,623	88.5	115,983	88.0
資 産 合 計		161,223	100.0	131,732	100.0

(単位：百万円)

科 目	期 別	当期(平成16年2月29日現在)		前期(ご参考)平成15年8月31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		251		553	
短期借入金	1	2,600		15,300	
未払金		315		306	
未払費用		135		120	
未払法人税等		0		0	
前受		918		840	
その他の流動負債		2		2	
流動負債合計		4,225	2.6	17,123	13.0
II 固定負債					
長期借入金	1	58,550		43,000	
預り敷金保証金		10,142		8,025	
固定負債合計		68,692	42.6	51,025	38.7
負債合計		72,917	45.2	68,149	51.7
(出資の部)	4				
I 出資総額	2				
出資総額		85,821	53.2	61,700	46.9
II 剰余金					
当期末処分利益		2,484		1,883	
剰余金合計		2,484	1.6	1,883	1.4
出資合計		88,306	54.8	63,583	48.3
負債・出資合計		161,223	100.0	131,732	100.0

損益計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	当 期 (自平成15年9月1日 至平成16年2月29日)		前 期 (ご参考) (自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)	
		金 額	百分比	金 額	百分比
(経常損益の部)			%		%
I 営業損益の部					
1. 営業収益					
賃 貸 事 業 収 入	1	5,349		4,441	
そ の 他 賃 貸 事 業 収 入	1	722	6,072	678	5,120
2. 営業費用					
賃 貸 事 業 費 用	1	2,584		2,395	
資 産 運 用 報 酬		295		276	
資 産 保 管 報 酬		24		19	
一 般 事 務 委 託 報 酬		117		96	
役 員 報 酬		5		5	
会 計 監 査 人 報 酬		8		8	
そ の 他 の 営 業 費 用		50	3,086	67	2,868
営 業 利 益			2,985		2,252
			49.2		44.0
II 営業外損益の部					
1. 営業外収益					
受 取 利 息		1		1	
そ の 他 の 営 業 外 収 益		0	2	0	2
2. 営業外費用					
支 払 利 息		342		291	
新 投 資 口 発 行 費		77		-	
そ の 他 の 営 業 外 費 用		84	504	78	369
経 常 利 益			2,483		1,884
税 引 前 当 期 純 利 益			2,483		1,884
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		0		0	
法 人 税 等 調 整 額		0	1	1	1
当 期 純 利 益			2,482		1,882
前 期 繰 越 利 益			2		1
当 期 未 処 分 利 益			2,484		1,883

〔重要な会計方針〕

項目	期別 当期 (自平成15年9月1日 至平成16年2月29日)	前期(ご参考) (自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産 定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。 建物 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)長期前払費用 定額法によっております。	(1)有形固定資産 定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。 建物 38～50年 建物附属設備 6～18年 構築物 10～20年 機械及び装置 15～18年 (2)長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。	—
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 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。	貸倒引当金 同左
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は277万円です。	固定資産税等の処理方法 同左 なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は255万円です。
5. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	同左

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

項目	期 別																																													
	当 期 (平成16年2月29日現在)	前期(ご参考) (平成15年8月31日現在)																																												
1 担保資産及び担保付債務	担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。 (単位:百万円)																																													
	<table border="0"> <tr> <td>(担保資産)</td> <td></td> <td>(担保資産)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>8,504</td> <td>現金及び預金</td> <td>8,011</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>41,354</td> <td>建物</td> <td>34,761</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>12,695</td> <td>建物附属設備</td> <td>10,473</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>445</td> <td>構築物</td> <td>386</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>85,862</td> <td>土地</td> <td>68,261</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td>885</td> <td>借地権</td> <td>885</td> </tr> <tr> <td>(合計)</td> <td>149,746</td> <td>(合計)</td> <td>122,779</td> </tr> <tr> <td>(担保付債務)</td> <td></td> <td>(担保付債務)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td>2,600</td> <td>短期借入金</td> <td>15,300</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>58,550</td> <td>長期借入金</td> <td>43,000</td> </tr> </table>		(担保資産)		(担保資産)		現金及び預金	8,504	現金及び預金	8,011	建物	41,354	建物	34,761	建物附属設備	12,695	建物附属設備	10,473	構築物	445	構築物	386	土地	85,862	土地	68,261	借地権	885	借地権	885	(合計)	149,746	(合計)	122,779	(担保付債務)		(担保付債務)		短期借入金	2,600	短期借入金	15,300	長期借入金	58,550	長期借入金	43,000
(担保資産)		(担保資産)																																												
現金及び預金	8,504	現金及び預金	8,011																																											
建物	41,354	建物	34,761																																											
建物附属設備	12,695	建物附属設備	10,473																																											
構築物	445	構築物	386																																											
土地	85,862	土地	68,261																																											
借地権	885	借地権	885																																											
(合計)	149,746	(合計)	122,779																																											
(担保付債務)		(担保付債務)																																												
短期借入金	2,600	短期借入金	15,300																																											
長期借入金	58,550	長期借入金	43,000																																											
2 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	発行する投資口の総数 発行済投資口数	2,000,000口 175,372口	発行する投資口の総数 発行済投資口数	2,000,000口 123,372口																																										
3 投資口1口当たりの純資産額		503,536円		515,380円																																										
4 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額		50百万円	同左																																											

(損益計算書関係)

項目	期 別																																																																																					
	当 期 (自平成15年9月1日 至平成16年2月29日)	前期(ご参考) (自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)																																																																																				
1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:百万円)																																																																																					
	<table border="0"> <tr> <td>A. 不動産賃貸事業収益</td> <td></td> <td>A. 不動産賃貸事業収益</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃貸事業収入</td> <td></td> <td>賃貸事業収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(賃料)</td> <td>4,580</td> <td>(賃料)</td> <td>3,675</td> </tr> <tr> <td>(共益費)</td> <td>769</td> <td>(共益費)</td> <td>765</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業収入</td> <td></td> <td>その他賃貸事業収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(駐車場使用料)</td> <td>151</td> <td>(駐車場使用料)</td> <td>145</td> </tr> <tr> <td>(解約違約金)</td> <td>13</td> <td>(解約違約金)</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>(その他営業収入)</td> <td>557</td> <td>(その他営業収入)</td> <td>522</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td>6,072</td> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td>5,120</td> </tr> <tr> <td>B. 不動産賃貸事業費用</td> <td></td> <td>B. 不動産賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(管理業務費)</td> <td>603</td> <td>(管理業務費)</td> <td>556</td> </tr> <tr> <td>(水道光熱費)</td> <td>483</td> <td>(水道光熱費)</td> <td>465</td> </tr> <tr> <td>(公租公課)</td> <td>425</td> <td>(公租公課)</td> <td>425</td> </tr> <tr> <td>(損害保険料)</td> <td>22</td> <td>(損害保険料)</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>(修繕費)</td> <td>85</td> <td>(修繕費)</td> <td>78</td> </tr> <tr> <td>(減価償却費)</td> <td>929</td> <td>(減価償却費)</td> <td>782</td> </tr> <tr> <td>(貸倒引当金繰入額)</td> <td>2</td> <td>(貸倒引当金繰入額)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>(その他賃貸事業費用)</td> <td>31</td> <td>(その他賃貸事業費用)</td> <td>65</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td>2,584</td> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td>2,395</td> </tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td> <td>3,487</td> <td>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td> <td>2,724</td> </tr> </table>		A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃貸事業収入		(賃料)	4,580	(賃料)	3,675	(共益費)	769	(共益費)	765	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入		(駐車場使用料)	151	(駐車場使用料)	145	(解約違約金)	13	(解約違約金)	10	(その他営業収入)	557	(その他営業収入)	522	不動産賃貸事業収益合計	6,072	不動産賃貸事業収益合計	5,120	B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		賃貸事業費用		(管理業務費)	603	(管理業務費)	556	(水道光熱費)	483	(水道光熱費)	465	(公租公課)	425	(公租公課)	425	(損害保険料)	22	(損害保険料)	21	(修繕費)	85	(修繕費)	78	(減価償却費)	929	(減価償却費)	782	(貸倒引当金繰入額)	2	(貸倒引当金繰入額)	-	(その他賃貸事業費用)	31	(その他賃貸事業費用)	65	不動産賃貸事業費用合計	2,584	不動産賃貸事業費用合計	2,395	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,487	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,724
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益																																																																																				
賃貸事業収入		賃貸事業収入																																																																																				
(賃料)	4,580	(賃料)	3,675																																																																																			
(共益費)	769	(共益費)	765																																																																																			
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入																																																																																				
(駐車場使用料)	151	(駐車場使用料)	145																																																																																			
(解約違約金)	13	(解約違約金)	10																																																																																			
(その他営業収入)	557	(その他営業収入)	522																																																																																			
不動産賃貸事業収益合計	6,072	不動産賃貸事業収益合計	5,120																																																																																			
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用																																																																																				
賃貸事業費用		賃貸事業費用																																																																																				
(管理業務費)	603	(管理業務費)	556																																																																																			
(水道光熱費)	483	(水道光熱費)	465																																																																																			
(公租公課)	425	(公租公課)	425																																																																																			
(損害保険料)	22	(損害保険料)	21																																																																																			
(修繕費)	85	(修繕費)	78																																																																																			
(減価償却費)	929	(減価償却費)	782																																																																																			
(貸倒引当金繰入額)	2	(貸倒引当金繰入額)	-																																																																																			
(その他賃貸事業費用)	31	(その他賃貸事業費用)	65																																																																																			
不動産賃貸事業費用合計	2,584	不動産賃貸事業費用合計	2,395																																																																																			
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,487	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,724																																																																																			

(税効果会計関係)

項目	期別	当期	前期(ご参考)	
		(平成16年2月29日現在)	(平成15年8月31日現在)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳		(単位:百万円)	(単位:百万円)	
	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	未払事業所税損金不算入額	1	0	
	その他	0	0	
	繰延税金資産合計	1	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:%)	(単位:%)	
	法定実効税率	39.39	法定実効税率	39.39
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	39.37	支払分配金の損金算入額	39.32
	その他	0.04	その他	0.03
		税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10	

(重要な後発事象)

当期(自平成15年9月1日 至平成16年2月29日)	前期(ご参考)(自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)
該当事項はありません。	<p>新投資口の発行等</p> <p>平成15年8月18日に開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、同9月18日に実施しました。その概要は以下のとおりです。</p> <p>①募集方法 一般募集 ブックビルディングによる募集、スプレッド方式)</p> <p>②発行口数 52,000口</p> <p>③発行価額 463,873円</p> <p>④発行価額の総額 24,121,396,000円</p> <p>⑤払込期日 平成15年9月17日</p> <p>⑥配当起算日 平成15年9月1日</p> <p>⑦発行済投資口総数 175,372口</p> <p>⑧発行理由及び資金の使途 オリックス新宿ビル、オリックス芝芝2丁目ビル、オリックス神保町ビル、名古屋伊藤忠ビルの取得資金及び借入金の返済(注1)に充当しました。 また、上記ビルの取得資金は、新投資口の払込金に加え所要の借入によっております(注2)。</p> <p>(注1)借入金の返済</p> <p>1)サニービル極度ローン</p> <p>①返済日 平成15年9月22日</p> <p>②借入先 住友信託銀行株式会社、三菱信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、東京海上火災保険株式会社</p> <p>③返済金額 55億円</p> <p>④借入利率 1.07917%</p> <p>⑤借入方法 有担保、無保証、変動金利借入</p> <p>⑥借入実行日 平成14年11月18日</p> <p>⑦返済方法 期日一括返済</p> <p>⑧返済期日 平成15年9月22日</p> <p>⑨資金使途 サニービル取得資金</p> <p>2)オリックス池袋ビル極度ローン</p> <p>①返済日 平成15年9月22日</p> <p>②借入先 住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、株式会社千葉銀行、農林中央金庫、東京海上火災保険株式会社</p> <p>③返済金額 98億円</p> <p>④借入利率 1.07917%</p> <p>⑤借入方法 有担保、無保証、変動金利借入</p> <p>⑥借入実行日 平成15年4月18日</p> <p>⑦返済方法 期日一括返済</p> <p>⑧返済期日 平成16年3月22日</p> <p>⑨資金使途 オリックス池袋ビル取得資金</p>

V 金銭の分配に係る計算書

当期 (自平成15年9月1日 至平成16年2月29日)	前期 (ご参考) (自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)
	(注2)資金の借入
	①借入日 平成15年9月29日
	②借入先 住友信託銀行株式会社、三菱信託銀行株式会社、農林中央金庫、東京海上火災保険株式会社、株式会社損害保険ジャパン、株式会社千葉銀行、株式会社八十二銀行、株式会社三井住友銀行、ユーエフジェイ信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社
	③借入金額 173億円
	④借入利率 固定金利1.84646% 変動金利1.08%
	⑤担保 6物件(サニービル、オリックス池袋ビル、オリックス新宿ビル、オリックス芝2丁目ビル、オリックス神保町ビル、名古屋伊藤忠ビル)について抵当権の設定仮登記を行い、火災保険契約にかかる保険金請求権(保険金額:13,148,000,000円)、敷金管理定期口座(預金額:1,250,000,000円)、修繕積立金口座(預金額:44,000,000円)に質権が設定されています。
	⑥借入金額 固定金利借入86.5億円 変動金利借入86.5億円
	⑦返済方法 期日一括返済
	⑧返済期日 平成20年9月20日
	⑨資金用途 オリックス新宿ビル、オリックス芝2丁目ビル、オリックス神保町ビル、名古屋伊藤忠ビルの取得資金

金銭の分配に係る計算書

科目	期別 当期 (自平成15年9月1日 至平成16年2月29日)	前期 (ご参考) (自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)
	(単位:円)	(単位:円)
I 当期末処分利益	2,484,766,442	1,883,437,428
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,482,566,032 (14,156)	1,880,929,512 (15,246)
III 次期繰越利益	2,200,410	2,507,916
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2,482,566,032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>	<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123,372口の整数倍数の最大値となる1,880,929,512円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成 16 年 4 月 12 日

オリックス不動産投資法人

役員会 各位

あづさ監査法人

代表社員 承認会計士

井上 寅彦

副代表社員 承認会計士

羽太 豊明

監査社員 承認会計士

貞廣 篤典

当監査法人は、貸借対照表及び損益計算書に関する法律、第十四条第四項の規定に基づき、オリックス不動産投資法人の平成 15 年 5 月 1 日から平成 16 年 3 月 31 日までの第四期の決算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運営報告書（貸借に關する部分に限る。）及び全株の分配に關する計算書並びに附随明細書（会社に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運営報告書及び附随明細書について監査の対象とならぬ部分（以下「監査の対象外」と記述部分）がある。この計算書類及び附随明細書の作成者は、当監査法人の存在、当該監査の内容及び監査結果の存在を表明することがある。

当監査法人は、我が国の会計士として公認され、監査の基準に従って監査を行った。監査の結果、当監査法人の計算書類及び附随明細書に重要な事項の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを目的としている。監査は、試行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簿記手続が行われ、社会見解への評価も含め全体としての計算書類及び附随明細書の表示を評価することを行っている。当監査法人は、監査の結果として意見表明の必要があるものを見出していない。

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、法令及び規範に當り、投資法人の財政及び経営の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運営報告書（会社に関する部分に限る。）は、法令及び規範に當り、投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 全株の分配に關する計算書は、法令及び規範に適合しているものと認める。
- (4) 附随明細書（会社に関する部分に限る。）は、貸借対照表及び投資法人に関する法律の規定による附随すべき事項に當り、

投資法人の財政及び経営状況を正しく示し、承認会計士の規定による記載すべき事項に當り、

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	前 期
		(自平成15年9月1日 至平成16年2月29日)	(自平成15年3月1日 至平成15年8月31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		2,483	1,884
減価償却費		929	782
長期前払費用償却費		19	13
新投資口発行費		77	-
貸倒引当金の増加・減少額		0	5
受取利息		1	1
支払利息		342	291
営業未収入金の増加・減少額		32	56
未収消費税等の増加・減少額		240	54
未払消費税等の増加・減少額		-	77
前払費用の増加・減少額		3	8
長期前払費用の支払額		70	-
営業未払金の増加・減少額		19	81
未払金の増加・減少額		4	7
前受金の増加・減少額		78	117
その他		10	34
小 計		3,689	3,024
利息の受取額		2	1
利息の支払額		327	267
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		3,364	2,757
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	8,159
定期預金の払出による収入		7,520	7,834
有形固定資産の取得による支出		28,241	10,089
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		3,042	1,310
預り敷金保証金の支出		925	637
差入敷金保証金の収入		-	0
修繕積立金の支出		27	33
投資活動によるキャッシュ・フロー		20,136	9,775
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		2,600	9,800
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		1,876	1,906
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		25,017	7,893
現金及び現金同等物の増加・減少額		8,245	875
現金及び現金同等物の期首残高		7,885	7,010
現金及び現金同等物の期末残高		16,131	7,885

(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)

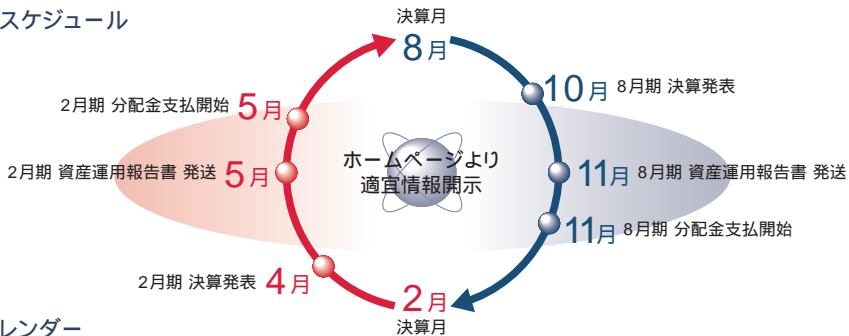
期 別 項 目	当 期 (自平成15年9月1日 至平成16年2月29日)	前 期 (自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

期 別 項 目	当 期 (自平成15年9月1日 至平成16年2月29日)	前 期 (自平成15年3月1日 至平成15年8月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成16年2月29日現在) (単位:百万円)	(平成15年8月31日現在) (単位:百万円)
	現金及び預金 17,635	現金及び預金 15,405
	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 1,504	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 7,520
	現金及び現金同等物 <u>16,131</u>	現金及び現金同等物 <u>7,885</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 4月 16日	第4期 決算短信公表	平成17年 4月 中旬	第6期 決算短信公表
平成16年 4月 19日	第4期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)	平成17年 4月 下旬	第6期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)
平成16年 10月 中旬	第5期 決算短信公表		
平成16年 10月 下旬	第5期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)		

投資主インフォメーション

オリックス不動産投資法人の投資証券(銘柄コード:8954)について

オリックス不動産投資法人は「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく、不動産に対する投資として運用する事を目的として設立された法人であり、当該法人が出資を募る為発行されるのが投資証券です。

この仕組みは会社型不動産投資信託と言われており、法律上「投資法人」は「株式会社」に、「投資証券」は「株券」に、「投資主」は「株主」に準じたものとされています。オリックス不動産投資法人の投資証券は、東京証券取引所に上場しており、その売買の仕組み、投資主としての分配金受領等の権利はおおむね上場株式と同じ取扱いとなります。

住所等の変更手続きについて

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

分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ち頂く事で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。

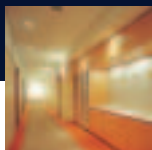
また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方はUFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

ホームページについて

ホームページアドレス <http://www.orixreit.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 03-5683-5111(代表)
同取次所	UFJ信託銀行株式会社 全国各支店