



# 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6期

自 平成 16年 9月 1日

至 平成 17年 2月 28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>

## ごあいさつ

投資法人の概要	2
・ 財務概要	2
・ 運用成績	3
・ オリックス不動産投資法人の「戦略」	4
・ ポートフォリオの概要	6
・ 投資口の状況	11
・ 物件概要	12
・ 本投資法人の仕組み	23
・ 資産運用会社の紹介	24
資産運用報告書	25
・ 資産運用の概況	25
・ 投資法人の概況	32
・ 投資法人の運用資産の状況	33
・ 保有不動産の資本的支出	38
・ 費用・負債の状況	39
・ 期中の売買状況	41
・ 経理の状況	43
・ その他	43
貸借対照表	44
損益計算書	46
金銭の分配に係る計算書	49
会計監査人の監査報告書	50
キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	51
その他	53

## 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6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6,425百万円、経常利益2,469百万円を計上し、当期純利益2,467百万円を達成いたしました。

この結果、分配金(投資口1口当たり)を14,068円とさせて頂きました。

今後とも、中長期的な「安定分配」と、「資産価値の増大」に尽力いたします。

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 代表取締役会長兼CEO 古川 浩

## 財務概要

## 運用状況

	単位	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
営業収益	百万円	4,803	5,120	6,072	6,576	6,425
営業利益	百万円	2,189	2,252	2,985	3,079	2,945
経常利益	百万円	1,915	1,884	2,483	2,589	2,469
当期純利益	百万円	1,913	1,882	2,482	2,588	2,467

## 分配状況

	単位	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	円	15,501	15,246	14,156	14,772	14,068
分配金総額	百万円	1,912	1,880	2,482	2,590	2,467
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	100.0	100.0	100.0
純資産配当率	%	3.0	3.0	2.8	2.9	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。

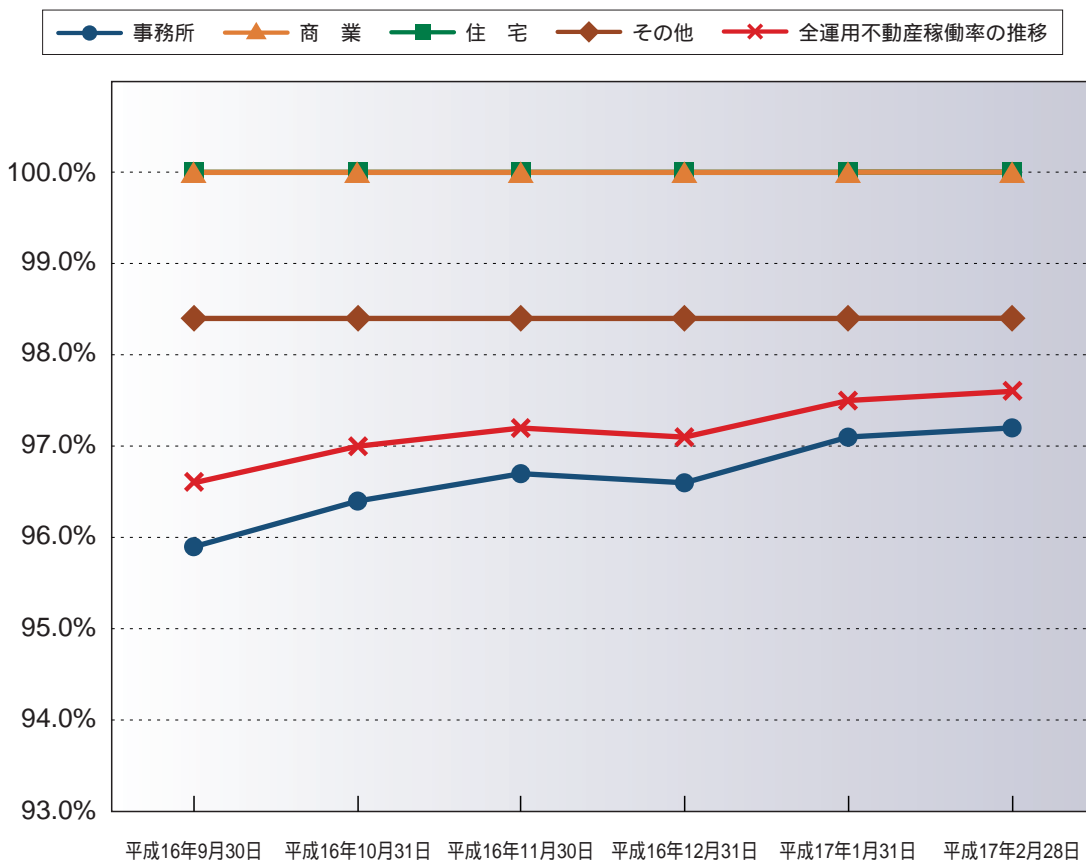
## 財政状態

	単位	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
総資産額	百万円	120,985	131,732	161,223	174,868	170,012
純資産額	百万円	63,613	63,583	88,306	88,412	88,288
純資産比率	%	52.6	48.3	54.8	50.6	51.9
1口当たり純資産額	円	515,623	515,380	503,536	504,140	503,436

(注) 期末発行済投資口数 第2期 123,372口 第3期 123,372口 第4期 175,372口 第5期 175,372口  
第6期 175,372口

## 運用成績

稼働率の推移（平成16年9月～平成17年2月）



	平成16年9月30日	平成16年10月31日	平成16年11月30日	平成16年12月31日	平成17年1月31日	平成17年2月28日
事務所	95.9%	96.4%	96.7%	96.6%	97.1%	97.2%
商業	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
住宅	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
その他	98.4%	98.4%	98.4%	98.4%	98.4%	98.4%
全運用不動産稼働率の推移	96.6%	97.0%	97.2%	97.1%	97.5%	97.6%

## オリックス不動産投資法人の「戦略」

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

### ポートフォリオ戦略

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

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

#### 総合運用型のポートフォリオ戦略

事務所、住宅、その他(商業施設、ホテル)の複数の用途の不動産に投資します。

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

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

#### 首都圏集中型のポートフォリオ戦略

首都圏の一定の都市<sup>(注)</sup>への投資比率を概ね90%以上(取得価格基準)とすることを目標として資産配分を行います。

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

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

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

なお、平成18年4月に取得を予定しているラウンドクロス新宿を含めると、首都圏への投資比率が90%を下回る事が予想されます。これは一時的状況であり、首都圏集中型のポートフォリオ戦略の根幹に変わりはありません。

#### 中規模物件中心のポートフォリオ戦略

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

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

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

#### 資産の入替えを指向するポートフォリオ戦略

ポートフォリオは経済環境・不動産市場等の変化に応じて適宜最適化を図るべきものであり、状況の変化に応じて、物件の機動的な取得・保有・売却を目指します。

## 差別化戦略

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

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

オリックス不動産投資法人では、第7期末(2005年8月末)までに、約2,000億円の規模への成長を目指しています。オリックスでは、長年にわたって、金融ビジネスとしての不動産関連投融資に取り組んできており、またグループ会社には不動産ディベロッパーを擁していることから、グループを通じて多様な物件の発掘機会を有しております。今後とも、オリックスグループとのシナジー効果を活かした多様な物件取得機会を模索していくとともに、オリックス不動産投資法人独自の取得ルートを構築し、優良な資産の取得に努めてまいります。

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

### 内部成長戦略 - 管理業務の効率化による収益性向上 -

現在の不動産市況を鑑みると、本投資法人のポートフォリオ充実のためには外部成長と対を成す内部成長が引き続き重要です。

オリックス不動産投資法人では、資産運用会社が不動産管理業務を物件群毎に最適な外部プロパティマネジメント(PM)会社に再委託することにより効率的な不動産管理体制を実現しており、今後も外部PM会社の選定に際しては、実績および報酬を考慮の上で費用対効果を極大化すべく継続努力いたします。

PM会社：不動産の所有者より委託を受け、不動産の運営管理を行う会社。23ページ記載の外部管理会社に該当します。

### コンプライアンス・IR戦略 - 利益相反のチェック機能と積極的な情報開示 -

オリックス不動産投資法人は、透明性の高い資産運用にも最大限の配慮を行っております。

利益相反の問題については、「関係会社取引規程」を設け、関係会社等との一定の取引について、資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会、投資法人役員会の二重のチェックを行うとともに、承認された取引のうち一定額以上の取引の適時開示を行います。また、投資法人ホームページ(www.orixjreit.com)を通じて、投資家の皆様に有用な情報を提供してまいります。

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

### 財務戦略 - 安定的かつ低コストの借入調達と合理的な資本充実 -

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

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

## ポータルフォリオの概要

本投資法人が保有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17年4月18日現在)

用途	地域区分	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	建築時期	取得(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	1.2
		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	2,790.06	昭和54年9月	3,356	1.9
		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	2.2
		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	1,489.73	平成3年9月	880	0.5
		ピサイド白金	東京都港区白金台5丁目18番9号	2,083.04	平成1年9月	1,300	0.7
		ラウンドクロス青山	東京都港区南青山2丁目27番25号	3,332.54	昭和61年10月	4,529	2.5
		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	0.4
		ラウンドクロス赤坂見附	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	0.9
		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	1.0
		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	0.8
		ランディック赤坂ビル	東京都港区赤坂2丁目3番4号	10,567.01	昭和48年1月	11,580	6.5
		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	1.5
		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	0.4
		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	1.0
		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	1.2
		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	1.9
		オリックス神保町ビル	東京都千代田区神田神保町2丁目4番13号	3,211.50	平成9年3月	4,177	2.3
		オリックス芝2丁目ビル	東京都港区芝2丁目14番5号	6,753.13	平成15年1月	7,500	4.2
		青山246ビル	東京都港区南青山5丁目6番26号	2,424.18	平成2年11月	5,200	2.9
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	6,945.48	平成8年11月	5,479	3.1
		センターまちや	東京都荒川区荒川7丁目50番9号	1,115.85	平成8年3月	610	0.3
		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	3.0
		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	2.9
		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	1.5
		ピサイド木場	東京都江東区木場2丁目17番16号	4,859.94	平成3年8月	2,450	1.4
		早稲田駅前ビル	東京都新宿区馬場下町5番1号	2,202.96	平成4年7月	1,628	0.9
		DT外苑	東京都渋谷区神宮前2丁目4番12号	2,567.03	平成2年2月	2,430	1.4
		代々木フォレストビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷5丁目18番20号	1,964.70	昭和62年6月	1,473	0.8
		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	3.0



用途	地域区分	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	建築時期	取得(予定)価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	
事務所	その他 東京 23区	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	5.4	
		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	4.7	
	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	1.2	
		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	2.3	
	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	0.5	
		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	2.5	
		第三松豊ビル	大阪府大阪市中央区西心斎橋2丁目2番3号	16,407.42	昭和61年4月	13,600	7.6	
		ORIX高麗橋ビル	大阪府大阪市中央区高麗橋3丁目2番7号	6,863.85	平成16年7月	5,560	3.1	
		ORE名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦2丁目9番29号	12,205.31	平成16年2月	10,040	5.6	
	事務所 計			182,561.99		152,645	85.7	
	商業	東京都心 3区	日本地所南青山ビル	東京都港区南青山3丁目16番3号	997.36	平成9年11月	2,548	1.4
		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	0.2
CUBE代官山			東京都渋谷区猿楽町19番4号外	899.82	平成15年1月	2,435	1.4	
その他 地域		オー・エックス水戸ビル	茨城県水戸市南町3丁目4番2号	2,470.77	平成3年7月	498	0.3	
		オー・エックス岐阜ビル	岐阜県岐阜市長住町3丁目3番1号	2,614.64	平成3年4月	528	0.3	
商業 計			8,216.18		6,447	3.6		
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	0.7	
	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	1.3	
	住宅 計			8,350.48		4,051	2.3	
その他	東京周辺 都市部	クロスゲート	神奈川県横浜市中区桜木町1丁目1番67号	25,952.60	平成12年9月	15,040	8.4	
	その他 計			25,952.60		15,040	8.4	
総 計				225,081.25	-	178,183	100.0	

(注.1)上記の「取得価格」は、売買契約書等に記載された売買価格(単位未満切捨て)をいいます。なお、価格には消費税は含まれておりません。

(注.2)赤坂協和ビル、青山サンクスビル、アセント神田、ランディック永井ビル、キャロットタワー、センターまちや、東陽MKビル、DT外苑、ネオ・シティ三鷹、グランドメゾン白山、ソネット上池袋については、それぞれ本投資法人の持分についての価格です。

(注.3)「取得価格比率」は、取得価格の合計に対する各運用不動産の取得価格の比率をいいます。

(注.4)「取得価格比率」は、小数点第2位を四捨五入しています。なお「取得価格比率」の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。

(注.5)第7期中の新規取得資産および取得予定資産は赤文字にて表示しております。このうち、第三松豊ビルの取得日は平成17年3月1日、ORIX高麗橋ビルの取得予定日は平成17年4月27日、ORE名古屋伏見ビルの取得予定日は平成17年5月30日です。

(注.6)平成16年11月1日付で、次の名称変更を行いました。

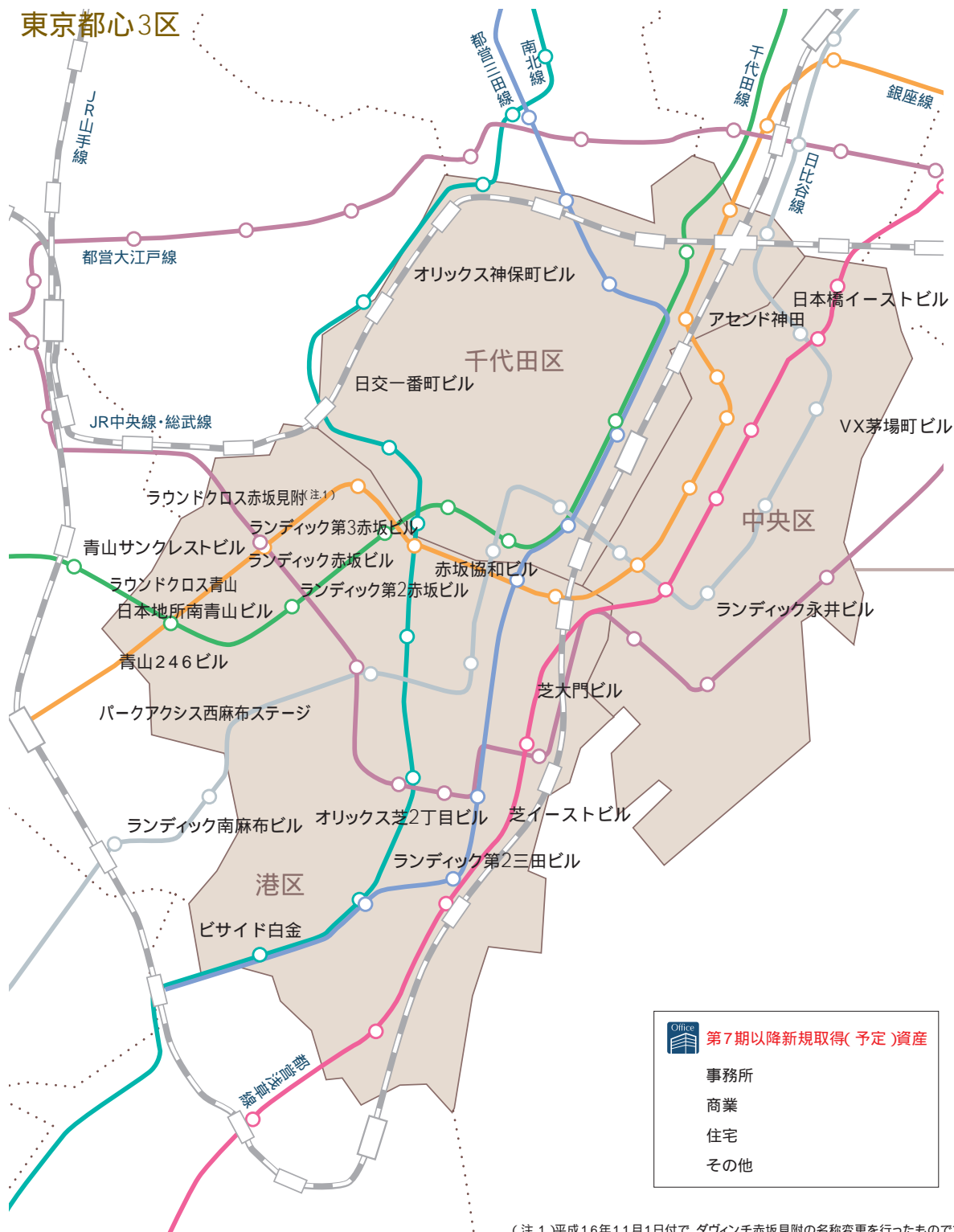
ダヴィンチ赤坂見附 ラウンドクロス赤坂見附

(注.7)上記の他、平成17年10月末日竣工予定のラウンドクロス新宿について、平成17年3月22日付で売買契約を締結し、平成18年4月下旬に取得の予定です。当該運用不動産の取得予定価格8,020百万円を含めると、本投資法人が保有している運用不動産の取得価格合計は、186,203百万円となる予定です。

(注.8)平成16年12月17日付で、次の運用不動産の譲渡を行いました。  
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

ポートフォリオマップ

東京都心3区

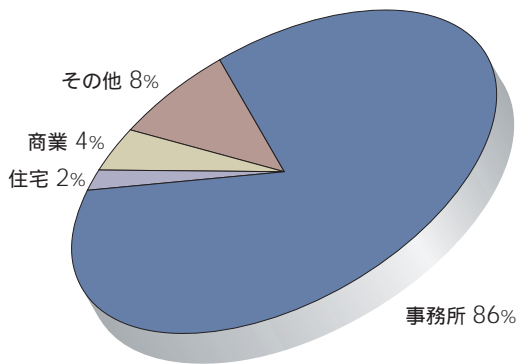


(注.1)平成16年11月1日付で、ダヴィンチ赤坂見附の名称変更を行ったものです。

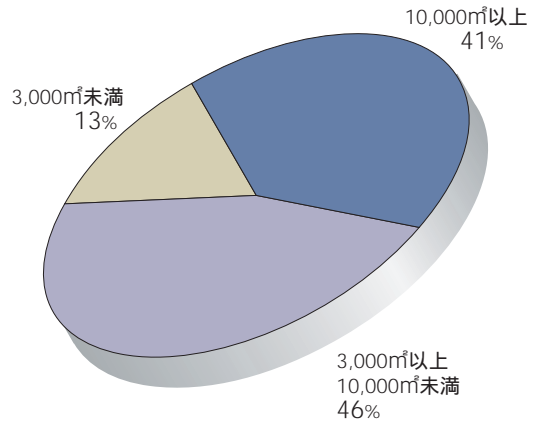


取得（予定）価格に基づくポートフォリオデータ(本投資法人の役員会開催日 平成17年4月18日現在)

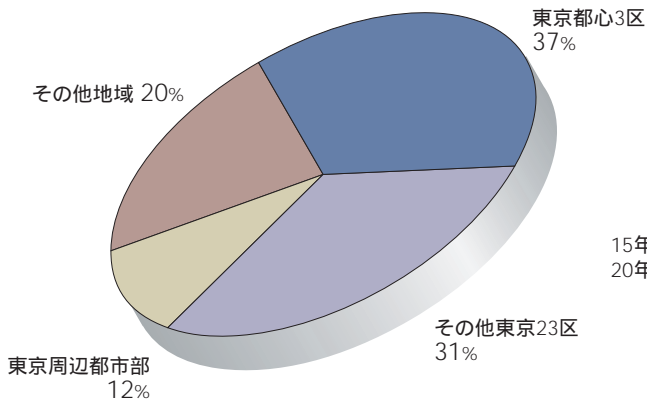
用途区分



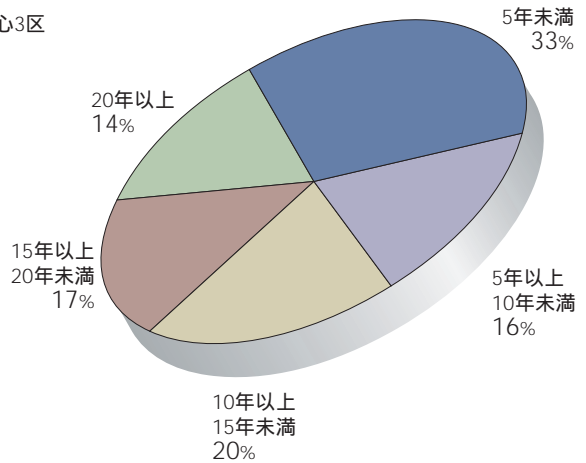
規模区分



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100%に一致しない場合があります。

(注.2)上記は第7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。

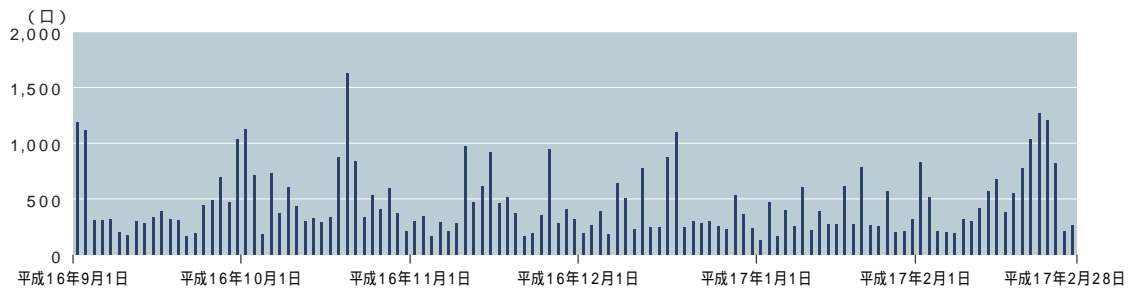
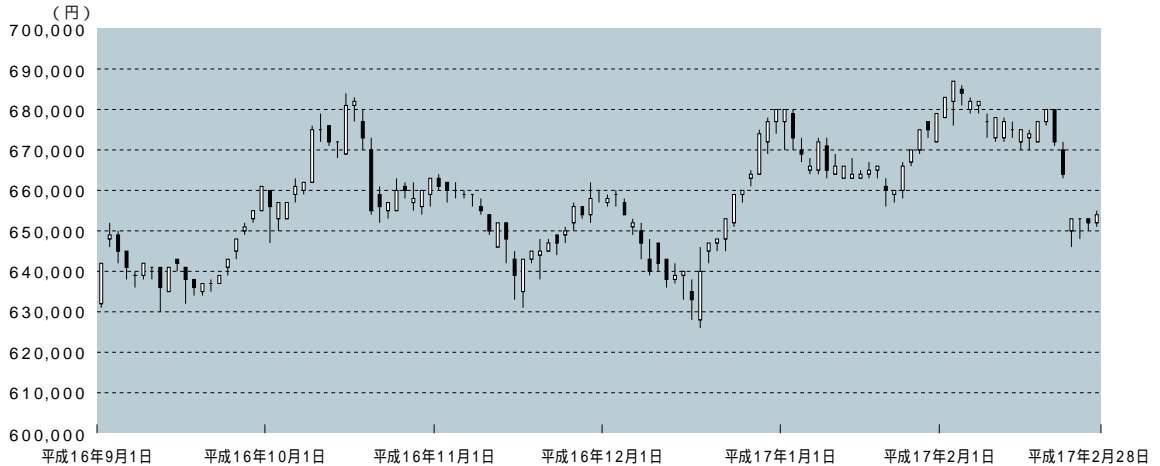
(注.3)上記の「取得(予定)価格」は、売買契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格には消費税は含まれておりません。

(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。

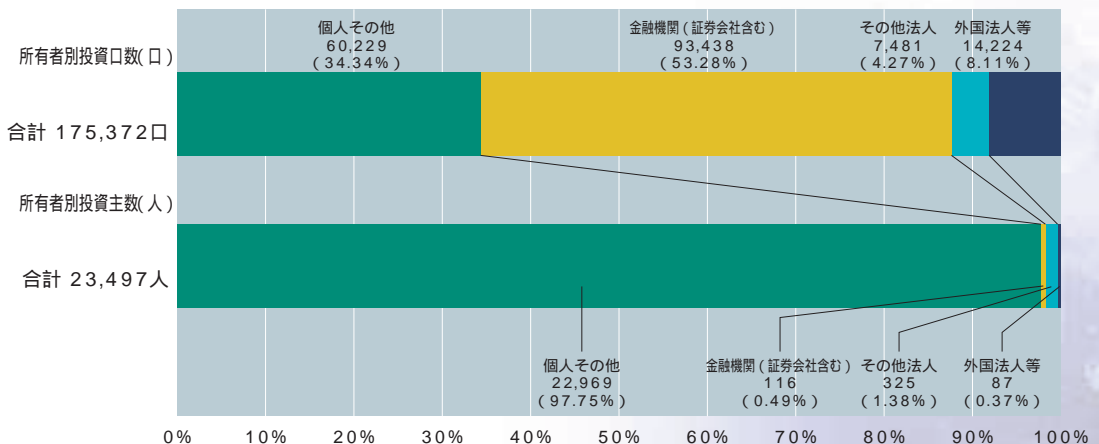
## 投資口の状況

### 株価チャート

平成16年9月1日から平成17年2月28日（最終取引日）までの東京証券取引所における本投資法人投資口の価格、売買高の推移は以下のとおりです。



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



(注) 上記グラフに記載する比率は、それぞれ小数点第3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100%に一致しない場合があります。

物件概要

第7期中の新規取得運用不動産および取得予定運用不動産（本投資法人の役員会開催日 平成17年4月18日現在）



第三松豊ビル

事務所

所在地 大阪府大阪市中央区  
西心斎橋2丁目2番3号

建築時期 昭和61年4月

階数 地上14階 地下2階

地積 2,304.74㎡

延床面積 23,483.28㎡

取得日 平成17年3月1日



ORIX高麗橋ビル

所在地 大阪府大阪市中央区  
高麗橋3丁目2番7号

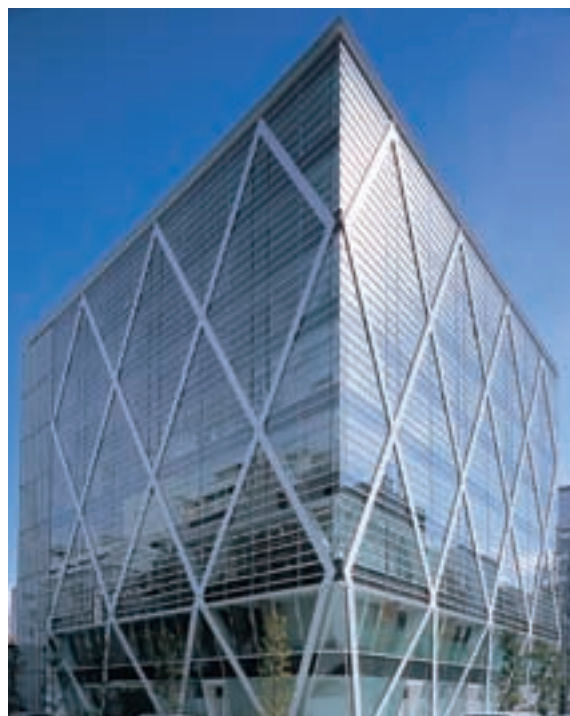
建築時期 平成16年7月

階数 地上8階 地下1階

地積 1,668.18㎡

延床面積 9,478.43㎡

取得予定日 平成17年4月27日







## ORE名古屋伏見ビル

所在地 愛知県名古屋市中区  
錦2丁目9番29号

建築時期 平成16年2月

階数 地上11階 地下1階

地積 1,998.46㎡

延床面積 15,817.39㎡

取得予定日 平成17年5月30日



第8期以降の取得予定運用不動産（本投資法人の役員会開催日 平成17年4月18日現在）



## ラウンドクロス新宿

事務所

所在地 東京都渋谷区代々木2丁目11番9外(地番)

竣工予定日 平成17年10月

階数 地上9階 地下2階(予定)

地積 731.53㎡

延床面積 6,426.21㎡(建築確認上)

取得予定日 平成18年4月下旬

(注)本図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



## 物件概要

平成17年2月28日現在本投資法人が保有する運用不動産



### 赤坂協和ビル

事務所



所在地 東京都港区赤坂  
1丁目6番14号

建築時期 昭和53年6月

階数 地上8階 地下1階

地積 901.25㎡ (68.86%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 6,951.11㎡<sup>(注2)</sup>

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有に係る共有持分割合を示します。  
(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階から地上8階の専有部分の床面積として、3,369.67㎡を所有しています。



### 日交一番町ビル



所在地 東京都千代田区一番町13番3号、4号(駐車場部分)

事務所部分

建築時期 平成6年3月

階数 地上8階

地積 975.23㎡

延床面積 4,278.36㎡

駐車場部分

建築時期 平成6年2月

階数 地上1階

地積 173.32㎡

延床面積 87.97㎡



### 青山サンクレストビル



所在地 東京都港区北青山  
2丁目13番5号

建築時期 昭和54年9月

階数 地上8階 地下2階

地積 1,682.34㎡ (38.00%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 9,851.12㎡<sup>(注2)</sup>

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有権における共有持分割合を示します。  
(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下2階から地上4階の専有部分の床面積として、2,818.18㎡を所有しています。



### VX茅場町ビル



所在地 東京都中央区日本橋茅場町2丁目16番3号

建築時期 平成9年9月

階数 地上7階 地下2階

地積 408.36㎡

延床面積 2,085.85㎡



### アセンド神田



所在地 東京都千代田区  
神田富山町10番2号

建築時期 昭和63年11月

階数 地上7階 地下1階

地積 598.78㎡ (31.09%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 4,043.95㎡<sup>(注2)</sup>

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有に係る敷地権割合を示します。  
(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階、地上1階、地上6階、地上7階の専有部分の床面積として、1,230.47㎡を所有しています。



### ビサイド白金



所在地 東京都港区白金台  
5丁目18番9号

建築時期 平成19年9月

階数 地上11階 地下1階

地積 826.79㎡

延床面積 3,231.05㎡





## ラウンドクロス青山



所在地 東京都港区南青山  
2丁目27番25号

建築時期 昭和61年10月

階数 地上10階 地下1階

地積 809.48㎡

延床面積 4,540.71㎡



## 日本橋イーストビル



所在地 東京都中央区東日本橋  
2丁目24番14号

建築時期 平成1年10月

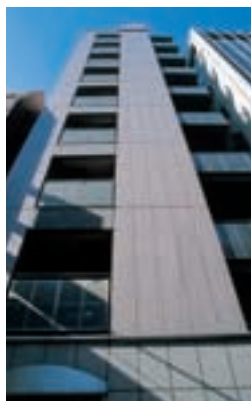
階数 地上8階

地積 440.59㎡

延床面積 3,087.98㎡



## 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㎡



## 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㎡



## ラウンドクロス赤坂見附



所在地 東京都港区赤坂  
3丁目9番18号

建築時期 昭和63年2月

階数 地上9階

地積 213.81㎡

延床面積 1,526.01㎡



## ランディック赤坂ビル



所在地 東京都港区赤坂  
2丁目3番4号

建築時期 昭和48年1月

階数 地上10階 地下3階

地積 1,734.67㎡

延床面積 16,272.05㎡

(注)当該物件は平成16年11月1日付で  
ダヴィンチ赤坂見附の名称変更を行  
ったものです。



## 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㎡



## 芝大門ビル



所在地 東京都港区芝大門  
1丁目3番4号

建築時期 昭和63年10月

階数 地上9階

地積 472.11㎡

延床面積 3,446.57㎡



## ランディック第3赤坂ビル



所在地 東京都港区赤坂  
2丁目3番2号

建築時期 昭和56年6月

階数 地上9階 地下1階

地積 159.05㎡

延床面積 1,065.67㎡

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



## ランディック永井ビル



所在地 東京都中央区築地  
3丁目9番9号外

建築時期 平成4年5月

階数 地上10階 地下1階

地積 840.99㎡<sup>(注1)</sup>

延床面積 6,176.84㎡<sup>(注2)</sup>

(注1)うち698.32㎡については共有であり、このうち本投資法人の共有持分は94.49%となっております。

(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階から地上4階まで、地上6階から地上10階の専有部分の床面積として、4,223.74㎡を所有しています。

(注3)当該物件は写真中央の建物およびその敷地です。



## ランディック第2三田ビル



所在地 東京都港区芝  
5丁目5番1号

建築時期 平成2年5月

階数 地上7階 地下1階

地積 666.07㎡

延床面積 3,385.98㎡



## オリックス神保町ビル



所在地 東京都千代田区神田神保町  
2丁目4番13号

建築時期 平成9年3月

階数 地上8階 地下1階

地積 598.04㎡

延床面積 4,247.18㎡



## オリックス芝2丁目ビル



所在地 東京都港区芝  
2丁目14番5号

建築時期 平成15年1月

階数 地上8階 地下1階

地積 1,368.45㎡

延床面積 9,223.18㎡



## センターまぢや



所在地 東京都荒川区荒川  
7丁目50番9号

建築時期 平成8年3月

階数 地上22階 地下2階

地積 3,221.29㎡ (7.82%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 24,295.10㎡<sup>(注2)</sup>

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有に係る敷地権割合を示します。

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



## 青山246ビル



所在地 東京都港区南青山  
5丁目6番26号

建築時期 平成2年11月

階数 地上10階 地下1階

地積 427.46㎡

延床面積 2,805.01㎡

取得日 平成16年3月3日



## 東陽MKビル



所在地 東京都江東区東陽  
7丁目2番14号

建築時期 平成9年4月

階数 地上10階 地下1階

地積 5,897.31㎡ (63.11%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 19,383.34㎡<sup>(注2)</sup>

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有権における敷地権割合を示します。

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



## キャロットタワー



所在地 東京都世田谷区太子堂  
4丁目1番1号

建築時期 平成8年11月

階数 地上27階 地下5階

地積 9,149.66㎡ (14.19%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 75,388.36㎡<sup>(注2)</sup>

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有権における敷地権割合を示します。

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



## 日交元代々木ビル



所在地 東京都渋谷区元代々木  
町30番13号

建築時期 平成4年4月

階数 地上8階 地下2階

地積 1,704.65㎡

延床面積 10,695.54㎡



## 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およびその敷地です。



## 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%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 4,307.28㎡<sup>(注2)</sup>

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有に係る共有持分割合を示します。  
(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上2階から地上7階の専有部分の床面積として、2,527.06㎡を所有しています。また、地下1階の駐車場(450.71㎡)は共有であり、このうち本投資法人は共有持分として84.21%を所有しています。



## ビサイド木場



所在地 東京都江東区木場  
2丁目17番16号

建築時期 平成3年8月

階数 地上7階

地積 1,849.41㎡

延床面積 5,669.10㎡



## 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㎡



## 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㎡



## 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㎡





## 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㎡



## 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



## 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㎡



## オー・エックス芭蕉の辻ビル



所在地 宮城県仙台市青葉区  
一番町3丁目3番16号

建築時期 平成3年7月

階数 地上8階

地積 565.83㎡

延床面積 3,514.67㎡



## 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%)<sup>(注1)</sup>

延床面積 19,706.10㎡<sup>(注2)</sup>

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有に係る敷地権割合を示します。

(注2)本建物は区分所有建物であり、本投資法人は地上7階から地上14階の専有部分の床面積として、4,533.73㎡を所有しています。



## オー・エックス大津ビル



所在地 滋賀県大津市梅林  
1丁目3番24号

建築時期 昭和60年3月

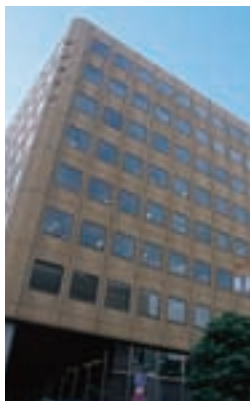
階数 地上4階

地積 516.12㎡

延床面積 1,644.68㎡



## 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㎡



## 日本地所南青山ビル

商業(店舗)



所在地 東京都港区南青山  
3丁目16番3号

建築時期 平成9年11月

階数 地上2階

地積 831.52㎡

延床面積 985.36㎡



## オー・エックス亀戸ビル



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。



## CUBE代官山



所在地 東京都渋谷区猿楽町  
19番4号～7号

建築時期 平成15年1月

階数 A棟～E棟：地上2階建  
F棟：平屋建

地積 896.85㎡

延床面積 899.82㎡

取得日 平成16年3月31日



## オー・エクス水戸ビル



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

(注)右側の低層建物は当該物件には含まれません。



## 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㎡



## 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㎡



## グランドメゾン白山



所在地	東京都文京区白山 4丁目36番16号
建築時期	平成5年5月
階数	地上10階 地下1階
地積	690.33㎡ (54.38%) <sup>(注1)</sup>
延床面積	2,506.69㎡ <sup>(注2)</sup>

(注1)括弧内の数値は本投資法人の地上権における敷地権割合を示します。

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



## ソネット上池袋



所在地	東京都豊島区上池袋 4丁目10番8号
建築時期	平成9年2月
階数	地上14階 地下2階
地積	2,079.75㎡ (77.57%) <sup>(注1)</sup>
延床面積	8,983.00㎡ <sup>(注2)</sup>

(注1)括弧内の数値は本投資法人の所有に係る共有持分割合を示します。

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



## 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㎡

## 第6期中に売却済みの運用不動産



日交神楽坂ビル



ウエストサイド五反田

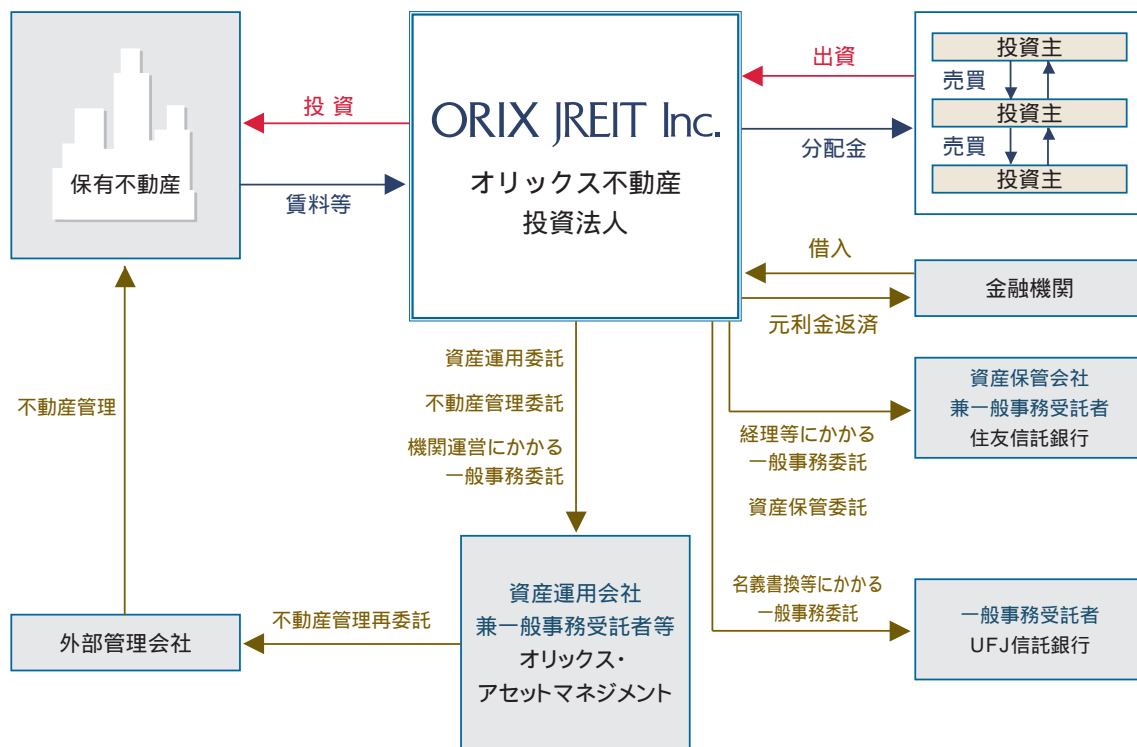


ランディック五反田ビル





## 本投資法人の仕組み



(注)上記の図は、本投資法人の基本的な仕組みおよび主要な資金の流れ等の状況を簡略化してまとめたものです。

## 資産運用会社の紹介

### 会社の概要

名称 オリックス・アセットマネジメント株式会社  
 所在地 東京都港区浜松町2丁目4番1号  
 代表取締役  
 会長兼CEO 古川 浩  
 代表取締役  
 社長兼COO 市川 洋  
 設立 平成12年9月8日  
 資本金 1億円  
 事業内容 投資法人資産運用業  
 本投資法人の資産に属する不動産の管理業務  
 本投資法人の機関の運営に関する事務業務

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

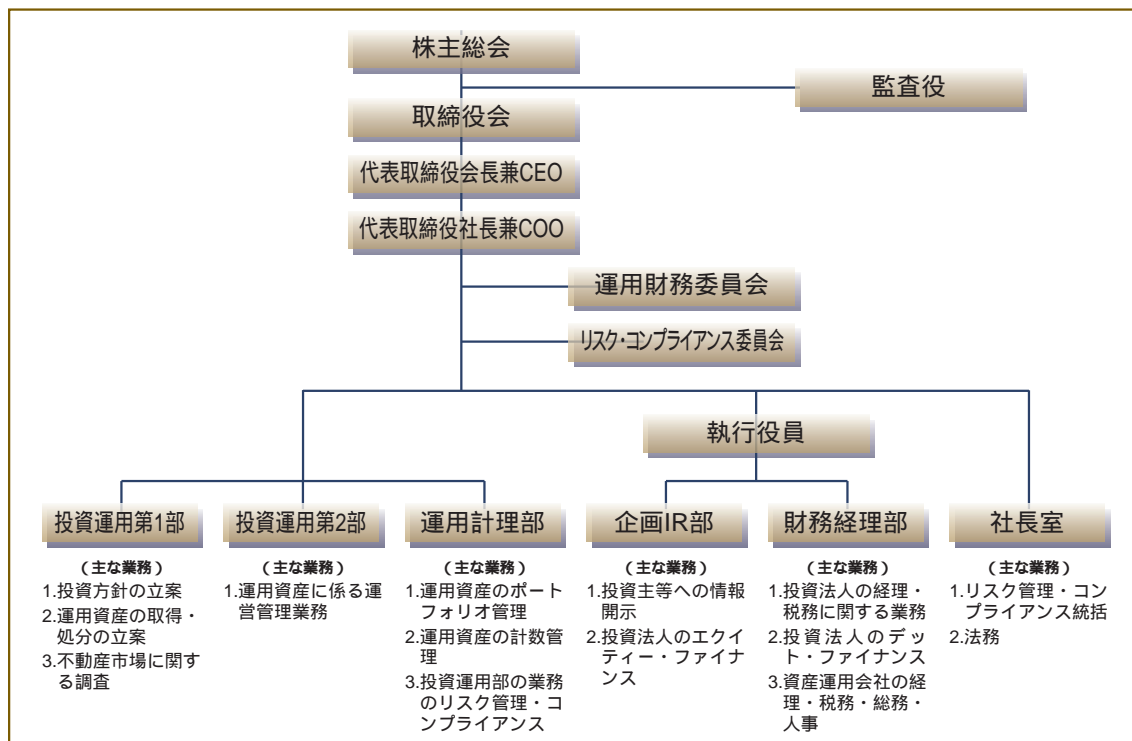
### 株主構成

株主 オリックス株式会社 100%

### 沿革

平成12年 9月 8日 会社設立  
 平成12年10月20日 宅地建物取引業免許取得(東京都知事(1)第79049号)  
 平成12年11月29日 総合不動産投資顧問業登録(総合・000006号)  
 平成13年 5月25日 宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得  
 平成13年 6月20日 投資信託委託業者認可取得(内閣総理大臣第8号)

### 組織図



## 資産運用の概況

## 1 投資法人の運用状況等の推移

期		第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月		平成15年2月	平成15年8月	平成16年2月	平成16年8月	平成17年2月
営業収益	百万円	4,803	5,120	6,072	6,576	6,425
(うち賃貸事業収益)	百万円	(4,803)	(5,120)	(6,072)	(6,576)	(6,334)
営業費用	百万円	2,614	2,868	3,086	3,496	3,479
(うち賃貸事業費用)	百万円	(2,144)	(2,395)	(2,584)	(2,930)	(2,895)
営業利益	百万円	2,189	2,252	2,985	3,079	2,945
経常利益	百万円	1,915	1,884	2,483	2,589	2,469
当期純利益	(a) 百万円	1,913	1,882	2,482	2,588	2,467
総資産額	(b) 百万円	120,985	131,732	161,223	174,868	170,012
対前期比	%	( - )	( 8.9 )	( 22.4 )	( 8.5 )	( 2.8 )
純資産額	(c) 百万円	63,613	63,583	88,306	88,412	88,288
対前期比	%	( - )	( 0.0 )	( 38.9 )	( 0.1 )	( 0.1 )
出資総額	百万円	61,700	61,700	85,821	85,821	85,821
発行済投資口数	(d) 口	123,372	123,372	175,372	175,372	175,372
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	515,623	515,380	503,536	504,140	503,436
分配金総額	(e) 百万円	1,912	1,880	2,482	2,590	2,467
1口当たり分配金	(e) / (d) 円	15,501	15,246	14,156	14,772	14,068
(うち1口当たり利益分配金)	円	(15,501)	(15,246)	(14,156)	(14,772)	(14,068)
(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) %	1.6 (3.2)	1.5 (3.0)	1.7 (3.4)	1.5 (3.1)	1.4 (2.9)
自己資本利益率	(注.2) %	3.0 (6.0)	3.0 (5.9)	3.3 (6.5)	2.9 (5.9)	2.8 (5.6)
自己資本比率	(c) / (b) %	52.6	48.3	54.8	50.6	51.9
対前期比増減	%	( - )	( 4.3 )	( 6.5 )	( 4.2 )	( 1.4 )
配当性向	(e) / (a) %	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0
<b>【その他参考情報】</b>						
投資物件数	(注.3) 件	40	41	46	49	46
テナント数	(注.3) 件	222	234	254	264	264
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	146,997.99	152,447.79	188,245.31	196,296.36	189,604.67
期末稼働率	(注.3) %	95.6	96.3	97.0	97.4	97.6
当期減価償却費	百万円	725	782	929	997	1,000
当期資本的支出額	百万円	331	539	118	297	527
賃貸NOI (Net Operating Income) (注.2)	百万円	3,384	3,507	4,417	4,643	4,439

(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、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	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	当期純利益 / 平均純資産額	平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益 (賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費	

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

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

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

## 2 当期の資産の運用の経過

### (1) ファンドの主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」という。)に基づき、平成13年9月10日に設立され、平成14年6月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券を上場し(銘柄コード8954)、その投資口の市場での売買が可能になりました。その後、第4期期初の平成15年9月に投資口数52,000口の追加発行を行い、平成17年2月28日現在、発行済投資口の総数は175,372口となっています。

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

### (2) 本投資法人を取り巻く運用環境

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

#### 【事務所】

##### <賃貸市場>

東京圏では平成16年の事務所賃貸面積供給が前年比大幅減少した事及び景気回復を背景とした増床・拡張需要が発生した事により、空室率が継続的に改善しております。平均賃料は未だ反転に至っておりませんが、テナント企業の中にはコストよりも質を重視した事務所選択を重視する傾向も散見されます。特に、人材派遣会社、各種専門学校等、いわゆるソフトオフィス需要は底堅く、築浅大型ビルを中心に空室解消が進んでいます。

また、大阪市では割安感のある好条件のビルに入居の動きが見られ、空室率は改善が継続しています。政令指定都市の中でも大阪市の事務所賃料は変動が大きく、物件購入に際しては競争力の高い都市を選別する必要性があります。

名古屋市では平成16年にまとまった供給が発生しましたが、新規大型ビルは景気回復と希少性から需要が旺盛であり、空室率は若干ながら改善しました。賃料は引続き弱含みで推移しています。

##### <売買市場>

東京都区部の事務所ビル売買は不動産ファンドやJREITを中心とした購入需要を背景として活発さを増しています。大阪では賃貸事務所ビルの在庫が東京圏と比較し少なく、売買件数は東京圏に及びませんが、絶対数は増加しております。名古屋に関しては、事務所の売買件数は極めて限定的で絶対数も伸び悩んでおります。名古屋市は東京や大阪と比較し、自社ビルの比率が高く、賃貸事務所在庫が相対的に少ない事も影響しています。

投資採算の面から判断すれば、調達金利は歴史的な低水準で推移しており、不動産賃料利回りの高さは代替投資選択肢の手薄さも相俟って、依然として魅力的と判断されています。加えて、不動産自体のファンダメンタルズ(稼働率、賃料水準)回復、底打ちが実感される状況が重なり、不動産投資への国内外からの需要は継続して上昇しております。特に東京都心部及び大阪、名古屋等の好立地、優良物件に対する期待投資利回りは低下傾向が継続し、当然の帰結として、物件価格の上昇が観察されております。従い、好立地・優良物件に対する物件取得競争は更に激化している状況です。

#### 【住宅】

東京の住宅、不動産ファンドによる物件取得の加速を背景に賃貸住宅の売買件数は急速に増加しております。この状況は私募ファンドとJREITが牽引していると考えられております。首都圏の新築、中古マンション価格は両者ともに横ばい傾向で推移しており、賃料は新規供給の増加等に伴い、横ばい若しくは緩やかな下落傾向にあります。本投資法人は平成17年2月28日現在、住宅用途の運用不動産として首都圏に立地する賃貸物件を3棟所有しておりますが、これら3物件は取得以降、マスターリース契約の新規設定や見直し、管理コストの見直し等により、収益の維持・向上に努めております。

本投資法人は住宅物件取得に際し、従来通り東京都心部の立地条件に優れた築浅物件を厳選していく方針です。よって、現在の市場環境では、住宅物件の新規取得が想定し難い状況です。

#### 【商業施設】

本投資法人は首都圏優良立地店舗物件並びに首都圏・政令指定都市の好立地(特に駅前物件)店舗物件を主な投資対象と致します。これら物件種類は立地の希少性によりテナント需要が旺盛で、安定した賃料収入を期待出来る点が魅力です。

商業施設を取り巻く状況としては、家計収入では、サラリーマン世帯の収入増が全体を押し上げ、平成16年に入ってからプラス基調に転じております。消費支出や消費マインドは台風や中越地震、暖冬の影響で一時的な調整はありますが、長期トレンドとしては緩やかな拡大・改善傾向にあります。一方平成16年の小売業販売額は、台風などの天候不順や暖冬の影響で、スーパー及び百貨店の既存店販売が不振で、8年連続の減少となりました。情勢はこのように依然まだ模様ではありますが、今後共に、投資のリスクリターンを精緻に見極めた上で、敏速な対応で、機会を逃さず、優良物件取得努力を継続致します。

## 【ホテル】

### < 市況 >

全国ホテルの施設数と客室数は昭和59年以降一貫して増加基調にあります。伸び率は従来に比べ鈍化しております。また、東京都心部などでの大規模開発に伴う大型ホテルの進出と共に、一軒当りの客室数の多い宿泊特化型ビジネスホテルの出店が加速してきた事で、客室数の伸びが施設数の伸びを上回る状態が続いております。東京中心部では平成19年にラグジュアリーホテルの開業ラッシュが予定されています。

積極的な出店の一方で、ホテル・旅館業の倒産件数は増加しており、市場参加者の入替えは活発に行われています。ホテル運営の専門化が進み大型チェーンの優位性が高まる中、既存ホテルの中には宿泊単価の低下や宴会部門の低迷で経営状況が厳しいところが少なくない状況です。平成16年のホテル、旅館業の倒産件数は105件と前年比14件増加しており、国内観光不振、台風上陸、猛暑、地震といった異常気象や自然災害に伴う客足の大幅不足が背景として挙げられます。

全国55都市の平成16年下半年（7～12月）の平均客室稼働率は前年同期を若干下回ったものの、76.6%と安定水準を維持しました。横浜市については80.3%と全国平均を上回る水準で推移しております。

### < 運用状況 >

本投資法人は、平成17年2月28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見られている一方、ビジネス・観光双方の宿泊需要の期待出来る有望なマーケットであると考えられます。なお、「クロスゲート」のホテル部分（「横浜桜木町ワシントンホテル」）については、藤田観光株式会社が運営しており、同社との間で長期の賃貸借契約が締結されていることが本投資法人の収益の安定性に寄与しております。

当該運用不動産の帳簿価額上の投資比率（平成17年2月28日現在において8.36%）は相場当初と比較し減価傾向にありますが、依然最大の物件です。この点も考慮し、当面はホテルを用途とする運用不動産の新規取得については、慎重に対応を行います。

## 【実績】

このような運用環境下、本投資法人は、第6期中に運用不動産1件（第三松豊ビル：取得価額13,600百万円）の取得予定（実行は第7期/平成17年3月1日）を発表致しました。本投資法人は継続して優良資産取得を実現すべく、物件情報入手経路拡大、情報への敏速な対応と交渉力強化努力を重ねて参りました。

一方、従来から目標としている運用効率改善に向け、本投資法人としては初の物件売却を実施致しました。売却物件は3件で日交神楽坂ビル（譲渡価格1,627百万円、帳簿価額1,538百万円）、ウエストサイド五反田（譲渡価格578百万円、帳簿価額576百万円）及びランディック五反田ビル（譲渡価格2,135百万円、帳簿価額2,084百万円）です。この結果、本投資法人のポートフォリオは、平成17年2月28日現在で46物件、投資額148,983百万円（取得価格）となりました。

また、本投資法人では、従来通り、首都圏に多数の運用不動産を集中的に保有する特徴を活かし、特定の地域内に存する複数の運用不動産を一括して管理する、いわゆる「群管理」手法を継続し、効率的な管理体制を実践しております。群管理体制下において、資産運用会社（オリックス・アセットマネジメント株式会社）と外部管理会社の迅速且つ柔軟なテナント満足度向上努力及び空室発生の際のテナント誘致活動の強化により、本投資法人の保有する運用不動産の稼働率は第6期末（平成17年2月28日）において、97.6%の高水準を維持しております。

### （3）資金調達の詳細

資金の借入れにつきましては、今期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150億円の長期借入（固定金利、無担保）と株式会社静岡銀行のコミットメントライン契約に基づき総額10億円の短期借入（変動金利、無担保）を行いました。一方、総額149億円の短期借入（変動金利、有担保）及び長期借入の一部である52.5億円（変動金利、有担保）の返済を実施致しました。結果として、本投資法人の平成17年2月28日現在の借入残高は693億円です。本投資法人が目的とする借入の長期化、固定化、無担保化の面では、平成17年2月28日現在の固定金利比率は59.3%、長期借入比率は98.5%へと各々増加しております。無担保借入は当期に初めて160億を実行致しました。

### （4）業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、第6期の実績として、営業収益6,425百万円、営業利益2,945百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は2,469百万円、当期純利益は2,467百万円を計上いたしました。

分配金について本投資法人では、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く配当可能所得の金額（支払配当損金算入前の当期課税所得）の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14,068円となりました。

### 3 増資等の状況

当期においては増資等は行っており、出資総額等の異動はありません。

なお、前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年9月10日	私募設立	400	400	200	200	(注.1)
平成14年3月13日	投資口の追加発行	41,000	41,400	61,500	61,700	(注.2)
平成14年4月22日	投資口の分割	81,972	123,372	-	61,700	(注.3)
平成15年9月18日	投資口の追加発行(公募)	52,000	175,372	24,121	85,821	(注.4)

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

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

(注.3) 投資口1口を2.98口に分割いたしました。

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

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

投資証券が上場する東京証券取引所REIT市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	平成15年2月	平成15年8月	平成16年2月	平成16年8月	平成17年2月
最高	520,000円	532,000円	564,000円	651,000円	687,000円
最低	450,000円	467,000円	487,000円	563,000円	633,000円

### 4 分配金等の実績

当期(第6期)の分配金は、1口当たり14,068円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の活用を企図しており、配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)の概ね全額を分配することとしております。

期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
計算期間	自平成14年9月1日 至平成15年2月28日	自平成15年3月1日 至平成15年8月31日	自平成15年9月1日 至平成16年2月29日	自平成16年3月1日 至平成16年8月31日	自平成16年9月1日 至平成17年2月28日
当期末処分利益総額	1,913,489,200円	1,883,437,428円	2,484,766,442円	2,590,723,876円	2,467,210,082円
利益留保額	1,099,828円	2,507,916円	2,200,410円	128,692円	76,786円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,912,389,372円 (15,501円)	1,880,929,512円 (15,246円)	2,482,566,032円 (14,156円)	2,590,595,184円 (14,772円)	2,467,133,296円 (14,068円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,912,389,372円 (15,501円)	1,880,929,512円 (15,246円)	2,482,566,032円 (14,156円)	2,590,595,184円 (14,772円)	2,467,133,296円 (14,068円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)



## 5 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (1) 運用不動産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安定的維持・向上を図るためには、物件特性・テナントニーズ・市況等に適応した管理体制・効率的なりリニューアル工事等が不可欠となります。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点と考えます。

- (i) テナントの満足度向上及び賃貸市況の的確な把握  
これまで、外部管理会社の群管理体制の導入により、地域特性を踏まえた綿密な管理等によりポートフォリオとして非常に高い稼働率を維持するとともに、管理コストの削減を実現してきました。加えて、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）等のテナント満足度向上策を推進してきました。今後も、更なるテナントの満足度向上および賃貸市況の的確な把握に努め、ポートフォリオの収益向上を目指します。
- (ii) 効率的なりリニューアル工事  
運用不動産の老朽度・テナント入居状況・テナントニーズ・賃貸市況等を総合的に勘案し、最良の時機を捉え、費用対効果を極大化出来るようなりリニューアル工事を実施します。
- (iii) 所有者責任の極小化  
これまで法令遵守はもとより、偶発的な所有者責任リスクを極小化すべく、UGS（高圧電気事故波及防止装置）設置等を推進してきましたが、今後も継続推進いたします。

### (2) 運用不動産の新規取得及び売却についての課題への対処

本投資法人が運用不動産の取得および売却に当たり特に課題とすべき事項は以下の3点と考えられます。

- (i) 新規取得運用不動産のグレード向上と均質化
  - ・首都圏を中心としつつも、賃貸市況が回復傾向にある大阪、名古屋等および政令指定都市における優良物件の獲得を目指します。
  - ・物件種別は事務所を中心に投資を行います。また、可能な限り築年数が浅く、かつ一定の資産規模（取得価格で50億円程度以上を目安とします。）である不動産に対し投資を行います。
- (ii) 運用不動産の売却機会の模索
  - ・運営管理上の効率性向上や内部成長の成果が売却によって回収できる場合には、比較的小規模な運用不動産を対象としてその売却を実施し、物件の入替えにより運用資産ポートフォリオのグレード向上に努めてまいります。
- (iii) 事務所以外の用途の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、収益性が異なると思われるその他の用途（住宅・商業施設・ホテル）の運用不動産を一定限度内（投資比率で20%以内）で保有することを目指します。

### (3) 資金調達

従来通り、負債・資本のバランスの取れた財務政策、資金調達を計画、実践してまいります。戦略として、借入の長期化、無担保化および借入金利の固定化を行い、資金調達の安定化、機動化、健全化を更に推進致します。

#### 【借入】

- ・金利の上昇に備え、固定金利比率を7割程度を目処に高めます。
- ・返済期日の集中を回避するため、借入金返済期日の長期化、分散化を図ります。
- ・安全性向上のため、調達先金融機関の多様化を図ります。
- ・信用力向上のため、保守的な有利子負債比率を維持します。
- ・金融市場の動向を注視し、低廉なコストでの借入を実行します。
- ・コミットメントラインの設定等物件取得に際して機動的に運用できる調達を拡充します。
- ・担保融資への過度な依存を回避し、機動性を高めるため、無担保借入の増大を目指します。

#### 【資本市場】

外部成長に伴う投資口追加発行については、分配金希薄化リスクの回避に十分留意し、合理的なエクイティ・ストーリーをマーケットに開示していきます。

### (4) 利益相反取引・開示方針

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

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

## 6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

### ①資産の取得について

以下の運用不動産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17年4月18日現在の概況等は以下のとおりです。

#### ・第三松豊ビル

##### 【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：13,600百万円

取得日：平成17年3月1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：大阪府大阪市中央区  
西心齋橋2丁目2番3号(住居表示)

用途：事務所・店舗・車庫

面積：土地2,304.74㎡  
建物23,483.28㎡(延床面積)

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋  
コンクリート造陸屋根地下2階付  
14階建

建築時期：昭和61年4月

所有・それ以外の別：所有権

鑑定評価額：12,900百万円

(試算価格)

積算価格：12,110百万円

収益価格(DC法)：12,700百万円

CR：6.1%

収益価格(DCF法)：12,900百万円

DR：5.9%

TCR：6.3%

(価格時点)平成16年11月30日

(鑑定評価業者)森井総合鑑定株式会社

テナントの総数：14

総賃貸面積：13,949.14㎡

総賃貸可能面積：16,407.42㎡

稼働率：82.9%

#### ・ORIX高麗橋ビル

当該運用不動産は、平成17年4月8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(土地および建物の所有権)

取得予定価格：5,560百万円

取得予定日：平成17年4月27日

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

##### 【取得予定資産の概要】

所在地：大阪府大阪市中央区  
高麗橋3丁目2番7号(住居表示)

用途：事務所・駐車場

面積：土地1,668.18㎡  
建物9,478.43㎡(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8階建

建築時期：平成16年7月

所有・それ以外の別：所有権

鑑定評価額：5,563百万円

(試算価格)

積算価格：3,358百万円

収益価格(DC法)：5,930百万円

CR：5.5%

収益価格(DCF法)：5,563百万円

DR：5.2%

TCR：6.0%

(価格時点)平成17年1月31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：12

総賃貸面積：6,395.49㎡

総賃貸可能面積：6,863.85㎡

稼働率：93.2%

#### ・ORE名古屋伏見ビル

当該運用不動産は、平成17年4月8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：不動産信託受益権

取得予定価格：10,040百万円

取得予定日：平成17年5月30日

(注)なお、取得予定価格については、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する予定です。

##### 【取得予定資産の概要】

所在地：愛知県名古屋市中区  
錦2丁目9番29号(住居表示)

用途：事務所

面積：土地1,998.46㎡  
建物15,817.39㎡(延床面積)

構造：鉄骨造陸屋根地下1階付11階建



建築時期：平成16年2月  
 所有・それ以外の別：所有権  
 鑑定評価額：10,040百万円  
 (試算価格)  
 積算価格：5,778百万円  
 収益価格(DC法)：10,560百万円  
 CR：5.6%  
 収益価格(DCF法)：10,040百万円  
 DR：5.3%  
 TCR：6.1%  
 (価格時点)平成17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：7

総賃貸面積：11,920.38㎡  
 総賃貸可能面積：12,205.31㎡  
 稼働率：97.7%

#### ・ラウンドクロス新宿

当該運用不動産は、平成17年3月22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：不動産信託受益権  
 取得予定価格：8,020百万円  
 取得予定日：平成18年4月下旬  
 (注)なお、取得予定価格については、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する予定です。

#### 【取得予定資産の概要】

所在地：東京都渋谷区代々木2丁目11番9外(地番)  
 用途：事務所・飲食店舗・駐車場  
 面積：土地731.53㎡  
 建物6,426.21㎡(建築確認上)  
 構造：鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造  
 地下2階付9階建(予定)

竣工予定日：平成17年10月31日  
 所有・それ以外の別：所有権  
 調査額：8,020百万円( )  
 (試算価格)

積算価格：5,970百万円  
 収益価格(DC法)：7,930百万円  
 CR：5.0%  
 収益価格(DCF法)：8,020百万円  
 DR：4.7%  
 TCR：5.0%

(価格時点)平成17年1月31日  
 (鑑定評価業者)森井総合鑑定株式会社  
 ( )建物が未竣工であるため、価格時点で当該建物が竣工後6ヶ月経過しているものとした価格を、鑑定評価手法を適用して求めたものです。

テナントの総数：

総賃貸面積：  
 総賃貸可能面積：4,734.30㎡(予定)  
 稼働率：

(注)当該運用不動産の建物面積、構造については、未竣工・未登記であるため主に建築基準法に基づく確認済証の内容によるものです。

#### ②資金の借入について

以下のとおり極度ローンによる資金の借入れを行いました。  
 金融機関：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、株式会社千葉銀行、株式会社八十二銀行  
 借入金額：110億円  
 借入実行日：平成17年3月1日  
 返済期日：平成17年12月20日(期日一括返済)  
 担保：有担保・無保証  
 資金使途：第三松豊ビル取得資金の一部

#### ③コミットメントラインの設定について

以下のとおりコミットメントラインの設定を行いました。  
 設定総額：200億円  
 契約締結日：平成17年3月31日  
 コミットメント期間：平成17年4月1日～平成18年3月30日(364日)  
 担保：無担保・無保証  
 金融機関：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、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行

なお、上記コミットメントラインによる資金の借入れについて、2005年4月15日付にて以下のとおり決定しております。

借入予定金額：5,500百万円  
 借入実行予定日：2005年4月27日  
 返済期日：2005年9月20日(期日一括返済)  
 資金使途：ORIX高麗橋ビル取得資金の一部

## 投資法人の概況

### 1 出資の状況

	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	平成15年2月28日現在	平成15年8月31日現在	平成16年2月29日現在	平成16年8月31日現在	平成17年2月28日現在
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数	123,372口	123,372口	175,372口	175,372口	175,372口
出資総額	61,700百万円	61,700百万円	85,821百万円	85,821百万円	85,821百万円
投資主数	25,276人	23,992人	28,119人	24,712人	23,497人

### 2 主要な投資主

平成17年2月28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	東京都新宿区西新宿2丁目3-1新宿モノリス	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)	東京都中央区晴海1丁目8-11	8,833	5.03
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	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)	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	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)	東京都中央区晴海1丁目8-11	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	東京都品川区東品川2丁目3-14	4,394	2.50
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南2丁目1-11	3,587	2.04
株式会社中京銀行	愛知県名古屋市中区栄3丁目33-13	3,267	1.86
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	2,801	1.59
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町2丁目5-5	2,545	1.45
合 計		59,943	34.18

(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 執行役員及び監督役員

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

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

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

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

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

## 4 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

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

## 投資法人の運用資産の状況

### 1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第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）	
		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	東京都心3区	66,445	38.00	66,219	38.95
	その他東京23区	59,926	34.27	55,335	32.55
	東京周辺都市部	20,904	11.95	20,664	12.15
	その他地域	6,621	3.79	6,929	4.08
小計		153,898	88.01	149,148	87.73
預金・その他の資産		20,970	11.99	20,863	12.27
資産総額計		174,868	100.00	170,012	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。

（注3）建設仮勘定の金額は不動産の金額には含まれておりません。

### 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	14,219	25,952.60	25,526.15	98.4	13.8	ホテル
ランディック赤坂ビル	11,822	10,567.01	10,443.94	98.8	5.7	事務所
オリックス池袋ビル	9,482	5,539.92	5,539.92	100.0	5.7	事務所
オリックス新宿ビル	8,276	6,232.36	6,232.36	100.0	4.5	事務所
オリックス芝2丁目ビル	7,441	6,753.13	6,753.13	100.0	4.5	事務所
サニービル	5,525	4,635.55	4,635.55	100.0	（注2）	事務所
青山246ビル	5,424	2,424.18	2,392.69	98.7	2.6	事務所
キャロットタワー	5,199	6,945.48	5,956.75	85.8	3.0	事務所
東陽MKビル	5,026	9,808.28	9,471.14	96.6	3.3	事務所
日交元代々木ビル	4,930	7,724.98	7,724.98	100.0	（注2）	事務所
合計	77,349	86,583.49	84,676.61	97.8	50.1	

（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、賃貸借契約を締結したテナント数が1乃至2であるか、または特定のテナントからの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、かかるテナントから賃料収入その他の数値を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。

### 3 不動産等組入資産明細

平成17年2月28日現在、本投資法人が保有する運用不動産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称		所在地(住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	期末算定価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
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	不動産	3,382.28	1,720	2,095	
	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	2,790.06	3,690	3,436	
	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	588	677	
	日交一番町ビル	東京都千代田区一番町13番3号、4号	不動産	3,300.66	3,783	3,812	
	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	1,489.73	916	874	
	ピサイド白金	東京都港区白金台5丁目18番9号	不動産	2,083.04	1,300	1,371	
	ラウンドクロス青山	東京都港区南青山2丁目27番25号	不動産	3,332.54	4,840	4,802	
	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	708	703	
	ラウンドクロス赤坂見附	東京都港区赤坂3丁目9番18号	不動産	1,323.28	1,790	1,677	
	日本橋イーストビル	東京都中央区東日本橋2丁目24番14号	不動産	2,275.01	1,610	1,716	
	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	1,286	1,390	
	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	10,567.01	10,650	11,822	
	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	2,500	2,933	
	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	622	730	
	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	1,725	1,756	
	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	1,537	2,237	
	事務所	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	3,310	3,380
		オリックス神保町ビル	東京都千代田区神田神保町2丁目4番13号	不動産	3,211.50	4,035	4,177
		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	7,564	7,441
		青山246ビル	東京都港区南青山5丁目6番26号	不動産	2,424.18	5,380	5,424
東京都心3区計				60,637.54	59,554	62,460	
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	6,945.48	4,017	5,199
		センターまちや	東京都荒川区荒川7丁目50番9号	不動産	1,115.85	395	602
	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	4,540	5,026	
	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	4,900	4,930	
	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	2,610	2,645	
	ピサイド木場	東京都江東区木場2丁目17番16号	不動産	4,859.94	2,570	2,431	
	早稲田駅前ビル	東京都新宿区馬場下町5番1号	不動産	2,202.96	1,530	1,615	
	DT外苑	東京都渋谷区神宮前2丁目4番12号	不動産	2,567.03	2,530	2,381	
	代々木フォレストビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷5丁目18番20号	不動産	1,964.70	1,380	1,511	
	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	5,790	5,525	
	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	9,631	9,482	
	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	8,563	8,276	
	その他東京23区計			54,845.23	48,456	49,628	

不動産等の名称		所在地(住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	期末算定価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
事務所	東京都 都心周辺	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	2,360	2,161
		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	不動産	5,510.93	4,037	4,283
		東京周辺都市部計			10,133.14	6,397	6,444
	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	754	882
		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	219	182
		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	4,430	4,841
		その他地域計			21,469.50	5,403	5,906
事務所計			147,085.41	119,810	124,440		
商業	東京都 都心3区	日本地所南青山ビル	東京都港区南青山3丁目16番3号	不動産	997.36	2,538	2,561
		東京都心3区計			997.36	2,538	2,561
	東京都 その他 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	不動産	1,233.59	452	425
		CUBE代官山	東京都渋谷区猿楽町19番4号外	不動産	899.82	2,514	2,530
		その他東京23区計			2,133.41	2,966	2,956
	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	不動産	2,470.77	550	501
		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	553	521
その他地域計			5,085.41	1,103	1,022		
商業計			8,216.18	6,607	6,540		
住宅	東京都 都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	東京都港区西麻布1丁目14番6号	不動産	1,337.31	1,220	1,197
		東京都心3区計			1,337.31	1,220	1,197
	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3番16号	不動産 (地上権)	1,160.17	500	447
		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	2,510	2,302
		その他東京23区計			7,013.17	3,010	2,750
住宅計			8,350.48	4,230	3,947		
その他	東京都 都心 周辺	クロスゲート	神奈川県横浜市中区桜木町1丁目1番67号	不動産	25,952.60	14,600	14,219
		東京周辺都市部計			25,952.60	14,600	14,219
		その他計			25,952.60	14,600	14,219
総合計				189,604.67	145,247	149,148	

(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および株式会社中央不動産鑑定所作成の評価書による)を記載しております。

(注.2) 平成16年11月1日付で、次の名称変更を行いました。  
ダヴィンチ赤坂見附 ラウンドクロス赤坂見附

## II 資産運用報告書

本投資法人が保有する運用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5期（平成16年3月1日～平成16年8月31日）				第6期（平成16年9月1日～平成17年2月28日）			
	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 <sup>(注1)</sup> [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 <sup>(注2)</sup> (%)	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 <sup>(注1)</sup> [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 <sup>(注2)</sup> (%)
赤坂協和ビル	6	81.1	105	1.6	6	81.1	90	1.4
青山サンクレストビル	3	76.2	155	2.4	4	100.0	152	2.4
アセンド神田	2	100.0	(注.2)	(注.2)	2	100.0	(注.2)	(注.2)
日交一番町ビル	7	100.0	156	2.4	7	100.0	157	2.5
VX茅場町ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	75.2	(注.2)	(注.2)
ピサイド白金	15	93.8	55	0.8	15	93.8	51	0.8
ラウンドクロス青山	11	100.0	189	2.9	10	95.5	181	2.9
芝イーストビル	9	100.0	32	0.5	8	89.0	30	0.5
ラウンドクロス赤坂見附	9	94.5	69	1.1	10	100.0	63	1.0
日本橋イーストビル	6	100.0	70	1.1	6	100.0	71	1.1
ランディック南麻布ビル	5	100.0	75	1.2	5	100.0	79	1.3
ランディック赤坂ビル	22	93.0	390	5.9	25	98.8	359	5.7
ランディック第2赤坂ビル	14	100.0	88	1.3	13	90.3	110	1.7
ランディック第3赤坂ビル	7	78.1	31	0.5	8	89.0	29	0.5
ランディック第2三田ビル	1	90.7	(注.2)	(注.2)	1	90.7	(注.2)	(注.2)
芝大門ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
ランディック永井ビル	10	98.4	154	2.3	10	98.4	152	2.4
オリックス神保町ビル	3	100.0	256	3.9	3	100.0	165	2.6
オリックス芝2丁目ビル	3	100.0	284	4.3	4	100.0	283	4.5
青山246ビル	8	98.7	164	2.5	9	98.7	165	2.6
東京都心3区計	143	95.5	2,529	38.5	148	96.4	2,379	37.6
事務所								
キャロットタワー	8	100.0	301	4.6	7	85.8	189	3.0
センターまちや	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
東陽MKビル	8	96.6	175	2.7	8	96.6	206	3.3
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	81	1.2	-	-	45	0.7
ラウンドクロス西新宿	7	100.0	97	1.5	7	100.0	92	1.5
ピサイド木場	4	100.0	124	1.9	4	100.0	123	2.0
早稲田駅前ビル	6	100.0	72	1.1	6	100.0	63	1.0
ウエストサイド五反田	4	82.7	37	0.6	-	-	20	0.3
DT外苑	6	100.0	105	1.6	6	100.0	110	1.7
代々木フォレストビル	13	84.8	50	0.8	12	80.5	49	0.8
ランディック五反田ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	-	-	(注.2)	(注.2)
サニービル	2	100.0	(注.2)	(注.2)	2	100.0	(注.2)	(注.2)
オリックス池袋ビル	3	100.0	368	5.6	3	100.0	361	5.7
オリックス新宿ビル	8	100.0	289	4.4	8	100.0	287	4.5
その他東京23区計	79	98.5	2,250	34.2	66	96.9	2,066	32.6



不動産等の名称		第5期（平成16年3月1日～平成16年8月31日）				第6期（平成16年9月1日～平成17年2月28日）			
		テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 <sup>(注1)</sup> [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 <sup>(注2)</sup> (%)	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 <sup>(注1)</sup> [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 <sup>(注2)</sup> (%)
事務所	東京都東部 ネオ・シティ三鷹	6	100.0	147	2.2	6	100.0	141	2.2
	東京都東部 エクセレント川崎ビル	2	100.0	(注.2)	(注.2)	9	96.1	213	3.4
	東京都東部 東京周辺都市部計	8	100.0	(注.2)	(注.2)	15	97.9	355	5.6
	その他地域 オー・エックス芭蕉の辻ビル	5	59.1	38	0.6	6	100.0	42	0.7
	その他地域 オー・エックス大津ビル	2	100.0	(注.2)	(注.2)	2	100.0	(注.2)	(注.2)
	その他地域 名古屋伊藤忠ビル	2	100.0	(注.2)	(注.2)	2	100.0	(注.2)	(注.2)
	その他地域 その他地域計	9	95.1	272	4.1	10	100.0	286	4.5
	事務所計	239	96.9	5,351	81.4	239	97.2	5,087	80.3
商業	東京都東部 日本地所南青山ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	東京都東部 東京都心3区計	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	その他東京 23区 オー・エックス亀戸ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	その他東京 23区 CUBE代官山	3	100.0	59	0.9	3	100.0	71	1.1
	その他東京 23区 その他東京23区計	4	100.0	(注.2)	(注.2)	4	100.0	(注.2)	(注.2)
	その他地域 オー・エックス水戸ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	その他地域 オー・エックス岐阜ビル	1	100.0	(注.2)	(注.2)	1	100.0	(注.2)	(注.2)
	その他地域 その他地域計	2	100.0	60	0.9	2	100.0	60	1.0
商業計	7	100.0	211	3.2	7	100.0	220	3.5	
住宅	東京都東部 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)
	東京都東部 3区 東京都心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)
	その他東京 23区 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 その他東京23区計	2	100.0	(注.2)	(注.2)	2	100.0	(注.2)	(注.2)
住宅計	3	100.0	153	2.3	3	100.0	153	2.4	
その他	東京都東部 周辺 クロスゲート	15	98.4	860	13.1	15	98.4	872	13.8
	東京都東部 周辺 東京周辺都市部計	15	98.4	860	13.1	15	98.4	872	13.8
	その他 その他計	15	98.4	860	13.1	15	98.4	872	13.8
総合計		264	97.4	6,576	100.0	264	97.6	6,334	100.0

- (注.1)「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第2位を四捨五入しております。
- (注.2)当該運用不動産については、賃貸借契約を締結したテナント数が1乃至2であるか、または特定のテナントからの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、かかるテナントから賃料収入その他の数値を開示することにつき同意を得られていないことから、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)平成16年11月1日付で、次の名称変更を行いました。  
ダウインチ赤坂見附 ラウンドクロス赤坂見附
- (注.4)平成16年12月17日付で、次の運用不動産の譲渡を行いました。  
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

## 4 その他資産の状況

平成17年2月28日現在、前記の「3 不動産等組入資産明細」以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

## 保有不動産の資本的支出

### 1 資本的支出の予定

運用不動産に関し、第6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
名古屋伊藤忠ビル (愛知県名古屋市)	全館リニューアル工事	自 平成16年10月 至 平成18年8月	1,492	432	432
クロスゲート (神奈川県横浜市)	1・2階風除室設置工事	自 平成17年3月 至 平成17年4月	28	-	-
第三松豊ビル (大阪府大阪市)	13・14階スケルトン化工事	自 平成17年8月 至 平成17年8月	40	-	-
オリックス新宿ビル (東京都新宿区)	共用部空調増強工事	自 平成17年2月 至 平成17年4月	26	-	-

### 2 期中の資本的支出

運用不動産において、第6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6期の資本的支出は527百万円であり、当期費用に区分された修繕費114百万円と併せ、641百万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)
名古屋伊藤忠ビル (愛知県名古屋市)	全館リニューアル工事	自 平成16年10月1日 至 平成17年2月28日	432
その他資本的支出			94
合計			527

### 3 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位:百万円)

項目	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
前期末積立金残高	322	445	491	544	738
当期積立額	123	241	277	296	355
当期積立金取崩額	-	195	224	102	256
次期繰越額	445	491	544	738	836

(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17年2月28日現在258百万円を積み立てております。

## 費用・負債の状況

## 1 運用等に係る費用明細

(単位：百万円)

項目	第5期	第6期
(a) 資産運用報酬	366	396
(b) 資産保管報酬	26	21
(c) 一般事務委託報酬	110	96
(d) 役員報酬	5	5
(e) 会計監査人報酬	9	9
(f) その他の営業費用	48	55
合計	565	584

(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5期58百万円あり、売却損益に算入した物件売却に係る運用報酬分が第6期21百万円あります。

## 2 借入状況

平成17年2月28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 (注3)	返済 方法	摘要
短期借入金 (注6)	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)	期日一 括返済	担保付・無保 証・非劣後
	三菱信託銀行株式会社	H15.10.31	1,300	-					
小計			2,600	-					
短期借入金 (注6)	住友信託銀行株式会社	H16.3.3	1,600	-	変動金利 1.08% (注2)	平成16年 12月20日	(注3)	期日一 括返済	担保付・ 無保証・ 非劣後
	三菱信託銀行株式会社	H16.3.3	650	-					
	農林中央金庫	H16.3.3	2,150	-					
	株式会社千葉銀行	H16.3.3	500	-					
	株式会社八十二銀行	H16.3.3	500	-					
小計			5,400	-					
短期借入金 (注6)	住友信託銀行株式会社	H16.3.31	1,000	-	変動金利 1.08% (注2)	平成17年 3月22日	(注3)	期日一 括返済	担保付・無保 証・非劣後
	三菱信託銀行株式会社	H16.3.31	1,500	-					
小計			2,500	-					
短期借入金 (注6)	住友信託銀行株式会社	H16.4.27	1,000	-	変動金利 1.08% (注2)	平成17年 3月22日	(注3)	期日一 括返済	担保付・ 無保証・ 非劣後
	三菱信託銀行株式会社	H16.4.27	1,000	-					
	中央三井信託銀行株式会社	H16.4.27	1,000	-					
	農林中央金庫	H16.4.27	1,000	-					
	株式会社千葉銀行	H16.4.27	400	-					
小計			4,400	-					
短期借入金 合計	株式会社静岡銀行	H17.2.10	-	1,000	変動金利 0.34917% (注2)	平成17年5月10日	運転資金	期日一括返済	担保付・無保 証・非劣後
			14,900	1,000					
長期借入金 (タムローン①) (注7)	住友信託銀行 株式会社	H14.3.20	2,475	変動金利 1,650	変動金利 0.70667% (注2)	平成19年 3月20日 (注4) (注5)	(注3)	期日一 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) 8,725	(計) 7,900							
	三菱信託銀行 株式会社	H14.3.20	1,350	変動金利 900					
			1,500	固定金利 1,500					
	(計) 2,850	(計) 2,400							
	中央三井信託銀行 株式会社	H14.3.20	3,600	変動金利 2,400					
			4,000	固定金利 4,000					
	(計) 7,600	(計) 6,400							
	東京海上日動火災 保険株式会社	H14.3.20	2,250	変動金利 1,500					
			2,500	固定金利 2,500					
(計) 4,750	(計) 4,000								
農林中央金庫	H14.3.20	2,250	変動金利 1,500						
		2,500	固定金利 2,500						
(計) 4,750	(計) 4,000								
株式会社 損害保険ジャパン	H14.3.20	675	変動金利 450						
		750	固定金利 750						
(計) 1,425	(計) 1,200								
株式会社八十二銀行	H14.3.20	1,350	変動金利 900						
		(計) 1,350	(計) 900						
株式会社千葉銀行	H14.3.20	900	変動金利 600						
		(計) 900	(計) 600						
三井住友海上火災 保険株式会社	H14.3.20	900	変動金利 600						
		(計) 900	(計) 600						
小計			15,750	変動金利 10,500					
			17,500	固定金利 17,500					
			(計) 33,250	(計) 28,000					
長期借入金 (タムローン②)	住友信託銀行株式会社	H14.3.20	3,500	3,500	変動金利 1.03667% (注2)	平成19年 3月20日 (注4)(注5)	(注3)	期日一 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	1,000					
	中央三井信託銀行株式会社	H14.3.20	3,500	3,500					
小計			8,000	8,000					
長期借入金 (タムローン③)	住友信託銀行 株式会社	H15.9.29	1,750	変動金利 1,750	変動金利 1.08667% (注2)	平成20年 9月20日 (注4) (注5)	(注3)	期日一 括返済 (注4) (注5)	担保付・ 無保証・ 非劣後
			1,750	固定金利 1,750					
	(計) 3,500	(計) 3,500							
	三菱信託銀行 株式会社	H15.9.29	1,250	変動金利 1,250					
			1,250	固定金利 1,250					
	(計) 2,500	(計) 2,500							
	農林中央金庫	H15.9.29	1,250	変動金利 1,250					
			1,250	固定金利 1,250					
(計) 2,500	(計) 2,500								
株式会社 三井住友銀行	H15.9.29	1,000	変動金利 1,000						
		1,000	固定金利 1,000						
(計) 2,000	(計) 2,000								
UFJ信託銀行 株式会社	H15.9.29	900	変動金利 900						
		900	固定金利 900						
(計) 1,800	(計) 1,800								
株式会社 損害保険ジャパン	H15.9.29	500	変動金利 500						
		500	固定金利 500						
(計) 1,000	(計) 1,000								

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	用途	返済方法	摘要
長期借入金 (タームローン③)	株式会社千葉銀行	H15.9.29	500	変動金利 500	500	固定金利 500	変動金利 1.08667% (注2)	平成20年 9月20日 (注4) (注5)	(注3)	期日一括返済 (注4) (注5)	担保付・ 無保証・ 非劣後
			(計) 1,000	(計) 1,000	(計) 1,000	(計) 1,000					
	東京海上日動火災 保険株式会社	H15.9.29	500	変動金利 500	500	固定金利 500					
			(計) 1,000	(計) 1,000	(計) 1,000	(計) 1,000					
	株式会社八十二銀行	H15.9.29	500	変動金利 500	500	固定金利 500					
(計) 1,000			(計) 1,000	(計) 1,000	(計) 1,000						
みずほ信託銀行 株式会社	H15.9.29	500	変動金利 500	500	固定金利 500						
		(計) 1,000	(計) 1,000	(計) 1,000	(計) 1,000						
小 計			8,650	変動金利 8,650	8,650	固定金利 8,650					
			(計) 17,300	(計) 17,300	(計) 17,300	(計) 17,300					
長期借入金 (タームローン④)	住友信託銀行株式会社	H16.9.17	-	-	-	4,000	固定金利 1.09% (注2)	平成21年 9月24日 (注4) (注5)	(注3)	期日一括返済 (注4) (注5)	無担保・ 無保証・ 非劣後
	全国共済農業協同組合連合会	H16.9.17	-	-	-	3,000					
	株式会社福岡銀行	H16.9.17	-	-	-	3,000					
	全国信用協同組合連合会	H16.9.17	-	-	-	2,000					
	株式会社百五銀行	H16.9.17	-	-	-	1,000					
	あいおい損害保険株式会社	H16.9.17	-	-	-	500					
	株式会社東邦銀行	H16.9.17	-	-	-	500					
	第一生命保険相互会社	H16.9.17	-	-	-	500					
日本興亜損害保険株式会社	H16.9.17	-	-	-	500						
小 計			-	-	-	15,000					
合 計			58,550	変動金利 68,300	58,550	固定金利 68,300					

(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) 短期借入金および長期借入金(タームローン①、タームローン②、タームローン③およびタームローン④)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) 資金用途は、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) 長期借入金の貸付対照表日以後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	-	-	36,000	17,300	15,000

(注6) 短期借入金2,600百万円、5,400百万円、2,500百万円並びに4,400百万円は、平成16年9月21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1,750百万円を平成16年9月21日に、3,500百万円を平成16年12月20日に返済しております。

### 3 投資法人債

該当事項はありません。

## 期 中 の 売 買 状 況

### 1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取 得 年月日	取得価格 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
日交神楽坂ビル	-	-	平成16年12月17日	1,627	1,538	71
ウエストサイド五反田	-	-	平成16年12月17日	578	576	8
ランディック五反田ビル	-	-	平成16年12月17日	2,135	2,084	28
合 計	-	-	-	4,340	4,198	91

(注) 「取得価格」および「譲渡価格」は、当該運用不動産等の取得または譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています(以下同じ)。



## 2 その他の資産の売買状況等

上記不動産等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金であります。

## 3 特定資産の価格等の調査

不動産等の名称	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	特定資産の調査価額 (百万円)
日交神楽坂ビル	平成16年12月17日	1,627	1,625
ウエストサイド五反田	平成16年12月17日	578	622
ランディック五反田ビル	平成16年12月17日	2,135	2,132
合 計		4,340	4,379

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

## 4 利害関係人等との取引状況等

### (1) 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

### (2) 支払手数料

平成16年9月1日から  
平成17年2月28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	24	オリックス・ファシリティーズ株式会社	0	2.2%
建物管理委託報酬	450	オリックス株式会社	3	0.7%
		オリックス・ファシリティーズ株式会社	44	
不動産管理委託報酬 (注.2)	143	オリックス日本地所株式会社	6	4.6%

(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6期における利害関係人等とは、オリックス株式会社、オリックス・ファシリティーズ株式会社、オリックス日本地所株式会社です。

(注.2) 利害関係人等への支払額は本投資法人とオリックス・アセットマネジメント株式会社との不動産管理委託契約に基づき、オリックス・アセットマネジメント株式会社から再委託をしている利害関係人等への不動産管理委託報酬額であります。

(注.3) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕工事等の支払額は以下のとおりです。  
オリックス・ファシリティーズ株式会社 4百万円

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

本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社は、証券業、宅地建物取引業および不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

## 経理の状況

### 1 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

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

### 2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## その他

### 1 お知らせ

#### (1) 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成17年 1月13日	資産運用委託契約の第五変更覚書締結の件	資産運用会社に委託する業務に、有価証券届出書等の書面の作成・届出業務、法令等に基づく情報開示業務および広報業務を明示的に加えるとともに、資産運用委託契約の別紙である関係会社取引規程の一部を変更しました。

### 2 その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

貸借対照表

(単位:百万円)

科 目	期 別	当期(平成17年2月28日現在)		前期(ご参考)平成16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	19,713		20,319	
営業未収入金		217		211	
前払費用		75		58	
繰延税金資産		1		1	
その他の流動資産		15		11	
貸倒引当金		2		2	
流動資産合計		20,021	11.8	20,599	11.8
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物	1	43,652		45,227	
減価償却累計額		2,418	41,233	2,064	43,163
建物附属設備	1	14,781		15,096	
減価償却累計額		2,555	12,226	2,161	12,935
構築物	1	523		538	
減価償却累計額		59	463	50	488
機械及び装置		1,128		1,207	
減価償却累計額		184	944	163	1,043
工具器具及び備品		96		88	
減価償却累計額		13	83	7	81
土地	1		93,312		95,301
建設仮勘定			360		
有形固定資産合計		148,623	87.4	153,013	87.5
2. 無形固定資産					
借地権	1		885		885
その他の無形固定資産			0		0
無形固定資産合計		885	0.5	885	0.5
3. 投資その他の資産					
修繕積立金		258		228	
差入敷金保証金		17		17	
長期前払費用		205		124	
投資その他の資産合計		481	0.3	370	0.2
固定資産合計		149,990	88.2	154,269	88.2
資 産 合 計		170,012	100.0	174,868	100.0

(単位：百万円)

科 目	期 別	当期(平成17年2月28日現在)		前期(ご参考)平成16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		711		539	
短期借入金	1 2	1,000		14,900	
未払金		354		351	
未払費用		157		165	
未払法人税等		2		0	
未払消費税等		295		43	
前受金		933		956	
その他の流動負債		45		1,044	
流動負債合計		3,499	2.1	18,002	10.3
II 固定負債					
長期借入金	1	68,300		58,550	
預り敷金保証金		9,923		9,904	
固定負債合計		78,223	46.0	68,454	39.1
負債合計		81,723	48.1	86,456	49.4
(出資の部)	5				
I 出資総額	3				
出資総額		85,821	50.5	85,821	49.1
II 剰余金					
当期末処分利益		2,467		2,590	
剰余金合計		2,467	1.4	2,590	1.5
出資合計		88,288	51.9	88,412	50.6
負債・出資合計		170,012	100.0	174,868	100.0

## 損益計算書

(単位: 百万円)

科 目	期 別	当 期 (自平成16年9月1日 至平成17年2月28日)			前 期 (ご参考) (自平成16年3月1日 至平成16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							
貸 貸 事 業 収 入	1	5,586			5,654		
そ の 他 貸 貸 事 業 収 入	1	747			921		
不 動 産 等 売 却 益	2	91	6,425	100.0	6,576	100.0	
2. 営業費用							
貸 貸 事 業 費 用	1	2,895			2,930		
資 産 運 用 報 酬		396			366		
資 産 保 管 報 酬		21			26		
一 般 事 務 委 託 報 酬		96			110		
役 員 報 酬		5			5		
会 計 監 査 人 報 酬		9			9		
そ の 他 の 営 業 費 用		55	3,479	54.2	48	3,496	53.2
営 業 利 益			2,945	45.8		3,079	46.8
II 営業外損益の部							
1. 営業外収益							
受 取 利 息		1			1		
貸 倒 引 当 金 戻 入					0		
そ の 他 の 営 業 外 収 益			1	0.0	0	2	0.0
2. 営業外費用							
支 払 利 息		411			415		
そ の 他 の 営 業 外 費 用		65	477	7.4	78	493	7.5
経 常 利 益			2,469	38.4		2,589	39.3
税 引 前 当 期 純 利 益			2,469	38.4		2,589	39.3
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		2			0		
法 人 税 等 調 整 額		0	2	0.0	0	0	0.0
当 期 純 利 益			2,467	38.4		2,588	39.3
前 期 繰 越 利 益			0			2	
当 期 未 処 分 利 益			2,467			2,590	

## 〔重要な会計方針〕

項 目	期 別	当 期 (自平成16年9月1日 至平成17年2月28日)	前 期 (ご参考) (自平成16年3月1日 至平成16年8月31日)								
1. 固定資産の減価償却の方法		<p>(1)有形固定資産 定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>34～50年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>6～18年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>15～18年</td> </tr> </table> <p>(2)長期前払費用 定額法によっております。</p>	建物	34～50年	建物附属設備	6～18年	構築物	10～20年	機械及び装置	15～18年	<p>(1)有形固定資産 同左</p> <p>(2)長期前払費用 同左</p>
建物	34～50年										
建物附属設備	6～18年										
構築物	10～20年										
機械及び装置	15～18年										
2. 引当金の計上基準		<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>								
3. 収益及び費用の計上基準		<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は48百万円です。</p>								
4. 消費税等の処理方法		<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>同左</p>								



〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

期別 項目	当期 (平成17年2月28日現在)	前期(ご参考) (平成16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) (担保資産) 現金及び預金 7,630 建物 38,916 建物附属設備 11,616 構築物 412 土地 81,542 借地権 885 (合計) 141,003  (担保付債務) 短期借入金 長期借入金 53,300	担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。 (単位:百万円) (担保資産) 現金及び預金 9,298 建物 43,163 建物附属設備 12,935 構築物 488 土地 95,301 借地権 885 (合計) 162,071  (担保付債務) 短期借入金 14,900 長期借入金 58,550
2 コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等	本投資法人は、株式会社静岡銀行とコミットメントライン契約を締結しております。 (単位:百万円) コミットメントライン契約の総額 1,000 借入実行残高 1,000 借入未実行残高	
3 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 175,372口	同左
4 投資口1口当たりの純資産額	503,436円	504,140円
5 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	50百万円	同左

(損益計算書関係)

期別 項目	当期 (自平成16年9月1日 至 平成17年2月28日)	前期(ご参考) (自平成16年3月1日 至 平成16年8月31日)
1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:百万円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料) 4,837 (共益費) 748 5,586 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 148 (解約違約金) 36 (その他営業収入) 562 747 不動産賃貸事業収益合計 6,334 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (管理業務費) 635 (水道光熱費) 489 (公租公課) 518 (損害保険料) 21 (修繕費) 114 (減価償却費) 1,000 (貸倒引当金繰入額) 0 (その他賃貸事業費用) 114 2,895 不動産賃貸事業費用合計 2,895 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,439	(単位:百万円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料) 4,879 (共益費) 774 5,654 その他賃貸事業収入 (駐車場使用料) 154 (解約違約金) 112 (その他営業収入) 654 921 不動産賃貸事業収益合計 6,576 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (管理業務費) 660 (水道光熱費) 517 (公租公課) 520 (損害保険料) 20 (修繕費) 176 (減価償却費) 997 (貸倒引当金繰入額) 38 2,930 不動産賃貸事業費用合計 2,930 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,645
2 不動産等売買損益の内訳	(単位:百万円) 1) 日交神楽坂ビル 不動産等売却収入 1,627 不動産等売却原価 1,538 その他売却費用 17 不動産等売却益 71	

2 不動産等売却損益の内訳	2) ウエストサイド五反田		
	不動産等売却収入	578	
	不動産等売却原価	576	
	その他売却費用	10	
	不動産等売却損	8	
	3) ランディック五反田ビル		
	不動産等売却収入	2,135	
	不動産等売却原価	2,084	
	その他売却費用	22	
	不動産等売却益	28	

(税効果会計関係)

項目	期別			
	当期 (平成17年2月28日現在)	前期(ご参考) (平成16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)			
	(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	未払事業所税損金不算入額	1
	その他	0	その他	0
	繰延税金資産合計	1	繰延税金資産合計	1
	繰延税金資産の純額	1	繰延税金資産の純額	1
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	(単位: %)			
	法定実効税率	40.52	法定実効税率	39.39
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	40.48	支払分配金の損金算入額	39.41
	その他	0.07	その他	0.05
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03

(重要な後発事象)

当期(自平成16年9月1日 至平成17年2月28日)	前期(ご参考)(自平成16年3月1日 至平成16年8月31日)
該当事項はありません。	同左

金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

項目	期別	
	当期 (自平成16年9月1日 至平成17年2月28日)	前期(ご参考) (自平成16年3月1日 至平成16年8月31日)
	(単位: 円)	
I 当期末処分利益	2,467,210,082	2,590,723,876
II 分配金の額	2,467,133,296	2,590,595,184
(投資口1口当たりの分配金の額)	(14,068)	(14,772)
III 次期繰越利益	76,786	128,692
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2,467,133,296円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>	<p>同左</p> <p>かかる方針をふまえ、当期は配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)を超えない額で発行済投資口数175,372口の整数倍数の最大値となる2,590,595,184円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>

## 独立監査人の監査報告書


平成 17 年 4 月 13 日

オリックス不動産投資法人  
役員会 御中


あ ず さ 監 査 法 人

指 定 社 員  
業 務 執 行 社 員

公 認 会 計 士

井 上 実 喜 指 定 社 員  
業 務 執 行 社 員

公 認 会 計 士

貞 廣 篤 典 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 129 条第 4 項の規定に基づき、オリックス不動産投資法人の平成 16 年 9 月 1 日から平成 17 年 2 月 28 日までの第 6 期決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及び附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及び附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

# キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：百万円）

科 目	期 別	
	当 期 (自平成16年9月1日 至平成17年2月28日)	前 期 (自平成16年3月1日 至平成16年8月31日)
	金 額	金 額
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,469	2,589
減価償却費	1,000	997
長期前払費用償却費	32	20
貸倒引当金の増加・減少額	0	0
受取利息	1	1
支払利息	411	415
固定資産除却損	77	-
営業未収入金の増加・減少額	5	47
未収消費税等の増加・減少額	-	295
未払消費税等の増加・減少額	252	51
前払費用の増加・減少額	16	13
長期前払費用の支払額	112	1
有形固定資産の売却による減少額	4,198	-
営業未払金の増加・減少額	68	115
未払金の増加・減少額	2	37
前受金の増加・減少額	23	37
その他	8	37
小 計	8,203	4,484
利息の受取額	1	1
利息の支払額	419	384
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	7,784	4,100
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	605	-
定期預金の払出による収入	-	1,504
有形固定資産の取得による支出	645	11,999
預り敷金保証金の収入	694	2,327
預り敷金保証金の支出	1,675	1,526
修繕積立金の支出	28	34
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,260	9,729
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の借入による収入	2,000	12,300
短期借入金の返済による支出	15,900	-
長期借入金の借入による収入	15,000	-
長期借入金の返済による支出	5,250	-
配当金の支払額	2,585	2,483
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,735	9,816
現金及び現金同等物の増加・減少額	1,211	4,188
現金及び現金同等物の期首残高	20,319	16,131
現金及び現金同等物の期末残高	19,108	20,319

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号)」に基づいて作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

〔重要な会計方針〕(参考情報)

項目	期別	当期	前期
		(自平成16年9月1日 至平成17年2月28日)	(自平成16年3月1日 至平成16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を負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

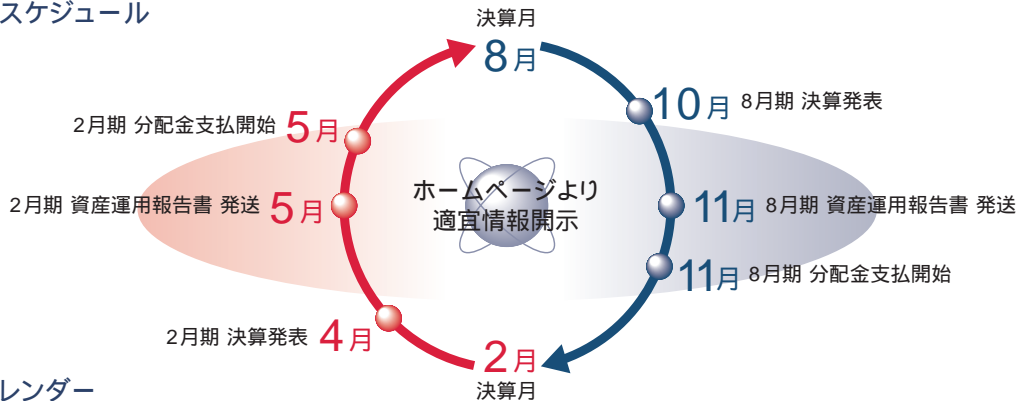
項目	期別	当期	前期
		(自平成16年9月1日 至平成17年2月28日)	(自平成16年3月1日 至平成16年8月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		(平成17年2月28日現在)	(平成16年8月31日現在)
		(単位:百万円)	(単位:百万円)
	現金及び預金	19,713	現金及び預金 20,319
	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	605	預入期間が3ヶ月を超える定期預金
	現金及び現金同等物	19,108	現金及び現金同等物 20,319

〔表示方法の変更〕(参考情報)

当期	前期
(自平成16年9月1日 至平成17年2月28日)	(自平成16年3月1日 至平成16年8月31日)
<p>前期において営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めておりました「固定資産除却損」は、重要性が増したため、当期において区分掲記することに変更しました。</p> <p>なお、前期の営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めておりました「固定資産除却損」は、8百万円であります。</p>	

## IR カ レ ン ダ ー

## 年間スケジュール



## IRカレンダー

平成17年 4月 18日	第6期 決算短信公表	平成18年 4月 中旬	第8期 決算短信公表
平成17年 4月 19日	第6期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)	平成18年 4月 中旬	第8期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)
平成17年10月 中旬	第7期 決算短信公表		
平成17年10月 中旬	第7期 決算説明会(アナリスト・ミーティング)		

## 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ため発行されるのが投資証券です。

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

## 住所等の変更手続きについて

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

## 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ち頂く事でお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受け取り下さい。

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

## ホームページについて

ホームページアドレス <http://www.orixjreit.com>

オリックス不動産投資法人のホームページでは投資方針など基本的な仕組みの他に

- ・最新のニュースリリース、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報
- ・月次のビル稼働率の情報、新規取得物件の情報
- ・アナリスト説明会等の最新のスケジュール、アナリスト説明会の資料の掲示、株価などのコンテンツをご提供させて頂いており、今後もさらに充実を図ってまいります。





## オリックス不動産投資法人 ORIX JREIT Inc.

### 投資主メモ

---

決算期日	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第10条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8954)
公告掲載新聞	日本経済新聞
名義書換事務受託者	東京都千代田区丸の内1丁目4番3号 UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒137 8081 東京都江東区東砂7丁目10番11号 UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-232-711
同取次所	UFJ信託銀行株式会社 全国各支店