

# オリックス不動産投資法人 運用状況報告会

ORIX JREIT Inc.

2005年5月24日

オリックス・アセットマネジメント株式会社

 ハイライト**【分配金】**

第6期 14,068円 (対予想比+1,056円)

上場来每期(6期連続)14,000円超を確保

**【成長方針】**

資産規模2,000億円はほぼ視野に。

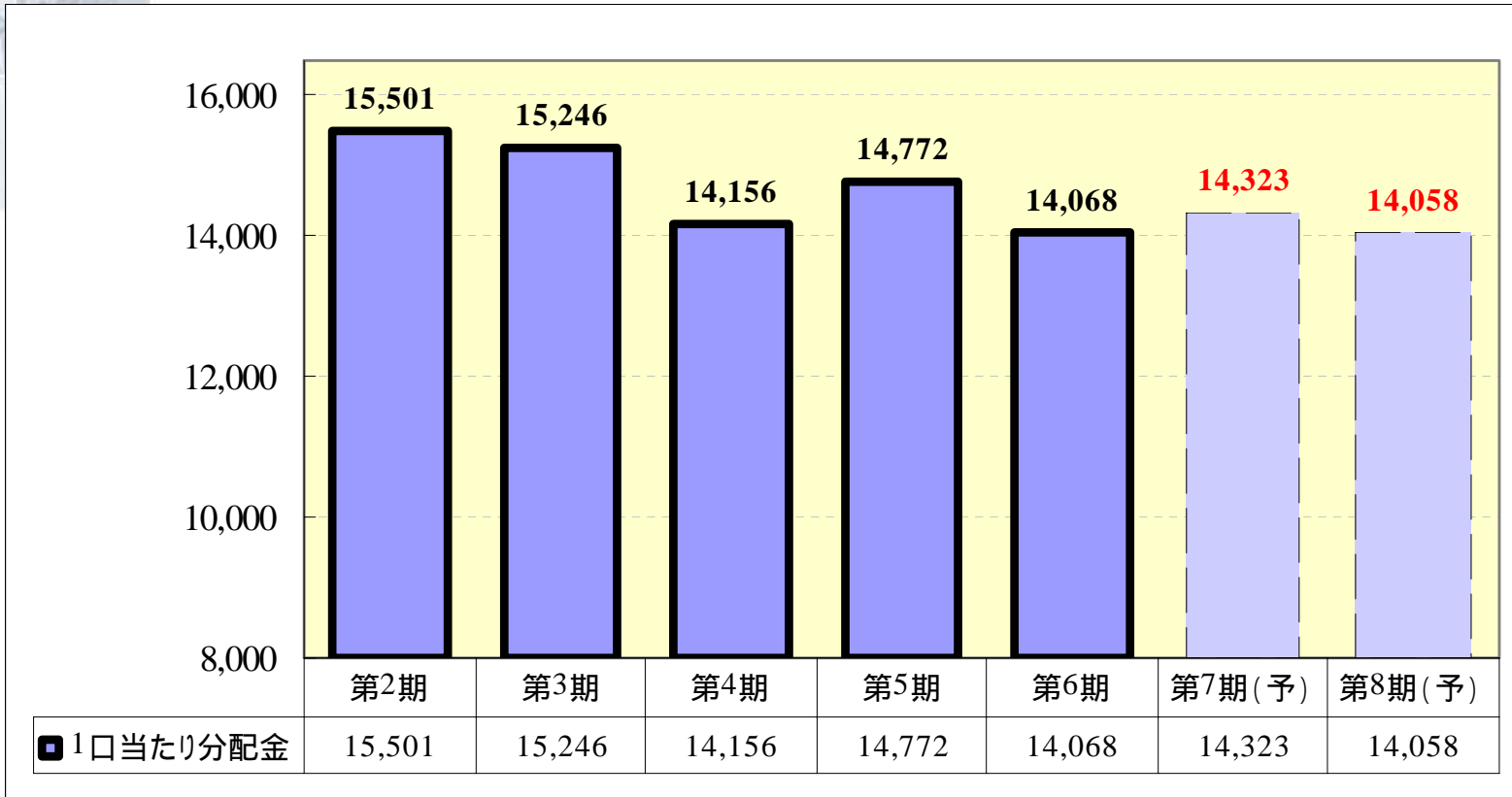
達成後は年間成長率2割を目指す。

**【物件品質の向上】**

小規模物件売却、優良物件購入

時宜を捉えた資本的支出による資產品質の向上

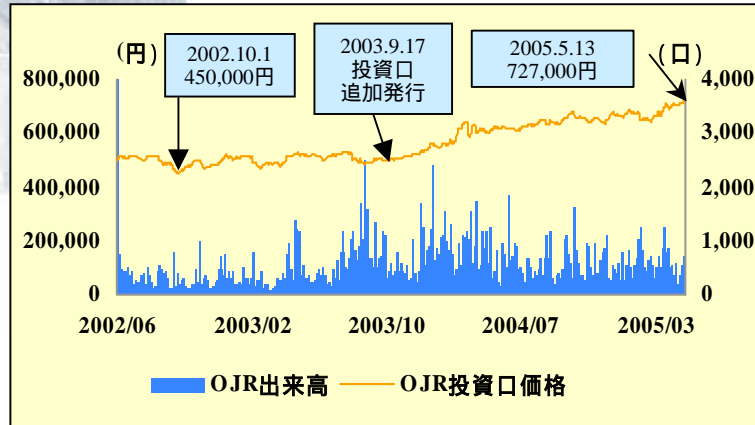
## 分配金の推移



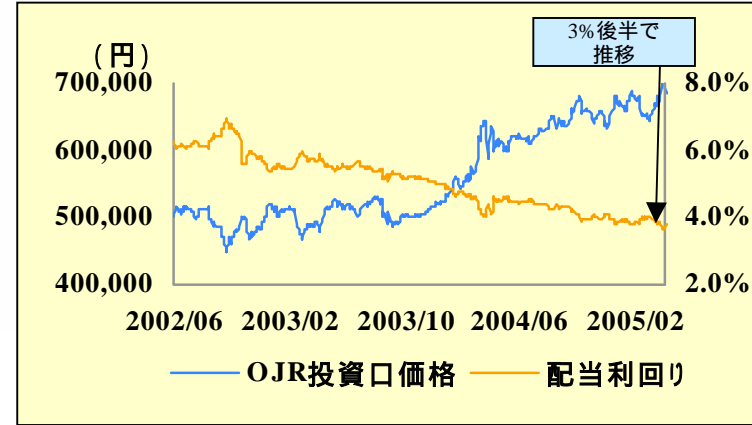
6期連続14,000円台超を継続

# 投資口価格の推移

投資口価格と出来高の推移



配当利回りの推移

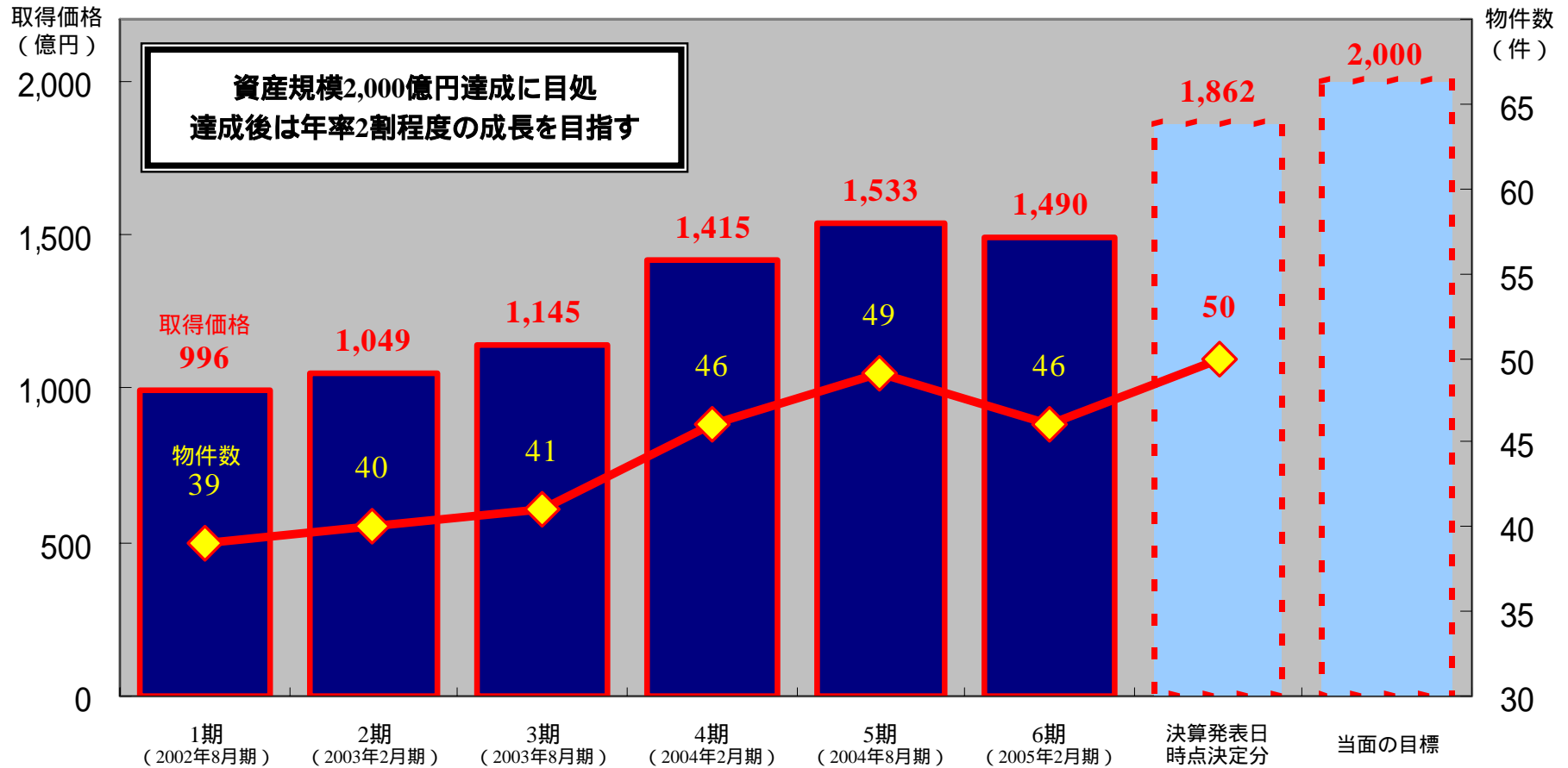


(参考) 投資口価格関連項目

上場時売価	520,000	-
初値	500,000	(2002.6.12)
追加発行価格	480,200	(2003.9.18)
最高値(終値)	727,000	(2005.5.13)
最安値(終値)	450,000	(2002.10.1)
現在価格(5月16日)	723,000	(2005.5.16)

**投資口価格は70万円台を推移**

# 成長の過程と今後の見通し



資産規模2,000億円達成後は年率2割成長目指す。

## 今後の購入・売却方針 / ポートフォリオミックス

### 購入方針

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

### 売却方針

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

購入および売却で中長期的な収益力の向上を

## 第6期中の売却物件

日交神楽坂ビル



ウエストサイド五反田 ランディック五反田ビル



3物件合計

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

物件規模、運用管理の効率化など総合的に判断

## 新規購入物件1

### 第三松豊ビル



#### < 評価のポイント >

大阪のコアな商業地「ミナミ」の中心、心斎橋駅徒歩5分の好立地物件

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

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



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

初の大阪物件・好立地・高グレード感・店舗的利用形態



## 新規購入物件2

# ORIX高麗橋ビル



### <評価のポイント>

淀屋橋駅徒歩3分の好立地物件。  
 地下免震装置の配置と床制振により優れた耐震性能の構造を実現。  
 プレブームと斜め柱構造を採用した強固な躯体はワンフロア283坪の完全整形・無柱空間を実現し、機能的なオフィス空間を提供できる新築の希少性の高い物件。その他にも、最新のセキュリティーシステム（血流認証装置）対応となっているなど競争力の高いビル。



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

新築・好立地・最新仕様 / セキュリティーシステム・免震構造

## 新規購入物件3

### ORE名古屋伏見ビル



#### < 評価のポイント >

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

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

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



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

新築・好調名古屋の商業地・規模/グレード希少・免震構造

## 新規購入物件4

### ラウンドクロス新宿（開発案件）



#### < 評価のポイント >

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

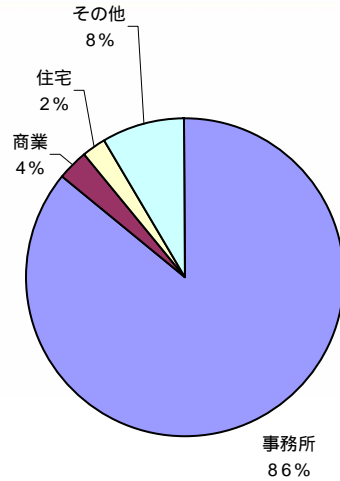


取得価格	8,020,000,000円
取得予定日	2006年4月下旬
所在地（地番）	東京都渋谷区代々木 2丁目11番9~12,19~20,26
面積	土地 731.53 m <sup>2</sup> （公簿上） 建物 6,425.21 m <sup>2</sup> （建築確認上）
階数	地上9階 地下2階
竣工予定日	2005年10月末日
調査額	8,020,000,000円
鑑定評価業者	森井総合鑑定株式会社

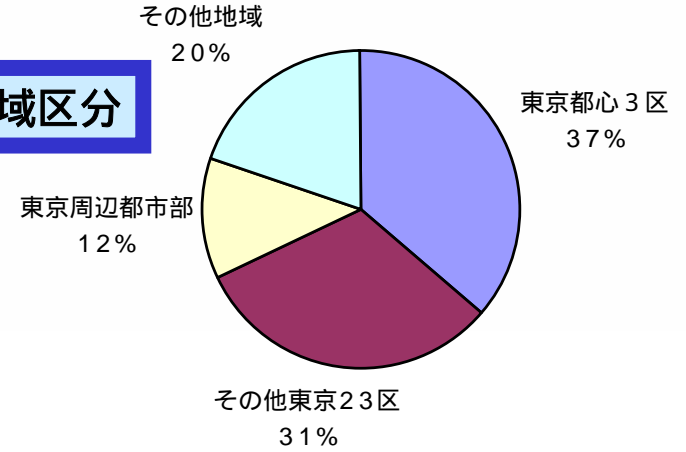
初の開発案件・好立地・希少性あり

# 所有物件の区分データ（2005年5月末時点）

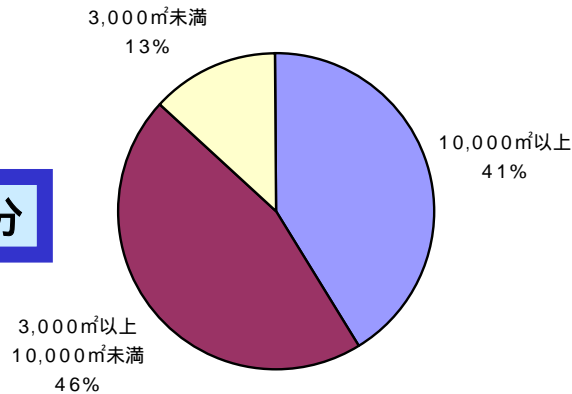
用途区分



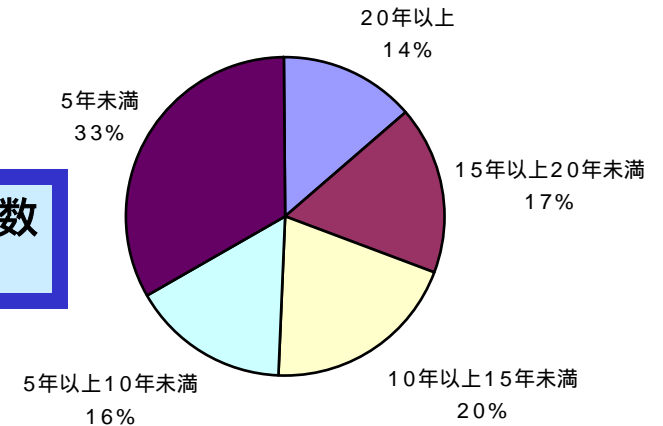
地域区分



規模区分



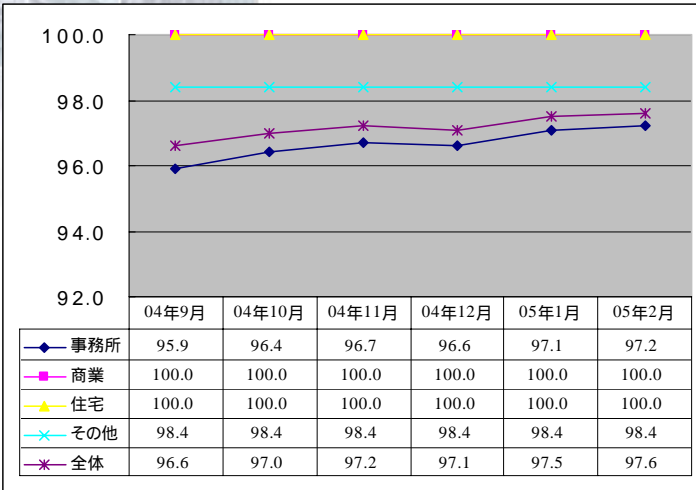
建築年数区分



オフィス中心総合型・首都圏中心・中規模・築浅

# 稼働率の推移 / 低稼働物件の状況

用途別稼働率推移



低稼働物件（2月末時点で90%未満）

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

## 高稼働率の要因

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

PM担当者間の情報交換によるテナント紹介および空室紹介

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

期末稼働率90%未満の低稼働率物件は全体に占める比率が7.6%と低い。

**期末稼働率としては過去最高の97.6%**

# 地震リスク - ポートフォリオPML

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

## ポートフォリオPML : 8.5%

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

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

地震リスク分析は清水建設株式会社により行われています。

## 第7期・第8期 業績予想

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

第6期 第7期

<<増益要因>>

購入3物件(松豊、伏見、高麗)寄与:414百万円

<<減益要因>>

3物件(日交神楽坂/WS五反田/L五反田)売却等:149百万円

借入金等費用増:98百万円

固都税費用化開始(青山246/CUBE/EX川崎):33百万円

### 主な差異要因

第7期 第8期

<<増益要因>>

伏見、高麗完全寄与:161百万円

<<減益要因>>

賃料減収:70百万円

その他収入減少:40百万円

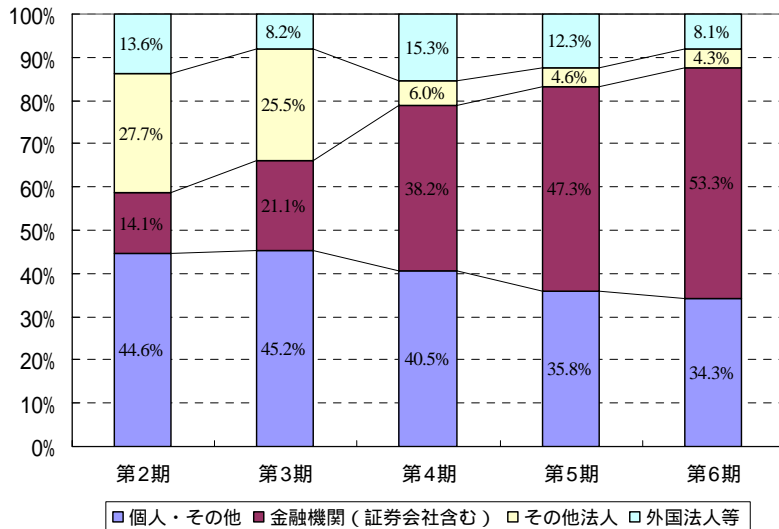
除却増:36百万円

管理費等増:30百万円

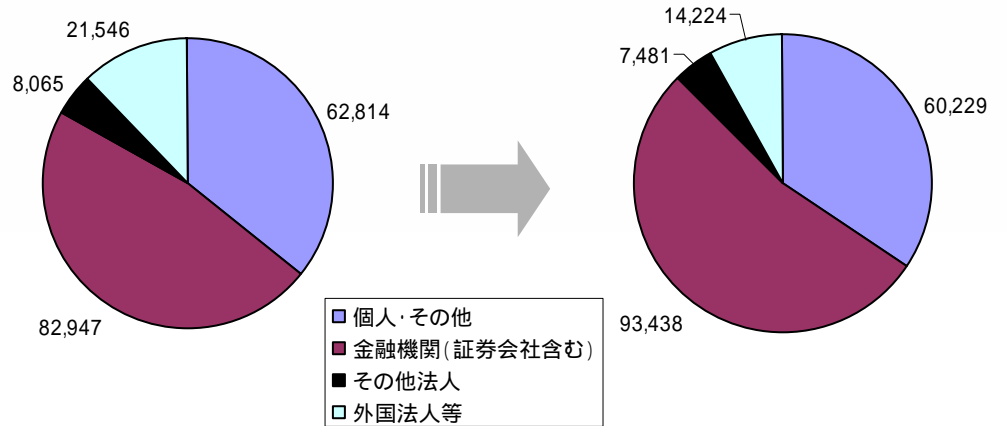
今回より2期予想開示。年間分配金28,000円台を予想。

# 投資主構成比の推移

## 所有者別投資口数比率



## 所有者別投資口数



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

**金融増、 個人・その他法人・外国人減**



## 総括

既存物件の賃料収入安定

継続的な外部成長の追求

財務体質の更なる強化

「安定分配」と「資産価値の向上」