



オリックス不動産投資法人  
運用状況報告会

2008年5月29日  
オリックス・アセットマネジメント株式会社

# オリックス不動産投資法人(OJR)の特長

# オリックス不動産投資法人の概要

|        |                                    |
|--------|------------------------------------|
| 名称     | オリックス不動産投資法人                       |
| タイプ    | 首都圏のオフィス中心の総合型                     |
| 資産規模*  | 46物件 取得価格総額 2,471億円                |
| 上場日    | 4番目のJ-REITとして2002年6月12日に東京証券取引所に上場 |
| 時価総額*  | 1,585億円                            |
| 投資口価格* | 630,000円                           |
| 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               |

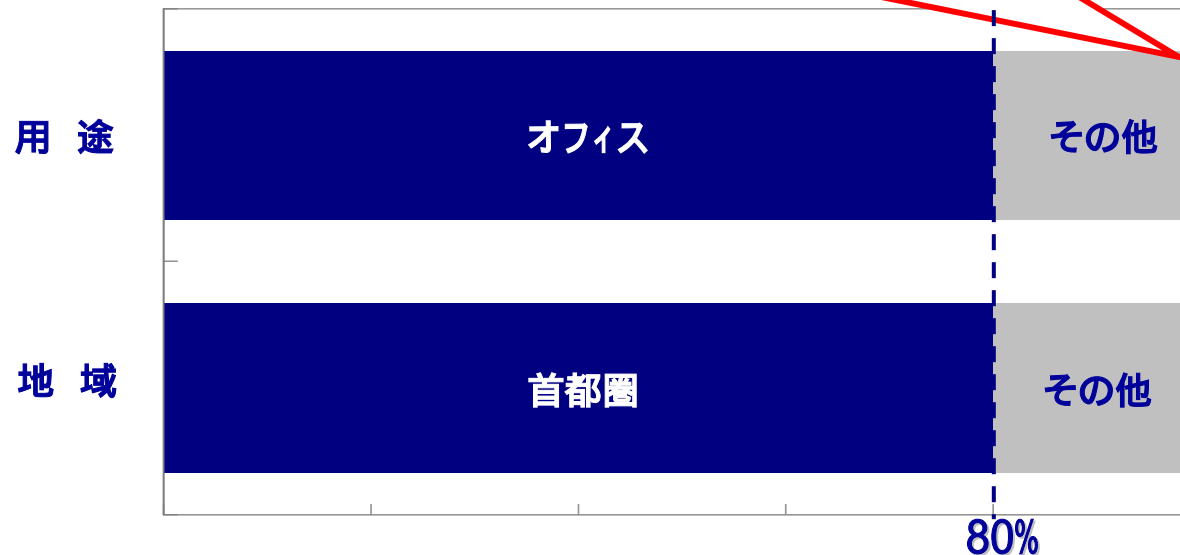
\* 注: 2008年5月20日現在

# 「“首都圏” “オフィス”中心の総合型REIT」としての 方向性を明確化

## 運用管理規程を変更し、投資方針を明確化

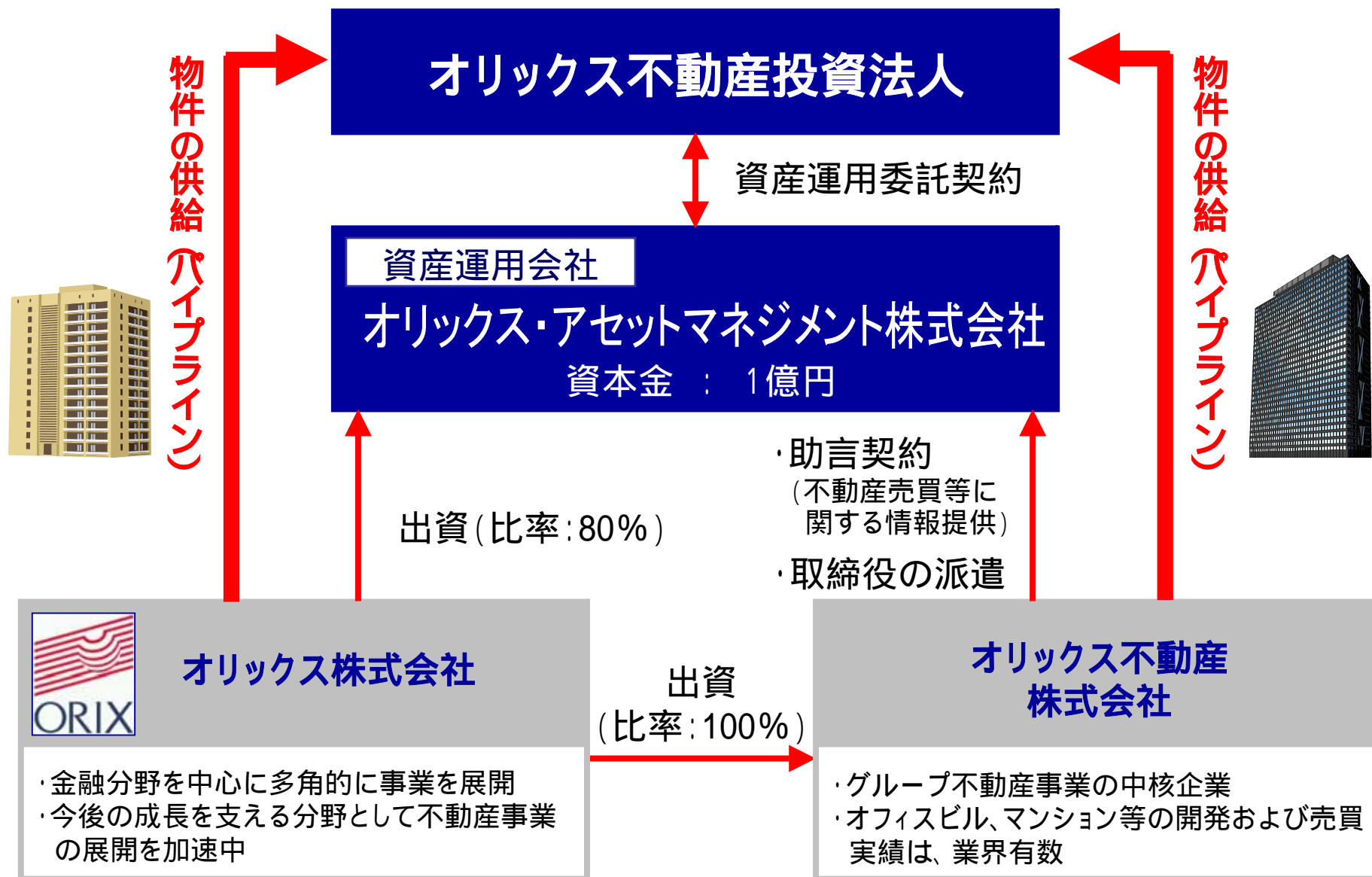
・新規の投資に際しては、「主たる用途が居住以外の用に供される不動産」に特化

オフィス以外の分野では、長期にわたって安定したキャッシュフローが  
得られる「**物流施設**」への投資を強化



オフィスを中心に優良物件の早期囲い込みを図ることが可能な  
「**開発案件**」への投資を継続

# オリックス不動産投資法人の概要



# ORIXシナジーの活用

- ・強固なパイプラインを通じて、優良物件を継続的に取得
- ・今後も、ORIXシナジーを活用した外部成長に注力

## オリックスグループ不動産事業部門の概要

### セグメント利益(税引前)

2007年3月期 : 512億円(前期比79%増)  
 2008年3月期3Q : 443億円(前年同期比6%増)

### オリックス不動産(株)の主な資産残高 (2007年9月末現在)

オフィスビル : 首都圏、近畿圏を中心に約3,000億円  
 物流施設 : 関東地方、関西地方を中心に約800億円

(出所:オリックスIR資料「オリックス不動産の開発力について」)

(オリックス不動産(株)が取り組む主なプロジェクト)



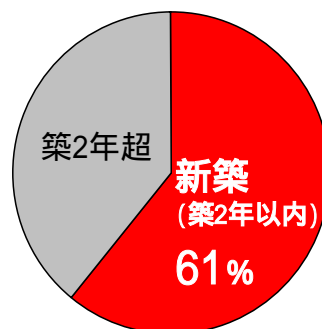
(仮称)みなとみらいIODKビル (仮称)堺ロジスティクスセンター  
 現時点において、本投資法人は本ページ記載の物件の取得を予定しておりません

## 上場後にORIXシナジーを活用し取得した物件の概要(注1)

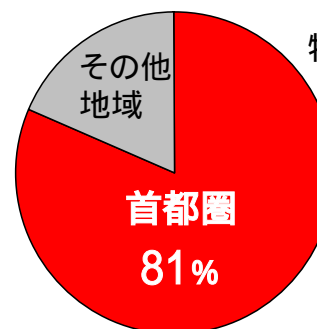
- ・複数の候補物件の中から競争力の高い物件を取得

|                 |            |
|-----------------|------------|
| 取得物件数           | 20         |
| 取得価格合計          | 153,112百万円 |
| 上場後取得物件に占める割合   | 83.6%      |
| 1物件当たり平均取得価格    | 7,655百万円   |
| 1物件当たり平均規模      | 17,888㎡    |
| 1物件当たり平均築年数(注2) | 4.5年       |

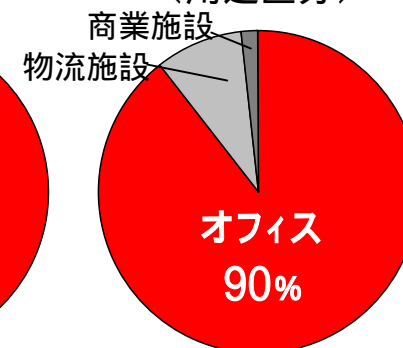
〔築年数(注2)区分〕



〔地域区分〕



〔用途区分〕



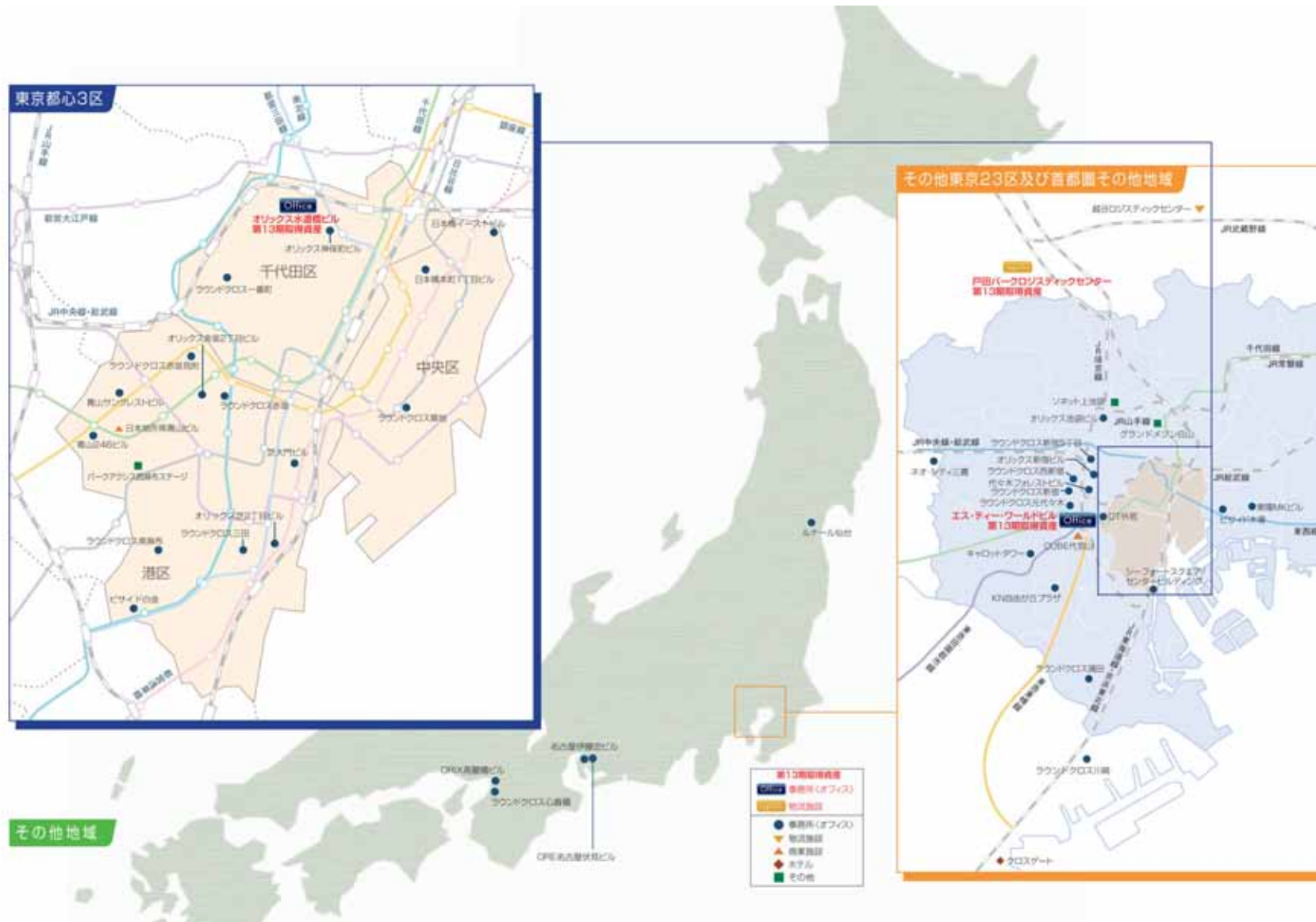
(注1) 第13期の新規取得3物件を含んだ数値です。

(注2) 取得時点の築年数です。

# 実績と成長戦略



# ポートフォリオMAP

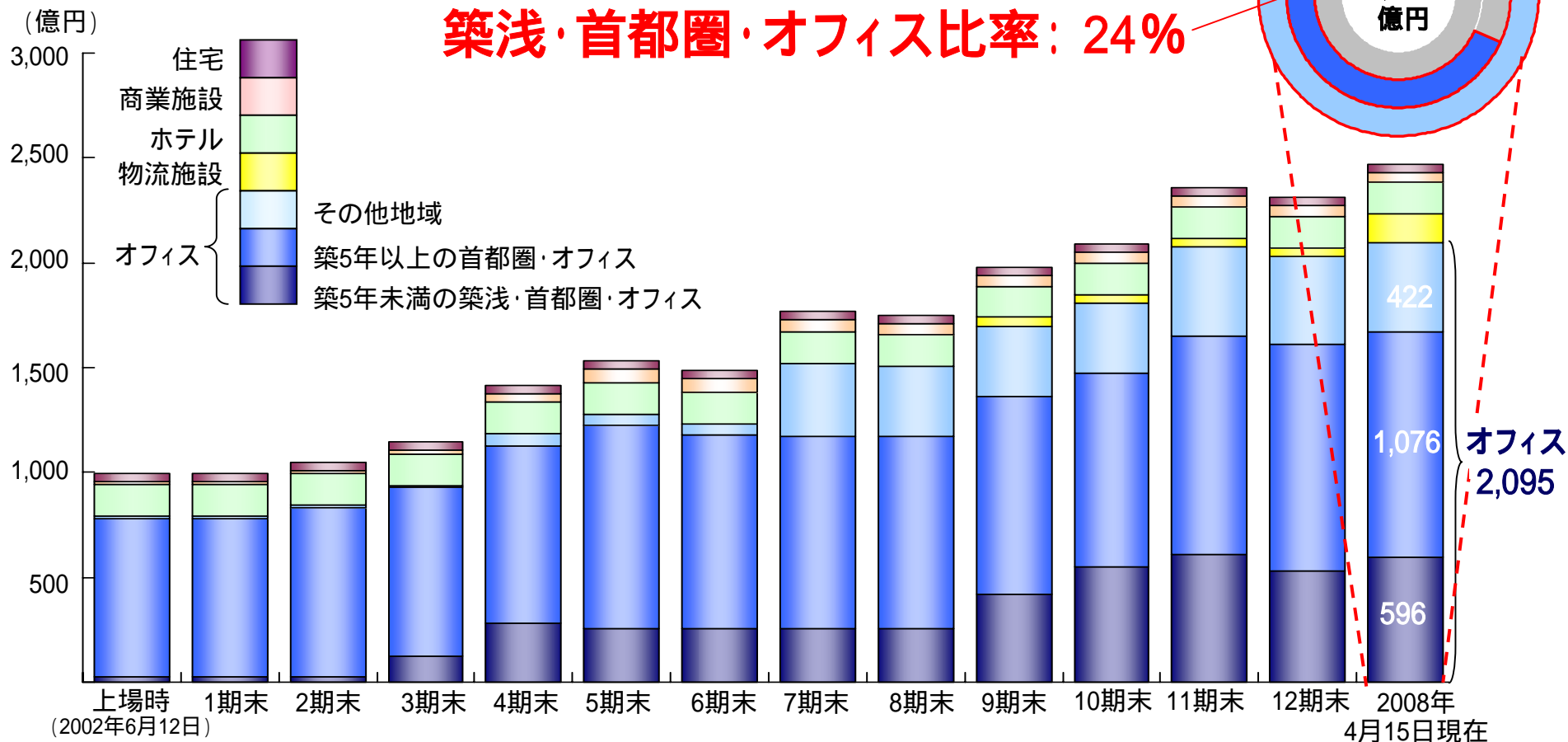




# 「首都圏オフィス」中心の競争力の高いポートフォリオを構築

・ORIXシナジーを活かした優良物件の取得および資産の入れ替えにより、  
首都圏・オフィスかつ築浅(築5年未満)物件の規模も拡大

(用途区分による取得価格合計の推移)

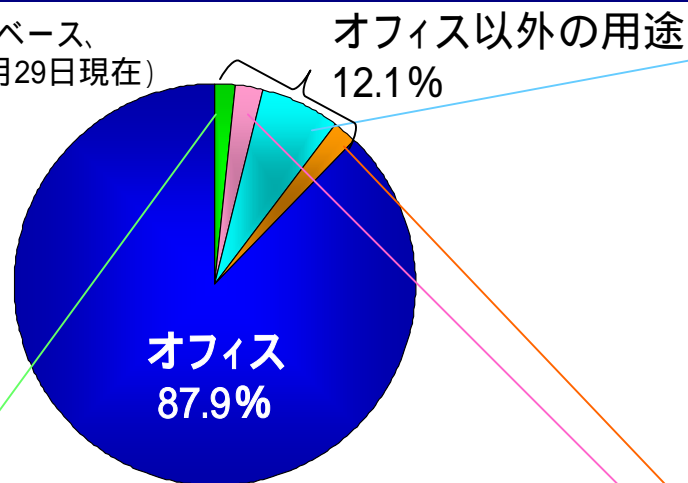


# 【ご参考】オフィス以外への投資状況

・オフィス以外の用途の賃貸NOI 利回り : 6.3% (ポートフォリオ全体5.9%)

## 第12期末のポートフォリオの分散状況

(取得価格ベース、  
2008年2月29日現在)



### ホテル

|          |           |
|----------|-----------|
| 取得価格比率   | 6.5%      |
| 取得価格     | 15,040百万円 |
| 物件数      | 1         |
| 物件名      | クロスゲート    |
| 賃貸NOI利回り | 6.9%      |



### 物流施設

|          |               |
|----------|---------------|
| 取得価格比率   | 1.7%          |
| 取得価格     | 4,000百万円      |
| 物件数      | 1             |
| 物件名      | 越谷ロジスティックセンター |
| 賃貸NOI利回り | 5.4%          |



### 商業施設

|          |                   |
|----------|-------------------|
| 取得価格比率   | 2.2%              |
| 取得価格合計   | 4,983百万円          |
| 物件数      | 2                 |
| 物件名      | 日本地所南青山ビル、CUBE代官山 |
| 賃貸NOI利回り | 5.3%              |

### その他(住宅)

|          |                                  |
|----------|----------------------------------|
| 取得価格比率   | 1.8%                             |
| 取得価格合計   | 4,051百万円                         |
| 物件数      | 3                                |
| 物件名      | パークアクセス西麻布ステージ、グランドメゾン白山、ソネット上池袋 |
| 賃貸NOI利回り | 6.1%                             |

(注) 賃貸NOI = 物件賃貸事業利益 + 減価償却費

# 新規取得物件のご紹介

## エス・ティー・ワールドビル



|      |                          |
|------|--------------------------|
| 所在地  | 東京都<br>渋谷区渋谷<br>二丁目11番6号 |
| 取得日  | 2008年3月28日               |
| 取得価格 | 3,500百万円                 |
| 建築時期 | 2007年3月                  |
| 階数   | 地上9階                     |
| 地積   | 366.51㎡                  |
| 延床面積 | 1,836.48㎡                |



## オフィスエリアとしても人気の高い 渋谷エリアに立地

- ・「渋谷」駅、「表参道」駅より徒歩9分
- ・2008年6月の東京メトロ副都心線の開通、「渋谷二丁目21地区」の再開発等により、今後もオフィスへの堅調なニーズが期待できるエリア

## 高いスペックを有した新築オフィスビル

- ・2007年3月竣工
- ・ファサードにガラスカーテンウォールを使用したシャープで現代的なデザイン
- ・個別空調、24時間対応セキュリティシステム、OAフロア等の高いスペック

# 新規取得物件のご紹介

## オリックス水道橋ビル



|      |                    |
|------|--------------------|
| 所在地  | 東京都千代田区三崎町二丁目10番8号 |
| 取得日  | 2008年3月28日         |
| 取得価格 | 3,000百万円           |
| 建築時期 | 2005年10月           |
| 階数   | 地上6階               |
| 地積   | 488.05㎡            |
| 延床面積 | 2,429.74㎡          |



## 駅に近接した好立地

- ・JR総武線「水道橋」駅より徒歩1分、都営地下鉄三田線「水道橋」駅より徒歩3分
- ・「東京」駅、「新宿」駅、「大手町」駅といったターミナル駅へのアクセスに優れており、交通利便性の高いエリア

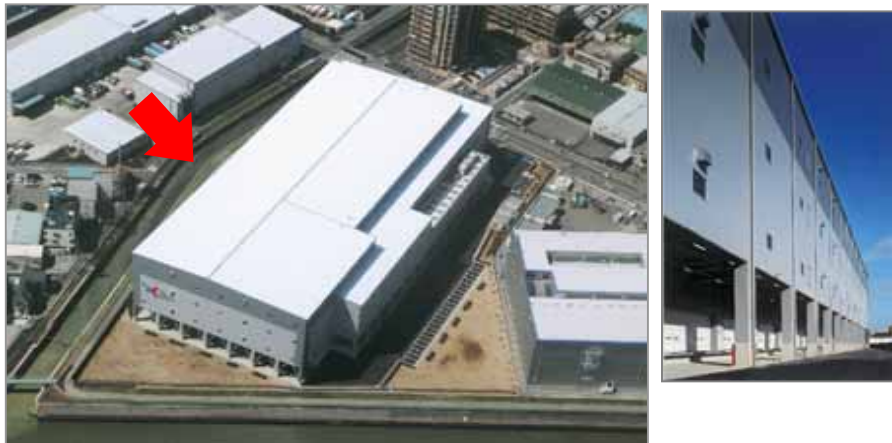
## 高いスペックを有した築浅物件

- ・2005年10月竣工
- ・築年数が経過した小規模ビルが多いエリアにおいて、希少な築浅物件
- ・個別空調、24時間対応セキュリティシステム、OAフロア等の高いスペック



# 新規取得物件のご紹介

## 戸田パークロジスティックセンター



|      |                     |
|------|---------------------|
| 所在地  | 埼玉県戸田市<br>笹目南町7番35号 |
| 取得日  | 2008年3月28日          |
| 取得価格 | 9,600百万円            |
| 建築時期 | 2005年3月             |
| 階数   | 地上5階                |
| 地積   | 19,473.82㎡          |
| 延床面積 | 36,158.60㎡          |
| テナント | 京葉流通倉庫(株)           |



### 配送利便性、労働力確保に優れた好立地

- ・立地優位性の高い戸田エリアに位置
- ・首都高速道「戸田南」出入口まで約500m、「美女木」JCTまで約2.8km
- ・住宅地からも程近く、労働力の確保が容易

### 希少価値の高い1万坪超の大型物流施設

- ・今後、戸田エリアで本物件と同規模の開発用地の確保は困難
- ・企業の物流拠点統合の活発な動きを背景に、大型物流施設へのニーズは高く、希少な物件

### 機能性・汎用性に優れた構造

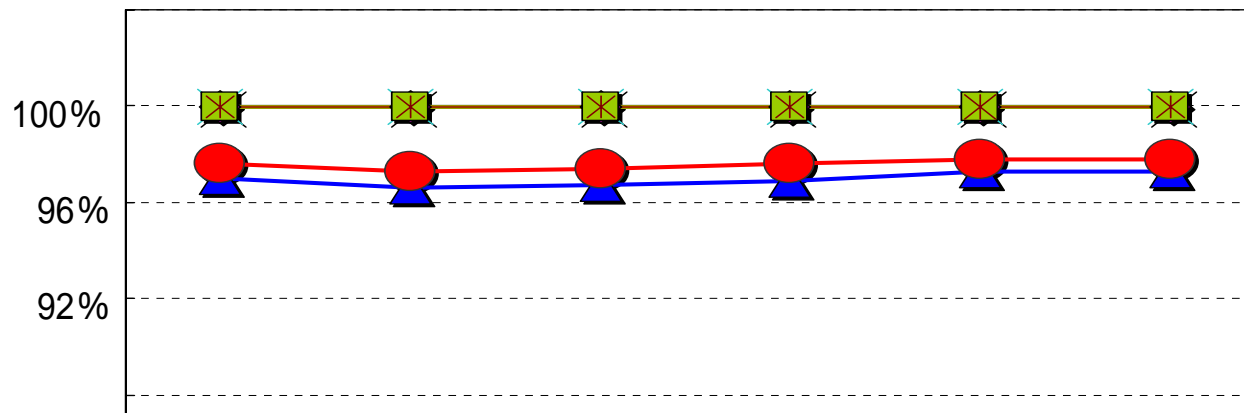
- ・荷捌きのための各種設備が充実  
(垂直搬送機・貨物用EV:各4台、ドックペラー:5台  
接車バース:2面・貨物車40台分、床荷重:1.5t/㎡)
- ・テナント代替性のある汎用性の高い構造

### 長期の定期借家契約

- ・京葉流通倉庫(株)が入居
- ・同社の中核拠点として機能

# 稼働率の推移

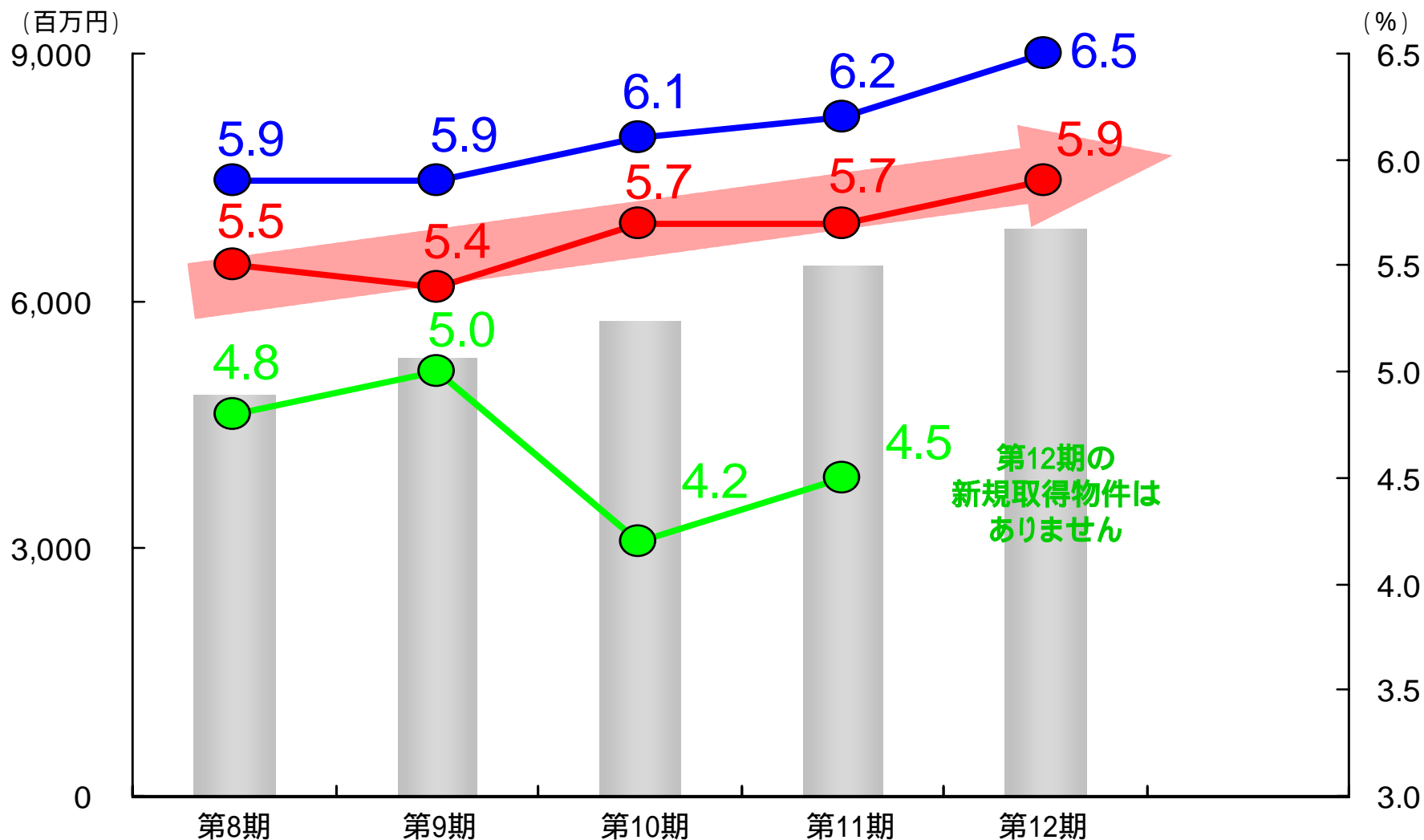
## 稼働率の推移



|           | 07/9末  | 07/10末 | 07/11末 | 07/12末 | 08/1末  | 08/2末  |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 事務所(オフィス) | 97.0%  | 96.6%  | 96.7%  | 96.9%  | 97.3%  | 97.3%  |
| 物流施設      | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 商業施設      | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| ホテル       | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| その他       | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 全物件稼働率    | 97.6%  | 97.3%  | 97.4%  | 97.6%  | 97.8%  | 97.8%  |

# 賃貸NOI および賃貸NOI利回り(取得価格ベース)の推移

- 全物件の賃貸NOI利回り
- 第6期末より第12期末まで継続保有している31物件の賃貸NOI利回り
- 新規取得物件の初年度NOI利回り(取得時鑑定評価のDCF法による)
- 全物件の賃貸NOI



(注) 賃貸NOI = 物件賃貸事業利益 + 減価償却費



# 財務の状況

## 格付けの状況

S&P

長期会社格付け：A-、短期会社格付け：A-2

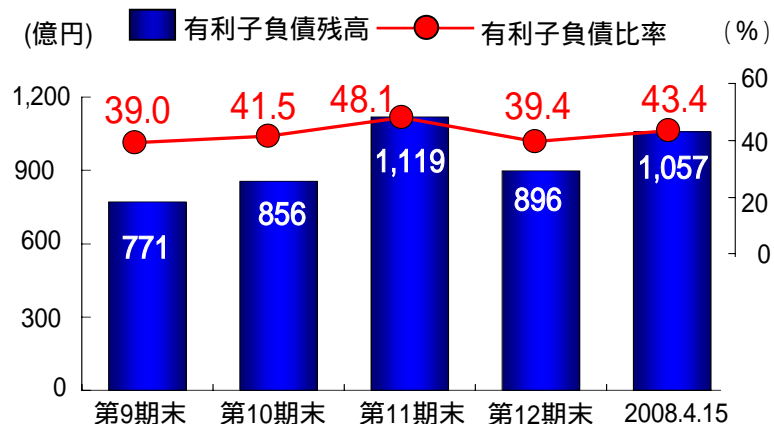
アウトルック：安定的

R&I

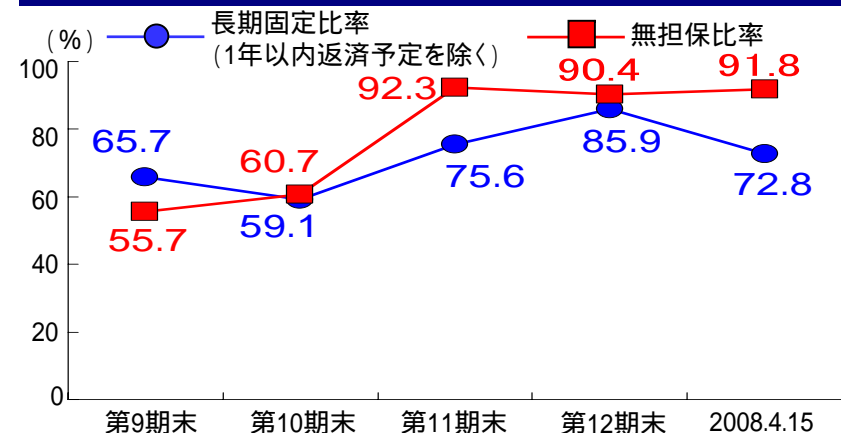
発行体格付け：A+

格付けの方向：安定的

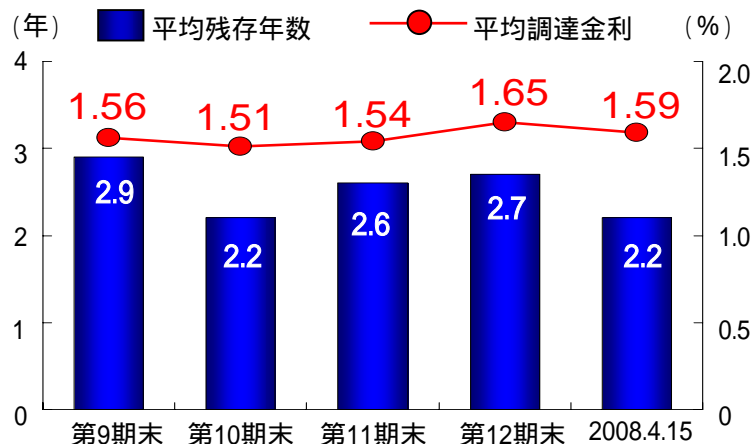
## 有利子負債残高と有利子負債比率



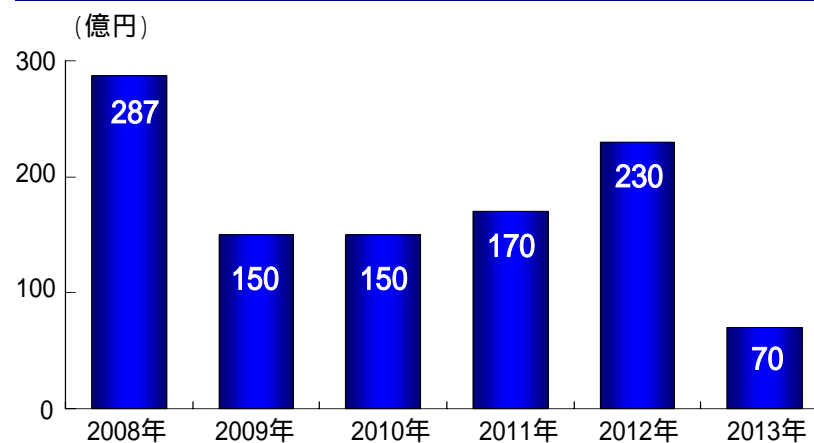
## 長期固定比率と無担保比率



## 平均残存年数と平均調達金利



## 返済期限別有利子負債残高 (2008年4月15日現在)



(注1) 「有利子負債比率」は、各時点現在の有利子負債残高を同時点の有利子負債と出資総額の合計値で除した数値を示したものです。  
 (注2) 「長期固定比率」は、各時点現在の長期有利子負債のうち固定金利の残高を同時点の有利子負債残高で除した数値を示したものです。

# 財務の状況

## 財務の健全性

- ・有利子負債比率を40～50%でコントロール（2008年4月15日現在 43.4%）

## 財務の安定性

- ・金融機関4行による総額270億円のコミットメントラインを設定

〔借入先金融機関一覧（2008年4月15日現在）〕

| 金融機関名         | 残高<br>(億円) | シェア<br>(%) |
|---------------|------------|------------|
| 住友信託銀行        | 242        | 22.9       |
| 三菱UFJ信託銀行     | 160        | 15.1       |
| 三井住友銀行        | 139        | 13.2       |
| 全国共済農業協同組合連合会 | 130        | 12.3       |
| 農林中央金庫        | 97         | 9.2        |
| みずほコーポレート銀行   | 47         | 4.5        |
| 全国信用協同組合連合会   | 30         | 2.8        |
| 東京海上日動火災保険    | 30         | 2.8        |
| 福岡銀行          | 30         | 2.8        |
| りそな銀行         | 23         | 2.2        |
| 百五銀行          | 20         | 1.9        |
| 千葉銀行          | 19         | 1.8        |

| 金融機関名    | 残高<br>(億円) | シェア<br>(%) |
|----------|------------|------------|
| 損害保険ジャパン | 15         | 1.4        |
| 三井生命保険   | 14         | 1.3        |
| あおぞら銀行   | 10         | 0.9        |
| 静岡銀行     | 10         | 0.9        |
| 太陽生命保険   | 10         | 0.9        |
| あいおい損害保険 | 5          | 0.5        |
| 第一生命保険   | 5          | 0.5        |
| 東邦銀行     | 5          | 0.5        |
| 日本興亜損害保険 | 5          | 0.5        |
| 八十二銀行    | 5          | 0.5        |
| みずほ信託銀行  | 5          | 0.5        |

**合計 23社 1,057億円**

(注) 「有利子負債比率」は、各時点現在の有利子負債残高を同時点の有利子負債と出資総額の合計値で除した数値を示したものです。

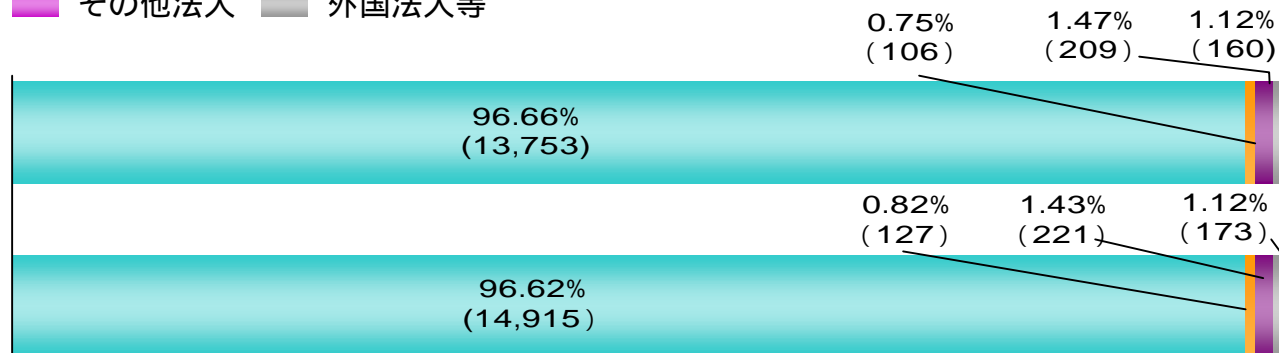
# 投資口の分布状況

■ 個人その他    ■ 金融機関(証券会社含む)  
■ その他法人    ■ 外国法人等

## 所有者別投資主数

第11期  
合計(14,228人)

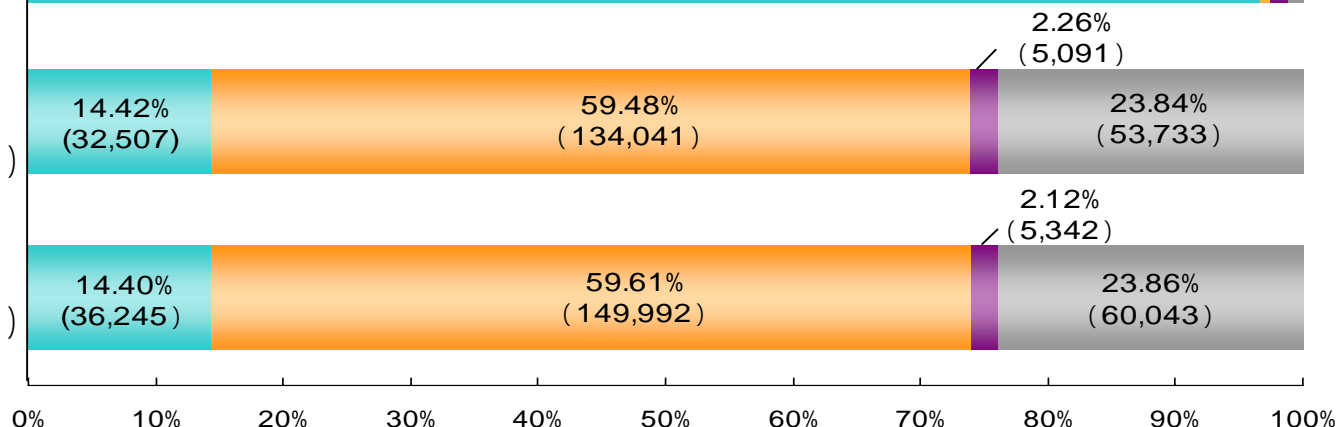
第12期  
合計(15,436人)



## 所有者別投資口数

第11期  
合計(225,372口)

第12期  
合計(251,622口)

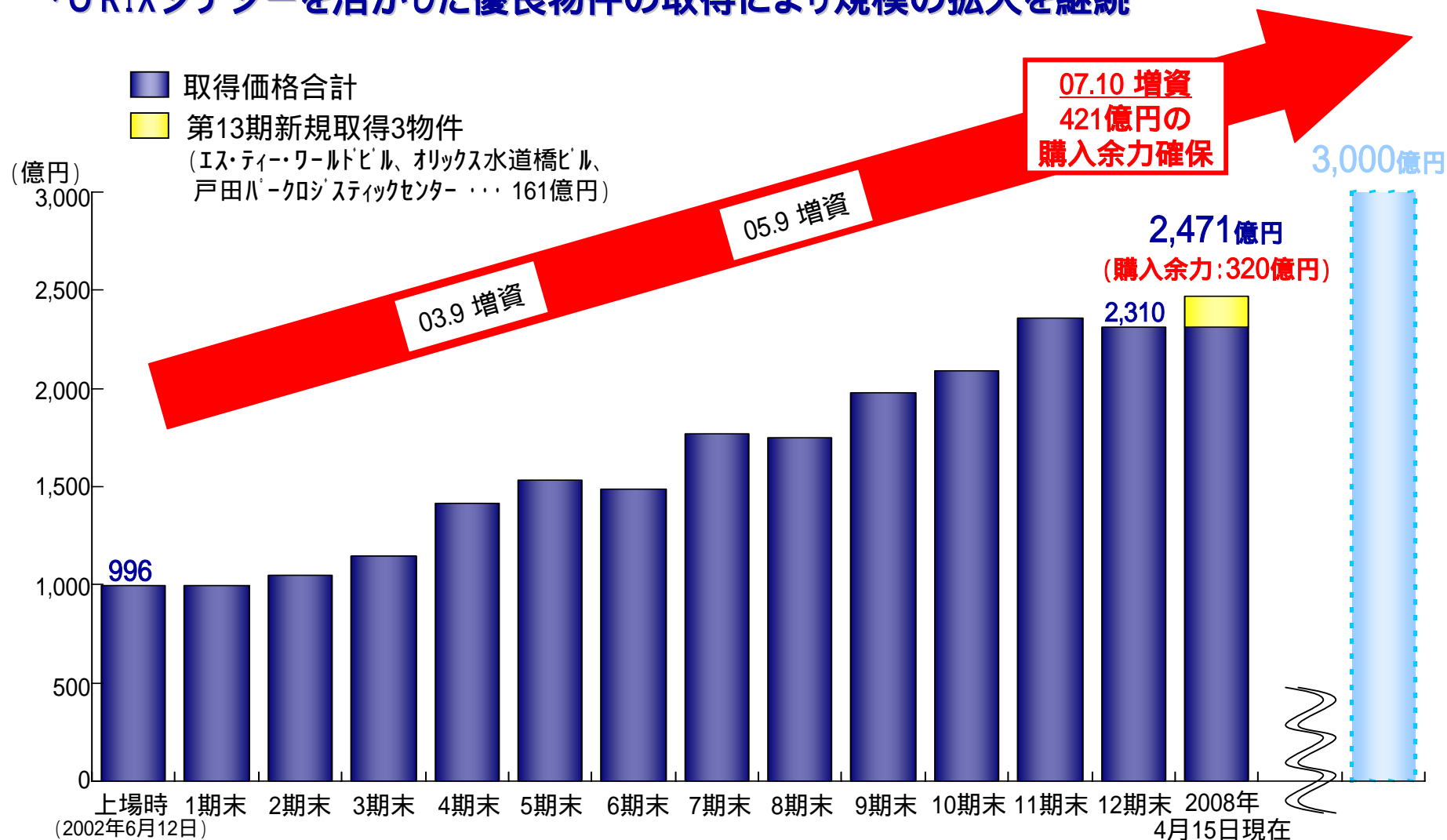


## 金融機関内訳

|         | 投資主数(人) |       |      |       | 投資口数(口) |        |         |        |
|---------|---------|-------|------|-------|---------|--------|---------|--------|
|         | 第11期    |       | 第12期 |       | 第11期    |        | 第12期    |        |
| 銀行      | 22      | 0.15% | 30   | 0.19% | 16,812  | 7.46%  | 20,708  | 8.23%  |
| 信託銀行    | 12      | 0.08% | 12   | 0.08% | 77,556  | 34.41% | 92,308  | 36.69% |
| 生命保険会社  | 12      | 0.08% | 12   | 0.08% | 27,597  | 12.25% | 19,213  | 7.64%  |
| 損害保険会社  | 3       | 0.02% | 4    | 0.03% | 4,102   | 1.82%  | 5,855   | 2.33%  |
| その他金融機関 | 34      | 0.24% | 43   | 0.28% | 6,052   | 2.69%  | 8,288   | 3.29%  |
| 証券会社    | 23      | 0.16% | 26   | 0.17% | 1,922   | 0.85%  | 3,620   | 1.44%  |
| 合計      | 106     | 0.75% | 127  | 0.82% | 134,041 | 59.48% | 149,992 | 59.61% |

# 外部成長の推移と今後の資産規模

- ・安定的な財務基盤をベースに、資産規模は上場時比2.5倍に拡大
- ・ORIXシナジーを活かした優良物件の取得により規模の拡大を継続



# 業績推移および今後の目標

|              | 第10期    | 第11期    | 第12期    | 第13期予想  | 第14期予想  |
|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 営業収益(百万円)    | 8,477   | 9,161   | 9,974   | 9,877   | 9,884   |
| 営業利益(百万円)    | 3,865   | 4,127   | 4,925   | 4,553   | 4,620   |
| 当期純利益(百万円)   | 3,346   | 3,284   | 4,084   | 3,675   | 3,717   |
| 発行済投資口数(口)   | 225,372 | 225,372 | 251,622 | 251,622 | 251,622 |
| 1口当たり分配金額(円) | 14,850  | 14,572  | 16,233  | 14,608  | 14,772  |

- ・第13期は、売却益等の消失により減収・減益を予想
- ・物件の追加取得・賃収増加により分配金引き上げに取り組む

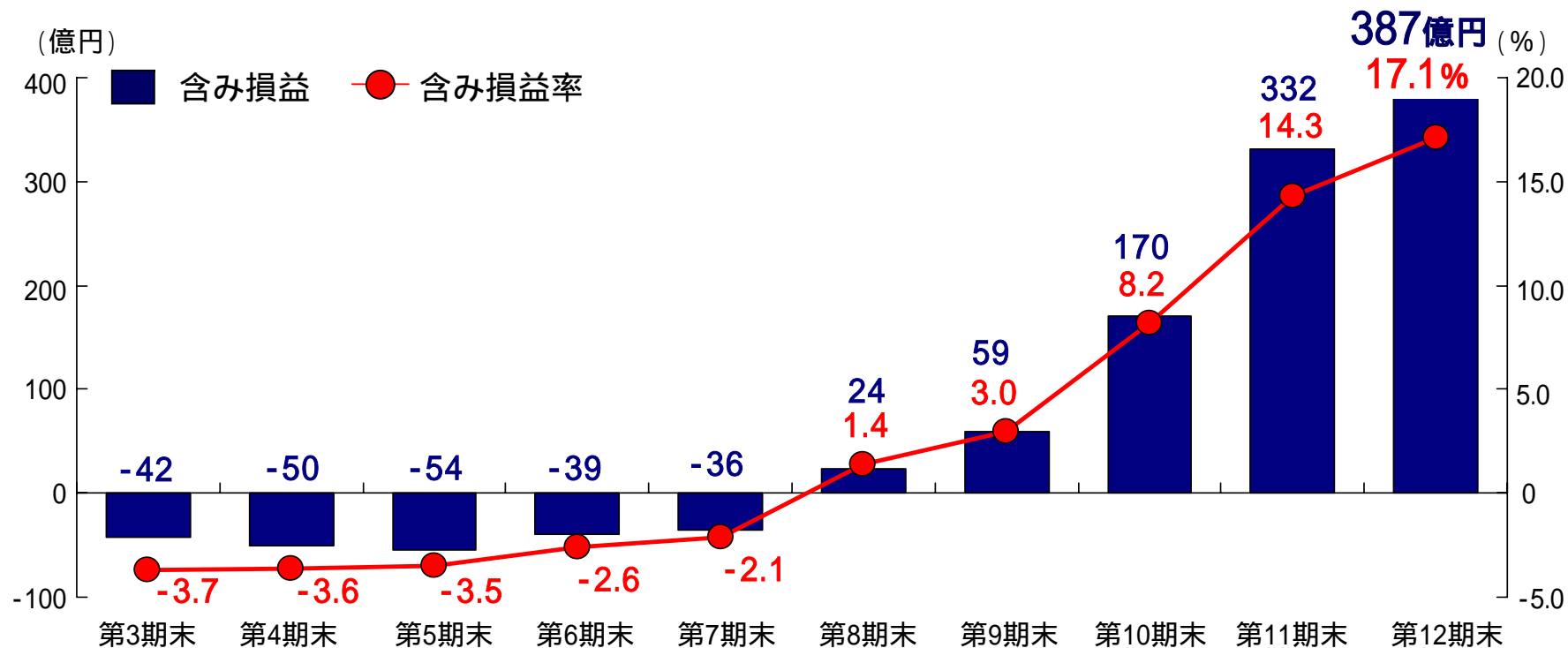
今後とも、

「分配金の安定的成長」「資産価値の向上」により一層注力してまいります。

# 参考資料

# 鑑定評価額の推移

|               | 第3期末<br>(03/8末) | 第4期末<br>(04/2末) | 第5期末<br>(04/8末) | 第6期末<br>(05/2末) | 第7期末<br>(05/8末) | 第8期末<br>(06/2末) | 第9期末<br>(06/8末) | 第10期末<br>(07/2末) | 第11期末<br>(07/8末) | 第12期末<br>(08/2末) |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| 物件数           | 41              | 46              | 49              | 46              | 47              | 39              | 41              | 40               | 44               | 43               |
| 鑑定評価額<br>(億円) | 1,114           | 1,372           | 1,484           | 1,452           | 1,735           | 1,769           | 2,033           | 2,244            | 2,662            | 2,653            |
| 帳簿価額<br>(億円)  | 1,157           | 1,423           | 1,538           | 1,491           | 1,772           | 1,744           | 1,974           | 2,073            | 2,329            | 2,266            |
| 含み損益<br>(億円)  | -42             | -50             | -54             | -39             | -36             | 24              | 59              | 170              | 332              | 387              |
| 含み損益率<br>(%)  | -3.7            | -3.6            | -3.5            | -2.6            | -2.1            | 1.4             | 3.0             | 8.2              | 14.3             | 17.1             |



(注1)「含み損益」は、各期末時点の「鑑定評価額」から、同時点の「帳簿価額」を減算し算出しております。  
 (注2)「含み損益率」は、各期末時点の「含み損益」を、同時点の「帳簿価額」で除し算出しております。



# ポートフォリオ一覧

本投資法人が2008年4月15日現在で保有している運用不動産の一覧は以下のとおりです。

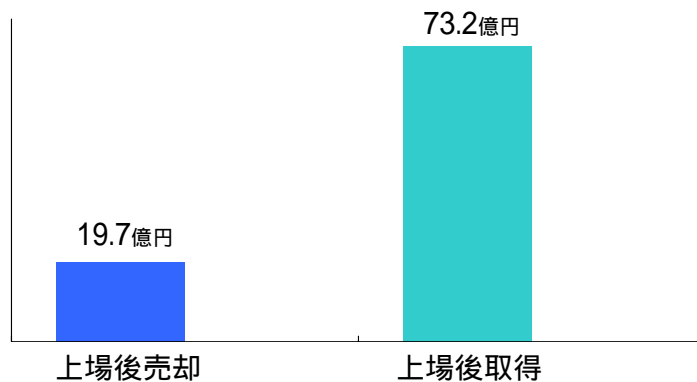
| 用途                   | 地域区分                | 物件名          | 所在地                  | 総賃貸可能面積 (㎡) | 建築時期     | 取得価格 (百万円) | 取得価格比率 (%) |
|----------------------|---------------------|--------------|----------------------|-------------|----------|------------|------------|
| 東京圏心3区               | 東京圏心3区              | 青山サンクレストビル   | 東京都港区北青山二丁目13番5号     | 2,769.48    | 昭和54年9月  | 3,356      | 1.4        |
|                      |                     | ラウンドクロス一番町   | 東京都千代田区一番町13番地3外     | 3,300.66    | 平成6年3月   | 3,900      | 1.6        |
|                      |                     | ピサイド白金       | 東京都港区白金台五丁目18番9号     | 2,088.71    | 平成元年9月   | 1,300      | 0.5        |
|                      |                     | ラウンドクロス赤坂見附  | 東京都港区赤坂三丁目9番18号      | 1,323.28    | 昭和63年2月  | 1,650      | 0.7        |
|                      |                     | 日本橋イーストビル    | 東京都中央区日本橋二丁目24番14号   | 2,270.04    | 平成元年10月  | 1,720      | 0.7        |
|                      |                     | ラウンドクロス南麻布   | 東京都港区南麻布四丁目11番21号    | 3,172.76    | 平成4年5月   | 1,394      | 0.6        |
|                      |                     | ラウンドクロス赤坂    | 東京都港区赤坂二丁目9番9号       | 2,765.45    | 昭和53年10月 | 2,624      | 1.1        |
|                      |                     | ラウンドクロス三田    | 東京都港区芝五丁目5番1号        | 2,298.23    | 平成2年5月   | 1,748      | 0.7        |
|                      |                     | 芝大門ビル        | 東京都港区芝大門一丁目3番4号      | 2,588.50    | 昭和63年10月 | 2,195      | 0.9        |
|                      |                     | ラウンドクロス築地    | 東京都中央区築地三丁目9番9号外     | 3,596.69    | 平成4年5月   | 3,378      | 1.4        |
|                      |                     | オリックス神保町ビル   | 東京都千代田区神田神保町二丁目4番地63 | 3,211.50    | 平成9年3月   | 4,177      | 1.7        |
|                      |                     | オリックス芝2丁目ビル  | 東京都港区芝二丁目14番5号       | 6,753.13    | 平成15年1月  | 7,500      | 3.0        |
|                      |                     | 青山246ビル      | 東京都港区南青山五丁目6番26号     | 2,406.22    | 平成2年11月  | 5,200      | 2.1        |
|                      |                     | オリックス赤坂2丁目ビル | 東京都港区赤坂二丁目9番11号      | 10,336.33   | 平成16年11月 | 21,660     | 8.8        |
|                      |                     | 日本橋本町1丁目ビル   | 東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号  | 5,099.70    | 平成16年3月  | 10,500     | 4.2        |
|                      |                     | オリックス水越橋ビル   | 東京都千代田区三越町二丁目10番8号   | 2,067.65    | 平成17年10月 | 3,000      | 1.2        |
|                      |                     | キ+ロフトタワー     | 東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号    | 6,939.10    | 平成8年11月  | 5,479      | 2.2        |
|                      |                     | 東陽MKビル       | 東京都江東区東陽七丁目2番14号     | 9,814.55    | 平成9年4月   | 5,270      | 2.1        |
|                      |                     | ラウンドクロス元代々木  | 東京都渋谷区元代々木町30番13号    | 7,723.69    | 平成4年4月   | 5,091      | 2.1        |
| ラウンドクロス西新宿           | 東京都新宿区西新宿一丁目18番17号  | 1,248.18     | 平成11年4月              | 2,650       | 1.1      |            |            |
| ピサイド水越               | 東京都江東区水越二丁目17番16号   | 4,824.54     | 平成3年8月               | 2,450       | 1.0      |            |            |
| DT外苑                 | 東京都渋谷区神宮前二丁目4番12号   | 2,567.50     | 平成2年2月               | 2,430       | 1.0      |            |            |
| 代々木フォレストビル           | 東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目18番20号 | 1,912.42     | 昭和62年6月              | 1,473       | 0.6      |            |            |
| オリックス池袋ビル            | 東京都豊島区南池袋一丁目19番6号   | 5,539.92     | 平成14年7月              | 9,577       | 3.9      |            |            |
| オリックス新宿ビル            | 東京都新宿区新宿四丁目3番25号    | 6,203.05     | 平成15年5月              | 8,300       | 3.4      |            |            |
| ラウンドクロス新宿            | 東京都渋谷区代々木二丁目11番17号  | 4,736.17     | 平成17年10月             | 8,020       | 3.2      |            |            |
| シーフォースクエア/センタービルディング | 東京都品川区東品川二丁目3番12号外  | 22,000.77    | 平成4年6月               | 18,000      | 7.3      |            |            |
| ラウンドクロス蒲田            | 東京都大田区西蒲田七丁目37番10号  | 7,900.10     | 平成5年2月               | 5,640       | 2.3      |            |            |
| ラウンドクロス新宿5丁目         | 東京都新宿区新宿五丁目17番5号    | 3,269.29     | 平成16年10月             | 4,500       | 1.8      |            |            |
| KM自由が丘プラザ            | 東京都目黒区自由が丘二丁目13番6号  | 1,231.44     | 平成13年12月             | 3,110       | 1.3      |            |            |
| エス・ティール・フーズビル        | 東京都渋谷区渋谷二丁目11番6号    | 1,350.86     | 平成19年3月              | 3,500       | 1.4      |            |            |

| 用途         | 地域区分   | 物件名            | 所在地                   | 総賃貸可能面積 (㎡)        | 建築時期      | 取得価格 (百万円) | 取得価格比率 (%) |         |
|------------|--------|----------------|-----------------------|--------------------|-----------|------------|------------|---------|
| 事務所 (オフィス) | 首都圏心3区 | ネオ・シティ三層       | 東京都三鷹市下連雀三丁目35番1号     | 4,622.21           | 平成5年9月    | 2,200      | 0.9        |         |
|            |        | ラウンドクロス川崎      | 神奈川県川崎市川崎区駅前本町26番地4   | 5,519.91           | 平成5年1月    | 4,130      | 1.7        |         |
|            | その他    | 名古屋伊藤忠ビル       | 愛知県名古屋市中区錦一丁目5番11号    | 11,204.85          | 昭和56年2月   | 4,500      | 1.8        |         |
|            |        | ラウンドクロス心斎橋     | 大阪府大阪市中央区心斎橋二丁目2番1号   | 16,471.10          | 昭和61年4月   | 13,600     | 5.5        |         |
|            |        | ORIX高層橋ビル      | 大阪府大阪市中央区高層橋三丁目2番7号   | 6,857.61           | 平成16年7月   | 5,560      | 2.2        |         |
|            |        | ORIX名古屋伏見ビル    | 愛知県名古屋市中区錦二丁目9番29号    | 12,216.13          | 平成16年2月   | 10,040     | 4.1        |         |
|            |        | ルナール仙台         | 宮城県仙台市青葉区本町二丁目15番1号   | 9,954.82           | 平成10年2月   | 8,500      | 3.4        |         |
|            |        | 事務所 (オフィス) 計   |                       |                    |           | 210,616.73 |            | 209,522 |
|            | 駅前ビル   | 駅前ビル           | 越谷ロジスティックセンター         | 埼玉県越谷市東通団地三丁目3番地5外 | 19,200.00 | 平成18年1月    | 4,000      | 1.6     |
|            |        |                | 戸田パークロジスティックセンター      | 埼玉県戸田市後目南町7番35号    | 36,158.60 | 平成17年3月    | 9,600      | 3.9     |
| 物流施設 計     |        |                |                       | 55,358.60          |           | 13,600     | 5.5        |         |
| 商業施設       | 東京圏心3区 | 日本地鉄南青山ビル      | 東京都港区南青山三丁目16番3号      | 997.96             | 平成3年11月   | 2,548      | 1.0        |         |
|            |        | CUBE代官山        | 東京都渋谷区猿楽町19番4号外       | 999.82             | 平成15年1月   | 2,435      | 1.0        |         |
|            |        | 商業施設 計         |                       |                    |           | 1,997.78   |            | 4,983   |
| ホテル        | 首都圏心3区 | クロスゲート         | 神奈川県横浜市中区桜木町一丁目101番地1 | 25,942.59          | 平成12年9月   | 15,040     | 6.1        |         |
|            |        | ホテル 計          |                       |                    |           | 25,942.59  |            | 15,040  |
| その他        | 東京圏心3区 | パークアクシス西麻布ステージ | 東京都港区西麻布一丁目14番6号      | 1,337.31           | 平成12年4月   | 1,219      | 0.5        |         |
|            |        | ブランドメゾン白山      | 東京都文京区白山四丁目36番16号     | 1,160.17           | 平成5年5月    | 455        | 0.2        |         |
|            |        | ソネット上池袋        | 東京都豊島区上池袋四丁目10番8号     | 5,853.00           | 平成9年2月    | 2,377      | 1.0        |         |
| その他 計      |        |                |                       | 6,350.48           |           | 4,051      | 1.6        |         |
| 総計         |        |                |                       | 302,185.58         |           | 247,196    | 100.0      |         |

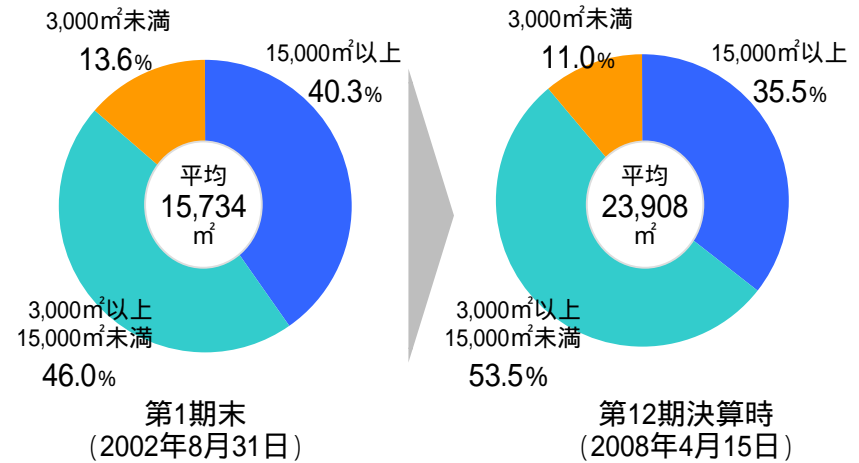
- (注.1) 上記の「取得価格」は、売買契約書等に記載された売買価格(単位未満切捨て)です。なお、価格には消費税その他取得に係る諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)は含んでおりません。
- (注.2) 青山サンクレストビル、ラウンドクロス築地、キャロタワー、東陽MKビル、DT外苑、シーフォースクエア/センタービルディング、ネオ・シティ三層、グランドメゾン白山、ソネット上池袋については、それぞれ本投資法人の持分についての価格です。
- (注.3) 「取得価格比率」は、取得価格の合計に対する各運用不動産の取得価格の比率をいいます。
- (注.4) 「取得価格比率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。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13期以降の新規取得資産は赤字文字にて表示しております。戸田パークロジスティックセンター、エス・ティール・ワールドビル及びオリックス水越橋ビルの取得日は平成20年3月28日です。
- (注.6) 平成19年12月26日付でラウンドクロス青山の譲渡を行いました。
- (注.7) 平成20年4月15日に、投資信託及び投資法人に関する法律第131条第2項に基づく(第12期の)計算書類等の承認に係る本投資法人の役員会が開催されました。
- (注.8) 総賃貸可能面積は、平成20年2月29日現在の数値を記載しております。第13期以降の新規取得資産については、平成20年3月31日現在の数値を記載しております。

# ポートフォリオの分散状況

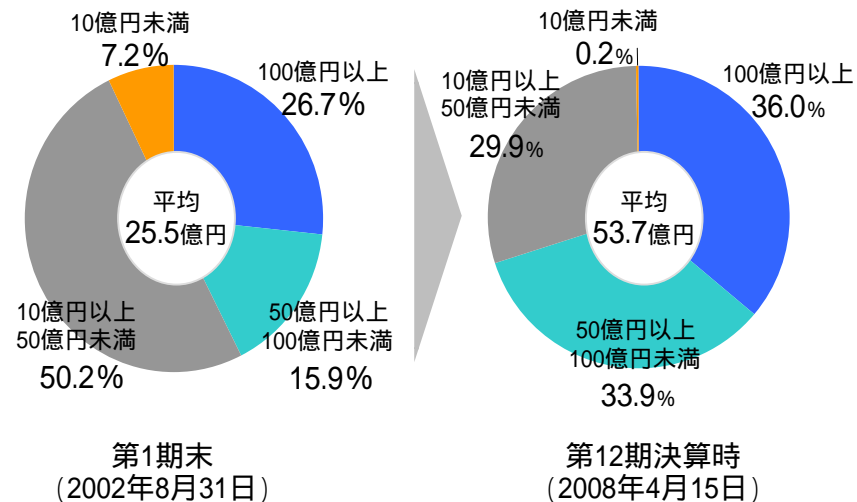
## 上場後売却及び取得物件の平均取得価格



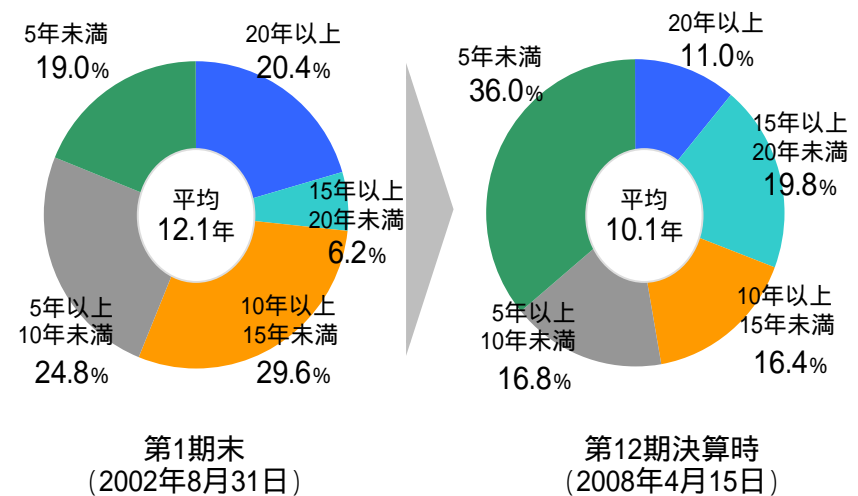
## 規模区分 (延床面積)



## 取得価格区分



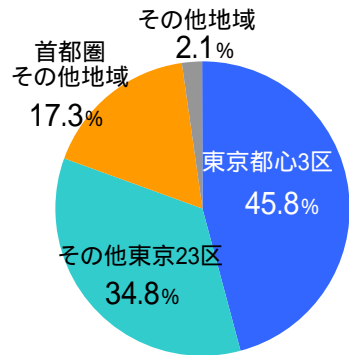
## 築年数区分



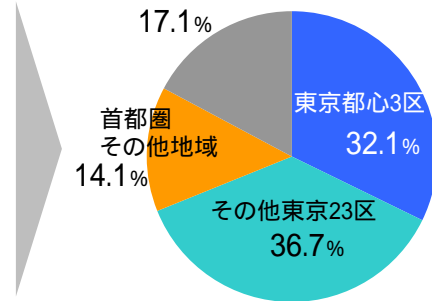
規模区分の延床面積は本投資法人の持分に関わりなく、建物1棟全体の延床面積を基準に分類しております。

# ポートフォリオの分散状況

## 地域区分

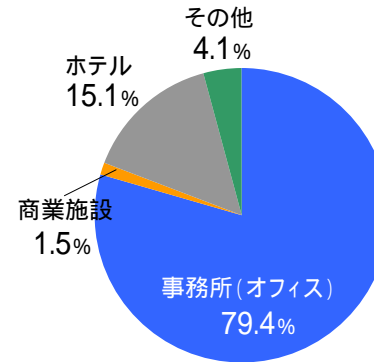


第1期末  
(2002年8月31日)

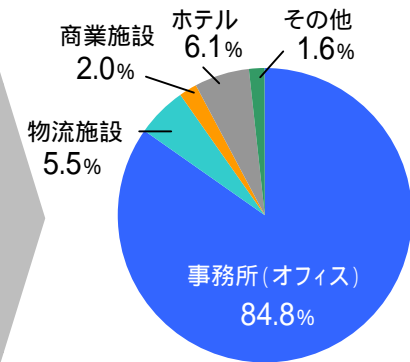


第12期決算時  
(2008年4月15日)

## 用途区分



第1期末  
(2002年8月31日)



第12期決算時  
(2008年4月15日)

# 主要テナントの状況

第12期の主要10テナント

|    | テナントの名称            | 業種     | 入居物件名                     | 賃貸面積<br>(㎡) | 全賃貸面積に<br>占める割合(%) |
|----|--------------------|--------|---------------------------|-------------|--------------------|
| 1  | 藤田観光株式会社           | ホテル事業  | クロスゲ ト                    | 19,744.39   | 7.7                |
| 2  | (非開示)              |        |                           | 19,200.00   | 7.5                |
| 3  | 伊藤忠商事株式会社          | 卸売業    | 名古屋伊藤忠ビル                  | 9,200.22    | 3.6                |
| 4  | 株式会社ナイキジャパン        | 卸売業    | シ フォ トスクエア/<br>センタ ビルディング | 8,832.49    | 3.4                |
| 5  | 株式会社<br>富士通中部システムズ | ソフト開発業 | ORE名古屋伏見ビル                | 7,466.70    | 2.9                |
| 6  | (非開示)              |        |                           | 7,387.13    | 2.9                |
| 7  | 株式会社ハウジング恒産        | 不動産業   | ソネット上池袋                   | 5,853.00    | 2.3                |
| 8  | (非開示)              |        |                           | 5,060.30    | 2.0                |
| 9  | 青木あすなる建設株式会社       | 工事業    | オリックス芝2丁目ビル               | 4,906.46    | 1.9                |
| 10 | オリックス株式会社          | 金融業    | オリックス新宿ビル                 | 1,448.31    | 0.6                |
|    |                    |        | ORIX高麗橋ビル                 | 468.92      | 0.2                |
|    |                    |        | クロスゲ ト                    | 2,655.04    | 1.0                |
|    |                    |        | 合計                        | 92,222.96   | 35.9               |

(ご参考:第11期の主要10テナント)

|    | テナントの名称            | 賃貸面積<br>(㎡) | 全賃貸面積に<br>占める割合(%) |
|----|--------------------|-------------|--------------------|
| 1  | 藤田観光株式会社           | 19,744.39   | 7.6                |
| 2  | (非開示)              | 19,200.00   | 7.4                |
| 3  | 伊藤忠商事株式会社          | 9,200.22    | 3.5                |
| 4  | 株式会社ナイキジャパン        | 8,832.49    | 3.4                |
| 5  | 株式会社<br>富士通中部システムズ | 7,466.70    | 2.9                |
| 6  | (非開示)              | 7,387.13    | 2.8                |
| 7  | 株式会社ハウジング恒産        | 5,853.00    | 2.2                |
| 8  | (非開示)              | 5,060.30    | 1.9                |
| 9  | 青木あすなる建設株式会社       | 4,906.46    | 1.9                |
| 10 | オリックス株式会社          | 894.26      | 0.3                |
|    |                    | 554.05      | 0.2                |
|    |                    | 468.92      | 0.2                |
|    |                    | 2,655.04    | 1.0                |
| 合計 |                    | 92,222.96   | 35.3               |

# 地震リスク ポートフォリオPML

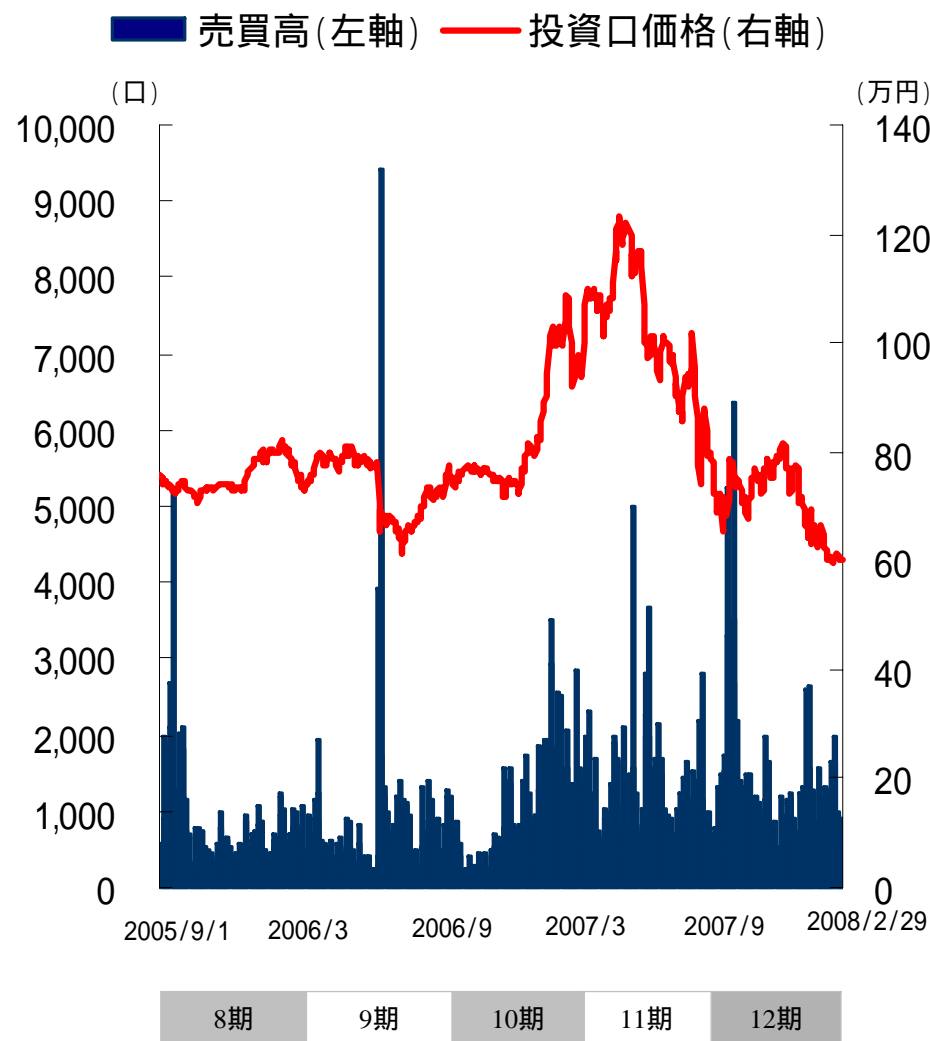
|               | 物件名        | 地震リスク分析                    |           |       |
|---------------|------------|----------------------------|-----------|-------|
|               |            | PML<br>(再調達価格に対する比)<br>(%) | 再調達価格(億円) |       |
| 事務所<br>(オフィス) | 東京都心3区     | 青山サンクレストビル                 | 11        | 24.0  |
|               |            | ラウンドクロス一番町                 | 11        | 16.0  |
|               |            | ピサイド白金                     | 13        | 10.6  |
|               |            | 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   |
|               |            | ラウンドクロス南麻布                 | 8         | 9.9   |
|               |            | ラウンドクロス赤坂                  | 18        | 7.4   |
|               |            | ラウンドクロス三田                  | 16        | 8.2   |
|               |            | 芝大門ビル                      | 14        | 8.0   |
|               |            | ラウンドクロス築地                  | 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   |
|               |            | オリックス赤坂2丁目ビル               | 12        | 37.9  |
|               | 日本橋本町1丁目ビル | 14                         | 19.4      |       |
|               | その他東京23区   | キャロットタワー                   | 4         | 240.0 |
|               |            | 東陽MKビル                     | 13        | 34.3  |
|               |            | ラウンドクロス元代々木                | 10        | 35.6  |
|               |            | ラウンドクロス西新宿                 | 13        | 4.0   |
|               |            | ピサイド木場                     | 12        | 15.5  |
|               |            | DT外苑                       | 11        | 14.0  |
|               |            | 代々木フォレストビル                 | 13        | 7.1   |
|               |            | オリックス池袋ビル                  | 10        | 14.0  |
|               |            | オリックス新宿ビル                  | 12        | 19.5  |
|               |            | ラウンドクロス新宿                  | 14        | 14.0  |
|               |            | シーフォートスクエア/センタービルディング      | 9         | 401.1 |
|               |            | ラウンドクロス蒲田                  | 14        | 26.6  |
|               |            | ラウンドクロス新宿5丁目               | 12        | 10.7  |
|               |            | KN自由が丘プラザ                  | 14        | 3.4   |
|               | 首都圏その他地域   | ネオ・シティ三鷹                   | 9         | 44.0  |
|               |            | ラウンドクロス川崎                  | 17        | 19.4  |
|               | その他地域      | 名古屋伊藤忠ビル                   | 17        | 40.8  |
|               |            | ラウンドクロス心斎橋                 | 13        | 48.2  |
| ORIX高麗橋ビル     |            | 3                          | 22.1      |       |
| ORE名古屋伏見ビル    |            | 3                          | 37.4      |       |
| ルナール仙台        |            | 7                          | 41.2      |       |
| 物流施設          | 首都圏その他地域   | 越谷ロジスティックセンター              | 12        | 17.0  |
| 商業施設          | 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   | CUBE代官山                    | 10        | 1.9   |
| ホテル<br>その他    | 首都圏その他地域   | クロスゲート                     | 4         | 123.4 |
|               | 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  |

## ポートフォリオPML : 6.6%

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もとに算定しますが、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を記載しております。

# 投資口価格等の状況

## 投資口価格と売買高の推移



## 主要投資主

(2008年2月29日時点)

| 氏名又は名称                           | 所有口数<br>(口) | 所有比率<br>(%) |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社<br>(信託口)      | 23,531      | 9.35        |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社<br>(信託口)    | 20,888      | 8.30        |
| 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)               | 18,660      | 7.41        |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社<br>(証券投資信託口)    | 16,405      | 6.51        |
| 野村信託銀行株式会社(投信口)                  | 10,364      | 4.11        |
| オリックス生命保険株式会社                    | 7,312       | 2.90        |
| エイアイジー・スター生命保険株式会社<br>一般勘定       | 5,656       | 2.24        |
| ゴールドマン・サックス・インターナショナル            | 5,520       | 2.19        |
| ザバンクオブニューヨークトリテイージャス<br>デックアカウント | 3,881       | 1.54        |
| アメリカンライフインシュアランスカンパニー<br>ジーエーエル  | 3,755       | 1.49        |
| 合計                               | 115,972     | 46.08       |

(注) 所有比率は、小数点第2位未満を切捨てて記載しております。

本資料は、決算説明の理解のための補足資料として、情報提供のみを目的として作成・提供するものであり、オリックス不動産投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)の投資口の購入を含め、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する政令、内閣府令、規則並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、またはこれらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。

本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測ならびに本投資法人および本投資法人の資産運用会社(以下、「資産運用会社」といいます。)であるオリックス・アセットマネジメント株式会社経営陣の計画および目的に関する記述が含まれます。このような将来に関する記述には、既知または未知のリスク、不確実性、その他実際の結果または本投資法人の業績が、明示的または黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなる要因が内在することにご留意ください。これらの将来予測は、本投資法人の現在と将来の経営戦略および将来において本投資法人の事業を取り巻く政治的、経済的環境に関するさまざまな前提に基づいて行われています。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性、確実性、妥当性および公正性を保証するものではありません。また予告なしに内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。



投資法人の投資口の募集に対する申込や投資証券の売買については、投資口および投資証券の価格以外に販売証券会社等が定める所定の手数料等(例えば、投資口の募集に関しては委託手数料等の諸経費、投資証券のお取引の場合は販売手数料等の諸経費)をご負担いただく場合があります。本投資法人および資産運用会社は投資口の募集及び投資証券の販売を取り扱っていないため、手数料等の具体的な金額、上限、計算方法については販売証券会社にお問い合わせください。

投資法人は、価格変動を伴う有価証券および不動産関連資産に投資を行うものであり、経済状況や不動産及び証券市場等の動向、投資口・投資証券の性格、投資法人の仕組み及び関係者への依存、運用する不動産の価格や収益力の変動、運用する信託受益権の性格等により、投資主が損失・元本損失を生じる場合があります。また、倒産等、本投資法人の財務状態の悪化により、投資主が損失・元本損失を生じる場合があります。詳しくは本投資法人の規約、有価証券届出書、目論見書、有価証券報告書等をご覧ください。オリックス不動産投資法人のホームページから、これらの資料を見ることができます。

オリックス不動産のホームページ : <http://www.orixjreit.com/>

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

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第315号 / 社団法人投資信託協会会員)

# MEMO

