

オリックス不動産投資法人 第3期決算説明会

ORIX IREIT Inc.

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

2003年10月20日

オリックス・アセットマネジメント株式会社

代表取締役社長 市川 洋

目次

第1部	第3期(平成15年8月期)決算概要	4
第2部	運用管理の状況	8
第3部	第4期における追加発行の概要	15
第4部	今後の成長戦略	21
参考資料		28

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資証券のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。本資料の内容に関しては、その内容の正確性・確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了解ください。

ハイライト

- ◆ 予想を上回る好決算
- ◆ 稼働率は引き続き改善傾向、積極的なりニューアル等の実施により競争力強化
- ◆ 新規物件取得によるポートフォリオのグレードアップ
- ◆ 増資により、資産規模2,000億円達成に向けた資金調達余力を確保
- ◆ 安定的配当の継続、そして資産の継続的成長を目指す

第1部 第3期(平成15年8月期)決算概要

決算の概要

当初予想を上回る賃料収入

(単位: 百万円)	第 2 期実績	第 3 期実績	第 3 期当初予想 ¹	差異 ²
営業収益	4,803	5,120	5,077	+0.8%
経常利益	1,915	1,884	1,759	+7.1%
当期利益	1,913	1,882	1,759	+7.0%
1 口当たり分配金 (円)	15,501	15,246	14,262	+6.9%

注:

- 1 第 2 期決算発表時
- 2 第 3 期実績/第 3 期当初予想

◆ 第3期予想・実績 主な差異要因

- 賃料収入の増加:25百万円
- 解約違約金の発生:10百万円
- 管理業務費の減少:16百万円
- 修繕費の減少:13百万円
- 水道光熱費の減少:35百万円など

詳細については、後記「参考資料」29Pをご参照ください

今後の予想

新規物件取得による配当水準の回復に注力

(単位: 百万円)	第3期	第4期(今回予想)	第4期(増資時予想)
営業収益	5,120	6,020	5,957
経常利益	1,884	2,291	2,281
当期利益	1,882	2,291	2,281
1口当たり分配金(円)	15,246	13,064	13,011
平均稼働率	95.8%	96.6%	96.4%

◆ 第4期特殊要因

増資による投資口数増加・新投資口発行費用の負担

◆ 増資時予想と今回予想の差異

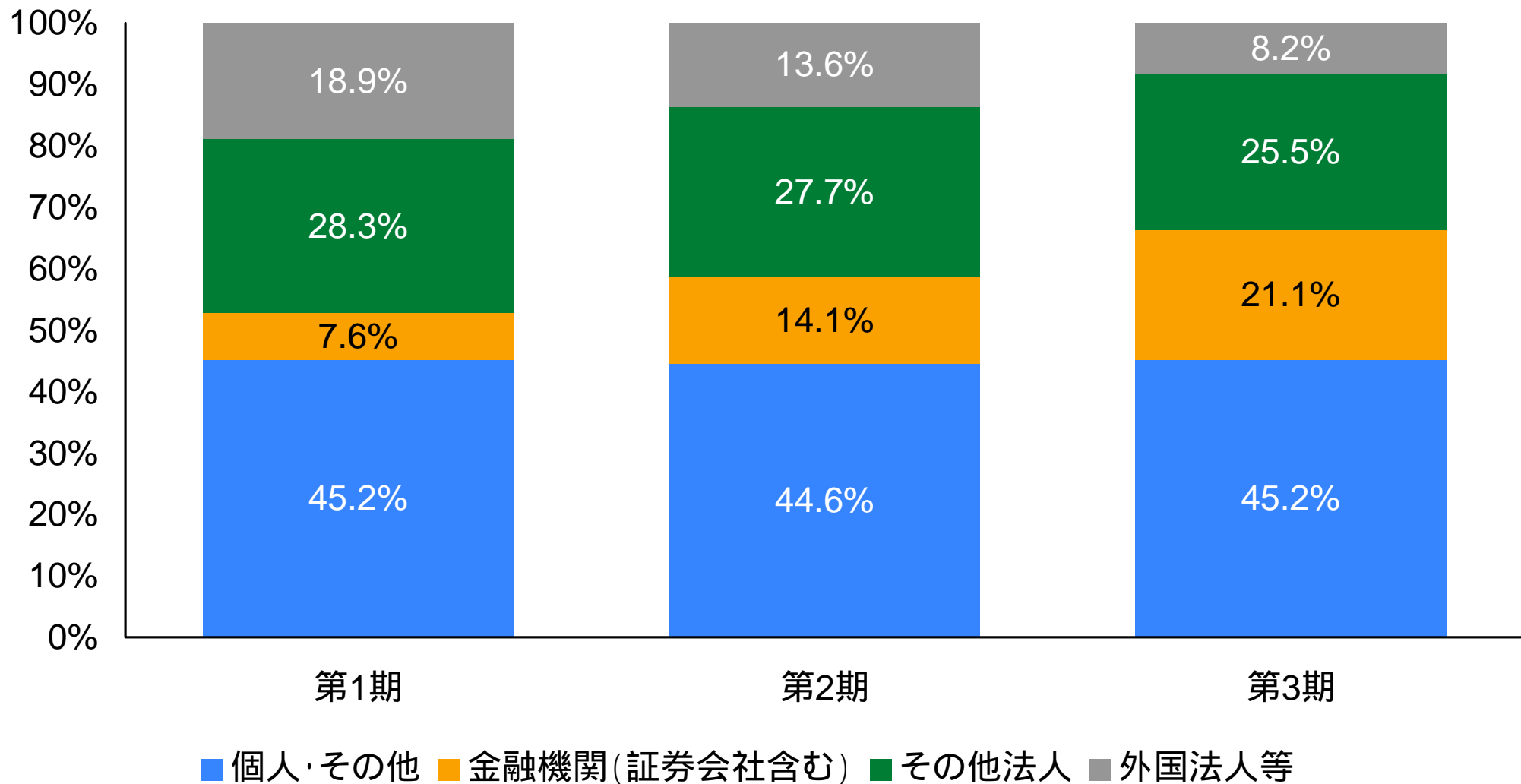
日本地所南青山ビルの一部収益寄与を金利上昇によるコスト増が相殺

詳細については、後記「参考資料」31Pをご参照ください

投資主構成比の推移

国内金融機関の構成比率が順調に拡大

所有投資口ベース



第2部 運用管理の状況

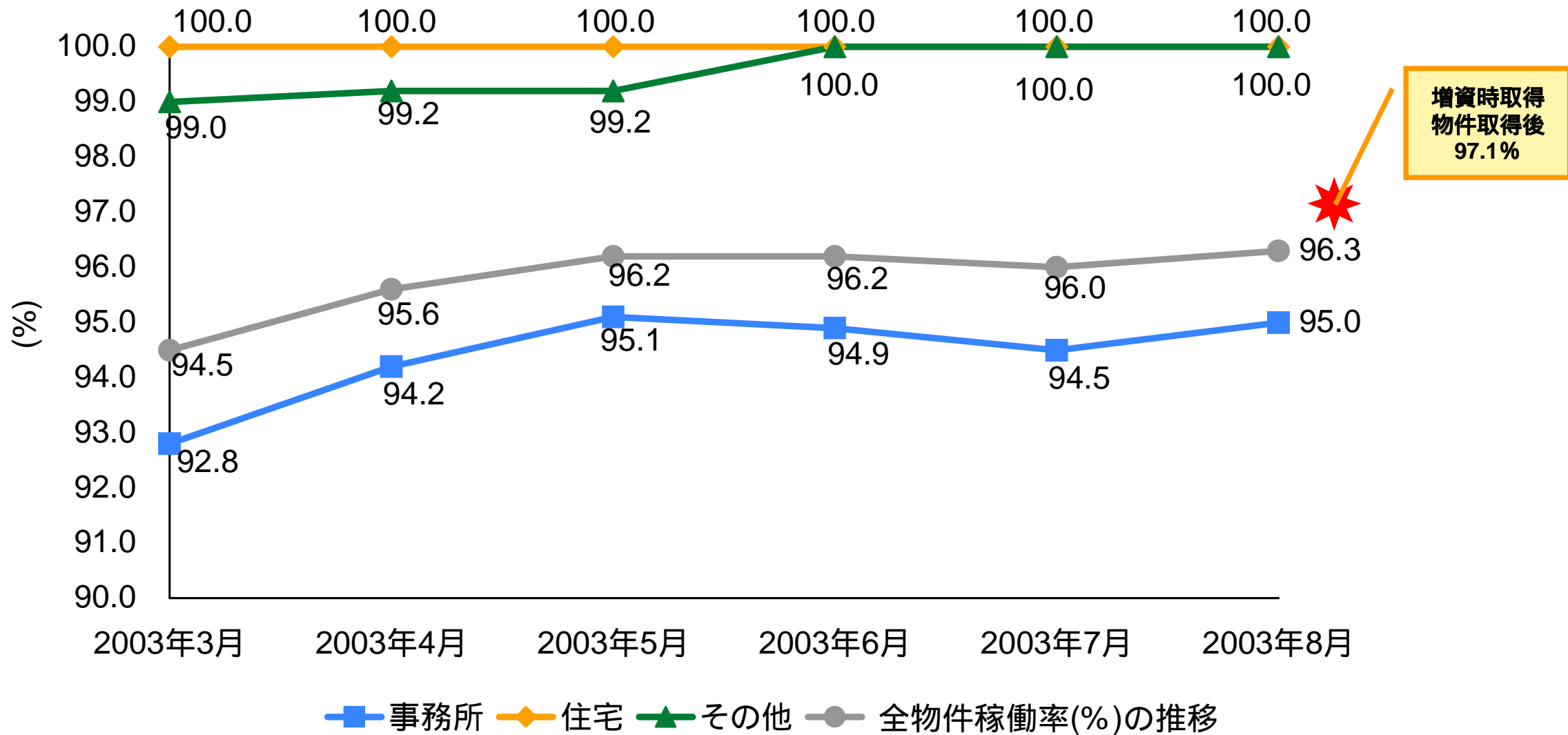
第3期運用状況の概要

賃貸事業収益の安定化

- ◆ 稼働率は引き続き改善傾向
 - 都心部の稼働率回復は顕著
 - 周辺部も賃料調整を伴いながら概ね稼働率を維持
 - 一部、立地条件に難のある物件は依然苦戦中
- ◆ 物件に応じたメリハリのある対応
 - 潜在的競争力のある物件には大胆なりニューアル
 - 苦戦が続く物件には地道なリーシング活動
- ◆ テナントの入替わりは沈静化
- ◆ 既存物件の収益低下を新規物件で下支え

稼働率の推移

稼働率は引き続き改善傾向



低稼働物件への対策

稼働率90%未満の物件は6件(取得価格ベース:6%)のみ

- ◆ 潜在的競争力が高く、積極的な対策が効果的な物件
 - LD第2赤坂: リニューアルによる更なる競争力強化を実施

- ◆ 潜在的競争力が比較的低く、地道な対策を必要とする物件
 - LD南麻布: 9/1より1Fテナント入居(68.0% 83.8%)
 - DV白金台: 住居部分テナント入居(82.3% 91.5%)
 - DV早稲田: ニッチな需要を地道に掘り起こす
 - OX芭蕉の辻: 優良テナントを選別、分割賃貸も検討中
 - センターまちや: テナント候補と交渉中

ランディック第2赤坂 - リニューアルの実施 -

稼働率61.9% 100%で、約8000万円 / 年の賃貸収入増を目指す



<リニューアル前>

<リニューアル後>

機能的にも汚れにくい光触媒を施したコーティング

ビルエントランス



スタイリッシュな光天井 & 重厚な石貼りの壁

ELV内、エントランス等4箇所の監視カメラ & カラーモニター付オートロックシステム

フロアエントランス



折り上げ天井 & 間接照明、カーペットフロアによるホテルライク仕様

賃貸フロア



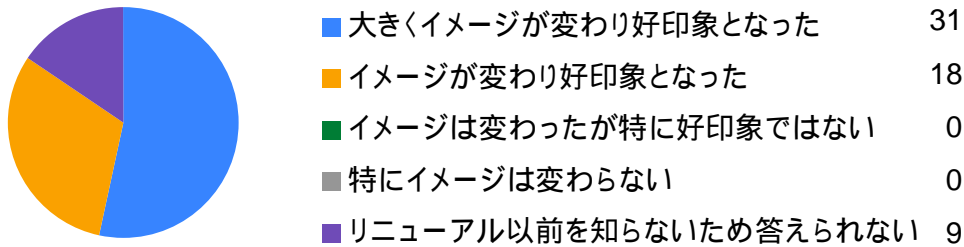
防音合わせガラス & 防音サッシによる遮音性アップ

100Mbpsのインターネットフリーサービス & フリーアクセスフロア

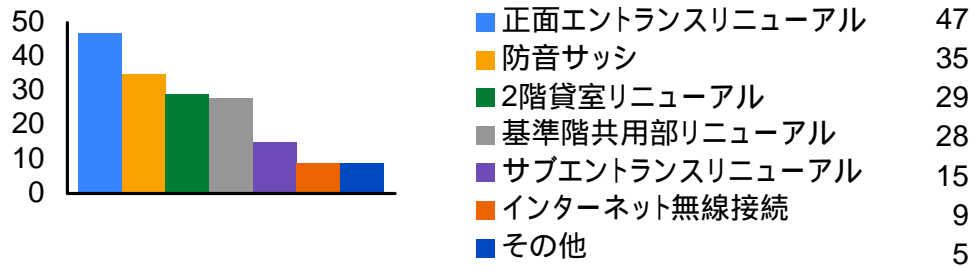
ランディック第2赤坂:リニューアルアンケート

リーシングエージェントは、競争力向上を評価

Q リニューアルの印象・・・当物件は今回大規模なリニューアルを実施しておりますが、リニューアル前と比較し、どの程度イメージが変わったかをお聞かせください。



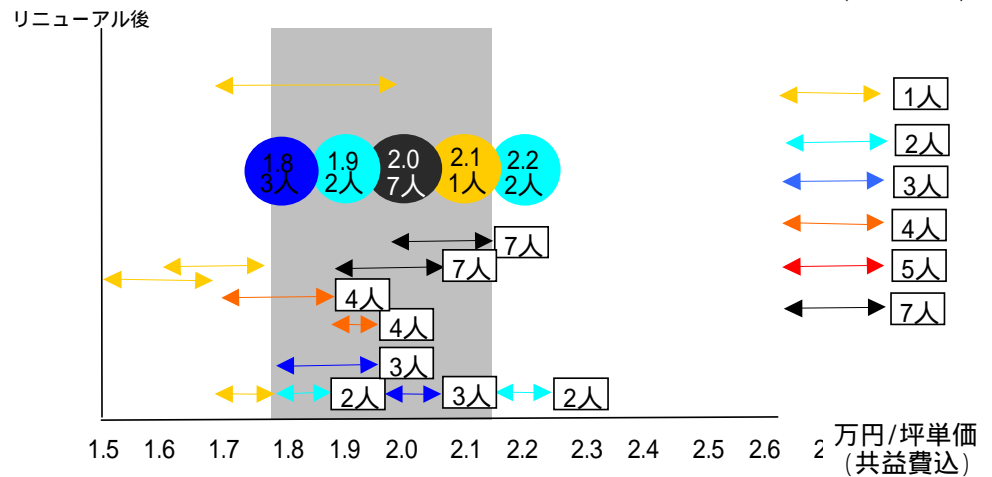
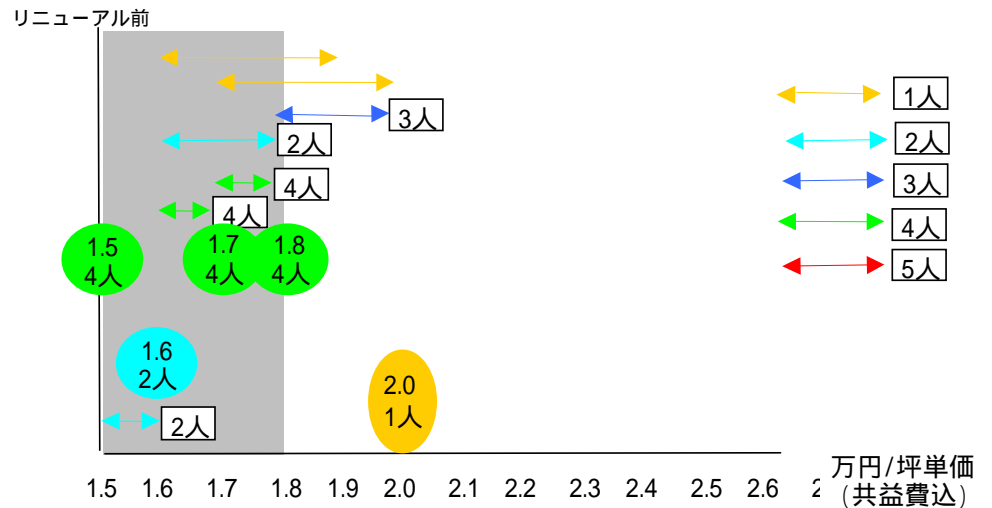
Q 特に印象の良かったリニューアル項目・・・お客様にご紹介頂くにあたり、特に印象の良かったリニューアル項目についてお聞かせください(複数回答可)。



ランディック第2赤坂ビル内覧会アンケート集計

- アンケート実施日・・・2003年10月1～2日
- アンケート実施対象・・・内覧会来場仲介業者16社58人に対して実施

Q 当物件の適正賃料水準はどの程度とお考えですか？ リニューアル前をご存知の場合には、ニューアル前後の価格をお聞かせください



賃貸事業の状況

テナントの入替わりは一巡

		第2期	第3期	第4期	
解約(予告)面積	m ²	6,155	6,398	4,632	解約予告面積は減少
総賃貸可能面積	m ²	142,361	146,998	152,448	
解約比率 /	%	4.3%	4.4%	3.0%	
契約面積	m ²	8,552	7,610		絶えず解約面積を上回る新規契約
貸室増 -	m ²	2,397	1,213		
賃料単価(上場時 39 物件)	円 / 月m ²	4,970	4,849	既存物件の収益低下を新規物件が下支える構造	
賃料単価(全物件)	円 / 月m ²	5,058	5,140		
賃料単価(オフィスのみ)	円 / 月m ²	5,704	5,769		
NOI(上場時 39 物件)	百万円	3,264	3,117		
NOI(全物件)	百万円	3,410	3,545		
NOI 利回り(上場時 39 物件)	%	6.55%	6.26%		
NOI 利回り(全物件)	%	6.50%	6.19%		
鑑定評価額(上場時 39 物件)	百万円	97,583	96,353	前期比 1.3%	
鑑定評価額(全物件)	百万円	103,113	111,460		
取得価格(上場時 39 物件)	百万円	99,615	99,615	取得価格比 2.6%	
取得価格(全物件)	百万円	104,915	114,492		

賃料単価、鑑定評価額、取得価格は各期末数値

総賃貸可能面積は各期初数値

4期解約(予告)面積は、4期中に解約が予定されている面積

NOIは実績ベースであり、収益貢献期間・簿価算入公租公課等平準化されておりません

第3部 第4期における追加発行の概要

投資口追加発行及び新規取得のポイント

増資によるファンダメンタルズの強化

- ◆ **ポートフォリオのグレードアップ**
 - 東京都心のオフィスビル取得によるポートフォリオのグレードアップ
 - 名古屋の優良オフィスビル取得による収益性の向上

- ◆ **自己資本拡充による成長余力の確保**
 - LTV低下(49% → 41%)による借入れ余力の確保

- ◆ **グループシナジー及び取得ルートの拡大**
 - グループシナジーを活かした取得機会の充実
 - 物件取得チームの強化及び独自情報ルートの構築

新投資口追加発行の概要

約241億円の資金調達

< 公募による新投資口の追加発行 >

追加発行口数	52,000口
発行価格 1口当たり	480,200円
発行価格の総額	24,970,400,000円
発行価額 1口当たり	463,873円
発行価額の総額	24,121,396,000円
払込期日	平成15年9月17日
受渡期日	平成15年9月18日
分配金起算日	平成15年9月1日

< 新投資口の追加発行後の状況 >

発行済投資口総数	175,372口
出資総額	85,821,396,000円

増資時取得物件

グループシナジーを活かした優良資産の取得

オリックス新宿ビル

JR新宿駅から徒歩圏に位置するハイグレードな新築オフィスビル



所在地:東京都新宿区新宿四丁目3番25号
(営団地下鉄線「新宿三丁目」駅から徒歩2分)
地積:1,113.90㎡
延床面積:8,720.09㎡
構造:鉄骨鉄筋コンクリート陸造屋根10階建
建築時期:平成15年5月
取得価格:8,300百万円
NOI利回り:-
キャップレート:5.2%
主なテナント:ラスコーポレーション、オリックス、JTB
テナント数:8

NOI利回り=過年度NOI実績/取得価格。キャップレートは鑑定評価書に基づき記載しております

オリックス神保町ビル

好立地活かし多様な用途が期待されるオフィスビル



所在地:東京都千代田区神田神保町二丁目4番13号
(営団・都営地下鉄線「神保町」駅から徒歩1分)
地積:598.04㎡
延床面積:4,247.18㎡
構造:鉄骨造陸屋根地下1階付8階建
建築時期:平成9年3月
取得価格:4,177百万円
NOI利回り:7.2%
キャップレート:5.6%
主なテナント:東洋建設
テナント数:1

オリックス芝2丁目ビル

本社ビルが並ぶ港区芝に位置する新築オフィスビル



所在地:東京都港区芝二丁目14番5号
(都営地下鉄線「三田」駅から徒歩7分)
地積:1,368.45㎡
延床面積:9,223.18㎡
構造: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15年1月
取得価格:7,500百万円
NOI利回り:-
キャップレート:5.7%
主なテナント:あすなる建設、青木建設、明建
テナント数:4

名古屋伊藤忠ビル

名古屋の主要オフィス街である丸の内エリアに立地

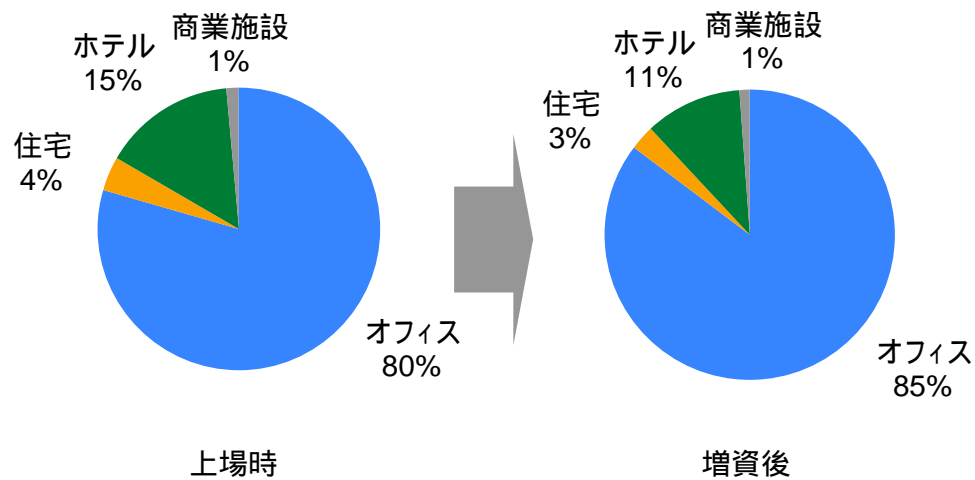


所在地:愛知県名古屋市中区錦一丁目5番11号
(名古屋市営地下鉄線「丸の内」駅から徒歩3分)
地積:2,041.75㎡
延床面積:17,981.69㎡
構造:鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
建築時期:昭和56年2月
取得価格:4,500百万円
NOI利回り:7.9%
キャップレート:7.0%
主なテナント:伊藤忠商事
テナント数:2

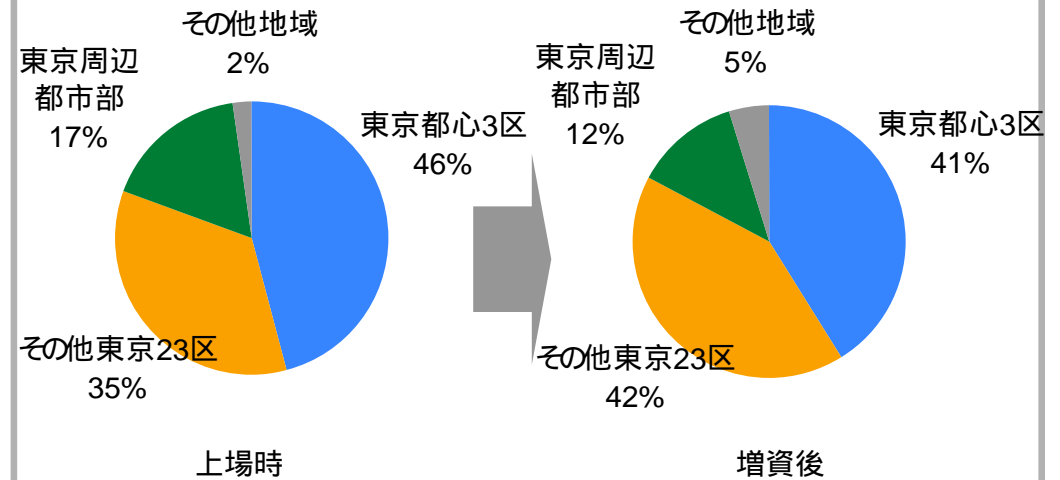
ポートフォリオのグレードアップの進捗

増資時取得4物件(245億円)を加え、取得価額累計は1,389億円へ

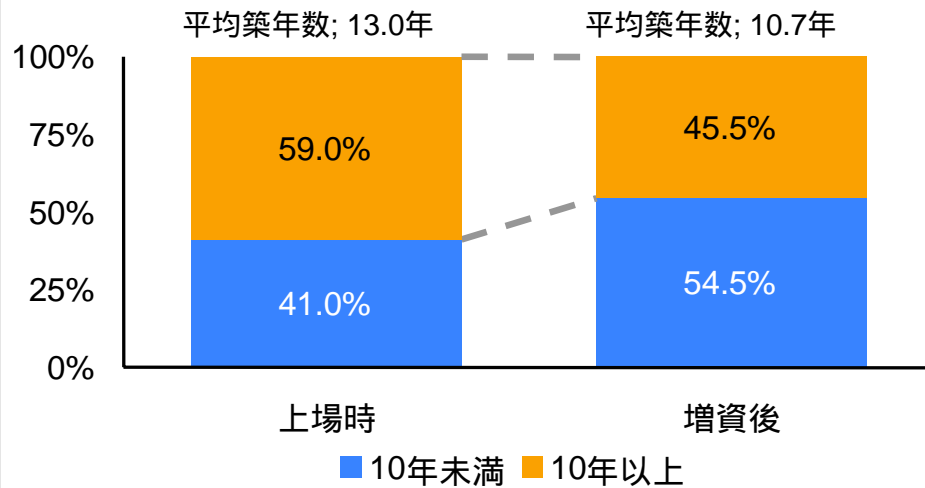
用途分散



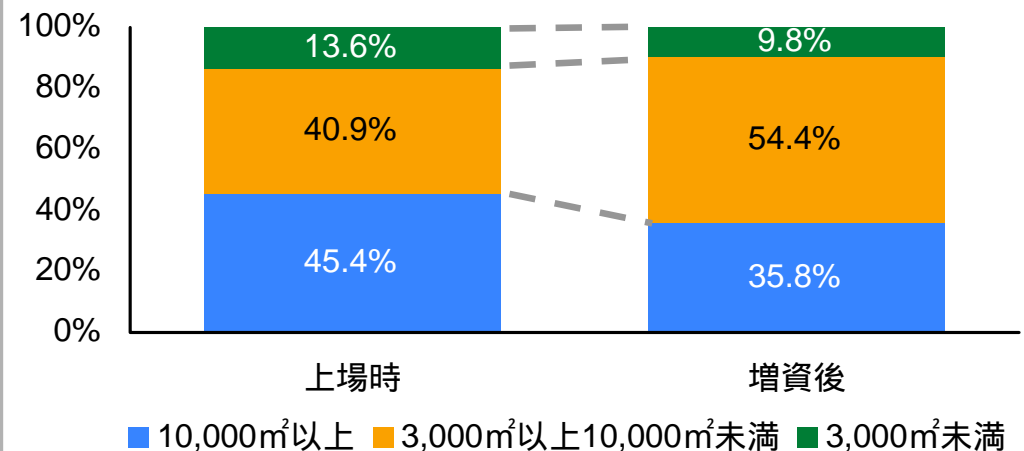
地域分散



築年数

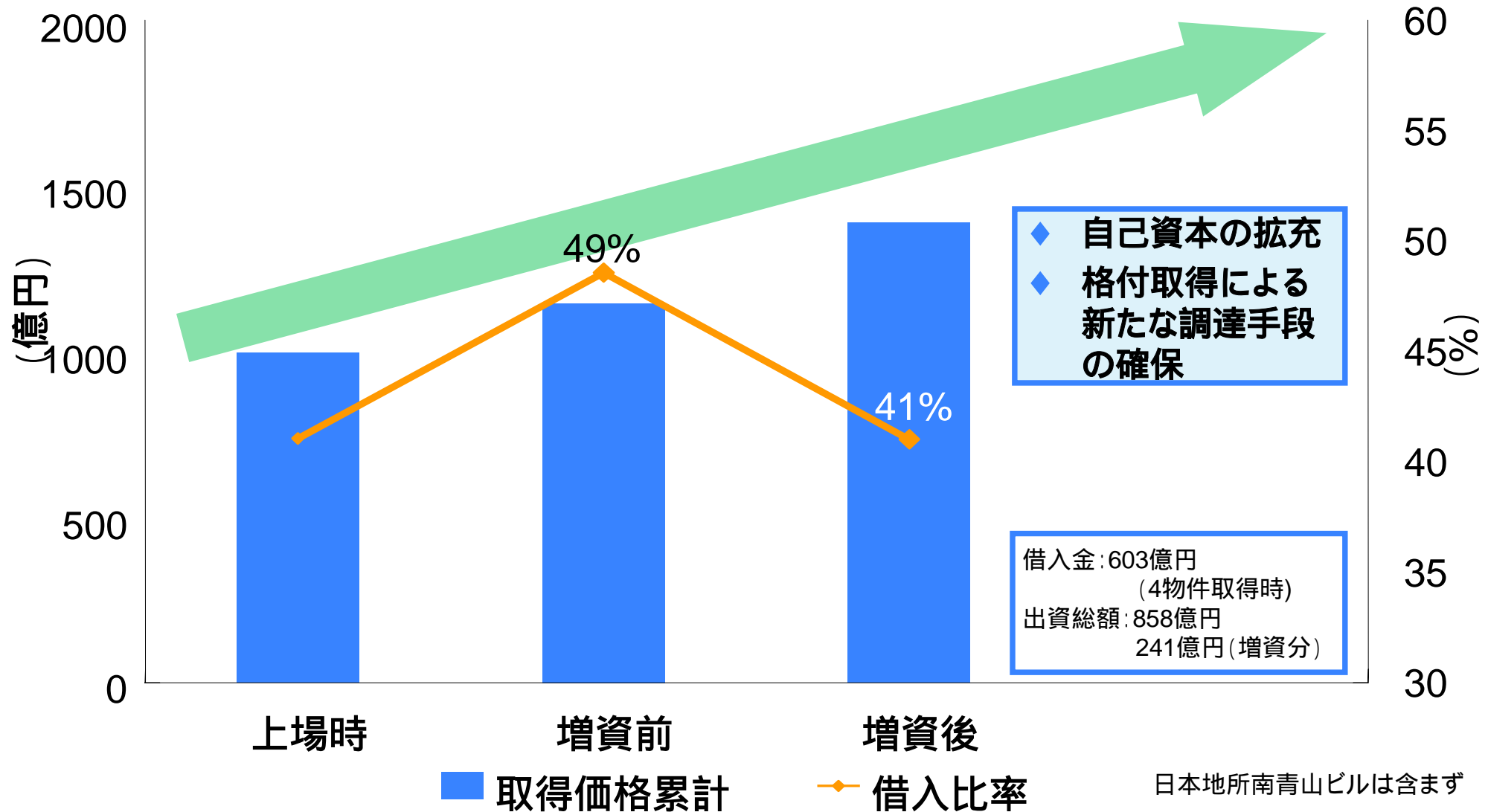


建物規模



さらなる資産規模の拡大へ

増資による資金調達余力の創出(約300億円)



第4部 今後の成長戦略

今後の戦略

更なる資産価値の安定化

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

- ◆ **賃貸事業収益の維持・改善**
 - 物件に応じたメリハリのある運用管理

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

用途別投資のポイント

都心オフィス、商業施設にフォーカス

90

首都圏

10

その他

80

オフィス

首都圏のオフィスビル
(店舗的利用形態のオフィスビル)

名古屋・大阪のオフィスビル

20

その他

都心の繁華地域の商業施設

都心以外の駅前立地の商業施設

取得予定物件：日本地所南青山ビル

都心の繁華地域の商業施設



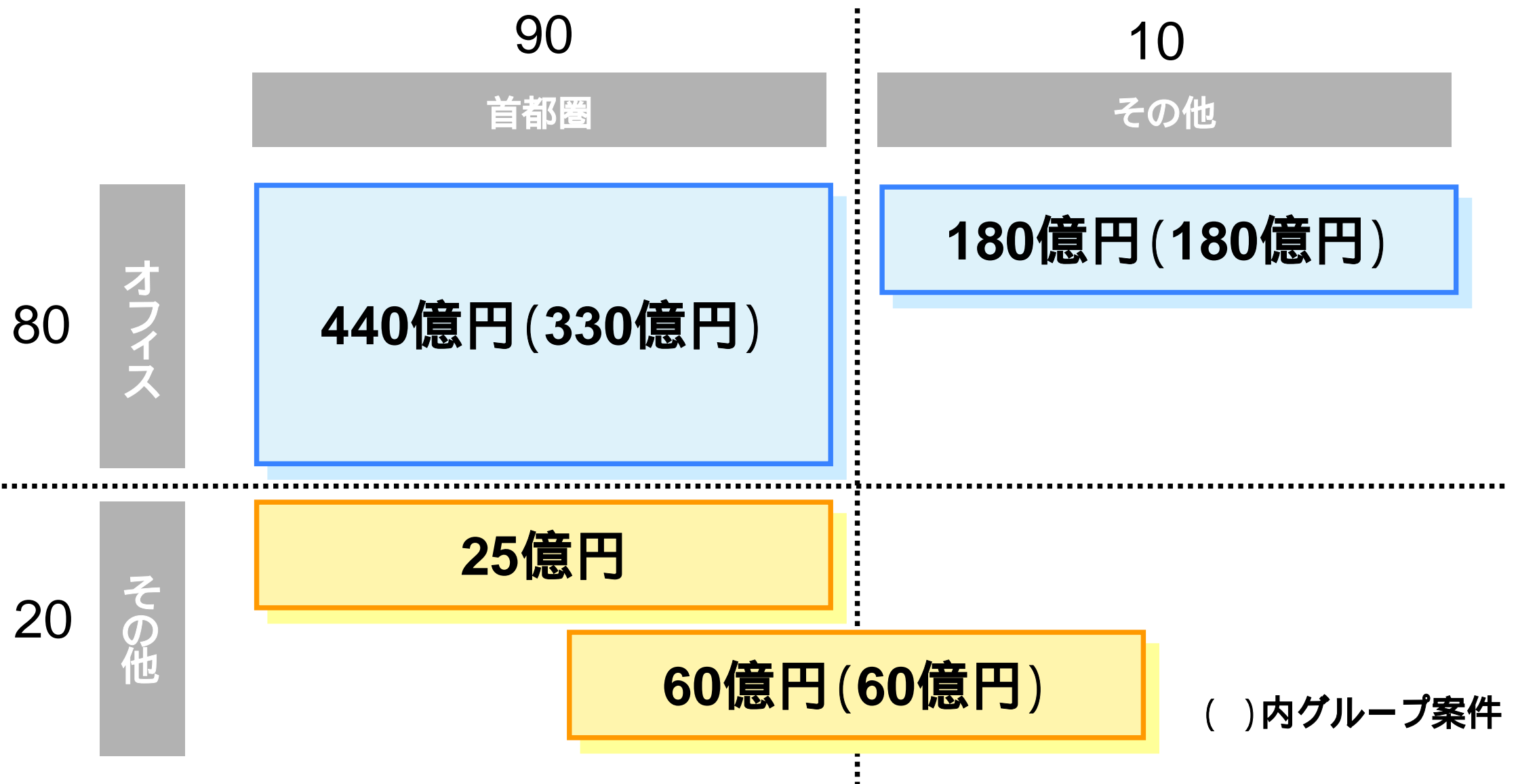
< 評価のポイント >

- ◆ 地下鉄「表参道」駅から約250mと至近の距離
- ◆ 低中層の店舗・事務所・マンション等が立ち並ぶ「青山」地区に立地し、ブティック・レストラン等のテナントの出店意欲が強いエリアにある
- ◆ 建築後約6年の築浅物件である
- ◆ 本物件は容積消化率約120% (指定容積率300%) と低水準であり、将来的には建て替え等のバリューアップが期待される

物件の名称	日本地所南青山ビル
取得価格	2,548,000,000円
取得予定日	平成15年10月31日
所在地(住居表示)	東京都港区南青山三丁目16番3号
用途	店舗
面積	土地 831.52㎡ 建物 985.36㎡(延床面積)
構造	鉄骨造陸屋根2階建て
建築時期	平成9年11月
鑑定評価額	2,548,000,000円
積算価格	1,347,000,000円
収益価格(DC法)	2,425,000,000円
	CR:5.0%
収益価格(DCF法)	2,548,000,000円
	DR:4.7%
	TCR:5.5%
価格時点	平成15年8月15日
鑑定評価業者	株式会社中央不動産鑑定所

取得パイプライン

グループ開発案件を核に資産規模2,000億円を目指す



当期の課題

積み残し課題への具体的な対応

- ◆ **資産の入替えの早期実現**
 - 売却対象物件の抽出
 - 売却チームの始動

- ◆ **物件に応じたメリハリのある運用管理**
 - 低稼働物件のリーシング強化
 - LD第2赤坂の早期の稼働率アップ
 - 全物件稼働率96%台の維持
 - クロスゲート店舗部分のテナントミックス

- ◆ **格付け取得・投資法人債発行・無担保ローンの検討**
 - 投資法人債発行(第5期実施に向けての準備)
 - 借入期間の分散・固定/変動比率の見直し
 - 借入先の拡大

総括

賃貸事業収益の安定化

増資によるファンダメンタルズの強化

更なる資産価値の安定化

「安定配当」と「投資口価格の向上」

参考資料

損益計算書

(単位:百万円)

	第3期(実績)		第2期(実績)		増減	
	平成15年3月1日～平成15年8月31日		平成14年9月1日～平成15年2月28日		増減額	増減率
	金額	百分比	金額	百分比		
賃貸事業収入	4,441	86.7%	4,192	87.3%	248	5.9%
賃料	3,675	71.8%	3,451	71.8%	224	6.5%
共益費	765	15.0%	741	15.4%	24	3.2%
その他賃貸事業収入	678	13.3%	611	12.7%	67	11.1%
駐車場使用料	145	2.8%	141	2.9%	4	3.1%
解約違約金	10	0.2%	1	0.0%	9	535.5%
その他営業収入	522	10.2%	468	9.7%	54	11.6%
賃貸事業収入合計	5,120	100.0%	4,803	100.0%	316	6.6%
諸経費	1,613	31.5%	1,419	29.5%	194	13.7%
管理業務費 ¹	556	10.9%	566	11.8%	10	-1.8%
水道光熱費	465	9.1%	437	9.1%	28	6.5%
公租公課 ²	425	8.3%	268	5.6%	156	58.2%
損害保険料	21	0.4%	26	0.5%	4	-18.6%
修繕費	78	1.5%	69	1.4%	9	13.3%
貸倒引当金繰入額	-	0.0%	5	0.1%	5	-100.0%
その他賃貸事業費用	65	1.3%	44	0.9%	21	47.2%
減価償却費	782	15.3%	725	15.1%	56	7.8%
賃貸事業費用合計	2,395	46.8%	2,144	44.7%	250	11.7%
賃貸事業利益	2,724	53.2%	2,658	55.3%	65	2.5%
資産運用報酬 ³	276	5.4%	297	6.2%	21	-7.1%
資産保管報酬	19	0.4%	18	0.4%	1	7.2%
一般事務委託報酬	96	1.9%	82	1.7%	13	16.9%
役員報酬	5	0.1%	5	0.1%	0	0.0%
会計監査人報酬	8	0.2%	8	0.2%	0	0.0%
その他営業費用	67	1.3%	57	1.2%	9	15.8%
営業利益	2,252	44.0%	2,189	45.6%	62	2.9%
受取利息	1	0.0%	1	0.0%	0	12.9%
その他営業外収益	0	0.0%	5	0.1%	5	-95.1%
営業外収益	2	0.0%	7	0.2%	5	-70.5%
支払利息	291	5.7%	234	4.9%	57	24.5%
新投資口発行費						
投資口公開関連費用						
創業費償却						
その他営業外費用	78	1.5%	47	1.0%	31	66.1%
営業外費用	369	7.2%	281	5.9%	88	31.5%
経常利益	1,884	36.8%	1,915	39.9%	31	-1.6%
税引前当期利益	1,884	36.0%	1,915	39.9%	31	-1.6%
法人税、住民税及び事業税	0	0.0%	0	0.0%	0	5.5%
法人税等調整額	1	0.0%	1	0.0%	0	-2.6%
当期利益	1,882	36.8%	1,913	39.8%	31	-1.6%
前期繰越利益	1	0.0%	0	0.0%	1	1742.3%
当期末処分利益	1,883	36.8%	1,913	39.8%	30	-1.6%

注:

- 1 管理業務費には、PM費、BM費、組合費、CM費、募集経費、その他を含みます
- 2 第3期より、上場時取得資産およびサニービルの公租公課が全額費用化されております
- 3 第3期の資産運用報酬は、第2期の総資産額及び(税引前当期利益+支払金利)をベースに算出されております。

貸借対照表

(単位: 百万円)

	第3期(平成15年8月31日時点)		第2期(平成15年2月28日時点)		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	増減額	増減率
現金及び預金	15,405	11.7%	14,205	11.7%	1,200	8.5%
営業未収入金	196	0.1%	139	0.1%	56	40.7%
未収消費税等	54	0.0%	-	0.0%	54	
前払費用	75	0.1%	83	0.1%	8	-10.3%
繰延税金資産	1	0.0%	3	0.0%	1	-40.3%
その他の流動資産	16	0.0%	14	0.0%	2	13.7%
貸倒引当金	2	0.0%	8	0.0%	5	-72.0%
流動資産合計	15,748	12.0%	14,438	11.9%	1,310	9.1%
建物	34,761	26.4%	32,730	27.1%	2,030	6.2%
建物附属設備	10,473	8.0%	9,907	8.2%	566	5.7%
構築物	386	0.3%	347	0.3%	38	11.2%
機械及び装置	958	0.7%	826	0.7%	131	15.9%
工具器具及び備品	29	0.0%	10	0.0%	19	179.5%
土地	68,261	51.8%	61,632	50.9%	6,629	10.8%
有形固定資産合計	114,871	87.2%	105,455	87.2%	9,416	8.9%
借地権	885	0.7%	885	0.7%	0	0.0%
その他の無形固定資産	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
無形固定資産合計	885	0.6%	885	0.7%	0	0.0%
修繕積立金	116	0.1%	82	0.1%	34	41.9%
差入敷金保証金	17	0.0%	17	0.0%	0	-0.9%
長期前払費用	92	0.1%	105	0.1%	13	-12.4%
投資等合計	226	0.2%	205	0.2%	21	10.3%
固定資産合計	115,983	88.0%	106,546	88.1%	9,437	8.9%
資産合計	131,732	100.0%	120,985	100.0%	10,747	8.9%
営業未払金	553	0.4%	292	0.2%	260	89.2%
短期借入金	15,300	11.6%	5,500	4.5%	9,800	178.2%
未払金	306	0.2%	325	0.3%	19	-6.0%
未払費用	120	0.1%	97	0.1%	23	24.6%
未払法人税等	0	0.0%	0	0.0%	0	-43.1%
未払消費税等	-	0.0%	77	0.1%	77	-100.0%
前受金	840	0.6%	722	0.6%	117	16.3%
その他の流動負債	2	0.0%	2	0.0%	0	-1.5%
流動負債合計	17,123	13.0%	7,018	5.8%	10,105	144.0%
長期借入金	43,000	32.6%	43,000	35.5%	0	0.0%
預り敷金保証金	8,025	6.1%	7,352	6.1%	672	9.1%
固定負債合計	51,025	38.7%	50,352	41.6%	672	1.3%
負債合計	68,149	51.7%	57,371	47.4%	10,777	18.8%
出資総額	61,700	46.8%	61,700	51.0%	0	0.0%
当期末処分利益	1,883	1.4%	1,913	1.6%	30	-1.6%
剰余金合計	1,883	1.4%	1,913	1.6%	30	-1.6%
出資合計	63,583	48.3%	63,613	52.6%	30	0.0%
負債・出資合計	131,732	100.0%	120,985	100.0%	10,747	8.9%

< 平成15年8月31日時点 >

流動資産

- ◆ 現金及び預金: 15,405百万円
 - うち、ローン契約上質権が設定されているもの
敷金関係: 7,520百万円
修繕積立金関係: 491百万円

借入金

- ◆ 短期借入金: 15,300百万円
- ◆ 長期借入金: 43,000百万円
有利子負債比率: 49%
借入金 / (借入金 + 出資総額)

予想損益計算書

(単位:百万円)

	次期(第4期)		当期(第3期)		増減	
	平成15年9月1日～平成16年2月29日		平成15年3月1日～平成15年8月31日		増減額	増減率
	金額	百分比	金額	百分比		
貸貸事業収入	5,323	88.4%	4,441	86.7%	882	19.9%
賃料	4,547	75.5%	3,675	71.8%	871	23.7%
共益費	776	12.9%	765	15.0%	10	1.4%
その他貸貸事業収入	696	11.6%	678	13.3%	17	2.6%
駐車場使用料	148	2.5%	145	2.8%	2	1.8%
解約違約金	0	0.0%	10	0.2%	10	-100.0%
その他営業収入	547	9.1%	522	10.2%	25	4.9%
貸貸事業収入合計	6,020	100.0%	5,120	100.0%	899	17.6%
諸経費	1,769	29.4%	1,613	31.5%	156	9.7%
管理業務費	621	10.3%	556	10.9%	65	11.8%
水道光熱費	515	8.6%	465	9.1%	49	10.7%
公租公課	424	7.0%	425	8.3%	0	-0.2%
損害保険料	24	0.4%	21	0.4%	3	17.2%
修繕費	126	2.1%	78	1.5%	47	60.4%
貸倒引当金繰入額						
その他貸貸事業費用	56	0.9%	65	1.3%	9	-14.0%
減価償却費	928	15.4%	782	15.3%	146	18.7%
貸貸事業費用合計	2,698	44.8%	2,395	46.8%	302	12.6%
貸貸事業利益	3,321	55.2%	2,724	53.2%	597	21.9%
資産運用報酬	295	4.9%	276	5.4%	19	7.1%
資産保管報酬	23	0.4%	19	0.4%	4	23.6%
一般事務委託報酬	123	2.0%	96	1.9%	27	28.4%
役員報酬	5	0.1%	5	0.1%	0	0.0%
会計監査人報酬	8	0.1%	8	0.2%	0	0.0%
その他営業費用	51	0.9%	67	1.3%	15	-23.7%
営業利益	2,813	46.7%	2,252	44.0%	561	24.9%
受取利息	0	0.0%	1	0.0%	1	-100.0%
その他営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0	-100.0%
営業外収益	0	0.0%	2	0.0%	2	-100.0%
支払利息	346	5.8%	291	5.7%	55	18.9%
新投資口発行費						
投資口公開関連費用	91	1.5%	0	0.0%	91	
創業費償却						
その他営業外費用	84	1.4%	78	1.5%	6	8.1%
営業外費用	522	8.7%	369	7.2%	152	41.2%
経常利益	2,291	38.1%	1,884	36.8%	406	21.6%
税引前当期利益	2,291	38.1%	1,884	36.0%	446	24.2%
法人税、住民税及び事業税	0	0.0%	0	0.0%	0	-100.0%
法人税等調整額	0	0.0%	1	0.0%	1	-100.0%
当期利益	2,291	38.1%	1,882	36.8%	408	21.7%
前期繰越利益	0	0.0%	1	0.0%	1	-100.0%
当期末処分利益	2,291	38.1%	1,883	36.8%	407	21.6%

主要投資主(平成15年8月31日時点)

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済み投資口 に対する所有投 資口の割合(%)
オリックス株式会社	東京都港区浜松町2丁目4-1	24,700	20.02
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場1丁目18-11	3,290	2.66
株式会社中京銀行	愛知県名古屋市中区栄3丁目33-13	2,960	2.39
日本トラスティ・サービス信託銀行株 式会社	東京都中央区晴海1丁目8-11	2,173	1.76
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町2丁目5-5	1,990	1.61
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	1,949	1.57
朝日火災海上保険株式会社	東京都千代田区鍛冶町2丁目6-2	1,793	1.45
太陽信用金庫	東京都荒川区南千住5丁目40-16	1,500	1.21
ユービーエスエージーロンドン	東京都品川区東品川2丁目3-14	1,169	0.94
チェースバンクアイルランドピーエル シーダブリン	東京都中央区日本橋兜町6-7	1,127	0.91

地震リスク - ポートフォリオPML - (平成15年8月31日時点)

	物件名	地震リスク分析			
		PML (再調達価格に対する比) (%)	再調達価格 (億円)		
事務所	東京都心3区	赤坂協和ビル	15	15.0	
		青山サンクレストビル	11	24.0	
		アセンド神田	14	9.4	
		日交一番町ビル	11	16.0	
		VX茅場町ビル	13	8.3	
		ダヴィンチ白金台	13	10.6	
		ダヴィンチ東日本橋	16	9.0	
		ダヴィンチ赤坂見附	12	4.1	
		ダヴィンチ芝2	11	3.4	
		ダヴィンチ青山	11	10.5	
		ランディック南麻布ビル	8	9.9	
		ランディック赤坂ビル	21	36.5	
		ランディック第2赤坂ビル	18	7.4	
		ランディック第3赤坂ビル	16	3.3	
		ランディック第2三田ビル	16	8.2	
		芝大門ビル	14	8.0	
		ランディック永井ビル	13	15.2	
		その他東京23区	キャロットタワー	4	240.0
			センターまちや	10	34.0
			東陽MKビル	13	34.3
	日交元代々木ビル		10	35.6	
	日交神楽坂ビル		9	12.9	
	ラウンドクロス西新宿		13	4.0	
	ダヴィンチ五反田		13	5.2	
	DT外苑		11	14.0	
	ダヴィンチ木場		12	15.5	
	ダヴィンチ早稲田		9	8.5	
	ダヴィンチ代々木		13	7.1	
	ランディック五反田ビル		11	8.8	
	サニービル		11	20.3	
	オリックス池袋ビル	10	14.0		
	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	9	44.0	
	その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	7	8.1	
オー・エックス大津ビル		13	3.1		
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	その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	16	3.3	
	東京周辺都市部	クロスゲート	4	123.4	
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	5	5.8	
		オー・エックス岐阜ビル	9	6.4	

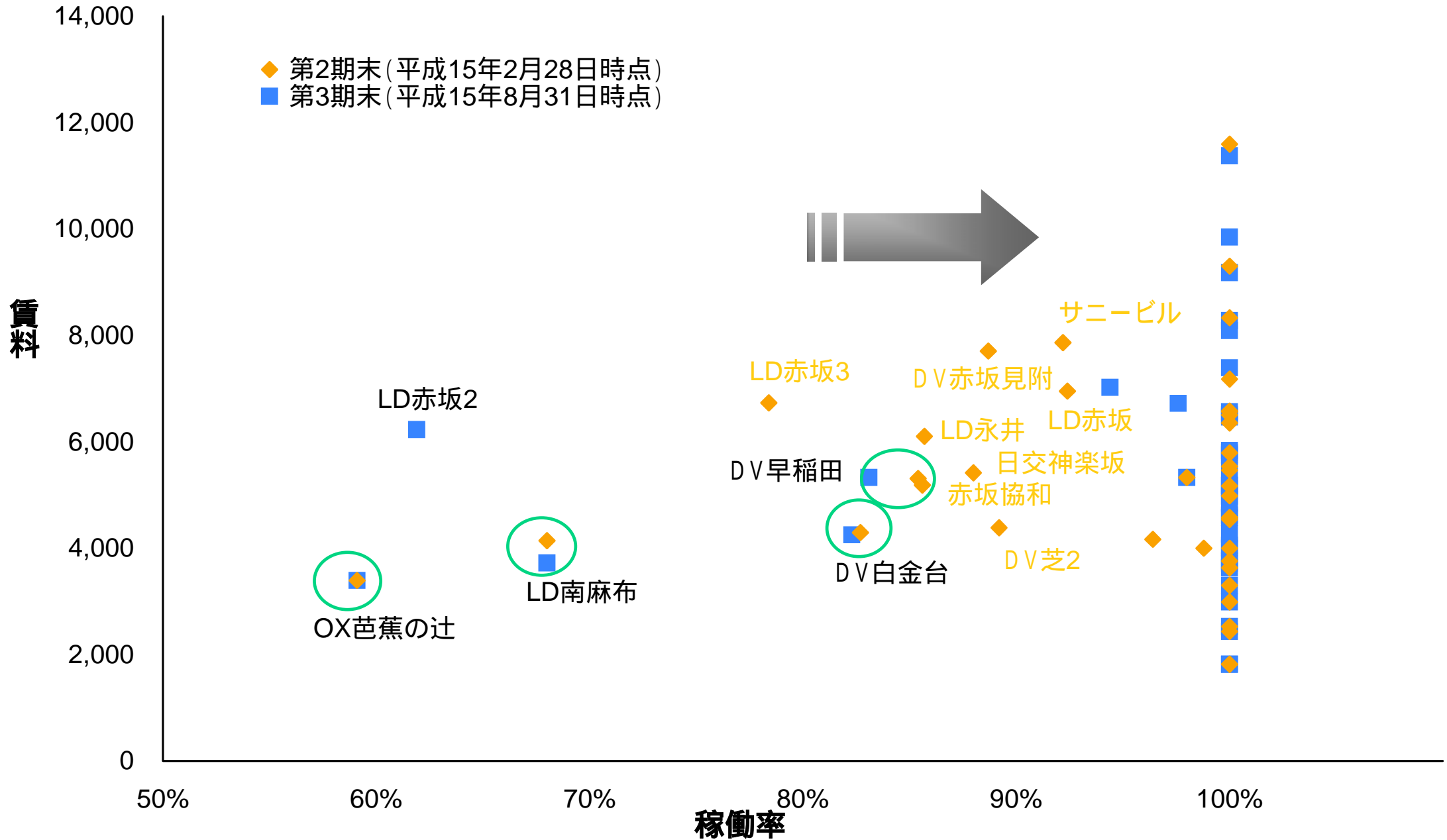
ポートフォリオPML:7.9%

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。

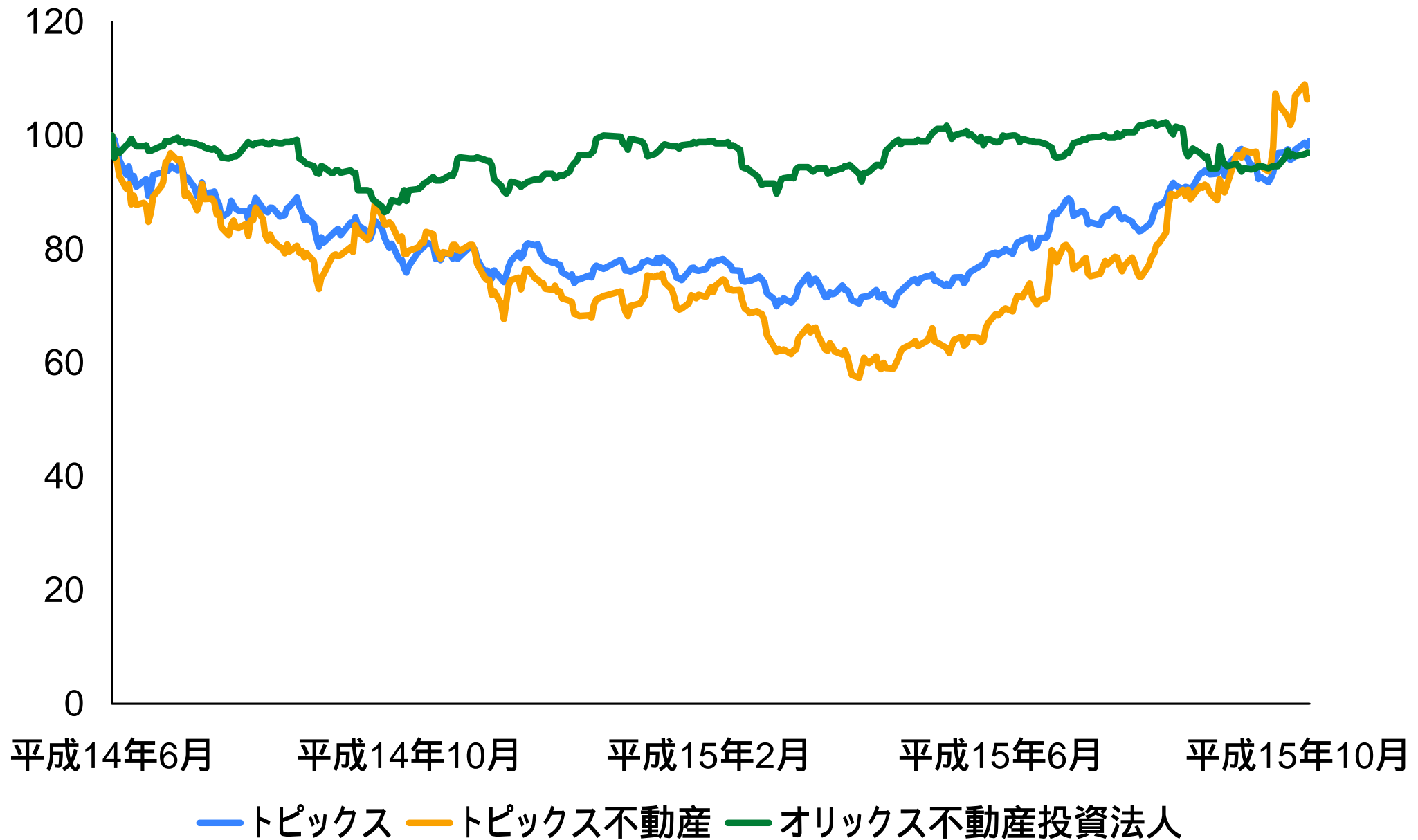
再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再構築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。上記記載の数値は、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物一棟全体にかかるものです。

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。

オフィス・セクターの賃料 / 稼働率分析



投資口価格の推移(平成15年10月16日時点)



出典: ブルームバーグ。オリックス不動産投資法人に関しては発行価格を基準にインデックス化、トピックス及びトピックス不動産に関しては平成14年6月11日の価格を基準にインデックス化