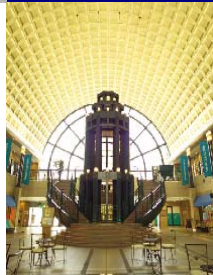
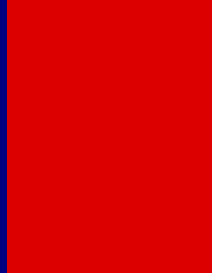


# オリックス不動産投資法人 運用状況報告会 (2006年11月29日)



# 監督官庁からの行政処分について

# 金融庁および関東財務局からの行政処分

## 経緯

- 3月中旬  
証券取引等監視委員会による  
検査開始
- 6月16日  
証券取引等監視委員会の処分勧告
- 7月21日  
金融庁の行政処分(OAM)  
関東財務局の行政処分(OJR)
- 8月18日  
金融庁へ「業務改善計画」提出
- 8月21日  
関東財務局へ「業務改善計画」提出
- 10月23日  
OAMの業務停止期間満了

## 処分の理由

- 役員会の不開催(OJR)
- 一般事務受託者としての善管注意義務違反(OAM)
- 投資法人資産運用業に係る善管注意義務違反(OAM)
  - ・違法建築物の取得
  - ・賃貸面積を確認しないままの取得
  - ・不十分な鑑定評価に基づく取得
  - ・PCB付き物件の取得

## 処分の内容

- 業務停止命令(OAM)
  - ・2006年7月24日～10月23日まで  
新たな資産運用委託契約締結禁止
- 業務改善命令(OAM、OJR)
  - ・法令遵守体制の構築
  - ・内部管理体制の構築
  - ・再発防止策の策定
  - ・責任の所在の明確化

## 物件関連の是正状況

- 違法建築物の取得  
該当は代々木フォレストビル。OAMの費用負担で、2006年7月31日に改修工事完了し、違法状態を解消。
- 賃貸面積を確認しないままの物件取得  
該当の1つはランディック第2三田ビル。OAMの負担で、超過賃料に相当する額等を、当該テナントに返還するとともに、確認後の面積にて賃貸借契約を変更。
- 不十分な鑑定評価に基づく物件取得  
本件に該当する物件について、エンジニアリング・レポートの再検証等の確認作業を実施。
- PCB付き物件の取得について  
売主であるオーリート・ツー有限会社と協議し、同社に当該PCBの所有及びその管理責任を戻し、OJRの負担によることなく処理を完了。

# 国土交通省からの行政処分

## 経緯

6月下旬

国土交通省による  
検査開始

## 処分の理由

増床契約の際、OAMがOJRとテナントの直接契約によるものとの認識により、  
1. 重要事項の説明 2. 書面の交付 を行わず、結果として金融庁からも指摘があった、「面積相違」の状態での賃貸借を行うことになった。

## 処分の内容

- 指示処分(OAM)
  - ・社内への周知徹底
  - ・再発防止策策定
  - ・研修・教育の計画作成および実施
  - ・業務管理体制の整備、強化

8月25日

国土交通省の行政  
処分(OAM)

## 対応状況

- 社内への周知徹底  
OAM社長より事実関係、内部管理体制の再構築に係る施策、法令遵守の周知徹底。
- 再発防止策策定  
法令等遵守に係る経営姿勢の明確化、法令等遵守体制と内部管理体制の構築、業務運営方法の見直し、マニュアル・ガイドライン等の導入による具体的再発防止策の策定
- 研修・教育の計画作成および実施  
投資信託及び投資法人に関する法律、不動産取引関連法等の法令に係る研修会を半期に1回実施。
- 業務管理体制の整備、強化  
組織再編による法令等遵守体制の構築、業務の適切化の推進等。

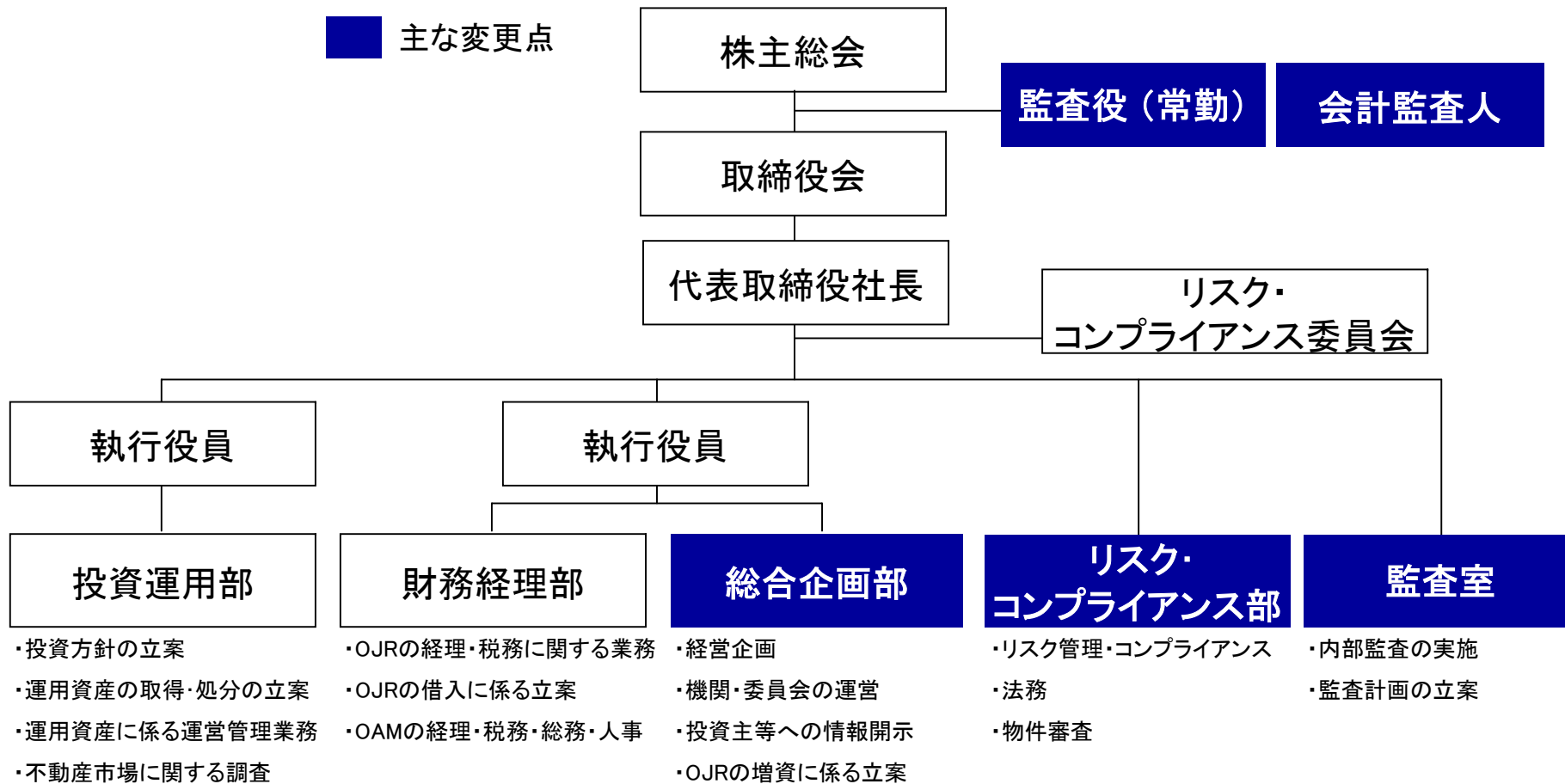
9月25日

国土交通省へ  
書面提出

# 企業統治の確立

- ・旧社長室(現総合企画部)の一部門で行っていた法令遵守に係る業務を独立させ、「リスク・コンプライアンス部」、「監査室」を新設
- ・不動産のリスク管理を強化するため「リスク・コンプライアンス部」に、物件審査機能を付加

■ 主な変更点



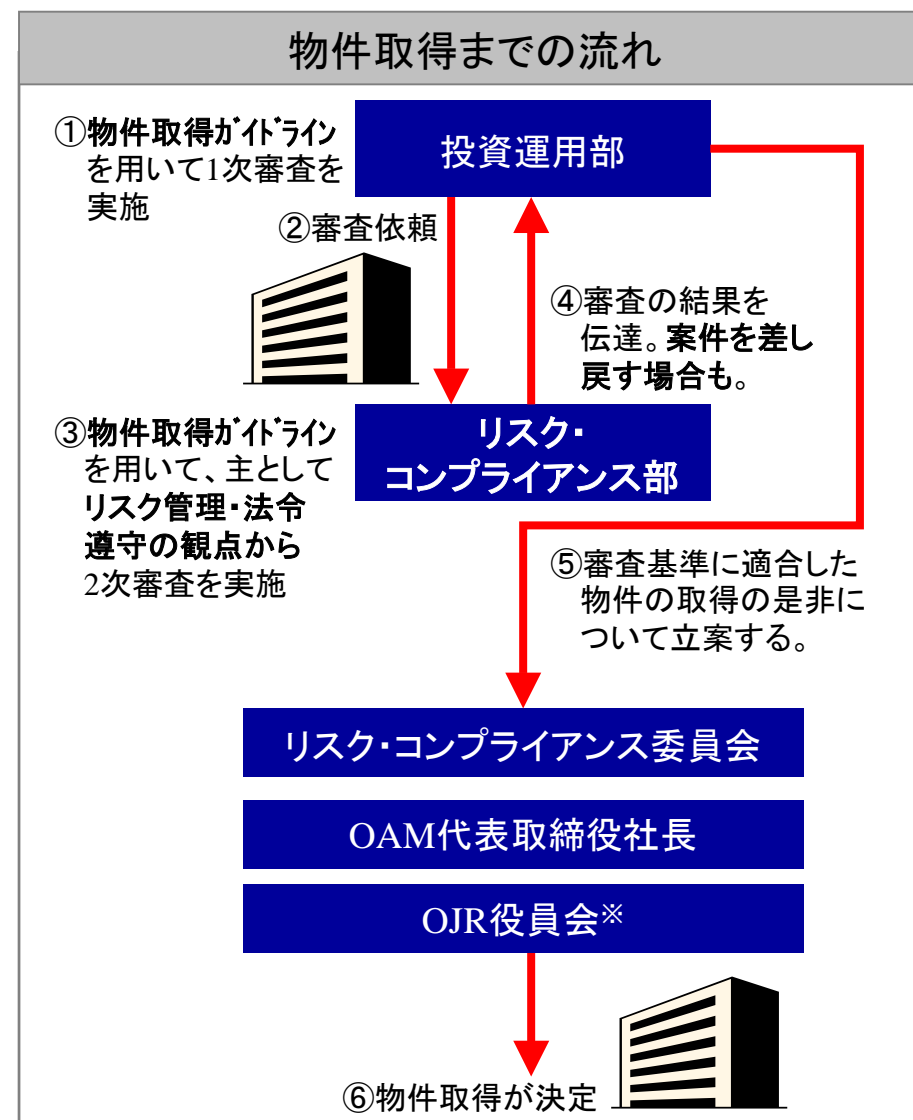
# 業務運営方法の精緻化

## ■ 役員会運営体制の整備 (オリックス不動産投資法人)

- ・ 関連法規に精通する弁護士が役員会に出席し、開催、決議方法等が適法・適式に行われているかをモニタリング

## ■ 物件取得時の審査体制、ガイドラインの整備 (オリックス・アセットマネジメント株式会社)

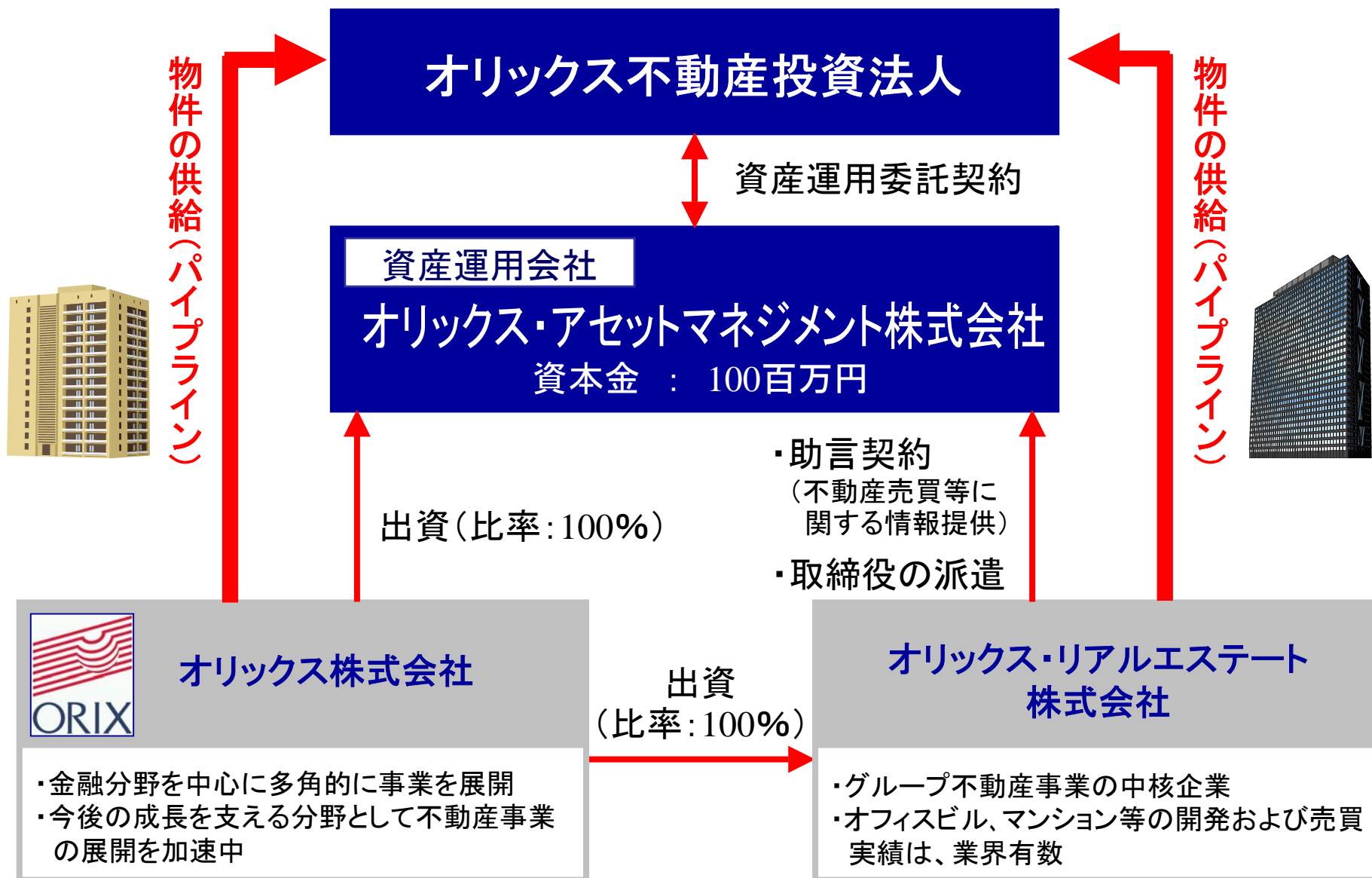
- ・ 物理的審査、法的審査、経済的審査の観点から網羅的に審査項目を定めた物件取得ガイドラインを作成
- ・ より精度の高い、厳格な審査を行うため、リスク・コンプライアンス部で物件審査を行う体制を整備



※利害関係人等との取引の場合

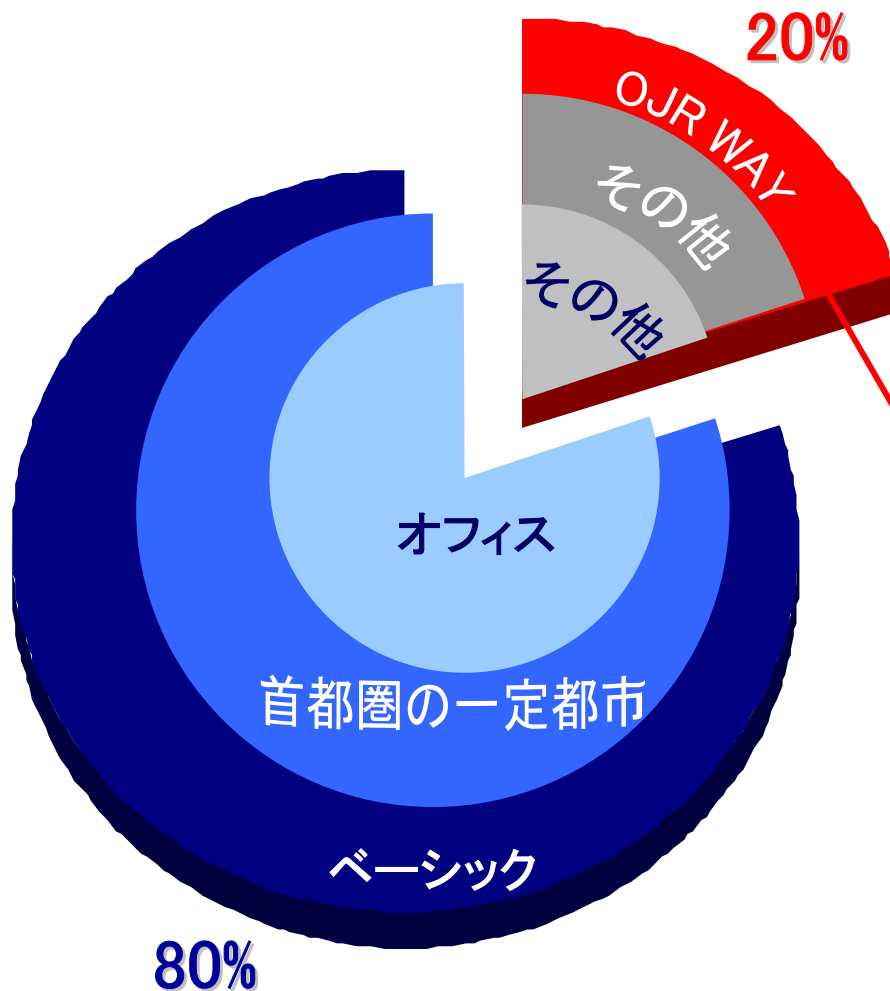
# オリックス不動産投資法人の概要

# オリックス不動産投資法人の仕組み





# 投資方針



- ・80%以上を目途に、オフィスおよび首都圏の一定都市へ投資

- ・20%を上限に、“OJR WAY”に基づく物件を取得

“OJR WAY”とは？

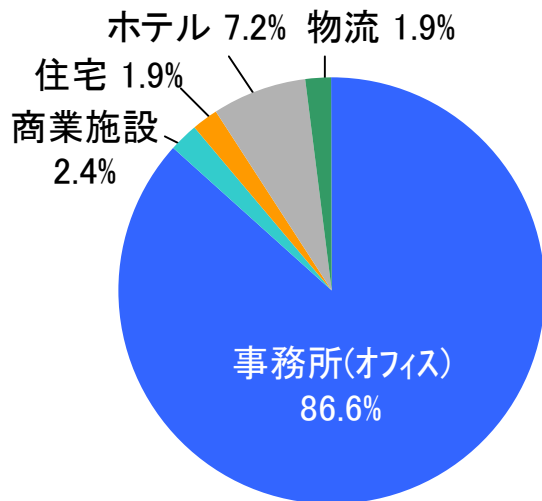
- ①市場では未だ評価の定まっていない物件（倉庫・物流施設、底地、介護施設等）の取得
- ②開発案件を通じた物件取得 に取り組む  
総合型REITの特性を活かした投資スタイル

- ・オフィスは、資産規模50億円以上の物件を中心に投資

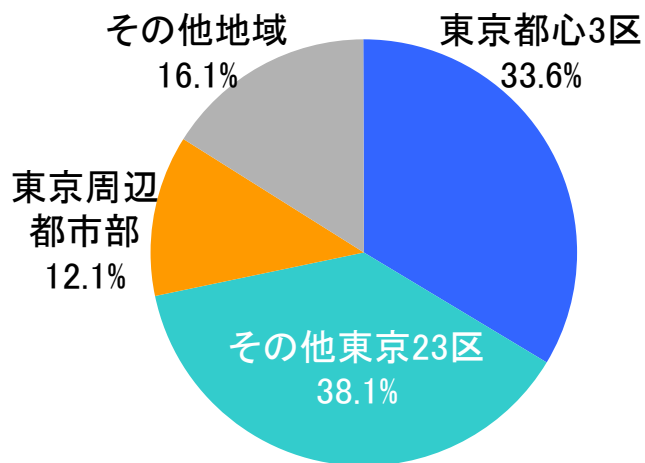
- ・経済、市況の状況に応じて、資産の入替を積極的に実施

# ポートフォリオの状況 (2006年8月31日現在)

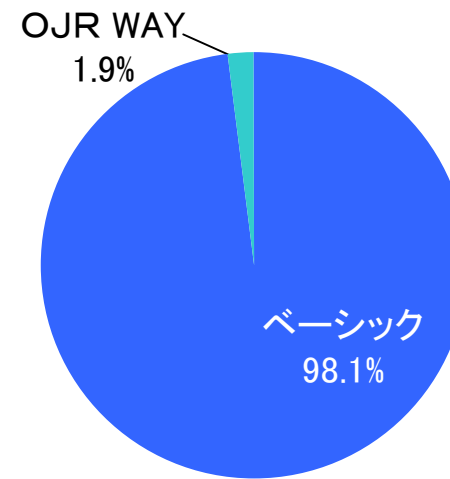
用途区分



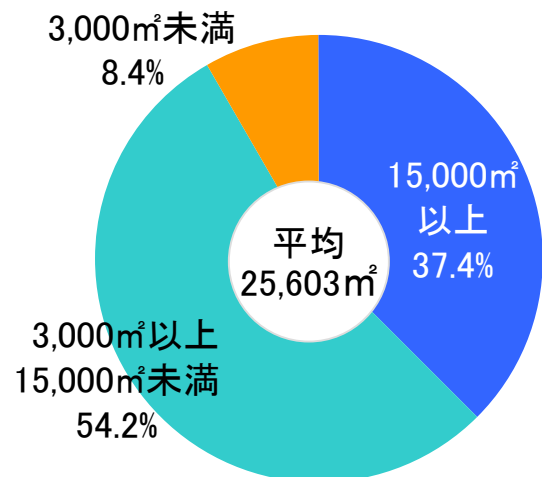
地域区分



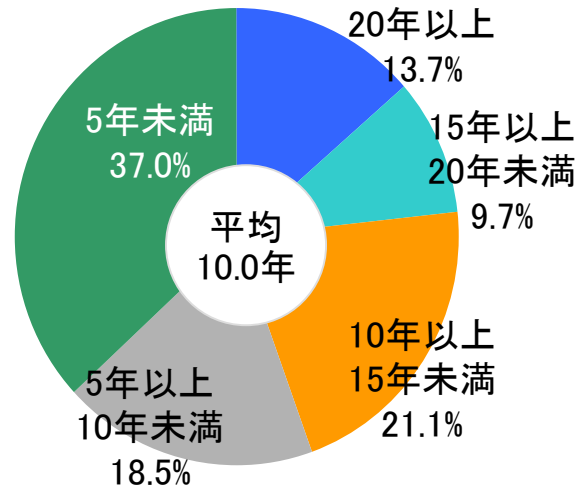
投資方針区分



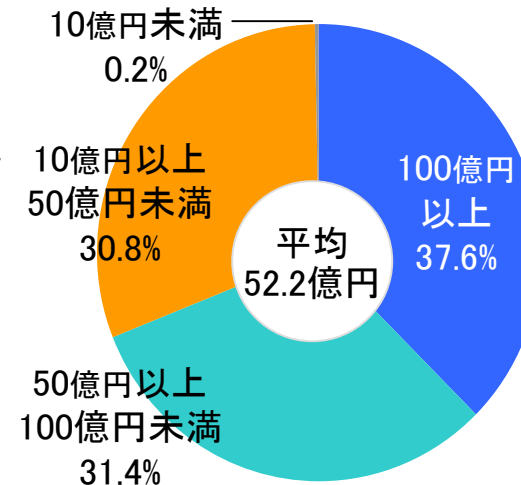
規模区分



築年区分



取得価格区分

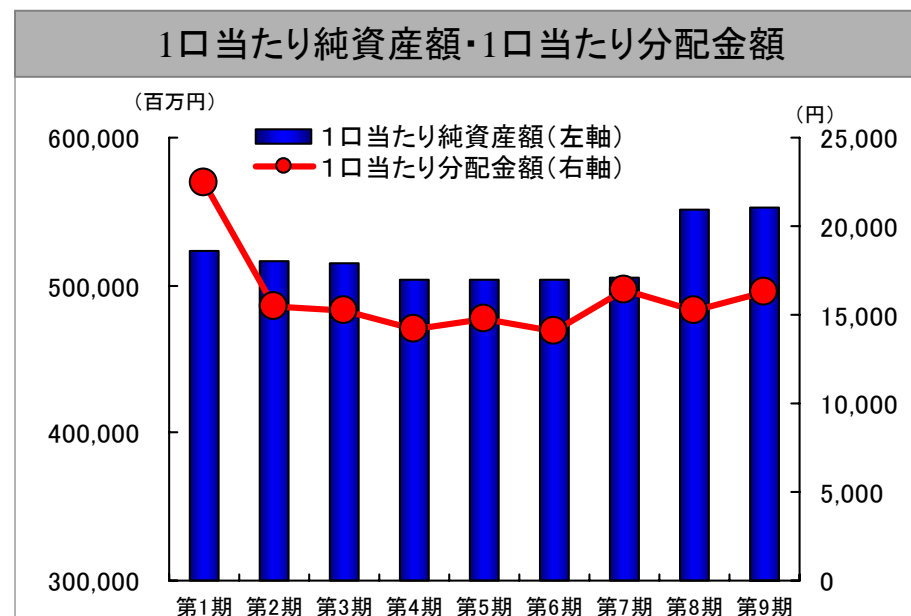
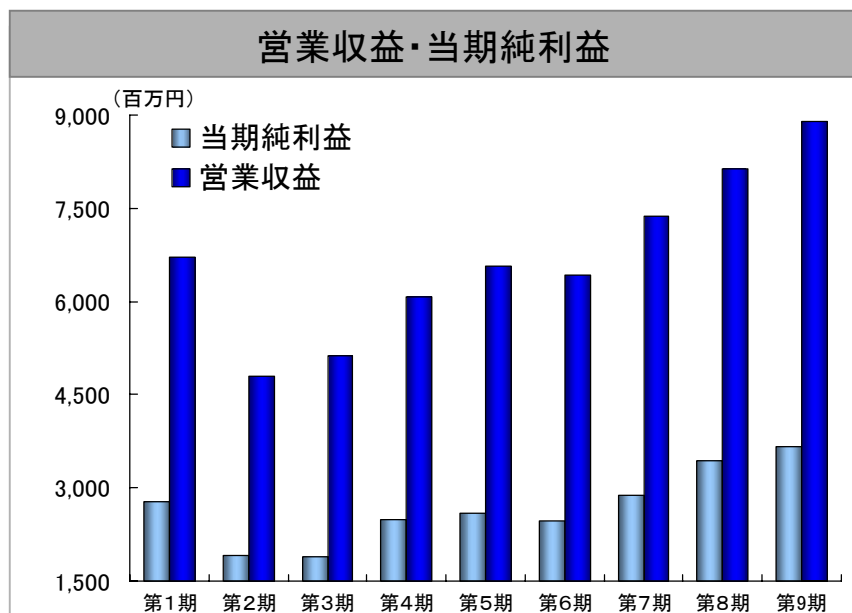


※上記数値は、取得予定物件を含み、売却予定物件を除き算出しています。ただし、未竣工のラウンドクロス新宿5丁目は取得予定物件に含まれておりません。  
 ※規模区分の延床面積は本投資法人の持分に関わり無く、建物1棟全体の延床面積を基準に分類しております。

# 決算ハイライト

	第1期※	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
営業収益(百万円)	6,718	4,803	5,120	6,072	6,576	6,425	7,373	8,130	8,894
当期純利益(百万円)	2,772	1,913	1,882	2,482	2,588	2,467	2,882	3,442	3,664
出資総額(百万円)	61,700	61,700	61,700	85,821	85,821	85,821	85,821	120,860	120,860
発行済投資口総数(口)	123,372	123,372	123,372	175,372	175,372	175,372	175,372	225,372	225,372
純資産額(百万円)	64,472	63,613	63,583	88,306	88,412	88,288	88,703	124,302	124,525
総資産額(百万円)	116,040	120,985	131,732	161,223	174,868	170,012	197,039	193,898	216,458
1口当たり純資産額(円)	522,586	515,623	515,380	503,536	504,140	503,436	505,805	551,545	552,533
1口当たり当期純利益(円)	35,800	15,509	15,257	14,557	14,760	14,068	16,437	15,568	16,261
1口当たり分配金額(円)	22,472	15,501	15,246	14,156	14,772	14,068	16,437	15,274	16,261

※第1期は、実質運用期間が8.4ヶ月間となっております。



## 第10期・第11期の業績予想

項目	第9期 (2006年8月期)	第10期予想 (2007年2月期)	10-9差異	第11期予想 (2007年8月期)	11-10差異
営業収益	8,894百万円	8,497百万円	△ 396百万円	8,638百万円	140百万円
営業利益	4,271百万円	3,775百万円	△ 495百万円	3,809百万円	34百万円
当期純利益	3,664百万円	3,074百万円	△ 590百万円	2,935百万円	△ 138百万円
分配金	16,261 円	13,639 円	△ 2,634 円	13,024 円	△ 603 円

内部成長による賃料上昇、  
ORIXシナジーを活用した物件取得により  
業績の上方修正を目指す

# 外部成長戦略

# オリックスグループの実力

- 幅広い分野で開発から運営管理までを展開するオリックス・リアルエステートをはじめとするオリックスグループとの連携を強化し、今後も、総合型REITとしての強みを活かした外部成長に取り組む

## OJR取得物件



オリックス赤坂2丁目ビル



越谷ロジスティックセンター

	開発	既存物件への投資	賃貸	運営・管理
オフィスビル	●	●	●	●
物流施設	●	●	●	●
商業施設	●	●	●	●
住宅	●	●	●	●
ホテル	●	●		●
介護施設	●		●	●
研修所	●	●		●
ゴルフ場	●	●		●



大阪ドーム



THE TOWERS DAIBA



別府 杉乃井ホテル

グッドタイム  
リビング 神戸垂水



クロス・ウェーブ梅田

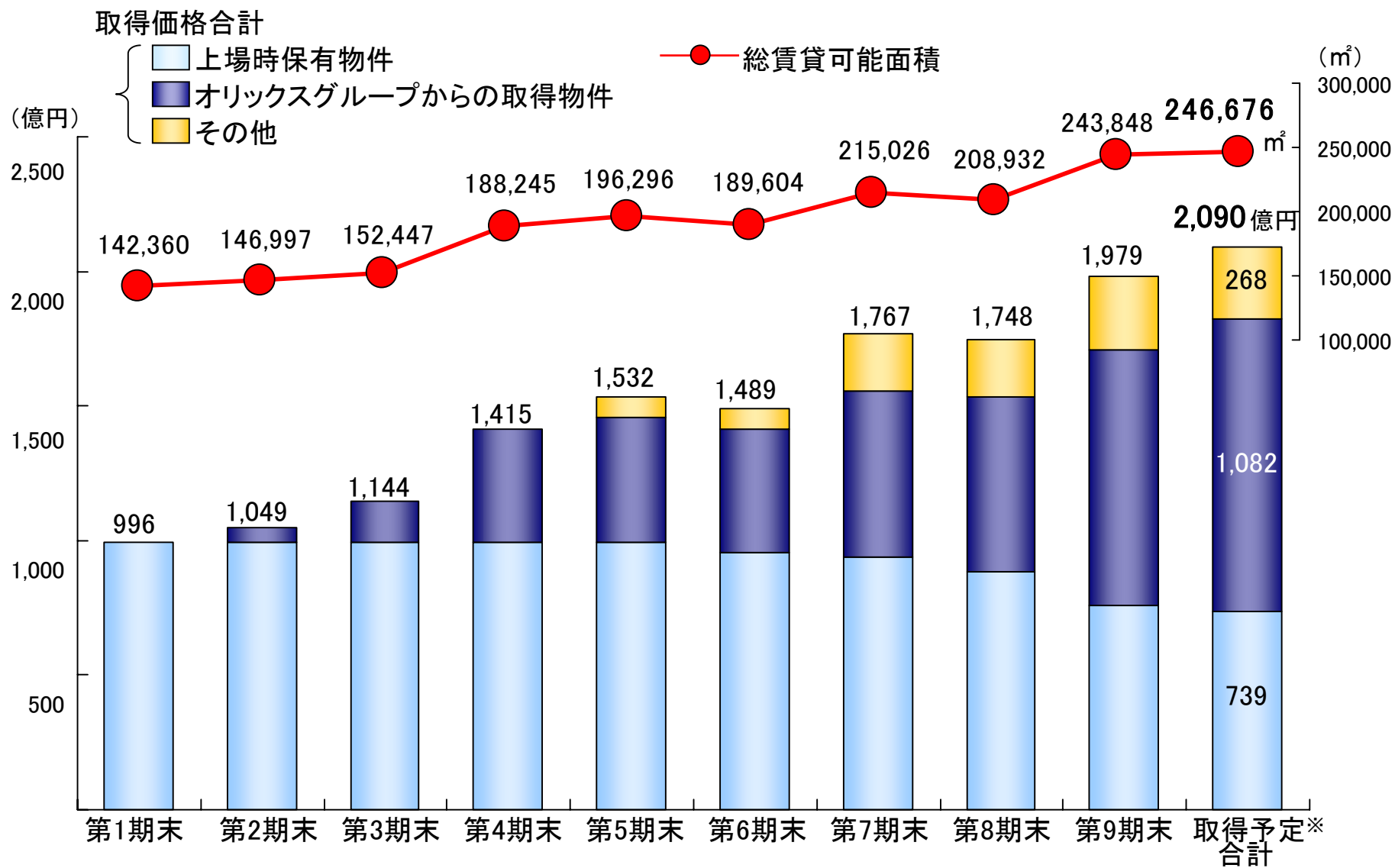


きみさらずゴルフリンクス



※右記の6物件は、本投資法人の  
取得予定物件ではありません。

# ポートフォリオ成長の推移



※取得予定合計は、決算発表日現在公表済みの取得予定物件を含み、売却予定物件を除いた数値です。  
ただし、未竣工のラウンドクロス新宿5丁目は取得予定物件に含まれておりません。

# オリックスシナジーおよび“OJR WAY”による取得実績

物件名	売主	取得日	取得価格	状況
 <b>ラウンドクロス新宿</b> 	ORE	2006.4.28	8,020百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第9期末稼働率 100%</li> <li>・開発案件</li> <li>・購入時想定を上回る賃料でテナント入居</li> </ul>
 <b>越谷ロジスティックセンター</b> 	ORIX	2006.4.28	4,000百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第9期末稼働率100%</li> </ul>
 <b>シーフォートスクエア/センタービルディング</b>	ORIX	2006.4.28 (追加取得。持分100%に)	18,000百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第9期末稼働率90.2%</li> <li>・オフィスエリアのリーシング好調、9月末稼働率は、92.1%に上昇、新規契約賃料も上昇傾向</li> <li>・天王洲銀河劇場オープンにより集客が見込まれる商業エリアはテナントの入替えを実施中</li> </ul>
 <b>オリックス赤坂2丁目ビル</b>	ORE	2006.6.26 (40%分) 第10期中 (予定、60%分)	21,860百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第9期末稼働率100%</li> <li>・好立地、築浅、駅直結、ハイスペックの優良物件</li> <li>・今後、賃貸マーケットの好転を活かし、増額改定に取り組む</li> </ul>
 <b>ラウンドクロス新宿5丁目</b> 	ORE	2007.4.26 (予定)	4,500百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2006年10月末に竣工</li> <li>・開発案件</li> <li>・現在、順調にリーシング中</li> </ul>



# ポートフォリオの質の向上

継続的な物件の入替えにより、ポートフォリオの質は大きく向上

上場以来、新築・中規模以上の物件を中心に

**18**物件取得※1

第9期 取得物件

新築



ラウンドクロス新宿

新築



越谷ロジスティックセンター

新築



オリックス赤坂2丁目ビル

取得物件の  
1棟あたり平均 ※2

築年数	7.4年
規模	19,611㎡
取得価格	7,799百万円

IN

上場以来、築年経過・小規模の物件を中心に

**17**物件を売却

第9・10期 売却物件

築33年



ランディック赤坂ビル

築25年



ランディック第3赤坂ビル

築28年



赤坂協和ビル

売却物件の  
1棟あたり平均 ※2

築年数	21.3年
規模	9,287㎡
取得価格	1,823百万円

OUT

OJRポートフォリオの1棟あたり平均※2

築年数

第1期  
12.1年



第9期  
10.0年

規模

第1期  
15,731㎡



第9期  
25,603㎡

取得価格

第1期  
25億円



第9期  
52億円

※1：取得物件には、未竣工のラウンドクロス新宿5丁目は含まれておりません。  
 ※2：築年数、規模の1棟あたり平均は取得価格で加重平均し算出しております。

# 内部成長戦略

# 物件のクオリティ向上への取り組み

## ■ 名古屋伊藤忠ビル のリニューアル

期間：2004年10月～2006年8月

概要：全館リニューアル工事を実施

Before



After



既存外壁の上にガラスカーテンウォールでカバーリングし、先進的なイメージに変更。旧耐震基準によって設計・施工された建物であったため、「耐震改修促進法」に基づく認定取得後、耐震改修工事を完了

Before



After



共用部は折り上げ天井となり洗練された開放的な空間へと変貌



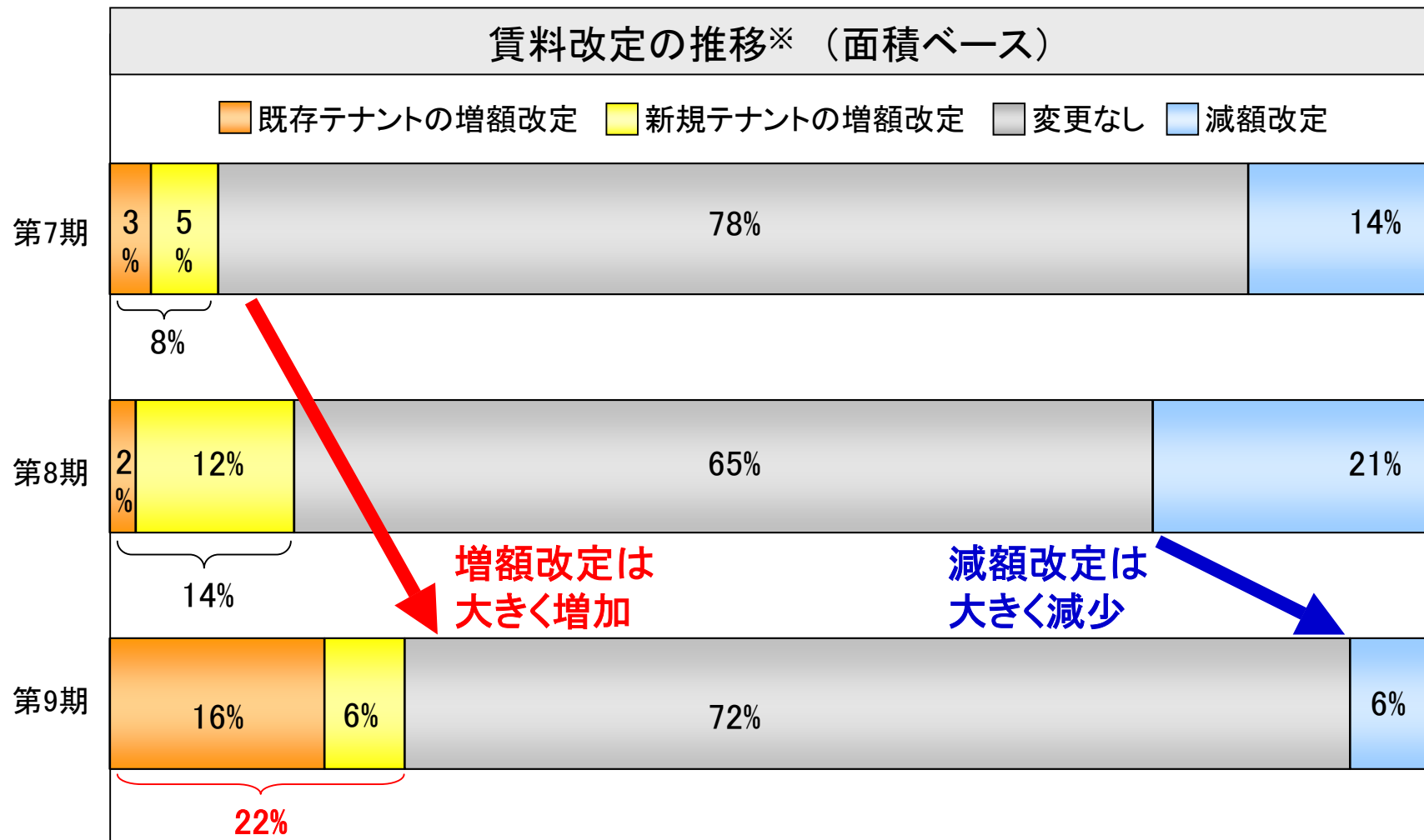
これまでの重厚な面持ちから、明るく、透明感あふれるイメージに一新



事務室内は、OAフロア、グリッドシステム天井、個別空調化を図り、IT化時代の多様なテナントニーズに対応出来るスペックを新設

# 賃料の増額改定への取り組み

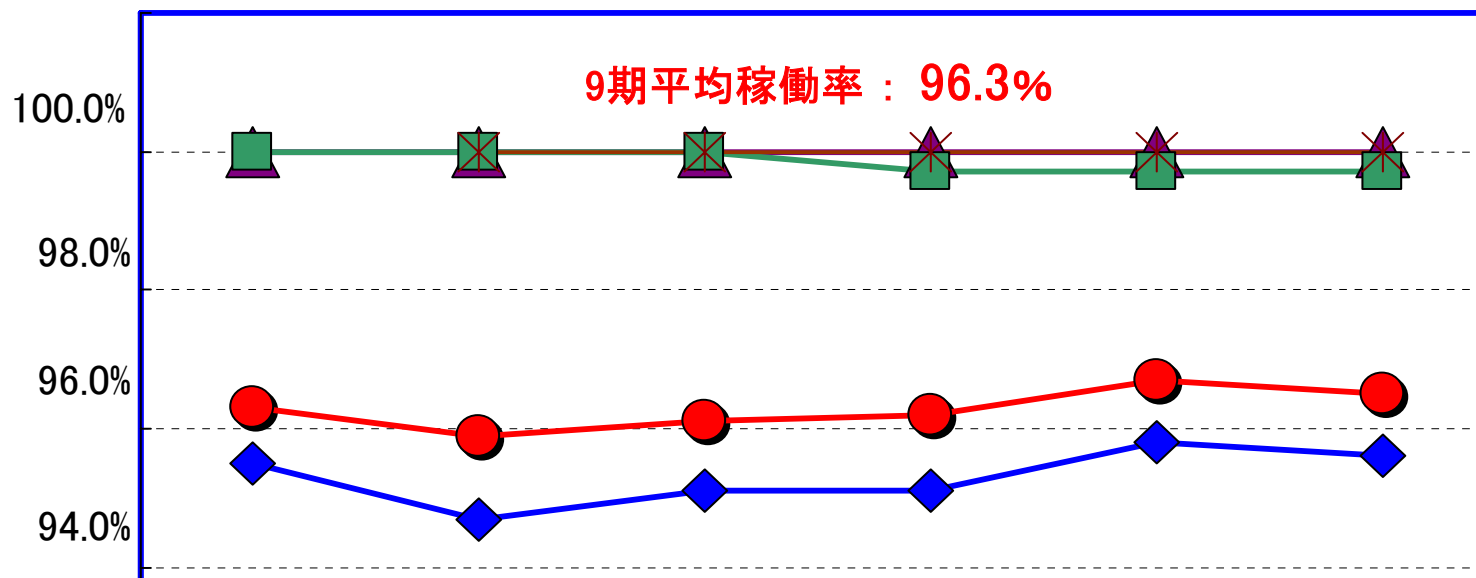
- 賃料相場の上昇傾向を追い風に、多くのテナントとの増額交渉に成功



※期中の契約更新面積

# 稼働率の状況

物件のリニューアルやテナント満足度向上への取り組みにより高稼働率を維持



	'06/3	'06/4	'06/5	'06/6	'06/7	'06/8
◆ 事務所	95.5%	94.7%	95.1%	95.1%	95.8%	95.6%
▲ 商業住宅	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
■ ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	99.7%	99.7%
✱ 物流施設	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
● 全体	96.3%	95.9%	96.1%	96.2%	96.7%	96.5%

# 財務戰略

# 財務体質強化への取り組み

## ■ 投資法人発行体格付け取得

スタンダード&プアーズ	A- (長期会社格付け) A-2 (短期会社格付け)
格付投資情報センター(R&I)	A+

## ■ 金利上昇に備え、借入金の長期固定化を推進

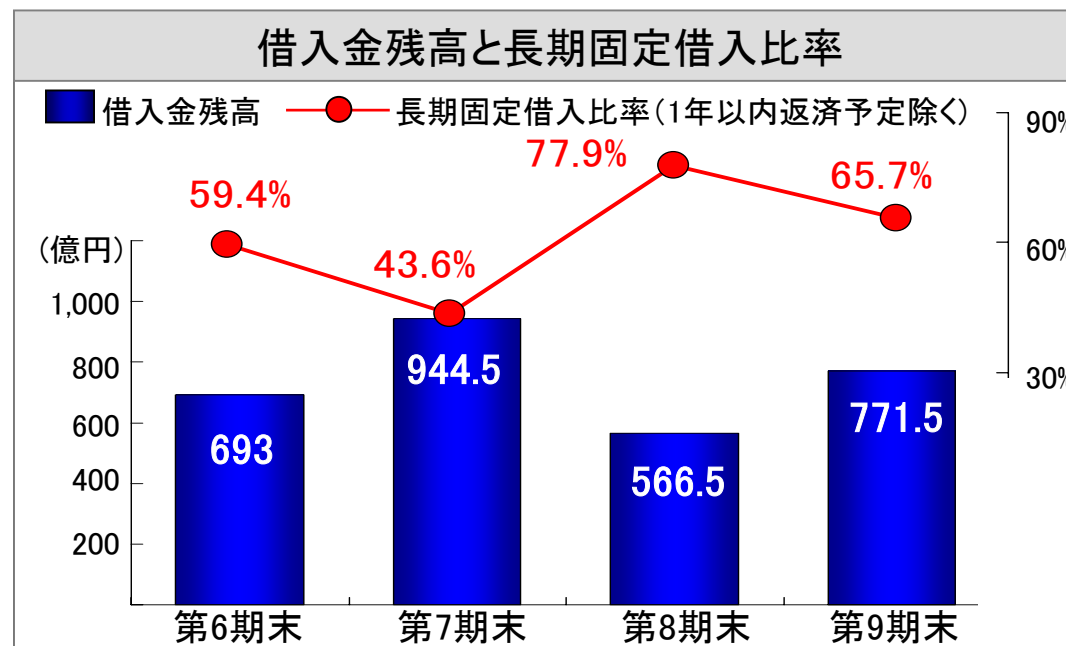
・第9期末有利子負債残高

771.5億円

・長期固定借入比率

65.7%

※ 1年以内に返済を迎える長期固定借入金250億円を2007年3月に同じく長期固定金利で借換の予定。借換後、長期固定借入比率は90%以上になる予定。



# 今後の成長戦略

## 外部成長戦略

- ・ORIXシナジーを活用した優良物件の取得
- ・“OJR WAY”に基づく物件取得による総合型REITの強みの発揮

## 内部成長戦略

- ・テナント満足度向上による、高稼働率の維持
- ・賃料増額改定による賃収の拡大

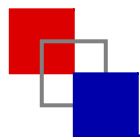
## 財務戦略

- ・金利の上昇に備えた、借入金の長期化、固定化の推進
- ・機動性向上の為、コミットメントラインの維持活用と無担保化推進

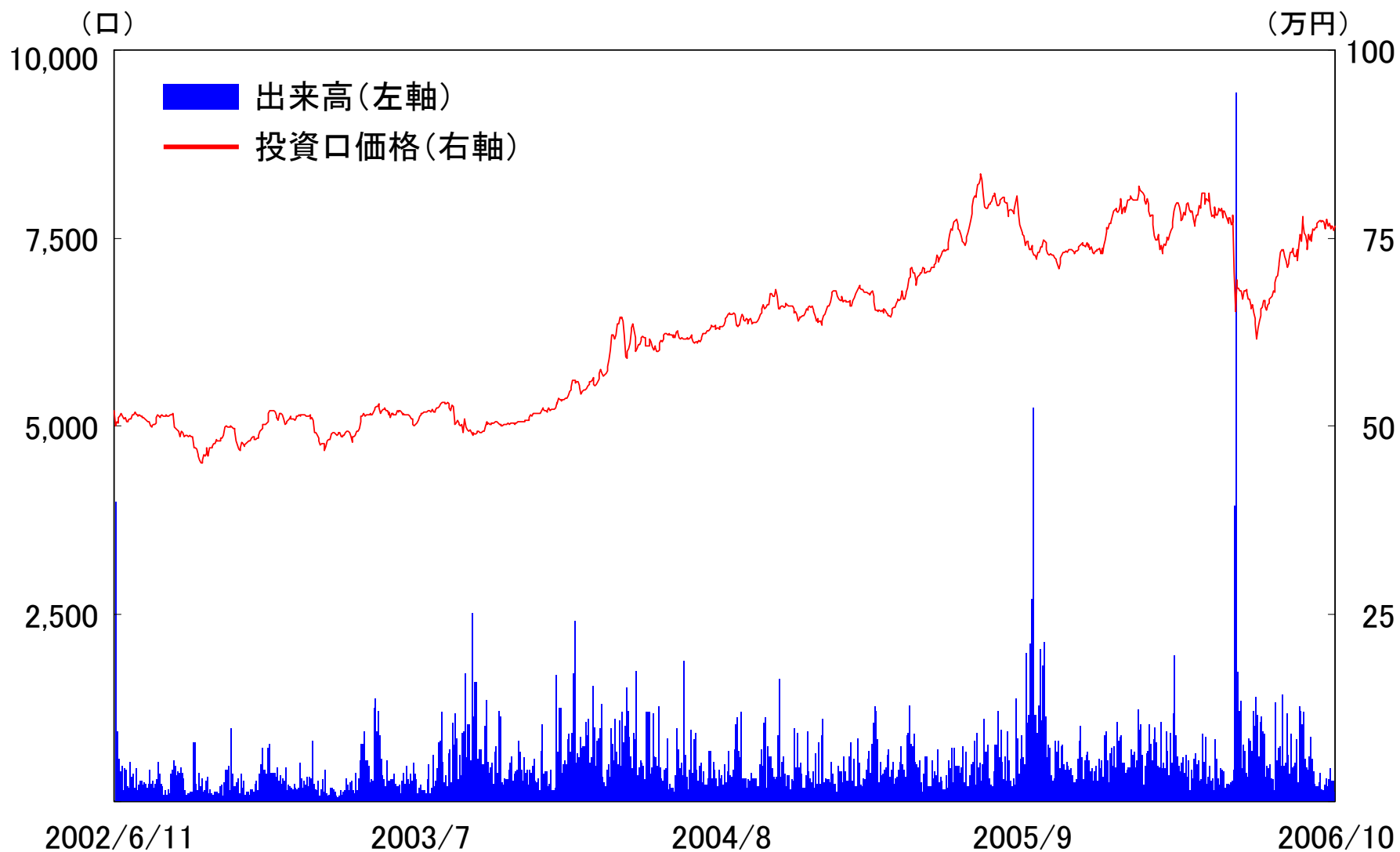
- ・**資産規模3,000億円の達成**
- ・**中長期的な「安定分配」と「資産価値の増大」**



# 參考資料



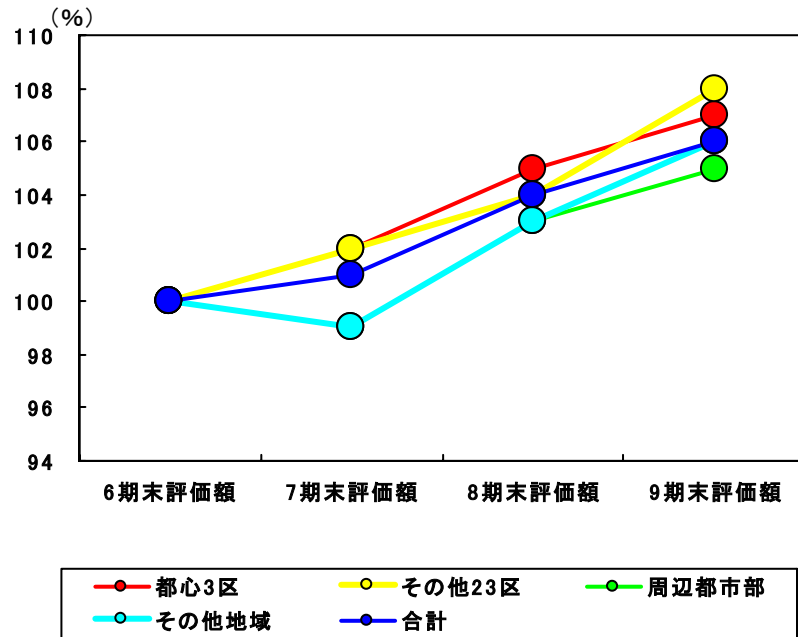
# 投資口価格と売買高の推移



# 鑑定評価額の推移(地域別・用途別)

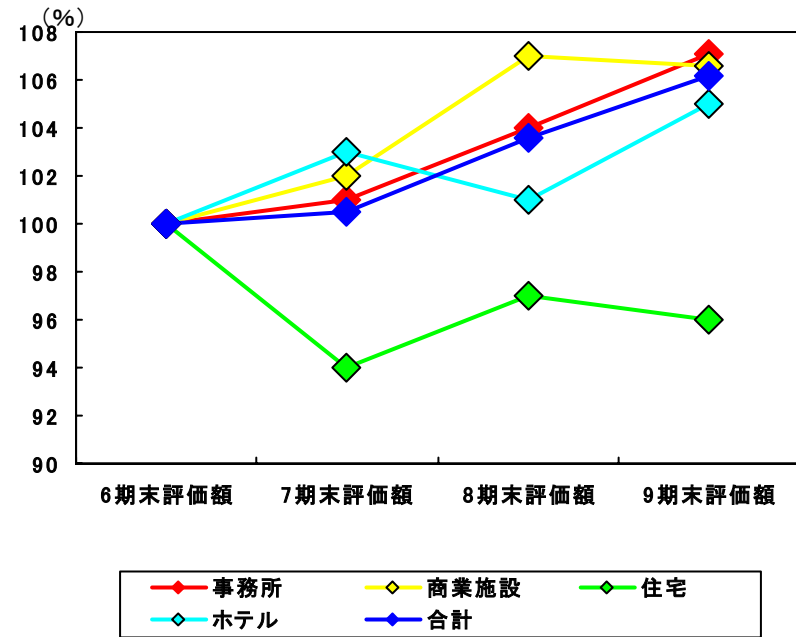
## ■ 第6期末を基準とした伸び率の推移

### 地域別



(単位:百万円)	6期末評価額	7期末評価額	8期末評価額	9期末評価額
都心3区	49,828	50,936	52,170	53,138
その他23区	20,997	21,511	21,796	22,586
周辺都市部	46,265	46,025	47,463	48,646
その他地域	4,430	4,380	4,570	4,680
合計	121,520	122,852	125,999	129,050

### 用途別



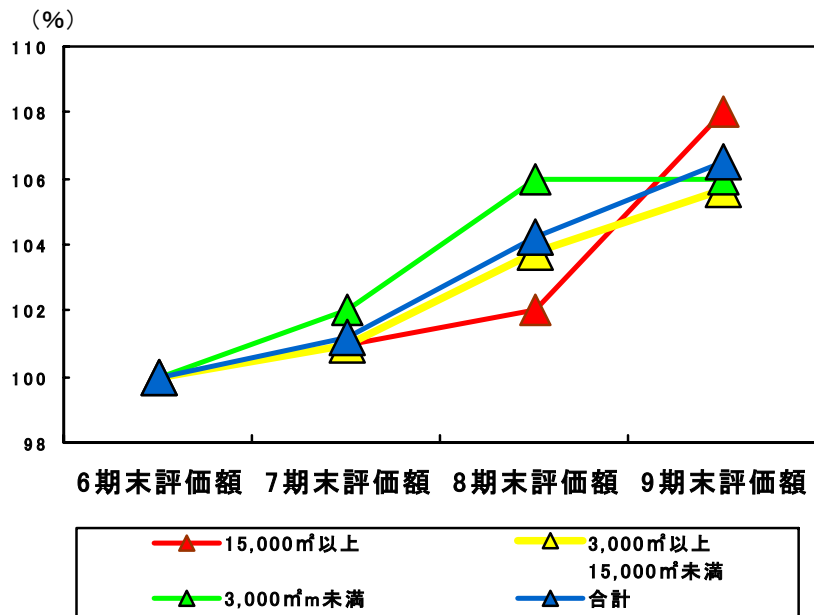
(単位:百万円)	6期末評価額	7期末評価額	8期末評価額	9期末評価額
事務所	97,638	98,710	101,701	104,190
商業施設	5,052	5,147	5,414	5,403
住宅	4,230	3,995	4,084	4,057
ホテル	14,600	15,000	14,800	15,400
合計	121,520	122,852	125,999	129,050

(注) 第6期初から第9期末までの継続所有物件のみで各数値の比較を行ったものです。グラフは第6期末の評価額を100としてインデックス化しています。

# 鑑定評価額の推移(規模別・取得価格別)

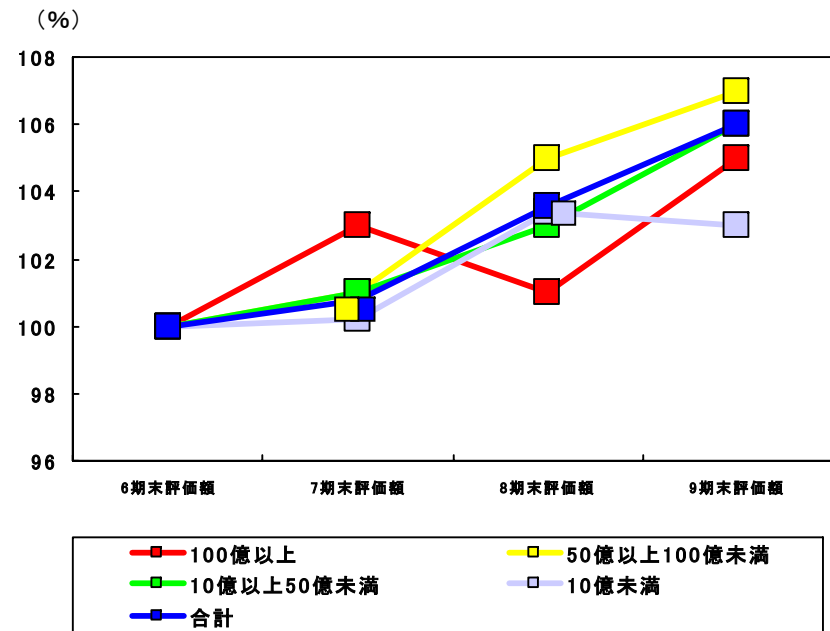
## ■ 第6期末を基準とした伸び率の推移

### 規模別



(単位:百万円)	6期末評価額	7期末評価額	8期末評価額	9期末評価額
15,000㎡以上	29,947	30,368	30,589	32,270
3,000㎡以上 15,000㎡未満	73,641	74,211	76,491	77,801
3,000㎡未満	17,932	18,273	18,919	18,979
合計	121,520	122,852	125,999	129,050

### 取得価格別



(単位:百万円)	6期末評価額	7期末評価額	8期末評価額	9期末評価額
100億以上	14,600	15,000	14,800	15,400
50億以上100億未満	44,595	45,176	46,871	47,811
10億以上50億未満	61,825	62,171	63,814	65,322
10億未満	500	505	514	517
合計	121,520	122,852	125,999	129,050

(注) 第6期初から第9期末までの継続所有物件のみで各数値の比較を行ったものです。グラフは第6期末の評価額を100としてインデックス化しています。

# 主要テナントの状況

第9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 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合
1	藤田観光株式会社	ホテル事業	クロスゲート	19,744.39	8.4%
2	(非開示)	—	—	19,200.00	8.2%
3	伊藤忠商事株式会社	卸売業	名古屋伊藤忠ビル	8,906.04	3.8%
4	株式会社ナイキジャパン	卸売業	シーフォートスクエア/ センタービルディング	8,832.49	3.8%
5	(非開示)	—	—	7,387.13	3.1%
6	株式会社 富士通中部システムズ	ソフト開発業	ORE名古屋伏見ビル	6,936.80	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	2.5%
8	(非開示)	—	—	5,060.30	2.1%
9	青木あすなろ建設株式会社	工事業	オリックス芝2丁目ビル	4,906.46	2.1%
10	オリックス株式会社	金融業	オリックス新宿ビル	894.26	0.4%
			オリックス新宿ビル	554.05	0.2%
			ORIX高麗橋ビル	468.92	0.2%
			クロスゲート	2,655.04	1.1%
合計				91,398.88	38.8%

(ご参考: 第8期の主要10テナント)

テナントの名称		賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合
1	藤田観光株式会社	19,744.39	9.9%
2	伊藤忠商事株式会社	8,709.09	4.4%
3	(非開示)	7,387.13	3.7%
4	株式会社富士通中部システムズ	6,936.80	3.5%
5	株式会社ハウジング恒産	5,853.00	2.9%
6	青木あすなろ建設株式会社	4,906.46	2.5%
7	株式会社ナイキジャパン	4,416.25	2.2%
8	TAC株式会社	4,157.69	2.1%
9	オリックス株式会社	894.26	0.4%
		468.92	0.2%
		2,655.04	1.3%
10	(非開示)	3,257.08	1.6%
合計		69,386.11	34.7%

# 地震リスク ポートフォリオPML(2006年8月31日現在)

	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
		日交一番町ビル	11%	16.0
		ピサイド白金	13%	10.6
		ラウンドクロス青山	11%	10.5
		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
		ランディック第2赤坂ビル	18%	7.4
		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	
	オリックス赤坂2丁目ビル	12%	37.9	
	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
		日交元代々木ビル	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
		東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	9%
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	
	日本地所南青山ビル	10%	1.8	
商業施設	東京都心3区	10%	1.8	
	その他東京23区	CUBE代官山	10%	1.9
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
ホテル	東京周辺都市部	クロスゲート	4%	123.4
物流施設	東京周辺都市部	越谷ロジスティックセンター	12%	17.0

## ポートフォリオPML : 6.8%

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。

本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、特定の商品の募集・勧誘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、各証券会社にお問合せ下さい。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれておりますが、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万全を期しておりますが、内容の正確性及び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又は廃止される場合があります。