

平成 17 年 8 月 18 日

各位

不動産投信発行者名
東京都港区浜松町二丁目 4 番 1 号
オリックス不動産投資法人
代表者名 執行役員 市川 洋
(コード番号 8954)
問合せ先
オリックス・アセットマネジメント株式会社
執行役員 齊藤 裕久
TEL. 03-3435-3443

オリックス不動産投資法人の資産運用会社の内規
(オリックス不動産投資法人資産運用及び不動産管理に関する規程) 変更に関するお知らせ

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(以下「OAM」といいます)は、平成 17 年 8 月 18 日開催の取締役会において、その内規である「オリックス不動産投資法人資産運用及び不動産管理に関する規程」(以下「運用管理規程」といいます)の変更等につき下記のとおり決議致しましたので、お知らせ致します。

なお、今回の運用管理規程にかかる規定の変更、新設等は後述のとおり、不動産市況への合理的対処、業務の更なる効率化および機動的な資産運用体制の構築等を目的としたものです。

運用管理規程の主要な変更内容と変更の理由は下記のとおりです。本お知らせの別紙「新旧対照表」をあわせてご参照下さい。

記

1. 運用管理規程中の「ポートフォリオの構築方針」にかかる主要な変更内容と変更の理由

(1) 「用途分散」について(第 6 条 「ポートフォリオの構築方針 用途分散」ご参照)

平成 14 年 6 月の上場以来、不動産を取り巻く環境は激変し、特に用途に応じた不動産マーケット毎の特性に機敏に対応した用途分散の必要性が高まっております。かかる不動産の市場分析をふまえ、用途毎の投資のポイントについて見直しを行ったものです。

(2) 「地域分散」について(第 6 条 「ポートフォリオの構築方針 地域分散」ご参照)

地域別の投資比率について、首都圏の一定の都市への投資比率を概ね 90%以上(取得価格ベース)から 80%以上へと変更するものです。

大阪・名古屋等、首都圏以外の一定の都市部で地価が反転し賃貸マーケットも回復基調にある一方で、首都圏では優良物件の取得競争が激化しその反動で収益性が低下しつつあるといった市場環境の変化が見られることから、今後、首都圏以外での優良物件取得機会を逸することの無いよう、ポートフォリオにおける配分の見直しが必要であると判断いたしました。

(3) 「物件規模」について(第 6 条 「ポートフォリオの構築方針 物件規模」ご参照)

本投資法人の投資対象とする「中規模物件」の定義を、特に事務所(オフィス)について、延床面積 1,000 坪～3,000 坪程度の物件を指すものとしておりましたが、これを延床面積 3,000 m²～15,000 m²程度の物件を指すものと変更いたします。事務所(オフィス)向け不動産市場における昨今の各物件の大規模化・複合施設化の傾向に鑑み、かつ、運用効率の向上の見地から、定義の上方修正が必要と判断したものです。

また、首都圏における事務所(オフィス)への投資については引き続き、資産規模 50 億円程度以上(取得価格ベース)の不動産を中心に投資を行うことを目指しますが、事務所(オフィス)用途以外

の資産及び首都圏以外の地方に所在する全ての用途の資産については、各地域の特性及び各資産の用途・希少性・立地等の諸条件を考慮して投資判断を行うことがあり、その場合、一件当たりの資産規模が50億円(取得価格ベース)を下回る資産についても取得を行うことがあります。

- (4) 「OJR WAY:オージェイアール・ウェイに向けての対応」について(第6条「ポートフォリオの構築方針 投資スタイル(OJR WAY:オージェイアール・ウェイ)に向けての対応」ご参照)

既存の方針にとらわれず優良物件の取得の機会を柔軟に求めるため、投資スタイル区分として、「ベーシック」および「OJR WAY」(オージェイアール・ウェイ)を新設するものです。本投資法人の投資対象の中心を占め、市場での価値指標がある程度定まってきた稼働中の用途不動産(事務所(オフィス)、商業施設、ホテル、住宅)への投資を「ベーシック」、これまで市場では必ずしも評価の定まっていない用途不動産(例:倉庫・物流施設、介護施設、研修施設、いわゆる底地等)及び未竣工物件への投資を「OJR WAY」として区分するものです。なお、「OJR WAY」による投資は、ポートフォリオ全体の20%(取得価格ベース)を上限としております。

2. 運用管理規程中の「取得方針」にかかる主要な変更内容と変更の理由

- (1) 「オリックスグループ企業との協働関係」について(第7条 取得方針 第6項ご参照)

本投資法人は、上場以来、オリックスグループ企業が保有する物件、又はオリックスグループ企業から情報提供を受けた物件を数多く購入しており、かかる協働関係(ORIX シナジー)は、本投資法人の資産規模の拡大に大きく寄与してまいりました。今後も引き続きオリックス・リアルエステート株式会社との間で安定した関係を維持することとし、オリックスグループ企業及びそれ以外の者からの優良物件の取得の機会を維持拡大していくことを考えております。このような考え方の下、新たにオリックスグループ企業との協働関係(ORIX シナジー)について運用管理規程に明記するものです。

- (2) 「未竣工の運用不動産を取得する際の基準」について(第7条 取得方針 第7項ご参照)

上記のとおり、新たに採用した「OJR WAY」により、未竣工の運用不動産を取得することが予定されますが、その際の基準について明記するものです。

- (3) 「本投資法人が関係会社等より不動産関係資産を取得する際の取引価格」について(第7条 取得方針 第8項ご参照)

本投資法人が関係会社等より不動産関係資産を取得する際の取引価格は、独立した不動産鑑定業者より取得した鑑定評価額の105%を上限とし、かつ、当該鑑定評価額の妥当性検証を目的に、いわゆるセカンド・オピニオンを他の独立した不動産鑑定業者その他の専門家より取得する旨、新たに規定するものです。また、本投資法人が関係会社等以外の第三者より不動産関係資産を取得する際の取引価格は、かかる鑑定評価額の110%を上限とします。

3. その他

- (1) 「用途別不動産の投資のポイントとスタンス」について(別紙3:「不動産の用途別投資のポイント及びスタンス」ご参照)

上記第6条 ポートフォリオの構築方針 用途分散の変更に伴い、各用途別に不動産(事務所(オフィス)、商業施設、ホテル、住宅)への投資のポイントとスタンスを改訂するものです。

- (2) その他、上記の変更に伴い、必要な字句の修正及び規定の整備を行っております。

注:新設、廃止または変更された内規の詳細については、別紙の「新旧対照表」をご参照下さい。

以上

本日資料の配布先 : 兜クラブ、国土交通省建設専門紙記者会

変更の内容

現行の運用管理規程の一部を、次のとおり変更いたしました。

(下線は変更部分を示す)

| 変更前の規定 | 変更後の規定 |
|--|--|
| <p>第1章総則</p> <p>第1条及び第2条(条文省略)</p> <p>第3条 変更等 本規程の変更は、投資運用第1部及び投資運用第2部が共同にてこれを企画・立案し、運用財務委員会及びリスク・コンプライアンス委員会に付議する。また、他の部門の長も、投資運用第1部長及び投資運用第2部長の承諾を得て、本規程の変更を企画・立案することができる。</p> <p>2. 立案された変更案は、運用財務委員会にて審議されるとともにリスク・コンプライアンス委員会にて法令及び本投資法人の規約等に照らしての問題点の有無が審議される。</p> <p>3. 運用財務委員会及びリスク・コンプライアンス委員会にて審議された変更案は、取締役会により決定される。ただし、別紙1乃至別紙5についての変更案は、運用財務委員会及びリスク・コンプライアンス委員会における審議の後、取締役会の審議を経ずに、代表取締役社長による決定される。</p> <p>4~7(条文省略)</p> <p>第4条及び第5条(条文省略)</p> | <p>第1章総則</p> <p>第1条及び第2条(条文省略 - 現行どおり)</p> <p>第3条 変更等 (現行どおり)</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. 運用財務委員会及びリスク・コンプライアンス委員会にて審議された変更案は、取締役会により決定される。ただし、別紙1乃至別紙5についての変更案は、運用財務委員会及びリスク・コンプライアンス委員会における審議の後、取締役会の審議を経ずに、代表取締役社長により決定される。</p> <p>4~7(条文省略 - 現行どおり)</p> <p>第4条及び第5条(条文省略 - 現行どおり)</p> |
| <p>第2章総則</p> <p>第6条 ポートフォリオの構築方針 ポートフォリオが包含する様々なリスクを軽減し、投資主に安定した分配を実現するため、下記の4つのポイントに留意してポートフォリオの構築を行うことを目指す。また、各用途毎・各エリア毎の投資比率に関しては、<u>現在の不動産市場の状況を十分に検討した上で当面は下記の数値的な基準を念頭にして運用を実施してゆく。なお、数値の基準の設定に当たっては、国内における各用途タイプのマーケット規模、物件取得機会の程度、将来的な内部成長余地の程度、投資家の投資態度、運用会社の運用体制、現状の不動産マーケット全般に対する運用会社での見解を総合的に勘案し、当面の運用の指</u></p> | <p>第2章総則</p> <p>第6条 ポートフォリオの構築方針 ポートフォリオが包含する様々なリスクを軽減し、投資主に安定した分配を実現するため、下記の5つのポイントに留意してポートフォリオの構築を行うことを目指す。また、各用途毎・各エリア毎の投資比率等に関しては、<u>現在の不動産市場の状況を十分に検討した上で当面は下記の数値を基準に運用を実施してゆく。なお、数値の基準の設定に当たっては、国内における各用途タイプのマーケット規模、物件取得機会の程度、将来的な内部成長余地の程度、投資家の投資態度、運用会社の運用体制及び現状の不動産マーケット全般に対する運用会社での見解を総合的に勘案し、当面の運用の指針として決定した(なお、</u></p> |

針として決定した(なお、不動産市場の予期せぬ環境変化や、物件の取得機会及びその状況から、下記の基準と必ずしも一致しない状況も有り得る。)

用途分散

主として事務所を用途とする不動産に投資するが、併せて、リスク分散の観点から住宅・その他の用途の不動産にも投資を行い、用途分散によるリスク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す。

これは、各用途別不動産には別表 3 のとおり、その用途によって投資対象として異なる特性があり、単一の用途に集中的に投資することによる将来の収益性低下のリスクを軽減するためには、用途による分散投資が適切と考えられるからである。

なお、各用途の投資割合については、下記の各用途の投資ポイント等に基づき、当面、事務所については、概ね 80%以上(取得価格ベース)を目途に配分していくことを目指す。

地域分散

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されようとしており、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、首都圏に存する不動産に重点的に投資を行うことを目指す。

但し、東京都心部の優良物件の取得については、入札等による価格高騰の影響により、総じて、収益性が低下する傾向にある。よって本投資法人においては、収益性改善を企図し、一定の限度内で、首都圏の一定の都市(注)以外のその他地域に所在する優良物件への検討を行う。エリア別の投資比率は首都圏の一定の都市への投資比率をおおむね 90%以上(取得価格ベース)とすることを当面の目標とする。

不動産市場の予期せぬ環境変化や、物件の取得機会及びその状況から、下記の基準と必ずしも一致しない状況も有り得る。)

用途分散

主として事務所(オフィス)を用途とする不動産に投資することとする。しかしながらリスク分散の観点から、事務所(オフィス)と併せて商業施設・ホテル・住宅・それ以外の用途の不動産にも投資を行い、用途分散によるリスク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す。

これは、各用途別不動産には、その用途によって投資対象として異なる特性があり、単一の用途に集中的に投資することによる将来の収益性低下のリスクを軽減するためには、用途による分散投資が適切と考えられるからである。本投資法人が投資対象とする資産の用途は別紙3のとおりとする。

事務所(オフィス)を用途とする運用不動産(注)の投資比率は、本投資法人の保有する運用不動産の取得価額の総額に対し、概ね 80%以上とすることを目途として資産配分を行う。

(注)本投資法人が所有する不動産及び本投資法人が所有する不動産信託受益権にかかる信託財産である不動産をいう。

地域分散

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」の東京への集中は更に加速化しており、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(注)に存する不動産に重点的に投資を行うことを目指す。

但し、東京都心部の優良物件の取得については、入札等による価格高騰の影響により、総じて、収益性が低下する傾向にある。よって本投資法人においては、収益性改善を企図し、一定の限度内で、首都圏の一定の都市以外のその他地域に所在する優良物件への投資の検討を行う。エリア別の投資比率は首都圏の一定の都市への投資比率をおおむね 80%以上(取得価格ベース)とすることを目途として投資を行う。

その他地域における投資物件については、ポートフォリオ上の位置付け、そのリスク・リターンを慎重に検討し、組み入れを判断する。また、組み入れ後は、定期借家契約を取り入れる等テナント契約関係の安定化を図ることを極力実施し、安定的な収益確保を図りリスクの低減を図っていく。

その他地域における投資物件については、ポートフォリオ上の位置付け、そのリスク・リターンを慎重に検討し、組み入れを判断する。また、組み入れ後は、定期借家契約を取り入れる等テナント契約関係の安定化を図ることを極力実施し、安定的な収益確保を図りリスクの低減を図っていく。

(注)本投資法人では、各運用不動産の所在地域を「東京都心3区」、「その他東京23区」、「東京周辺都市部」及び「その他地域」の4地域に区分した上、分類している。各区分の定義は、下表に記載するとおりであり、また、首都圏の一定の都市とは、「東京都心3区」、「その他東京23区」及び「東京周辺都市部」を意味する。

| 地域 | 定義 | |
|-----------|-----------|---|
| 首都圏の一定の都市 | 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区を除いた一都三県（東京、神奈川、千葉、埼玉）に所在する都市 |
| その他地域 | 上記以外の主要都市 | |

| 地域 | 定義 | |
|-----------|-----------|---|
| 首都圏の一定の都市 | 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区を除いた一都三県（東京、神奈川、千葉、埼玉）に所在する都市 |
| その他地域 | 上記以外の主要都市 | |

物件規模

一定規模のファンドにおいて用途の分散とともに分散効果を極大化するという観点から、事務所については良質な中規模物件に多数投資を行い、個々の物件の集中のリスクを低減することを目指す。これは、特に事務所については、全体のポートフォリオの中でも中核となる投資対象であり、事務所用途の個別物件による集中リスクを回避することが重要と考えられるからである。

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、設備スペックなどに鑑みて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す。

当面の間、管理運営の効率性の観点から、資産規模50億円程度以上の不動産を中心に投資を行うことを目指す。

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

物件規模

一定規模のファンドにおいて用途の分散とともに分散効果を極大化するという観点から、事務所(オフィス)については良質な中規模物件(注)に多数投資を行い、個々の物件への集中リスクを低減することを目指す。これは、特に事務所(オフィス)については、全体のポートフォリオの中でも中核となる投資対象であり、事務所(オフィス)用途の個別物件による集中リスクを回避することが重要と考えられるからである。

また、当面の間、管理運営の効率性の観点から、首都圏における事務所(オフィス)への投資については、資産規模50億円程度以上の不動産を中心に投資を行うことを目指す。但し、首都圏における事務所(オフィス)用途以外の資産及び首都圏以外の地方に所在の全ての用途の資産については、各地域の特性及び各資産の用途・希少性・立地等の諸条件を考慮して投資判断を行うことがあり、その場合、一件当たりの資産規模が50億円を下回る資産の取得も行うことがある。

(注)中規模物件とは、特に事務所(オフィス)については延床面積3,000～15,000㎡程度の物件をいう。

資産の入れ替え

不動産の投資収益は、投資対象の選別と投資の時機等により決定される。運用上、ポートフォリオについては経済環境・市況変動の影響を受け変化していくことから、状況の変化に応じて、機動的に物件の取得・保有・売却を行うことを目指す。

投資スタイル(OJR WAY:オージェイアール・ウェイ)に向けての対応

当社はオリックス株式会社の完全子会社でありオリックスグループ企業(注)の一社である。オリックス株式会社を中心とするオリックスグループ企業は、その業務や資産運用において先進の金融手法を含む柔軟な経営方針のもと、成長してきた。当社としてはこのような柔軟な成長手法を本投資法人の資産運用に一部取り入れるということが今後の本投資法人の成長に必要なかつ有益であると考えている。

現在の不動産市場環境下において、この柔軟な成長手法を適用する場合、当社としては、市場での評価乃至投資判断の基準が必ずしも定まっていない資産への投資及び、開発段階物件への先行投資が有望と考える。これらの投資を一定割合に限って行うことが、本投資法人、ひいては投資主の利益に適うものとも考えている。

当社のかような考え方の下、従来、本投資法人の投資対象の中心を占めてきた、市場での価値の指標がある程度定まってきた稼働中の(「ベーシック」)不動産(事務所(オフィス)、商業施設、ホテル、住宅)への投資(投資スタイル「ベーシック」と称する。)に加え、既存の方針にとらわれず優良物件取得の機会を柔軟に求め、資産の運用を行うこととする。かかる投資により、本投資法人の基本方針である、中長期的な観点からの運用資産の着実な成長と安定した収益の確保が更にバランス良く強化されると判断している。

これは、オリックスグループ企業である当社の成長手法と総合型リートであるが故の本投資法人(ORIX JREIT Inc.あるいはOJR)の柔軟性が合体した特有益な投資方針であると考えている。その意味でこのような投資スタイルあるいは投資手法を「OJR WAY」(オージェイアール・ウェイ)と称する。

しかしながら、かかるOJR WAYでの投資は新たな分野への挑戦であり、着実な成長と中長期的な安定収益という本投資法人の運用目的に鑑み、OJR WAYによる投資比率の上限をポートフォリオ全体の20%まで(取得価格ベース)とする。現在、OJR WAYによる投資は、主として、「A. 投資対象の資産にかかる

| | |
|------|--|
| | <p><u>用途の側面」と、「B. 投資対象となる資産の取得方法の側面」で、それぞれ発揮されるものと考える。</u></p> <p><u>(注)オリックスグループ企業とは、オリックス株式会社(本店所在地:東京都港区、代表執行役社長:藤木保彦)並びに同社不動産事業の中核となる完全子会社であり、マンション分譲、オフィスビル開発等を中心に不動産開発、管理、仲介を行う総合不動産開発業者であるオリックス・リアルエステート株式会社及びオリックス株式会社が主要株主として出資する一定の関連会社をいう。</u></p> |
| (新設) | <p>A. <u>OJR WAY による新規投資対象について</u> <u>本投資法人が総合型の投資を行う投資法あるとの特性を最大限活かしていくための方向性として、これまで市場では必ずしも評価の定まっていない不動産(例:倉庫・物流施設、介護施設、研修施設、いわゆる底地等)についても、不動産市場の動向、投資対象物件の分散という総合的な運用戦略等の諸事情に鑑み、投資適格性が認められると判断する場合には、これを取得することがある。</u></p> |
| (新設) | <p>B. <u>OJR WAY による開発投資物件の取得手法について</u> <u>開発案件については、早期の段階で関与することで取得競争に巻き込まれることなく物件を確保することが可能となり、その結果本投資法人は取得コストを低減させる余地がある。加えて、開発案件を通じた物件取得の手法を本投資法人の新たな資産拡大のひとつの手法とすることで、優良物件の取得競争が激化する近時の市場環境において、優良物件の早期囲い込みが可能となると思われるところから、予め開発段階で当該不動産の売買契約を締結することがある。但し、開発案件については、第7条第7項に記載のとおり、本投資法人が実質的に開発リスクを負担することを回避する条件をもってのみ行うものとする。</u></p> |
| (新設) | <p><u>資産の入れ替え</u> <u>不動産の投資収益は、投資対象の選別と投資の時機等により決定される。運用上、ポートフ</u></p> |

2～3(条文省略)

第7条 取得方針

当社が本投資法人による不動産又は不動産信託受益権の取得に関わる投資判断を行ううえで最も重視する要素の一つは、投資対象である不動産又は信託財産である不動産のリスク・リターン分析とする。当社は、選別・取得に当っては、個別物件毎に十分なデュー・ディリジェンス(詳細な調査等)を行ったうえで、将来の経済情勢・不動産取引の動向・物件の将来のテナント入居状況・今後予想される大きな費用項目の有無等につき可能な限り適切な予測を行い、5年から10年前後の保有期間を想定した物件キャッシュフロー予想に基づき投資対象である不動産又は信託財産である不動産のリスク・リターンを分析する。また、投資対象である不動産又は信託財産である不動産の建物状況調査、法的調査、市場賃料調査等の結果に基づき、当該物件の取得が本投資法人のポートフォリオ全体の内部成長、外部成長に寄与するか否か、ポートフォリオのパフォーマンスの向上につながるか否かにつき中長期的な観点から評価を行い、総合的に投資判断を行うこととする。なお、当社は物件取得のためのデュー・ディリジェンスに際し、必要に応じて本投資法人の費用負担にて弁護士、公認会計士、建築士及び不動産鑑定士等を含む専門家に調査を依頼することがある。

2. 当社が、不動産又は不動産信託受益権の取得のためのデュー・ディリジェンスにおいて検討する項目は、主として別紙4に規定される事項とする。但し、かかる事項は不動産又は信託財産である不動産の用途によってその重要性が異なることがあり、必ずしも本投資法人による不動産又は不動産信託受益権の取得にあたり、かかる項目の全てについて調査を行うとは限らない。また、本投資法人が取得した又は取得する不動産及び不動産信託受益権にかかる信託財産である不動産が、物件の特性又は取得の状況等によって、かかる項目の一部について基準を満たさないこともある。

オリオについては経済環境・市況変動の影響を受け変化していくことから、状況の変化に応じて、機動的に物件の取得・保有・売却を行うことを目指す。

2～3(条文省略 - 現行どおり)

第7条 取得方針

当社が本投資法人による不動産又は不動産信託受益権の取得に関わる投資判断を行う上で最も重視する要素の一つは、投資対象である不動産又は信託財産である不動産のリスク・リターン分析とする。当社は、運用不動産の選別・取得に当たっては、個別物件毎に十分なデュー・ディリジェンス(詳細な調査等)を行った上で、将来の経済情勢・不動産取引の動向・物件の将来のテナント入居状況・今後予想される大きな費用項目の有無等につき可能な限り適切な予測を行い、5年から10年前後の保有期間を想定した物件キャッシュフロー予想に基づき投資対象である不動産又は信託財産である不動産のリスク・リターンを分析する。また、建物状況調査、法的調査、市場賃料調査等の結果に基づき、当該物件の取得が本投資法人のポートフォリオ全体の内部成長、外部成長に寄与するか否か、ポートフォリオのパフォーマンスの向上に繋がるか否かにつき中長期的な観点から評価を行い、総合的に投資判断を行うこととする。なお、当社は物件取得のためのデュー・ディリジェンスに際し、必要に応じて本投資法人の費用負担にて弁護士、公認会計士、建築士及び不動産鑑定士等を含む専門家に調査を依頼することがある。

2. 当社が、不動産又は不動産信託受益権の取得のためのデュー・ディリジェンスにおいて検討する項目は、主として別紙4に規定される事項とする。但し、かかる事項は運用不動産の用途によってその重要性が異なることがあり、必ずしも本投資法人による不動産又は不動産信託受益権の取得に当たり、かかる項目の全てについて調査を行うとは限らない。また、本投資法人が取得した又は取得する運用不動産が、当該運用不動産の特性又は取得の状況等によって、かかる項目の一部について基準を満たさないこともある。

- | | |
|---|--|
| <p>3. 物件取得の確実性を期すため、前所有者又は前信託受益権者(それらの前主を含む。)への権利移転が確認できる書類等を可能な限り確認したうえで物件を取得するものとする。但し、権利の移転が頻繁な物件の場合等、前所有者又は前信託受益権者(それらの前主を含む。)より権利関係に関わる移転に関する契約書、確認書、その他の関係書類等の開示を受けることができず、当該物件にかかる権利関係や事実関係を詳細に確認できない場合がある。</p> <p>4. 本投資法人は原則として、取得時点において稼働中(貸付可能である状態を含む。)の賃貸用不動産を投資対象とする。また、建物の老朽化・機能劣化、大規模な修繕工事もしくは再開発工事等の諸事由により、本投資法人が所有する不動産及び本投資法人が所有する不動産信託受益権にかかる信託財産である不動産(以下、併せて「運用不動産」という。)において一時的に未稼働期間が発生する場合があるが、本投資法人の総資産における未稼働運用不動産の割合の上限は10%とする。</p> <p>5. 入札案件への参加等に際して複数の不動産をポートフォリオとしてまとめて取得することがある。ポートフォリオとして取得した不動産の中には、運用方針に適合しないものが含まれる場合があるが、そのような不動産に関しては、取得後に、当社において用途変更、改修・修繕作業、及び早期売却等を行うことを検討する。</p> | <p>3. 物件取得の確実性を期すため、前所有者又は前信託受益権者(それらの前主を含む。)への権利移転が確認できる書類等を可能な限り確認したうえで物件を取得するものとするが、権利の移転が頻繁な物件の場合等、前所有者又は前信託受益権者(それらの前主を含む。)より権利関係に関わる移転に関する契約書、確認書、その他の関係書類等の開示を受けることができず、当該物件にかかる権利関係や事実関係を詳細に確認できない場合がある。</p> <p>4. 本投資法人は原則として、取得時点において稼働中(貸付可能である状態を含む。)の賃貸用不動産又はそれを裏付とする信託受益権を投資対象とする。また、建物の老朽化・機能劣化、大規模な修繕工事若しくは再開発工事等の諸事由により、本投資法人が所有する運用不動産において一時的に未稼働期間が発生する場合があるが、本投資法人の総資産における未稼働運用不動産の割合の上限は10%とする。</p> <p>5. (現行どおり)</p> |
| <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> | <p>6. <u>当社は、オリックスグループ企業との協働関係(ORIX シナジー)を最重要視しつつ資産拡大について対応していく。オリックスグループ企業からの資産取得又はオリックスグループ企業からの情報提供ないし仲介に基づく資産取得のため、オリックス・リアルエステート株式会社との助言契約等に基づきオリックスグループ企業からのノウハウ及び情報の提供が期待されるとともに、オリックス・リアルエステート株式会社を含むオリックスグループ企業から、これまでに増して資産取得にかかる情報の提供が期待される。</u></p> <p>7. <u>本投資法人は、竣工後に不動産や不動産信託受益権を取得するために予め開発段階で当該不動産の売買契約を締結することがある。但し、以下の条項が満たされることを条件とする。</u> <u>・本投資法人が必要と判断するデュー・ディリジェンスを竣工時点で実施できるとされること</u> <u>・物件引渡しは竣工を停止条件とすること</u> <u>・代金の決済は竣工以降であること</u> <u>・竣工後のテナント入居が充分見込めること</u></p> |

(新設)

第8条～第13条(条文省略)

第3章不動産管理方針

第14条～第16条(条文省略)

第4章雑則

第17条 チャイニーズウォールの設置

本規程は、当社が第1条に従い本投資法人より委託を受けて行う資産運用及び不動産管理を行う場合に適用するものであり、当社が他の投資法人から資産運用その他の業務を委託された場合においては、情報を漏洩しないようチャイニーズウォールを設置するほか本投資法人の利益を害することのないよう適切な措置をとるものとする。

< 附則 >

1. 本規程の管理者は投資運用第1部長及び投資運用第2部長とする。
2. 本規程は2002年4月15日より施行する。
3. 本改正規程は2003年3月10日より施行する。
4. 本改正規程は2003年6月10日より施行する。
5. 本改正規程は2003年7月11日より施行する。
6. 本改正規程は2003年7月15日より施行する。
7. 本改正規程は2004年6月14日より施行する。

8. 本投資法人が特定資産の取得及び譲渡等を行う場合には、投信法に従い、価格等の調査を行うほか、特に、不動産関係資産を関係会社等より取得するときは、関係会社等から独立した不動産鑑定業者(ここに「独立した不動産鑑定業者」とは当社関係会社取引規程第2条で定義される。)より鑑定価格を取得した上で、当該鑑定価格を参考として取引価格を決定する。

本投資法人が関係会社等より不動産関係資産を取得する際の取引価格は、関係会社等から独立した不動産鑑定業者からの鑑定価格の105%を上限とするものとした上、その際、当該鑑定価格の妥当性検証のための、いわゆるセカンド・オピニオンを他の独立の不動産鑑定業者その他の専門家より取得する。

本投資法人が関係会社等以外の第三者より不動産関係資産を取得する際の取引価格は、かかる鑑定価格の110%を上限とする。

第8条～第13条(条文省略 - 現行どおり)

第3章不動産管理方針

第14条～第16条(条文省略 - 現行どおり)

第4章雑則

第17条 チャイニーズウォールの設置

(現行どおり)

< 附則 >

1. 本規程の管理者は投資運用第1部長及び投資運用第2部長とする。
2. 本規程は2002年4月15日より施行する。
3. 本改正規程は2003年3月10日より施行する。
4. 本改正規程は2003年6月10日より施行する。
5. 本改正規程は2003年7月11日より施行する。
6. 本改正規程は2003年7月15日より施行する。
7. 本改正規程は2004年6月14日より施行する。
8. 本改正規程は2005年8月18日より施行する。

< 変更前 >

別紙3: 不動産の用途別投資ポイント

| 用途 | 投資ポイント |
|----------------------|--|
| 事務所 | <p>事務所需要が景気変動等の経済動向の影響を大きく受けるため、収益率が大きく変動する可能性があるが、一般的に他の用途の不動産と比較して相対的に高収益が見込める。</p> <p>他の用途の不動産と比較して相対的に高質で豊富なストックがあるため、将来の需給動向によっては、空室率増加等の要因により収益率が低下する可能性がある。</p> <p>事務所の取手態については、入札等による価格高騰の影響により十分な投資利益が見込めないリスクがあるため、相対的の取引等を重視し、適切な投資利益を重視する。</p> <p>事務所を用途とする不動産のうち、繁華地の高収益地域に立地する立地条件の良い、店舗的な利用が可能な不動産については、用途分散及び賃料対効果の高、テナントニーズの強固による物件の収益性向上の効果が見込めることから、重点的に投資を行うことを目指す。</p> <p>東京都心部の事務所需要の悪化や地方圏の事務所需要の低迷の環境から、マーケット規模の相対的に大きい東京都心部の好立地な物件を重視し、定期借家契約を取り入れる等テナント契約関係の安定化を図ることを極力実施し、安定した収益確保を図る。</p> |
| 住宅 | <p>良質な賃貸住宅は分譲住宅と比較して相対的に供給量が少ないため、希少性が高く、高い市場競争力を有する。また、住まい方について「所有」から「利用」への意識の変化を受けた個人の賃借ニーズの高まりから、特に都心部の良質な賃貸住宅のテナントニーズは、事務所と比較して相対的に安定している。その結果、事務所と比較して相対的に安定した収益が期待できることから、収益の安定化及び投資資金としての分散効果を図る目的から投資を行う。</p> <p>昨今は、デベロッパーによる賃貸住宅の開発が多くなってきており、資金運用の一環で賃貸住宅の市場での取手増加傾向にあるものの、賃貸住宅の供給層が個人等を中心とすること等から、市場での競争力が事務所と比較して相対的に低い可能性がある。</p> <p>有力な不動産会社等がサブリースを実施する等安定した収益確保が想定されている場合は、契約態が安定し、信用力の補完がなされている場合が多いため、特に重視して行く態と考えられる。</p> |
| その他 [商業施設 ホテル] | <p>商業施設を用途とする不動産については、収益性向上と投資資金の分散効果の観点から、以下の項目に留意したうえで、取得する場合がある。但し、テナントの属する市場規模・競争性・運営管理等の面で事務所と異なる特長な事象があることから、テナントとの契約態の安定やその立地等を特に重視した保守的な運用を目指す。なお、当面のポートフォリオに占める割合も勘案して、新規の取得については慎重に対応する。</p> <p>a.商業施設の場合 単一の賃借人が物件を使用しているケースがあり、その場合、賃借人との契約態、賃借人の長期的な信用力及び賃料支払能力が投資判断における特に重要な要素となる。</p> <p>b.商業施設の場合 将来の安定した収益確保 テナント交代 将来における売上の容易性の観点から、物件の立地が投資判断における特に重要な要素となる。取得にあたっては、原則として駅前立地の繁華地の高、物件を対象に絞り込み、立地面で希少性があり、商圏内で競争力の高いものを選択して投資することを目指す。</p> <p>ホテルを用途とする不動産については、収益性向上と投資資金の分散効果の観点から、以下の項目に留意したうえで、取得する場合がある。但し、テナントの属する市場規模・競争性・運営管理等の面で事務所と異なる特長な事象があることから、テナントとの契約態の安定やその立地等を特に重視した保守的な運用を目指す。なお、当面のポートフォリオに占める割合も勘案して、新規の取得については慎重に対応する。</p> <p>a.ホテルの場合 単一の賃借人が物件を使用しているケースがあり、その場合、賃借人との契約態、賃借人の長期的な信用力及び賃料支払能力が投資判断における特に重要な要素となる。取得にあたっては、原則としてテナントと賃貸借契約態の両面で、十分にリスクを低減出来るものを投資対象とする。</p> <p>b.ホテルの場合 そのオペレーションリスクについてはテナントが責任を負い、本投資法人がオペレーションリスクをとる物件への投資は行わない。</p> <p>c.ホテルの場合 将来の安定した収益確保 テナント交代 将来における売上の容易性の観点から、物件の立地が投資判断における特に重要な要素となる。</p> <p>上記以外を用途とする不動産については、上記各項目の他に業種動向に関する予測 転用による利用の可能性等を勘案して、取得する可能性がある。但し、テナントの属する市場規模・競争性・運営管理等の面で事務所と異なる特長な事象があることから、テナントとの契約態の安定やその立地等を特に重視した保守的な運用を目指す。なお、当面のポートフォリオに占める割合も勘案して、新規の取得については慎重に対応する。</p> |

上記の用途別の「投資ポイント」は、当社における平成15年7月15日現在の不動産投資分析に関する見解を記載したものであり、今後の経済動向及び不動産市場の動向により変わる可能性がある。また将来的な用途別の重要度の動向、変動性及び利回り等を保証するものではない。

< 変更後 >

別紙3: 不動産の用途別投資のポイント及びスタンス

| 用途 | 投資のポイント及びスタンス |
|------|--|
| 事務所 | <p>事務所(オフィス)は、他の用途の不動産と比較して相対的に均質で豊富なストックがあり、流通性も高いことから、本投資法人の中心的な投資対象とする。但し、事務所(オフィス)需給が景気変動等の経済動向の影響を大きく受けるため収益率が大きく変動する可能性があり、リスク分散の観点から他用途への分散投資も必要であると考えられる。</p> <p>事務所(オフィス)の取得形態については、入札等による価格高騰の影響により十分な投資採算が見込めないリスクがあるため、相対での取引及びオリックスグループ企業からの取得等を重視し、適切な投資採算を重視する。</p> <p>事務所(オフィス)を用途とする不動産のうち、繁华性の高い地域に存する立地条件の良い、店舗的な利用が可能な不動産については、用途分散及び賃料負担力の高いテナントニーズの発掘による物件の収益性向上の効果が見込めることから、重点的に投資を行うことを目指す。</p> <p>マーケット規模の相対的に大きい東京都心部の立地のよい物件を重視し、定期借家契約を取り入れる等テナント契約関係の安定化を図ることを極力実施し、安定的な収益確保を目指す。</p> |
| 商業施設 | <ul style="list-style-type: none"> 商業施設については、大都市圏の繁华性の高い地域の商業施設、都市近郊所在の汎用性の高い複合施設等、テナントの代替性が十分に見込める商業施設をもって商業施設向け資産の中心的な投資対象とする。ただし、建物が総合大型スーパー等の利用特性に特化して建築され、建物の汎用性・他用途への転用可能性の相対的に低い建物は、テナントの代替性が相対的に低く、売却特性が乏しいと判断される恐れがあるため、原則として取得対象としない。 |
| ホテル | <ul style="list-style-type: none"> ホテルについては、原則としてホテル・マネジメント会社との間での運営委託(マネジメント契約)ではなく、建物の賃貸借契約を締結してホテル経営・運営リスクを回避できる物件にのみ投資するものとし、またホテル・マネジメント会社の信用性を斟酌する。また、テナントの代替性が認められることが投資の前提条件となる。 |
| 住宅 | <ul style="list-style-type: none"> 住宅については、賃貸専門の不動産ファンド等も多数市場に参加し、その影響をうけて収益性が相対的に低下しつつある。従って、住宅用途の不動産の新規取得は、当社が、将来における本投資法人の収益の維持向上に資すると認められる等、特段の投資メリットがあると判断する場合に行うこととする。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> 上記以外の用途の不動産については、本投資法人が総合型の投資を行う投資法人であるとの特性を最大限活かしていくための方向性として、上記の用途以外の用途を持つ不動産についても投資を行うことがある。これまで市場では必ずしも評価の定まっていない不動産(例:倉庫・物流施設、介護施設、研修施設、いわゆる底地等)についても、不動産市場の動向、投資対象物件の分散という総合的な運用戦略等の諸事情に鑑み、投資適格のある不動産と認められると判断する場合には、取得することがある。 |

上記の用途別の「投資ポイント」は、当社における平成17年8月18日現在の不動産投資分析に関する見解を記載したものであり、今後の経済動向及び不動産市場の動向により変わる可能性がある。また将来的な用途別の重要度の動向、変動性及び利回り等を保証するものではない。

以上