

## 【新規格付】オリックス不動産投資法人 証券コード：8954

発行登録債予備：A+

第1回無担保投資法人債（発行登録債）：A+

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付を公表しました。

### 【格付理由】

2002年6月に上場した不動産投資法人(J-REIT)。オフィスビルを中心に、物流施設等にも投資する総合型ファンド。スポンサーはオリックスである。

首都圏のオフィスビルを中心に投資。スポンサー開発物件を積極的に取得した結果、平均築年数が若返り、ポートフォリオの質は向上している。賃貸市況悪化の影響を受けて収益性は低下しつつあるが、テナント需要の強い物件が多く、キャッシュフロー水準は底堅いと思われる。負債比率の運営方針は保守的で、資金調達基盤も比較的安定している。

当該格付に適用した主要な格付方法は「J-REITの格付方法」及び「R&Iの信用格付の基本的な考え方」である。これらの格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに下記ウェブサイトに掲載している。

「J-REITの格付方法」

<http://www.r-i.co.jp/jpn/rating/st/methodology.html>

「R&Iの信用格付の基本的な考え方」

<http://www.r-i.co.jp/jpn/rating/rating/methodology.html>

### 【格付対象】

発行者：オリックス不動産投資法人（証券コード：8954）

名称	発行登録債予備
募集有価証券の種類	投資法人債
発行予定額	2,000億円
発行予定期間	2010年2月17日～2012年2月16日
格付	A+（新規）

なお、上記の発行登録制度に基づく以下の債券について、投資法人債契約、資金使途などを確認し、格付を行いました。

名称	第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)
発行額	120億円
発行日	2010年2月25日
償還日	2013年2月25日
表面利率	2.08%
格付	A+（新規）
社債管理者	不設置（財務代理人は住友信託銀行）
担保提供制限	国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債 (担付切替条項が特約されている無担保投資法人債を除く)
他の財務上の特約	なし

☆発行体格付：A+ [格付の方向性：安定的]

発行体格付は、発行体が発行するすべての金融債務についての総合的な債務履行能力に対するR&Iの意見である。

発行体格付は、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務等の格付は、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付を下回る、または上回ることがある。