

オリックス不動産投資法人  
第13期(2008年8月期)決算説明会

2008年10月17日  
オリックス・アセットマネジメント株式会社

# 第13期(2008年8月期)決算の概要

# 第13期 予想と実績の比較

項目	第13期(2008年8月期)		差異
	予想	実績	
営業収益	9,877百万円	10,052百万円	175百万円
営業利益	4,553百万円	4,713百万円	160百万円
当期純利益	3,675百万円	3,818百万円	142百万円
1口当たり 分配金	14,608 円	15,174 円	566 円

## 増益の要因

- ・第13期取得物件(オリックス品川ビル)の寄与 + 82百万円
- ・修繕費の減少 + 91百万円

## 減益の要因

- ・支払利息の増加 26百万円



**第13期取得物件の寄与、修繕費の減少等により増収・増益を達成**

# 第13期 前期との比較

項目	第12期 (2008年2月期)	第13期 (2008年8月期)	差異
営業収益	9,974百万円	10,052百万円	78百万円
営業利益	4,925百万円	4,713百万円	212百万円
当期純利益	4,084百万円	3,818百万円	266百万円
発行済 投資口数	251,622 口	251,622 口	- 口
1口当たり 分配金	16,233 円	15,174 円	1,059 円

## 増益の要因

- ・第13期取得4物件の寄与 +327百万円
- ・既存物件の賃収増加 + 88百万円
- ・増資関連費用の消失 + 71百万円

## 減益の要因

- ・第12期売却物件の売却益・運用益の消失 531百万円
- ・第11期取得4物件の固都税費用化 53百万円
- ・支払利息の増加 95百万円

売却益等の消失により減益になるも、新規取得物件の寄与および内部成長により  
巡航ベースで1口当たり分配金15,000円レベルを確保

# 第14期・第15期の業績予想

項目	第13期 (2008年8月期)	第14期予想 (2009年2月期)	14-13差異	第15期予想 (2009年8月期)	15-14差異
営業収益	10,052百万円	10,525百万円	473百万円	10,514百万円	11百万円
営業利益	4,713百万円	4,971百万円	258百万円	4,866百万円	104百万円
当期純利益	3,818百万円	3,929百万円	111百万円	3,796百万円	133百万円
1口当たり分配金	15,174 円	15,617 円	443 円	15,087 円	530 円




	第14期 - 第13期の差異		第15期 - 第14期の差異	
増益要因	・第13期取得4物件のフル寄与	+ 238百万円	・第14期取得2物件のフル寄与	+ 54百万円
	・第14期取得2物件の寄与	+ 320百万円	・既存物件の賃収増加	+ 74百万円
	・第14期売却物件の売却益の寄与	+ 185百万円	・管理組合費の戻入	+ 55百万円
減益要因	・第14期売却物件の運用益の消失	276百万円	・第13期取得4物件の固都税費用化	54百万円
	・違約金の消失	32百万円	・第14期取得2物件の固都税費用化	45百万円
	・資産運用報酬の増加	64百万円	・第14期売却物件の売却益・運用益の消失	199百万円
	・支払利息の増加	137百万円	・支払利息の増加	31百万円

- ・第14期は、新規取得物件の寄与により増収・増益を予想
- ・第15期は、内部成長による賃収増加を見込むも、固都税の費用化や売却益の消失等の影響により、減収・減益を予想

# 実績と成長戦略

# ハイライト

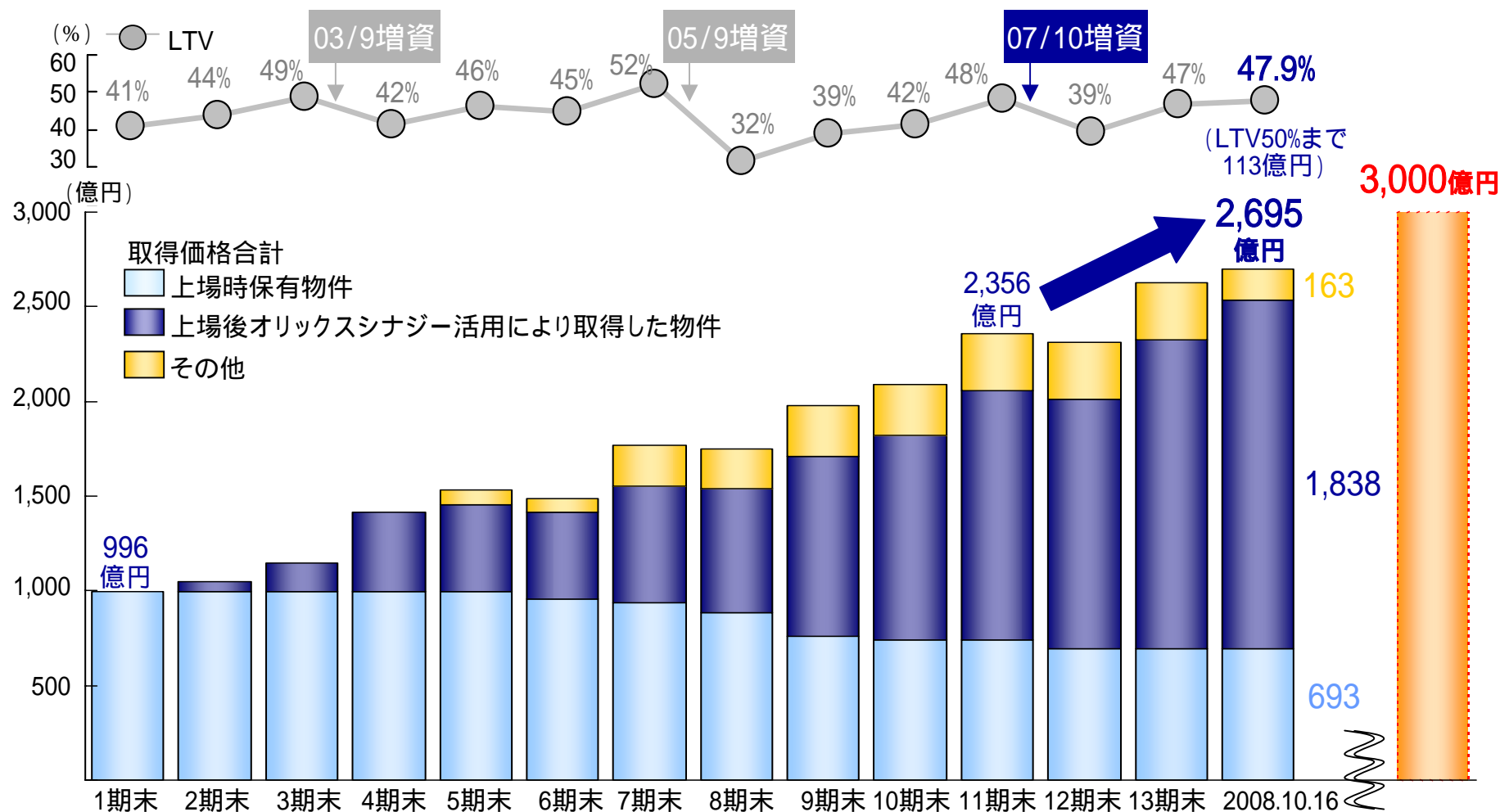
---

-  ORIXシナジーを活用し、  
「首都圏」「オフィス」「築浅」の優良物件への厳選投資を継続
-  賃料増額改定および高稼働率の維持による収益力の維持・向上
-  マーケットの変化に柔軟に対応した物件売却等の施策により、  
健全な財務運営の継続とポートフォリオの質の向上を実現

# 外部成長の推移

・2007年10月の増資以降、調達した資金で6物件(取得価格合計:521億円)を取得する一方で、2物件(取得価格合計:181億円)を売却

**健全性の高い財務運営の継続、ポートフォリオの質の向上の実現**



(注)「LTV」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。



# 13期新規取得物件のご紹介

## オリックス水道橋ビル



<b>所在地</b>	東京都千代田区
<b>取得日</b>	2008年3月28日
<b>取得価格</b>	3,000百万円
<b>建築時期</b>	2005年10月
<b>階数</b>	地上6階
<b>地積</b>	488.05㎡
<b>延床面積</b>	2,429.74㎡
<b>売主</b>	オリックス不動産(株)

## エス・ティー・ワールドビル



<b>所在地</b>	東京都渋谷区
<b>取得日</b>	2008年3月28日
<b>取得価格</b>	3,500百万円
<b>建築時期</b>	2007年3月
<b>階数</b>	地上9階
<b>地積</b>	366.51㎡
<b>延床面積</b>	1,836.48㎡
<b>売主</b>	オリックス不動産(株)

## 戸田パークロジスティックセンター



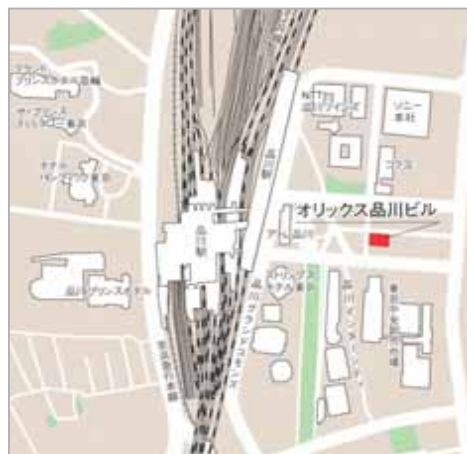
<b>所在地</b>	埼玉県戸田市
<b>取得日</b>	2008年3月28日
<b>取得価格</b>	9,600百万円
<b>建築時期</b>	2005年3月
<b>階数</b>	地上5階
<b>地積</b>	19,473.82㎡
<b>延床面積</b>	36,158.60㎡
<b>テナント</b>	京葉流通倉庫(株)
<b>売主</b>	オリックス(株)

# 13期新規取得物件のご紹介

## オリックス品川ビル



所在地	東京都港区
取得日	2008年6月27日
取得価格	15,200百万円
建築時期	2006年6月
階数	地上9階 地下1階
地積	1,253.38㎡
延床面積	7,859.00㎡
売主	オリックス不動産(株)



### 「品川」駅に至近の好立地

- ・オフィスエリアとして人気の高い品川駅東口エリアに立地
- ・新幹線をはじめとする6路線が利用可能な「品川」駅より徒歩3分

### 高いスペックを有した築浅物件

- ・2006年6月竣工
- ・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
- ・基準階における貸室面積:約190坪

# 14期新規取得物件のご紹介

## オリックス名古屋錦ビル



### 視認性、交通利便性に優れたロケーション

- ・名古屋市内有数のオフィス街である伏見エリアの中心、「伏見通り」に面した好立地
- ・市営地下鉄「伏見」駅より徒歩2分、「名古屋」駅へのアクセスも良好

### 高いスペックを有した新築物件

- ・2007年1月竣工
- ・免震構造ビル
- ・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
- ・基準階における貸室面積:約200坪

所在地	愛知県 名古屋市中区
取得日	2008年9月29日
取得価格	12,500百万円
建築時期	2007年1月
階数	地上16階
地積	1,774.87㎡
延床面積	13,978.93㎡
売主	オリックス不動産(株)



# 14期新規取得物件のご紹介

## 市川ロジスティクスセンター



所在地	千葉県市川市
取得日	2008年9月29日
取得価格	8,300百万円
建築時期	2008年6月
階数	地上5階
地積	19,834.80㎡
延床面積	37,456.96㎡
テナント	センコー (株)
売主	オリックス不動産(株)



### 大消費地に近接する市川エリアに立地

- ・東京に近接し、大型物流施設に対する底堅い需要が期待できる市川エリアに立地
- ・複数の高速道路網を利用することで、東京をはじめとした首都圏エリアへの交通アクセス良好
- ・高速道路の出入り口に至近、24時間操業可能、労働力の確保も容易

### 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  
(ドックレベラ - :4基、垂直搬送機:5基)
- ・テナント代替性のある汎用性の高い構造  
(梁下:5.5m、ヤード:約28m、接車バース:37台等)

### 長期の定期借家契約

- ・センコー (株)と期間10年の定期借家契約を締結

# 物流施設への投資のポイント

## 目的

ポートフォリオCFの  
安定性、利回りの維持・向上

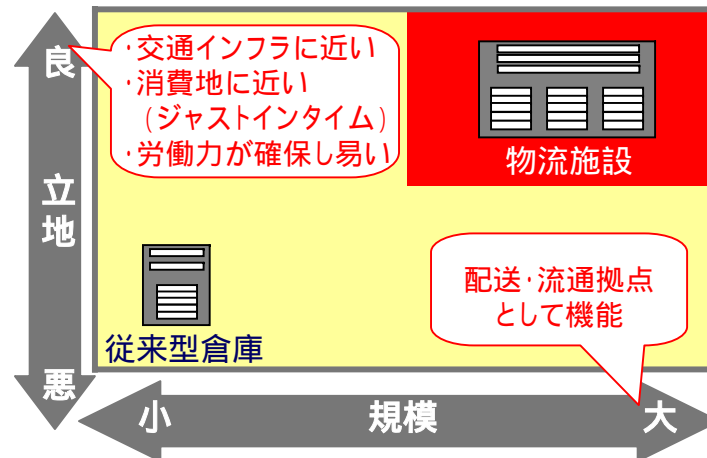
## 投資比率(規模)

ポートフォリオ全体の1割程度

## エリア

首都圏、中部圏、近畿圏

## 立地・規模

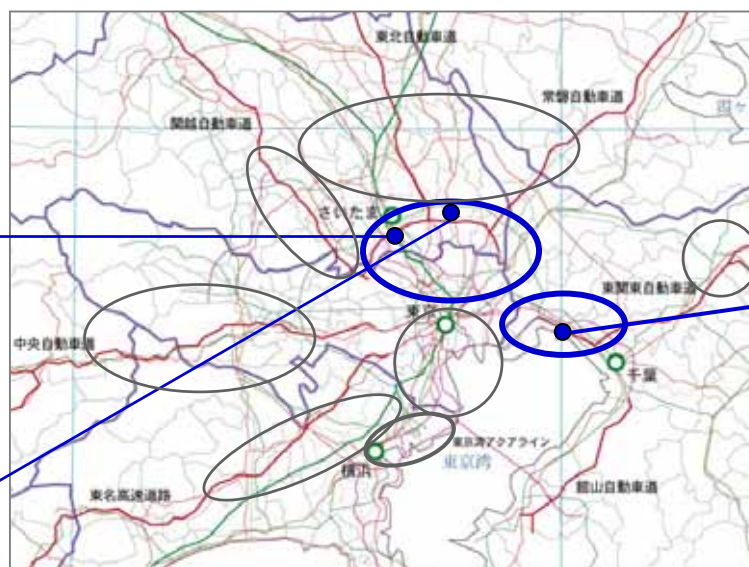


## 構造・テナント

・汎用的な設備・構造  
(常温倉庫、柱間隔、天井高、床荷重、エレベーター、垂直搬送機、ドックレベラー、接車バース、接道等の各種スペックをチェック)

・中長期の賃貸借契約を締結したテナントが入居しており、CFが安定している

(ご参考) 2008年10月16日現在、OJRが保有する物流施設3物件 (219億円、ポートフォリオ全体に占めるシェア8.1%)



東京湾岸エリア  
外環エリア  
東名高速エリア  
埼玉県西部エリア  
東京西部・神奈川北西部エリア  
千葉県東北部エリア

神奈川湾岸エリア  
千葉港湾エリア  
埼玉県北部エリア



# ORIXシナジーの活用

・強固なパイプラインを活用し、今後も優良物件取得による外部成長に取り組む

## オリックスグループの不動産事業部門の資産残高

2008年6月末現在

- ・オフィスビル : 約3,200億円
- ・物流施設 : 約 900億円

(出所: オリックス(株) 2009年3月期第一四半期決算説明資料)

(オリックス不動産(株)が取り組む主なプロジェクト)

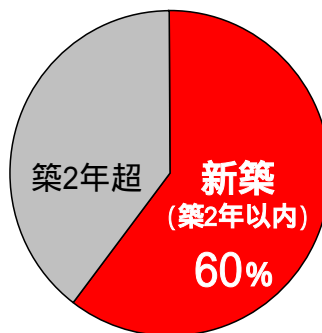


(仮称)みなとみらいIODKビル (仮称)堺ロジスティクスセンター  
現時点において、本投資法人は本ページ記載の物件の取得を予定しておりません

## 上場後にORIXシナジーを活用し取得した物件の概要

取得物件数	23
取得価格合計	1,891億円
上場後取得物件に占める割合	86.3%

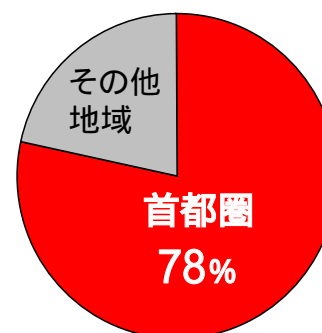
〔築年数区分(注)〕



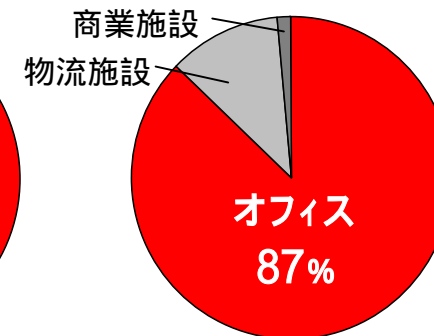
平均築年数 **3.9年**

(注) 取得時点の築年数です。

〔地域区分〕



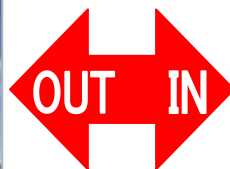
〔用途区分〕



# 状況の変化に柔軟に対応した物件売却の実施

RC心齋橋売却の概要	
譲渡価格	14,500百万円
帳簿価格	14,228百万円
譲渡日	2008年9月25日
譲渡先	オリックス系SPC

ラウンドクロス心齋橋



オリックス名古屋錦ビル



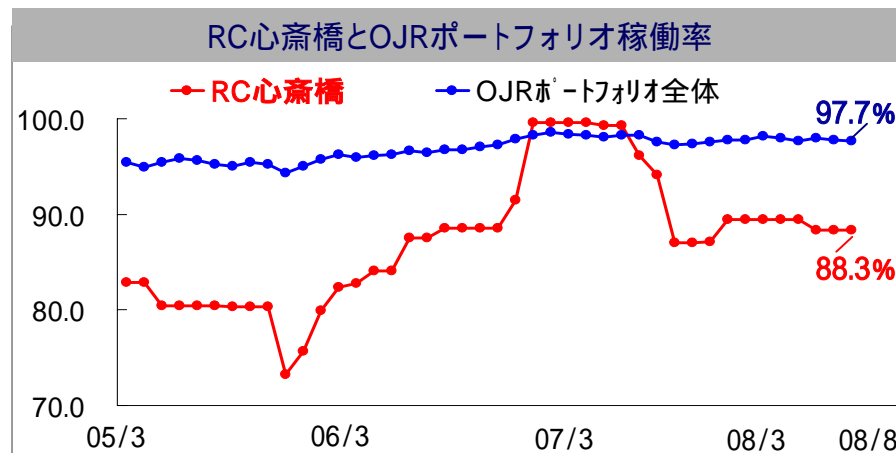
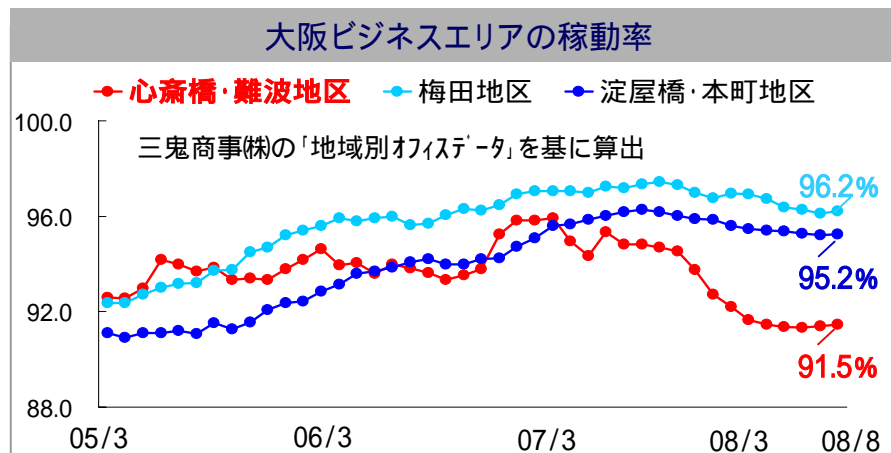
市川ロジスティクスセンター



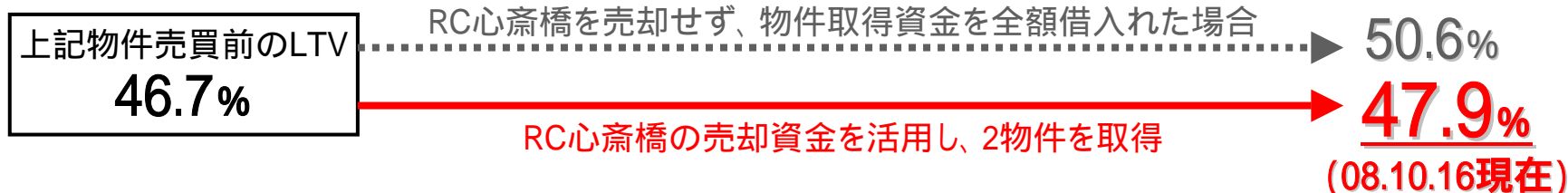
2物件取得の概要	
取得価格合計	20,800百万円
取得時の新規借入額	6,000百万円
取得日	2008年9月29日
売主	オリックス不動産(株)

(ラウンドクロス心齋橋売却の理由)

心齋橋エリアの商業地化の進展、他地域へのオフィス新規供給の集中により同エリアのオフィス需要が低下



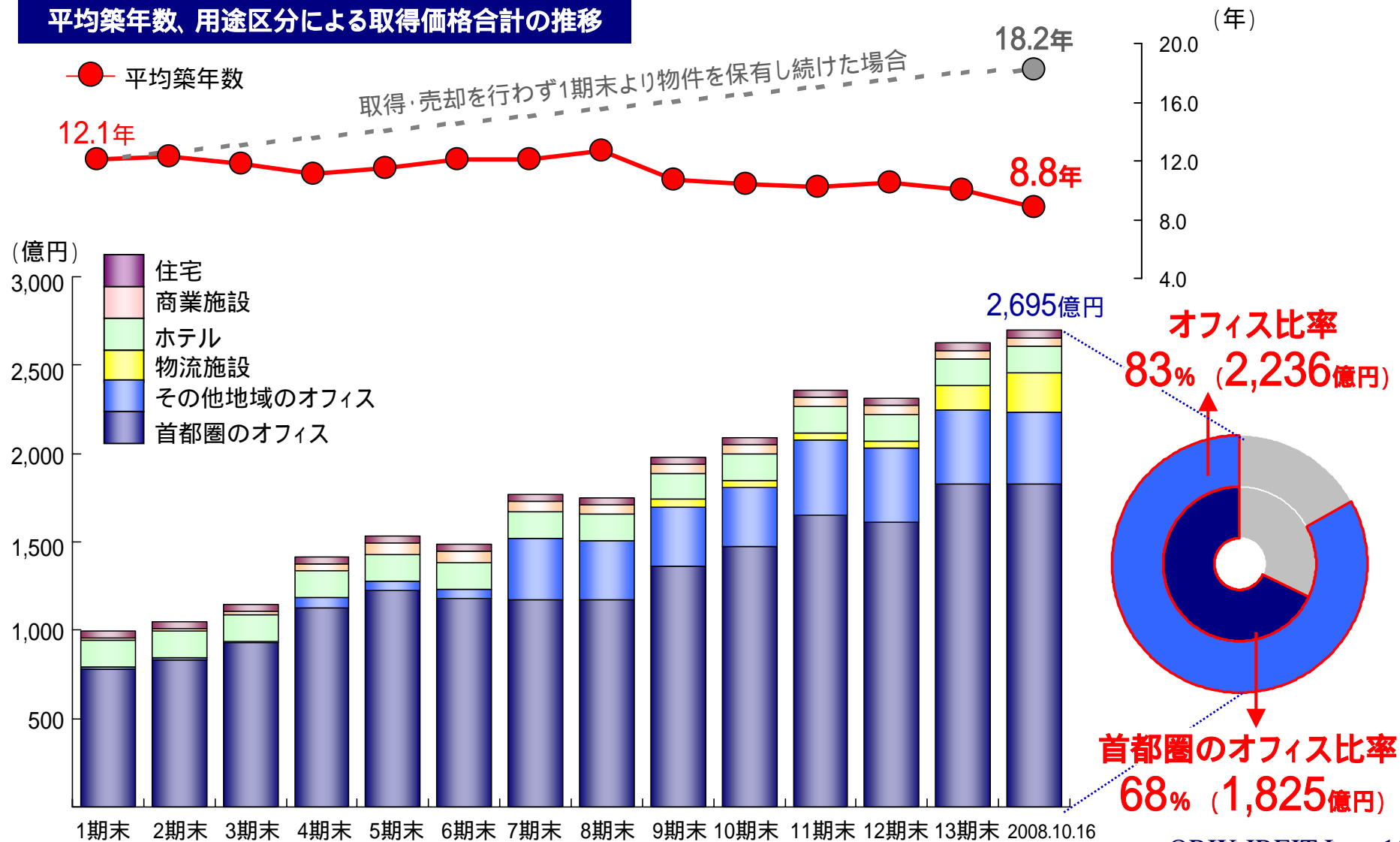
物件売却資金を活用した物件入れ替えにより、レバレッジをコントロールすることが重要と判断



# 質の高いポートフォリオを構築

・「首都圏」「オフィス」「築浅」物件中心の質の高いポートフォリオを構築

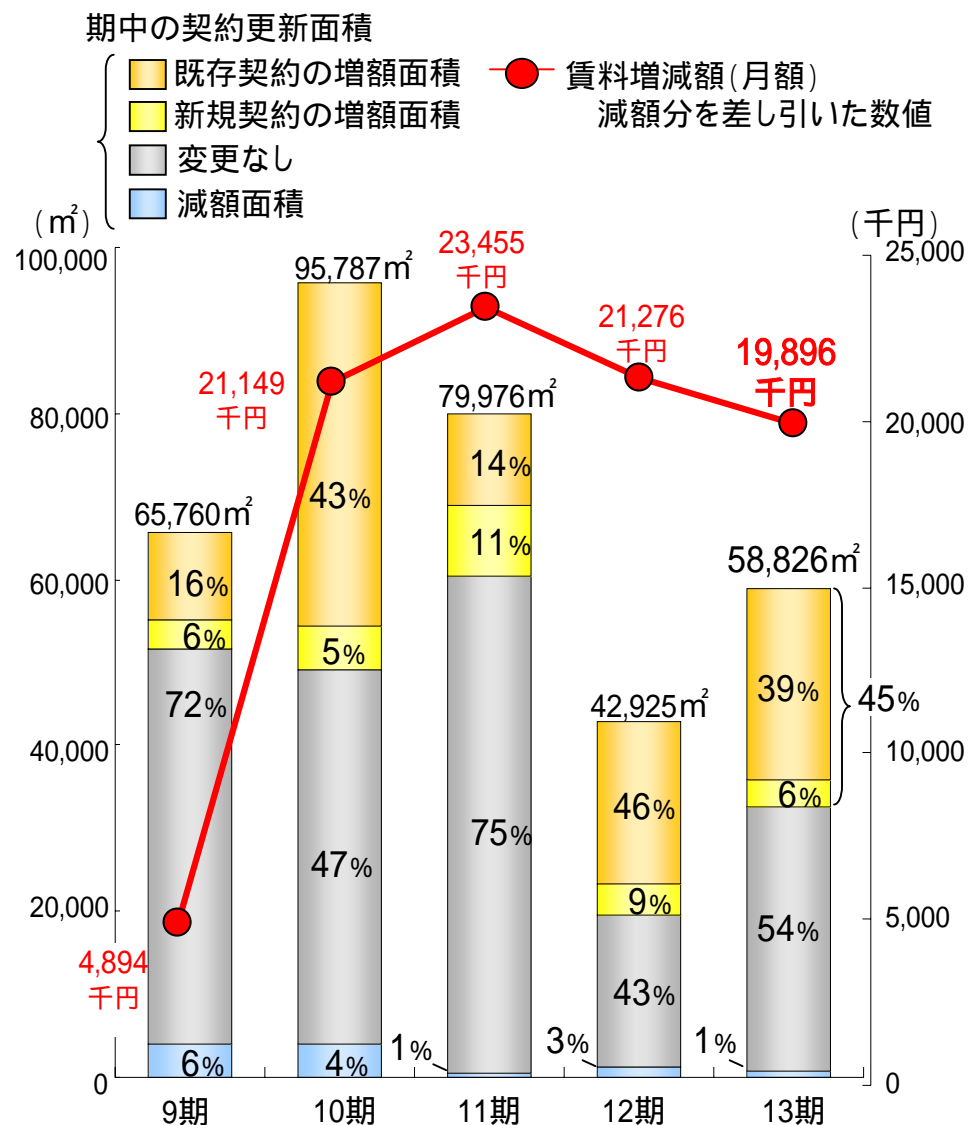
平均築年数、用途区分による取得価格合計の推移





# 賃料改定の推移

## 賃料改定の推移(面積ベース)

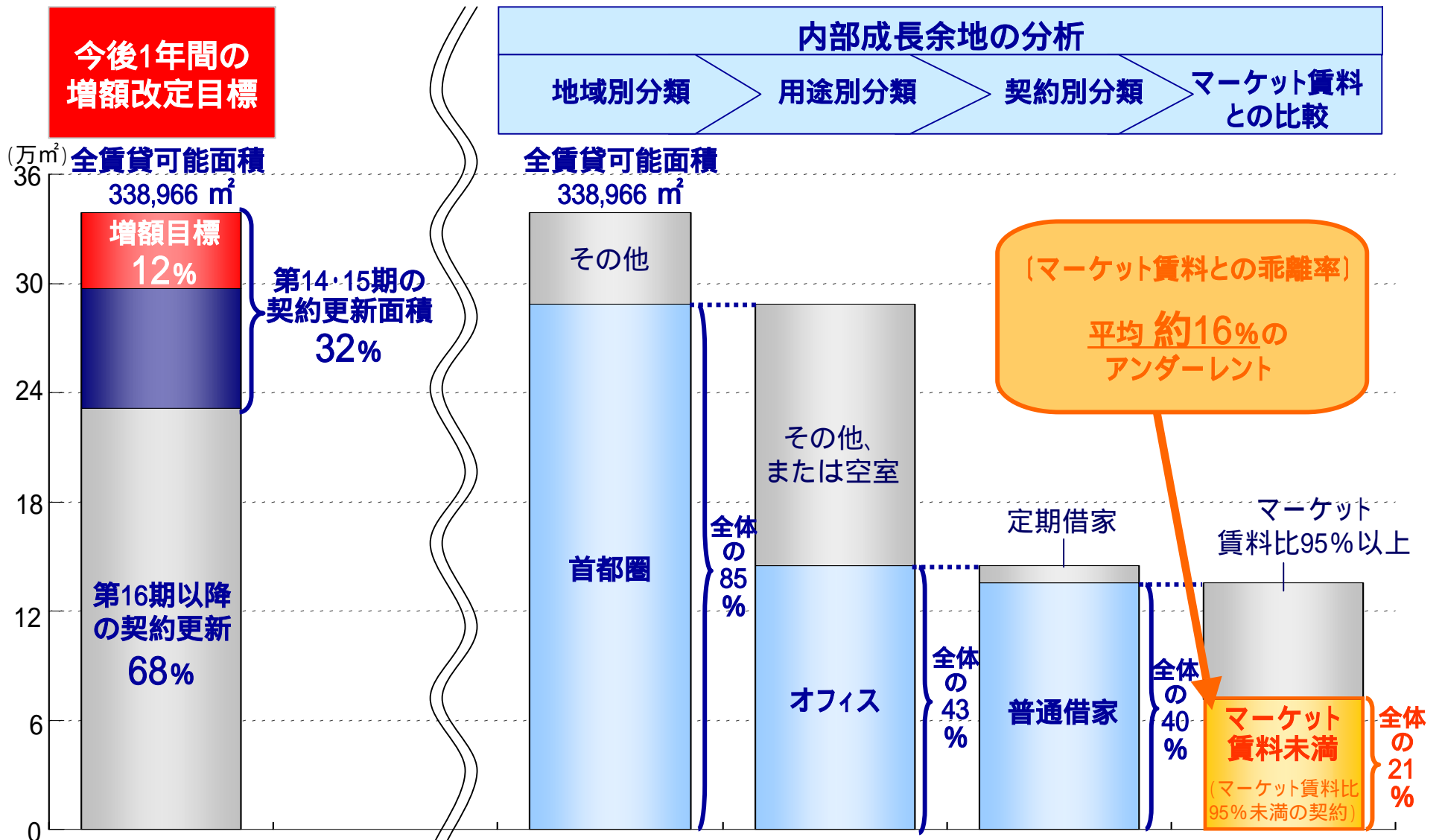


## 第13期の増額改定の実績

	既存契約	新規契約	増額合計
<b>件数</b>	39件)	8件)	47件)
(前期実績)	(21件)	(12件)	(33件)
<b>対象面積</b>	23,082m <sup>2</sup>	3,223m <sup>2</sup>	26,306m <sup>2</sup>
(前期実績)	(19,682m <sup>2</sup> )	(3,707m <sup>2</sup> )	(23,389m <sup>2</sup> )
<b>増額合計/月額</b>	18,660千円	2,106千円	20,766千円
(前期実績)	(18,067千円)	(5,999千円)	(24,066千円)
<b>坪単価の最大増額率</b>	48.1%	40.4%	48.1%
(前期実績)	(32.0%)	(48.6%)	(48.6%)
<b>坪単価の平均増額率</b>	14.5%	14.6%	14.5%
(前期実績)	(16.5%)	(27.5%)	(18.2%)

(注1)「増額合計/月額」は、賃料改定による増額分のみを合計した数値です。  
 (注2)「坪単価の最大増額率」は、用途変更による増額分を除いた数値です。  
 (注3)上記実績は、第14・15期に賃貸借が開始される契約を含みます。

# 【ご参考】今後の内部成長



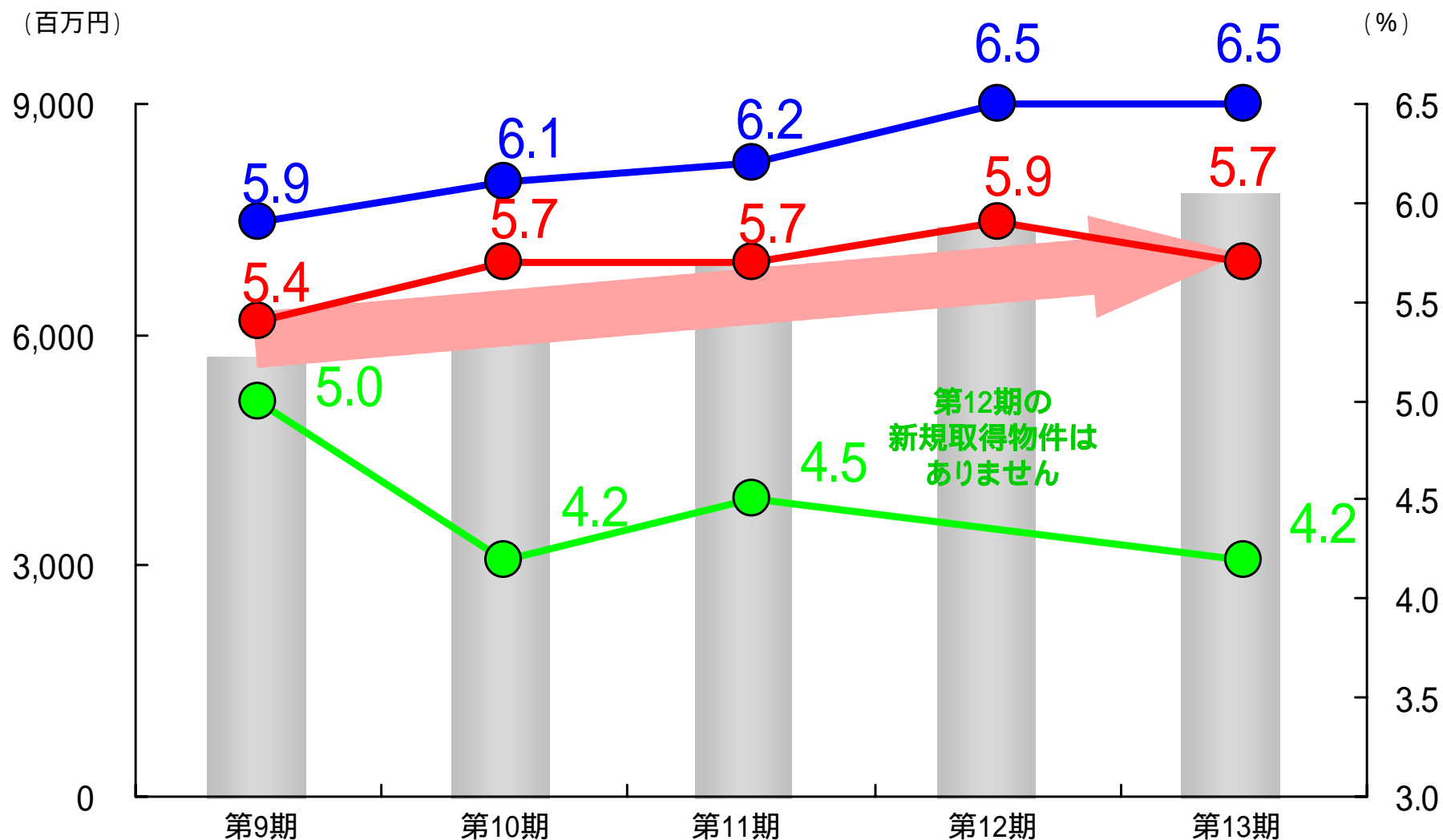
(注1) 全賃貸可能面積は、第14期に新規に取得した2物件を含め、売却した1物件を除いた数値を記載しております。既存物件については、2008年8月末日現在、新規物件については、2008年9月末日現在の賃貸可能面積を使用しております。

(注2) 第14・15期の契約更新面積は、第13期(前期)より継続して交渉をしており、当該期間中に受結を目指す契約を含んでおります。

(注3) マーケット賃料は、周辺競合物件の成約事例等により当社が独自に算出した2008年7月時点の数値です。

# 賃貸NOIおよび賃貸NOI利回り(取得価格ベース)の推移

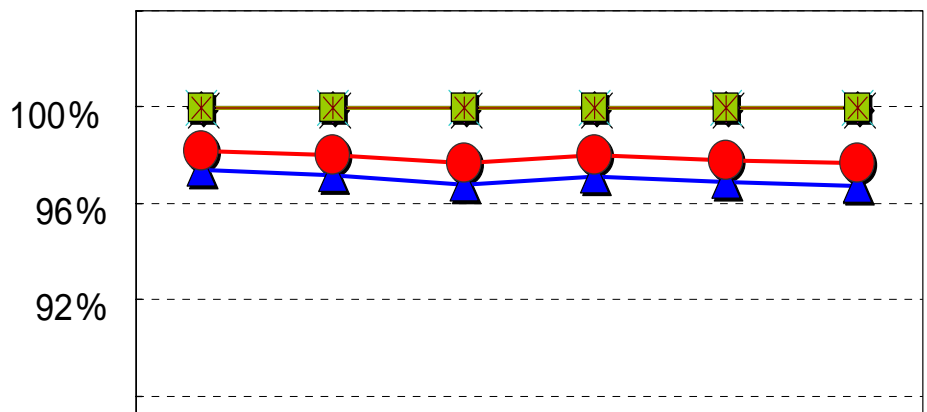
- 全物件の賃貸NOI利回り
- 第6期末より第13期末まで継続保有している31物件の賃貸NOI利回り
- 新規取得物件の初年度NOI利回り(取得時鑑定評価のDCF法による)
- 全物件の賃貸NOI



(注) 賃貸NOI利回り = (物件賃貸事業利益 + 減価償却費) ÷ 取得価格

# 稼働率の推移

稼働率の推移



	08/3末	08/4末	08/5末	08/6末	08/7末	08/8末
事務所(オフィス)	97.4%	97.2%	96.8%	97.1%	96.9%	96.7%
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	98.2%	98.0%	97.7%	98.0%	97.8%	97.7%

第13期末時点の低稼働物件(稼働率90%未満)

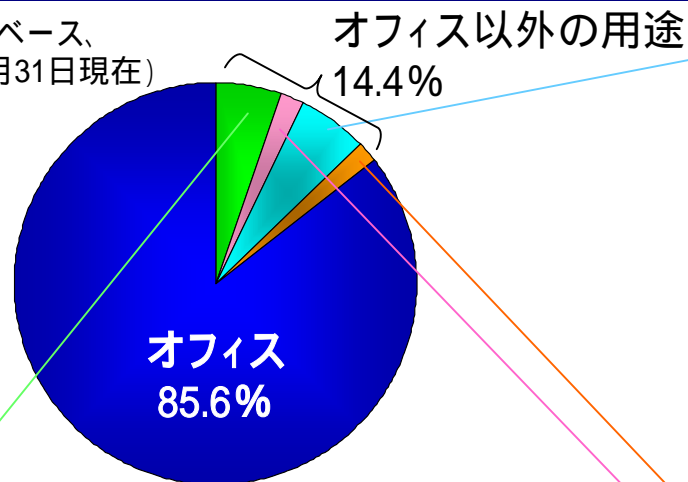
物件名	稼働率 / 状況
ラウンドクロス 西新宿	・63.1% ・現在リーシング中 ・テナントとの契約締結済、 08年9月より74.5%に改善
ラウンドクロス 南麻布	・83.8% ・現在リーシング中
ビサイド白金	・88.7% ・現在リーシング中
ラウンドクロス 赤坂見附	・88.7% ・テナントと契約締結済、 08年9月より100.0%に改善

# 【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：6.0%（ポートフォリオ全体5.7%）

## 第13期末のポートフォリオの分散状況

(取得価格ベース、  
2008年8月31日現在)



### ホテル

取得価格比率	5.7%
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	6.6%



### 物流施設

取得価格比率	5.2%
取得価格	13,600百万円
物件数	2
物件名	越谷ロジスティックセンター、戸田パークロジスティックセンター
賃貸NOI利回り	5.5%



### 商業施設

取得価格比率	1.9%
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	5.2%

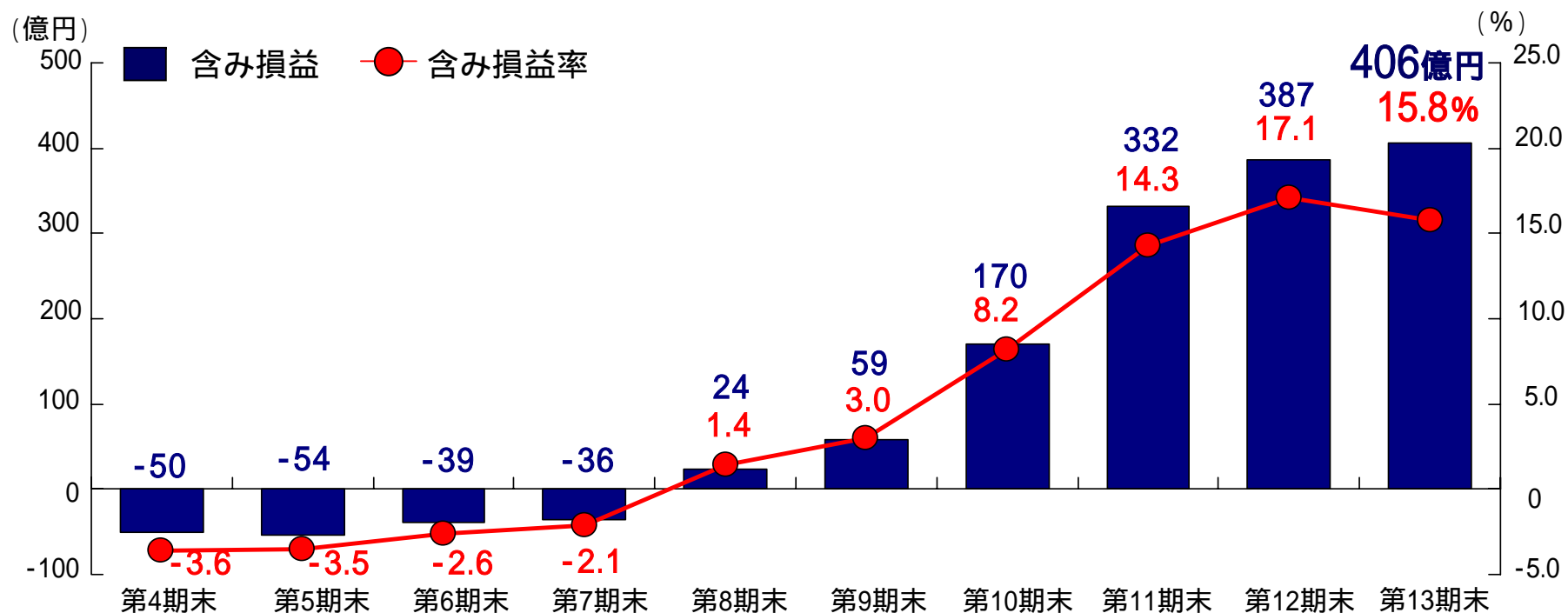
### その他(住宅)

取得価格比率	1.5%
取得価格合計	4,051百万円
物件数	3
物件名	パークアクシス西麻布ステージ、グランドメゾン白山、ソネット上池袋
賃貸NOI利回り	6.2%

(注) 賃貸NOI利回り = (物件賃貸事業利益 + 減価償却費) ÷ 取得価格

# 鑑定評価額の推移

	第4期末 (04/2末)	第5期末 (04/8末)	第6期末 (05/2末)	第7期末 (05/8末)	第8期末 (06/2末)	第9期末 (06/8末)	第10期末 (07/2末)	第11期末 (07/8末)	第12期末 (08/2末)	第13期末 (08/8末)
物件数	46	49	46	47	39	41	40	44	43	47
鑑定評価額 (億円)	1,372	1,484	1,452	1,735	1,769	2,033	2,244	2,662	2,653	2,974
帳簿価額 (億円)	1,423	1,538	1,491	1,772	1,744	1,974	2,073	2,329	2,266	2,567
含み損益 <sup>1</sup> (億円)	-50	-54	-39	-36	24	59	170	332	387	406
含み損益率 <sup>2</sup> (%)	-3.6	-3.5	-2.6	-2.1	1.4	3.0	8.2	14.3	17.1	15.8

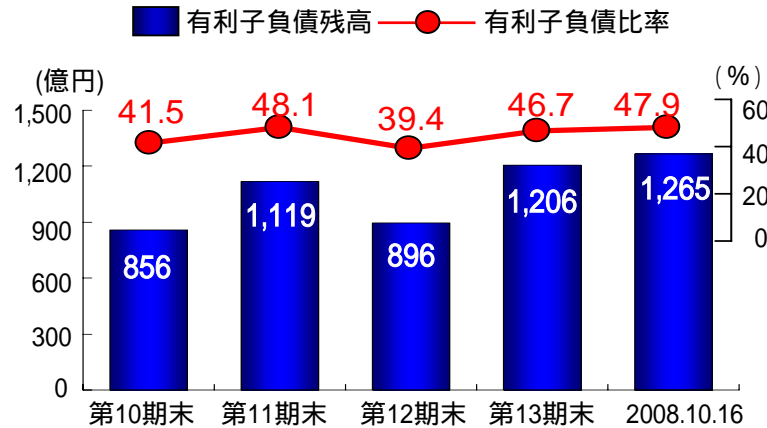


(注1)「含み損益」は、各期末時点の「鑑定評価額」から、同時点の「帳簿価額」を減算し算出しております。  
 (注2)「含み損益率」は、各期末時点の「含み損益」を、同時点の「帳簿価額」で除し算出しております。

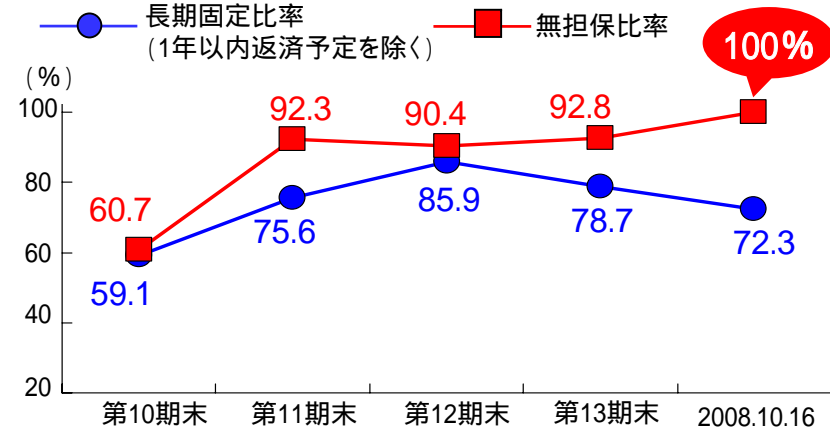
# 財務の状況

- ・無担保比率100%を実現
- ・借入金を長期の固定金利にて借り換え、返済期限の分散化を推進

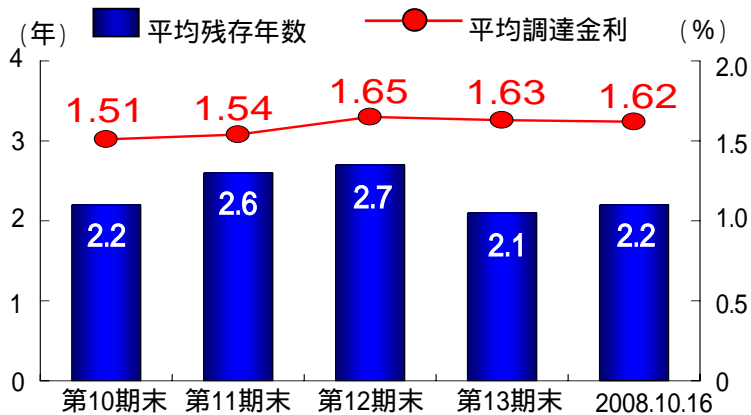
### 有利子負債残高と有利子負債比率



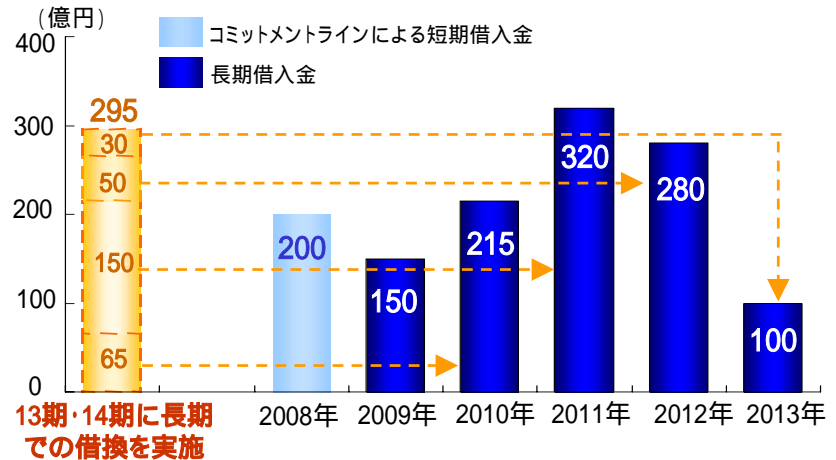
### 長期固定比率と無担保比率



### 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10月16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残高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。

(注3) 「13期・14期に長期での借換を実施」した295億円は、13期中および13期決算発表日(2008.10.16)現在までに長期での借り換えを実施した金額を示したものです。

# 財務の状況

- ・ポートフォリオの質、財務の健全性等が評価され、格付けのアウトルックが上昇
- ・日本政策投資銀行との取引を新たに開始

2008年8月8日  
引き上げに

## 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： <del>安定的</del> <b>ポジティブ</b>
R&I	発行体格付け：A+	格付けの方向： <del>安定的</del> <b>ポジティブ</b>

## コミットメントライン

・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

2008年6月13日  
引き上げに

## 借入先金融機関一覧 (2008年10月16日現在)

金融機関名	残高	シェア
住友信託銀行	299億円	23.7%
三井住友銀行	208億円	16.5%
三菱UFJ信託銀行	208億円	16.5%
全国共済農業協同組合連合会	130億円	10.3%
みずほコーポレート銀行	87億円	6.9%
農林中央金庫	85億円	6.7%
全国信用協同組合連合会	30億円	2.4%
<b>New</b> 日本政策投資銀行	30億円	2.4%
福岡銀行	30億円	2.4%
東京海上日動火災保険	25億円	2.0%
りそな銀行	23億円	1.8%

## 合計 22社 1,265億円

金融機関名	残高	シェア
百五銀行	20億円	1.6%
千葉銀行	14億円	1.1%
三井生命保険	14億円	1.1%
あおぞら銀行	10億円	0.8%
静岡銀行	10億円	0.8%
損害保険ジャパン	10億円	0.8%
太陽生命保険	10億円	0.8%
あいおい損害保険	5億円	0.4%
第一生命保険	5億円	0.4%
東邦銀行	5億円	0.4%
日本興亜損害保険	5億円	0.4%



# 投資口の状況

## 所有者別投資口数

所有者区分	第12期		第13期		増減数 (口)	増減率 (%)
	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)		
個人・その他	36,245	14.40	35,337	14.04	-908	-2.51
金融機関	146,372	58.17	141,676	56.31	-4,696	-3.21
都市銀行	4,288	1.70	5,168	2.05	880	20.52
地方銀行	16,420	6.53	17,404	6.92	984	5.99
信託銀行	92,308	36.69	86,885	34.53	-5,423	-5.87
生命保険会社	19,213	7.64	18,493	7.35	-720	-3.75
損害保険会社	5,855	2.33	5,781	2.30	-74	-1.26
その他	8,288	3.29	7,945	3.16	-343	-4.14
証券会社	3,620	1.44	6,988	2.78	3,368	93.04
その他法人	5,342	2.12	5,165	2.05	-177	-3.31
外国法人等	60,043	23.86	62,456	24.82	2,413	4.02
合計	251,622	100.00	251,622	100.00	-	-

## 所有者別投資主数

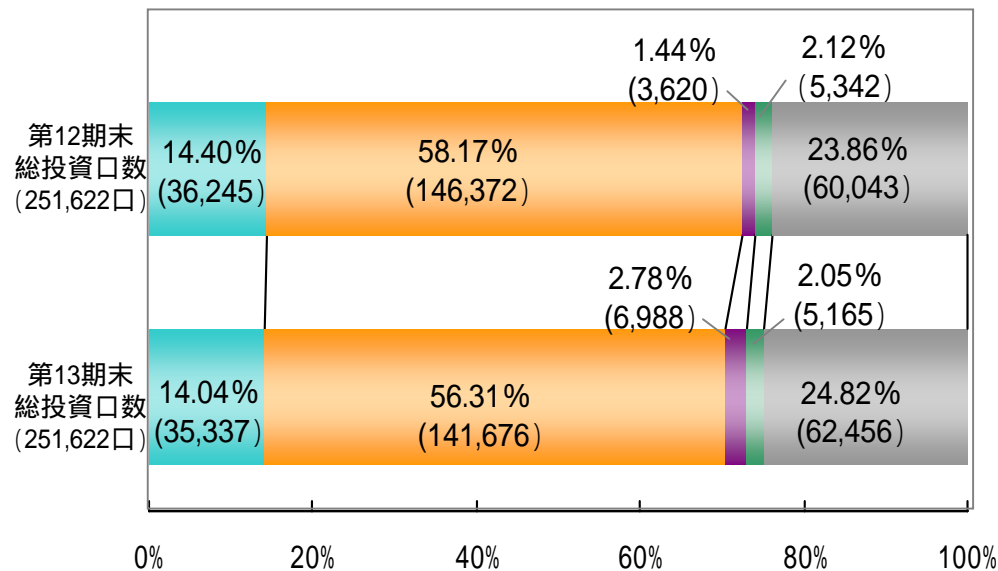
所有者区分	第12期		第13期		増減数 (人)	増減率 (%)
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)		
個人・その他	14,915	96.62	14,507	96.48	-408	-2.74
金融機関	101	0.65	92	0.61	-9	-8.91
都市銀行	2	0.01	3	0.02	1	50.00
地方銀行	28	0.18	27	0.18	-1	-3.57
信託銀行	12	0.08	13	0.09	1	8.33
生命保険会社	12	0.08	10	0.07	-2	-16.67
損害保険会社	4	0.03	3	0.02	-1	-25.00
その他	43	0.28	36	0.24	-7	-16.28
証券会社	26	0.17	25	0.17	-1	-3.85
その他法人	221	1.43	219	1.46	-2	-0.90
外国法人等	173	1.12	193	1.28	20	11.56
合計	15,436	100.00	15,036	100.00	-400	-2.59

## 投資主上位10社

投資主名	第12期		第13期		増減数 (口)	増減率 (%)
	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)		
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	20,888	8.30	20,355	8.08	-533	-2.55
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	18,660	7.41	20,299	8.06	1,639	8.78
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	23,531	9.35	18,588	7.38	-4,943	-21.01
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	16,405	6.51	17,442	6.93	1,037	6.32
野村信託銀行株式会社(投信口)	10,364	4.11	7,518	2.98	-2,846	-27.46
オリックス生命保険株式会社	7,312	2.90	6,908	2.74	-404	-5.53
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	5,520	2.19	5,834	2.31	314	5.69
エイアイジー・スター生命保険株式会社 一般勘定	5,656	2.24	5,656	2.24	-	-
野村證券株式会社	1,552	0.61	5,533	2.19	3,981	256.51
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	942	0.37	4,583	1.82	3,641	386.52
合計	110,830	44.04	112,716	44.79	1,886	1.70

(注) 投資主上位10社の比率は、小数点第2位未満を切捨て  
して記載しております。

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



# 参考資料

# 運用状況

	第11期	第12期	第13期	第14期 (注1)
総賃貸可能面積(期末)	265,574 m <sup>2</sup>	262,368m <sup>2</sup>	307,718m <sup>2</sup>	338,966m <sup>2</sup>
前期比	107.9%	98.8%	117.3%	110.2%
解約面積	10,926 m <sup>2</sup>	10,638m <sup>2</sup>	5,617m <sup>2</sup>	10,967m <sup>2</sup>
解約比率 /	4.1%	4.1%	1.8%	3.2%
新規契約面積	11,532 m <sup>2</sup>	6,713m <sup>2</sup>	4,641m <sup>2</sup>	
契約面積純増 -	606 m <sup>2</sup>	3,925m <sup>2</sup>	975m <sup>2</sup>	
稼働率(期末)	98.3%	97.8%	97.7%	
1m <sup>2</sup> 当り月間賃料単価 (オフィスのみ)	5,294円 (5,865円)	5,348円 (5,945円)	5,011円 (6,147円)	
前期比: 全物件 (オフィス)	105.0% (104.8%)	101.0% (101.4%)	93.7% (103.4%)	
NOI (注2)	6,497百万円	6,902百万円	7,334百万円	
NOI利回り	5.7%	5.9%	5.8%	
鑑定評価額: 6期末所有31物件 (注3)	137,746百万円	140,240百万円	141,270百万円	
前期比	108.5%	101.8%	100.7%	
取得価格合計(期末保有物件)	235,625百万円	231,096百万円	262,396百万円	
前期比	112.7%	98.1%	113.5%	

(注1) 第14期の総賃貸可能面積については、2008年10月16日現在保有している物件の数値を記載しております。

なお、第13期末保有物件については2008年8月31日現在の数値を、第14期以降の新規取得物件については2008年9月30日現在の数値を記載しております。

また、解約面積は2008年10月10日現在で期中に解約が予定されている面積を記載しております。

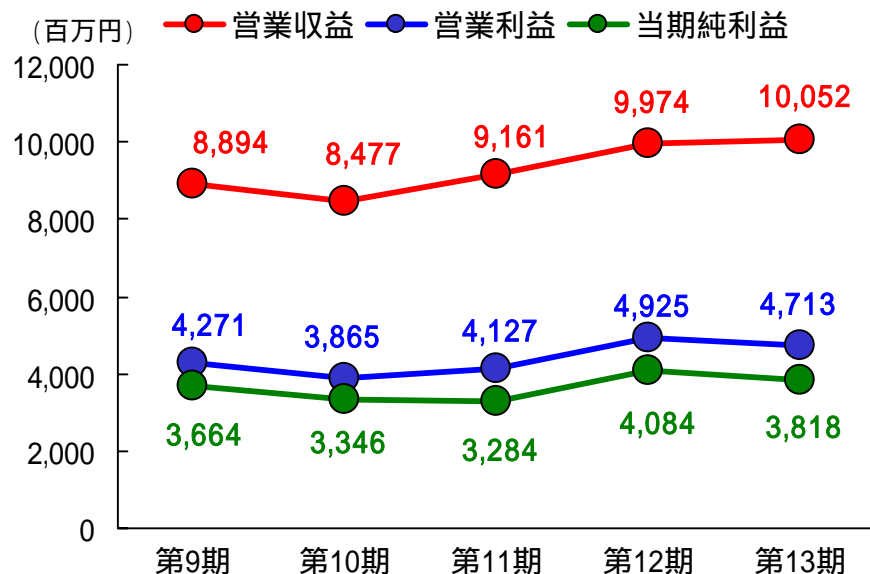
(注2) NOI = 物件賃貸事業利益 + 減価償却費 + 除却費用

(注3) 上記鑑定評価額は第6期末から第13期末まで継続保有している31物件を対象にした数値です。

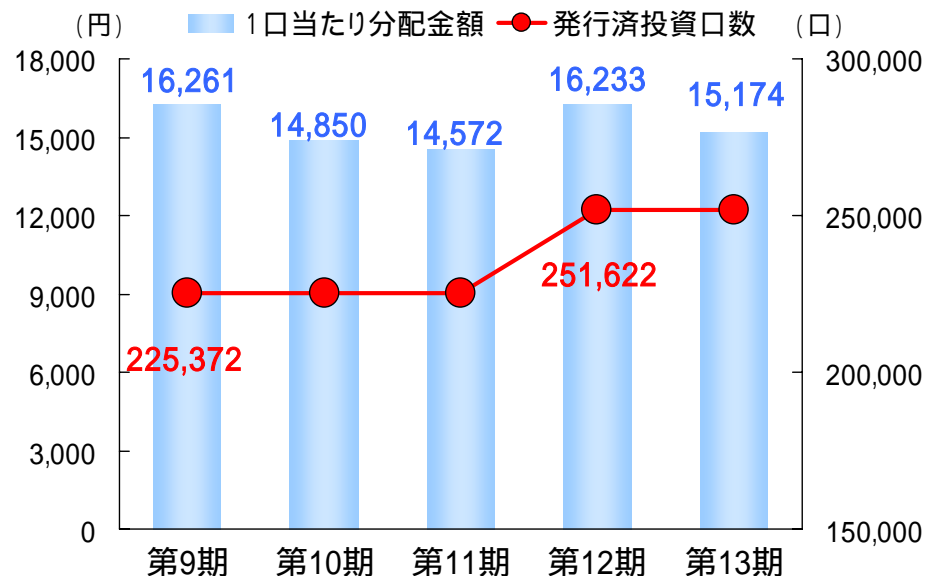
# 決算ハイライト

	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
営業収益(百万円)	8,894	8,477	9,161	9,974	10,052
営業利益(百万円)	4,271	3,865	4,127	4,925	4,713
当期純利益(百万円)	3,664	3,346	3,284	4,084	3,818
出資総額(百万円)	120,860	120,860	120,860	137,814	137,814
発行済投資口数(口)	225,372	225,372	225,372	251,622	251,622
純資産額(百万円)	124,525	124,207	124,144	141,898	141,632
総資産額(百万円)	216,458	225,361	253,135	248,759	280,410
1口当たり純資産額(円)	552,533	551,121	550,843	563,936	562,878
1口当たり分配金額(円)	16,261	14,850	14,572	16,233	15,174

## 運用状況



## 分配状況



# ポートフォリオ一覧

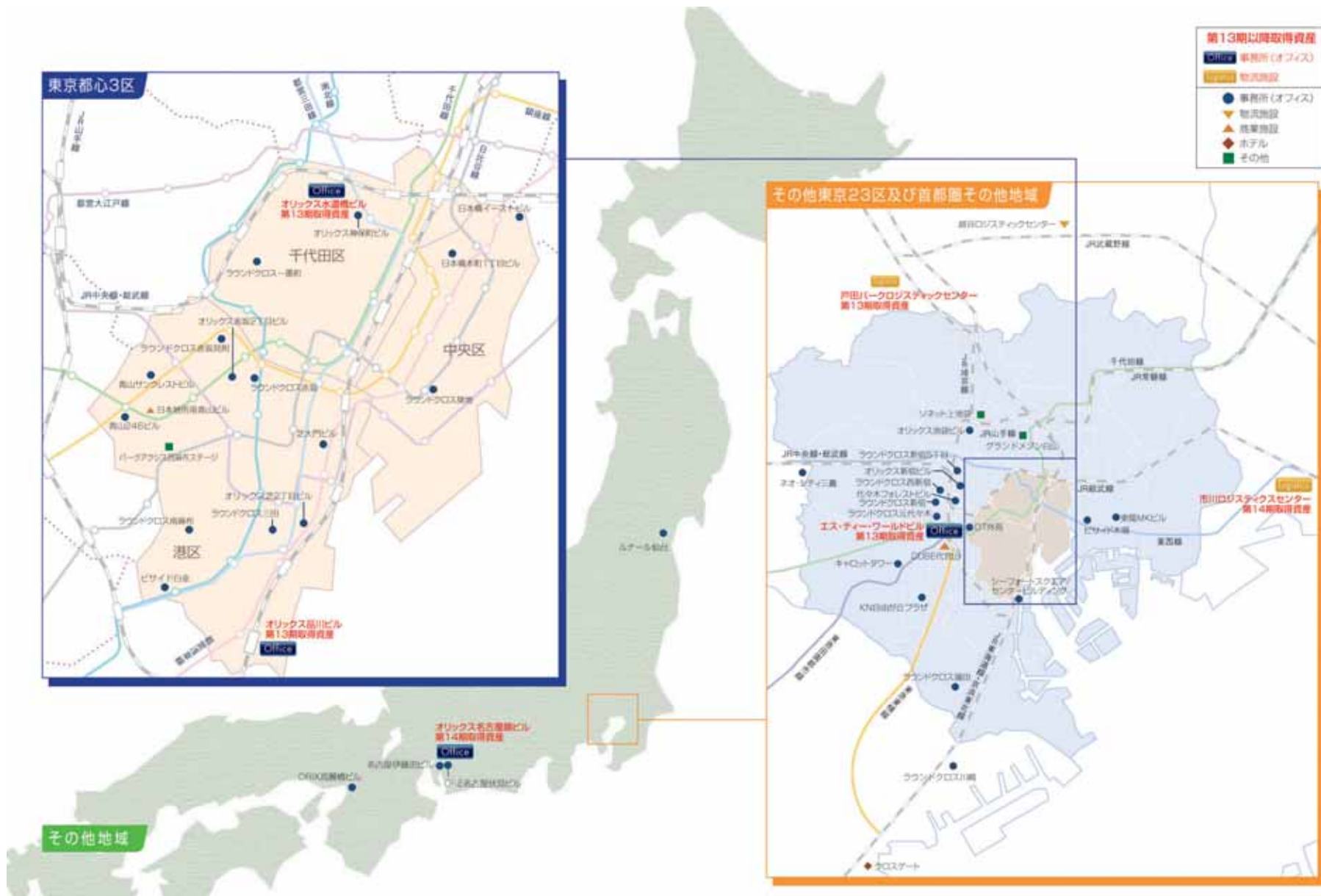
本投資法人が2008年10月16日現在で保有している運用不動産の一覧は以下のとおりです。

用途	物件区分	物件名	所在地	取得買付可能面積 (㎡)	建築時期	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
東京都心部 オフィスビル		青山サンクスビル	東京都港区北青山二丁目13番5号	2,769.48	昭和54年9月	3,358	1.2
		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	1.4
		ビサイド白金	東京都港区白金台五丁目18番9号	2,089.41	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9号	1,303.28	昭和63年2月	1,650	0.6
		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	0.6
		ラウンドクロス南麻布	東京都港区南麻布西丁目11番21号	3,172.76	平成4年5月	1,394	0.5
		ラウンドクロス赤坂	東京都港区赤坂二丁目10番9号	2,765.45	昭和53年10月	2,624	1.0
		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	0.6
		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	0.8
		ラウンドクロス緑地	東京都中央区緑地三丁目9番9号外	3,996.48	平成4年5月	3,378	1.3
		オリックス神保町ビル	東京都千代田区神保町二丁目4番地63	3,211.50	平成9年3月	4,177	1.5
		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11月	7,500	2.8
		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	1.9
		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	21,860	8.1
		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18年3月	10,500	3.9
		オリックス水道橋ビル	東京都千代田区三越町二丁目10番8号	2,987.65	平成17年10月	3,000	1.1
		オリックス品川ビル	東京都港区浦南二丁目5番3号	5,618.88	平成18年8月	15,200	5.6
	その他 東京圏内		キャロリタワー	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
		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	2.0
		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	7,729.88	平成4年4月	5,091	1.9
		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6月	2,650	1.0
		ビサイド水場	東京都江東区水場二丁目17番16号	4,824.54	平成3年8月	2,450	0.9
		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	0.9
		代々木フェスティバル	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目18番20号	1,912.42	昭和62年5月	1,473	0.5
		オリックス油壺ビル	東京都豊島区南油壺一丁目19番6号	5,539.92	平成14年7月	9,577	3.6
		オリックス新宿ビル	東京都新宿区新宿四丁目3番25号	6,139.28	平成15年5月	8,300	3.1
		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	3.0
		シーフォースエア/セントビルディング	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	6.7
		ラウンドクロス三田	東京都大田区西三田七丁目37番10号	7,900.10	平成6年2月	5,640	2.1
		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	3,089.29	平成18年10月	4,500	1.7
		KN自由が丘プラザ	東京都豊島区自由が丘二丁目13番6号	1,231.44	平成13年12月	3,110	1.2
		エス・ティー・ワールドビル	東京都渋谷区渋谷二丁目11番6号	1,550.86	平成19年3月	3,500	1.3

用途	物件区分	物件名	所在地	取得買付可能面積 (㎡)	建築時期	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
事務所 (オフィス)	高層ビル その他地域	ネオ・シティ三鷹	東京都三鷹市下連雀三丁目35番1号	4,522.21	平成5年9月	2,300	0.8
		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	6,519.29	平成5年1月	4,130	1.5
	その他 地域	名古屋伊勢ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目5番11号	11,204.85	昭和54年2月	4,500	1.7
		ORIX高層ビル	大阪府大阪市中央区高層橋三丁目2番7号	6,859.76	平成16年7月	5,560	2.1
		ORE名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目9番29号	12,218.13	平成16年2月	10,040	3.7
		ルナール協会	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	3.2
	オリックス名古屋ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目5番13号	10,281.84	平成19年1月	12,500	4.6	
事務所 (オフィス) 計				209,366.40		322,652	62.9
高層ビル その他地域		緑谷ロジスティックセンター	埼玉県緑谷市渡邊田三丁目3番地5外	19,200.00	平成18年1月	4,000	1.5
		戸田パークロジスティックセンター	埼玉県戸田市保田南町7番35号	36,158.60	平成17年3月	9,600	3.6
		市川ロジスティックセンター	千葉県市川市二保新町20番地7	37,458.96	平成20年6月	8,300	3.1
物流倉庫 計				82,817.56		21,900	8.1
東京都心部 その他 東京圏内		日本地所南青山ビル	東京都港区南青山三丁目16番3号	997.36	平成9年11月	2,548	0.9
		CLUBE代官山	東京都渋谷区猿楽町19番4号外	899.82	平成15年1月	2,435	0.9
商業施設 計				1,897.18		4,983	1.8
ホテル その他地域		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	5.8
		ホテル 計		25,942.59		15,040	5.8
東京都心部 その他 東京圏内		パークアックス西麻布ステージ	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
		ソネット上野橋	東京都豊島区上野橋四丁目10番6号	5,853.00	平成9年2月	2,377	0.9
その他 計				8,350.48		4,051	1.5
総 計				238,366.21		269,398	100.0

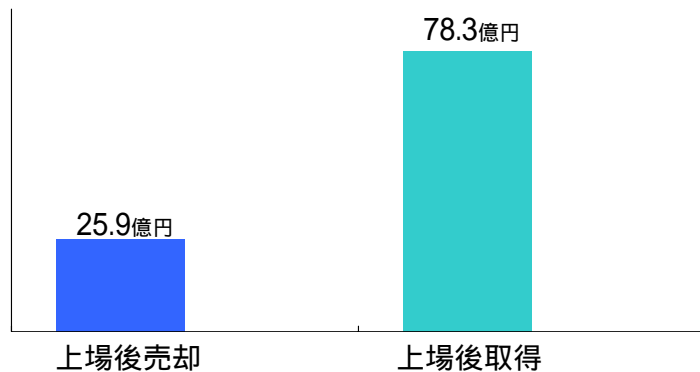
- (注1) 上記の「取得価格」は、売買契約書等に記載された取得価格(単位未満切捨て)です。なお、価格には消費税その他取得に係る諸経費(売買媒介手数料、登記申請費)は含まれておりません。
- (注2) 青山サンクスビル、ラウンドクロス緑地、キャロリタワー、東陽MKビル、DT外苑、シーフォースエア/セントビルディング、ネオ・シティ三鷹、ブランドメゾン白山、ソネット上野橋については、それぞれ本投資法人の買付についての価格です。
- (注3) 「取得価格比率」は、取得価格の合計に対する各運用不動産の取得価格の比率をいいます。
- (注4) 「取得価格比率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。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字にて表示しております。このうち、オリックス水道橋ビル、エス・ティー・ワールドビル及び戸田パークロジスティックセンターは平成20年3月28日、オリックス品川ビルは平成20年6月27日、オリックス名古屋ビル及び市川ロジスティックセンターは平成20年8月29日にそれぞれ取得しました。
- (注6) 平成20年9月25日付でラウンドクロス心身の譲渡を行いました。
- (注7) 平成20年10月16日に、投資信託及び投資法人に関する法律第119条第2項に基づき第13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) 「取得買付可能面積」は、平成20年6月31日現在の数値を記載しております。第14期以降の新規取得資産については、平成20年9月30日現在の数値を記載しております。

# ポートフォリオMAP

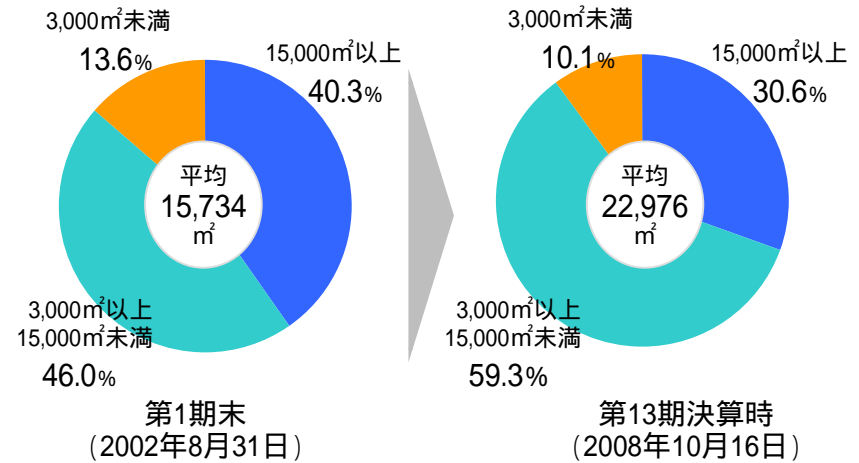


# ポートフォリオの分散状況

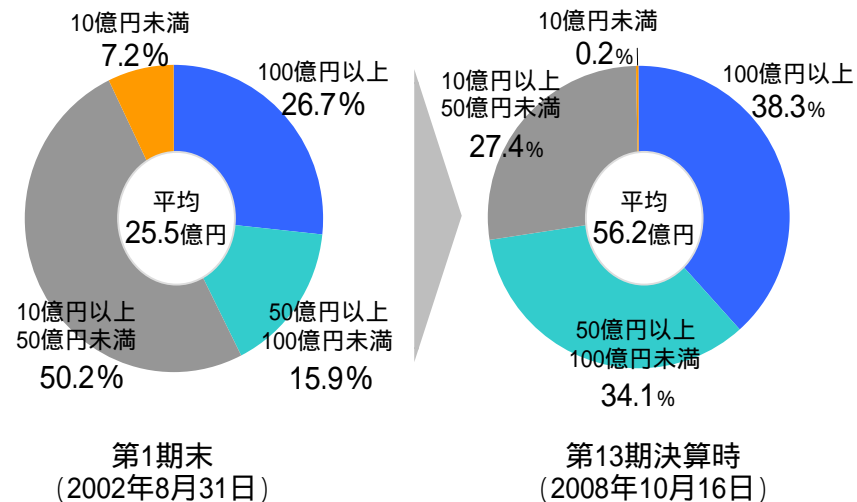
## 上場後売却及び取得物件の平均取得価格



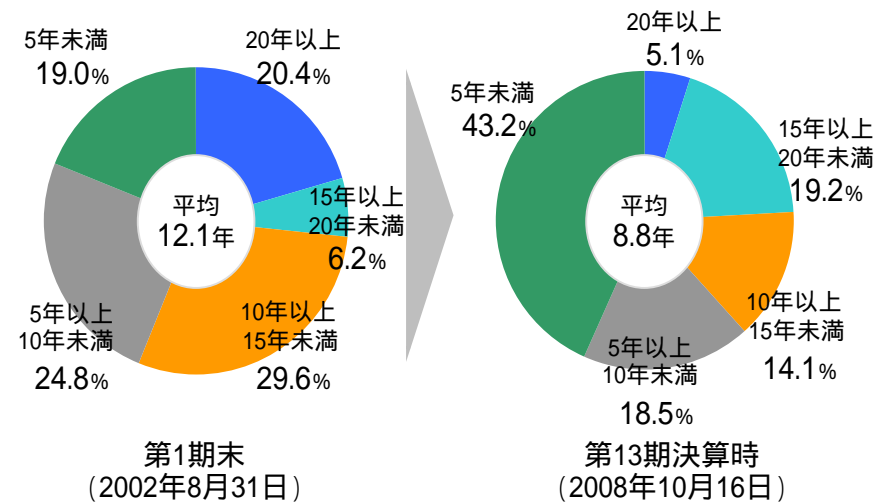
## 規模区分 (延床面積)



## 取得価格区分



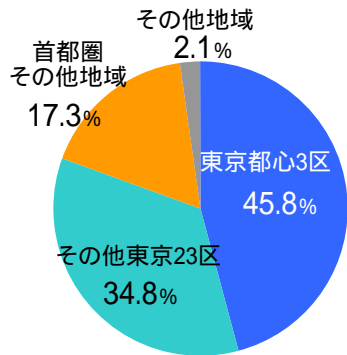
## 築年数区分



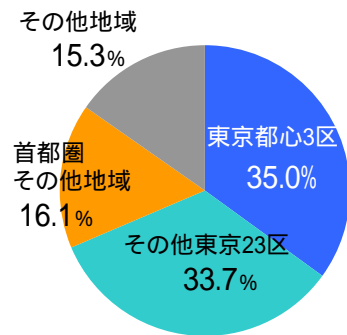
規模区分の延床面積は本投資法人の持分に関わりなく、建物1棟全体の延床面積を基準に分類しております。

# ポートフォリオの分散状況

## 地域区分

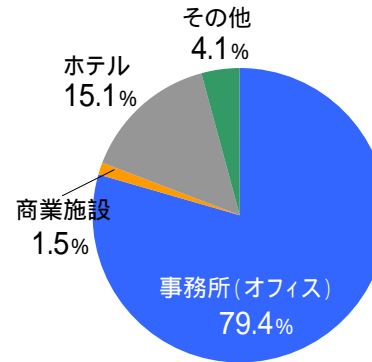


第1期末  
(2002年8月31日)

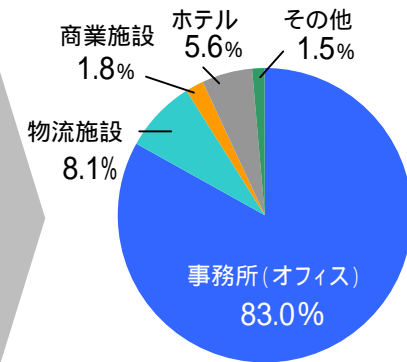


第13期決算時  
(2008年10月16日)

## 用途区分



第1期末  
(2002年8月31日)



第13期決算時  
(2008年10月16日)



# 主要テナントの状況

第13期末の主要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	京葉流通倉庫株式会社	倉庫業	戸田パーク ロジスティックセンター	36,158.60	12.0
2	藤田観光株式会社	ホテル事業	クロスゲート	19,744.39	6.6
3	(非開示)	-	-	19,200.00	6.4
4	伊藤忠商事株式会社	卸売業	名古屋伊藤忠ビル	9,200.22	3.1
5	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	2.9
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	7,466.70	2.5
7	(非開示)	-	-	7,387.13	2.5
8	(非開示)	-	-	6,245.34	2.1
9	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	1.9
10	(非開示)	-	-	5,060.30	1.7
合計				125,148.17	41.6

(ご参考: 第12期末の主要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	7.7
2	(非開示)	19,200.00	7.5
3	伊藤忠商事株式会社	9,200.22	3.6
4	株式会社ナイキジャパン	8,832.49	3.4
5	株式会社 富士通中部システムズ	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	5,853.00	2.3
8	(非開示)	5,060.30	2.0
9	青木あすなろ建設株式会社	4,906.46	1.9
10	オリックス株式会社	1,448.31	0.6
		468.92	0.2
		2,655.04	1.0
合計		92,222.96	35.9

# 地震リスク ポートフォリオPML

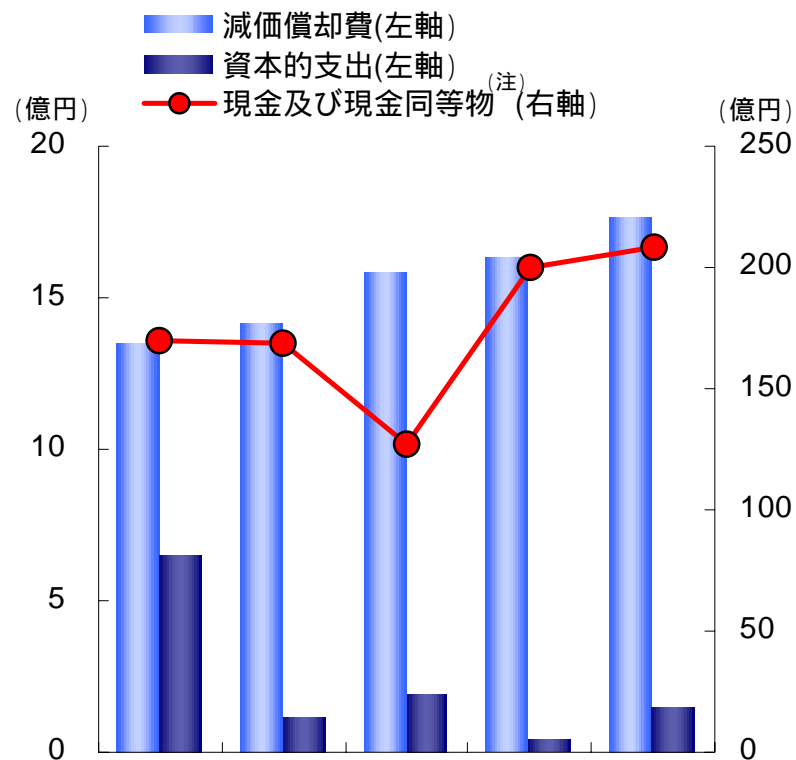
	物件名	地震リスク分析		
		PML (再調達価格に対する比) (%)	再調達価格(億円)	
事務所 (オフィス)	東京都心3区	青山サンクレストビル	11	24.0
		ラウンドクロス一番町	11	16.0
		ピサイド白金	13	10.6
		ラウンドクロス赤坂見附	12	4.1
		日本橋イーストビル	16	9.0
		ラウンドクロス南麻布	8	9.9
		ラウンドクロス赤坂	18	7.4
		ラウンドクロス三田	16	8.2
		芝大門ビル	14	8.0
		ラウンドクロス築地	13	15.2
		オリックス神保町ビル	11	11.2
		オリックス芝2丁目ビル	13	20.0
		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	
	オリックス水道橋ビル	12	5.9	
	オリックス風川ビル	11	20.2	
	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
		シーフォーススクエア/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
	エス・ティール・ワールドビル	13	4.4	
	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
		戸田パークロジスティックセンター	15	28.5
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	首都圏その他地域	クロスゲート	4	123.4
その他	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 ソネット上池袋	13 11	5.9 23.0

## 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。

# キャッシュマネジメント

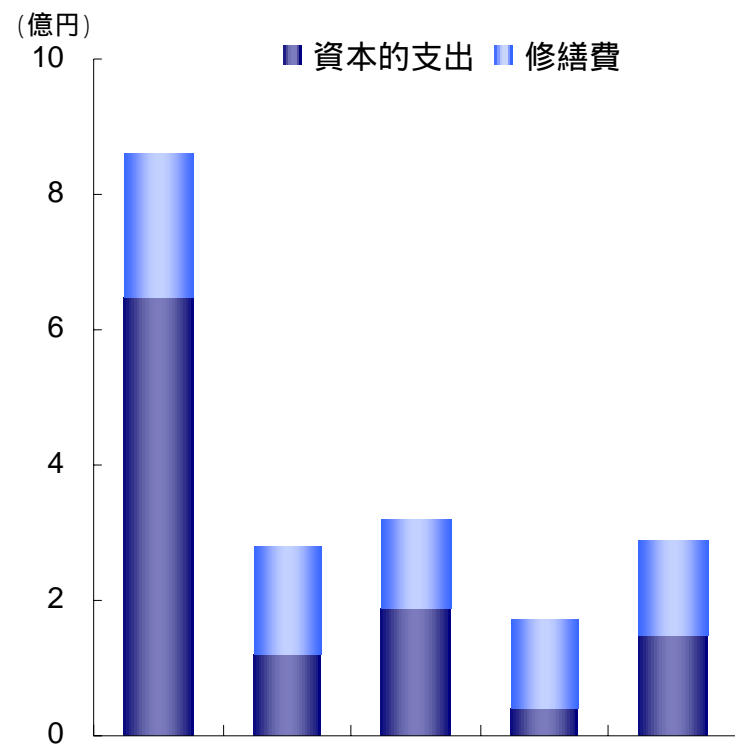
## 減価償却費/資本的支出/現金残高



	9期	10期	11期	12期	13期
減価償却費	13.5	14.2	15.8	16.3	17.7
資本的支出	6.5	1.2	1.9	0.4	1.5
現金及び現金同等物 <sup>(注)</sup>	169.6	169.0	127.2	200.2	208.4

(注) 貸借対照表上の現金及び預金 - 預入期間が3ヶ月を超える定期預金

## 資本的支出 / 修繕費



	9期	10期	11期	12期	13期
資本的支出	6.5	1.2	1.9	0.4	1.5
修繕費	2.1	1.6	1.3	1.3	1.4
合計	8.6	2.9	3.3	1.7	3.0

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。

オリックス不動産投資法人のホームページ : <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)