

**オリックス不動産投資法人
第14期(2009年2月期)決算説明会**

2009年4月16日
オリックス・アセットマネジメント株式会社

第14期(2009年2月期)決算の概要

第14期 予想と実績の比較

項目	第14期 (2009年2月期)		差異
	予想	実績	
営業収益	10,525 百万円	10,522 百万円	3 百万円
営業利益	4,971 百万円	5,039 百万円	67 百万円
当期純利益	3,929 百万円	4,016 百万円	86 百万円
1口当たり 分配金	15,617 円	15,963 円	346 円

増益の要因	
・既存物件の賃収増加	+ 22百万円
・修繕費の減少	+ 36百万円
・仲介手数料の減少	+ 26百万円

減益の要因	
・水光熱収入・費用の見込み差異	69百万円



- ・既存物件の賃料収入は想定通りに推移
- ・費用の減少等により増益・増配を確保

項目	第13期	第14期	差異
	(2008年8月期)	(2009年2月期)	
営業収益	10,052 百万円	10,522 百万円	469 百万円
営業利益	4,713 百万円	5,039 百万円	325 百万円
当期純利益	3,818 百万円	4,016 百万円	198 百万円
1口当たり 分配金	15,174 円	15,963 円	789 円

増益の要因	
・第13期取得4物件のフル寄与	+ 242百万円
・第14期取得2物件の寄与	+ 307百万円
・既存物件の賃収増加	+ 9百万円

減益の要因	
・第14期売却物件の運用益等の消失の影響	83百万円
・違約金の消失	26百万円
・資産運用報酬の増加	64百万円
・支払利息の増加	135百万円



・期初の物件売却による運用益の消失、支払利息等の費用が増加するも
新規取得物件の寄与等により増収・増益を達成

第15期・第16期の業績予想

項目	第14期	第15期予想	15期 - 14期	第16期予想	16期 - 15期
	(2009年2月期)	(2009年8月期)	差異	(2010年2月期)	差異
営業収益	10,522 百万円	11,378 百万円	856 百万円	10,077 百万円	1,301 百万円
営業利益	5,039 百万円	5,789 百万円	750 百万円	4,488 百万円	1,301 百万円
当期純利益	4,016 百万円	4,668 百万円	652 百万円	3,274 百万円	1,394 百万円
1口当たり 分配金	15,963 円	18,554 円	2,591 円	13,013 円	5,541 円

(注1)
第15期において、新たな物件の譲渡を検討しており、当該譲渡の結果、同期の1口当たり分配金が減少する可能性があります。

(注2)
本投資法人においては、2009年4月15日現在で取得を決定し、取得が完了していない物件は存在せず、いわゆるフォワード・コミットメント等はありません。

	第15期 - 第14期の差異	第16期 - 第15期の差異
増益の要因	<ul style="list-style-type: none"> ・第15期取得2物件の寄与 + 374百万円 ・第15期売却物件の寄与 + 953百万円 	<ul style="list-style-type: none"> ・第15期取得2物件のフル寄与 + 65百万円
減益の要因	<ul style="list-style-type: none"> ・既存物件の賃収減少 365百万円 ・修繕費の増加 36百万円 ・第13期取得4物件の固都税費用化 53百万円 ・第14期取得2物件の固都税費用化 43百万円 ・第14期売却物件の売却益・運用益の消失 206百万円 ・受取利息の減少 43百万円 ・支払利息の増加 43百万円 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存物件の賃収減少 92百万円 ・第15期売却物件の売却益・運用益の消失 1,161百万円 ・仲介手数料の増加 28百万円 ・支払利息の増加 103百万円

- ・第15期：既存テナントの解約が集中するも、売却物件・新規取得物件の寄与等により増収増益を予想
- ・第16期：第15期売却物件の売却益・運用益の消失、既存物件の賃収減少とダウンタイムを見込んでおり、一時的に利益水準は低下の予想

実績と成長戦略

外部成長

売買マーケット

資金調達環境の悪化、
賃貸収益の成長性低下
キャップレート上昇

OJRの取り組み

物件入れ替えによる
ポートフォリオの質の
向上に注力

内部成長

賃貸マーケット

企業収益の減少、
オフィスコスト意識の高まり
全国的に空室率上昇

OJRの取り組み

稼働率(CF)重視の
運用にシフト

財務戦略

金融マーケット

サブプライム問題を契機
とする信用収縮
資金調達環境の悪化

OJRの取り組み

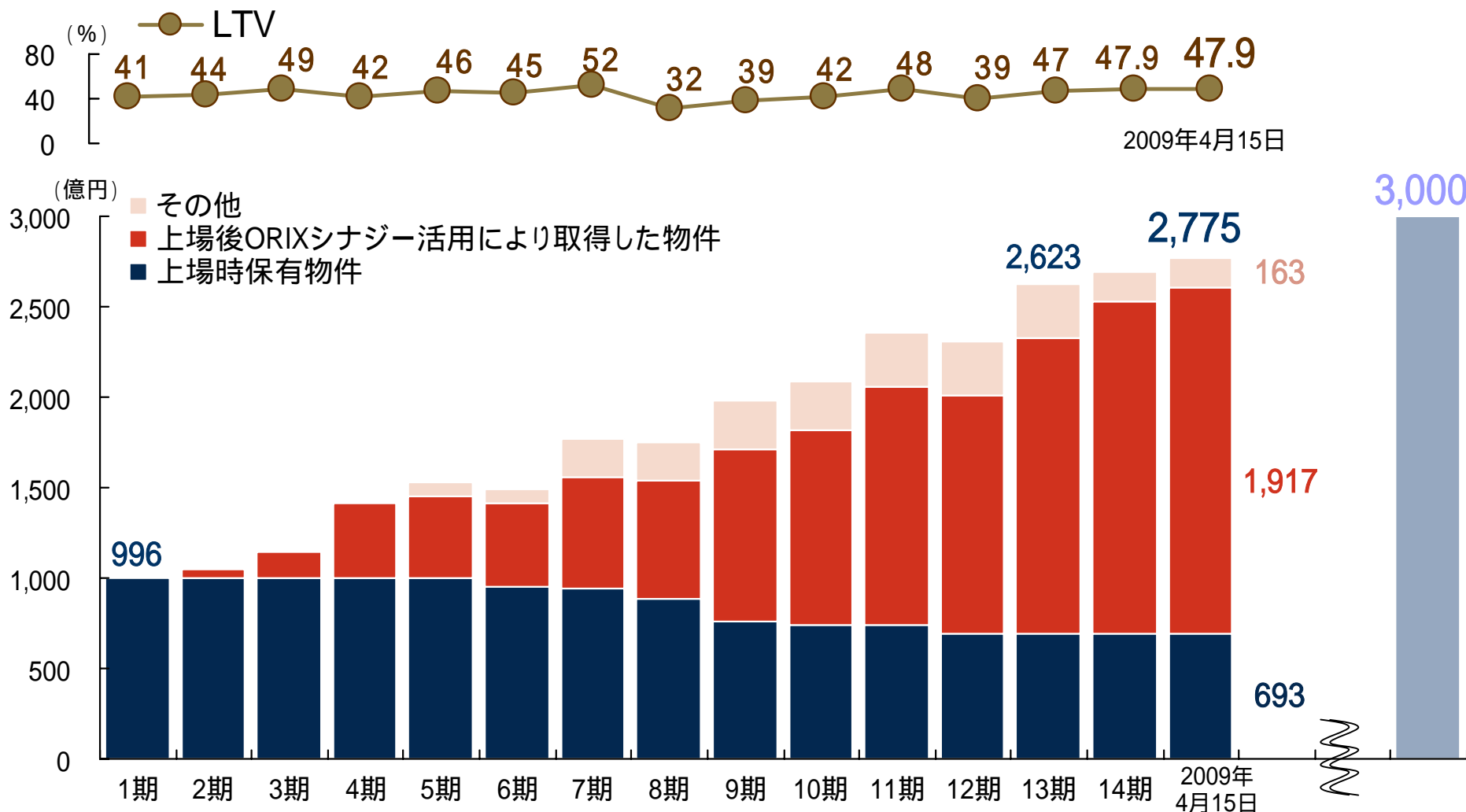
LTV50%以下の
保守的な財務運営を
継続

中長期的な「資産価値の増大」を目指す

外部成長の推移

第14期以降も4物件(取得価格合計:388億円)を取得、2物件(取得価格合計:236億円)を売却し、物件の入れ替えを継続

保守的な財務運営を継続しながら、ポートフォリオの質の向上を実現



(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。

「首都圏」「オフィス」中心のポートフォリオを構築

■ 事務所(オフィス)

■ 物流施設

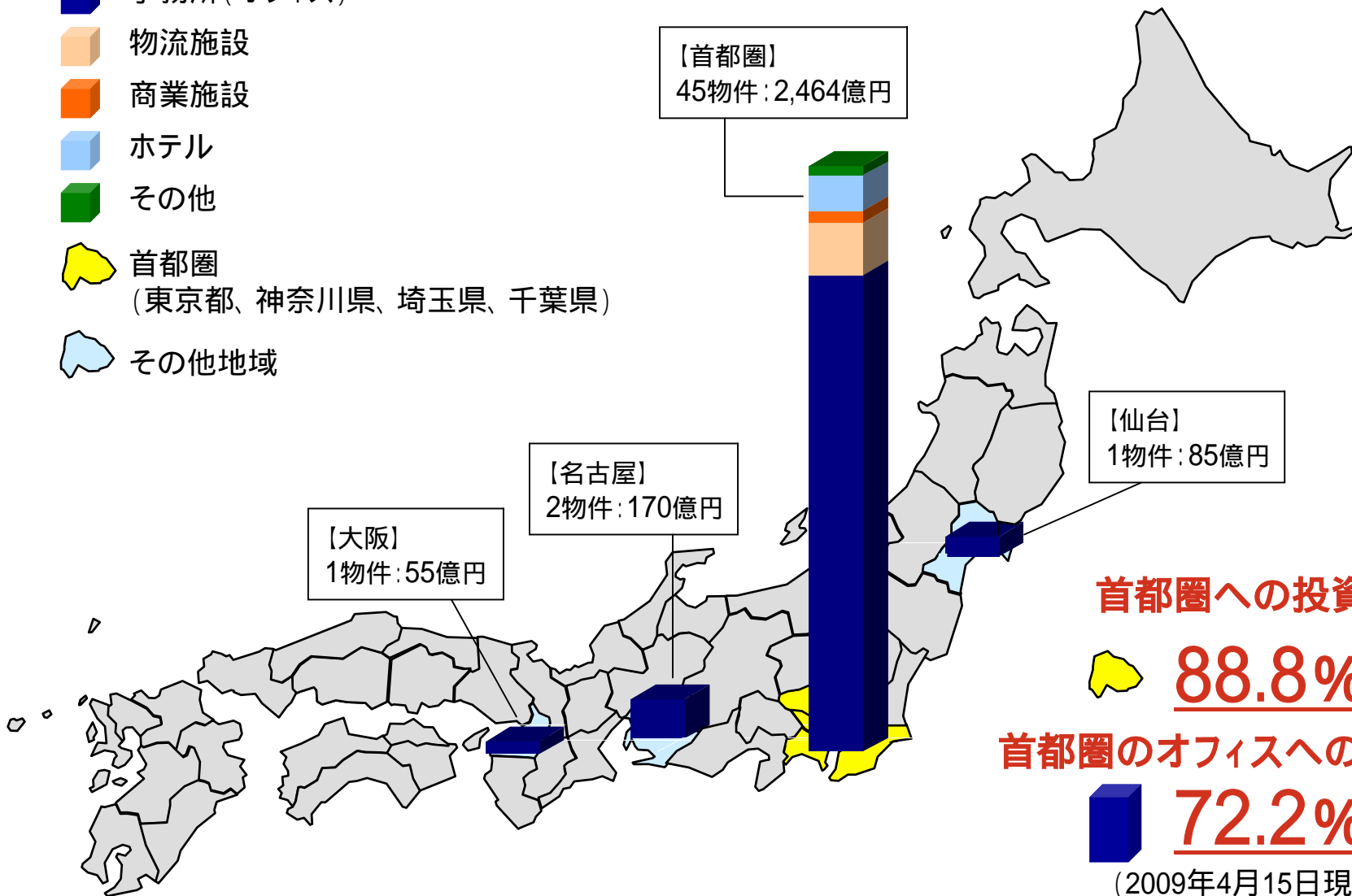
■ 商業施設

■ ホテル

■ その他

■ 首都圏
(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)

■ その他地域



(注) 取得価格ベースの資産残高

14期新規取得物件のご紹介

オリックス名古屋錦ビル



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	13,859.62㎡
売主	オリックス不動産(株)



(注)「ORE名古屋伏見ビル」は、第15期に売却いたしました。

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㎡(注1)
テナント	センコー(株)
売主	オリックス不動産(株)



(注2)「戸田パークロジスティックセンター」は、「戸田ロジスティクスセンター」に名称変更しました。

(注1)延床面積には、付属建物(ゴミ置場40.00㎡)が含まれます。

オリックス不動産西新宿ビル



所在地	東京都新宿区
取得日	2009年3月27日
取得価格	13,600百万円
建築時期	2007年4月
階数	地上12階 地下1階
地積	893.52m ²
延床面積	9,376.84m ²
売主	オリックス不動産(株)



「新宿」駅に至近の好立地

- ・東京を代表するビジネス街である西新宿エリアに立地
- ・都営地下鉄「新宿」駅より徒歩約2分、JR「新宿」駅より徒歩約7分と、日本一の乗降客数を誇る「新宿」駅からのアクセス良好
- ・新宿副都心を南北に横断する「東通り」に面し、高い視認性を有する

高いスペックを有した新築物件

- ・2007年4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180坪

大宮宮町ビル



所在地	埼玉県 さいたま市大宮区
取得日	2009年3月27日
取得価格	4,400百万円
建築時期	2008年9月
階数	地上9階
地積	873.98㎡
延床面積	5,325.25㎡
売主	オリックス不動産(株)



オフィスニーズの高い大宮エリアに立地

- ・東京周辺都市部のオフィスマーケットの中でも北関東・上信越・東北への玄関口として、需要の高い大宮エリアに立地
- ・新幹線をはじめとする多数の路線が利用可能な「大宮」駅より徒歩約5分
- ・繁华性に富んだ「旧中山道」に面し、金融機関等の地域営業拠点として需要の高い「大宮」駅東口エリアに立地
- ・テナントは、大手証券会社及び政府系金融機関の2社が入居

高いスペックを有した新築物件

- ・2008年9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150坪

ORE名古屋伏見ビルの売却による物件入れ替え

売却物件の概要

譲渡価格	10,680百万円
帳簿価格 (注1)	9,469百万円
差異(-)	1,210百万円
譲渡日	2009年3月27日
譲渡先	リックス不動産(株)

ORE名古屋伏見ビル

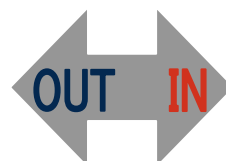


取得物件

リックス不動産西新宿ビル



大宮宮町ビル



(注1) 2009年2月末時点の数値

物件入れ替えの成果

物件入れ替えによる収益性の向上
 急速な下降局面にある名古屋エリアにおける資産規模の縮小
 物件取得に売却資金を活用することにより、保守的なLTVを維持

想定NOI(注2)		ORE名古屋伏見ビル 約 271 百万円/期
売 買 前	名古屋 比率	10.0% (270億円)
	LTV	47.9%

+約222百万円

3.9%

± 0.0%

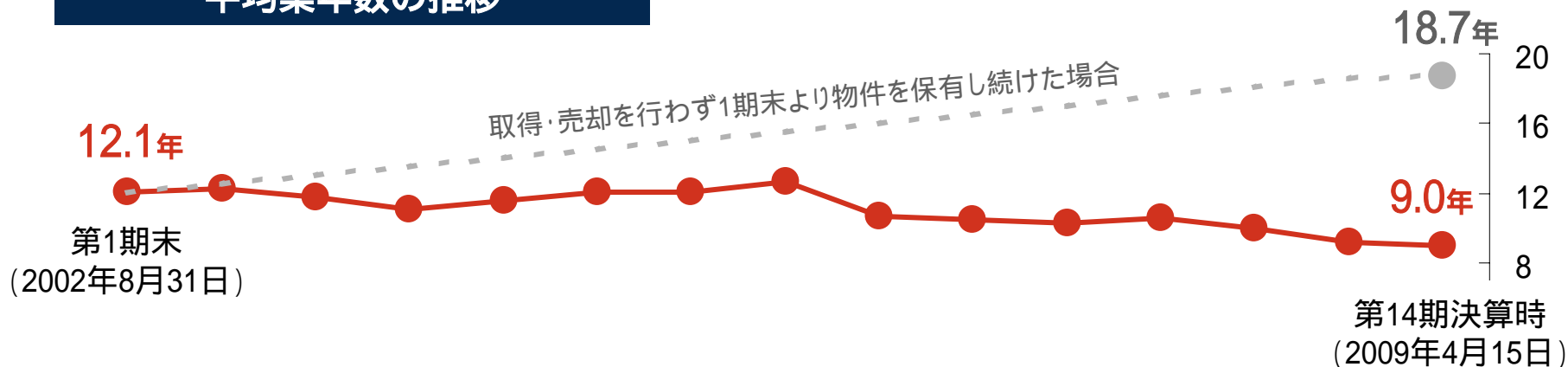
想定NOI(注2)		新規取得2物件合計 約 494 百万円/期
売 買 後	名古屋 比率	6.1% (170億円)
	LTV	47.9%

(注2) 「想定NOI」は、売買時の賃貸条件、売買時点で判明しているテナントの動向、費用の見積り等を前提に算出した想定値であり、実際のNOIとは異なります。

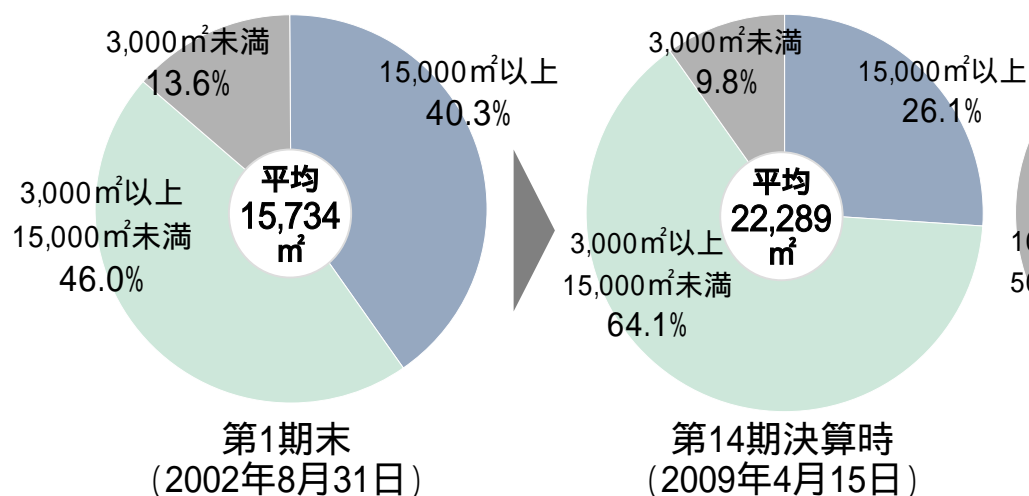
物件の入れ替えによるポートフォリオの質の向上

上場後、築浅物件を中心に30物件を取得する一方で、築年経過・小規模物件を中心に20物件を売却

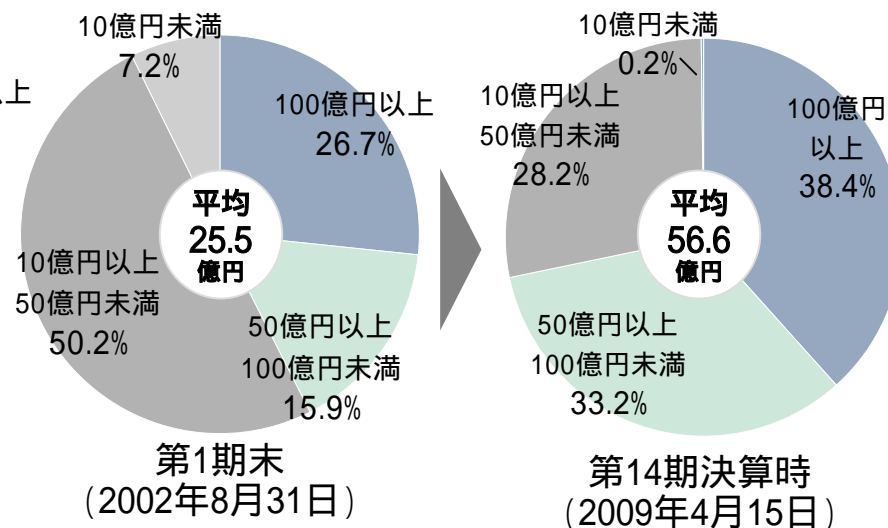
平均築年数の推移



平均規模 (延床面積) の推移

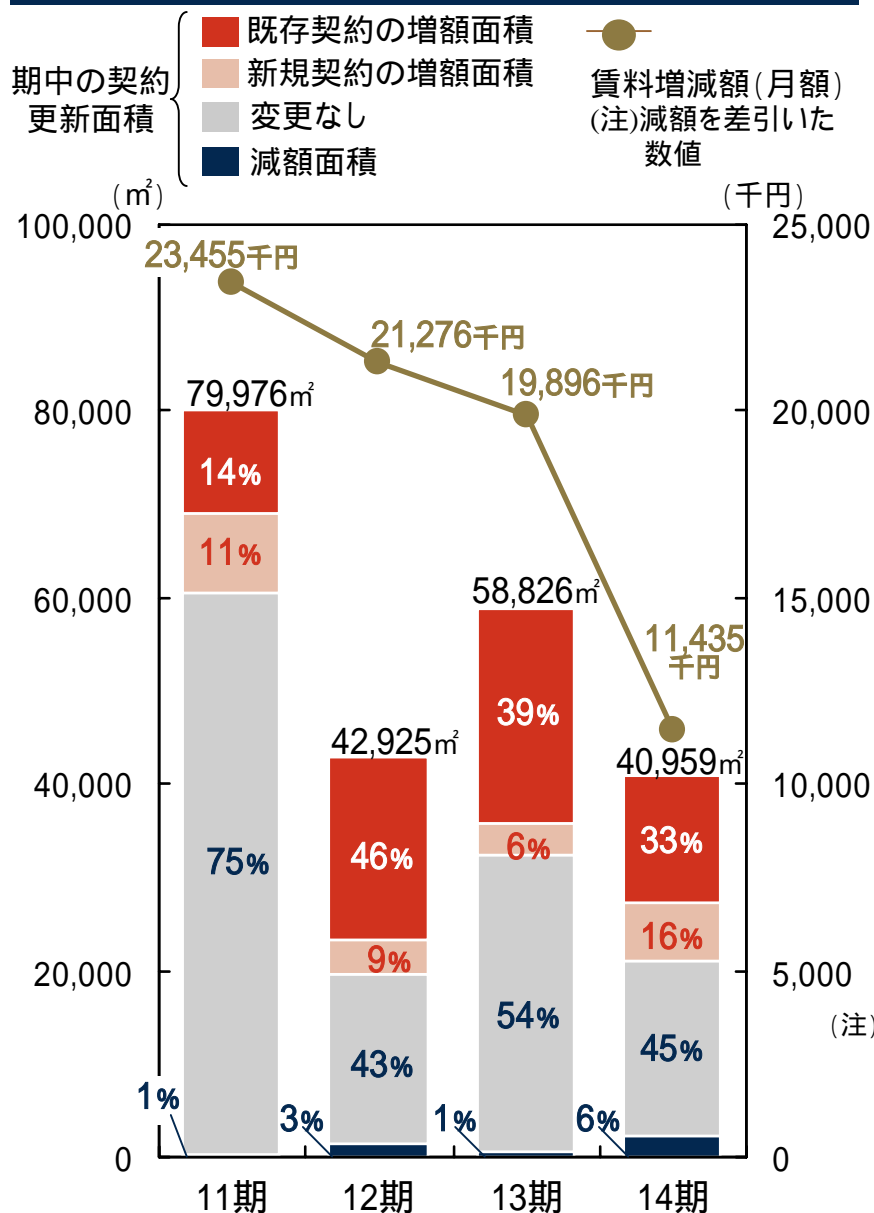


平均取得価格の推移



(注) 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。

賃料改訂の推移(面積ベース)



第14期の増額改定実績

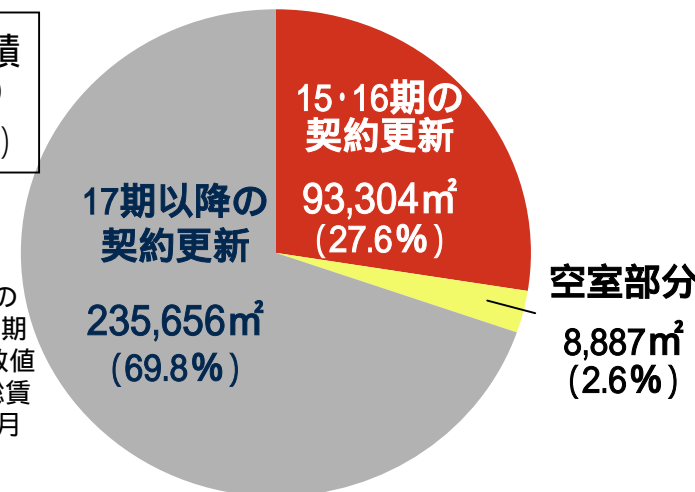
	既存契約	新規契約	増額合計
件数 (前期実績)	15件 (39件)	10件 (8件)	25件 (47件)
対象面積 (前期実績)	13,558m ² (23,082m ²)	6,370m ² (3,223m ²)	19,928m ² (26,306m ²)
増額合計/月額 (前期実績)	7,430千円 (18,660千円)	5,278千円 (2,106千円)	12,709千円 (20,766千円)
坪単価の最大増額率 (前期実績)	11.2% (48.1%)	33.3% (40.4%)	33.3% (48.1%)
坪単価の平均増額率 (前期実績)	9.1% (14.5%)	9.3% (14.6%)	9.2% (14.5%)

(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15・16期に賃貸借が開始される契約を含みます。

今後1年間(15期・16期)の契約更新

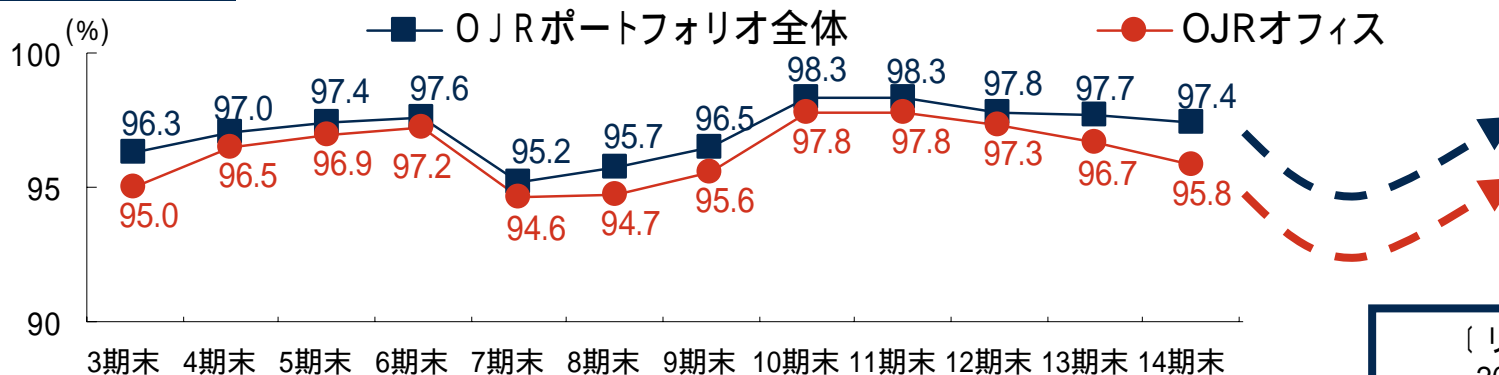
総賃貸可能面積
337,847m²(注)
(14期末時点)

(注)決算発表日現在公表済の15期売却物件を除き、同期新規取得物件を加えた数値です。新規取得物件の総賃貸可能面積は、2009年3月25日時点のものです。

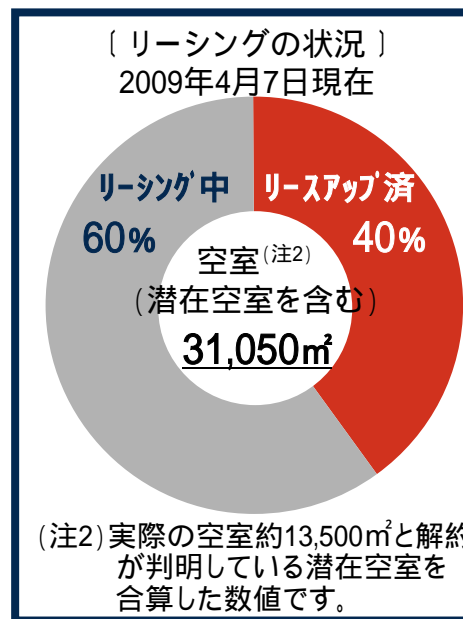
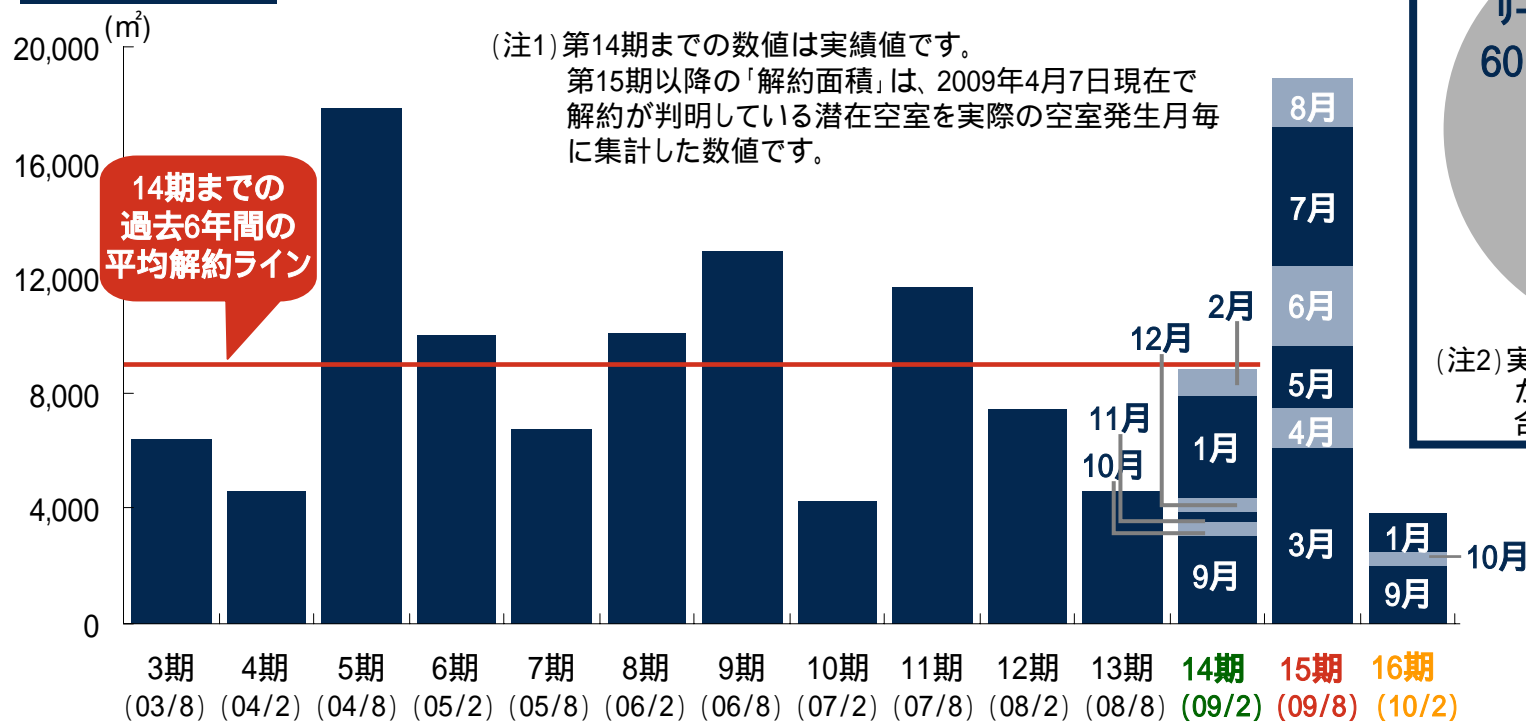


解約面積および稼働率の推移

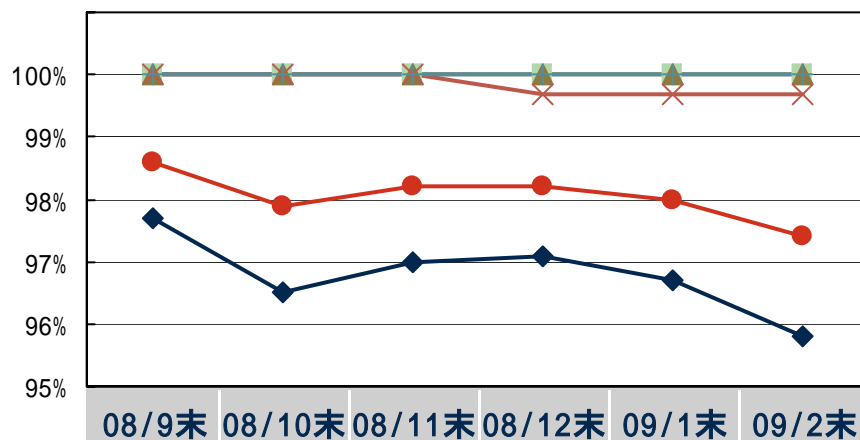
稼働率



解約面積



稼働率の推移



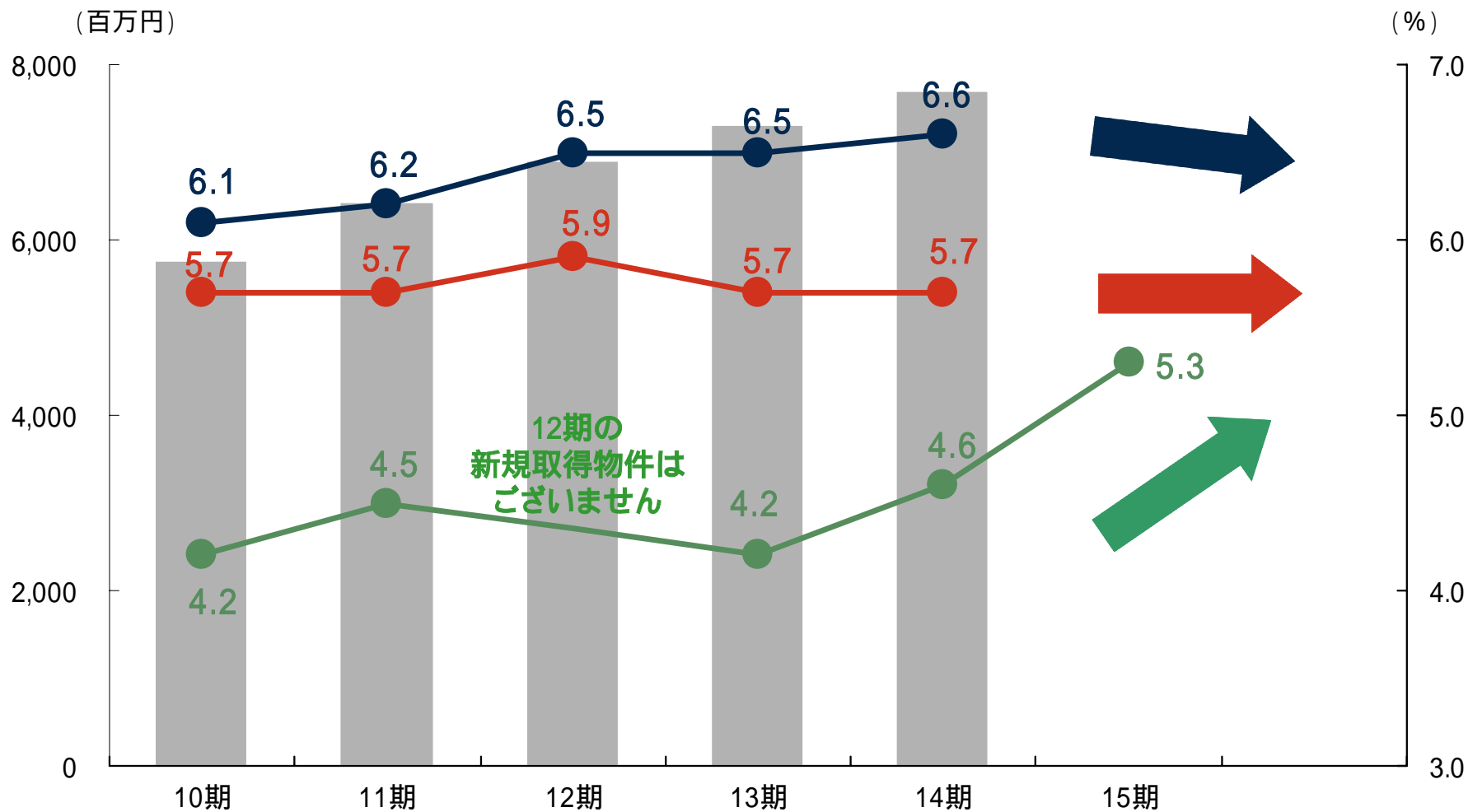
	08/9末	08/10末	08/11末	08/12末	09/1末	09/2末
事務所(オフィス)	97.7%	96.5%	97.0%	97.1%	96.7%	95.8%
物流施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
商業施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	99.7%	99.7%
その他	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全物件稼働率	98.6%	97.9%	98.2%	98.2%	98.0%	97.4%

第14期末時点の稼働率90%未満の物件

物件名	稼働率
ラウンドクロス赤坂	80.7%
ラウンドクロス新宿5丁目	81.1%
ラウンドクロス西新宿	83.0%
ラウンドクロス南麻布	83.8%
オリックス新宿ビル	87.8%
ルナール仙台	88.1%
ビサイド白金	88.7%

賃貸NOIおよび賃貸NOI利回りの推移

- 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

鑑定評価の概要

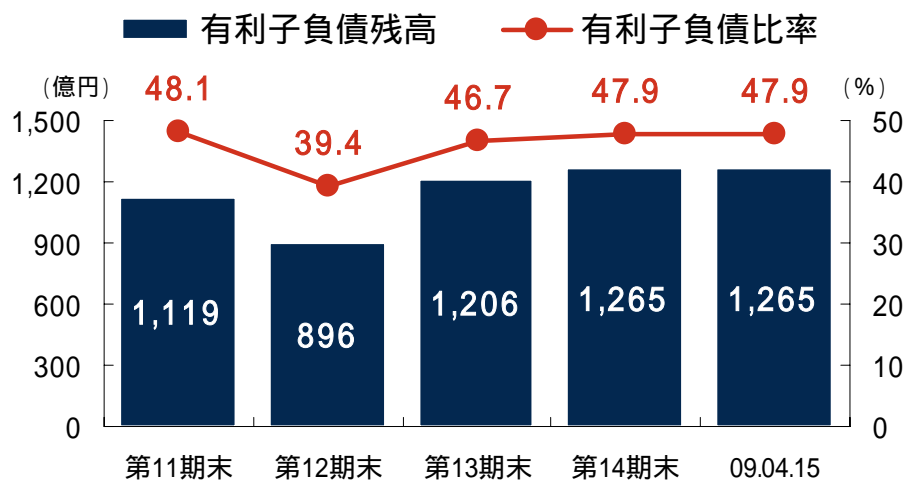
	第5期末 (04/8末)	第6期末 (05/2末)	第7期末 (05/8末)	第8期末 (06/2末)	第9期末 (06/8末)	第10期末 (07/2末)	第11期末 (07/8末)	第12期末 (08/2末)	第13期末 (08/8末)	第14期末 (09/2末)
物件数	49	46	47	39	41	40	44	43	47	48
鑑定評価額 (億円)	1,484	1,452	1,735	1,769	2,033	2,244	2,662	2,653	2,974	2,892
帳簿価額 (億円)	1,538	1,491	1,772	1,744	1,974	2,073	2,329	2,266	2,567	2,618
含み損益 (億円)	-54	-39	-36	24	59	170	332	386	406	274
含み損益率 (%)	-3.5	-2.6	-2.1	1.4	3.0	8.2	14.3	17.1	15.8	10.5



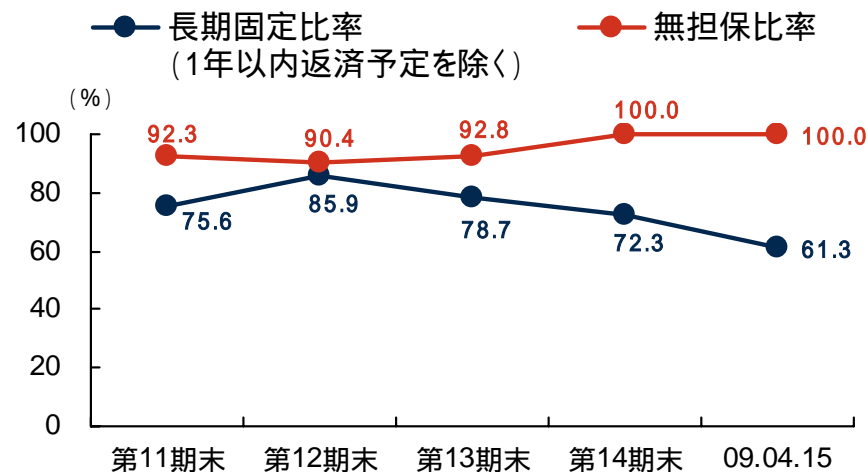
(注1)「含み損益」は、各期末時点の「鑑定評価額」から、同時点の「帳簿価額」を減算し算出しております。

(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。

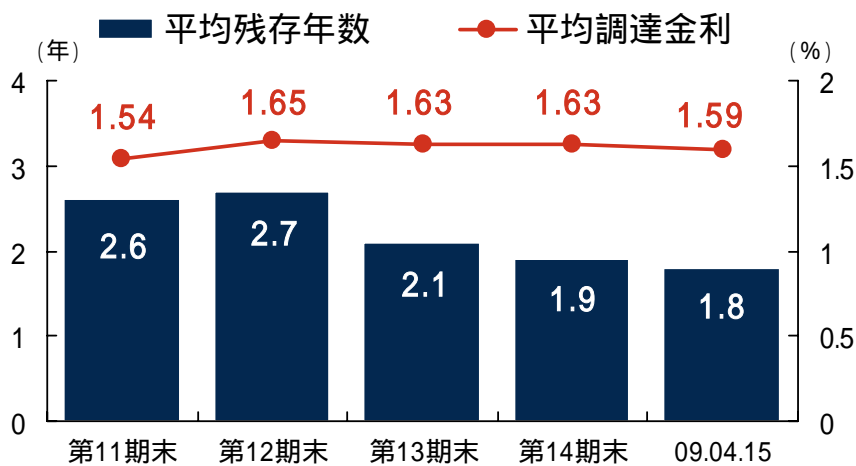
有利子負債残高と有利子負債比率



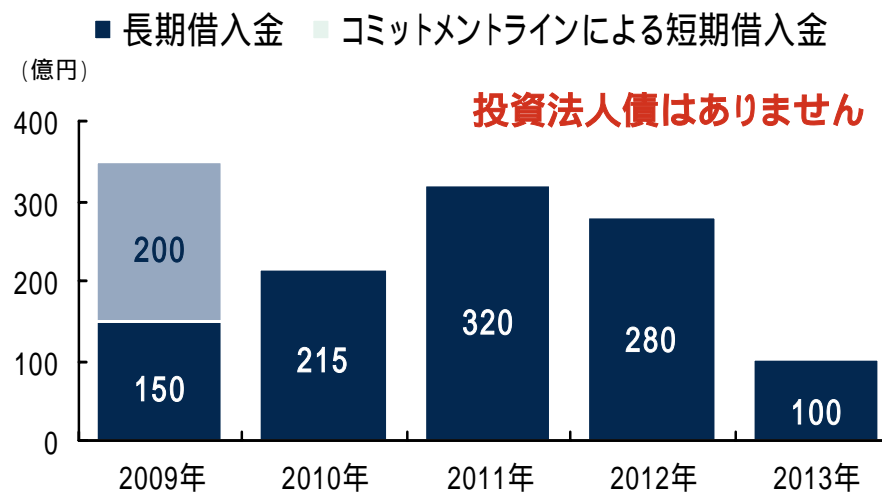
長期固定比率と無担保比率



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 (2009年4月15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。

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：ポジティブ
R&I	発行体格付け：A+	格付けの方向：ポジティブ

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

借入先金融機関一覧 (2009年4月15日現在)

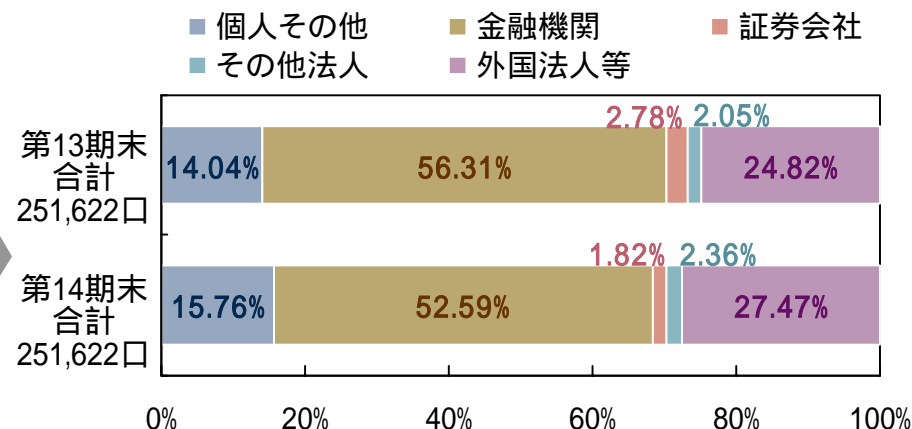
金融機関名	残高	シェア
住友信託銀行	299 億円	23.7 %
三井住友銀行	208 億円	16.5 %
三菱UFJ信託銀行	208 億円	16.5 %
全国共済農業協同組合連合会	130 億円	10.3 %
みずほコーポレート銀行	87 億円	6.9 %
農林中央金庫	85 億円	6.7 %
全国信用協同組合連合会	30 億円	2.4 %
日本政策投資銀行	30 億円	2.4 %
福岡銀行	30 億円	2.4 %
東京海上日動火災保険	25 億円	2.0 %
りそな銀行	23 億円	1.8 %

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	第13期		第14期		増減	
	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)
個人・その他	35,337	14.04	39,662	15.76	4,325	12.24
金融機関	141,676	56.31	132,334	52.59	-9,342	-6.59
都市銀行	3,738	1.49	3,736	1.48	-2	-0.05
地方銀行	18,834	7.49	18,607	7.39	-227	-1.21
信託銀行	86,885	34.53	75,730	30.10	-11,155	-12.84
生命保険会社	18,493	7.35	20,751	8.25	2,258	12.21
損害保険会社	5,781	2.30	5,781	2.30	0	0.00
その他	7,945	3.16	7,729	3.07	-216	-2.72
証券会社	6,988	2.78	4,572	1.82	-2,416	-34.57
その他法人	5,165	2.05	5,930	2.36	765	14.81
外国法人等	62,456	24.82	69,124	27.47	6,668	10.68
合計	251,622	100.00	251,622	100.00	-	-



所有者別 投資主数	第13期		第14期		増減	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	人数 (人)	比率 (%)
個人・その他	14,507	96.48	15,024	96.47	517	3.56
金融機関	92	0.61	81	0.52	-11	-11.96
都市銀行	2	0.01	1	0.01	-1	-50.00
地方銀行	28	0.19	24	0.15	-4	-14.29
信託銀行	13	0.09	13	0.08	0	0.00
生命保険会社	10	0.07	9	0.06	-1	-10.00
損害保険会社	3	0.02	3	0.02	0	0.00
その他	36	0.24	31	0.20	-5	-13.89
証券会社	25	0.17	26	0.17	1	4.00
その他法人	219	1.46	224	1.44	5	2.28
外国法人等	193	1.28	219	1.41	26	13.47
合計	15,036	100.00	15,574	100.00	538	3.58

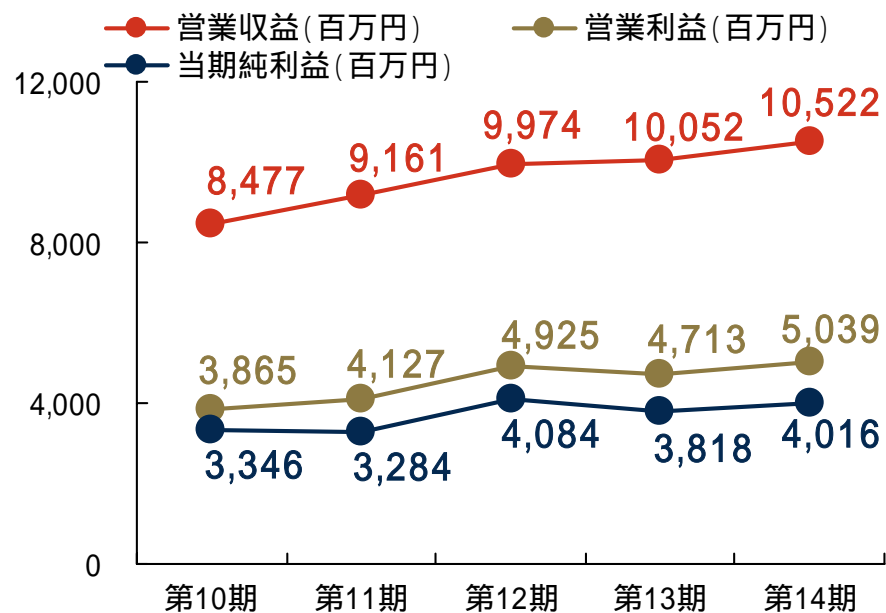
投資主上位10社	第13期		第14期		増減	
	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	20,299	8.06	20,939	8.32	640	3.15
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	20,355	8.08	17,248	6.85	-3,107	-15.26
資産管理サービス信託銀行 株式会社(証券投資信託口)	17,442	6.93	16,893	6.71	-549	-3.15
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	18,588	7.38	12,000	4.76	-6,588	-35.44
ステートストリートバンクアンド トラストカンパニー	4,583	1.82	9,784	3.88	5,201	113.48
オリックス生命保険株式会社	6,908	2.74	6,866	2.72	-42	-0.61
野村信託銀行株式会社(投信口)	7,518	2.98	6,129	2.43	-1,389	-18.48
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	0	0.00
全国共済農業協同組合連合会	3,901	1.55	3,901	1.55	0	0.00
アメリカン・ライフ・インシュアランス ・カンパニージーエイエル	3,755	1.49	3,755	1.49	0	0.00

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

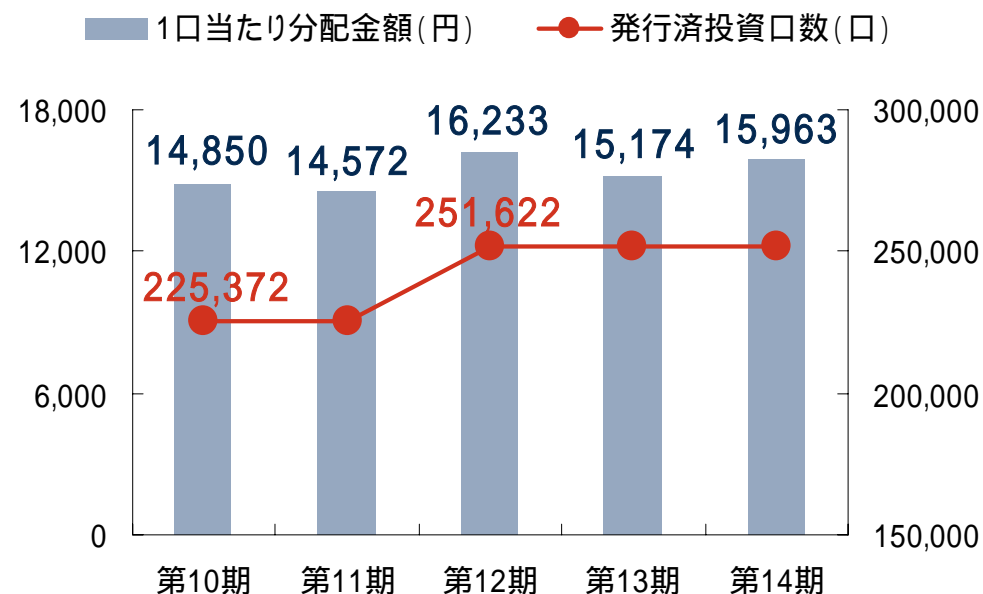
參考資料

	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	2007年2月期	2007年8月期	2008年2月期	2008年8月期	2009年2月期
営業収益(百万円)	8,477	9,161	9,974	10,052	10,522
営業利益(百万円)	3,865	4,127	4,925	4,713	5,039
当期純利益(百万円)	3,346	3,284	4,084	3,818	4,016
出資総額(百万円)	120,860	120,860	137,814	137,814	137,814
発行済投資口数(口)	225,372	225,372	251,622	251,622	251,622
純資産額(百万円)	124,207	124,144	141,898	141,632	141,830
総資産額(百万円)	225,361	253,135	248,759	280,410	286,282
1口当たり純資産額(円)	551,121	550,843	563,936	562,878	563,666
1口当たり分配金額(円)	14,850	14,572	16,233	15,174	15,963

運用状況



分配状況



鑑定評価の前期との比較

第14期末保有物件の期末鑑定評価額一覧

エリアの記号表示について： - 東京都心3区、 - その他東京23区、 - 首都圏その他地域、 - その他地域(首都圏以外)

用途	エリア	物件名	第14期末				前期との比較			
			帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	CR	含み損益 (百万円)	評価額差異 (百万円)	評価額変化率	CR差異	含み損益差異 (百万円)
オフィス		青山サンクレストビル	3,388	4,600	4.8%	1,211	0	0.0%	0.2%	9
		ラウンドクロス一番町	3,621	4,630	5.0%	1,008	-280	-5.7%	0.2%	-251
		ビサイド白金	1,310	1,420	5.3%	109	-150	-9.6%	0.3%	-139
		ラウンドクロス赤坂見附	1,671	2,390	4.4%	718	-130	-5.2%	0.2%	-124
		日本橋イーストビル	1,626	1,610	5.5%	-16	-130	-7.5%	0.2%	-117
		ラウンドクロス南麻布	1,309	1,441	5.8%	131	0	0.0%	0.0%	11
		ラウンドクロス赤坂	2,862	3,081	5.8%	218	-20	-0.6%	0.0%	-9
		ラウンドクロス三田	1,709	1,633	5.2%	-76	-71	-4.2%	0.1%	-63
		芝大門ビル	2,196	2,157	5.5%	-39	224	11.6%	0.0%	229
		ラウンドクロス築地	3,220	3,712	5.5%	491	-62	-1.6%	0.0%	-40
		オリックス神保町ビル	4,031	4,328	5.1%	296	-56	-1.3%	0.0%	-35
		オリックス芝2丁目ビル	7,019	9,025	5.1%	2,005	391	4.5%	0.0%	444
		青山246ビル	5,471	7,680	4.2%	2,208	-16	-0.2%	0.0%	-4
		オリックス赤坂2丁目ビル	21,559	26,680	4.2%	5,120	-820	-3.0%	0.0%	-710
		日本橋本町1丁目ビル	10,395	9,630	4.5%	-765	-970	-9.2%	0.4%	-914
		オリックス水道橋ビル	3,008	2,510	5.0%	-498	-480	-16.1%	0.8%	-462
		オリックス品川ビル	15,261	13,000	4.4%	-2,261	-2,300	-15.0%	0.4%	-2,239
		キャロットタワー	4,679	6,070	5.5%	1,390	-390	-6.0%	0.2%	-324
		東陽MKビル	4,577	5,150	5.7%	572	-330	-6.0%	0.1%	-276
		ラウンドクロス元代々木	4,573	5,320	0.0%	746	-390	-6.8%	0.0%	-342
		ラウンドクロス西新宿	2,564	2,820	4.7%	255	-180	-6.0%	0.2%	-169
		ビサイド木場	2,288	3,180	5.6%	891	-360	-10.2%	0.2%	-336
		DT外苑	2,320	3,080	4.9%	759	-320	-9.4%	0.2%	-305
		代々木フォレストビル	1,468	1,380	5.3%	-88	-60	-4.2%	0.2%	-52
		オリックス池袋ビル	9,030	10,620	4.9%	1,589	70	0.7%	0.0%	128
		オリックス新宿ビル	7,960	11,840	4.3%	3,879	20	0.2%	0.0%	64
		シーフォートスクエア/センタービル	17,764	17,930	4.8%	165	-160	-0.9%	0.1%	-46
		ラウンドクロス蒲田	5,613	6,259	5.6%	645	-108	-1.7%	-0.2%	-58
		ラウンドクロス新宿	7,968	10,200	4.6%	2,231	-800	-7.3%	0.2%	-765
		ラウンドクロス新宿5丁目	4,428	4,520	4.8%	91	-700	-13.4%	0.2%	-665
		KN自由が丘プラザ	3,180	3,090	4.2%	-90	-30	-1.0%	0.1%	-22
		エス・ティー・ワールドビル	3,509	3,330	4.2%	-179	-190	-5.4%	0.1%	-174
		ネオ・シティ三鷹	2,034	3,060	5.7%	1,025	-260	-7.8%	0.2%	-243
		ラウンドクロス川崎	4,066	5,434	5.4%	1,367	-47	-0.9%	0.1%	-17
	名古屋伊藤忠ビル	5,201	5,860	6.2%	658	50	0.9%	0.3%	107	
	ORIX高麗橋ビル	5,251	6,472	5.0%	1,220	-17	-0.3%	0.0%	34	
	ORE名古屋伏見ビル	9,469	10,680	4.9%	1,210	-860	-7.5%	0.0%	-763	
	ルナール仙台	8,374	6,520	5.7%	-1,854	-780	-10.7%	0.2%	-713	
	オリックス名古屋錦ビル	12,548	10,800	5.0%	-1,748	-	-	-	-	

鑑定評価の前期との比較

第14期末保有物件の期末鑑定評価額一覧

用途	地域	物件名	第14期末				前期との比較			
			帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	CR	含み損益 (百万円)	評価額差異 (百万円)	評価額変化率	CR差異	含み損益差異 (百万円)
物流		越谷ロジスティックセンター	3,897	3,530	5.9%	-367	-292	-7.6%	0.1%	-256
		戸田ロジスティクスセンター	9,650	9,400	5.0%	-250	-190	-2.0%	0.1%	-86
		市川ロジスティクスセンター	8,409	8,040	5.2%	-369	-	-	-	-
商業		日本地所南青山ビル	2,527	3,400	4.2%	872	242	7.7%	-0.2%	246
		CUBE代官山	2,485	2,522	4.9%	36	9	0.4%	-0.1%	17
ホテル		クロスゲート	12,615	15,700	6.2%	3,084	-2,100	-11.8%	0.5%	-1,892
その他		パークアクシス西麻布ステージ	1,134	1,040	5.2%	-94	-170	-14.0%	0.4%	-161
		グランドメゾン白山	418	422	6.0%	3	-49	-10.4%	0.3%	-45
		ソネット上池袋	2,125	2,020	6.2%	-105	-80	-3.8%	0.1%	-57

用途別期末鑑定評価額(注2)(注3)

用途	物件数	第14期末				前期との比較			
		帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	CR	含み損益 (百万円)	評価額差異 (百万円)	評価額変化率	CR差異	含み損益差異 (百万円)
オフィス	38	205,972	232,342	4.8%	26,342	-10,712	-4.4%	0.1%	-9,356
物流施設	2	13,547	12,930	5.2%	-617	-482	-3.6%	0.1%	-344
商業施設	2	5,012	5,922	4.5%	908	251	4.4%	-0.2%	263
ホテル	1	12,615	15,700	6.2%	3,084	-2,100	-11.8%	0.5%	-1,892
その他	3	3,677	3,482	5.9%	-196	-299	-7.9%	0.2%	-265

オフィスの地域別期末鑑定評価額(注2)(注3)

地域	物件数	第14期末				前期との比較			
		帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	CR	含み損益 (百万円)	評価額差異 (百万円)	評価額変化率	CR差異	含み損益差異 (百万円)
東京都心3区	17	89,656	99,527	4.7%	9,860	-4,870	-4.7%	0.2%	-4,415
その他東京23区	15	81,921	94,789	4.6%	12,856	-3,928	-4.0%	0.1%	-3,346
首都圏その他地域	2	6,100	8,494	5.5%	2,392	-307	-3.5%	0.1%	-260
その他地域	4	28,295	29,532	5.4%	1,234	-1,607	-5.2%	0.1%	-1,335

(注1) 上記表内の帳簿価額は、単位未満を切り捨てて記載しております。

(注2) 用途別期末鑑定評価額およびオフィスの地域別期末鑑定評価額に記載されている数値は、前期との比較のため、第14期中に取得したオリックス名古屋錦ビル、市川ロジスティクスセンターおよび売却したラウンドクロス心斎橋を除いて算出しております。

(注3) 用途別期末鑑定評価額およびオフィスの地域別期末鑑定評価額のCRは、加重平均にて算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

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12月末現在

- ・オフィスビル : 約3,200億円
- ・物流施設 : 約 700億円

(出所: オリックス(株) 2009年3月期第3四半期決算説明資料)

(オリックス不動産(株)が取り組む主なプロジェクト)



みなとみらいセンタービル

(仮称)堺ロジスティクスセンター

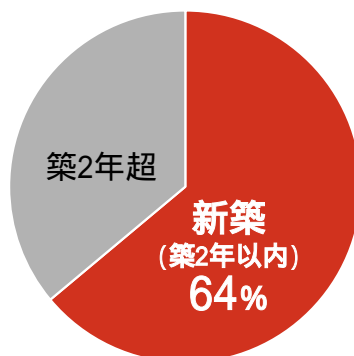
2009年4月15日現在において、本投資法人は本ページ記載の物件の取得を予定しておりません

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	25
取得価格合計	2,071億円
上場後取得物件に占める割合	87.4%

(2009年4月15日現在)

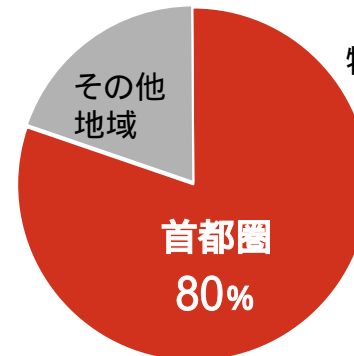
〔築年数区分(注)〕



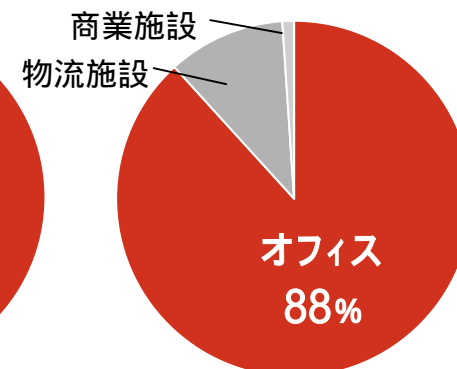
平均築年数 **3.7**年

(注) 取得時点の築年数です。

〔地域区分〕



〔用途区分〕



目的

ポートフォリオCFの
安定性、利回りの維持・向上

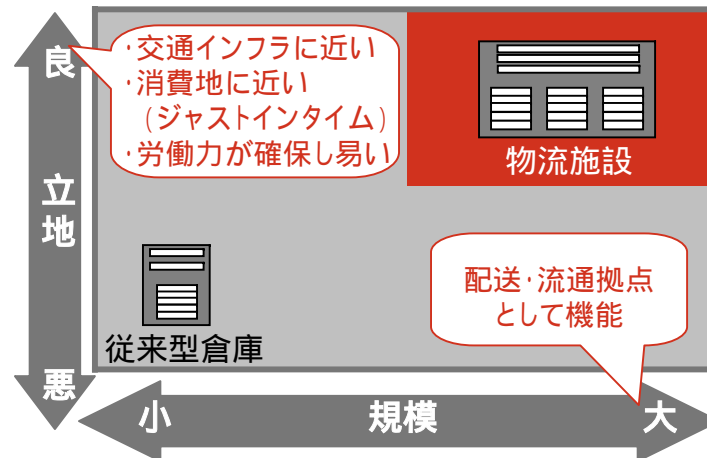
投資比率(規模)

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) 2009年4月15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7.9%)



- 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

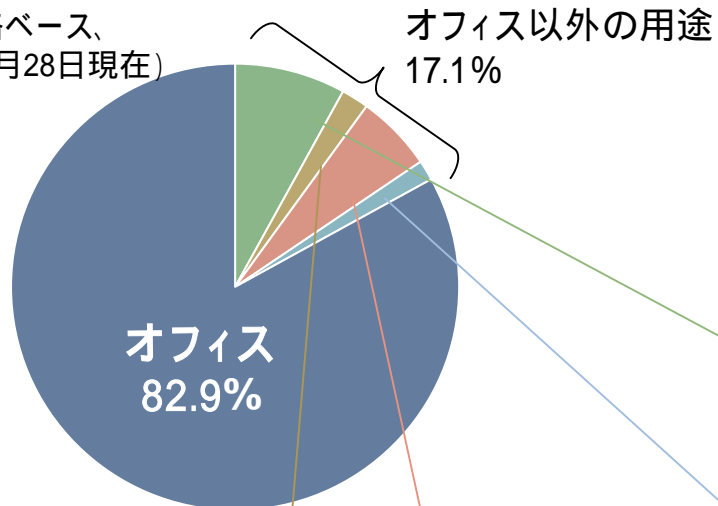


オフィス以外への投資状況

・オフィス以外の用途の賃貸NOI利回り : 5.9% (ポートフォリオ全体 5.7%)

第14期末のポートフォリオの分散状況

(取得価格ベース、
2009年2月28日現在)



物流施設

取得価格比率	8.1%
取得価格合計	21,900百万円
物件数	3
物件名	越谷ロジスティックセンター、 戸田ロジスティクスセンター、 市川ロジスティクスセンター
賃貸NOI利回り	5.6%



商業施設

取得価格比率	1.8%
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	4.4%

ホテル

取得価格比率	5.6%
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	6.7%



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	パークアクセス西麻布 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

ポートフォリオ一覧

本投資法人が2009年4月15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	地域区分	物件名	所在地	取得可能面積 (㎡)	建築時期	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
東京都心3区	その他	青山サンクスビル	東京都港区北青山二丁目13番5号	2,768.55	昭和54年9月	3,356	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
		ピサイド白金	東京都港区白金台五丁目18番9号	2,088.41	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18号	1,324.27	昭和53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	東京都港区南麻布四丁目11番21号	3,172.76	平成4年5月	1,304	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	2,785.45	昭和53年10月	2,624	0.9
		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53年10月	2,195	0.8
		ラウンドクロス築地	東京都中央区築地三丁目9番9号外	3,937.45	平成4年5月	3,378	1.2
		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1月	7,500	2.7
		青山24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	7.9
		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	3.8
		オリックス水道橋ビル	東京都千代田区三崎町二丁目10番8号	2,087.65	平成17年10月	3,000	1.1
		オリックス品川ビル	東京都港区港南二丁目5番3号	5,618.88	平成18年6月	15,200	5.5
その他東京都3区	その他	キャロットタワー	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	2.0
		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	1.9
		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	7,723.68	平成4年4月	5,091	1.8
		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	1,298.58	平成11年6月	2,650	1.0
		ピサイド木場	東京都江東区木場二丁目17番16号	4,824.54	平成2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
		代々木フォレストビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目18番20号	1,910.89	昭和62年6月	1,473	0.5
		オリックス池袋ビル	東京都豊島区池袋一丁目19番6号	5,539.92	平成14年7月	9,577	3.5
		オリックス新宿ビル	東京都新宿区新宿四丁目3番25号	6,135.28	平成15年5月	8,300	3.0
		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	2.9
		シーフォート3エア/センタービルディング	東京都品川区東品川二丁目3番12号外	21,998.78	平成4年6月	18,000	6.5
		ラウンドクロス蒲田	東京都大田区西蒲田七丁目37番10号	7,899.94	平成6年2月	5,640	2.0
		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	1.6
		KM自由が丘プラザ	東京都目黒区自由が丘二丁目13番6号	1,231.44	平成13年12月	3,110	1.1
		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
		オリックス不動産西新宿ビル	東京都新宿区西新宿一丁目20番1号	7,959.20	平成19年4月	13,600	4.9

用途	地域区分	物件名	所在地	取得可能面積 (㎡)	建築時期	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	
事務所 (オフィス)	その他	ネオ・シティ三鷹	東京都三鷹市下連雀三丁目35番1号	4,622.21	平成5年9月	2,200	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	5,519.29	平成5年1月	4,130	1.5	
		大宮宮町ビル	埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目109番地1	4,062.92	平成20年9月	4,400	1.6	
	その他	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56年2月	4,500	1.6	
		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	2.0	
		ルナール仙台	宮城県仙台市青葉区本町二丁目15番1号	9,954.81	平成10年2月	8,500	3.1	
		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	4.5	
	事務所 (オフィス) 計						208,854.14	231,592.83.4
	駅前	その他	越谷ロジスティックセンター	埼玉県越谷市渡辺団地三丁目3番地5外	19,200.00	平成16年1月	4,000	1.4
			戸田ロジスティクスセンター	埼玉県戸田市野田町7番35号	36,158.60	平成17年3月	9,600	3.5
市川ロジスティクスセンター			千葉県市川市二保町20番地7	37,456.96	平成20年6月	8,300	3.0	
物流施設 計						92,815.56	21,900.7.9	
東京都心3区	その他	日本地所南青山ビル	東京都港区南青山三丁目16番3号	985.56	平成9年11月	2,548	0.9	
		CUBE代官山	東京都渋谷区猿楽町4号外	899.82	平成15年1月	2,435	0.9	
商業施設 計						1,885.38	4,983.1.8	
ホテル	その他	クローズドゲート	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	5.4	
		ホテル 計						25,942.59
その他	その他	パークアー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	0.4	
		グランドマン・白山	東京都文京区白山四丁目30番16号	1,160.17	平成5年5月	455	0.2	
		ソネット上池袋	東京都豊島区上池袋四丁目10番8号	5,853.00	平成9年2月	2,377	0.9	
その他 計						8,350.48	4,951.1.5	
総 計						337,847.95	277,556.100.0	

(注1) 上記の「取得価格」は、売買契約書等に記載された売買価格(単価未決切替)です。なお、価格には消費税その他の取得に係る諸経費(売買割合手数料、公租公課等)は含んでおりません。

(注2) 青山サンクスビル、ラウンドクロス築地、キャロットタワー、東陽MKビル、DT外苑、シーフォート3エア/センタービルディング、ネオ・シティ三鷹、グランドマン・白山、ソネット上池袋については、それぞれ本投資法人の持分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、四捨五入の関与上合計数値に一致しない場合があります。

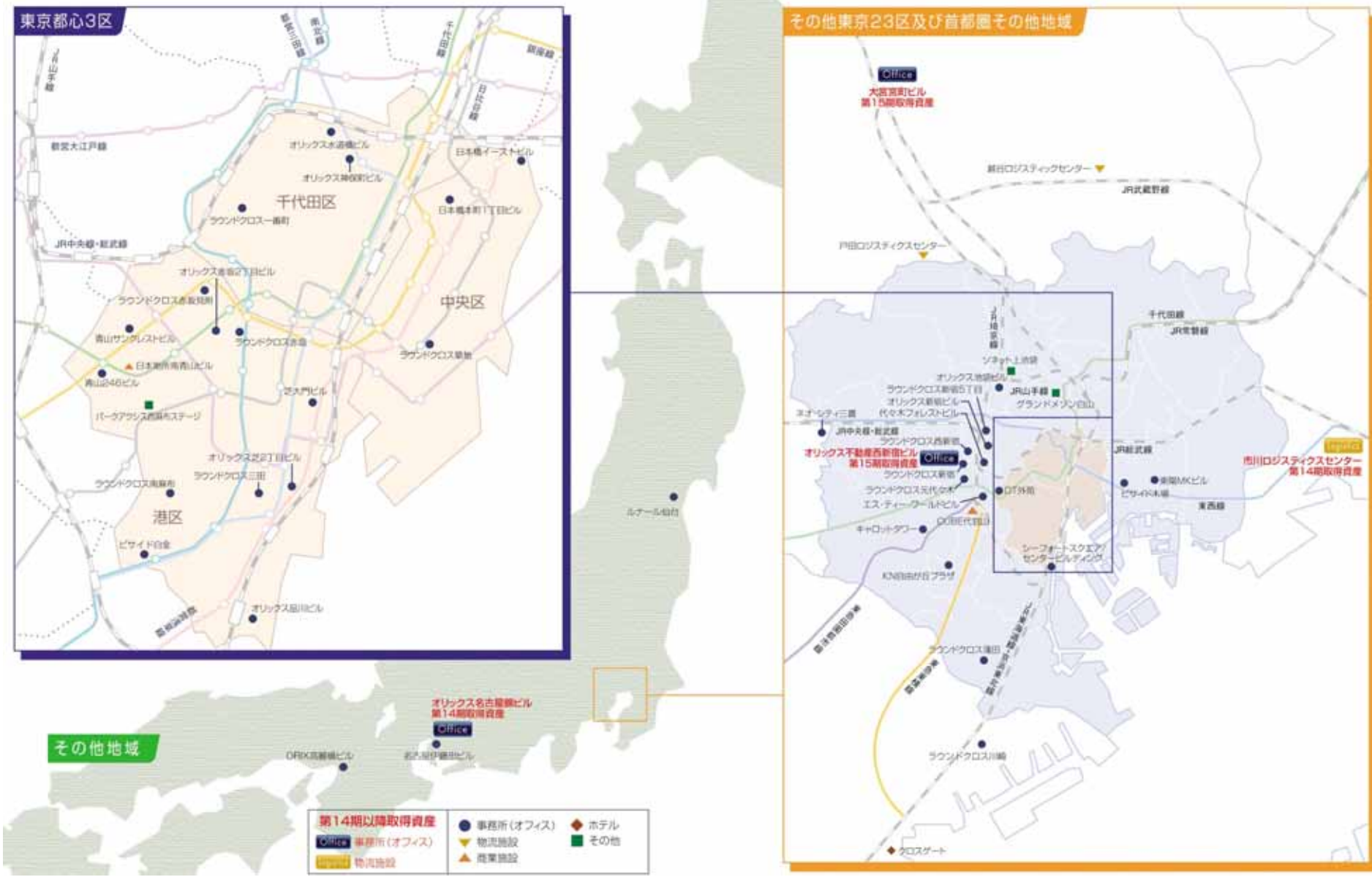
(注5) 第14期以降の取得取得資産は赤字字にて表示しております。このうち、オリックス名古屋ビル及び市川ロジスティクスセンターは平成20年9月29日、オリックス不動産西新宿ビル及び大宮宮町ビルは平成21年3月27日にそれぞれ取得しました。

(注6) 平成20年8月25日付でラウンドクロス赤坂ビル、平成21年3月27日付でTONE名古屋伊勢ビルをそれぞれ譲渡しました。

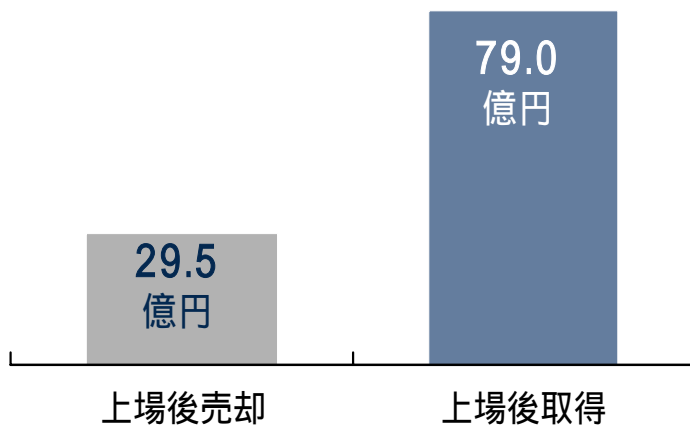
(注7) 平成21年4月15日に、投資信託及び投資法人に関する法律第131条第3項に基づく第14期の計算書類等の承認に係る本投資法人の役員会が開催されました。

(注8) 戸田ロジスティクスセンターは、平成20年12月1日付で戸田パークロジスティクスセンターから名称変更を行ったものです。

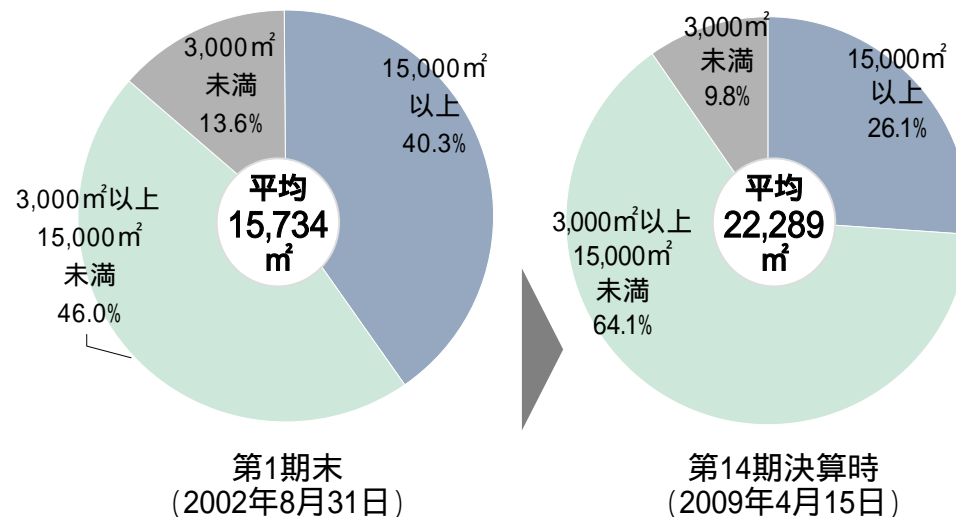
(注9) 「取得可能面積」は、平成21年2月28日現在の数値を記載しております。第15期以降の取得取得資産については、平成21年3月31日現在の数値を記載しております。



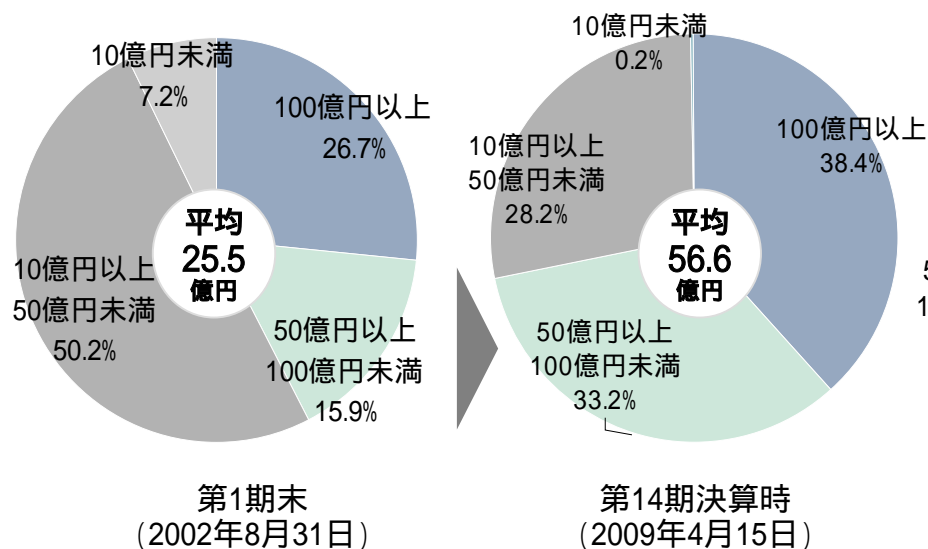
上場後売却及び取得物件の平均取得価格



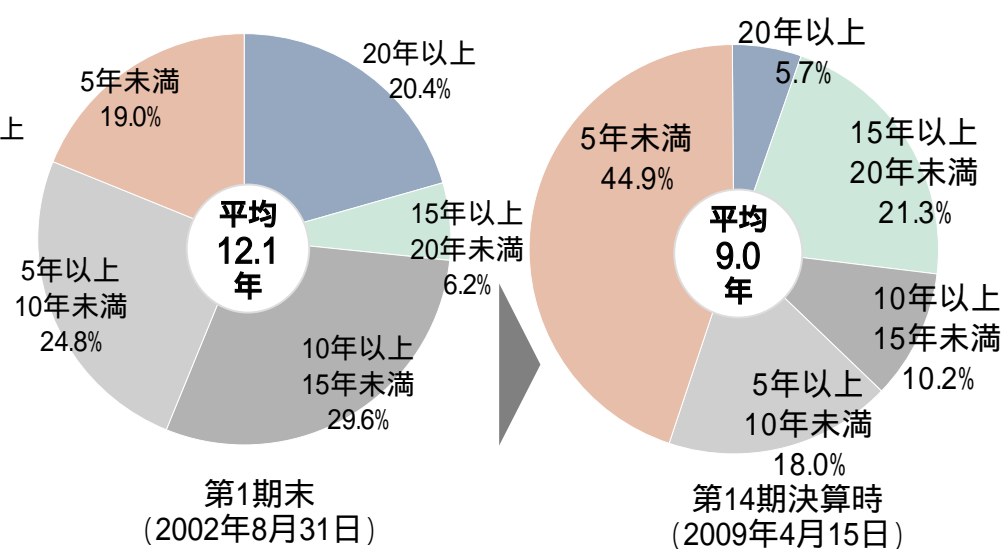
規模区分 (延床面積)



取得価格区分

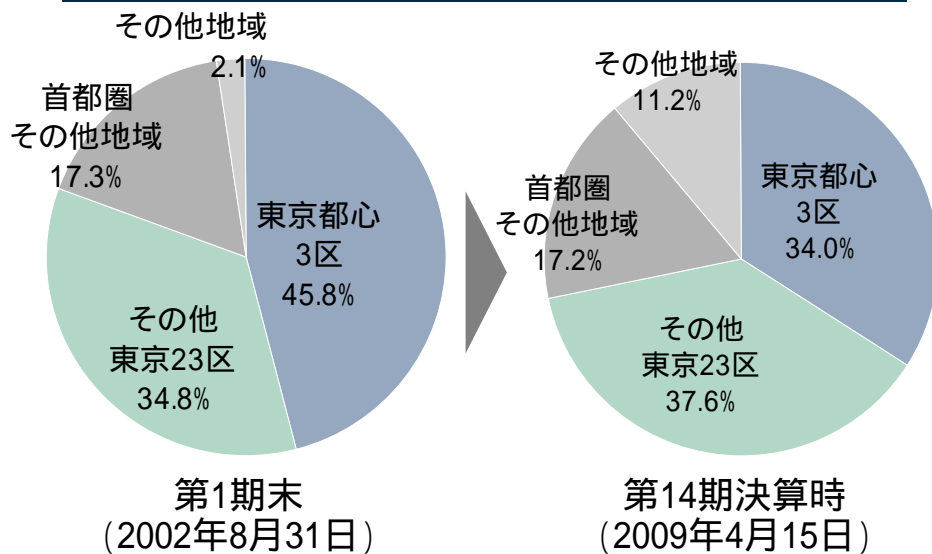


築年数区分

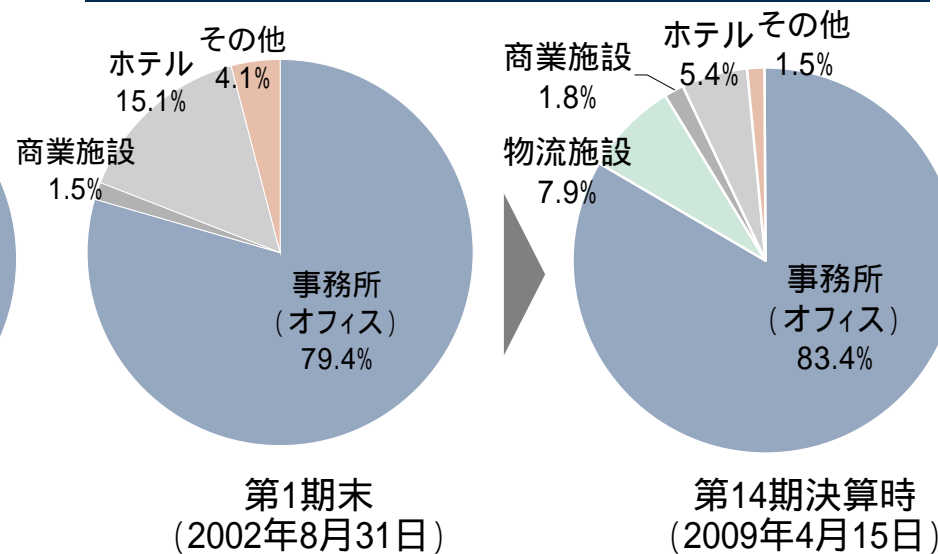


(注) 規模区分の延床面積は本投資法人の持分に関わりなく、建物1棟全体の延床面積を基準に分類しております。

地域区分



用途区分



第14期末の主要10テナント

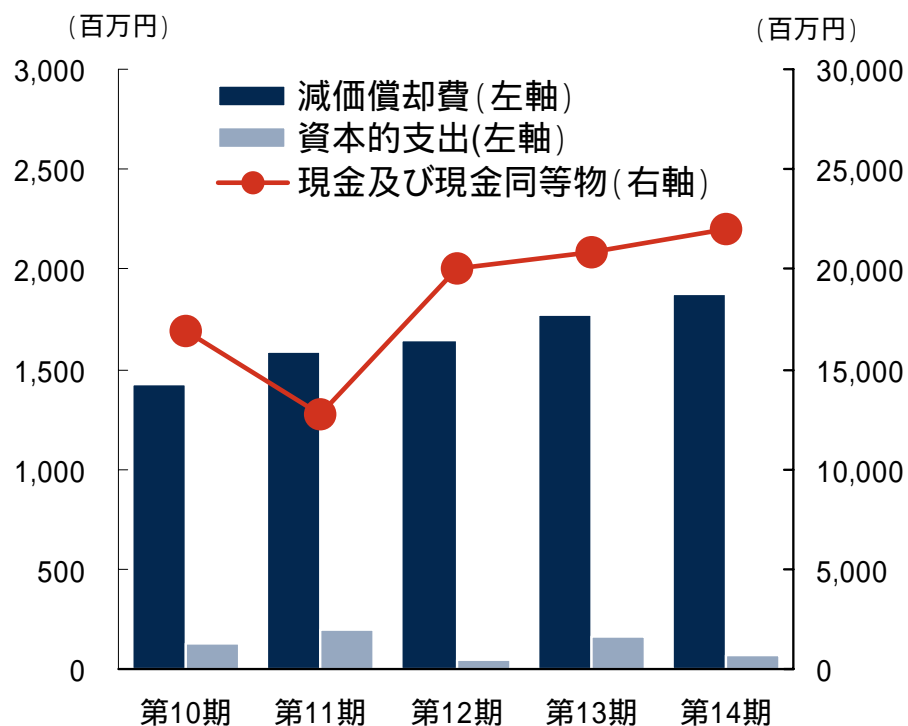
	テナントの名称	業種	入居物件名	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 に占める割合 (%)
1	センコー株式会社	運送業	市川 ロジスティクスセンター	37,456.96	11.3
2	京葉流通倉庫株式会社	倉庫業	戸田 ロジスティクスセンター	36,158.60	11.0
3	藤田観光株式会社	ホテル 事業	クロスゲート	19,744.39	6.0
4	(非開示)	-	-	19,200.00	5.8
5	伊藤忠商事株式会社	卸売業	名古屋伊藤忠ビル	9,200.22	2.8
6	株式会社ナイキジャパン	卸売業	シーフォートスクエア/ センタービルディング	8,832.49	2.7
7	株式会社 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	2.3
8	(非開示)	-	-	7,387.13	2.2
9	(非開示)	-	-	6,245.34	1.9
10	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	1.8
	合 計			157,544.83	47.7

(ご参考) 第13期末の主要10テナント

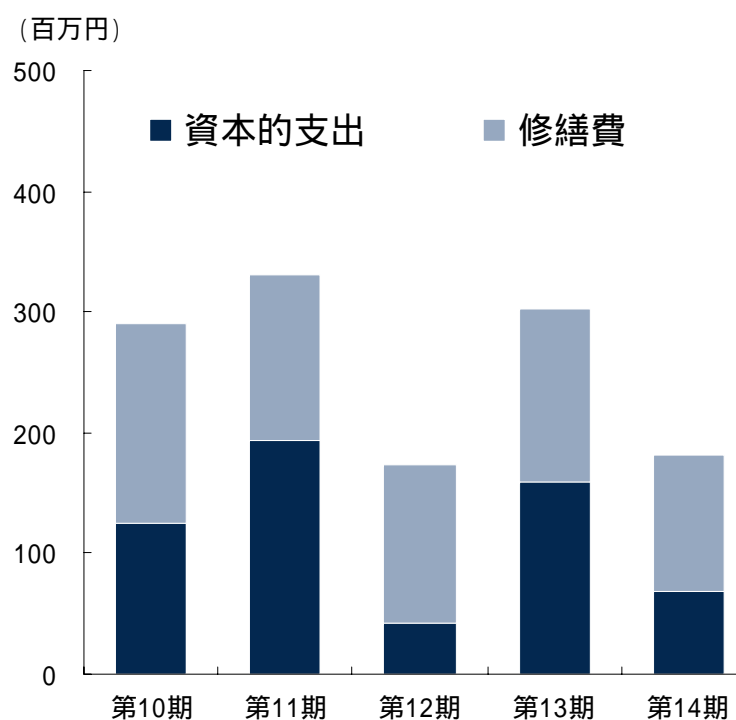
	テナントの名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 に占める割合 (%)
1	京葉流通倉庫 株式会社	36,158.60	12.0
2	藤田観光 株式会社	19,744.39	6.6
3	(非開示)	19,200.00	6.4
4	伊藤忠商事 株式会社	9,200.22	3.1
5	株式会社 ナイキジャパン	8,832.49	2.9
6	株式会社 富士通中部システムズ	7,466.70	2.5
7	(非開示)	7,387.13	2.5
8	(非開示)	6,245.34	2.1
9	株式会社 ハウジング恒産	5,853.00	1.9
10	(非開示)	5,060.30	1.7
	合 計	125,148.17	41.6

	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	2007年2月期	2007年8月期	2008年2月期	2008年8月期	2009年2月期
減価償却費(百万円)	1,420	1,583	1,639	1,773	1,874
修繕費(百万円)	167	137	130	143	112
資本的支出(百万円)	124	194	43	159	69
現金および現金同等物(百万円)	16,904	12,729	20,023	20,843	22,016

減価償却費 / 資本的支出 / 現金残高



資本的支出 / 修繕費



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として、作成・提供するものであり、本投資法人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口の売買については、投資口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、投資口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口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)