

# オリックス不動産投資法人 第2期決算説明会

ORIX JREIT Inc.

<http://www.orixjreit.com/>

2003年4月25日

オリックス・アセットマネジメント株式会社

代表取締役社長 市川 洋

# 目次

## 運用方針

### 第1部 第2期決算説明

オリックス不動産投資法人の沿革  
 決算の概要  
 今後の予想  
 投資主構成比の推移

### 第2部 第2期の運用状況

第2期の施策-内部成長-  
 群管理体制  
 PM会社との協働  
 稼働率の推移  
 解約・契約の状況  
 賃料の推移／フリーレントの状況  
 第2期の施策-外部成長-  
 サニービル

### 第3部 第3期運用戦略

運用戦略  
 投資戦略-用途分散の考え方-  
 投資戦略-組み入れ資産のイメージ-  
 当面の投資方針  
 第3期の施策-内部成長-  
 リーシング戦略(1)-解約傾向-  
 リーシング戦略(2)-課題と対策-  
 リニューアル計画-ランディック第2赤坂  
 第3期の施策-外部成長-  
 オリックス池袋ビル  
 利益相反への取り組み-オリックス池袋ビルの取得手続き-  
 取得パイプライン  
 総括

### 第4部 参考資料

本資料は、情報提供を目的としたものであり、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。投資証券のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は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、その内容の正確性・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または廃止される場合がございますので、あらかじめご了解ください。

## 運用方針

# 「足下の安定性」と「将来への布石」

### ※これまでの実績

- ・稼働率の改善に成功(2003年2月末;95.6%)
- ・群管理体制の確立
- ・「サニービル」の購入
- ・「オリックス池袋ビル」の購入

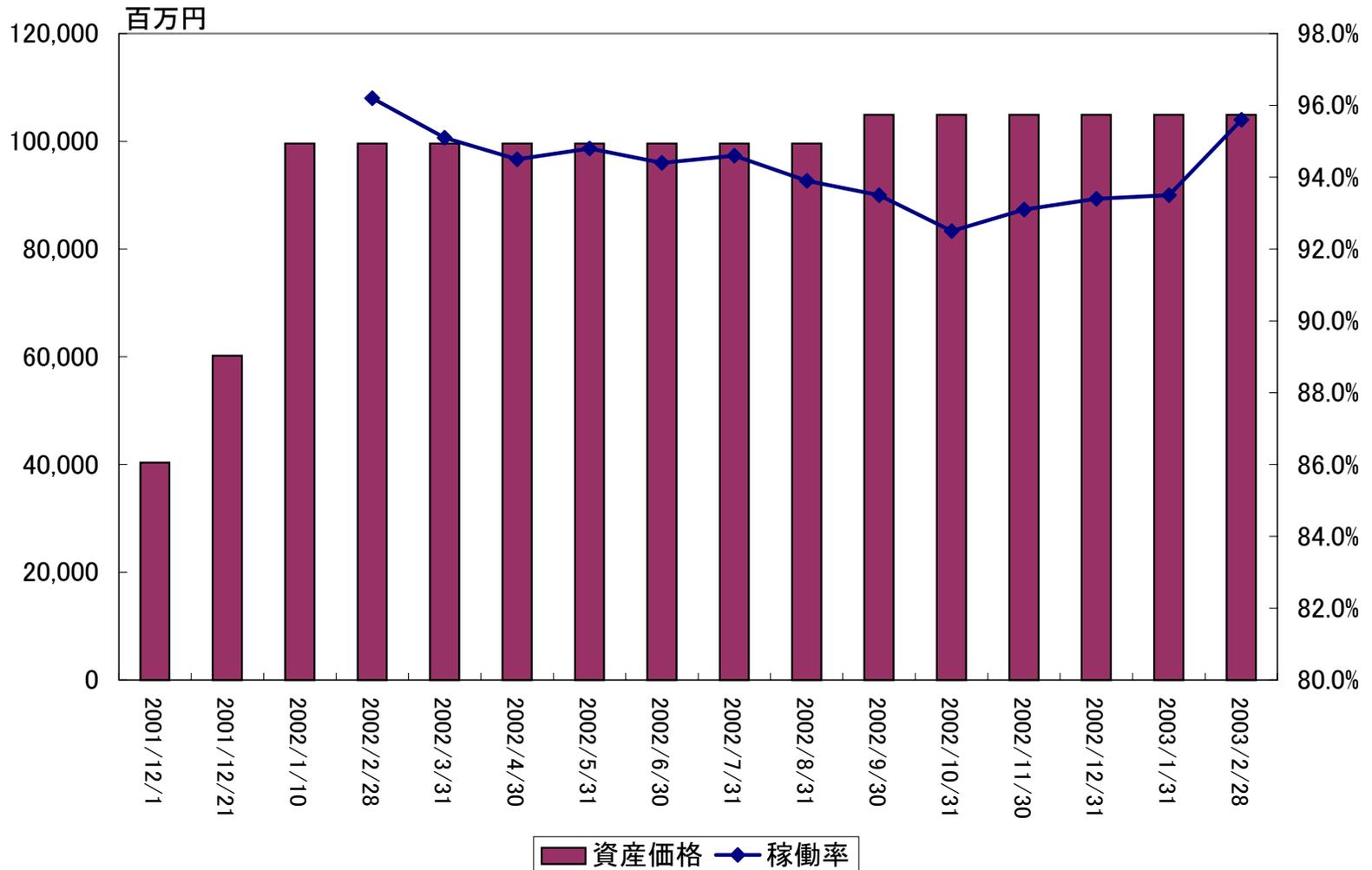
### ※これからの重点戦略

- ・稼働率の維持
- ・「足下の安定性」と「将来への布石」  
＝ポートフォリオのグレードアップ

- ※ キャッシュフローの安定した物件比率を高める。
- ※ 将来のアップサイドが見込める物件に投資する。
- ※ ポートフォリオ構成上、運用効率の低い物件を売却する。

# 第1部 第2期決算説明

# オリックス不動産投資法人の沿革



## 決算の概要

	第1期	第2期	第2期予想 (第1期決算発表時)
営業収益(百万円)	6,718	4,803	4,792
経常利益(百万円)	2,774	1,915	1,730
当期利益(百万円)	2,772	1,913	1,730
1口当たり分配金(円)	22,472	15,501	14,024

### ※ 第2期予想・実績 主な差異要因

- ・貸貸収入の増額:11百万円
- ・管理業務費の減額:22百万円
- ・修繕費の減額:75百万円
- ・水道光熱費の減額:44百万円

※ 第1期の実質運用期間は8.44ヶ月になっております。

※ 詳細については、後記「参考資料」37P、39Pをご参照ください。

## 今後の予想

	第2期	第3期(予想)	第4期(予想)
営業収益(百万円)	4,803	5,077	5,169
経常利益(百万円)	1,915	1,759	1,772
当期利益(百万円)	1,913	1,759	1,772
1口当たり分配金(円)	15,501	14,262	14,365
平均稼働率	93.6%	95.6%	96.5%

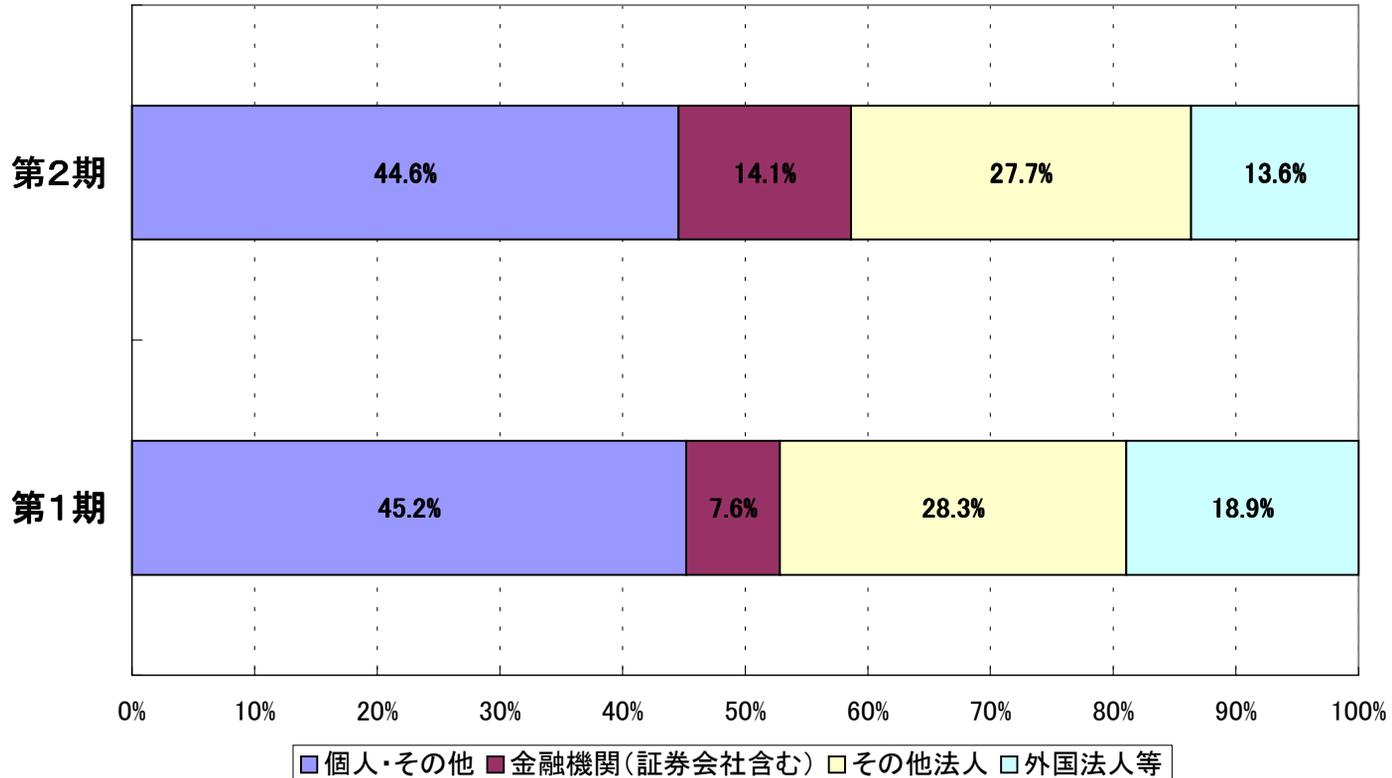
### ・第3期より巡航ベースの収支

→ 第3期より上場時取得資産の簿価算入公租公課を全額費用化。

※ 詳細については、後記「参考資料」41Pをご参照ください。

## 投資主構成比の推移

所有者別投資口数



※国内金融機関の認知度UP。

## 第2部 第2期の運用状況

## 第2期の施策—内部成長—

- 群管理体制の確立による管理コストの低減
  - 当初削減目標をクリア＝PM費：-16.2%、BM費：-13.4%
    - PM費減額：3,000万円／年（2002年8月以降）
    - BM費減額：6,600万円／年（2002年12月以降）
- PM会社との協働によるリーシング強化・稼働率改善
  - 週次ミーティングによりPM会社との情報共有化、ロスタイムの無い意思決定を実現。

## 群管理体制

PM

### 野村不動産

赤坂協和ビル  
 ダヴィンチ赤坂見附  
 ランディック赤坂ビル  
 ランディック第2赤坂ビル  
 ランディック第3赤坂ビル  
 アセンド神田  
 VX茅場町ビル  
 ダヴィンチ木場  
 東陽MKビル  
 ダヴィンチ東日本橋

### エムエフビルマネジメント

日交一番町ビル  
 日交神楽坂ビル  
 DT外苑  
 ダヴィンチ青山  
 ダヴィンチ代々木  
 ラウンドクロス西新宿  
 ダヴィンチ早稲田  
 ダヴィンチ五反田  
 芝大門ビル  
 ランディック第2三田ビル  
 ダヴィンチ芝2

### 日本地所

ダヴィンチ白金台  
 ランディック南麻布ビル  
 センター・まちや  
 ランディック築地永井ビル

※群管理対象外:14棟

BM

ダヴィンチ赤坂見附  
 ランディック赤坂ビル  
 ランディック第2赤坂ビル  
 ランディック第3赤坂ビル  
 VX茅場町ビル  
 ダヴィンチ木場  
 東陽MKビル  
 ダヴィンチ東日本橋

日交一番町ビル  
 日交神楽坂ビル  
 ラウンドクロス西新宿  
 ダヴィンチ早稲田

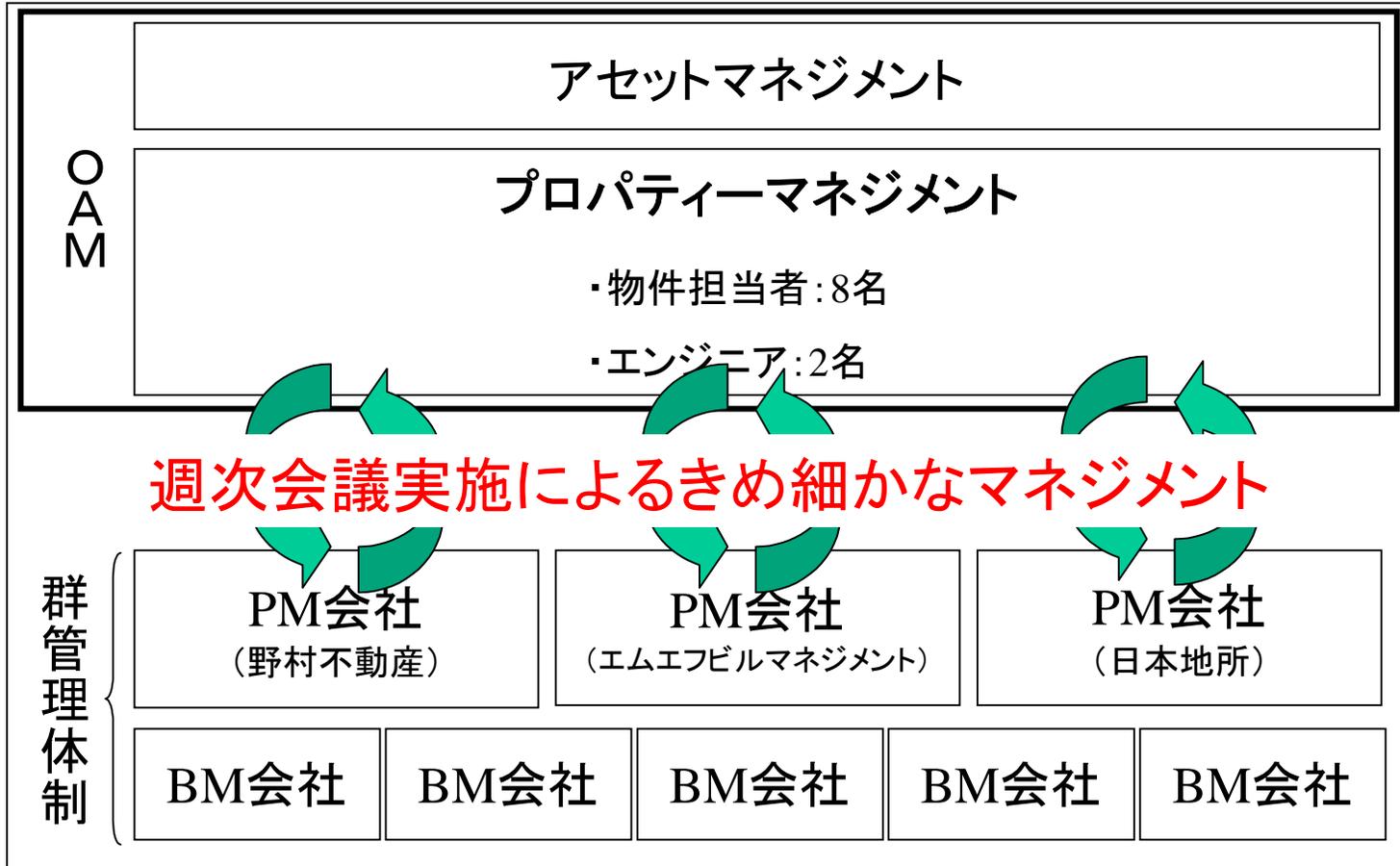
ダヴィンチ五反田  
 芝大門ビル  
 ランディック第2三田ビル  
 ダヴィンチ芝2

ダヴィンチ代々木  
 ダヴィンチ青山  
 ダヴィンチ白金台  
 ランディック南麻布ビル

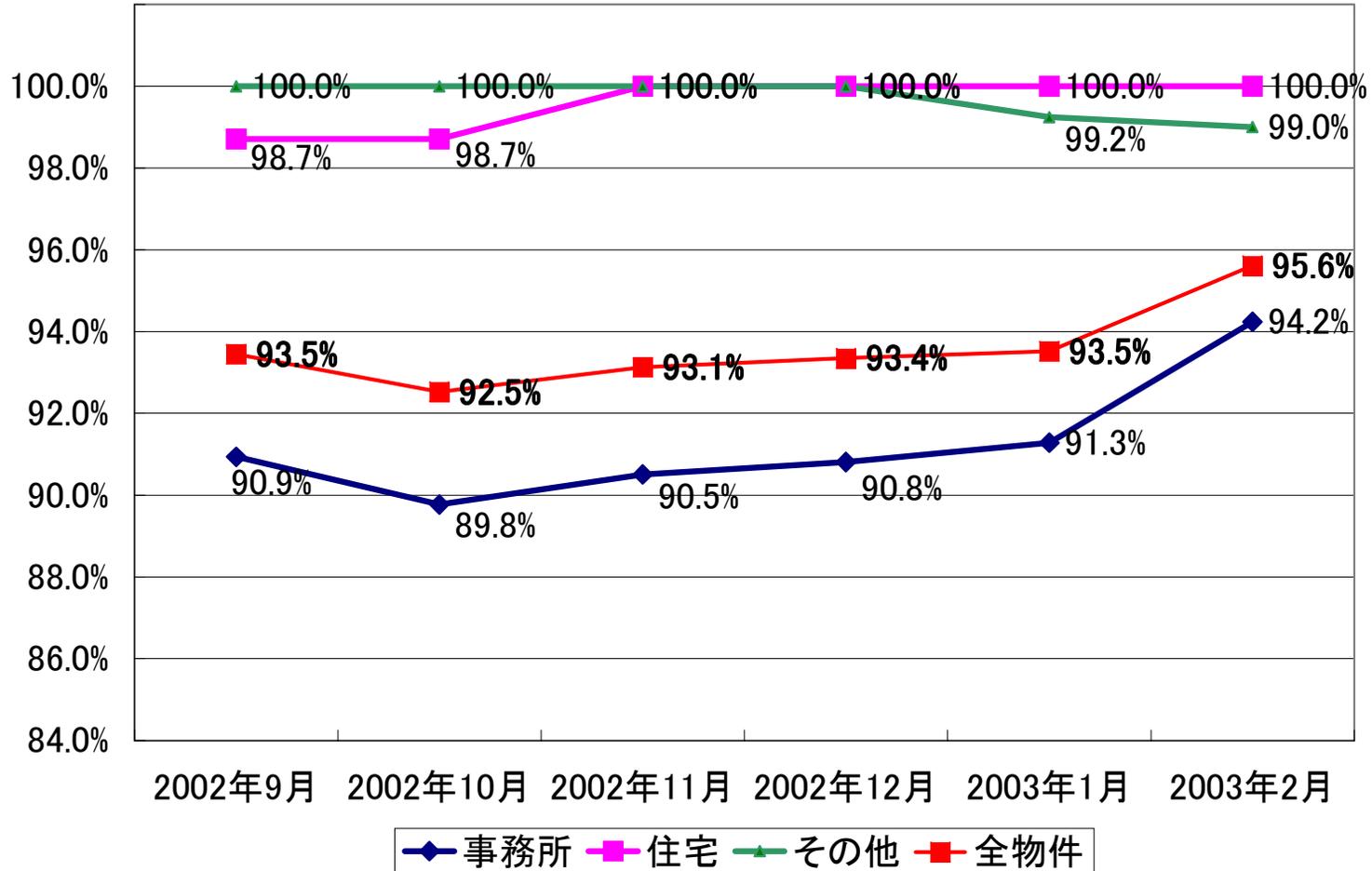
※群管理対象外:19棟

※地理的条件でグループに纏めて管理。

## PM会社との協働

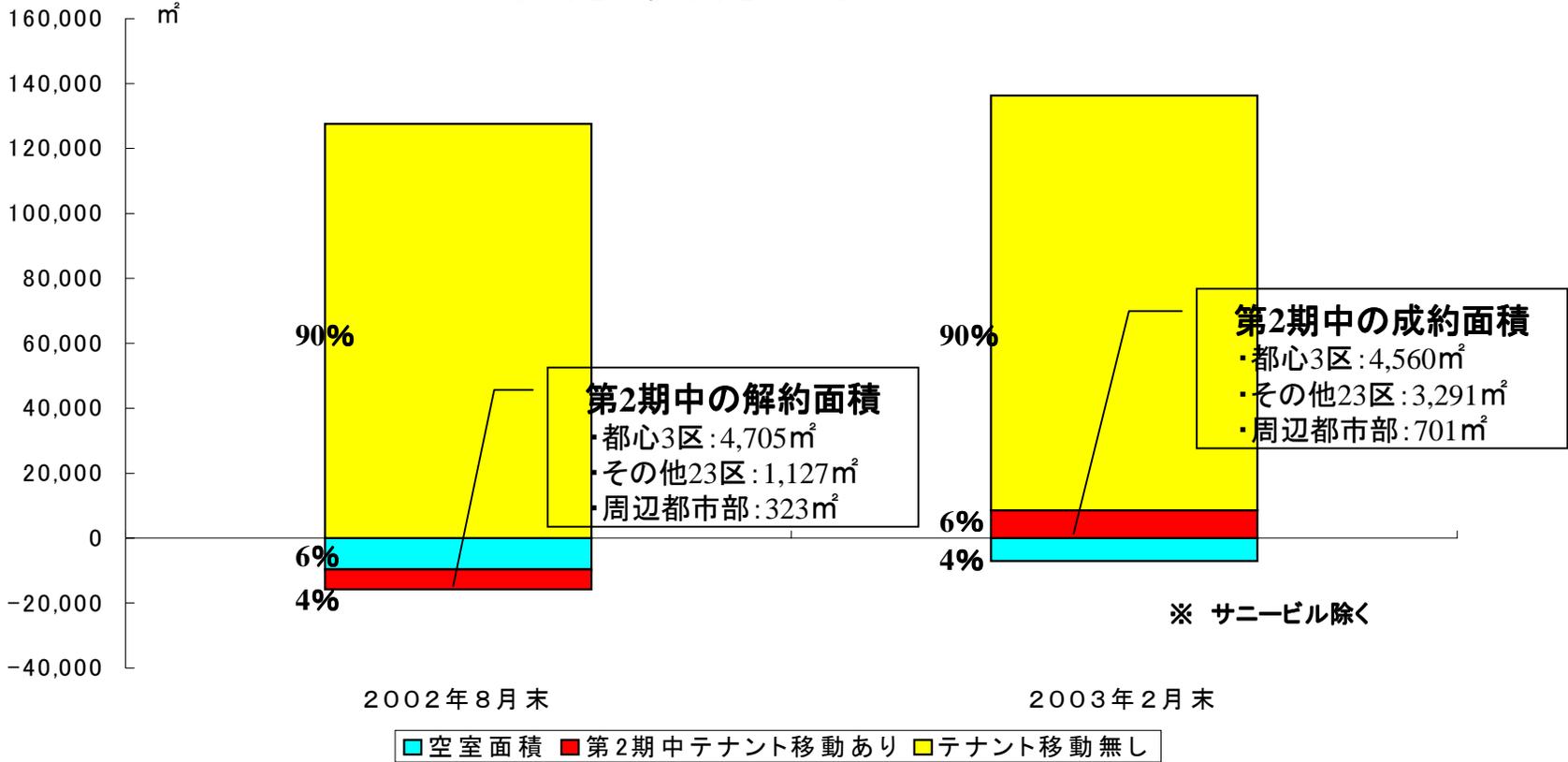


## 稼働率の推移



※稼働率は2002年10月を底に改善。

# 解約・契約の状況



※第2期中に、6,155㎡(4%)が抜け、8,552㎡(6%)を埋めた。

※重点リーシングエリア 赤坂地区のリーシングは成功。

※主な解約理由はリストラによる縮小・撤退。

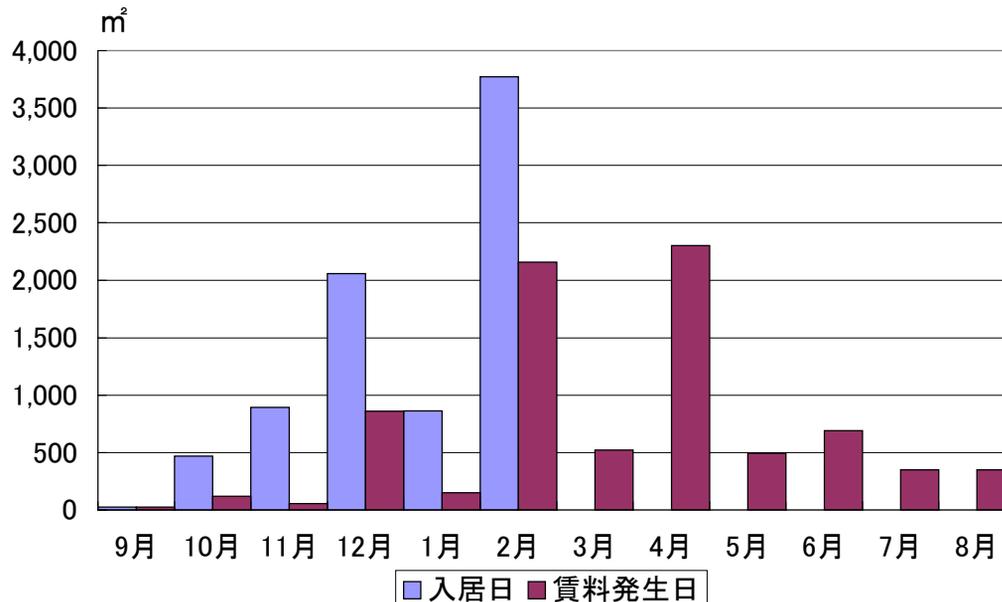
## 賃料の推移／フリーレントの状況

賃料単価の推移（契約賃料合計/契約面積合計、サニービル含む）

2002年8月末：16,608円／坪 → 2003年2月末：16,721円／坪

2003年2月末：16,431円／坪  
（サニービル除く）

フリーレントの状況（第2期中にフリーレント条件付で契約したもの）



※ 稼働率改善が収益に100%寄与するのは第4期以降。

## 第2期の施策—外部成長—

### ◆サニービル取得＝今後の取得のモデルケース

- ・相対取得
- ・立地条件の良い築浅物件  
(繁華性の高い地域の店舗的利用形態可能な物件)
- ・資産規模50億円程度
- ・安定したキャッシュ・フロー
- ・取得後のリースアップによる内部成長
- ・利回り6%台後半(初年度想定NOIベース)

# サニービル



所在地	東京都新宿区西新宿7丁目11番1号
用途	事務所、店舗、駐車場
面積	土地: 911.54㎡/建物7,316.40㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根 地下2階付10階建
建築時期	1995年9月
所有・それ以外の別	所有権
取得価格	5,300,000,000円
取得日	平成14年9月30日
鑑定評価額	5,465,000,000円
収益価格(DC法)	5,681,000,000円
CR	5.5%
収益価格(DCF法)	5,373,000,000円
DR	5.2%(当初3年間)、5.5%(4~10年)
TCR	6.0%
特記事項	定期借家契約 2階~10階 賃借人: (株)シーエスケー 賃貸借期間: 2002.10.1-2005.9.30

- ・新宿駅5分の好立地で利便性・視認性が高い。
- ・青梅街道に面しており、商業系テナントの出店意欲が強いエリアである。
- ・売主との間でマスターリース契約(定期借家契約)が締結されており、キャッシュフローの安定性は非常に高いものになっている。



この地図は、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図2500(空間データ基盤)を複製したものである。(承認番号 平15総複、第20号)

## 第3部 第3期運用戦略

## 運用戦略

総合運用型

オフィス:住宅/その他=80:20  
のアロケーションを維持

首都圏集中型

首都圏>90%  
を維持

中規模物件中心

資産規模2,000億円時点で  
50億円/1物件

アクティブな運用(資産の入替え)を指向

小規模物件の売却

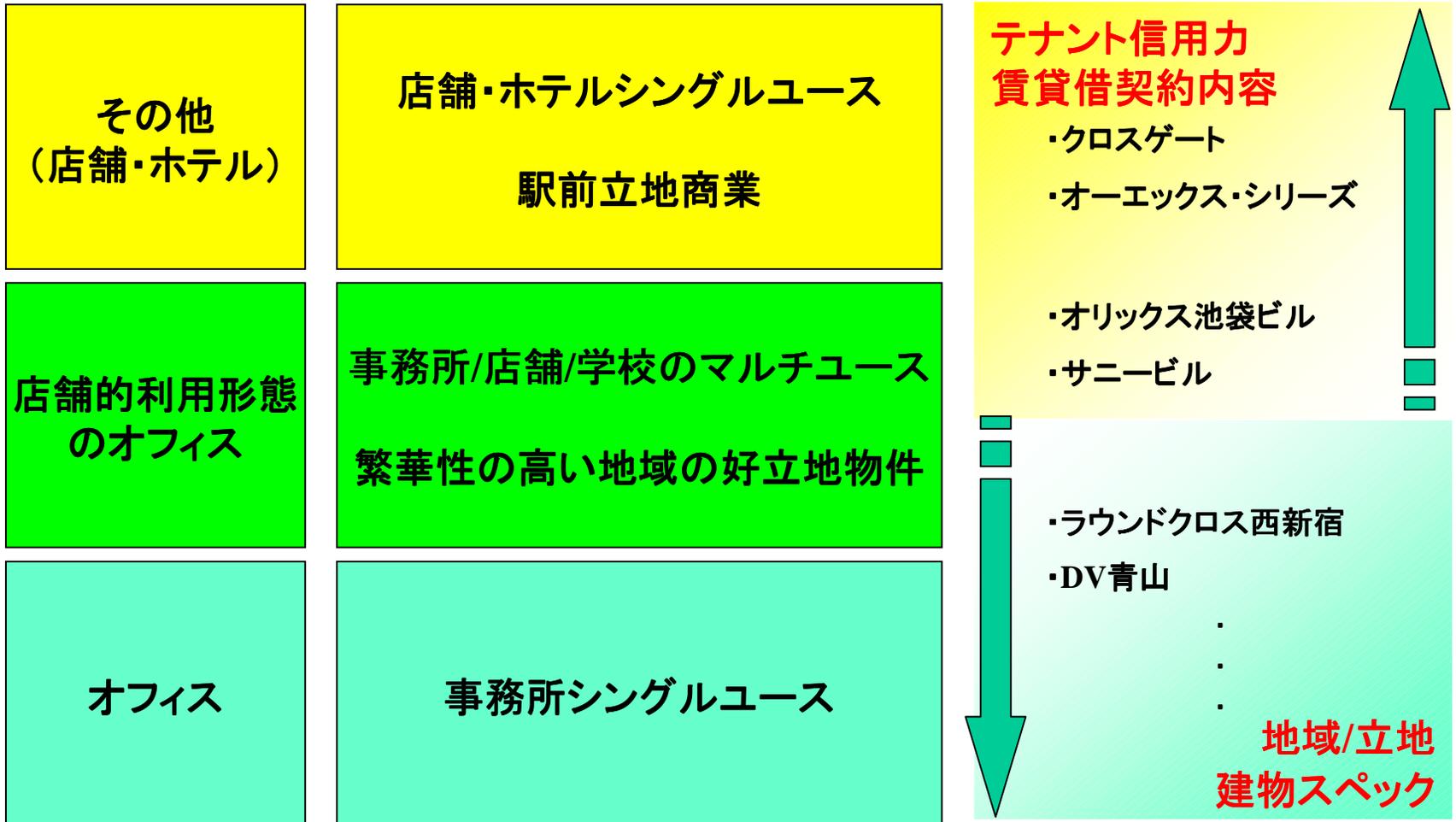
## 投資戦略 ー用途分散の考え方ー

小		マーケットリスク		大
住宅 4 %	オフィス 80 %		その他 (店舗・ホテル) 16 %	
住宅	オフィス	店舗的 利用形態 のオフィス	その他 (店舗・ホテル)	

※市場性を勘案すると、当面、オフィス以外の構成比は増やし難い。  
(オフィス:住宅・その他=80:20)

※用途分散効果を高めるために、店舗的利用形態のオフィスに着目。

# 投資戦略 —組み入れ資産のイメージ—



## 当面の投資方針

### ・取得の中心はオフィス。

→市場性の観点からはオフィスのボリュームが必然的に大きくなる。

→将来の市況回復局面ではアップサイドが見込める物件に投資。

### ・店舗的利用形態のオフィスに注目。

→オフィス市況の低迷局面においてオフィスマーケットとの連動性の低い、店舗的利用形態のオフィスビルでCFの安定性を図る。

→店舗的利用形態のオフィスビルは、立地条件で希少性が高い。

### ・店舗・ホテルについては、マーケットリスクをテナントリスクに転化・低減出来るもののみを組み入れ。 (テナントの与信評価、賃貸借契約精査)

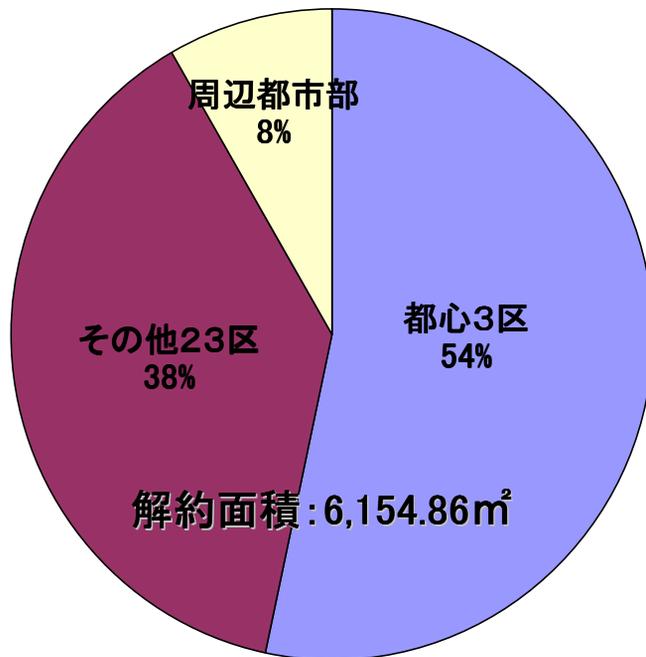
→リスクの低いスキームを確立し、CFの安定化を図る。

## 第3期の施策—内部成長—

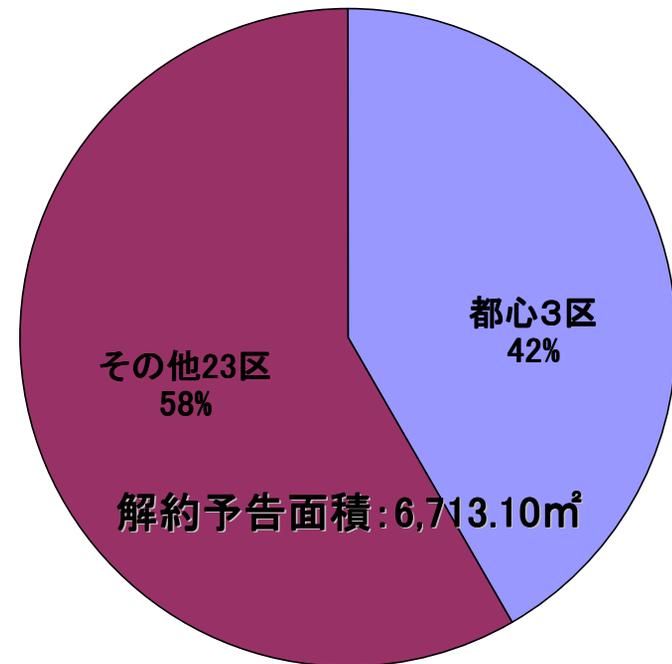
- ・PM会社との協働によるリーシング強化・稼働率改善
  - ・大手仲介会社のリーシングフォロー体制。
  
- ・リニューアルによる物件競争力の向上
  - ・ランディック第2赤坂ビルの大膽なリニューアルによる空室の早期解消。

# リーシング戦略(1) ー解約予告の傾向ー

第2期 地域別解約状況



第3期 地域別解約予告状況



※解約予告面積は前期(第2期)と同水準。

※主な解約理由はリストラによる縮小・撤退。

※その他23区のリーシングが課題。

## リーシング戦略(2) ー課題と対策ー

### • 都心3区

- ・リニューアルによる物件競争力の強化(LD第2赤坂)
- ・用途変換によるテナント発掘
  - ・倉庫→オフィス(日交元代々木ビル)
  - ・オフィス→店舗(日交一番町ビル)

### • その他23区

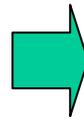
- ・マーケットベースの賃料調整による稼働率向上。
- ・既存テナントとの内部増床交渉。(キャロットタワー)

## リニューアル計画 - ランディック第2赤坂 -

### リニューアル内容

- エントランスホール、各階共用部分の全面リニューアル。
- 前面道路よりの遮音対策工事。
- 空室フロアの内装リニューアル・フリーアクセス化。
- メインファサードのリニューアルなど。

### 外観



## リニューアル計画 ーランドティック第2赤坂ー

エントランス



EVホール



## 第3期の施策—外部成長—

### ◆オリックス池袋ビル取得＝店舗的利用形態のオフィスに注目

- ・オリックスグループの開発案件
- ・高品質の中規模物件
- ・立地条件の良い新築物件  
(繁華性の高い地域の店舗的利用形態の物件)
- ・長期間安定したキャッシュ・フロー
- ・利回り6%台(初年度想定NOIベース)

### ◆物件取得チームの強化・拡充

# オリックス池袋ビル



所在地	東京都豊島区南池袋1丁目19番6号
用途	事務所及び店舗
面積	土地: 834.20㎡/建物7,409.53㎡
構造	鉄骨造地下1階付9階建
建築時期	2002年7月
所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	9,577,000,000円
取得予定日	2003年4月
鑑定評価額	9,577,000,000円
収益価格(DC法)	9,148,000,000円
CR	5.6%
収益価格(DCF法)	9,577,000,000円
DR	5.3%
TCR	6.1%
特記事項	定期借家契約 3階～9階 賃借人: タック(株) 賃貸借期間: 2002.8.1-2012.7.31 地下1階 賃借人: (株)ソーホース・ホスピタリティグループ 賃貸借期間: 2002.8.1-2009.7.31



この地図は、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図2500(空間データ基盤)を複製したものである。(承認番号 平15総複、第20号)

- ・JR線等池袋駅東口へ約300m。
- ・池袋駅東口周辺地域が商業中心地域。
- ・西武百貨店池袋店へ近接。
- ・西側で明治通りに接面。
- ・標準的画地規模(300㎡程度)に比較して大きい。
- ・定期借家契約による安定的なキャッシュフロー。

# 利益相反への取り組み —オリックス池袋ビル取得手続き—



## 取得パイプライン

取得を検討中の案件。

	首都圏			名古屋	大阪	計
	都心3区	その他東京23区	東京周辺都市部			
店舗			5,000		12,000	17,000
ホテル						
店舗的利用形態のオフィス	10,000	12,000				22,000
オフィス	22,000	31,000		5,000		58,000
住宅						
計	32,000	43,000	5,000	5,000	12,000	97,000

うち、オリックスグループの開発案件。

	首都圏			名古屋	大阪
	都心3区	その他東京23区	東京周辺都市部		
店舗					
ホテル					
店舗的利用形態のオフィス					
オフィス	8,000	26,000			
住宅					

上記取得パイプラインの物件は、現在、オリックス不動産投資法人で取得の適否を検討中の案件であり、取得が決定されたものではありません。

## 総括

# 「足下の安定性」と「将来への布石」

### ※これまでの実績

- ・稼働率の改善に成功
- ・群管理体制の確立
- ・「サニービル」の購入
- ・「オリックス池袋ビル」の購入

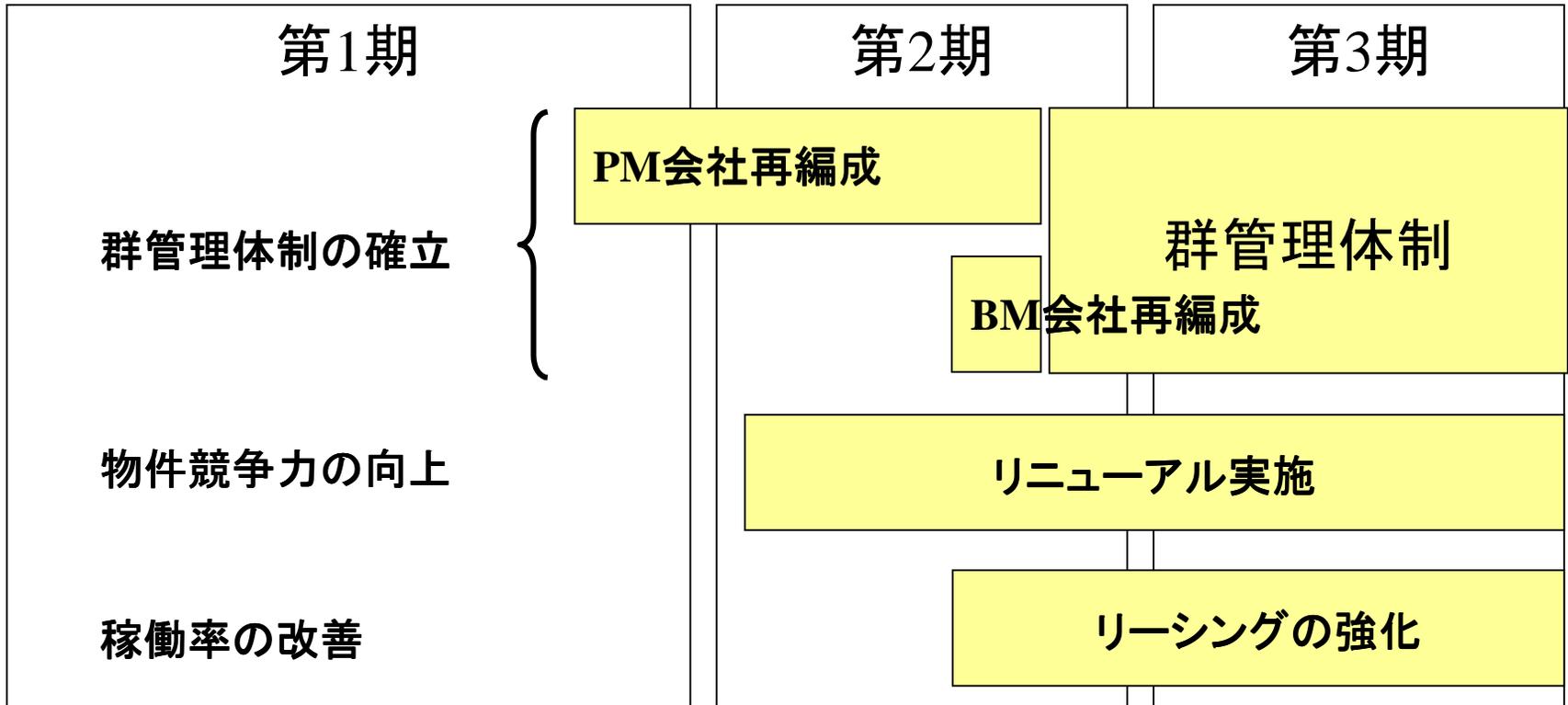
### ※これからの重点戦略

- ・稼働率の維持
- ・「足下の安定性」と「将来への布石」  
＝ポートフォリオのグレードアップ

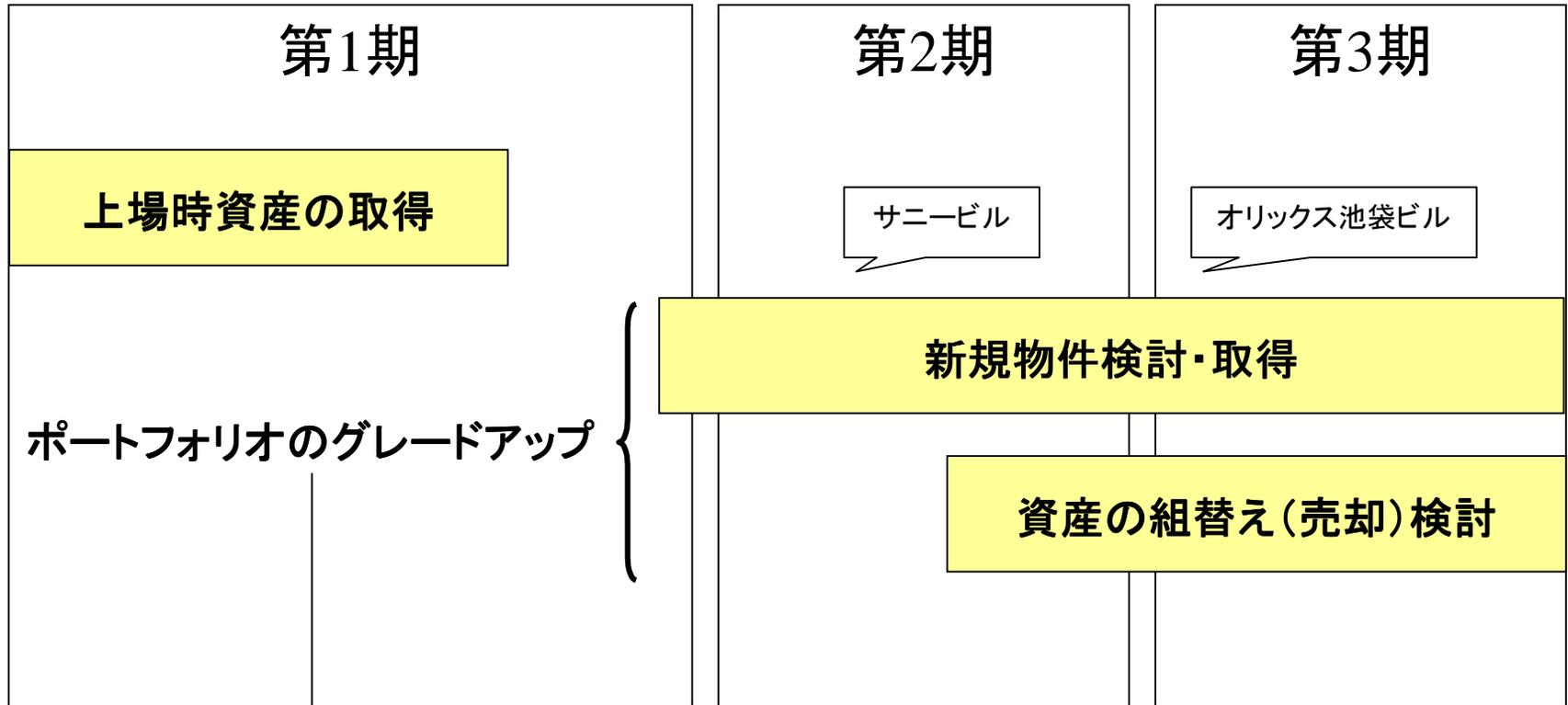
- ※ キャッシュフローの安定した物件比率を高める。
- ※ 将来のアップサイドが見込める物件に投資する。
- ※ ポートフォリオ構成上、運用効率の低い物件を売却する。

# 参考資料

## 内部成長

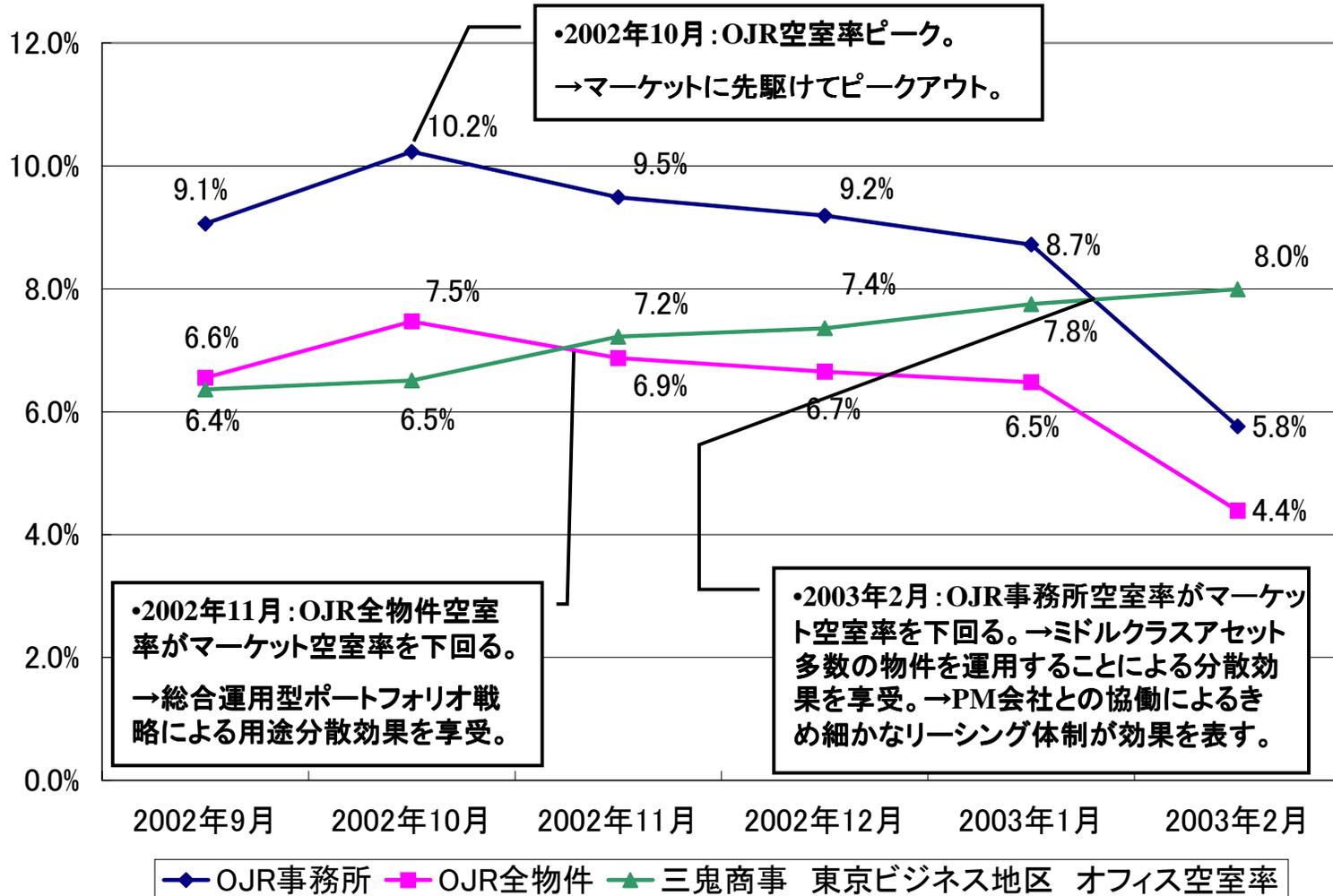


## 外部成長



- ※ キャッシュフローの安定した物件比率を高める。
- ※ 将来のアップサイドが見込める物件に投資する。
- ※ ポートフォリオ構成上、運用効率の低い物件を売却する。

## マーケット空室率との比較



# 損益計算書

(単位:百万円)

	当期(第2期)		前期(第1期)	
	平成14年9月1日～平成15年2月28日		平成13年9月10日～平成14年8月31日	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)
賃貸事業収入	4,192	87.3%	5,806	86.4%
賃料	3,451	71.8%	4,779	71.1%
共益費	741	15.4%	1,026	15.3%
その他賃貸事業収入	611	12.7%	912	13.6%
駐車場使用料	141	2.9%	190	2.8%
解約違約金	1	0.0%	0	0.0%
その他営業収入	468	9.7%	722	10.7%
賃貸事業収入合計	4,803	100.0%	6,718	100.0%
諸経費	1,419	29.5%	2,773	41.3%
管理業務費	566	11.8%	794	11.8%
水道光熱費	437	9.1%	582	8.7%
公租公課	268	5.6%	262	3.9%
損害保険料	26	0.5%	35	0.5%
修繕費	69	1.4%	35	0.5%
貸倒引当金繰入額	5	0.1%	2	0.0%
その他賃貸事業費用	44	0.9%	46	0.7%
減価償却費	725	15.1%	1,015	15.1%
賃貸事業費用合計	2,144	44.7%	2,773	41.3%
賃貸事業利益	2,658	55.3%	3,944	58.7%
資産運用報酬	297	6.2%	227	3.4%
資産保管報酬	18	0.4%	24	0.4%
一般事務委託報酬	82	1.7%	102	1.5%
役員報酬	5	0.1%	9	0.1%
会計監査人報酬	8	0.2%	10	0.1%
その他営業費用	57	1.2%	46	0.7%
営業利益	2,189	45.6%	3,524	52.5%
受取利息	1	0.0%	3	0.0%
その他営業外収益	5	0.1%	1	0.0%
営業外収益	7	0.2%	4	0.1%
支払利息	234	4.9%	371	5.5%
新投資口発行費	0	0.0%	3	0.0%
投資口公開関連費用	0	0.0%	223	3.3%
創業費償却	0	0.0%	97	1.4%
その他営業外費用	47	1.0%	58	0.9%
営業外費用	281	5.9%	754	11.3%
経常利益	1,915	39.9%	2,774	41.3%
税引前当期利益	1,915	39.9%	2,774	41.3%
法人税、住民税及び事業税	0	0.0%	6	0.1%
法人税等調整額	1	0.0%	-4	-0.1%
当期利益	1,913	39.8%	2,772	41.3%
前期繰延利益	0	0.0%	0	0.0%
当期未処分利益	1,913	39.8%	2,772	41.3%

第1期の実質運用期間は、8.44ヶ月となっております。

管理業務費には、PM費、BM費、組合費、CM費、募集経費、その他を含みます。

第2期の資産運用報酬は、第1期の総資産額及び(税引前当期利益+支払金利)をベースに算出されております。

第1期の特殊要因として、新投資口発行費・投資口公開関連費用・創業費償却があります。

# 貸借対照表

(単位:百万円)

	当期(第2期)		前期(第1期)		増減	
	平成15年2月28日		平成14年8月31日		金額	前期比(%)
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)		
<b>流動資産</b>	14,438	11.9%	14,689	12.7%	-250	98.3%
現金及び預金	14,205	11.7%	12,413	10.7%	1,791	114.4%
営業未収入金	139	0.1%	209	0.2%	-69	66.7%
未収消費税等	0	0.0%	1,973	1.7%	-1,973	0.0%
前払費用	83	0.1%	77	0.1%	6	108.3%
繰延税金資産	3	0.0%	4	0.0%	-1	70.7%
その他の流動資産	14	0.0%	13	0.0%	1	109.7%
貸倒引当金	-8	0.0%	-2	0.0%	-5	357.4%
<b>固定資産</b>	106,546	88.1%	101,351	87.3%	5,194	105.1%
有形固定資産	105,455	87.2%	100,303	86.4%	5,152	105.1%
建物等	43,823	36.2%	43,208	37.2%	615	101.4%
土地	61,632	50.9%	57,095	49.2%	4,537	107.9%
無形固定資産	885	0.7%	885	0.8%	0	100.0%
借地権	885	0.7%	885	0.8%	0	100.0%
その他無形固定資産	0	0.0%	0	0.0%	0	100.0%
投資等	205	0.2%	162	0.1%	42	126.3%
修繕積立金	82	0.1%	52	0.0%	29	156.7%
差入敷金保証金	17	0.0%	17	0.0%	0	100.0%
長期前払費用	105	0.1%	92	0.1%	13	114.2%
<b>資産合計</b>	120,985	100.0%	116,040	100.0%	4,944	104.3%
<b>流動負債</b>	7,018	5.8%	1,406	1.2%	5,612	499.2%
営業未払金	292	0.2%	285	0.2%	7	102.5%
短期借入金	5,500	4.5%	0	0.0%	5,500	
未払金	325	0.3%	199	0.2%	126	163.2%
未払費用	97	0.1%	91	0.1%	5	105.6%
未払法人税等	0	0.0%	5	0.0%	-5	8.9%
未払消費税等	77	0.1%	0	0.0%	77	
前受金	722	0.6%	761	0.7%	-39	94.9%
その他流動負債	2	0.0%	61	0.1%	-58	4.6%
<b>固定負債</b>	50,352	41.6%	50,162	43.2%	190	100.4%
長期借入金	43,000	35.5%	43,000	37.1%	0	100.0%
預り敷金保証金	7,352	6.1%	7,162	6.2%	190	102.7%
<b>負債合計</b>	57,371	47.4%	51,568	44.4%	5,803	111.3%
<b>出資総額</b>	61,700	51.0%	61,700	53.2%	0	100.0%
剰余金	1,913	1.6%	2,772	2.4%	-858	69.0%
<b>出資合計</b>	63,613	52.6%	64,472	55.6%	-858	98.7%
<b>負債・出資合計</b>	120,985	100.0%	116,040	100.0%	4,944	104.3%

## 流動資産

- 現金及び預金: 14,205百万円

- うち、ローン契約上質権が設定されているもの。

敷金関係: 6,750百万円

修繕積立金関係: 445百万円

## 借入金

- 短期借入金: 5,500百万円

- 長期借入金: 43,000百万円

有利子負債比率: 44%

借入金 / (借入金 + 出資総額)

# 金銭の分配に係る計算書

## 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	当期(第2期)	前期(第1期)
	平成14年9月1日～平成15年2月28日	平成13年9月10日～平成14年8月31日
当期末処分利益	1,913,489,200	2,772,475,284
分配金	1,912,389,372	2,772,415,584
(投資口1口当たりの分配金の額)	15,501	22,472
次期繰越利益	1,099,828	59,700

## 第1期決算発表時の業績予想との比較

	営業収益(百万円)	経常利益(百万円)	当期利益(百万円)	1口当たり分配金(円)
決算数値	4,803	1,915	1,913	15,501
予想数値	4,792	1,730	1,730	14,024
差異	11	185	183	1,477
差異(%)	0.2%	10.7%	10.6%	10.5%

### ※ 主な差異要因

- ・賃貸収入の増額:11百万円
- ・管理業務費の減額:22百万円
- ・修繕費の減額:75百万円
- ・水道光熱費の減額:44百万円

# キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	当期(第2期)	前期(第1期)
	平成14年9月1日～平成15年2月28日	平成13年9月10日～平成14年8月31日
	金額	金額
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,681	2,716
税引前当期利益	1,915	2,774
減価償却費	725	1,015
長期前払費用償却額	12	11
貸倒引当金繰入額	5	2
受取利息	-1	-3
支払利息	234	371
営業未収入金の増加・減少額	69	-208
未収消費税等の増加・減少額	1,973	-1,973
未払消費税等の増加・減少額	77	
前払費用の増加・減少額	-32	-51
営業未払金の増加・減少額	-55	277
未払金の増加・減少額	68	98
前払金の増加・減少額	-39	761
長期前払費用の支払額		-130
その他	-42	51
小計	4,911	2,997
利息の受取額	0	2
利息の支払額	-224	-283
法人税等の支払額	-5	
投資活動によるキャッシュ・フロー	-12,837	-95,002
定期預金の預入による支出	-7,195	
有形固定資産の取得による支出	-5,804	-101,211
無形固定資産の取得による支出		-885
預り敷金保証金の収入	708	8,314
預り敷金保証金の支出	-517	-1,152
差入敷金保証金の支出		-17
修繕積立金の支出	-27	-50
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,752	104,700
短期借入金による収入	5,500	
長期借入金の借入による収入		43,000
投資口発行による収入	-2,747	61,700
現金及び現金同等物の増加・減少額	-5,403	12,413
現金及び現金同等物の期首残高	12,413	
現金及び現金同等物の期末残高	7,010	12,413

# 予想損益計算書

(単位:百万円)

	次期(第3期)		当期(第2期)		増減	
	平成15年3月1日～平成15年8月31日		平成14年9月1日～平成15年2月28日		金額	前期比(%)
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)		
貸貸事業収入	4,416	87.0%	4,192	87.3%	223	105.3%
賃料	3,646	71.8%	3,451	71.8%	195	105.7%
共益費	769	15.2%	741	15.4%	28	103.8%
その他貸貸事業収入	660	13.0%	611	12.7%	49	108.1%
駐車場使用料	139	2.7%	141	2.9%	-1	98.7%
解約違約金	0	0.0%	1	0.0%	-1	0.0%
その他営業収入	521	10.3%	468	9.7%	53	111.4%
貸貸事業収入合計	5,077	100.0%	4,803	100.0%	273	105.7%
諸経費	1,684	33.2%	1,419	29.5%	265	118.7%
管理業務費	572	11.3%	566	11.8%	5	101.0%
水道光熱費	501	9.9%	437	9.1%	64	114.7%
公租公課	444	8.8%	268	5.6%	176	165.5%
損害保険料	21	0.4%	26	0.5%	-4	81.6%
修繕費	92	1.8%	69	1.4%	22	132.2%
貸倒引当金繰入額	0	0.0%	5	0.1%	-5	0.0%
その他貸貸事業費用	52	1.0%	44	0.9%	7	116.2%
減価償却費	779	15.4%	725	15.1%	53	107.4%
貸貸事業費用合計	2,464	48.5%	2,144	44.7%	319	114.9%
貸貸事業利益	2,613	51.5%	2,658	55.3%	-45	98.3%
資産運用報酬	276	5.4%	297	6.2%	-20	93.0%
資産保管報酬	19	0.4%	18	0.4%	1	107.2%
一般事務委託報酬	107	2.1%	82	1.7%	24	130.3%
役員報酬	5	0.1%	5	0.1%	0	100.0%
会計監査人報酬	8	0.2%	8	0.2%	0	100.0%
その他営業費用	68	1.3%	57	1.2%	10	117.7%
営業利益	2,128	41.9%	2,189	45.6%	-61	97.2%
受取利息	0	0.0%	1	0.0%	-1	0.0%
その他営業外収益	0	0.0%	5	0.1%	-5	0.0%
営業外収益	0	0.0%	7	0.2%	-7	0.0%
支払利息	287	5.7%	234	4.9%	53	122.8%
新投資口発行費	0	0.0%	0	0.0%	0	
投資口公開関連費用	0	0.0%	0	0.0%	0	
創業費償却	0	0.0%	0	0.0%	0	
その他営業外費用	81	1.6%	47	1.0%	34	172.0%
営業外費用	368	7.3%	281	5.9%	87	131.0%
経常利益	1,759	34.7%	1,915	39.9%	-155	91.9%
税引前当期利益	1,759	34.7%	1,915	39.9%	-155	91.9%
法人税、住民税及び事業税	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
法人税等調整額	0	0.0%	1	0.0%	-1	0.0%
当期利益	1,759	34.7%	1,913	39.8%	-153	92.0%
前期繰延利益	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
当期未処分利益	1,759	34.7%	1,913	39.8%	-153	92.0%
1口当たり分配金	14.262		15.501		-1,239	92.0%

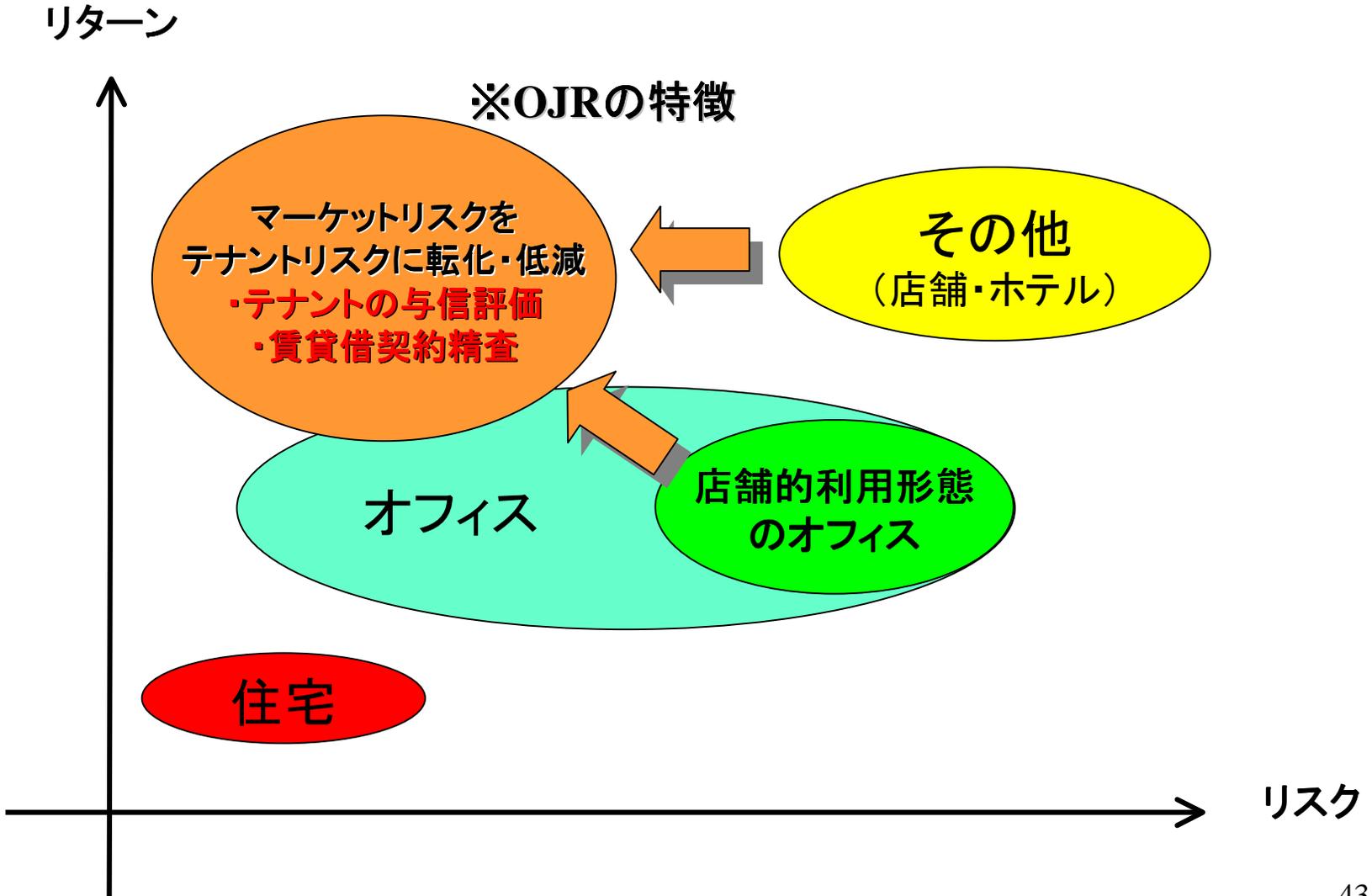
参考データ(第4期)		
平成15年9月1日～平成16年2月29日		
金額	百分比(%)	
4,509	87.2%	
3,727	72.1%	
782	15.1%	
659	12.8%	
142	2.8%	
0	0.0%	
516	10.0%	
5,169	100.0%	
1,756	34.0%	
573	11.1%	
515	10.0%	
445	8.6%	
21	0.4%	
166	3.2%	
0	0.0%	
34	0.7%	
788	15.3%	
2,544	49.2%	
2,624	50.8%	
290	5.6%	
19	0.4%	
95	1.8%	
5	0.1%	
8	0.2%	
72	1.4%	
2,131	41.2%	
0	0.0%	
0	0.0%	
0	0.0%	
295	5.7%	
0	0.0%	
0	0.0%	
0	0.0%	
63	1.2%	
359	7.0%	
1,772	34.3%	
1,772	34.3%	
0	0.0%	
0	0.0%	
1,772	34.3%	
0	0.0%	
1,772	34.3%	
14,365		

## 借入金明細 (2003年2月28日時点)

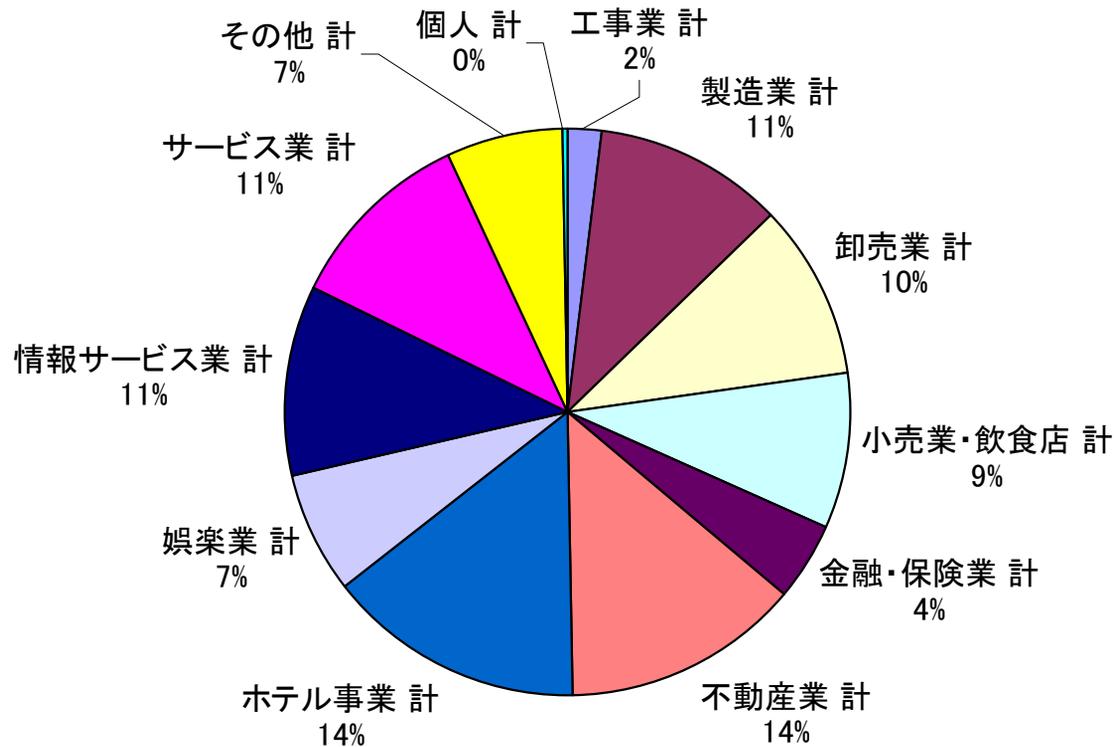
(百万円)

区分	借入先		当期末残高	平均利率(%)	返済期限	
短期借入金	住友信託銀行株式会社	変動金利	1,500	変動金利 1.07917%	2003年9月22日	
	三菱信託銀行株式会社	変動金利	1,000			
	中央三井信託銀行株式会社	変動金利	1,500			
	東京海上火災保険株式会社	変動金利	1,500			
	合計	変動金利	5,500			
長期借入金 タームローン①	住友信託銀行株式会社	変動金利	5,250	変動金利 0.69917%	2007年3月20日	
		固定金利	6,250			
		計	11,500			
	三菱信託銀行株式会社	変動金利	1,500			
		固定金利	1,500			
		計	3,000			
	中央三井信託銀行株式会社	変動金利	4,000			
		固定金利	4,000			
		計	8,000			
	株式会社千葉銀行	変動金利	1,000			固定金利 1.34146%
		計	1,000			
		農林中央金庫	変動金利			
	固定金利		2,500			
	計		5,000			
	東京海上火災保険株式会社	変動金利	2,500			
		固定金利	2,500			
		計	5,000			
株式会社損害保険ジャパン	変動金利	750				
	固定金利	750				
	計	1,500				
小計	変動金利	17,500				
	固定金利	17,500				
	計	35,000				
長期借入金 タームローン②	住友信託銀行株式会社	変動金利	3,500	変動金利 1.02917%	2007年3月20日	
	三菱信託銀行株式会社	変動金利	1,000			
	中央三井信託銀行株式会社	変動金利	3,500			
	小計		8,000			
合計			43,000			

# 投資戦略 —リスク・リターンのコントロール—



## テナントの状況 (2003年2月28日時点)



## クロスゲート ホテル部分についてのレポート

(株)住信基礎研によるレポート（2002年9月作成）

- 宿泊主体の当ホテルの総売上は順調で、客室稼働率も向上している。
- GOP比率(売上高営業総利益率)・RevPER(1日1室当り平均室料)といった指標も、横浜エリアの同業態ホテルの中では際立つ水準で、コスト削減等により収益性・競争力の高いデータが引き続き出ている。
- 賃料負担力は、好調な業況から現状に対して維持か上昇していくと予想される。
- エリア内は、オフィスビル建設進展によりビジネス需要が高まる見通しである。

## オリックス池袋ビル 物件収支

(千円)

	支払賃料	654,873
	その他収入	89,016
総	収益	743,889
	管理費	11,188
	維持費	19,944
	水道光熱費	60,003
	公租公課	34,309
	損害保険料	565
	長期計画修繕費	0
	テナント仲介手数料	0
	その他費用	574
総	費用	126,583
	純収益	617,306

・上記数値は収益還元法(DCF法)上の初年度想定収支であり、当期の予想数値ではありません。

・稼働率は100%の想定となっております。

# 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	都心3区	赤坂協和ビル	15.0%	15.0
		青山サンクレストビル	11.0%	24.0
		アセンド神田	14.0%	9.4
		日交一番町ビル	11.0%	16.0
		VX茅場町ビル	13.0%	8.3
		ダヴィンチ白金台	13.0%	10.6
		ダヴィンチ東日本橋	16.0%	9.0
		ダヴィンチ赤坂見附	12.0%	4.1
		ダヴィンチ芝2	11.0%	3.4
		ダヴィンチ青山	11.0%	10.5
		ランディック南麻布ビル	8.0%	9.9
		ランディック赤坂ビル	21.0%	36.5
		ランディック第2赤坂ビル	18.0%	7.4
		ランディック第3赤坂ビル	16.0%	3.3
		ランディック第2三田ビル	16.0%	8.2
	芝大門ビル	14.0%	8.0	
	ランディック永井ビル	13.0%	15.2	
	その他東京23区	キャロットタワー	4.0%	240.0
		センターまちや	10.0%	34.0
		東陽MKビル	13.0%	34.3
		日交元代々木ビル	10.0%	35.6
		日交神楽坂ビル	9.0%	12.9
		ラウンドクロス西新宿	13.0%	4.0
		ダヴィンチ五反田	13.0%	5.2
		DT外苑	11.0%	14.0
		ダヴィンチ木場	12.0%	15.5
		ダヴィンチ早稲田	9.0%	8.5
		ダヴィンチ代々木	13.0%	7.1
		ランディック五反田ビル	11.0%	8.8
		サニービル	11.0%	20.3
ネオ・シティ三鷹		9.0%	44.0	
その他地域		オー・エックス芭蕉の辻ビル	7.0%	8.1
	オー・エックス大津ビル	13.0%	3.1	
住宅	都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	10.0%	3.9
	その他東京23区	グランドマンション白山	13.0%	5.9
		ソネット上池袋	11.0%	23.0
その他	その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	16.0%	3.3
	東京周辺都市部	クロスゲート	4.0%	123.4
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	5.0%	5.8
		オー・エックス岐阜ビル	9.0%	6.4
<b>ポートフォリオ全体</b>		<b>8.0%</b>	<b>865.9</b>	

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。上記記載の 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。

再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。上記記載の数値は、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物一棟全体にかかるものです。

地震リスク分析は清水建設株式会社により行われております。

## 投資口価格の推移

