

オリックス不動産投資法人 第15期(2009年8月期)決算説明会



2009年10月19日
オリックス・アセットマネジメント株式会社

内部成長

稼働率の維持に注力

- ・第14期末にかけてテナントの解約予告が急増、第15期中に約5,000坪の解約が発生するも、空室の埋め戻し、テナントの解約防止に注力
- ・第15期の期中平均稼働率は、全体96.6%、オフィス94.5%を確保

外部成長

ポートフォリオの質の向上を目的とする物件入替えを実施

- ・ORIXシナジーを活用した物件の入替えを実施
(取得: オリックス不動産西新宿ビル、大宮宮町ビル 売却: ORE名古屋伏見ビル)
- ・ポートフォリオの収益性向上、首都圏比率の拡大、平均築年数の若返りを実現

財務戦略

返済期限の分散と金利のバランスを考慮したリファイナンス

- ・270億円のコミットメントライン契約の期限を1年延長(契約期限は2010年6月までに)
- ・2009年9月返済予定の長期借入金をリファイナンスし、借入金の長期化を図るとともに返済期限を分散

賃貸NOIの維持・向上、中長期的な安定分配を目指す

環境認識

今後の方針・戦略

外部成長

- ・買い手と売り手の価格目線にギャップ
大型物件の売買事例少ない
- ・全体として地価下落継続も、一部エリアでは
下げ止まりの兆し

- ・優良物件を厳選、ポートフォリオの質向上を目的と
した入替え戦略は継続
- ・投資対象は、成長の源泉「首都圏オフィス」と
安定収益の「物流施設」

内部成長

- ・景気は底打ちするも、企業業績の回復力は
弱い
- ・テナント誘致競争激化、賃貸市況悪化
- ・コスト削減圧力は継続も、オフィス需要縮小
の動きやや沈静化傾向

- ・営業人員増強し仲介業者・テナントとの関係強化
新規テナント営業、解約抑制に注力
- ・稼働率に目処つけ、一部物件で賃料水準を重視した
リーシング再開
- ・賃貸事業費用見直しによるコスト削減

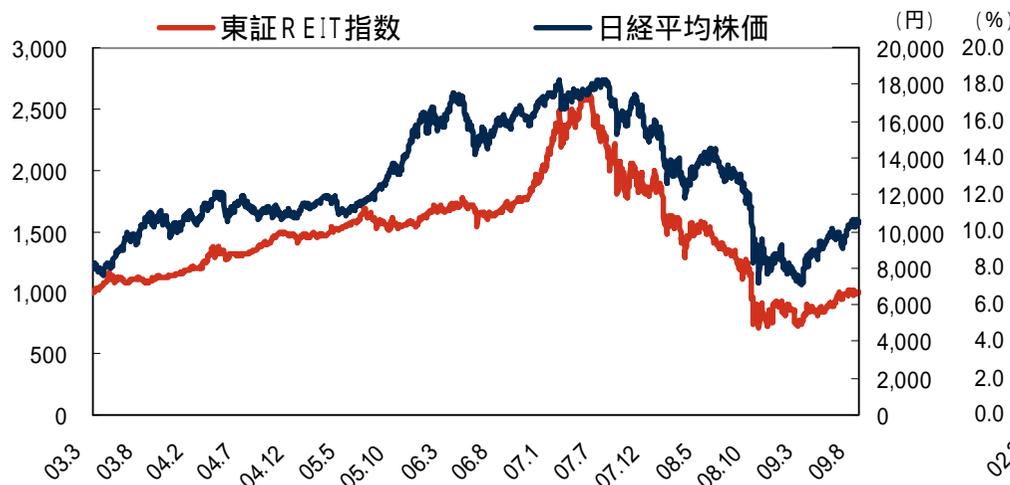
財務戦略

- ・リファイナンスについては、貸出態度緩和
- ・ニューマネーは引続き厳しく、調達コストの
上昇は継続

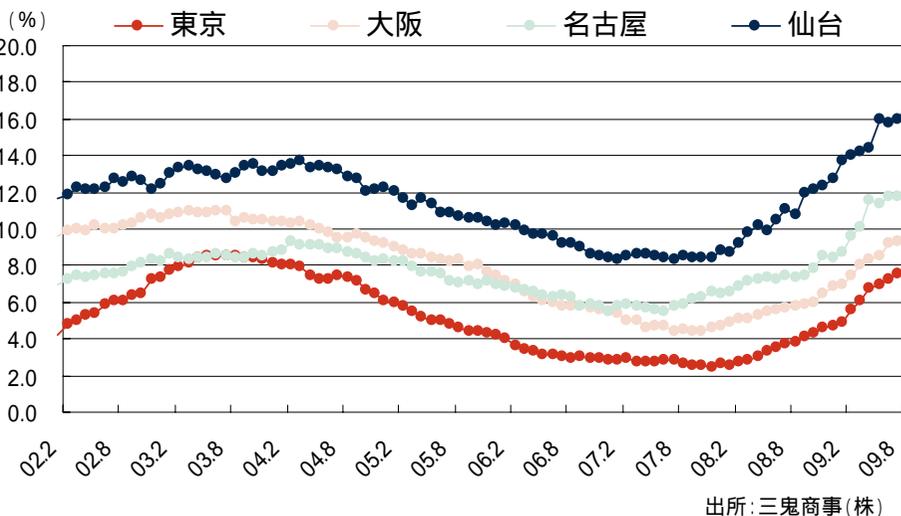
- ・LTV50%以下の保守的な財務運営継続
- ・返済期限の分散と調達金利のバランスを考慮した
リファイナンスを実施

【ご参考】不動産マーケットを取り巻く環境

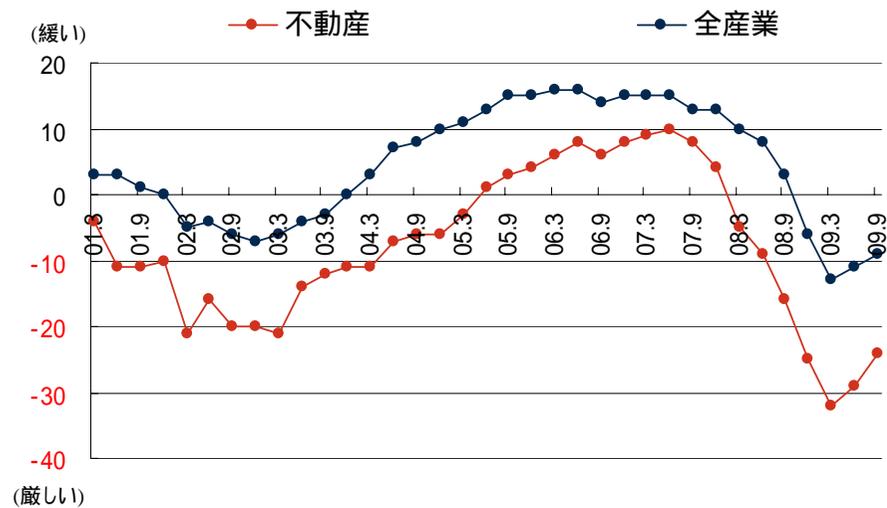
東証REIT指数と日経平均株価の推移



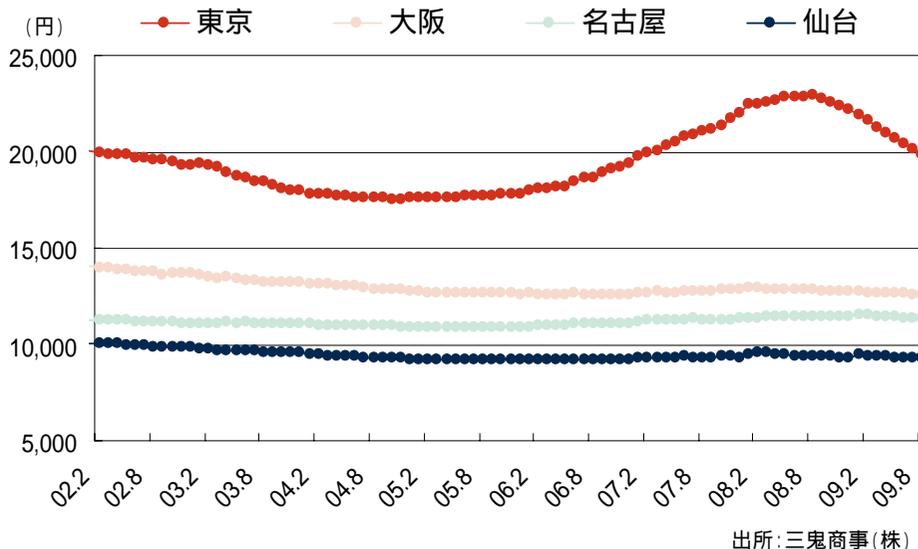
東京・大阪・名古屋・仙台ビジネス地区の平均空室率の推移



金融機関の貸出態度判断DI(全産業・不動産)



東京・大阪・名古屋・仙台ビジネス地区の平均募集賃料の推移



第15期(2009年8月期)決算の概要

第15期 予想と実績の比較

項目	第15期 (2009年8月期)		差異
	予想	実績	
営業収益	11,378 百万円	11,465 百万円	86 百万円
営業利益	5,789 百万円	5,838 百万円	48 百万円
当期純利益	4,668 百万円	4,761 百万円	92 百万円
1口当たり 分配金	18,554 円	18,922 円	368 円

増益の要因	
・既存物件の賃収の見込み差異	+ 111百万円
・解約金等の増加	+ 31百万円
・支払利息の減少	+ 30百万円

減益の要因	
・仲介手数料の増加	47百万円
・除却損の増加	40百万円



費用が増加したものの、賃収が予想より上振れたことにより増益で着地

第15期 前期との比較

項目	第14期	第15期	差異
	(2009年2月期)	(2009年8月期)	
営業収益	10,522 百万円	11,465 百万円	943 百万円
営業利益	5,039 百万円	5,838 百万円	798 百万円
当期純利益	4,016 百万円	4,761 百万円	744 百万円
1口当たり 分配金	15,963 円	18,922 円	2,959 円

増益の要因	
・第15期取得2物件の寄与	+ 379百万円
・第15期売却物件の売却益の寄与	+ 949百万円
・管理組合費の戻入	+ 55百万円

減益の要因	
・既存物件の賃収減少	241百万円
・仲介手数料増加	59百万円
・第13期取得4物件の固都税費用化	56百万円
・第14期取得2物件の固都税費用化	48百万円
・第14期売却物件の売却益・運用益消失	206百万円
・除却損の増加	46百万円
・受取利息の減少	32百万円



**既存物件の賃収が減少するも、
新規取得物件の寄与および売却益の寄与により増収増益を達成**

第16期・第17期の業績予想

項目	第15期	第16期予想	16期 - 15期 差異	第17期予想	17期 - 16期 差異
	(2009年8月期)	(2010年2月期)		(2010年8月期)	
営業収益	11,465 百万円	9,767 百万円	1,697 百万円	9,815 百万円	47 百万円
営業利益	5,838 百万円	4,302 百万円	1,535 百万円	4,387 百万円	85 百万円
当期純利益	4,761 百万円	3,115 百万円	1,645 百万円	3,141 百万円	25 百万円
1口当たり 分配金	18,922 円	12,382 円	6,540 円	12,484 円	102 円

	第16期 - 第15期の差異		第17期 - 第16期の差異	
増益の要因	・第15期取得2物件のフル寄与	+ 53百万円	・既存物件の賃収増加	+ 32百万円
	・管理費の減少	+ 43百万円	・減価償却費の減少	+ 40百万円
	・仲介手数料の減少	+ 83百万円		
	・除却損の減少	+ 39百万円		
減益の要因	・第15期売却物件の売却益・運用益消失	1,157百万円	・第15期取得2物件の固都税費用化	30百万円
	・既存物件の賃収減少	484百万円	・支払利息の増加	59百万円
	・管理組合費の戻入の消失	55百万円		
	・支払利息・融資関連費用の増加	100百万円		

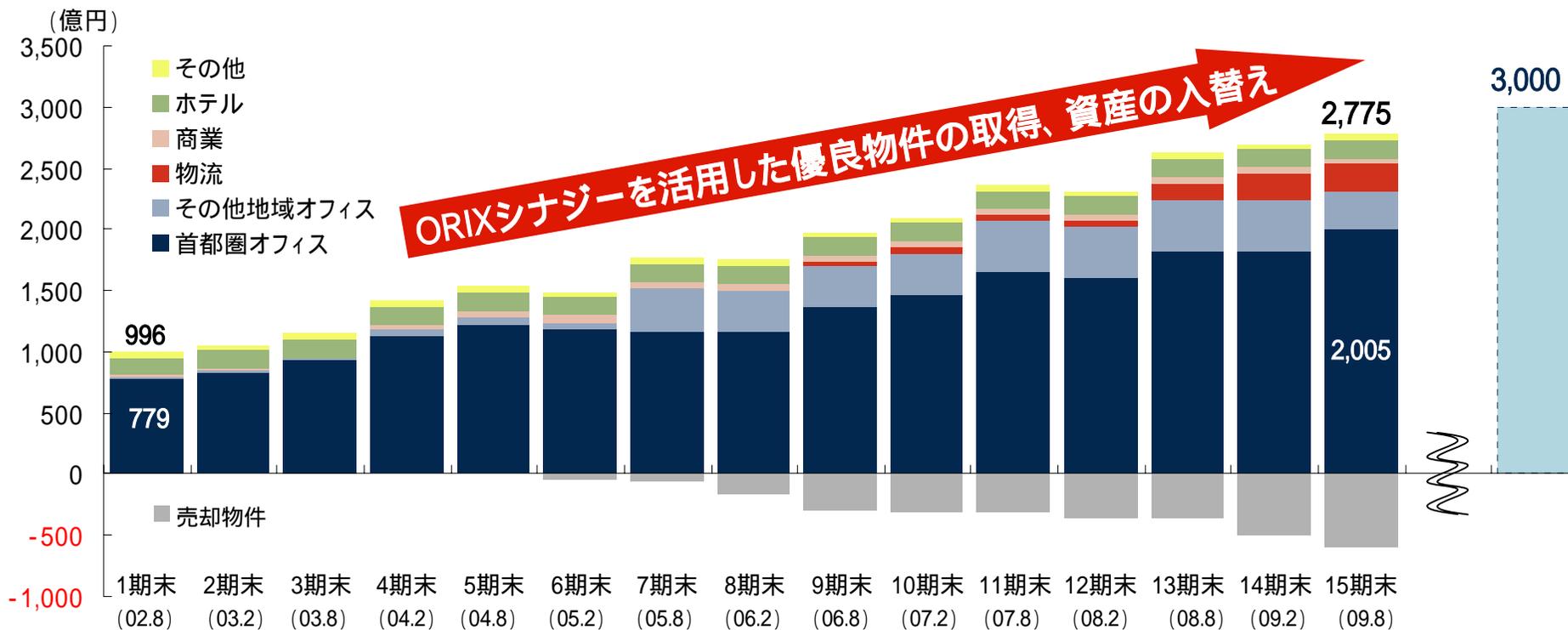
- ・第16期：売却益等の消失、賃料水準の低下・ダウンタイム発生を見込んでおり、減収・減益の予想
- ・第17期：ダウンタイムの解消等に伴い、賃収・利益ともに微増を見込む

第15期(2009年8月期)の運用状況

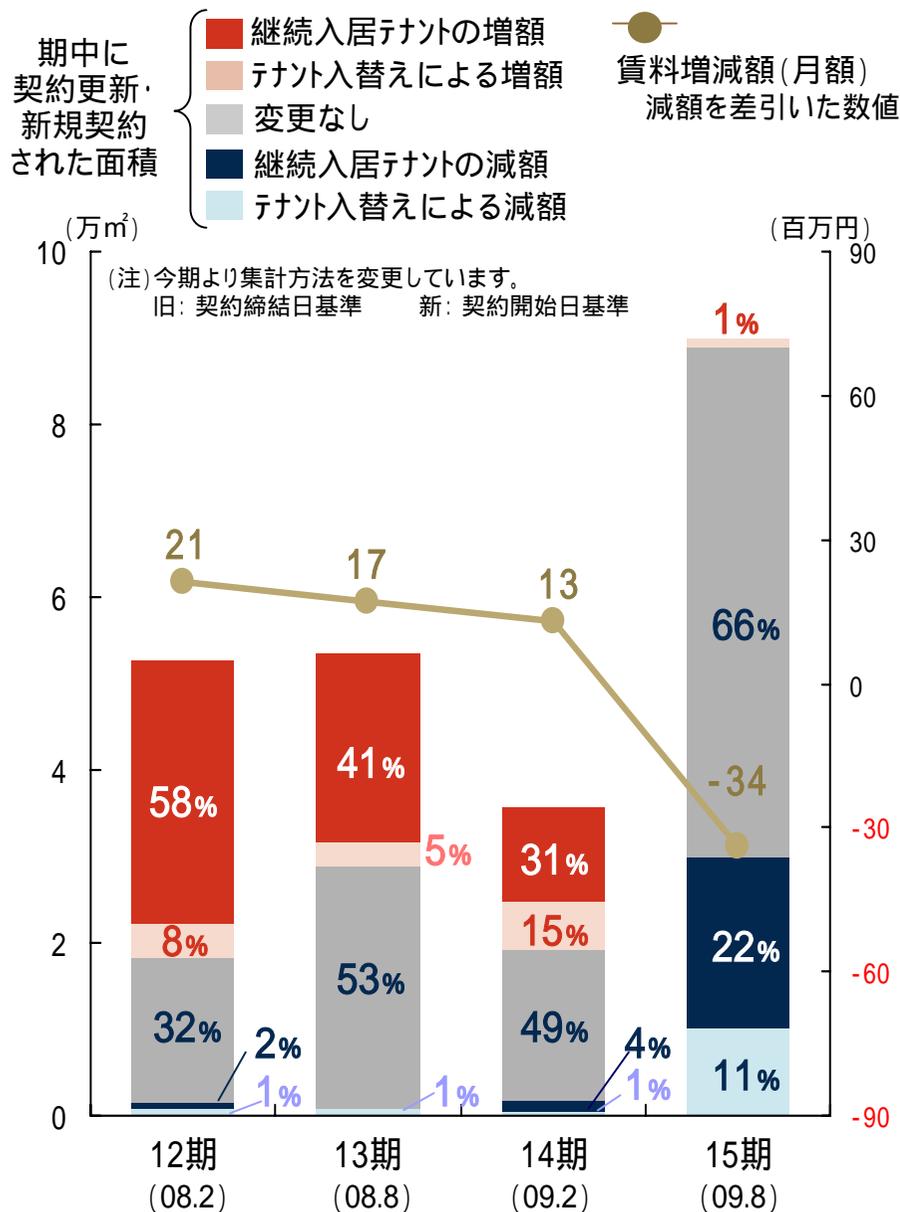
質の高いポートフォリオの構築

「首都圏」、「築浅」、「オフィス」を中心とした質の高いポートフォリオを構築

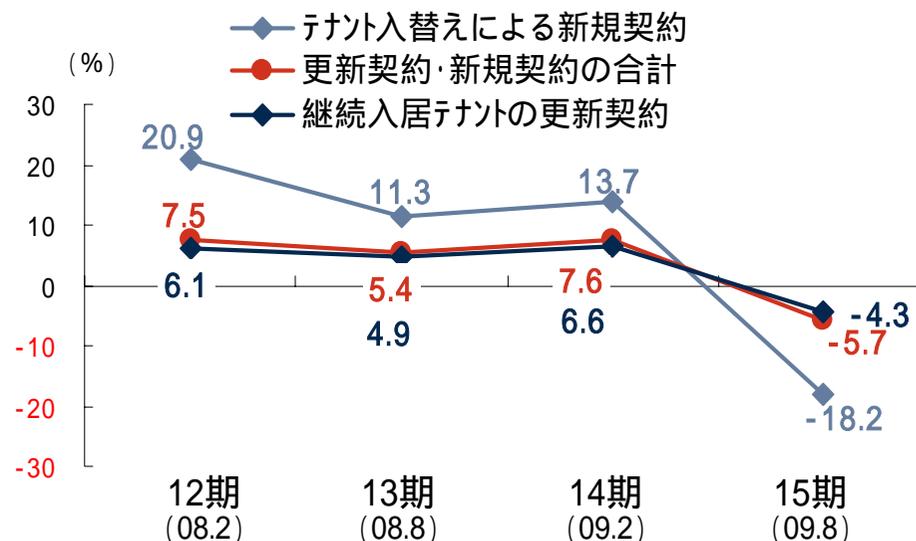
	< 1期末 > 2002.8.31		< 決算発表日現在 > 2009.10.16
資産規模	996億円	2.8倍	2,775億円
築年数	12.1年	2.6年	9.5年
規模(延床面積)	15,734㎡	1.4倍	22,289㎡



賃料改定の状況(面積ベース)

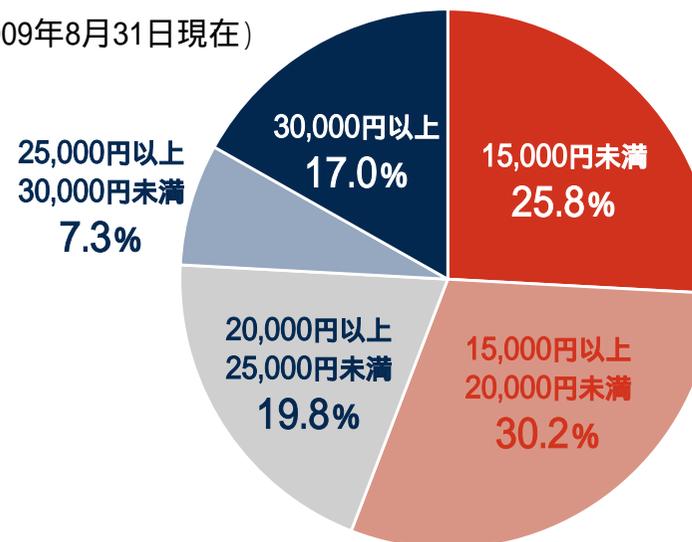


賃料改定による賃料増減率の推移



オフィスの賃料単価の分散状況(面積ベース)

(2009年8月31日現在)



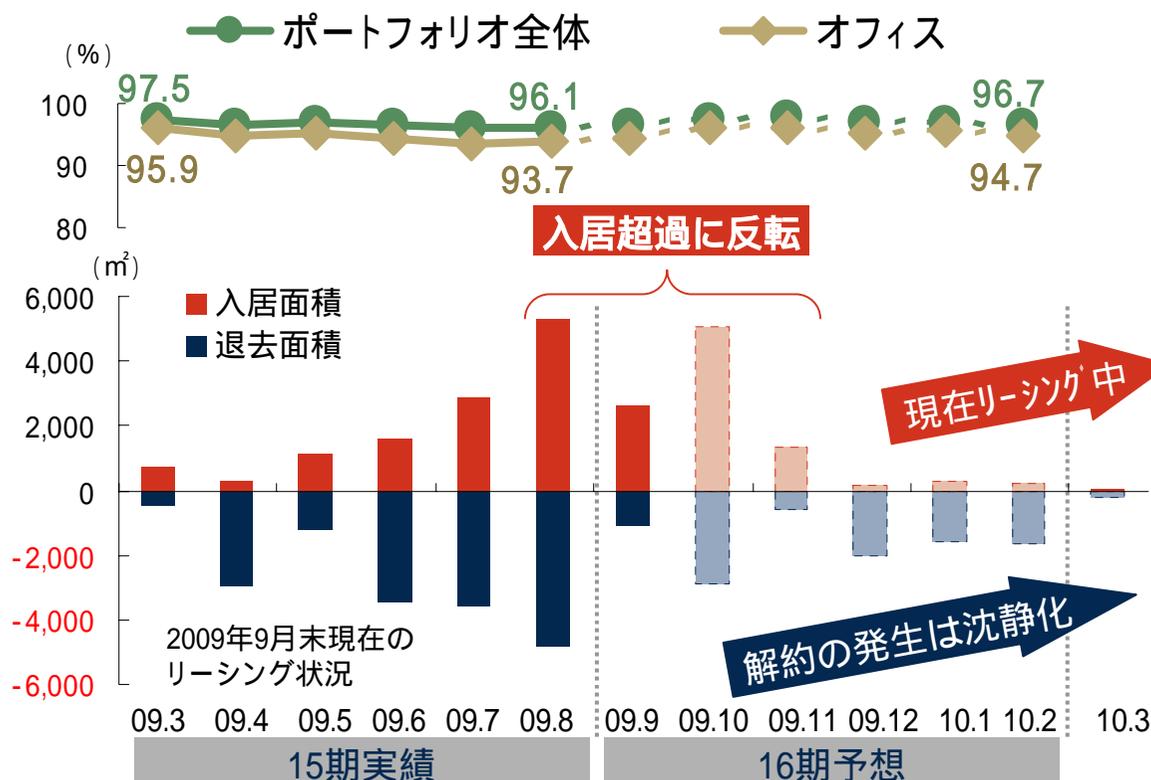
稼働率の維持・向上への取り組み

空室の早期埋め戻しを図り、稼働率を高い水準で維持

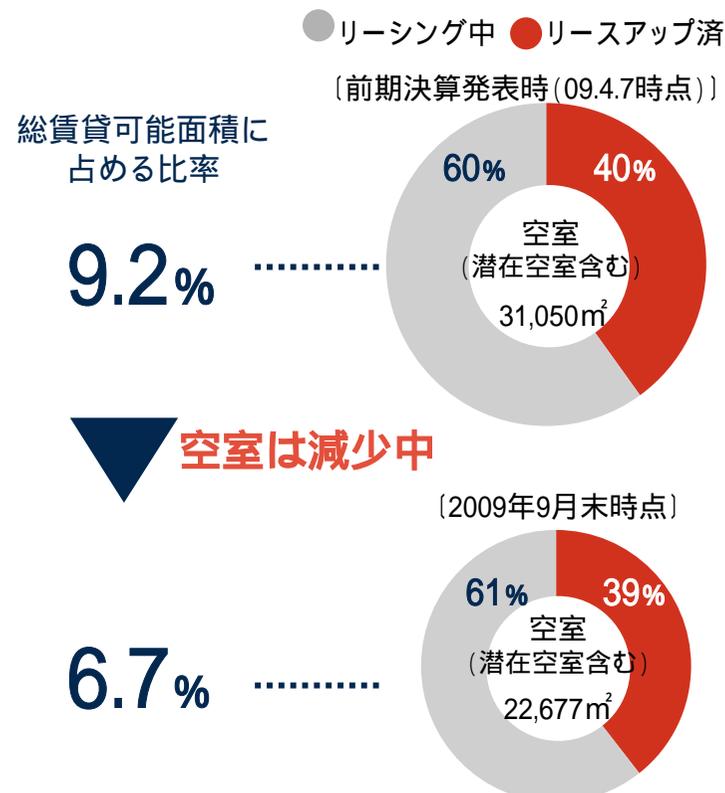
OJRが取り組むリーシング施策

- ・営業部門の人員増員
- ・仲介業者との連携強化
- ・内覧会の実施
- ・既存テナントとのリレーション強化による解約防止
- ・リーシングチャネルの拡大(金融機関、ゼネコン等)
- ・スポンサー企業との協働によるリーシング活動の推進

稼働率の推移



空室(潜在空室含む)の状況





オリックス赤坂2丁目ビル

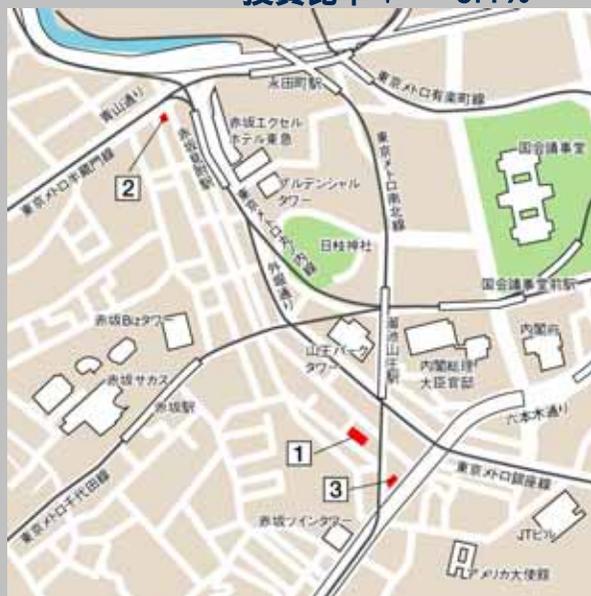
取得価格	21,860百万円
取得価格比率	7.9%
期末稼働率	69.2%

→ 2009年10月16日現在
90.4%

早期埋め戻しを実現

- ・2009年1月にメインテナント(約900坪)から拡張移転を理由とする解約予告を受領、約1,000坪の空室(潜在空室含む)が発生
- ・仲介チャネル拡大による移転情報の増強およびテナント候補先との迅速な条件交渉等に取り組んだ結果、空室の埋め戻しに成功

赤坂エリアの取得価格合計 : 26,134百万円
投資比率 : 9.4%



ラウンドクロス赤坂見附

取得価格	1,650百万円
取得価格比率	0.6%
期末稼働率	100.0%



ラウンドクロス赤坂

取得価格	2,624百万円
取得価格比率	0.9%
期末稼働率	80.7%



↓
2009.11末
90.3%
(予定)

稼働率の維持・向上への取り組み : 新宿エリア

ラウンドクロス新宿

取得価格	8,020百万円
取得価格比率	2.9%
期末稼働率	77.4%



ラウンドクロス新宿5丁目

取得価格	4,500百万円
取得価格比率	1.6%
期末稼働率	73.0%



↓
2009年
10月16日
現在
81.1%

ラウンドクロス新宿

- ・2009年夏頃から統合移転等を理由とする解約が増加
- ・立地特性を活かしたリーシングにより、稼働率の回復と賃料水準の低下阻止を目指す

ラウンドクロス新宿5丁目

- ・2008年秋頃からコスト削減等を理由とする解約が増加
- ・マーケット分析や仲介業者との連携強化により、市場動向を迅速に捉えたリーシングを実施し、稼働率は81.1%まで回復の見込み

今後のリーシング戦略

ポートフォリオ全体の稼働率改善の目処が立っていることから、
今後は、稼働率だけでなく、賃料水準も重視したリーシングに
取り組む

新宿エリアの取得価格合計：37,070百万円
投資比率：13.4%



オリックス不動産西新宿ビル



取得価格	13,600百万円
取得価格比率	4.9%
期末稼働率	100.0%

ラウンドクロス西新宿



取得価格	2,650百万円
取得価格比率	1.0%
期末稼働率	91.4%

オリックス新宿ビル



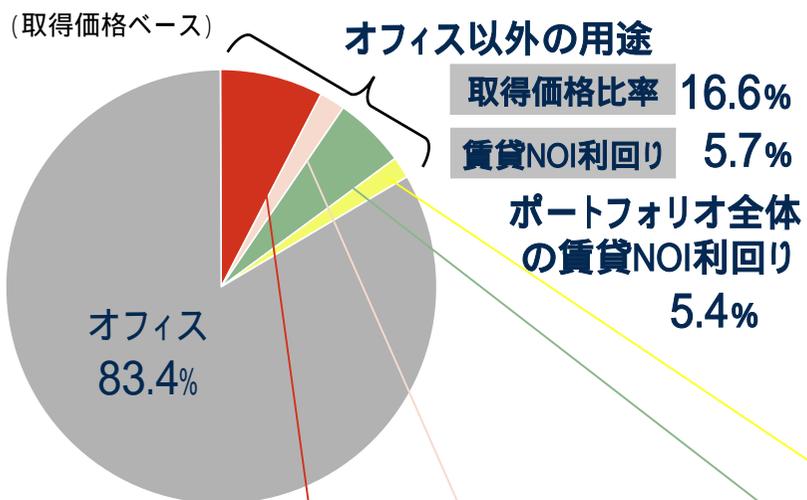
取得価格	8,300百万円
取得価格比率	3.0%
期末稼働率	87.8%

➡ 2009年10月16日現在
100.0%

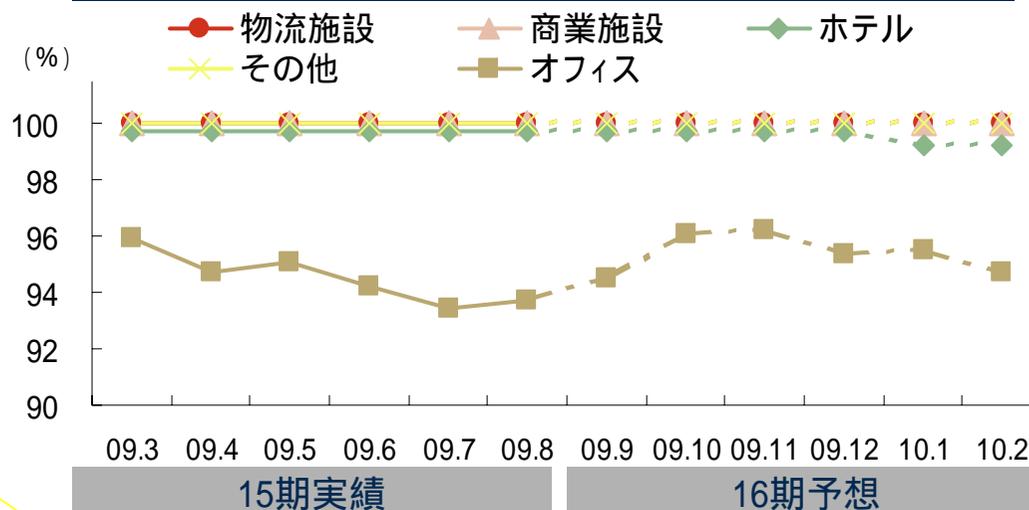
用途分散による効果

オフィス以外の用途は、高稼働率によりポートフォリオの安定性に寄与

第15期末のポートフォリオの分散状況



稼働率の比較



物流施設

取得価格比率	7.9%
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、他2物件
賃貸NOI利回り	5.1%

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	5.5%

ホテル

取得価格比率	5.4%
取得価格合計	15,040百万円
物件数	1
物件名	クロスゲート
賃貸NOI利回り	6.4%

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、他2物件
賃貸NOI利回り	6.1%

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

コスト(賃貸事業費用)削減への取り組み

PM・BM費用

各物件のPM業務、BM業務について委託先の再選定を含む費用の見直しを実施

業務委託契約の変更、業務委託会社の変更等を実施(2009年11月～)

PM・BM費用 削減予定額
年間 約106百万円 (削減率 7.7%)

水光熱費

[電気料]
電力需給先の変更によって電気料金削減が図れる物件を調査 17物件について、電力需給先を変更(2009年11月～)

+

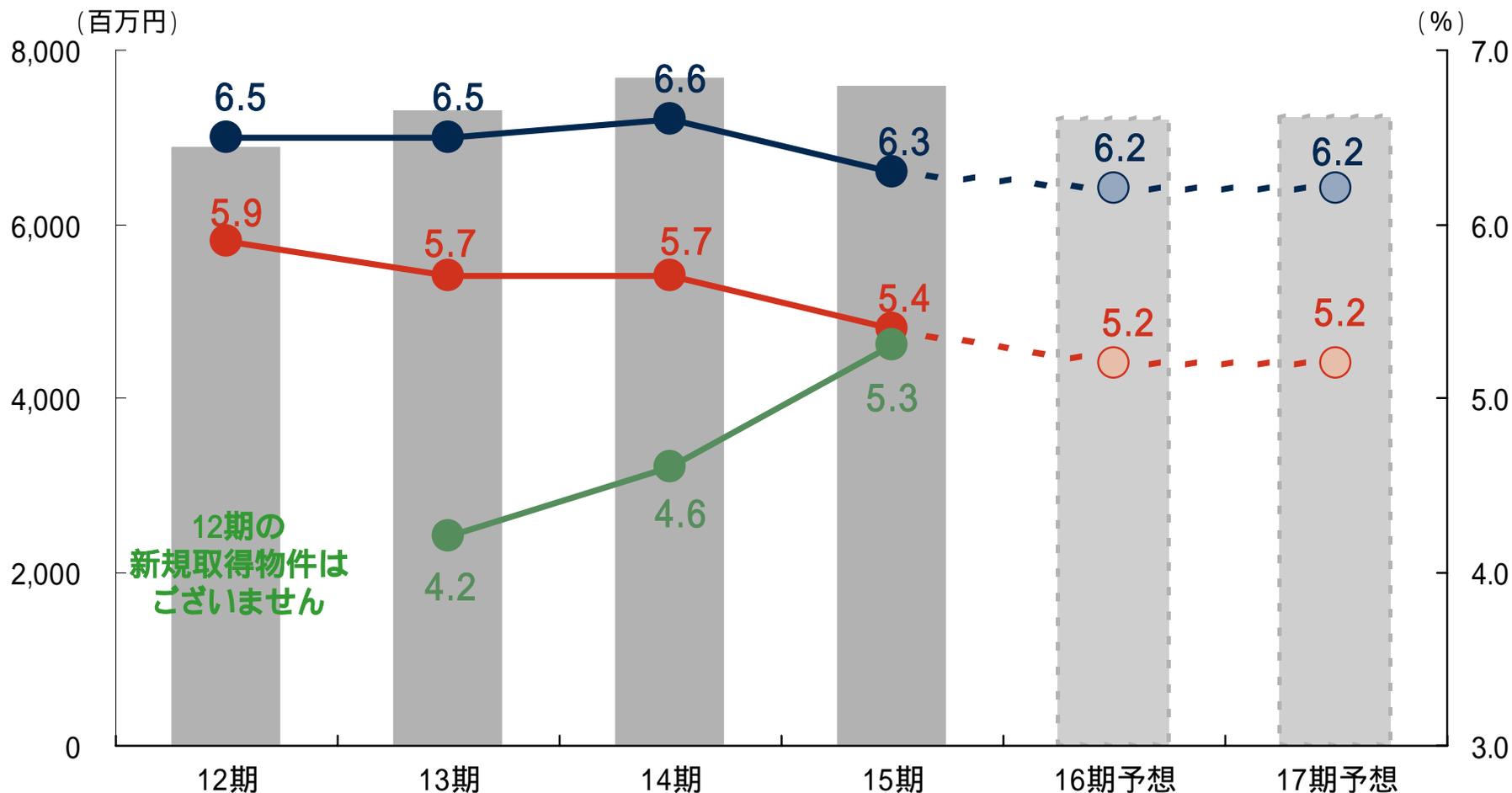
[水道料]
3物件にてトイレの節水装置を実験的に導入(2009年5月～)

水光熱費 削減想定額
年間 約9百万円 (削減率 3.7%)

削減効果が全て表れる17期以降
合計コスト削減額(年間) 約116百万円
1口当たり分配金(期) 約230円相当に寄与

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15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1) 賃貸NOI利回り = (賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 減価償却費) ÷ 取得価格

(注2) 賃貸事業収益および賃貸事業費用には、リース売上高およびリース売上原価をそれぞれ含み、賃貸NOIの算出においては、リース売上原価を賃貸事業利益(賃貸事業収益 - 賃貸事業費用)に足し戻しております。

鑑定評価の概要

	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)	第15期末 (09/8末)
物件数	46	47	39	41	40	44	43	47	48	49
鑑定評価額 (億円)	1,452	1,735	1,769	2,033	2,244	2,662	2,653	2,974	2,892	2,733
帳簿価額 (億円)	1,491	1,772	1,744	1,974	2,073	2,329	2,266	2,567	2,618	2,688
含み損益 (億円)	-39	-36	24	59	170	332	386	406	274	44
含み損益率 (%)	-2.6	-2.1	1.4	3.0	8.2	14.3	17.1	15.8	10.5	1.7



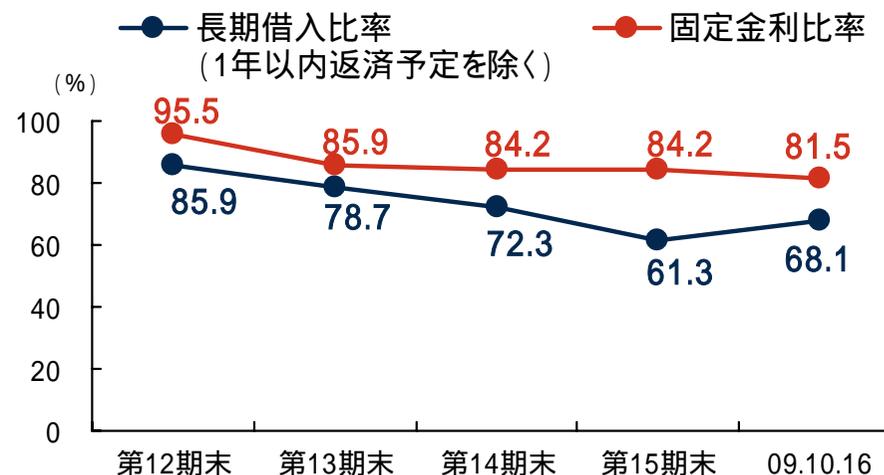
(注1)「含み損益」は、各期末時点の「鑑定評価額」から、同時点の「帳簿価額」を減算し算出しております。

(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。

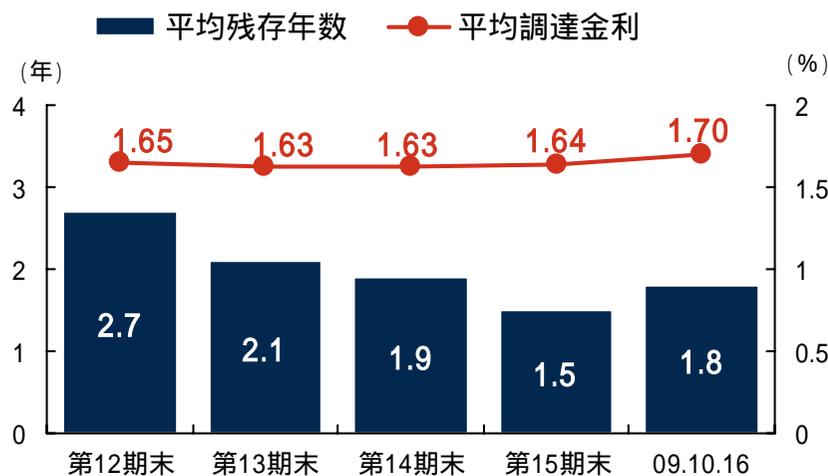
有利子負債残高と有利子負債比率



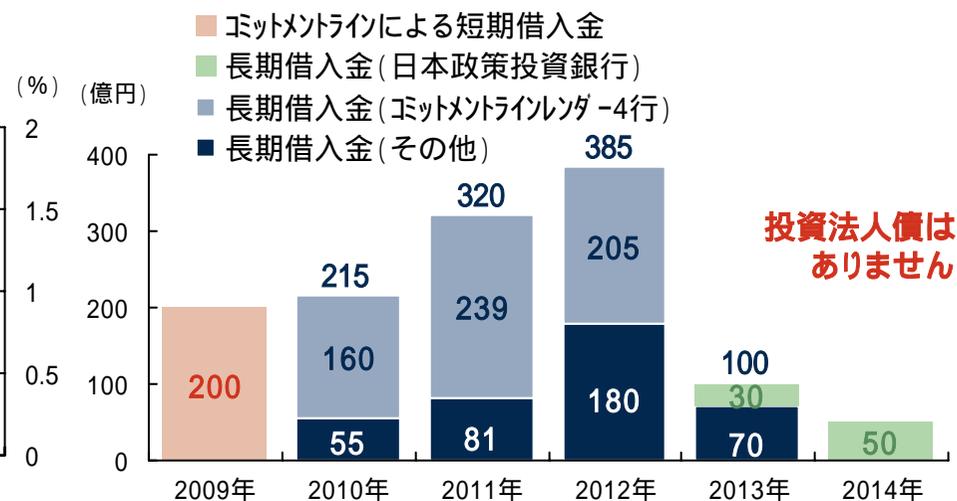
長期借入比率と固定金利比率



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) 「長期借入比率」は、各時点現在の長期有利子負債(1年以内返済予定を除く)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) 「固定金利比率」は、各時点現在の固定金利有利子負債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：安定的
R&I	発行体格付け：A+	格付けの方向性：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
 (第15期に契約期限を1年延長、延長後契約期限は2010年6月4日)

借入先金融機関一覧 (2009年10月16日現在)

合計 19社 1,270億円

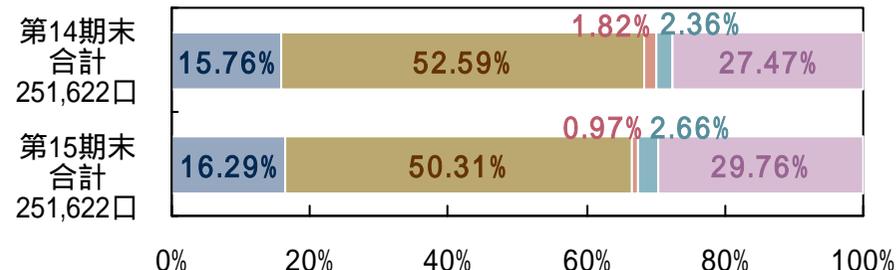
金融機関名	残高	シェア
住友信託銀行	299 億円	23.6 %
三井住友銀行	208 億円	16.4 %
三菱UFJ信託銀行	208 億円	16.4 %
全国共済農業協同組合連合会	100 億円	7.9 %
みずほコーポレート銀行	87 億円	6.9 %
農林中央金庫	85 億円	6.7 %
日本政策投資銀行	80 億円	6.3 %
全国信用協同組合連合会	40 億円	3.1 %
福岡銀行	30 億円	2.4 %
東京海上日動火災保険	25 億円	2.0 %

金融機関名	残高	シェア
りそな銀行	23 億円	1.8 %
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 %
百五銀行	10 億円	0.8 %
東邦銀行	5 億円	0.4 %

投資口の状況

所有者別 投資口数	第14期		第15期		増減	
	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)
個人・その他	39,662	15.76	40,999	16.29	1,337	3.37
金融機関	132,334	52.59	126,595	50.31	-5,739	-4.34
都市銀行	3,736	1.48	3,596	1.43	-140	-3.75
地方銀行	18,607	7.39	16,633	6.61	-1,974	-10.61
信託銀行	75,730	30.10	73,913	29.37	-1,817	-2.40
生命保険会社	20,751	8.25	19,107	7.59	-1,644	-7.92
損害保険会社	5,781	2.30	5,781	2.30	0	0.00
その他	7,729	3.07	7,565	3.01	-164	-2.12
証券会社	4,572	1.82	2,441	0.97	-2,131	-46.61
その他法人	5,930	2.36	6,705	2.66	775	13.07
外国法人等	69,124	27.47	74,882	29.76	5,758	8.33
合計	251,622	100.00	251,622	100.00	-	-

- 個人その他
- 金融機関
- 証券会社
- その他法人
- 外国法人等



所有者別 投資主数	第14期		第15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	15,024	96.47	15,388	96.63	364	2.42
金融機関	81	0.52	73	0.46	-8	-9.88
都市銀行	1	0.01	1	0.01	0	0.00
地方銀行	24	0.15	20	0.13	-4	-16.67
信託銀行	13	0.08	12	0.08	-1	-7.69
生命保険会社	9	0.06	9	0.06	0	0.00
損害保険会社	3	0.02	3	0.02	0	0.00
その他	31	0.20	28	0.18	-3	-9.68
証券会社	26	0.17	24	0.15	-2	-7.69
その他法人	224	1.44	231	1.45	7	3.13
外国法人等	219	1.41	209	1.31	-10	-4.57
合計	15,574	100.00	15,925	100.00	351	2.25

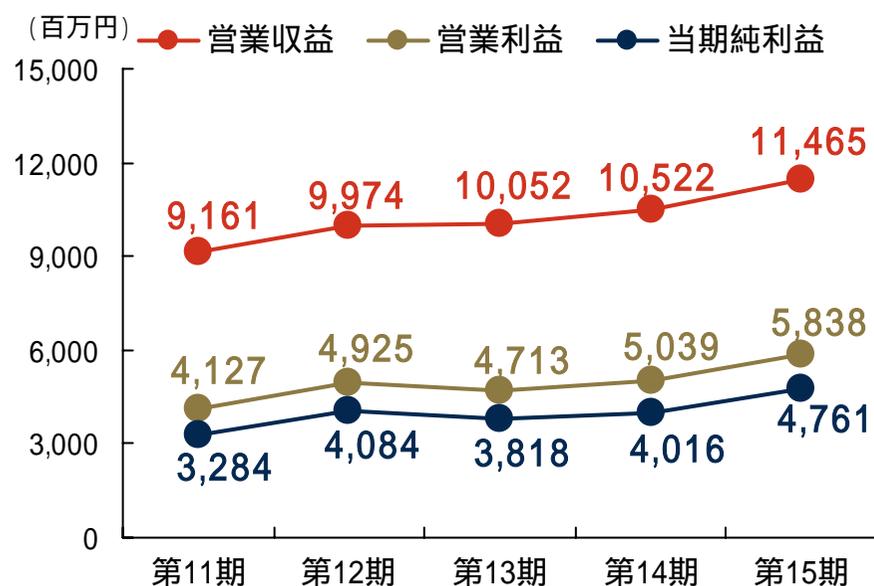
投資主上位10社	第14期		第15期		増減	
	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	20,939	8.32	20,425	8.11	-514	-2.45
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	17,248	6.85	19,476	7.74	2,228	12.92
資産管理サービス信託銀行 株式会社(証券投資信託口)	16,893	6.71	16,199	6.43	-694	-4.11
ステートストリートバンクアンド トラストカンパニー	9,784	3.88	11,895	4.72	2,111	21.58
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	12,000	4.76	9,487	3.77	-2,513	-20.94
オリックス生命保険株式会社	6,866	2.72	6,493	2.58	-373	-5.43
野村信託銀行株式会社(投信口)	6,129	2.43	5,771	2.29	-358	-5.84
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
ザバンクオブニューヨーク トリートリージャスデックアカウント	3,343	1.32	4,405	1.75	1,062	31.77
全国共済農業協同組合連合会	3,901	1.55	3,901	1.55	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。

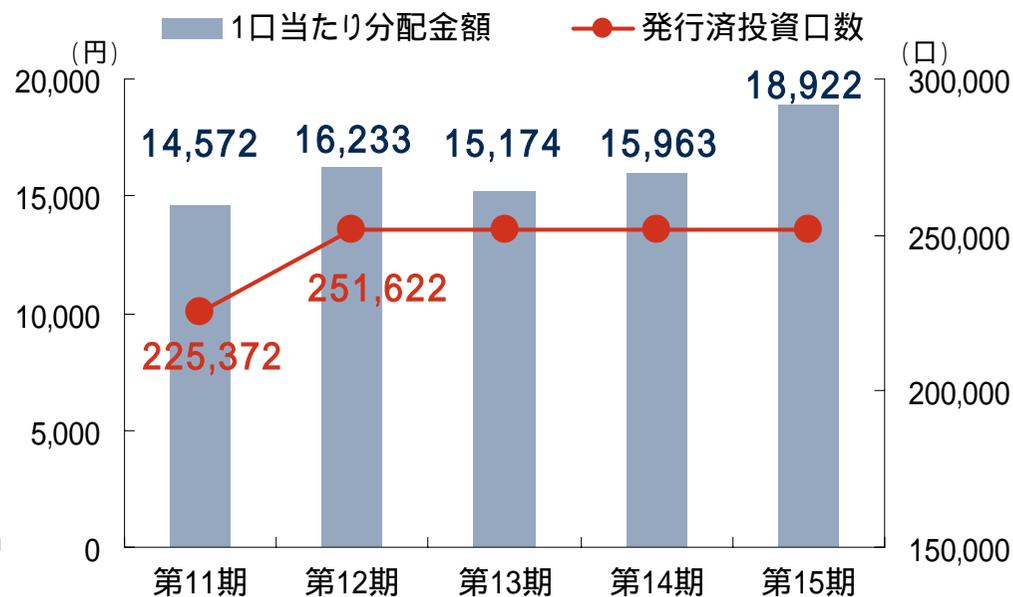
參考資料

	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	2007年8月期	2008年2月期	2008年8月期	2009年2月期	2009年8月期
営業収益(百万円)	9,161	9,974	10,052	10,522	11,465
営業利益(百万円)	4,127	4,925	4,713	5,039	5,838
当期純利益(百万円)	3,284	4,084	3,818	4,016	4,761
出資総額(百万円)	120,860	137,814	137,814	137,814	137,814
発行済投資口数(口)	225,372	251,622	251,622	251,622	251,622
純資産額(百万円)	124,144	141,898	141,632	141,830	142,575
総資産額(百万円)	253,135	248,759	280,410	286,282	287,727
1口当たり純資産額(円)	550,843	563,936	562,878	563,666	566,625
1口当たり分配金額(円)	14,572	16,233	15,174	15,963	18,922

運用状況



分配状況



鑑定評価の前期との比較

第15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15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	3,534	4,060	4.8%	525	-540	-11.7%	0.0%	-686
		ラウンドクロス一番町	3,600	4,260	5.0%	659	-370	-8.0%	0.0%	-349
		ピサイド白金	1,300	1,360	5.4%	59	-60	-4.2%	0.1%	-49
		ラウンドクロス赤坂見附	1,665	2,270	4.4%	604	-120	-5.0%	0.0%	-114
		日本橋イーストビル	1,614	1,220	5.5%	-394	-390	-24.2%	0.0%	-377
		ラウンドクロス南麻布	1,298	1,373	5.9%	74	-68	-4.7%	0.1%	-56
		ラウンドクロス赤坂	2,855	2,806	5.9%	-49	-275	-8.9%	0.1%	-268
		ラウンドクロス三田	1,709	1,382	5.5%	-327	-251	-15.4%	0.3%	-250
		芝大門ビル	2,189	2,121	5.6%	-68	-36	-1.7%	0.1%	-28
		ラウンドクロス築地	3,198	3,660	5.6%	461	-52	-1.4%	0.1%	-30
		オリックス神保町ビル	4,010	4,144	5.2%	133	-184	-4.3%	0.1%	-163
		オリックス芝2丁目ビル	6,966	8,577	5.2%	1,610	-448	-5.0%	0.1%	-394
		青山246ビル	5,459	7,031	4.3%	1,571	-649	-8.5%	0.1%	-636
		オリックス赤坂2丁目ビル	21,449	23,160	4.3%	1,710	-3,520	-13.2%	0.1%	-3,410
		日本橋本町1丁目ビル	10,339	9,450	4.6%	-889	-180	-1.9%	0.1%	-124
		オリックス水道橋ビル	2,990	2,400	5.2%	-590	-110	-4.4%	0.2%	-92
		オリックス品川ビル	15,201	12,000	4.5%	-3,201	-1,000	-7.7%	0.1%	-939
		キャロットタワー	4,613	5,900	5.5%	1,286	-170	-2.8%	0.0%	-104
		東陽MKビル	4,519	5,050	5.7%	530	-100	-1.9%	0.0%	-41
		ラウンドクロス元代々木	4,525	5,140	-	614	-180	-3.4%	0.0%	-132
		ラウンドクロス西新宿	2,554	2,590	4.7%	35	-230	-8.2%	0.0%	-219
		ピサイド木場	2,264	2,840	5.6%	575	-340	-10.7%	0.0%	-315
		DT外苑	2,306	2,160	5.0%	-146	-920	-29.9%	0.1%	-906
		代々木フォレストビル	1,460	1,310	5.3%	-150	-70	-5.1%	0.0%	-62
		オリックス池袋ビル	8,971	10,400	5.0%	1,428	-220	-2.1%	0.1%	-160
		オリックス新宿ビル	7,916	10,440	4.4%	2,523	-1,400	-11.8%	0.1%	-1,355
		シーフォートスクエア/センタービル	17,646	16,950	4.9%	-696	-980	-5.5%	0.1%	-862
		ラウンドクロス蒲田	5,568	6,003	5.7%	434	-256	-4.1%	0.1%	-210
		ラウンドクロス新宿	7,935	8,860	4.7%	924	-1,340	-13.1%	0.1%	-1,306
		ラウンドクロス新宿5丁目	4,392	3,760	4.9%	-632	-760	-16.8%	0.1%	-724
		KN自由が丘プラザ	3,172	2,870	4.4%	-302	-220	-7.1%	0.2%	-212
		エス・ティー・ワールドビル	3,494	3,050	4.4%	-444	-280	-8.4%	0.2%	-264
		オリックス不動産西新宿ビル	13,763	13,200	4.6%	-563	-	-	-	-
		ネオ・シティ三鷹	2,020	2,940	5.7%	919	-120	-3.9%	0.0%	-105
	ラウンドクロス川崎	4,037	5,235	5.5%	1,197	-199	-3.7%	0.1%	-169	
	大宮宮町ビル	4,428	4,340	5.7%	-88	-	-	-	-	
	名古屋伊藤忠ビル	5,145	5,280	6.3%	134	-580	-9.9%	0.1%	-523	
	ORIX高麗橋ビル	5,200	5,659	5.1%	458	-813	-12.6%	0.1%	-761	
	ルナール仙台	8,294	5,430	5.8%	-2,864	-1,090	-16.7%	0.1%	-1,010	
	オリックス名古屋錦ビル	12,436	9,050	5.2%	-3,386	-1,750	-16.2%	0.2%	-1,638	

鑑定評価の前期との比較

第15期末保有物件の期末鑑定評価額一覧

用途	地域	物件名	第15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	3,862	3,480	6.0%	-382	-50	-1.4%	0.1%	-14
		戸田ロジスティクスセンター	9,576	8,710	5.4%	-866	-690	-7.3%	0.4%	-615
		市川ロジスティクスセンター	8,326	7,400	5.6%	-926	-640	-8.0%	0.4%	-557
商業		日本地所南青山ビル	2,522	3,336	4.3%	813	-64	-1.9%	0.1%	-59
		CUBE代官山	2,479	2,469	5.0%	-10	-53	-2.1%	0.1%	-46
ホテル		クロスゲート	12,399	14,900	6.4%	2,500	-800	-5.1%	0.2%	-583
		パークアクシス西麻布ステージ	1,125	1,010	5.3%	-115	-30	-2.9%	0.1%	-21
その他		グランドメゾン白山	414	411	6.1%	-3	-11	-2.6%	0.1%	-7
		ソネット上池袋	2,104	1,880	6.3%	-224	-140	-6.9%	0.1%	-118

用途別期末鑑定評価額(注3)(注4)

用途	物件数	第15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	37	203,337	207,051	5.0%	3,713	-20,091	-8.8%	0.1%	-18,929
物流施設	3	21,765	19,590	5.6%	-2,175	-1,380	-6.6%	0.4%	-1,187
商業施設	2	5,001	5,805	4.6%	803	-117	-2.0%	0.1%	-106
ホテル	1	12,399	14,900	6.4%	2,500	-800	-5.1%	0.2%	-583
その他	3	3,644	3,301	6.0%	-343	-181	-5.2%	0.1%	-148
合計	46	246,149	250,647	5.1%	4,497	-22,569	-8.3%	0.1%	-20,955

オフィスの地域別期末鑑定評価額(注3)(注4)

地域	物件数	第15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	89,384	91,274	4.8%	1,889	-8,253	-8.3%	0.1%	-7,971
その他東京23区	14	76,817	82,183	5.0%	5,365	-7,286	-8.1%	0.1%	-6,748
首都圏その他地域	2	6,058	8,175	5.6%	2,116	-319	-3.8%	0.1%	-275
その他地域	4	31,076	25,419	5.5%	-5,657	-4,233	-14.3%	0.1%	-3,934
合計	37	203,337	207,051	5.0%	3,713	-20,091	-8.8%	0.1%	-18,929

(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) ラウンドクロス元代々木は、既存不適格の建築物であり、純収益の持続性を前提とした直接還元法の適用は不適切と判断されるため、これによる収益価格およびCRの算出は行われておりません。

(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に記載されている数値は、前期との比較のため、第15期中に取得した大宮宮町ビル、オリックス不動産西新宿ビルおよび売却したORE名古屋伏見ビル、さらに直接還元法によるCRの算出が行われていないラウンドクロス元代々木を除いて算出しております。

(注4) 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。

用途毎の前期との比較

用途	評価額変化率	NCF変化率	CR	CR変化率
オフィス	-8.8%	-5.9%	5.0%	0.1%
その他(住居)	-5.2%	-3.0%	6.0%	0.1%
商業施設	-2.0%	-2.9%	4.6%	0.1%
ホテル	-5.1%	-1.3%	6.4%	0.2%
物流施設	-6.6%	-0.4%	5.6%	0.4%
合計	-8.3%	-5.0%	5.1%	0.1%

評価額変化率1位: オフィス

CR変化率小さく、主にNCFの下落が影響

評価額変化率2位: 物流施設

NCF変化率が小さく、主にCRの上昇が影響

(注) オフィス用途に記載されている数値は、前期との比較のため、第15期中に取得した大宮宮町ビル、オリックス不動産西新宿ビルおよび売却したORE名古屋伏見ビル、さらに直接還元法によるCRの算出が行われていないラウンドクロス元代々木を除いて算出しております。

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

2009年6月末現在

- ・オフィスビル : 約3,300億円
- ・物流施設 : 約 800億円

(出所: オリックス(株) 2010年3月期第1四半期決算説明資料)

(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

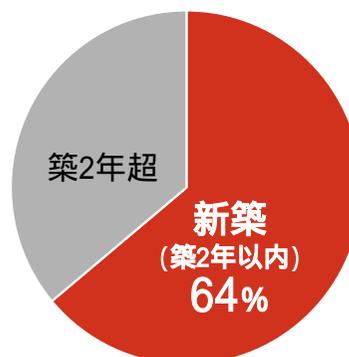
(注)2009年10月16日現在において、本投資法人は本ページ記載の物件の取得を予定していません。

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10月16日現在)

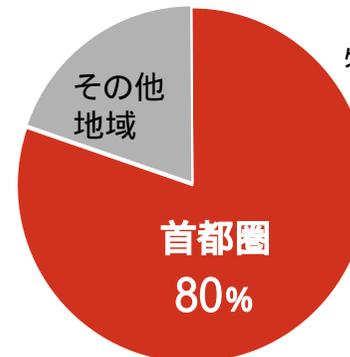
〔築年数区分(注)〕



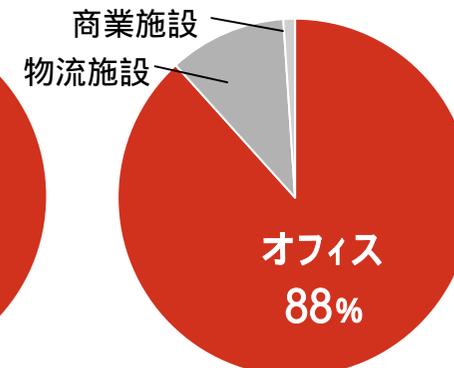
平均築年数 **3.7**年

(注)取得時点の築年数です。

〔地域区分〕



〔用途区分〕



ポートフォリオ一覧

本投資法人が2009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。

本投資法人が保有している運用不動産の一覧は、以下のとおりです。
(本投資法人の役員会開催日(注7) 平成21年10月16日現在)

用途	地域区分	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (㎡)	建築時期	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
東京都心3区	その他東京近郊3区	青山サンクスビル	東京都港区北青山二丁目13番5号	2,768.58	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	2,072.56	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	東京都港区南麻布四丁目11番21号	3,170.48	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	0.9
		ラウンドクロス三田	東京都港区芝五丁目5番1号	2,296.61	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
		ラウンドクロス築地	東京都中央区築地三丁目9番9号外	3,997.45	平成4年5月	3,378	1.2
		オリックス神保町ビル	東京都千代田区神田神保町二丁目4番地63	3,167.61	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	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	2,067.65	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	5,818.88	平成18年6月	15,200	5.5		
その他東京近郊3区	その他東京近郊3区	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	6,937.21	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	1,230.60	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	2,571.05	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	1,900.99	昭和62年6月	1,473	0.5
		オリックス池袋ビル	東京都豊島区南池袋一丁目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
		シーフォースエア/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	21,994.87	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	7,855.74	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
		KN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	1,550.88	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	7,059.20	平成19年4月	13,600	4.9		

用途	地域区分	物件名	所在地	総賃貸可能面積 (㎡)	建築時期	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)		
事務所(オフィス)	その他東京近郊3区	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		
		大宮実町ビル	埼玉県さいたま市大宮区実町一丁目109番地1	4,062.92	平成20年9月	4,400	1.6		
		名古屋伊藤忠ビル	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高層橋ビル	大阪府大阪市中央区高層橋三丁目2番7号	6,801.91	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	9,954.78	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	10,260.13	平成19年1月	12,500	4.5		
		事務所(オフィス) 計				208,734.57		231,582	83.4
		郊外店舗	その他東京近郊3区	越谷ロジスティックセンター	埼玉県越谷市流経団地三丁目3番地5外	19,200.00	平成18年1月	4,000	1.4
				戸田ロジスティクスセンター	埼玉県戸田市豊日南町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	千葉県市川市二保新町20番地7			37,456.96	平成20年6月	8,300	3.0		
郊外店舗 計				92,815.56		21,900	7.9		
商業施設	東京都心3区	日本地所南青山ビル	東京都港区南青山三丁目16番3号	985.36	平成9年11月	2,548	0.9		
		CUBE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				1,885.18		4,983	1.8		
ホテル	東京都心3区	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	5.4		
		ホテル 計			25,942.59		15,040	5.4	
その他	東京都心3区	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	0.4		
		グランドメゾン白山	東京都文京区白山四丁目36番16号	1,160.17	平成5年5月	465	0.2		
		ソネット上池袋	東京都豊島区上池袋西丁目10番8号	5,853.00	平成9年2月	2,377	0.9		
その他 計				8,350.48		4,051	1.5		
総 計				337,728.38		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、公称公開費)は含まれていません。

(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、シーフォースエア/センタービルディング、ネオ・シティ三鷹、グランドメゾン白山、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、四捨五入の誤差上合計数値と一致しない場合があります。

(注5) 第15期の期末取得資産は赤字文字にて表示しております。オリックス不動産西新宿ビル及び大宮実町ビルは平成21年3月27日に取得しました。

(注6) 平成21年3月27日付でORIX名古屋ビルが売却されました。

(注7) 平成21年10月16日に、役員任及及び投資法人に関する法律第131条第2項に基づき第15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) 「総賃貸可能面積」は、平成21年8月31日現在の数値を記載しております。

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	893.52㎡
延床面積	9,376.84㎡
売主	オリックス不動産(株)



大宮宮町ビル



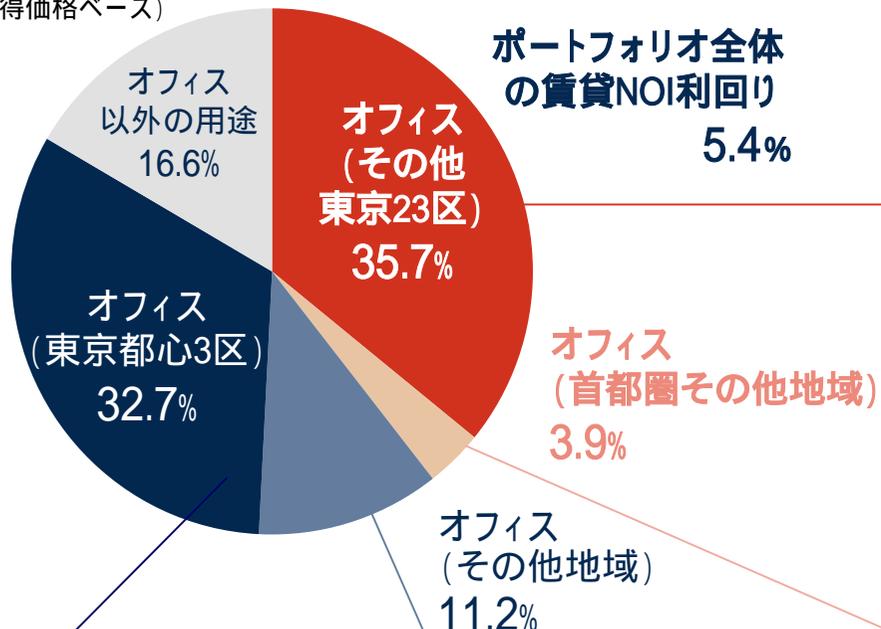
所在地	埼玉県 さいたま市大宮区
取得日	2009年3月27日
取得価格	4,400百万円
建築時期	2008年9月
階数	地上9階
地積	873.98㎡
延床面積	5,325.25㎡
売主	オリックス不動産(株)



エリア別のオフィスポートフォリオの状況

第15期末のポートフォリオの分散状況

(取得価格ベース)



オフィス(東京都心3区)

取得価格合計	90,702百万円
物件数	17
物件名	青山サンクレスト、 他16物件
賃貸NOI利回り	5.0%

オフィス(その他地域)

取得価格合計	31,060百万円
物件数	4
物件名	名古屋伊藤忠 ビル、他3物件
賃貸NOI利回り	5.1%

オフィス(その他東京23区)

取得価格合計	99,090百万円
物件数	16
物件名	キャロットタワー、 他15物件
賃貸NOI利回り	5.5%



オフィス(首都圏その他地域)

取得価格合計	10,730百万円
物件数	3
物件名	ネオシティ三鷹、 他2物件
賃貸NOI利回り	8.1%



【ご参考】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

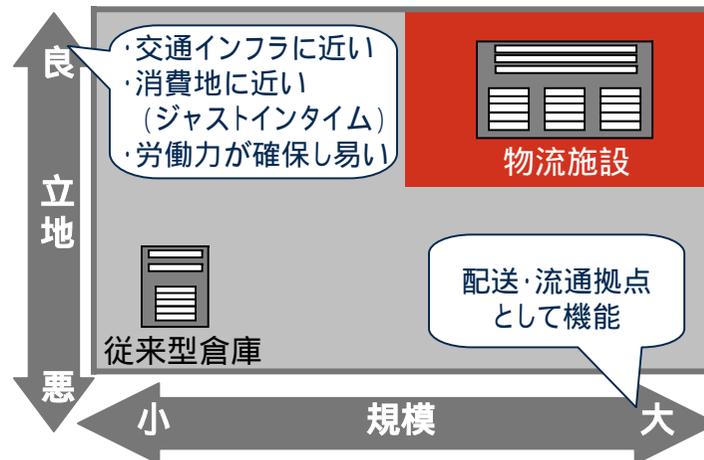
投資比率(規模)

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

保有物件の概要

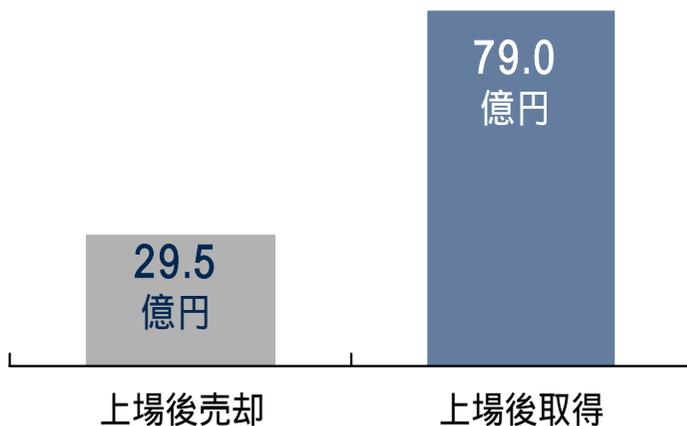


優良テナントとの長期定期借家契約により、安定稼働・安定収益を実現

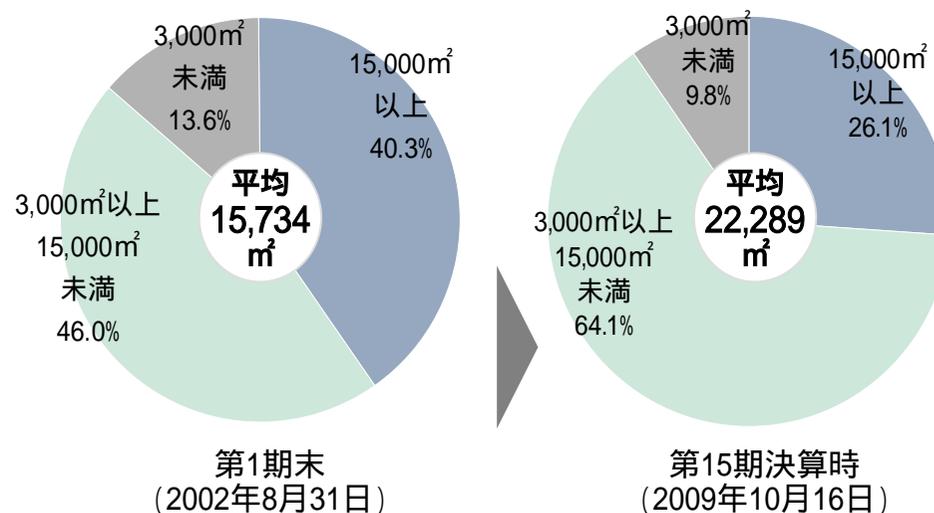
	越谷ロジスティックセンター	戸田ロジスティックセンター	市川ロジスティックセンター
			
取得価格	4,000百万円	9,600百万円	8,300百万円
取得価格比率	1.4%	3.5%	3.0%
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%
契約形態	定期借家契約(注)	定期借家契約 (期間20年/残り15年)	定期借家契約 (期間10年/残り8年)

(注)テナントから契約期間を開示することについて了承を得られていないため非開示としております。

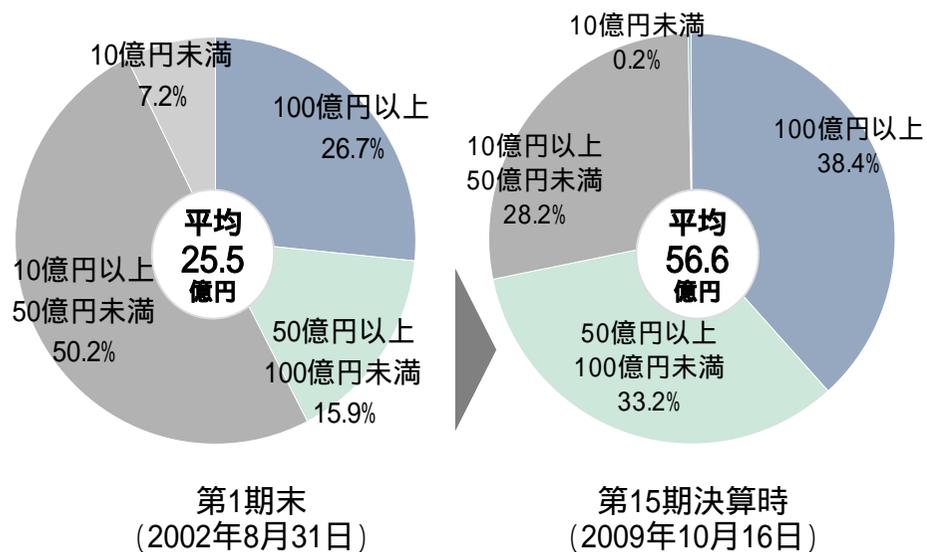
上場後売却及び取得物件の平均取得価格



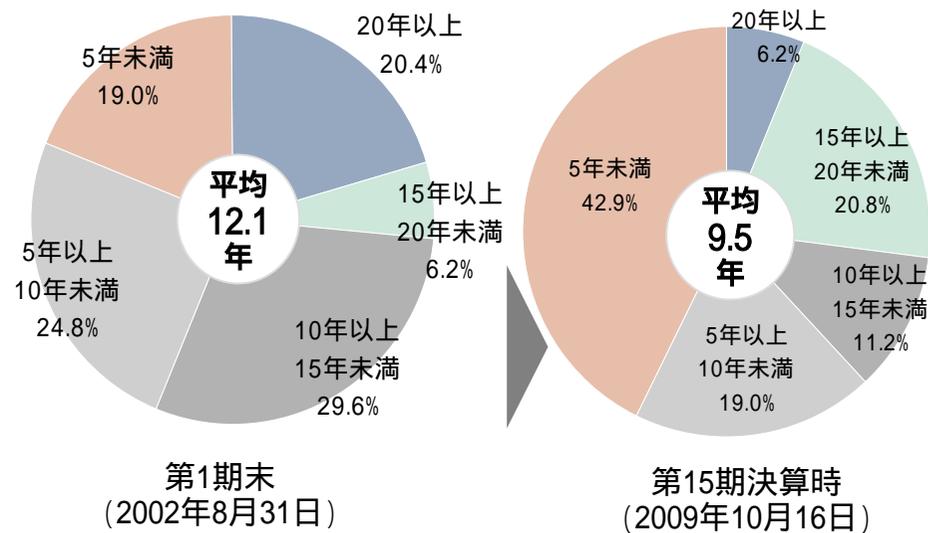
規模区分 (延床面積)



取得価格区分

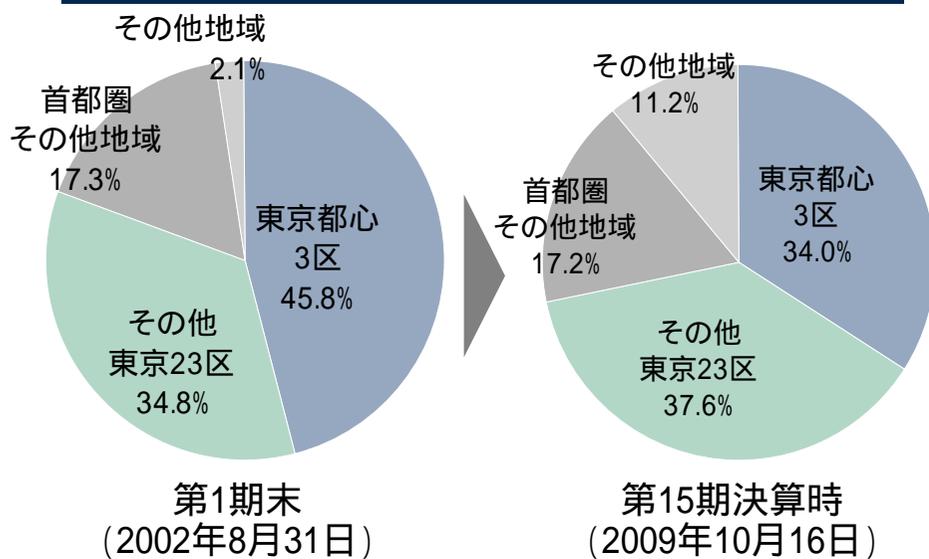


築年数区分

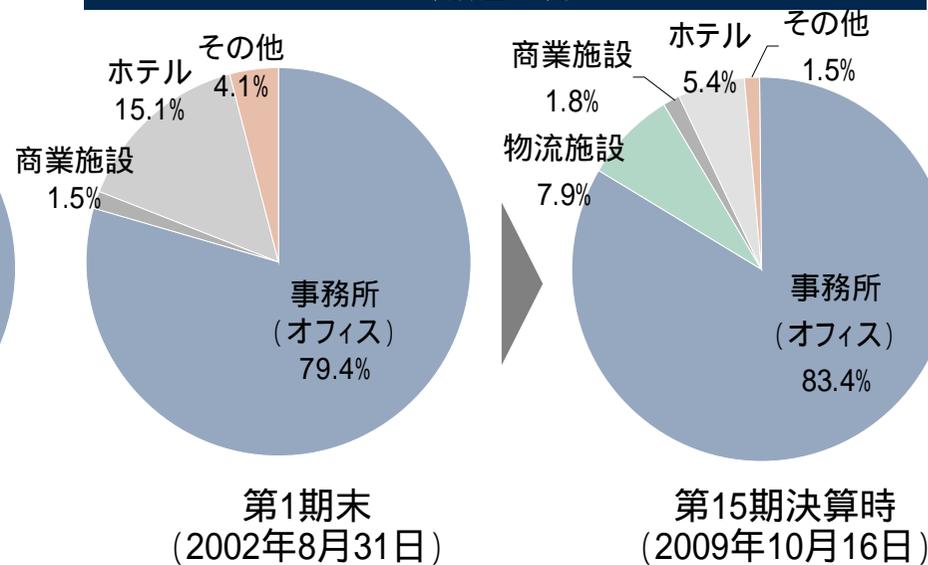


(注) 規模区分の延床面積は本投資法人の持分に関わりなく、建物1棟全体の延床面積を基準に分類しております。

地域区分



用途区分



第15期末の主要10テナント

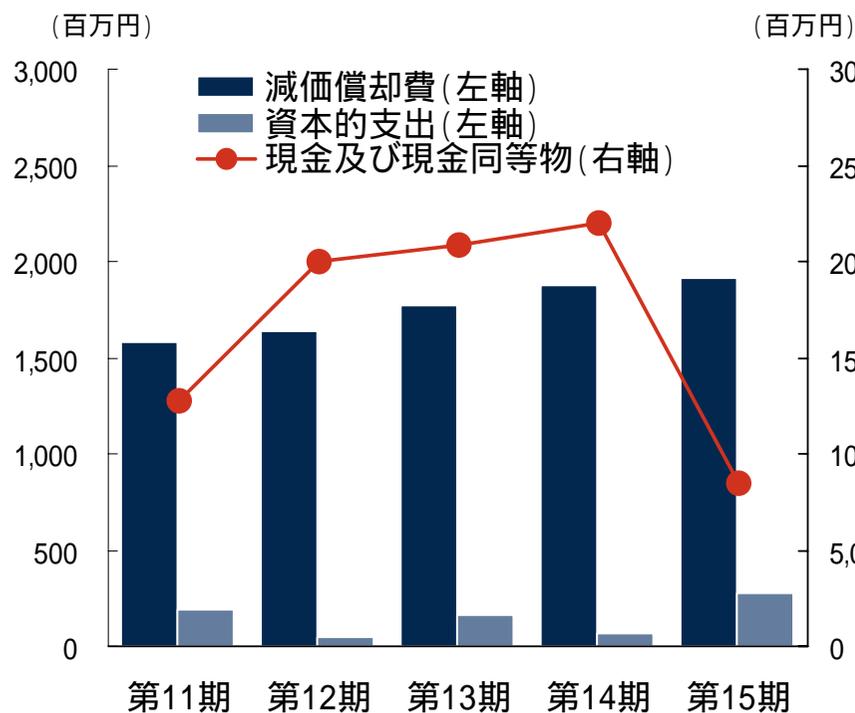
	テナントの名称	業種	入居物件名	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合 (%)
1	センコー株式会社	運送業	市川 ロジスティクスセンター	37,456.96	11.5
2	京葉流通倉庫株式会社	倉庫業	戸田 ロジスティクスセンター	36,158.60	11.1
3	藤田観光株式会社	ホテル 事業	クロスゲート	19,744.39	6.1
4	(非開示)	-	-	19,200.00	5.9
5	伊藤忠商事株式会社	卸売業	名古屋伊藤忠ビル	9,200.22	2.8
6	株式会社ナイキジャパン	卸売業	シーフォートスクエア/ センタービルディング	8,832.49	2.7
7	(非開示)	-	-	7,387.13	2.3
8	(非開示)	-	-	7,151.63	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			157,229.76	48.5

(ご参考) 第14期末の主要10テナント

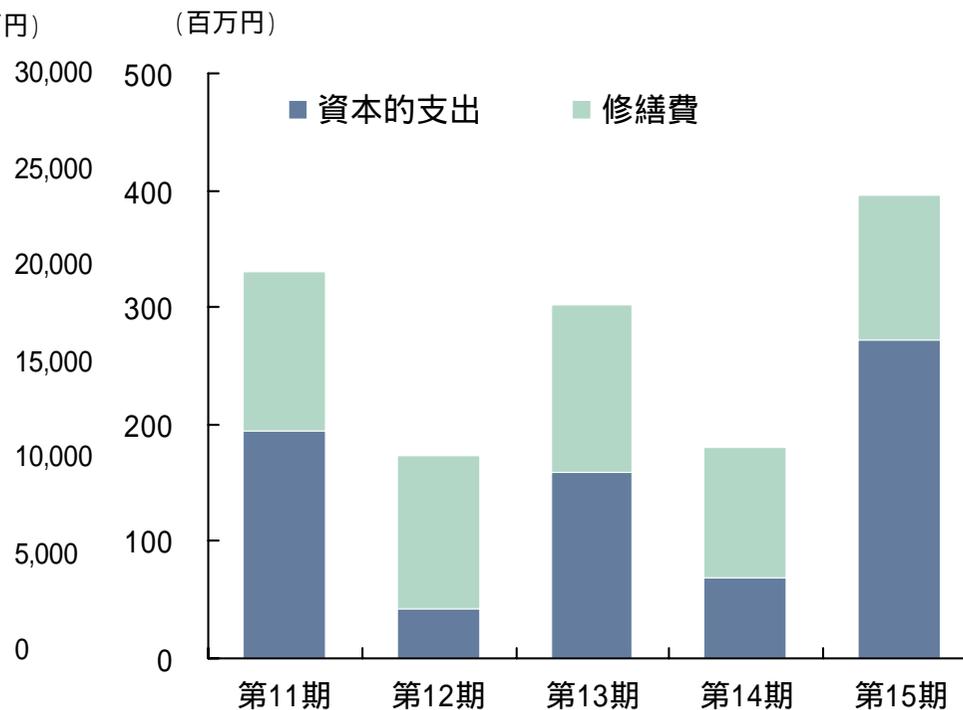
	テナントの名称	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合 (%)
1	センコー株式会社	37,456.96	11.3
2	京葉流通倉庫 株式会社	36,158.60	11.0
3	藤田観光株式会社	19,744.39	6.0
4	(非開示)	19,200.00	5.8
5	伊藤忠商事株式会社	9,200.22	2.8
6	株式会社 ナイキジャパン	8,832.49	2.7
7	株式会社 富士通中部システムズ	7,466.70	2.3
8	(非開示)	7,387.13	2.2
9	(非開示)	6,245.34	1.9
10	株式会社 ハウジング恒産	5,853.00	1.8
	合 計	157,544.83	47.7

	第11期 2007年8月期	第12期 2008年2月期	第13期 2008年8月期	第14期 2009年2月期	第15期 2009年8月期
減価償却費(百万円)	1,583	1,639	1,773	1,874	1,910
修繕費(百万円)	137	130	143	112	124
資本的支出(百万円)	194	43	159	69	272
現金及び 現金同等物(百万円)	12,729	20,023	20,843	22,016	8,444

減価償却費 / 資本的支出 / 現金残高



資本的支出 / 修繕費



政府等の支援策

日本政策投資銀行 危機対応融資

- ・2008年12月以降、金融危機に対応するため実施中
- ・融資実績は8月末現在で約2.4兆円
(REIT向け以外も含む)

日銀 投資法人債の適格担保化

- ・2009年1月の決定会合にて決定
- ・対象はAA格以上の投資法人債
- ・期待される効果は金融機関の融資余力拡大

銀行等保有株式取得機構による買取り

- ・2009年6月に参院可決
- ・買取対象にREITを追加
- ・期待される効果は、投資口価格の下支えと銀行の財務体質改善

不動産市場安定化ファンド設立

- ・2009年9月に官民が共同で設立
- ・規模3,000～5,000億
- ・主な資金用途は投資法人債のリファイナンス

制度改正

合併交付金の取扱い

- ・消滅投資法人の投資主に金銭で支払可能に

90%超配当要件の対象利益を変更

- ・税務上所得から会計上利益に変更

負ののれんの措置

- ・負ののれん発生益は配当可能利益から控除

その他の主な制度改正要望事項

自己の投資口の取得
株価対策や希薄化の改善手段

転換投資法人債
希薄化のスピードを緩和

減資
減資規定を創設し配当再開を早期化

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)

