

平成 22 年 8 月 25 日

各位

不動産投信発行者名

東京都港区浜松町二丁目 4 番 1 号

オリックス不動産投資法人

代表者名 執行役員 佐藤 健

(コード番号 8954)

資産運用会社名

オリックス・アセットマネジメント株式会社

代表者名: 代表取締役社長 佐藤 光男

問合せ先: 取締役執行役員 並木 寿夫

T E L : 03-3435-3285

資産運用会社における内規(オリックス不動産投資法人 資産運用及び不動産管理に関する規程)の一部改定に関するお知らせ

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社は、本日開催の取締役会において、その内規である「オリックス不動産投資法人 資産運用及び不動産管理に関する規程」(以下、「運用管理規程」といいます。)の改定につき、下記のとおり決議いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 概要

環境の変化に対応できる安定性と成長性を兼ね備えた強固なポートフォリオの構築を通して、中長期的な分配金水準の維持・向上を目指す観点より、運用管理規程の改定を行います。

この改定により、従来、事務所(オフィス)を用途とする不動産等については「概ね 80%以上」、オフィス以外の用途については「概ね 20%以下」としていた投資比率については、不動産の各用途の特性に着目し、不動産売買・賃貸マーケットの動向にあわせて競争優位な不動産への投資を推進していく方針に則って、事務所(オフィス)については「概ね 60%以上」、オフィス以外の用途については「概ね 40%以下」と変更する予定です。

なお、この投資比率の変更に併せて、住宅を用途とする不動産等への投資を再開することといたしますが、住宅への新規の投資については、現行の本投資法人の規約において制限されているため、本リリースによりお知らせする運用管理規程の改定は、今後開催する予定の投資主総会(詳細については後記4.をご参照ください。)において規約の一部変更をご承認されることを条件としております。

2. 改定の経緯

本投資法人は総合型リートとして平成 14 年に上場し、中長期的な安定分配実現の観点から、相対的に需要が底堅く、流通性および内部成長性に優れた「首都圏」オフィスを中心としたポートフォリオを構築してまいりました。オフィス賃貸マーケットの好況期においては、ポートフォリオの高い成長力を活かした内部成長により、分配金水準の向上を実現してまいりましたが、昨今の金融危機に端を発した世界的な景気減速やデフレの影響等を背景として、現在のオフィス賃貸マーケットを取り巻く環境は依然として厳しい状況が継続しており、本投資法人のオフィスポートフォリオも空室率の上昇や賃料下落の影響を受けています。

こうした環境下、本投資法人は、ポートフォリオの安定性と収益性を高め分配金の維持・向上の実現を図っていくため、本年3月には、キャッシュフローの安定性・収益性に優れた資産への厳選投資として、商業施設、底地、物流施設等の取得を実施しました。また、ポートフォリオの強化策として、一部オフィスの資産入れ替えも実施してまいりました。

本投資法人としては、国内景気の本格回復、特にオフィス賃貸マーケットの先行きについては引き続き不透明な環境が継続するであろうとの基本認識のもと、中長期的な分配金水準の維持・向上を実現するためには、総合型リートの強みである用途分散の自由度を高めること、すなわち、収益特性の異なる用途の不動産を環境の変化に合わせ、柔軟に取得できる体制を整えることが有効であると判断しました。本趣旨に沿って、ポートフォリオの安定性向上に貢献する住宅への投資も再開し、シクリカルな不動産マーケットに対応できる安定性と成長性を兼ね備えた強固なポートフォリオの構築に取り組むことと致しました。

現状、リートの期末毎の鑑定評価におけるキャップレートや不動産投資家調査における投資不動産への期待利回りには、上げ止まりの兆しが見られ、キャッシュフローの安定した不動産については、価格底入れの時期が近づきつつあるものと思われます。今回の改定により外部成長の間口を広げ、オフィスだけでなく物流施設、商業施設や住宅等についても、従来以上に好機を捉えた優良物件の取得が可能となります。本投資法人においては、今後とも環境変化に則した柔軟かつ機動的な外部成長およびポートフォリオマネジメントに尽力してまいります。加えて、オリックスグループが有する多角的な金融サービス事業で培ったネットワーク・専門性およびディベロッパーとして培った不動産開発力・運営力をアセットマネジメント・プロパティマネジメントに活用することで、中長期的な分配金の維持・向上に努めてまいります。

3. 主要な改定内容および改定理由

(1) ポートフォリオの構築方針について

用途分散

環境変化に則した柔軟かつ機動的な外部成長およびポートフォリオマネジメントを可能とするため、事務所(オフィス)を用途とする不動産等の投資比率を「概ね 80%以上」から「概ね 60%以上」に変更し、併せて、住宅への投資を再開することといたします。住宅は、主に個人の実需をキャッシュフローの源泉としており、他用途と比較し、相対的に景気動向等の影響を受けにくく、賃料変動が小さいという特性を持っているため、ポートフォリオの安定性向上に貢献できるものと考えています。

また、ホテルについては、上場後、投資実績がなく、本投資法人の投資対象となる物件の投資機会が他用途と比して限定されることを斟酌し、「ホテル」という独立した用途区分を廃止し、「その他」という区分に含めることといたします。

地域分散

東京都の地域区分を「『東京都心 3 区』および『その他東京 23 区』」から、「『東京都心 6 区』および『その他東京 23 区』」に変更いたします。これは、新宿区、渋谷区および品川区のオフィスエリアとしての成熟度の高まりや今後の発展性等を勘案し、『都心』として定義するエリアを広げるものです。

下線は変更箇所を示しております。

< 表 1 >

用途		地域	
		首都圏	その他地域
事務所(オフィス)	60%以上	80%以上	20%以下
物流施設	40%以下		
商業施設			
住宅			
その他			

記載された比率は概ねの比率を示す。

地域ごとの投資比率は、全ての用途を含めたポートフォリオ全体における比率を表しており、各用途における地域ごとの投資比率は、投資方針において定めるものとする。

<表 2>

地域区分		定義
首都圏	東京都心 6 区	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区
	その他東京 23 区	東京都心 6 区を除いたその他東京 23 区
	首都圏その他地域	上記以外の東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県内の地域
その他地域		上記以外の地域

(2) 不動産管理方針について

外部管理会社に対して支払う外部管理報酬の内、基本報酬として概ね総収入の 3%以下の額を支払う旨規定しております。しかしながら、住宅等のオフィス以外の用途においては、管理委託の内容、条件等によって当該料率を上回る料率を定める場合が想定されるため、当該料率にかかわらず基本報酬の料率を定めることがある旨を規定します。

(3) 投資方針について

資産運用会社では、本投資法人の決算期毎に、本投資法人の規約および運用管理規程を踏まえた当面の運用指針として、投資方針を定めております。投資方針における数値の基準等について、不動産市況、マーケットデータや将来の見通し等を総合的に勘案し、決定することとします。

また、投資方針の策定については、資産運用会社の取締役会の決議を要することとし、当該手続きを厳格化します。

なお、本リリースの補足資料として開示を行った「オリックス不動産投資法人の投資方針の変更について」において、当該投資方針の一部を抜粋して、今後の投資戦略として掲載しておりますので、ご参照ください。

(4) 不動産の用途別投資のスタンスについて

今回のポートフォリオ構築方針の変更および、現在の経済情勢や不動産マーケット動向の認識に合わせ、用途毎に定めている投資のスタンスを変更します。

上記改定の詳細については、別紙「運用管理規程 主要な変更箇所の新旧対照表」をご参照ください。

4. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

投資主総会の開催について

上記 1. に記載いたしましたとおり、当該運用管理規程の改定については、本投資法人の投資主総会にて住宅への投資再開に係る規約の変更がご承認されることを条件としております。この点に関し、本投資法人は、本日開催された本投資法人の役員会において、2010 年 8 月 31 日を基準日として、規約の一部変更等を議案とする投資主総会を 2010 年 10 月 26 日に開催することを決議いたしました。

参考資料：「運用管理規程 主要な変更箇所の新旧対照表」

以上

本日の資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

〔運用管理規程 主要な変更箇所の新旧対照表(下線は、改定箇所を示す)〕

現行	改定後
<p style="text-align: center;">第1章 総則</p> <p>第4条 その他</p> <p>この規程において、中期とは <u>5</u> 年以上 <u>10</u> 年未満、長期とは <u>10</u> 年以上の期間を指すものとする。</p>	<p style="text-align: center;">第1章 総則</p> <p>第4条 その他</p> <p>この規程において、中期とは <u>3</u> 年以上 <u>5</u> 年未満、長期とは <u>5</u> 年以上の期間を指すものとする。</p>
<p style="text-align: center;">第2章 運用方針</p> <p>第5条 ポートフォリオの構築方針</p> <p><u>ポートフォリオが包含する様々なリスクを軽減し、投資主に安定した分配を実現するため、下記の 4 つのポイントに留意してポートフォリオの構築を行うことを目指す。また、各用途ごと・各エリアごとの投資比率等に関しては、現在の不動産市場の状況を十分に検討した上で当面は下記の数値を基準に運用を実施していく。</u></p> <p><u>なお、数値の基準の設定に当たっては、国内における各用途類型のマーケット規模、物件取得機会の程度、将来的な内部成長余地の程度、投資家の投資態度、運用会社の運用体制及び現状の不動産マーケット全般に対する運用会社での見解を総合的に勘案し、当面の運用の指針として決定した(不動産市場の予期せぬ環境変化や、物件の取得機会及びその状況から、下記の基準と必ずしも一致しない状況も有り得る。)</u>。</p> <p><u>用途分散</u></p> <p>主として事務所(オフィス)を用途とする不動産に投資することとする。<u>しかしながら、リスク分散の観点から、事務所(オフィス)と併せて物流施設・商業施設・ホテル・それ以外の用途の不動産にも投資を行い、用途分散によるリスク低減を図った総合型ポートフォリオを構築することを目指す。ただし、投資対象は、主たる用途が居住以外の用に供されるもの(注1)に限られるものとする(平成20年2月29日時点で保有しているものを除く。)</u>。なお、建物の敷地、当該敷地に係る地上権又は賃借権のみに投資する場合には、<u>当該敷地上の建物の主たる用途が居住以外の用に供されていることを要する。</u></p> <p><u>これは、各用途別不動産には、その用途によって投資対象として異なる特性があり、単一の用途に集中的に投資することによる将来の収益性低下のリスクを軽減するためには、用途による分散投資が適切と考えられるからである。本投資法人が投資対象とする資産の用途別投資のポイント及びスタンスは、別紙3のとおりとする。</u></p> <p><u>事務所(オフィス)を用途とする運用不動産(注2)の投資比率は、下記<表1>のとおり、本投資法人の保有する運用不動産の取得価格の総額に対し、概ね 80%以上とすることを旨として資産配分を行う。</u></p> <p><u>(注1)(1)「主たる用途が居住以外の用に供されるもの」とは、取得時点において、投資対象とする不動産の賃貸可能面積のうち、居住以外の用に供される部分の面積が50%超であるものをいう。</u></p>	<p style="text-align: center;">第2章 運用方針</p> <p>第5条 ポートフォリオの構築方針</p> <p><u>ポートフォリオが包含する様々なリスクを軽減し、中長期的な分配金の安定性及び成長性の維持、向上を実現するため、下記の 4 つのポイントに留意してポートフォリオの構築を行うことを目指す。また、各用途における地域ごとの投資比率、投資金額、投資のポイント等、この規程に定めがないものに関しては、不動産市場の状況を十分に検討したうえ、本投資法人の規約(以下「規約」という。)及びこの規程の趣旨に反しない範囲で、投資方針(別紙2(1) に定義する。)においてこれを定めるものとする。</u></p> <p><u>(1) 用途分散</u></p> <p>主として事務所(オフィス)を用途とする不動産関連資産(規約に定義する不動産関連資産をいう。以下同じ。なお、この規程においては、文脈上、不動産関連資産の裏付けとなっている不動産を指す場合もある。)に投資することとする。<u>ただし、リスク分散の観点から、物流施設・商業施設・住宅・その他、事務所(オフィス)以外の用途の不動産関連資産にも投資を行い、用途分散によるリスク低減、中長期的な分配金の安定性及び成長性の維持、向上に配慮して総合型ポートフォリオを構築することを目指す。</u></p> <p><u>これは、単一の用途に集中的に投資することによる将来の収益性低下のリスクを軽減するためには、投資対象として異なる特性を持つ各用途への分散投資が適切と考えられるからである。ただし、事務所(オフィス)を用途とする不動産関連資産の投資比率は、下記(2)<表1>のとおり、本投資法人の保有する不動産関連資産等(不動産関連資産のほか、規約で定義する有価証券、動産その他不動産関連資産の価格の算定、投資比率の算定等において不動産関連資産と同等にみなすことが相当と認められる資産をいう。以下同じ。)の取得価格の総額に対し、概ね 60%以上とすることを旨として、また、事務所(オフィス)以外を用途とする不動産関連資産の投資比率は概ね 40%以下とすることを旨として資産配分を行う。</u></p> <p><u>また、複合的な用途に供されている不動産関連資産について、その主たる用途を判断するに際しては、以下に掲げる基準を参考として決定する。</u></p>

(2) 当該投資対象が1棟の建物の場合には当該1棟を基準とし、当該投資対象が団地その他の複数棟の不動産で構成される場合であり、かつ、当該複数棟の不動産が社会経済的に見て、いわゆる複合不動産施設として一体利用され、又は利用されることが予定されている場合には、当該複数棟の不動産全体を基準として主たる用途が居住以外の用に供されているか否かを判断する。この場合、当社が合理的に決定した判断を最終の基準とする。

当該投資対象が区分所有建物である場合は、投資を行おうとする当該区分所有権に係る賃貸可能面積を基準とする。ただし、同一建物に係る複数の区分所有権を同時に又は段階的に取得する場合には、当該複数の区分所有権全体に係る賃貸可能面積を基準とする。

当該投資対象が複数の不動産を信託する信託の受益権である場合には、当該複数の不動産全体に係る賃貸可能面積を基準とする。

(3) 上記(2)の基準を満たさない場合又は上記(2)の基準のいずれにも該当しない場合においても、投資対象の具体的な利用形態、機能的一体性等に鑑み、投資対象の主たる用途が居住以外の用に供される場合と実質的に同等又は同様であると当社が合理的に判断できるときは、投資対象とすることができる。

(注2) 本投資法人が所有する不動産及び本投資法人が所有する不動産信託受益権に係る信託財産である不動産をいう。

地域分散

企業活動のグローバル化・高度情報化が進むにつれ、「人・もの・金・情報」の東京への集中は更に加速化しており、これらの経済環境の変化を背景として、「首都圏」における不動産需要は他都市と比較して堅調に推移していることから、首都圏(注)に存する不動産に重点的に投資を行うことを目指す。ただし、東京都心部の優良物件の取得については、入札等による価格高騰の影響により、時代に応じて収益性が低下傾向を示すことがある。よって本投資法人においては、収益性向上を企図し、一定の限度内で、首都圏以外の「その他地域」に所在する優良物件への投資の検討を行う。エリア別の投資比率は、下記<表1>に記載するとおりであり、首都圏への投資比率を概ね80%以上(取得価格ベース)とすることを旨として投資を行う。

その他地域における投資物件については、ポートフォリオ上の位置付け、そのリスク・リターンを慎重に検討し、組み入れを判断する。

(注) 本投資法人では、各運用不動産の所在地域を「東京都心3区」、「その他東京23区」、「首都圏その他地域」及び「その他地域」の4地域に区分している。各区分の定義は、下記<表2>に記載するとおりであり、また、首都圏とは、一都三県(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)

賃貸可能面積のうち取得時点において50%超の面積を占めている用途を、その不動産関連資産の主たる用途とみなす。また、3以上の用途に供されている場合には、最大の面積を占めている用途を、その不動産関連資産の主たる用途とみなす。

不動産関連資産が1棟の建物の場合には当該1棟を基準とし、団地その他の複数棟の不動産で構成される場合であり、かつ、当該複数棟の不動産関連資産が社会経済的に見て、いわゆる複合不動産施設として一体利用され、又は利用されることが予定されている場合には、当該複数棟の不動産関連資産全体を基準として主たる用途を判断する。この場合においては、当社が合理的に決定した判断を最終の基準とする。

不動産関連資産が区分所有建物である場合は、当該区分所有権に係る賃貸可能面積を基準とする。ただし、同一建物に係る複数の区分所有権を同時に又は段階的に取得する場合には、当該複数の区分所有権全体に係る賃貸可能面積を基準とする。

なお、本投資法人が投資対象とする不動産関連資産の用途別投資のスタンスは、別紙3のとおりとする。

(2) 地域分散

企業活動のグローバル化・高度情報化が進むにつれ、「人・もの・金・情報」の東京への集中は更に加速化しており、これらの経済環境の変化を背景として、「首都圏」における不動産需要は他都市と比較して堅調に推移していることから、首都圏(注)に存する不動産関連資産に重点的に投資を行うことを目指す。ただし、東京都心部の優良物件の取得については、入札等による価格高騰の影響により、時代に応じて収益性が低下傾向を示すことがある。よって本投資法人においては、収益性向上を企図し、一定の限度内で、首都圏以外の「その他地域」に所在する優良物件への投資の検討を行う。地域ごとの投資比率は、下記<表1>に記載するとおりであり、首都圏への投資比率を概ね80%以上(取得価格ベース)とすることを旨として投資を行う。

「その他地域」における不動産関連資産については、ポートフォリオ上の位置付け、そのリスク・リターンを慎重に検討し、組み入れを判断する。

(注) 本投資法人では、不動産関連資産の所在地域を「東京都心6区」、「その他東京23区」、「首都圏その他地域」及び「その他地域」の4地域に区分している。各区分の定義は、下記<表2>に記載するとおりであり、また、首都圏とは、一都三県(東京都・神奈川県・埼玉

を意味する。

<表 1>

用途		地域	
		首都圏	その他地域
事務所(オフィス)	80%以上	80%以上	20%以下
物流施設	20%以下		
商業施設			
ホテル			
その他			

記載された比率は概ねの比率を示す。

<表 2>

地域区分		定義
首都圏	東京都心 3区	千代田区、中央区、港区
	その他東京 23区	東京都心3区を除いたその他 東京23区
	首都圏 その他地域	上記以外の東京都、神奈川 県、埼玉県、千葉県内の地域
その他地域		上記以外の地域

— 物件規模

一定規模のファンドにおいて用途の分散とともに分散効果を極大化するという観点も踏まえながら、事務所(オフィス)については、原則として、中規模(注)以上の物件を中心に投資を行いつつ、個々の物件への集中リスクを低減することを目指す。これは、特に事務所(オフィス)がポートフォリオ全体の中でも中核となる投資対象であり、事務所(オフィス)用途の個別物件による集中リスクを回避することが重要と考えられるからである。

なお、当面の間、管理運営の効率性の観点から、首都圏における事務所(オフィス)への投資については、資産規模50億円程度以上の不動産を中心に投資を行うことを目指す。ただし、首都圏における事務所(オフィス)用途以外の資産及び首都圏以外の地方に所在の全ての用途の資産については、各地域の特性及び各資産の用途・希少性・立地等の諸条件を考慮して投資判断を行うことがあり、その場合、一件当たりの資産規模が50億円を下回る資産の取得も行うことがある。

(注)中規模とは、特に事務所(オフィス)については延床面積3,000~15,000㎡程度のものをいう。

— 資産の入替え

不動産の投資収益は、投資対象の選別と投資の時機等により決定される。運用上、ポートフォリオについては経済環境・市況変動の影響を受け変化していくことから、状況の変化に応じて、機動的に物件の取得・保有・売却を行うことを目指す。

玉県・千葉県)を意味する。

<表 1>

用途		地域	
		首都圏	その他地域
事務所(オフィス)	60%以上	80%以上	20%以下
物流施設	40%以下		
商業施設			
住宅			
その他			

記載された比率は概ねの比率を示す。

地域ごとの投資比率は、全ての用途を含めたポートフォリオ全体における比率を表しており、各用途における地域ごとの投資比率は、投資方針において定めるものとする。

<表 2>

地域区分		定義
首都圏	東京都心 6区	千代田区、中央区、港区、新 宿区、渋谷区、品川区
	その他東京 23区	東京都心6区を除いたその他 東京23区
	首都圏 その他地域	上記以外の東京都、神奈川 県、埼玉県、千葉県内の地域
その他地域		上記以外の地域

(3) 物件規模

一定規模のポートフォリオにおいて用途の分散効果を極大化するという観点も踏まえながら、特に事務所(オフィス)については、原則として、中規模以上の不動産関連資産を中心に投資を行いつつ、個々の物件への集中リスクを低減することを目指す。これは、特に事務所(オフィス)がポートフォリオ全体の中でも中核となる投資対象であることから、事務所(オフィス)用途の個別物件による集中リスクを回避することが重要と考えられるからである。なお、事務所(オフィス)用途以外の不動産関連資産については、各用途の特性等諸条件を考慮して投資判断を行うこととし、その用途に応じた規模を個別に判断することとする。

【削除】

(4) 資産の入替え

不動産関連資産の投資収益は、投資対象の選別と投資の時機等により決定される。運用上、ポートフォリオについては経済環境・市況変動の影響を受け変化していくことから、状況の変化に応じて、機動的に不動産関連資産の取得・保有・譲渡を行うことを目指す。

<p>2. 当社は、適切な分散投資を行うために、国内の経済動向及び不動産市場の動向を分析し、現状のポートフォリオ構成が中長期的な観点で適切なものかを検討したうえで、<u>運用方針の定期的な見直し</u>を行う。</p> <p>3. (条文省略)</p>	<p>2. 当社は、適切な分散投資を行うために、国内の経済動向及び不動産市場の動向を分析し、現状のポートフォリオ構成が中長期的な観点で適切なものかを検討したうえで、<u>この規程の見直しを適宜</u>行う。</p> <p>3. (条文省略)</p>
<p style="text-align: center;">第3章 不動産管理方針</p> <p>第16条 外部管理会社について</p> <p>(条文省略)</p> <p>2. 本投資法人は、当社に対し、主たる不動産管理会社としての管理報酬に相当する額に、以下の算出方法に従った外部管理報酬に相当する額を加えた額の管理報酬を支払う。当社は、本投資法人より受領したかかる管理報酬の内から、外部管理会社に対し、外部管理報酬を支払う。外部管理報酬の算出方法は各<u>運用不動産の不動産管理再委託契約</u>により異なるが、概ね総収入の3%以下の基本報酬のほか、立ち上げ業務、テナント募集・更新業務、工事管理業務、<u>売却業務</u>等に係る報酬等からなる。</p> <p>(以下、3.～5.まで条文省略)</p>	<p style="text-align: center;">第3章 不動産管理方針</p> <p>第16条 外部管理会社について</p> <p>(条文省略)</p> <p>2. 本投資法人は、当社に対し、主たる不動産管理会社としての管理報酬に相当する額に、以下の算出方法に従った外部管理報酬に相当する額を加えた額の管理報酬を支払う。当社は、本投資法人より受領したかかる管理報酬の内から、外部管理会社に対し、外部管理報酬を支払う。外部管理報酬の算出方法は各<u>不動産関連資産の不動産管理再委託契約</u>により異なるが、概ね総収入の3%以下の基本報酬のほか、立ち上げ業務、テナント募集・更新業務、工事管理業務、<u>譲渡業務</u>等に係る報酬等からなる。なお、<u>事務所(オフィス)以外の用途における管理報酬については、管理委託の内容、条件等に応じ、上記の率にかかわらず定める場合がある。</u></p> <p>(以下、3.～5.まで条文省略)</p>
<p style="text-align: center;">別紙2：資産運用及び不動産管理に係る手続き</p> <p>— 投資方針の策定</p> <p>—)投資運用部は、<u>本投資法人の規約(以下「規約」という。)</u>及びこの規程を踏まえ、<u>運用資産の内容・状況、経済・金融情勢及び不動産市況等を総合的に勘案</u>のうえ、本投資法人の資産運用に係る投資方針(以下「投資方針」という。)を投資法人の決算期ごとに企画・立案し、リスク・コンプライアンス委員会に付議する。</p> <p>【 新設 】</p> <p>—)投資運用部の立案した投資方針は、リスク・コンプライアンス委員会で審議され、<u>社長</u>により決定される。</p> <p>(以下、～ まで条文省略)</p>	<p style="text-align: center;">別紙2：資産運用及び不動産管理に係る手続き</p> <p>(1) 投資方針の策定</p> <p>— 投資運用部は、<u>本投資法人が保有する不動産関連資産の内容・状況、経済・金融情勢及び不動産市況等を総合的に勘案</u>のうえ、本投資法人の資産運用に係る投資方針(以下「投資方針」という。)を投資法人の決算期ごとに企画・立案し、リスク・コンプライアンス委員会に付議する。</p> <p>— <u>投資方針における数値の基準等の設定にあたっては、国内における各用途類型のマーケット規模、不動産関連資産の取得機会の程度、将来的な内部成長余地の程度、投資家の投資態度、運用会社の運用体制及び現状の不動産マーケット全般に対する運用会社での見解を総合的に勘案し、当面の運用の指針として決定するものとする。ただし、不動産市場の予期せぬ環境変化や、不動産関連資産の取得機会及びその他の状況から、投資方針において定めた数値の基準と必ずしも一致しない状況も有り得る。</u></p> <p>— 投資運用部の立案した投資方針は、リスク・コンプライアンス委員会で審議され、<u>取締役会</u>により決定される。</p> <p>(以下、(2)～(6)まで条文省略)</p>

別紙 3：不動産の用途別投資のポイント及びスタンス

用途	投資のポイント及びスタンス
事務所 (オフィス)	<p>事務所(オフィス)は、他の用途の不動産と比較して相対的に均質で豊富なストックがあり、流通性も高いことから、本投資法人の中心的な投資対象とする。ただし、事務所(オフィス)需給が景気変動等の経済動向の影響を大きく受けるため収益率が大きく変動する可能性があり、リスク分散の観点から他の一定の用途への分散投資も必要であると考えられる。</p> <p>事務所(オフィス)の取得形態については、入札等による価格高騰の影響により十分な投資採算が見込めないリスクがあるため、相対での取引及びオリックスグループからの取得等を重視し、適切な投資採算を重視する。</p> <p>事務所(オフィス)を用途とする不動産のうち、繁華性の高い地域に存する立地条件の良い、店舗的な利用が可能な不動産については、用途分散及び賃料負担力の高いテナントニーズの発掘による物件の収益性向上の効果が見込めることから、重点的に投資を行うことを目指す。</p> <p>マーケット規模の相対的に大きい東京都心部の立地のよい物件を重視し、マーケット動向、テナント、立地、築年数、収益等を勘案する。</p>
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> 商業施設については、大都市圏の繁華性の高い地域の商業施設、都市近郊所在の汎用性の高い複合施設等、テナントの代替性が十分に見込める商業施設をもって商業施設向け資産の中心的な投資対象とする。ただし、建物が総合大型スーパー等の利用特性に特化して建築され、他用途への転用可能性等、建物の汎用性の相対的に低い建物は、テナントの代替性が相対的に低く、売却特性が乏しいと判断される恐れがあるため、原則として取得対象としない。
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ホテルについては、原則としてホテル・マネジメント会社との間での運営委託(マネジメント契約)ではなく、建物の賃貸借契約を締結してホテル経営・運営リスクを回避できる物件にのみ投資するものとし、またホテル・マネジメント会社の信用性を斟酌する。また、テナントの代替性が認められることが投資の前提条件となる。

別紙 3：不動産の用途別のスタンス

用途	投資のスタンス
事務所 (オフィス)	<p>他の用途と比較して相対的に均質で豊富なストックがあり、流通性も高いことから、本投資法人の中心的な投資対象とする。ただし、事務所(オフィス)需給は景気変動等の経済動向の影響を大きく受け収益率が大きく変動する可能性があるため、リスク分散の観点から他の一定の用途への分散投資も必要であると考えられる。</p> <p>【削除 第2章 運用方針 / 第6条 投資方針 / 第6項に移設】</p> <p>【削除】</p> <p>マーケット規模の相対的に大きい首都圏の立地のよい物件を重視し、マーケット動向、テナント、立地、築年数、収益等を勘案する。</p>
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> 立地特性による地域性、商圈の規模、業態毎の標準的な規模、各テナントとの賃貸借契約の内容、代替テナント確保の容易性、地域の将来性等を勘案する。
【削除】	<p>【削除 本表の「その他」へ移動】</p>

<p>物流施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>物流施設については、原則として、汎用性の高い常温倉庫を基準仕様とし、テナントとの契約形態、消費地・生産地への近接性、交通アクセス(高速道路・主要幹線道路・港湾・空港・鉄道等)や労働力確保に相対的に優れた立地にある物流施設を投資対象とする。</u> 	<p>物流施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>原則として、汎用性の高い常温倉庫を基準仕様とし、テナントとの契約形態を勘案したうえ、消費地・生産地への近接性、交通アクセス(高速道路・主要幹線道路・港湾・空港・鉄道等)や労働力確保に相対的に優れた立地にある物流施設を投資対象とする。</u>
<p>【新設】</p>	<p>【新設】</p>	<p>住宅</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>立地、建物グレード、賃料水準等を検証し、中間所得層のボリュームゾーンをターゲットとした賃貸住宅を中心的な投資対象とする。</u>
<p>その他</p>	<p>【新設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>上記以外の用途の不動産(主たる用途が居住以外の用に供されるものに限られるものとする(平成20年2月29日時点で保有しているものを除く。))以下同じ。)については、本投資法人が総合型の投資を行う投資法人であるとの特性を最大限活かしていくための方向性として、不動産市場の動向、投資対象物件の分散という総合的な投資戦略等の諸事情に鑑み、投資適格のある不動産と認められると判断する場合には、投資を行うことがある。</u> 	<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>ホテルについては、原則としてホテル・マネジメント会社との間での運営委託(マネジメント契約)ではなく、建物の賃貸借契約を締結してホテル経営・運営リスクを回避できる物件にのみ投資するものとし、またホテル・マネジメント会社の信用性を斟酌する。また、テナントの代替性が認められることが投資の前提条件となる。</u> ・ <u>上記以外の用途の不動産については、本投資法人が総合型の投資を行う投資法人であるとの特性を最大限活かしていくための方向性として、不動産市場の動向、投資対象物件の分散という総合的な投資戦略等の諸事情に鑑み、投資適格のある不動産と認められる場合には、投資を行うことがある。</u>
<p>上記の用途別の「投資ポイント」は、当社における平成20年2月29日現在の不動産投資分析に関する見解を記載したものであり、今後の経済動向及び不動産市場の動向により変わる可能性がある。また将来的な用途別の重要度の動向、変動性及び利回り等を保証するものではない。</p>		<p>上記の用途別の「投資のスタンス」は、当社における2010年8月25日現在の不動産投資分析に関する見解を記載したものであり、今後の経済動向及び不動産市場の動向により変わる可能性がある。また将来的な用途別の重要度の動向、変動性及び利回り等を保証するものではない。</p>	

改定後の別紙3:「不動産の用途別のスタンス」については、事務所(オフィス)、物流施設、商業施設、住宅、その他の順番に記載いたします。上記については、運用管理規程の新旧の比較を容易にするため、旧運用管理規程の用途の順番に倣って記載しております。