

# オリックス不動産投資法人

## 説明会資料



オリックス・アセットマネジメント株式会社



# オリックス不動産投資法人(OJR) の概要

(2010年5月18日現在)

**名称**

オリックス不動産投資法人

**タイプ**

首都圏のオフィス中心の総合型

**資産規模**

53物件 2,966億円

**上場日**

4番目のJリートとして2002年6月12日に東京証券取引所へ上場

**時価総額**

1,054億円

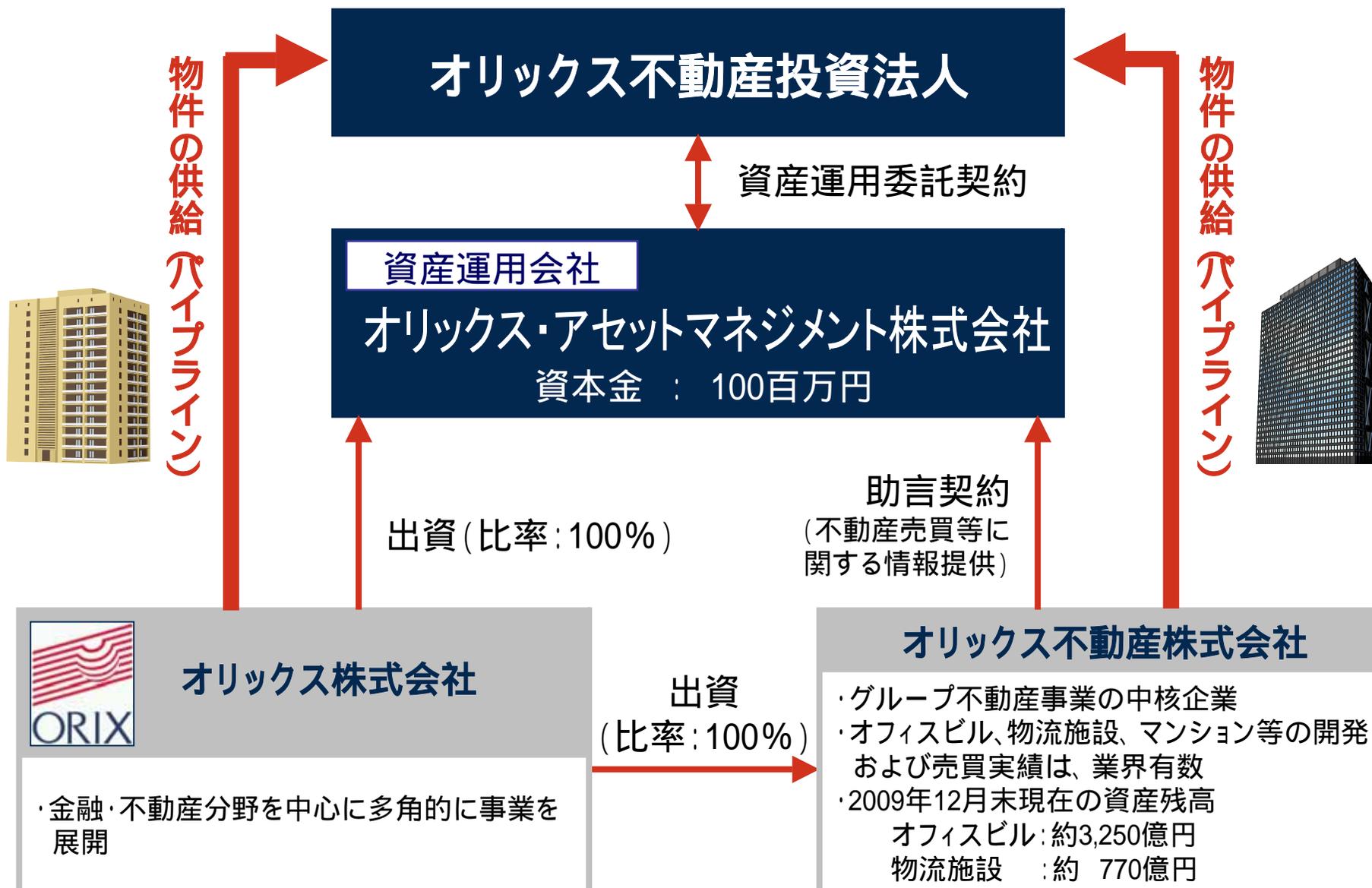
**投資口価格**

419,000円

**資産運用会社**

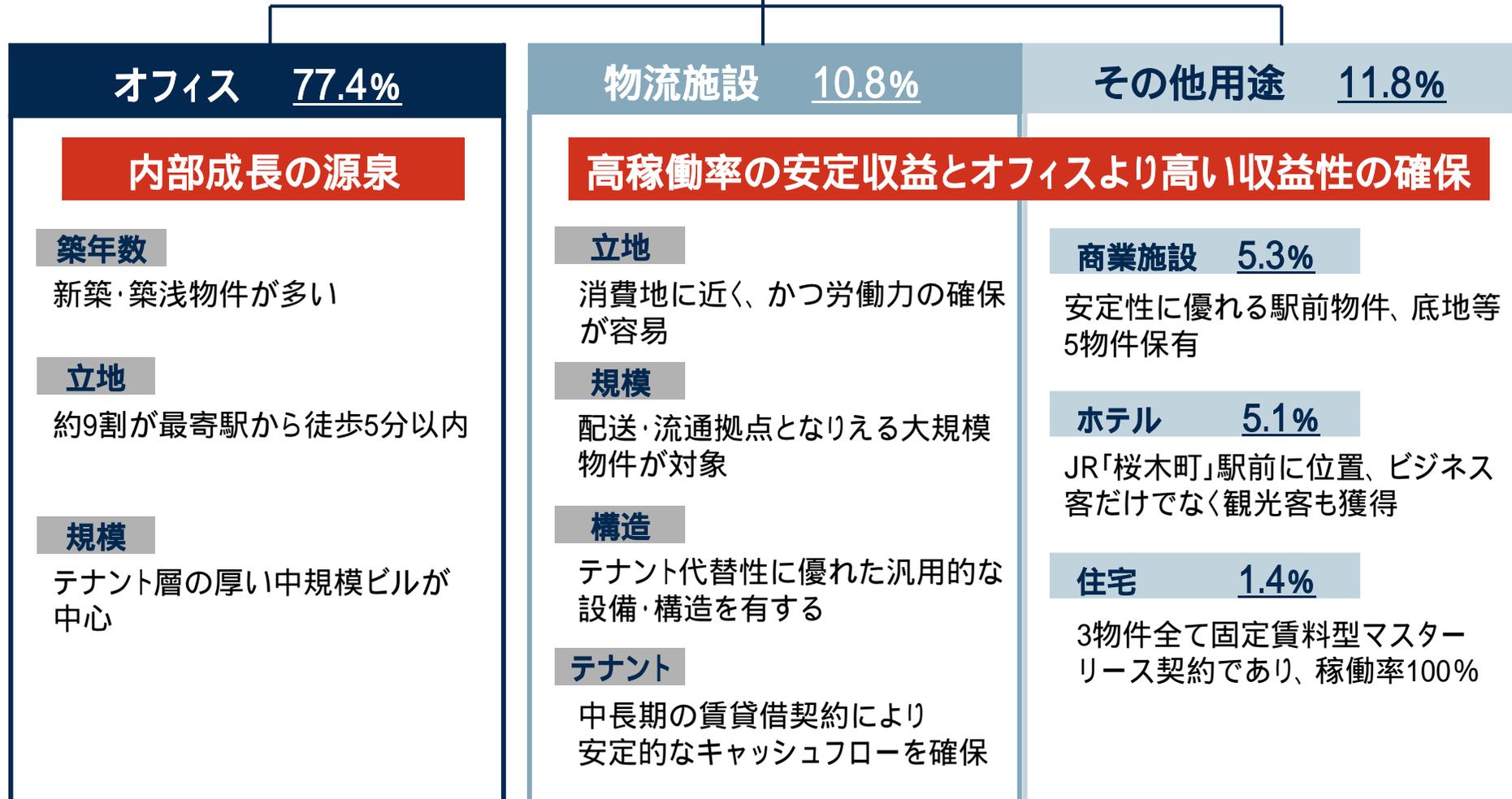
オリックス・アセットマネジメント株式会社

# OJRの仕組み



## オリックス不動産投資法人(OJR)

(2010年5月18日現在)



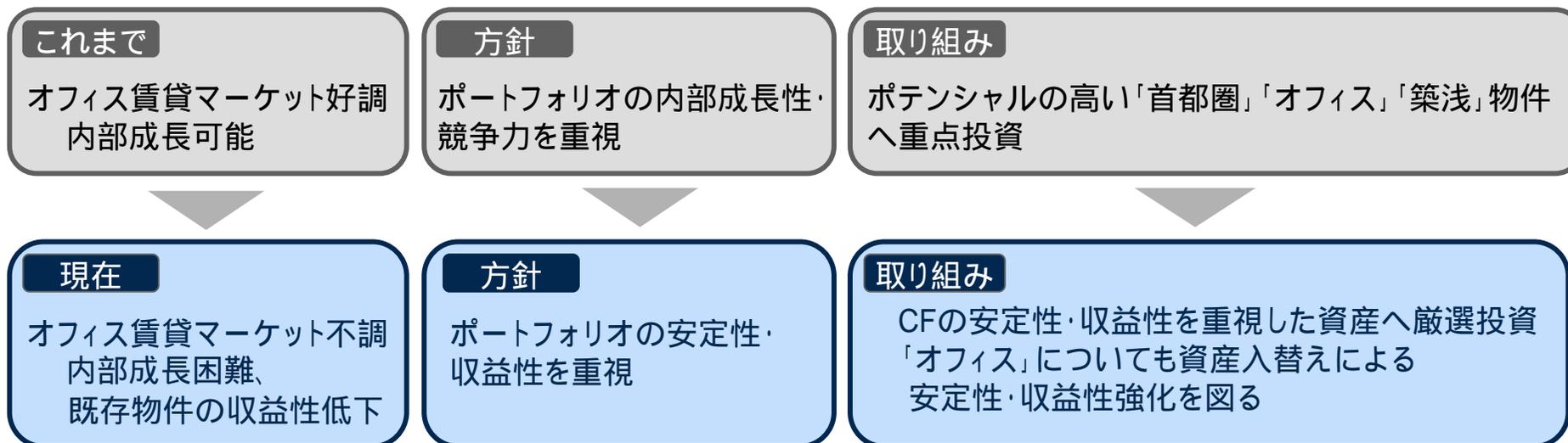
上記図に記載する比率は、取得価格合計に対する各運用不動産の取得価格の比率を表したものであり、それぞれ小数点第2位を四捨五入して記載しております。なお、各比率の合計は四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。





# 運用状況

## 経営環境の変化に柔軟且つ迅速に対応した外部成長を実施



**17期の実績**

6物件へ厳選投資

用途	物件数	取得価格 (百万円)
物流施設	1	21,060
商業施設	3	
オフィス	2	10,480
<b>取得合計</b>	<b>6</b>	<b>31,540</b>

ポートフォリオのリスク低減の為、2物件を売却

用途	物件数	取得価格 (百万円)
オフィス	2	12,477
<b>売却合計</b>	<b>2</b>	<b>12,477</b>

**安定性・収益性に優れた資産により  
約190億円の外部成長を実現**

今後も「首都圏」「オフィス」中心の総合型リートとして、  
成長性・安定性・収益性のバランスの取れたポートフォリオの構築に取り組む

# 17期新規取得物件のご紹介

## -堺ロジスティクスセンター北棟 8



所在地	大阪府堺市堺区
取得日	2010年3月30日
取得価格	10,200百万円
建築時期	2009年7月
階数	地上4階
地積	34,088.70m <sup>2</sup>
延床面積	64,001.09m <sup>2</sup>
売主	オリックス不動産(株)



### 大消費地に近接する大阪湾岸エリアに立地

- ・関西圏の中でも、近年、大型物流施設が多く見られる大阪湾岸エリアに立地
- ・阪神高速湾岸線を始めとする高速道路網へのアクセスに優れ、大阪中心部や神戸方面、大阪南部へ配送が可能
- ・高速道路の出入口に至近、24時間操業可能

### 機能性・汎用性に優れた新築物流施設

- ・荷捌きのための各種施設が充実  
(ドックレベラー:10基、垂直搬送機:4基)
- ・テナント代替性のある汎用性の高い構造  
(天井高:6.00~7.57m、接車バース:86台等)

### 長期賃貸借契約による安定キャッシュフロー

- ・日本通運(株)と長期の定期借家契約を締結

## aune 港北



<b>所在地</b>	神奈川県横浜市都筑区
<b>取得日</b>	2010年3月10日
<b>取得価格</b>	4,000百万円
<b>建築時期</b>	2008年3月
<b>階数</b>	地上7階 地下2階
<b>地積</b>	1,267.47㎡
<b>延床面積</b>	8,207.99㎡
<b>売主</b>	合同会社 ジョイントアーク・X01

## aune 幕張



<b>所在地</b>	千葉県千葉市美浜区
<b>取得日</b>	2010年3月10日
<b>取得価格</b>	3,600百万円
<b>建築時期</b>	2008年2月
<b>階数</b>	地上6階 地下1階
<b>地積</b>	2,029.06㎡
<b>延床面積</b>	7,852.95㎡
<b>売主</b>	合同会社 ジョイントアーク・X01





<b>所在地</b>	兵庫県神戸市垂水区
<b>取得日</b>	2010年3月5日
<b>取得価格</b>	3,260百万円
<b>地積</b>	59,940.76㎡
<b>売主</b>	オー・エム・ワン(有)

## 商圏・立地に優れたエリア

- ・神戸市の人口の約15% (約22万人) を占める垂水区の北部に立地
- ・周辺は戸建住宅の多いニュータウンであり、厚みのある商圏を有する

## 長期賃貸借契約による安定キャッシュフロー

- ・テナントは、地域住民の日常生活を支える物販店が中心
- ・(株)カインズや(株)ヤマダ電機等、信用力の高い賃借人と20年間の事業用定期借地権設定契約を締結

## 分配金への寄与度が高い底地物件

- ・建物減価償却費の負担がなく、建物と一体で取得する場合と比較し、賃貸事業収入のうち分配金の配当原資となる部分が多い



## オーエックス田町ビル



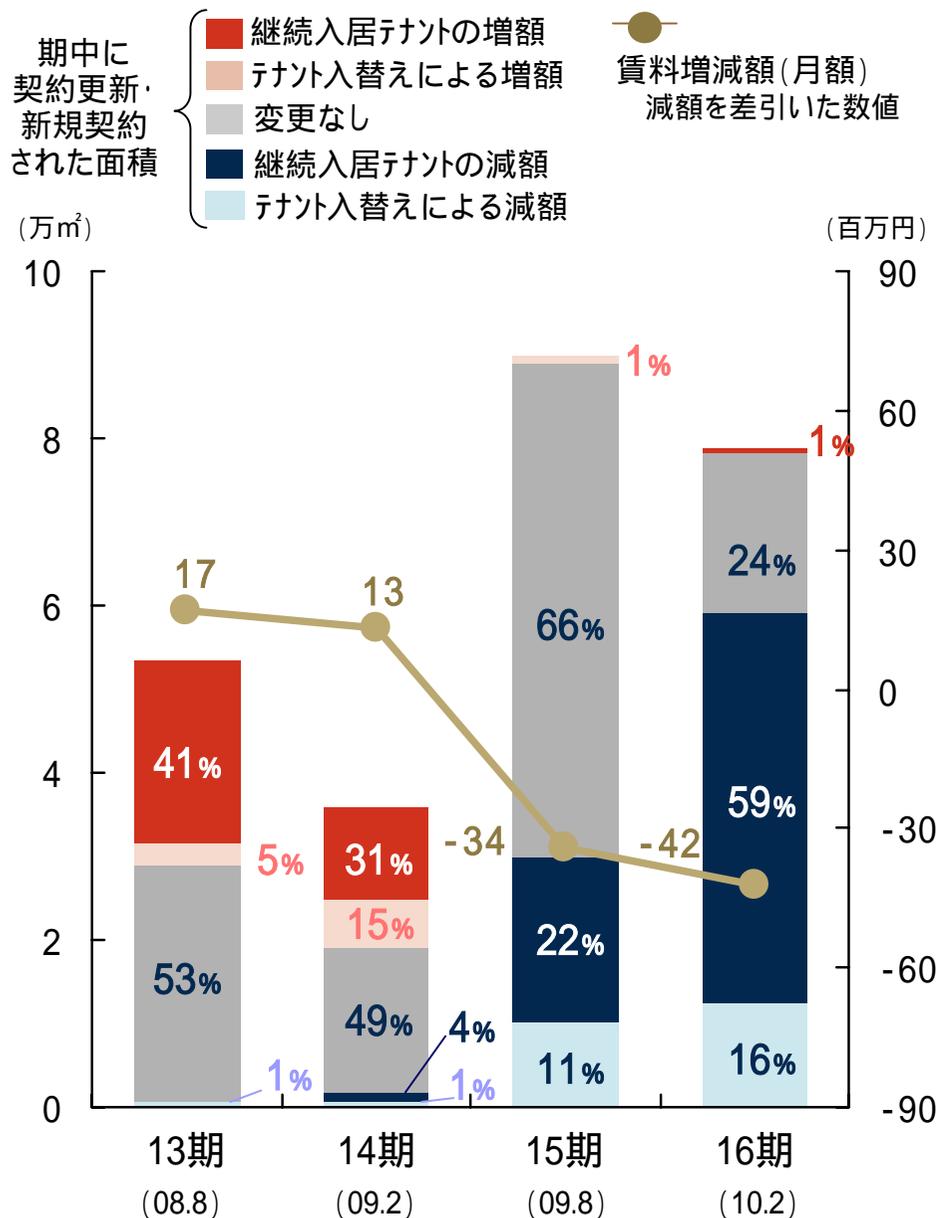
<b>所在地</b>	東京都港区
<b>取得日</b>	2010年3月29日
<b>取得価格</b>	6,730百万円
<b>建築時期</b>	1986年1月
<b>階数</b>	地上10階
<b>地積</b>	1,061.21㎡
<b>延床面積</b>	7,544.10㎡
<b>売主</b>	合同会社 ジョイントアーク01

## 大宮下町1丁目ビル

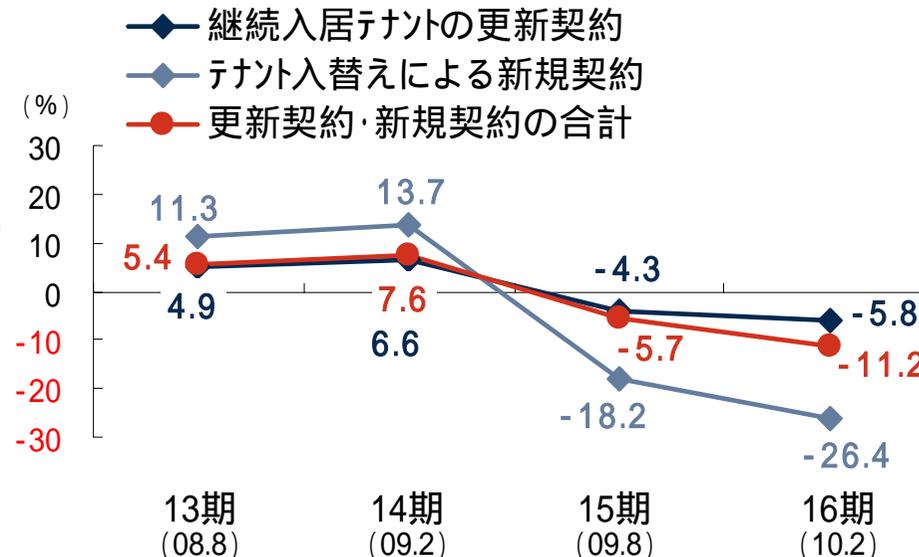


<b>所在地</b>	埼玉県さいたま市 大宮区
<b>取得日</b>	2010年3月29日
<b>取得価格</b>	3,750百万円
<b>建築時期</b>	2009年8月
<b>階数</b>	地上8階
<b>地積</b>	1,635.15㎡
<b>延床面積</b>	6,844.39㎡
<b>売主</b>	オリックス不動産(株)

## 賃料改定の状況(面積ベース)

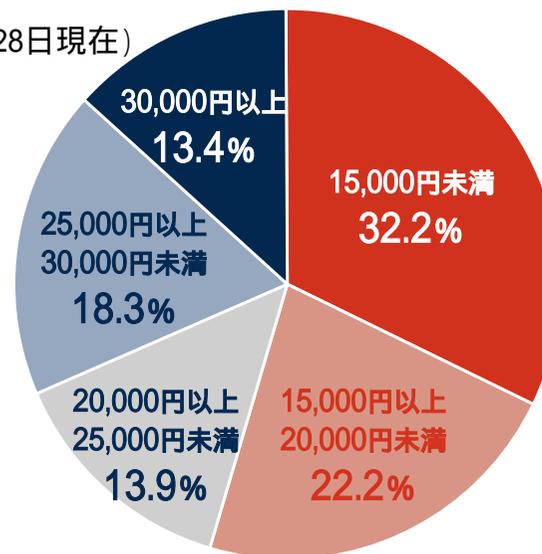


## 賃料改定による賃料増減率の推移



## オフィスの賃料単価の分散状況(面積ベース)

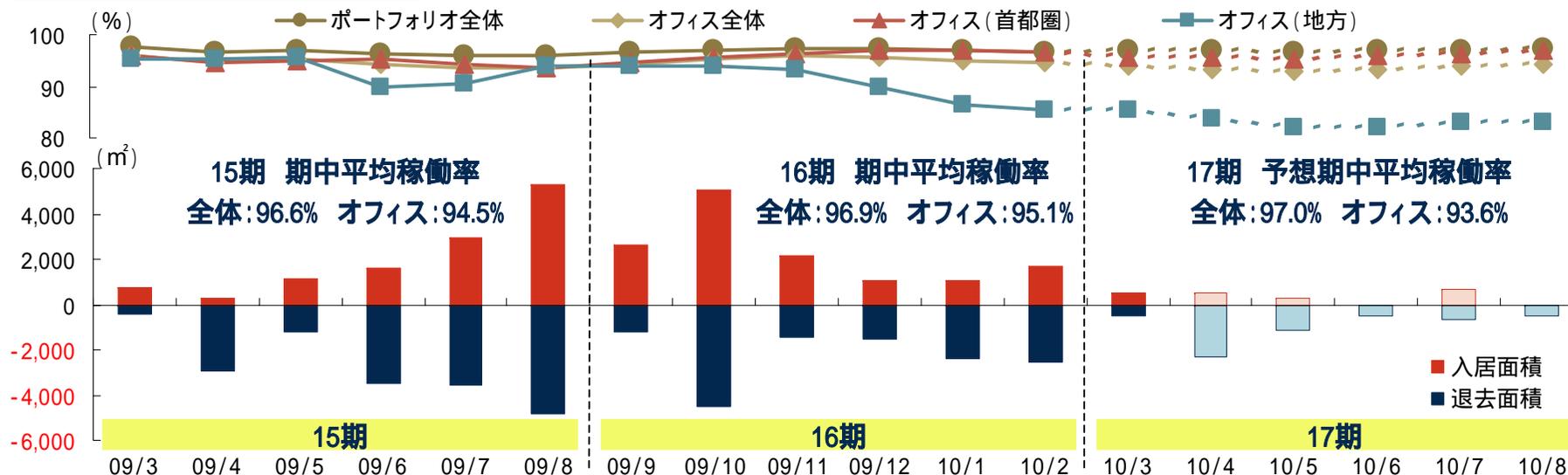
(2010年2月28日現在)



# 稼働率の維持・向上への取り組み

首都圏エリアのオフィス稼働率は回復傾向、地方エリアのオフィスのリーシングに注力

## 稼働率と入退去面積



## 今期の課題とその施策

	仙台	名古屋		大阪
物件名	ルナール仙台	名古屋伊藤忠ビル	オリックス名古屋錦ビル	ORIX高麗橋ビル
取得価格(百万円)	8,500	4,500	12,500	5,560
取得価格比率	2.9%	1.5%	4.2%	1.9%
16期末稼働率	86.0%	98.1%	66.0%	93.2%
17期予想期中平均稼働率	85.4%	96.9%	59.4%	93.2%

## リーシング施策

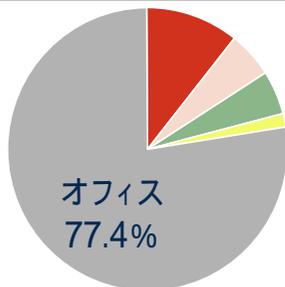
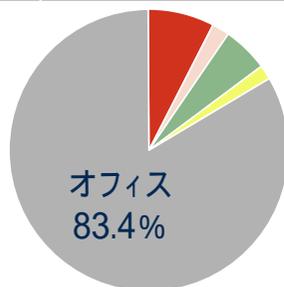
- ・営業部門の人員増員
- ・既存テナントとのリレーション強化による解約防止
- ・仲介業者との連携強化
- ・リーシングチャネルの拡大(金融機関、ゼネコン等)
- ・スポンサー企業との協働によるリーシング活動の推進
- ・内覧会の実施

# 用途分散による効果

オフィス以外の用途は、高稼働率・高い収益性によりポートフォリオの安定性向上に寄与

## ポートフォリオの分散状況 (取得価格ベース)

【オフィス以外の用途】	第16期末時点	2010年3月	決算発表日現在
取得価格比率	16.6%	物流施設 1物件 商業施設 3物件	22.6%
賃貸NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.7%	計4物件取得	6.1% <sup>(注2)</sup>



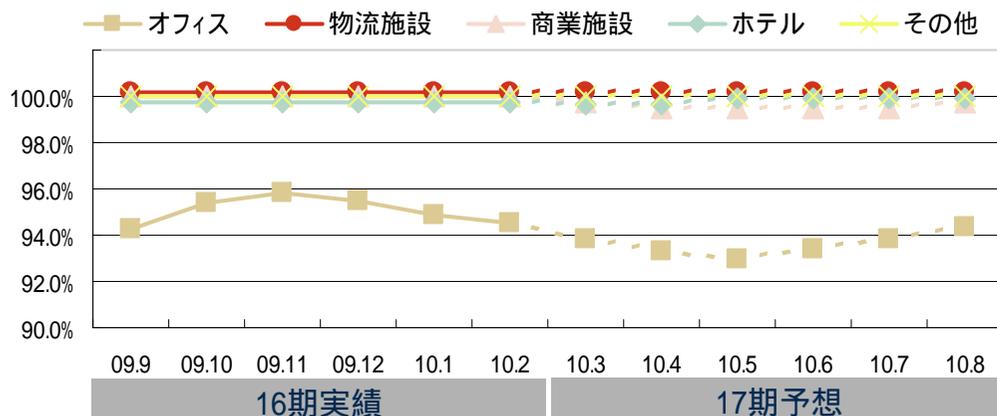
## オフィス以外の用途の概要 (決算発表日現在)

物流施設		商業施設	
取得価格比率	10.8%	取得価格比率	5.3%
取得価格合計	32,100百万円	取得価格合計	15,843百万円
物件数	4	物件数	5
物件名	越谷ロジスティックセンター、他3物件	物件名	日本地所南青山ビル、他4物件
賃貸NOI利回り <sup>(注3)</sup>	5.2% / 5.7%	賃貸NOI利回り <sup>(注3)</sup>	5.6% / 7.0%

ホテル		その他(住宅)	
取得価格比率	5.1%	取得価格比率	1.4%
取得価格合計	15,040百万円	取得価格合計	4,051百万円
物件数	1	物件数	3
物件名	クロスゲート	物件名	パークアクセス西麻布ステージ、他2物件
賃貸NOI利回り <sup>(注3)</sup>	6.4% / 6.0%	賃貸NOI利回り <sup>(注3)</sup>	5.9% / 5.6%

## 稼働率の比較

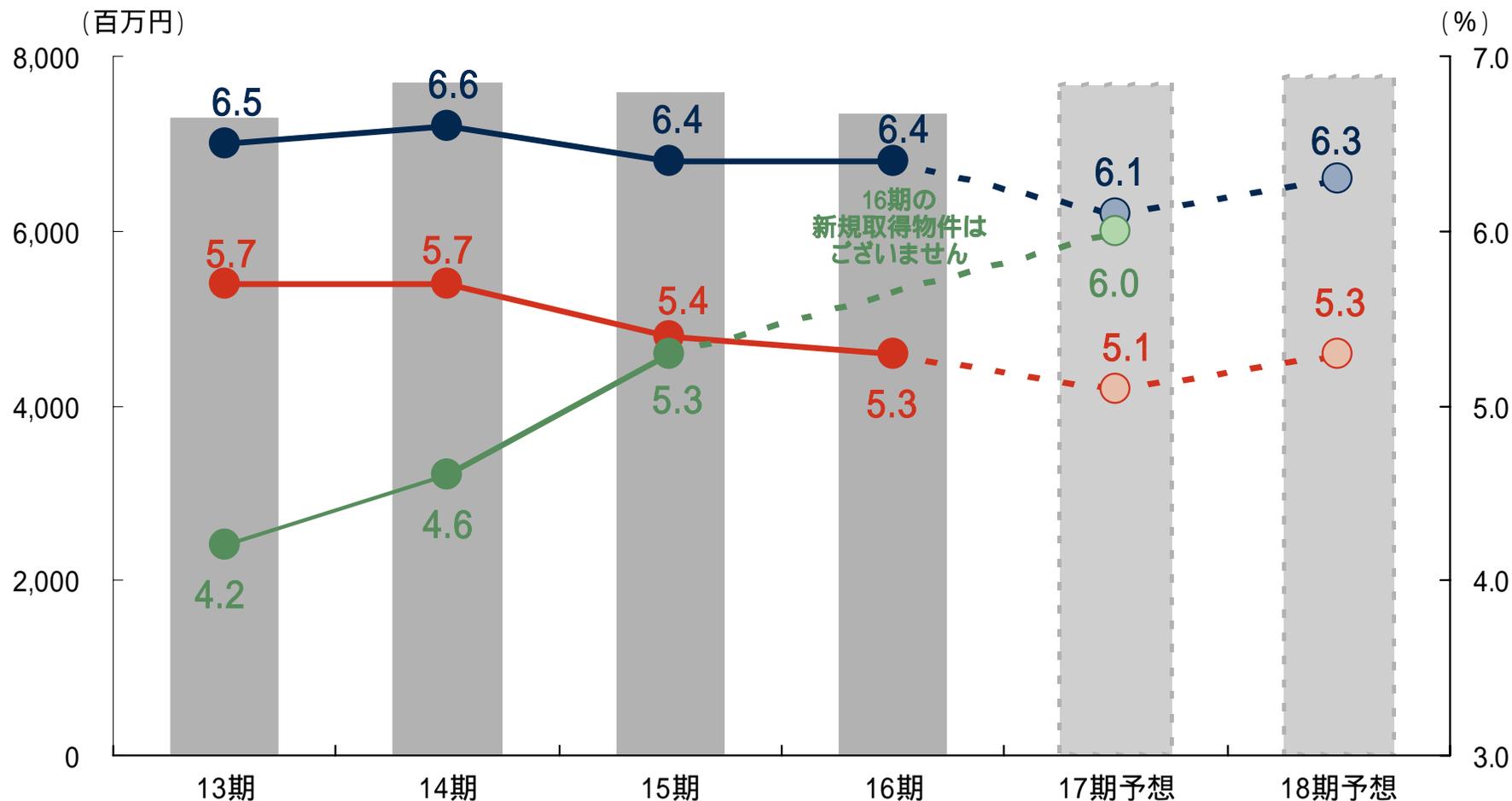


(注1) 賃貸NOI利回り = (賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 減価償却費) ÷ 取得価格  
 賃貸事業収益および賃貸事業費用には、リース売上高およびリース売上原価をそれぞれ含み、賃貸NOIの算出においては、リース売上原価を賃貸事業利益(賃貸事業収益 - 賃貸事業費用)に足し戻しております。

(注2) 第17期予想賃貸NOI利回りを記載しております。(注3) 第16期賃貸NOI利回りおよび第17期予想賃貸NOI利回りを記載しております。

# 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16期決算発表日現在まで継続保有している29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。

## 有利子負債残高と有利子負債比率

	第15期末	第16期末	2010.4.16
有利子負債残高 (百万円)	126,500	138,437	139,375
有利子負債比率 <sup>(注1)</sup> (出資総額ベース、%)	47.9	50.1	50.3
有利子負債比率 <sup>(注2)</sup> (総資産ベース、%)	44.0	46.6	-
長期有利子負債 比率 <sup>(注3)</sup> (%)	61.3	70.2	80.4
固定金利比率 (%)	84.2	83.4	83.5

## 平均調達金利<sup>(注4)</sup>

	第15期末	第16期末	2010.4.16
短期有利子負債 (%)	1.39	1.16	1.16
1年以内返済予定 長期有利子負債 (%)	1.26	1.49	1.56
長期有利子負債 <sup>(注3)</sup> (%)	1.85	1.88	1.86
全体平均 (%)	1.64	1.72	1.74

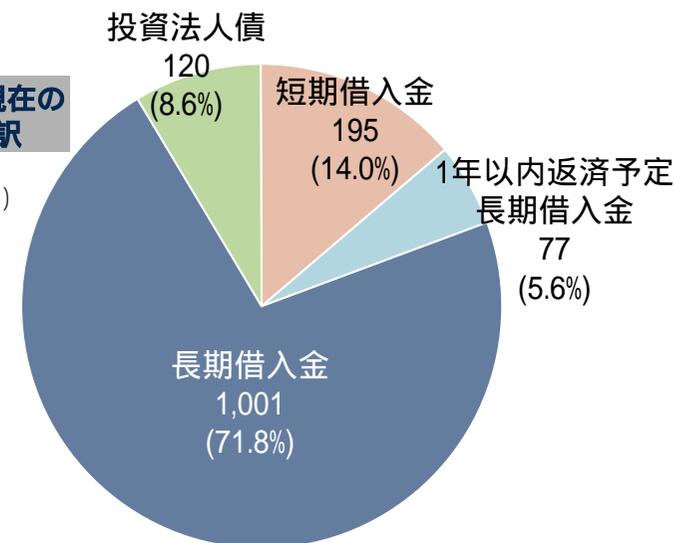
## 平均残存年数

	第15期末	第16期末	2010.4.16
長期有利子負債 <sup>(注3)</sup> (年)	2.3	2.2	2.2
全体平均 (年)	1.5	1.6	1.8

(注1) 有利子負債比率(出資総額ベース) = 有利子負債残高 ÷ (有利子負債残高 + 出資総額)  
 (注2) 有利子負債比率(総資産ベース) = 有利子負債残高 ÷ 総資産  
 (注3) 1年以内返済予定の長期有利子負債は除きます。  
 (注4) 各時点現在における有利子負債残高による加重平均利率(年率)を示しています。

2010年4月16日現在の  
有利子負債の内訳

(単位: 億円)



## 返済期限別有利子負債残高 (2010年4月16日現在)



## 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：安定的

## 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

## 投資法人債

	残高	利率	発行年月日	償還期限
第1回無担保投資法人債	120億円	2.08%	2010年2月25日	2013年2月25日

## 借入先金融機関一覧 (2010年4月16日現在)

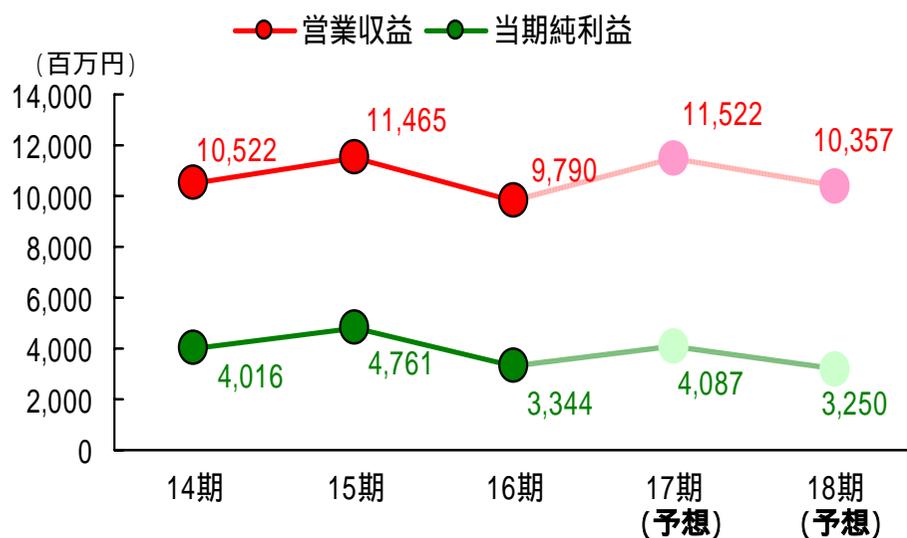
金融機関名	残高	シェア
住友信託銀行	297 億円	23.4 %
三井住友銀行	207 億円	16.3 %
三菱UFJ信託銀行	206 億円	16.2 %
全国共済農業協同組合連合会	100 億円	7.9 %
みずほコーポレート銀行	86 億円	6.8 %
農林中央金庫	85 億円	6.7 %
日本政策投資銀行	78 億円	6.2 %
全国信用協同組合連合会	40 億円	3.1 %
オリックス信託銀行	35 億円	2.7 %
福岡銀行	30 億円	2.4 %

合計 19社 1,273億円

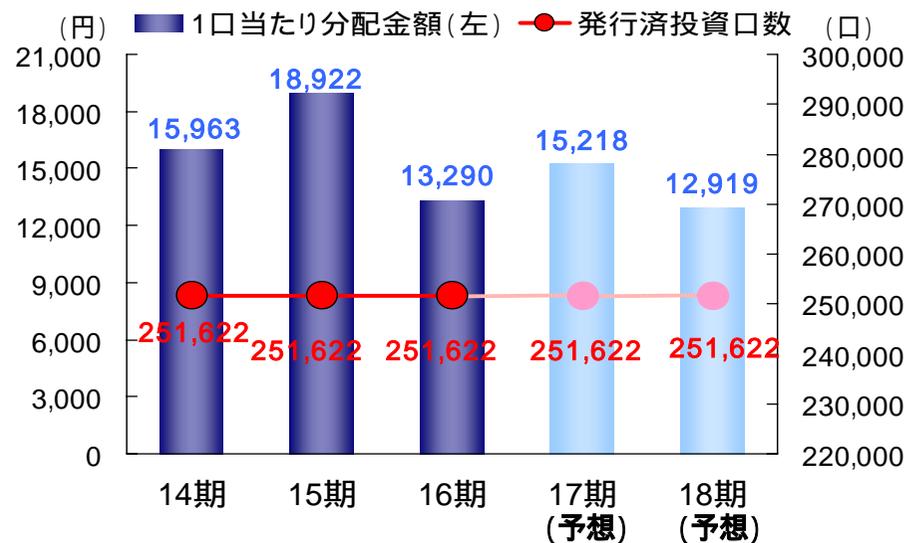
金融機関名	残高	シェア
りそな銀行	23 億円	1.8 %
三井生命保険	14 億円	1.1 %
千葉銀行	14 億円	1.1 %
あおぞら銀行	10 億円	0.8 %
静岡銀行	10 億円	0.8 %
太陽生命保険	10 億円	0.8 %
百五銀行	10 億円	0.8 %
富士火災海上保険	10 億円	0.8 %
東邦銀行	5 億円	0.4 %

	第14期	第15期	第16期	第17期 (予想)	第18期 (予想)
営業収益(百万円)	10,522	11,465	9,790	11,522	10,357
営業利益(百万円)	5,039	5,838	4,502	5,664	4,707
当期純利益(百万円)	4,016	4,761	3,344	4,087	3,250
出資総額(百万円)	137,814	137,814	137,814	137,814	137,814
発行済投資口数(口)	251,622	251,622	251,622	251,622	251,622
純資産額(百万円)	141,830	142,575	141,158	N/A	N/A
総資産額(百万円)	286,282	287,727	297,278	N/A	N/A
1口当たり純資産額(円)	563,666	566,625	560,993	N/A	N/A
1口当たり分配金額(円)	15,963	18,922	13,290	15,218	12,919

## 運用状況



## 分配状況



## マーケット 認識

- ・企業収益の回復が設備投資や雇用・所得の改善に繋がる好循環の動きが見え始め、日本経済の先行きの不安定さが薄らいできたものの、依然として企業のコスト意識は高く、オフィス需要の大幅な増加は見込めない状況

- ・2011年、2012年に東京23区にオフィスが大量供給される見通し

➡ オフィス賃貸マーケットの本格回復には、しばらくの時間が必要

## 外部成長

- ・「首都圏」「オフィス」中心のポートフォリオ構築方針を継続しつつ、経営環境に応じて、キャッシュフローの安定性・収益性を重視した資産（物流施設・商業施設）への厳選投資も引き続き検討

- ・総合型リートの強みを活かした外部成長により、成長性・安定性・収益性のバランスのとれたポートフォリオを構築し、資産規模4,000億円を目指す

## 内部成長

- ・引き続き、稼働率・賃料水準の維持に注力

- ・オフィス賃貸マーケットの反転時に備え、物件競争力の維持向上を目的とする修繕・資本的支出を実施

## 財務戦略

- ・資金調達手段の多様化を継続しつつ、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

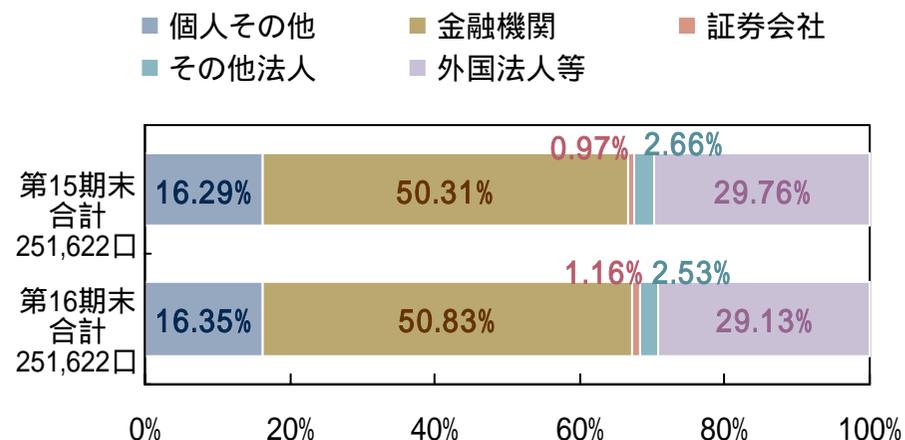
- ・LTV50%程度を上限の目途とする保守的な財務運営を継続



# 參考資料

# 投資口の状況

所有者別 投資口数	第15期		第16期		増減	
	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)
個人・その他	40,999	16.29	41,133	16.35	134	0.33
金融機関	126,595	50.31	127,897	50.83	1,302	1.03
都市銀行	3,596	1.43	3,596	1.43	0	0.00
地方銀行	16,633	6.61	16,682	6.63	49	0.29
信託銀行	73,913	29.37	75,613	30.05	1,700	2.30
生命保険会社	19,107	7.59	18,698	7.43	-409	-2.14
損害保険会社	5,781	2.30	5,781	2.30	0	0.00
その他	7,565	3.01	7,527	2.99	-38	-0.50
証券会社	2,441	0.97	2,908	1.16	467	19.13
その他法人	6,705	2.66	6,376	2.53	-329	-4.91
外国法人等	74,882	29.76	73,308	29.13	-1,574	-2.10
合計	251,622	100.00	251,622	100.00	-	-



所有者別 投資主数	第15期		第16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	15,388	96.63	15,292	96.67	-96	-0.62
金融機関	73	0.46	69	0.44	-4	-5.48
都市銀行	1	0.01	1	0.01	0	0.00
地方銀行	20	0.13	20	0.13	0	0.00
信託銀行	12	0.08	11	0.07	-1	-8.33
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	28	0.18	25	0.16	-3	-10.71
証券会社	24	0.15	26	0.16	2	8.33
その他法人	231	1.45	223	1.41	-8	-3.46
外国法人等	209	1.31	208	1.31	-1	-0.48
合計	15,925	100.00	15,818	100.00	-107	-0.67

投資主上位10社	第15期		第16期		増減	
	口数 (口)	比率 (%)	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)	19,476	7.74	20,141	8.00	665	3.41
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	20,425	8.11	20,045	7.96	-380	-1.86
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	16,199	6.43	15,857	6.30	-342	-2.11
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	11,895	4.72	12,692	5.04	797	6.70
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,487	3.77	9,228	3.66	-259	-2.73
野村信託銀行株式会社(投信口)	5,771	2.29	9,157	3.63	3,386	58.67
オリックス生命保険株式会社	6,493	2.58	6,493	2.58	0	0.00
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
THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	4,405	1.75	4,890	1.94	485	11.01
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー・ジー・エー・エル	3,755	1.49	4,000	1.58	245	6.52

(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。

# 鑑定評価の概要

	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)	第16期末 (10/2末)
物件数	47	39	41	40	44	43	47	48	49	49
鑑定評価額 (億円)	1,735	1,769	2,033	2,244	2,662	2,653	2,974	2,892	2,733	2,622
帳簿価額 (億円)	1,772	1,744	1,974	2,073	2,329	2,266	2,567	2,618	2,688	2,669
含み損益 (億円)	-36	24	59	170	332	386	406	274	44	-47
含み損益率 (%)	-2.1	1.4	3.0	8.2	14.3	17.1	15.8	10.5	1.7	-1.8



(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。

# 鑑定評価の前期との比較

## 第16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16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	3,519	4,050	4.8%	530	-10	-0.2%	0.0%	4
		ラウンドクロス一番町	3,574	4,090	5.0%	515	-170	-4.0%	0.0%	-144
		ピサイド白金	1,290	1,350	5.4%	59	-10	-0.7%	0.0%	0
		ラウンドクロス赤坂見附	1,661	2,230	4.4%	568	-40	-1.8%	0.0%	-35
		日本橋イーストビル	1,607	1,170	5.5%	-437	-50	-4.1%	0.0%	-43
		ラウンドクロス南麻布	1,286	1,382	5.9%	95	9	0.7%	0.0%	20
		ラウンドクロス赤坂	2,844	2,668	5.9%	-176	-138	-4.9%	0.0%	-127
		ラウンドクロス三田	1,701	1,395	5.5%	-306	13	0.9%	0.0%	21
		芝大門ビル	2,182	2,152	5.6%	-30	31	1.5%	0.0%	38
		ラウンドクロス築地	3,177	3,660	5.6%	482	0	0.0%	0.0%	21
		オリックス神保町ビル	3,989	4,170	5.2%	180	26	0.6%	0.0%	46
		オリックス芝2丁目ビル	6,912	8,217	5.2%	1,304	-360	-4.2%	0.0%	-306
		青山246ビル	5,447	6,951	4.3%	1,503	-80	-1.1%	0.0%	-67
		オリックス赤坂2丁目ビル	21,348	22,180	4.3%	831	-980	-4.2%	0.0%	-878
		日本橋本町1丁目ビル	10,284	8,190	4.6%	-2,094	-1,260	-13.3%	0.0%	-1,204
		オリックス水道橋ビル	2,973	2,420	5.2%	-553	20	0.8%	0.0%	37
		オリックス品川ビル	15,140	11,100	4.5%	-4,040	-900	-7.5%	0.0%	-839
		キャロットタワー	4,548	5,900	5.5%	1,351	0	0.0%	0.0%	65
		東陽MKビル	4,479	5,100	5.7%	620	50	1.0%	0.0%	90
		ラウンドクロス元代々木	4,476	5,130	-	653	-10	-0.2%	-	39
		ラウンドクロス西新宿	2,544	2,570	4.7%	25	-20	-0.8%	0.0%	-10
		ピサイド木場	2,240	2,790	5.6%	549	-50	-1.8%	0.0%	-25
		DT外苑	2,300	2,100	5.0%	-200	-60	-2.8%	0.0%	-53
		代々木フォレストビル	1,452	1,270	5.3%	-182	-40	-3.1%	0.0%	-32
		オリックス池袋ビル	8,912	9,998	5.0%	1,085	-402	-3.9%	0.0%	-342
		オリックス新宿ビル	7,872	10,160	4.4%	2,287	-280	-2.7%	0.0%	-236
		シーフォートスクエア/センタービルディング	17,523	16,560	4.9%	-963	-390	-2.3%	0.0%	-266
		ラウンドクロス蒲田	5,517	5,830	5.7%	312	-173	-2.9%	0.0%	-122
		ラウンドクロス新宿	7,901	8,390	4.7%	488	-470	-5.3%	0.0%	-435
		ラウンドクロス新宿5丁目	4,357	3,520	4.9%	-837	-240	-6.4%	0.0%	-204
		KN自由が丘プラザ	3,165	2,830	4.5%	-335	-40	-1.4%	0.1%	-32
		エス・ティールワールドビル	3,478	2,850	4.4%	-628	-200	-6.6%	0.0%	-184
		オリックス不動産西新宿ビル	13,719	12,200	4.6%	-1,519	-1,000	-7.6%	0.0%	-956
	ネオ・シティ三鷹	2,003	2,920	5.7%	916	-20	-0.7%	0.0%	-3	
	ラウンドクロス川崎	4,007	5,074	5.6%	1,066	-161	-3.1%	0.1%	-131	
	大宮宮町ビル	4,387	4,340	5.7%	-47	0	0.0%	0.0%	41	
	名古屋伊藤忠ビル	5,088	4,780	6.5%	-308	-500	-9.5%	0.2%	-443	
	ORIX高麗橋ビル	5,148	5,087	5.3%	-61	-572	-10.1%	0.2%	-520	
	ルナール仙台	8,212	5,060	5.8%	-3,152	-370	-6.8%	0.0%	-287	
	オリックス名古屋錦ビル	12,330	8,300	5.2%	-4,030	-750	-8.3%	0.0%	-643	

# 鑑定評価の前期との比較

## 第16期末保有物件の期末鑑定評価額一覧

用途	地域	物件名	第16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	3,826	3,429	6.1%	-397	-51	-1.5%	0.1%	-15
		戸田ロジスティクスセンター	9,502	8,710	5.4%	-792	0	0.0%	0.0%	74
		市川ロジスティクスセンター	8,243	7,390	5.6%	-853	-10	-0.1%	0.0%	72
商業		日本地所南青山ビル	2,518	3,340	4.3%	821	4	0.1%	0.0%	8
		CUBE代官山	2,473	2,472	5.0%	-1	3	0.1%	0.0%	8
ホテル		クロスゲート	12,180	13,500	6.4%	1,319	-1,400	-9.4%	0.0%	-1,181
その他		パークアクシス西麻布ステージ	1,117	978	5.3%	-139	-32	-3.2%	0.0%	-24
		グランドメゾン白山	411	410	6.1%	-1	-1	-0.2%	0.0%	2
		ソネット上池袋	2,082	1,880	6.3%	-202	0	0.0%	0.0%	21

## 用途別期末鑑定評価額(注3)(注4)

用途	物件数	第16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	39	220,134	215,004	5.0%	-5,130	-9,587	-4.3%	0.0%	-8,192
物流施設	3	21,573	19,529	5.6%	-2,044	-61	-0.3%	0.0%	131
商業施設	2	4,991	5,812	4.6%	820	7	0.1%	0.0%	17
ホテル	1	12,180	13,500	6.4%	1,319	-1,400	-9.4%	0.0%	-1,181
その他	3	3,611	3,268	6.0%	-343	-33	-1.0%	0.0%	0
合計	48	262,491	257,113	5.1%	-5,378	-11,074	-4.1%	0.0%	-9,224

## 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16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	88,942	87,375	4.8%	-1,567	-3,899	-4.3%	0.0%	-3,456
その他東京23区	15	90,013	92,068	4.9%	2,054	-3,315	-3.5%	0.0%	-2,747
首都圏その他地域	3	10,398	12,334	5.7%	1,935	-181	-1.4%	0.0%	-93
その他地域	4	30,779	23,227	5.6%	-7,552	-2,192	-8.6%	0.1%	-1,894
合計	39	220,134	215,004	5.0%	-5,130	-9,587	-4.3%	0.0%	-8,192

(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、純収益の永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、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差異
オフィス	-4.27%	-4.48%	4.98%	0.02%
その他(住宅)	-1.00%	-0.61%	5.98%	0.01%
商業施設	0.12%	-2.02%	4.60%	0.00%
ホテル	-9.40%	-10.86%	6.40%	0.00%
物流施設	-0.31%	0.03%	5.60%	0.02%
合計	-4.13%	-4.46%	5.11%	0.01%

評価額変化率1位:ホテル  
NCFの下落が影響

評価額変化率2位:オフィス  
NCFの下落が影響

・CRの変動は沈静化

・NCFの変動は前期比較で下落縮小傾向

(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、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。

# ポートフォリオの安定性・収益性向上

売買を行わなかった場合の17期想定	物件数	資産規模 (百万円)	賃貸NOI利回り (%)	平均契約期間 (年) <sup>(注2)</sup>	定期借家等の中途解約 禁止の契約割合(%) <sup>(注3)</sup>
	49	277,556	5.05	4.7	23.3

オリックス神保町ビル・  
オリックス新宿ビルを  
含む

## キャッシュフローの安定性・収益性を重視した資産への厳選投資

用途	物件数	取得価格 (百万円)	賃貸NOI利回り (%)	平均契約期間 (年) <sup>(注2)</sup>	定期借家等の中途解約 禁止の契約割合(%) <sup>(注3)</sup>
物流施設	+1	+10,200	6.2	- <sup>(注4)</sup>	100.0
商業施設	+3	+10,860	6.6	12.6	100.0

## 資産入替えによるオフィスポートフォリオの強化

	物件数	取得価格 (百万円)	賃貸NOI利回り (%)
売却	2	12,477	5.6
取得	+2	+10,480	5.7

### 資産入替えのポイント

- ・売却により、オフィスポートフォリオが抱えるエリア集中リスク等を低減
- ・売却により含み益の実現が可能

オリックス  
新宿ビル



オリックス  
神保町ビル



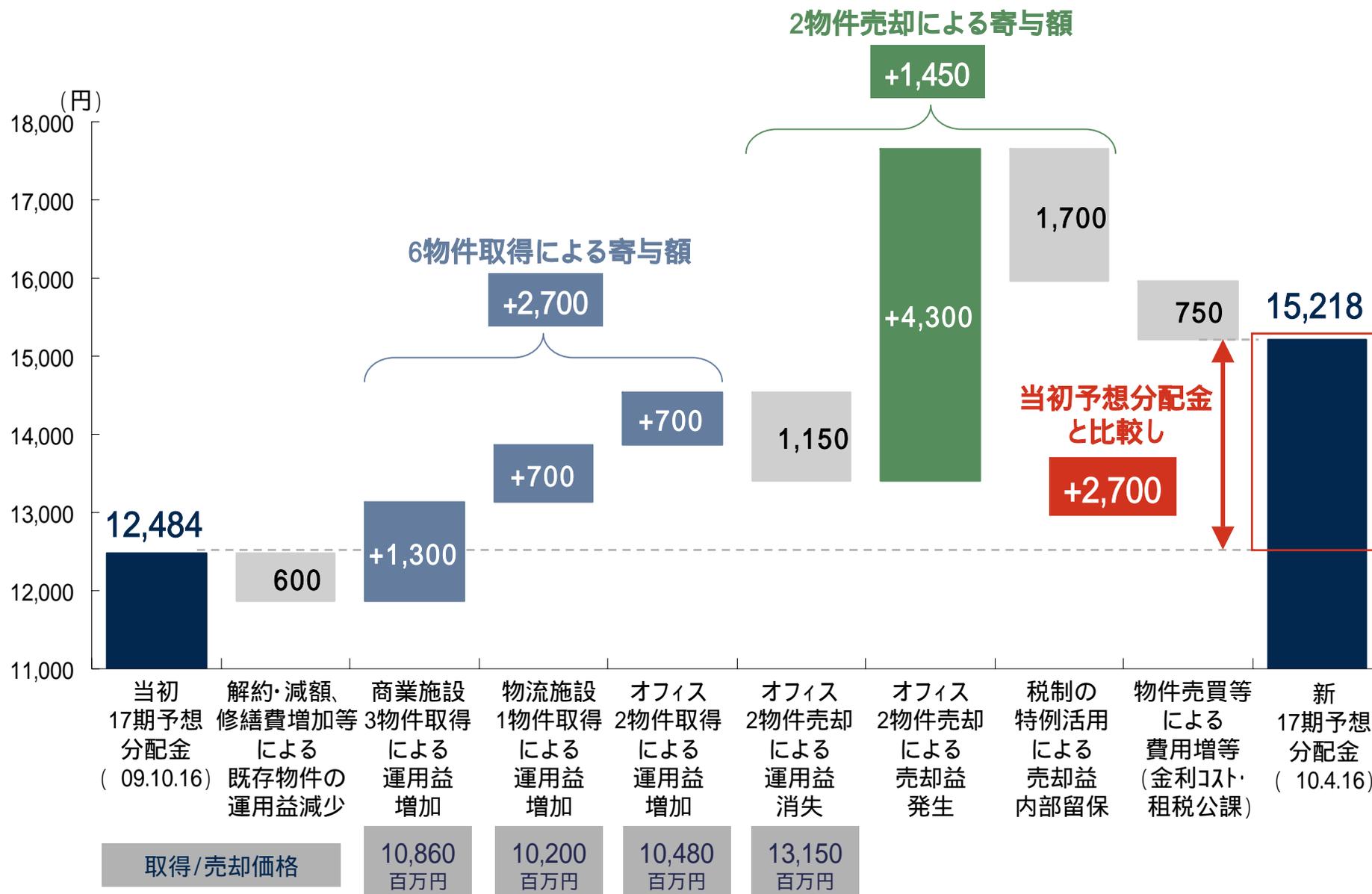
売買後	物件数	資産規模 (百万円)	賃貸NOI利回り (%)	平均契約期間 (年) <sup>(注2)</sup>	定期借家等の中途解約 禁止の契約割合(%) <sup>(注3)</sup>
	53	296,619	5.14	5.4	30.4
(売買前との差異)	(+4)	(+19,063)	(+0.09)	(+0.7)	(+7.1)

**安定性・収益性  
向上**

(注1) 既存物件の賃貸NOI利回りについては17期の業績予想を前提に、売却物件の賃貸NOI利回りについては第16期の実績値を基に算出しています。新規取得物件の賃貸NOI利回りについては、今後の賃収の増減等の予測を織り込んだ資産運用会社が中長期的に安定運用できると考える想定値を基に算出した数値であり、実際とは異なります。  
 (注2) 各物件の契約賃料(賃料および共益費)に応じた加重平均を記載しています。(注3) 契約賃料(賃料および共益費)ベースの数値です。  
 (注4) 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。

# 物件売買による17期予想分配金の向上(イメージ)

17期の業績予想を前提とした概算(50円単位)の数値であり、実際の分配金額を保証するものではありません。



# 【ご参考】平成21年および平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例制度の活用

条件	OJRの場合
平成21年または平成22年に土地等を取得	平成21年3月(15期)に以下の2物件を取得 オリックス不動産 西新宿ビル  大宮宮町ビル 
翌事業年度から10年以内に、別の保有土地を売却	平成22年3月(17期)に以下の2物件を売却 オリックス 神保町ビル  オリックス 新宿ビル 

効果	OJRの場合
圧縮記帳により、上記 で取得した土地等の合計額を上限に、上記 の土地の売却益の80%(平成21年取得の場合*)または60%(平成22年にのみ取得の場合)を限度に内部留保が可能  *平成21年に土地等を取得した場合は、平成22年中に取得した土地等についても、上記 の土地の売却益の80%を限度に内部留保が可能	A、B以下のどちらか小さい金額を内部留保可能 A. 当該税制の特例が定める上限 上記 の土地売却益 × 80% B. 支払配当損金算入要件に抵触しない金額 17期の税引前当期純利益 × 10%未満  <b>425百万円を当該制度を利用し内部留保(予定) 財務基盤を強化</b>

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12月末現在

- ・オフィスビル : 約3,250億円
- ・物流施設 : 約 770億円

(出所: オリックス(株) 2010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



大阪駅北地区先行  
開発区域プロジェクト

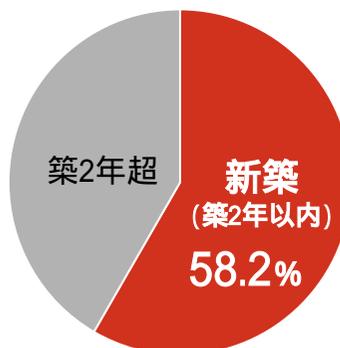
(注)2010年4月16日現在において、本投資法人は本ページ記載の物件の取得を予定していません。

## 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	31
取得価格合計	2,386億円
上場後取得物件に占める割合	88.8%

(2010年4月16日現在)

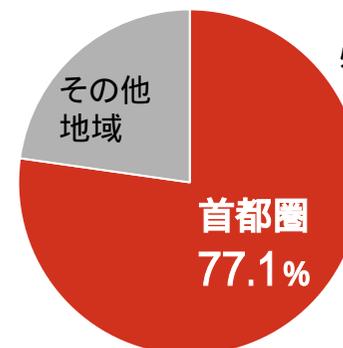
〔築年数区分(注)〕



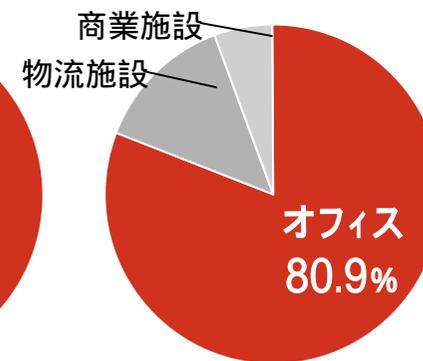
平均築年数 **4.1**年

(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2010年4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	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)	東京都心3区	青山サンクレストビル	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	1.1
		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	1.3
		ビサイド白金	東京都港区白金台五丁目18番9号	2,073.92	平成元年 9月	1,300	0.4
		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	2,244.77	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	2,787.18	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	0.7
		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	1.1
	その他東京23区	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	2.5
		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	1.8
		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	10,296.05	平成16年11月	21,860	7.4
		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	3.5
		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	1.0
		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	5.1
		オーエックス田町ビル	東京都港区芝五丁目31番19号	6,166.99	昭和61年 1月	6,730	2.3
		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	1.8
		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	1.8
		ラウンドクロス元代々木	東京都渋谷区元代々木30番13号	7,723.68	平成 4年 4月	5,091	1.7
その他東京23区	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	1,227.94	平成11年 6月	2,650	0.9	
	ビサイド木場	東京都江東区木場二丁目17番16号	4,804.28	平成 3年 8月	2,450	0.8	
	DT外苑	東京都渋谷区神宮前二丁目4番12号	2,571.39	平成 2年 2月	2,430	0.8	
	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	1,909.54	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	3.2	
	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	4,736.18	平成17年10月	8,020	2.7	
	シーフォートスクエア/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	22,024.93	平成 4年 6月	18,000	6.1	
	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	1.9	
	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	1.5	
	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	1.0	
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	1.2		
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	4.6		

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)	東京都心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	0.7	
		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	1.4	
		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	1.5	
		大宮下町1丁目ビル	埼玉県さいたま市大宮区下町一丁目8番地1外	4,912.79	平成21年 8月	3,750	1.3	
	その他	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	11,213.33	昭和56年 2月	4,500	1.5	
		ORIX高麗橋ビル	大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目2番7号	6,861.91	平成16年 7月	5,560	1.9	
		ルナル仙台	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	2.9	
		オリックス名古屋錦ビル	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	4.2	
		事務所(オフィス) 計			210,464.52		229,585	77.4
		物流施設	東京都心3区	越谷ロジスティックセンター	埼玉県越谷市流通団地三丁目3番地5外	19,200.00	平成18年 1月	4,000
戸田ロジスティクスセンター	埼玉県戸田市菅目南町7番35号			36,158.60	平成17年 3月	9,600	3.2	
市川ロジスティクスセンター	千葉県市川市二俣新町20番地7			37,456.96	平成20年 6月	8,300	2.8	
その他	堺ロジスティクスセンター北棟		大阪府堺市堺区築港八幡町138番地7	64,004.80	平成21年 7月	10,200	3.4	
物流施設 計			156,820.36		32,100	10.8		
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	0.8	
	その他	aune港北	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央3番25号	5,706.37	平成20年 3月	4,000	1.3	
		aune幕張	千葉県千葉市美浜区ひび野一丁目14番地	5,749.05	平成20年 2月	3,600	1.2	
その他	神戸山手ショッピングセンター(旧地)	兵庫県神戸市垂水区山手台七丁目5番18外	42,123.17	—	3,260	1.1		
商業施設 計			55,463.77		15,843	5.3		
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	25,940.73	平成12年 9月	15,040	5.1	
		ホテル 計			25,940.73		15,040	5.1
その他	東京都心3区	パークアクセス西麻布ステージ	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	455	0.2	
	その他	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	0.8	
その他 計			8,350.48		4,051	1.4		
総 計			457,039.86		296,619	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(甲種木賃切捨て)です。なお、価格には消費税その他の取得に係る諸経費(売買媒介手数料、公称増等)は含んでおりません。

(注.2)青山サンクレストビル、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、シーフォートスクエア/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、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。

(注.5)第17期以降の新規取得資産は赤字で表示しております。このうち、神戸山手ショッピングセンター(旧地)は平成22年3月5日、aune港北及びaune幕張は平成22年3月10日、大宮下町1丁目ビル及びオーエックス田町ビルは平成22年3月29日、堺ロジスティクスセンター北棟は平成22年3月30日にそれぞれ取得しました。

(注.6)平成22年3月10日付でオリックス神保町ビルを、平成22年3月26日付でオリックス新宿ビルを譲渡しました。

(注.7)平成22年4月16日に、投資信託及び投資法人に関する法律第131条第2項に基づく第16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22年2月28日現在の数値を記載しております。第17期以降の新規取得資産については、平成22年3月31日現在の数値を記載しております。



# 【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(取得価格)	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通インフラに近い</li> <li>・消費地に近い(ジャストインタイム)</li> <li>・労働力の確保が容易</li> <li>・規模が大きく、配送・流通拠点として機能</li> </ul>
構造・テナント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、接車パース、接道等の各種スペックをチェック)</li> <li>・中長期の賃貸借契約を締結したテナントの入居により、CFが安定</li> </ul>

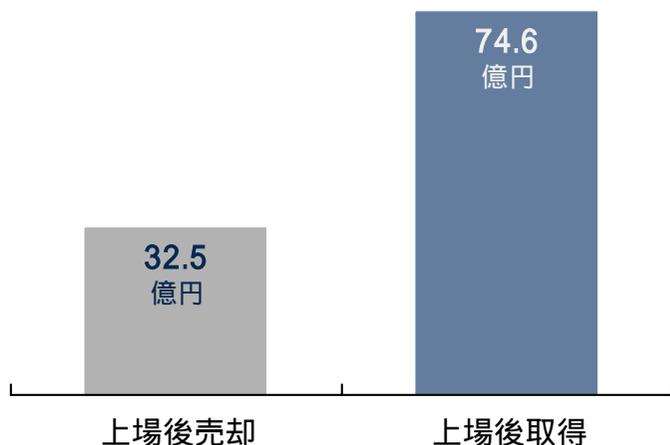
## 保有物件の概要

優良テナントとの中長期の賃貸借契約により、安定稼働・安定収益を実現

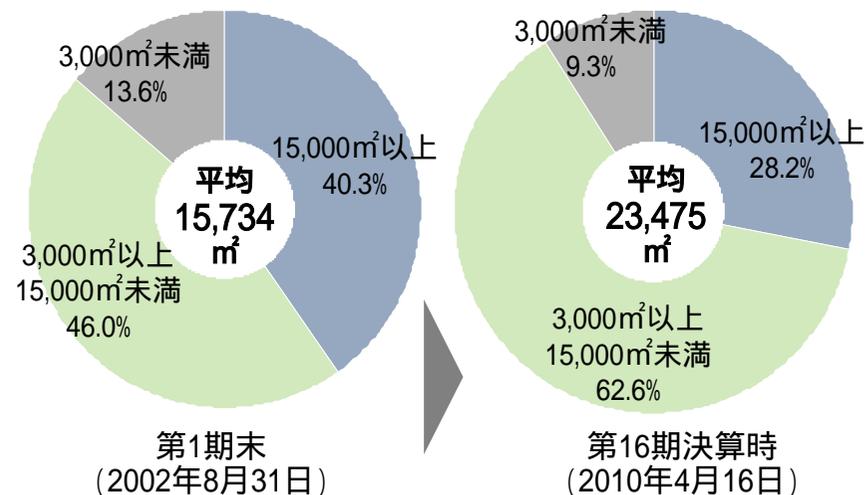
	越谷ロジスティックセンター	戸田ロジスティックセンター	市川ロジスティックセンター	堺ロジスティックセンター北棟
				
取得価格	4,000百万円	9,600百万円	8,300百万円	10,200百万円
取得価格比率	1.3%	3.2%	2.8%	3.4%
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
契約形態	定期借家契約 <sup>(注)</sup>	定期借家契約 (期間20年/残り15年)	定期借家契約 (期間10年/残り8年)	定期借家契約 <sup>(注)</sup>

(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。

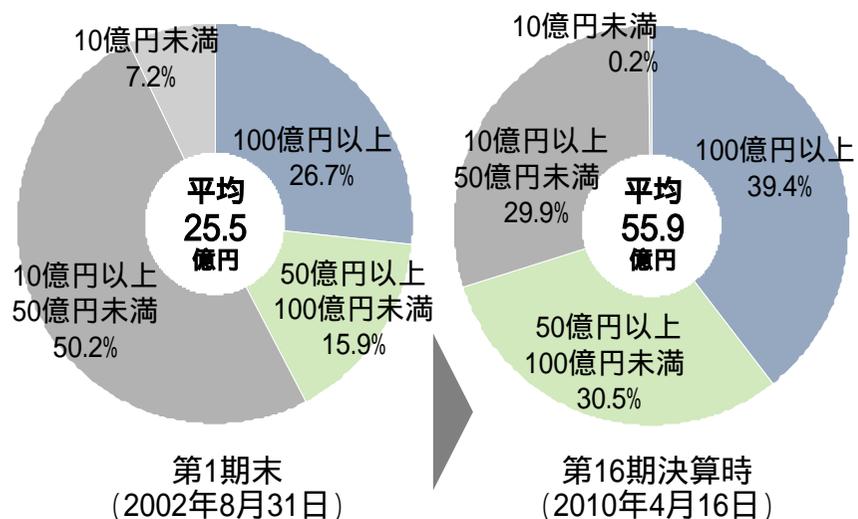
## 上場後売却及び取得物件の平均取得価格



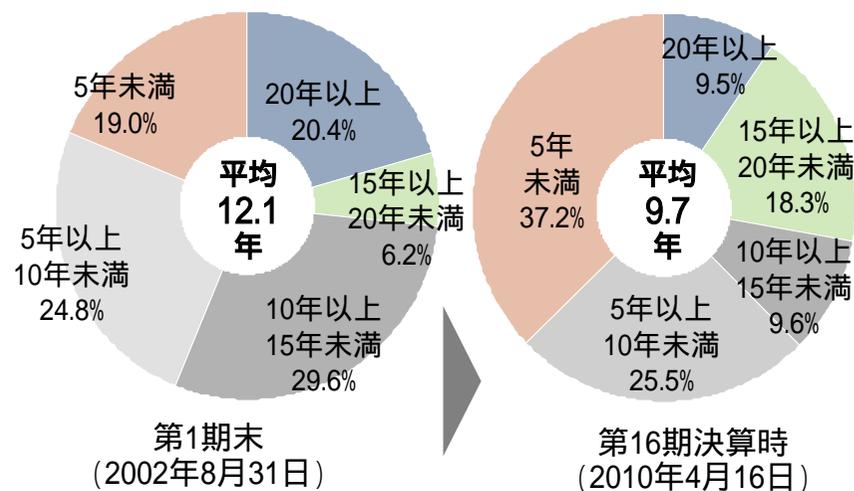
## 規模区分 (延床面積)



## 取得価格区分

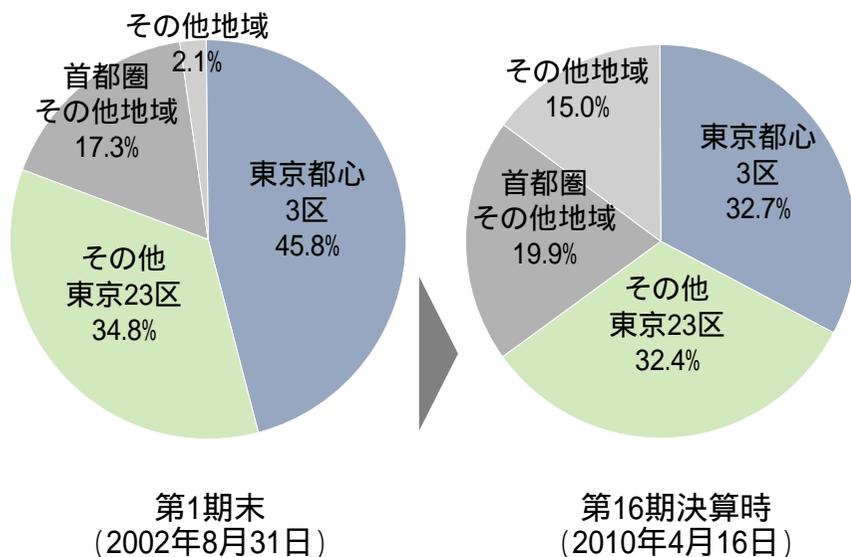


## 築年数区分

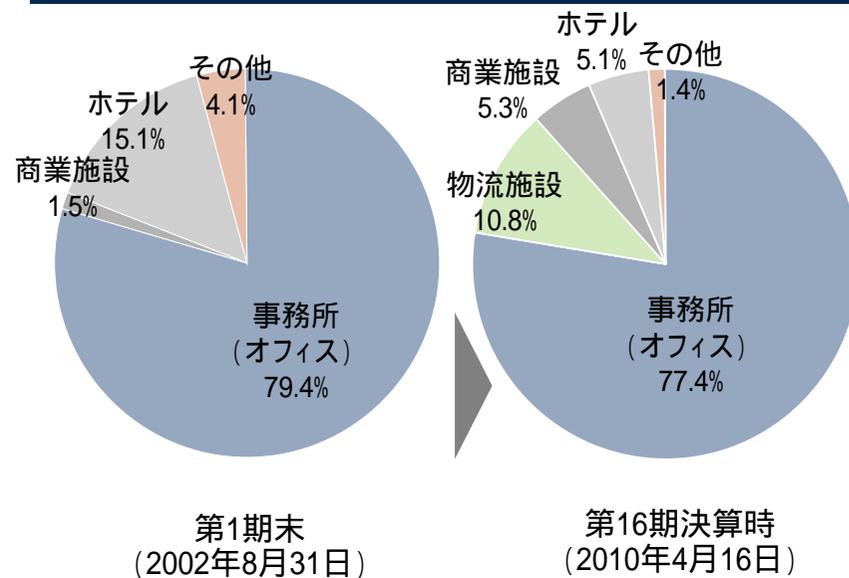


(注1) 各円グラフに記載する比率は、取得価格合計に対する各運用不動産の取得価格の比率を示したものであり、それぞれ小数点第2位を四捨五入して記載しております。  
 なお、各比率の合計は四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。  
 (注2) 規模区分の延床面積は本投資法人の持分に関わりなく、建物1棟全体の延床面積を基準に分類しております。  
 (注3) 神戸桃山台ショッピングセンター(底地)については、規模区分および築年数区分に含めておりません。

## 地域区分



## 用途区分



(注) 各円グラフに記載する比率は、取得価格合計に対する各運用不動産の取得価格の比率を示したものであり、それぞれ小数点第2位を四捨五入して記載しております。  
 なお、各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。

## 第16期末の主要10テナント

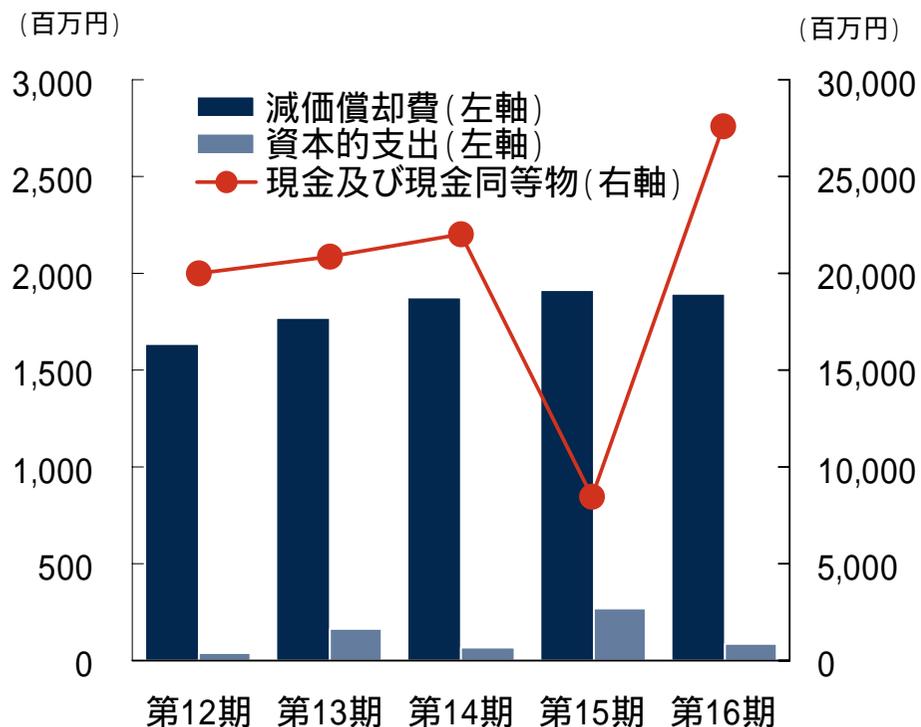
	テナントの名称	業種	入居物件名	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合 (%)
1	センコー株式会社	運送業	市川 ロジスティクスセンター	37,456.96	11.5
2	京葉流通倉庫株式会社	倉庫業	戸田 ロジスティクスセンター	36,158.60	11.1
3	藤田観光株式会社	ホテル 事業	クロスゲート	19,744.39	6.1
4	(非開示)	-	-	19,200.00	5.9
5	伊藤忠商事株式会社	卸売業	名古屋伊藤忠ビル	8,997.58	2.8
6	株式会社ナイキジャパン	卸売業	シーフォートスクエア/ センタービルディング	8,832.49	2.7
7	(非開示)	-	-	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			157,027.12	48.1

## (ご参考) 第15期末の主要10テナント

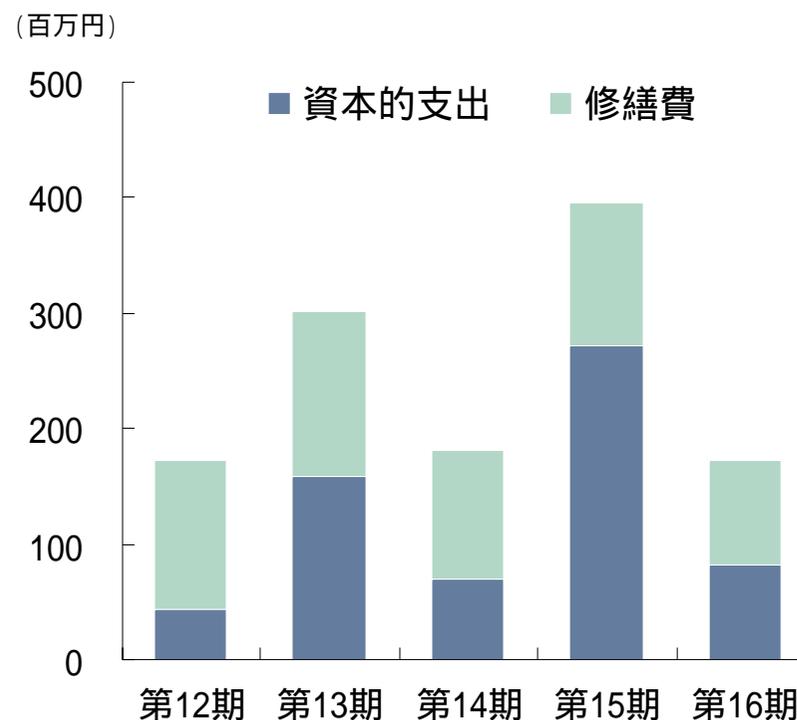
	テナントの名称	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合 (%)
1	センコー株式会社	37,456.96	11.5
2	京葉流通倉庫 株式会社	36,158.60	11.1
3	藤田観光株式会社	19,744.39	6.1
4	(非開示)	19,200.00	5.9
5	伊藤忠商事株式会社	9,200.22	2.8
6	株式会社 ナイキジャパン	8,832.49	2.7
7	(非開示)	7,387.13	2.3
8	(非開示)	7,151.63	2.2
9	(非開示)	6,245.34	1.9
10	株式会社 ハウジング恒産	5,853.00	1.8
	合 計	157,229.76	48.5

	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	2008年2月期	2008年8月期	2009年2月期	2009年8月期	2010年2月期
減価償却費(百万円)	1,639	1,773	1,874	1,910	1,896
修繕費(百万円)	130	143	112	124	91
資本的支出(百万円)	43	159	69	272	82
現金及び 現金同等物(百万円)	20,023	20,843	22,016	8,444	27,558

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)