

オリックス不動産投資法人

第3回投資主総会

平成15年5月27日

世界貿易センタービル 38F
スカイホール フォンテーヌ

運用戦略

総合運用型

オフィス:住宅/その他 = 80:20
の構成比を維持

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 - 用途分散の考え方-

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



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。

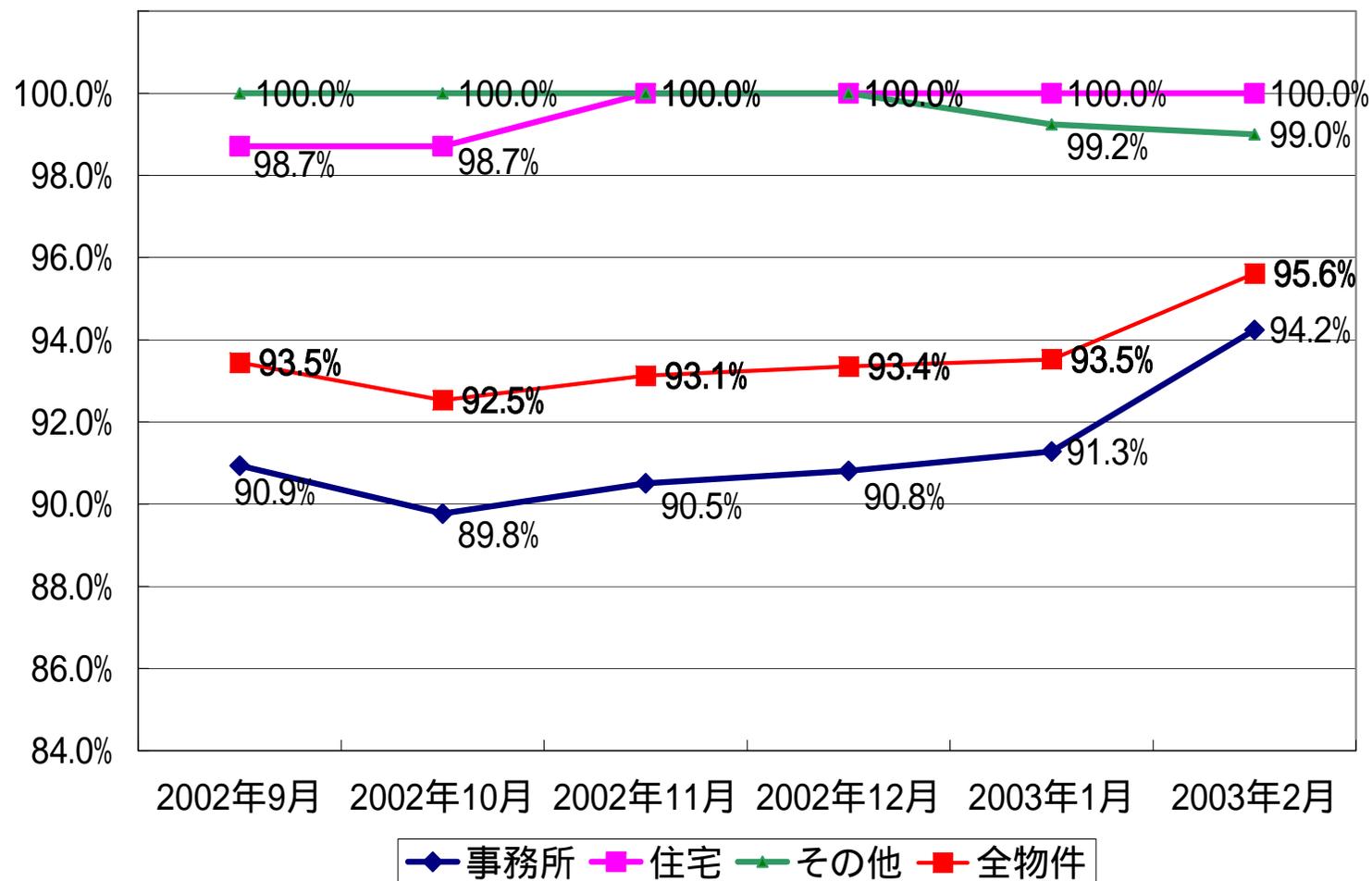
PM会社との協働



PM会社(プロパティーマネジメント会社): 不動産所有者に代って不動産の運営管理を行う会社

BM会社: 清掃・各種保守点検など建物の維持管理などを行う会社

稼働率の推移



稼働率は2002年10月を底に改善。

賃料の推移 / フリーレントの状況

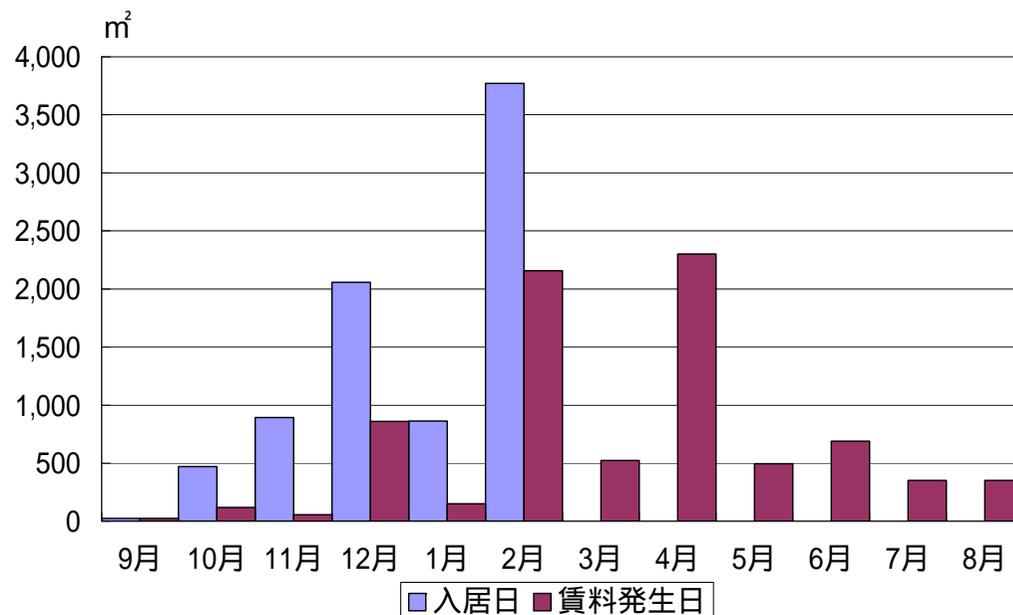
賃料単価の推移 (契約賃料合計/契約面積合計、サニービル含む)

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。

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。

サニービル



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)

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
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。
- ・売主との間で定期借家契約が締結されており、収益の安定性は非常に高いものになっている。

オリックス池袋ビル



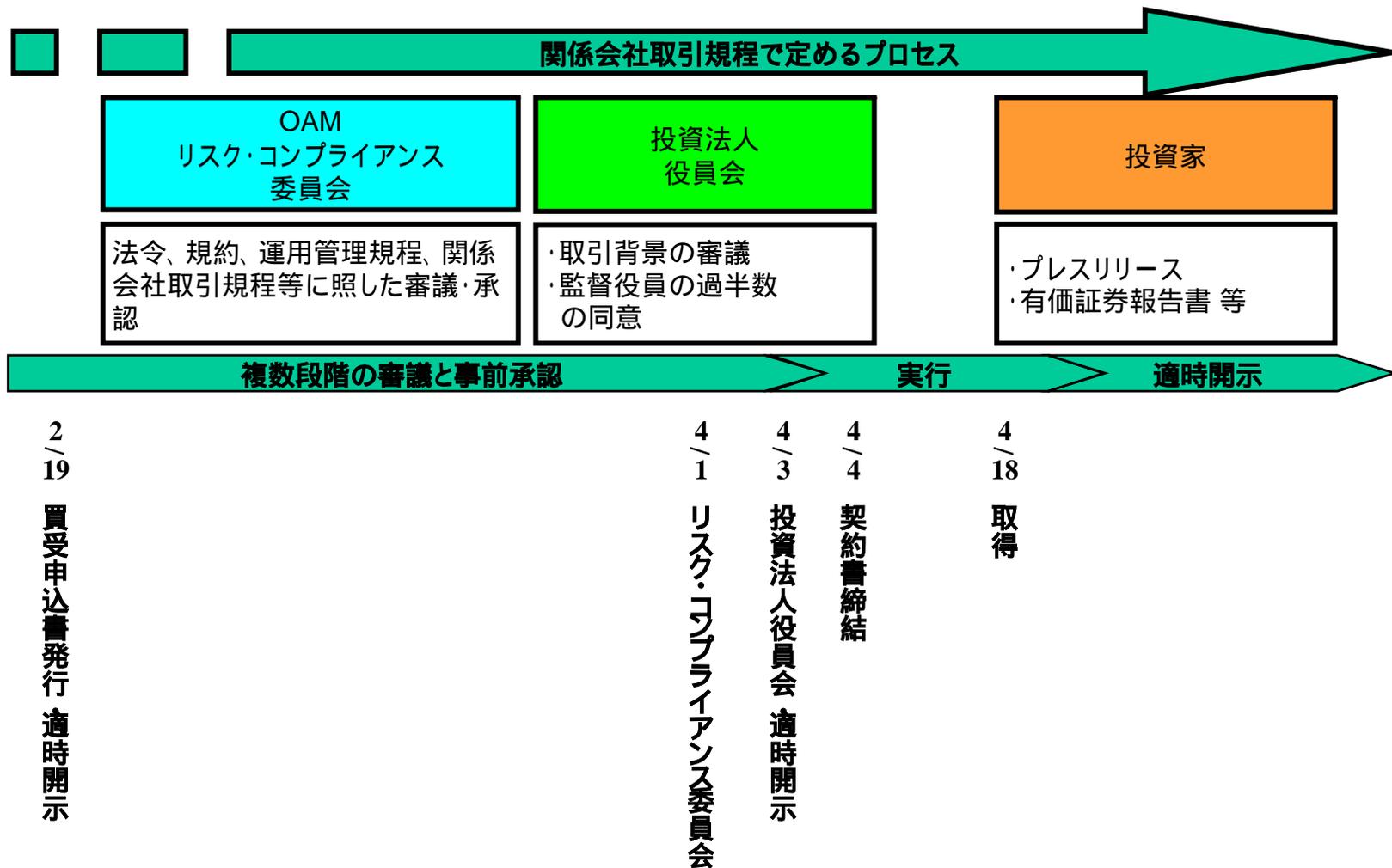
所在地	東京都豊島区南池袋1丁目19番6号
用途	事務所及び店舗
面積	土地: 834.20㎡ / 建物7,409.53㎡
構造	鉄骨造地下1階付9階建
建築時期	2002年7月
所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	9,577,000,000円
取得予定日	2003年4月
鑑定評価額	9,577,000,000円
特記事項	定期借家契約 3階～9階 賃借人: タック(株) 賃貸借期間: 2002.8.1-2012.7.31 地下1階 賃借人: (株)ソーホーズ・ホスピタリティグループ 賃貸借期間: 2002.8.1-2009.7.31



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収益。

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。

(百万円)

	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。

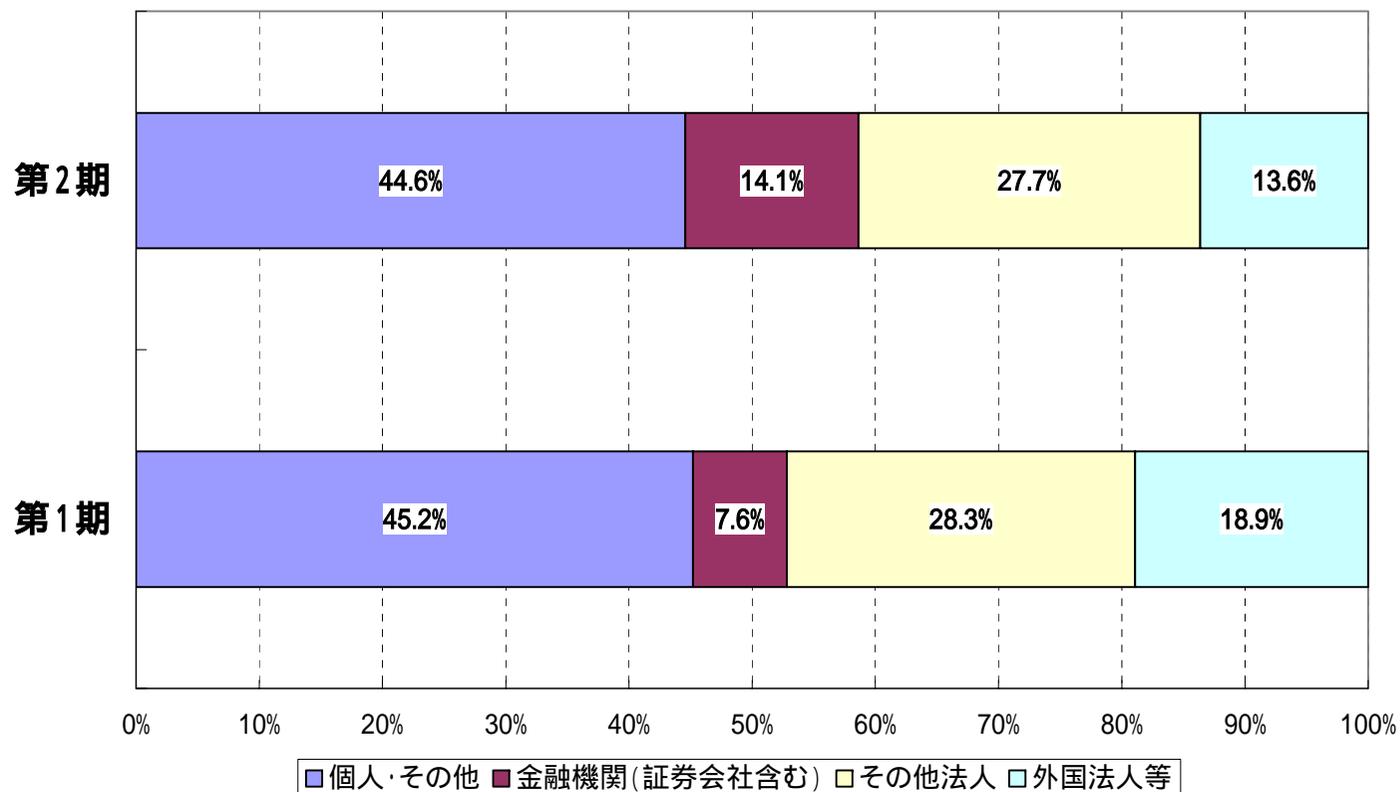
(百万円)

	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。

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。