



ORIX JREIT Inc.

オリックス不動産投資法人

第24期(2014年2月期)決算説明資料

2014年4月11日

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の運用理念	3
-------------------	---

第24期以降の運用成果

運用ハイライト①	5
運用ハイライト②	6
1口当たり分配金の安定的成長	7
第24期実績と第25期・第26期の業績予想比較	8
第24期(2014年2月期)業績予実比較	9
第25期(2014年8月期)業績新旧予想比較	10

内部成長関連

稼働率の維持・向上	13
賃料改定の推移	14
オフィスにおける内部成長の施策	15
オフィス:成約賃貸条件の改善事例	16
住宅:成約賃貸条件の改善事例	17

外部成長及び財務関連

新規取得物件	19
ポートフォリオの状況	20
財務戦略	21

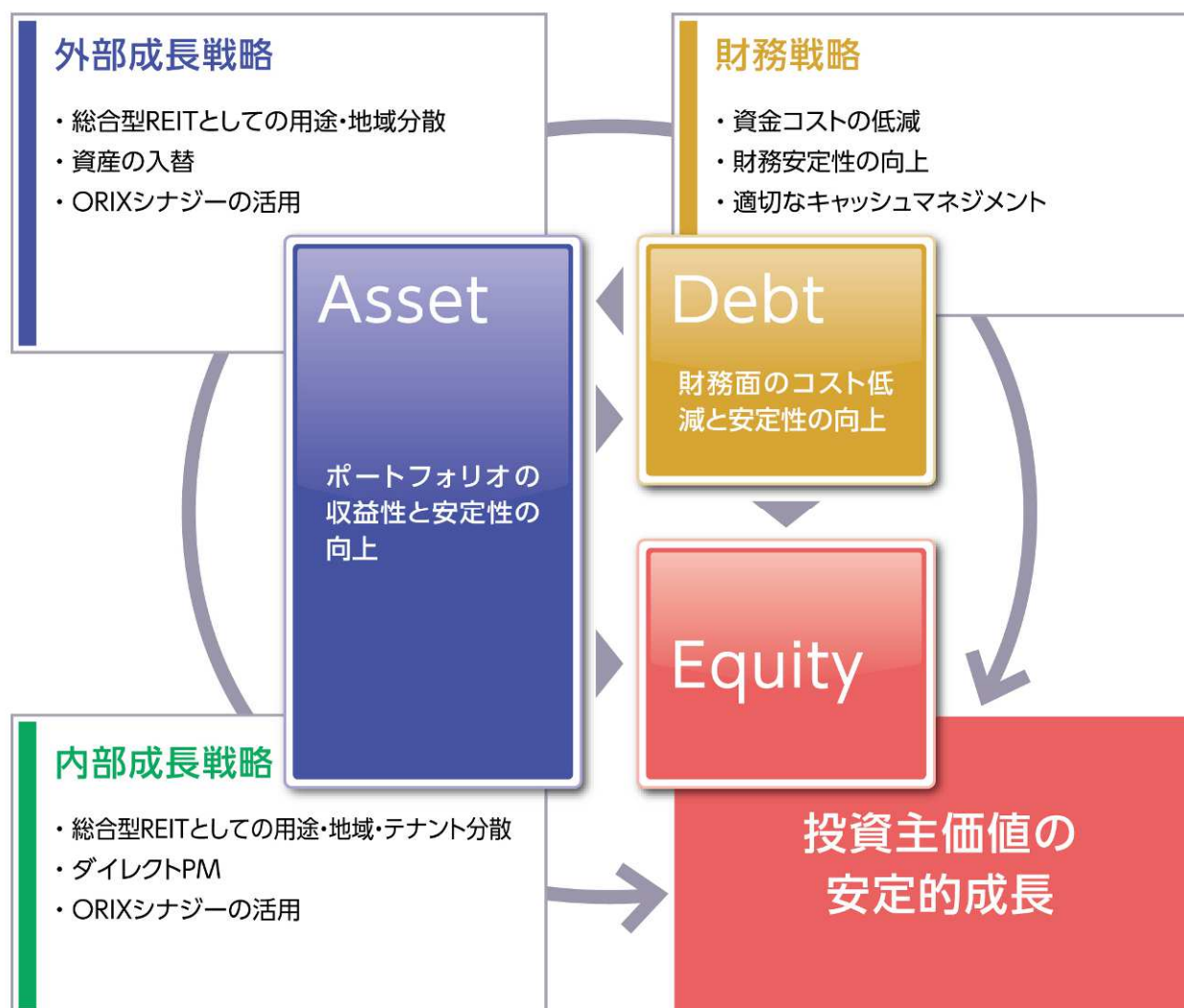
今後の運用方針と戦略

環境変化に対応した成長戦略	23
環境変化に対応した成長戦略～外部成長～	24
環境変化に対応した成長戦略 ～投資比率の目安について(再掲:2013年12月6日公表)～	25
ORIXシナジー	26
各用途の投資戦術～オフィス～	27
各用途の投資戦術～商業施設～	28
各用途の投資戦術～住宅～	29
各用途の投資戦術～物流施設・その他～	30

参考資料

決算ハイライト(実績)	32
増資の概要(3期連続)	33
主要テナントの状況	34
新規取得物件のご紹介①	35
新規取得物件のご紹介②	36
新規取得物件のご紹介③	37
新規取得物件のご紹介④	38
新規取得物件のご紹介⑤	39
新規取得物件のご紹介⑥	40
新規取得物件のご紹介⑦	41
新規取得物件のご紹介⑧	42
新規取得物件のご紹介⑨	43
バロー鈴鹿ショッピングセンターについて	44
新規取得物件のご紹介⑩	45
新規取得物件のご紹介⑪	46
ポートフォリオ成長の推移	47
ポートフォリオ一覧	48
ポートフォリオMAP	49
ポートフォリオデータ①	50
ポートフォリオデータ②	51
鑑定評価の概要	52
第24期末鑑定評価額一覧①	53
第24期末鑑定評価額一覧②	54
財務関連資料	55
投資口の状況	56
スポンサーとの取引とコンプライアンス体制	57
オリックス・アセットマネジメント株式会社 組織図	58
本資料で使用する用語等について	59-60

- ✓ ポートフォリオの収益性と安定性の向上及び財務面のコスト低減と安定性の向上を図り、投資主価値の安定的成長を目指す





第24期以降の運用成果

✓各戦略の推進により、分配金実績及び予想を上方修正

Asset ポートフォリオの収益性と安定性の向上

内部成長戦略

オフィスは稼働率向上に加え、賃貸条件の改善を実践

▶2014年3月増資前のポートフォリオの成果

- 稼働率: 97.4%(第23期末) → 98.6%(第24期末)に向上
- テナント入替による賃料増減率は、-23%(第23期) → -2%(第24期)に改善
- 既存テナントの改定は、減額(約2,600㎡)を上回る増額(約3,800㎡)に成功(第24期)

外部成長戦略

ORIXシナジーを活用し、既存ポートフォリオの利回りを上回り分配金及びNAVの向上に資する物件に厳選投資

▶2013年10月増資

5物件(オフィス1、商業3、住宅1)、合計202億円新規取得

▶2014年3月増資

- グループ内外の多様なパイプラインを活用し11物件(546億円)に厳選投資
- 景気感応度が比較的高いテナントが選好する首都圏ターミナル駅近等、利便性が高い立地で成長性が期待できる物件中心に投資
- 既存ポートフォリオを上回る利回りでの取得(償却後利回り)
既存ポートフォリオ: 3.6% ⇔ 新規取得11物件平均: 4.1%、
(うち首都圏7物件平均: 3.9%)

Debt 財務面のコスト低減と安定性の向上 財務戦略

▶2014年3月増資前のポートフォリオの成果

- 平均調達コストの低減: 1.60%(第23期) → 1.52%(第24期)
- 借入期間の長期化及び返済期限を分散
平均残存年数: 3.4年(第23期末) → 3.6年(第24期末)

▶2014年3月増資の効果

- LTV(総資産ベース)を1%ポイント程度引下げ、物件取得余力約90億円増加

Equity 投資主価値の安定的成長

▶2014年3月増資前のポートフォリオの成果

- 内部成長・資金コスト低減により、予想分配金を底上げ

▶2014年3月増資の効果

- 1口当たりNAVに配慮しつつ、1口当たり分配金水準の向上を推進

✓分配金及びNAVの向上と財務の安定性強化を両立

Asset ポートフォリオの収益性と安定性の向上

	第23期末 (2013/8期末)	2013年 10月増資 効果	2014年 3月増資 効果	2014年 4月11日
取得価格(百万円)	383,094	+20,215	+54,635	457,944
物件数(物件)	73	+5	+11 ^(注1)	88
賃貸NOI利回り	4.9%	5.1%	5.3%	4.9%
償却後利回り	3.5%	4.4%	4.1%	3.7%
含み損益 (百万円)	4,794	+555 ^(注2)	+1,895 ^(注2)	14,762 ^(注3)

(注1) 持分追加取得1物件を含みます。

(注2) 各物件の取得決定時に取得した鑑定評価額と取得価格の差額を記載しております。

(注3) 第24期末(2014年2月末)時点の含み損益に、2014年3月1日以降に取得した物件の取得決定時点の鑑定評価額に基づき算出した含み損益を加えております。

<2014年3月増資による主な新規取得物件>



ウエストパークタワー
池袋

 Residence
住宅



渋谷パインビル

 Office
事務所



MG市ヶ谷
ビルディング

 Office
事務所



Joule SHIBUYA

 Retail
商業施設
(都市型商業施設)



インターヴィレッジ
大曲

 Retail
商業施設
(NSC)

Debt 財務面のコスト低減と安定性の向上

	第23期末 (2013/8期末)	2013年 10月増資 効果	2014年 3月増資 効果	2014年 4月11日
有利子負債 残高(百万円)	182,828	+9,617	+22,375	214,820
LTV (総資産ベース)	48.3%	-0.1%	-1.0%	47.2% ^(注)

(注) 第24期末(2014年2月末)の総資産に、2014年3月1日以降の有利子負債の純増額と2014年3月18日払込の新投資口発行に伴う手取金を加えて算出しております。なお、オーバーアロットメントに伴う第三者割当による手取金額は考慮していません。

Equity 投資主価値の安定的成長

1口当たり分配金

	第23期決算発表日時点 (2013年10月15日)	第24期決算発表日時点 (2014年4月11日)	増減
第24期 (2014/2期)	2,370円(予想)	2,479円(実績)	+109円
第25期 (2014/8期)	2,380円(予想)	2,480円(予想)	+100円
第26期 (2015/2期)	—	2,520円(予想)	—

1口当たりNAV

第22期末 (2013/2期末)	第23期末 (2013/8期末)	2014年4月11日
104,622円	110,445円	116,891円

(注) 2014年4月11日の1口当たりNAVは見込額であり、オーバーアロットメントに伴う第三者割当による手取金額は考慮していません。

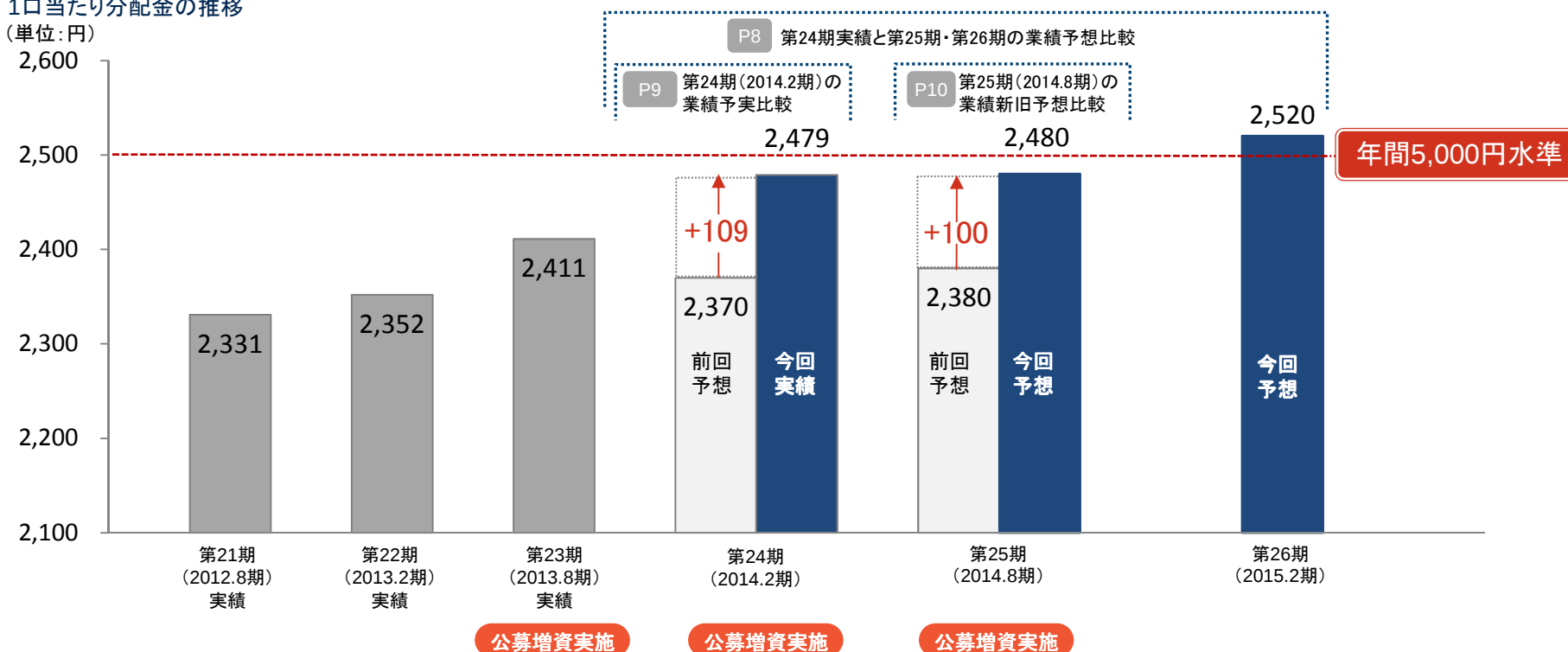
1口当たり分配金の安定的成長

7

- ✓ 1口当たり分配金は、年間5,000円水準へ
- ✓ 前回分配金予想から「第24期(2014年2月期):+109円/口、第25期(2014年8月期):+100円/口」
- ✓ 2014年3月増資による増配効果は第26期+約130円。固都税費用化(第27期以降)約60円を考慮しても +約70円
- ✓ 物件取得余力の活用等により、第25期(2014年8月期)以降も1口当たり分配金の押し上げを図る

1口当たり分配金の推移

(単位:円)



(注1) 2013年3月1日をもって投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っております。当該分割を考慮し、分割前の第22期(2013年2月期)以前の実績については1口当たり分配金を5分の1にした数値を記載しております。なお、小数点以下の値については切り捨てております。

(注2) 第24期(2014年2月期)、第25期(2014年8月期)分配金の「前回予想」は2013年10月15日付「平成25年8月期 決算短信(REIT)」に記載の予想分配金の数値を記載しています。また、第25期(2014年8月期)及び第26期(2015年2月期)分配金の「今回予想」は、2014年4月11日付「平成26年2月期 決算短信(REIT)」に記載の予想分配金の数値を記載しています。

第24期実績と第25期・第26期の業績予想比較

8

✓ 外部成長がドライバーとなり分配金の安定的成長を目指す

項目	第23期 (2013.8期)	第24期 (2014.2期)	前期比	第25期 (2014.8期)	前期比	第26期 (2015.2期)	前期比
当期純利益 (百万円)	3,836	4,183	+346	4,877	+694	4,955	+77
1口当たり分配金(円)	2,411	2,479	+68	2,480	+1	2,520	+40

(単位:百万円)

	第24期(2014.2期)実績 対前期実績比	第25期(2014.8期)予想 対前期比	第26期(2015.2期)予想 対前期比
既存物件	前期比 +29 ・前回公募増資時取得物件の寄与 +348 ・上記物件取得に伴う融資関連費用増 -30 ・2013年8月期取得物件の通期寄与 +101 ・売却益の消失 -411 ・その他 +21	前期比 -67 ・前回公募増資時取得物件の通期寄与 +147 ・上記物件取得に伴う融資関連費用増 -24 ・上記物件取得に伴う運用報酬増 -41 ・2013年取得物件の固都税費用化 -137 ・その他 -10	前期比 ・前回公募増資時取得物件の通期寄与 +147 ・上記物件取得に伴う融資関連費用増 -24 ・上記物件取得に伴う運用報酬増 -41 ・2013年取得物件の固都税費用化 -137 ・その他 -10
	前期比 +9 ・既存物件の賃料収入増 +86 ・その他 -76	前期比 +36 ・既存物件の賃料収入増 +73 ・その他 -37	前期比 -120 ・既存物件の賃料収入減 -135 ・その他 +14
	前期比 +251 ・融資関連費用減 +61 — 運用日数による要因 +23 — 資金コストの低減 +38 ・資産運用報酬等増 -50 ・期限前弁済費用減 +241 ・その他 -1	前期比 +11 ・融資関連費用減 +2 — 運用日数による要因 -23 — 資金コストの低減 +25 ・資産運用報酬等増 -52 ・新投資口発行費用の消失 +41 ・その他 +19	前期比 +47 ・融資関連費用減 +36 — 運用日数による要因 +23 — 資金コストの低減 +13 ・資産運用報酬等増 -52 ・新投資口発行費用の消失 +41 ・その他 +10
	A: 前期比合計 +290	A: 前期比合計 -19	A: 前期比合計 -73

物件取得余力活用等により
更なる外部成長を目指す

物件取得余力 (I + II): 約290億円

I. LTV50%まで: 約250億円

(うち、約90億円は2014年3月増資によるLTV1%減少によるもの)

II. 25-26期フリーキャッシュフロー: 約40億円

足元(第24期～第25期)の賃料収入は、稼働率向上により増加

第26期のオフィス稼働率は2013.8期水準(97%台半ば)に戻り、賃料収入の前期比マイナスを想定しているが、高稼働維持・賃貸条件改善による収益向上を目指す(予想の前提条件は P13-14ご参照)

資金コストは、長期固定化により上昇リスク低減を図りつつ今後も緩やかな低減を見込む

	2014年3月増資に伴う施策	第24期(2014.2期)実績 対前期実績比	第25期(2014.8期)予想 対前期比	第26期(2015.2期)予想 対前期比	第26期(2015.2期)予想における3月増資の影響
2014年3月増資に伴う施策		B: 前期比 +56	B: 前期比 +713	B: 前期比 +151	
		・取得物件A(注2)の寄与 +69 ・物件A取得に伴う融資関連費用増 -11	・取得物件Aの通期寄与 +145 ・取得物件B(注2)の寄与 +821 ・物件A,B取得に伴う融資関連費用増 -139 ・物件A,B取得に伴う運用報酬増 -28 ・新投資口発行費用の発生 -85	・取得物件Bの通期寄与 +191 ・物件A,B取得に伴う融資関連費用増 -17 ・物件A,B取得に伴う運用報酬等 -107 ・新投資口発行費用の消失 +85	・賃貸事業利益 +6,672 ・賃貸事業外の費用 -1,129 ・営業外損益 -1,498 ・法人税等 -10 当期純利益 +4,034 投資口数 1,687,494
					+1,227 -137 -168 +0 +921 278,680
					+7,900 -1,266 -1,667 -10 +4,955 1,966,174
		A+B: 前期比総計 +346	A+B: 前期比総計 +694	A+B: 前期比総計 +77	1口当たり分配金(円)
					2,390
					130
					2,520

(注1)上記前期実績比及び前期予想比の内訳は主要因のみ記載。

(注2) 物件Aは第24期に取得した3物件「クリオ藤沢駅前、J-ONE SQUARE、クロスモール下関長府」を表し、物件Bは第25期に取得した8物件「渋谷パインビル、MG市ヶ谷ビルディング、JouLe SHIBUYA、インターヴィレッジ大曲、パロー鈴鹿ショッピングセンター、The Kitahama PLAZA、ウエストパークタワー池袋、マイアトリア東十条」を表します。

第24期(2014年2月期)業績予実比較

9

✓ 外部成長(物件取得余力の活用)・内部成長両戦略推進により、1口当たり分配金+109円上方修正

第24期(2014年2月期)業績予実比較

	営業収益	当期純利益	1口当たり分配金
前回予想(A)	13,505 百万円	3,999 百万円	2,370 円
実績(B)	13,705 百万円	4,183 百万円	2,479 円
増減額 (C)=(B)-(A)	+200 百万円	+183 百万円	+109 円
増減率 (C)÷(A)	+1.5%	+4.6 %	+4.6%

(単位:百万円)

	既存の 運営活動 の成果	2014年3月 増資の 影響(注)	合計 (当期純利益 の増減額内訳)
前回公募増資時取得資産の寄与増	17	0	17
取得物件Aの寄与	0	69	69
上記に伴う融資関連費用等	0	-12	-12
外部成長要因合計	17	56	74
既存物件の賃料収入	49	0	49
既存物件の費用増等	0	0	0
内部成長要因合計	49	0	49
融資関連費用減	50	0	50
その他	9	0	9
財務戦略等要因合計	59	0	59
増減額計(a)	127	56	183
前回発表時当期純利益予想(b)	3,999	0	3,999
当期純利益(分配可能利益)(c=a+b)	4,126	56	4,183
投資口数(口)(d)	1,687,494	1,687,494	1,687,494
1口当たり分配金(円)(e=c/d)	2,445	34	2,479
前回発表時1口当たり分配金予想(円)(f)	2,370	0	2,370
1口当たり分配金への影響(円)(e-f)	75	34	109

(注)2014年3月増資の影響には、24期に取得した物件Aの3物件「クリオ藤沢駅前、J-ONE SQUARE、クロスモール下関長府」の取得に伴う影響を記載しています。

Asset 外部成長

- 2013年10月公募増資時取得物件の収益が17百万円増加
- 物件取得余力活用により物件Aを追加取得し、56百万円の収益増(融資関連費用控除後)

Asset 内部成長

- 賃料収入49百万円増加の要因は、稼働率向上、賃貸条件改善で半々
 - ・オフィス稼働率:(前回予想)97.9% → (実績)98.6%
 - ・賃貸条件改善:
 - (前回予想)減額面積約17,900㎡ → (実績)約2,600㎡
 - (前回予想)増額面積約1,500㎡ → (実績)約3,800㎡

Debt 財務戦略等

- 良好な資金調達環境を捉えて、長期固定化を推進しながら融資関連費用を50百万円低減

Equity 分配金

- 第24期(2014年2月期)の1口当たり分配金は、前回予想から+109円の2,479円

第25期(2014年8月期)業績新旧予想比較

10

✓ 外部成長(2014年3月増資)・内部成長両戦略の推進より、1口当たり分配金予想を+100円上方修正

第25期(2014年8月期)新旧予想の差異

	営業収益	当期純利益	1口当たり分配金
前回予想 (A)	13,765 百万円	4,016 百万円	2,380 円
今回予想 (B)	15,511 百万円	4,877 百万円	2,480 円
増減額 (C)=(B)-(A)	+1,746 百万円	+861 百万円	+100 円
増減率 (C)÷(A)	+12.7 %	+21.4%	+4.2%

(単位:百万円)

	既存の 運営活動 の成果	2014年3月 増資の 影響 ^(注)	合計 (当期純利益 の増減額内訳)
前回公募増資時取得資産の寄与増	37	0	37
取得物件A,Bの寄与	0	1,036	1,036
上記に伴う融資関連費用等	0	-181	-181
外部成長要因合計	37	854	892
既存物件の賃料収入	79	0	79
既存物件の費用増加等	-107	0	-107
内部成長要因合計	-27	0	-27
融資関連費用減少	83	0	83
新規投資口発行費用	0	-85	-85
その他	-1	0	-1
財務戦略等要因合計	81	-85	-3
増減額計(a)	91	769	861
前回発表時当期純利益予想(b)	4,016	0	4,016
当期純利益(分配可能利益)(c=a+b)	4,107	769	4,877
投資口数(口)(d)	1,687,494	278,680	1,966,174
1口当たり分配金(円)(e=c/d)	2,434	46	2,480
前回発表時1口当たり分配金予想(円)(f)	2,380	0	2,380
1口当たり分配金への影響(円)(e-f)	54	46	100

(注)2014年3月増資の影響は、物件A,Bの11物件「クリオ藤沢駅前、J-ONE SQUARE、クロスモール下関長府、渋谷パインビル、MG市ヶ谷ビルディング、JouLe SHIBUYA、インターヴィレッジ大曲、パロー鈴鹿ショッピングセンター、The Kitahama PLAZA、ウエストパークタワー池袋、マイアトリア東十条」の取得に伴う影響を記載しています。

Asset 外部成長

- 2014年3月増資により新規に取得した物件A,Bの収益寄与854百万円(物件取得に伴う融資関連費用等控除後)

Asset 内部成長

- 賃料収入79百万円増加の要因は、稼働率向上、賃貸条件改善で半々
- ・オフィス稼働率:(前回予想)97.7% → (今回予想)98.0%
- ・24期の賃貸条件改善が通期寄与
- 物件競争力向上のため戦略的に工事を前倒し

Debt 財務戦略等

- 良好な資金調達環境を捉えて、長期固定化を推進しながら融資関連費用を83百万円低減

Equity 分配金

- 第25期(2014年8月期)の1口当たり分配金は、前回予想から+100円の2,480円を予想

MEMO



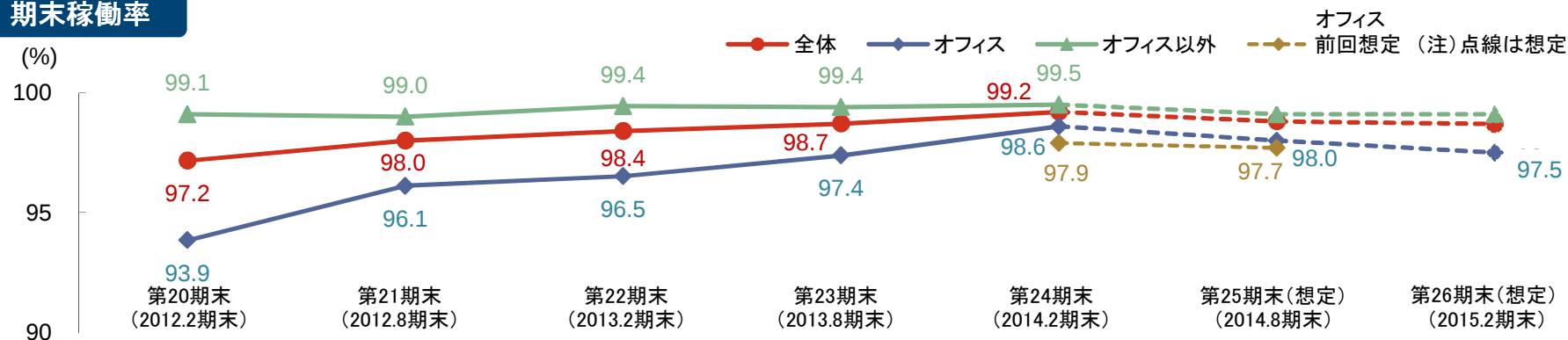
内部成長関連

稼働率の維持・向上

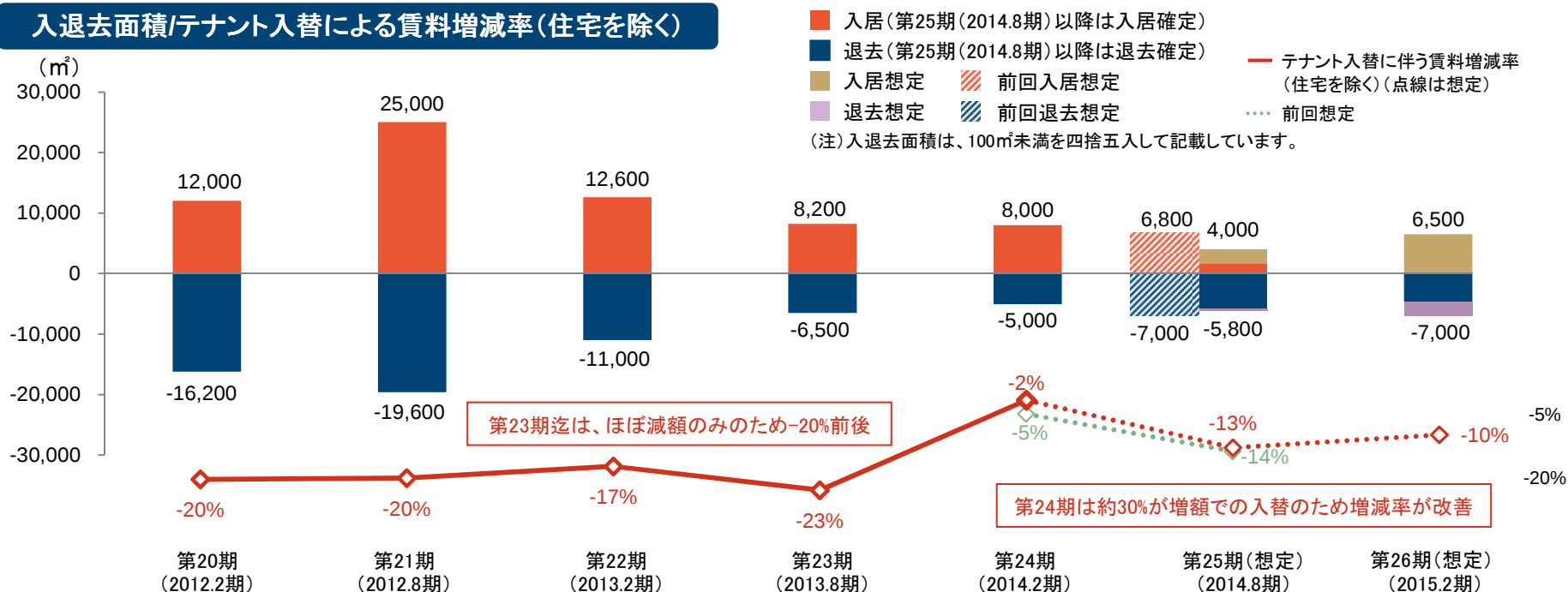
13

- ✓ 第24期(2014年2月期)末のオフィス稼働率は98%台まで向上。テナント入替による賃料増減率は-2%程度まで改善
- ✓ 第25期(2014年8月期)末の退去面積は約6,000㎡に抑制(前回退去想定7,000㎡)
- ✓ 第26期(2015年2月期)は約7,000㎡(オフィス賃貸可能面積の約3%)の退去により、オフィス稼働率は第23期(2013年8月期)末の水準(97%台)まで低下すると想定して業績予想を策定

期末稼働率

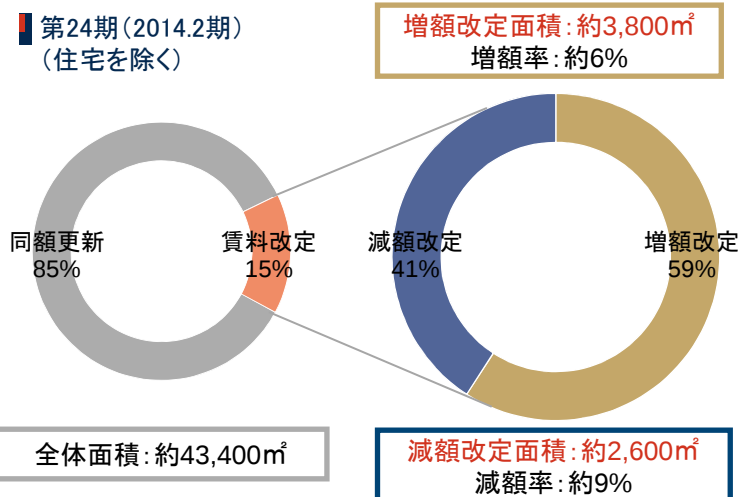


入退去面積/テナント入替による賃料増減率(住宅を除く)

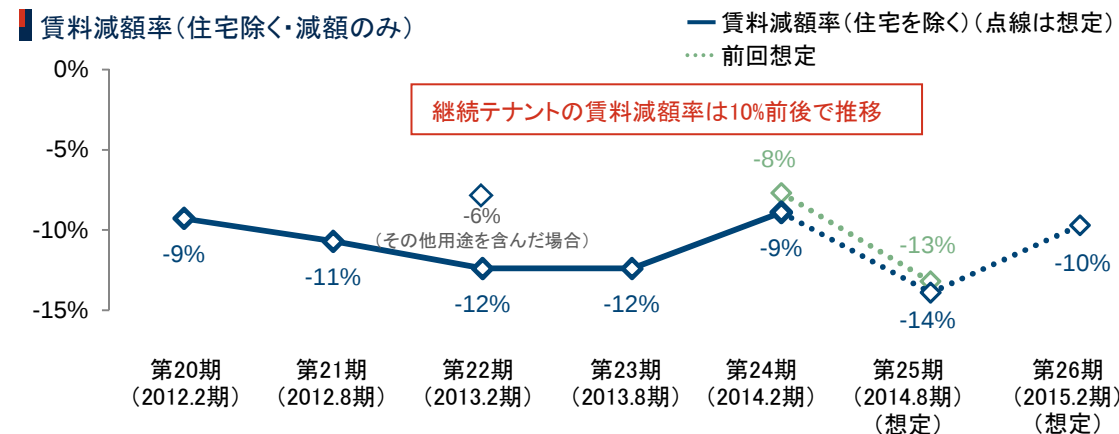
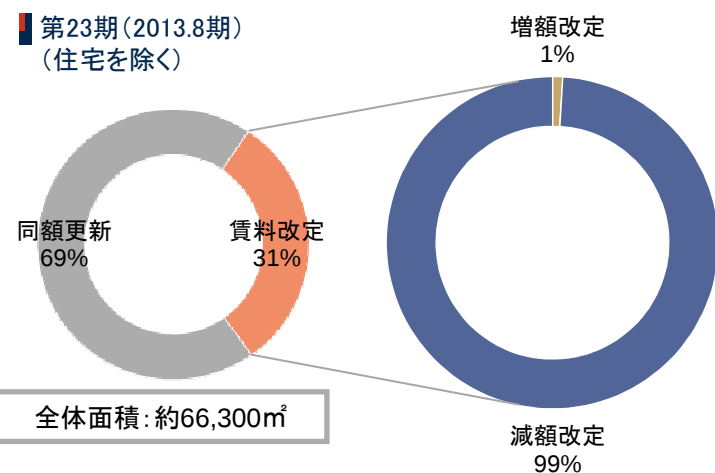
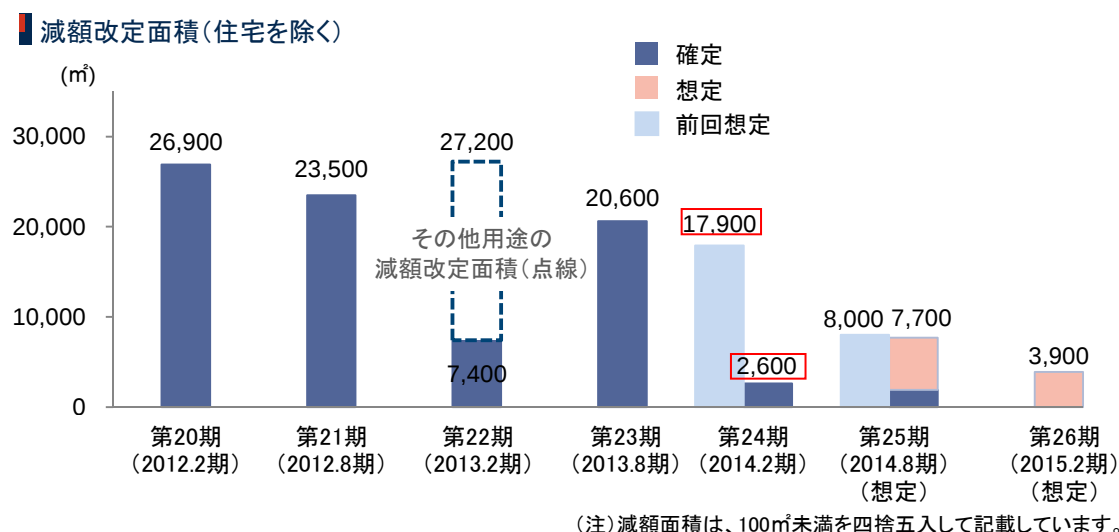


- ✓ 第24期(2014年2月期)の増額改定面積は、減額改定面積(約2,600㎡)を上回る約3,800㎡を獲得
- ✓ 減額改定面積は約2,600㎡に抑制(前回想定 約17,900㎡)

既存テナントの賃料改定動向



減額改定した既存テナントの減額改定面積と減額率



✓ ダイレクトPMにより、成約賃貸条件の改善を実践中

目標	オフィス賃料収入回復のための施策
Step 1 契約稼働率の向上 	➤ 契約稼働率は、97.4%（第23期末/2013年8月期末） ⇒98.6%（第24期末/2014年2月期末）と高稼働を維持
Step 2 テナント退去率低減 	➤ 実質稼働率 ^(注) の向上とテナント入替時の賃料収入下落の縮小
Step 3 成約賃貸条件の改善	➤ フリーレント期間の短縮と契約賃料の増額等

オリックスグループの全国ネットワークを活用し、
ダイレクトPMによる物件の競争力向上やテナントリレーシンの強化を図る

ダイレクトPM	具体策
物件の競争力向上	・テナント満足度向上のためのバリューアップ策（美装工事、省エネ設備の導入等） ・テナントニーズに対応した柔軟なリーシング（賃貸区画の分割対応、用途変更等） ・テナント・マーチャンダイジングの推進（欠損業種の誘致、相乗効果の高いテナントミックス等）
テナントリレーシンの強化	・テナントの業況・業容の把握、各種潜在ニーズの発掘 ・内部増床、館内移転、短期利用の促進 ・オリックスグループの幅広い事業基盤と顧客基盤を活用したビジネスマッチング

（注）実質稼働率とは、契約稼働面積からフリーレント分を差し引いた実際に賃料収入が発生している面積の総賃貸可能面積に対する割合をいいます。

✓ ダイレクトPMにより、賃料増額の動きを「業種」・「エリア」・「規模」で拡大

業種

来店型テナント



ラウンドクロス川崎



首都圏ターミナル駅至近の中規模オフィスの一部で契約賃料を増額

- 美容・教育関連等の、景気回復局面において成長が期待できる業態を中心に誘致

来店型以外／業種の拡大



ラウンドクロス渋谷



- 来店型以外にも、IT・広告・環境関連等の業種を中心に契約賃料増額の動きを拡大

エリア

首都圏中心部



日本橋イーストビル

戦略的なCAPEX(資本的支出)の活用により、契約賃料を増額

- テナント満足度向上のためのバリューアップ策(セントラル空調から個別空調への更新、照明のLED化等)を実施

都心周辺部・地方へ



クロスゲート



ルナール仙台

- 都心周辺部や地方のオフィスの一部(プライム立地・高スペック等)においても契約賃料を増額

規模

小規模区画



シーフォートスクエア/センタービルディング

賃貸区画の分割・内部増床により、契約賃料を増額

- 成長著しい中堅企業に対し、フロア分割等きめ細やかな対応を実施
- テナントリレーションの強化により、既存テナントの内部増床を獲得

大規模区画へ



オリックス目黒ビル

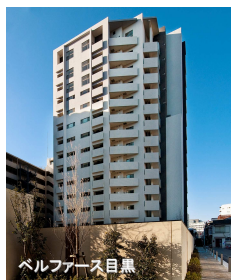
- 首都圏オフィスは大規模区画においても、業績堅調な大企業を中心に契約賃料を増額

✓ 目利き力と高い運営力を背景に賃貸条件の改善を推進

好立地・高スペックで希少性の高い物件を中心に、契約賃料を増額

第23-24期(2014年2月まで)の1年間にテナント入替にて**半数近くが増額**

特に、好立地・高スペックの下記3物件はテナント入替に際し**90%前後のテナントで増額**



ベルファース目黒

事例1 ベルファース目黒

- JR線・地下鉄・東急線が乗り入れるターミナル駅・目黒駅から徒歩約9分。目黒川沿いの好立地
- ゆとりあるオープンスペースや、本格的なシアタールームを設置した高級感のあるシングル・コンパクトタイプ
- 入居者の属性は、IT・金融等の景気感応度が高い20～30代が中心



共用スペース(シアタールーム)



ベルファース宮町



ベルファース晩翠通り

事例2 ベルファース宮町/ベルファース晩翠通り

- 震災からの復興需要による転勤者の入居により、高稼働維持と賃貸条件を改善
- ベルファース晩翠通りは、仙台市営地下鉄勾当台公園駅(仙台駅から約3分)から徒歩約5分に位置するシングル・コンパクトタイプ
- ベルファース宮町は、JR 線東照宮駅(仙台駅まで約4分)から徒歩約4分に位置する仙台市では希少性の高いファミリーマンション

きめ細やかなリーシングの事例



ベルファース三宿

募集住戸に家具・備品を配置し、
内覧時の成約率アップに成功

事例3 ベルファース三宿

- オリックス・インテリアによるコーディネートにより、ライフスタイル提案型の営業を展開(右写真参照)



ワンルーム住戸に
カウンターテーブルと
パーテーション等を設
置し、寝・食を分離した
生活空間を提案



外部成長及び財務関連

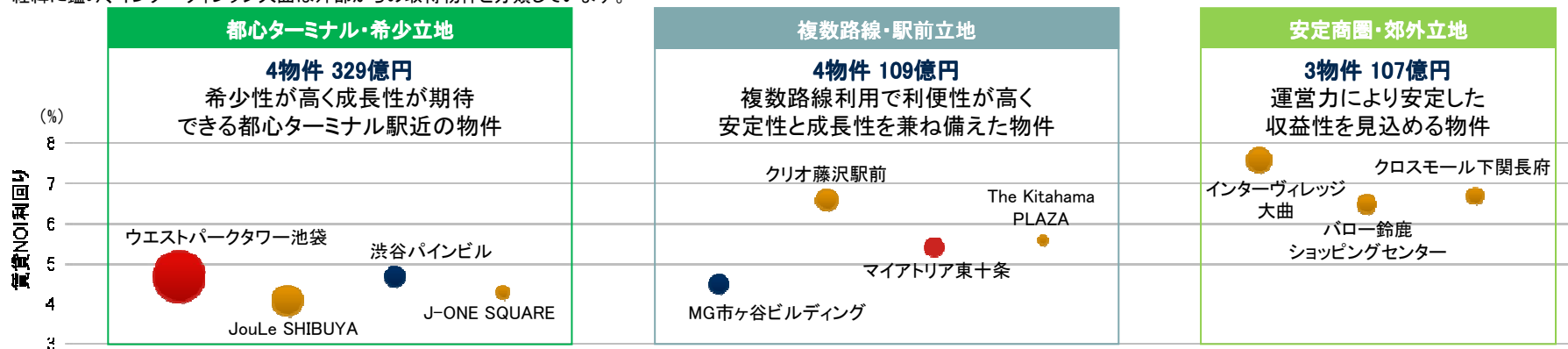
新規取得物件

19

✓ 総合型REITの強みを活かし、個別厳選投資により、成長性と安定性を兼ね備えたポートフォリオを取得

	物件名		地域	特長	取得先	取得条件		
						取得価格 (百万円)	賃貸NOI 利回り(%)	償却後 利回り(%)
オフィス	渋谷パインビル	25期	東京都心6区	都心ターミナル・希少立地	外部	3,400	4.7	4.2
	MG市ヶ谷ビルディング	25期	東京都心6区	複数路線・駅前立地	スポンサー	3,100	4.5	3.5
商業施設	JouLe SHIBUYA	25期	東京都心6区	都心ターミナル・希少立地	スポンサー	7,550	4.1	3.7
	インターヴィレッジ大曲	25期	その他地域	安定商圏・郊外立地	外部(注)	5,100	7.6	5.6
	クリオ藤沢駅前	24期	首都圏その他地域	複数路線・駅前立地	外部	3,900	6.6	5.2
	パロー鈴鹿ショッピングセンター	25期	その他地域	安定商圏・郊外立地	スポンサー	3,200	6.5	5.3
	クロスモール下関長府	24期	その他地域	安定商圏・郊外立地	スポンサー	2,400	6.7	5.2
	J-ONE SQUARE	24期	東京都心6区	都心ターミナル・希少立地	外部	1,510	4.3	3.9
	The Kitahama PLAZA(持分追加取得)	25期	その他地域	複数路線・駅前立地	外部	975	5.6	3.0
住宅	ウエストパークタワー池袋	25期	その他東京23区	都心ターミナル・希少立地	スポンサー	20,500	4.8	3.7
	マイアトリア東十条	25期	その他東京23区	複数路線・駅前立地	スポンサー	3,000	5.4	4.0
11物件合計						54,635	5.3	4.1
鑑定評価額(11物件合計)			56,530百万円		取得価格に対する割合		96.6%	

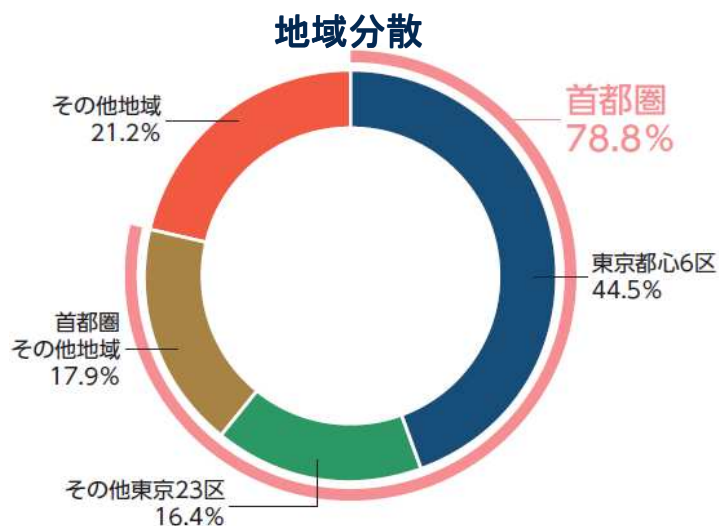
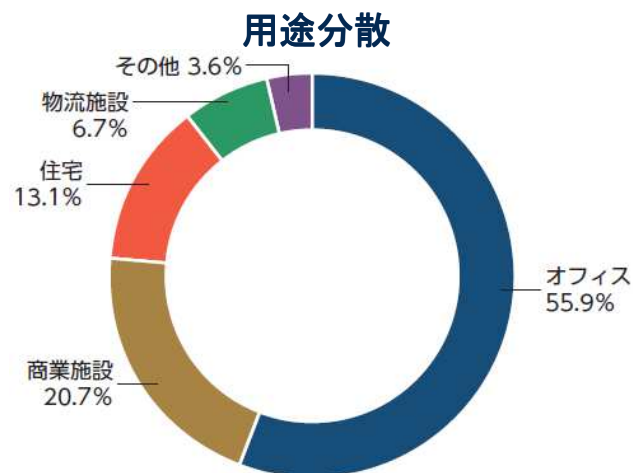
(注) インターヴィレッジ大曲に係る2014年3月3日付の本投資法人との間で締結する信託受益権売買契約の売主(合同会社北広島プロパティ)は、本資産運用会社の内規に定める関係会社等に該当します。但し、売主は、インターヴィレッジ大曲を裏付け資産とする信託受益権を、本投資法人への譲渡を視野に一時保有の目的でオリックスグループ外から取得したものであり(ウェアハウジング機能)、かかる経緯に鑑み、インターヴィレッジ大曲は外部からの取得物件と分類しています。



(注) 円の大きさは新規取得物件の取得価格、円の中心の位置は賃貸NOI利回りの数値を表します。

✓「主としてオフィス、首都圏」の投資比率は維持しつつ、総合型REITの強みとORIXシナジーを活かし、個別物件の厳選投資を推進

2014年4月11日時点における
ポートフォリオの分散状況
(取得価格ベース)



2014年4月11日時点における
ポートフォリオの運用状況

	取得(予定) 価格合計 (億円)	物件数 (物件)	稼働率(注) (%)	賃貸NOI利回り (%)	償却後利回り (%)
オフィス Office	2,560	44	98.6	4.3	3.2
商業施設 Retail	947	23	99.9	5.9	4.8
住宅 Residence	598	15	96.0	5.5	3.6
物流施設 Logistics	308	4	100.0	5.7	3.6
その他 Others	165	2	100.0	5.5	4.0
ポートフォリオ 全体	4,579	88	99.1	4.9	3.7

<参考>

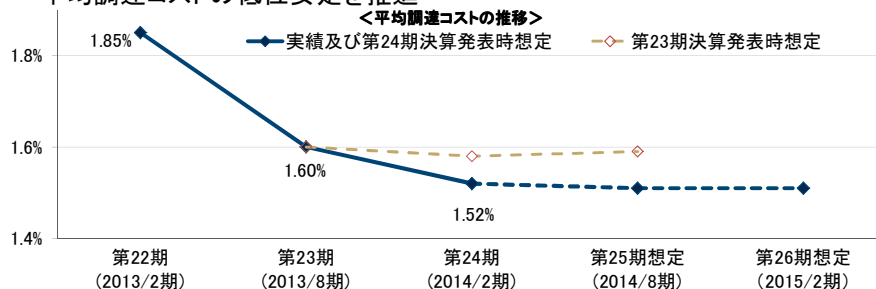
2014年3月増資物件	546	11	98.6	5.3	4.1
-------------	-----	----	------	-----	-----

(注)稼働率については、2014年2月末日時点の数値を記載しております。

- ✓金利上昇に備え、資金コスト上昇リスクを低減
- ✓LTV(総資産ベース)の低減により、物件取得余力と財務安定性を確保

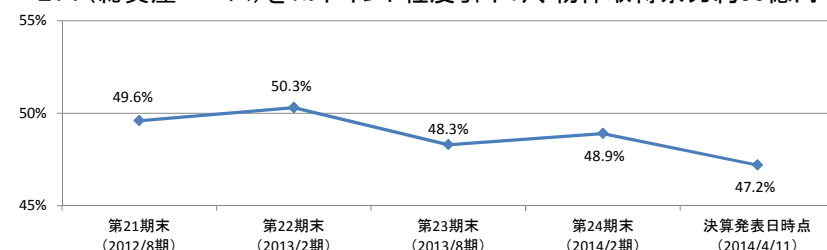
平均調達コストの推移

- ✓平均調達コストの低位安定を推進



LTV(総資産ベース)の推移

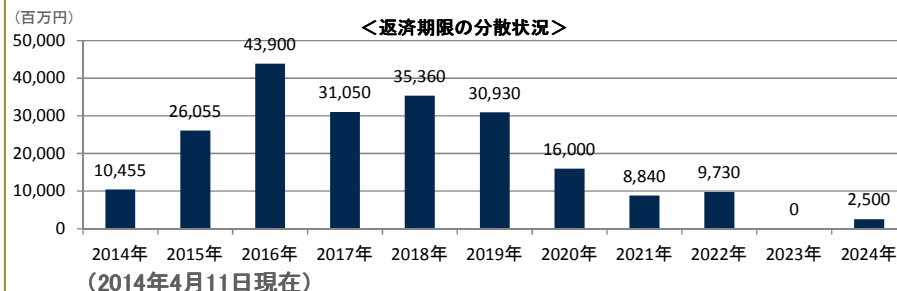
- ✓LTV(総資産ベース)を1%ポイント程度引下げ、物件取得余力約90億円増加



有利子負債の返済期限及び平均残存年数の状況

- ✓引き続き有利子負債の返済期限の分散及び長期化を目指す

平均残存年数(2014年4月11日時点): 3.7年



コミットメントラインの設定状況

- ✓あおぞら銀行とは契約更新時に、契約期間を2年間に長期化。機動的な物件取得へ向けコミットメントライン枠を確保

(2014年4月11日現在)

(単位: 百万円)

金融機関名	期限	設定総額
三井住友信託銀行	2014年6月11日	6,000
三菱UFJ信託銀行		6,000
みずほ銀行		3,000
りそな銀行	2014年7月30日	2,000
三菱東京UFJ銀行	2014年8月27日	4,000
三井住友銀行	2015年2月24日	5,000
あおぞら銀行	2015年12月29日	7,500
合計		33,500

投資法人債の新規発行

- ✓環境を捉えた機動的な起債により、コストをコントロールしつつ発行年限の長期化を実現
- ✓本投資法人としては、最長となる年限10年の投資法人債を発行

	償還(弁済)した投資法人債・借入金	
償還(弁済)額	5,000百万円	2,500百万円
金利種別	固定	変動
利率	1.40%	1.14818%
年限	3年	1ヶ月(注)

	新たに発行した投資法人債	
発行総額	5,000百万円	2,500百万円
金利種別	固定	固定
利率	0.44%	1.20%
年限	4年6ヶ月	10年

(注) 当該借入金は、コミットメントライン契約に基づく借入であり、返済期限の分散を目的に一部期限前弁済を実施するために調達したものです。



今後の運用方針と戦略

✓ デフレ期からインフレ移行期への環境変化に対応し、分配金向上策は新たなステージへ

デフレ期の施策

外部成長と財務戦略が牽引するステージ(2013.8期)

分配金 = 外部成長 + 内部成長 + 財務戦略



「収益性」
「安定性」の
商業中心

稼働率向上
及び
退去抑制

資金コストの
低減

外部成長

賃料下落リスクが低く、「収益性」と「安定性」の両立できる商業中心に取得

+

内部成長

賃料単価下落の影響を実質稼働率の向上で相殺

+

財務戦略

金利が低位安定しているため、資金コスト低減を推進

インフレ移行期の施策

外部成長と内部成長が牽引するステージ(2014.2期～)

分配金 = 外部成長 + 内部成長 + 財務戦略



用途に拘らず
厳選投資

賃貸条件
の改善

資金コスト
上昇リスクを
低減

外部成長

総合型の強みとORIXシナジー(専門性等)を活用

+

内部成長

物件競争力向上等により成約賃貸条件を改善

+

財務戦略

金利上昇に備え、資金コスト上昇リスクを低減

- ✓ 全用途で期待利回りが低下傾向にある中、総合型の強みとORIXシナジーによって、用途に拘らず個別厳選投資

環境認識(インフレ移行期)		OJRの外部成長戦略	
全用途で期待利回り低下	住宅・物流施設の期待利回りがオフィス・商業施設に先行して低下してきたが、インフレ期待から全用途で期待利回りが低下	個別厳選投資	総合型の強みとORIXシナジー(専門性等)を活用し、用途に拘らず個別物件に厳選投資
二極化	消費者・企業マインドは改善傾向だが、景気回復の恩恵をいち早く受ける物件/テナントと受けにくいものに二極化が進む	立地と景気感応度	好立地で景気感応度が高いテナントが選好し、成長性が期待できる物件(オフィス・都市型商業等)に投資
不透明感	海外要因や消費増税による景気の腰折れ懸念等の下ぶれリスクは残り、景気回復の時期や規模については依然として不透明感がある	安定性にも配慮	景気下ぶれリスクに備え、安定収益が期待できるNSC・物流等に投資

いかなる環境下においても、1口当たり分配金の安定的向上を目指す

- ✓ 総合型REITの強みとORIXシナジーを活かし、個別物件の厳選投資を推進
- ✓ 引き続き、『主としてオフィス・首都圏』の投資比率は保持しつつ、以下の投資比率を目安とする

旧

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

※表に記載された比率は概ねの比率を示す。

新			
用途		地域	
		首都圏	その他地域
オフィス	概ね60% ±10%	概ね80% ±10%	概ね20% ±10%
商業施設	概ね40% ±10%		
住宅			
物流施設			
その他			

※ただし、オフィス用途における首都圏比率は、引き続き概ね80%以上を目安とする。

＜ORIXシナジーを活用した成長戦略＞

✓ORIXシナジーを活用することで、リスクをマネージしながら、いかなる環境下でも投資主価値の向上を目指す

パイプライン

オリックスグループのネットワークを活用した取得機会の拡大

専門性

様々な用途におけるオリックスグループの知見や運営能力

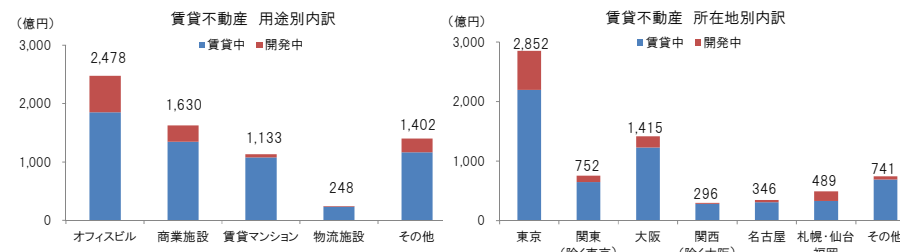
全国ネットワーク

全国に営業拠点を有し、異なる事業セグメント間のシナジー及びグループカ

＜オリックスグループの不動産セグメント資産の状況(2013年12月末時点)＞

✓首都圏のオフィス・商業施設を中心に、全国で様々な用途の不動産開発・運営実績を持つ

✓開発物件を含め、約7,000億円の賃貸用不動産を保有



出所:オリックス株式会社「2014年3月期第3四半期決算説明資料」を元に資産運用会社が作成

＜スポンサー保有(開発)物件例＞

オリックス南青山ビル



- オフィス
- 東京都港区南青山
- 2014年4月竣工

本投資法人から取得したラウンドクロス青山を、隣地と合わせオリックス不動産株式会社が開発した物件

(仮称)神宮前4丁目店舗



- 都市型商業施設
 - 東京都渋谷区神宮前
 - 2014年4月竣工予定
- 表参道エリアに立地
LA発のライフスタイル提案型
セレクトショップが入居
カフェを併設し集客力を向上

岩槻ロジスティクスセンター



- 物流施設
 - 埼玉県春日部市
 - 2013年4月竣工
- 東北自動車岩槻ICから約5kmと首都圏への配送に利便性が高い立地

デュープレックス銀座タワー2/11



- オフィス
- 東京都中央区銀座
- 2007年9月竣工

JR及び地下鉄の計6線が利用可能で交通利便性に優れ、美容・医療等の来店型テナントが中心のオフィス。昭和通りに面しており視認性も高い

デュープレックス銀座タワー5/13



- 都市型商業施設
- 東京都中央区銀座
- 2007年4月竣工

歌舞伎座向かい、三原橋交差点角地に立地する視認性高い物件
低層階は群馬県のアンテナショップ、上層階は飲食店を中心に入居

(仮称)麻布十番共同住宅



- 住宅
- 東京都港区東麻布
- 2015年3月竣工予定

賃貸需要が高く、地下鉄2線が利用可能な麻布十番駅徒歩2分
シングル・コンパクトタイプ中心

(注)本書の日付現在において、本投資法人は上記物件の取得を予定しておりません。



ORIXシナジー

- 全国の事業基盤と顧客基盤を活用したリーシング及びビジネスマッチングによるテナント満足度の向上
- 企業や業界動向の分析能力を活用し、賃料負担力の成長性が期待できる物件・立地に適したテナントの誘致
- テナントニーズに対応した柔軟なリーシング及びバリューアップによる物件の競争力向上

現状の投資戦術

- 首都圏の交通利便性が高く、景気感応度が高いテナントが選好し、賃料の成長が期待できる物件
- 首都圏以外は、安定性・収益性をより重視
- 総合型REITの強みを活かし、オフィス中心の複合施設や来店型テナントが入居する物件も検討



オリックス赤坂2丁目ビル

シーフォートスクエア/
センタービルディング

ラウンドクロス川崎



ラウンドクロス西新宿



ラウンドクロス渋谷



商業施設

Retail

ORIXシナジー

- 幅広い運営実績を活かしたテナント・マーチャンダイジング^(注)等によるバリューアップ
- オリックスグループの全国ネットワークを活かした物件・テナント選別能力

(注)「テナント・マーチャンダイジング」とは商業施設のバリューアップを図るため、商圈を調査した上で、施設全体の方向性、ブランド構成等を戦略的に策定し、多様な業態のテナントを誘致し、最適な組み合わせをすることをいいます。

現状の投資戦術

- オリックスグループで開発・投資・運営実績が豊富な下記の物件タイプへ優先的に投資
 - 首都圏・政令指定都市の主要駅至近で、景気感応度の高いテナントが選好し、賃料の成長が期待できる都市型商業施設
 - オリックスグループが開発運営する等により、立地・商圈・テナント等を熟知し、安定性と収益性を併せ持ったネイバーフッドショッピングセンター(NSC)やカテゴリーキラー

	都市型商業施設	ネイバーフッドショッピングセンター(NSC)	カテゴリーキラー
タイプ特性	首都圏及び政令指定都市の主要駅の近隣に立地し、 収益の成長性が期待できる商業施設	日用最寄品を扱う店舗を取り揃えた 地域密着型の商業施設	ある特定の商品分野において、圧倒的な品揃えと安さを武器に展開する 大型専門店
立地・商圈	広域商圈 ＜主に鉄道で来店＞	半径3～5km程度の近隣住宅地域を中心とする小商圈 ＜自動車・自転車・徒歩で来店＞	半径10km程度までの中商圈 ＜主に自動車で来店＞
テナント	日常生活に密着した業態又は成長力が期待できる業態が中心 飲食店・専門店等	日常的に利用されるテナントを中心に構成 食品スーパー等を核テナントとする	全国トップクラスの勝ち組のテナント 家電量販店 ホームセンター等



ORIXシナジー

- 大京グループを含むPM(プロパティ・マネジメント)及び情報力
- オリックスグループの全国ネットワークを活かした物件選別能力

現状の投資戦術

- 通勤・通学の利便性(最寄駅/都市中心部からの距離)等、立地を重視
- 築年数は取得時点で10年以内が目安
- 堅調な需要が見込まれるシングル・コンパクトタイプ^(注)等の物件
- 素地価格や建築コストの上昇により、新規供給が限定的で希少性がある物件
- 景気感応度が高い入居者層に訴求可能な、好立地・高スペックな物件

(注)「シングルタイプ」とは、専有面積40㎡未満の住宅を、「コンパクトタイプ」とは、同40㎡以上60㎡未満の住宅をいいます。



ベルファース目黒



ベルファース三宿



芝浦アイランド エアタワー



ベルファース宮町



物流施設

Logistics

ORIXシナジー

- 10年以上の物流施設の開発・運営実績

現状の投資戦術

- スポンサーパイプラインを活用し、立地優位性と高スペックを兼ね備えた物件に投資。
- BTS(ビルド・トゥ・スーツ)型^(注1)は、テナントクレジットと長期間の賃貸借契約、マルチ型^(注2)はテナント代替性と契約形態を重視

(注1)「BTS(ビルド・トゥ・スーツ)型」とは、テナントの要望する建築仕様等に基づき開発された物流施設をいいます。

(注2)「マルチ型」とは、複数のテナントが使用することを想定して開発された物流施設をいいます。



その他

Others

ORIXシナジー

- 高齢者住宅、ホテル、研修施設等の運営能力や業界における知見の活用

現状の投資戦術

- ORIXシナジー(パイプライン、代替オペレーター等)が活用できる物件
- 立地・利便性・周辺状況等から、将来的にエンドユーザーのニーズが見込める物件
- オペレーターの運営能力を考慮した上で、中長期的な安定収益の獲得が可能と判断される物件



參考資料

決算ハイライト（実績）

32

（百万円）

	第20期 2012年2月期	第21期 2012年8月期	第22期 2013年2月期	第23期 2013年8月期	第24期 2014年2月期
営業収益	12,151	12,271	12,177	13,376	13,705
営業利益	5,187	5,032	5,016	5,688	5,768
経常利益	3,462	3,321	3,356	3,837	4,191
当期純利益	3,430	3,315	3,346	3,836	4,183
出資総額	150,895	150,895	150,895	170,937	181,980
純資産額	154,326	154,279	154,310	174,842	186,231
総資産額	345,469	344,997	349,154	378,711	408,479
発行済投資口数	284,434 口	284,434 口	284,434 口	1,591,117 口	1,687,494 口
1口当たり純資産額 ^(注1)	108,515 円	108,481 円	108,503 円	109,887 円	110,360 円
1口当たり分配金 ^(注1)	2,364 円	2,331 円	2,352 円	2,411 円	2,479 円
1口当たりNAV ^(注1)	99,999 円	102,242 円	104,622 円	110,445 円	115,744 円

（百万円）

	第20期 2012年2月期	第21期 2012年8月期	第22期 2013年2月期	第23期 2013年8月期	第24期 2014年2月期
取得価格	343,320	350,994	355,874	383,094	411,119
物件数	63	68	70	73	81
賃貸NOI利回り ^(注2)	5.2 %	5.0 %	5.0 %	4.9 %	5.0 %
償却後利回り ^(注3)	3.8 %	3.6 %	3.6 %	3.5 %	3.7 %
含み損益	-8,679	-5,489	-2,104	4,794	13,337
FFO	6,090	5,965	6,198	6,356	7,197
減価償却費	2,660	2,722	2,764	2,842	2,925
リース売上原価	86	87	87	88	89
資本的支出	262	379	387	367	564
フリーキャッシュフロー	2,485	2,429	2,464	2,563	2,450

（注1）2013年3月1日をもって投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っております。当該分割を考慮し、分割前の第22期以前については1口当たり純資産額、1口当たり分配金及び1口当たりNAVを5分の1にした数値を、小数点第1位切り捨てて記載しております。

（注2）本頁における「賃貸NOI利回り」は、各時点現在の保有物件に係る「賃貸NOIの年換算額」を「取得価格」で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

（注3）本頁における「償却後利回り」は、各時点現在の保有物件に係る「償却後利益の年換算額」を「帳簿価額」で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

増資の概要(3期連続)

33

✓ 良好な資本市場を捉えた増資により、投資主価値の安定的成長を推進

項目	第23期(2013年3月)	第24期(2013年10月)	第25期(2014年3月)
新規発行口数	168,947口 【内訳】 一般募集:160,915口 第三者割当:8,032口	96,377口 【内訳】 一般募集:91,788口 第三者割当:4,589口	278,680口 【内訳】 一般募集:265,410口 第三者割当:13,270口 (注)
投資口数(新投資口発行後)	1,591,117口	1,687,494口	1,966,174口
基準価格(条件決定日終値)	125,800円	121,500円	126,000円
発行価格	122,655円	118,462円	122,850円
発行価格総額	20,722百万円	11,417百万円	34,235百万円 (注)
発行価額	118,629円	114,574円	118,818円
発行価額総額	20,042百万円	11,042百万円	33,112百万円 (注)
発行決議日	2013年3月8日	2013年10月15日	2014年3月3日
条件決定日	2013年3月18日	2013年10月23日	2014年3月11日
払込日(一般募集)	2013年3月26日	2013年10月30日	2014年3月18日
払込日(第三者割当)	2013年4月24日	2013年11月27日	2014年4月16日

(注)オーバーアロットメントに伴う第三者割当による新投資口がすべて発行された場合を想定しています。

主要テナントの状況

34

第24期(2014年2月期)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 (%) (注1)
1 イオンタウン株式会社	不動産業	イオンタウン仙台泉大沢(底地)	74,930.65	9.8
2 日本通運株式会社	運送業	堺ロジスティクスセンター北棟	64,004.80	8.4
3 オリックス不動産株式会社	不動産業	aune有楽町 クロスアベニュー原宿 クロスガーデン川崎 盛岡南ショッピングセンターサンサ The Kitahama PLAZA クロスモール下関長府 グッドタイムリビング新浦安	57,201.05	7.5
4 アークランドサカモト株式会社	小売業	ホームセンタームサシ 仙台泉店(底地)	56,109.95	7.4
5 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	4.9
6 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	4.8
7 株式会社大京リアルド	不動産業	ラウンドクロス南麻布 ラウンドクロス築地 We Will 八丁堀 ベルファース戸越スタディオ ベルファース蒲田 ベルファース本郷弓町 ベルファース大阪新町 ベルファース宮町 ベルファース晩翠通り	33,348.41	4.4
8 株式会社ヤマダ電機	小売業	テックランド戸塚店(底地) 神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	20,422.17	2.7
9 藤田観光株式会社	ホテル 事業	クロスゲート	19,744.39	2.6
10 (非開示) (注2)	運送業	小牧ロジスティクスセンター	18,089.76	2.4
合 計			417,466.74	54.9

(注1) 「全賃貸面積に占める割合」は、各期末の数値を使用しております。

(注2) 名称開示の同意を得られていないため非開示としております。

(ご参考) 第23期(2013年8月期)末の主要10テナント

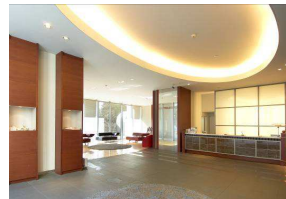
テナントの名称	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合 (%) (注1)
1 日本通運株式会社	64,004.80	9.8
2 アークランドサカモト株式会社	56,109.95	8.6
3 オリックス不動産株式会社	47,952.13	7.3
4 センコー株式会社	37,456.96	5.7
5 京葉流通倉庫株式会社	36,158.60	5.5
6 株式会社大京リアルド	33,524.38	5.1
7 株式会社ヤマダ電機	20,422.17	3.1
8 藤田観光株式会社	19,744.39	3.0
9 (非開示) (注2)	18,089.76	2.8
10 株式会社カインズ	16,715.94	2.5
合 計	350,179.08	53.4

新規取得物件のご紹介①

35

✓ 巨大ターミナル駅である池袋駅から徒歩約2分の高スペック・タワーマンション

ウエストパークタワー池袋 都心ターミナル 希少立地 25期 Residence



2014年版住みたい街(駅) 総合ランキング

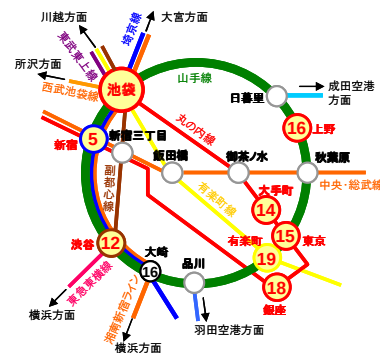
順位	駅名
1位	吉祥寺
2位	恵比寿
3位	池袋
4位	中目黒
5位	横浜

※出所: ㈱リクルート住まいカンパニー

東京の主要駅乗降客数

駅名	乗降客数	乗入路線数
新宿	365万人	11路線
渋谷	302万人	9路線
池袋	252万人	8路線
東京	110万人	14路線
品川	94万人	6路線

※出所: 「東京都統計年鑑」平成23年



(注) 路線図の丸の中の数字は乗車時間(分)を表す。

取得価格	20,500百万円
鑑定評価額	20,700百万円
賃貸NOI利回り	4.8%
償却後利回り	3.7%
稼働率	95.2%
用途	住宅 他
所在地	東京都豊島区
敷地面積	2,739.88㎡
延床面積	34,112.45㎡
構造規模	SRC造 他 地下2階付32階建 他
建築時期	2006年12月



立地特性等

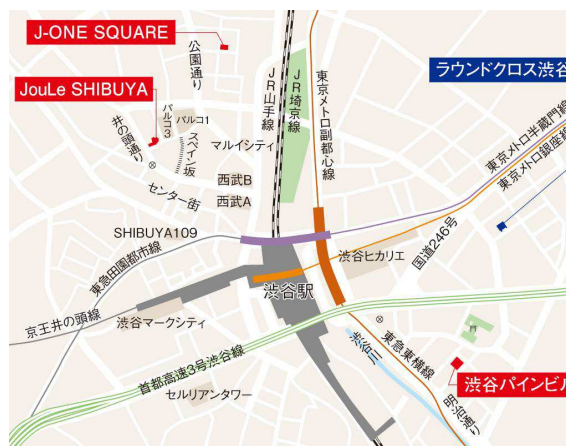
- 1日約250万人と東京都内第3位の乗降客数を誇る日本有数の巨大ターミナル駅である池袋駅から徒歩約2分に立地
- JR・東京メトロ・西武鉄道・東武鉄道の4社8路線が利用可能。新宿・大手町・東京等のビジネスエリアや、渋谷・有楽町・銀座等のショッピングエリアといった都心主要部へダイレクトにアクセスでき、埼玉県各方面や神奈川県方面等へのアクセスにも優れる

テナント特性等

- 賃貸可能戸数405戸の1LDKから2LDKを中心とした地上32階建のタワーマンション。面積帯は40㎡～60㎡の住戸が約4割で、60㎡以上の住宅が約5割を占める。特に、60㎡以上の住戸は、アベノミクスによる資産効果の恩恵を受けやすい経営者・会社役員、医者、弁護士等や、所得効果の高いIT・不動産業の従事者が選好している
- 都心での大型賃貸マンションの供給は、建築費上昇により、今後も限定的な状況が続く見込みであり、本物件においても今後のアップサイドが期待できる
- 竹中工務店施工の高スペックの設備・仕様であることや、池袋駅から徒歩約2分といった立地の希少性からも中長期的に物件競争力を維持できると考えられる
- 24時間有人管理で安心のセキュリティ体制に加え、コンシェルジュサービスの提供や各階ゴミ置場、新宿の夜景が一望できるビューラウンジ等を共用部に整備

✓ 日本有数のターミナル駅、渋谷駅近くに立地する築浅の都市型商業施設

JouLe SHIBUYA 都心ターミナル 希少立地 25期 Retail



取得価格	7,550百万円	用途	商業施設
鑑定評価額	7,700百万円	所在地	東京都渋谷区
賃貸NOI利回り	4.1%	敷地面積	527.75㎡
償却後利回り	3.7%	延床面積	3,032.37㎡
稼働率	100%	構造規模	SRC造 他 地下1階付10階建
		建築時期	2008年5月
		契約形態	定期借家契約

立地特性等

- 日本有数のターミナル駅である渋谷駅より徒歩約6分、渋谷回遊の中心である井の頭通りの角地に立地する希少な築浅の都市型商業施設
- 周辺は飲食店、ファストファッションやアミューズメント施設が集積し、昼夜を問わず高い繁华性を誇る
- 井の頭通りの1階入口とスペイン坂方面からの2階入口を備え、二方向からの物件視認性を持ち、二層にわたり路面店としての運営が可能な物件

テナント特性等

- インテリア雑貨の大手「Francfranc」の旗艦店と7つの飲食店によるテナントミックス
- 築浅で、清潔感とゆとりのあるエントランスホールにより、上層階の飲食店への誘導において競争力を有する

新規取得物件のご紹介③

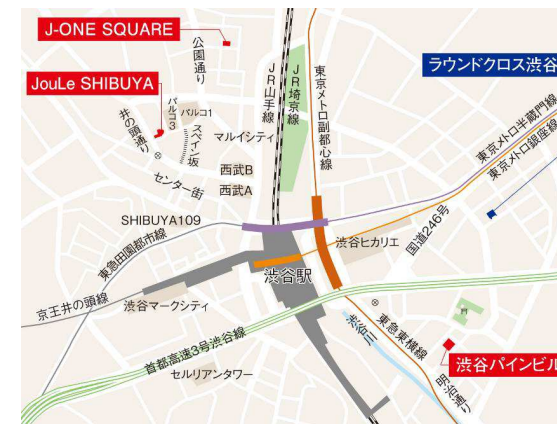
37

✓ 需要が堅調な渋谷駅近くの中規模オフィス

渋谷パインビル 都心ターミナル 希少立地 25期 Office

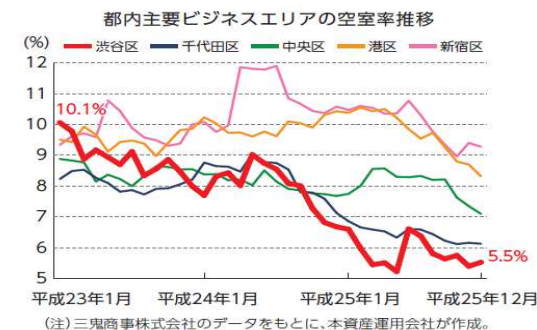


取得価格	3,400百万円
鑑定評価額	3,510百万円
賃貸NOI利回り	4.7%
償却後利回り	4.2%
稼働率	100%
用途	オフィス
所在地	東京都渋谷区
敷地面積	781.66㎡
延床面積	3,570.95㎡
構造規模	SRC造 他 地下2階付7階建
建築時期	1991年10月



立地特性等

- JR線渋谷駅新南口徒歩約3分、東急線・東京メトロ線渋谷駅徒歩約4分の首都圏中規模オフィス
- 渋谷区は好調なIT産業の需要と限定的なオフィス供給を背景に、都内主要ビジネスエリアにおいて最も空室率が低く、今後も堅調なオフィス需要が見込まれる
- 渋谷駅南口方面は、現在工事中の国道246号渋谷駅周辺整備や予定されている東急電鉄主導の南街区再開発事業により、歩行者デッキやエレベーター等によるアクセス性の向上、渋谷川沿いの遊歩道の整備等による賑わいの創出が見込まれ、クリエイティブなコンテンツ産業の集積が一段と進むことが期待できる



テナント特性等

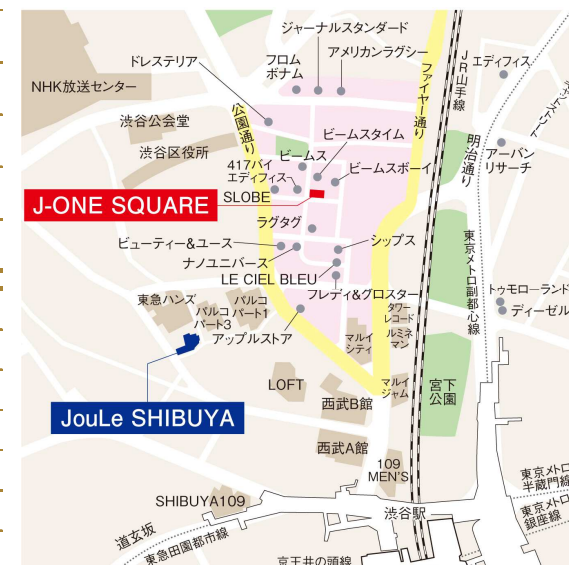
- 主なテナントは、IT・メディア等で、1階に美容系の来店型テナントが入居

✓ 渋谷駅近くのセレクトショップ集積地に立地する築浅の都市型商業施設



J-ONE SQUARE 都心ターミナル 希少立地 24期 Retail

取得価格	1,510百万円
鑑定評価額	1,520百万円
賃貸NOI利回り	4.3%
償却後利回り	3.9%
稼働率	100%
用途	商業施設
所在地	東京都渋谷区
敷地面積	231.27㎡
延床面積	604.96㎡
構造規模	S造4階建
建築時期	2007年2月
契約形態	定期借家契約



立地特性等

- 日本有数のターミナル駅である渋谷駅より徒歩約8分に立地する都市型商業施設。渋谷駅からの人の流れだけでなく、原宿・表参道方面からの回遊性も有する立地
- 通称ファイヤー通りと公園通りに囲まれた本物件の立地する神南エリアは、駅前の大型商業施設群とは対照的に、各種アパレル・雑貨・カフェ等の比較的中規模な店舗が集積している
- 特にセレクトショップの分野においては、国内大手ブランドがこぞって出店しているエリアであり、路面店ならではの機能として、店舗全体で各ブランドがそれぞれのブランドイメージを演出
- 交差点角地の立地、ガラスで構成されたファサードは、テナントのブランドイメージの発信を強くサポートし、商業施設としての競争力を示す

テナント特性等

- 1テナントが入居し、旗艦店となるセレクトショップを営業

新規取得物件のご紹介⑤

39

✓ 4路線が乗り入れる市ヶ谷駅徒歩約1分の築浅オフィス

MG市ヶ谷ビルディング 複数路線 駅前立地 25期 Office



取得価格	3,100百万円
鑑定評価額	3,140百万円
賃貸NOI利回り	4.5%
償却後利回り	3.5%
稼働率	100%
用途	オフィス
所在地	東京都千代田区
敷地面積	395.24㎡
延床面積	2,350.16㎡
構造規模	S造 地下1階付 12階建
建築時期	2008年1月



立地特性等

- JR線・都営地下鉄線・東京メトロ線市ヶ谷駅徒歩約1分。山手線を中心に位置し、4路線が利用可能であることから、通勤やビジネスアクセス等に優れた交通利便性を背景にオフィス需要が比較的安定しているエリアに立地
- 周辺は、学校や大使館等が集積している番町エリアの中でも主に店舗付事務所が、集積。本物件の基準階面積は約50坪であるため、大企業の分室や中小企業の本社のニーズが見込まれる。また、駅前であることから、来店型テナントの誘致も可能
- エリア内はオフィスの新規供給が少ないことから築年数の経過した物件が多く、築浅物件の希少性は高い

テナント特性等

- 建物正面が洗練されたファサードを有する外観で、1階はコンビニ、2階はクリニックといった来店型テナントが入居。1階のコンビニは周辺のオフィス従業者の利便性にも寄与。その他フロアには、ITや法律等の専門サービス業等のテナントが入居

✓ 1日約40万人の乗降客数を誇る藤沢駅直結の都市型商業施設

クリオ藤沢駅前

湘南総持
駅前立地

24期

Retail



取得価格	3,900百万円
鑑定評価額	4,260百万円
賃貸NOI利回り	6.6%
償却後利回り	5.2%
稼働率	100%

用途	商業施設
所在地	神奈川県藤沢市
敷地面積	1,868.22㎡（注）
延床面積	2,973.71㎡（注）
構造規模	RC造地下2階付 16階建 他
建築時期	2005年2月
契約形態	普通借家契約



（注）本建物は区分所有建物であり、本投資法人は、1階から4階までの商業施設の専有部分（敷地権割合1,032,411分の320,225）と駐車場のみを取得し、住宅部分は取得しません。



立地特性等

- JR線・小田急線・江ノ島電鉄が乗り入れ、東京・横浜方面への通勤・通学圏でもある藤沢駅至近に立地。藤沢駅は神奈川県内有数の乗降客数（1日約40万人）を擁するターミナル駅で、駅前には百貨店、専門店等の商業施設のほか、銀行や証券会社等の支店が集積し、駅周辺の居住者人口にも厚みがある
- 藤沢市は湘南エリアで最大となる人口約41万人を誇り、良好な自然環境と住宅環境を背景に継続的な人口増加が認められ、県内でも所得水準が高い地域
- 本物件は、総戸数100戸の分譲マンションに併設された都市型商業施設で、16階建建物の地上4階までの区分所有建物。駅前立地かつ築年数の浅い本物件は希少性が高く、今後の収益アップサイドが期待できる
- 本物件の3階部分は、ペDESTリアンデッキにより駅と直結。この構造により、上層階のテナントであってもアクセス、視認性において競争力を有し、壁面サインやガラス面に使用したテナントイメージの効果的な訴求も可能

テナント特性等

- テナントにはドラッグストアや銀行、証券会社、旅行代理店等が入居しており、特に1階に入居するドラッグストアは、バスロータリーにも面しているため、駅利用客やバス乗り換え客を集客できることから地域売上トップクラスの店舗

新規取得物件のご紹介⑦

41

✓ 3駅・3路線利用可能で都心部へのアクセスに優れた東十条駅徒歩2分の賃貸住宅

マイアトリア東十条 複数路線
駅前立地 25期 Residence



取得価格	3,000百万円
鑑定評価額	3,090百万円
賃貸NOI利回り	5.4%
償却後利回り	4.0%
稼働率	95.6%
用途	住宅
所在地	東京都北区
敷地面積	1,039.48㎡
延床面積	5,540.24㎡
構造規模	RC造14階建
建築時期	2007年12月



立地特性等

- JR線東十条駅から徒歩約2分に位置し、JR線十条駅・東京メトロ線王子神谷駅の3駅・3路線の利用が可能
- 東十条駅から東京駅まで約17分、十条駅から新宿駅までは約11分と都心への優れた交通アクセスに加え、東十条駅前の商店街には多数の飲食・物販店舗が建ち並んで賑わいを形成しているため、生活利便性にも優れる

テナント特性等

- 賃貸可能戸数114戸で、シングルタイプを中心とする住戸構成
- 分譲仕様で設備等のグレードが高く、都心への良好なアクセスと生活利便性を重視する単身者やDINKS層を中心に安定した賃貸需要が期待できる



新規取得物件のご紹介⑧

42

✓ 北浜駅直結かつ堺筋に面した利便性の高い都市型商業施設(持分追加取得)


The Kitahama PLAZA (持分追加取得)

複数路線
駅前立地
25期
Retail



取得価格	975百万円
鑑定評価額	1,020百万円
賃貸NOI利回り	5.6%
償却後利回り	3.0%
稼働率	97.2%
用途	商業施設
所在地	大阪府大阪市
敷地面積	5,124.56㎡ (注1)
延床面積	11,111.89㎡ (注2)
構造規模	SRC造 他 地下1階付6階建
建築時期	2009年2月
契約形態	定期借家契約



立地特性等

- 大阪市営地下鉄北浜駅に直結し、堺筋に面した立地
- 54階建て465戸の住宅部分に併設された地下1階付6階建て商業施設
- 周辺エリアは、近年、老朽化したオフィスビルの跡地等でのマンション建設により流入人口の増加が見込まれる
- 立地特性からオフィスワーカーと近隣居住者の両方のニーズが期待できる

テナント特性等

- フィットネスクラブ(コナミスポーツ)、医療モール、食品スーパーといった近隣商圏型のテナント中心に構成
- 主要テナントであるフィットネスクラブ、医療モール、食品スーパーの3社とは10年超の長期の賃貸借契約を締結しており安定的な収益が期待できる

(注1) 本物件は区分所有建物であり、その敷地権割合は1,000,000分の175,818となります。

(注2) 本投資法人は、2013年4月1日付で本物件の区分所有権(商業施設部分)の共有持分80%を取得しており、今回の共有持分20%の取得により商業施設全体を保有することとなります。

新規取得物件のご紹介⑨

43

✓ オリックスグループ開発による、安定した商圈に立地するNSC

バロー鈴鹿ショッピングセンター 安定商圏 郊外立地 25期 Retail



取得価格	3,200百万円
鑑定評価額	3,290百万円
賃貸NOI利回り	6.5%
償却後利回り	5.3%
稼働率	100%
用途	商業施設
所在地	三重県鈴鹿市
敷地面積	32,928.00㎡
延床面積	13,529.40㎡
構造規模	SRC造2階建 他
建築時期	2008年4月他
契約形態	定期借家契約



立地特性等

- テナントとの長年の取引関係を背景に、テナントからの依頼によりオリックスグループが開発を手がけたNSC。今後も商圈とテナントを熟知した運営が可能
- 中部地区を地盤とする食品スーパー業界大手のバローグループが運営する食品スーパーとホームセンターを核テナントとし、ドラッグストアや携帯電話ショップ等が入居。また別棟にて、回転寿司、ファミリーレストランが入居
- 鈴鹿市は、自動車や化学等の様々な大手メーカーの工場が数多く立地する中京工業地帯の一角を構成
- 後背には新興住宅地が広がり、3km圏内の商圈人口は約7万人の厚みを持つとともに増加傾向にあり、年齢層も若いため、今後も安定的な運営が可能
- 敷地は生活道路を通じて三方向からのアクセスが可能で利便性が高く、スムーズに駐車可能な地上及び屋上の平置き駐車場を有す

テナント特性等

- 核テナントのバローとは10年超の長期の賃貸借契約を締結しており、安定的なキャッシュフローが期待できる
- 開業後、敷地の未消化容積率を活用しオリックスグループにて飲食店舗2棟を増築、集客力と収益力を向上

バロー鈴鹿ショッピングセンターについて

44

✓ 良好なテナントリレーション、商圈の熟知、物件競争力の向上による収益性と安定性の両立

テナントリレーション

- テナントとオリックスグループが長年のリレーションに基づいて共同で開発した物件
- バローグループは岐阜県を本拠地とし、中部地区を中心に店舗展開する食品スーパー業界大手。PB商品に強みを持ち、収益性の高い運営が特徴
- 食品スーパーとホームセンターの併設は同社でも未だ僅少で、旗艦店の位置付け

【主要食品スーパー売上高比較】

会社名	本社所在地	連結売上高
ライフコーポレーション	大阪府大阪市	5,050億円(2013年2月期)
アークス	北海道札幌市	4,339億円(2013年2月期)
バロー	岐阜県多治見市	4,158億円(2013年3月期)
マルエツ	東京都豊島区	3,088億円(2013年2月期)
ヤオコー	埼玉県川越市	2,373億円(2013年3月期)

良好なテナントリレーション

開発から商圈把握

商圈特性

- 足元商圈は厚みと若さを有し、今後も安定的な施設運営が可能

- 物件周辺は継続的に宅地開発が行われている住宅地
- 商圈人口は1km圏内14千人、3km圏内67千人、5km圏内132千人(2010年)
- 30-40代の親と10代以下の子供組み合わせの世帯が中心となる若い商圈



周辺の戸建・マンション開発事例

1 ガーデンタウン旭が丘	2000年～	380区画
2 サンマンションアトレ旭が丘	2001年～	212戸
3 コモンシティ東旭が丘	2007年～	159区画
4 サーパス東旭が丘	2008年～	127戸
5 サンビレッジ東旭が丘	2013年～	256区画

商圈の熟知

専門性の発揮

取得後も引き続き
ORIXシナジーを
活用した運営が可能

物件競争力の向上

テナント・マーチャンダイジング

- 若いファミリー層が多い商圈特性を捉え、飲食店2棟をオリックス不動産にて増築。核テナントとの相乗効果により、施設全体の集客力をアップ

回転すし店



ファミリーレストラン



新規取得物件のご紹介⑩

45

- ✓ 札幌市近郊の広域集客が可能な大型商業施設集積地に立地するNSC
- ✓ 匿名組合出資を行っていたブリッジSPCから物件取得を実現し、取得手法の多様化を推進

インタビューレッジ大曲 安定商圏 郊外立地 25期 Retail



取得価格	5,100百万円	用途	商業施設
鑑定評価額	5,800百万円	所在地	北海道北広島市
賃貸NOI利回り	7.6%	敷地面積	71,255.32㎡
償却後利回り	5.6%	延床面積	38,751.21㎡
稼働率	100%	構造規模	SRC造 地下1階 付2階建 他
		建築時期	2008年6月
		契約形態	定期借家契約

立地特性等

- 各業界大手の食品スーパー、家電量販店、ホームセンター等を核テナントとし、衣料の専門店やドラッグストア等20テナントで構成されたNSC
- 風雪等の悪天候でもゆっくりと過ごせる屋内モール型(家電量販店は除く)の地上2階建ての建物で、ベビー休憩室を各所に配置する等館内環境も充実。また、施設前面や屋上に豊富な駐車場を備えており、敷地三方向からアクセス可能。特に前面駐車場は広く平面なので駐車しやすく、デイリーユースに適している
- 札幌市内から車で国道36号線を経由し約30分の立地。周辺は住宅街が広がっており、本物件5km圏内の商圏人口は約11万人で、主にファミリー層が多く居住するエリア
- 北広島ICから車で約3分に位置し、札幌市内や空港からの路線バスも充実。集客の面では周辺の三井アウトレットパークやコストコ等の大型商業施設との相乗効果がみられ、札幌中心部や新千歳空港方面からの広域集客も可能な立地特性を有する

テナント特性等

- 核テナントと10年超の長期の賃貸借契約を締結しており、安定的なキャッシュフローが期待できる



新規取得物件のご紹介⑪

46

✓ 商業集積地域に立地する、オリックスグループが開発したNSC

クロスモール下関長府 安定商業 郊外立地 24期 Retail



取得価格	2,400百万円
鑑定評価額	2,500百万円
賃貸NOI利回り	6.7%
償却後利回り	5.2%
稼働率	100%
用途	商業施設
所在地	山口県下関市
敷地面積	11,979.94㎡
延床面積	8,582.88㎡
構造規模	S造2階建 他
建築時期	2007年5月
契約形態	定期借家契約



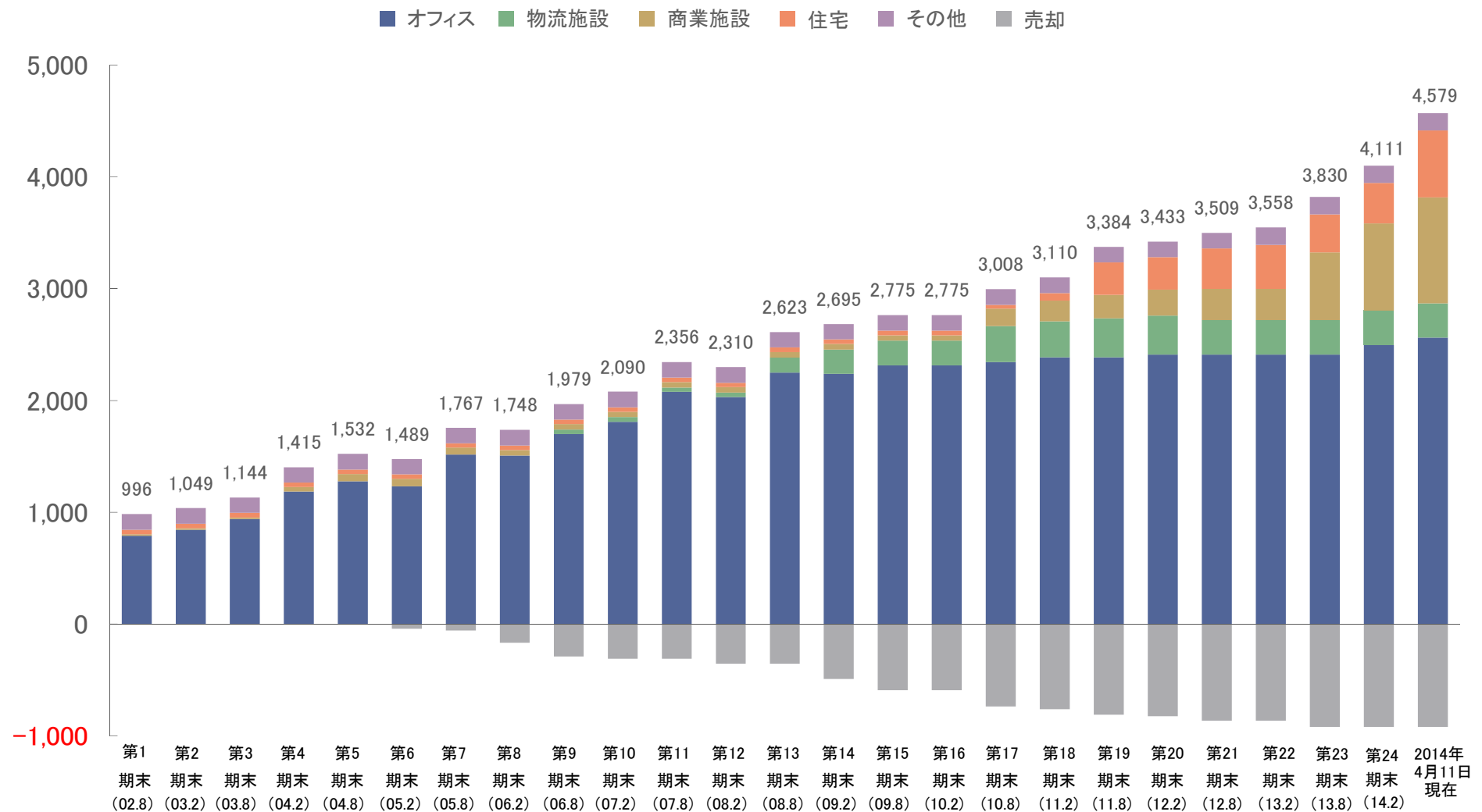
立地特性等

- オリックスグループが開発したNSC。オリックス不動産のプロパティ・マネジメントにより商圏特性の把握や、良好なテナントリレーションシップのもとで物件運営が可能
- 山口県で最も人口の多い下関市に立地し(約28万人)、国道2号線沿いに郊外型商業施設が建ち並ぶ市内有数の商業集積エリアに所在。本物件の3kmの商圏人口は底堅く、今後も安定的な需要が期待できる
- 国道2号線だけでなく、後背の接道路を利用することで近隣の商業施設間はスムーズに往来可能であり、本物件を含め一体の商圏としての回遊性を有す

テナント特性等

- 山口県内でドミナント出店を行っているスポーツ用品店、中四国地方のトップクラスのオペレーターが運営するアミューズメント施設、地元食品スーパー、大手ドラッグストア、飲食店2店のテナント構成

(億円)



ポートフォリオ一覧

48

本投資法人が2014年4月11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	取得時期	取得価格 (百万円)	取得価格 比率 (%) (注1)(注2)	
オフィス	東京都心 6区	青山サンクレストビル	2001年12月1日	3,356	0.7	
		ラウンドクロス一番町	2001年12月1日	3,900	0.9	
		ラウンドクロス西新宿	2001年12月1日	2,650	0.6	
		DT外苑	2001年12月21日	2,430	0.5	
		日本橋イーストビル	2001年12月21日	1,720	0.4	
		代々木フォレストビル	2001年12月21日	1,473	0.3	
		ラウンドクロス南麻布	2001年12月21日	1,394	0.3	
		ラウンドクロス赤坂	2002年1月10日	2,624	0.6	
		ラウンドクロス三田	2002年1月10日	1,748	0.4	
		芝大門ビル	2002年1月10日	2,195	0.5	
		ラウンドクロス築地	2002年1月10日	3,378	0.7	
		オリックス芝2丁目ビル	2003年9月29日	7,500	1.6	
		青山246ビル	2004年3月3日	5,200	1.1	
		ラウンドクロス新宿	2006年4月28日	8,020	1.8	
		シーフォートスクエア／ センタービルディング	2005年9月30日 2006年4月28日	18,000	3.9	
		オリックス赤坂2丁目ビル	2006年6月26日 2006年12月4日	21,860	4.8	
		ラウンドクロス新宿5丁目	2007年4月26日	4,500	1.0	
		日本橋本町1丁目ビル	2007年3月28日	10,500	2.3	
		ラウンドクロス渋谷	2008年3月28日	3,500	0.8	
		オリックス水道橋ビル	2008年3月28日	3,000	0.7	
		オリックス品川ビル	2008年6月27日	15,200	3.3	
		オリックス不動産西新宿ビル	2009年3月27日	13,600	3.0	
		オーエックス田町ビル	2010年3月29日	6,730	1.5	
		MG白金台ビル ^(注3)	2013年11月1日	8,500	1.9	
		渋谷パインビル ^(注3)	2014年3月20日	3,400	0.7	
		MG市ヶ谷ビルディング ^(注3)	2014年4月4日	3,100	0.7	
		東京都心6区 計26件		159,478	34.8	
		その他東京 23区	キャロットタワー	2001年12月1日	5,479	1.2
			東陽MKビル	2001年12月1日	5,270	1.2
			ビサイド木場	2001年12月21日	2,450	0.5
			オリックス池袋ビル	2003年4月18日	9,577	2.1
			ラウンドクロス蒲田	2006年3月1日	5,640	1.2
	KN自由が丘プラザ		2007年5月30日	3,110	0.7	
	オリックス目黒ビル		2010年7月29日	6,350	1.4	
	秋葉原ビジネスセンター		2011年6月1日	5,060	1.1	
	その他東京23区 計8件			42,936	9.4	
	首都圏 その他地域		ネオ・シティ三鷹	2001年12月1日	2,200	0.5
		ラウンドクロス川崎	2004年4月27日	4,130	0.9	
		大宮宮町ビル	2009年3月27日	4,400	1.0	
		大宮下町1丁目ビル	2010年3月29日	3,750	0.8	
		首都圏その他地域 計4件		14,480	3.2	
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	2003年9月29日	4,500	1.0	
		ORIX高麗橋ビル	2005年4月27日	5,560	1.2	
		ルナール仙台	2007年6月28日	8,500	1.9	
		オリックス名古屋ビル	2008年9月29日	12,500	2.7	
		ORE札幌ビル	2010年10月1日	4,250	0.9	
		オリックス神戸三宮ビル	2011年9月29日	3,800	0.8	
		その他地域 計6件		39,110	8.5	
事務所 計44件			256,004	55.9		
商業施設	物流施設	戸田ロジスティクスセンター	2008年3月28日	9,600	2.1	
		市川ロジスティクスセンター	2008年9月29日	8,300	1.8	
		首都圏その他地域 計2件		17,900	3.9	
		堺ロジスティクスセンター北棟	2010年3月30日	10,200	2.2	
		小牧ロジスティクスセンター	2011年6月30日	2,700	0.6	
		その他地域 計2件		12,900	2.8	
		物流施設 計4件		30,800	6.7	
	東京都心 6区	日本地所南青山ビル	2003年10月31日	2,548	0.6	
		CUBE代官山	2004年3月31日	2,435	0.5	
		aune有楽町 ^(注5)	2013年4月1日	9,900	2.2	
		クロスアベニュー原宿 ^(注3)	2013年11月1日	4,815	1.1	
		J-ONE SQUARE ^(注3)	2014年1月31日	1,510	0.3	
		JouLe SHIBUYA ^(注3)	2014年4月1日	7,550	1.6	
		東京都心6区 計6件		28,758	6.3	
	首都圏 その他地域	aune港北	2010年3月10日	4,000	0.9	
		aune葛張	2010年3月10日	3,600	0.8	
		マルエツさがみ野店	2011年3月1日	2,350	0.5	
		クロスガーデン川崎	2013年3月29日	12,950	2.8	
		テックランド戸塚店(底地)	2013年4月1日	6,020	1.3	
		クリオ藤沢駅前 ^(注3)	2013年12月20日	3,900	0.9	
		首都圏その他地域 計6件		32,820	7.2	
	その他地域	神戸桃山台ショッピングセンター (底地)	2010年3月5日	3,260	0.7	
		岡山久米商業施設	2011年1月31日	2,750	0.6	
		ホームセンタームサシ仙台台店 (底地)	2012年1月11日	2,350	0.5	
		aune札幌駅前	2012年6月29日	1,900	0.4	
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	2012年7月31日	2,800	0.6	
		The Kitahama PLAZA ^{(注3)(注4)}	2013年4月1日	3,900	0.9	
		2014年3月20日		975	0.2	
		グランマート手形 ^(注3)	2013年11月1日	980	0.2	
		イオンタウン仙台泉大沢 (底地) ^(注3)	2013年11月1日	3,510	0.8	
		クロスモール下関長府 ^(注3)	2014年1月10日	2,400	0.5	
		インターヴィレッジ大曲 ^(注3)	2014年4月1日	5,100	1.1	
		パロー鈴鹿ショッピングセンター ^(注3)	2014年4月1日	3,200	0.7	
		その他地域 計11件		33,125	7.2	
		商業 計23件		94,703	20.7	
住宅	東京都心 6区	パークアクシス西麻布ステージ	2001年12月1日	1,219	0.3	
		We Will 八丁堀	2011年6月1日	2,370	0.5	
		芝浦アイランド エアタワー	2011年7月28日	6,030	1.3	
		ベルファース戸越スタジオ	2012年5月9日	2,642	0.6	
		ベルファース目黒	2012年10月19日	3,330	0.7	
		東京都心6区 計5件		15,591	3.4	
	その他東京 23区	ベルファース蒲田	2011年6月1日	3,550	0.8	
		ベルファース本郷弓町	2011年6月1日	3,340	0.7	
		ベルファース三宿	2012年3月30日	2,000	0.4	
		ウエストパークタワー池袋 ^(注3)	2014年4月1日	20,500	4.5	
		マイアトリア東十条 ^(注3)	2014年4月4日	3,000	0.7	
		その他東京23区 計5件		32,390	7.1	
	その他地域	ベルファース大阪新町	2011年6月1日	3,684	0.8	
		ベルファース尼崎	2011年6月1日	3,440	0.8	
		ベルファース宮町	2012年4月5日	1,500	0.3	
		ベルファース晩翠通り	2012年4月5日	832	0.2	
		金沢香林坊マイアトリア ^(注3)	2013年11月1日	2,410	0.5	
		その他地域 計5件		11,866	2.6	
	住宅 計15件			59,847	13.1	
その他	首都圏 その他地域	クロスゲート	2002年1月10日	15,040	3.3	
		グッドタイムリビング新浦安	2012年9月6日	1,550	0.3	
	その他 計2件	首都圏その他地域 計2件		16,590	3.6	
		総計 88件		457,944	100.0	

(注1)「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2)「取得価格比率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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3)第24期以降の新規取得資産は、MG白金台ビル、クロスアベニュー原宿、イオンタウン仙台泉大沢(底地)、グランマート手形、金沢香林坊マイアトリア、クリオ藤沢駅前、クロスモール下関長府、J-ONE SQUARE、渋谷パインビル、The Kitahama PLAZA(持分追加取得20%)、JouLe SHIBUYA、インターヴィレッジ大曲、パロー鈴鹿ショッピングセンター、ウエストパークタワー池袋、MG市ヶ谷ビルディング及びマイアトリア東十条です。

(注4)The Kitahama PLAZAは、2013年4月1日付けで区分所有権(商業施設部分)の共有持分80%を取得しており、今回の共有持分20%の取得により商業施設全体を保有することとなります。

(注1)「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2)「取得価格比率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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3) 第24期以降の新規取得資産は、MG白金台ビル、クロスアベニュー原宿、イオンタウン仙台泉大沢(底地)、グランマート手形、金沢香林坊マイアトリア、クリオ藤沢駅前、クロスモール下関長府、J-ONE SQUARE、渋谷パインビル、The Kitahama PLAZA(持分追加取得20%)、JouLe SHIBUYA、インターヴィレッジ大曲、パロー鈴鹿ショッピングセンター、ウエストパークタワー池袋、MG市ヶ谷ビルディング及びマイアトリア東十条です。

(注4) The Kitahama PLAZAは、2013年4月1日付けで区分所有権(商業施設部分)の共有持分80%を取得しており、今回の共有持分20%の取得により商業施設全体を保有することとなります。

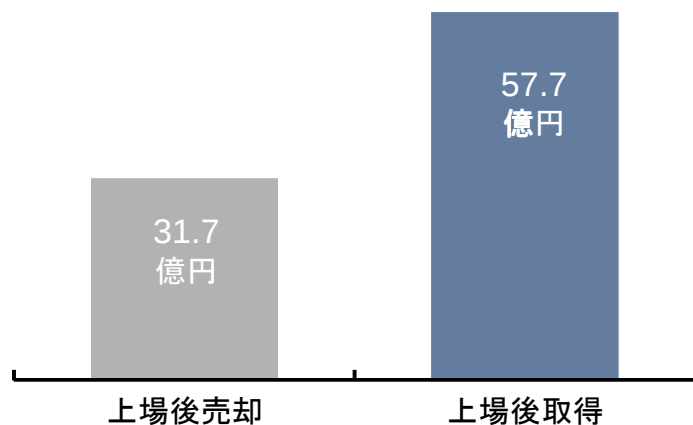
(注5) aune有楽町は、2014年2月1日付けでORE有楽町から名称変更を行ったものです。



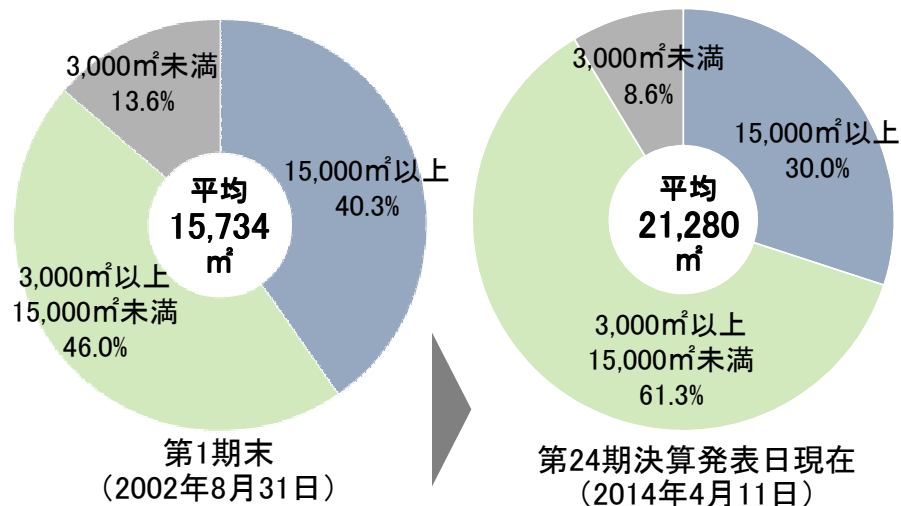
第24期以降取得物件

 Retail 商業施設	 Office オフィス	 住宅
 Residence 住宅	 物流施設	 その他
	 商業施設	

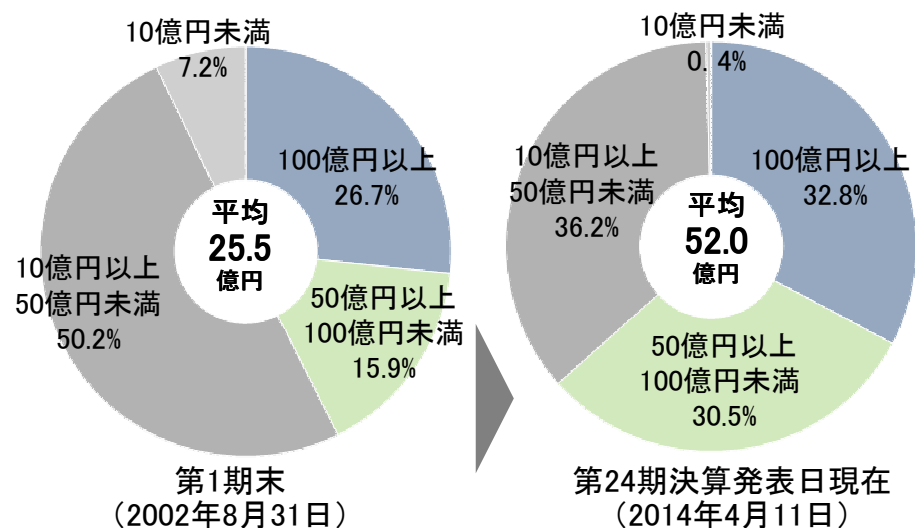
上場後売却及び取得物件の平均取得価格



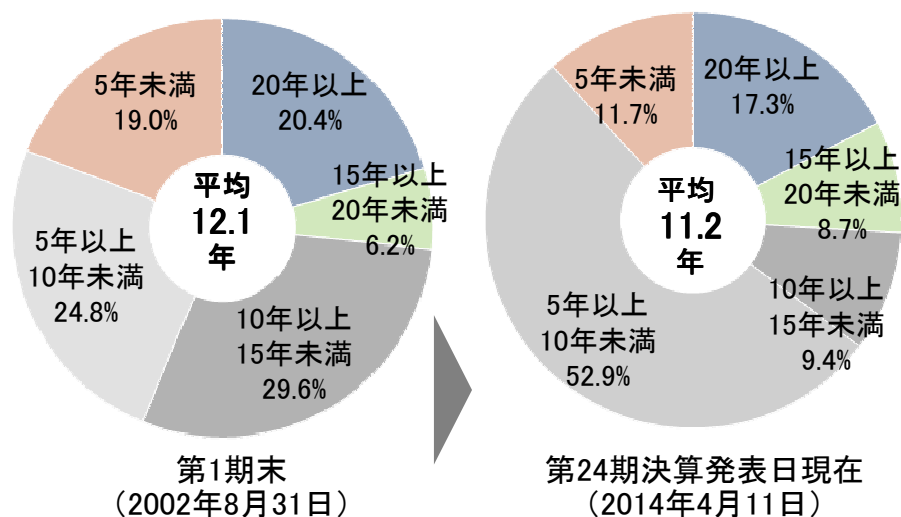
規模区分 (延床面積)



取得価格区分

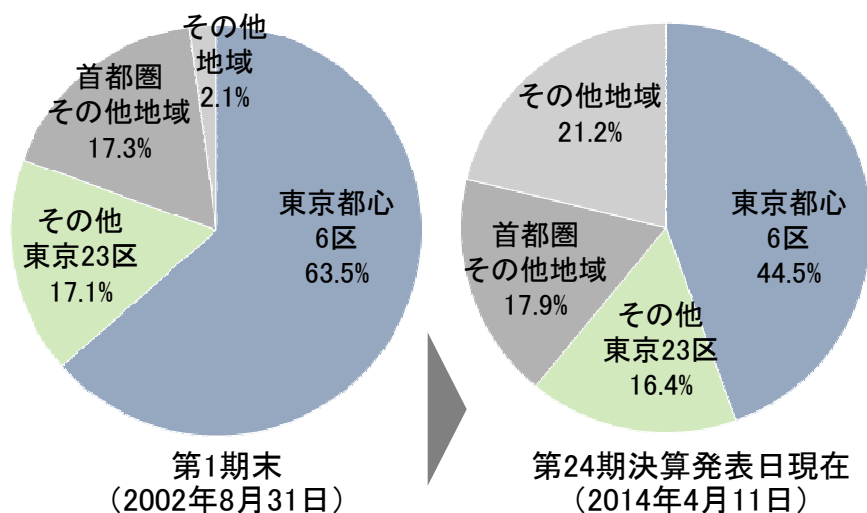


築年数区分

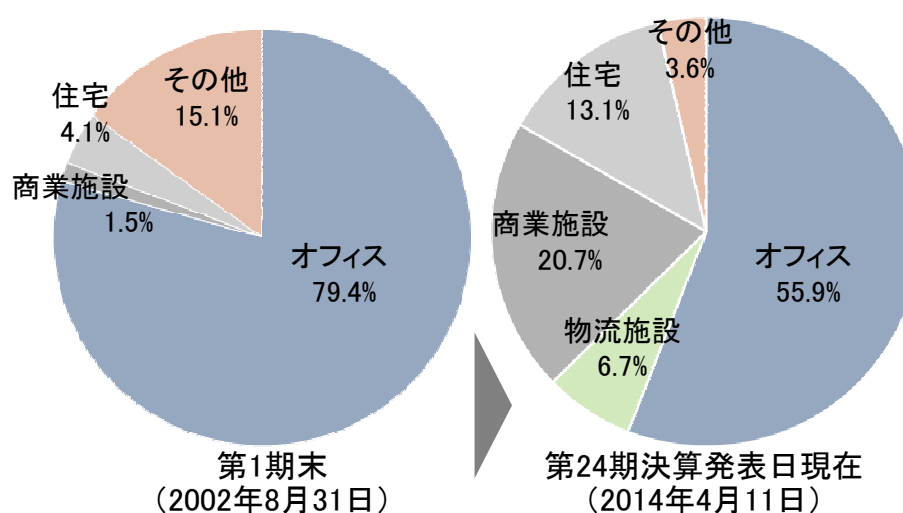


(注) 各円グラフに記載する比率は、取得価格合計に対する各運用不動産の取得価格の比率を示したものであり、各比率の合計は四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。

地域区分



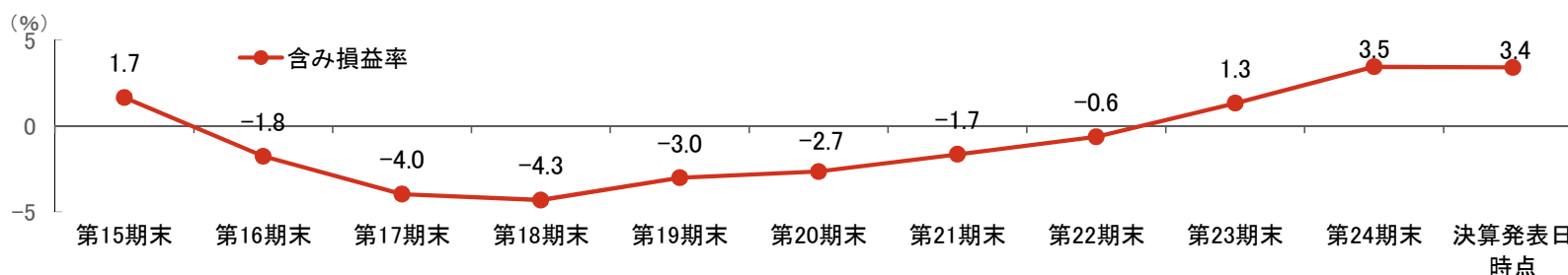
用途区分



(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、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。

✓全用途に渡るCapレートの改善により、含み益は拡大

	第15期末 (09/8末)	第16期末 (10/2末)	第17期末 (10/8末)	第18期末 (11/2末)	第19期末 (11/8末)	第20期末 (12/2末)	第21期末 (12/8末)	第22期末 (13/2末)	第23期末 (13/8末)	第24期末 (14/2末)	決算発表日 時点
物件数	49	49	52	54	62	63	68	70	73	81	88
鑑定評価額 (億円)	2,733	2,622	2,779	2,850	3,145	3,181	3,271	3,330	3,651	3,996	4,478
帳簿価額 (億円)	2,688	2,669	2,894	2,979	3,243	3,267	3,326	3,351	3,603	3,862	4,330
含み損益 (億円)	44	-47	-114	-128	-97	-86	-54	-21	47	133	147
含み損益率 (%)	1.7	-1.8	-4.0	-4.3	-3.0	-2.7	-1.7	-0.6	1.3	3.5	3.4



●用途別期末鑑定評価額 (注3)(注4)

用途	物件数	第24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	41	224,934	221,560	4.8%	-3,374	3,270	1.5%	-0.1%	4,573
物流施設	4	28,098	32,450	5.2%	4,351	810	2.6%	-0.1%	1,166
商業施設	11	48,369	52,620	5.1%	4,250	190	0.4%	-0.1%	1,553
住宅	12	32,423	35,985	5.2%	3,561	186	0.5%	-0.0%	629
その他	2	12,339	15,780	6.0%	3,440	430	2.8%	-0.2%	569
合計(底地および第24期取得物件除く)	70	346,166	358,395	5.0%	12,228	4,886	1.4%	-0.1%	8,492
(以下、参考)									
底地	4	15,307	15,600	-	292	-	-	-	-
第24期以降取得物件(底地除く)	15	71,618	73,860	4.9%	2,241	-	-	-	-
合計	88	433,092	447,855	-	14,762	-	-	-	-

(注1) 「含み損益」は、各時点の「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。ただし、決算発表日時点については、第24期以前に取得した物件については、第24期末における「鑑定評価額」及び「帳簿価額」を、第25期に取得した物件については、物件取得決定時に取得した「鑑定評価額」及び「取得価格」を用いて算出しております。

(注2) 「含み損益率」は、各時点の「含み損益」を、同時点の「帳簿価額」で除算しております。

(注3) 用途別期末鑑定評価額のCRについては、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底地及び第24期に取得した物件を除いて算出しております。

(注4) 用途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。

(注5) 第24期以降取得物件は、The Kitahama PLAZA持分追加取得を含みます。

第24期末鑑定評価額一覧①

53

第24期末保有全物件の期末鑑定評価額一覧

※エリアの記号表示について：●ー東京都心6区、▲ーその他東京23区、■ー首都圏その他地域、★ーその他地域（首都圏以外）

用途	エリア	物件名	第24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	3,407	3,390	4.5%	-17	20	0.6%	-0.1%	34
	●	ラウンドクロス一番町	3,391	3,100	4.8%	-291	30	1.0%	-0.1%	54
	●	ラウンドクロス西新宿	2,469	3,060	4.3%	590	160	5.5%	-0.1%	168
	●	DT外苑	2,210	2,200	4.7%	-10	90	4.3%	-0.1%	106
	●	日本橋イーストビル	1,584	1,320	5.2%	-264	70	5.6%	-0.1%	82
	●	代々木フォレストビル	1,491	1,310	5.0%	-181	10	0.8%	-0.1%	-50
	●	ラウンドクロス南麻布	1,293	1,320	5.7%	26	0	0.0%	0.0%	-71
	●	ラウンドクロス赤坂	2,773	2,460	5.3%	-313	30	1.2%	0.0%	40
	●	ラウンドクロス三田	1,736	1,410	5.2%	-326	-30	-2.1%	0.0%	-55
	●	芝大門ビル	2,245	2,510	5.2%	264	0	0.0%	0.0%	10
	●	ラウンドクロス築地	3,026	3,440	5.3%	413	0	0.0%	0.0%	14
	●	オリックス芝2丁目ビル	6,519	8,370	5.0%	1,850	0	0.0%	0.0%	48
	●	青山246ビル	5,361	6,930	4.2%	1,568	0	0.0%	0.0%	8
	●	ラウンドクロス新宿	7,633	8,750	4.2%	1,116	280	3.3%	-0.1%	314
	●	シーフォートスクエア/センタービルディング	16,803	13,500	4.6%	-3,303	100	0.7%	0.0%	155
	●	オリックス赤坂2丁目ビル	20,479	19,500	4.0%	-979	0	0.0%	0.0%	110
	●	ラウンドクロス新宿5丁目	4,081	3,540	4.4%	-541	260	7.9%	-0.1%	294
	●	日本橋本町1丁目ビル	9,841	8,020	4.1%	-1,821	0	0.0%	0.0%	54
	●	ラウンドクロス渋谷	3,356	2,350	4.2%	-1,006	70	3.1%	0.0%	85
	●	オリックス水道橋ビル	2,834	2,730	4.7%	-104	70	2.6%	-0.1%	87
	●	オリックス品川ビル	14,655	11,800	4.1%	-2,855	400	3.5%	-0.1%	460
	●	オリックス不動産西新宿ビル	13,368	11,800	4.3%	-1,568	300	2.6%	-0.1%	344
	●	オーエックス田町ビル	6,717	6,960	4.7%	242	180	2.7%	-0.1%	192
	●	MG白金台ビル	8,539	8,630	4.5%	90	-	-	-	-
	▲	キャロットタワー	4,119	5,690	5.1%	1,570	60	1.1%	-0.1%	116
	▲	東陽MKビル	4,104	5,330	5.4%	1,225	190	3.7%	-0.1%	235
	▲	ビサイド木場	2,100	2,460	5.3%	359	10	0.4%	-0.1%	-8
	▲	オリックス池袋ビル	8,473	10,900	4.6%	2,426	0	0.0%	0.0%	51
	▲	ラウンドクロス蒲田	5,139	5,720	5.4%	580	-20	-0.3%	0.0%	23
	▲	KN自由が丘プラザ	3,107	2,730	4.5%	-377	100	3.8%	0.0%	107
	▲	オリックス目黒ビル	6,327	6,370	4.8%	42	90	1.4%	-0.1%	140
	▲	秋葉原ビジネスセンター	4,870	5,300	4.6%	429	100	1.9%	-0.1%	149
	■	ネオ・シティ三鷹	2,022	2,700	5.4%	677	-40	-1.5%	-0.1%	-69
	■	ラウンドクロス川崎	3,812	5,200	5.3%	1,387	80	1.6%	0.0%	106
	■	大宮宮町ビル	4,054	4,430	5.5%	375	80	1.8%	-0.1%	120
	■	大宮下町1丁目ビル	3,544	4,010	5.5%	465	80	2.0%	-0.1%	115
	★	名古屋伊藤忠ビル	4,756	5,040	5.9%	283	270	5.7%	-0.2%	305
	★	ORIX高麗橋ビル	4,745	4,420	4.9%	-325	20	0.5%	-0.1%	66
	★	ルナール仙台	7,577	5,160	5.8%	-2,417	60	1.2%	0.0%	148
	★	オリックス名古屋錦ビル	11,460	7,820	5.1%	-3,640	120	1.6%	-0.1%	231
	★	ORE札幌ビル	3,844	4,620	6.4%	775	0	0.0%	0.0%	72
	★	オリックス神戸三宮ビル	3,588	3,890	5.9%	301	30	0.8%	-0.1%	81
オフィス 計			233,473	230,190	-	-3,283	-	-	-	-

第24期末鑑定評価額一覧②

54

※エリアの記号表示について：●－東京都心6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	地域	物件名	第24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)
物流施設	■	戸田ロジスティクスセンター	8,910	9,750	4.9%	839	200	2.1%	-0.1%	274
	■	市川ロジスティクスセンター	7,580	8,160	5.1%	579	160	2.0%	-0.1%	242
	★	堺ロジスティクスセンター北棟	9,090	11,600	5.4%	2,509	400	3.6%	-0.2%	558
	★	小牧ロジスティクスセンター	2,517	2,940	5.8%	422	50	1.7%	-0.1%	91
		物流施設 計	28,098	32,450	-	4,351	-	-	-	-
商業施設	●	日本地所南青山ビル	2,487	3,400	4.2%	912	0	0.0%	0.0%	4
	●	CUBE代官山	2,424	2,320	4.8%	-104	0	0.0%	0.0%	5
	●	aune有楽町 ^(注1)	9,971	10,500	3.9%	528	300	2.9%	-0.1%	315
	●	クロスアベニュー原宿	4,840	5,150	3.7%	309	-	-	-	-
	●	J-ONE SQUARE	1,533	1,540	4.2%	6	-	-	-	-
	■	aune港北	3,762	3,990	5.5%	227	10	0.3%	-0.1%	56
	■	aune幕張	3,351	4,050	5.7%	698	90	2.3%	-0.1%	126
	■	マルエツさがみ野	2,294	2,510	5.8%	215	40	1.6%	-0.1%	55
	■	クロスガーデン川崎	12,867	13,600	5.0%	732	100	0.7%	-0.1%	212
	■	テックランド戸塚店(底地) ^(注2)	6,073	6,070	-	-3	-10	-0.2%	-	-10
	■	クリオ藤沢駅前	4,039	4,260	6.1%	220	-	-	-	-
	★	神戸桃山台ショッピングセンター(底地) ^(注2)	3,311	3,240	-	-71	0	0.0%	-	1
	★	岡山久米商業施設	2,610	2,910	6.7%	299	0	0.0%	0.0%	30
	★	ホームセンタームサシ仙台泉店(底地) ^(注2)	2,381	2,690	-	308	0	0.0%	0.0%	0
	★	aune札幌駅前	1,902	2,040	5.9%	137	0	0.0%	-0.1%	7
	★	盛岡南ショッピングセンターサンサ	2,842	3,200	6.6%	357	50	1.6%	-0.1%	73
	★	The Kitahama PLAZA	3,855	4,100	5.1%	244	-60	-1.4%	-0.1%	-12
	★	イオンタウン仙台泉大沢(底地) ^(注2)	3,540	3,600	-	59	-	-	-	-
	★	グランマート手形	989	1,060	6.6%	70	-	-	-	-
	★	クロスモール下関長府	2,428	2,500	6.5%	71	-	-	-	-
		商業施設 計	77,508	82,730	-	5,221	-	-	-	-
住宅	●	パークアクシス西麻布ステージ	1,055	1,020	4.7%	-35	23	2.3%	-0.1%	30
	●	We Will 八丁堀	2,277	2,370	4.8%	92	0	0.0%	0.0%	23
	●	芝浦アイランド エアタワー	5,648	6,490	5.3%	841	0	0.0%	0.0%	90
	●	ベルファース戸越スタジオ	2,575	2,840	4.8%	264	0	0.0%	0.0%	28
	●	ベルファース目黒	3,300	3,580	4.7%	279	80	2.3%	-0.1%	103
	▲	ベルファース蒲田	3,382	3,830	5.1%	447	10	0.3%	0.0%	50
	▲	ベルファース本郷弓町	3,214	3,500	4.7%	285	0	0.0%	0.0%	32
	▲	ベルファース三宿	2,016	2,160	5.0%	143	0	0.0%	0.0%	12
	★	ベルファース大阪新町	3,438	4,130	5.5%	691	20	0.5%	0.0%	77
	★	ベルファース尼崎	3,253	3,450	5.7%	196	0	0.0%	0.0%	47
	★	ベルファース宮町	1,451	1,660	6.0%	208	30	1.8%	-0.1%	50
	★	ベルファース晩翠通り	810	955	5.9%	144	23	2.5%	-0.1%	33
	★	金沢香林坊マイアトリア	2,422	2,470	6.2%	47	-	-	-	-
		住宅 計	34,845	38,455	-	3,609	-	-	-	-
その他	■	クロスゲート	10,793	14,100	6.0%	3,306	400	2.9%	-0.2%	530
	■	グットタイムリビング新浦安	1,546	1,680	6.3%	133	30	1.8%	-0.1%	38
		その他 計	12,339	15,780	-	3,440	-	-	-	-
合計			386,267	399,605	-	13,337	-	-	-	-

(注1) 「aune有楽町」は、2014年2月1日付で「ORE有楽町」から名称変更を行ったものです。

(注2) 神戸桃山台ショッピングセンター(底地)、ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)、テックランド戸塚店(底地)及びイオンタウン仙台泉大沢(底地)は、直接還元法による収益価格およびCRの算出は行われておりません。

財務指標

	第24期末 (2014年2月末日)	2014年3月増資後 (2014年4月11日時点)
有利子負債残高	199,633 百万円	214,820 百万円
LTV(総資産ベース)	48.9 %	47.2 %
LTV(出資総額ベース)	52.3 %	50.2 %
平均調達金利	1.24 %	1.22 %
平均調達コスト	1.52 %	—
固定金利比率	89.0 %	89.0 %
平均残存年数	3.6 年	3.7 年

投資法人債

(2014年4月11日現在) 合計 22,500百万円

	残高 (百万円)	利率	発行年月日	期間
第2回無担保投資法人債	5,000	1.44%	2010年8月12日	4年
第3回無担保投資法人債	5,000	1.58%	2010年11月18日	5年
第5回無担保投資法人債	5,000	0.76%	2013年2月8日	5年
第6回無担保投資法人債	5,000	0.44%	2014年1月20日	4.5年
第7回無担保投資法人債	2,500	1.20%	2014年1月20日	10年

格付けの状況

(2014年4月11日現在)

S&P	長期会社格付け：A-、短期会社格付け：A-2	アウトlook：安定的
R&I	発行体格付：A+	格付の方向性：安定的
JCR	長期発行体格付：AA-	格付の見通し：安定的

長期借入金借入先金融機関一覧

(2014年4月11日現在)

合計 29社
190,740百万円

金融機関名	残高 (百万円)	シェア	金融機関名	残高 (百万円)	シェア
三井住友信託銀行	29,098	15.3 %	七十七銀行	2,000	1.0 %
三井住友銀行	28,653	15.0 %	西日本シティ銀行	1,800	0.9 %
三菱UFJ信託銀行	21,575	11.3 %	みずほ信託銀行	1,560	0.8 %
日本政策投資銀行	20,775	10.9 %	香川銀行	1,000	0.5 %
みずほ銀行	13,849	7.3 %	太陽生命保険	1,000	0.5 %
あおぞら銀行	10,250	5.4 %	第四銀行	1,000	0.5 %
農林中央金庫	9,350	4.9 %	百五銀行	1,000	0.5 %
りそな銀行	8,860	4.6 %	広島銀行	1,000	0.5 %
新生銀行	6,960	3.6 %	三井生命保険	1,000	0.5 %
三菱東京UFJ銀行	6,210	3.3 %	横浜銀行	1,000	0.5 %
全国信用協同組合連合会	5,800	3.0 %	島根銀行	900	0.5 %
全国共済農業協同組合連合会	5,000	2.6 %	みなと銀行	600	0.3 %
福岡銀行	4,000	2.1 %	新銀行東京	500	0.3 %
オリックス銀行	3,500	1.8 %	東邦銀行	500	0.3 %
静岡銀行	2,000	1.0 %			

コミットメントライン使用状況

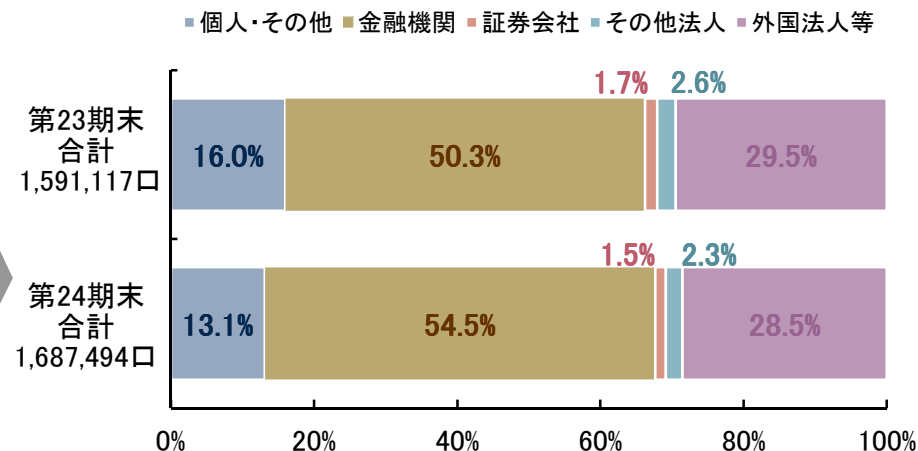
(2014年4月11日現在)

コミットメントライン設定総額	33,500 百万円
コミットメントライン使用額(三井住友銀行)	1,580 百万円
コミットメントライン借入未実行残高	31,920 百万円

投資口の状況

56

所有者別 投資口数	第23期		第24期		増減	
	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	前期比 (%)
個人・その他	254,285	16.0	220,653	13.1	-33,632	-13.2
金融機関	799,903	50.3	920,382	54.5	120,479	15.1
都市銀行等	4,453	0.3	2,930	0.2	-1,523	-34.2
地方銀行	33,755	2.1	37,047	2.2	3,292	9.8
信託銀行	614,987	38.7	748,863	44.4	133,876	21.8
生命保険会社	93,744	5.9	91,940	5.4	-1,804	-1.9
損害保険会社	17,886	1.1	16,340	1.0	-1,546	-8.6
その他	35,078	2.2	23,262	1.4	-11,816	-33.7
証券会社	26,518	1.7	25,633	1.5	-885	-3.3
その他法人	40,842	2.6	39,172	2.3	-1,670	-4.1
外国法人等	469,569	29.5	481,654	28.5	12,085	2.6
合計	1,591,117	100.0	1,687,494	100.0	96,377	6.1

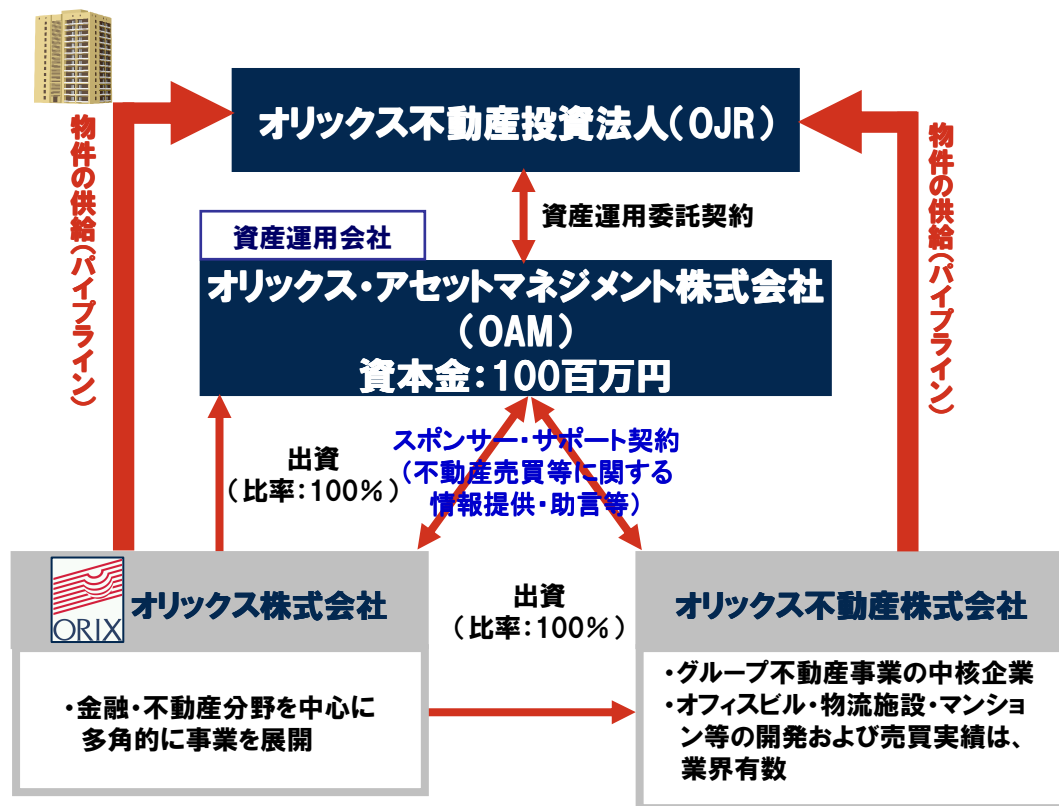


所有者別 投資主数	第23期		第24期		増減	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	人数 (人)	前期比 (%)
個人・その他	20,882	96.8	19,660	96.6	-1,222	-5.9
金融機関	82	0.4	94	0.5	12	14.6
都市銀行等	1	0.0	1	0.0	0	0.0
地方銀行	19	0.1	24	0.1	5	26.3
信託銀行	13	0.1	13	0.1	0	0.0
生命保険会社	7	0.0	7	0.0	0	0.0
損害保険会社	5	0.0	4	0.0	-1	-20.0
その他	37	0.2	45	0.2	8	21.6
証券会社	31	0.1	21	0.1	-10	-32.3
その他法人	338	1.6	321	1.6	-17	-5.0
外国法人等	248	1.1	249	1.2	1	0.4
合計	21,581	100.0	20,345	100.0	-1,236	-5.7

投資主上位10社	第23期		第24期		増減	
	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	前期比 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	326,673	20.5	377,403	22.3	50,730	15.5
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	89,912	5.6	153,216	9.0	63,304	70.4
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	102,527	6.4	113,246	6.7	10,719	10.5
野村信託銀行株式会社 (投信口)	83,300	5.2	85,100	5.0	1,800	2.2
JP MORGAN CHASE BANK 385174	64,075	4.0	51,235	3.0	-12,840	-20.0
オリックス生命保険株式会社	43,625	2.7	43,625	2.5	0	0.0
THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT (注2)	—	—	35,988	2.1	—	—
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	47,853	3.0	28,677	1.6	-19,176	-40.1
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	17,445	1.0	20,556	1.2	3,111	17.8
メットライフアリコ生命保険株式会社 ジイエイ カンパニー ジェイビーワイ	20,000	1.2	20,000	1.1	0	0.0

(注1) 投資主上位10社の比率は、前期比を除き、小数点第1位未満を切捨てて記載しております。

(注2) 第23期において上位10社に該当していないため、前期の投資口数および比率を記載しておりません。



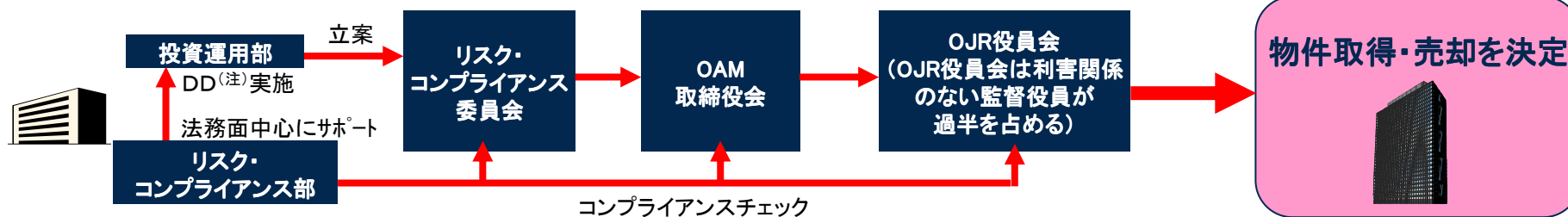
■投資法人(OJR)役員会

- ✓ 執行役員1名・監督役員3名 (利害関係のない不動産鑑定士・弁護士・公認会計士)で構成
- ✓ 利害関係人からの物件取得・売却は、監督役員の過半数の賛成が必要

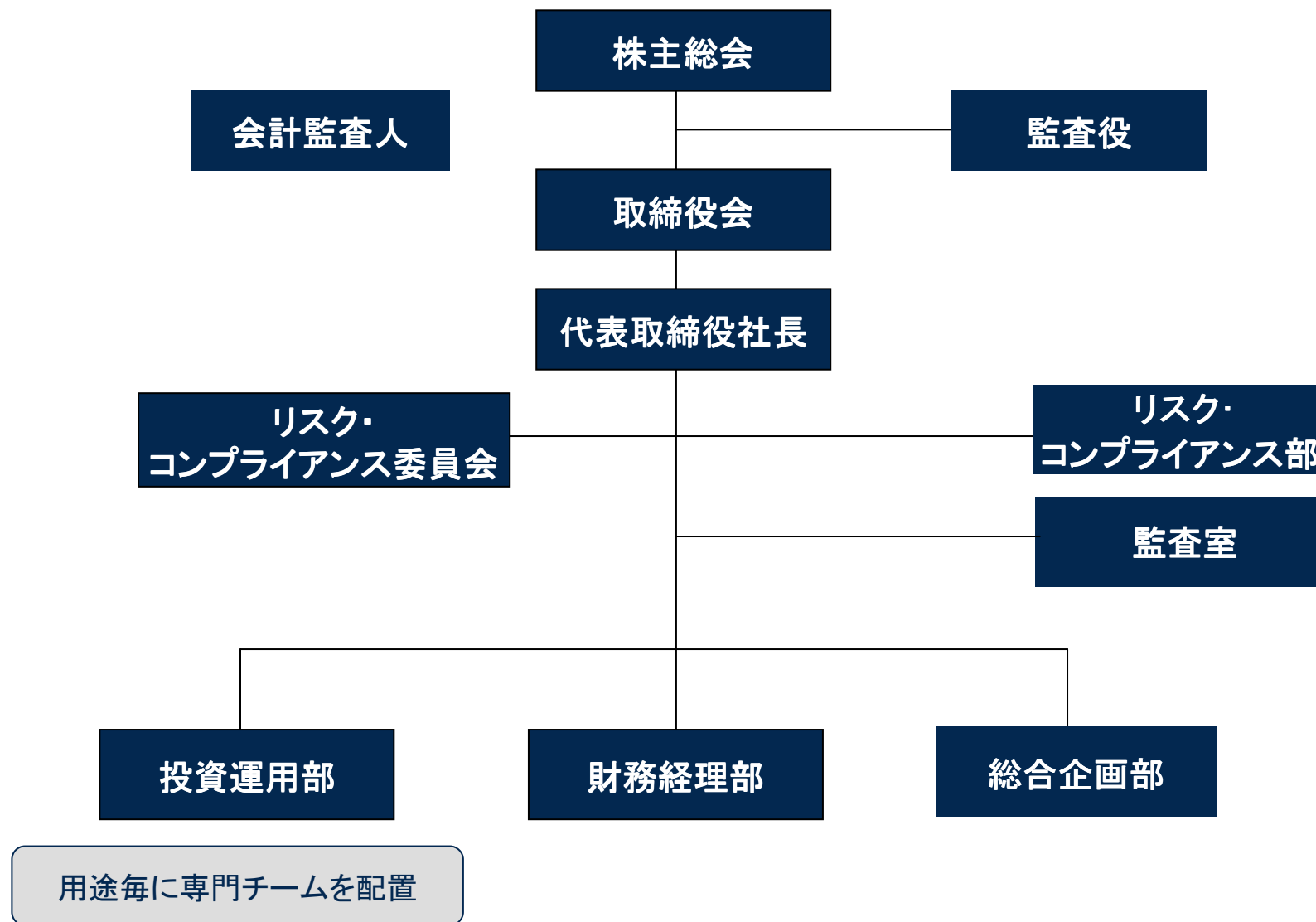
■資産運用会社(OAM)

- ✓ 社内諸規程に基づき、詳細なデューデリジェンス(DD)を実施
- ✓ コンプライアンス上の問題が発見された場合、リスク・コンプライアンス部管掌役員は、中止・是正・変更等の勧告

物件取得・売却のコンプライアンス体制



(注) デューデリジェンス(Due Diligence)とは、物理的、法務的、経済的側面から、物件を点検・査定することをいいます。



本資料で使用する用語等について

【各数字データの表示方法】

- ・各数字データは、表示単位未満を切捨てにより表示しております。ただし、稼働率、LTV等の各百分比、並びに年数、倍率等については、原則、小数点第2位を四捨五入して表示しております。

【用語集】

- ・「総合型REIT」とは、事務所(オフィス)・物流施設・商業施設・住宅・その他用途の不動産等複数の用途に投資を行う不動産投資法人をいいます。
- ・「ORIXシナジー」とは、オリックス株式会社及びそのグループ企業と本投資法人との協働関係をいいます。
- ・「ダイレクトPM」とは、本投資法人の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がORIXシナジーも活用しつつ、自らリーシングや物件のバリューアップを含むPM(プロパティ・マネジメント)業務の補完を行うことです。
- ・「取得価格」は、売買契約書等に記載された金額であり、消費税その他取得に係る諸経費は含んでいません。
- ・「賃貸NOI利回り」は、「賃貸NOIの年換算額」を「取得価格」で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「賃貸NOI(Net Operating Income)」とは、賃貸営業利益(賃貸事業収益－賃貸事業費用)＋当期減価償却費で算出されます。
- ・「賃貸NOIの年換算額」は、各物件の取得期毎に下記の数値を使用しています。
 - ・第23期(2013年8月期)以前に取得した物件は、第23期(2013年8月期)末時点における実績の年換算額です。
 - ・第24期(2014年2月期)以降に取得した物件については、物件取得決定時に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益(ただし、「イオンタウン仙台泉大沢(底地)」は鑑定評価書において直接還元法が使用されていないため、鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度運営純収益)を使用しています。
- ・「償却後利回り」は、「償却後利益の年換算額」を「帳簿価額」で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「償却後利益」は、賃貸NOI－当期減価償却費－リース売上原価で算出されます。
- ・「償却後利益の年換算額」は、各物件の取得期毎に下記の数値を使用しています。
 - ・第23期(2013年8月期)以前に取得した物件は、第23期(2013年8月期)末時点における実績の年換算額です。
 - ・第24期(2014年2月期)以降に取得した物件は、取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益(ただし、「イオンタウン仙台泉大沢(底地)」は鑑定評価書において直接還元法が使用されていないため、鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度運営純収益)から、本投資法人が算定する想定減価償却費を控除した金額です。
- ・「帳簿価額」は、物件の取得期毎に下記の数値を使用しています。
 - ・第23期(2013年8月期)以前に取得した物件は、第23期末(2013年8月期末)帳簿価額です。
 - ・第24期(2014年2月期)以降に取得した物件は、取得価格です。
- ・「稼働率」は、「賃貸面積」を「賃貸可能面積」で除して算出しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。第25期(2014年8月期)以降に取得した物件の稼働率は、売主から提供された、2014年2月末日時点の数値を使用しています。
- ・「賃貸面積」及び「賃貸可能面積」は、本投資法人による運用不動産の保有部分又は保有割合に係るものです。
- ・「賃貸面積」は賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸している面積をさします。
- ・「賃貸可能面積」は、個々の運用不動産に係る本投資法人の所有部分において賃貸が実務的に可能な面積(共用部分等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。)の合計をさします。
- ・「FFO」とは、Funds From Operationの略で、以下の計算式により求められる金額をいいます。
FFO=当期純利益+減価償却費+リース売上原価－不動産売却損益
- ・「NAV」とは、Net Asset Valueの略で、以下の計算式により求められる数値をいいます。
NAV=出資総額+鑑定評価含み損益

- ・「有利子負債残高」は、単位未満を切捨てて記載しています。
- ・「LTV(総資産ベース)」は、各時点現在の有利子負債残高を同時点の総資産で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。決算発表日時点の「LTV(総資産ベース)」は、総資産を「前期末の総資産+公募増資による出資総額純増額+前期末以降の有利子負債純増額」として算出しています。
- ・「LTV(出資総額ベース)」は、各時点現在の有利子負債残高を同時点の出資総額と有利子負債残高の合計値で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「平均調達金利」は、各時点現在の残高による加重平均利率(年率)を示したものであり、小数点第3位を四捨五入して記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を使用しています。
- ・「平均調達コスト」は、損益計算書上で計上した「支払利息、投資法人債利息、融資手数料(期限前返済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。)及び投資法人債発行費償却の総額」を当該決算期中の「総有利子負債平均残高」で除した数値を年換算したものであり、小数点第3位を四捨五入して記載しています。
- ・「固定金利比率」は、各時点現在の固定金利有利子負債(金利スワップによって固定化した有利子負債を含みます。)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あり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「平均残存年数」とは、各有利子負債の各時点現在から返済期限又は償還期日までの残期間を各時点現在の有利子負債残高で加重平均した数値であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「フリーキャッシュフロー」とは、以下の計算式により求められる金額をいいます。
フリーキャッシュフロー＝減価償却費+リース売上原価-資本的支出

本資料は、情報提供を目的として、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。

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）