



ORIX JREIT Inc.

オリックス不動産投資法人

第25期(2014年8月期)決算説明資料(訂正後)

2014年10月10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

2

第25期以降の運用成果

運用ハイライト

4

1口当たり分配金の安定的成長①

5

1口当たり分配金の安定的成長②

6

第25期(2014年8月期)業績予実比較

7

第26期(2015年2月期)業績新旧予想比較

8

第25期実績と第26期・第27期の業績予想比較

9

内部成長関連

稼働率・テナント入替推移

11

既存テナントの賃料改定推移

12

内部成長の実績: オフィス

13

内部成長の実績: 商業施設

14

直近取得物件の増額事例

15

外部成長及び財務関連

公募増資による新規取得物件の概要

17

取得予定物件のご紹介

18

ポートフォリオの状況

19

財務戦略

20

今後の運用方針と戦略

現状の環境認識に即した運営戦術

22

内部成長戦略

23

外部成長戦略

24

スポンサーによる開発事例

25

参考資料

決算ハイライト(実績)

27

増資の概要(4期連続)

28

主要テナントの状況

29

新規取得物件のご紹介①

30

新規取得物件のご紹介②

31

新規取得物件のご紹介③

32

新規取得物件のご紹介④

33

新規取得物件のご紹介⑤

34

新規取得物件のご紹介⑥

35

新規取得物件のご紹介⑦

36

ポートフォリオ成長の推移

37

ポートフォリオ一覧

38

ポートフォリオMAP

39

ポートフォリオデータ①

40

ポートフォリオデータ②

41

鑑定評価の概要

42

第25期末鑑定評価額一覧①

43

第25期末鑑定評価額一覧②

44

財務関連資料

45

投資口の状況

46

環境への取り組みについて

47

スポンサーとの取引とコンプライアンス体制

48

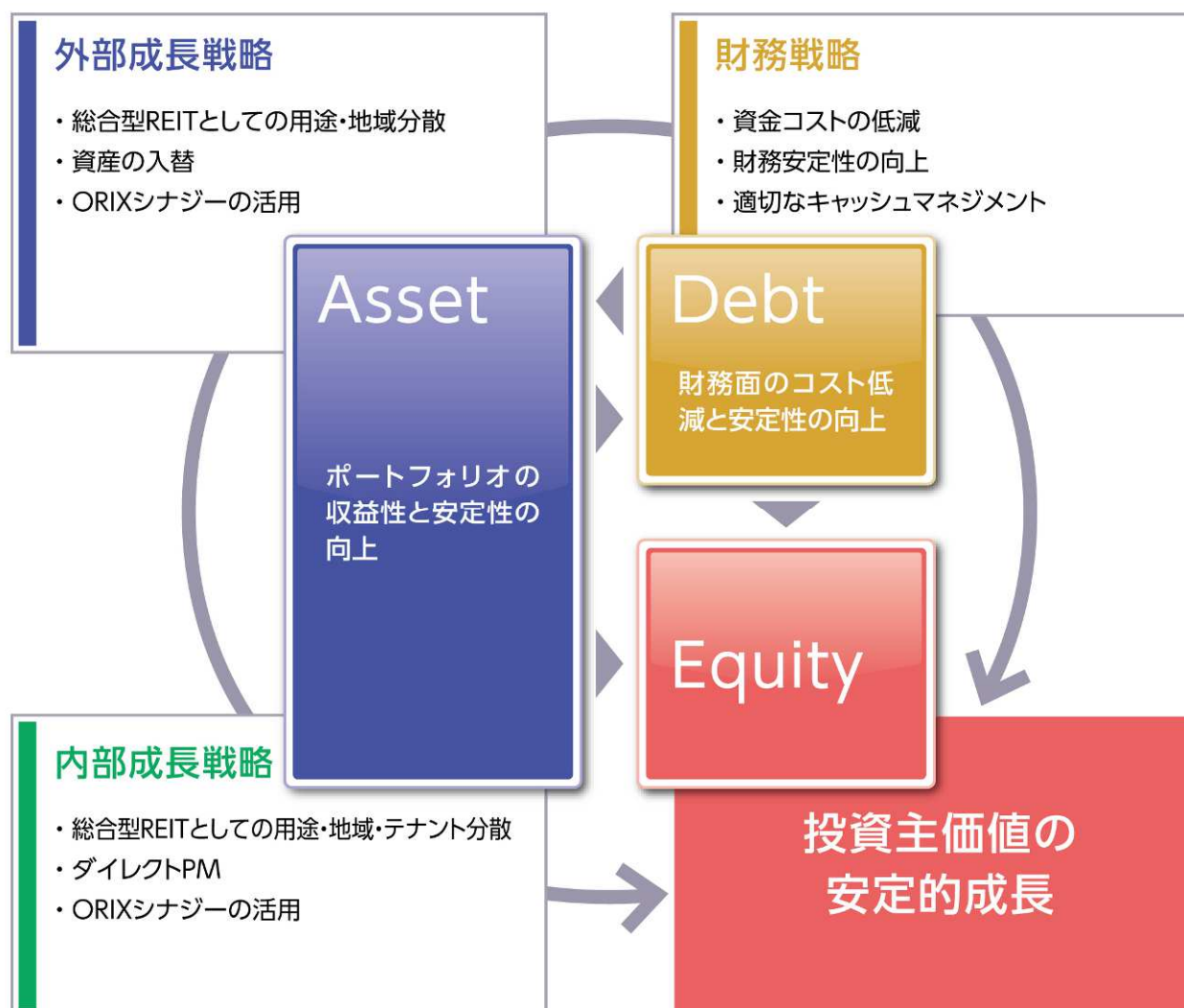
オリックス・アセットマネジメント株式会社 組織図

49

本資料で使用する用語等について

50-51

- ✓ 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25期以降の運用成果

Asset ポートフォリオの収益性の向上

▶ 第25期(2014年8月期)の成果

高稼働の維持に加え、賃貸条件の改善を推進

- オフィス稼働率は98.8%(第25期末)と高稼働を維持
- テナント入替による賃料増減率は前回想定-13%から-4%に改善
- 既存テナントの賃料改定は、減額(約3,400㎡)を大きく上回る増額(約9,600㎡)に成功
- 2014年3月増資では、分配金及びNAV向上に資する11物件(546億円)に厳選投資

▶ 2014年9月増資の効果

分配金及びNAV向上に資する7物件(347億円)に厳選投資

- スポンサー開発の築浅物件が中心
- 取得物件の賃貸NOI利回りは5.3%と既存ポートフォリオの5.0%を上回る
- ▶ その他
- 2014年12月22日取得予定の堂島プラザビル(取得価格95億円)を加えると、取得価格総額は5,000億円を超える見込み

Debt 資金コスト低減と財務安定性の向上

▶ 第25期(2014年8月期)の成果

- 平均残存年数の長期化: 3.6年(第24期末)→3.7年(第25期末)
- 平均調達コストの低減: 1.52%(第24期)→1.47%(第25期)
- 51億円の期限前弁済による借換、総額210億円のコミットメントラインの長期化を実施。また、前期に引き続き、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

▶ 2014年9月増資の効果

- LTV50%までの取得余力: 約360億円
(堂島プラザビル取得後 LTV: 47.3%、取得余力: 約270億円)

Equity 投資主価値の安定的成長

▶ 第25期(2014年8月期)の成果

- 予想及び前期を上回る分配金実績

▶ 2014年9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

▶ 各指標の増減

	第24期末 (2014.2期末)	2014年3月 増資後	2014年9月 増資効果	第25期決算発表日時点 (2014年10月10日)
取得価格	411,119	457,944	+34,743	492,687
物件数	81物件	88物件	+7物件	95物件
賃貸NOI利回り	5.0%	5.0%	5.3%	5.1%
償却後利回り	3.7%	3.7%	3.7%	3.8%
含み損益	13,337	14,762 ^(注1)	927 ^(注1)	26,833 ^(注2)
有利子負債残高	199,633	213,240	15,165	228,405
LTV(総資産ベース)	48.9%	46.8%	-0.6%	46.3% ^(注3)

(単位: 百万円)

▶ 1口当たり分配金

	前回予想 (注4)	第25期決算発表日時点 (2014年10月10日)	増減
第25期(2014.8期)	2,480円	2,604円	+124円
第26期(2015.2期)	2,520円	2,580円	+60円
第27期(2015.8期)	—	2,550円	—

▶ 1口当たりNAV

第24期末 (2014.2期末)	第25期末 (2014.8期末)	第25期決算発表日時点 (2014年10月10日)
115,744円	122,618円	123,261円

(注1) 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2) 第25期末(2014年8月末)時点の含み損益に、2014年9月1日から10月10日まで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。

(注3) 第25期末(2014年8月末)時点の総資産に、2014年9月1日から10月10日までの有利子負債の純増額と2014年9月17日及び10月9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。

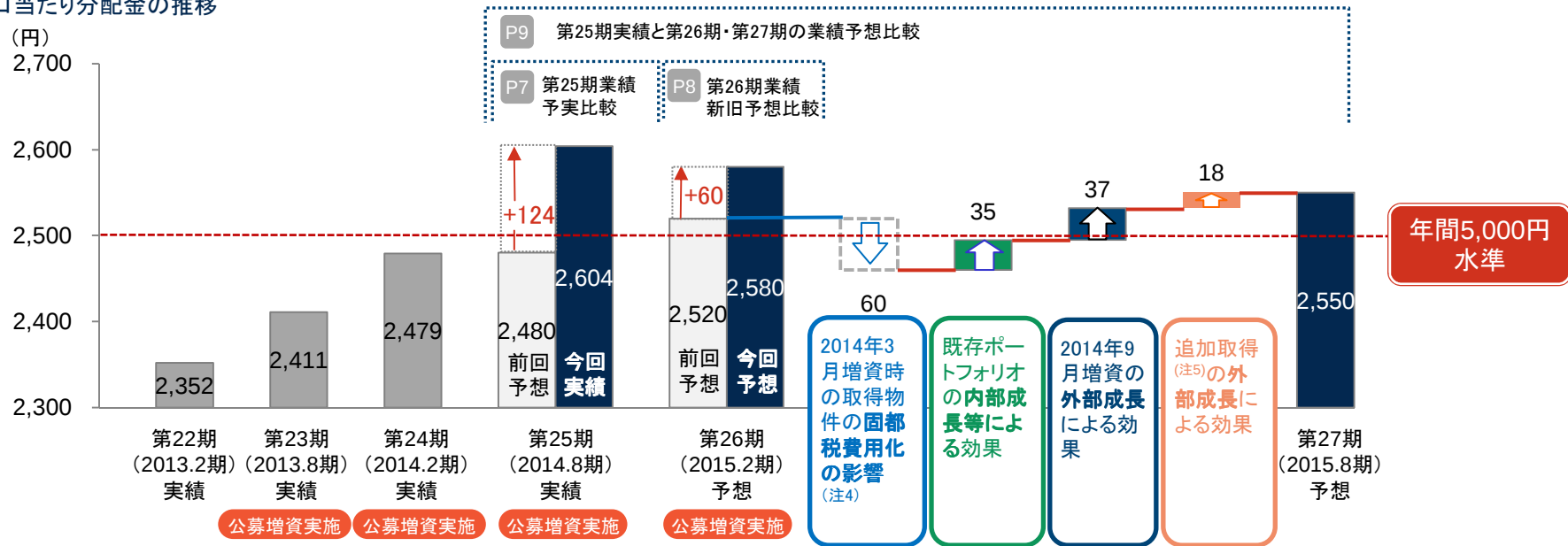
(注4) 第25期(2014.8期)及び第26期(2015.2期)における分配金の「前回予想」は、2014年4月11日付「平成26年2月期 決算短信(REIT)」に記載の予想分配金の数値を記載しています。

1口当たり分配金の安定的成長①

5

- ✓ 1口当たり分配金は、年間5,000円超を達成する水準
- ✓ 前回予想から「第25期:+124円/第26期:+60円」の上方修正
- ✓ 第27期は固都税費用化の影響があるものの、1口当たり分配金は2,550円を確保する見込み。内部成長・外部成長両戦略の推進等により更なる押し上げを目指す

1口当たり分配金の推移



1口当たり分配金の主な変動要因

外部成長に係る変動要因

⇒ LTV50%までの取得余力: 約270億円 (追加取得後)

⇒ 年間キャッシュフロー: 約40～50億円

内部成長に係る変動要因

⇒ 賃料増額改定は確定済み分のみを織り込んでいる状況

(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 (2013.2期) 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います。

(注2) 第25期 (2014.8期) 及び第26期 (2015.2期) 分配金の「前回予想」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。

(注3) 第26期 (2015.2期) 分配金の「今回予想」及び第27期 (2015.8期) 分配金は2014年10月10日付「平成26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。

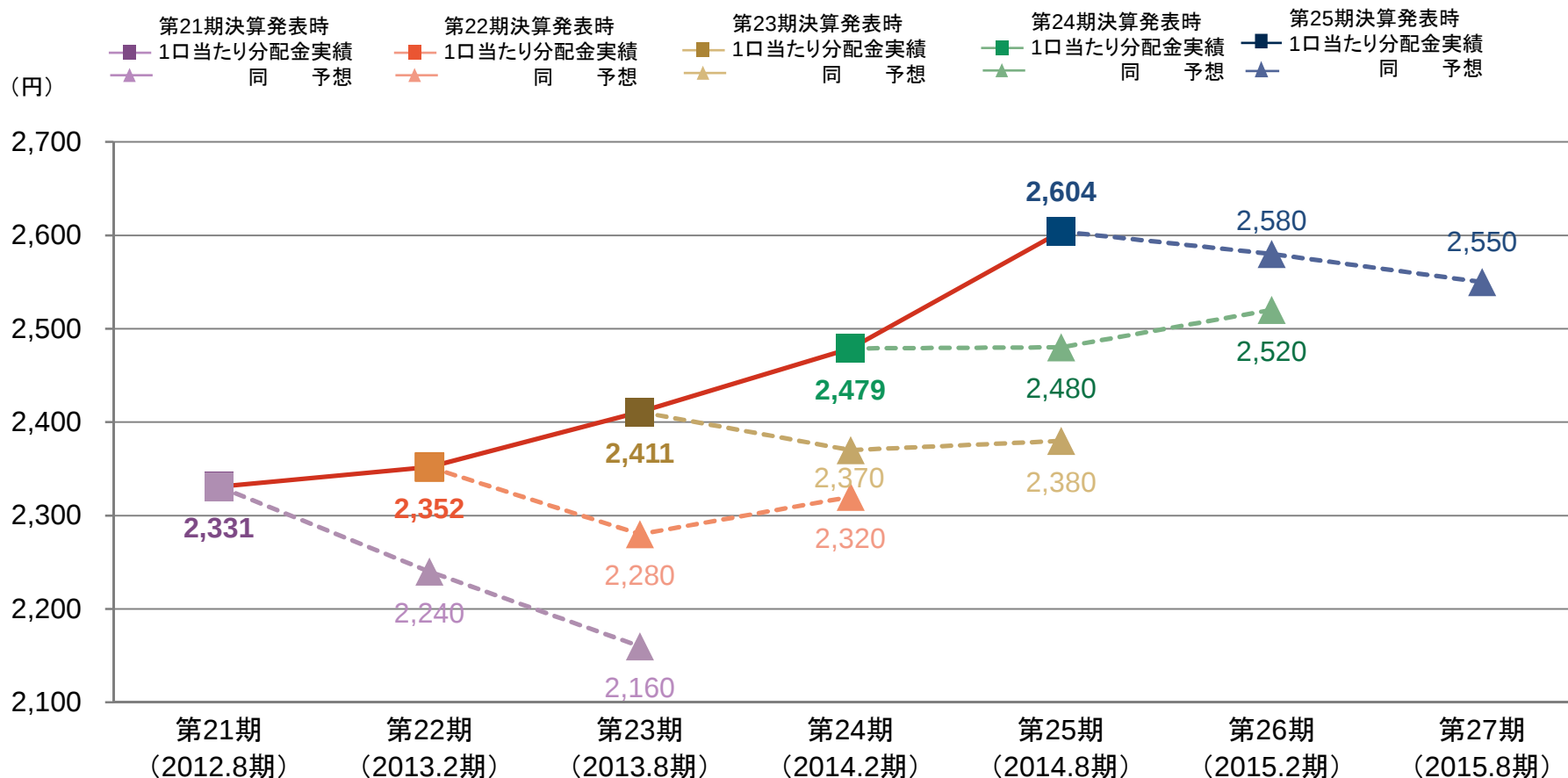
(注4) 2014年3月公募増資時取得物件 (クリオ藤沢駅前、J-ONE SQUARE、クロスモール下関長府、渋谷パインビル、MG市ヶ谷ビルディング、JouLe SHIBUYA、インターヴィレッジ大曲、ハロー銀座ショッピングセンター、The Kitahama PLAZA、ウエストパークタワー池袋及びベルファース東十条) のうち2013年12月20日付で取得した「クリオ藤沢駅前」については、2014年より固都税が賦課されている為、本固都税費用化の影響には含まれません。

(注5) 追加取得とは2014年12月22日付「堂島プラザビル」 (取得予定価格: 95億円) の取得を言います。詳しくは2014年10月10日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ (堂島プラザビル)」をご参照下さい。

1口当たり分配金の安定的成長②

6

- ✓ 外部成長・内部成長・財務の各戦略の推進により、1口当たり分配金を向上
- ✓ 第25期(2014.8期)まで予想を上回る分配金実績を実現



(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21期(2012.8期)決算発表時における実績及び予想については「平成24年8月期 決算短信(REIT)」に記載の数値を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います。

(注2) 第22期(2013.2期)以降の決算発表時における1口当たり分配金の実績及び予想は、各期決算発表時点における「決算短信(REIT)」に記載の数値を記載しています。

第25期(2014年8月期)業績予実比較

7

✓ 1口当たり分配金を124円上方修正

第25期(2014.8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) ^(注)	15,511 百万円	4,877 百万円	2,480 円
実績 (B)	15,786 百万円	5,120 百万円	2,604 円
増減額 (C)=(B)-(A)	+274 百万円	+ 243 百万円	+124 円
増減率 (C)÷(A)	+1.8%	+5.0%	+5.0%

(注)「前回予想」の数値には、2014年4月11日に公表した「平成26年2月期 決算短信(REIT)」に記載の数値を記載しています。

差異の内訳

(単位:百万円)

	既存の 運営活動 の成果	2014年9月 増資の 効果 ^(注)	合計 (当期純利益 の増減額内訳)
2014年3月増資時取得物件の寄与	+61		+61
2014年9月増資時取得物件の寄与		+24	+24
物件取得に伴う融資関連費用等の増加		-6	-6
外部成長要因合計	+61	+18	+80
既存物件の賃料収入の増加	+82		+82
既存物件のその他収入の増加等	+89		+89
内部成長要因合計	+171		+171
期限前弁済費用の増加	-77		-77
融資関連費用等の減少	+68		+68
財務戦略等要因合計	-8		-8
増減額計(a)	+224	+18	+243
前回発表時予想当期純利益(b)	4,877		4,877
当期純利益(分配可能利益)(c=a+b)	5,102	+18	5,120
投資口数(口)(d)	1,966,174		1,966,174
1口当たり分配金(円)(e=c/d)	2,595	+9	2,604
前回発表時1口当たり予想分配金(円)(f)	2,480		2,480
1口当たり分配金への影響(円)(e-f)	+115	+9	+124

(注)「2014年9月増資の効果」には、第25期(2014年8月期)に取得した「仙台ハーヴェストビル」の取得に伴う効果を記載しています。

Asset 外部成長

- 2014年3月増資時取得物件の収益寄与 61百万円
- 取得余力活用による1物件追加取得に伴う収益増加(融資関連費用控除後) 18百万円

Asset 内部成長

- リーシング前倒しによる高稼働維持及び賃貸条件の改善に伴う既存物件の賃料収入増加 82百万円
- 一部テナントからの預り金の収益計上等による既存物件のその他収入増加 89百万円

Debt 財務戦略等

- 51億円の期限前弁済を実施したことによる費用増加 -77百万円
- 融資関連費用等の減少 68百万円

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+124円の2,604円で着地

第26期(2015年2月期)業績新旧予想比較

8

✓ 1口当たり予想分配金を60円上方修正

第26期(2015.2期)新旧予想比較

	営業収益	当期純利益	1口当たり分配金
前回予想 (A) ^(注)	15,579 百万円	4,955 百万円	2,520 円
今回予想 (B)	16,929 百万円	5,472 百万円	2,580 円
増減額 (C)=(B)-(A)	+1,350 百万円	+516 百万円	+60 円
増減率 (C)÷(A)	+8.7%	+10.4%	+2.4%

(注)「前回予想」の数値には、2014年4月11日に公表した「平成26年2月期 決算短信(REIT)」に記載の数値を記載しています。

差異の内訳

(単位: 百万円)

	既存の 運営活動 の成果	2014年9月 増資の 効果 ^(注1)	追加取得の 効果 ^(注2)	合計 (当期純利益 の増減額内訳)
2014年3月増資時取得物件の寄与	+16			+16
2014年9月増資時取得物件の寄与		+610	+39	+650
物件取得に伴う融資関連費用等の増加		-147	-20	-167
外部成長要因合計	+16	+463	+19	+498
既存物件の賃料収入の増加	+44			+44
既存物件の費用の増加等	-75			-75
内部成長要因合計	-30			-30
融資関連費用等の減少	+49			+49
財務戦略等要因合計	+49			+49
増減額計(a)	+34	+463	+19	+516
前回発表時予想当期純利益(b)	4,955			4,955
当期純利益(分配可能利益)(c=a+b)	4,989	+463	+19	5,472
投資口数(口)(d)	1,966,174	+154,710		2,120,884
1口当たり分配金(円)(e=c/d)	2,537	+33	+10	2,580
前回発表時1口当たり予想分配金(円)(f)	2,520			2,520
1口当たり分配金への影響(円)(e-f)	+17	+33	+10	+60

(注1)「2014年9月増資の効果」には、「仙台ハーヴェストビル、ORE錦二丁目ビル、ORE池袋、SO-CAL LINK OMOTESANDO、Friend Town 深江橋(底地)、アールスタイルズ武蔵小杉及び岩槻ロジスティクスセンターの取得に伴う効果を記載しています。

(注2)「追加取得の効果」には、2014年12月22日付「堂島プラザビル」の取得に伴う効果を記載しています。

Asset 外部成長

- 2014年9月増資時取得物件の収益寄与(物件取得に伴う融資関連費用等控除後) 463百万円
- 取得余力活用による1物件追加取得に伴う収益増加(融資関連費用控除後) 19百万円

Asset 内部成長

- 賃貸条件の改善等による既存物件の賃料収入増加 44百万円
- 既存物件の費用の増加等(第27期の固都税費用化の影響を勘案した修繕費の前倒しや、電気料金の上昇を見込む) -75百万円

Debt 財務戦略等

- 融資関連費用等の減少 49百万円

Equity 分配金

- 第26期(2015年2月期)の1口当たり分配金は、前回予想から+60円の2,580円を予想

第25期実績と第26期・第27期の業績予想比較

9

✓ 第27期は固都税費用化の影響で、1口当たり分配金は対前期比30円の減配予想だが、内部・外部・財務各戦略の推進等により分配金の向上を目指す

項目	第24期実績 (2014.2期)	第25期実績 (2014.8期)	前期比	第26期予想 (2015.2期)	前期比	第27期予想 (2015.8期)	前期比
当期純利益(百万円)	4,183	5,120	+937	5,472	+351	5,409	-63
1口当たり分配金(円)	2,479	2,604	+125	2,580	-24	2,550	-30

(単位:百万円)

	第25期(2014.8期)実績 対前期実績比	第26期(2015.2期)予想 対前期比	第27期(2015.8期)予想 対前期比
外部成長①	2013年10月増資 前期比 +89		
	・取得物件の通期寄与 +174		
	・上記物件取得に伴う固都税費用化 -46		
	・新投資口発行費用の消失 +42		
外部成長②	2014年3月増資 前期比 +822	前期比 +103	前期比 -123
	・取得3物件(注2)の通期寄与 +144	・取得8物件の通期寄与 +145	・取得10物件(注2)の固都税費用化 -116
	・取得8物件(注2)の寄与 +884	・新投資口発行費用の消失 +71	・その他 -6
	・新投資口発行費用の発生 -71	・上記物件取得に伴う融資関連費用等の増加 -113	
内部成長	前期比 +89	前期比 -323	前期比 +61
	・既存物件の賃料収入増加 +125	・既存物件の賃料収入減少 -173	・既存物件の賃料収入増加 +7
	・2013年取得に伴う固都税費用化 -88	・水光熱費収支 -54	
	・水光熱費収支 -11	・修繕費の増加 -60	
その他	前期比 -82	前期比 +107	前期比 -20
	・融資関連費用減少 +17	・融資関連費用減少 +46	・融資関連費用増加 -25
	・うち、運用日数による要因 -23	・うち、運用日数による要因 +24	・うち、運用日数による要因 -26
	・うち、資金コストの低減 +41	・うち、資金コストの低減 +21	・うち、資金コストの低減 +1
A: 前期比合計	前期比 +919	前期比 -112	前期比 -82
	・期限前弁済費用増加 -62	・期限前弁済費用の消失 +77	
	・その他 -37	・その他 -15	・その他 +4
2014年9月増資の効果	B: 前期比 +18	B: 前期比 +444	B: 前期比 +0
	・取得物件A(注3)の寄与 +24	・取得物件Aの通期寄与 +39	・取得物件Bの通期寄与 +105
	・取得物件B(注3)の寄与 +546	・取得物件Bの通期寄与 +105	・取得物件A,Bの固都税費用化 -84
	・新投資口発行費用の発生 -63	・新投資口発行費用の発生 -63	・新投資口発行費用の発生 -63
追加取得(注4)の効果	C: 前期比 +19	C: 前期比 +19	C: 前期比 +19
	・追加取得物件の寄与 +39	・追加取得物件の寄与 +39	・追加取得物件の寄与 +71
	・上記物件取得に伴う融資関連費用等の増加 -20	・上記物件取得に伴う融資関連費用等の増加 -20	・上記物件取得に伴う融資関連費用等の増加 -51
	A+B: 前期比総計 +937	A+B+C: 前期比総計 +351	A+B+C: 前期比総計 -63

● 固都税費用化の影響は、1口当たり約60円相当

● 第25期(2014.8期)の賃料収入は、実質稼働率向上により回復

● 第26期(2015.2期)以降はオフィス稼働率の低下による賃料収入の前期比マイナスを想定しているが、早期埋め戻し及び賃貸条件の改善により収益向上を目指す

● 長期固定化、資金コスト低減のための期限前弁済の推進

第27期予想における2014年9月増資及び追加取得の効果	既存の運営活動	2014年9月増資の効果	追加取得(注4)の効果	合計
・賃貸事業利益	+7,828	+631	+110	+8,571
・賃貸事業外の費用	-1,291	-85	-19	-1,396
・営業外損益	-1,620	-73	-52	-1,747
・法人税等	-10	-9	+0	-19
・当期純利益	+4,906	+463	+38	+5,409
・投資口数(口)	1,966,174	+154,710		2,120,884
1口当たり分配金(円)	2,495	+37	+18	2,550

(注1) 上記前期実績及び前期予想比の内訳は主要因のみ記載しています。

(注2) 2014年3月増資時「取得3物件」とは、「クリオ藤沢駅前、J-ONE SQUARE及びクロスモール下関長府」をいいます。「取得8物件」とは「渋谷バインビル、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及びマイアトリア東十条」をいいます。「取得10物件」とは「クリオ藤沢駅前」以外の、「J-ONE SQUARE、クロスモール下関長府、渋谷バインビル、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及びマイアトリア東十条」を示します。平成25年12月20日付で取得した「クリオ藤沢駅前」については平成26年より固都税費用化されています。

(注3) 物件Aは第25期に取得した「仙台ハーヴェストビル」を表し、物件Bは第26期に取得した6物件「ORE錦二丁目ビル、ORE池袋、SO-CAL LINK OMOTESANDO、Friend Town 深江橋(底地)、アールスタイルズ武蔵小杉、岩槻ロジスティクスセンター」を表します。

(注4) 追加取得とは2014年12月22日付「堂島ブラザビル」(取得予定価格:95億円)の取得を言います。詳しくは2014年10月10日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ(堂島ブラザビル)」をご参照下さい。



内部成長関連

稼働率・テナント入替推移

11

- ✓ 第25期(2014年8月期)末のオフィス稼働率は、前回予想を上回る 98.8%と高稼働を維持
- ✓ テナント入替による賃料増減率は、第24期以降改善

業績予想の想定条件

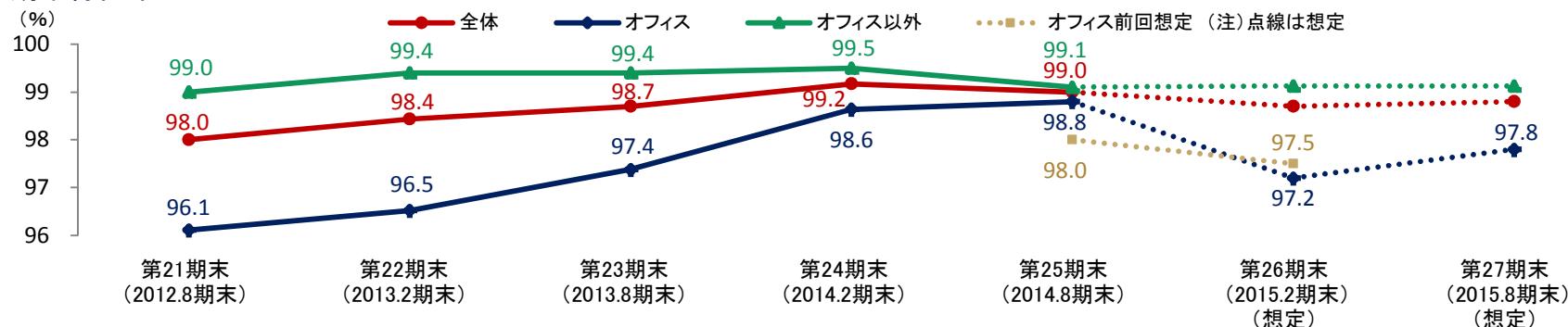
(退去及び稼働率の前提)

第26期(2015.2期)以降の退去面積は約9,000㎡(オフィス賃貸面積の3.5%程度)、オフィス稼働率は97%台(追加取得予定の堂島プラザビルを含む)を想定

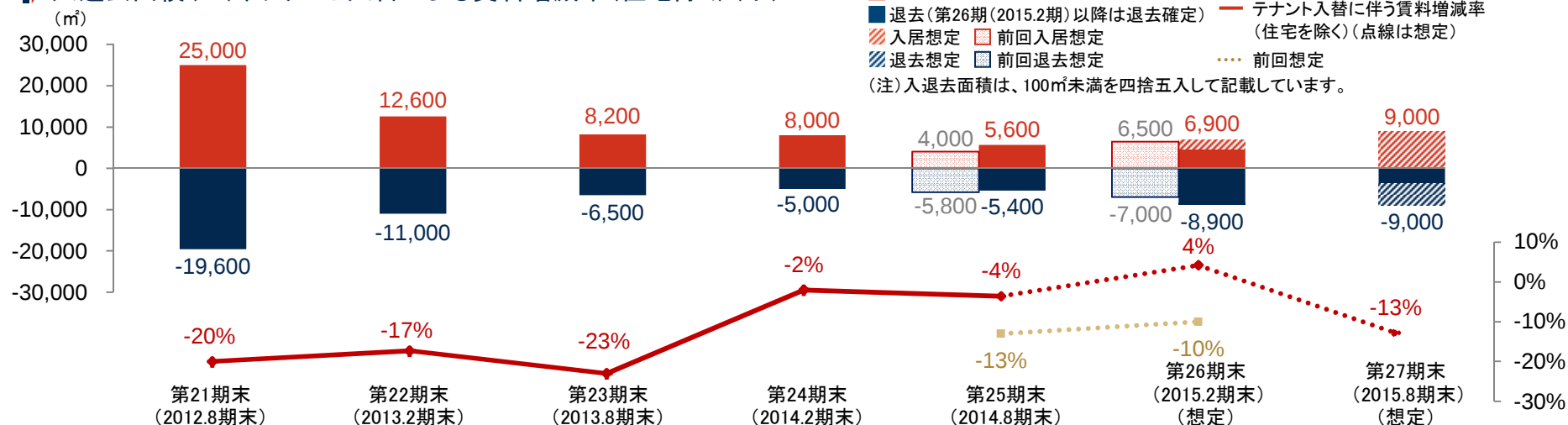
(入居の前提)

確定した契約(増・減額共)に加え、テナントの引き合いや賃貸マーケット状況等を勘案して入居を想定

▶ 期末稼働率



▶ 入退去面積(上)、テナント入替による賃料増減率(住宅除く)(下)



既存テナントの賃料改定推移

12

✓ 第25期(2014年8月期)は、減額改定面積(約3,400㎡)を上回る約9,600㎡の増額改定面積を獲得

業績予想の想定条件

(増額改定の前提)

原則、確定した契約のみを業績予想に反映

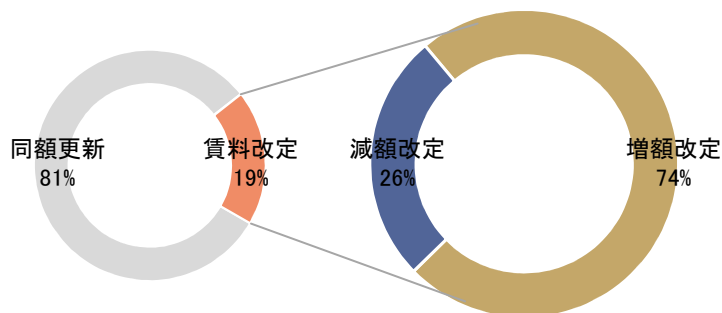
(減額改定の前提)

確定した契約に加え、マーケット賃料との乖離や交渉状況等を勘案して減額を想定

▶ 既存テナントの賃料改定動向

< 第25期(2014.8期) >

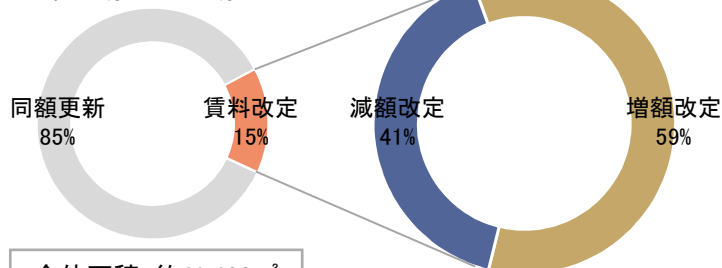
増額改定面積: 約9,600㎡
増額率: 10%



全体面積: 約67,200㎡

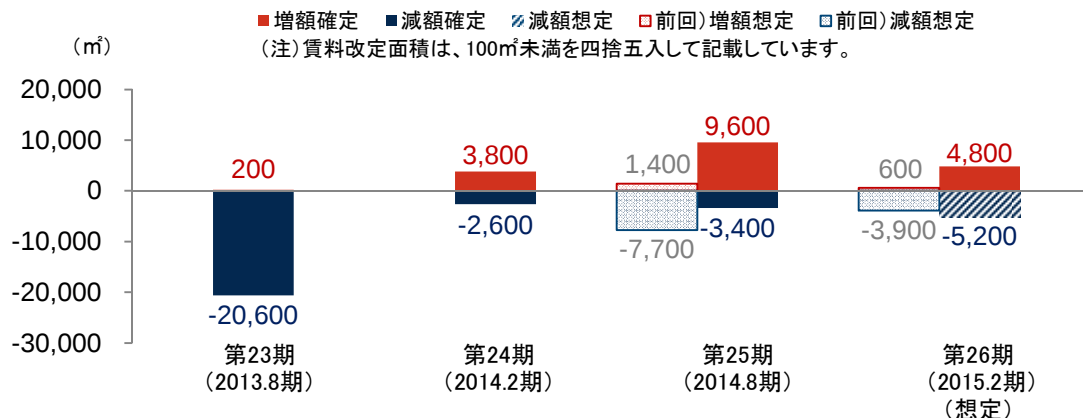
減額改定面積: 約3,400㎡
減額率: -12%

< 第24期(2014.2期) >

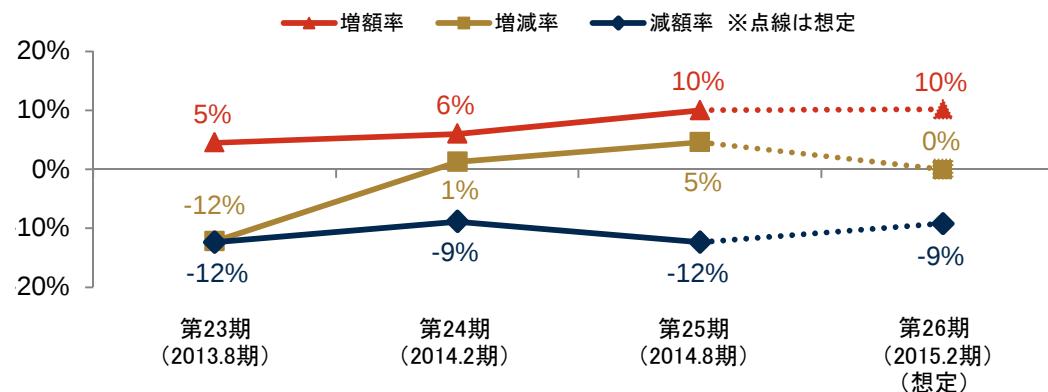


全体面積: 約43,400㎡

▶ 既存テナントの賃料改定面積(住宅除く)



▶ 賃料増減率(住宅除く。賃料改定部分のみ)



✓ 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

来店型テナント

景気感応度の高い来店型テナントから需要のある首都圏ターミナル駅至近の中規模オフィス



ラウンドクロス川崎

業種



ラウンドクロス渋谷



ラウンドクロス新宿5丁目

業種の拡大

業況の堅調なIT・広告・環境関連等の業種

ラウンドクロス渋谷では、全テナントで増額

首都圏中心部

戦略的CAPEX(空調更新・照明のLED化等)の活用による物件競争力の向上



日本橋イースビル

エリア



オリックス名古屋錦ビル



ORIX高麗橋ビル

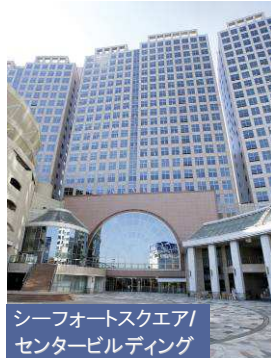
都心周辺部・地方へ

都心周辺部や地方の好立地・高スペック物件

首都圏に比べて回復が遅れている名古屋・大阪でも、立地改善や館内増床ニーズを捉え増額

小規模区画

区画分割・館内増床等により、グロス賃料が小さい小規模区画



シーフォートスクエア/センタービルディング

規模



オリックス目黒ビル



DT外苑

大規模区画

マーケットの回復により、グロス賃料の大きい大規模区画

✓ 用途変更や区画分割などの柔軟なリーシングにより賃料増額

都心オフィスの商業区画		都市型商業施設
区画分割	用途変更	
 オリックス池袋ビル テナント入替時に1・2階商業区画を分割	 日本橋イーストビル テナント入替時に1階オフィスを物販に用途変更	 CUBE代官山 ブランディング効果の高い立地特性の物件で継続賃料を増額

＜ダイレクトPMによるイベント実施例＞

近隣施設との相乗効果や、地元住民からの認知度を高めることで物件競争力を向上

共同イベント	アトラクション	夏祭り開催
 インターヴィレッジ大曲 隣接するアウトレットモールと共同でスタンプラリーを開催	 クロスゲート 近隣で開催されたイベントに合わせてキッズアトラクションを設置	 シーフォートスクエア/センタービルディング テナントによる屋台の出店や、地元小・中学生によるダンス等のイベント実施

✓ 景気感应度の高いテナントが選好する、エリア内の希少物件にて賃料増額

事例① 渋谷パインビル

IT企業で増額(約700㎡)

- JR線渋谷駅新南口徒歩約3分の中規模オフィス
- 好調なIT産業の需要と限定的なオフィス供給を背景に、収益性向上が期待できる物件
- 主なテナントは、IT・メディア等で、1階は美容系の来店型テナントが入居
- 景気感应度の高いIT企業で増額



事例② インターヴィレッジ大曲

通信サービスの専門店で増額

- 札幌市近郊の足元商圈人口が豊富なエリアに立地するNSC
- 周辺の大型商業施設との相乗効果より、広域集客も可能な希少性の高い立地環境
- テナントは、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とし、衣料やドラッグストア、サービス等の専門店で構成
- 景気感应度の高い通信サービスのテナントで増額



事例③ ウェストパークタワー池袋

入替の約半数で増額

- 首都圏三大ターミナルの一つである池袋駅から徒歩約2分のタワーマンション
- 都心での大型賃貸マンションの供給は限定的で、希少性が高い物件
- 景気感应度の高い経営者・会社役員・医者・弁護士等が選好
- 池袋は住みたい街ランキング上位に浮上



事例④ ベルファース金沢香林坊(旧:金沢香林坊マイアトリア)

入替の約8割で増額

- 北陸で最も繁華性の高い金沢・香林坊地区に立地
- 希少性の高い分譲仕様の賃貸マンション
- 景気感应度が高い金融機関等の転勤者や医療関係者が選好
- 2015年春の北陸新幹線の開業期待により、基準地価が上昇。近県からのさらなる交流人口の増加が見込まれる





外部成長及び財務関連

公募増資による新規取得物件の概要

17

✓ オリックスグループの開発物件を中心に、総合型REITならではのポートフォリオを取得

物件名			取得先		地域	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	ORE錦二丁目ビル	26期	スポンサー	開 発	その他地域	10,900	5.4	3.6
商業施設	ORE池袋	26期	スポンサー	開 発	その他東京23区	6,410	4.5	3.2
	SO-CAL LINK OMOTESANDO	26期	スポンサー	開 発	東京都心6区	2,300	4.3	4.2
	仙台ハーヴェストビル	25期	スポンサー		その他地域	2,000	6.6	5.8
	Friend Town 深江橋(底地)	26期	スポンサー	開 発	その他地域	2,400	5.0	5.0
住宅	アールスタイルズ武蔵小杉	26期	スポンサー	開 発	首都圏その他地域	4,433	6.2	3.2
物流施設	岩槻ロジスティクスセンター	26期	スポンサー	開 発	首都圏その他地域	6,300	5.4	3.3
7物件合計						34,743	5.3	3.7
7物件鑑定評価額合計		35,670百万円			取得価格の鑑定評価額に対する割合		97.4%	



取得予定物件のご紹介

18

✓ 大阪の主要ビジネスエリアに立地する駅地下街直結の築浅オフィス



堂島プラザビル

26期

Office



ドーシマ地下センター

取得価格	9,500百万円
鑑定評価額	9,800百万円
賃貸NOI利回り	5.1%(注1)
償却後利回り	3.7%(注1)
稼働率	73.6%(80.6%)(注2)

所在地	大阪府大阪市
取得予定日	2014年12月22日
敷地面積	2,031.20㎡
延床面積	15,619.60㎡
構造規模	SRC造・地下2階 地上12階建
建築時期	2010年2月

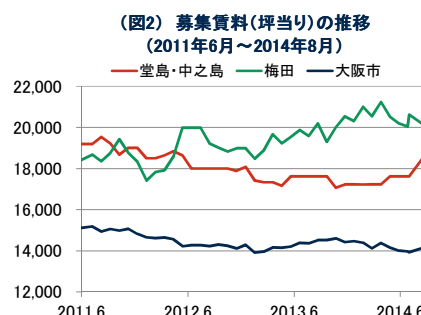
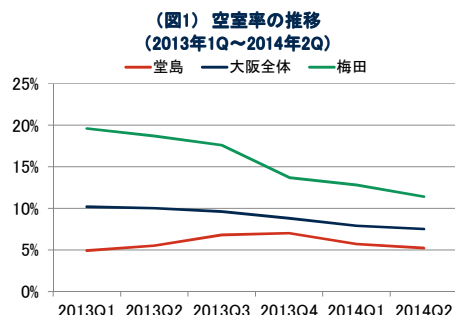


立地特性等

- 大阪市営地下鉄西梅田駅より徒歩約4分。JR線大阪駅より地下街を経由し、本物件の地下に直結。JR、私鉄、地下鉄の各ターミナルが利用可能な利便性の高い立地
- 大阪の主要ビジネスエリアである堂島には比較的築古なオフィスが多いなか、築浅・高スペックの本物件は希少性が高い
- 基準階約240坪の整形フロアは最大6区画(最小約30坪)に分割できるため、テナントニーズに応じた柔軟なリーシングが可能
- 大阪のオフィス市況は、2013年の大型供給により、一時的に空室率の上昇が見られたが、足元では空室消化が進み賃料の反転が期待できる状況(図1・2参照)

テナント特性等

- 金融機関やIT、広告、メーカー等の22テナント(24テナント)(注3)に分散
- 1階及び地下1階の店舗部分には、北新地近接の立地を活かした酒類小売チェーン店や飲食店等が営業



[図1] シービーアールイー株式会社のデータを元に作成。延床面積1,000坪以上かつ新耐震基準に準拠した物件を集計。
[図2] 三幸エース株式会社データを元に作成。基準階面積200坪以上の物件の共益費込み賃料を集計。

(注1) 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(想定稼働率95.0%)に基づく利回りを記載しています。

(注2) 2014年8月31日現在の稼働率は73.6%です。新たに2014年9月1日以降賃貸借が開始されるテナント2社(賃貸借契約締結済)を含めた稼働率は80.6%となります。

(注3) 2014年8月31日現在のテナント数は22社です。新たに2014年9月1日以降賃貸借が開始されるテナント2社(賃貸借契約締結済)を含めたテナント数は24社となります。

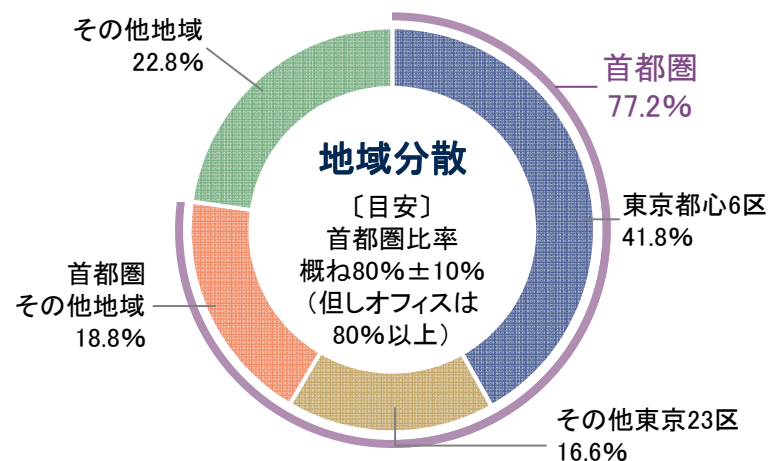
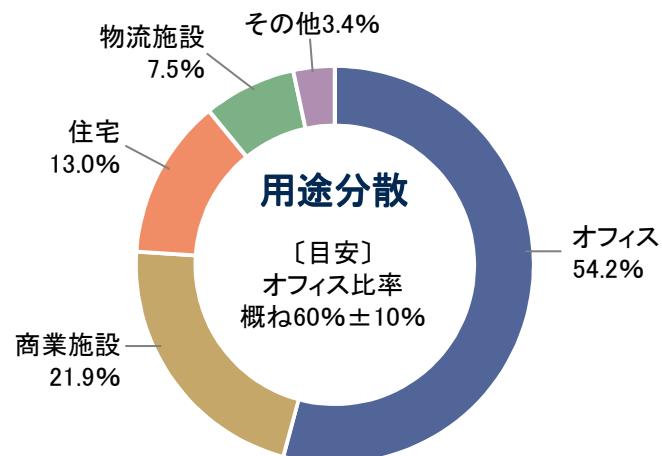
▶ ポートフォリオの運用状況(2014年10月10日時点)

	取得価格合計 (億円)	物件数 (物件)	稼働率 (%)	賃貸NOI利回り (%)	償却後利回り (%)
オフィス	2,669	45	98.7	4.6	3.5
商業施設	1,078	27	99.8	5.8	4.7
住宅	642	16	94.7	5.4	3.6
物流施設	371	5	100	5.6	3.6
その他	165	2	100	5.9	4.5
ポートフォリオ全体	4,926	95	98.9	5.1	3.8

<参考>

2014年9月増資物件	347	7	98.3	5.3	3.7
-------------	-----	---	------	-----	-----

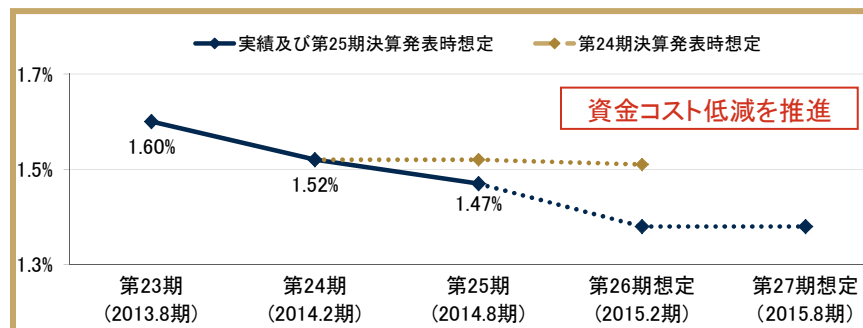
▶ ポートフォリオの分散状況(取得価格ベース・2014年10月10日時点)



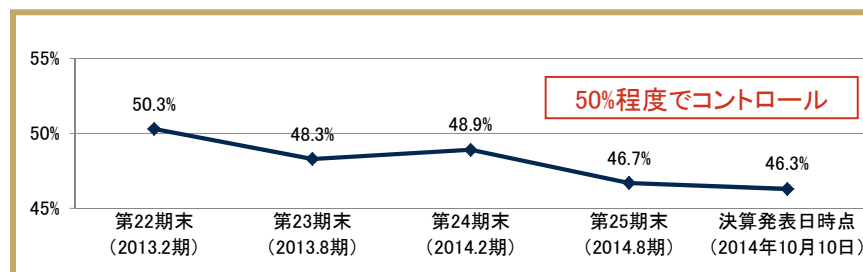
(注)稼働率については、2014年8月末日時点の数値を記載しております。

✓ 財務安定性を確保しながら、資金コスト低減を目指す。期限前弁済等も検討

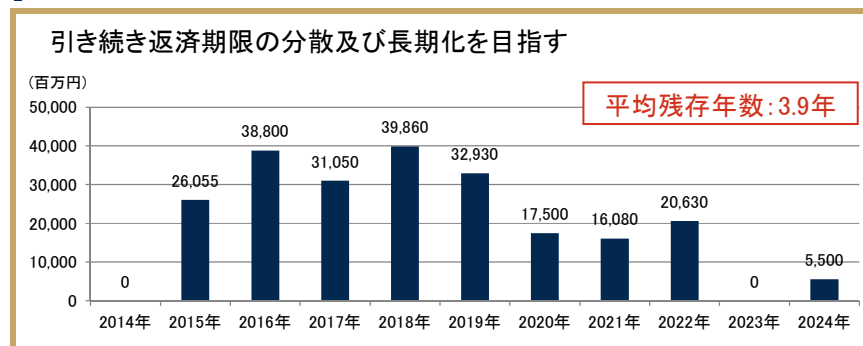
▶ 平均調達コストの推移



▶ LTV(総資産ベース)の推移



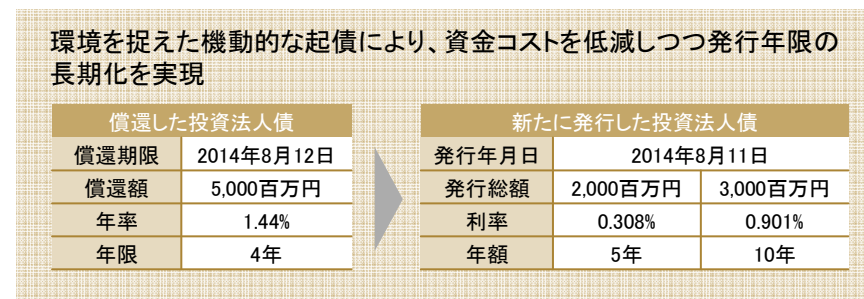
▶ 有利子負債の返済期限の状況(2014年10月10日時点)



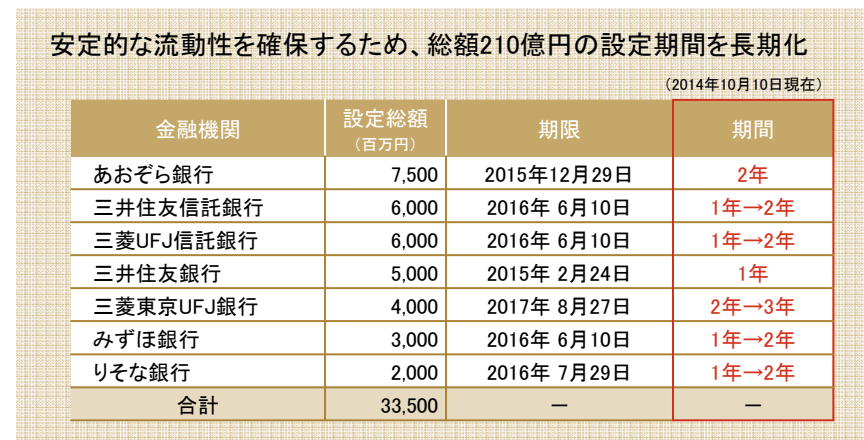
▶ 格付の見通しを「ポジティブ」に変更



▶ 投資法人債の新規発行



▶ コミットメントラインの設定状況





今後の運用方針と戦略

Asset

内部成長戦略

■ 環境認識

- 本格的な賃料上昇に転じる時期については不透明であるが、都心オフィスを中心に賃料上昇の動きが見られる。OJRでは、ダイレクトPMIによってオフィス以外の用途や地方でも賃料増額の動きを拡大
- 景気回復の初期段階において、用途・エリアを問わず、内部成長を実現するポイントは①希少物件、②景気感応度の高いテナント、③柔軟なリーシングの3つと考える

■ 運営戦術

- 稼働重視か賃料単価重視かを個別物件毎に見極めながら、各用途で成約賃貸条件の改善を推進
- 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PMIによる物件の競争力向上やテナントリレーションの強化を図る

外部成長戦略

■ 環境認識

- REITを含め不動産の取得競争は引き続き過熱。優良物件は品薄状態のため、全ての用途においてCap Rate が低下傾向

■ 投資戦術

- 実績に裏付けられた運営力を元に、個別物件の成長性とリスクを見極め厳選投資
- 入替戦略(将来的に競争力の低下が懸念される物件や、収益性の比較的低い物件の売却)を検討
- 既存ポートフォリオの利回りを上回り、分配金向上に資する物件をポートフォリオで取得

Debt

財務戦略

■ 環境認識

- 金融緩和策により資金調達環境は引き続き良好で、低金利水準が継続
- 経済成長実現もしくは財政悪化懸念再燃のいずれの局面においても、将来的な長期金利上昇のリスクあり

■ 財務運営戦術

- 財務安定性を確保しながら、資金コスト低減を目指す。期限前弁済等も検討
- LTV(総資産ベース)は引き続き50%程度でコントロール
- フリーキャッシュフローは新規物件取得と戦略的CAPEXに優先的に活用

Equity

■ 環境認識

- 日本経済はアベノミクス効果やオリンピックへの期待感からデフレを脱却し緩やかに回復基調であるが、追加の消費増税や中国等の景気後退懸念など下振れ要因が依然として残る

■ 方針

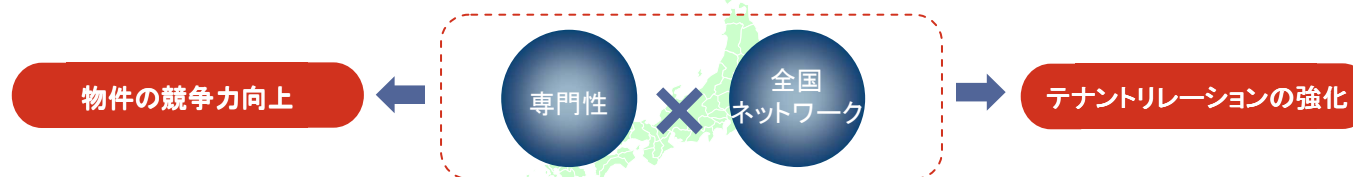
- NAVIに配慮しつつ、分配金の安定的成長を目指す

✓ 稼働重視か賃料単価重視かを個別物件毎に見極めながら、成約賃貸条件の改善を推進

内部成長施策	第25期(2014年8月期)の成果
Step 1 契約稼働率の向上 ↓	第25期末の契約稼働率は、オフィス98.8%、全体99.0%で高稼働を維持
Step 2 テナント退去率低減 ↓	退去面積^(注)はピーク時(2012.8期)の約1/3以下(約5,400 m²)に抑制
Step 3 成約賃貸条件の改善	- テナント入替による賃料増減率^(注)は、-4%に改善(2012.8期~2013.8期: 約-20%) - 既存テナントの賃料改定^(注)は、減額(約3,400m²)を大きく上回る増額(約9,600m²)を獲得

(注)住宅を除きます。

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ョンの強化を図る



▶ ダイレクトPMの具体例

物件の競争力向上	テナントリレーションの強化
- 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 ⇒商圈に未進出の業態や相乗効果の高いテナントの誘致 - 戦略的CAPEX(資本的支出) ⇒美装工事や省エネ設備の導入等	- テナントの業況・業容の把握 - テナントの各種潜在ニーズの発掘 - テナント満足度の向上 ⇒オリックスグループとのビジネスマッチング等

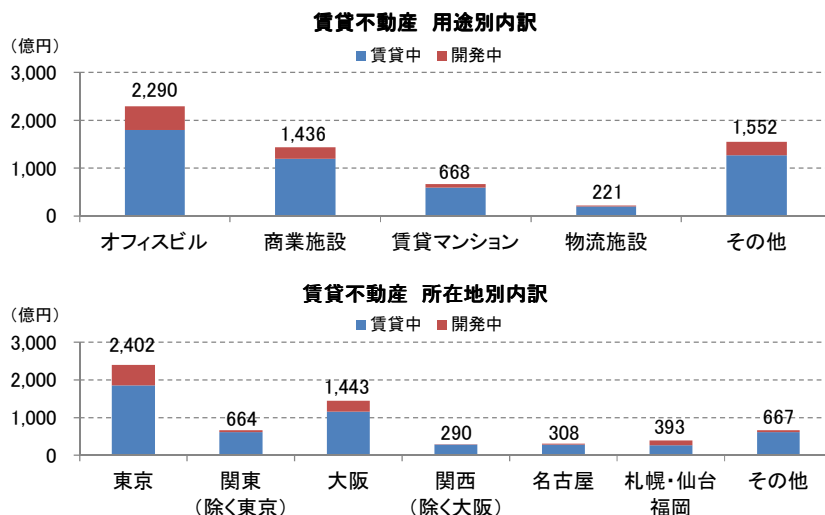
✓ 実績に裏付けられた運営力を元に、個別物件の成長性とリスクを見極め厳選投資

外部成長戦略におけるORIXシナジー

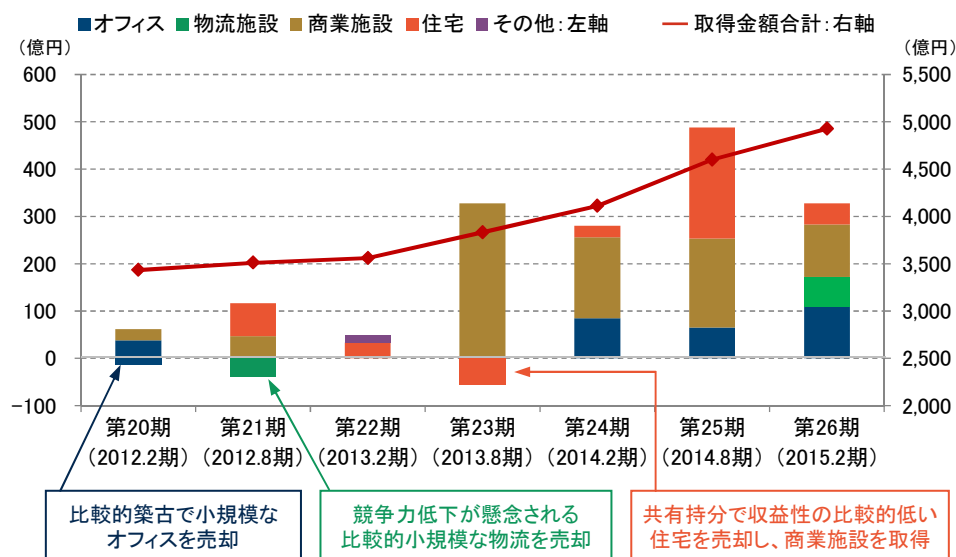
パイプライン	専門性	全国ネットワーク
- 首都圏のオフィス・商業施設を中心に賃貸用不動産約6,000億円を保有（2014年6月末時点） - ファイナンスやサービシング等の金融事業を含む、多様な不動産関連サービスから提供されるソーシング	幅広い用途、エリアにおける開発・運営実績を通じた専門性	全国に営業拠点を有することによる、異なる事業セグメント間のシナジー及びグループカ

物件取得機会の拡大

オリックスグループの不動産セグメント資産の状況(注) (簿価ベース・2014年6月末時点)



用途毎の物件入替と取得価格合計の推移



(注) 2014年7月オリックス株式会社作成の「2015年3月期第1四半期決算説明資料」をもとに、本資産運用会社にて独自に作成したものです。本グラフにおける「用途」「所在地」の定義は、オリックス株式会社の定義に依拠しています。

✓ 多様な用途、広範なエリアにおける開発・運営実績に基づく専門性を活用





參考資料

決算ハイライト（実績）

27

（百万円）

	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	第25期 2014年8月期
営業収益	12,271	12,177	13,376	13,705	15,786
営業利益	5,032	5,016	5,688	5,768	6,918
経常利益	3,321	3,356	3,837	4,191	5,129
当期純利益	3,315	3,346	3,836	4,183	5,120
出資総額	150,895	150,895	170,937	181,980	215,092
純資産額	154,279	154,310	174,842	186,231	220,281
総資産額	344,997	349,154	378,711	408,479	460,763
発行済投資口数	284,434 口	284,434 口	1,591,117 口	1,687,494 口	1,966,174 口
1口当たり純資産額 ^(注1)	108,481 円	108,503 円	109,887 円	110,360 円	112,036 円
1口当たり分配金 ^(注1)	2,331 円	2,352 円	2,411 円	2,479 円	2,604 円
1口当たりNAV ^(注1)	102,242 円	104,622 円	110,445 円	115,744 円	122,618 円

（百万円）

	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	第25期 2014年8月期
取得価格	350,994	355,874	383,094	411,119	459,944
物件数	68	70	73	81	89
賃貸NOI利回り ^(注2)	5.0 %	5.0 %	4.9 %	5.0 %	5.1 %
償却後利回り ^(注3)	3.6 %	3.6 %	3.5 %	3.7 %	3.8 %
含み損益	-5,489	-2,104	4,794	13,337	25,996
FFO	5,965	6,198	6,356	7,197	8,404
減価償却費	2,722	2,764	2,842	2,925	3,192
リース売上原価	87	87	88	89	90
資本的支出	379	387	367	564	699
フリーキャッシュフロー	2,429	2,464	2,563	2,450	2,583

(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(4期連続)

28

✓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)	第26期(2014年9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	154,710口 【内訳】 一般募集:147,343口 第三者割当:7,367口
投資口数 (新投資口発行後)	1,591,117口	1,687,494口	1,966,174口	2,120,884口
基準価格 (条件決定日終値)	125,800円	121,500円	126,000円	133,500円
発行価格	122,655円	118,462円	122,850円	130,162円
発行価格総額	20,722百万円	11,417百万円	34,235百万円	20,137百万円
発行価額	118,629円	114,574円	118,818円	126,023円
発行価額総額	20,042百万円	11,042百万円	33,112百万円	19,497百万円
発行決議日	2013年3月8日	2013年10月15日	2014年3月3日	2014年9月1日
条件決定日	2013年3月18日	2013年10月23日	2014年3月11日	2014年9月9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	2014年9月17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	2014年10月9日

主要テナントの状況

29

第25期(2014年8月期)末の主要10テナント(全用途)

長期契約の商業施設や物流施設のテナントが中心

テナントの名称		業種	入居物件名	用途	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合 (%) (注1)
1	オリックス不動産株式会社	不動産業	aune有楽町(注2)	商業施設	117,143.86	13.7
			クロスアベニュー原宿(注2)			
			JouLe SHIBUYA(注2)			
			クロスガーデン川崎(注2)			
			盛岡南ショッピングセンターサンサ			
			The Kitahama PLAZA(注2)			
			クロスモール下関長府(注2)			
			インターヴィレッジ大曲(注2)			
			パロー鈴鹿ショッピングセンター(注2)			
			グッドタイムリビング新浦安	その他		
2	イオンタウン株式会社	不動産業	イオンタウン仙台台泉大沢(底地)	商業施設	74,930.65	8.8
3	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	物流施設	64,004.80	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台泉店(底地)	商業施設	56,109.95	6.6
5	株式会社大京リアルド	不動産業	ラウンドクロス南麻布(注2)(注3)	オフィス	37,544.60	4.4
			ラウンドクロス築地(注2)(注3)			
			We Will 八丁堀(注2)	住宅		
			ベルファース戸越スタディオ(注2)			
			ベルファース蒲田(注2)			
			ベルファース本郷弓町(注2)			
			ベルファース東十条(注2)			
			ベルファース大阪新町(注2)			
ベルファース宮町(注2)						
ベルファース晩翠通り(注2)						
6	センコー株式会社	運送業	市川ロジスティクスセンター	物流施設	37,456.96	4.4
7	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	物流施設	36,158.60	4.2
8	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	不動産業	ウエストパークタワー池袋(注2)	住宅	23,721.08	2.8
9	株式会社ヤマダ電機	小売業	テックランド戸塚店(底地)	商業施設	20,422.17	2.4
			神戸桃山台ショッピングセンター(底地)			
10	藤田観光株式会社	ホテル事業	クロスゲート	その他	19,744.39	2.3
合 計					487,237.06	57.0

(注1) 「全賃貸面積に占める割合」は、期末の数値を使用しております。

(注2) パススルー型のマスターリース契約です。

(注3) 「ラウンドクロス南麻布」及び「ラウンドクロス築地」の用途はオフィスですが、上記テナントとの契約は住宅部分を対象としています。

第25期(2014年8月期)オフィステナント概況

オフィスのテナントは比較的分散

区分	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合 (%) (注1)	オフィス賃貸面積 に占める割合 (%) (注1)
第1位 オリックス株式会社	11,221.98	1.3	4.8
上位5社 合計	43,418.78	5.1	18.5
上位10社 合計	62,107.47	7.3	26.5
オフィス総テナント数		448	

新規取得物件のご紹介①

30

✓ 名古屋有数のオフィス街に立地する築浅の大規模オフィス



ORE錦二丁目ビル

開発

26期

Office



取得価格	10,900百万円
鑑定評価額	11,100百万円
賃貸NOI利回り	5.4%
償却後利回り	3.6%
稼働率	98.3%
用途	オフィス
所在地	愛知県名古屋市
敷地面積	2,372.93㎡
延床面積	19,409.42㎡
構造規模	S造・13階建
建築時期	2012年8月

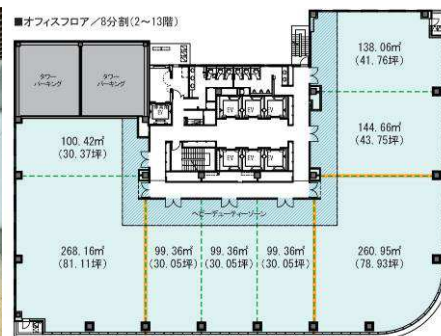


立地特性等

- 金融機関や大手企業が集積し、名古屋市内有数のオフィス街である伏見エリアに所在する、オリックスグループ開発の築浅大規模オフィス
- 名古屋市営地下鉄丸の内駅より徒歩約3分のほか、伏見駅、栄駅、久屋大通駅、名鉄瀬戸線栄町駅も徒歩圏内と交通利便性に優れた立地
- 約370坪と十分な広さの基準階面積を有しながらも、最大8区画まで分割可能な整形フロア、各階20エリアの個別空調管理やグリッド式システム天井等の仕様により、高いレイアウト自由度を確保。様々なテナントニーズに応えることが可能
- エレベーター7基、天井高2,800mm、OAフロア100mm、駐車場台数110台、カーシェアリング、車寄せスペース等の高いスペックを有し競争力に優れる

テナント特性等

- テナントは大手化粧品会社、地元大手税理士法人グループ、保険会社等27テナントが入居
- 1階店舗部分は高級外国車のショールームとして利用中



✓ 都内屈指の繁華街・池袋駅東口エリアに立地する都市型商業施設



ORE池袋

開発

26期

Retail



取得価格	6,410百万円
鑑定評価額	6,460百万円
賃貸NOI利回り	4.5%
償却後利回り	3.2%
稼働率	92.0%
用途	商業施設
所在地	東京都豊島区
敷地面積	757.38㎡
延床面積	5,442.38㎡
構造規模	S造他・地下2階付12階建
建築時期	2010年8月
契約形態	定期借家契約



立地特性等

- 都内屈指の繁華街・池袋駅東口の商業エリアに立地する、オリックスグループ開発の築浅都市型商業施設
- 首都圏有数のターミナルである池袋駅の東口からサンシャインシティまでの商業エリアには、ファストファッションやアミューズメント施設、大手雑貨店や家電量販店等の大型商業施設が集積。東武東上線や西武池袋線、JR埼京線沿線で行き交う東京23区西部・北部や埼玉方面からの広域集客が見込める
- サンシャイン通りの角地に面しているため視認性が高く、集客における高い競争力が期待できる

テナント特性等

- 学生や会社員、主婦等の幅広い顧客をターゲットとした飲食店(カフェや居酒屋)と物販(100円ショップ)、アミューズメント施設(カラオケ店)で構成され、テナント相互間や近隣商業施設との相乗効果が期待できる

池袋東口エリアの再開発計画について

- 豊島区現庁舎等の大型の再開発計画が控えており、将来的な発展が期待される
- 今秋にも大型商業施設の新規オープンが予定されており、エリアの集客力の向上が今後ますます期待できる

新規取得物件のご紹介③

32

✓ 東北道・岩槻IC約5km。首都圏全域をカバーできる大型物流施設

岩槻ロジスティクスセンター 開発 26期 Logistics



取得価格	6,300百万円
鑑定評価額	6,520百万円
賃貸NOI利回り	5.4%
償却後利回り	3.3%
稼働率	100%

用途	物流施設
所在地	埼玉県春日部市
敷地面積	20,951.14㎡
延床面積	28,875.40㎡
構造規模	S造・4階建
建築時期	2013年4月
契約形態	定期借家契約

◆ 今後予定される圏央道の開通により、利便性の更なる向上が期待可能



立地特性等

- 東北自動車道岩槻ICから4.5km、東京都心から35km圏内の国道16号沿いに位置し、首都圏全域や北関東、東北方面へのアクセスに優れた希少性の高い立地。東武野田線豊春駅から徒歩圏内に位置し、雇用確保の面ではプラス要因。また、24時間稼働が可能な立地環境
- オリックスグループ開発の築浅の大型物流施設。地上4階建で、1階・2階にトラックバースを備えており、2階へはスロープで直接アクセス可能。床荷重1.5t/㎡、梁下有効高5.5m、柱間隔10.0m以上、車路幅員約13mで、荷物用エレベーター4基を備え、エレベーターの増設や垂直搬送機の設置が可能な汎用性の高い仕様
- 非常用発電機の導入により、非常時でも荷物用エレベーターや照明の稼働が約27時間連続で継続可能であり、物流機能の停滞回避が可能

テナント特性等

- 大手物流会社2社と中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④

33

✓ 住宅需要の高まる人気の街、「武蔵小杉」の賃貸マンション

アールスタイルズ武蔵小杉 開発 26期 Residence



取得価格	4,433百万円
鑑定評価額	4,580百万円
賃貸NOI利回り	6.2%
償却後利回り	3.2%
稼働率	95.5%
用途	住宅
所在地	神奈川県川崎市
敷地面積	8,493.17㎡
延床面積	16,801.63㎡
構造規模	RC造・12階建
建築時期	2006年9月
取得形態	土地:定期借地権 建物:所有権



立地特性等

- JR線武蔵小杉駅徒歩約5分、東急東横線武蔵小杉駅徒歩約7分に立地するオリックスグループ開発の賃貸マンション。武蔵小杉は各種の住みたい街ランキングで近年人気急速に高まっているエリア
- 東京都心部や神奈川県内の主要ターミナル駅へのダイレクトアクセス及び路線選択の自由度の高さにより、交通利便性が高く評価されている
- セブン&アイグループの大型旗艦店が今秋開業予定のほか、ここ数年で東急スクエア、ららテラス等の商業施設が順次オープンし、生活利便性の面でも評価が向上。住宅地として更なる発展が期待できる

テナント特性等

- イースト・ウェストの2棟総戸数261戸、1LDK～3LDK(56㎡～78㎡)の間取りをメインとしたファミリー/DINKS向け主体のマンション。床暖房、コンシェルジュサービス等の高スペックな仕様
- 武蔵小杉エリアでの住宅需要は堅調ながら、供給は分譲マンションが中心であり、本物件のようなスペックの高い賃貸マンションは限定的であるため、希少性を有する
- 独立行政法人都市再生機構(UR)と残期間約60年の一般定期借地権設定契約を締結済み



新規取得物件のご紹介⑤

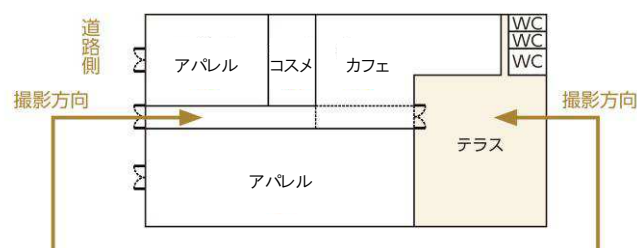
34

✓ 国内外ブランドが集積する表参道エリアの都市型商業施設

SO-CAL LINK OMOTESANDO 開発 26期 Retail



| 店内平面図 |



取得価格	2,300百万円
鑑定評価額	2,420百万円
賃貸NOI利回り	4.3%
償却後利回り	4.2%
稼働率	100%
用途	商業施設
所在地	東京都渋谷区
敷地面積	812.66㎡
延床面積	484.56㎡
構造規模	S造・平家建
建築時期	2014年4月
契約形態	定期借家契約



立地特性等

- 東京メトロ線表参道駅から徒歩約3分に立地する、オリックスグループとテナントが共同で開発した新築の都市型商業施設
- 表参道と外苑西通り(通称キラートリ)をつなぎ、買い物が回遊する原二本通りからの視認性を有する
- 表参道エリアは、本物件近くの人気北欧雑貨店をはじめ、国内外のブランド店が集積。トレンドに敏感な層や国内外の観光客が多く集まり、情報発信地として高いブランディング効果を有する
- 特徴的な切妻屋根と間口の広さにより視認性と顧客誘導性に優れ、開放感のある平家建てで内壁のないオープンな構造により店舗レイアウトの自由度が高い

テナント特性等

- テナントは、アパレル大手の株式会社TSIホールディングス(東証1部上場)の子会社で、セレクトショップ運営の株式会社Planet Blue Japan
- 同社が運営する米国・西海岸のファッションや雑貨が揃うライフスタイルショップのほか、ナチュラルコスメ、オーガニックコーヒー・カフェが入居

新規取得物件のご紹介⑥

35

✓ 人口密集地域に立地する新築商業施設

 Friend Town 深江橋(底地) 開発 26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	5.0%
償却後利回り	5.0%
稼働率	100%
用途	商業施設
所在地	大阪府大阪市
敷地面積	9,492.36㎡
施設開業日	2014年4月
契約形態	事業用定期借地権設定契約



立地特性等

- 大阪市営地下鉄中央線深江橋駅徒歩約9分に立地する、オリックスグループとテナントが共同で開発したネイバーフッドショッピングセンター(NSC)
- 城東区は大阪市で最も人口集積が進んでいるエリアで、商圏人口は0.5km圏約1.2万人、1km圏約5.1万人、3km圏約43.3万人と大きな厚みを持つ。周辺はマンション開発によるニューファミリーの流入もあり人口増加傾向。今後もテナントによる安定的な施設運営が期待できる
- 284台の駐車場を完備し、また四方路でアクセスが良好なことから、車による日常使いにも利便性が高い

テナント特性等

- テナントの株式会社平和堂は関西を中心に食品スーパーを運営する業界大手。オリックスグループとは長年の取引実績を有することから共同開発に至ったものであり、今後も良好なテナントリレーションの継続が期待できる
- 食品スーパーのほか、実用衣料、ドラッグストア、100円ショップ、靴量販店など、幅広い年齢層をターゲットとした専門店を中心に合計25テナントが入居
- 長期の事業用定期借地権設定契約を締結しており、今後も安定的な収益が見込まれる

✓ 仙台駅至近で高い視認性を有する都市型商業施設



仙台ハーヴェストビル 25期

Retail



取得価格	2,000百万円
鑑定評価額	2,090百万円
賃貸NOI利回り	6.6%
償却後利回り	5.8%
稼働率	100%
用途	商業施設
所在地	宮城県仙台市
敷地面積	463.16㎡
延床面積	3,142.31㎡
構造規模	S造他 地下1階付7階建
建築時期	1987年11月
契約形態	普通借家契約等



立地特性等

- JR線仙台駅より徒歩約4分の都市型商業施設。仙台駅（JR仙石線あおば通駅を含む。）は1日の乗降客数が約27万人と東北地方で1番の規模であり、2015年には地下鉄東西線が開業予定
- 鉄道以外にも路線バスのターミナルを擁することから、仙台駅前は通勤通学から買い物、出張や観光といった様々な面で仙台市の交通の拠点
- 本物件は、JR仙台駅からペDESTリアンデッキを通じて隣地までアプローチが可能でアクセスが良く、昼夜・曜日を問わず高い繁华性を持つ立地
- 施設面では中層階まで利用可能なエスカレーターを備え、繁忙時でも顧客はスムーズに館内移動が可能であり、利便性において競争力を有する

テナント特性等

- 東北地方トップクラスの店舗売上を誇るハンバーガーチェーンのほか、ファミリーレストラン、居酒屋、割烹など飲食店を主とした10テナントが入居

(億円)

■ オフィス ■ 物流施設 ■ 商業施設 ■ 住宅 ■ その他 ■ 売却

期	第1	第2	第3	第4	第5	第6	第7	第8	第9	第10	第11	第12	第13	第14	第15	第16	第17	第18	第19	第20	第21	第22	第23	第24	第25	2014年10月10日現在
末	(02.8)	(03.2)	(03.8)	(04.2)	(04.8)	(05.2)	(05.8)	(06.2)	(06.8)	(07.2)	(07.8)	(08.2)	(08.8)	(09.2)	(09.8)	(10.2)	(10.8)	(11.2)	(11.8)	(12.2)	(12.8)	(13.2)	(13.8)	(14.2)	(14.8)	
合計	996	1,049	1,144	1,415	1,532	1,489	1,767	1,748	1,979	2,090	2,356	2,310	2,623	2,695	2,775	2,775	3,008	3,110	3,384	3,433	3,509	3,558	3,830	4,111	4,599	4,926

ポートフォリオ一覧

38

本投資法人が2014年10月10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	
		ラウンドクロスー番町	2001年12月1日	3,900	0.8	
		ラウンドクロス西新宿	2001年12月1日	2,650	0.5	
		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	0.3	
		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	0.5	
		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	0.4	
		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	1.5	
		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	1.6	
		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	3.7	
		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	4.4	
		ラウンドクロス新宿5丁目 日本橋本町1丁目ビル	2007年4月26日 2007年3月28日	4,500 10,500	0.9 2.1	
		ラウンドクロス渋谷	2008年3月28日	3,500	0.7	
		オリックス水道橋ビル	2008年3月28日	3,000	0.6	
		オリックス品川ビル	2008年6月27日	15,200	3.1	
		オリックス不動産西新宿ビル	2009年3月27日	13,600	2.8	
		オーエックス田町ビル	2010年3月29日	6,730	1.4	
		MG白金台ビル	2013年11月1日	8,500	1.7	
		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	0.6	
		東京都心6区 計26件		159,478	32.4	
	その他東京 23区	キャロットタワー	2001年12月1日	5,479	1.1	
		東陽MKビル	2001年12月1日	5,270	1.1	
		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	1.9	
		ラウンドクロス蒲田	2006年3月1日	5,640	1.1	
		KN自由が丘プラザ	2007年5月30日	3,110	0.6	
		オリックス目黒ビル	2010年7月29日	6,350	1.3	
		秋葉原ビジネスセンター	2011年6月1日	5,060	1.0	
		その他東京23区 計8件		42,936	8.7	
		ネオ・シティ三鷹	2001年12月1日	2,200	0.4	
首都圏 その他地域	ラウンドクロス川崎	2004年4月27日	4,130	0.8		
	大宮宮町ビル	2009年3月27日	4,400	0.9		
	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	2.9		
その他地域	名古屋伊藤忠ビル	2003年9月29日	4,500	0.9		
	ORIX高麗橋ビル	2005年4月27日	5,560	1.1		
	ルナール仙台	2007年6月28日	8,500	1.7		
	オリックス名古屋錦ビル	2008年9月29日	12,500	2.5		
	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		
	ORE錦2丁目ビル ^(注3)	2014年10月1日	10,900	2.2		
	その他地域 計7件		50,010	10.2		
	事務所 計45件		266,904	54.2		
	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	1.9
市川ロジスティクスセンター			2008年9月29日	8,300	1.7	
岩槻ロジスティクスセンター ^(注3)			2014年10月1日	6,300	1.3	
首都圏その他地域 計3件				24,200	4.9	
堺ロジスティクスセンター北棟			2010年3月30日	10,200	2.1	
小牧ロジスティクスセンター			2011年6月30日	2,700	0.5	
その他地域 計2件				12,900	2.6	
物流施設 計5件				37,100	7.5	
商業施設		日本地所南青山ビル	2003年10月31日	2,548	0.5	
		CUBE代官山	2004年3月31日	2,435	0.5	
		aune有楽町	2013年4月1日	9,900	2.0	
		クロスアベニュー原宿	2013年11月1日	4,815	1.0	
		J-ONE SQUARE	2014年1月31日	1,510	0.3	
		JouLe SHIBUYA ^(注3)	2014年4月1日	7,550	1.5	
		SO-CAL LINK OMOTESANDO ^(注3)	2014年10月1日	2,300	0.5	
		東京都心6区 計7件		31,058	6.3	
		その他東京 23区	ORE池袋 ^(注3)	2014年9月30日	6,410	1.3
		その他東京23区 計1件		6,410	1.3	
首都圏 その他地域		aune港北	2010年3月10日	4,000	0.8	
		aune藤張	2010年3月10日	3,600	0.7	
		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	2.6	
		テックランド戸塚店(底地)	2013年4月1日	6,020	1.2	
		クリオ藤沢駅前	2013年12月20日	3,900	0.8	
		首都圏その他地域 計6件		32,820	6.7	
		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泉店(底地)	2012年1月11日	2,350	0.5		
その他地域	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	0.8		
		2014年3月20日	975	0.2		
	グランマート手形	2013年11月1日	980	0.2		
	イオンタウン仙台泉大沢(底地)	2013年11月1日	3,510	0.7		
	クロスモール下関長府	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	1.0		
	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	0.6		
	仙台ハーヴェストビル ^(注3)	2014年6月20日	2,000	0.4		
	Friend Town 深江橋(底地) ^(注3)	2014年9月30日	2,400	0.5		
	その他地域 計13件		37,525	7.6		
	商業 計27件		107,813	21.9		
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	0.2	
		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	1.2	
		ベルファース戸越スタジオ	2012年5月9日	2,642	0.5	
		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	3.2	
	その他東京 23区	ベルファース蒲田	2011年6月1日	3,550	0.7	
		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	4.2	
ベルファース東十条 ^{(注3)(注5)}		2014年4月4日	3,000	0.6		
首都圏 その他地域	その他東京23区 計5件		32,390	6.6		
	アールスタイルズ武蔵小杉 ^(注3)	2014年10月1日	4,433	0.9		
	首都圏その他地域 計1件		4,433	0.9		
その他地域	ベルファース大阪新町	2011年6月1日	3,684	0.7		
	ベルファース尼崎	2011年6月1日	3,440	0.7		
	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		
	ベルファース金沢香林坊 ^(注5)	2013年11月1日	2,410	0.5		
	その他地域 計5件		11,866	2.4		
住宅 計16件		64,280	13.0			
首都圏 その他地域	クロスゲート	2002年1月10日	15,040	3.1		
	グッドタイムリビング新浦安	2012年9月6日	1,550	0.3		
	首都圏その他地域 計2件		16,590	3.4		
その他 計2件		16,590	3.4			
総計 95件		492,687	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25期以降の新規取得資産は、渋谷パインビル、The Kitahama PLAZA(持分追加取得)、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、ベルファース東十条、仙台ハーヴェストビル、ORE池袋、Friend Town 深江橋(底地)、ORE錦二丁目ビル、岩槻ロジスティクスセンター、SO-CAL LINK OMOTESANDO及びアールスタイルズ武蔵小杉です。

(注4) The Kitahama PLAZAは、2013年4月1日付けで区区分所有権(商業施設部分)の共有持分99%を取得しており、2014年3月20日の共有持分

(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25期以降の新規取得資産は、渋谷パインビル、The Kitahama PLAZA(持分追加取得)、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、ベルファース東十条、仙台ハーヴェストビル、ORE池袋、Friend Town 深江橋(底地)、ORE錦二丁目ビル、岩槻ロジスティクスセンター、SO-CAL LINK OMOTESANDO及びアールスタイルズ武蔵小杉です。

(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、2014年3月20日の共有持分20%の取得により商業施設全体を保有することになります。

(注5)「ベルファース東十条」は「マイアトリア東十条」から、「ベルファース金沢香林坊」は「金沢香林坊マイアトリア」から、2014年10月1日付けでそれぞれ名称変更を行ったものです。

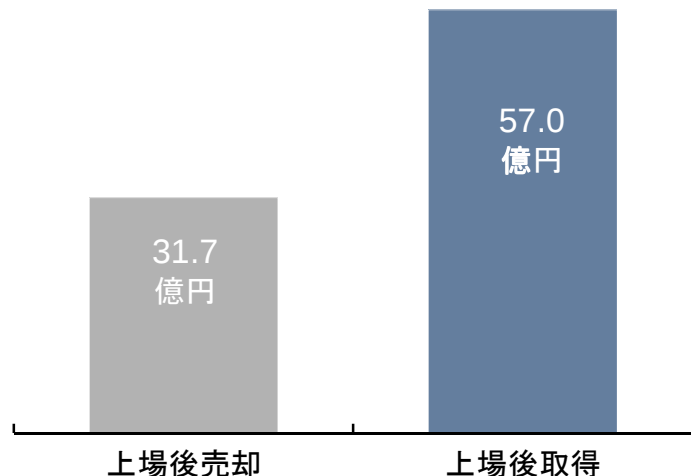


その他地域

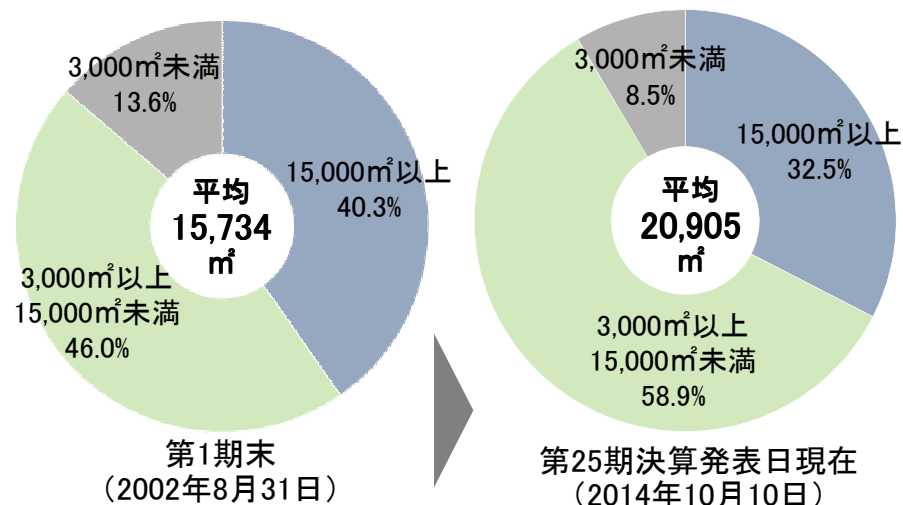


第25期以降取得物件			
Office	オフィス	Residence	住宅
Logistics	物流施設	Commercial Facility	商業施設
Other	その他		

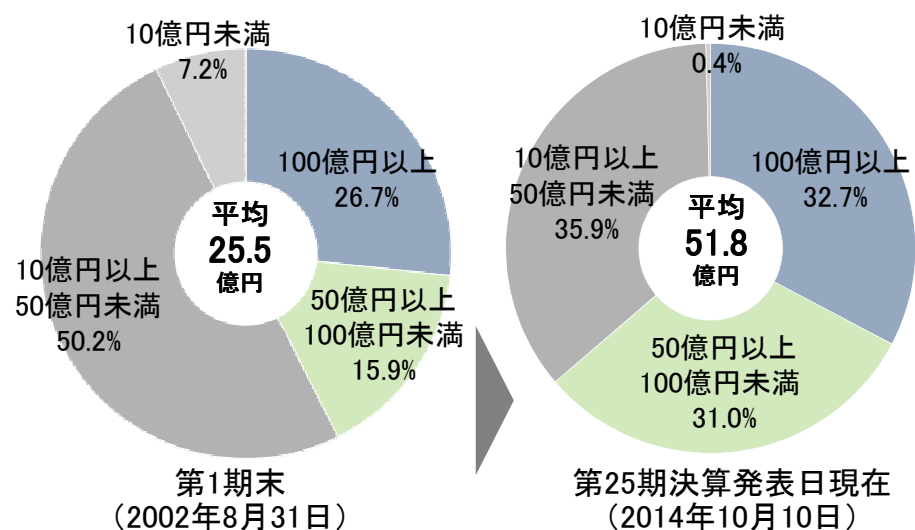
上場後売却及び取得物件の平均取得価格



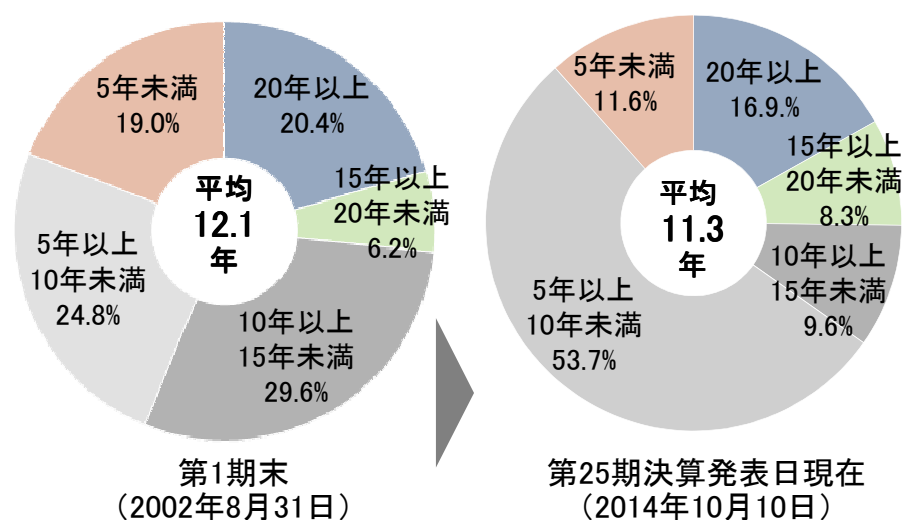
規模区分 (延床面積)



取得価格区分

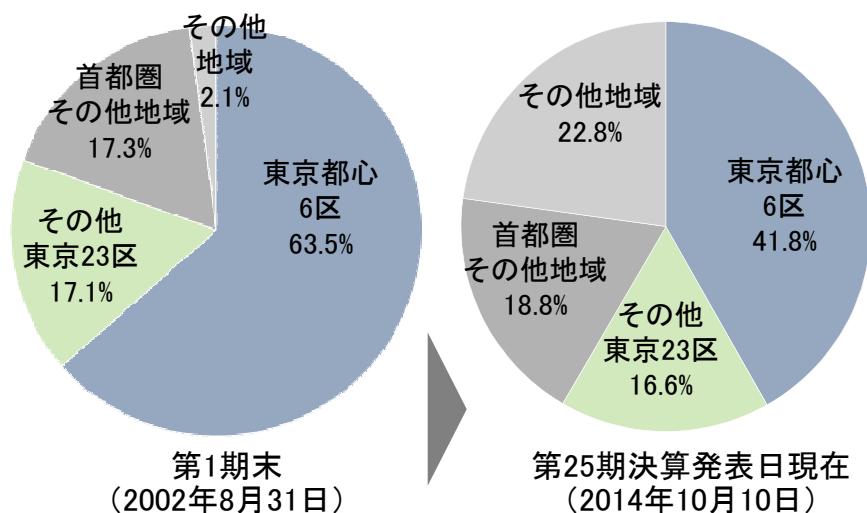


築年数区分

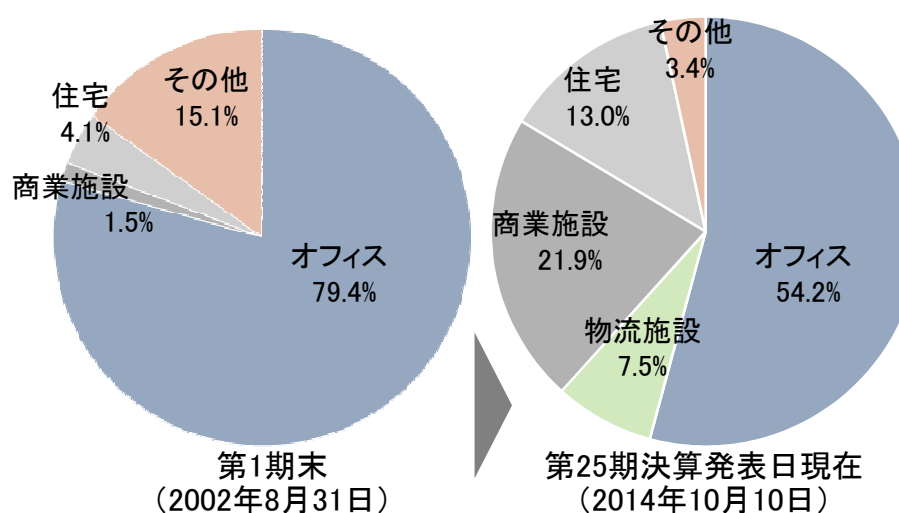


(注) 各円グラフに記載する比率は、取得価格合計に対する各運用不動産の取得価格の比率を示したものであり、各比率の合計は四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。

地域区分



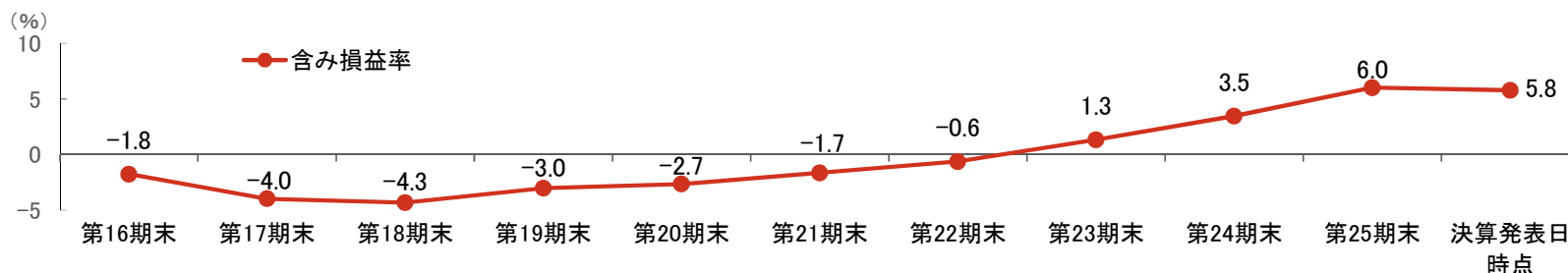
用途区分



(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。

✓ Capレートの低下、賃貸条件の改善等により、含み益は安定的に向上

	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)	第25期末 (14/8末)	決算発表日 時点
物件数	49	52	54	62	63	68	70	73	81	89	95
鑑定評価額 (億円)	2,622	2,779	2,850	3,145	3,181	3,271	3,330	3,651	3,996	4,590	4,925
帳簿価額 (億円)	2,669	2,894	2,979	3,243	3,267	3,326	3,351	3,603	3,862	4,330	4,657
含み損益 (億円)	-47	-114	-128	-97	-86	-54	-21	47	133	259	268
含み損益率 (%)	-1.8	-4.0	-4.3	-3.0	-2.7	-1.7	-0.6	1.3	3.5	6.0	5.8



●用途別期末鑑定評価額 (注3)(注4)

用途	物件数	第25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	42	232,400	235,010	4.7%	2,609	4,820	2.1%	-0.1%	5,893
物流施設	4	27,742	32,940	5.1%	5,197	490	1.5%	-0.1%	846
商業施設	16	62,777	69,400	5.0%	6,622	2,270	3.4%	-0.1%	1,693
住宅	13	34,420	39,605	5.1%	5,184	1,150	3.0%	-0.2%	1,575
その他	2	12,134	15,960	5.8%	3,825	180	1.1%	-0.2%	385
合計(底地および第25期以降取得物件除く)(注5)	77	369,474	392,915	4.8%	23,440	8,910	2.3%	-0.1%	10,395
(以下、参考)									
底地	5	17,706	18,300	-	593	-	-	-	-
第25期以降取得物件(底地除く)(注5)	13	78,570	81,370	4.8%	2,799	-	-	-	-
合計	95	465,751	492,585	-	26,833	-	-	-	-

(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25期(2014年8月期)以前に取得した物件については、第25期末における「鑑定評価額」及び「帳簿価額」を、第26期(2015年2月期)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」で除し算出しております。

(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25期以降取得物件は、2014年12月22日付で取得予定の「堂島プラザビル」を含みません。詳細は2014年10月10日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ(堂島プラザビル)」をご参照下さい。

第25期末鑑定評価額一覧①

43

第25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：●－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	エリア	物件名	第25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	3,394	3,540	4.4%	145	150	4.4%	-0.1%	163
	●	ラウンドクロス一番町	3,362	3,190	4.6%	-172	90	2.9%	-0.2%	118
	●	ラウンドクロス西新宿	2,460	3,190	4.2%	729	130	4.2%	-0.1%	139
	●	DT外苑	2,193	2,470	4.6%	276	270	12.3%	-0.1%	286
	●	日本橋イーストビル	1,570	1,460	5.0%	-110	140	10.6%	-0.2%	154
	●	代々木フォレストビル	1,483	1,410	4.8%	-73	100	7.6%	-0.2%	108
	●	ラウンドクロス南麻布	1,280	1,350	5.6%	69	30	2.3%	-0.1%	43
	●	ラウンドクロス赤坂	2,765	2,490	5.2%	-275	30	1.2%	-0.1%	38
	●	ラウンドクロス三田	1,730	1,420	5.1%	-310	10	0.7%	-0.1%	16
	●	芝大門ビル	2,239	2,860	5.1%	620	350	13.9%	-0.1%	356
	●	ラウンドクロス築地	3,004	3,370	5.2%	365	-70	-2.0%	-0.1%	-48
	●	オリックス芝2丁目ビル	6,470	8,410	4.9%	1,939	40	0.5%	-0.1%	88
	●	青山246ビル	5,349	7,090	4.1%	1,740	160	2.3%	-0.1%	171
	●	ラウンドクロス新宿	7,600	8,890	4.1%	1,289	140	1.6%	-0.1%	173
	●	シーフォートスクエア/センタービルディング	16,727	13,500	4.5%	-3,227	0	0.0%	-0.1%	76
	●	オリックス赤坂2丁目ビル	20,379	20,100	3.9%	-279	600	3.1%	-0.1%	699
	●	ラウンドクロス新宿5丁目	4,046	3,580	4.3%	-466	40	1.1%	-0.1%	74
	●	日本橋本町1丁目ビル	9,786	8,040	4.1%	-1,746	20	0.2%	0.0%	74
	●	ラウンドクロス渋谷	3,341	2,380	4.2%	-961	30	1.3%	0.0%	45
	●	オリックス水道橋ビル	2,817	2,790	4.6%	-27	60	2.2%	-0.1%	77
	●	オリックス品川ビル	14,624	12,100	4.0%	-2,524	300	2.5%	-0.1%	331
	●	オリックス不動産西新宿ビル	13,324	12,000	4.2%	-1,324	200	1.7%	-0.1%	244
	●	オーエックス田町ビル	6,700	7,110	4.6%	409	150	2.2%	-0.1%	166
	●	MG白金台ビル	8,533	8,430	4.3%	-103	-200	-2.3%	-0.2%	-194
	●	渋谷バインビル	3,429	3,600	4.1%	170	-	-	-	-
	●	MG市ヶ谷ビルディング	3,115	3,220	4.2%	104	-	-	-	-
	▲	キャロットタワー	4,063	5,960	4.9%	1,896	270	4.7%	-0.2%	326
	▲	東陽MKビル	4,051	5,440	5.2%	1,388	110	2.1%	-0.2%	162
	▲	ビサイド木場	2,102	2,620	5.1%	517	160	6.5%	-0.2%	158
	▲	オリックス池袋ビル	8,419	11,800	4.5%	3,380	900	8.3%	-0.1%	953
	▲	ラウンドクロス蒲田	5,089	5,350	5.3%	260	-370	-6.5%	-0.1%	-320
	▲	KN自由が丘プラザ	3,100	2,740	4.5%	-360	10	0.4%	0.0%	17
	▲	オリックス目黒ビル	6,275	6,670	4.7%	394	300	4.7%	-0.1%	352
	▲	秋葉原ビジネスセンター	4,821	5,410	4.5%	588	110	2.1%	-0.1%	159
	■	ネオ・シティ三鷹	2,012	2,790	5.2%	777	90	3.3%	-0.2%	99
	■	ラウンドクロス川崎	4,010	5,020	5.2%	1,009	-180	-3.5%	-0.1%	-377
	■	大宮宮町ビル	4,012	4,510	5.4%	497	80	1.8%	-0.1%	122
	■	大宮下町1丁目ビル	3,508	4,080	5.4%	571	70	1.7%	-0.1%	105
	★	名古屋伊藤忠ビル	4,722	5,110	5.7%	387	70	1.4%	-0.2%	104
	★	ORIX高麗橋ビル	4,699	4,520	4.8%	-179	100	2.3%	-0.1%	145
	★	ルナール仙台	7,663	5,330	5.7%	-2,333	170	3.3%	-0.1%	84
	★	オリックス名古屋錦ビル	11,349	7,900	5.0%	-3,449	80	1.0%	-0.1%	191
	★	ORE札幌ビル	3,771	4,700	6.4%	928	80	1.7%	0.0%	152
	★	オリックス神戸三宮ビル	3,538	3,890	5.9%	351	0	0.0%	0.0%	49
オフィス 計			238,944	241,830	-	2,885	-	-	-	-

第25期末鑑定評価額一覧②

44

※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25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	8,836	9,940	4.8%	1,103	190	1.9%	-0.1%	264
	■	市川ロジスティクスセンター	7,497	8,390	5.0%	892	230	2.8%	-0.1%	312
	★	堺ロジスティクスセンター北棟	8,932	11,600	5.4%	2,667	0	0.0%	0.0%	158
	★	小牧ロジスティクスセンター	2,476	3,010	5.7%	533	70	2.4%	-0.1%	111
		物流施設 計	27,742	32,940	-	5,197	-	-	-	-
商業施設	●	日本地所南青山ビル	2,484	3,480	4.1%	995	80	2.4%	-0.1%	83
	●	CUBE代官山	2,418	2,440	4.7%	21	120	5.2%	-0.1%	126
	●	aune有楽町	9,956	10,700	3.8%	743	200	1.9%	-0.1%	215
	●	クロスアベニュー原宿	4,832	5,260	3.6%	427	110	2.1%	-0.1%	117
	●	J-ONE SQUARE	1,530	1,570	4.1%	39	30	1.9%	-0.1%	32
	●	JouLe SHIBUYA	7,599	7,890	3.9%	290	-	-	-	-
	■	aune港北	3,718	4,010	5.4%	291	20	0.5%	-0.1%	63
	■	aune幕張	3,313	4,130	5.6%	816	80	2.0%	-0.1%	117
	■	マルエツさがみ野	2,278	2,560	5.7%	281	50	2.0%	-0.1%	66
	■	クロスガーデン川崎	12,754	13,600	4.9%	845	0	0.0%	-0.1%	112
	■	テックランド戸塚店(底地) ^(注1)	6,073	6,060	-	-13	-10	-0.2%	-	-10
	■	クリオ藤沢駅前	4,020	4,360	6.0%	339	100	2.3%	-0.1%	119
	★	神戸桃山台ショッピングセンター(底地) ^(注1)	3,310	3,250	-	-60	10	0.3%	-	10
	★	岡山久米商業施設	2,579	3,030	6.5%	450	120	4.1%	-0.2%	150
	★	ホームセンタームサン仙台泉店(底地) ^(注1)	2,381	2,780	-	398	90	3.3%	-	90
	★	aune札幌駅前	1,894	2,080	5.8%	185	40	2.0%	-0.1%	47
	★	盛岡南ショッピングセンターサンサ	2,820	3,280	6.5%	459	80	2.5%	-0.1%	102
	★	The Kitahama PLAZA ^(注2)	4,782	5,290	4.9%	507	1,190	29.0%	-0.2%	262
	★	イオンタウン仙台泉大沢(底地) ^(注1)	3,540	3,710	-	169	110	3.1%	-	110
	★	グランマート手形	982	1,060	6.5%	77	0	0.0%	-0.1%	6
	★	クロスモール下関長府	2,408	2,550	6.4%	141	50	2.0%	-0.1%	69
	★	インターヴィレッジ大曲	5,140	5,900	6.3%	759	-	-	-	-
	★	パロー鈴鹿ショッピングセンター	3,226	3,350	6.2%	123	-	-	-	-
	★	仙台ハーヴェストビル	2,020	2,130	5.4%	109	-	-	-	-
		商業施設 計	96,071	104,470	-	8,398	-	-	-	-
住宅	●	パークアクシス西麻布ステージ	1,047	1,030	4.6%	-17	10	1.0%	-0.1%	17
	●	We Will 八丁堀	2,254	2,390	4.7%	135	20	0.8%	-0.1%	42
	●	芝浦アイランド エアタワー	5,550	6,690	5.1%	1,139	200	3.1%	-0.2%	297
	●	ベルファース戸越スタジオ	2,546	2,940	4.6%	393	100	3.5%	-0.2%	128
	●	ベルファース目黒	3,277	3,620	4.6%	342	40	1.1%	-0.1%	63
	▲	ベルファース蒲田	3,341	3,970	4.9%	628	140	3.7%	-0.2%	181
	▲	ベルファース本郷弓町	3,183	3,660	4.5%	476	160	4.6%	-0.2%	190
	▲	ベルファース三宿	2,002	2,240	4.8%	237	80	3.7%	-0.2%	93
	▲	ウエストパークタワー池袋	20,669	21,100	4.5%	430	-	-	-	-
	▲	ベルファース東十条 ^(注3)	3,026	3,100	5.0%	73	-	-	-	-
	★	ベルファース大阪新町	3,381	4,290	5.3%	908	160	3.9%	-0.2%	217
	★	ベルファース尼崎	3,204	3,600	5.5%	395	150	4.3%	-0.2%	198
	★	ベルファース宮町	1,431	1,690	5.9%	258	30	1.8%	-0.1%	50
	★	ベルファース晩翠通り	799	975	5.8%	175	20	2.1%	-0.1%	30
	★	ベルファース金沢香林坊 ^(注3)	2,398	2,510	6.1%	111	40	1.6%	-0.1%	63
		住宅 計	58,116	63,805	-	5,688	-	-	-	-
その他	■	クロスゲート	10,596	14,200	5.8%	3,603	100	0.7%	-0.2%	296
	■	グットタイムリビング新浦安	1,537	1,760	6.0%	222	80	4.8%	-0.3%	88
		その他 計	12,134	15,960	-	3,825	-	-	-	-
合計			433,008	459,005	-	25,996	-	-	-	-

(注1)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ン仙台泉店(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。

(注2)「The Kitahama PLAZA」は、第25期中(2014年3月20日)の共有持分20%の追加取得を含みます。なお、共有持分を考慮せず、区分所有部分全体の鑑定評価額における評価額変化率は、+3.7%となります。

(注3)「ベルファース東十条」は、2014年10月1日付で「マイアトリア東十条」から名称変更を行ったものです。「ベルファース金沢香林坊」は、2014年10月1日付で「金沢香林坊マイアトリア」から名称変更を行ったものです。

財務指標

	第25期末 (2014年8月末日)	2014年9月増資後 (2014年10月10日時点)
有利子負債残高	215,178 百万円	228,405 百万円
LTV(総資産ベース)	46.7 %	46.3 %
LTV(出資総額ベース)	50.0 %	49.3 %
平均調達金利	1.19 %	1.15 %
平均調達コスト	1.47 %	—
固定金利比率	89.8 %	90.4 %
平均残存年数	3.7 年	3.9 年

投資法人債

(2014年10月10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3回無担保投資法人債	5,000	1.580%	2010年11月18日	5年
第5回無担保投資法人債	5,000	0.760%	2013年2月8日	5年
第6回無担保投資法人債	5,000	0.440%	2014年1月20日	4.5年
第7回無担保投資法人債	2,500	1.200%	2014年1月20日	10年
第8回無担保投資法人債	2,000	0.308%	2014年8月11日	5年
第9回無担保投資法人債	3,000	0.901%	2014年8月11日	10年

格付けの状況

(2014年10月10日現在)

S&P	長期会社格付け：A-、短期会社格付け：A-2	アウトルック：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：ポジティブ

長期借入金借入先金融機関一覧

(2014年10月10日現在) 合計 29社
205,905百万円

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	29,628	14.4 %	西日本シティ銀行	3,300	1.6 %
三井住友銀行	29,183	14.2 %	静岡銀行	2,000	1.0 %
日本政策投資銀行	25,440	12.4 %	七十七銀行	2,000	1.0 %
三菱UFJ信託銀行	22,105	10.7 %	第四銀行	2,000	1.0 %
みずほ銀行	14,259	6.9 %	香川銀行	1,000	0.5 %
りそな銀行	10,860	5.3 %	太陽生命保険	1,000	0.5 %
農林中央金庫	10,850	5.3 %	百五銀行	1,000	0.5 %
あおぞら銀行	10,250	5.0 %	広島銀行	1,000	0.5 %
新生銀行	6,960	3.4 %	三井生命保険	1,000	0.5 %
三菱東京UFJ銀行	6,210	3.0 %	横浜銀行	1,000	0.5 %
全国信用協同組合連合会	5,800	2.8 %	島根銀行	900	0.4 %
全国共済農業協同組合連合会	5,000	2.4 %	みなと銀行	600	0.3 %
みずほ信託銀行	4,060	2.0 %	新銀行東京	500	0.2 %
福岡銀行	4,000	1.9 %	東邦銀行	500	0.2 %
オリックス銀行	3,500	1.7 %			

コミットメントライン使用状況

(2014年10月10日現在)

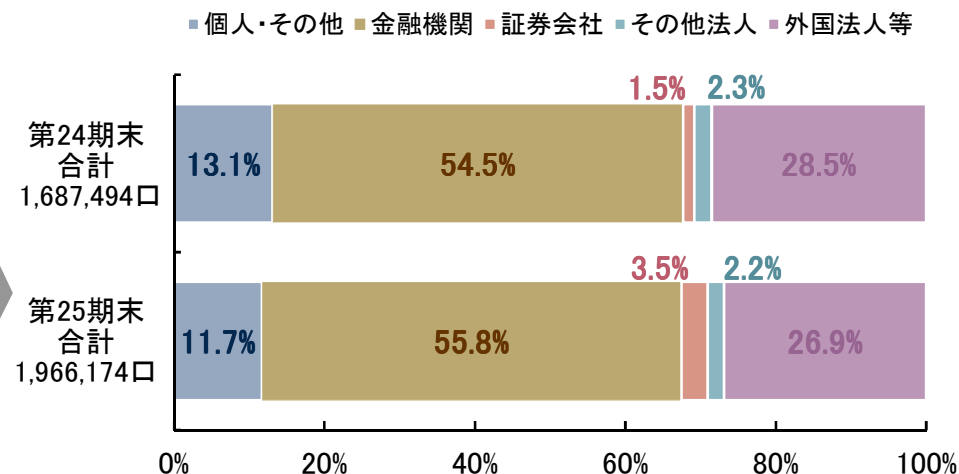
コミットメントライン設定総額	33,500 百万円
コミットメントライン使用額	0 百万円
コミットメントライン借入未実行残高	33,500 百万円

投資口の状況

46

所有者別 投資口数	第24期		第25期		増減	
	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)
個人・その他	220,653	13.1	229,469	11.7	8,816	-1.4
金融機関	920,382	54.5	1,096,671	55.8	176,289	1.2
都市銀行等	2,930	0.2	5,692	0.3	2,762	0.1
地方銀行	37,047	2.2	66,979	3.4	29,932	1.2
信託銀行	748,863	44.4	876,922	44.6	128,059	0.2
生命保険会社	91,940	5.4	96,240	4.9	4,300	-0.6
損害保険会社	16,340	1.0	17,960	0.9	1,620	-0.1
その他	23,262	1.4	32,878	1.7	9,616	0.3
証券会社	25,633	1.5	67,969	3.5	42,336	1.9
その他法人	39,172	2.3	42,814	2.2	3,642	-0.1
外国法人等	481,654	28.5	529,251	26.9	47,597	-1.6
合計	1,687,494	100.0	1,966,174	100.0	278,680	—

所有者別 投資主数	第24期		第25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	19,660	96.6	21,542	96.7	1,882	0.1
金融機関	94	0.5	114	0.5	20	0.0
都市銀行等	1	0.0	1	0.0	0	0.0
地方銀行	24	0.1	30	0.1	6	0.0
信託銀行	13	0.1	15	0.1	2	0.0
生命保険会社	7	0.0	9	0.0	2	0.0
損害保険会社	4	0.0	4	0.0	0	0.0
その他	45	0.2	55	0.2	10	0.0
証券会社	21	0.1	20	0.1	-1	0.0
その他法人	321	1.6	327	1.5	6	-0.1
外国法人等	249	1.2	273	1.2	24	0.0
合計	20,345	100.0	22,276	100.0	1,931	—



投資主上位10社	第24期		第25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)	377,403	22.3	418,460	21.2	41,057	-1.1
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	153,216	9.0	182,877	9.3	29,661	0.2
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	113,246	6.7	131,536	6.6	18,290	0.0
野村信託銀行株式会社 (投信口)	85,100	5.0	92,864	4.7	7,764	-0.3
JP MORGAN CHASE BANK 385174	51,235	3.0	53,198	2.7	1,963	-0.3
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	28,677	1.6	46,525	2.3	17,848	0.7
オリックス生命保険株式会社	43,625	2.5	35,531	1.8	-8,094	-0.8
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10 (注2)	—	—	26,315	1.3	—	—
みずほ証券株式会社 (注2)	—	—	25,149	1.2	—	—
みずほ信託銀行株式会社 (注2)	—	—	23,403	1.1	—	—

(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24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。

- ✓ DBJグリーンビルディング認証の取得を推進し、2014年10月10日時点で11物件が認証取得
- ✓ 欧州の機関投資家が創設した指標「GRESB」から、2014年度は『Green Talk』の評価を獲得

DBJグリーンビルディング認証

DBJ Green Building
Gold
☆☆☆

堺ロジスティクスセンター
北棟



DBJ Green Building
Silver
☆☆

オリックス
赤坂2丁目ビル



ORE
札幌ビル



オリックス
品川ビル



オリックス
神戸三宮ビル



オリックス
名古屋錦ビル



ラウンドクロス
新宿



***DBJグリーンビルディング認証とは**
DBJグリーンビルディング認証制度は、ビル環境性能に加えて、防災や防犯、及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産“Green Building”の普及促進を目的に、日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定するとされています。

物件名
シーフォートスクエア／センタービルディング
日本橋本町1丁目ビル
戸田ロジスティクスセンター
小牧ロジスティクスセンター

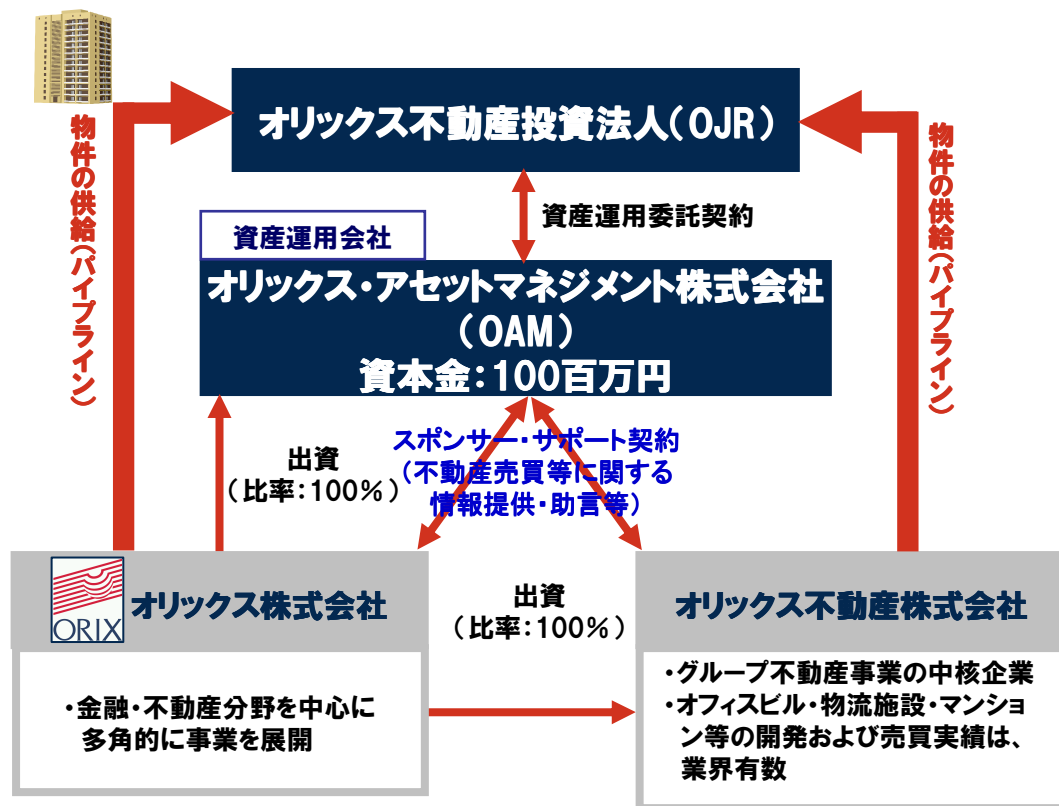
GRESB 評価獲得



本投資法人は、2013年度より「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)調査」に参加しており、2014年度は「マネジメントと方針」への取り組みが優れている「Green Talk」の評価を受けました。

*グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク (GRESB)とは

グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク (GRESB)とは、欧州の年金基金のグループを中心に創設された、不動産会社・不動産運用機関の環境・社会等への配慮の姿勢を測るベンチマークです。欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています。



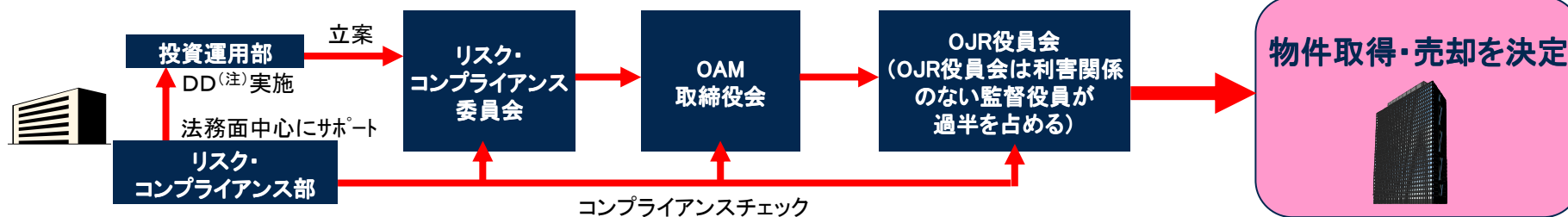
■投資法人(OJR)役員会

- ✓ 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

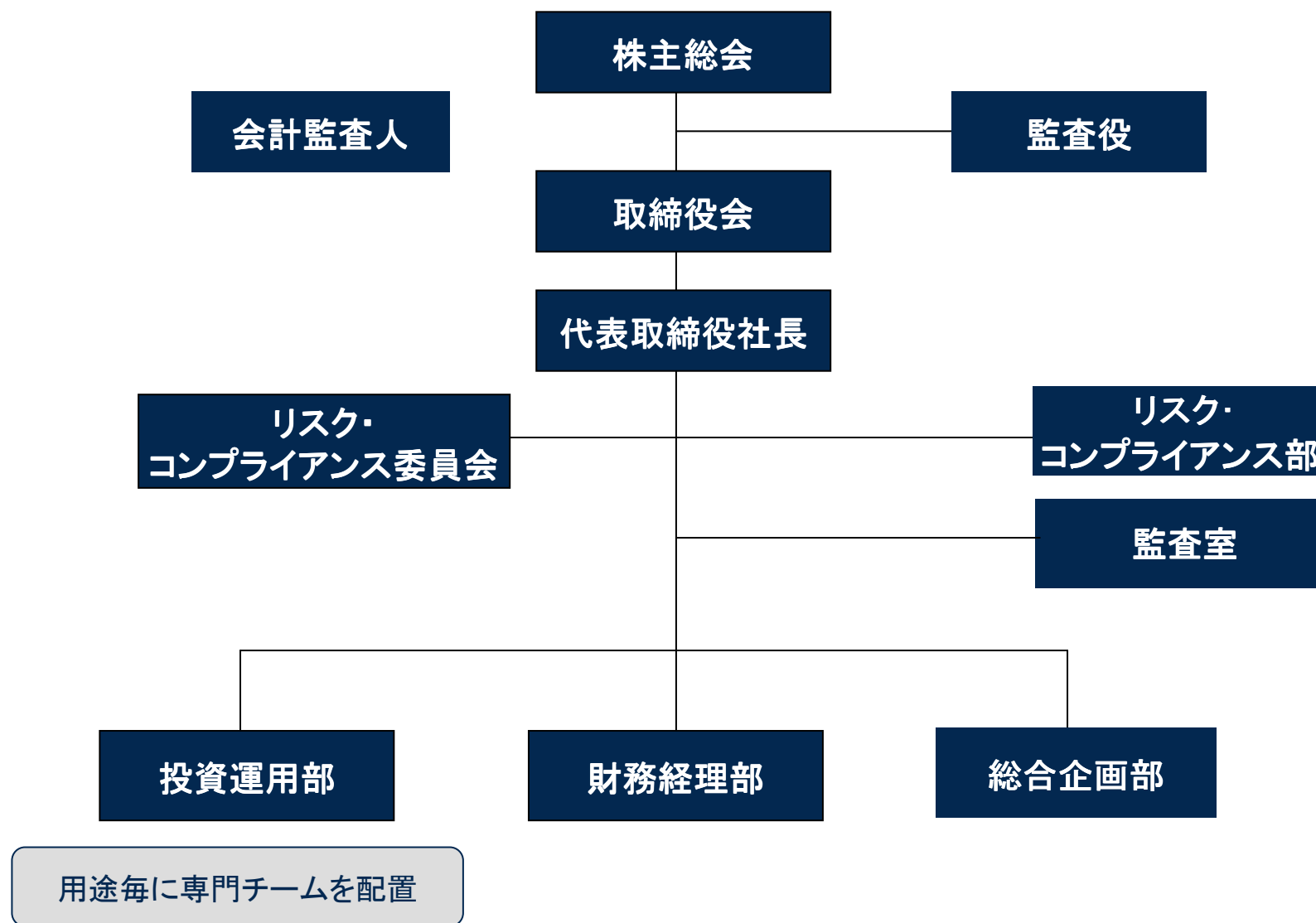
■資産運用会社(OAM)

- ✓ 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。なお、賃貸事業収益及び賃貸事業費用には、リース売上高及びリース売上原価をそれぞれ含み、賃貸NOIの算定においては、リース売上原価を当期賃貸営業利益に足し戻しています。
- ・「賃貸NOIの年換算額」は、下記の数値を使用しています。
 - ・各期末時点においては、各期末の実績の年換算額です。
 - ・2014年3月増資後においては、第24期末(2014年2月期末)保有物件については第24期末の実績の年換算額と、第25期(2014年8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の合計額です。
 - ・決算発表時点においては、第25期(2014年8月期)以前に取得した物件(仙台ハーヴェストビルを除きます。)については第25期末における実績の年換算額と、仙台ハーヴェストビル及び第26期(2015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の合計額です。
 - ・仙台ハーヴェストビル、第26期(2015年2月期)以降に取得した物件及び取得予定物件に関する個別の記載においては、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です。
 - ・仙台ハーヴェストビル及び第26期(2015年2月期)以降に取得した物件のポートフォリオでの記載においては、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の合計額です。
- ・「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、下記の数値を使用しています。
 - ・各期末時点においては、各期末の実績の年換算額です。
 - ・2014年3月増資後においては、第24期末(2014年2月期末)保有物件については第24期末の実績の年換算額と、第25期(2014年8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の合計額です。
 - ・決算発表時点においては、第25期(2014年8月期)以前に取得した物件(仙台ハーヴェストビルを除きます。)については第25期末における実績の年換算額と、仙台ハーヴェストビル及び第26期(2015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の合計額です。
 - ・仙台ハーヴェストビル、第26期(2015年2月期)以降に取得した物件及び取得予定物件に関する個別の記載においては、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。
 - ・仙台ハーヴェストビル及び第26期(2015年2月期)以降に取得した物件のポートフォリオでの記載においては、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の合計額です。

- ・「帳簿価額」は、下記の数値を使用しています。
 - ・各期末時点においては、期末帳簿価額です。
 - ・2014年3月増資後においては、第24期末(2014年2月期末)保有物件については期末帳簿価額と、第25期(2014年8月期)以降に取得した物件については取得価格の合計額です。
 - ・決算発表時点においては、第25期(2014年8月期)以前に取得した物件(仙台ハーヴェストビルを除きます。)は第25期末(2014年8月期末)帳簿価額と、仙台ハーヴェストビル及び第26期(2015年2月期)以降に取得した物件は取得価格の合計額です。
 - ・仙台ハーヴェストビル、第26期(2015年2月期)以降に取得した物件及び取得予定物件に関する個別の記載においては、取得価格です。
 - ・仙台ハーヴェストビル及び第26期(2015年2月期)以降に取得した物件のポートフォリオでの記載においては、取得価格の合計額です。
- ・「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26期(2015年2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8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。

$$\text{FFO} = \text{当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{リース売上原価} - \text{不動産売却損益}$$
- ・「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。

$$\text{NAV} = \text{出資総額} + \text{鑑定評価含み損益}$$
- ・「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+公募増資及び第三者割当による出資総額純増額+2014年9月1日以降2014年10月10日まで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。

$$\text{フリーキャッシュフロー} = \text{減価償却費} + \text{リース売上原価} - \text{資本的支出}$$

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）