



ORIX JREIT Inc.

オリックス不動産投資法人

第26期(2015年2月期)決算説明資料

2015年4月13日

オリックス・アセットマネジメント株式会社

運用理念

オリックス不動産投資法人の運用理念	3
-------------------	---

第26期以降の運用成果

運用ハイライト	5
新たな成長のステージへ～1口当たり分配金と資産規模の成長の推移～	6
1口当たり分配金の安定的成長	7
決算発表時(2015年4月13日)に公表した外部成長戦略・財務戦略の効果	8
第26期(2015年2月期)業績予実比較	9
第27期(2015年8月期)業績新旧予想比較	10
第26期実績と第27期・第28期の業績予想比較	11

内部成長関連

稼働率・テナント入替推移	13
既存テナントの賃料改定推移	14
オフィスでの内部成長事例①	15
オフィスでの内部成長事例②	16
内部成長の実績: 商業施設・住宅	17

外部成長及び財務関連

成長戦略における今回のオフィス取得の位置付け①	19
成長戦略における今回のオフィス取得の位置付け②	20
新規取得物件のご紹介①(2015年4月公表)	21-22
新規取得物件のご紹介②(2015年4月公表)	23
マーケット環境を機動的に捉えた物件売却	24
ポートフォリオの状況	25
財務戦略	26

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	28
内部成長戦略	29
外部成長戦略	30
スポンサーによる開発事例	31

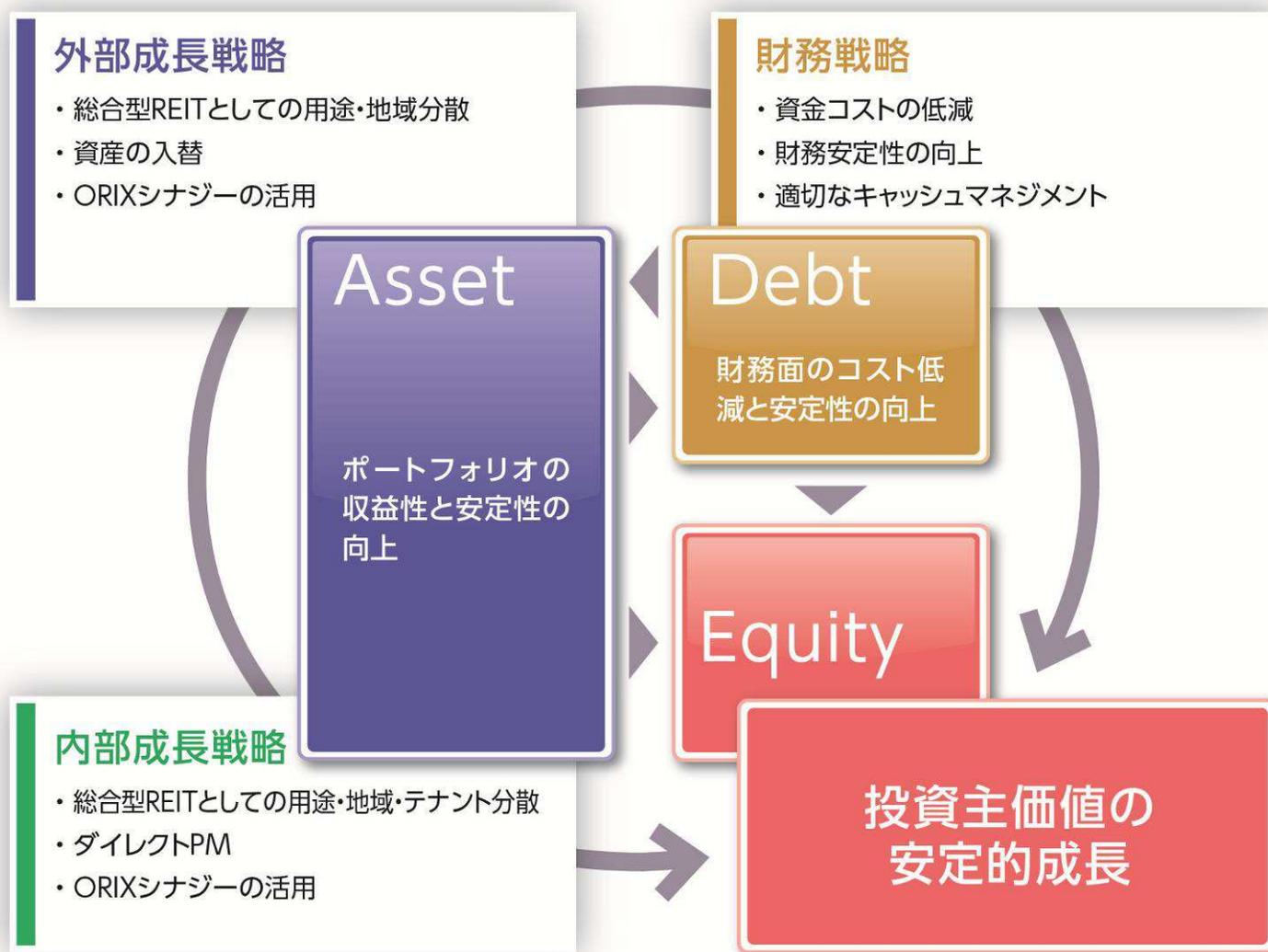
参考資料

決算ハイライト(実績)	33
増資の概要(5期連続)	34
主要テナントの状況	35
新規取得物件のご紹介①(2015年3月増資時取得物件)	36
新規取得物件のご紹介②(2015年3月増資時取得物件)	37
新規取得物件のご紹介③(2015年3月増資時取得物件)	38
ポートフォリオ成長の推移	39
ポートフォリオ一覧	40
ポートフォリオMAP	41
ポートフォリオデータ①	42
ポートフォリオデータ②	43
鑑定評価の概要	44
第26期末鑑定評価額一覧①	45
第26期末鑑定評価額一覧②	46
財務関連資料	47
投資口の状況	48
環境への取り組みについて	49
スポンサーとの取引とコンプライアンス体制	50
オリックス・アセットマネジメント株式会社 組織図	51
本資料で使用する用語等について	52-53



運用理念

- ✓ 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26期以降の運用成果

Asset ポートフォリオの収益性と安定性の向上を両立

- ▶ **内部成長: 成約賃貸条件の改善を推進**
 - オフィス稼働率は97.6%と高稼働率を維持
 - テナント入替・賃料改定とも増減額ネットでプラスを達成
 - 用途・エリアを問わず成約賃貸条件の改善を拡大
- ▶ **外部成長: 個別物件の成長性とリスクを見極め厳選投資**
 - 5期連続の公募増資等を通じた外部成長により取得価格総額は5,000億円超に拡大
 - 2015年3月公募増資では駅近立地3物件(計242億円)に厳選投資。償却後利回り3.9%と既存ポートフォリオを上回りDPU向上に貢献
- ▶ **ポートフォリオの成長性向上に資する入替戦略**
 - 首都圏オフィス2物件(合計168億円・優先出資証券含む)を取得
 - 地方の住宅含む3物件(第26期末簿価合計24億円)を売却し約8億円の売却益を計上予定

Debt 資金コスト低減と財務安定性の向上を両立

- ▶ **財務安定性を向上しながら資金コストを低減**
 - 平均残存年数: 3.7年(第25期同水準)を維持
 - 平均調達コストの低減: 1.47%(第25期) → 1.38%(第26期)
 - マーケット環境を捉え好条件で投資法人債(金利0.886%・年限10年)を発行
- ▶ **機動的な物件取得のための取得余力を創出**
 - LTVを0.8%ポイント程度引き下げ、LTV50%までの借入余力を約470億円に増加(追加売買後LTV: 47.2%、借入余力: 約300億円)
- ▶ **今回の追加売買の効果**
 - 売却益を利用した期限前弁済や圧縮記帳による内部留保を予定

Equity 投資主価値の安定的成長

- 内部・外部・財務の各戦略の推進により、1口当たり分配金を2,700円台・1口当たりNAVを13万円台に向上

各指標の増減

	第25期末 (2014.8期末)	2014年9月 増資後	2015年3月 増資効果	第26期決算発表日時点 (2015年4月13日) ^(注1)
取得価格	459,944	492,687	+24,273	516,892 ^(注2)
物件数	89物件	95物件	+3物件	98物件
賃貸NOI利回り	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%
償却後利回り	3.8%	3.8%	3.9%	3.8%
含み損益	25,996	26,833	+757 ^(注3)	43,001 ^{(注2)(注4)}
有利子負債残高	215,178	228,405	+9,500	237,905
LTV(総資産ベース)	46.7%	46.3%	▲0.8%	45.5% ^(注5)

(単位: 百万円)

1口当たり分配金(DPU)

	前回決算発表時 予想 ^(注6)	第26期決算発表日時点 (2015年4月13日)	増減
第26期 (2015.2期)	2,580円	2,717円	+137円
第27期 (2015.8期)	2,550円	2,720円	+170円
第28期 (2016.2期)	—	2,740円	—

1口当たりNAV

	第25期末 (2014.8期末)	第26期末 (2015.2期末)	第26期決算発表日時点 (2015年4月13日) ^(注1)
1口当たりNAV	122,618円	130,651円	132,138円

(注1) 2015年4月13日付で公表したアークヒルズサウスタワー(優先出資証券)及びORE大宮ビルの取得並びに同日付で公表したラウンドクロス一番町(駐車場)、ベルファース宮町及びベルファース晩翠通りの売却(以下総称して「追加売買」といいます。)は含んでおりません。

(注2) 代々木フォレストビルの土地一部売却を考慮した数値を記載しております。詳細は2015年3月2日付で公表した「資産の一部譲渡に関するお知らせ(代々木フォレストビル)」をご参照ください。

(注3) 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。

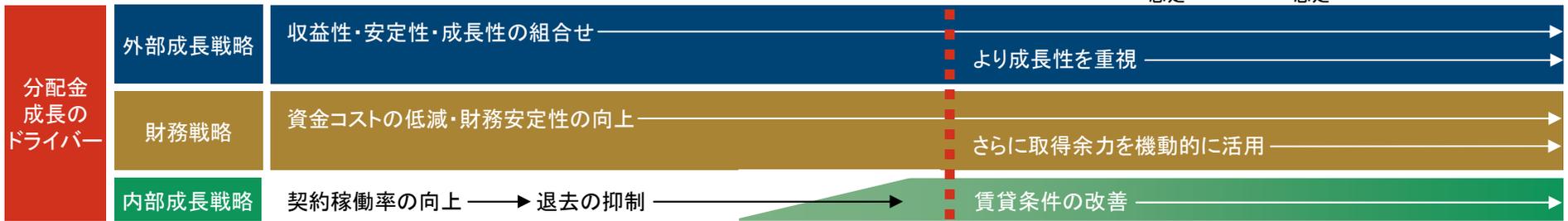
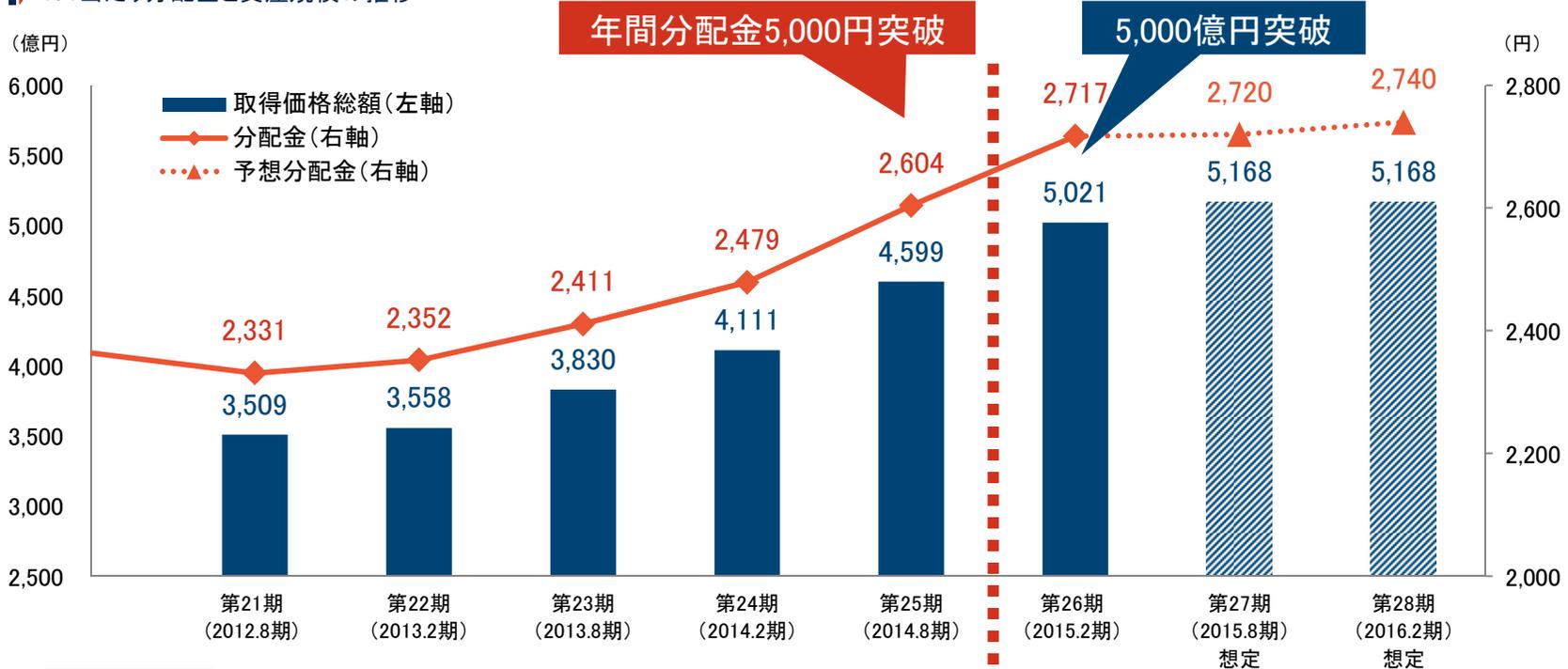
(注4) 第26期末(2015年2月末)時点の含み損益に、2015年3月1日から4月13日までに取得した物件の取得決定時点の鑑定評価額に基づき算出した含み損益を加えております。

(注5) 第26期末(2015年2月末)時点の総資産に、2015年3月1日から4月13日までの有利子負債の純増額と2015年3月17日及び4月10日払込の新投資口発行に伴う手取金を加えて算出してしております。

(注6) 第26期(2015.2期)及び第27期(2015.8期)における分配金の「前回決算発表時予想」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。

- ✓ ポートフォリオの安定性・財務の安定性はいずれも向上
- ✓ 取得余力を機動的に活用し、より成長性に重きをおいた外部成長戦略を推進
- ✓ 更なる分配金成長のドライバーとして「内部成長戦略」を推進

1口当たり分配金と資産規模の推移



(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)以前の分配金については分配金実績を5分の1にした数値を記載しています。

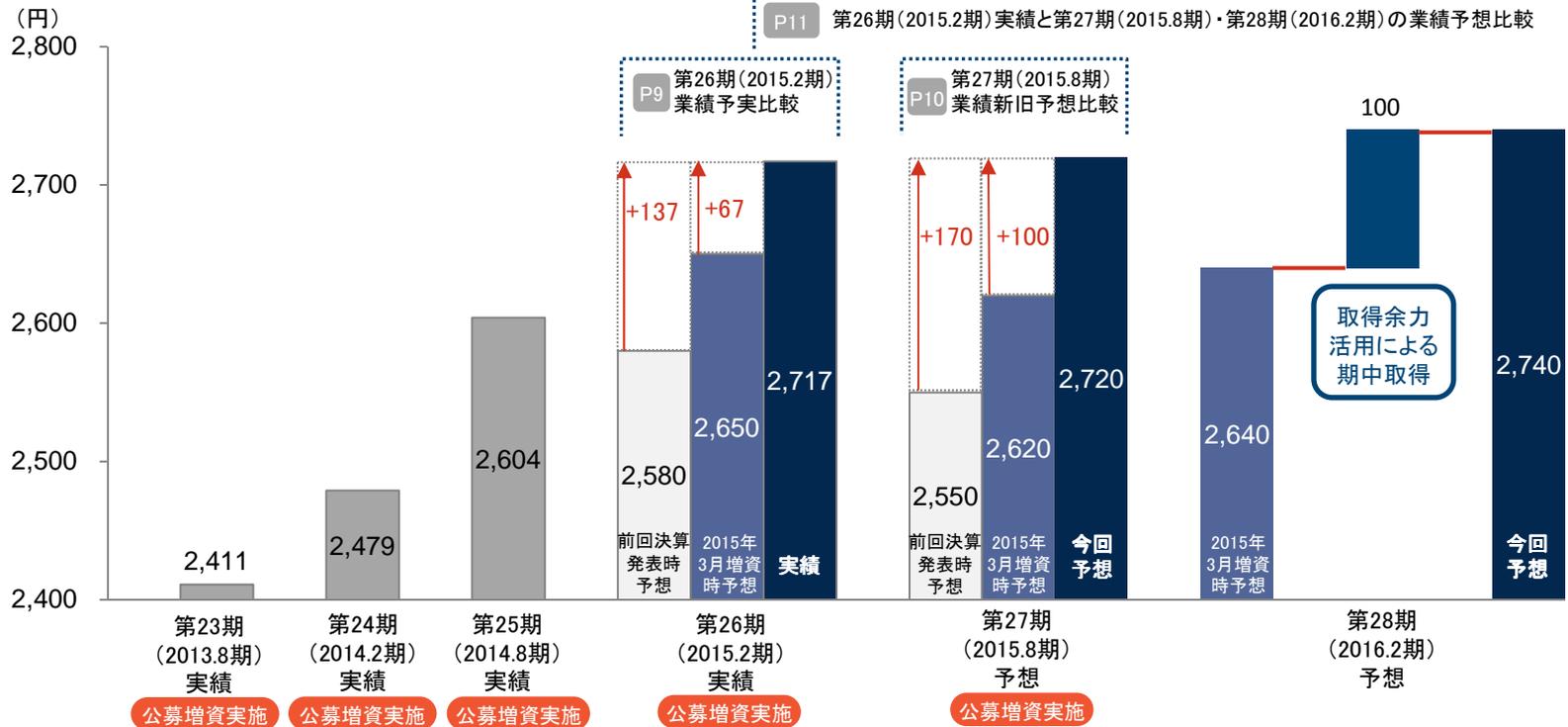
(注2) 第27期(2015年8月期)及び第28期(2016年2月期)の分配金予想は、2015年4月13日付「平成27年2月期 決算短信(REIT)」に記載の予想分配金の数値を記載しています。

(注3) 取得価格総額については、各期末現在の保有資産の取得価格総額を記載しています。第27期(2015年8月期)以降については2015年4月13日時点の数値を記載しており、追加売買は含んでおりません。また、代々木フォレストビルの土地一部売却を考慮した数値を記載しております。代々木フォレストビルの土地一部売却に関する詳細は2015年3月2日付で公表した「資産の一部譲渡に関するお知らせ(代々木フォレストビル)」をご参照ください。

1口当たり分配金の安定的成長

- ✓ 外部成長・内部成長・財務の各戦略の成果により1口当たり分配金(実績・予想)を上方修正
- ✓ 引き続き各戦略を推進し分配金水準の向上を目指す

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	外部成長戦略に係る変動要因	
	↓	第27期(2015.8期)以降取得3物件(優先出資証券除く)の固都税の費用化(第29期(2016.8期)) : 約0.5億円(約25円/口)の負担増加
	↑	取得余力 年間キャッシュフロー: 約40~50億円
	↑	LTV50%までの借入余力: 【2015年3月増資後】約470億円→【追加売買後】約300億円
内部成長戦略に係る変動要因		
↑	賃料増額等の賃貸条件の改善	
財務戦略に係る変動要因		
↑	借換等による平均調達コストの低減	

(注1) 第26期(2015年2月期)、第27期(2015年8月期)及び第28期(2016年2月期)における分配金の「2015年3月増資時予想」は2015年3月2日付「平成27年2月期及び平成27年8月期の運用状況及び分配予想の修正並びに平成28年2月期の運用状況及び分配予想に関するお知らせ」に記載の予想分配金の数値を記載しています。

(注2) 第26期(2015年2月期)及び第27期(2015年8月期)における分配金の「前回決算発表時予想」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。

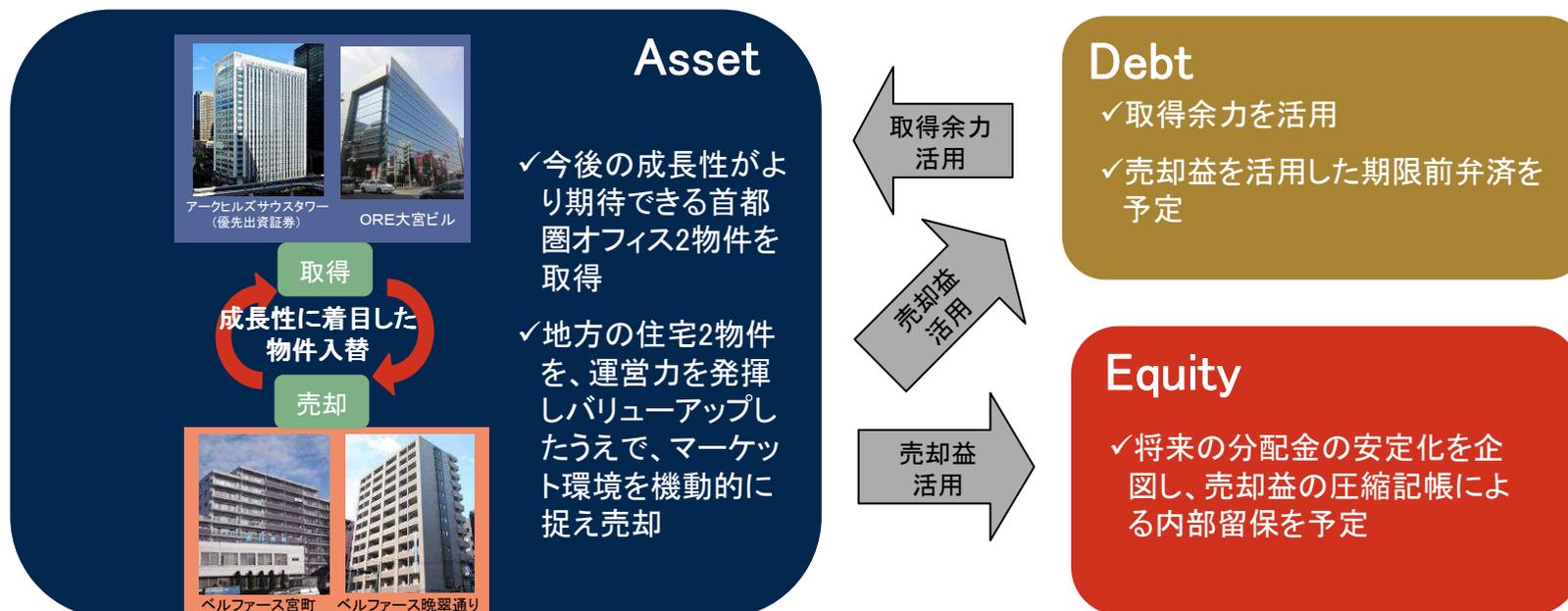
(注3) 第27期(2015年8月期)及び第28期(2016年2月期)における分配金の「今回予想」は2015年4月13日付「平成27年2月期 決算短信(REIT)」に記載の予想分配金の数値を記載しています。

- ✓ 取得余力を活用した入替戦略により2015年3月増資時予想から1口当たり分配金を「第28期(2016.2期): +100円」の上方修正

【1口当たり分配金の主な変動要因】

【決算発表時(2015年4月13日)公表の各種施策】

外部成長戦略に係る変動要因	取得余力の活用	<ul style="list-style-type: none"> ●取得余力を活用し、首都圏オフィス2物件を取得 <ul style="list-style-type: none"> ・アークヒルズサウスタワー(優先出資証券): 98億円 ・ORE大宮ビル: 70億円 ●仙台の住宅2物件を含む3物件を売却(概算売却益805百万円)
財務戦略に係る変動要因	借換等による平均調達コストの低減	<ul style="list-style-type: none"> ●売却益を利用した期限前弁済(費用140百万円を業績予想に織込済)や圧縮記帳(圧縮見込額: 409百万円)による内部留保を予定 ●期限前弁済に伴う借換による資金コスト低減は今後のアップサイド要因



分配金向上

第26期(2015年2月期)業績予実比較

✓ 賃貸条件の改善及び適切なコストマネジメントにより、1口当たり分配金は予想比137円プラスで着地

▶ 第26期(2015.2期)業績予実の差異

	営業収益	当期純利益	1口当たり分配金
前回決算発表時予想(A)	16,929 百万円	5,472 百万円	2,580 円
実績(B)	17,028 百万円	5,762 百万円	2,717 円
増減額 (C)=(B)-(A)	+98 百万円	+ 290 百万円	+137 円
増減率 (C)÷(A)	+0.6 %	+5.3 %	+5.3 %

▶ 差異の内訳

(単位:百万円)

	既存の 運営活動 の成果	2015年3月 増資の 効果(注)	合計 (当期純利益 の増減額内訳)
2014年9月増資時取得物件の寄与	+24		+24
2014年9月増資時の投資口発行費用の減少	+13		+13
取得済1物件の寄与		+1	+1
物件取得に伴う融資関連費用の減少等	+3	+1	+5
外部成長要因合計	+41	+2	+43
既存物件の賃料収入の増加	+92		+92
既存物件の費用等の減少	+112		+112
内部成長要因合計	+204		+204
融資関連費用等の減少	+42		+42
財務戦略等要因合計	+42		+42
増減額計(a)	+287	+2	+290
前回決算発表時予想 当期純利益(b)	5,452	+19	5,472
当期純利益(c=a+b)	5,740	+22	5,762
投資口数(口)(d)	2,120,884		2,120,884
1口当たり分配金(円)(e=c/d)	2,706	+11	2,717
前回決算発表時予想 1口当たり分配金(円)(f)	2,570	+10	2,580
1口当たり分配金の増減額(円)(e-f)	+136	+1	+137

(注) 前回決算発表時予想には既に取得済1物件(堂島プラザビル)の取得に伴う効果を加味しており、「2015年3月増資の効果」には前回決算発表時予想との差のみを記載しています。

Asset 外部成長

- 2014年9月増資時取得物件についてリーシング前倒しによる収益寄与 24百万円

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 92百万円
- 水光熱費・修繕費等既存物件の費用等の減少 112百万円

Debt 財務戦略等

- 市場金利の低位安定等による融資関連費用等の減少 42百万円

Equity 分配金

- 2015年2月期(第26期)の1口当たり分配金は、前回決算発表時予想から+137円の2,717円

第27期(2015年8月期)業績新旧予想比較

✓ 内部成長推進、追加物件売買等により、1口当たり予想分配金を170円上方修正

▶ 第27期(2015.8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
前回決算発表時予想(A)	17,328 百万円	5,409 百万円	2,550 円
今回予想(B)	18,868 百万円	6,491 百万円	2,720 円
増減額 (C)=(B)-(A)	+1,540 百万円	+1,081 百万円	+170 円
増減率 (C)÷(A)	+8.9 %	+20.0 %	+6.7 %

▶ 差異の内訳

(単位:百万円)

	既存の 運営活動 の成果	2015年3月 増資の 効果(注1)	追加売買の 効果	合計 (当期純利益 の増減額内訳)
2014年9月増資時取得物件の寄与	+11			+11
売買物件の寄与		+274	+892	+1,167
物件取得に伴う融資関連費用	+2	+1	-99	-95
2015年3月増資時の投資口発行費用の発生		-62		-62
外部成長要因合計	+13	+213	+793	+1,020
既存物件の賃料収入の増加	+96			+96
既存物件の土地の一部売却収入	+74			+74
既存物件の費用等の減少	+28			+28
内部成長要因合計	+199			+199
融資関連費用等の減少	+1			+1
期限前弁済費用			-140	-140
財務戦略等要因合計	+1		-140	-138
増減額計(a)	+214	+213	+653	+1,081
前回決算発表時予想 当期純利益(b)	5,370	+38		5,409
今回予想 当期純利益(c=a+b)	5,585	+252	+653	6,491
圧縮積立額(b')			+409	409
分配金総額(c'=c-b')	5,585	+252	+244	6,081
投資口数(口)(d)	2,120,884	+114,851		2,235,735
今回予想 1口当たり分配金(円)(e=c'/d)	2,633	-22	+109	2,720
前回決算発表時予想 1口当たり分配金(円)(f)	2,532	+18		2,550
1口当たり分配金の増減額(円)(e-f)	+101	-40	+109	+170

(注1)「2015年3月増資の効果」には、堂島プラザビル、セントラルクラブ六本木及びプライムスクエア広瀬通の取得に伴う効果を記載しています。但し、堂島プラザビルの取得に伴う効果は前回決算発表時予想との差のみ加算しています。

(注2)詳細は2015年3月2日付で公表した「資産の一部譲渡に関するお知らせ(代々木フォレストビル)」をご参照ください。

Asset 外部成長

● 2015年3月増資時取得3物件の収益寄与 (投資口発行費用等控除後)	213百万円
● 2物件追加取得及び3物件売却に伴う収益増加	793百万円
うち、売却3物件の売却益	805百万円
売却3物件の賃貸事業利益減少	-50百万円
追加取得物件の寄与(ORE大宮ビル)	137百万円
2物件追加取得に伴う融資関連費用等の増加	-99百万円

Asset 内部成長

● 賃貸条件の改善と稼働率の向上に伴う既存物件の賃料収入増加	96百万円
● 「代々木フォレストビル」土地の一部売却による売却収入(注2)	74百万円

Debt 財務戦略等

● 売却益を活用した期限前弁済費用	-140百万円
-------------------	---------

Equity 分配金

● 2015年8月期(第27期)の1口当たり分配金は、前回決算発表時予想から+170円の2,720円を予想

第26期実績と第27期・第28期の業績予想比較

✓ 1口当たり分配金の安定的成長を目指す

項目	第25期実績 (2014.8期)	第26期実績 (2015.2期)		第27期予想 (2015.8期)		第28期予想 (2016.2期)	
				前期比		前期比	
当期純利益(百万円)	5,120	5,762	+641	6,491	+728	6,126	-364
圧縮積立金繰入額(百万円)	-	-	-	409	+409	-	-409
分配金総額(百万円)	5,119	5,762	+642	6,081	+318	6,125	+44
一口当たり分配金(円)	2,604	2,717	+113	2,720	+3	2,740	+20

(単位:百万円)

	第26期(2015.2期)実績 対前期実績比		第27期(2015.8期)予想 対前期比		第28期(2016.2期)予想 対前期比		
既存ポートフォリオ	2014年3月増資 前期比 +111						
	・取得11物件(注1)の通期寄与	+161	・取得7物件(注2)の通期寄与	+92	・既存物件の賃料収入増加	+1	
	・新投資口発行費用の消失	+71	・取得7物件の固都税費用化	-84	・既存物件の土地の一部売却収入の発生	+74	
	・上記物件取得に伴う融資関連費用等の増加	-122	・新投資口発行費用の発生	+49	・既存物件の土地の一部売却収入の消失	-74	
	2014年9月増資 前期比 +485		前期比 -27		前期比 -105		
	・取得1物件(注2)の通期寄与	+39	・取得7物件の固都税費用化	-84	・取得10物件(注1)の固都税費用化	-117	
	・取得6物件(注2)の寄与	+570	・新投資口発行費用の発生	+49	・その他	-29	
	・新投資口発行費用の発生	-49	・上記物件取得に伴う融資関連費用等の増加	-85	・その他	-31	
	・上記物件取得に伴う融資関連費用等の増加	-74	・上記物件取得に伴う融資関連費用等の増加	-85	・その他	-29	
	前期比 -135		前期比 -61		前期比 -105		
その他	・既存物件の賃料収入減少	-93	・既存物件の賃料収入増加	+10	・既存物件の賃料収入増加	+1	
	・その他	-41	・既存物件の土地の一部売却収入の発生	+74	・既存物件の土地の一部売却収入の消失	-74	
	前期比 +157		前期比 -66		前期比 +55		
	・融資関連費用減少	+81	・融資関連費用増加	-37	・融資関連費用減少	+54	
	うち、運用日数による要因	+23	うち、運用日数による要因	-26	うち、運用日数による要因	+26	
	うち、資金コストの低減	+57	うち、資金コストの低減	-11	うち、資金コストの低減	+27	
	・期限前弁済費用の消失	+77	・その他	-29	・その他	-29	
	A: 前期比合計 +619		A: 前期比合計 -155		A: 前期比合計 -50		
	B: 前期比 +22		B: 前期比 +230		B: 前期比 +114		
	2015年3月増資の効果	・物件A(注3)の寄与	+41	・物件Aの通期寄与	+112	・物件A,Bの通期寄与	+85
			・物件B(注3)の寄与	+255	・物件A,Bの通期寄与	+85	
			・物件Aの固都税費用化	-23	・新投資口発行費用の発生	+62	
			・新投資口発行費用の発生	-62	・新投資口発行費用の消失	-33	
	・物件A取得に伴う融資関連費用等の増加	-18	・物件A,B取得に伴う融資関連費用等の増加	-51	・物件A,B取得に伴う融資関連費用等の増加	-33	
C: 前期比 +653		C: 前期比 -428		C: 前期比 -428			
追加売買(注4)の効果	追加取得物件の寄与(ORE大宮ビル)		+137	追加取得物件の寄与(ORE大宮ビル)	+47	追加取得物件の寄与(ORE大宮ビル)	+47
	追加取得物件の寄与(優先出資証券)		+0	追加取得物件の寄与(優先出資証券)	+243	追加取得物件の寄与(優先出資証券)	+243
	売却3物件の売却益の発生		+805	売却3物件の売却益の発生	+805	売却3物件の売却益の発生	+805
	売却3物件の買戻利益減少		-50	売却3物件による買戻利益減少	-8	売却3物件による買戻利益減少	-8
	期限前弁済費用の発生		-140	期限前弁済費用の発生	+140	期限前弁済費用の発生	+140
上記物件取得に伴う融資関連費用等の増加		-99	上記物件取得に伴う融資関連費用等の増加	-44	上記物件取得に伴う融資関連費用等の増加	-44	
A+B: 前期比総計 +641		A+B+C: 前期比総計 +728		A+B+C: 前期比総計 -364			

✓ 固都税費用化の影響は1口当たり約100円相当

✓ 第26期(2015.2期)は賃貸条件の改善等により前期比予想の減収幅を縮小

✓ 第27期(2015.8期)以降は賃貸条件の改善等により前期比予想はプラスを想定

✓ 第27期(2015.8期)は売却益を圧縮積立や期限前弁済に活用予定

(注1) 2014年3月増資時「取得11物件」とは、「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及びマイアトリア東十条」をいいます。2014年3月増資時「取得10物件」とは、「クリオ藤沢駅前」以外の10物件をいいます。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年より固都税費用化されています。

(注2) 2014年9月増資時「取得1物件」とは、「仙台ハーヴェストビル」をいいます。「取得6物件」とは「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若槻ロジスティクスセンター」をいいます。「取得7物件」とは「取得1物件」及び「取得6物件」の総称です。

(注3) 2015年3月増資の効果「物件A」は「堂島プラザビル」をいいます。「物件B」は「プライムスクエア広瀬通り及びセントラルクリブ六本木」をいいます。

(注4) 「追加売買」とは、2015年4月13日付で公表したアークヒルズサウスタワー(優先出資証券)及びORE大宮ビルの取得並びに同日付で公表したラウンドクロス一番町(駐車場)、ベルファース宮町及びベルファース晩翠通りの売却をいいます。「追加取得物件」とは、「アークヒルズサウスタワー(優先出資証券)及びORE大宮ビル」を個別に又は総称していいます。また、売却3物件とは、「ラウンドクロス一番町(駐車場)、ベルファース宮町及びベルファース晩翠通り」をいいます。



内部成長関連

稼働率・テナント入替推移

- ✓ オフィス稼働率(第26期(2015年2月期)末)は前回決算発表時想定を上回る 97.6%と高稼働を維持
- ✓ テナント入替による賃料増減率(第26期)はプラスを達成

業績予想の想定条件

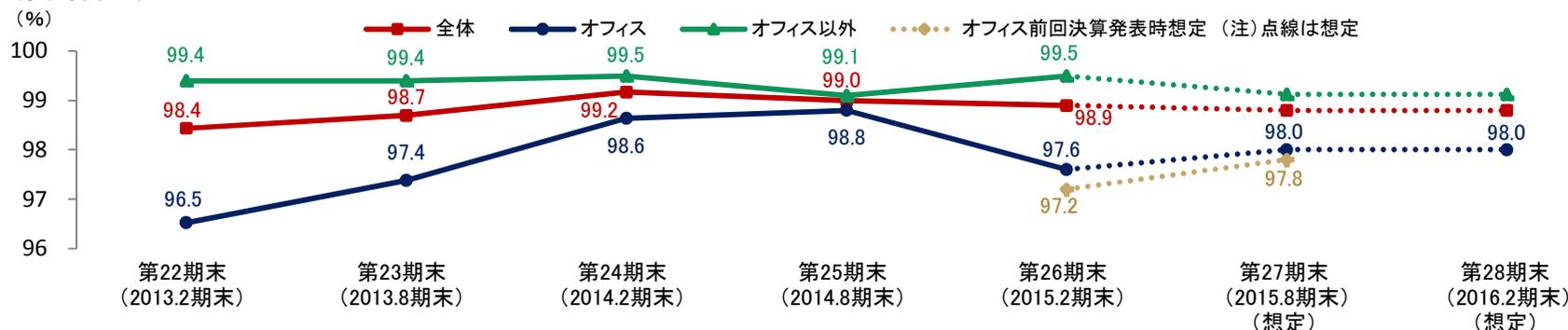
退去及び稼働率の前提

➢ 第27期(2015年8月期)以降の退去面積は約9,000㎡(オフィス賃貸面積の3.3%程度)と想定。第27期末のオフィス稼働率はほぼ横ばいを想定

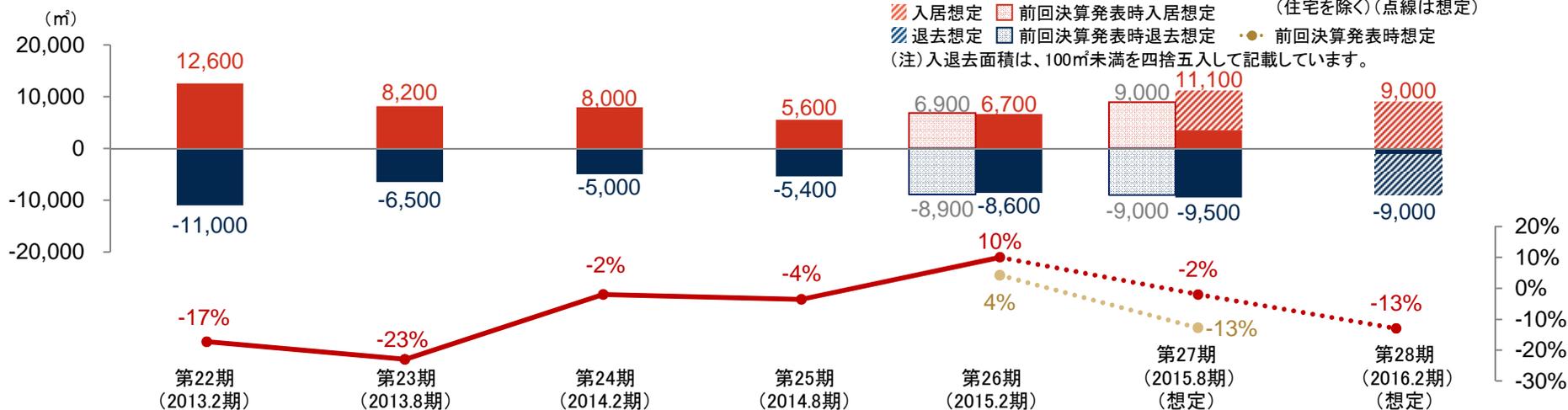
入居の前提

➢ 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

- ✓ 減額改定面積(約400㎡)を上回る約9,100㎡の増額改定面積を獲得(第26期(2015年2月期))
- ✓ 賃料増減率は前回決算発表時想定±0%を上回る9%に増加(第26期)

業績予想の想定条件

賃料増額改定の前提

- 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賃料増額を一定程度想定

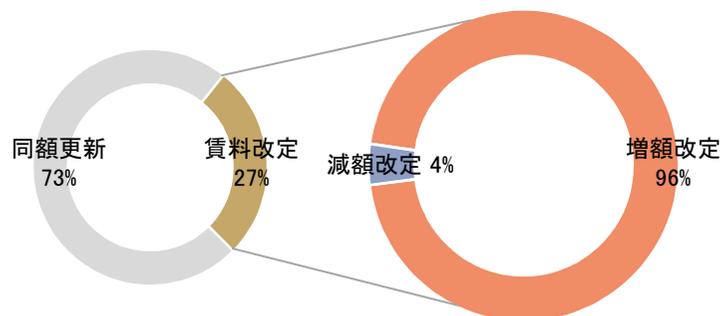
賃料減額改定の前提

- 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賃料減額を想定

▶ 既存テナントの賃料改定動向

< 第26期(2015.2期) >

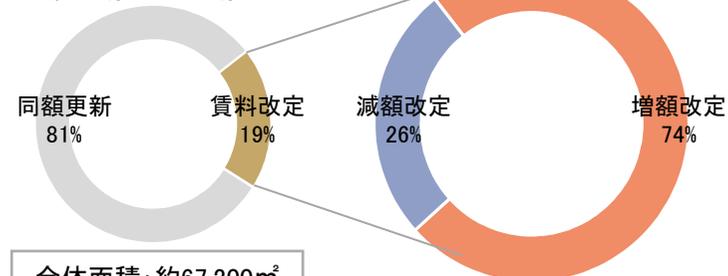
増額改定面積: 約9,100㎡
増額率: 10%



全体面積: 約35,400㎡

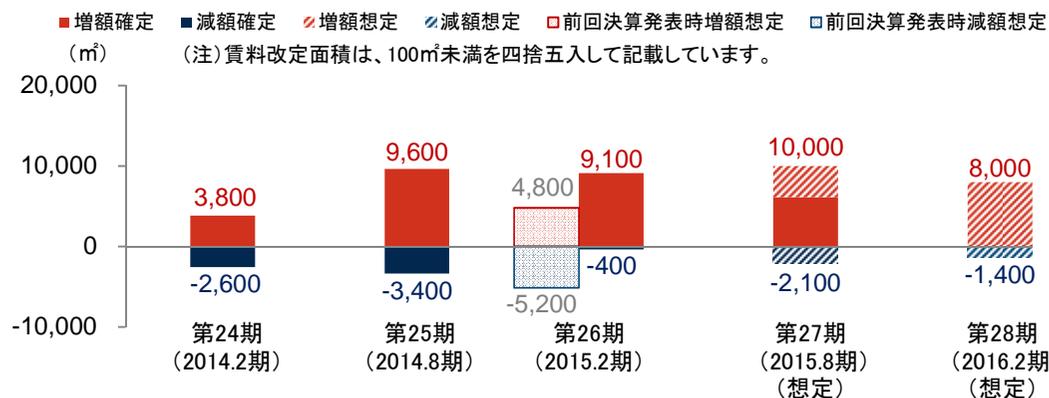
減額改定面積: 約400㎡
減額率: -12%

< 第25期(2014.8期) >

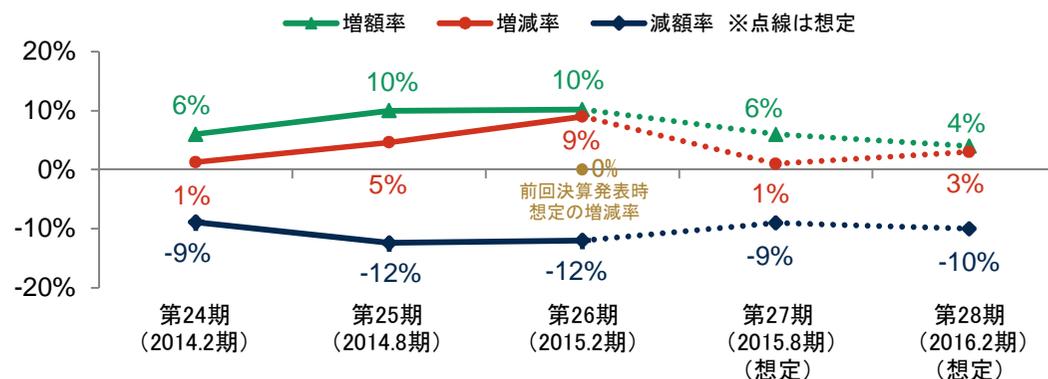


全体面積: 約67,200㎡

▶ 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)



オフィスでの内部成長事例①

✓ ラウンドクロス渋谷において賃料増額を全区画で達成



住所	東京都渋谷区 渋谷二丁目
建築時期	2007年3月
構造規模	鉄骨造陸屋根 9階建
延床面積	1,836.48㎡
テナント数(注1)	9
稼働率(注1)	100%

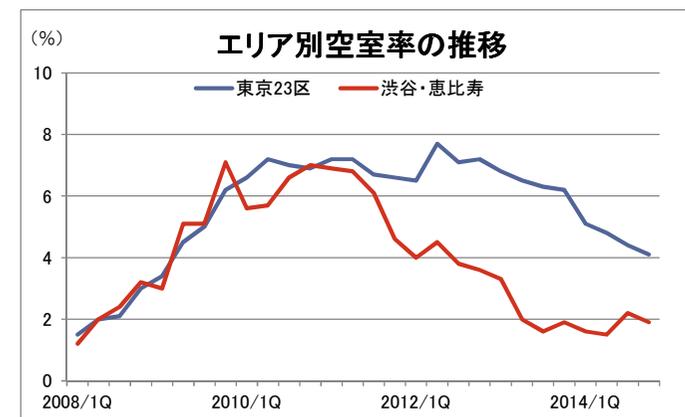
(注1) 決算発表日(2015年4月13日)時点



- 取得時より入居のシングルテナントが2012年4月に一括退去
- 埋め戻しを急ピッチで進め、2012年9月には稼働率100%に回復
- 渋谷エリアの空室率低下による賃貸マーケットの好転を捉え、2015年3月までに入替を含む全区画の賃料増額(平均約10%)を達成

<オフィス内部成長におけるポイント>

- 需要が旺盛な駅近オフィスの希少性
- IT企業を中心とした景気感応度の高いテナント
- シングルテナント→マルチテナントへの柔軟なリーシング対応



(注2) シービーアールイー株式会社のデータを基に本資産運用会社が作成。原則として延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠したオフィス

✓ 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

業種の拡大

来店型テナントに加え、景気感応度が高いITや通信関連等の業種において賃料増額の事例が拡大

来店型テナント



金融



環境関連



IT関連



Pick Up



- 築古ながら溜池山王駅徒歩約3分的好立地により競争力ある物件
- IT企業やテレビ局が集積する赤坂・六本木エリア
- 業容拡大中のインターネット動画配信企業が館内増床にて成約

エリアの拡大

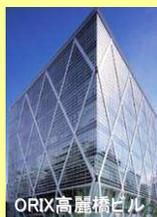
都心物件に加え、都心周辺部や地方エリアでも賃料増額の動きをいち早く進捗

Pick Up



- 都心周辺エリア、大宮駅徒歩約6分の好立地
- 入替はダウンタイム・フリーレントともにゼロで成約

Pick Up



- 大阪の淀屋橋エリアに所在する免震オフィス
- ORIXシナジーを活用したリーシング事例

Pick Up

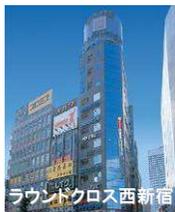


- 今後のオフィスの新規供給が限定的な仙台エリア
- 目抜き通り沿いに立地する希少性をテナントが評価

規模の拡大

グロス賃料の大きい大規模区画や、グレードの高い大規模物件へと賃料増額の事例が拡大

小規模区画



Pick Up



- JR・私鉄・地下鉄が利用可能な目黒駅徒歩約6分
- 約500坪の大規模区画で増額改定

Pick Up



- 溜池山王駅直結の高い交通利便性、基準階面積約300坪の高グレード大規模オフィス
- 既存テナントの増額改定を推進

▶ 商業施設(区画): エリア・タイプを問わず契約賃料を増額

都市型商業施設	都心オフィスの商業区画
 <p>CUBE代官山</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 東急東横線代官山駅から徒歩約5分 ● ファッションブランド店や雑貨、飲食店等多くの路面店が集まり、流行の発信地の一つとなっているエリア ● ブランディング効果の高い立地特性とブランドイメージを強く発信できるガラス製ファザードが評価され、入替を含む全テナントにおいて大幅な増額を達成 	<p>シーフォートスクエア／センタービルディング</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 収益拡大と施設全体の活性化のため、就業者だけでなく近隣居住者の利便性も向上するテナントを誘致 

▶ 住宅: 希少性が高く、景気感应度の高い入居者が好む物件を中心に増額

- 新規契約締結時に過半で契約賃料を増額(各物件取得日以降2015年2月28日までの間の実績)



事例① ウェストパークタワー池袋

- 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



事例② ベルファース金沢香林坊

- 北陸で最も繁華性の高い金沢・香林坊地区という希少性のある立地
- 景気感应度の高い金融機関等の通勤者や医薬関係者が選好
- 2015年3月14日に北陸新幹線が開通



事例③ アールスタイルズ武蔵小杉

- 住みたい街ランキングでも人気上昇している注目のエリア
- 東京都心部へのアクセスに優れ、周辺では商業施設の開発も盛ん
- 分譲中心の供給にあって希少性を有する高スペック賃貸マンション



外部成長及び財務関連

成長戦略における今回のオフィス取得の位置付け①

✓ ポートフォリオの安定性が増し、より成長性を重視した投資にもチャレンジできるステージに

- 外部成長: 強固なパイプラインの活用により資産規模は5,000億円を突破
優先出資証券の取得等専門性を活かし取得方法を多様化
- 内部成長: 高い運営力を発揮し用途・エリア・規模各面での賃料増額実績を拡大
- 財務戦略: 機動的な物件取得のため取得余力を確保

都心・高グレードオフィス等成長性に重きを置いた投資も実施

＜第26期(2015年2月期)以降取得(予定含む)のオフィス＞

物件名	所在エリア	取得価格 (百万円)	賃貸NOI 利回り ^(注1)	償却後 利回り ^(注1)	稼働率 ^(注2)	物件のポイント
アークヒルズサウスタワー ^(注3)	東京都心6区	9,821	3.8%	3.3%	97.4%	成長期待の高い都心・高グレード物件 (スポンサー開発)
ORE大宮ビル	首都圏その他地域	7,030	6.2%	5.4%	97.7%	需要の底堅い大宮エリア所在の安定・高収益物件
堂島プラザビル	その他地域(大阪)	9,500	5.1%	3.7%	85.5%	大阪駅より地下街で直結。築浅で今後の成長が期待できる物件
ORE錦二丁目ビル	その他地域(名古屋)	10,900	5.4%	3.6%	98.3%	希少性の高い築浅・大規模物件 (スポンサー開発)
プライムスクエア広瀬通	その他地域(仙台)	7,280	5.6%	4.0%	98.6%	仙台中心部に立地する築浅物件 (スポンサー開発)
既存オフィスポートフォリオ ^(注4)		283,616	4.5%	3.4%	97.6%	

(注1) 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を使用して計算した数値を記載しています。

(注2) 第26期末(2015年2月28日)時点の稼働率を記載しています。取得予定物件については、売主より提供された2015年2月28日時点の数値を記載しています。

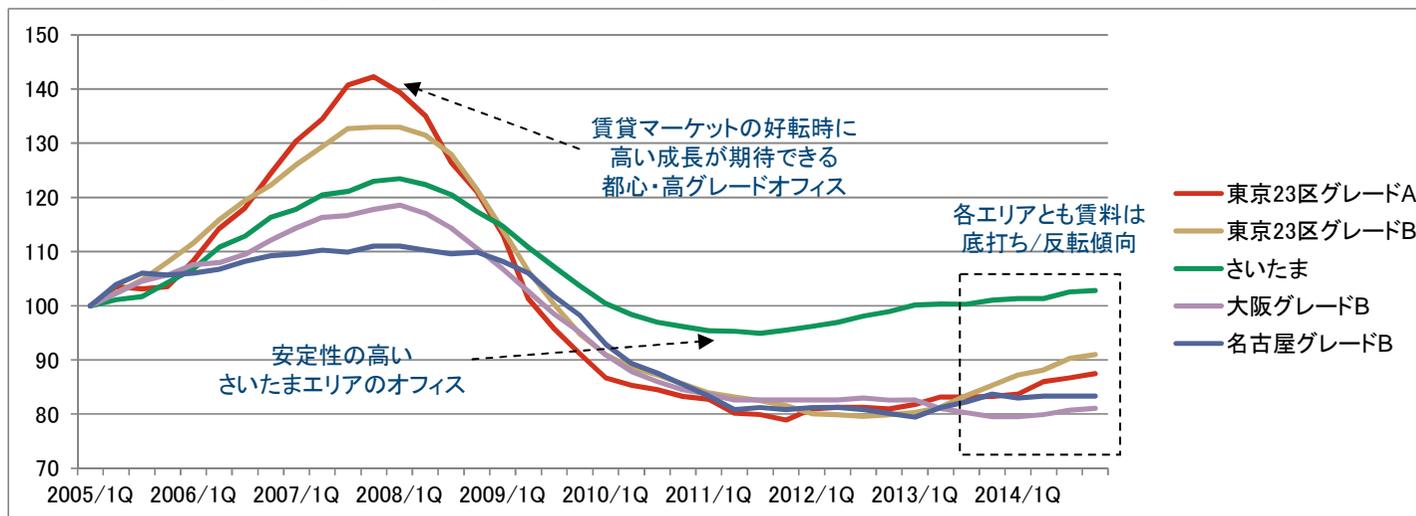
(注3) 取得する優先出資証券の裏付け不動産について記載しています。賃貸NOI利回り及び償却後利回りの計算方法につきましては、P21「新規取得物件のご紹介①」の注記をご参照ください。

(注4) 決算発表日(2015年4月13日)時点の数値を記載しており、追加売買は含んでおりません。また、代々木フォレストビルの土地一部売却を考慮した数値を記載しております。代々木フォレストビルの土地一部売却の詳細は2015年3月2日付で公表した「資産の一部譲渡に関するお知らせ(代々木フォレストビル)」をご参照ください。

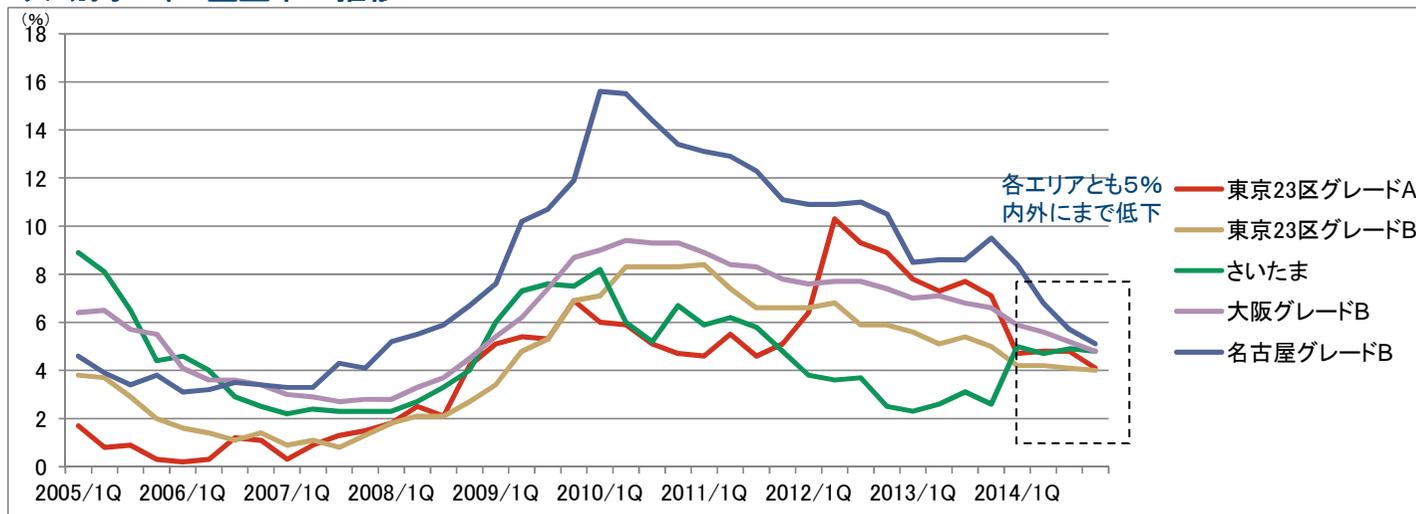
成長戦略における今回のオフィス取得の位置付け②

✓ 特性の異なる物件を組み合わせることで、ポートフォリオの収益性の安定的な成長を目指す

▶ エリア別オフィス想定成約賃料の推移(注1)(注2)



▶ エリア別オフィス空室率の推移(注1)



(注1)シービーアールイー株式会社が独自に設定したオフィスエリア内の調査を基に本資産運用会社が作成。

東京23区グレードA: 基準階面積500坪以上、貸付面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、築11年未満のオフィス

東京23区グレードB: 基準階面積200坪以上、延床面積2,000坪以上7,000坪未満かつ新耐震基準に準拠したオフィス

大阪・名古屋グレードB: 延床面積2,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したオフィス。なお大阪は北区・中区・淀川区のエリア、名古屋は中村区・中区・東区・西区のエリア

さいたま: 同社が独自に設定したさいたま市のオフィスエリア内にある延床面積1,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したオフィス

(注2) 2005年第1クォーターの数値を100として指数化したグラフ。

新規取得物件のご紹介①(2015年4月公表)

✓ オフィス街として発展著しい六本木エリアに所在する築浅大規模オフィス

🏢 **アーキヒルズサウスタワー(優先出資証券)**
New
開発
Office



取得価格	9,821百万円
想定配当金利回り ^(注1)	5.9%
取得形態	優先出資証券



優先出資証券の概要

- アークヒルズサウスタワーの共有持分(50%)を保有する平塚ホールディング特定目的会社の発行済優先出資証券
- 発行済優先出資証券のうち、49.9%^(注2)にあたる379,282口をスポンサーより取得(スポンサーは1口を継続保有)
- アークヒルズサウスタワーの共有持分25%(又は当該資産を信託財産とする信託受益権)の取得を検討できる優先交渉権を獲得

平塚ホールディング特定目的会社の2014年11月期決算の貸借対照表の概要^(注3)

	資産	負債
平塚HD保有持分 50%	特定資産 57,719 百万円	③有利子負債 25,941 百万円
他社保有分 25%	②その他資産 2,208 百万円	④その他負債 1,587 百万円
他社保有分 25%		純資産
		優先資本金等 32,399 百万円
	資産合計 59,928 百万円	負債及び純資産合 59,928 百万円

優先出資証券のうち約50%を9,821百万円にて取得...①

【ご参考】本投資法人の保有ポジション: ① + (③ + ④ - ②) × 約50% = 22,481百万円

(注1) 鑑定評価書に記載されたアーキヒルズサウスタワー全体の直接還元法における運営純収益に本特定目的会社のアーキヒルズサウスタワーの保有割合(50%)を乗じた金額から本資産運用会社が算定する想定減価償却費及び本特定目的会社自体の運営管理・借入れ・公租公課等の各種費用を差し引いて算出した想定配当額に本投資法人の優先出資保有割合に相当する約50%を乗じ、優先出資証券の取得価格(①)で除した数値の小数点第2位を四捨五入して記載しています。この想定配当利回りは、一定の条件のもと算出された数値であり、また、アーキヒルズサウスタワーの賃料収入の増減、金利水準その他の要因等により、変動することがあります。

(注2) 小数点第2位を切り捨てて記載しています。

(注3) 2014年11月の決算数値を基に本資産運用会社が作成したものです。

＜裏付け不動産の概要^(注4)＞

鑑定評価額 (共有持分50%相当)	45,600百万円
稼働率	97.4%
用途	オフィス
所在地	東京都港区
敷地面積	5,885.84㎡
延床面積	53,043.48㎡
建築時期	2013年7月

構造規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付20階建
賃貸NOI利回り ^{(注5)(注6)(注8)} (本投資法人の保有ポジションベース)	3.8%
償却後利回り ^{(注5)(注7)(注8)} (本投資法人の保有ポジションベース)	3.3%

(注4) 取得する優先出資証券の裏付け不動産について記載しています。

(注5) 賃貸NOI利回り及び償却後利回りについては、本投資法人の保有ポジションを基に算出した想定値を記載しています。本投資法人の保有ポジションとは、優先出資証券の取得価格(①)に本投資法人の優先出資保有割合に相当する特定目的会社の純負債((③+④-②)×約50%)を加えた金額をいい、約22,481百万円です。

(注6) 鑑定評価書に記載されたアーキヒルズサウスタワー全体の直接還元法における運営純収益の25%相当額を、本投資法人の保有ポジションで除した数値を記載しています。

(注7) 鑑定評価書に記載されたアーキヒルズサウスタワー全体の直接還元法における運営純収益の25%相当額から本資産運用会社が算定する想定減価償却費を控除した金額を、本投資法人の保有ポジションで除した数値を記載しています。

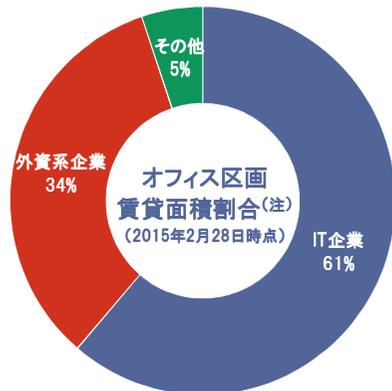
(注8) 上記記載の本投資法人の保有ポジションベースの各利回りは、いずれも其々に記載の計算方法に基づいて算出された想定値であり、本投資法人が優先交渉権を行使してアーキヒルズサウスタワーの共有持分25%(又は当該資産を信託財産とする信託受益権)を取得した場合の当該取得時の各利回りを保証するものではなく、乖離する可能性があります。

裏付け不動産の立地特性

- オリックスグループが開発に携わった築浅大規模オフィス。六本木ヒルズ、東京ミッドタウン等の大規模開発をはじめ、オフィス街としての側面も強めていく六本木エリアに所在
- 東京メトロ南北線六本木一丁目駅直結の希少性に加え、六本木駅・神谷町駅・溜池山王駅・赤坂駅の5線5駅が徒歩圏内と利便性が高く、都心主要ターミナルへのアクセスに優れる
- 赤坂・麻布・青山といった良質な住宅地に囲まれ、ワークライフバランスへの意識が高く職住近接ニーズを持つ、景気応度度の高いIT企業や外資系企業への訴求力を有する

裏付け不動産のテナント特性

- オフィス18テナントと店舗15テナントの計33テナントが入居。オフィスの賃貸床面積はIT関連企業が約6割、外資系企業が約3割
- 低層階に小規模区画フロアを設置し、成長過程の企業や外資系企業の日本進出拠点を積極的に誘致
- 商業エリアには周辺の就労者や居住者のニーズに応える飲食店や食品スーパーが入居



(注) 売主より提供されたテナントに係る資料を基に、本資産運用会社が2015年2月28日時点のオフィス区画のテナントの業種/属性を集計しています。



裏付け不動産の物件特性

- 柔軟なリーシングが可能な約570坪の整形基準階フロア。天井高2,900mm、四面採光等の充足したスペックを通じ、快適な執務環境の提供による高い競争力が期待できる
- Low-Eガラスや外装ルーバー、自動調光LED照明等の導入による高い省エネ性能を持つほか、各フロアに粘性体制震壁・粘弾性ダンパー・アンボンドプレースの3種の制振装置を採用した高度な耐震性能、最大72時間電力供給が可能な非常用ディーゼル発電機、各社が独自に持つBCPガイドラインにも対応可能なテナント専用発電機設置スペースを用意するなど優れた事業継続性を有する



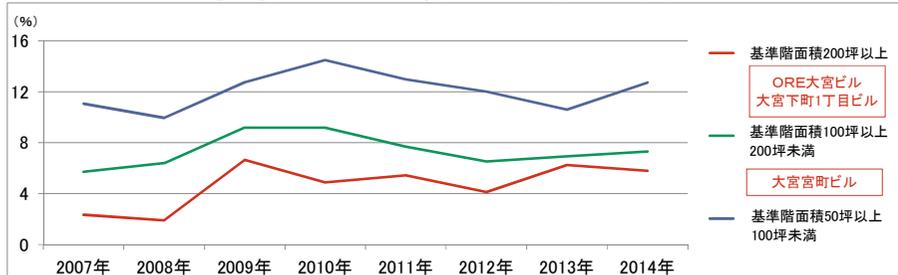
✓ 首都圏の玄関口として需要の底堅い大宮エリアのオフィス

ORE大宮ビル

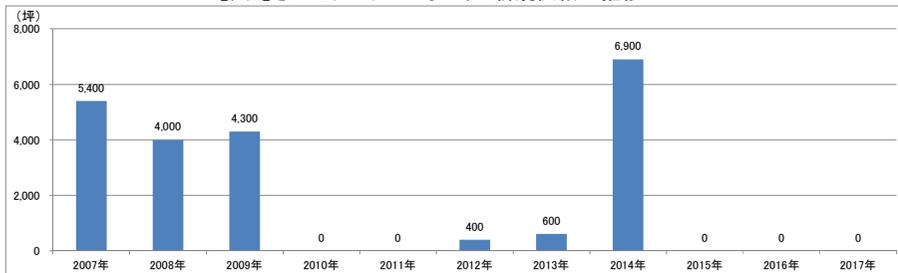
New
Office

取得価格	7,030百万円
鑑定評価額	7,360百万円
賃貸NOI利回り	6.2%
償却後利回り	5.4%
稼働率	97.7%
<hr/>	
用途	オフィス
所在地	埼玉県さいたま市
敷地面積	2,013.75㎡
延床面積	14,594.91㎡
構造規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建
建築時期	1987年7月

【図1】さいたまエリアの規模別オフィス空室率の推移(注1)



【図2】さいたまエリアのオフィス新規供給の推移(注1)(注2)



(注1) 三幸エステート株式会社のデータを基に本資産運用会社が作成。

(注2) 各年に竣工または竣工予定の基準階面積50坪以上のオフィスの貸付可能面積を集計したグラフ。



立地/物件特性等

- 大宮駅徒歩約5分、旧中山道と県道2号線の角地に立地し高い利便性を有する
- 新幹線・在来線・高速道路等の交通アクセスの要衝であり、首都圏・北関東・上信越・東北エリアをカバーする営業拠点としてオフィス需要が底堅いエリア
- 大宮駅東口は金融機関の支店が多く集積する古からのオフィスエリア。大規模開発等による新規供給が限定的と見込まれ一定規模の本物件は希少性を有する(図1・2参照)

テナント特性等

- 基準階面積約370坪の整形フロアは最大6分割可能(最小区画23坪)で、テナントニーズに応じた柔軟なリーシングが可能。空調設備は2015年3月までに全面リニューアル済
- 駐車場は平置きと機械式の合計で123台を確保。大宮エリアの特徴である広域営業による高い営業車ニーズに対応。隣地の本投資法人保有物件「大宮宮町ビル」の34台と合わせ、合計157台の駐車スペースを柔軟に運用可能
- 金融機関、メーカー、医薬等の30テナントに分散が図られており、今後も安定的な運営が期待できる

マーケット環境を機動的に捉えた物件売却

- ✓ 仙台住宅2物件は、マーケットを先取りした取得(目利き)と運営力を発揮した高稼働維持・賃料増額の実績により簿価対比約28%の売却益を実現
- ✓ 売却益を期限前弁済や将来の分配金安定化のための圧縮記帳による内部留保に活用(予定)

物件名	地域	売却先	売却価格 (百万円)	帳簿価額 ^(注1) (百万円) ①	概算 売却益 ^(注2) ②(百万円)	②/①	売却時鑑定		取得時鑑定			第26期実績		
							鑑定評価額 (百万円)	CR ^(注3)	鑑定評価額 (百万円)	CR ^(注3)	賃貸NOI ^(注4) (百万円)	賃貸NOI 年換算額 (百万円)	賃貸NOI 利回り	
住宅	ベルファース宮町	その他地域	外部 (非開示)	1,810	1,411	384	27.3%	1,710	5.8%	1,580	6.3%	104	114	7.6%
	ベルファース晩翠通り	その他地域	外部 (非開示)	1,040	789	240	30.5%	986	5.7%	873	6.2%	56	59	7.1%
オフィス	ラウンドクロス一番町 (駐車場棟) ^(注5)	東京都心 6区	第一リアル ター株式会社	460	275	180	65.5%	304	—	—	—	—	—	—
合計				3,310	2,476	805	32.5%	3,000	—	—	—	—	—	—

(注1) 第26期末(2015年2月期末)時点の数値を記載しています。

(注2) 最終的な帳簿価格と売却諸経費が未定のため、概算での見込額を記載しています。

(注3) 物件取得決定時または売却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還元利回りを記載しています。

(注4) 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を記載しています。

(注5) 駐車場棟に係る金額を記載しています。

(注6) 上記のほかに、代々木フォレストの土地の一部を東京都に売却しました(売却価格121百万円)。詳しくは、2015年3月2日付で公表した「資産の一部譲渡に関するお知らせ(代々木フォレストビル)」をご参照ください。

▶ 売却物件の概要

ベルファース宮町	
所在地	宮城県仙台市
取得日	2012年4月5日
取得価格	1,500百万円
建築時期	2007年9月
階数	地上10階
地積	3,769.88㎡
延床面積	6,401.48㎡

ベルファース晩翠通り	
所在地	宮城県仙台市
取得日	2012年4月5日
取得価格	832百万円
建築時期	2008年1月
階数	地上12階 地下1階
地積	537.51㎡
延床面積	2,860.16㎡

ラウンドクロス一番町		
所在地	東京都千代田区	
取得日	2001年12月1日	
取得価格	3,900百万円(物件全体)	
	本棟	駐車場棟
建築時期	1994年3月	1994年2月
階数	地上8階	地上1階
地積	975.23㎡	173.32㎡
延床面積	4,278.36㎡	87.97㎡

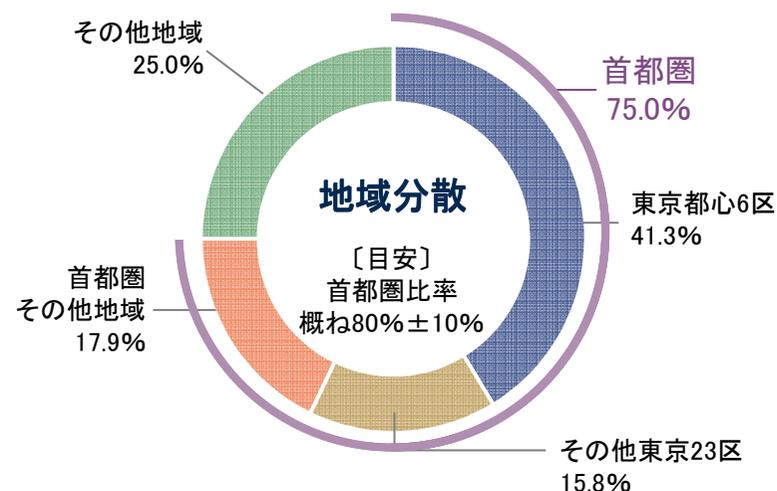
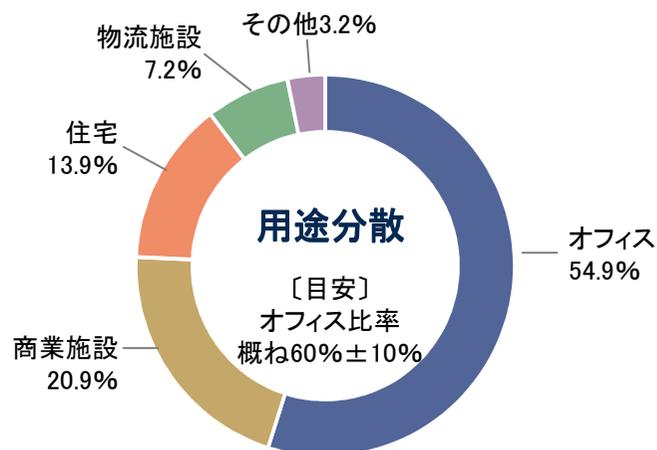
(注1) 駐車場棟のみを売却します。

(注2) 当該物件の鑑定評価額について、駐車場棟売却の前後にかかわらず変更はありません(第26期末(2015年2月期末)の鑑定評価額:3,230百万円)。

▶ ポートフォリオの運用状況(決算発表日(2015年4月13日)時点)

	取得価格合計 (億円)	物件数 (物件)	稼働率(注3) (%)	賃貸NOI利回り (%)	償却後利回り (%)
オフィス	2,836	47	97.6	4.5	3.4
商業施設	1,078	27	100	5.9	4.9
住宅	717	17	96.9	5.4	3.7
物流施設	371	5	100	5.7	3.7
その他	165	2	98.6	5.5	4.1
ポートフォリオ全体	5,168	98	98.9	5.1	3.8

▶ ポートフォリオの分散状況(取得価格ベース・決算発表日(2015年4月13日)時点)



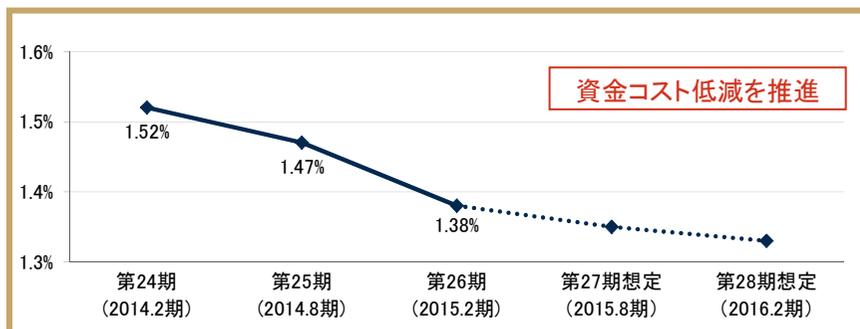
(注1) 決算発表日(2015年4月13日)時点の数値を記載しており、追加売買は含んでおりません。

(注2) 代々木フォレストビルの土地一部売却を考慮した数値を記載しております。詳細は2015年3月2日付で公表した「資産の一部譲渡に関するお知らせ(代々木フォレストビル)」をご参照ください。

(注3) 稼働率については、2015年2月28日時点の数値を記載しています。また、第27期(2015年8月期)以降に取得した物件については、売主から提供された2015年2月28日時点の数値を使用しています。

✓ 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

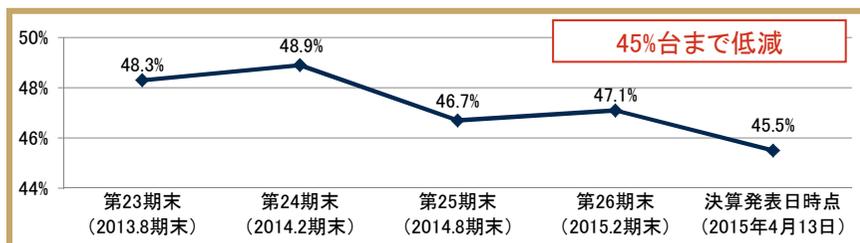


▶ 投資法人債の新規発行

機動的な起債により、期間10年の投資法人債を低コストで発行

新たに発行した投資法人債	
償還期限	2014年12月19日
発行総額	2,000百万円
利率	0.886%
年限	10年
資金使途	堂島プラザビルの取得資金の一部

▶ LTV(総資産ベース)の推移



▶ コミットメントラインの設定状況

安定的な流動性を確保するため、全ての設定期間を2年以上に長期化

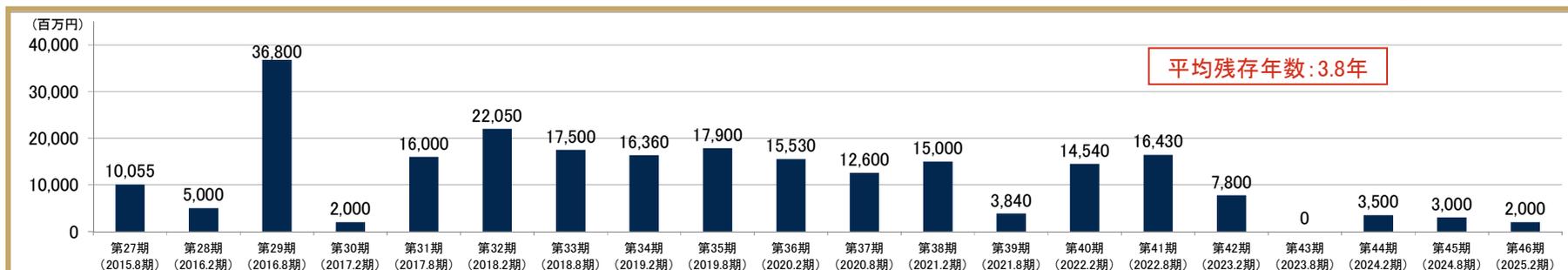
(決算発表日(2015年4月13日)時点)

金融機関	設定総額 (百万円)	期限	期間
あおぞら銀行	7,500	2016年12月29日	2年
三井住友信託銀行	6,000	2016年 6月10日	2年
三菱UFJ信託銀行	6,000		
みずほ銀行	3,000		
三井住友銀行	5,000	2017年 2月24日	1年→2年
三菱東京UFJ銀行	4,000	2017年 8月27日	3年
りそな銀行	2,000	2016年 7月29日	2年
合計	33,500	—	—

▶ 有利子負債の返済期限の状況

引き続き返済期限の分散及び長期化を目指す

(決算発表日(2015年4月13日)時点)





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
- 現状の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

- ダイレクトPMIにより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・地域で成約賃貸条件の改善を推進

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
- OJRのポートフォリオは資産規模(5,000億円超)・内部成長の実績等により、更に安定性を増している

■ 投資戦術

- 実績に裏付けられた運営力を基に、個別物件の成長性とリスクを見極め厳選投資
- ポートフォリオの安定性向上を背景に、成長性に重きをおいた投資を検討しつつ、既存ポートフォリオの利回りを目線として、分配金向上に資する物件をポートフォリオで取得する
- 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、収益特性の違いに着目した入替)を引き続き検討

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、低金利水準が継続するもボラティリティは高まっている
- 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

- 資金コスト低減と財務安定性の両立を目指し、期限前弁済も検討
- 機動的な物件取得のため、取得余力を確保
- LTV(総資産ベース)は45%~50%程度でコントロール
- フリーキャッシュフロー(FCF)は物件取得と戦略的CAPEXに活用

Equity

■ 環境認識

- 日本経済は緩やかに回復基調であるが、力強さにかける

■ 方針

- 更なる分配金成長のドライバーとして「外部成長+財務戦略」に加え「内部成長」の推進を目指す
- 増資や取得余力の活用、物件入替と多様な手段を活用し外部成長による分配金の安定的成長を目指す
- 売却益については、圧縮記帳による内部留保も検討

✓ 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

▶ ダイレクトPMを用いた運営方針



▶ ダイレクトPMの具体策

物件の競争力向上	テナントリレーションの強化
<ul style="list-style-type: none"> ● 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нда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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 業況・業容の把握 ● 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

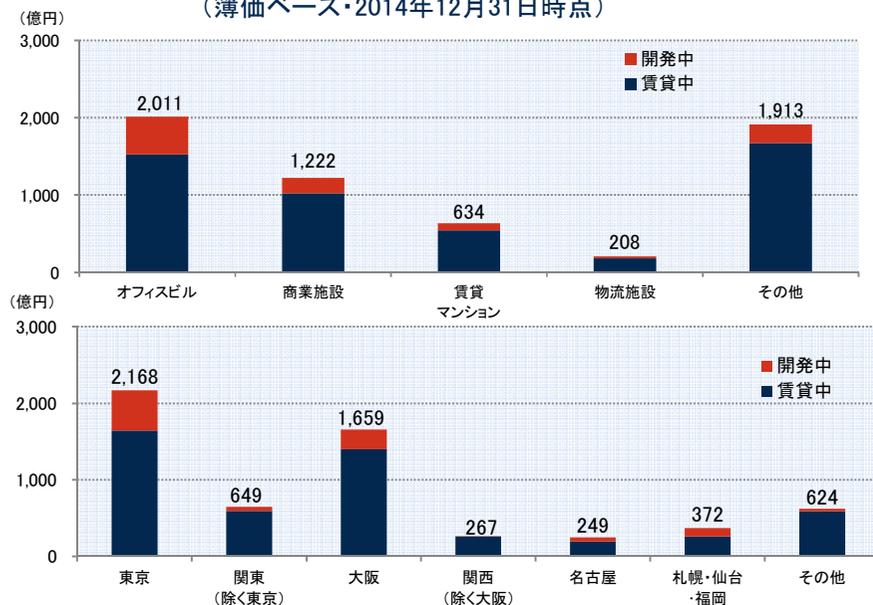
✓ 実績に裏付けられた運営力を基に個別物件の成長性とリスクを見極め、厳選投資

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
<ul style="list-style-type: none"> ● 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12月31日時点) ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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

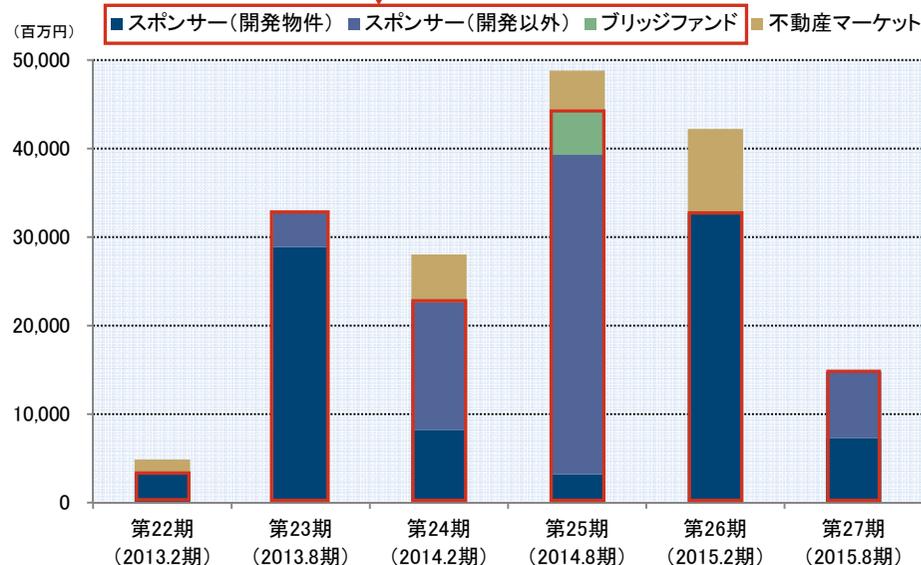
物件取得機会の拡大

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12月31日時点)



(注) 2015年1月オリックス株式会社作成の「2015年3月期第3四半期決算補足資料」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。

物件取得ルート別の取得価格合計の推移 ORIXシナジーによる物件取得



(注) 第27期(2015年8月期)については、決算発表日(2015年4月13日)時点までに取得した物件を集計しており、追加売買は含んでおりません。

スポンサーによる開発事例

✓ 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

SIX HARAJUKU TERRACE
(東京都渋谷区神宮前)

都市型商業施設

2015.4開業

表参道から渋谷方面に伸びるキャットストリートエリアに立地する、アパート・飲食店等をテナントとした都市型商業施設



(仮称)麻布十番共同住宅
(東京都港区東麻布)

住宅

2015.5竣工予定

地下鉄2線が利用可能で賃貸需要が高い麻布十番駅徒歩約2分に立地。シングル・コンパクトタイプ中心のマンション



オリックス南青山ビル
(東京都港区南青山)

オフィス

2014.4竣工

2007年12月、ラウンドクロス青山を本投資法人から取得。隣地と合わせて一体開発した首都圏新築オフィス



みなとみらいセンタービル
(神奈川県横浜市)

オフィス

2010.5竣工

みなとみらい駅直結、基準階面積1,000坪超の首都圏大規模オフィス。大和ハウス工業、ケン・コーポレーションとの共同事業



(仮称)山王プロジェクト
(東京都港区赤坂)

オフィス

2016年秋竣工予定

外堀通りに面した首都圏オフィス。サンケイビルとの共同事業



那覇新都心センタービル
(沖縄県那覇市)

オフィス

2011.8竣工

開発が進む那覇新都心に所在する、オフィスとホテルの複合物件。大和ハウス工業との共同事業



守谷ロジスティクスセンター
(茨城県常総市)

物流施設

2016.4竣工予定

常磐自動車道谷和原ICより約5km・国道16号線(野田方面)まで約10kmに位置しており、内守谷工業団地内で24時間稼働が可能な物流施設



(注) 上記各物件については、決算発表日(2015年4月13日)現在、本投資法人が取得する予定はありません。



參考資料

決算ハイライト (実績)

33

(百万円)

	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	第26期 2015年2月期
営業収益	12,177	13,376	13,705	15,786	17,028
営業利益	5,016	5,688	5,768	6,918	7,469
経常利益	3,356	3,837	4,191	5,129	5,776
当期純利益	3,346	3,836	4,183	5,120	5,762
出資総額	150,895	170,937	181,980	215,092	234,589
純資産額	154,310	174,842	186,231	220,281	240,421
総資産額	349,154	378,711	408,479	460,763	504,894
発行済投資口数	284,434 口	1,591,117 口	1,687,494 口	1,966,174 口	2,120,884 口
1口当たり純資産額 ^(注1)	108,503 円	109,887 円	110,360 円	112,036 円	113,359 円
1口当たり分配金 ^(注1)	2,352 円	2,411 円	2,479 円	2,604 円	2,717 円
1口当たりNAV ^(注1)	104,622 円	110,445 円	115,744 円	122,618 円	130,651 円

(百万円)

	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	第26期 2015年2月期
取得価格	355,874	383,094	411,119	459,944	502,187
物件数	70	73	81	89	96
賃貸NOI利回り ^(注2)	5.0 %	4.9 %	5.0 %	5.1 %	5.0 %
償却後利回り ^(注3)	3.6 %	3.5 %	3.7 %	3.8 %	3.8 %
含み損益	-2,104	4,794	13,337	25,996	42,507
FFO	6,198	6,356	7,197	8,404	9,341
減価償却費	2,764	2,842	2,925	3,192	3,487
リース売上原価	87	88	89	90	91
資本的支出	387	367	564	699	624
フリーキャッシュフロー	2,464	2,563	2,450	2,583	2,954

(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(5期連続)

✓ 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)	第27期(2015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	154,710口 【内訳】 一般募集: 147,343口 第三者割当: 7,367口	114,851口 【内訳】 一般募集: 109,381口 第三者割当: 5,470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	2,235,735口
基準価格 (条件決定日終値)	125,800円	121,500円	126,000円	133,500円	164,500円
発行価格	122,655円	118,462円	122,850円	130,162円	160,387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	18,420百万円
発行価額	118,629円	114,574円	118,818円	126,023円	155,287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	17,834百万円
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	2015年3月2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	2015年3月10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	2015年3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	2015年4月10日

主要テナントの状況

第26期(2015年2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 (%)
1 オリックス株式会社	金融業	ラウンドクロス赤坂	オフィス	128,628.99	13.7
		オリックス芝2丁目ビル			
		ラウンドクロス新宿			
		オリックス目黒ビル			
		大宮下町1丁目ビル			
		ORE札幌ビル			
	オリックス神戸三宮ビル	商業施設			
	aune有楽町				
	クロスアベニュー原宿				
	JouLe SHIBUYA				
	ORE池袋				
	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					
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					
2 イオンタウン株式会社	不動産業	イオンタウン仙台東沢(底地)	商業施設	74,930.65	8.0
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	6.8
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ン仙台東店(底地)	商業施設	56,109.95	6.0
5 株式会社大京リアルド(注2)	不動産業	ラウンドクロス南麻布(注1)	オフィス	38,757.27	4.1
		ラウンドクロス築地(注1)			
		We Will 八丁堀	住宅		
		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			
		ベルファース東十条			
		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					
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	4.0
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	3.9
8 アール・イー・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	住宅	24,562.27	2.6
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	2.2
		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	2.1
合計				500,776.05	53.4

(注1)「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。

(注2)株式会社大京リアルドは、2015年4月1日付けで株式会社穴吹不動産センターを吸収合併し、株式会社大京穴吹不動産に商号を変更しております。

第26期(2015年2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 (%)	オフィス賃貸面積に占める割合 (%)
第1位 オリックス株式会社	11,221.98	1.2	4.4
上位5社 合計	43,003.35	4.6	16.8
上位10社 合計	62,598.55	6.7	24.5

オフィス総テナント数	502
------------	-----

✓ 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



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%
償却後利回り	3.7%
稼働率	85.5%

用途	オフィス
所在地	大阪府大阪市
敷地面積	2,031.20㎡
延床面積	15,619.60㎡
構造規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建
建築時期	2010年2月



【図1】空室率の推移 (2013年3月末～2014年12月末)



【図1】シービーアールイー株式会社のデータを元に本資産運用会社が作成

立地/物件特性

- 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て本物件まで地下道が直結。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。
- 基準階面積約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んでいる。また、特に本物件が所在する堂島・中之島エリアは賃料の反転が起きており、今後の成長性が期待できる状況(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25テナントに分散。
- 1階及び地下1階の店舗部分では、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。
- 稼働率は、本物件取得公表時の73.6%から2015年2月28日時点で85.5%に向上。

【図2】募集賃料(坪当り)の推移 (2011年6月～2014年11月)



【図2】三幸エステート株式会社のデータを元に本資産運用会社が作成

✓ 仙台中心部に立地するスポンサー開発の築浅オフィス

プライムスクエア広瀬通 開発 27期 Office



取得価格	7,280百万円
鑑定評価額	7,500百万円
賃貸NOI利回り	5.6%
償却後利回り	4.0%
稼働率	98.6%
用途	オフィス
所在地	宮城県仙台市
敷地面積	1,872.24㎡
延床面積	14,513.29㎡
構造規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
建築時期	2009年5月

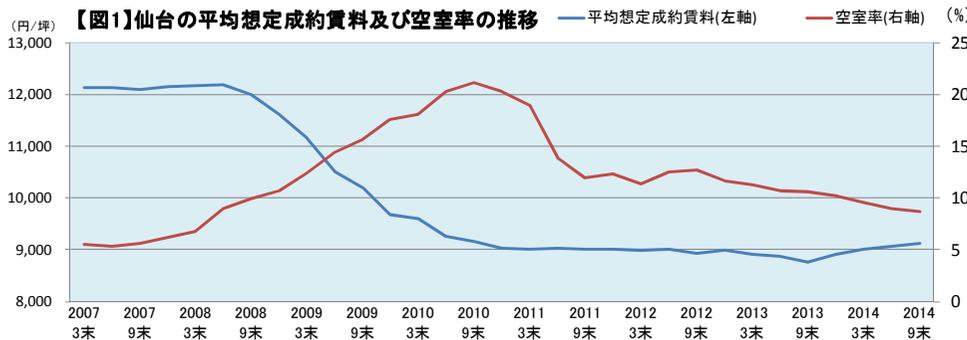


立地/物件特性

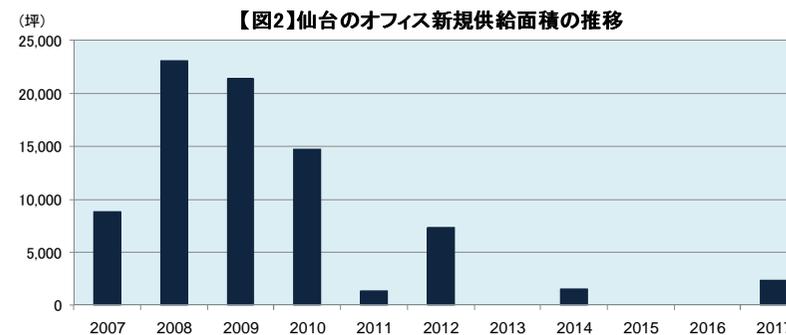
- スポンサー開発による築浅オフィス。仙台市営地下鉄南北線広瀬通駅から徒歩約1分、仙台駅からも徒歩圏内と高い利便性を有する。
- 基準階面積約230坪、整形で最大6区画に分割可能であること、仙台の主要オフィスエリアで官公庁街も近く、幅広い業種からの需要が期待できること等から、柔軟なリーシングが可能。
- 仙台エリアのオフィスマーケットは、2008年から2010年にかけての大量供給により一時的に悪化したものの、東日本大震災以後は空室率も順調に低下傾向にあり、賃料についても底打ち感がみえてきた状況。今後の新規供給も限定的と見込まれる(図1・2参照)。

テナント特性等

- 入居テナントはメーカー、コールセンター等の35社に分散しており、安定的な運営が期待できる。
- 駐車場101台を備え、営業車両を多く抱えるテナントに対する訴求力を有する。



【図1】シービーアールイー株式会社のデータを元に本資産運用会社が作成



【図2】三幸エステート株式会社のデータを元に本資産運用会社が作成

新規取得物件のご紹介③ (2015年3月増資時取得物件)

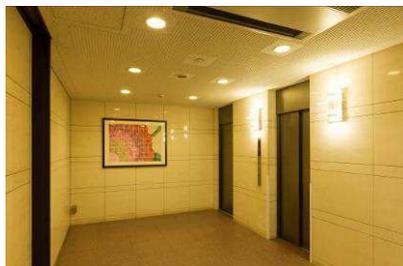
✓ 安定需要が見込まれる都心立地のシングルタイプ中心のマンション



セントラルクリブ六本木

27期

Residence



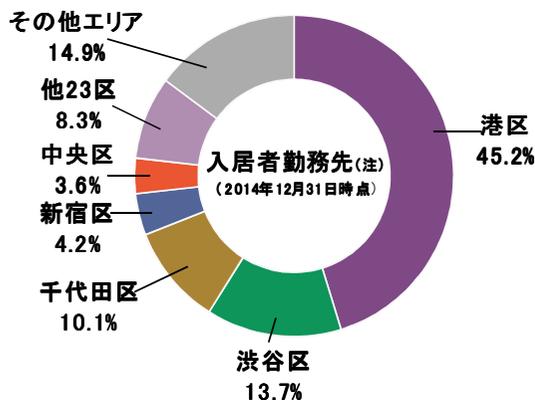
取得価格	7,493百万円
鑑定評価額	7,730百万円
賃貸NOI利回り	4.7%
償却後利回り	4.0%
稼働率	92.6%
用途	住宅
所在地	東京都港区六本木二丁目
敷地面積	1,096.53㎡
延床面積	I棟: 2,998.32㎡ II棟: 3,012.97㎡ III棟: 3,048.54㎡
構造規模	I棟・III棟: 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付15階建 II棟: 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付15階建
建築時期	I棟: 2006年1月 II棟・III棟: 2006年2月

立地/物件特性

- 東京メトロ南北線六本木一丁目駅から徒歩約3分に位置し、六本木駅・神谷町駅・溜池山王駅・赤坂駅と併せて5線5駅が徒歩圏内で利用可能。
- 賃貸可能戸数210戸、40㎡未満の1Rと1LDKがメイン。中心的な賃料価格帯は14～18万円台で、通勤利便性を重視するアッパーミドルの単身者をターゲットとしている。

テナント特性等

- 景気感応度の高いIT、サービス、金融関連の企業に勤務する入居者が多く、年齢は20代～30代が中心。
- 入居者の約半数が港区内で勤務。周辺エリアでは再開発の進捗により就業者数の増加が期待され、職住近接ニーズに応える希少物件として今後も安定した需要が見込まれる。

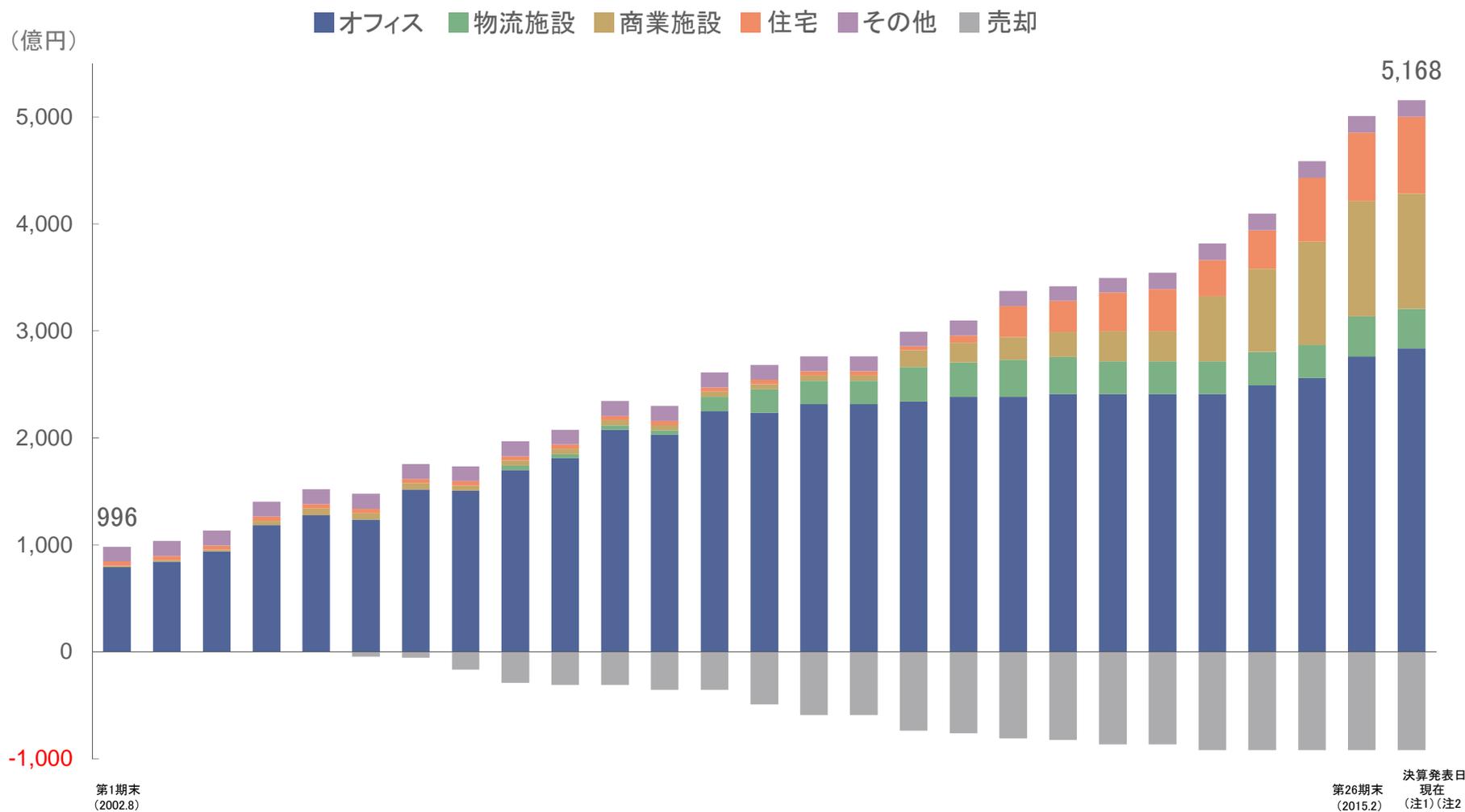


(注) 売主より提供された入居者に係る資料を基に、本資産運用会社が2014年12月31日時点の入居者の勤務先を集計しております。但し、入居者の勤務先が不明な場合は除いて集計しております。



✓ 不動産マーケットの変化を勘案し、機動的な物件入替を推進

取得価格の推移



(注1) 決算発表日(2015年4月13日)時点の数値を記載しており、追加売買は含んでおりません。

(注2) 代々木フォレストビルの土地一部売却を考慮した数値を記載しております。詳細は2015年3月2日付で公表した「資産の一部譲渡に関するお知らせ(代々木フォレストビル)」をご参照ください。

ポートフォリオ一覧

本投資法人が決算発表日(2015年4月13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)	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)	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	0.6	物流施設	首都圏 その他地域	戸田ロジスティクスセンター	2008年3月28日	9,600	1.9	住宅	東京都心 6区	パークアウシス西麻布ステージ	2001年12月1日	1,219	0.2						
		ラウンドクロス一番町	2001年12月1日	3,900	0.8			市川ロジスティクスセンター	2008年9月29日	8,300	1.6			We Will 八丁堀	2011年6月1日	2,370	0.5						
		ラウンドクロス西新宿	2001年12月1日	2,650	0.5			岩槻ロジスティクスセンター ^(注3)	2014年10月1日	6,300	1.2			芝浦アイランド エアタワー	2011年7月28日	6,030	1.2						
		DT外苑	2001年12月21日	2,430	0.5		首都圏その他地域 計3件	24,200	4.7	ベルファース戸越スタジオ	2012年5月9日			2,642	0.5								
		日本橋イーストビル	2001年12月21日	1,720	0.3		堺ロジスティクスセンター北棟	2010年3月30日	10,200	2.0	ベルファース目黒			2012年10月19日	3,330	0.6							
		代々木フォレストビル	2001年12月21日	1,405	0.3		小牧ロジスティクスセンター	2011年6月30日	2,700	0.5	セントラルクリブ六本木 ^(注3)			2015年4月1日	7,493	1.4							
		ラウンドクロス南麻布	2001年12月21日	1,394	0.3		その他地域 計2件	12,900	2.5	東京都心6区 計6件	23,084		4.5										
		ラウンドクロス赤坂	2002年1月10日	2,624	0.5		物流施設 計 5件	37,100	7.2	ベルファース蒲田	2011年6月1日		3,550	0.7									
		ラウンドクロス三田	2002年1月10日	1,748	0.3			東京都心 6区	日本地所南青山ビル	2003年10月31日	2,548		0.5	ベルファース本郷町	2011年6月1日	3,340	0.6						
		芝大門ビル	2002年1月10日	2,195	0.4				CUBE代官山	2004年3月31日	2,435		0.5	ベルファース三宿	2012年3月30日	2,000	0.4						
		ラウンドクロス築地	2002年1月10日	3,378	0.7	aune有楽町			2013年4月1日	9,900	1.9		ウエストパークタワー池袋	2014年4月1日	20,500	4.0							
		オリックス芝2丁目ビル	2003年9月29日	7,500	1.5	クロスアベニュー原宿			2013年11月1日	4,815	0.9		ベルファース東十条	2014年4月4日	3,000	0.6							
		青山1246ビル	2004年3月3日	5,200	1.0	J-ONE SQUARE	2014年1月31日		1,510	0.3	その他東京23区 計5件		32,390	6.3									
		ラウンドクロス新宿	2006年4月28日	8,020	1.6	JouLe SHIBUYA	2014年4月1日	7,550	1.5	首都圏	アールスタイルズ武蔵小杉 ^(注3)		2014年10月1日	4,433	0.9								
		シーフォーススクエア/ センタービルディング	2005年9月30日 2006年4月28日	18,000	3.5	SO-CAL LINK OMOTESANDO ^(注3)	2014年10月1日	2,300	0.4	その他地域	首都圏その他地域 計1件		4,433	0.9									
		オリックス赤坂2丁目ビル	2006年6月26日	21,860	4.2	東京都心6区 計7件	31,058	6.0	その他東京 23区	ベルファース大阪新町	2011年6月1日		3,684	0.7									
		ラウンドクロス新宿5丁目	2006年12月4日	4,500	0.9	その他東京 23区	ORE池袋 ^(注3)	2014年9月30日		6,410	1.2		ベルファース尼崎	2011年6月1日	3,440	0.7							
		日本橋本町1丁目ビル	2007年3月28日	10,500	2.0	その他東京 23区 計1件	6,410	1.2		その他地域	ベルファース宮町	2012年4月5日	1,500	0.3									
		ラウンドクロス渋谷	2008年3月28日	3,500	0.7	首都圏 その他地域	aune港北	2010年3月10日	4,000	0.8	ベルファース晩翠通り	2012年4月5日	832	0.2									
		オリックス水道橋ビル	2008年3月28日	3,000	0.6		aune幕張	2010年3月10日	3,600	0.7	ベルファース金沢香林坊	2013年11月1日	2,410	0.5									
		オリックス品川ビル	2008年6月27日	15,200	2.9		マルエツさのみ野店	2011年3月1日	2,350	0.5	その他地域 計5件	11,866	2.3										
		オリックス不動産西新宿ビル	2009年3月27日	13,600	2.6		クロスガーデン川崎	2013年3月29日	12,950	2.5	住宅 計 17件	71,773	13.9										
		オーエックス田町ビル	2010年3月29日	6,730	1.3		テックランド戸塚店(底地)	2013年4月1日	6,020	1.2		首都圏	クロスゲート	2002年1月10日	15,040	2.9							
		MG白金台ビル	2013年11月1日	8,500	1.6		クリオ藤沢駅前	2013年12月20日	3,900	0.8	その他地域	グッドタイムリビング新浦安	2012年9月6日	1,550	0.3								
		渋谷ハイビル	2014年3月20日	3,400	0.7		首都圏その他地域 計6件	32,820	6.3	その他 計 2件	16,590	3.2											
		MG市ヶ谷ビルディング	2014年4月4日	3,100	0.6		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		0.6	その他 計 2件	16,590	3.2									
	東京都心6区 計26件	159,410	30.8	商業施設	岡山久米商業施設		2011年1月31日	2,750	0.5	総計 98件	516,892	100.0											
	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	ホームセンタームサン仙台東店(底地)	2012年1月11日	2,350	0.5	オフィス 計 47件	283,616	54.9									
		東陽MKビル	2001年12月1日		5,270	1.0	aune札幌駅前	2012年6月29日	1,900	0.4	その他地域		名古屋伊藤忠ビル	2003年9月29日	4,500	0.9							
		ビサイド本場	2001年12月21日		2,450	0.5	盛岡南ショッピングセンターサンサ	2012年7月31日	2,800	0.5			ORIX高麗橋ビル	2005年4月27日	5,560	1.1							
		オリックス池袋ビル	2003年4月18日		9,577	1.9	The Kitahama PLAZA	2013年4月1日	3,900	0.8			ルナール仙台	2007年6月28日	8,500	1.6							
		ラウンドクロス蒲田	2006年3月1日		5,640	1.1	グランマート手形	2013年11月1日	980	0.2			オリックス名古屋錦ビル	2008年9月29日	12,500	2.4							
		KN自由が丘プラザ	2007年5月30日		3,110	0.6	イオンタウン仙台東沢(底地)	2013年11月1日	3,510	0.7			ORE札幌ビル	2010年10月1日	4,250	0.8							
		オリックス目黒ビル	2010年7月29日		6,350	1.2	クロスモール下関長府	2014年1月10日	2,400	0.5			オリックス神戸三宮ビル	2011年9月29日	3,800	0.7							
		秋葉原ビジネスセンター	2011年6月1日		5,060	1.0	インターヴェリッジ大曲	2014年4月1日	5,100	1.0			ORE錦二丁目ビル ^(注3)	2014年10月1日	10,900	2.1							
		その他東京23区 計8件	42,936		8.3	パロー鈴鹿ショッピングセンター	2014年4月1日	3,200	0.6	堂島プラザビル ^(注3)			2014年12月22日	9,500	1.8								
		首都圏 その他地域	ネオ・シティ三鷹	2001年12月1日	2,200	0.4	仙台ハーヴェストビル	2014年6月20日	2,000	0.4			プライムスクエア広瀬通 ^(注3)	2015年4月1日	7,280	1.4							
	ラウンドクロス川崎		2004年4月27日	4,130	0.8	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9件		66,790	12.9										
	大宮宮町ビル		2009年3月27日	4,400	0.9	その他地域 計13件	37,525	7.3	商業施設 計 27件	107,813	20.9												
	大宮下町1丁目ビル	2010年3月29日	3,750	0.7																			
	首都圏その他地域 計4件	14,480	2.8																				
	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	1.6																		
		オリックス名古屋錦ビル	2008年9月29日	12,500	2.4																		
		ORE札幌ビル	2010年10月1日	4,250	0.8																		
		オリックス神戸三宮ビル	2011年9月29日	3,800	0.7																		
ORE錦二丁目ビル ^(注3)		2014年10月1日	10,900	2.1																			
堂島プラザビル ^(注3)	2014年12月22日	9,500	1.8																				
プライムスクエア広瀬通 ^(注3)	2015年4月1日	7,280	1.4																				
その他地域 計9件	66,790	12.9																					
オフィス 計 47件	283,616	54.9																					

(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26期(2015年2月期)以降の新規取得資産は、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、アールスタイルズ武蔵小杉、堂島プラザビル、プライムスクエア広瀬通及びセントラルクリブ六本木です。
(注4)2015年4月13日時点の数値を記載しており、追加売買は含んでおりません。代々木フォレストビルの土地一部売却を考慮した数値を記載しております。また、代々木フォレストビル土地一部売却の詳細は2015年3月2日付で公表した「資産の一部譲渡に関するお知らせ(代々木フォレストビル)」をご参照ください。

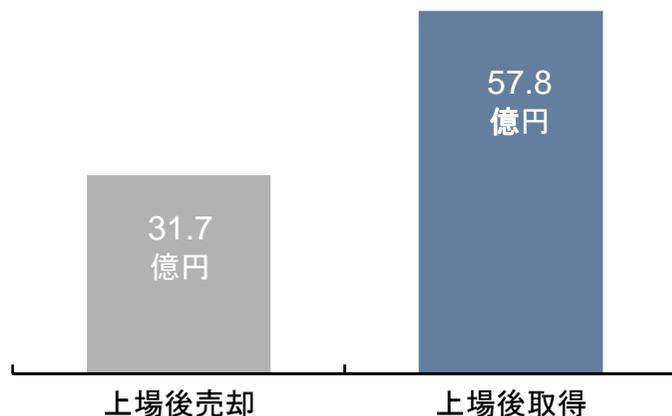


その他地域

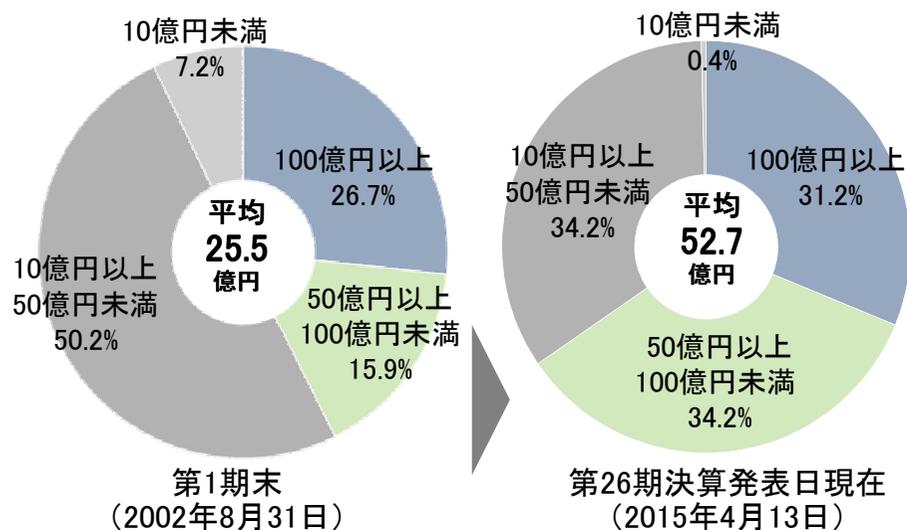


第26期以降取得物件		● オフィス	◆ 住宅
Office	オフィス	Retail	商業施設
Logistics	物流施設	Residence	住宅
		▲	商業施設
		*	その他

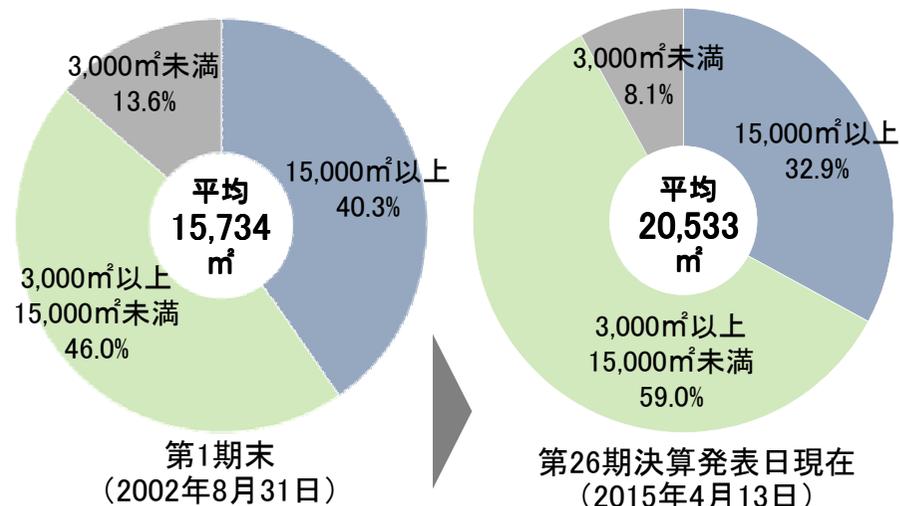
上場後売却及び取得物件の平均取得価格



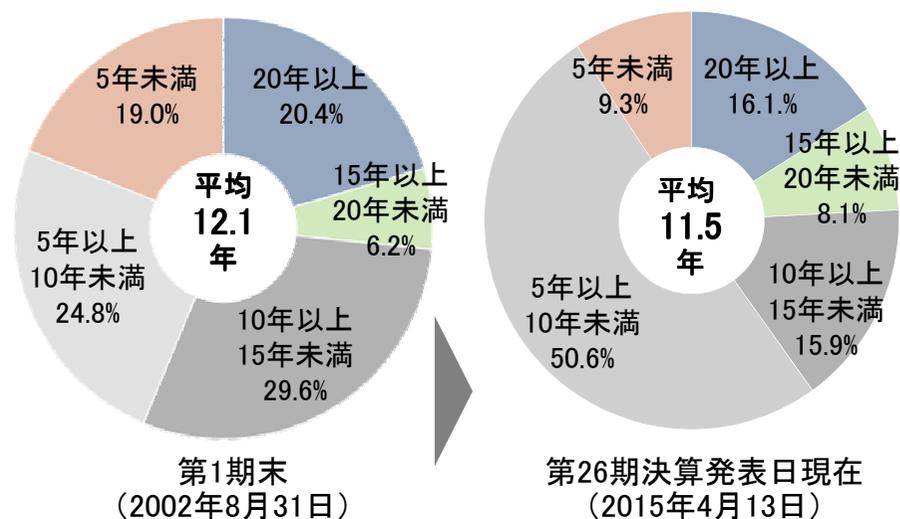
取得価格区分



規模区分 (延床面積)

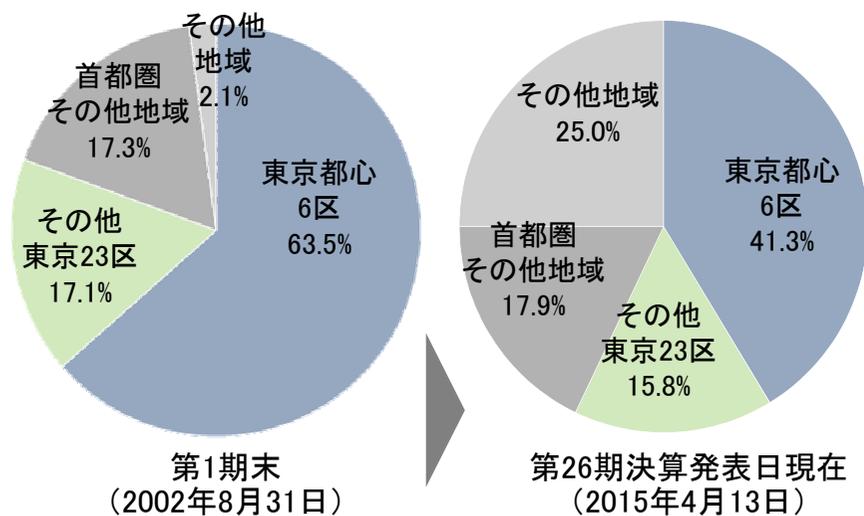


築年数区分

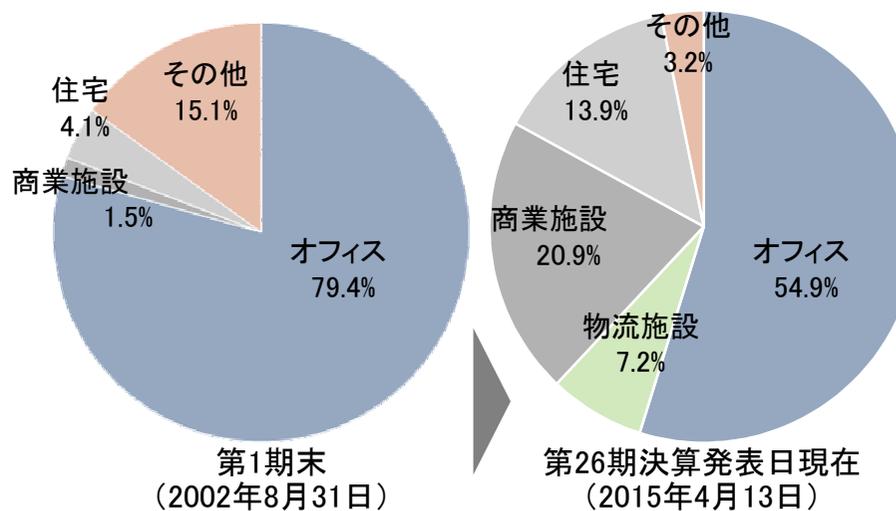


(注1)各円グラフに記載する比率は、取得価格合計に対する各運用不動産の取得価格の比率を示したものであり、各比率の合計は四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。
 (注2)決算発表日(2015年4月13日)時点の数値を記載しており、追加売買は含んでおりません。
 (注3)代々木フォレストビルの土地一部売却を考慮した数値を記載しております。詳細は2015年3月2日付で公表した「資産の一部譲渡に関するお知らせ(代々木フォレストビル)」をご参照ください。

地域区分



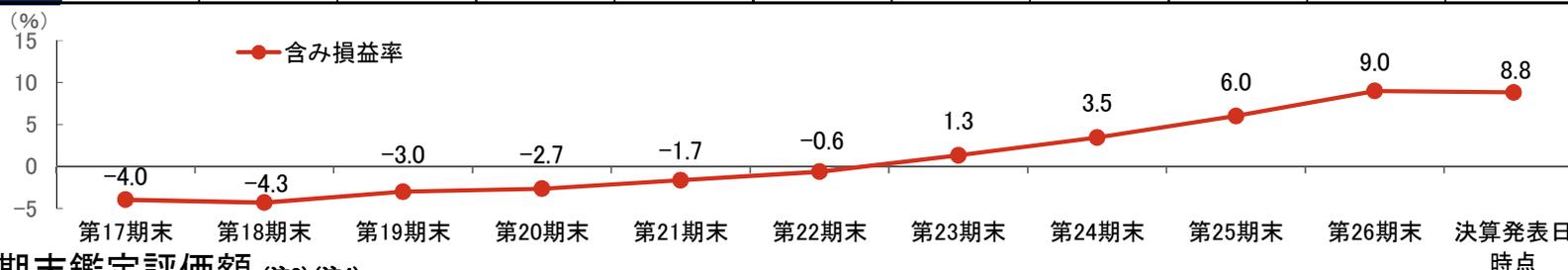
用途区分



(注1)各円グラフに記載する比率は、取得価格合計に対する各運用不動産の取得価格の比率を示したものであり、各比率の合計は四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。
 (注2)決算発表日(2015年4月13日)時点の数値を記載しており、追加売買は含んでおりません。
 (注3)代々木フォレストビルの土地一部売却を考慮した数値を記載しております。詳細は2015年3月2日付で公表した「資産の一部譲渡に関するお知らせ(代々木フォレストビル)」をご参照ください。

✓ 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)	第26期末 (15/2末)	決算発表日 時点
物件数	52	54	62	63	68	70	73	81	89	96	98
鑑定評価額 (億円)	2,779	2,850	3,145	3,181	3,271	3,330	3,651	3,996	4,590	5,153	5,305
帳簿価額 (億円)	2,894	2,979	3,243	3,267	3,326	3,351	3,603	3,862	4,330	4,728	4,875
含み損益 ^(注1) (億円)	-114	-128	-97	-86	-54	-21	47	133	259	425	430
含み損益率 ^(注2) (%)	-4.0	-4.3	-3.0	-2.7	-1.7	-0.6	1.3	3.5	6.0	9.0	8.8



●用途別期末鑑定評価額^{(注3)(注4)}

用途	物件数	第26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	44	237,681	248,600	4.5%	10,918	6,770	2.8%	-0.1%	8,033	
物流施設	4	27,385	33,590	5.0%	6,204	650	2.0%	-0.1%	1,006	
商業施設	20	80,245	91,580	4.9%	11,334	2,910	3.3%	-0.1%	3,429	
住宅	15	57,579	65,146	4.7%	7,566	1,341	2.1%	-0.1%	1,877	
その他	2	12,005	16,450	5.7%	4,444	490	3.1%	-0.1%	618	
合計(底地および第26期以降取得物件除く) ^(注5)	85	414,897	455,366	4.7%	40,468	12,161	2.7%	-0.1%	14,965	
(以下、参考)										
底地	5	17,730	18,490	-	759	-	-	-	-	
第26期以降取得物件(底地除く) ^(注5)	8	54,974	56,710	4.9%	1,735	-	-	-	-	
代々木フォレストビルの土地一部売却 ^(注6)	-	-67	-30	-	37	-	-	-	-	
合計	98	487,534	530,536	-	43,001	-	-	-	-	

(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26期(2015年2月期)以前に取得した物件については、第26期末における「鑑定評価額」及び「帳簿価額」を、第27期(2015年8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」で除して算出しております。

(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26期以降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26期以降取得物件は、2015年4月15日付で取得予定の「アークヒルズサウスタワー(優先出資証券)」及び「ORE大宮ビル」を含みません。詳細は2015年4月13日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ(アークヒルズサウスタワー(優先出資証券)及びORE大宮ビル)」をご参照下さい。

(注6) 代々木フォレストビルの土地一部売却に伴い帳簿価額については売却対象部分相当額を、鑑定評価額については売却前後の鑑定評価額の差異を記載しております。詳細は2015年3月2日付で公表した「資産の一部譲渡に関するお知らせ(代々木フォレストビル)」をご参照下さい。

第26期末鑑定評価額一覧①

第26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26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	3,380	3,560	4.3%	179	20	0.6%	-0.1%	34
	●	ラウンドクロス一番町	3,349	3,230	4.5%	-119	40	1.3%	-0.1%	52
	●	ラウンドクロス西新宿	2,450	3,260	4.1%	809	70	2.2%	-0.1%	80
	●	DT外苑	2,176	2,510	4.5%	333	40	1.6%	-0.1%	56
	●	日本橋イーストビル	1,556	1,500	4.8%	-56	40	2.7%	-0.2%	53
	●	代々木フォレストビル	1,473	1,430	4.7%	-43	20	1.4%	-0.1%	29
	●	ラウンドクロス南麻布	1,269	1,380	5.4%	110	30	2.2%	-0.2%	41
	●	ラウンドクロス赤坂	2,755	2,520	5.0%	-235	30	1.2%	-0.2%	40
	●	ラウンドクロス三田	1,726	1,430	4.9%	-296	10	0.7%	-0.2%	13
	●	芝大門ビル	2,229	2,960	4.9%	730	100	3.5%	-0.2%	110
	●	ラウンドクロス築地	2,983	3,550	4.9%	566	180	5.3%	-0.3%	200
	●	オリックス芝2丁目ビル	6,422	8,700	4.7%	2,277	290	3.4%	-0.2%	338
	●	青山246ビル	5,352	7,210	4.0%	1,857	120	1.7%	-0.1%	117
	●	ラウンドクロス新宿	7,569	8,900	4.0%	1,330	10	0.1%	-0.1%	41
	●	シーフォートスクエア/センタービルディング	16,622	13,600	4.4%	-3,022	100	0.7%	-0.1%	205
	●	オリックス赤坂2丁目ビル	20,271	21,200	3.7%	928	1,100	5.5%	-0.2%	1,208
	●	ラウンドクロス新宿5丁目	4,011	3,810	4.2%	-201	230	6.4%	-0.1%	264
	●	日本橋本町1丁目ビル	9,736	8,190	4.0%	-1,546	150	1.9%	-0.1%	200
	●	ラウンドクロス渋谷	3,326	2,440	4.1%	-886	60	2.5%	-0.1%	75
	●	オリックス水道橋ビル	2,800	2,850	4.5%	49	60	2.2%	-0.1%	77
	●	オリックス品川ビル	14,564	12,300	3.9%	-2,264	200	1.7%	-0.1%	259
	●	オリックス不動産西新宿ビル	13,279	12,300	4.1%	-979	300	2.5%	-0.1%	344
	●	オーエックス田町ビル	6,683	7,250	4.5%	566	140	2.0%	-0.1%	156
	●	MG白金台ビル	8,526	8,430	4.3%	-96	0	0.0%	0.0%	7
	●	渋谷パインビル	3,422	3,770	4.0%	347	170	4.7%	-0.1%	176
	●	MG市ヶ谷ビルディング	3,100	3,250	4.1%	149	30	0.9%	-0.1%	44
	▲	キャロットタワー	4,013	6,120	4.8%	2,106	160	2.7%	-0.1%	210
	▲	東陽MKビル	4,004	5,490	5.1%	1,485	50	0.9%	-0.1%	97
	▲	ビサイド木場	2,081	2,700	4.9%	618	80	3.1%	-0.2%	101
	▲	オリックス池袋ビル	8,407	12,300	4.3%	3,892	500	4.2%	-0.2%	511
	▲	ラウンドクロス蒲田	5,044	5,370	5.2%	325	20	0.4%	-0.1%	65
	▲	KN自由が丘プラザ	3,092	2,810	4.4%	-282	70	2.6%	-0.1%	77
	▲	オリックス目黒ビル	6,225	6,990	4.6%	764	320	4.8%	-0.1%	369
	▲	秋葉原ビジネスセンター	4,772	5,510	4.4%	737	100	1.8%	-0.1%	149
	■	ネオ・シティ三鷹	1,994	2,810	5.1%	815	20	0.7%	-0.1%	38
	■	ラウンドクロス川崎	4,082	5,570	5.0%	1,487	550	11.0%	-0.2%	477
	■	大宮宮町ビル	3,970	4,590	5.3%	619	80	1.8%	-0.1%	122
	■	大宮下町1丁目ビル	3,473	4,140	5.3%	666	60	1.5%	-0.1%	95
	★	名古屋伊藤忠ビル	4,669	5,240	5.5%	570	130	2.5%	-0.2%	182
	★	ORIX高麗橋ビル	4,653	4,690	4.6%	36	170	3.8%	-0.2%	216
★	ルナール仙台	7,732	5,500	5.5%	-2,232	170	3.2%	-0.2%	101	
★	オリックス名古屋錦ビル	11,236	8,030	4.9%	-3,206	130	1.6%	-0.1%	242	
★	ORE札幌ビル	3,698	5,290	6.2%	1,591	590	12.6%	-0.2%	662	
★	オリックス神戸三宮ビル	3,487	3,920	5.8%	432	30	0.8%	-0.1%	81	
★	ORE錦2丁目ビル	10,883	11,200	5.2%	316	-	-	-	-	
★	堂島プラザビル	9,817	9,850	4.8%	32	-	-	-	-	
	オフィス 計	258,382	269,650	-	11,267	-	-	-	-	

第26期末鑑定評価額一覧②

※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26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	8,762	10,200	4.7%	1,437	260	2.6%	-0.1%	334
	■	市川ロジスティクスセンター	7,414	8,540	4.9%	1,125	150	1.8%	-0.1%	232
	■	岩槻ロジスティクスセンター	6,287	6,640	5.0%	352	-	-	-	-
	★	堺ロジスティクスセンター北棟	8,773	11,800	5.3%	3,026	200	1.7%	-0.1%	358
	★	小牧ロジスティクスセンター	2,435	3,050	5.6%	614	40	1.3%	-0.1%	81
		物流施設 計	33,673	40,230	-	6,556	-	-	-	-
商業施設	●	日本地所南青山ビル	2,480	3,670	3.9%	1,189	190	5.5%	-0.2%	194
	●	CUBE代官山	2,412	3,380	4.5%	967	940	38.5%	-0.2%	945
	●	aune有楽町	9,942	10,900	3.7%	957	200	1.9%	-0.1%	213
	●	クロスアベニュー原宿	4,825	5,310	3.6%	484	50	1.0%	0.0%	57
	●	J-ONE SQUARE	1,527	1,610	4.0%	82	40	2.5%	-0.1%	42
	●	JouLe SHIBUYA	7,585	8,090	3.8%	504	200	2.5%	-0.1%	214
	●	SO-CAL LINK OMOTESANDO	2,317	2,480	3.9%	162	-	-	-	-
	▲	ORE池袋	6,427	6,580	4.3%	152	-	-	-	-
	■	aune港北	3,675	4,160	5.2%	484	150	3.7%	-0.2%	193
	■	aune幕張	3,273	4,280	5.4%	1,006	150	3.6%	-0.2%	190
	■	マルエツさがみ野	2,261	2,640	5.5%	378	80	3.1%	-0.2%	97
	■	クロスガーデン川崎	12,640	14,100	4.7%	1,459	500	3.7%	-0.2%	614
	■	テックランド戸塚店(底地) ^(注)	6,073	6,050	-	-23	-10	-0.2%	-	-10
	■	クリオ藤沢駅前	3,992	4,430	5.9%	437	70	1.6%	-0.1%	97
	★	神戸桃山台ショッピングセンター(底地) ^(注)	3,309	3,240	-	-69	-10	-0.3%	-	-8
	★	岡山久米商業施設	2,549	3,080	6.4%	530	50	1.7%	-0.1%	80
	★	ホームセンタームサシ仙台東店(底地) ^(注)	2,381	2,860	-	478	80	2.9%	-	80
	★	aune札幌駅前	1,889	2,110	5.6%	220	30	1.4%	-0.2%	35
	★	盛岡南ショッピングセンターサンサ	2,795	3,330	6.4%	534	50	1.5%	-0.1%	74
	★	The Kitahama PLAZA	4,725	5,320	4.7%	594	30	0.6%	-0.2%	87
	★	イオンタウン仙台東大沢(底地) ^(注)	3,540	3,780	-	239	70	1.9%	-	70
	★	グランマート手形	975	1,080	6.4%	104	20	1.9%	-0.1%	26
	★	クロスモール下関長府	2,389	2,610	6.2%	220	60	2.4%	-0.2%	79
	★	インターヴィレッジ大曲	5,083	5,950	6.2%	866	50	0.8%	-0.1%	106
	★	パロー鈴鹿ショッピングセンター	3,203	3,390	6.1%	186	40	1.2%	-0.1%	62
	★	仙台ハーヴェストビル	2,015	2,140	5.3%	124	10	0.5%	-0.1%	15
	★	Friend Town 深江橋(底地) ^(注)	2,424	2,560	-	135	-	-	-	-
	商業施設 計	106,719	119,130	-	12,410	-	-	-	-	
住宅	●	パークアークス西麻布ステージ	1,040	1,050	4.5%	9	20	1.9%	-0.1%	26
	●	We Will 八丁堀	2,230	2,490	4.5%	259	100	4.2%	-0.2%	123
	●	芝浦アイランド エアタワー	5,453	6,950	4.9%	1,496	260	3.9%	-0.2%	357
	●	ベルファース戸越スタジオ	2,518	3,010	4.4%	491	70	2.4%	-0.2%	98
	●	ベルファース目黒	3,253	3,710	4.4%	456	90	2.5%	-0.2%	113
	▲	ベルファース蒲田	3,300	4,110	4.7%	809	140	3.5%	-0.2%	181
	▲	ベルファース本郷弓町	3,154	3,710	4.4%	555	50	1.4%	-0.1%	79
	▲	ベルファース三宿	1,988	2,290	4.6%	301	50	2.2%	-0.2%	63
	▲	ウエストパークタワー池袋	20,577	21,400	4.4%	822	300	1.4%	-0.1%	392
	▲	ベルファース東十条	3,005	3,110	4.8%	104	10	0.3%	-0.2%	30
	■	アールスタイルズ武蔵小杉	4,468	4,730	5.3%	261	-	-	-	-
	★	ベルファース大阪新町	3,324	4,340	5.1%	1,015	50	1.2%	-0.2%	107
	★	ベルファース尼崎	3,156	3,730	5.3%	573	130	3.6%	-0.2%	178
	★	ベルファース宮町	1,411	1,710	5.8%	298	20	1.2%	-0.1%	40
	★	ベルファース晩翠通り	789	986	5.7%	196	11	1.1%	-0.1%	21
	★	ベルファース金沢香林坊	2,375	2,550	6.1%	174	40	1.6%	0.0%	63
		住宅 計	62,047	69,876	-	7,828	-	-	-	-
その他	■	クロスゲート	10,477	14,600	5.7%	4,122	400	2.8%	-0.1%	519
	■	グットタイムリビング新浦安	1,528	1,850	5.7%	321	90	5.1%	-0.3%	98
	その他 計	12,005	16,450	-	4,444	-	-	-	-	
	合計	472,828	515,336	-	42,507	-	-	-	-	

(注)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東店(底地)、テックランド戸塚店(底地)、イオンタウン仙台東大沢(底地)及びFriend Town 深江橋(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26期末 (2015年2月末日)	決算発表日現在 (2015年4月13日現在)
有利子負債残高	237,905 百万円	237,905 百万円
LTV(総資産ベース)	47.1 %	45.5 %
LTV(出資総額ベース)	50.4 %	48.5 %
平均調達金利	1.13 %	1.13 %
平均調達コスト	1.38 %	-
固定金利比率	90.8 %	90.8 %
平均残存年数	3.7 年	3.8 年

投資法人債

(2015年4月13日現在) 合計 24,500百万円

	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
第10回無担保投資法人債	2,000	0.886%	2014年12月19日	10年

格付けの状況

(2015年4月13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

(2015年4月13日現在) 合計 30社 213,405百万円

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	34,628	16.2 %	静岡銀行	2,000	0.9 %
三井住友銀行	31,683	14.8 %	七十七銀行	2,000	0.9 %
日本政策投資銀行	25,440	11.9 %	第四銀行	2,000	0.9 %
三菱UFJ信託銀行	22,105	10.4 %	オリックス銀行	1,000	0.5 %
みずほ銀行	14,259	6.7 %	香川銀行	1,000	0.5 %
りそな銀行	10,860	5.1 %	太陽生命保険	1,000	0.5 %
農林中央金庫	10,850	5.1 %	百五銀行	1,000	0.5 %
あおぞら銀行	10,250	4.8 %	広島銀行	1,000	0.5 %
新生銀行	6,960	3.3 %	三井住友海上火災保険	1,000	0.5 %
三菱東京UFJ銀行	6,210	2.9 %	三井生命保険	1,000	0.5 %
全国信用協同組合連合会	5,800	2.7 %	横浜銀行	1,000	0.5 %
みずほ信託銀行	5,560	2.6 %	島根銀行	900	0.4 %
全国共済農業協同組合連合会	5,000	2.3 %	みなと銀行	600	0.3 %
福岡銀行	4,000	1.9 %	新銀行東京	500	0.2 %
西日本シティ銀行	3,300	1.5 %	東邦銀行	500	0.2 %

コミットメントライン使用状況

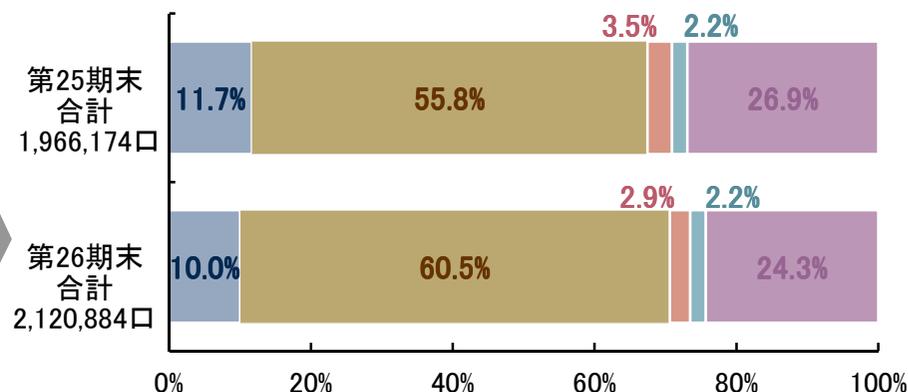
(2015年4月13日現在)

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

所有者別 投資口数	第25期		第26期		増減	
	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)
個人・その他	229,469	11.7	212,774	10.0	-16,695	-1.6
金融機関	1,096,671	55.8	1,284,165	60.5	187,494	4.8
都市銀行等	5,692	0.3	4,262	0.2	-1,430	-0.1
地方銀行	66,979	3.4	92,749	4.4	25,770	1.0
信託銀行	876,922	44.6	1,047,923	49.4	171,001	4.8
生命保険会社	96,240	4.9	89,868	4.2	-6,372	-0.6
損害保険会社	17,960	0.9	9,590	0.5	-8,370	-0.5
その他	32,878	1.7	39,773	1.9	6,895	0.2
証券会社	67,969	3.5	62,546	2.9	-5,423	-0.5
その他法人	42,814	2.2	46,772	2.2	3,958	0.0
外国法人等	529,251	26.9	514,627	24.3	-14,624	-2.7
合計	1,966,174	100.0	2,120,884	100.0	154,710	—

所有者別 投資主数	第25期		第26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	21,542	96.7	20,812	96.5	-730	-0.2
金融機関	114	0.5	132	0.6	18	0.1
都市銀行等	1	0.0	1	0.0	0	0.0
地方銀行	30	0.1	36	0.2	6	0.1
信託銀行	15	0.1	16	0.1	1	0.0
生命保険会社	9	0.0	9	0.0	0	0.0
損害保険会社	4	0.0	3	0.0	-1	0.0
その他	55	0.2	67	0.3	12	0.1
証券会社	20	0.1	20	0.1	0	0.0
その他法人	327	1.5	328	1.5	1	0.0
外国法人等	273	1.2	271	1.3	-2	0.1
合計	22,276	100.0	21,563	100.0	-713	—

■ 個人・その他 ■ 金融機関 ■ 証券会社 ■ その他法人 ■ 外国法人等



投資主上位10社	第25期		第26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)	418,460	21.2	445,690	21.0	27,230	-0.3
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	182,877	9.3	234,022	11.0	51,145	1.7
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	131,536	6.6	219,367	10.3	87,831	3.7
野村信託銀行株式会社 (投信口)	92,864	4.7	89,729	4.2	-3,135	-0.5
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	46,525	2.3	63,438	2.9	16,913	0.6
JP MORGAN CHASE BANK 385174	53,198	2.7	33,170	1.5	-20,028	-1.1
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223 (注2)	—	—	29,699	1.4	—	—
オリックス生命保険株式会社	35,531	1.8	29,531	1.3	-6,000	-0.4
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	26,315	1.3	28,504	1.3	2,189	0.0
みずほ信託銀行株式会社	23,403	1.1	27,158	1.2	3,755	0.1

(注1) 投資主上位10社の比率は、増減比率を除き、小数点第1位未満を切捨てて記載しております。
(注2) 第25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、決算発表日時点で14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『Green Talk』（2014年度）の評価を獲得

DBJグリーンビルディング認証取得

 <p>DBJ Green Building 2014  ★★★★ 極めて優れた 「環境・社会への配慮」 がなされたビル</p>	<p>ORE 錦二丁目ビル</p> 	<p>岩槻 ロジスティクスセンター</p> 	<p>堺ロジスティクスセンター 北棟</p> 	 <p>DBJ Green Building 2014  ★★ 優れた 「環境・社会への配慮」 がなされたビル</p>	<p>物件名</p> <p>シーフォートスクエア／センタービルディング</p> <p>日本橋本町1丁目ビル</p> <p>戸田ロジスティクスセンター</p> <p>小牧ロジスティクスセンター</p> <p>New クロスガーデン川崎</p>		
	<p>オリックス 赤坂2丁目ビル</p> 	<p>ORE 札幌ビル</p> 	<p>オリックス 品川ビル</p> 		<p>オリックス 神戸三宮ビル</p> 	<p>オリックス 名古屋錦ビル</p> 	<p>ラウンドクロス 新宿</p> 

DBJグリーンビルディング認証とは、ビルの環境性能に加えて、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。

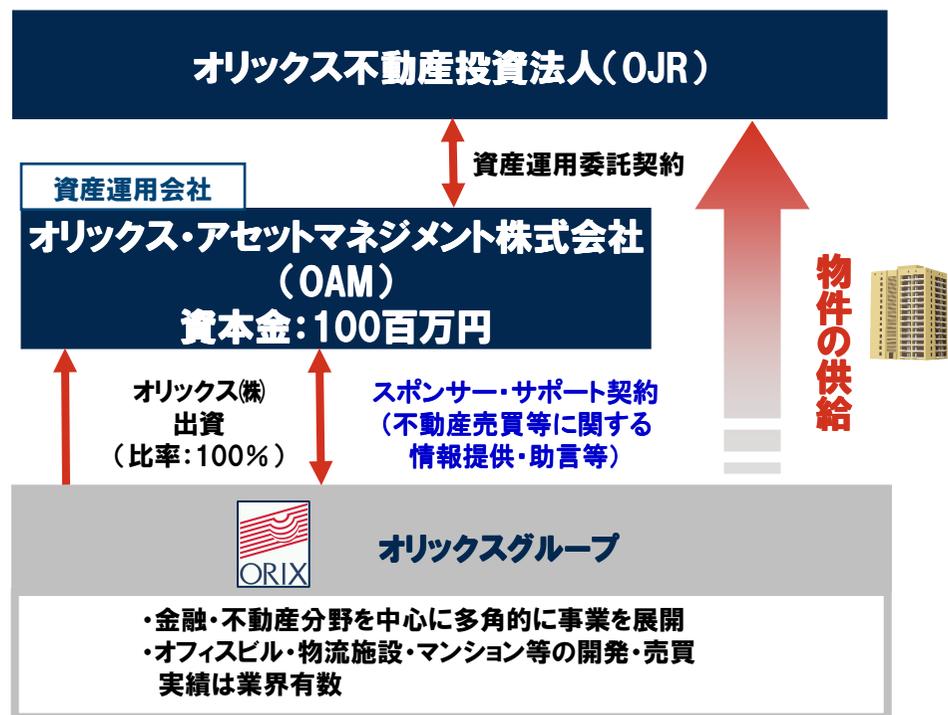
GRESB 評価



G R E S B

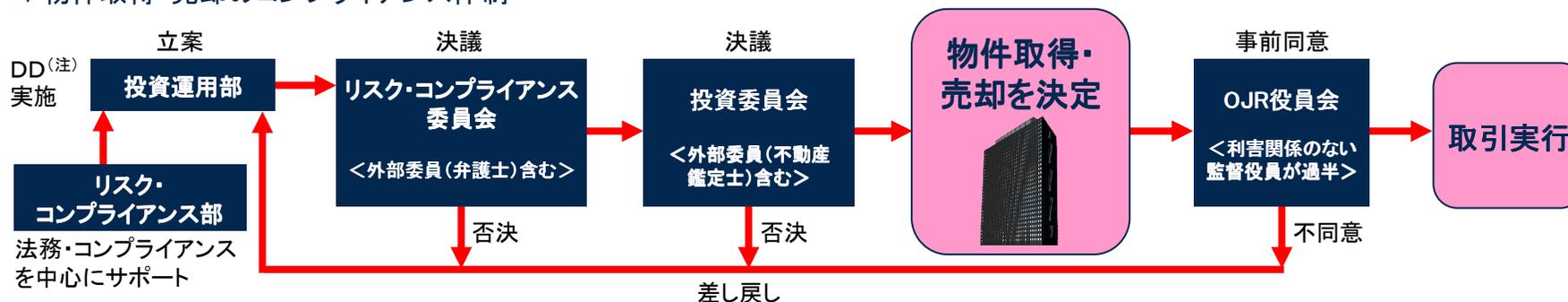
2013年度より「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)調査」に参加。2014年度は「マネジメントと方針」への取り組みが優れている「Green Talk」の評価を獲得。

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などに活用しています。

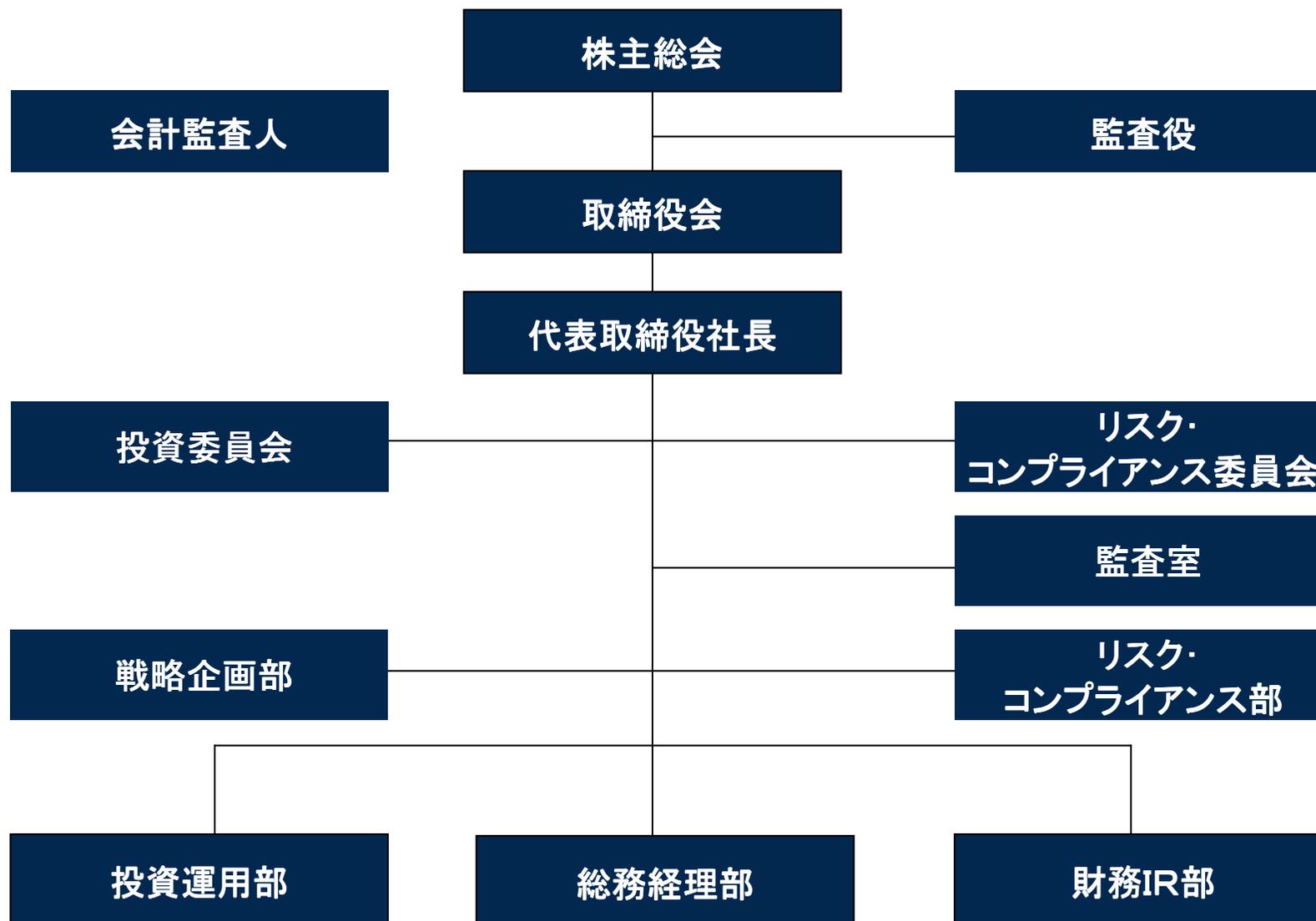


- リスク・コンプライアンス委員会**
 - ✓ リスク・コンプライアンス部管掌役員、外部委員(弁護士)で構成
 - ✓ リスク・コンプライアンス部管掌役員及び外部委員の出席・賛成が必須
- 投資委員会**
 - ✓ 社長、OAM執行役員、リスク・コンプライアンス部管掌役員、外部委員(不動産鑑定士)で構成
 - ✓ 外部委員の出席・賛成が必須
- 投資法人(OJR)役員会**
 - ✓ 執行役員1名、監督役員3名(利害関係のない不動産鑑定士・弁護士・公認会計士)で構成

▼ 物件取得・売却のコンプライアンス体制



(注) DD(Due Diligence, デューデリジェンス)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。



用途毎に専門チームを配置

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。

【定義集】

用語	定義
2014年9月増資	2014年9月17日を払込期日とする公募増資及び2014年10月9日を払込期日とする第三者割当増資の総称です。
2014年9月増資時取得物件	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をいいます。
2015年3月増資	2015年3月17日を払込期日とする公募増資及び2015年4月10日を払込期日とする第三者割当増資の総称です。
2015年3月増資時取得物件	堂島プラザビル、プライムスクエア広瀬通及びセントラルクリブ六本木をいいます。
FFO	Funds From Operationの略で、当期純利益+減価償却費+リース売上原価-不動産売却損益で算出されます。
LTV(出資総額ベース)	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。
LTV(総資産ベース)	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+2015年3月1日以降2015年4月13日までの有利子負債純増額」として算出しています。
NAV	Net Asset Valueの略で、出資総額+含み損益で算出されます。
ORIXシナジー	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。
稼働率	「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27期(2015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2015年2月末日時点の数値を使用しています。
固定金利比率	各時点現在の固定金利有利子負債(金利スワップ取引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。
取得価格	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。
償却後利益	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	<ul style="list-style-type: none"> 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9月増資後においては、第25期末(2014年8月期末)保有物件については第25期末の実績の年換算額と、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。 決算発表時点においては、第26期(2015年2月期)以前に取得した物件(堂島プラザビルを除きます。)については第26期末における実績の年換算額と、堂島プラザビル及び第27期(2015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。 堂島プラザビル、第27期(2015年8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。 堂島プラザビル及び第27期(2015年8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。

用語	定義
償却後利回り	「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。
総合型REIT	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。
ダイレクトPM	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。
帳簿価額	<ul style="list-style-type: none"> 各期末時点においては、期末帳簿価額です。 2014年9月増資後においては、第25期末(2014年8月期末)保有物件については期末帳簿価額と、第26期(2015年2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26期(2015年2月期)以前に取得した物件(堂島プラザビルを除きます。)は第26期末(2015年2月期末)帳簿価額と、堂島プラザビル及び第27期(2015年8月期)以降に取得した物件は取得価格の合計額です。 堂島プラザビル、第27期(2015年8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。 堂島プラザビル及び第27期(2015年8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。
賃貸NOI(Net Operating Income)	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	<ul style="list-style-type: none"> 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9月増資後においては、第25期末(2014年8月期末)保有物件については第25期末の実績の年換算額と、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。 決算発表時点においては、第26期(2015年2月期)以前に取得した物件(堂島プラザビルを除きます。)については第26期末における実績の年換算額と、堂島プラザビル及び第27期(2015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。 堂島プラザビル、第27期(2015年8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。 堂島プラザビル及び第27期(2015年8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。
賃貸NOI利回り	「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。
賃貸可能面積	個々の運用不動産に係る本投資法人の保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。なお、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数値を記載しています。
賃貸面積	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。なお、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数値を記載しています。
含み損益	各時点現在の保有物件に係る「鑑定評価額」と「帳簿価額」の差額を使用し、単位未満を切捨てて記載しています。
フリーキャッシュフロー	減価償却費＋リース売上原価－資本的支出で算出されます。
平均残存年数	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。
平均調達金利	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、金利スワップ取引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	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。

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)