

ORIX JREIT Inc.

オリックス不動産投資法人



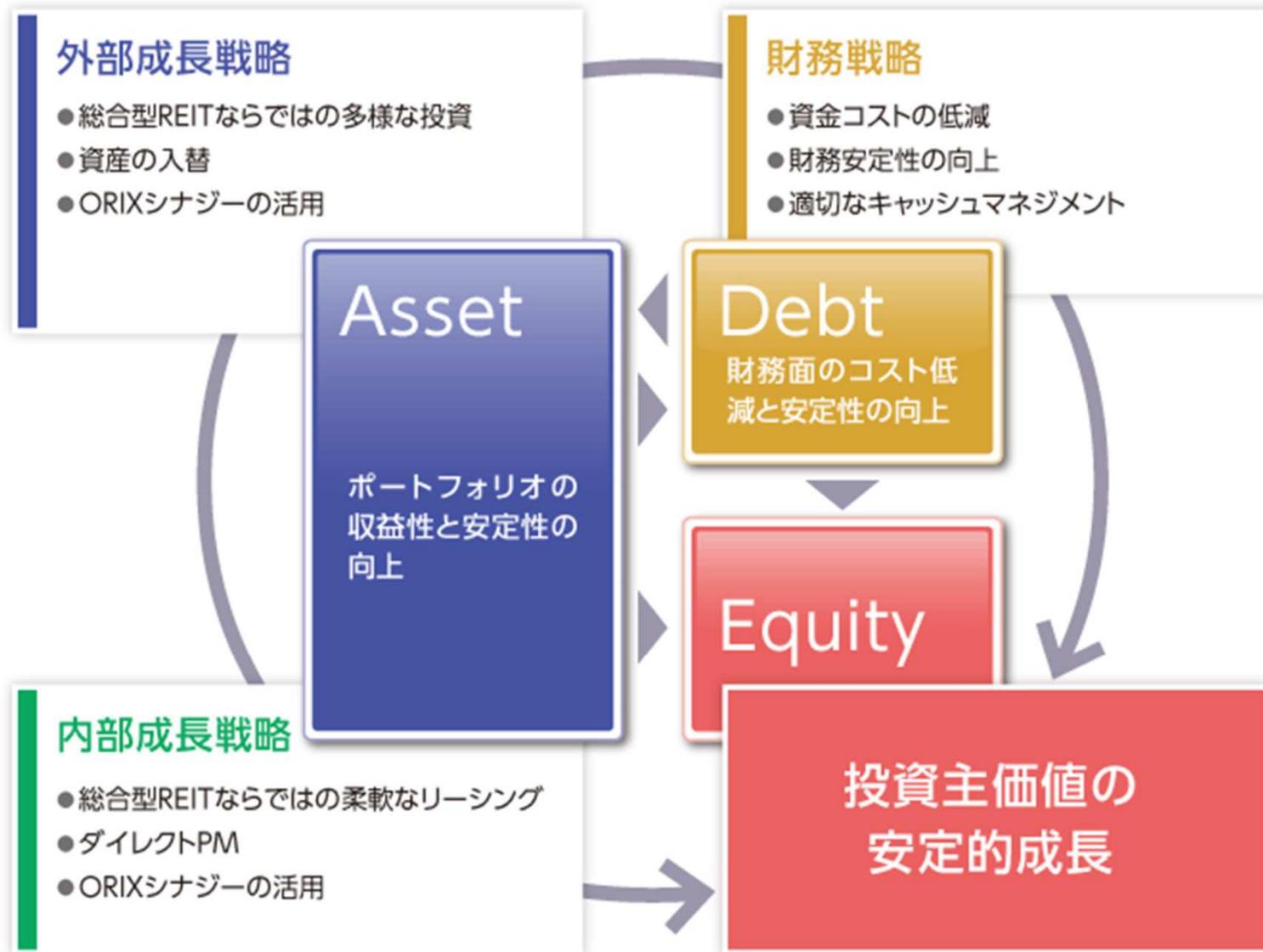
第29期（2016年8月期）決算説明資料

2016年10月17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		今後の運営戦術	
オリックス不動産投資法人の運用理念	2	現状の環境認識に即した運営戦術	30
今回のポイント		参考資料	
今回のポイント	3	決算ハイライト (実績)	32
運用成果		第28期 (2016.2期) - 第31期 (2017.8期) の損益計算書	33
運用ハイライト	5	第29期 (2016.8期) 業績予想・実績比較	34
前回決算発表後の一連の施策とその効果	6	第30期 (2017.2期) 業績新旧予想比較	35
1口当たり分配金の安定的成長	7	第28期 (2016.2期) 実績と第29期 (2016.8期) 実績の比較	36
成長戦略の推進		第29期 (2016.8期) 実績と第30期 (2017.2期) 予想の比較	37
本投資法人の成長戦略	9	第30期 (2017.2期) 予想と第31期 (2017.8期) 予想の比較	38
強みを活かせる物件への厳選投資	10	1口当たり分配金向上策のイメージ	39
環境変化に応じた成長機会の多様化の推進	11	増資の概要 (8期連続)	40
中長期的な投資主価値向上の推進	12	主要テナントの状況	41
スポンサーパイプラインと活用実績	13	第29期 (2016.8期) 売却物件	42
オリックスグループの保有不動産	14	ポートフォリオの状況	43
外部成長関連		ポートフォリオ成長の推移	44
新規取得物件のご紹介 (ホテル日航姫路)	16	ポートフォリオ一覧	45
新規取得物件のご紹介 (外苑西通りビル)	17	ポートフォリオMAP	46
新規取得物件のご紹介 (アルポーレ鹿児島)	18	ポートフォリオデータ	47
新規取得物件のご紹介 (プリゼ天神)	19	鑑定評価の概要	48
新規取得物件のご紹介 (高輪デュプレックスC's)	20	鑑定評価額一覧①	49
内部成長関連		鑑定評価額一覧②	50
内部成長戦略	22	財務関連資料	51
稼働率・テナント入替推移	23	投資口の状況	52
既存テナントの賃料改定推移	24	環境への取り組み	53
内部成長の実績：オフィス空室の進捗状況	25	スポンサーとの取引とコンプライアンス体制	54
内部成長の実績：様々なテーマにおける内部成長を実現	26	オリックス・アセットマネジメント株式会社 組織図	55
財務関連		本資料で使用する用語等について	56-59
財務戦略	28		

- ✓ 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



- ✓ **ポートフォリオ及び財務の安定性向上**
- ✓ **成長機会の多様化**
- ✓ **投資主価値の安定的成長の推進**



運用成果

Asset ポートフォリオの収益性と安定性の向上

- ▶ **内部成長** ～賃貸条件改善の推進～
 - 第29期末（2016.8期末）以降オフィス稼働率は97%程度で推移すると想定 (P23ご参照)
 - オフィス・商業施設における既存テナントの賃料増額改定面積は第29期（2016.8期）以降、10,000㎡以上と想定 (P24ご参照)
- ▶ **外部成長** ～強みを活かせる物件に厳選投資～
 - オリックスグループが運営する「ホテル日航姫路」を新たに取得（48億円） (P16ご参照)
 - 上記を含め一連の施策で都心オフィス、都市型商業施設、複合用途の物件、ホテル、サービスアパートメントと“強み”を活かせる多様な物件に**厳選投資**（5物件・合計224億円） (P10ご参照)
 - 将来的な物件競争力等を考慮し、オフィス1物件を売却 (P42ご参照)

Debt 資金コスト低減と財務の安定性向上

- ▶ **資金コスト低減と財務の安定性向上を両立**
 - 平均調達コストは**1.20%（2016.2期）→ 1.09%（2016.8期）に低減**
 - 財務及びポートフォリオの安定性向上により**格付の向上を実現** (P28ご参照)
（S&P長期会社格付け：**A-（ポジティブ）→A（安定的）**） (P51ご参照)
- ▶ **機動的な物件取得のための取得余力を創出**
 - **継続的な機動的物件取得を可能にするため、2016年9月増資によりLTV（総資産ベース）を前回決算発表時公表施策（注1）実施後より1.6%程度引き下げ、借入余力を約210億円拡大**。一連の施策後のLTV50%までの**借入余力は約710億円** (P6ご参照)

Equity 投資主価値の安定的成長

- 各戦略の推進により、投資主価値の安定的成長を推進
- 将来の配金安定化のため、物件売却に伴い**約3億円を圧縮記帳により内部留保（合計約18億円）** (P6ご参照)

各指標の推移

	第28期末 (2016.2期末)	前回決算 発表時公表 施策(注1)実施後	第29期末 (2016.8期末)	一連の施策(注2) 実施後
取得価格	558,056	580,068	582,478	600,828
物件数	102物件	105物件	106物件	109物件
賃貸NOI利回り	4.9%	5.0%	5.1%	5.1%
償却後利回り	3.8%	3.8%	4.0%	4.0%
含み損益	69,837	70,965	82,635	82,995

	2016年 3月 増資後	2016年 9月 増資後
有利子負債残高	256,950	269,117
LTV(総資産ベース)	45.9%	44.2%

(単位：百万円) 1口当たり配金

	前回決算 発表時予想	今回決算発表時 (2016年10月17日)
第29期(2016.8期)	2,900円	3,000円 (実績)
第30期(2017.2期)	2,980円	3,000円
第31期(2017.8期)	-	2,970円

内部留保額

前回決算発表時 公表施策(注1)実施後	一連の施策(注2) 実施後
1,536百万円 (1口当たり約630円)	1,847百万円 (1口当たり約730円)

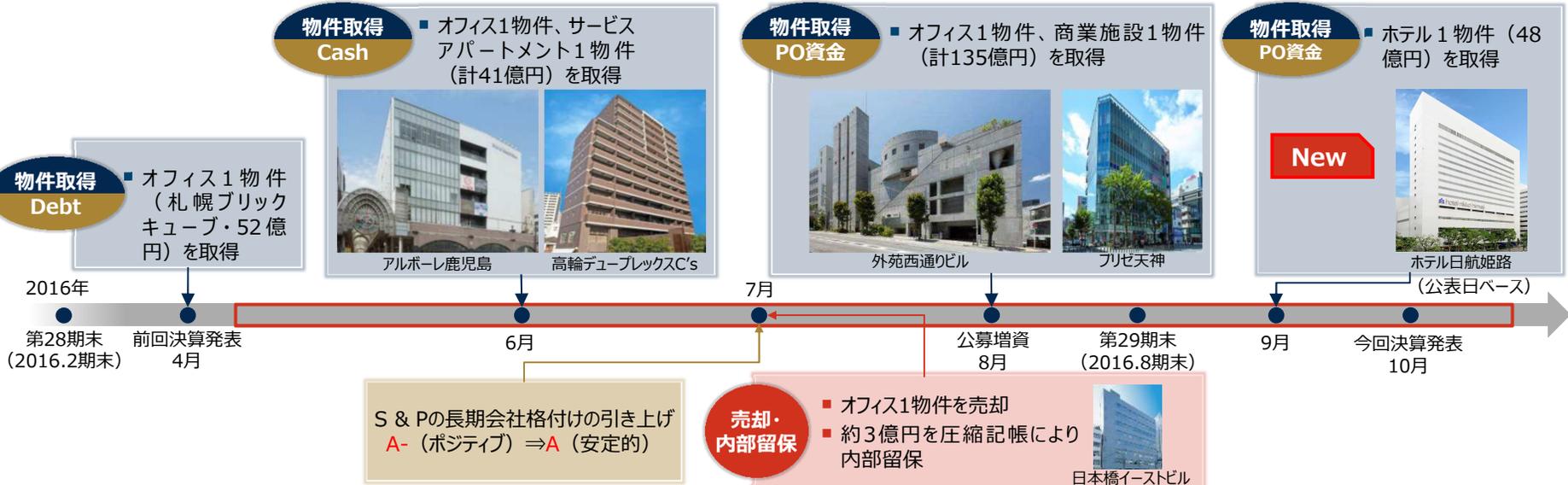
1口当たりNAV (内部留保考慮後) (注3)

前回決算発表時 公表施策(注1)実施後	一連の施策(注2) 実施後
145,893円	151,591円

(注1) 「前回決算発表時公表施策」とは、第28期（2016.2期）決算発表時（2016年4月13日）に公表の「札幌ブリックキューブ」の取得（取得に伴う有利子負債の調達を含みます。）をいいます。
 (注2) 「一連の施策」とは、2016年4月14日以降に公表の2016年9月増資、「高輪デュプレックスC's」、「アルポーレ鹿児島」、「外苑西通りビル」、「フジ天神」及び「ホテル日航姫路」の取得、並びに「日本橋イーストビル」の売却をいいます。
 (注3) 「1口当たりNAV（内部留保考慮後）」とは、各時点において右記の計算式により求められる金額をいいます。（出資総額＋含み損益＋内部留保累計額）÷発行済投資口数

前回決算発表後の一連の施策とその効果

- ✓ 投資主価値の安定的成長に資する各種施策を推進
- ✓ 大口テナント退去に伴う賃料収入減少等の影響を織り込みつつ着実に1口当たり分配金水準を向上



		前回決算発表時公表施策実施後	2016年9月増資後	一連の施策実施後	一連の施策の効果	
借入余力 (注2) (LTV(総資産ベース)水準)		約500億円 (45.8%)	約710億円 (44.2%)	約710億円 (44.2%)	+210億円 (-1.6%) 借入余力の拡大	
内部留保 (1口当たり分配金相当額) (注3)		約15億円 (約630円)	約18億円 (約730円)	約18億円 (約730円)	+3億円 (約+100円) 1口当たり分配金の安定性向上	
1口当たり分配金	第30期 (2017.2期)	2,980円	2,980円	3,000円	1口当たり分配金の安定的成長	
	第31期 (2017.8期)		2,930円	2,970円		
	1口当たり固都税費用化見込額	約120円 (注4)			既存の運営活動の効果 既存物件の賃料収入の増加、修繕費削減等のコストマネージメント等: 約+80円	
	調整後予想分配金	2,860円 (注5)	2,930円 (注6)	2,970円 (注6)		
					+110円 (+3.8%)	

(注1) 各施策の公表日時時点の想定数値を記載しています。但し、「2016年9月増資後」の借入余力及びLTV (総資産ベース) 並びに内部留保及び1口当たり分配金相当額については、第29期 (2016.8期) 及び2016年9月増資の実績を基に再計算しています。

(注2) 「借入余力」は、LTV (総資産ベース) 50%までの借入余力を10億円未満を四捨五入して記載しています。また、「借入余力」と「フリーキャッシュフロー」を併せて「取得余力」といいます。

(注3) 「1口当たり分配金相当額」は、「前回決算発表時公表施策実施後」においては第28期末 (2016.2期末) の内部留保額実績を2016年3月増資後の発行済投資口数で除した金額を、「2016年9月増資後」及び「一連の施策実施後」においては第29期末 (2016.8期末) の内部留保額実績を当該時点の発行済投資口数で除した数値を、10円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 前回決算発表時公表施策実施後の1口当たり固都税費用化見込額は、2016年3月増資時取得5物件及び取得済1物件 (札幌) の取得により、第31期 (2017.8期) に費用化することが想定される固定資産税及び都市計画税の総額を、2016年3月増資後の発行済投資口数で除した数値を10円未満を四捨五入して記載しています。

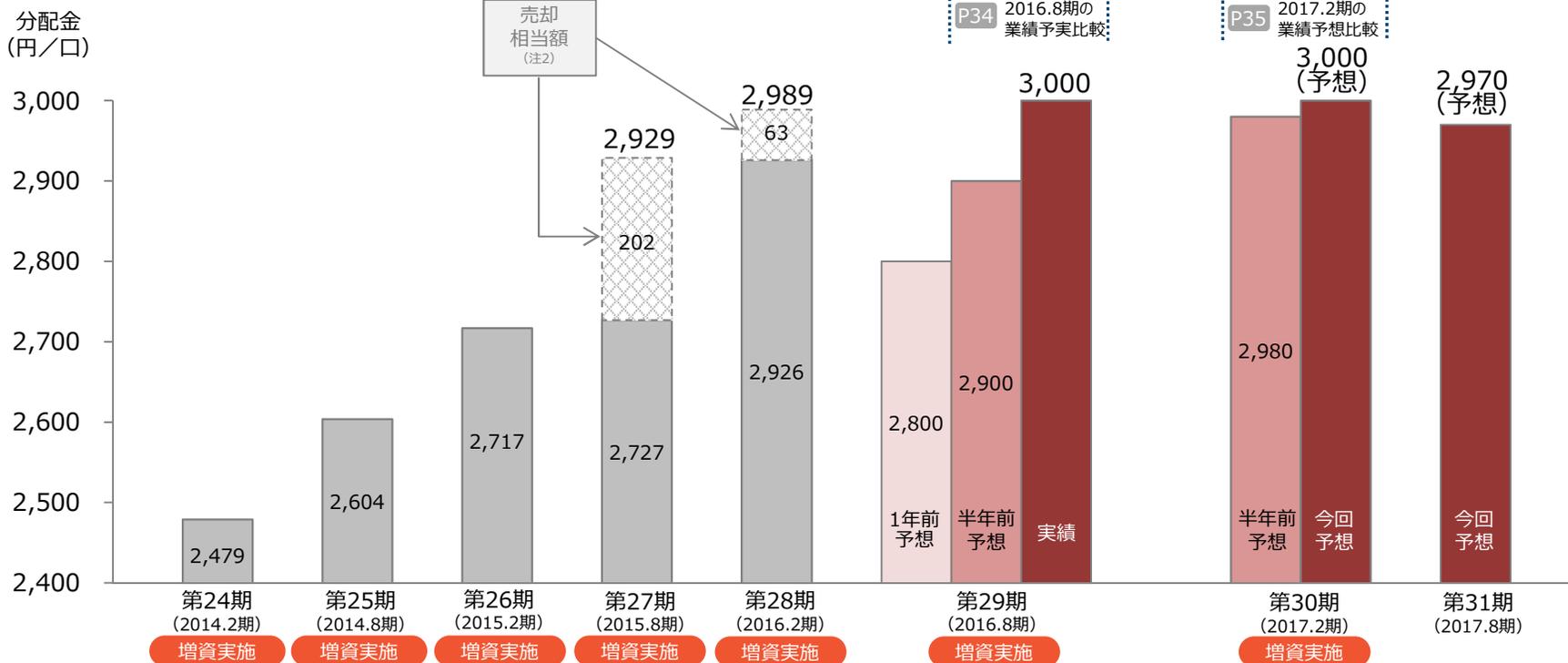
(注5) 第30期 (2017.2期) の予想分配金から固定資産税及び都市計画税の費用化見込額などの特殊要因を控除した分配金を記載しています。

(注6) 各時点における第31期 (2017.8期) の予想分配金から固定資産税及び都市計画税の費用化見込額などの特殊要因を控除した分配金を記載しています。

1口当たり分配金の安定的成長

- ✓ 外部成長・内部成長・財務の各戦略を駆使して1口当たり分配金の成長を推進
- ✓ 第29期（2016.8期）は売却に伴い約3億円（約130円/口）の内部留保を実施しつつ1口当たり分配金を半年前予想より100円向上

1口当たり分配金の推移（注1）



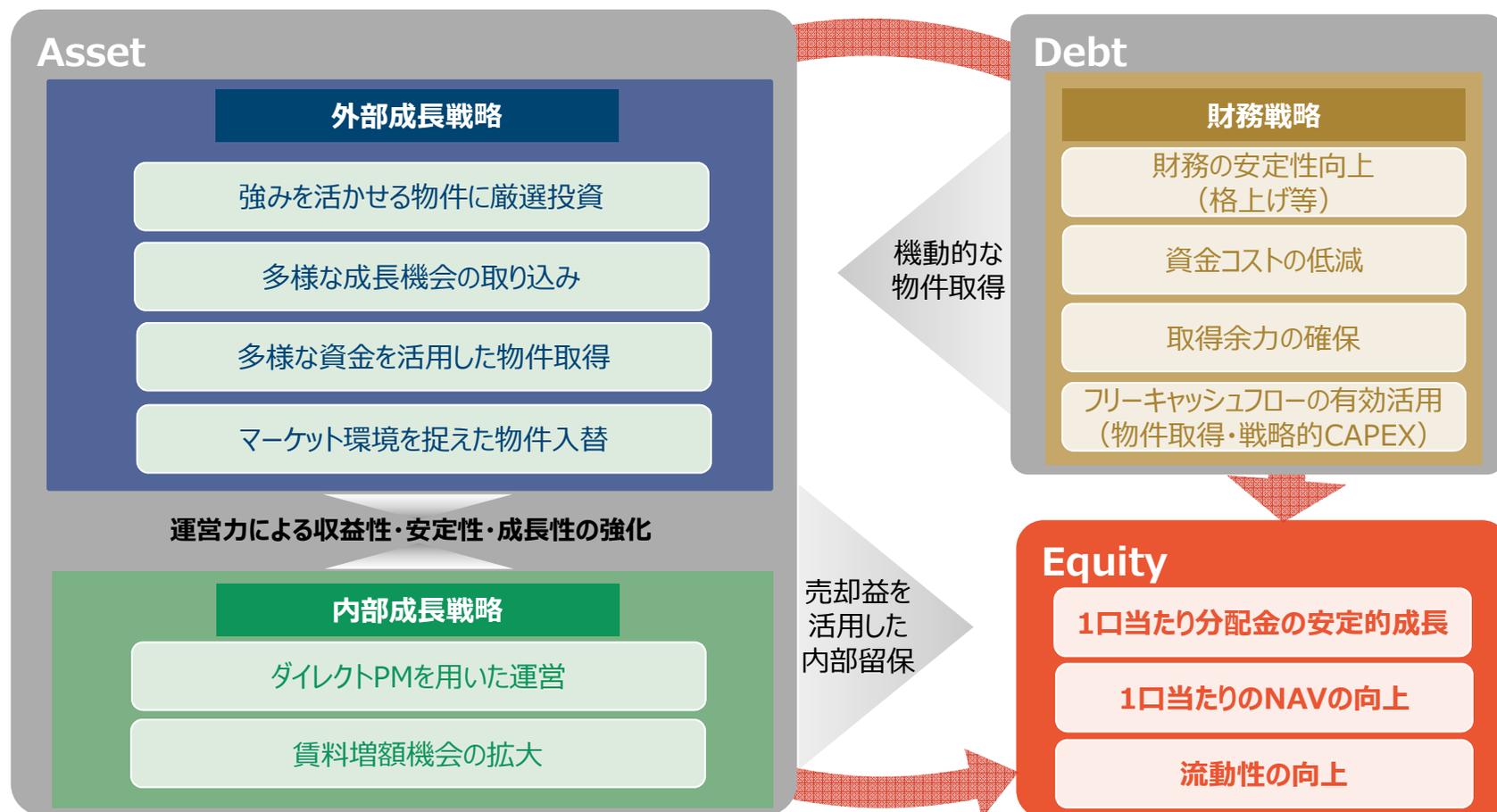
1口当たり分配金の更なる向上のための主な施策	外部成長戦略	取得余力の活用による機動的な物件取得	年間フリーキャッシュフロー：約60億円
	内部成長戦略	賃料増額等の賃貸条件の改善	LTV50%までの借入余力：約710億円
	財務戦略	借換等による平均調達コストの低減	

(注1) 「1年前予想」とは、当該決算期の2期前の決算発表日時時点の予想分配金をいい、「半年前予想」とは、当該決算期の1期前の決算発表日時時点の予想分配金をいいます。
 (注2) 「売却相当額」は、当該期に発生する物件売却による売却益から圧縮記帳による内部留保額及び期限前弁済に係る費用を控除し、当該期末時点の発行済投資口数で除した金額を、単位未満で切り捨てて記載しています。但し、第29期（2016.8期）に関しては、圧縮記帳による内部留保額が売却益を超えるため売却相当額はありません。詳細についてはP34をご参照下さい。



成長戦略の推進

- ✓ 「総合型REIT」、「ORIXシナジー」、「運営力」の強みを背景に各種戦略を実行
- ✓ ポートフォリオ及び財務の安定性強化と成長機会の多様化により、投資主価値の安定的成長を目指す



(注)ファンドマネジメントとは、外部成長戦略・内部成長戦略・財務戦略を駆使して投資主価値の安定的成長を目指すことをいいます。

✓ 本投資法人の強みを活かせる物件への厳選投資を継続することにより成長機会の多様化を目指す

▶ 本投資法人の強み

総合型REIT	ORIXシナジー	運営力
<ul style="list-style-type: none"> 幅広い用途への投資が可能であることによる投資機会の拡大 複合用途の物件への投資機会 	<ul style="list-style-type: none"> オリックスグループは、首都圏を中心にオフィス・商業施設を主とした賃貸不動産4,632億円、ホテル等を含む運営事業資産1,705億円を保有(2016年6月30日時点) 幅広い用途、エリアにおける開発・運営・金融の各実績を通じた専門性 多岐に渡る事業領域と全国ネットワークによるシナジー及びグループカ 	<ul style="list-style-type: none"> ダイレクトPMによる物件競争力の向上及びテナントリレーションの強化 ファンドマネジメントによる取得余力を活用した機動的な物件取得

▶ 本投資法人が目指すポートフォリオクオリティ

- オリックスグループの専門性（ホテル等の運営を含む）の活用
- ダイレクトPMによる内部成長
- 多様な成長要因の取り込み
 - ・企業業績（オフィス等）
 - ・個人消費（商業施設等）
 - ・旅行・観光需要（ホテル等）



- 用途・テナント等の分散
- オリックスグループならではのダウンサイドリスクマネジメント（注）
 - ・柔軟なリーシング（用途変更・区画分割等）
 - ・全国の多様な業種の企業とのリレーション（リーシング等）
 - ・ホテル・サービスアパートメント等での25年超の運営実績（バックアップオペレーター含む）
- 総合型REITならではの取得機会の拡大（複合施設等）
- 物件入替による収益性の向上

（注）「ダウンサイドリスクマネジメント」とは、大口テナントの退去によるキャッシュフローの減少や景気後退時における保有資産の価値の下落等のリスクを回避又は限定することをいいます。

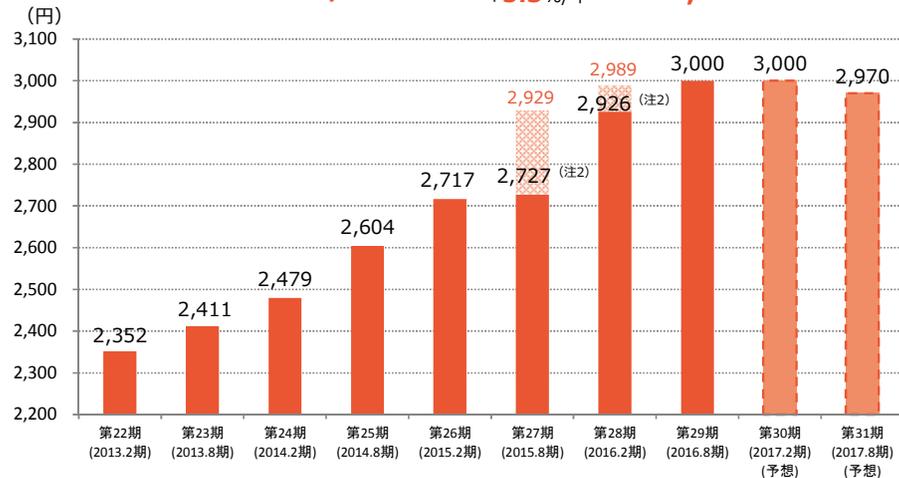
▶ 用途毎の収益変動要因と発揮できる強み

物件名	用途	収益変動要因	立地特性	発揮できる強み
外苑西通りビル	オフィス	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 企業業績 ✓ オフィスマーケットの需給 	流行の発信地	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 本物件が立地するエリアにおけるオフィス等の豊富な開発・リーシング実績 ✓ 総合型REIT・ダイレクトPMの強みを活かした柔軟なリーシング
アルポーレ鹿児島	オフィス・商業施設の複合物件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 個人消費 ✓ 景気マインド 	ビジネス・商業の中心地	<ul style="list-style-type: none"> ✓ エリアのテナントニーズを踏まえたコンバージョンやリーシング ✓ 総合型REITの強みを活かした複合施設の運用実績
プリゼ天神	商業施設		九州最大の繁華街	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 都市型商業施設における内部成長実績 ✓ テナント・マーチャンダイジング
ホテル日航姫路	ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 旅行・観光需要 ✓ 訪日外国人の増加 ✓ 新興国のビザ・LCC等緩和 	中核市の新幹線停車駅前	<ul style="list-style-type: none"> ✓ オリックスグループによる約9年の本物件の保有・運営実績 ✓ テナントと協働したGOP向上策
高輪デュープレックスC's	サービスアパートメント		アクセス性に優れた都心の高級住宅街	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ホテル、賃貸マンション双方の運営実績 ✓ オリックスグループのサービスアパートメントの運営実績

✓ 成長機会の多様化により投資主価値の中長期的な向上を推進

▶ 分配金の安定的成長

■ 1口当たり分配金： 第22期(2013.2期) **2,352円** (注1) $+5.3\%/年$ → 第31期(2017.8期) (予想) **2,970円**

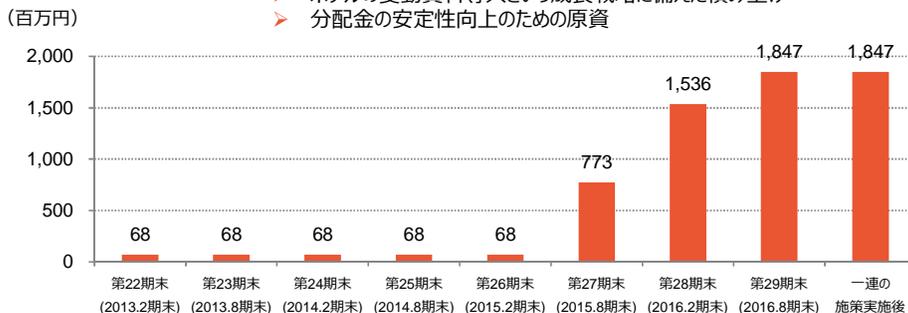


(注1) 本投資法人は2013年2月28日を基準日とし、2013年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。第22期(2013.2期)の1口当たり分配金実績については、当該期における1口当たり分配金を5で除した金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 売却相当額を除いた金額を記載しています。

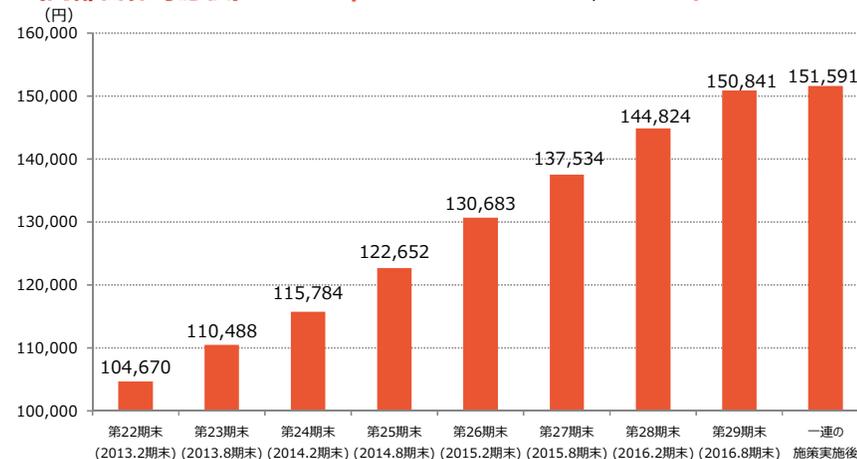
■ 内部留保額： 第22期末(2013.2期末) **68** 百万円 → 一連の施策実施後 **1,847** 百万円
(1口当たり約**50**円相当) (1口当たり約**730**円相当)

- ▶ 一連の施策実施後の内部留保額は第31期(2017.8期)1口当たり予想分配金の25%程度に相当
- ▶ ホテルの変動賃料導入という成長戦略に備えた積み上げ
- ▶ 分配金の安定性向上のための原資



▶ 1口当たりNAVの向上

■ 1口当たりNAV： 第22期末(2013.2期末) **104,670円** (注) $+10.8\%/年$ → 一連の施策実施後 **151,591円**
(内部留保考慮後)



(注) 本投資法人は2013年2月28日を基準日とし、2013年3月1日を効力発生日として、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います。第22期(2013.2期)の1口当たりNAV(内部留保考慮後)については、当該期における1口当たりNAV(内部留保考慮後)を5で除した金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。

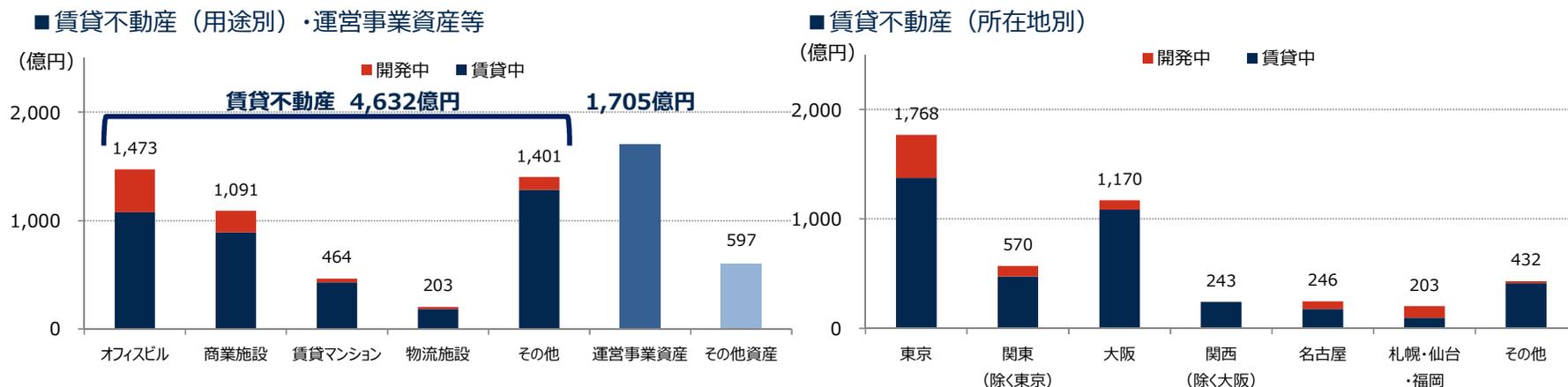
▶ 流動性の向上

■ 時価総額： 第22期末(2013.2期末) **1,550** 億円 2.8 倍 → 第29期末(2016.8期末) **4,380** 億円



✓ ORIXシナジーを活用して外部成長を推進

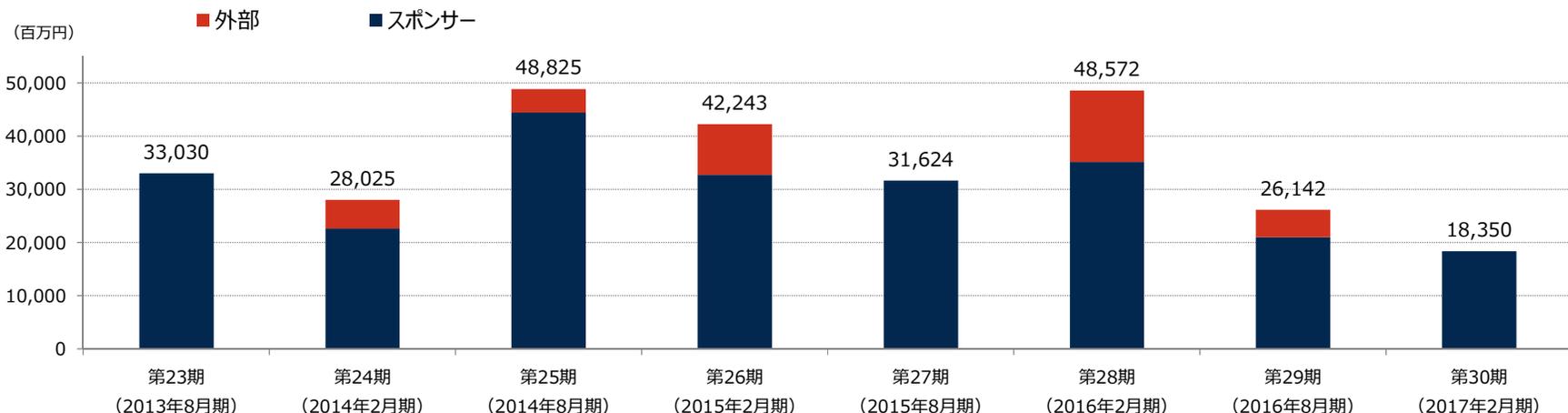
▶ オリックスグループの不動産セグメント資産の状況 (注) (簿価ベース・2016年6月30日時点)



(注) 2016年7月オリックス株式会社作成の「2017年3月期第1四半期決算補足資料」を基に、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」及び「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。

▶ オリックスグループからの取得実績

▶ 8期連続の増資をスタートした第23期 (2013.8期) 以降、合計2,768 億円 (取得価格ベース) を取得。うち86%がスポンサーからの取得



(注1) 第23期 (2013.8期) は「インタビューレッジ大曲 (匿名組合出資持分)」を含む数値を、第27期 (2015.8期) は「アークヒルズ サウスタワー (優先出資証券)」を含む数値を記載しています。

(注2) 第30期 (2017.2期) は、一連の施策実施後までに取得した物件を集計しています。

✓ 幅広い用途にわたる開発・賃貸・運営等の多様な専門性を有する総合力を活用可能

御宿東鳳 (福島県会津若松市)



旅館
1961年3月開業

豊かな自然に囲まれた会津盆地を一望できる、絶景露天風呂の老舗温泉旅館

オリックスグループによりメインダイニング、露天風呂、チャペル、バンケットルーム等の改修を実施

ホテル ユニバーサル ポート (大阪府大阪市此花区)



ホテル
2005年7月開業

JRユニバーサルシティ駅徒歩約3分、客室数600室のユニバーサル・スタジオ・ジャパン®オフィシャルホテル

オリックスグループによりメインダイニング、客室等の改修のほか、キャラクターのコンセプトルーム、スイートルーム等の設置を実施

HUNDRED CIRCUS East Tower (東京都新宿区百人町)



住宅
ホテル・サービスアパートメント
1992年8月竣工

賃貸マンション、ホテル・サービスアパートメント、オフィス及び商業施設の複合物件

オリックス上野一丁目ビル (東京都台東区上野)



オフィス
2016年9月竣工

中央通りに面し、JR線・地下鉄合わせて7路線利用可能な都心オフィス

那覇新都心センタービル (沖縄県那覇市)



オフィス **ホテル**
2011年7月竣工

開発が進む那覇新都心おもろまちに所在。大和ハウスグループと共同開発したオフィスとホテルの複合物件

(仮称) 新京橋プロジェクト (東京都中央区八丁堀)



オフィス
2017年春竣工予定

地下鉄宝町駅、京橋駅、八丁堀駅のいずれも徒歩5分圏内にある都心オフィス

SIX HARAJUKU TERRACE (東京都渋谷区神宮前)



商業施設
2015年4月開業

表参道から渋谷方面にのびるキャットストリートエリア。アパレル・飲食店等をテナントとした都市型商業施設

S-GATE赤坂山王 (東京都港区赤坂)



オフィス
2016年11月竣工予定

外堀通りに面した都心オフィス。株式会社サンケイビルとの共同事業

(仮称) 八重洲通りプロジェクト (東京都中央区八丁堀)



オフィス
2017年夏竣工予定

八重洲通りに面した都心オフィス。東京メトロ日比谷線八丁堀駅徒歩約4分、JR東京駅も徒歩圏内

(注) 上記各物件について、決算発表日(2016年10月17日)時点で本投資法人が取得する予定はありません。



外部成長関連

✓ 世界遺産「姫路城」を臨むオリックスグループ経営のナショナルブランドホテル

OTHER **ホテル日航姫路** NEW



取得価格	4,800百万円
鑑定評価額	4,820百万円
賃貸NOI利回り	7.1%
償却後利回り	5.7%
稼働率	100%
客室数	257室 (うちシングル170室)

用途	その他
所在地	兵庫県姫路市
敷地面積	5,353.41㎡
延床面積	35,011.19㎡
構造規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸 屋根地下1階付15階建
建築時期	1990年9月
契約形態	定期借家契約



立地/物件特性

- 新幹線停車駅JR姫路駅前に立地し、大小宴会場、チャペル、フィットネス等を備えた姫路市No.1のフルサービスホテル。オリックスグループが2007年より保有・経営
- 姫路市は人口53万の中核市。臨海部を中心に製造業が集積する工業都市であり、兵庫県西部、播州地方の経済・商業の中心地
- 姫路駅から徒歩圏にある姫路城は、日本で最初に登録を受けた世界遺産。トリップアドバイザー「行ってよかった！日本の城ランキング2016」で第1位に選ばれるなど海外での知名度も高く、2015年度は国内外から約280万人もの観光客が訪れた
- ビジネスと観光の宿泊需要は概ね6：4、インバウンド比率は15%前後。2016年3月期の実績はADR^(注1)約9,600円、客室稼働率約83%

テナント特性

- 「ニッコー」ブランドはアジアで日系最大のホテルチェーンであり、増加するアジアからの観光客に訴求力を持つ

■ 姫路市周辺地図（写真は世界遺産）



■ スキーム図

- ・ホテル部分のGOP^(注2)に連動した変動賃料を設定
- ・鑑定評価書の直接還元法における固定賃料と変動賃料の割合はほぼ半々



(注1) 「ADR」とは平均客室販売単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計 (サービス料を除く) を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。

(注2) 「GOP」とは売上高営業粗利益 (Gross Operating Profit) をいい、ホテルの売上高からホテル営業に係る費用 (運営業務委託費 (MC報酬)、人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用) を控除した額をいいます。

新規取得物件のご紹介

- ✓ クリエイティブな業種に訴求力を有するデザイン性に優れた首都圏オフィス
- ✓ オリックスグループが豊富な開発・リーシング実績を有するエリアに立地

OFFICE



外苑西通りビル

2017. 2期 (第30期)



取得価格	9,000百万円
鑑定評価額	9,150百万円
賃貸NOI利回り	4.2%
償却後利回り	3.8%
稼働率	100%
用途	オフィス
所在地	東京都渋谷区神宮前
敷地面積	1,797.68㎡
延床面積	6,440.85㎡
構造規模	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下4階付5階建
建築時期	1991年12月



立地/物件特性

- 東京メトロ銀座線外苑前駅徒歩約8分、外苑西通り（通称キラー通り）に面しコンクリート打ち放しの外観と印象的なフォルムで高い視認性を誇る
- 渋谷エリアのオフィスは空室率の低下から需給が引き締まっており、賃料水準も上昇傾向
- クリエイティブな業種に選好されるエリアにあって、デザイン性に優れた本物件はIT・メディア関連企業等の業種や広く外資系企業に対して強い訴求力を有する

テナント特性

- オフィス区画には大手IT企業1社が入居
- 路面店舗部分には高級輸入車ディーラー、セミナー施設が入居

■ 渋谷エリアのグレードBのオフィスの平均想定成約賃料と空室率の推移



出所：シービーアールイー株式会社の調査を基に本資産運用会社が作成

- ✓ 鹿児島中心部に立地するオフィスと都市型商業施設の複合物件
- ✓ オリックスグループにより上層階を商業施設からオフィスへコンバージョン

OFFICE

アルボーレ鹿児島

2016. 8期 (第29期)



取得価格	1,300百万円
鑑定評価額	1,510百万円
賃貸NOI利回り	6.9%
償却後利回り	5.4%
稼働率	100%
用途	オフィス
所在地	鹿児島県鹿児島市
敷地面積	963.35㎡
延床面積	5,113.55㎡
構造規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付6階建
建築時期	2007年11月



立地/物件特性

- 人口60万人超の中核市である鹿児島市のビジネス・商業の中心地である天文館エリアに所在。最寄りの鹿児島市電いづろ通停留所徒歩約1分、鹿児島中央駅前停留所まで5停留所約11分と利便性の高い立地
- 周辺は百貨店、大型商業施設のほか日用買回り品を取り扱う店舗が立ち並ぶ商業集積地。市役所等の官公庁街、地元金融機関本店等が集まる金融街と隣接し、オフィス・商業双方の需要が期待できる
- 2010年にオリックスグループが上層階をオフィス仕様に改修し稼働率が向上。基準階面積約170坪、天井高2,800mm、OAフロア100mm等のスペックを有する
- 鹿児島市中心部のオフィス空室率は2016年3月末時点で5.6%と低水準であり、今後も大規模開発等による新規供給が限定的と見込まれ、比較的築年の浅い本物件は希少性を有する
- 近隣一帯はアーケードが整備されており、降灰や天候に左右されず回遊が可能

テナント特性

- 4～6階オフィス区画にはコールセンター、法律事務所、金融業等、1～3階商業区画にはドラッグストア、美容室、エステ等、計12テナントが入居
- オフィス区画と商業区画の比率は賃貸面積ベースで53%：47%、契約賃料ベースで33%：67%

空室率推移



オリックスグループによる
コンバージョンの効果

出所：「(鹿児島エリアのオフィス空室率)」につきシービーアールイー株式会社の調査を基に本資産運用会社を作成

- ✓ 九州最大の繁華街、「天神」に立地する都市型商業施設
- ✓ テナントの九州エリア1号店でもある旗艦店が入居

RETAIL **プリゼ天神** **2017.2期 (第30期)**



取得価格	4,550百万円
鑑定評価額	4,740百万円
賃貸NOI利回り	4.7%
償却後利回り	4.0%
稼働率	100%
用途	商業施設
所在地	福岡県福岡市中央区
敷地面積	470.34㎡
延床面積	2,914.80㎡
構造規模	鉄骨造陸屋根 地下1階付地上7階建
建築時期	2009年8月
契約形態	定期借家契約



立地/物件特性

- 西鉄天神大牟田線西鉄福岡（天神）駅徒歩約1分、福岡市地下鉄七隈線天神南駅徒歩約2分の九州最大の繁華街である天神エリアに立地する都市型商業施設
- 天神エリアは百貨店、各種商業施設、高級ブランド店等が集積し、福岡市内のみならず近隣各県からの買い物客も集まる巨大商業エリア。福岡市役所のほか銀行等のオフィス集積地でもあることから、オフィスワーカーからの需要も取り込める立地
- 天神エリアと博多駅を結ぶ国道道路に面する高い視認性を有し、ガラスファザードによりテナントイメージの発信力に優れる
- 福岡市地下鉄七隈線のJR博多駅延伸事業が進捗しており、立地エリアの更なる利便性向上が期待される

テナント特性

- マスターレシーである大手紳士服店の九州旗艦店が1～3階に入居。転賃にて上層階にはファミリーレストラン等が入居

福岡市地下鉄七隈線延伸事業

天神南駅～JR博多駅区間を延伸する事業。開業予定2020年
JR博多駅を通じて九州全域へのアクセス性が高まる



- ✓ 都心の高級住宅街にあり、サービスアパートメントとして希少性・利便性が高い立地
- ✓ ホテルと賃貸マンション双方の特性を併せ持つサービスアパートメントの運営実績を活用した投資

OTHER



高輪デュープレックスC's

2016. 8期 (第29期)



取得価格	2,830百万円
鑑定評価額	2,840百万円
賃貸NOI利回り	5.0%
償却後利回り	4.1%
稼働率	100%
用途	その他
所在地	東京都港区白金
敷地面積	865.57㎡
延床面積	4,404.33㎡
構造規模	鉄筋コンクリート造 陸屋根13階建
建築時期	2005年8月
所有形態	土地：借地権 建物：所有権



立地/物件特性

- 東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線白金高輪駅徒歩約3分。都心にありながら周辺は落ち着いた居住環境。外資系企業が多く集積する六本木・赤坂エリアや品川等、都内各ビジネスエリアに近接。近隣から羽田・成田両空港ヘリムジンバスが発着し、空港へのアクセスも良好
- 白金高輪駅に近接して、高級スーパーマーケット・コンビニエンスストア・ドラッグストア・飲食店等が入居している商業施設等があり、短期・長期滞在のいずれの利用者にとっても生活利便性が高い
- サービスアパートメントは、フロントサービスやハウスクリーニング等ホテルのようなサービスを受けることができる家具付きの賃貸マンション。ホテルに比べてリーズナブルな価格での滞在が可能
- 景気後退局面には賃貸マンションとして運用することにより、安定稼働の維持を図ることも可能

テナント特性

- 賃借人及び運営会社は株式会社デュープレックス・ギャザリング
- 国内外の個人及び法人双方から幅広いエンドユーザーの需要を取り込んでいる。法人の利用者は空港関係や近隣に本社を置く外資系企業等、外国人利用者は欧米・豪国籍の需要が多い。利用期間は1ヶ月の短期利用から1年超の長期利用までさまざまなニーズに対応しており、安定した運営が期待できる
- 1階には店舗（イタリアンレストラン）が入居

■ サービスアパートメントの特長（一般）

	ホテル	サービス アパートメント	賃貸 マンション
契約期間	日単位	月単位	2年
礼金・敷金	不要	不要	要
連帯保証人	不要	原則不要	要
フロント	あり	あり	なし
家具	宿泊家具のみ	生活家具あり	なし
キッチン	なし	あり	あり
清掃サービス	あり	あり	なし
水道光熱費	不要	不要（賃料込）	要

■ 建物賃貸借スキーム





内部成長関連

- ✓ ORIXシナジーを活かしたダイレクトPMにより環境変化を先取りし、多様な用途・タイプの物件において賃料増額を拡大

▶ ダイレクトPMを用いた運営方針

各用途の専任チームを配置



▶ 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 	<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

✓ オフィス稼働率：第29期（2016.8期）・第30期（2017.2期）の大口テナント退去の影響はありつつも、着実な埋め戻しにより第29期末（2016.8期末）以降97%程度で推移すると想定

業績予想の前提条件

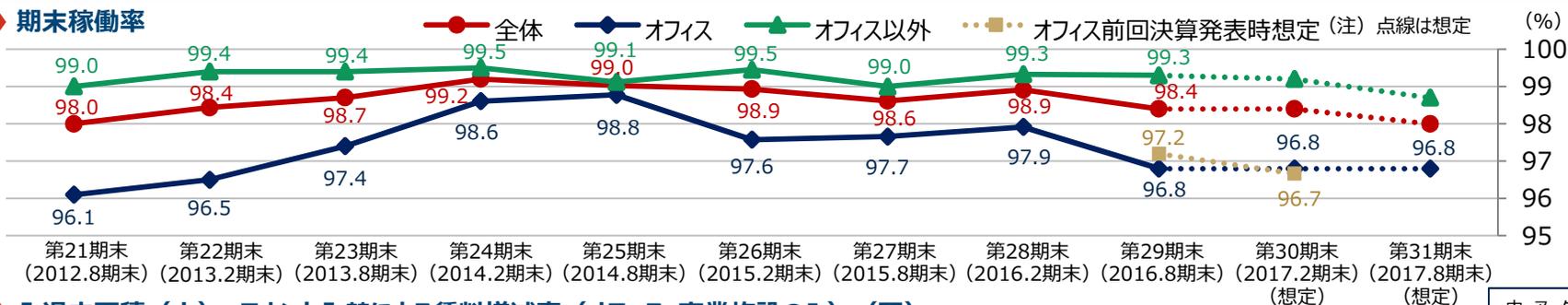
入居の前提

➢ 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

退去の前提

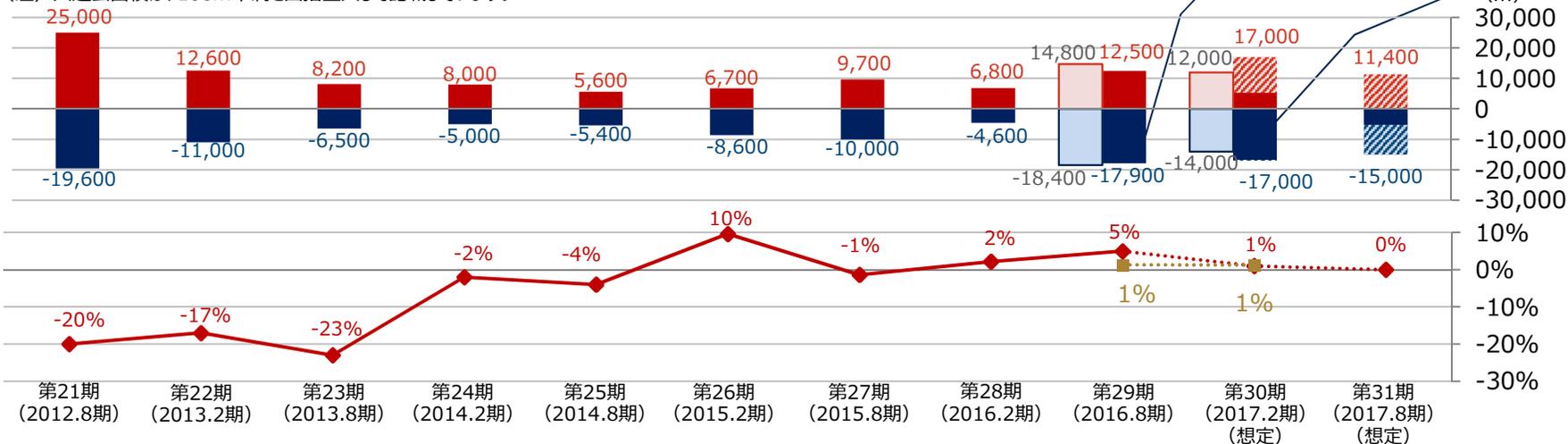
➢ 確定した契約（増・減額共）に加え、テナントの引き合いや賃貸マーケット状況等を勘案して退去を想定

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（オフィス・商業施設のみ）（下）

■ 入居確定 ■ 入居想定 □ 前回決算発表時入居想定 ◆ テナント入替に伴う賃料増減率（オフィス・商業施設のみ）（点線は想定）
 ■ 退去確定 ■ 退去想定 □ 前回決算発表時退去想定 ◆ 前回決算発表時想定テナント入替に伴う賃料増減率（オフィス・商業施設のみ）
 (注) 入退去面積は、100㎡未満を四捨五入して記載しています。



- ✓ 賃料改定：第29期（2016.8期）は約13,700㎡の増額改定面積を獲得
- ✓ 賃料増減率：第29期（2016.8期）は前回決算発表時想定+6%を上回る+9%に増加

業績予想の前提条件

賃料増額改定・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増額を一定程度想定

▶ 既存テナントの賃料改定動向（オフィス・商業施設のみ） ▶ 既存テナントの賃料改定面積（オフィス・商業施設のみ）

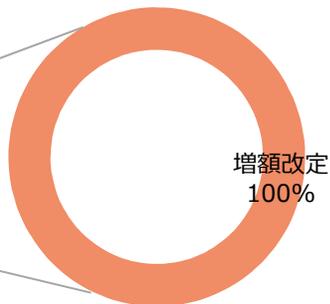
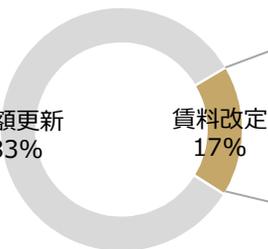
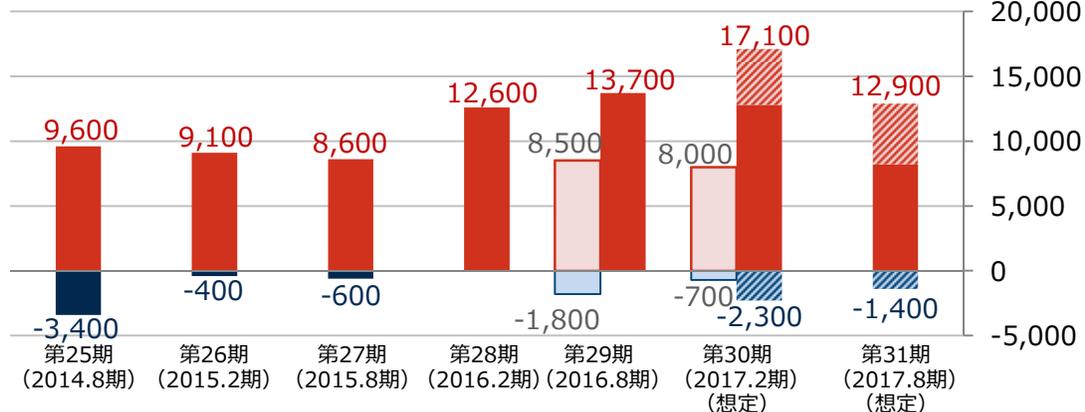
<第29期（2016.8期）>

増額改定面積：約13,700㎡
増額率：9%

■ 増額確定 ■ 増額想定 ■ 前回決算発表時増額想定
■ 減額確定 ■ 減額想定 ■ 前回決算発表時減額想定

(注) 賃料改定面積は、100㎡未満を四捨五入して記載しています。

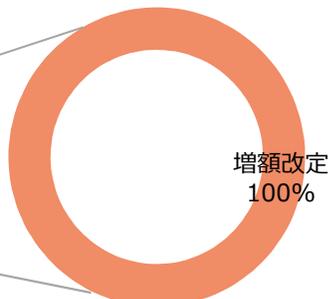
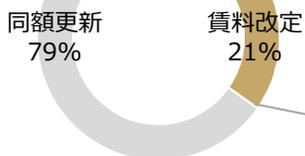
(㎡)



全体面積：約78,300㎡

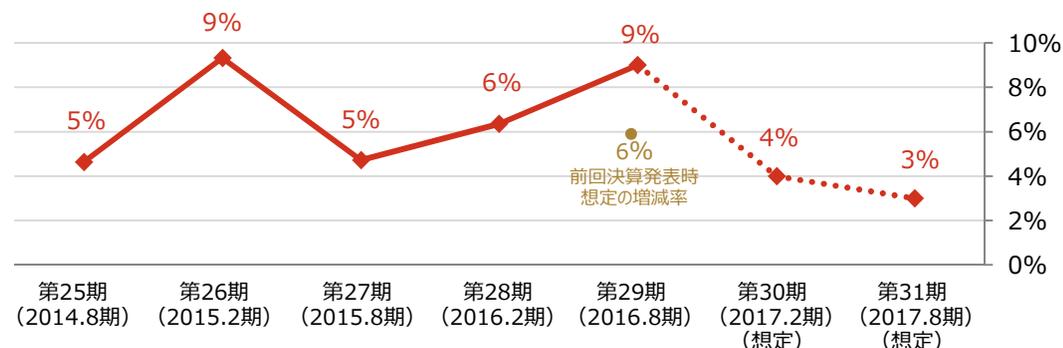
減額改定面積：0㎡

<第28期（2016.2期）>



全体面積：約59,400㎡

▶ 賃料増減率（オフィス・商業施設の賃料改定部分のみ）



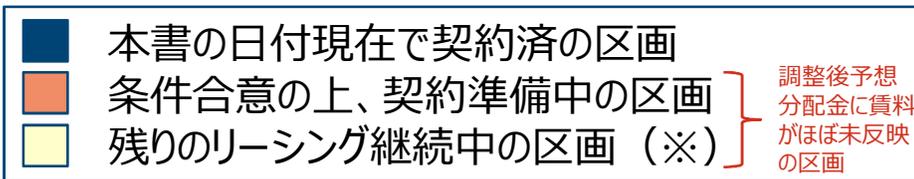
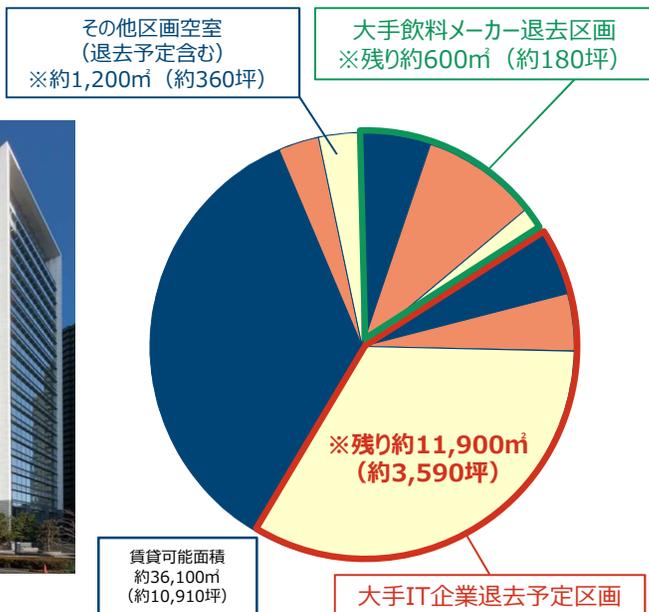
✓ 大型退去区画も着実に埋め戻しを推進中

日本橋本町1丁目ビル



- 2016年3月、約4,300㎡を利用していたリース会社が退去
(約1,310坪、9フロア、賃貸可能面積ベースで約85%に相当)
- 本書の日付現在で既に同退去区画の約86%が契約済。残りは約600㎡
(約190坪)
- 契約済の区画は6テナントで埋め戻しており、テナントの分散化も進捗

アークヒルズ サウスタワー（共有持分25%を保有、記載面積は100%の値）



- 2016年10月、大手飲料メーカー約5,600㎡
(約1,710坪) が退去済。本書の日付現在、
埋め戻しにほぼ目処が立っている状況
- 2017年2月に大手IT企業約15,400㎡
(約4,650坪) が退去予定

✓ ダイレクトPMによる着実な内部成長を推進

オフィス

[継続的な増額事例] ラウンドクロス渋谷 (東京都渋谷区)



- 空室率の低下が著しく、賃料単価の回復が顕著な渋谷エリアのオフィス
- 第25期（2014年8月期）から第26期（2015年2月期）における増額事例は計8件・平均+9%
- 第27期（2015年8月期）以降本書の日付現在までの、入替を含む契約賃料の増額事例は、計7件・平均+19%

都市型商業施設

[戦略的なテナント入替] クロスアベニュー原宿 (東京都渋谷区)



- JR原宿駅前、神宮前通りと表参道との角地に立地し、高い視認性を有する都市型商業施設
- 定期借家契約満了に伴う2フロア（1テナント）入替により、第28期（2016年2月期）以降本書の日付現在までに平均+21%の賃料増額を実現
- 入替により入居した2テナントは景気感応度の高い美容クリニックと、インバウンド需要に訴求力のある猫カフェ

[大規模区画での増額事例] オリックス不動産西新宿ビル (東京都新宿区)



- 契約面積約7,100㎡（約2,140坪）
- 新宿エリアの空室率は低下を続けており、今後のオフィス供給も限定的であることから賃料単価の更なる回復が期待される
- 第30期（2017年2月期）において契約賃料が+5%

ネイバーフッドショッピングセンター（NSC）

[増築によるバリューアップ] インターヴィレッジ大曲 (北海道北広島市)



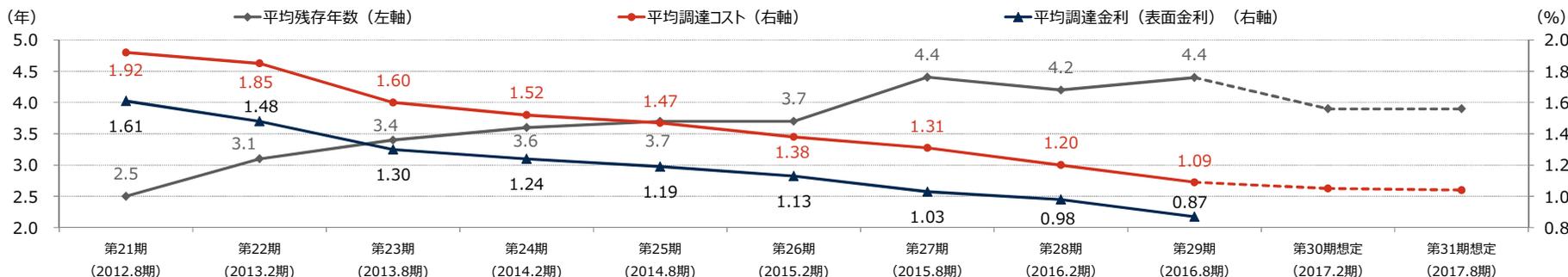
- オリックスグループとプロジェクト契約を締結し、未消化容積率を活用した新規棟を増築予定
- ファミリー層に訴求力のあるファーストフード店を誘致予定



財務関連

✓ 資金コスト低減と財務安定性向上を推進しつつ、機動的な物件取得を可能とする借入余力を確保

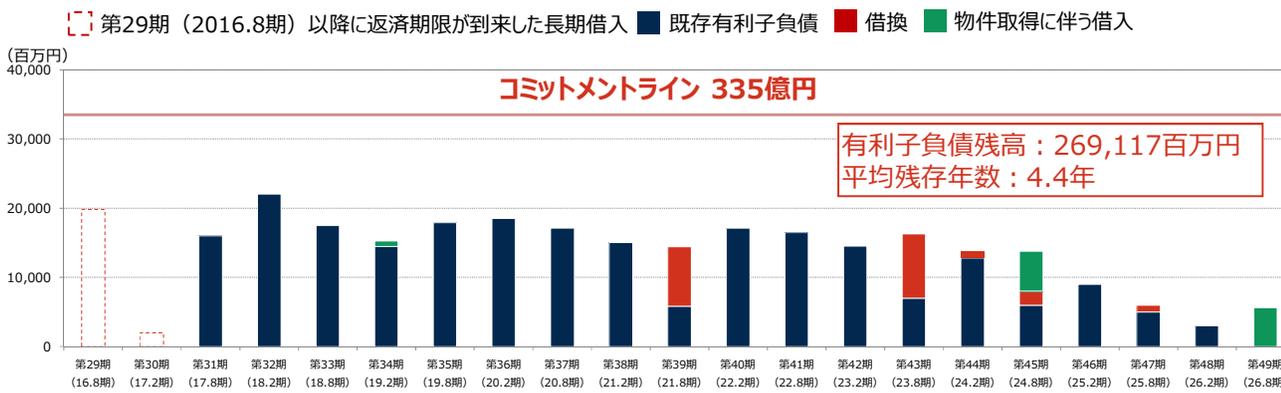
▶ 資金コストと平均残存年数の推移



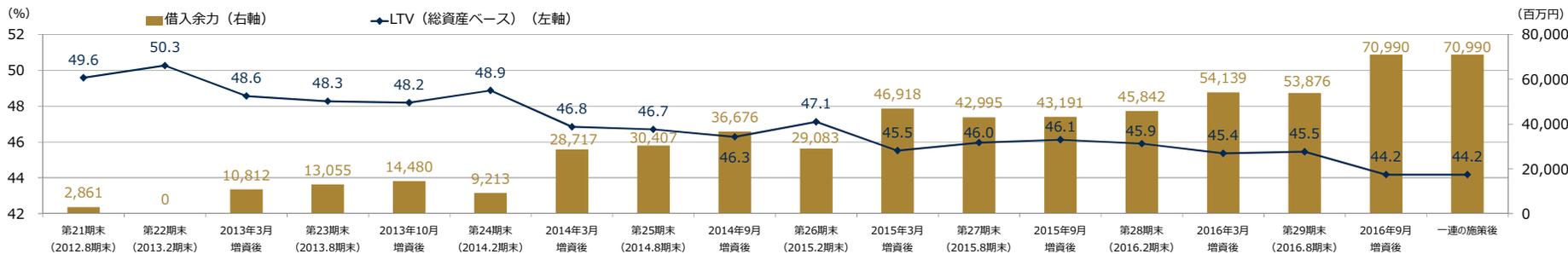
▶ 第29期 (2016.8期) 以降に実施した借入

借入実行日	借入年限	借入金額	平均調達金利 (表面金利)
2016/3/30	6.4年	7,300百万円	0.41%
2016/3/31	9.2年	7,737百万円	0.61%
2016/5/31	8.5年	3,630百万円	0.49%
2016/7/27	6.5年	5,000百万円	0.30%
2016/9/28	7.8年	2,000百万円	0.43%
合計/平均	7.7年	25,667百万円	0.46%

▶ 有利子負債の返済期限の状況



▶ LTV (総資産ベース) 及び借入余力の推移



(注) 上表は、第29期 (2016.8期) 以降に実施した固定金利での借入の実績を借入実行日毎に合算して記載しています。各借入実行日毎及び平均の「借入年限」及び「平均調達金利 (表面金利)」は、それぞれ借入金額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。



今後の運営戦術

✓ 中長期的な投資主価値の安定成長のため、各戦略を推進

Asset

内部成長戦略

■ 環境認識

- 東京のオフィスを中心に空室率は低水準にあり、賃料は緩やかな上昇傾向にあるが、オフィス大量供給が懸念される
- ホテルや商業施設について、短期的には為替等の影響はあるものの、中長期的には訪日外国人の増加により需要増加が期待される

■ 運営戦術

- 各用途毎に本投資法人の強みを活かし、稼働安定と賃貸条件の改善を図る

外部成長戦略

■ 環境認識

- 不動産の取得競争は引き続き厳しく、優良物件は品薄状態

■ 投資戦術

- 本投資法人の強みである「総合型REIT」「ORIXシナジー」「運営力」を活かし、**ポートフォリオクオリティ（収益性・安定性・成長性）の向上を目指す**
- 「用途に拘らず個別厳選投資」の方針の下、**成長性の期待できるオフィス・商業施設・ホテルを中心に取得を検討**
- 機動的な入替戦略（将来的に競争力低下が懸念される物件や収益性が比較的低い物件の売却）を検討

Debt

財務戦略

■ 環境認識

- 金融緩和策により資金調達環境は概ね良好で低金利水準が継続

■ 財務運営戦術

- 資金コスト低減と財務安定性強化の両立を目指す
- 機動的な物件取得のため、借入余力を確保
- フリーキャッシュフローは物件取得と戦略的CAPEXに活用

Equity

■ 環境認識

- 国内外の経済・政治の不透明感が増している

■ 方針

- 「内部成長」「外部成長」「財務戦略」各戦略を駆使し、**中長期的な投資主価値の安定成長を目指す**
 - 1口当たり分配金、1口当たりNAV、流動性の向上を目指す
 - 売却益を活用した内部留保（財務安定性強化）の検討



參考資料

(百万円)

	第25期 (2014.8期)	第26期 (2015.2期)	第27期 (2015.8期)	第28期 (2016.2期)	第29期 (2016.8期)
営業収益	15,786	17,028	19,403	19,895	20,365
営業利益	6,918	7,469	9,121	9,369	9,155
経常利益	5,129	5,776	7,275	7,705	7,591
当期純利益	5,120	5,762	7,252	7,698	7,575
出資総額	215,092	234,589	252,424	264,720	280,753
純資産額	220,281	240,421	259,747	273,193	289,865
総資産額	460,763	504,894	532,695	559,742	592,110
発行済投資口数	1,966,174 口	2,120,884 口	2,235,735 口	2,320,701 口	2,421,323 口
1口当たり純資産額	112,036 円	113,359 円	116,180 円	117,720 円	119,714 円
1口当たり分配金	2,604 円	2,717 円	2,929 円	2,989 円	3,000 円
1口当たりNAV ^(注1)	122,618 円	130,651 円	137,188 円	144,162 円	150,078 円
1口当たりNAV (内部留保考慮後) ^(注2)	122,652 円	130,683 円	137,534 円	144,824 円	150,841 円

(百万円)

	第25期 (2014.8期)	第26期 (2015.2期)	第27期 (2015.8期)	第28期 (2016.2期)	第29期 (2016.8期)
取得価格	459,944	502,187	525,399	558,056	582,478
物件数	89	96	97	102	106
賃貸NOI利回り	5.1 %	5.0 %	5.0 %	4.9 %	5.1 %
償却後利回り	3.8 %	3.8 %	3.8 %	3.8 %	4.0 %
含み損益	25,996	42,507	54,293	69,837	82,635
FFO	8,404	9,341	9,675	10,549	11,447
減価償却費	3,192	3,487	3,629	3,718	3,860
リース売上原価	90	91	92	86	74
資本的支出	699	624	253	794	454
フリーキャッシュフロー	2,583	2,954	3,467	3,010	3,479

(注1) 「1口当たりNAV」は、「(出資総額+含み損益)÷発行済投資口数」で算出されます。

(注2) 「1口当たりNAV (内部留保考慮後)」は、「(出資総額+含み損益+内部留保累計額)÷発行済投資口数」で算出されます。

(単位：百万円)

	第28期実績 (2016年2月期)	第29期実績 (2016年8月期)	第30期予想 (2017年2月期)	第31期予想 (2017年8月期)
賃貸事業収入	16,705	17,892	18,631	18,801
その他賃貸事業収入	2,235	2,410	2,381	2,510
不動産等売却益	954	62	-	-
営業収益合計	19,895	20,365	21,013	21,311
管理業務費	1,655	1,876	2,027	1,993
水道光熱費	1,375	1,682	1,913	2,022
公租公課	1,320	1,424	1,416	1,741
修繕費	450	426	453	403
減価償却費	3,718	3,860	3,971	3,971
その他	499	400	487	512
賃貸事業費用合計	9,020	9,669	10,270	10,646
資産運用報酬	1,151	1,220	1,298	1,328
資産保管手数料等	163	156	166	165
その他	189	164	175	185
賃貸事業費用以外の費用合計	1,505	1,540	1,639	1,679
営業費用合計	10,525	11,210	11,910	12,325
営業利益	9,369	9,155	9,102	8,985
営業外収益合計	5	4	2	2
融資関連費用（投資法人債含む）(注1)	1,625	1,521	1,456	1,463
投資口交付費	36	38	41	-
その他	7	8	14	7
営業外費用合計	1,669	1,568	1,512	1,471
経常利益	7,705	7,591	7,592	7,516
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	7,705	7,591	7,592	7,516
法人税等合計	6	16	19	19
当期純利益	7,698	7,575	7,573	7,497
前期繰越利益	1	0	0	0
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,700	7,575	7,574	7,498

(注1) 支払利息、投資法人債利息、投資法人債発行費償却及び融資手数料の合計です。

【補足1】 上記業績予想に含まれる新規取得5物件(注2)の不動産賃貸事業損益の前提

	第28期実績 (2016年2月期)	第29期実績 (2016年8月期)	第30期予想 (2017年2月期)	第31期予想 (2017年8月期)
賃貸事業収入	-	53	501	666
その他賃貸事業収入	-	3	28	30
不動産賃貸事業収益合計	-	57	530	697
不動産賃貸事業費用合計	-	21	184	245
うち公租公課	-	-	-	36
うち減価償却費	-	9	79	90
不動産賃貸事業損益	-	36	345	451

(注2) 「高輪デュープレクスC's」、「アルポーレ鹿児島」、「外苑西通りビル」、「プリゼ天神」及び「ホテル日航姫路」をいいます。

(注3) 物件取得決定時に取得した鑑定評価及び物件取得決定時の本投資法人による想定減価償却費を基に算出しています。

【補足2】 上記業績予想に含まれる売却1物件(注4)の不動産賃貸事業損益の前提（売却益及び売却による収益減少）（単位：百万円）

	第28期実績 (2016年2月期)	第29期実績 (2016年8月期)	第30期予想 (2017年2月期)	第31期予想 (2017年8月期)
不動産賃貸事業損益	-	53	-29	-28

(注4) 「日本橋イーストビル」をいいます。

*うち、売却益62百万円

(単位：百万円)

取得時鑑定評価等に基づく期当たり 想定値(注3)
709
217
35
88
492

第29期（2016.8期）業績予想・実績比較

第29期（2016.8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		
			売却相当額 ^(注1)	売却相当額除く	
前回決算発表時予想 (A)	20,297百万円	7,021百万円	2,900円		2,900円
実績 (B)	20,365百万円	7,575百万円	3,000円	-102円	3,102円
増減額 (C) = (B)-(A)	+68百万円	+553百万円	+100円	-102円	+202円
増減率 (C)/(A)	+0.3%	+7.9%	+3.4%		+7.0%

差異の内訳

(百万円)

	既存の 運営活動 の影響	2016年9月 増資時の施策 の影響	合計 (当期純利益の 増減額内訳)
2016年3月増資時取得6物件の寄与の増加（浜松アクタワーのコスト低減等）	+87		+87
取得済1物件（札幌）の寄与の増加	+43		+43
取得済2物件（高輪・鹿見島）の寄与		+36	+36
売却済1物件（日本橋イースト）の売却益等		+53	+53
外部成長要因合計	+130	+90	+220
既存物件の賃料収入の増加	+9		+9
既存物件の水光熱費収支の良化	+121		+121
既存物件の修繕費の減少	+10		+10
既存物件の管理業務費（テナント募集経費等）の減少	+46		+46
既存物件の除却損の減少	+13		+13
その他	+80		+80
内部成長要因合計	+282		+282
投資口発行費用の減少	+11		+11
その他	+48	-9	+39
財務戦略等要因合計	+59	-9	+50
増減額計(a)	+472	+81	+553
前回決算発表時予想 当期純利益(b)	7,021		7,021
実績 当期純利益(c=a+b)	7,494	+81	7,575
内部留保額(b) ^(注2)		+310	310
分配可能利益(c' = c - b')	7,494	-229	7,264
発行済投資口数(d)	2,421,323		2,421,323
実績 1口当たり分配金(円)(e=c'/d)	3,095	-95	3,000
前回決算発表時予想 1口当たり分配金(円)(f)	2,900		2,900
1口当たり分配金への影響(円)(e-f)	+195	-95	+100
1口当たり売却相当額(円) ^(注1)		-102	-102
1口当たり売却相当除く(円)	+195	+7	+202

(注1) 売却相当額の内訳は以下をご参照ください。

【売却相当額の内訳】 (百万円)

	前回決算発表時 第29期(2016.8期)予想	第29期(2016.8期)実績	増減額
売却益		62	+62
当期純利益への影響		62	+62
圧縮記帳による内部留保		-310	-310
分配可能利益への影響		-248	-248
発行済投資口数(d)		2,421,323	
1口当たり分配金への影響(円)		-102	-102

(注2) 当該内部留保の実施に伴い第29期（2016.8期）末の内部留保残高は約18億円になります。

(注3) 各用語についてはP56以降の定義集をご参照ください。

第30期（2017.2期）業績新旧予想比較

第30期（2017.2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)	20,571百万円	7,216百万円	2,980円
今回予想 (B)	21,013百万円	7,573百万円	3,000円
増減額 (C) = (B)-(A)	+441百万円	+357百万円	+20円
増減率 (C)/(A)	+2.1%	+4.9%	+0.7%

差異の内訳

(百万円)

	既存の 運営活動 の影響	一連の施策		合計 (当期純利益の 増減額内訳)
		2016年9月 増資時の施策 の影響	追加施策 の影響	
2016年3月増資時取得6物件の寄与の増加 (青山サンクレストビルのリーシング前倒し等)	+60			+60
取得済2物件(高輪・鹿児島)の寄与		+94		+94
売却済1物件(日本橋イースト)の売却による収益の減少		-29		-29
取得済2物件(外苑西通り・天神)の寄与		+236		+236
取得済1物件(姫路)の寄与			+13	+13
その他	+3			+3
外部成長要因合計	+64	+302	+13	+380
既存物件の賃料収入の増加	+1			+1
既存物件の修繕費の減少	+38			+38
その他	-7			-7
内部成長要因合計	+32			+32
投資口発行費用の発生		-41		-41
その他	-10	-3		-14
財務戦略等要因合計	-10	-45		-55
増減額計(a)	+86	+257	+13	+357
前回決算発表時予想 当期純利益(b)	7,216			7,216
今回予想 当期純利益(c=a+b)	7,302	+257	+13	7,573
発行済投資口数(口)(d)	2,421,323	+103,300		2,524,623
今回予想 1口当たり分配金(円)(e=c/d)	3,016	-22	+6	3,000
前回決算発表時予想 1口当たり分配金(円)(f)	2,980			2,980
1口当たり分配金への影響(円)(e-f)	+36	-22	+6	+20

(注) 各用語についてはP56以降の定義集をご参照ください。

第28期（2016.2期）実績と第29期（2016.8期）実績の比較

第28期（2016.2期）実績と第29期（2016.8期）実績の差異

	営業収益	当期純利益	1口当たり分配金		
				売却相当額 ^(注1)	売却相当額除く
第28期（2016.2期）実績(A)	19,895百万円	7,698百万円	2,989円	63円	2,926円
第29期（2016.8期）実績(B)	20,365百万円	7,575百万円	3,000円	-102円	3,102円
増減額 (C)=(B)-(A)	+470百万円	-123百万円	+11円	-165円	+176円
増減率 (C)/(A)	+2.4%	-1.6%	+0.4%		+6.0%

差異の内訳

	(百万円)		
	既存の 運営活動 の影響	2016年9月 増資時の施策 の影響	合計 (当期純利益の 増減額内訳)
2015年取得6物件の固定費費用化	-59		-59
2015年9月増資時取得5物件の通期寄与	+29		+29
取得済1物件(ARK)の寄与の減少 ^(注2)	-193		-193
売却済2物件(北浜・西麻布)の売却益等の消失	-1,033		-1,033
2016年3月増資時取得6物件の寄与	+693		+693
取得済1物件(札幌)の寄与	+128		+128
取得済2物件(高輪・鹿兒島)の寄与		+36	+36
売却済1物件(日本橋イースト)の売却益等		+53	+53
その他	-7		-7
外部成長要因合計	-442	+90	-352
既存物件の賃料収入の減少	-116		-116
2015年取得2物件の固定費費用化	-35		-35
既存物件の修繕費の減少	+101		+101
既存物件の水光熱収支の良化	+87		+87
既存物件の除却損の減少	+109		+109
その他	+28		+28
内部成長要因合計	+174		+174
期限前弁済費用の減少	+44		+44
その他	+19	-9	+10
財務戦略等要因合計	+63	-9	+54
増減額計(a)	-204	+81	-123
第28期実績 当期純利益(b)	7,698		7,698
第29期実績 当期純利益(c=a+b)	7,494	+81	7,575
内部留保額(b') ^(注3)		+310	310
分配可能利益(c'=c-b')	7,494	-229	7,264
発行済投資口数(d)	2,421,323		2,421,323
第29期実績 1口当たり分配金(円)(e=c'/d)	3,095	-95	3,000
第28期実績 1口当たり分配金(円)(f)	2,989		2,989
1口当たり分配金への影響(円)(e-f)	+106	-95	+11
1口当たり売却相当額(円) ^(注1)	-63	-102	-165
1口当たり売却相当額を除く(円)	+169	+7	+176

(注1) 売却相当額の内訳は以下をご参照ください。

	(百万円)		
【売却相当額の内訳】	第28期(2016.2期)実績	第29期(2016.8期)実績	増減額
売却益	954	62	-891
期限前弁済費用	-44	0	+44
当期純利益への影響	910	62	-847
圧縮記帳による内部留保	-761	-310	+450
分配可能利益への影響	149	-248	-397
発行済投資口数(口)	2,320,701	2,421,323	+100,622
1口当たり分配金への影響(円)	+63	-102	-165

当期純利益	7,698	7,575	-123
売却益等による当期純利益への影響額	910	62	-847
当期純利益(売却益等を除く)	6,788	7,513	+724

(注2) 「アーキヒズ サウスタワー」については第28期(2016.2期)において、優先交渉権行使により物件取得を行いました(「現物化」)。これに伴い、平塚ホールディング特定目的会社(「TMK」)が発行する優先出資は買入消却されました。これら一連の取引に基づく収益寄与の内訳は以下をご参照ください。

	(百万円)		
【アーキヒズ サウスタワーの収益内訳】	第28期(2016.2期)実績	第29期(2016.8期)実績	差額
TMK投資損益(2015/4/10~2015/10/14)	238	0	-238
現物化による物件収益	293	338	+45
賃貸事業利益	532	※ 338	-193
現物化に伴う資金コスト	-33	-44	-11
合計	498	294	-203

※第29期(2016.8期)実績の賃貸事業利益は固定費(32百万円)費用化後の数字です。

(注3) 当該内部留保の実施に伴い第29期(2016.8期)末の内部留保残高は約18億円になります。

(注4) 各用語についてはP56以降の定義集をご参照ください。

第29期（2016.8期）実績と第30期（2017.2期）予想の比較

第29期（2016.8期）実績と第30期（2017.2期）予想の差異

	営業収益	当期純利益	1口当たり分配金		
			売却相当額 ^(注1)	売却相当額除く	
第29期（2016.8期）実績(A)	20,365百万円	7,575百万円	3,000円	-102円	3,102円
第30期（2017.2期）予想(B)	21,013百万円	7,573百万円	3,000円		3,000円
増減額 (C)=(B)-(A)	+647百万円	-1百万円		+102円	-102円
増減率 (C)/(A)	+3.2%	-0.0%			-3.3%

差異の内訳

(百万円)

	既存の 運営活動 の影響	一連の施策		合計 (当期純利益の 増減額内訳)
		2016年9月 増資時の施策 の影響	追加施策 の影響	
2016年3月増資時取得6物件の通期寄与等	+166			+166
取得済2物件（高輪・鹿児島）の通期寄与		+58		+58
売却済1物件（日本橋イースト）の売却益の消失		-82		-82
取得済2物件（外苑西通り・天神）の寄与		+236		+236
取得済1物件（姫路）の寄与			+13	+13
その他	-7			-7
外部成長要因合計	+158	+212	+13	+384
既存物件の賃料収入の減少	-45			-45
取得済1物件（ARK）の収益の減少	-95			-95
既存物件の修繕費の減少	+28			+28
既存物件の水光熱費収支の悪化	-121			-121
既存物件の管理業務費（テナント募集経費等）の増加	-26			-26
既存物件の除却損の増加	-14			-14
その他	-63			-63
内部成長要因合計	-339			-339
投資口発行費用の増減	+38	-41		-3
その他	-49	+5		-44
財務戦略等要因合計	-11	-36		-47
増減額計(a)	-191	+176	+13	-1
第29期実績 当期純利益(b)	7,494	+81		7,575
第30期予想 当期純利益(c=a+b)	7,302	+257	+13	7,573
発行済投資口数 (口) (d)	2,421,323	+103,300		2,524,623
第30期予想 1口当たり分配金 (円) (e=c/d)	3,016	-22	+6	3,000
第29期実績 1口当たり分配金 (円) (f)	3,095	-95		3,000
1口当たり分配金への影響 (円) (e-f)	-79	+73	+6	+102
1口当たり売却相当額 (円) ^(注1)		+102		+102
1口当たり売却相当額を除く (円)	-79	-29	+6	-102

(注1) 売却相当額の内訳は以下をご参照ください。

(百万円)

【売却相当額内訳】	第29期（2016.8期）実績	第30期（2017.2期）予想	増減額
売却益	62		-62
当期純利益への影響	62		-62
圧縮記帳による内部留保	-310		+310
分配可能利益への影響	-248		+248
発行済投資口数 (口)	2,421,323	2,524,623	+103,300
1口当たり分配金への影響 (円)	-102		+102
当期純利益	7,575	7,573	-1
売却益による当期純利益への影響額	62		-62
当期純利益（売却益を除く）	7,513	7,573	+60

(注2) 各用語についてはP56以降の定義集をご参照ください。

第30期（2017.2期）予想と第31期（2017.8期）予想の比較

第30期（2017.2期）予想と第31期（2017.8期）予想の差異

	営業収益	当期純利益	1口当たり分配金
第30期（2017.2期）予想(A)	21,013百万円	7,573百万円	3,000円
第31期（2017.8期）予想(B) (注1)	21,311百万円	7,497百万円	2,970円
増減額 (C)=(B)-(A)	298百万円	-75百万円	-30円
増減率 (C)/(A)	+1.4%	-1.0%	-1.0%

差異の内訳

(百万円)

	既存の 運営活動 の影響	一連の施策		合計 (当期純利益の 増減額内訳)
		2016年9月 増資時の施策 の影響	追加施策 の影響	
2016年取得6物件の固都税費用化	-18	-29	-7	-55
取得済2物件（外苑西通り・天神）の通期寄与		+46		+46
取得済1物件（姫路）の寄与			+97	+97
その他	-21			-21
外部成長要因合計	-39	+16	+89	+67
既存物件の賃料収入の増加	+147			+147
取得済1物件（ARK）の収益の減少	-149			-149
2016年3月増資時取得5物件の固都税費用化	-269			-269
既存物件の修繕費の減少	+73			+73
その他	+54			+54
内部成長要因合計	-143			-143
投資口発行費用の消失		+41		+41
その他	-2	-37		-40
財務戦略等要因合計	-2	+4		+0
増減額計(a)	-186	+21	+89	-75
第30期予想 当期純利益(b)	7,302	+257	+13	7,573
第31期予想 当期純利益(c=a+b)	7,116	+278	+103	7,497
発行済投資口数(口)(d)	2,421,323	+103,300		2,524,623
第31期予想 1口当たり分配金(円)(e=c/d)	2,939	-10	+41	2,970
第30期予想 1口当たり分配金(円)(f)	3,016	-22	+6	3,000
1口当たり分配金への影響(円)(e-f)	-77	+12	+35	-30

(注1) 第31期（2017.8期）予想の収支の内訳は以下をご参照ください。

(百万円)

	既存の 運営活動 の影響	一連の施策		合計
		2016年9月 増資時の施策 の影響	追加施策 の影響	
賃貸事業利益	10,242	+319	+103	10,665
内、賃貸NOI	14,212	+363	+135	14,711
内、減価償却費及びリース売上原価	3,969	+44	+32	4,045
賃貸事業以外の費用	-1,638	-40	+0	-1,679
営業外損益	-1,468			-1,468
法人税等	-19			-19
当期純利益	7,116	+278	+103	7,497
発行済投資口数(口)	2,421,323	+103,300		2,524,623
1口当たり分配金(円)	2,939	-10	+41	2,970

(注2) 各用語についてはP56以降の定義集をご参照ください。

✓ 多様な成長機会を組み合わせることで引き続き中長期的な分配金の安定的成長を目指す

▶ 1口当たり分配金向上のための施策例とその効果（シミュレーション）

（注）以下の各数値は、各施策による業績上の影響を本資産運用会社が一定の前提条件を基に試算し、1口当たり分配金への影響として示したものです。その実現性、金額及び時期について何ら保証するものではありません。特に、物件取得の成否については、日々変化する不動産マーケットの状況に左右されるため、下記の条件での物件取得について何ら保証するものではありません。また実際の1口当たり分配金は、下記以外の要因に影響を受けて変動する可能性があります。

一連の施策後のポートフォリオ・財務状況の効果 （シミュレーション）		多様な資金を活用した外部成長の効果 （シミュレーション）	
既存オフィス物件の賃料増減率 （0.5%） 20円/口	平均調達コストの変動率 （0.1%pt） 40円/口	フリーキャッシュフロー（60億 円）活用による物件取得 40円/口	借入余力（100億円） 活用による物件取得 50円/口
第26期(2015.2期)～第29 期(2016.8期)のオフィステナ ント入替・賃料改定時における賃 料増減実績等を勘案した想定 賃料増減率(0.5%)に基づく、 一連の施策実施後保有オフィ スの想定賃料収入総額(約100 億円)の増減による1口当たり分 配金への影響（注1）	一連の施策実施後の有利子負 債残高(2,691億円)に対する 想定平均調達コスト変動率 (0.1%)に基づく融資関連費用 の増減による1口当たり分配金 への影響	1年間に創出されるフリーキャ ッシュフローのうち60億円(P7ご参 照)を取得資金として、償却後 利回り3.8%相当(第26期 (2015.2期)～第29期 (2016.8期)におけるポートフォ リオの償却後利回りの実績と同水 準)の物件を取得し、当該物件 の運用収益(資産運用報酬等 を控除したものが)通期で寄与し た場合の1口当たり分配金への 影響	一連の施策実施後の借入余力 約710億円(P7ご参照)のうち、 LTV(総資産ベース)約1%相当 額の100億円を取得資金とし て、償却後利回り3.8%相当 (第26期(2015.2期)～第29 期(2016.8期)におけるポート フォリオの償却後利回りの実績と 同水準)の物件を取得し、当該 物件の運用収益(資産運用報 酬及び借入に係る資金コスト等 を控除したものが)通期で寄与し た場合の1口当たり分配金への 影響

（注1）用途ごとのテナント入替・賃料改定の頻度を踏まえ、保有物件の賃料総額のうち過半を占めるオフィス賃料の増減による1口当たり分配金への影響を記載しています。

（注2）1口当たり分配金を算出する際の投資口数は、一連の施策実施後の投資口数である2,524,623口を前提としています。

✓ 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)	第28期 (2015年9月)	第29期 (2016年3月)	第30期 (2016年9月)
新規発行口数	168,947口	96,377口	278,680口	154,710口	114,851口	84,966口	100,622口	103,300口
	【内訳】 一般募集： 160,915口 第三者割当： 8,032口	【内訳】 一般募集： 91,788口 第三者割当： 4,589口	【内訳】 一般募集： 265,410口 第三者割当： 13,270口	【内訳】 一般募集： 147,343口 第三者割当： 7,367口	【内訳】 一般募集： 109,381口 第三者割当： 5,470口	【内訳】 一般募集： 84,966口 第三者割当： 0口	【内訳】 一般募集： 95,830口 第三者割当： 4,792口	【内訳】 一般募集： 98,381口 第三者割当： 4,919口
発行済投資口数 (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	2,320,701口	2,421,323口	2,524,623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	156,100円	168,800円	178,400円
発行価格	122,655円	118,462円	122,850円	130,162円	160,387円	149,467円	164,580円	171,112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	12,699百万円	16,560百万円	17,675百万円
発行価額	118,629円	114,574円	118,818円	126,023円	155,287円	144,714円	159,347円	165,671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	12,295百万円	16,033百万円	17,113百万円
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	2015年8月14日	2016年3月1日	2016年8月15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	2015年8月24日	2016年3月9日	2016年8月23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	2015年9月1日	2016年3月16日	2016年9月1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	—	2016年4月12日	2016年9月28日

✓ 長期契約の商業施設や物流施設のテナントが中心

✓ オフィスのテナントは比較的分散

第29期末（2016.8期末）の主要10テナント（全用途）

第29期末（2016.8期末）オフィステナント概況（注2）

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 オルクス株式会社	金融業	ラウンドクロス赤坂	オフィス	119,668.87	11.1
		オリックス芝2丁目ビル			
		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			
		浜松アクタワー			
	アルポーレ鹿児島	商業施設			
	aune有楽町				
	クロスアベニュー原宿				
	JouLe SHIBUYA				
	aune池袋 ^(注1)				
	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				
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	イオンタウン仙台泉大沢(底地)	商業施設	74,930.65	6.9
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	5.9
4 アークランドサカモト株式会社	小売業	ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)	商業施設	56,109.95	5.2
5 センコー株式会社	運送業	市川ロジスティクスセンター	物流施設	37,456.96	3.5
6 株式会社オークアクティホテル 浜松	ホテル事業	浜松アクタワー ^(注2)	オフィス	37,024.51	3.4
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	3.3
8 株式会社大京穴吹不動産	不動産業	ラウンドクロス南麻布 ^(注3)	オフィス	29,894.04	2.8
		ラウンドクロス築地 ^(注3)			
		We W i l l 八丁堀			
		ベルファース戸越スタディオ	住宅		
		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					
9 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	24,053.85	2.2
10 株式会社ヤマダ電機	小売業	テックランド戸塚店(底地) 神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	商業施設	20,422.17	1.9
合 計				499,724.40	46.3

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	10,236.46	0.9	3.0
上位5社 合計	42,994.74	4.0	12.5
上位10社 合計	70,906.31	6.6	20.6
オフィス総テナント数		826	

(注1) 2016年8月1日付で「ORE池袋」から「aune池袋」へ名称変更を行いました。

(注2) 「浜松アクタワー」の用途はオフィスですが、上記テナントとの契約はホテル部分を対象としています。なお、「第29期末（2016.8期末）オフィステナント概況」は、当該テナントを除外して算出しています。

(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。

- ✓ マーケット環境を捉え、将来の競争力等を考慮しオフィス 1 物件を売却
- ✓ 売却益を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

物件名	地域	売却先	売却日	取得価格 (百万円) (注1)	売却価格 (百万円)	売却時 帳簿価額 (百万円)	売却益 (百万円)	賃貸NOI 利回り (注2)	償却後 利回り (注2)
オフィス 日本橋イーストビル	東京都心6区	外部 (非開示)	2016年 7月22日	1,720	1,600	1,518	62	5.0%	3.8%

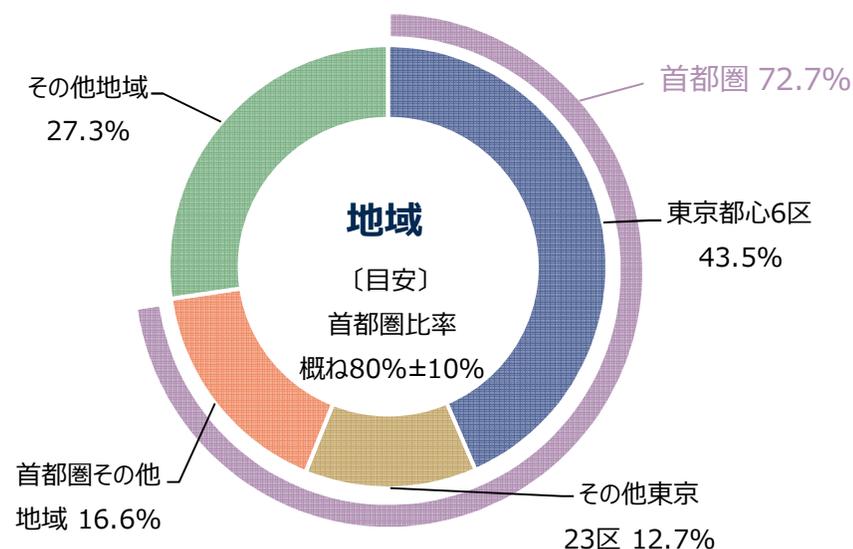
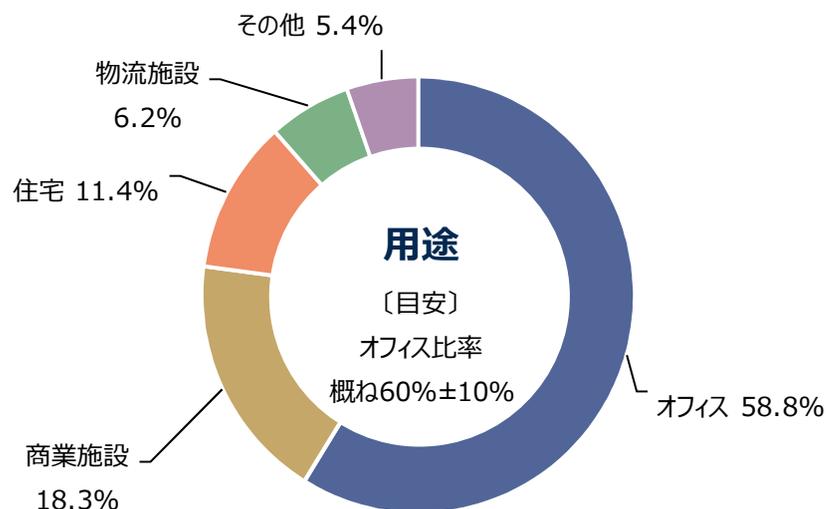
(注1) 「取得価格」は、当該物件に係る取得時における売買契約書等に記載された金額であり、消費税その他取得に係る諸経費は含みません。

(注2) 第28期（2016年2月期）の実績を記載しています。

▶ ポートフォリオの運用状況 (一連の施策実施後)

	取得価格合計 (億円)	物件数 (物件)	稼働率(注) (%)	賃貸NOI利回り (%)	償却後利回り (%)
オフィス	3,533	54	96.9	4.9	3.9
商業施設	1,099	29	100	5.7	4.8
住宅	682	14	95.9	5.1	3.5
物流施設	371	5	100	5.6	3.8
その他	321	7	99.8	5.7	4.2
ポートフォリオ全体	6,008	109	98.5	5.1	4.0

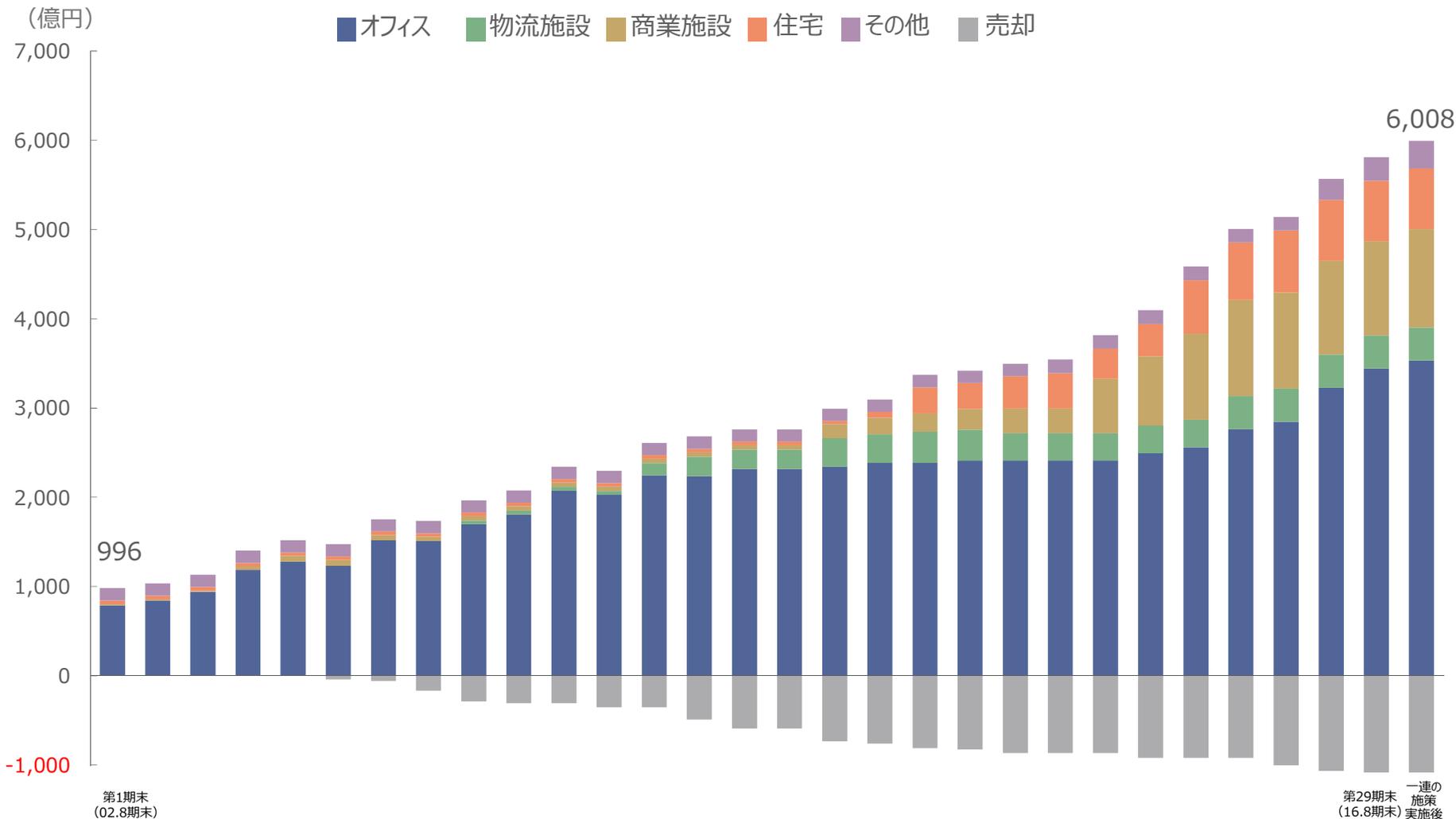
▶ ポートフォリオの比率 (取得価格ベース) (一連の施策実施後)



(注) 稼働率は、2016年8月31日時点の数値を記載しています。なお、第30期(2017年2月期)取得物件は、売主から提供された2016年8月31日時点の数値を使用しています。

✓ 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



ポートフォリオ一覧

(一連の施策実施後)

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	10,076	1.7		
			2016年2月2日				
		ラウンドクロス一番町	2001年12月1日	3,526	0.6		
		ラウンドクロス西新宿	2001年12月1日	2,650	0.4		
		DT外苑	2001年12月21日	2,430	0.4		
		代々木フォレストビル	2001年12月21日	1,406	0.2		
		ラウンドクロス南麻布	2001年12月21日	1,394	0.2		
		ラウンドクロス赤坂	2002年1月10日	2,624	0.4		
		ラウンドクロス三田	2002年1月10日	1,748	0.3		
		ラウンドクロス芝大門 ^(注4)	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	0.6		
		オックス芝2丁目ビル	2003年9月29日	7,500	1.2		
		青山246ビル	2004年3月3日	5,200	0.9		
		ラウンドクロス新宿	2006年4月28日	8,020	1.3		
		シーフォードスクエア/ センタービルディング	2005年9月30日	18,000	3.0		
			2006年4月28日				
		オックス赤坂2丁目ビル	2006年6月26日	21,860	3.6		
			2006年12月4日				
		ラウンドクロス新宿5丁目	2007年4月26日	4,500	0.7		
		日本橋本町1丁目ビル	2007年3月28日	10,500	1.7		
		ラウンドクロス渋谷	2008年3月28日	3,500	0.6		
		オックス水道橋ビル	2008年3月28日	3,000	0.5		
		オックス品川ビル	2008年6月27日	15,200	2.5		
		オックス不動産西新宿ビル	2009年3月27日	13,600	2.3		
		オーエックス田町ビル	2010年3月29日	6,730	1.1		
		MG白金台ビル	2013年11月1日	8,500	1.4		
		渋谷ハイビル	2014年3月20日	3,400	0.6		
		MG市ヶ谷ビルディング	2014年4月4日	3,100	0.5		
		ラウンドクロス銀座2丁目 ^(注4)	2015年9月30日	5,200	0.9		
		アーケルズ サウスタワー	2015年10月15日	22,000	3.7		
		神田松永町ビル	2016年1月26日	4,202	0.7		
		外苑西通りビル ^(注3)	2016年9月30日	9,000	1.5		
		東京都心6区 計29件		204,440	34.0		
		その他東京 23区	キョットタワー	2001年12月1日	5,479	0.9	
			東陽MKビル	2001年12月1日	5,270	0.9	
			ビサイド木場	2001年12月21日	2,450	0.4	
			オックス池袋ビル	2003年4月18日	9,577	1.6	
			KN自由が丘プラザ	2007年5月30日	3,110	0.5	
			オックス目黒ビル	2010年7月29日	6,350	1.1	
			秋葉原ビジネスセンター	2011年6月1日	5,060	0.8	
			その他東京23区 計7件		37,296	6.2	
			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
				ラウンドクロス川崎	2004年4月27日	4,130	0.7
		大宮宮町ビル		2009年3月27日	4,400	0.7	
		大宮下町1丁目ビル		2010年3月29日	3,750	0.6	
ORE大宮ビル	2015年4月15日	7,030		1.2			
首都圏その他地域 計5件		21,510		3.6			
その他地域	名古屋伊藤忠ビル	2003年9月29日		4,500	0.7		
	ORIX高麗橋ビル	2005年4月27日		5,560	0.9		
	ルナル山台	2007年6月28日		8,500	1.4		
	オックス名古屋錦ビル	2008年9月29日		12,500	2.1		
	ORE札幌ビル	2010年10月1日	4,250	0.7			
	オックス神戸三宮ビル	2011年9月29日	3,800	0.6			
	ORE錦2丁目ビル	2014年10月1日	10,900	1.8			
	釜島プラザビル	2014年12月22日	9,500	1.6			
	プライムスクエア広瀬通	2015年4月1日	7,280	1.2			
	浜松アクトタワー ^(注3)	2016年4月15日	11,800	2.0			
	オックス淀屋橋ビル ^(注3)	2016年5月2日	5,012	0.8			
	札幌パルクキューブ ^(注3)	2016年4月14日	5,200	0.9			
	アルホール鹿兒島 ^(注3)	2016年7月1日	1,300	0.2			
	その他地域 計13件		90,102	15.0			
	オフィス 計 54件		353,348	58.8			

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)	
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	1.6	
		市川ロジスティクスセンター	2008年9月29日	8,300	1.4	
		岩槻ロジスティクスセンター	2014年10月1日	6,300	1.0	
		首都圏その他地域 計3件		24,200	4.0	
		堺ロジスティクスセンター北棟	2010年3月30日	10,200	1.7	
	その他地域	小牧ロジスティクスセンター	2011年6月30日	2,700	0.4	
		その他地域 計2件		12,900	2.1	
		物流施設 計 5件		37,100	6.2	
		東京都心 6区	日本地所南青山ビル	2003年10月31日	2,548	0.4
			CUBE代官山	2004年3月31日	2,435	0.4
aune有楽町	2013年4月1日		9,900	1.6		
クロスアベニュー原宿	2013年11月1日		4,815	0.8		
J-ONE SQUARE	2014年1月31日		1,510	0.3		
Joule SHIBUYA	2014年4月1日		7,550	1.3		
SO-CAL LINK OMOOTESANDO	2014年10月1日		2,300	0.4		
北青山ビル	2016年2月1日		900	0.1		
東京都心6区 計8件			31,958	5.3		
その他東京 23区	aune池袋 ^(注4)		2014年9月30日	6,410	1.1	
	その他東京23区 計1件			6,410	1.1	
首都圏 その他地域	aune港北		2010年3月10日	4,000	0.7	
	aune帯張		2010年3月10日	3,600	0.6	
	マルエツさびみ野店		2011年3月1日	2,350	0.4	
	クロスガ-デン川崎		2013年3月29日	12,950	2.2	
	テックランド戸塚店(底地)	2013年4月1日	6,020	1.0		
	グリオ藤沢駅前	2013年12月20日	3,900	0.6		
	首都圏その他地域 計6件		32,820	5.5		
	東京都心 6区	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	0.5	
		岡山久米商業施設	2011年1月31日	2,750	0.5	
		ホームセンタームサシ仙台東店(底地)	2012年1月11日	2,350	0.4	
		aune札幌駅前	2012年6月29日	1,900	0.3	
		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	
		グランマート手形	2013年11月1日	980	0.2	
		イオンタウン仙台東大沢(底地)	2013年11月1日	3,510	0.6	
		クロスモール下関長府	2014年1月10日	2,400	0.4	
インターヴィレッジ大曲		2014年4月1日	5,100	0.8		
ハロ-鈴鹿ショッピングセンター		2014年4月1日	3,200	0.5		
aune仙台		2014年6月20日	2,000	0.3		
Friend Town 深江橋(底地)		2014年9月30日	2,400	0.4		
コナミスポーツクラブ青里園		2015年10月30日	1,600	0.3		
アゼ天神 ^(注3)		2016年10月3日	4,550	0.8		
その他地域 計14件			38,800	6.5		
商業施設 計 29件		109,988	18.3			

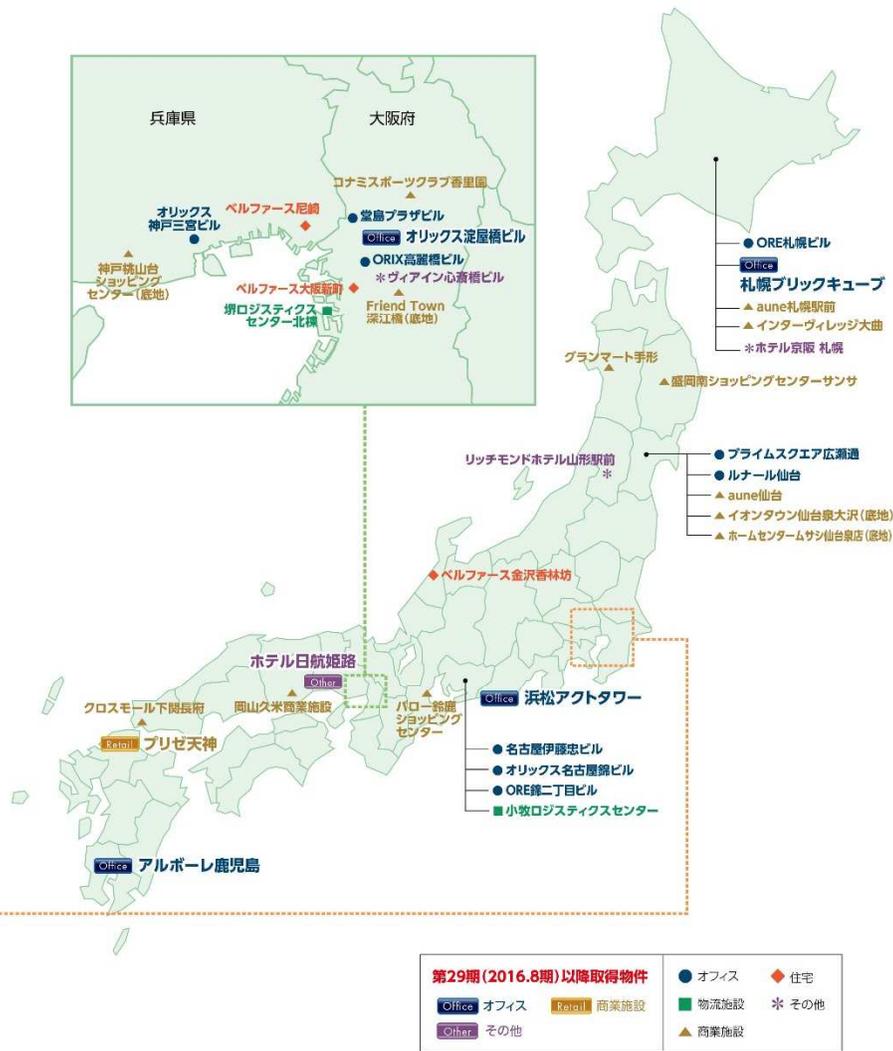
用途	地域区分	物件名	取得時期	取得価格 (百万円)	取得価格 比率 (%) (注1)(注2)	
住宅	東京都心 6区	We Will 八丁堀	2011年6月1日	2,370	0.4	
		芝浦アイランド エタタワー	2011年7月28日	6,030	1.0	
		ベルファース戸越スタジオ	2012年5月9日	2,642	0.4	
		ベルファース目黒	2012年10月19日	3,330	0.6	
		セントラルクラブ六本木	2015年4月1日	7,493	1.2	
	その他東京 23区	東京都心6区 計5件			21,865	3.6
		ベルファース蒲田	2011年6月1日	3,550	0.6	
		ベルファース本郷弓町	2011年6月1日	3,340	0.6	
		ベルファース三宿	2012年3月30日	2,000	0.3	
		ウエストパークタワー池袋	2014年4月1日	20,500	3.4	
首都圏 その他地域	ベルファース東十条	2014年4月4日	3,000	0.5		
	その他東京23区 計5件			32,390	5.4	
その他地域	アールスタイル武蔵小杉	2014年10月1日	4,433	0.7		
	首都圏その他地域 計1件			4,433	0.7	
	ベルファース大阪新町	2011年6月1日	3,684	0.6		
	ベルファース尼崎	2011年6月1日	3,440	0.6		
	ベルファース金沢香林坊	2013年11月1日	2,410	0.4		
その他地域 計3件			9,534	1.6		
住宅 計 14件				68,222	11.4	
その他	東京都心 6区	高輪デュプレックスC's ^(注3)	2016年6月21日	2,830	0.5	
		東京都心6区 計1件			2,830	0.5
	首都圏 その他地域	クロスゲート	2002年1月10日	15,040	2.5	
		グッドタイムズビル新清安	2012年9月6日	1,550	0.3	
	その他地域	首都圏その他地域 計2件			16,590	2.8
		ヴィアインシティ斎橋ビル	2015年9月30日	3,100	0.5	
		ホテル京阪 札幌	2015年9月30日	2,550	0.4	
		リッチモンドホテル山形駅前	2015年9月30日	2,300	0.4	
		ホテル日航姫路 ^(注3)	2016年9月30日	4,800	0.8	
		その他地域 計4件			12,750	2.1
その他 計 7件				32,170	5.4	
総計 109件				600,828	100.0	

(注1) 「取得価格比率」は、取得価格の合計に対する各物件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29期(2016年8月期)以降の取得物件は赤字で記載しています。
(注4) 2016年8月1日付で「ORE池袋」から「aune池袋」へ名称変更を行いました。また、2016年10月1日付で「デュプレックス銀座タワー2/11」から「ラウンドクロス銀座2丁目」へ「芝大門ビル」から「ラウンドクロス芝大門」へそれぞれ名称変更を行いました。

(一連の施策実施後)

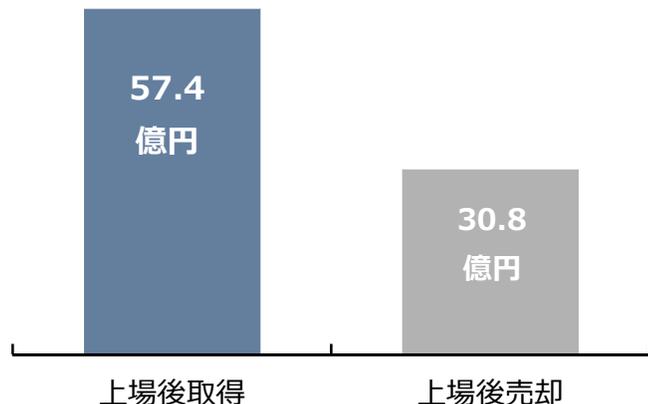


その他地域

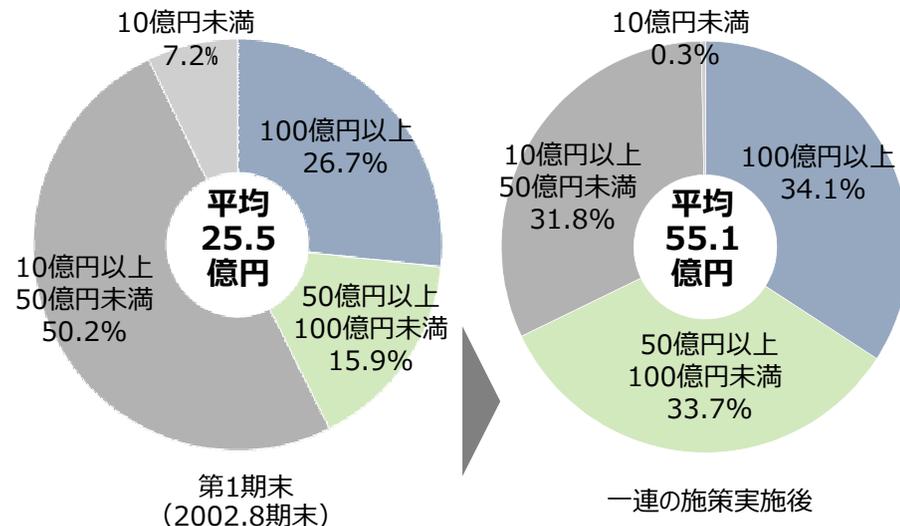


第29期(2016.8期)以降取得物件		● オフィス	◆ 住宅
Office	オフィス	■ 物流施設	* その他
Retail	商業施設	▲ 商業施設	
Other	その他		

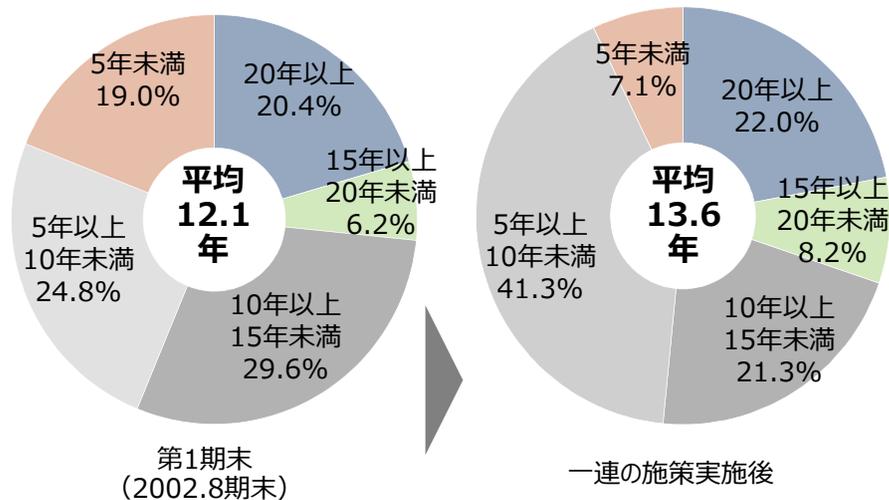
上場後取得及び売却物件の平均取得価格 (注1)



取得価格区分



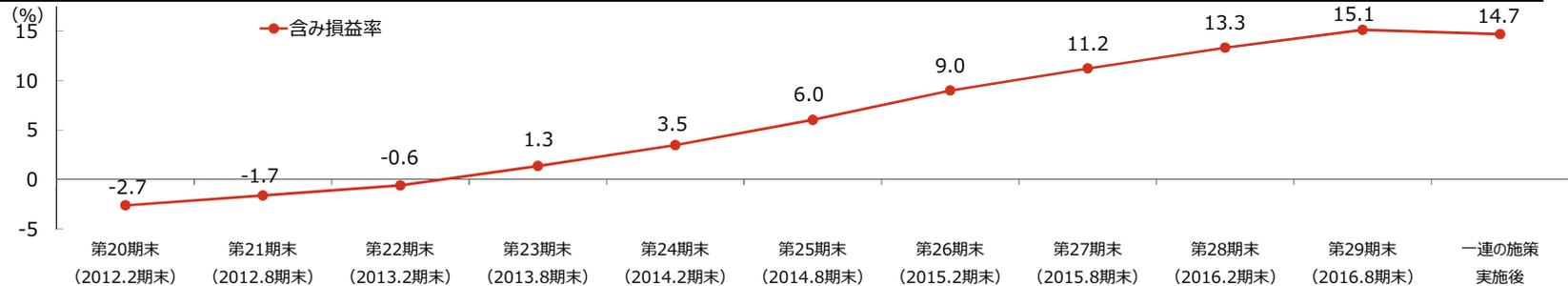
築年数区分 (注2)



(注1) 上場時保有物件である「青山サンクレストビル」の追加取得、物件の一部売却は除外して算出しています。
 (注2) 神戸桃山台ショッピングセンター（底地）、ホームセンタームサン仙台東店（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）については築年数区分に含めていません。

✓ Capレートの低下を中心に、賃貸条件の改善等もあり含み益は安定的に向上

	第20期末 (2012.2期末)	第21期末 (2012.8期末)	第22期末 (2013.2期末)	第23期末 (2013.8期末)	第24期末 (2014.2期末)	第25期末 (2014.8期末)	第26期末 (2015.2期末)	第27期末 (2015.8期末)	第28期末 (2016.2期末)	第29期末 (2016.8期末)	一連の施策 実施後
物件数	63	68	70	73	81	89	96	96	102	106	109
鑑定評価額 (億円)	3,181	3,271	3,330	3,651	3,996	4,590	5,153	5,382	5,942	6,287	6,474
帳簿価額 (億円)	3,267	3,326	3,351	3,603	3,862	4,330	4,728	4,839	5,243	5,460	5,644
含み損益 (注1) (億円)	-86	-54	-21	47	133	259	425	542	698	826	829
含み損益率 (注2) (%)	-2.7	-1.7	-0.6	1.3	3.5	6.0	9.0	11.2	13.3	15.1	14.7



● 用途別期末鑑定評価額 (注3)

用途	物件数	第29期末 (2016.8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	48	289,646	322,080	4.3%	32,433	5,500	1.7%	-0.1%	7,110	
物流施設	5	32,395	41,960	4.8%	9,564	60	0.1%	-0.0%	485	
商業施設	23	85,321	103,020	4.6%	17,698	1,750	1.7%	-0.1%	2,267	
住宅	14	64,662	75,410	4.5%	10,747	-50	-0.1%	-0.0%	538	
その他	5	19,392	27,500	5.0%	8,107	930	3.5%	-0.2%	1,181	
合計 (直選法不適用物件 (注4) 及び第29期以降取得物件除く)	95	491,418	569,970	4.4%	78,551	8,190	1.5%	-0.1%	11,583	
(以下、参考)										
直選法不適用物件 (注4)	6	28,047	30,940	-	2,892	-	-	-	-	
第29期 (2016.8期) 取得物件	5	26,618	27,810	5.3%	1,191	-	-	-	-	
第29期末 (2016.8期末) 保有物件	106	546,084	628,720	-	82,635	-	-	-	-	
第30期 (2017.2期) 取得物件	3	18,350	18,710	4.5%	360	-	-	-	-	
一連の施策実施後保有物件	109	564,434	647,430	-	82,995	-	-	-	-	

(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」を減算し算出しています。ただし一連の施策実施後については、第29期 (2016.8期) 以前に取得した物件については第29期末 (2016.8期末) における「鑑定評価額」及び「帳簿価額」を、第30期 (2017.2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」を用いて算出しています。

(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」で除して算出しています。

(注3) 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います。

(注4) 直接還元法によるCRの算出が行われていない「青山サンクレストビル」、「テックランド戸塚店 (底地)」、「神戸桃山台ショッピングセンター (底地)」、「ホームセンタームサシ仙台泉店 (底地)」、「イオンタウン仙台泉大沢 (底地)」及び「Friend Town 深江橋 (底地)」を指します。

一連の施策実施後保有全物件の鑑定評価額一覧

※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29期末（2016.8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 (注1)	10,235	12,210	-	1,974	40	0.3%	-	22
	●	ラウンドクロス一番町	3,014	3,550	4.2%	535	130	3.8%	-0.1%	146
	●	ラウンドクロス西新宿	2,420	3,500	3.8%	1,079	0	0.0%	-0.1%	10
	●	DT外苑	2,133	2,690	4.2%	556	60	2.3%	-0.1%	72
	●	代々木フォレストビル	1,419	1,500	4.4%	80	30	2.0%	-0.1%	18
	●	ラウンドクロス南麻布	1,243	1,420	5.2%	176	0	0.0%	-0.1%	7
	●	ラウンドクロス赤坂	2,727	2,620	4.8%	-107	20	0.8%	-0.1%	30
	●	ラウンドクロス三田	1,707	1,520	4.7%	-187	30	2.0%	-0.1%	35
	●	ラウンドクロス芝大門	2,198	3,060	4.5%	861	100	3.4%	-0.4%	110
	●	ラウンドクロス築地	2,940	3,740	4.7%	799	50	1.4%	-0.1%	70
	●	オリックス芝2丁目ビル	6,283	9,080	4.5%	2,796	180	2.0%	-0.1%	226
	●	青山246ビル	5,325	8,280	3.8%	2,954	420	5.3%	-0.1%	424
	●	ラウンドクロス新宿	7,476	9,820	3.7%	2,343	530	5.7%	-0.2%	561
	●	シーフォートスクエア/センタービルディング	16,631	13,700	4.2%	-2,931	100	0.7%	-0.1%	89
	●	オリックス赤坂2丁目ビル	19,961	22,000	3.5%	2,038	500	2.3%	-0.1%	601
	●	ラウンドクロス新宿5丁目	3,916	4,100	4.0%	183	140	3.5%	-0.1%	171
	●	日本橋本町1丁目ビル	9,583	7,970	4.1%	-1,613	-150	-1.8%	0.0%	-102
	●	ラウンドクロス渋谷	3,280	2,980	3.9%	-300	390	15.1%	0.0%	404
	●	オリックス水道橋ビル	2,748	2,950	4.4%	201	20	0.7%	0.0%	37
	●	オリックス品川ビル	14,385	12,700	3.8%	-1,685	0	0.0%	0.0%	57
	●	オリックス不動産西新宿ビル	13,148	13,800	3.8%	651	300	2.2%	-0.1%	343
	●	オーエックス田町ビル	6,635	7,480	4.3%	844	50	0.7%	-0.1%	66
	●	MG白金台ビル	8,575	8,640	4.1%	64	60	0.7%	-0.1%	34
	●	渋谷ハイビル	3,405	4,210	3.7%	804	160	4.0%	-0.1%	166
	●	M G 市ヶ谷ビルディング	3,057	3,390	3.9%	332	30	0.9%	0.0%	44
	●	ラウンドクロス銀座2丁目	5,211	5,720	3.7%	508	150	2.7%	-0.1%	163
	●	アーキルズ サウスタワー	22,028	23,100	3.5%	1,071	300	1.3%	-0.1%	359
	●	神田松永町ビル	4,358	4,330	3.6%	-28	0	0.0%	0.0%	7
	●	外苑西通りビル (注2)	9,000	9,150	3.9%	150	-	-	-	-
	▲	キャロトタワー	3,845	6,620	4.5%	2,774	170	2.6%	-0.1%	225
	▲	東陽MKビル	3,861	4,910	4.8%	1,048	-620	-11.2%	-0.1%	-573
	▲	ピサイド木場	2,007	2,820	4.6%	812	40	1.4%	-0.1%	63
	▲	オリックス池袋ビル	8,256	12,600	4.2%	4,343	300	2.4%	-0.1%	347
	▲	KN自由が丘プラザ	3,072	2,950	4.2%	-122	50	1.7%	0.0%	55
	▲	オリックス目黒ビル	6,081	7,350	4.4%	1,268	140	1.9%	-0.1%	191
	▲	秋葉原ビジネスセンター	4,625	6,090	4.1%	1,464	310	5.4%	-0.1%	357
	■	ネオ・シティ三鷹	1,948	2,960	4.8%	1,011	70	2.4%	-0.1%	86
	■	ラウンドクロス川崎	3,979	6,040	4.8%	2,060	120	2.0%	0.0%	155
	■	大宮宮町ビル	3,845	4,860	5.0%	1,014	100	2.1%	-0.1%	141
	■	大宮下町1丁目ビル	3,365	4,500	5.0%	1,134	240	5.6%	-0.1%	275
	■	ORE大宮ビル	7,189	7,790	5.4%	600	130	1.7%	-0.1%	154
	★	名古屋伊藤忠ビル	4,599	5,430	5.2%	830	140	2.6%	-0.1%	181
	★	ORIX高麗橋ビル	4,520	5,040	4.3%	519	130	2.6%	-0.1%	174
	★	ルナール山台	7,509	6,160	5.0%	-1,349	0	0.0%	0.0%	84
	★	オリックス名古屋錦ビル	10,902	8,320	4.6%	-2,582	10	0.1%	-0.1%	122
	★	ORE札幌ビル	3,480	5,870	5.9%	2,389	230	4.1%	-0.1%	302
	★	オリックス神戸三宮ビル	3,335	4,090	5.5%	754	20	0.5%	-0.1%	71
★	ORE錦2丁目ビル	10,574	11,700	4.9%	1,125	300	2.6%	-0.1%	396	
★	堂島プラザビル	9,627	9,960	4.5%	332	0	0.0%	0.0%	59	
★	プライムスクエア広瀬通	7,195	8,170	4.8%	974	20	0.2%	-0.1%	74	
★	浜松アクトタワー	12,108	12,700	6.0%	591	-	-	-	-	
★	オリックス淀屋橋ビル	5,063	5,330	4.3%	266	-	-	-	-	
★	札幌ブリックキューブ	5,257	5,390	4.7%	132	-	-	-	-	
★	アルポーレ鹿児島	1,320	1,510	5.9%	189	-	-	-	-	
	オフィス 計	332,632	368,370	-	35,737	-	-	-	-	

(注1)「青山サンクレストビル」は、直接還元法による収益価格及びCRの算出は行われていません。

(注2) 第30期（2017.2期）に取得した「外苑西通りビル」における帳簿価格は取得価格を、鑑定評価額及びCRは物件取得決定時に取得した鑑定評価書に記載された鑑定評価額及び直接還元法における還元利回りを記載しています。

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29期末（2016.8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	8,539	10,700	4.5%	2,160	0	0.0%	0.0%	74
	■	市川ロジスティクスセンター	7,166	8,900	4.7%	1,733	0	0.0%	0.0%	82
	■	岩槻ロジスティクスセンター	6,077	6,960	4.8%	882	20	0.3%	0.0%	90
	★	堺ロジスティクスセンター-北棟	8,299	12,400	5.0%	4,100	200	1.6%	-0.1%	357
	★	小牧ロジスティクスセンター	2,312	3,000	5.3%	687	-160	-5.1%	-0.1%	-118
		物流施設計	32,395	41,960	-	9,564	-	-	-	-
商業施設	●	日本地所南青山ビル	2,467	4,020	3.7%	1,552	90	2.3%	-0.1%	94
	●	CUBE代官山	2,394	3,450	4.4%	1,055	70	2.1%	-0.1%	75
	●	aune有楽町	9,894	11,800	3.4%	1,905	300	2.6%	-0.1%	316
	●	クロスアベニュー原宿	4,802	5,720	3.4%	917	80	1.4%	0.0%	87
	●	J-ONE SQUARE	1,518	1,650	3.9%	131	10	0.6%	0.0%	12
	●	JouLe SHIBUYA	7,540	8,550	3.6%	1,009	20	0.2%	0.0%	34
	●	SO-CAL LINK OMOTESANDO	2,313	2,630	3.7%	316	0	0.0%	0.0%	1
	●	北青山ビル	950	920	3.6%	-30	0	0.0%	0.0%	1
	▲	aune池袋	6,301	6,970	4.0%	668	10	0.1%	0.0%	51
	■	aune港北	3,539	4,400	4.9%	860	90	2.1%	-0.1%	136
	■	aune幕張	3,159	4,550	5.1%	1,390	130	2.9%	-0.1%	167
	■	マルエツさがみ野	2,218	2,650	5.3%	431	50	1.9%	-0.1%	60
	■	クロスガーデン川崎	12,299	14,900	4.5%	2,600	500	3.5%	-0.1%	613
	■	テックランド戸塚店（底地）（注1）	6,073	6,010	-	-63	-10	-0.2%	-	-10
	■	刈茅藤沢駅前	3,910	4,570	5.6%	659	90	2.0%	-0.1%	117
	★	神戸桃山台ショッピングセンター（底地）（注1）	3,390	3,270	-	-120	-20	-0.6%	-	-18
	★	岡山久米商業施設	2,457	3,240	6.1%	782	70	2.2%	-0.1%	100
	★	ホームセンタームサシ仙台東店（底地）（注1）	2,381	2,920	-	538	20	0.7%	-	20
	★	aune札幌駅前	1,867	2,260	5.3%	392	60	2.7%	-0.1%	67
	★	盛岡南ショッピングセンターサンサ	2,723	3,440	6.2%	716	40	1.2%	-0.1%	65
	★	イオンタウン仙台東大沢（底地）（注1）	3,540	3,850	-	309	30	0.8%	-	30
	★	グラマート手形	955	1,110	6.3%	154	10	0.9%	0.0%	16
	★	クロスモール下関長府	2,331	2,600	6.2%	268	-40	-1.5%	0.1%	-20
	★	インターヴィレッジ大曲	4,935	6,140	6.0%	1,204	20	0.3%	0.0%	75
	★	ハロー-鈴鹿ショッピングセンター	3,136	3,520	5.9%	383	60	1.7%	-0.1%	82
	★	aune仙台	2,004	2,210	5.1%	205	60	2.8%	-0.1%	67
	★	Friend Town 深江橋（底地）（注1）	2,424	2,680	-	255	0	0.0%	-	0
	★	コナミスポーツクラブ香里園	1,599	1,720	5.5%	120	30	1.8%	-0.1%	39
	★	プリゼ天神（注2）	4,550	4,740	4.4%	190	-	-	-	-
		商業施設計	107,683	126,490	-	18,806	-	-	-	-
住宅	●	We W i l l 八丁堀	2,163	2,480	4.3%	316	-60	-2.4%	-0.1%	-37
	●	芝浦アイランド エアタワー	5,161	7,110	4.8%	1,948	0	0.0%	0.0%	98
	●	ベルファース戸越ステイオ	2,432	3,050	4.2%	617	20	0.7%	-0.1%	48
	●	ベルファース目黒	3,183	3,820	4.2%	636	0	0.0%	0.0%	23
	●	セントラルクラブ六本木	7,532	7,950	4.2%	417	20	0.3%	0.0%	40
	▲	ベルファース蒲田	3,177	4,200	4.5%	1,022	10	0.2%	-0.1%	51
	▲	ベルファース本郷弓町	3,065	3,630	4.3%	564	-90	-2.4%	-0.1%	-57
	▲	ベルファース三宿	1,947	2,300	4.5%	352	0	0.0%	0.0%	13
	▲	ウエストパークタワー池袋	20,300	22,000	4.3%	1,699	0	0.0%	0.0%	96
	▲	ベルファース東十条	2,941	3,170	4.6%	228	0	0.0%	0.0%	21
	■	アールスタイルス武蔵小杉	4,289	4,820	5.3%	530	40	0.8%	0.1%	100
	★	ベルファース大阪新町	3,152	4,460	4.8%	1,307	0	0.0%	-0.1%	57
	★	ベルファース尼崎	3,011	3,830	5.0%	818	10	0.3%	-0.1%	58
	★	ベルファース金沢香林坊	2,304	2,590	5.8%	285	0	0.0%	-0.1%	23
		住宅計	64,662	75,410	-	10,747	-	-	-	-
	その他	●	高輪チュープレックスC's	2,868	2,880	4.7%	11	-	-	-
■		クロスゲート	10,032	16,500	5.1%	6,467	600	3.8%	-0.2%	755
■		グッドタイムリビング新浦安	1,502	1,950	5.4%	447	0	0.0%	0.0%	8
★		ワイアイン心斎橋ビル	3,084	3,480	4.3%	395	150	4.5%	-0.2%	171
★		ホテル京阪 札幌	2,507	3,040	4.7%	532	110	3.8%	-0.2%	145
★		リッチモンドホテル山形駅前	2,265	2,530	5.7%	264	70	2.8%	-0.2%	100
★	ホテル日航姫路（注2）	4,800	4,820	5.8%	20	-	-	-	-	
	その他計	27,060	35,200	-	8,139	-	-	-	-	
合計		564,434	647,430	-	82,995	-	-	-	-	

(注1) 「テックランド戸塚店（底地）」、「神戸桃山台ショッピングセンター（底地）」、「ホームセンタームサシ仙台東店（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及びCRの算出は行われていません。

(注2) 第30期（2017.2期）に取得した「プリゼ天神」及び「ホテル日航姫路」における帳簿価格については取得価格を、鑑定評価額及びCR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鑑定評価額及び直接還元法における還元利回りを記載しています。

財務指標

	第29期末 (2016年8月末日)	一連の施策実施後
有利子負債残高	269,117 百万円	269,117 百万円
LTV(総資産ベース)	45.5 %	44.2 %
LTV(出資総額ベース)	48.9 %	47.5 %
平均調達金利	0.87 %	-
平均調達コスト	1.09 %	-
固定金利比率	89.3 %	89.3 %
平均残存年数	4.4 年	4.3 年

投資法人債

合計 19,500百万円

(決算発表日(2016年10月17日)時点)

	残高 (百万円)	利率	発行年月日	期間
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

格付の状況

(決算発表日(2016年10月17日)時点)

S&P	長期会社格付け	: A- → A	アウトック	: ポジティブ→安定的
	短期会社格付け	: A-2 → A-1		
R&I	発行体格付	: A+	格付の方向性 : 安定的	
JCR	長期発行体格付	: AA	格付の見通し : 安定的	

長期借入金借入先金融機関一覧

合計 29社/249,617百万円

(決算発表日(2016年10月17日)時点)

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	38,835	15.6 %	静岡銀行	2,000	0.8 %
三井住友銀行	33,428	13.4 %	七十七銀行	2,000	0.8 %
三菱UFJ信託銀行	26,605	10.7 %	第四銀行	2,000	0.8 %
日本政策投資銀行	25,440	10.2 %	オリックス銀行	1,000	0.4 %
みずほ銀行	20,259	8.1 %	香川銀行	1,000	0.4 %
三菱東京UFJ銀行	18,590	7.4 %	太陽生命保険	1,000	0.4 %
りそな銀行	11,860	4.8 %	百五銀行	1,000	0.4 %
農林中央金庫	11,350	4.5 %	広島銀行	1,000	0.4 %
新生銀行	11,260	4.5 %	三井住友海上火災保険	1,000	0.4 %
みずほ信託銀行	9,840	3.9 %	横浜銀行	1,000	0.4 %
あおぞら銀行	6,550	2.6 %	みなと銀行	800	0.3 %
福岡銀行	5,900	2.4 %	新銀行東京	500	0.2 %
全国信用協同組合連合会	5,800	2.3 %	東邦銀行	500	0.2 %
全国共済農業協同組合連合会	5,000	2.0 %	島根銀行	300	0.1 %
西日本シティ銀行	3,800	1.5 %			

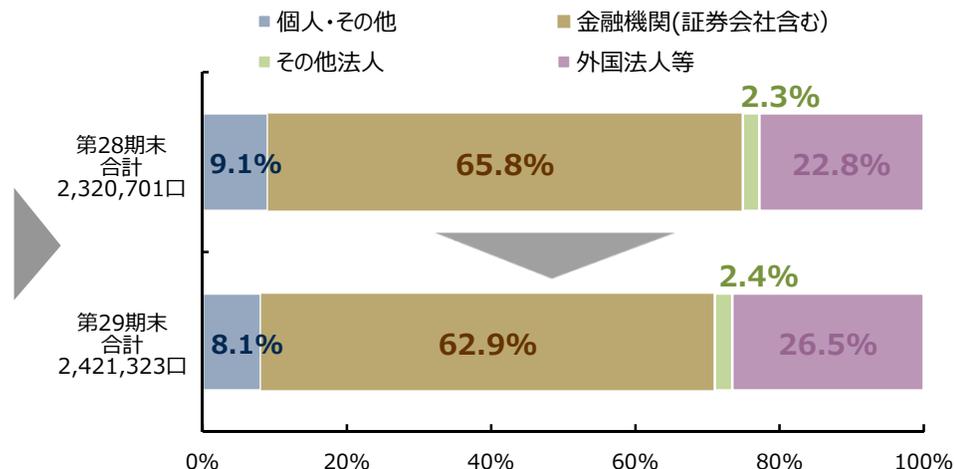
コミットメントラインの状況

(決算発表日(2016年10月17日)時点)

金融機関名	設定総額 (百万円)	期限	期間
あおぞら銀行	7,500	2017年12月29日	2年
三井住友信託銀行	6,000	2018年6月12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	2018年2月24日	2年
三菱東京UFJ銀行	4,000	2019年8月27日	3年
りそな銀行	2,000	2018年7月31日	2年
合計	33,500	-	-
コミットメントライン使用額	0		
コミットメントライン借入未実行残高	33,500		

所有者別 投資口数	第28期 (2016.2期)		第29期 (2016.8期)		増減	
	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)
個人・その他	210,096	9.1	196,430	8.1	-13,666	-0.9
金融機関	1,527,841	65.8	1,523,411	62.9	-4,430	-2.9
都市銀行等	2,307	0.1	3,128	0.1	821	0.0
地方銀行	104,659	4.5	113,798	4.7	9,139	0.2
信託銀行	1,222,849	52.7	1,211,111	50.0	-11,738	-2.7
生命保険会社	79,337	3.4	65,554	2.7	-13,783	-0.7
損害保険会社	12,737	0.6	15,028	0.6	2,291	0.1
証券会社	62,162	2.7	58,369	2.4	-3,793	-0.3
その他	43,790	1.9	56,423	2.3	12,633	0.4
その他法人	53,670	2.3	58,758	2.4	5,088	0.1
外国法人等	529,094	22.8	642,724	26.5	113,630	3.7
合計	2,320,701	100.0	2,421,323	100.0	100,622	-

所有者別 投資主数	第28期 (2016.2期)		第29期 (2016.8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	20,872	96.3	20,101	96.0	-771	-0.3
金融機関	168	0.8	182	0.9	14	0.1
都市銀行等	1	0.0	1	0.0	0	0.0
地方銀行	39	0.2	40	0.2	1	0.0
信託銀行	16	0.1	16	0.1	0	0.0
生命保険会社	10	0.0	10	0.0	0	0.0
損害保険会社	4	0.0	4	0.0	0	0.0
証券会社	20	0.1	19	0.1	-1	0.0
その他	78	0.4	92	0.4	14	0.0
その他法人	333	1.5	329	1.6	-4	0.1
外国法人等	293	1.4	323	1.5	30	0.1
合計	21,666	100.0	20,935	100.0	-731	-



投資主上位10社	第28期 (2016.2期)		第29期 (2016.8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)	548,566	23.6	537,992	22.2	-10,574	-1.4
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	292,014	12.5	290,672	12.0	-1,342	-0.6
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	242,256	10.4	229,858	9.4	-12,398	-0.9
野村信託銀行株式会社 (投信口)	88,927	3.8	95,070	3.9	6,143	0.1
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	30,639	1.3	92,772	3.8	62,133	2.5
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	32,083	1.3	33,558	1.3	1,475	0.0
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	25,146	1.0	27,217	1.1	2,071	0.0
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	24,884	1.0	22,488	0.9	-2,396	-0.2
THE BANK OF NEW YORK, NON - TREATY JASDEC ACCOUNT	30,830	1.3	22,415	0.9	-8,415	-0.4
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL (注2)	-	-	20,422	0.8	-	-

(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位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 第28期(2016.2期)において上位10社に該当していないため、第28期及び増減の数値を記載していません。

- ✓ 欧州の機関投資家が創設した指標「GRESB」から最高位の『Green Star』評価を獲得
- ✓ 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17物件が認証取得

GRESB 評価



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。2015年度及び2016年度は「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で高い評価を受け、4つに分類される評価の中で最高位の「Green Star」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に活用しています。

DBJグリーンビルディング認証取得

DBJ Green Building
2015 〇〇〇〇
極めて優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル
★★★★



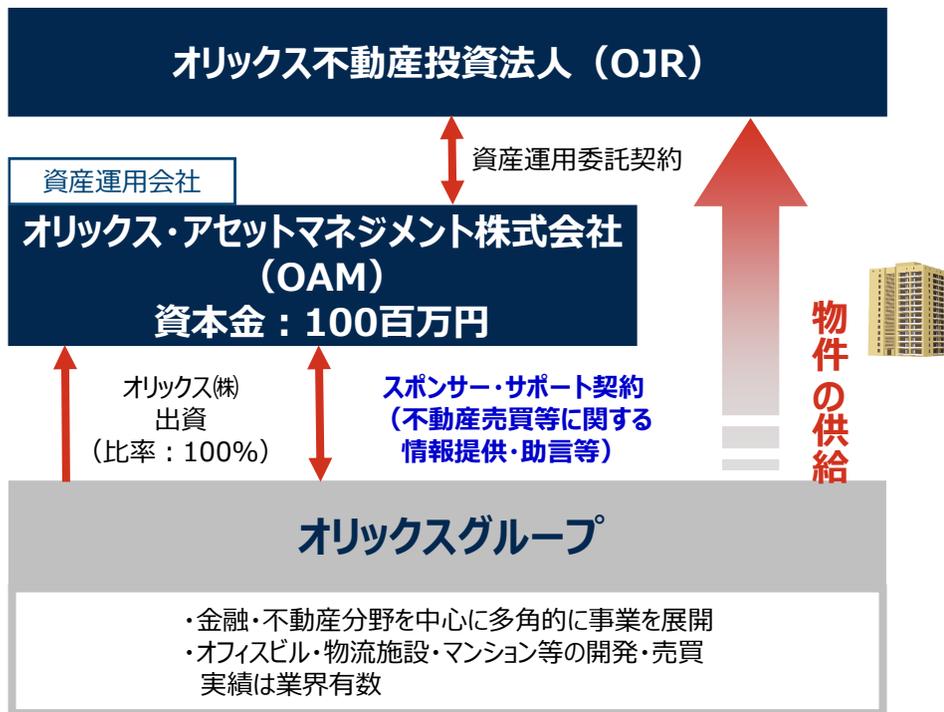
DBJ Green Building
2015 〇〇
優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル
★★

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
市川ロジスティクスセンター
クロスガーデン川崎

DBJ Green Building
2015 〇〇
非常に優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル
★★★★



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価化を行い、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。

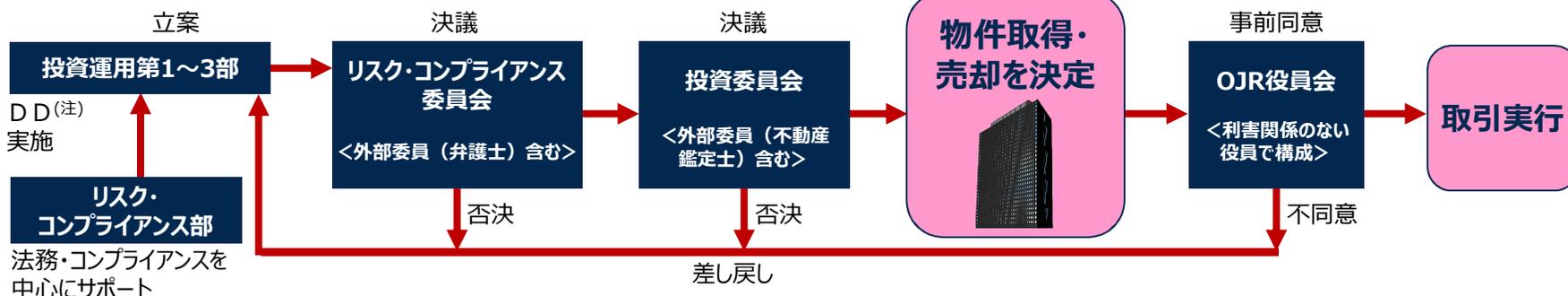


- リスク・コンプライアンス委員会
- ✓ 社長、リスク・コンプライアンス部管掌役員、外部委員（弁護士）で構成
- ✓ リスク・コンプライアンス部管掌役員及び外部委員の出席・賛成が必須

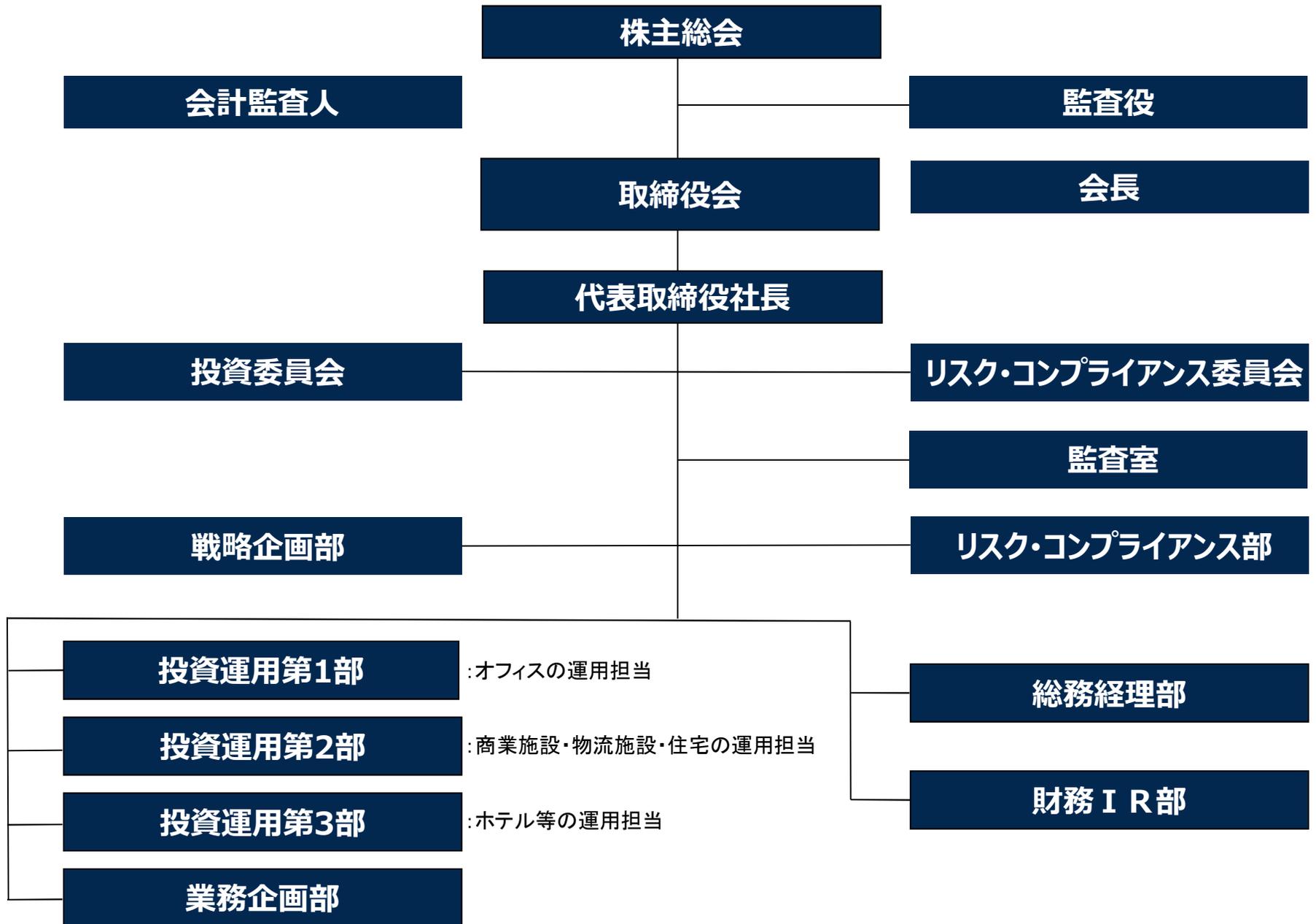
- 投資委員会
- ✓ 社長、OAM執行役員、リスク・コンプライアンス部管掌役員、外部委員（不動産鑑定士）で構成
- ✓ 外部委員の出席・賛成が必須

- 投資法人 (OJR) 役員会
- ✓ 利害関係のない執行役員 1 名、監督役員 3 名（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。



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、表示単位未満を切り捨てて表示しています。ただし、稼働率、L T V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います。

【定義集】

用語	定義
2013年3月増資	2013年3月26日を払込期日とする公募増資及び2013年4月24日を払込期日とする第三者割当増資の総称です。
2013年10月増資	2013年10月30日を払込期日とする公募増資及び2013年11月27日を払込期日とする第三者割当増資の総称です。
2014年3月増資	2014年3月18日を払込期日とする公募増資及び2014年4月16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	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。
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9月増資	2015年9月1日を払込期日とする公募増資をいいます。
2015年9月増資時取得5物件	「ORE大宮ビル」、「ラウンドクロス銀座2丁目」、「ヴィアイン心齋橋ビル」、「ホテル京阪 札幌」及び「リッチモンドホテル山形駅前」をいいます。
2015年取得2物件	「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。
2015年取得6物件	「ORE大宮ビル」、「ラウンドクロス銀座2丁目」、「ヴィアイン心齋橋ビル」、「ホテル京阪 札幌」、「リッチモンドホテル山形駅前」及び「コナミスポーツクラブ香里園」をいいます。
2016年3月増資	2016年3月16日を払込期日とする公募増資及び2016年4月12日を払込期日とする第三者割当増資の総称です。
2016年3月増資時取得5物件	「北青山ビル」、「神田松永町ビル」、「青山サンクレストビル」の土地に関する共有持分（62%）及び建物に関する区分所有権（約60%）、「オリックス淀屋橋ビル」並びに「浜松アクタワー」をいいます。
2016年3月増資時取得6物件	「コナミスポーツクラブ香里園」、「北青山ビル」、「神田松永町ビル」、「青山サンクレストビル」の土地に関する共有持分（62%）及び建物に関する区分所有権（約60%）、「オリックス淀屋橋ビル」並びに「浜松アクタワー」をいいます。
2016年9月増資	2016年9月1日を払込期日とする公募増資及び2016年9月28日を払込期日とする第三者割当増資の総称です。
2016年9月増資時の施策	2016年4月14日以降に公表の2016年9月増資、「高輪デュプレックスC's」、「アルポーレ鹿児島」、「外苑西通りビル」及び「プリゼ天神」の取得並びに「日本橋イーストビル」の売却をいいます。
2016年取得6物件	「札幌ブリックキューブ」、「高輪デュプレックスC's」、「アルポーレ鹿児島」、「外苑西通りビル」、「プリゼ天神」及び「ホテル日航姫路」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。なお、本書において単に「LTV」と称することがあります。各時点毎の総資産の算出方法は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> 各期末時点においては、各期末における総資産です。 各増資時後においては、総資産を「各増資の払込日が属する期の前期末の総資産+各増資による出資総額純増額+各増資の払込日が属する期初以降各増資で公表された各種施策の完了後までの有利子負債純増額」として算出しています。 「前回決算発表時公表施策実施後」は、総資産を「第28期末（2016.2期末）の総資産+2016年3月増資による出資総額純増額+第29期（2016.8期）期初以降前回決算発表時公表施策実施後までの有利子負債純増額」として算出しています。 「一連の施策実施後」は、総資産を「第29期末（2016.8期末）の総資産+2016年9月増資による出資総額純増額+第30期（2017.2期）期初以降一連の施策実施後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。
NAV（内部留保考慮後）	出資総額+含み損益+内部留保累計額で算出されます。
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。

用語	定義
アークヒルズ サウスタワー（優先出資証券）	「アークヒルズ サウスタワー」（共有持分50%）を裏付け不動産とする平塚ホールディング特定目的会社が発行する優先出資証券の379,282口（発行済優先出資証券758,566口の約49.9%）のことをいいます。
アークヒルズ サウスタワー現物化	「アークヒルズ サウスタワー（優先出資証券）」取得の際に獲得した優先交渉権を行使し、裏付け不動産である「アークヒルズ サウスタワー」の共有持分25%に係る信託受益権を取得することをいいます。
一連の施策	2016年4月14日以降に公表の2016年9月増資、「高輪デュープレックスC's」、「アルポーレ鹿児島」、「外苑西通りビル」、「プリゼ天神」及び「ホテル日航姫路」の取得並びに「日本橋イーストビル」の売却をいいます。
一連の施策における取得5物件（高輪・鹿児島・外苑西通り・天神・姫路）	「高輪デュープレックスC's」、「アルポーレ鹿児島」、「外苑西通りビル」、「プリゼ天神」及び「ホテル日航姫路」をいいます。
稼働率	各時点の「賃貸面積」を同時点の「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30期（2017.2期）の取得物件の稼働率は、売主から提供された2016年8月末日時点の数値を使用しています。
鑑定評価額	<ul style="list-style-type: none"> 各期末時点においては、各期末保有物件にかかる期末鑑定評価額です。 前回決算発表時公表施策実施後においては、第28期末（2016.2期末）保有物件については第28期末鑑定評価額と、第29期（2016.8期）取得物件については物件取得決定時に取得した鑑定評価額の合計額です。 一連の施策実施後においては、第29期末（2016.8期末）保有物件については第29期末鑑定評価額と、第30期（2017.2期）取得物件については物件取得決定時に取得した鑑定評価額の合計額です。 一連の施策における取得5物件の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額です。
既存の運営活動	第28期末（2016.2期末）時点の保有物件に「オリックス淀屋橋ビル」、「浜松アクタワー」及び「札幌ブリックキューブ」を加えた保有物件における運営活動（財務関連の活動を含みます。）をいいます。
固定金利比率	各時点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。
取得済1物件（ARK）	「アークヒルズ サウスタワー（優先出資証券）」又は「アークヒルズ サウスタワー」をいいます。
取得済1物件（札幌）	「札幌ブリックキューブ」をいいます。
取得済1物件（姫路）	「ホテル日航姫路」をいいます。
取得済2物件（外苑西通り・天神）	「外苑西通りビル」及び「プリゼ天神」をいいます。
取得済2物件（高輪・鹿児島）	「高輪デュープレックスC's」及び「アルポーレ鹿児島」をいいます。
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、各期末保有物件にかかる各期の実績の年換算額です。 前回決算発表時公表施策実施後においては、第28期末（2016.2期末）保有物件については第28期の実績の年換算額と、第29期（2016.8期）取得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。 一連の施策実施後においては、第29期末（2016.8期末）保有物件については第29期の実績の年換算額と、第30期（2017.2期）取得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。 一連の施策における取得5物件の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。 一連の施策における取得5物件のポートフォリオでの記載においては、上記個別の記載における償却後利益の年換算額の合計額です。 なお、「想定減価償却費」は、エンジニアリングレポート等の各種情報を考慮した上で本投資法人の既保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法により算出しています。
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。

用語	定義
前回決算発表	2016年4月13日付で実施した第28期（2016.2期）決算発表をいいます。
前回決算発表時公表施策	第28期（2016.2期）決算発表時（2016年4月13日）と同時に公表の「札幌ブリックキューブ」の取得（取得に伴う有利子負債の調達を含みます。）をいいます。
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O R I X シナジも活用しつつ、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。
賃料増減率	<p>【テナント入替時】</p> <ul style="list-style-type: none"> 各期における新規入居（想定含む）のうち、各入居区画における新規月額契約賃料（想定含む）と同区画における従前のテナント月額契約賃料が比較可能な区画において、新規月額契約賃料合計と従前のテナント月額契約賃料合計の差額を、従前のテナント月額契約賃料合計で除して算出しています。 <p>【賃料更改時】</p> <ul style="list-style-type: none"> 各期における賃料更改を行ったテナント（想定含む）について、当該区画における新規月額契約賃料（想定含む）合計と賃料更改前の月額契約賃料合計の差額を、賃料更改前の月額契約賃料合計で除して算出しています。また、増額更改をおこなったテナント（想定含む）についてのみで算出したものを増額率といい、減額更改をおこなったテナント（想定含む）についてのみで算出したものを減額率といいます。いずれも同額更改は含みません。
帳簿価額	<ul style="list-style-type: none"> 各期末時点においては、各期末保有物件にかかる期末帳簿価額です。 前回決算発表時公表施策実施後においては、第28期末（2016.2期末）保有物件については第28期末帳簿価額と、第29期（2016.8期）取得物件については取得価格の合計額です。 一連の施策実施後においては、第29期末（2016.8期末）保有物件については第29期末帳簿価額と、第30期（2017.2期）取得物件については取得価格の合計額です。 一連の施策における取得5物件の個別の記載においては、取得価格です。 一連の施策における取得5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、各期末時点保有物件にかかる各期の実績の年換算額です。 前回決算発表時公表施策実施後においては、第28期末（2016.2期末）保有物件については第28期の実績の年換算額と、第29期（2016.8期）取得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。 一連の施策実施後においては、第29期末（2016.8期末）保有物件については第29期の実績の年換算額と、第30期（2017.2期）取得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。 一連の施策における取得5物件の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。 一連の施策における取得5物件のポートフォリオでの記載においては、上記個別の記載における運営純収益の合計額です。
賃貸NOI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。
追加施策	2016年9月29日に公表の「ホテル日航姫路」の取得をいいます。
売却済1物件（日本橋イースト）	「日本橋イーストビル」をいいます。
売却済2物件（西麻布・北浜）	「パークアクシス西麻布ステージ」及び「The Kitahama PLAZA」をいいます。
売却相当額	各期の物件売却による売却益から圧縮記帳による内部留保額及び期限前弁済に係る費用を控除し、各期末時点の発行済投資口数で除した金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。
含み損益	各時点の保有物件に係る「鑑定評価額」と「帳簿価額」の差額を使用し、単位未満を切り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。

用語	定義
平均残存年数	各有利子負債の各時点から返済期限又は償還期日までの残期間を各時点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	各決算期における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、又はこれらに基づく開示書類又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及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及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、既知又は未知のリスク、不確実性、その他実際の結果又は本投資法人の業績が、明示的又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及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、万全を期していますが、その情報の正確性、確実性、妥当性及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又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 / 一般社団法人投資信託協会会員）