



# オリックス不動産投資法人 第20期(2012年2月期)運用状況報告会資料



オリックス・アセットマネジメント株式会社



## 第20期(2012年2月期)のトピックス

## 分配金

第20期(実績) 11,822円 (予想比 +22円)  
第21期(予想) 10,500円  
第22期(予想) 10,500円

- 機動的な物件売買により予想分配金11,800円を堅持。
- 不透明なオフィス賃貸市場を考慮し、既存ポートフォリオベースの分配金10,500円を予想。
- 柔軟かつ機動的な物件売買を推進して分配金11,000円を目指す。

## 内部成長

高稼働97.2%を維持。芝2丁目ビルの早期リーシングを実現

- オフィス稼働率の低下を、住宅中心に他用途の稼働率引上げでカバー。総合型リートの強みを発揮
- オリックス芝2丁目ビルはスポンサーグループをテナントとして誘致し、埋め戻しに成功。

## 外部成長

2物件の新規取得と物件売却により、収益性向上を実現

- 第20期中に築浅・高スペックのオフィス、償却後利回りの高い底地を購入し、ポートフォリオの利回りと質の向上を実現。第21期に入り、既に4物件を購入し、積極的な外部成長を継続中。
- 築古・小規模のオフィスを売却し、市場環境に適した物件入替いを推進。

## 財務戦略

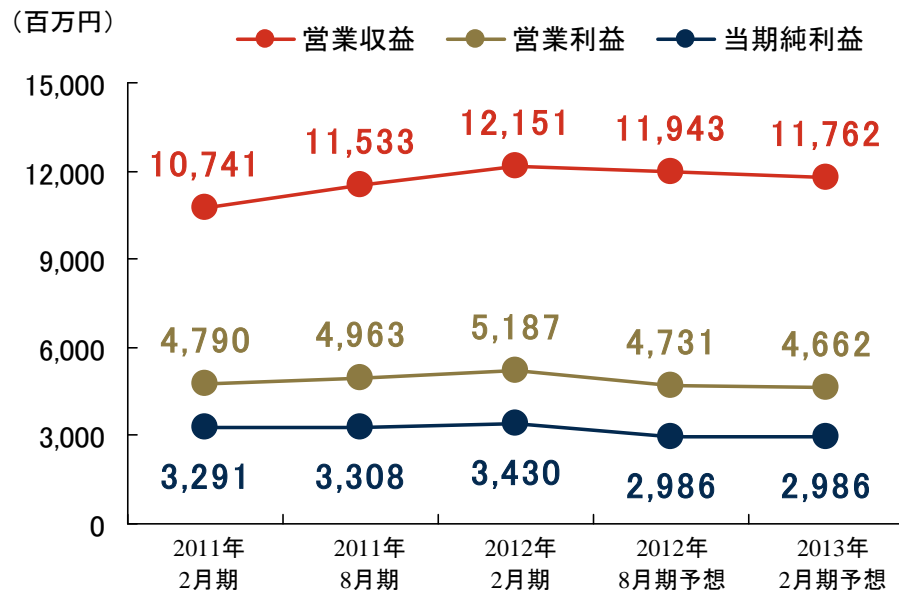
財務基盤の安定性を維持

- コミットメントラインを200億円→225億円に増額。投資法人債のバックアップラインを強化。
- 物件売買を進めながら総資産ベースLTVを49.6%でコントロール。

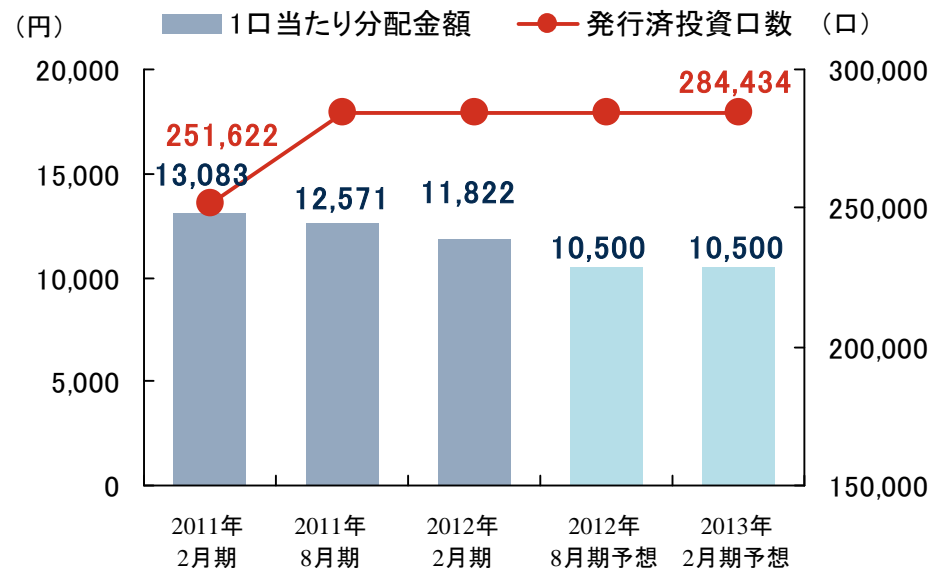


# 決算概要および業績予想

## 運用状況



## 分配状況



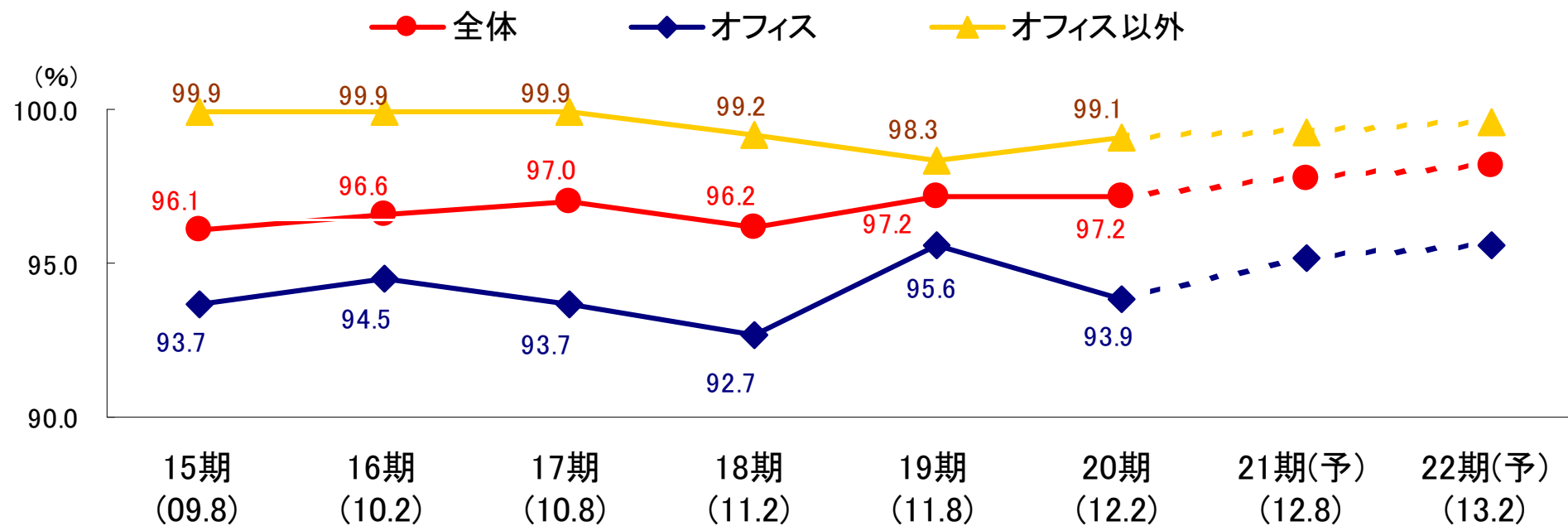
	第18期 2011年2月期	第19期 2011年8月期	第20期 2012年2月期	第21期予想 2012年8月期	第22期予想 2013年2月期
営業収益(百万円)	10,741	11,533	12,151	11,943	11,762
営業利益(百万円)	4,790	4,963	5,187	4,731	4,662
当期純利益(百万円)	3,291	3,308	3,430	2,986	2,986
出資総額(百万円)	137,814	150,895	150,895	150,895	150,895
発行済投資口数(口)	251,622	284,434	284,434	284,434	284,434
純資産額(百万円)	141,373	154,471	154,326	N/A	N/A
総資産額(百万円)	318,738	341,514	345,469	N/A	N/A
1口当たり純資産額(円)	561,847	543,084	542,575	N/A	N/A
1口当たり分配金額(円)	13,083	12,571	11,822	10,500	10,500



# 内部成長について

## 期末稼働率の推移

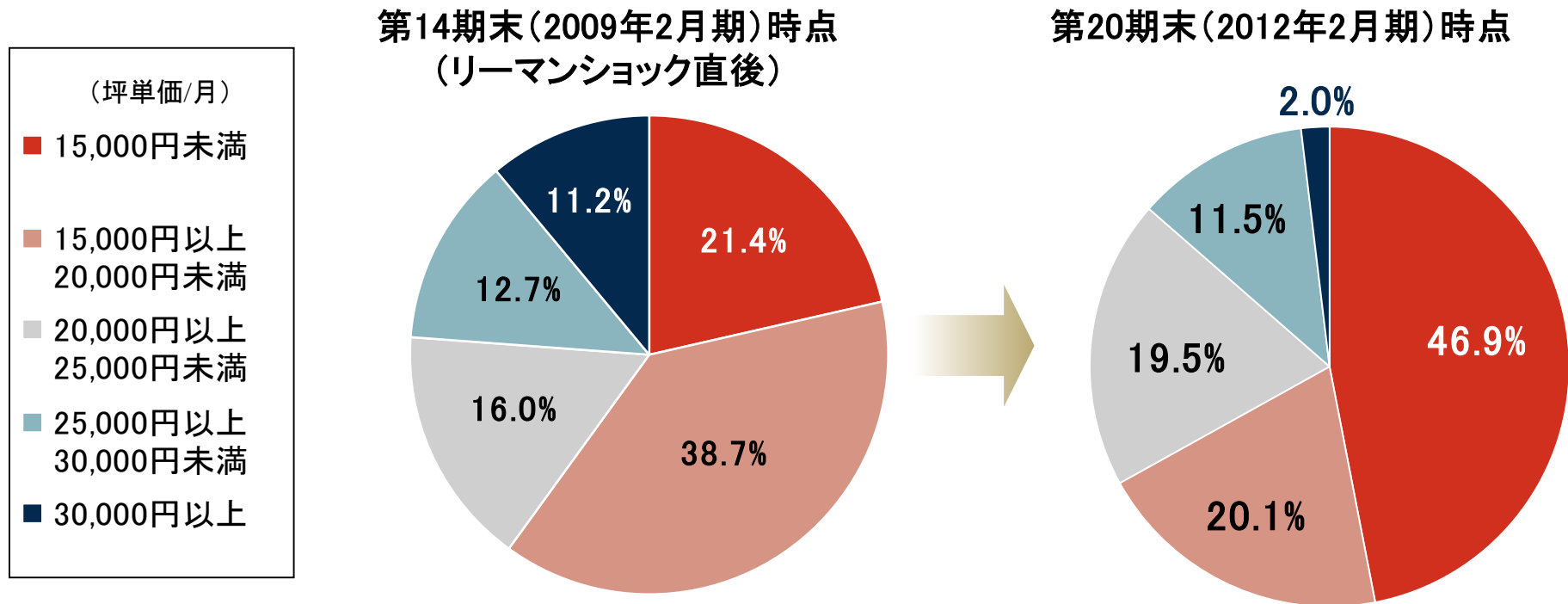
稼働率は高い水準を維持



# 賃料分布の推移

マーケット賃料とのギャップが縮小、今後のダウンサイドリスクは低下

## 賃料分布の推移 (オフィスのみ・面積ベース) (注)



(注)本投資法人の保有する事務所(オフィス)のうち、事務所以外の用途で契約を締結しているテナントを除いて算出しております。



# 第20期のリーシング成果について

- ・オリックス芝2丁目ビルはダウンタイム無しでオリックスグループが入居。
- ・オリックス品川ビル、オリックス目黒ビル、ラウンドクロス川崎は100%に回復
- ・We Will 八丁堀及びベルファース蒲田の稼働率は90%以上を実現。住宅全体の稼働率は96%に向上

## オフィスの稼働率向上

### オリックス芝2丁目ビル



- ・2011年10月、メインテナントより解約予告を受領。  
(総賃貸可能面積に占める割合:90.8%)
- ・スポンサーグループの拠点集約ニーズを捉え、  
ダウンタイム無しで埋め戻しを実現。

### オリックス品川ビル



### オリックス目黒ビル



### ラウンドクロス川崎



#### 稼働率100%回復に成功

- ・OJR既存テナントや他保有物件のテナント、オリックスグループ取引先へと幅広くアプローチ。
- ・ソフトウェア・IT・教育関連のサービス業等内需関連企業を中心に、事業拡大・立地改善ニーズに対応。

## 住宅の稼働率向上

2011年6月の取得以降、稼働率90%未満の状況が続いていた賃貸住宅の稼働率向上により、更なる安定性と収益性の向上が実現。

### We Will 八丁堀



2011年6月  
(取得月)  
**67.3%**



2012年2月  
(20期末)  
**92.1%**

### ベルファース蒲田



2011年6月  
(取得月)  
**81.4%**



2012年2月  
(20期末)  
**92.9%**

## 戦略的リニューアル工事により資産価値を向上

### 名古屋伊藤忠ビル：耐震改修工事の事例※1

Before



After



既存外壁の上にガラスカーテンウォールでカバーリングし、先進的なイメージに変更。旧耐震基準によって設計・施工された建物であったため、「耐震改修促進法」に基づく認定取得後、耐震改修工事を完了



これまでの重厚な面持ちから、明るく、透明感あふれるイメージに一新



※1: 当期の実施例ではありません

### 芝大門ビル：テナント入替に合わせた改修

一棟貸しテナントが民間企業から公共機関へ変更したことに伴い、内装工事、駐車場の使い勝手向上、バリアフリー化などを実施



車寄せスペースの整備、バリアフリー化を実施



「だれでもトイレ」設置



共用部の美観向上工事

## 節電および物件競争力強化のため様々な取り組みを実施

### 太陽光パネル

物件：小牧ロジスティクスセンター



事務所棟における電力使用量の約半分を発電。

### LED照明

物件：シーフォートスクエア/センタービル  
クロスゲート 他



シーフォートスクエア/センタービル  
事務所棟共用部



※器具の写真はサンプルです。

- ・大型物件を中心に導入
- ・電力使用量の大幅な削減が可能

### その他照明関連

物件：オリックス赤坂2丁目ビル



基準階共用部のスケジュール消灯



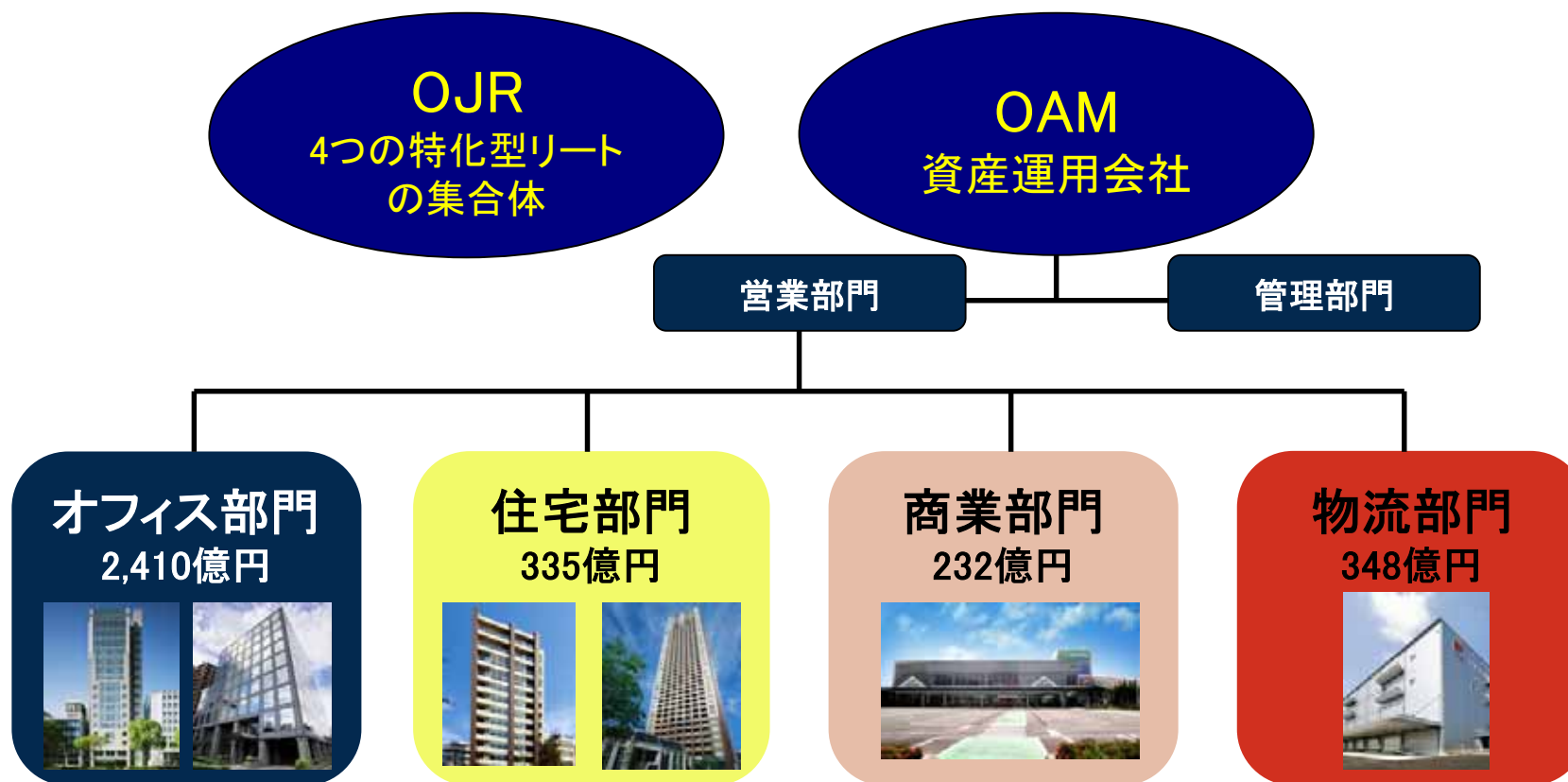
トイレ到人感センサーを設置

※器具の写真はサンプルです。



# 外部成長について

OJRを「4つの特化型リートの集合体」と捉え、  
用途毎の専門チーム体制で投資・運用を実施



各用途のキャッシュフロー特性と賃貸・売買市場動向を見極めた、  
最適なポートフォリオ構築・運営を目指す

\* 決算発表日(2012年4月20日)時点の数字を記載しております。その他(ホテル)を除きます。



# 第20期以降取得物件のご紹介①

根強い需要が見込まれるホームセンターの底地を取得

ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)



## ■仙台のベッドタウン 泉エリアに立地

- ・人口増加が進む仙台市北部の泉区・富谷町エリアに立地
- ・周辺は泉パークタウンを中心とした良好な住宅地が開発され、今後も商圈人口の増加が期待できるエリア

## ■業態・競争力等

- ・国道4号線周辺は商業集積が進み、大型テナントやショッピングセンターの出店が相次ぐエリア。
- ・テナントはアークランドサカモト(株)、増益を続ける優良企業
- ・当該ホームセンターは売場面積が約8,600坪と広く、取扱商品も多彩。食品スーパーも入居しており、顧客ニーズをワンストップで満たすことが可能。

## ■減価償却負担のない底地物件への投資

- ・底地投資により、建物維持管理および減価償却負担がなく、安定した地代収入を享受。

所在地	宮城県仙台市
取得日	2012年1月11日
取得価格	2,350百万円
地積	56,109.95㎡
売主	オリックス不動産(株)



# 第20期以降取得物件のご紹介②

今後も成長が望める仙台エリアの賃貸住宅2物件を取得

## 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㎡ (その他私道部分 (共有)247.25㎡)
延床面積	6,401.48㎡
売主	オリックス不動産(株)



## 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㎡
売主	オリックス不動産(株)



# 第20期以降取得物件のご紹介③

安定性の高い都心の賃貸住宅

リオス三宿



所在地	東京都世田谷区
取得日	2012年3月30日
取得価格	2,000百万円
建築時期	2007年6月
階数	地上4階 地下1階
地積	1,677.56㎡
延床面積	3,214.93㎡
売主	合同会社クレップ・インベストメント・ジェイ



築浅・高スペックのオフィス

オリックス神戸三宮ビル



所在地	兵庫県神戸市
取得日	2011年9月29日
取得価格	3,800百万円
建築時期	2009年9月
階数	地上12階
地積	1,032.83㎡
延床面積	7,847.58㎡
売主	オリックス不動産(株)





# 第20期決算発表日以降の取得物件

第21期中に都心部の賃貸住宅を追加取得

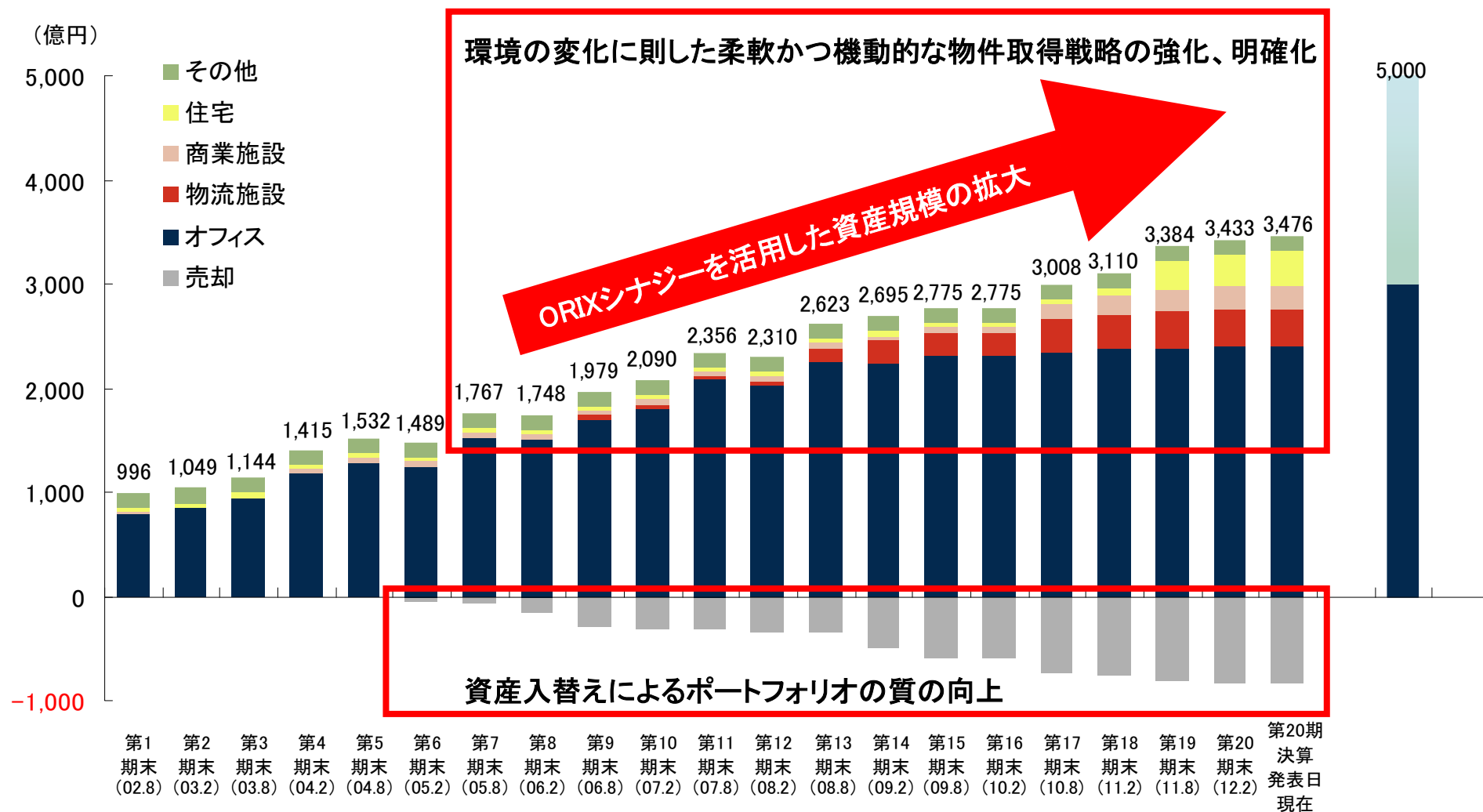
## ベルファース戸越スタディオ



所在地	東京都品川区
取得日	2012年5月9日
取得価格	2,642百万円
建築時期	2009年11月
階数	地上12階 地下1階
地積	703.12㎡
延床面積	3,894.90㎡
売主	オリックス不動産(株)



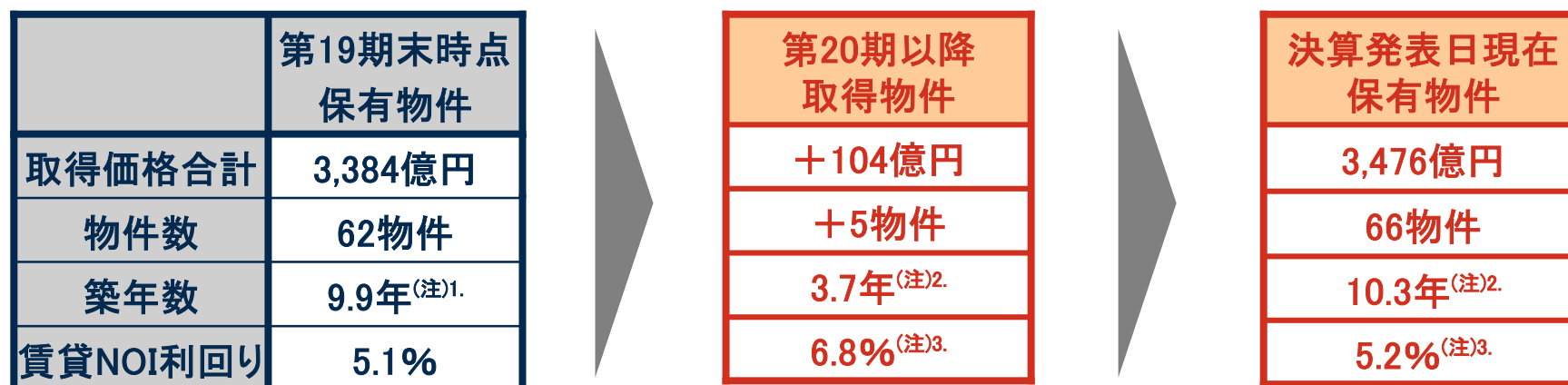
用途分散、地域分散を図りながら外部成長を遂げ、着実に資産規模の拡大を実現



# 第20期以降の外部成長の軌跡

第20期以降も従来方針どおり、中長期的な分配金水準の維持向上のため「環境の変化に則した柔軟且つ機動的な物件取得」、「資産入替えによるポートフォリオの質の向上」を推進

## 築古のオフィス1物件売却 (13億円/築年数22年)



	時期	物件名	用途	取得価格 (百万円)	築年数 (注)2.
取得	第20期	オリックス神戸三宮ビル	オフィス	3,800	2.6年
		ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)	商業施設	2,350	-
	第21期	リオス三宿	住宅	2,000	4.9年
		ベルファース宮町	住宅	1,500	4.6年
		ベルファース晩翠通り	住宅	832	4.3年
合計				10,482	3.7年

(注)1. 第19期末(2011年8月31日)時点の数字です。

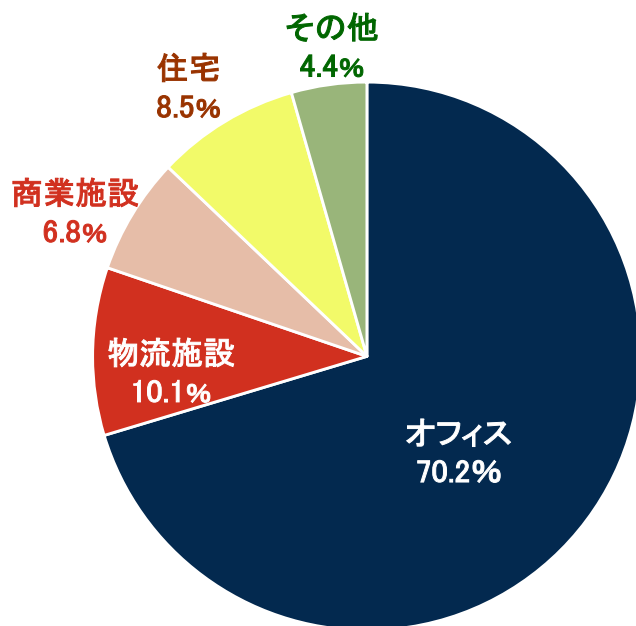
(注)2. 決算発表日(2012年4月20日)時点の数字です。

(注)3. 第20期(2012年2月期)の数字です。ただし、第21期以降取得物件については、取得時のリリースに記載された想定賃貸NOIを使用して算出しています。

キャッシュフローの安定した住宅、商業施設および物流施設に厳選投資することにより、ポートフォリオ全体の利回りを維持

## ポートフォリオの分散状況（取得価格ベース）

〔第20期末(2012年2月期)時点〕



### オフィス

取得価格比率	70.2%
取得価格合計	2,410億円
物件数	41
期末稼働率	93.9%
賃貸NOI利回り	4.8%

### 物流施設

取得価格比率	10.1%
取得価格合計	348億円
物件数	5
期末稼働率	100.0%
賃貸NOI利回り	5.6%

### 商業施設

取得価格比率	6.8%
取得価格合計	232億円
物件数	8
期末稼働率	99.4%
賃貸NOI利回り	7.0%

### 住宅

取得価格比率	8.5%
取得価格合計	291億円
物件数	8
期末稼働率	96.0%
賃貸NOI利回り	6.6%

### ポートフォリオ全体

取得価格合計	3,433億円
物件数	63
期末稼働率	97.2%
賃貸NOI利回り	5.2%

### その他 (クロスゲート)

取得価格比率	4.4%
取得価格合計	150億円
物件数	1
期末稼働率	98.2%
賃貸NOI利回り	5.7%

継続的に資産入替えに取り組み、ポートフォリオの質の向上を実現。  
 震災以降に高まりつつある、テナントの高スペック志向に応える築浅物件を中心に保有

築年の浅い中規模オフィス中心に取得  
**3,305億円**  
 (54物件)

取得

第20期決算発表時  
 (2012年4月20日)

3.5倍 改善

3,476億円

-1.7年 改善

10.3年

[ポートフォリオの比較]

	第1期末 (2002年8月末)
資産規模	996億円
1物件当たりの平均築年数	12.1年

[オフィスの1物件当たり平均の比較]

	第1期末 (2002年8月末)
取得価格	24.7億円
総賃貸可能面積	3,179㎡
築年数	14.3年

2.4倍 改善

第20期決算発表時  
 (2012年4月20日)

1.7倍 改善

58.7億円

-2.2年 改善

5,551㎡

12.1年

築年が経過した小規模物件中心に売却  
**825億円**  
 (27物件)

売却

(注)第20期決算発表時「総賃貸可能面積」は、2012年2月29日現在の数値を記載しております。



## 免震構造

「免震構造」は、建物と基礎との間に免震層を設け、地震による水平動が直接建物に伝わらないようにした構造。地震によって地盤が揺れても、建物は地盤の揺れに追随せずゆっくり動くため、建物はほとんど損傷を受けません。

オリックス  
名古屋錦ビル



ベルファース  
大阪新町



ORIX  
高麗橋ビル



## 制震構造

「制震構造」は、建物の骨組の内部にあるダンパー（制震装置）という装置によって、地震の揺れを小さくする構造。免震構造が建物と地盤の間で地震の揺れを軽減するのに対し、制震構造では一度受けた地震の揺れをダンパーで吸収します。

クロスゲート



## 耐震補強

建物の耐震性を高めるために、主要な構造（基礎・土台・柱床・壁等）に対して補強を行います。

名古屋伊藤忠ビル



# <参考>環境対応(外部評価の導入)

## ■DBJグリーンビル認証とは

環境・社会への配慮がなされた不動産を「Green Building」と定義。スペックや環境性能だけでなく、防災・防犯への対応、入居テナントの快適性・利便性、周辺環境との調和、環境IR活動等への配慮がなされた不動産を、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が独自に開発した評価制度を利用し、4段階(プラチナ・ゴールド・シルバー・ブロンズ)の評価ランクに基づく認証を行なうもの。



オリックス名古屋錦ビル



所在地	愛知県名古屋市中区
構造	鉄骨造陸屋根
階数	地上16階
延床面積	13,859.62㎡
建築時期	2007年1月



オリックス赤坂2丁目ビル



所在地	東京都港区
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地上10階 地下2階
延床面積	14,233.15㎡
建築時期	2004年11月



評価ランク	内容(イメージ)
Platinum	国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル
Gold	極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル
Silver	非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル
Bronze	優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

シーフォートスクエア/  
センタービルディング



所在地	東京都品川区
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根ガラス板・鉄板葺
階数	地上30階 地下2階
延床面積	146,697.51㎡
建築時期	1992年6月

ORE札幌ビル



所在地	北海道札幌市中央区
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地上12階
延床面積	15,631.35㎡
建築時期	2008年11月



# 財務戦略について



## 借入先は国内メガバンク中心、JCRよりAA-格付を取得

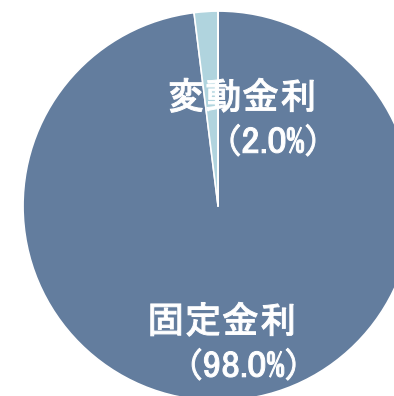
借入先金融機関一覧（2012年4月20日現在）

金融機関名	残高	シェア
三井住友信託銀行	240 億円	16.7 %
三井住友銀行	235 億円	16.3 %
三菱UFJ信託銀行	169 億円	11.7 %
日本政策投資銀行	163 億円	11.4 %
全国共済農業協同組合連合会	100 億円	6.9 %
農林中央金庫	85 億円	5.9 %
みずほコーポレート銀行	58 億円	4.0 %
全国信用協同組合連合会	58 億円	4.0 %
あおぞら銀行	57 億円	4.0 %
りそな銀行	53 億円	3.7 %
新生銀行	44 億円	3.1 %
福岡銀行	40 億円	2.8 %

合計 24社 1,441億円

金融機関名	残高	シェア
オリックス銀行	35 億円	2.4 %
西日本シティ銀行	18 億円	1.2 %
三井生命保険	10 億円	0.7 %
百五銀行	10 億円	0.7 %
静岡銀行	10 億円	0.7 %
太陽生命保険	10 億円	0.7 %
富士火災海上保険	10 億円	0.7 %
香川銀行	10 億円	0.7 %
島根銀行	9 億円	0.6 %
みなと銀行	6 億円	0.4 %
東邦銀行	5 億円	0.3 %
新銀行東京	5 億円	0.3 %

第20期末(12.2)  
固定金利比率



将来の金利上昇に備え  
借入金の固定化・長期化を推進

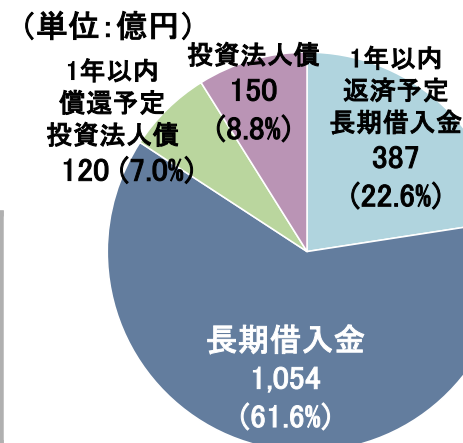
格付の状況

S&P	長期会社格付：A-、短期会社格付：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	長期優先債務格付：AA-	格付の見通し：安定的

投資法人債

	残高	利率	発行年月日	期間
第1回無担保投資法人債	120億円	2.08%	2010年2月25日	3年
第2回無担保投資法人債	50億円	1.44%	2010年8月12日	4年
第3回無担保投資法人債	50億円	1.58%	2010年11月18日	5年
第4回無担保投資法人債	50億円	1.40%	2011年1月27日	3年

第20期末(12.2)  
有利子負債の内訳

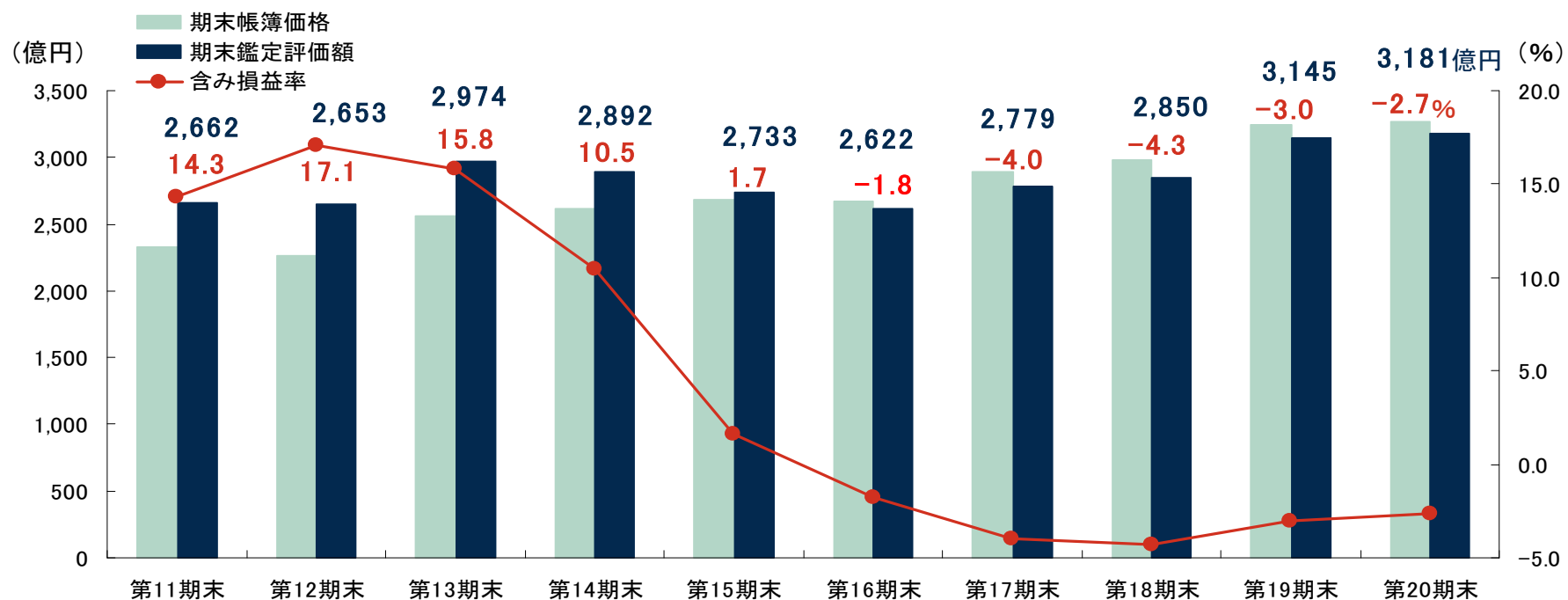


# 鑑定評価および投資口の状況

# 鑑定評価の概要

## 含み損益率は改善傾向が継続

	第11期末 (07/8末)	第12期末 (08/2末)	第13期末 (08/8末)	第14期末 (09/2末)	第15期末 (09/8末)	第16期末 (10/2末)	第17期末 (10/8末)	第18期末 (11/2末)	第19期末 (11/8末)	第20期末 (12/2末)
物件数	44	43	47	48	49	49	52	54	62	63
鑑定評価額 (億円)	2,662	2,653	2,974	2,892	2,733	2,622	2,779	2,850	3,145	3,181
帳簿価額 (億円)	2,329	2,266	2,567	2,618	2,688	2,669	2,894	2,979	3,243	3,267
含み損益 (億円)	332	386	406	274	44	-47	-114	-128	-97	-86
含み損益率 (%)	14.3	17.1	15.8	10.5	1.7	-1.8	-4.0	-4.3	-3.0	-2.7

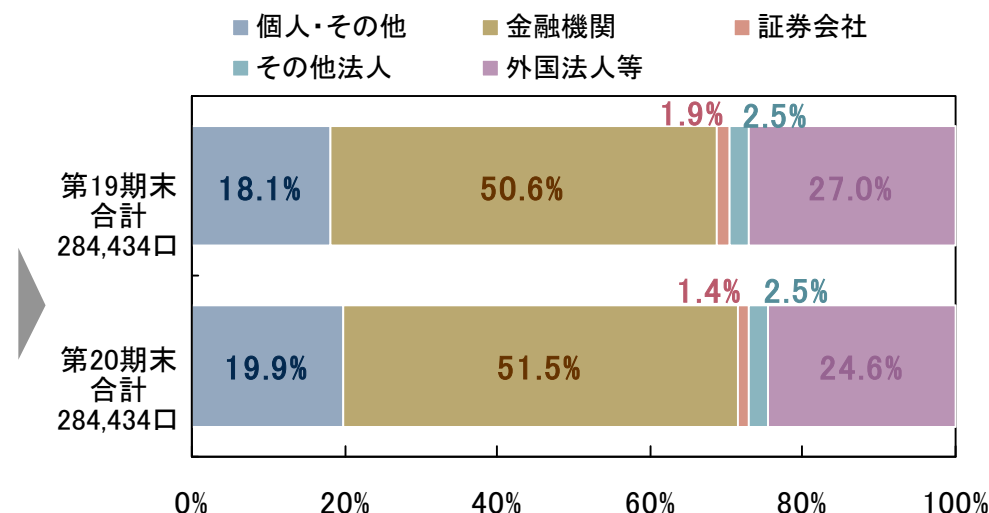


(注)1. 「含み損益」は、各期末時点の「鑑定評価額」から、同時点の「帳簿価額」を減算し算出しております。

(注)2. 「含み損益率」は、各期末時点の「含み損益」を、同時点の「帳簿価額」で除し算出しております。

# 投資口の状況

所有者別 投資口数	第19期		第20期		差異	
	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	増減率 (%)
個人・その他	51,502	18.1	56,607	19.9	5,105	9.9
金融機関	143,812	50.6	146,575	51.5	2,763	1.9
都市銀行等	5,876	2.1	5,950	2.1	74	1.3
地方銀行	17,675	6.2	19,899	7.0	2,224	12.6
信託銀行	84,794	29.8	90,255	31.7	5,461	6.4
生命保険会社	21,093	7.4	15,082	5.3	-6,011	-28.5
損害保険会社	5,591	2.0	6,515	2.3	924	16.5
その他	8,783	3.1	8,874	3.1	91	1.0
証券会社	5,263	1.9	3,924	1.4	-1,339	-25.4
その他法人	7,120	2.5	7,216	2.5	96	1.3
外国法人等	76,737	27.0	70,112	24.6	-6,625	-8.6
合計	284,434	100.0	284,434	100.0	-	-



所有者別 投資主数	第19期		第20期		差異	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	人数 (人)	増減率 (%)
個人・その他	17,073	96.8	17,863	97.0	790	4.6
金融機関	86	0.5	78	0.4	-8	-9.3
都市銀行等	2	0.0	2	0.0	0	0.0
地方銀行	21	0.1	17	0.1	-4	-19.0
信託銀行	14	0.1	13	0.1	-1	-7.1
生命保険会社	9	0.1	7	0.0	-2	-22.2
損害保険会社	4	0.0	4	0.0	0	0.0
その他	36	0.2	35	0.2	-1	-2.8
証券会社	29	0.2	25	0.1	-4	-13.8
その他法人	254	1.4	260	1.4	6	2.4
外国法人等	193	1.1	182	1.0	-11	-5.7
合計	17,635	100.0	18,408	100.0	773	4.4

投資主上位10社	第19期		第20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)	33,574	11.8	35,440	12.4	1,866	5.6
資産管理サービス信託銀行 株式会社(証券投資信託口)	18,194	6.3	24,472	8.6	6,278	34.5
野村信託銀行株式会社(投信口)	22,704	7.9	20,585	7.2	-2,119	-9.3
JP MORGAN CHASE BANK 385174	10,586	3.7	11,543	4.0	957	9.0
オリックス生命保険株式会社	8,905	3.1	8,905	3.1	0	0.0
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	6,843	2.4	6,873	2.4	30	0.4
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	8,985	3.1	6,554	2.3	-2,431	-27.1
株式会社池田泉州銀行 (注)2.	-	-	5,400	1.8	-	-
アメリカン・ライフ・インシュアランス・ カンパニージーエイカンパニージェイピーワイ	4,000	1.4	4,000	1.4	0	0.0
朝日火災海上保険株式会社 (注)2.	-	-	3,924	1.3	-	-

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

(注)2. 第19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。

**内部成長** : 総合型の強みを活かし、高稼働を維持

**外部成長** : ポートフォリオの利回りと質の向上を推進

**財務戦略** : 財務基盤の安定性を維持

**賃料収入の底打ちまでは、外部成長によって収益力を確保**

**分配金11,000円水準を目指す**



# 參考資料

# 第20期(2012/2)決算概要(前期・予想・実績比較)

項目	第19期実績(A)	第20期実績(B)		第20期予想(C) (2011年10月21日公表)	
	(2011年8月期)	(2012年2月期)	差異(B-A)	(2012年2月期)	差異(B-C)
営業収益	11,533 百万円	12,151 百万円	618 百万円	12,089 百万円	62 百万円
営業利益	4,963 百万円	5,187 百万円	224 百万円	5,110 百万円	77 百万円
当期純利益	3,308 百万円	3,430 百万円	122 百万円	3,360 百万円	70 百万円
1口当たり 当期純利益	12,307 円 <small>(注:1)</small>	12,061 円	▲ 246 円	11,816 円	245 円
1口当たり 分配金	12,571 円 <small>(注:2)</small>	11,822 円 <small>(注:3)</small>	▲ 749 円	11,800 円	22 円
発行済投資口数	284,434 口	284,434 口	0 口	284,434 口	0 口

	第20期(2012/2)実績-第19期(2011/8)実績	第20期(2012/2)実績-第20期(2012/2)予想
内部成長 要因	・既存物件の修繕費減少 + 121百万円	・その他賃貸事業収入の増加 + 23百万円
	・既存物件の賃収減少 ▲ 88百万円	・既存物件の賃収減少 ▲ 59百万円
	計 + 27百万円	計 ▲ 36百万円
外部成長 要因	・第19期取得9物件の通期寄与 + 362百万円	・第20期売却益等(白金)の発生 + 80百万円
	・第20期取得2物件(神戸三宮/仙台ムサシ)の寄与 + 100百万円	・第20期取得物件(仙台ムサシ)の寄与 + 22百万円
	・第20期売却益等(白金)の発生 + 78百万円	
	・第19期売却益等(元代々木)の消失 ▲ 318百万円	
	・融資関連コスト増加等 ▲ 64百万円	
	計 + 158百万円	計 + 102百万円
その他の 要因	・法人税等調整額の消失等 ▲ 63百万円	
	総計 + 122百万円	総計 + 70百万円

(注:1)  
第19期における1口当たり当期純利益は、期中における新投資口発行に伴い、当期純利益を日数加重平均投資口数で除して算出

(注:2)  
圧縮積立金取崩し:267百万円含む

(注:3)  
圧縮積立金繰入:68百万円控除

オフィス中心に賃料が減少する中、機動的な物件取得により営業収益を維持

予想分配金11,800円+αで着地

# 第21期(2012/8)・第22期(2013/2)の業績予想

項目	第20期実績 (A)	第21期予想 (B)		第22期予想 (C)	
	(2012年2月期)	(2012年8月期)	差異(B-A)	(2013年2月期)	差異(C-B)
営業収益	12,151 百万円	11,943 百万円	▲ 208 百万円	11,762 百万円	▲ 181 百万円
営業利益	5,187 百万円	4,731 百万円	▲ 455 百万円	4,662 百万円	▲ 68 百万円
当期純利益	3,430 百万円	2,986 百万円	▲ 443 百万円	2,986 百万円	0 百万円
1口当たり 分配金	11,822 円	10,500 円	▲ 1,322 円	10,500 円	0 円
発行済投資口数	284,434 口	284,434 口	0 口	284,434 口	0 口

	第21期(2012/8) - 第20期(2012/2)		第22期(2013/2) - 第21期(2012/8)	
内部成長 要因	・既存物件の賃収減少	▲ 249百万円	・既存物件の修繕費の減少	+ 85百万円
	・既存物件の修繕費増加	▲ 135百万円	・既存物件の賃収減少	▲ 157百万円
	・平成23年取得12物件の固都税費用化	▲ 107百万円		
	・その他賃貸事業収入の減少	▲ 21百万円		
	計	▲ 511百万円	計	▲ 71百万円
外部成長 要因	・第21期取得3物件(三宿/宮町/晩翠)の寄与	+ 99百万円		
	・第20期取得2物件(神戸三宮/仙台ムサン)の通期寄与	+ 58百万円		
	・第20期物件売却益等(白金)の消失	▲ 114百万円		
	計	+ 43百万円		
その他 要因	・法人税等調整額の消失等	+ 25百万円	・支払利息の削減	+ 69百万円
	総計	▲ 443百万円	総計	0百万円

既存物件の賃収減少傾向により、既存ポートフォリオベースの分配金10,500円を予想



柔軟かつ機動的な物件売買により、分配金11,000円/口を目指す



## オリックスグループの 不動産セグメントの賃貸不動産資産残高

オフィスビル	3,241億円
物流施設	633億円
商業施設	1,967億円
賃貸マンション	1,527億円
その他	1,168億円
<b>合計</b>	<b>8,536億円</b>

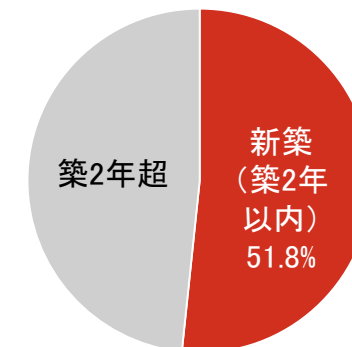
(出所:オリックス(株)2012年3月期3Q決算説明資料)

## 上場後ORIXシナジーにより取得した物件の概要

(2012年4月20日現在)

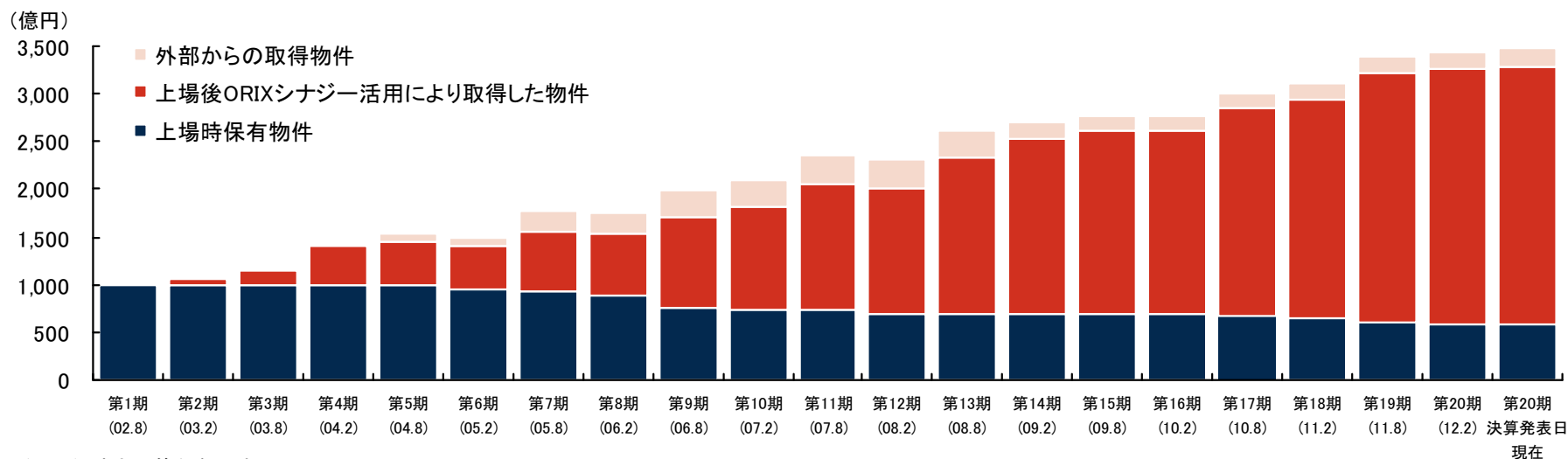
[築年数区分<sup>(注)</sup>]

取得物件数	48物件
取得価格合計	2,985億円
上場後取得物件 に占める割合	90.3%

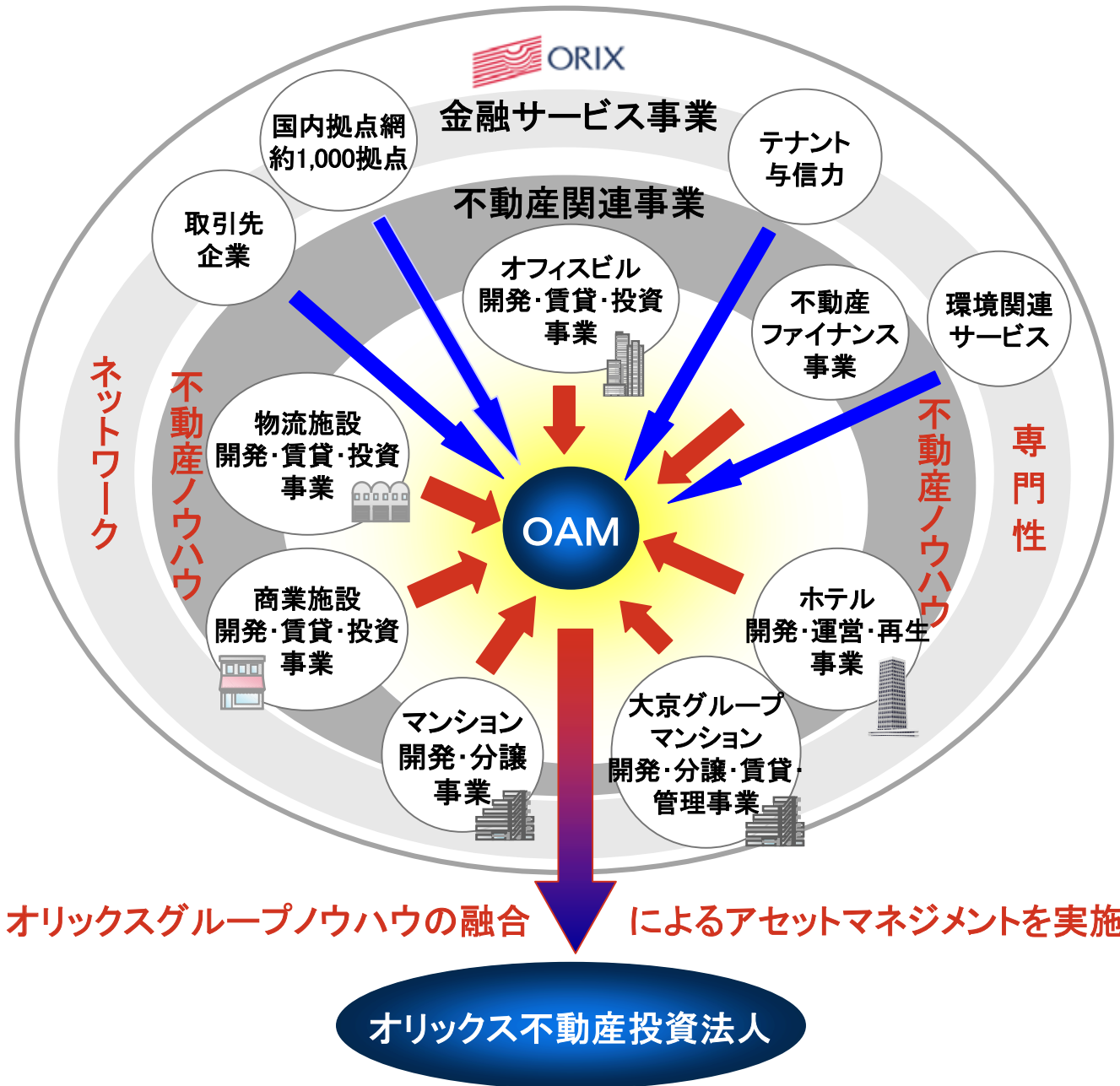


平均築年数<sup>(注)</sup>  
4.1年

## ORIXシナジーの活用による資産規模の拡大



(注)取得時点の築年数です。



●オリックスグループのノウハウ・ネットワークを不動産の管理・運営に活用

・オリックスグループの金融分野で培ったテナントクレジットのモニタリング力、ディベロッパーとしての様々な用途の不動産開発力・運営力、全国に広がるネットワークを活用することで、安定的かつ効率的な物件管理・運営に注力。

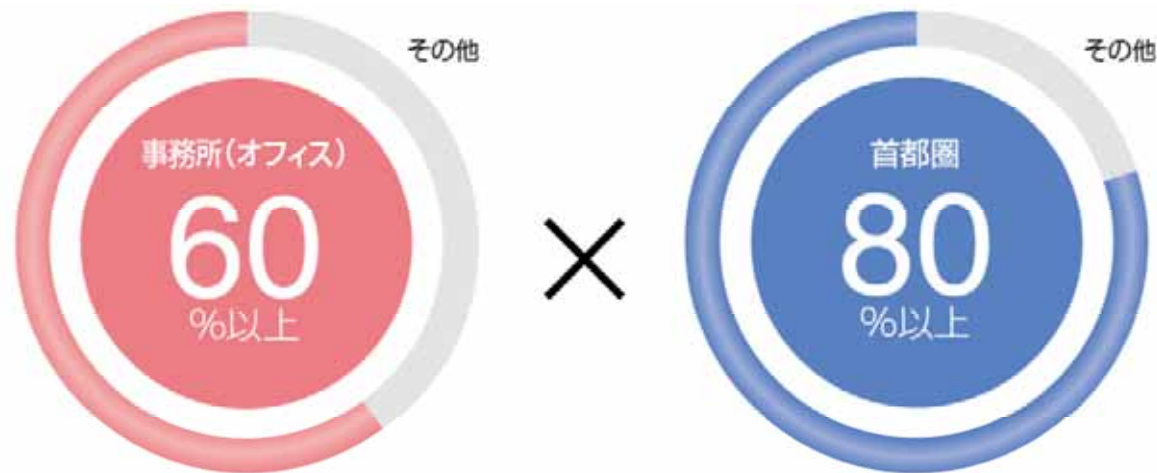
## オリックスグループの不動産事業の歴史

	オフィス	物流施設	商業施設	住宅
1985年				1986年 独身寮賃貸事業 開始
1990年				1993年 マンション分譲 事業開始
1995年	1996年 オフィスビル 事業開始		1996年 商業施設事業 開始	
2000年	2001年 ビルメンテナンス 事業開始	2002年 物流施設事業 開始		
2005年				
2010年	 みなとみらい センタービル	 川越第2産業団地 ロジスティクスセンター	 クロスモール堺	 The Tower Osaka
		 横浜町田IC ロジスティクスセンター	 クロスガーデン川崎	

●オリックスグループの不動産事業は、1986年に独身寮賃貸事業を開始し、その後マンション、オフィス、商業施設、物流施設などの開発へと事業分野を広げている。

●OJRは今後もオリックスグループとの協働により、過度な競争をすることなく、各セクターにおける優良物件への厳選投資が可能。

(注) 2012年4月20日現在において、本投資法人は本ページ記載の物件の取得を予定しておりません。



## 安定性と成長性を併せ持つ強固なポートフォリオの構築を目指す

### 用途分散

事務所(オフィス)を用途とする不動産関連資産へ概ね60%以上(取得価格ベース)を目途として投資を行います。また、物流施設・商業施設・住宅・その他、事務所(オフィス)以外の用途の不動産関連資産にも投資を行い、用途分散によるリスク低減、中長期的な分配金の安定性および成長性の維持、向上に配慮して総合型ポートフォリオを構築することを目指します。

### 地域分散

首都圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)への投資比率を概ね80%以上(取得価格ベース)を目途として投資を行います。「首都圏」以外の「その他地域」については、収益性向上を企図し、一定の限度内で投資を検討します。

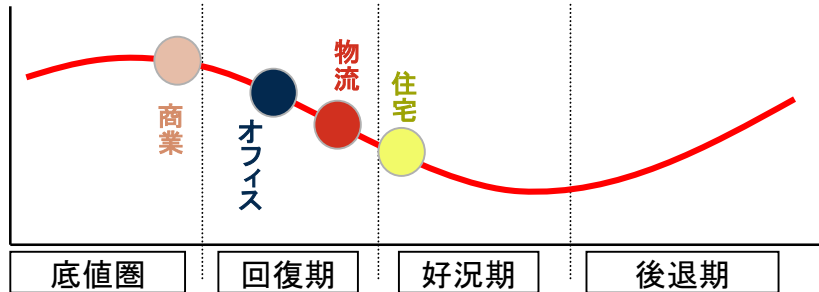
### 物件規模

特に事務所(オフィス)については、原則として、中規模以上の不動産関連資産を中心に投資を行いつつ、個々の物件への集中リスクを低減することを目指します。なお、事務所(オフィス)用途以外の不動産関連資産については、各用途の特性等諸条件を考慮して投資判断を行うこととし、その用途に応じた規模を個別に判断することとします。

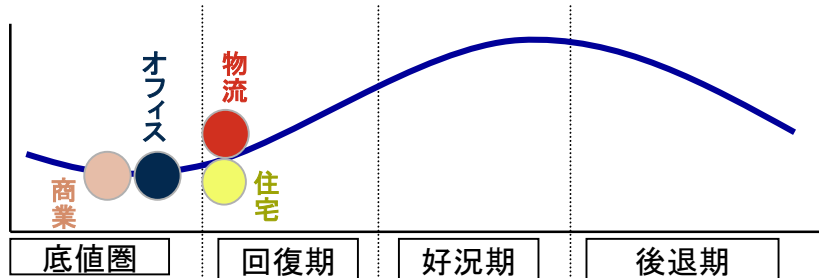
### 資産の入替え

ポートフォリオについては経済環境・市況変動の影響を受け変化していくことから、状況の変化に応じて、機動的に不動産関連資産の取得・保有・譲渡を行うことを目指します。

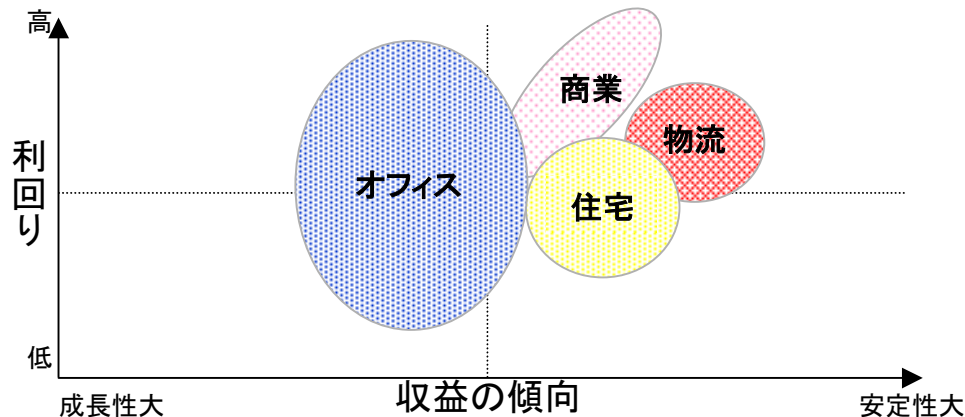
## 取得利回りのイメージ



## 賃料のイメージ



## 用途別ポジショニングのイメージ



※楕円は本投資法人が取得対象として想定しているレンジを表しています。

## 現状認識

### 売買市場

- ・取得利回りは、住宅・物流・オフィス・商業の順に回復傾向にある。
- ・全セクターにおいて、REITを中心に物件の取得意欲は旺盛だが、優良物件は品薄状態にある。

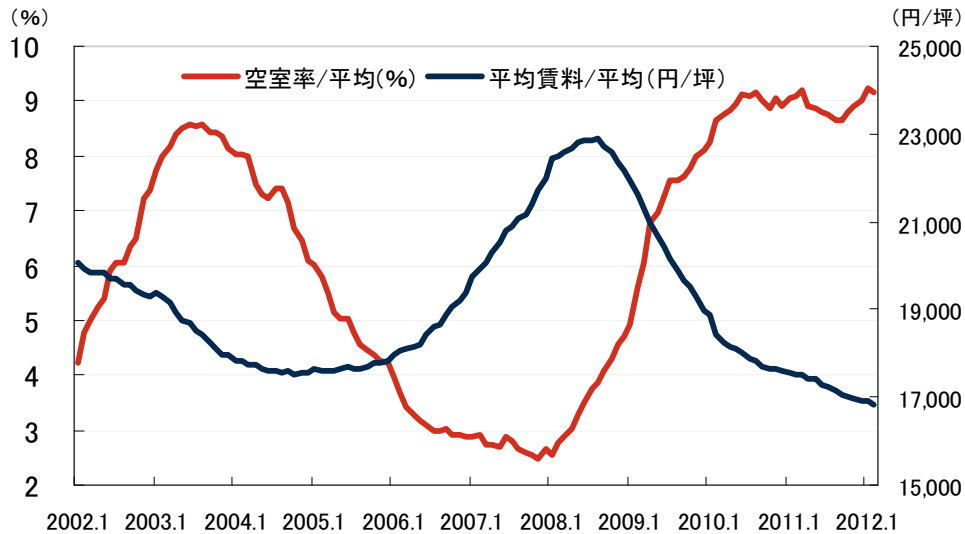
### 賃貸市場

- ・賃料は住宅・物流が回復期に入っており、オフィスや都市型商業はまだ底値圏にある。
- ・オフィスについては、世界経済の不透明感から昨秋以降空室率は悪化に転じている。賃料についても下げ止まり感はあるものの反転時期は依然見えない状況。
- ・日用必需品を取り扱うNSC・カテゴリーキラーの売上は堅調であり、賃料は底堅く推移している。

## 投資戦略

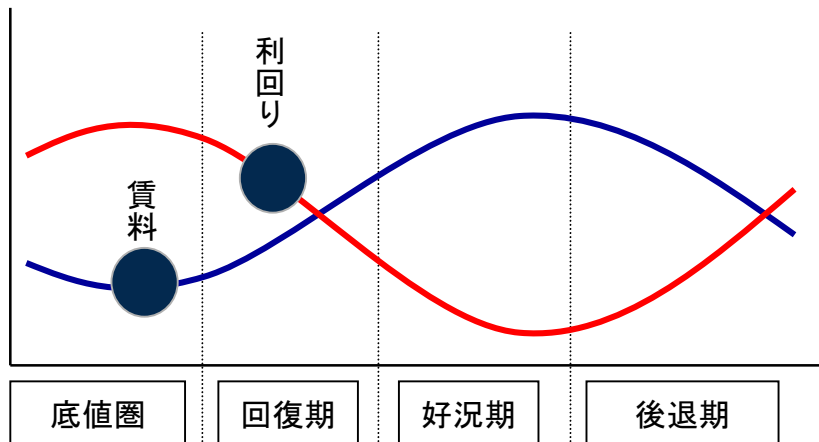
- ・機動的かつ柔軟な物件売買によりキャッシュフローの安定と向上、ポートフォリオの質の向上を図る。
- ・当面、オフィスマーケットについて楽観視できないため、オフィス以外の物件を中心に投資。
- ・オリックスグループのパイプラインも有効活用。
- ・小規模/築古物件を中心に売却を検討。

## 東京ビジネス地区の空室率と賃料



出所: 三鬼商事公表データを元に資産運用会社作成

## 市況感のイメージ



## 現状認識

### 売買市場

- REITを中心に物件の取得意欲は旺盛だが、優良物件は品薄状態。Sクラス中心の新規供給はあるものの、大型物件の取引事例はREITによるスポンサーからの取得を除き限定的。
- 取引利回りは緩やかながら低下していくと考えられるが、世界経済の不透明感から予断を許さない状況。
- ポートフォリオ戦略の一環として、地方の優良物件を取得する動きも見られる。

### 賃貸市場

- 世界経済の不透明感から企業がオフィス移転の決断を先送りする傾向が強まり、昨年秋以降空室率は悪化傾向。
- 都心では、大量供給が一巡する夏以降は空室率が緩やかに改善することが期待される。賃料の下落傾向に歯止めがかかりつつあるが、上昇についてはまだ時間を要する。

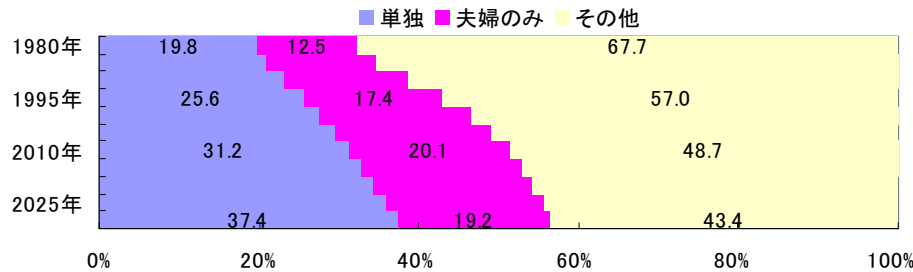
## 取得方針

- 安定性を重視しつつ、将来のアップサイドも期待できる物件に厳選投資。
  - テナント層の厚い中規模<sup>(注)</sup>以上の物件
  - 競争力のある築浅、好立地物件
  - マーケット賃料との乖離が小さい物件

(注) 「中規模」物件とは、特に事務所(オフィス)については、延床面積3,000㎡～15,000㎡程度の物件をいいます。

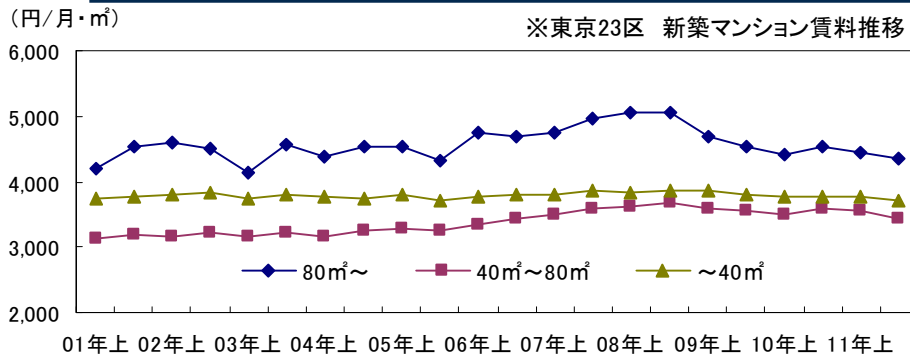


## 単身・DINKS世帯の増加



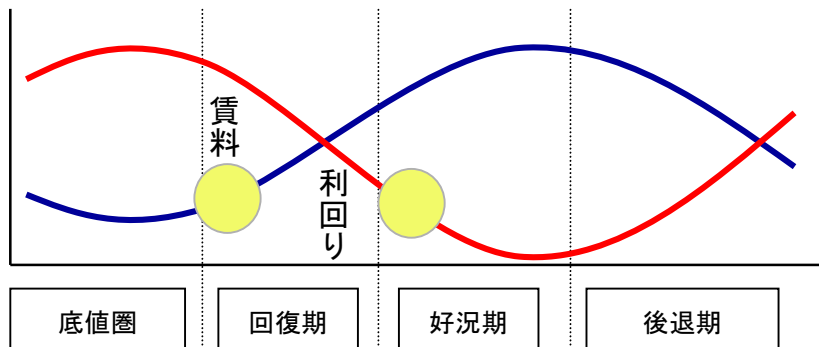
出所: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(2008年3月推計)」を元に資産運用会社作成

## 住戸タイプ別平均賃料単価の推移



出所: 住宅マーケットインデックス((財)日本不動産研究所、アットホーム(株)、(株)ケン・コーポレーション)を元に資産運用会社作成

## 市況感のイメージ



## 現状認識

### 売買市場

- ・都内の優良物件に対する需要は厚く品薄感があることから取引利回りは低下傾向にある。
- ・東京区部周辺や地方の優良物件の取得検討の動きも活発化。
- ・オフィス賃料の反転時期が見えにくいことから、今後も住宅売買マーケットの活況が続くと予想される。

### 賃貸市場

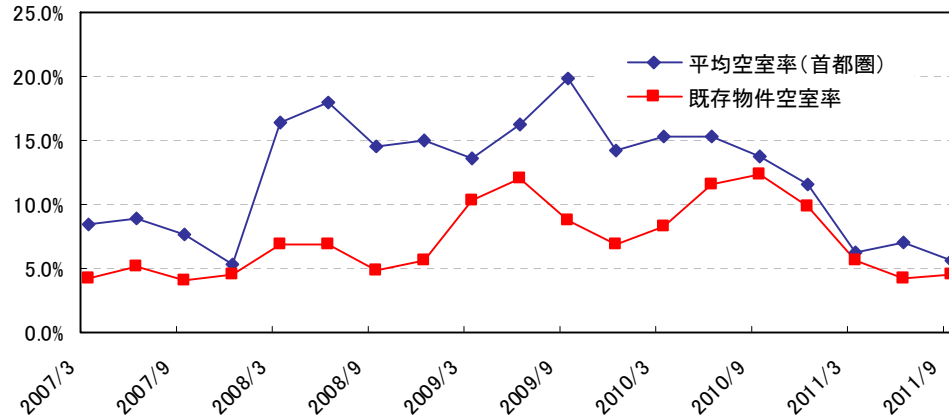
- ・シングル・コンパクトタイプの優良・築浅物件を中心に賃料・稼働ともに安定的に推移している。
- ・高額賃料の物件では世界経済の不透明感から外国人需要が縮小しており、高所得者層向けラージサイズを中心に苦戦を強いられている。

## 取得方針

- ・需要が堅調で賃料も安定している中間所得者層(ボリュームゾーン)向けのシングル・コンパクトタイプ<sup>(注)</sup>を中心に投資。
- ・通勤・通学の利便性(最寄駅/都心からの距離)等立地を重視。
- ・築年数は10年以内(取得時)が目安。

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

## 大型マルチテナント型物流施設空室率の推移(首都圏)



出所: CBREジャパン(株)「インダストリアルマーケットレポート」を元に資産運用会社作成

## 現状認識

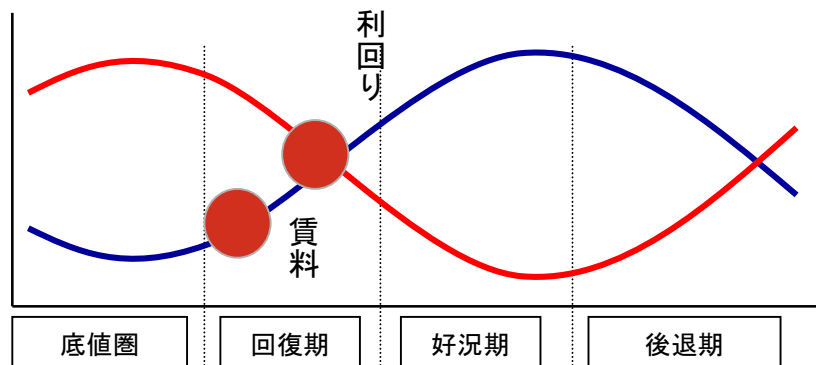
### 売買市場

- ・震災以降、物流施設投資を積極的に検討する投資家が増加している一方、優良物件の品薄状況は続いており、取引利回りは低下傾向にある。

### 賃貸市場

- ・震災関連の一時需要は一段落したものの、荷動きは堅調であることから需給バランスは改善している。
- ・物流施設の大型化が進む中、リーマンショック以降の供給抑制による品薄感があり、プライム立地の大型物流施設の希少性が高まっている。
- ・震災以降、高スペック(築浅、耐震性能等)な物件を中心に空室率は低下しており、賃料も下げ止まっている。

## 市況感のイメージ



## 取得方針

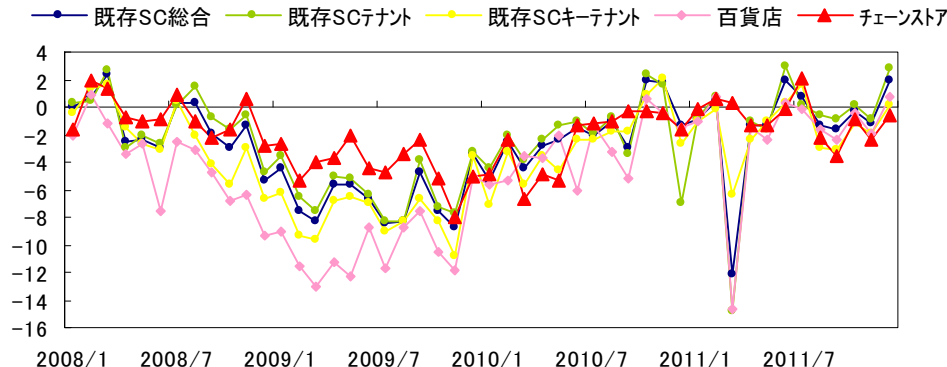
- ・立地優位性と高スペックを兼ね備えた物件に厳選投資。
- ・BTS(ビルド・トゥ・スーツ)型<sup>(注)1.</sup>は、テナントクレジットと長期賃貸借契約、マルチ型<sup>(注)2.</sup>はテナント代替性と契約形態を重視。

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

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

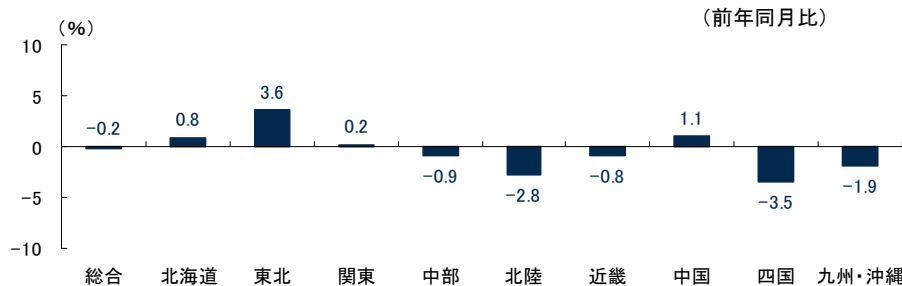


## 商業施設カテゴリ別売上高推移



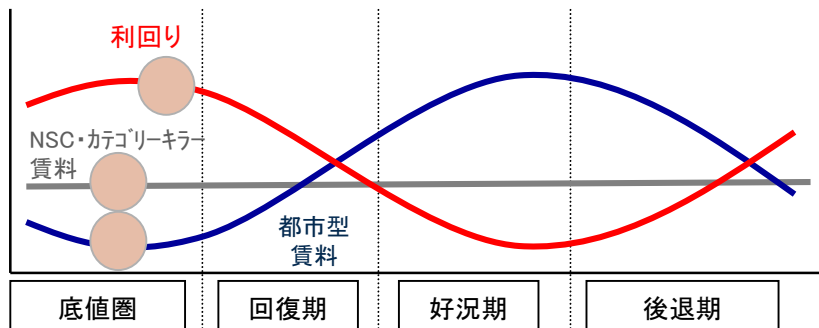
2008/1 2008/7 2009/1 2009/7 2010/1 2010/7 2011/1 2011/7  
出所(社)日本ショッピングセンター協会「SC販売統計調査報告」を元に資産運用会社作成

## SCの地域別売上高伸張率(2012年2月)



出所(社)日本ショッピングセンター協会「SC販売統計調査報告」を元に資産運用会社作成

## 市況感のイメージ



## 現状認識

### 売買市場

- REITを中心に取得件数は増加しているが、優良物件のマーケット供給が少ないため、今後は取得競合による価格の上昇が想定される。
- 長期安定したCFを生み出す「底地」の売買事例が増加。今後も買い手が増加する可能性がある。

### 賃貸市場

- 新規募集賃料は、かつて上昇した都心部を中心に調整が進んでおり、底打ち感がある。
- NSC<sup>(注)1</sup>やホームセンターで取り扱う日用必需品等の生活関連消費は底堅く推移しており、売上は堅調。
- 東北地方を中心に復興需要等により生活関連商品の売上が増加している。

(注)1. 「NSC」とは、ネイバーフッド型ショッピングセンターの略で、主に近隣地域を商圈とした小商圈型のショッピングセンターをいいます。

## 取得方針

- 安定したポートフォリオを構築するための厳選投資。
  - 立地・商圈人口・テナント業態・テナント代替性・契約形態等を総合的に勘案
  - 物件タイプ、地域、テナント等の分散

※物件タイプ: 都市型、駅前型、NSC、カテゴリキー等のミックス  
※地域: 首都圏: 地方=50:50が目安

# 直近の売却事例一覧

売却期	売却日	物件名	用途	築年数 (注).1	取得価格 (百万円)	売却価格 (百万円) (①)	帳簿価格 (百万円) (②)(注).2	①-② (百万円)
9期	2006年6月1日	ランディック赤坂ビル	事務所	33.4	11,580	12,950	11,799	1,150
		ランディック第3赤坂ビル	事務所	25.0	698	850	728	121
10期	2006年9月1日	赤坂協和ビル	事務所	28.3	2,087	2,500	2,077	422
12期	2007年12月26日	ラウンドクロス青山	事務所	21.2	4,529	5,250	4,723	526
14期	2008年9月25日	ラウンドクロス心斎橋	事務所	22.4	13,600	14,500	14,199	300
15期	2009年3月27日	ORE名古屋伏見ビル	事務所	5.1	10,040	10,680	9,469	1,210
17期	2010年3月10日	オリックス神保町ビル	事務所	13.0	4,177	4,150	3,989	160
	2010年3月26日	オリックス新宿ビル	事務所	6.9	8,300	9,000	7,872	1,127
	2010年6月10日	グランドメゾン白山	住宅	17.1	455	425	411	13
	2010年7月15日	ラウンドクロス赤坂見附	事務所	22.5	1,650	1,785	1,661	123
18期	2010年12月27日	ソネット上池袋	住宅	13.9	2,377	2,146	2,061	84
19期	2011年3月1日	ラウンドクロス元代々木	事務所	18.9	5,091	4,807	4,393	413
20期	2012年2月14日	ビサイド白金	事務所	22.5	1,300	1,360	1,264	95

(注)1. 売却日における築年数を記載しております。

(注)2. 売却日の属する期の前期末の帳簿価格を記載しております。

# ポートフォリオ一覧

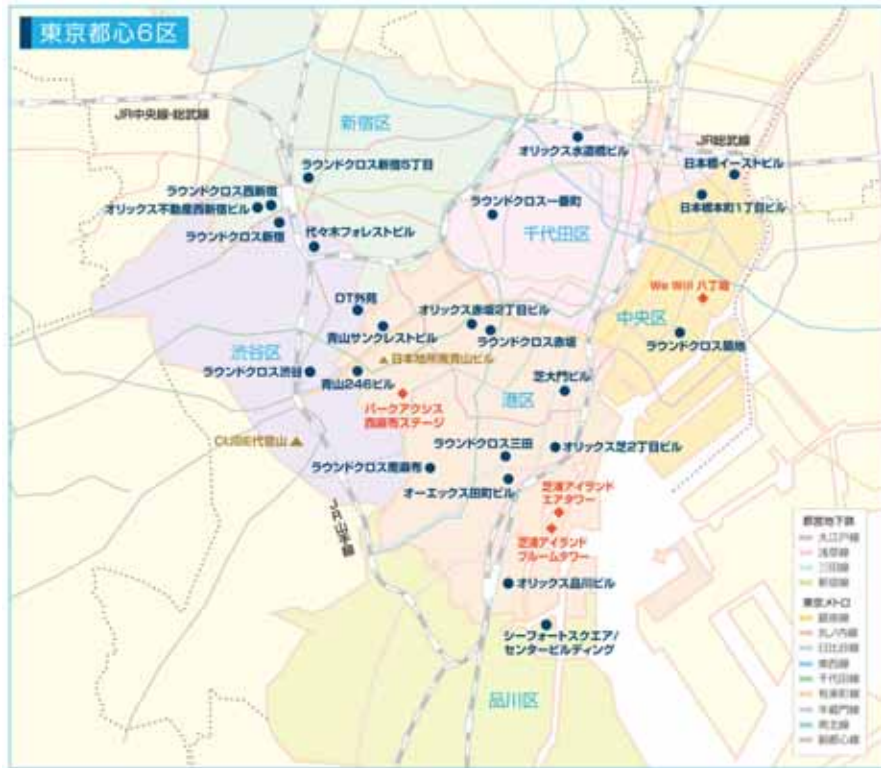
本投資法人が2012年4月20日現在で保有している運用不動産の一覧は以下のとおりです。

用途	地域区分	物件名	所在地	取得可能面積(㎡)	建築時期	取得価格(百万円)	取得価格比率(%)
事業所(オフィス)	その他地域	青山サンクレストビル	東京都港区北青山二丁目13番5号	2,758.83	昭和54年 9月	3,356	1.0
		ラウンドクロス一番町	東京都千代田区一番町13番地3外	3,295.28	平成 6年 3月	3,900	1.1
		ラウンドクロス西新宿	東京都新宿区西新宿一丁目18番17号	1,227.51	平成11年 6月	2,650	0.8
		DT外苑	東京都渋谷区神宮前二丁目4番12号	2,571.73	平成 2年 2月	2,430	0.7
		日本橋一ツツビル	東京都中央区日本橋二丁目24番14号	2,242.71	平成元年10月	1,720	0.5
		代々木フォレストビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目18番20号	1,920.68	昭和62年 6月	1,473	0.4
		ラウンドクロス南麻布	東京都港区南麻布四丁目11番21号	3,170.48	平成 4年 5月	1,394	0.4
		ラウンドクロス赤坂	東京都港区赤坂二丁目10番9号	2,785.75	昭和53年10月	2,624	0.8
		ラウンドクロス三田	東京都港区芝五丁目5番1号	2,296.61	平成 2年 5月	1,748	0.5
		芝大門ビル	東京都港区芝大門一丁目3番4号	2,666.88	昭和63年10月	2,195	0.6
		ラウンドクロス築地	東京都中央区築地三丁目9番9号外	3,997.45	平成 4年 5月	3,378	1.0
		オリックス芝2丁目ビル	東京都港区芝二丁目14番5号	6,753.13	平成15年 1月	7,500	2.2
		青山246ビル	東京都港区南青山五丁目6番26号	2,407.35	平成 2年11月	5,200	1.5
		ラウンドクロス新宿	東京都渋谷区代々木二丁目11番17号	4,736.15	平成17年10月	8,020	2.3
		事務所(オフィス)	その他地域	シーフォートスクエア/センタービルディング	東京都品川区東品川二丁目3番12号外	22,027.92	平成 4年 6月
オリックス赤坂2丁目ビル	東京都港区赤坂二丁目9番11号			10,296.05	平成16年11月	21,860	6.3
ラウンドクロス新宿5丁目	東京都新宿区新宿五丁目17番5号			3,089.29	平成18年10月	4,500	1.3
日本橋本町1丁目ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号			5,099.70	平成16年 3月	10,500	3.0
ラウンドクロス渋谷	東京都渋谷区渋谷二丁目11番6号			1,550.86	平成19年 3月	3,500	1.0
オリックス水道橋ビル	東京都千代田区三崎町二丁目10番8号			2,087.65	平成17年10月	3,000	0.9
オリックス品川ビル	東京都港区港南二丁目5番3号			5,616.58	平成18年 6月	15,200	4.4
オリックス不動産西新宿ビル	東京都新宿区西新宿一丁目20番1号			7,059.20	平成19年 4月	13,600	3.9
オーエックス田町ビル	東京都港区芝五丁目31番19号			6,166.99	昭和61年 1月	6,730	1.9
キャロットタワー	東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号			6,874.38	平成 6年11月	5,479	1.6
東陽MKビル	東京都江東区東陽七丁目2番14号			9,815.95	平成 9年 4月	5,270	1.5
ビザイド木場	東京都江東区木場二丁目17番16号			4,788.87	平成 3年 8月	2,450	0.7
オリックス池袋ビル	東京都豊島区池袋一丁目19番6号			5,539.92	平成14年 7月	9,577	2.8
ラウンドクロス蒲田	東京都大田区西蒲田七丁目37番10号			7,855.74	平成 6年 2月	5,640	1.6
テナントビル	その他地域			KN自由が丘プラザ	東京都目黒区自由が丘二丁目13番6号	1,231.62	平成13年12月
		オリックス目黒ビル	東京都目黒区目黒一丁目24番12号	6,117.66	平成 8年 1月	6,350	1.8
		秋葉原ビジネスセンター	東京都台東区秋葉原1番1号	4,260.21	平成21年10月	5,060	1.5
		ネオ・シティ三鷹	東京都三鷹市下連雀三丁目35番1号	4,621.59	平成 5年 9月	2,200	0.6
		ラウンドクロス川崎	神奈川県川崎市川崎区駅前本町26番地4	5,522.34	平成 5年 1月	4,130	1.2
		大宮高町ビル	埼玉県さいたま市大宮区高町一丁目109番地1	4,062.92	平成20年 9月	4,400	1.3
		大宮下町1丁目ビル	埼玉県さいたま市大宮区下町一丁目8番地1外	4,912.79	平成21年 8月	3,750	1.1

用途	地域区分	物件名	所在地	取得可能面積(㎡)	建築時期	取得価格(百万円)	取得価格比率(%)				
事務所(オフィス)	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目5番11号	11,208.24	昭和56年 2月	4,500	1.3				
		ORIX高層橋ビル	大阪府大阪市中央区高層橋三丁目2番7号	6,857.87	平成16年 7月	5,560	1.6				
		ルナル信台	宮城県仙台市青葉区本町二丁目15番1号	9,955.98	平成10年 2月	8,500	2.4				
		オリックス名古屋錦ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目5番13号	10,252.39	平成19年 1月	12,500	3.6				
		ORE札幌ビル	北海道札幌市中央区北二条西一丁目1番地7	11,672.41	平成20年11月	4,250	1.2				
		オリックス神戸三宮ビル	兵庫県神戸市中央区御幸通六丁目1番10号	6,252.85	平成21年 9月	3,800	1.1				
		事務所(オフィス) 計				227,628.51		241,004	69.3		
		物流施設	その他地域	越谷ロジスティックセンター	埼玉県越谷市流通団地三丁目3番地5外	19,200.00	平成18年 1月	4,000	1.2		
				戸田ロジスティクスセンター	埼玉県戸田市笠日南町7番35号	36,158.60	平成17年 3月	9,600	2.8		
				市川ロジスティクスセンター	千葉県市川市二俣新町20番地7	37,456.96	平成20年 6月	8,300	2.4		
				堺ロジスティクスセンター北棟	大阪府堺市堺区築港八幡町138番地7	64,004.80	平成21年 7月	10,200	2.9		
				小牧ロジスティクスセンター	愛知県小牧市大字西の島宇島海道24番地	18,089.76	平成22年 9月	2,700	0.8		
				物流施設 計				174,910.12		34,800	10.0
				商業施設	その他地域	日本地所南青山ビル	東京都港区南青山三丁目16番3号	985.36	平成 9年11月	2,548	0.7
						CUBE代官山	東京都渋谷区猿楽町19番4号外	899.82	平成15年 1月	2,435	0.7
aune港北	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央3番25号					5,660.33	平成20年 3月	4,000	1.2		
aune幕張	千葉県千葉市美浜区ひび野一丁目14番地					5,749.05	平成20年 2月	3,600	1.0		
マルエツさがみ野店	神奈川県海老名市東船ヶ谷五丁目14番6号					8,250.89	平成17年11月	2,350	0.7		
神戸枝山台ショッピングセンター(底地)	兵庫県神戸市垂水区枝山台七丁目5番18外					42,123.17	—	3,260	0.9		
岡山久米商業施設	岡山県岡山市北区久米字河本310番地1外					11,822.08	平成21年11月	2,750	0.8		
ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)	宮城県仙台市東区大沢三丁目9番1外					56,109.95	—	2,350	0.7		
商業施設 計						131,600.65		23,293	6.7		
住宅	その他地域	パークアクシス西麻布ステージ	東京都港区西麻布一丁目14番 6号			1,337.31	平成12年 4月	1,219	0.4		
		芝浦アイランド ブルームタワー	東京都港区芝浦四丁目20番2号外			12,263.80	平成20年 9月	5,550	1.6		
		We Will 八丁堀	東京都中央区八丁堀四丁目11番2号			3,065.89	平成20年 3月	2,370	0.7		
		芝浦アイランド エアタワー	東京都港区芝浦四丁目22番1号外			13,097.69	平成19年 3月	6,030	1.7		
		ベルファース蒲田	東京都大田区蒲田五丁目27番11号			6,187.52	平成18年11月	3,550	1.0		
		ベルファース本郷町	東京都文京区本郷一丁目25番26号			4,349.82	平成18年11月	3,340	1.0		
		リオス三宿	東京都世田谷区三宿二丁目11番17号	2,654.24	平成19年 6月	2,000	0.6				
		ベルファース大塚新町	大阪府大阪市西区新町一丁目34番2号	8,831.38	平成20年 2月	3,684	1.1				
		ベルファース尼崎	兵庫県尼崎市潮江一丁目3番31号	7,459.89	平成21年 2月	3,440	1.0				
		ベルファース宮町	宮城県仙台市青葉区宮町五丁目10番10号	6,218.37	平成19年 9月	1,500	0.4				
		ベルファース晩翠通り	宮城県仙台市青葉区春日町7番1号	2,447.43	平成20年 1月	832	0.2				
		住 宅 計				67,913.34		33,515	9.6		
		その他	その他地域	クロスゲート	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目101番地1	25,818.76	平成12年 9月	15,040	4.3		
				その他 計				25,818.76		15,040	4.3
		総 計				627,871.38		347,652	100.0		

(注.1)上記の「取得価格」は、売買契約書に記載された取得価格(単位未満切捨て)です。なお、価格には消費税その他取得に係る諸経費(売買手数料、公明公費等)は含んでおりません。  
(注.2)青山サンクレストビル、ラウンドクロス築地、キャロットタワー、東陽MKビル、DT外苑、シーフォートスクエア/センタービルディング、ネオ・シティ三鷹、芝浦アイランド ブルームタワー、芝浦アイランド エアタワーについては、それぞれ本投資法人の持分に係る数値です。  
(注.3)「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示します。  
(注.4)「取得価格比率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。なお「取得価格比率」の合計は、四捨五入の関係上合計数値と一致しない場合があります。  
(注.5)第20期以降の新規取得資産は赤字にて表示しております。このうちオリックス神戸三宮ビルは平成23年9月29日、ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)は平成24年1月11日、リオス三宿は平成24年3月30日、ベルファース宮町及びベルファース晩翠通りは平成24年4月5日にそれぞれ取得しました。  
(注.6)平成24年2月14日付でビザイド自由が丘を譲渡しました。  
(注.7)平成24年4月20日に、投資信託及び投資法人に関する法律第131条第2項に基づく第20期の計算書類等の承認に係る本投資法人の役員会が開催されました。  
(注.8)「取得可能面積」は、平成24年2月29日現在の数値を記載しております。第21期新規取得のリオス三宿については平成24年3月30日現在、ベルファース宮町及びベルファース晩翠通りについては平成24年4月5日現在の数値を記載しております。  
(注.9)ラウンドクロス渋谷は、平成24年4月1日付でエ・シー・ワールドビルから名称変更を行ったものです。

# ポートフォリオMAP



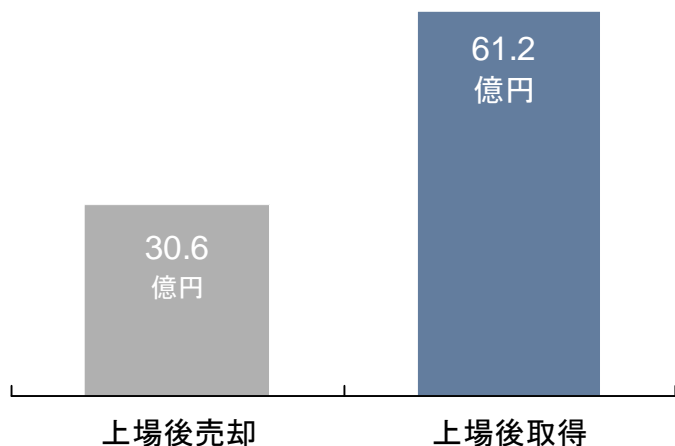
## その他地域



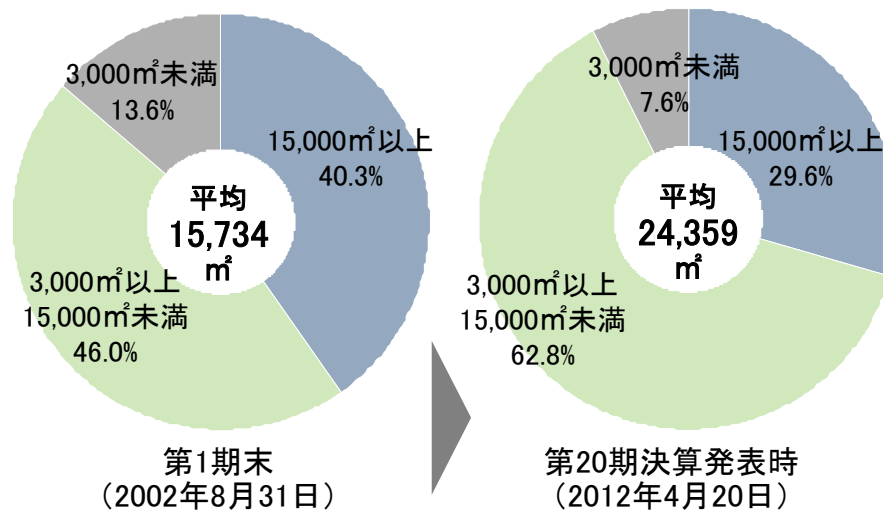
<b>第20期以降取得物件</b>	● 事務所(オフィス)	◆ 住宅
● Office 事務所(オフィス)	■ 物流施設	* その他
▲ Office 商業施設	▲ 商業施設	



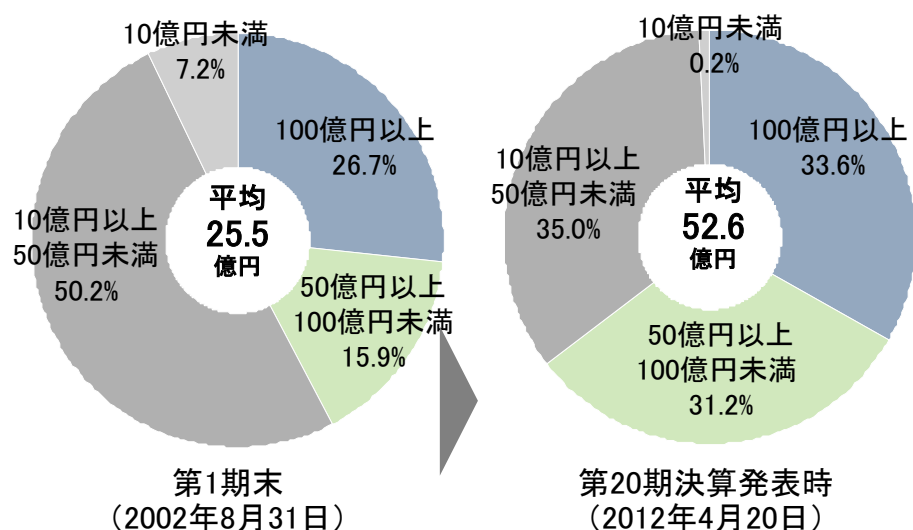
## 上場後売却及び取得物件の平均取得価格



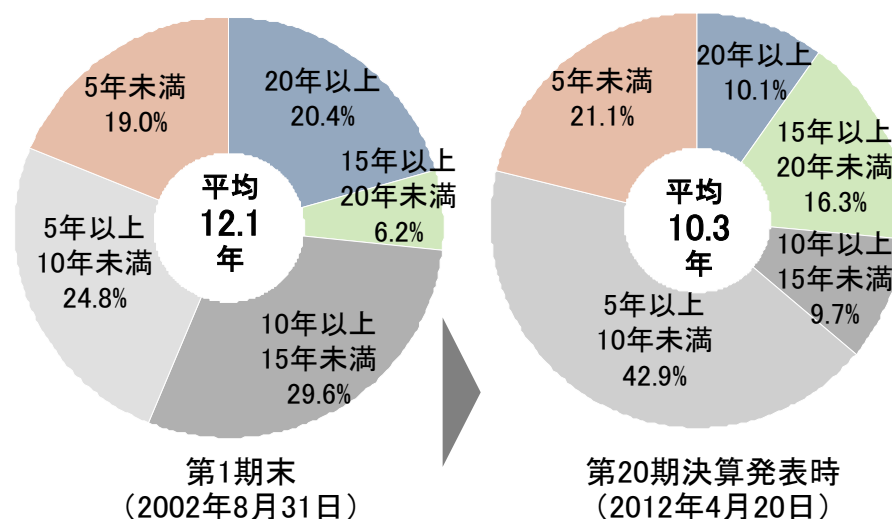
## 規模区分 (延床面積)



## 取得価格区分

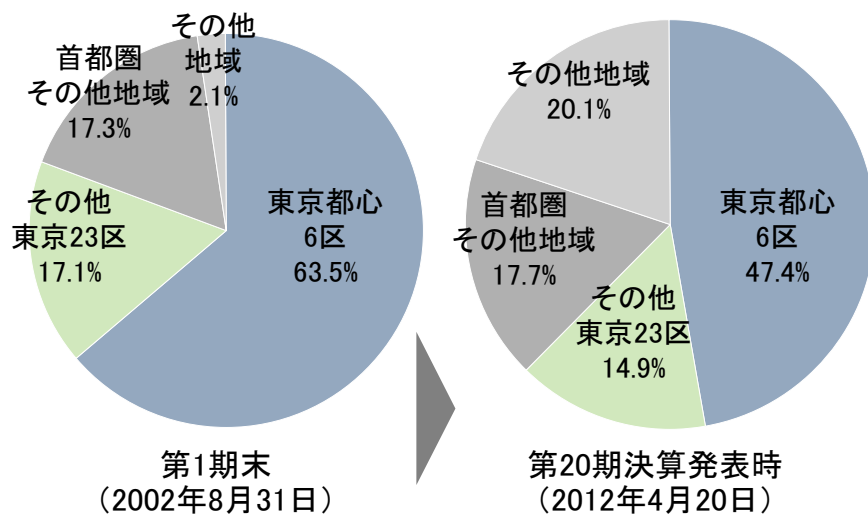


## 築年数区分

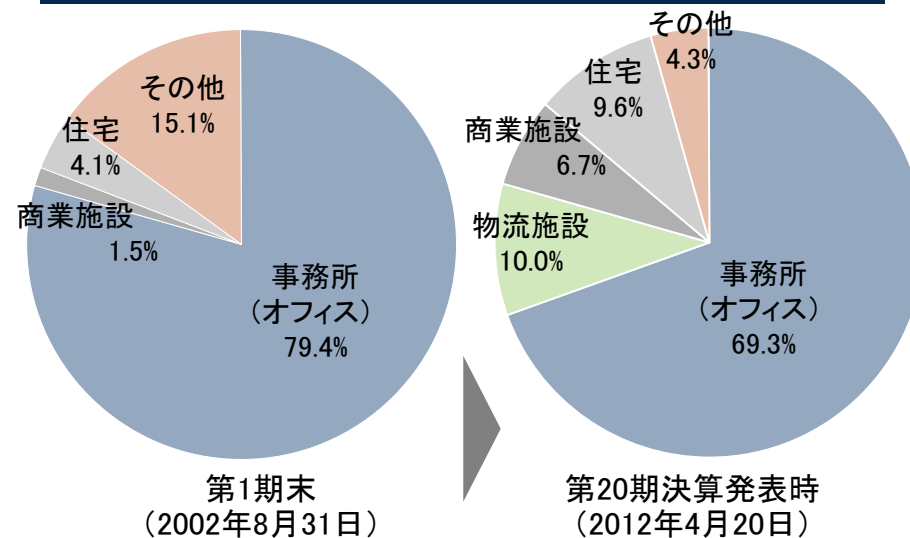


(注) 各円グラフに記載する比率は、取得価格合計に対する各運用不動産の取得価格の比率を示したものであり、各比率の合計は四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。

## 地域区分

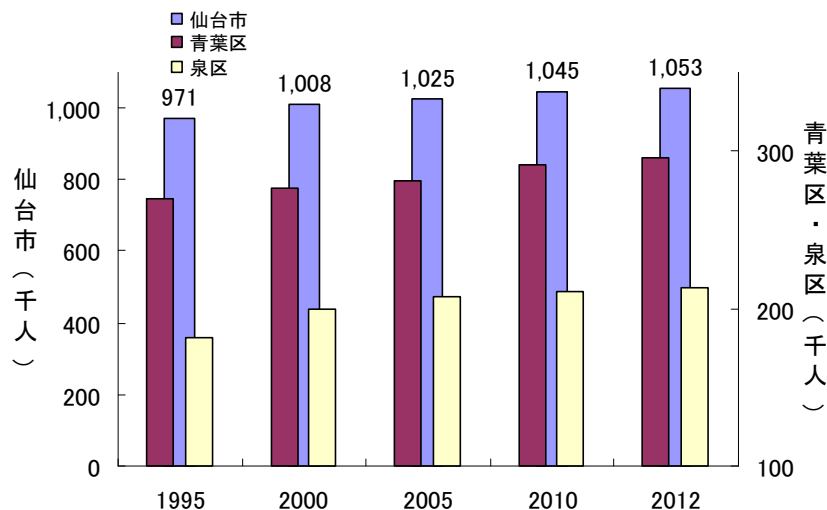


## 用途区分



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

## 人口推移(仙台市・青葉区・泉区)



出所: 国勢調査を元に資産運用会社作成(2012年は推定値)

## OJR保有物件

物件名	用途	取得価格 (百万円)	稼働率 <sup>(注)</sup>
ルナール仙台	オフィス	8,500	97.2%
ホームセンタームサン仙台泉店 (底地)	商業	2,350	100%
ベルファース宮町	住宅	1,500	95.5%
ベルファース晩翠通り	住宅	832	95.6%
合計	-	13,182	-

(ご参考) ルナール仙台 稼働率

震災前: 83.3% (2011年2月末) ⇒ 震災後: 97.2% (2012年2月末)

(注) 稼働率については、2012年2月29日時点の数字です。

## 「人・もの・金・情報」が流入する中核都市 : 仙台

- ・東日本大震災以前より人口増加傾向。2015年にはピークアウトが予想されるが、2020年時点の予測では人口減少が少ない都市全国第4位(福岡市、横浜市、東京23区に次ぐ)。
- ・震災によっても市内中心部の被害は軽微であり、中心部の青葉区・北部の泉区を中心に人口増加傾向にある。
- ・賃貸住宅市場においては、賃貸住宅着工戸数の下落傾向(2006年: 9,367戸 ⇒ 2011年: 1,972戸)<sup>(注)1</sup>もあいまって高稼働での運用が期待できる。
- ・商業マーケットにおいては、人口増加傾向及び復興需要等により、生活関連商品を取扱う業態を中心に業況は堅調に推移。
- ・オフィス市場においては、震災の影響による、耐震性能の優れた優良物件への借換需要や郊外から中心部への移転、復興関連企業の拠点開設に伴うオフィス需要等もあり、空室率は低下傾向。(2011年4月時: 17.8% ⇒ 2012年3月時: 15.4%)<sup>(注)2</sup>

(注)1. 出所: 国土交通省「建築着工統計」

(注)2. 出所: 三鬼商事株式会社公表数字

## 良好な調達環境を活かし借入金の長期化を実現

### 返済期限の分散と借入期間の維持

- ・平均残存年数  
2.8年(第19期末)→2.4年(第20期末)→2.8年(決算発表日時点)

### 適切なLTVコントロール

- ・総資産ベースLTV  
49.0%(第19期末)→49.6%(第20期末)→49.5%(決算発表日時点)

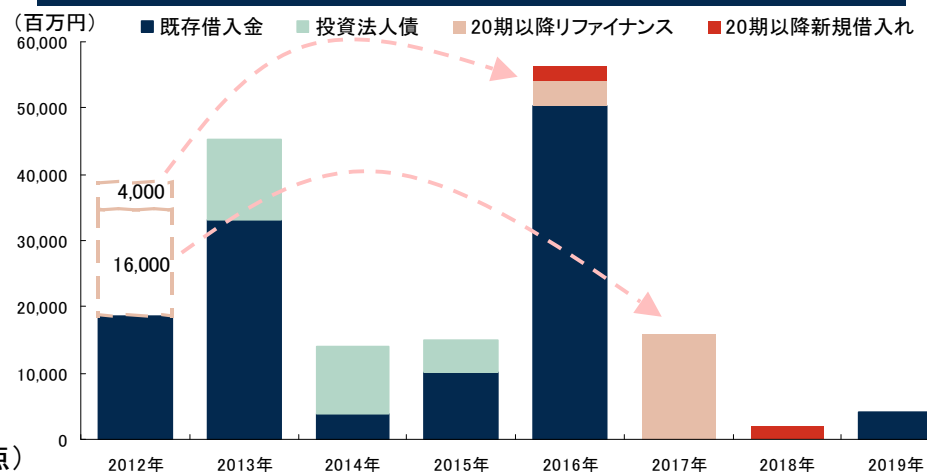
### コミットメントラインの拡大

- ・金融機関4行による総額  
200億円(第19期末) → 225億円(第20期末) → 225億円(決算発表日時点)

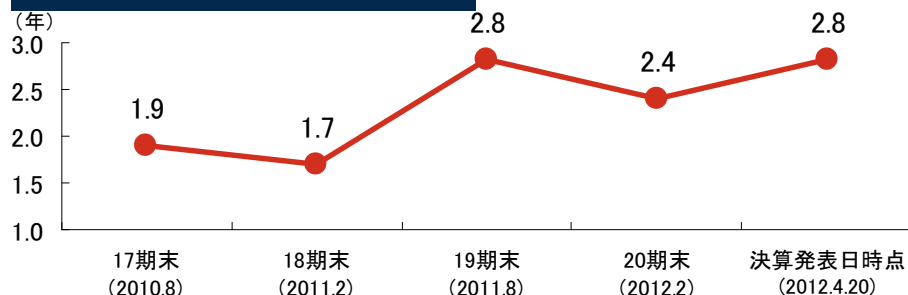
財務指標◆第20期末(2012年2月末日現在)	
有利子負債残高(百万円)	171,193
決算発表日(2012年4月20日)現在	171,130
有利子負債比率 (総資産ベース、%)	49.6
有利子負債比率 (出資総額ベース、%)	53.2
決算発表日(2012年4月20日)現在	53.1
平均調達金利(%)	1.72
決算発表日(2012年4月20日)現在	1.61
コミットメントライン(百万円) 金融機関4行による総額	22,500

(注) 期中の有利子負債比率(総資産ベース)は、総資産を「前期末の総資産+当期取得物件の取得価格-当期取得物件の取得に係る手元資金充当額±当期売却物件の売却損益」として試算しております。

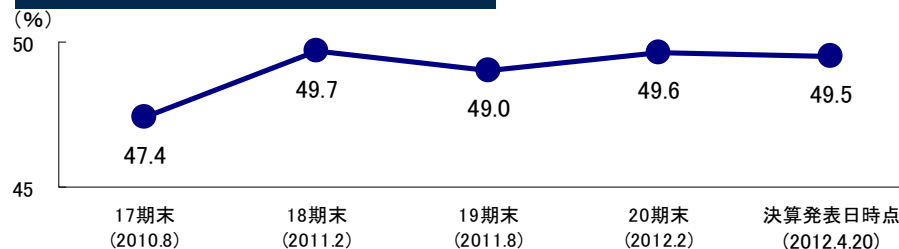
返済期限別有利子負債残高(2012年4月20日現在)



平均残存年数の推移



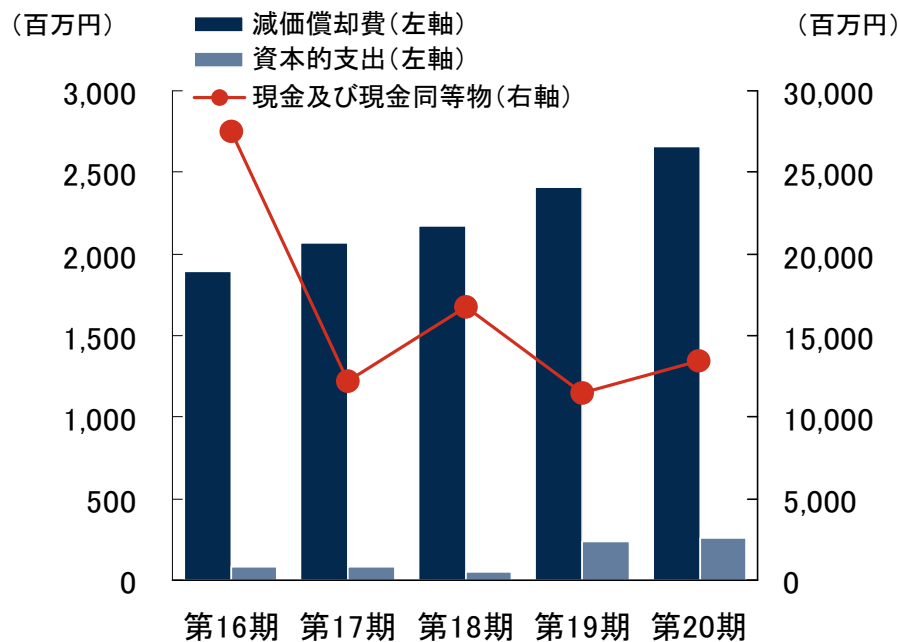
LTV(総資産ベース)の推移



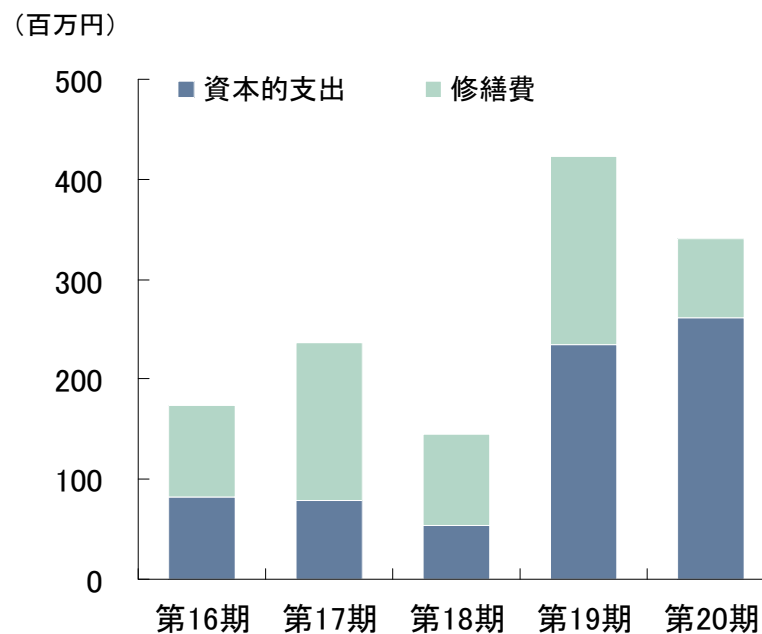


	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
	2010年2月期	2010年8月期	2011年2月期	2011年8月期	2012年2月期
減価償却費(百万円)	1,896	2,069	2,171	2,408	2,660
修繕費(百万円)	91	159	91	189	79
資本的支出(百万円)	82	78	54	234	262
現金及び 現金同等物(百万円)	27,558	12,251	16,717	11,502	13,421

### 減価償却費／資本的支出／現金残高



### 資本的支出／修繕費



# 鑑定評価の前期との比較①

## 第20期末保有物件の期末鑑定評価額一覧①

※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20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	3,463	3,530	4.8%	66	-210	-5.6%	0.0%	-195
	●	ラウンドクロス一番町	3,484	3,300	5.1%	-184	-500	-13.2%	0.1%	-480
	●	ラウンドクロス西新宿	2,505	2,690	4.6%	184	50	1.9%	-0.1%	59
	●	DT外苑	2,261	1,990	5.0%	-271	-70	-3.4%	0.0%	-55
	●	日本橋イーストビル	1,563	1,180	5.5%	-383	0	0.0%	0.0%	12
	●	代々木フォレストビル	1,425	1,250	5.3%	-175	-20	-1.6%	0.0%	-13
	●	ラウンドクロス南麻布	1,247	1,297	5.9%	49	-15	-1.1%	0.0%	-4
	●	ラウンドクロス赤坂	2,809	2,460	5.8%	-349	-22	-0.9%	-0.1%	-16
	●	ラウンドクロス三田	1,675	1,352	5.5%	-323	-48	-3.4%	0.0%	-41
	●	芝大門ビル	2,280	2,406	5.5%	125	146	6.5%	0.0%	26
	●	ラウンドクロス築地	3,094	3,477	5.5%	382	-128	-3.6%	-0.1%	-107
	●	オリックス芝2丁目ビル	6,700	8,059	5.2%	1,358	169	2.1%	0.0%	222
	●	青山246ビル	5,400	6,827	4.3%	1,426	-32	-0.5%	0.0%	-19
	●	ラウンドクロス新宿	7,763	8,030	4.6%	266	-140	-1.7%	-0.1%	-105
	●	シーフォートスクエア/センタービルディング	17,055	14,250	5.0%	-2,805	-230	-1.6%	0.0%	-138
	●	オリックス赤坂2丁目ビル	20,910	19,350	4.3%	-1,560	-60	-0.3%	0.0%	50
	●	ラウンドクロス新宿5丁目	4,218	3,110	4.8%	-1,108	50	1.6%	-0.1%	85
	●	日本橋本町1丁目ビル	10,061	8,450	4.4%	-1,611	30	0.4%	-0.1%	85
	●	ラウンドクロス渋谷	3,417	2,230	4.3%	-1,187	-620	-21.8%	-0.1%	-604
	●	オリックス水道橋ビル	2,903	2,620	4.9%	-283	70	2.7%	-0.1%	87
	●	オリックス品川ビル	14,898	11,200	4.3%	-3,698	300	2.8%	-0.1%	360
	●	オリックス不動産西新宿ビル	13,543	11,300	4.4%	-2,243	-1,000	-8.1%	-0.2%	-955
	●	オーエックス田町ビル	6,748	6,750	4.9%	1	20	0.3%	-0.1%	31
	▲	キャロットタワー	4,323	5,580	5.4%	1,256	-150	-2.6%	0.0%	-94
	▲	東陽MKビル	4,276	5,090	5.7%	813	-10	-0.2%	0.0%	40
	▲	ビサイド木場	2,149	2,520	5.6%	370	-230	-8.4%	0.0%	-206
	▲	オリックス池袋ビル	8,683	10,600	4.9%	1,916	-140	-1.3%	-0.1%	-85
	▲	ラウンドクロス蒲田	5,333	5,755	5.7%	421	-158	-2.7%	0.0%	-110
	▲	KN自由が丘プラザ	3,136	2,640	4.5%	-496	0	0.0%	0.0%	7
	▲	オリックス目黒ビル	6,415	6,160	5.1%	-255	-280	-4.3%	-0.1%	-223
	▲	秋葉原ビジネスセンター	5,068	5,160	4.7%	91	80	1.6%	-0.1%	129
	■	ネオ・シティ三鷹	1,963	2,930	5.7%	966	-60	-2.0%	0.0%	-45
	■	ラウンドクロス川崎	3,915	5,057	5.6%	1,141	-2	0.0%	0.0%	10
	■	大宮宮町ビル	4,220	4,350	5.7%	129	10	0.2%	0.0%	51
■	大宮下町1丁目ビル	3,688	3,810	5.7%	121	0	0.0%	0.0%	35	
★	名古屋伊藤忠ビル	4,876	4,470	6.5%	-406	90	2.1%	0.0%	140	
★	ORIX高麗橋ビル	4,944	4,280	5.3%	-664	-141	-3.2%	0.0%	-89	
★	ルナール仙台	7,880	4,980	5.8%	-2,900	50	1.0%	0.0%	127	
★	オリックス名古屋錦ビル	11,902	7,760	5.2%	-4,142	30	0.4%	-0.1%	133	
★	ORE札幌ビル	4,135	4,495	6.6%	359	93	2.1%	0.0%	165	
★	オリックス神戸三宮ビル	3,794	3,820	6.0%	25	-	-	-	-	
物流施設	■	越谷ロジスティックセンター	3,685	3,738	5.6%	52	248	7.1%	-0.5%	283
	■	戸田ロジスティクスセンター	9,206	9,070	5.2%	-136	340	3.9%	-0.2%	414
	■	市川ロジスティクスセンター	7,911	7,690	5.4%	-221	280	3.8%	-0.2%	362
	★	堺ロジスティクスセンター北棟	9,723	10,900	5.7%	1,176	600	5.8%	-0.3%	758
	★	小牧ロジスティクスセンター	2,681	2,780	6.1%	98	50	1.8%	-0.1%	91

# 鑑定評価の前期との比較②

## 第20期末保有物件の期末鑑定評価額一覧②

用途	地域	物件名	第20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)
商業施設	●	日本地所南青山ビル	2,504	3,402	4.3%	897	-2	-0.1%	0.0%	0
	●	CUBE代官山	2,448	2,273	5.0%	-175	-84	-3.6%	0.0%	-77
	■	aune港北	3,892	4,000	5.7%	107	0	0.0%	-0.1%	45
	■	aune幕張	3,506	3,810	5.9%	303	240	6.7%	-0.1%	279
	■	マルエツさがみ野	2,350	2,390	6.1%	39	40	1.7%	-0.1%	52
	★	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	3,307	3,190	-	-117	0	0.0%	-	1
	★	岡山久米商業施設	2,732	2,802	6.9%	69	-2	-0.1%	0.0%	28
	★	ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)	2,381	2,453	-	71	-	-	-	-
住宅	●	パークアクシス西麻布ステージ	1,086	934	5.1%	-152	-9	-1.0%	-0.1%	-1
	●	芝浦アイランド プルーフタワー	5,403	5,608	5.4%	204	2	0.0%	0.0%	102
	●	We Will 八丁堀	2,370	2,357	4.8%	-13	-4	-0.2%	0.0%	19
	●	芝浦アイランド エアタワー	6,023	6,180	5.4%	156	50	0.8%	0.0%	147
	▲	ベルファース蒲田	3,546	3,667	5.5%	120	16	0.4%	0.0%	57
	▲	ベルファース本郷弓町	3,343	3,459	4.8%	115	0	0.0%	0.0%	32
	★	ベルファース大阪新町	3,668	3,924	5.7%	255	-12	-0.3%	0.0%	45
	★	ベルファース尼崎	3,438	3,408	5.9%	-30	-44	-1.3%	0.0%	4
	■	クロスゲート	11,421	13,500	6.4%	2,078	0	0.0%	0.0%	192

## 用途別期末鑑定評価額 (注)2 (注)3

用途	物件数	第20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	40	226,348	212,745	5.0%	-13,603	-3,078	-1.4%	0.0%	-1,728
物流施設	5	33,209	34,178	5.5%	968	1,518	4.6%	-0.3%	1,909
商業施設	6	17,435	18,677	5.6%	1,241	192	1.0%	0.0%	327
住宅	8	28,881	29,537	5.4%	655	-1	0.0%	0.0%	406
その他	1	11,421	13,500	6.4%	2,078	0	0.0%	0.0%	192
合計	60	317,296	308,637	5.2%	-8,659	-1,369	-0.4%	-0.1%	1,107

## オフィスの地域別期末鑑定評価額 (注)2 (注)3

地域	物件数	第20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)
東京都心6区	23	139,433	127,108	4.7%	-12,325	-2,260	-1.7%	-0.1%	-1,717
その他東京23区	8	39,386	43,505	5.2%	4,118	-888	-2.0%	-0.1%	-542
首都圏その他地域	4	13,788	16,147	5.7%	2,358	-52	-0.3%	0.0%	53
その他地域	5	33,740	25,985	5.8%	-7,755	122	0.5%	0.0%	478
合計	40	226,348	212,745	5.0%	-13,603	-3,078	-1.4%	0.0%	-1,728

(注)1 神戸桃山台ショッピングセンター(底地)およびホームセンタームサシ仙台泉店(底地)は、直接還元法による収益価格およびCRの算出は行われておりません。

(注)2 用途別期末鑑定評価額およびオフィスの地域別期末鑑定評価額に記載されている数値は、前期との比較のため、第20期中に取得した2物件および売却した1物件、さらに直接還元法によるCRの算出が行われていない神戸桃山台ショッピングセンター(底地)を除いて算出しております。

(注)3 用途別期末鑑定評価額およびオフィスの地域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)4 ラウンドクロス渋谷は、2012年4月1日付でエス・ティー・ワールドビルから名称変更を行ったものです。

# 主要テナントの状況

## 第20期末の主要10テナント

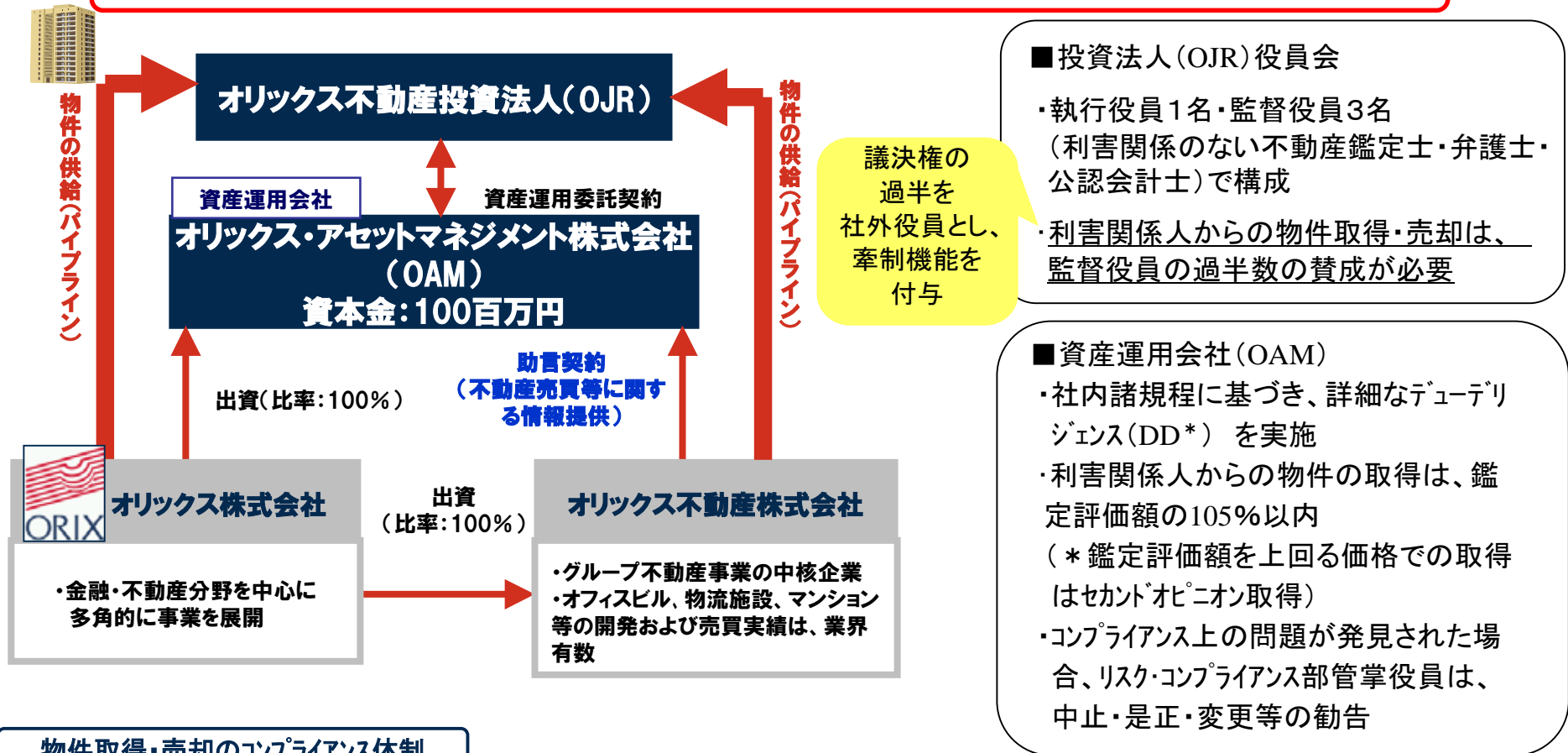
テナントの名称	業種	入居物件名	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合 (%) (注)1.
1 日本通運株式会社	運送業	堺ロジスティクスセンター 北棟	64,004.80	10.7
2 アークランドサカモト株式会社	小売業	ホームセンタームサシ 仙台泉店(底地)	56,109.95	9.4
3 センコー株式会社	運送業	市川 ロジスティクスセンター	37,456.96	6.3
4 京葉流通倉庫株式会社	倉庫業	戸田 ロジスティクスセンター	36,158.60	6.0
5 株式会社大京リアルド	不動産業	ベルファース大阪新町 ベルファース蒲田 ベルファース本郷弓町 We Will 八丁堀 ラウンドクロス南麻布 ラウンドクロス築地	21,967.72	3.7
6 藤田観光株式会社	ホテル 事業	クロスゲート	19,744.39	3.3
7 (非開示) (注)2.	-	-	19,200.00	3.2
8 (非開示) (注)2.	運送業	小牧ロジスティクスセンター	18,089.76	3.0
9 株式会社カインズ	小売業	神戸桃山台 ショッピングセンター (底地)	16,715.94	2.8
10 三井不動産住宅リース株式会社 アール・イー・アセットマネジメント 株式会社 (注)3.	不動産業	芝浦アイランド エアタワー	12,528.51	2.1
合 計			301,976.63	50.4

(注)1. 「全賃貸面積に占める割合」は、各期末の数値を使用しております。  
 (注)2. 名称開示の同意を得られていないため非開示としております。  
 (注)3. マスターリース契約において同列に列記されるマスターレッシーです。

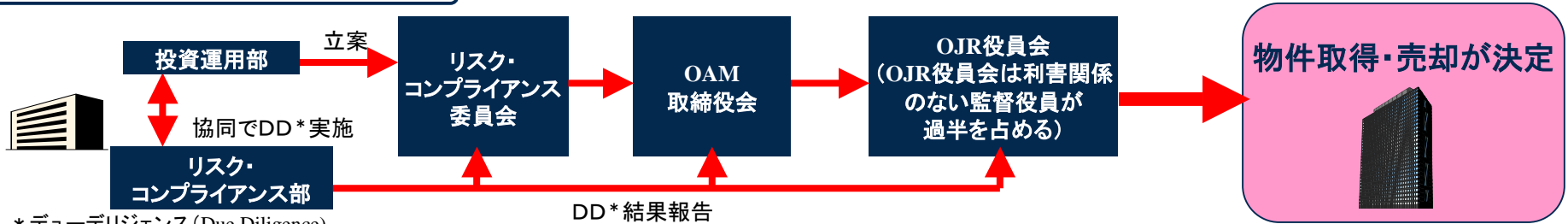
## (ご参考) 第19期末の主要10テナント

テナントの名称	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合 (%) (注)1.	
1 日本通運株式会社	64,004.80	11.8	
2 センコー株式会社	37,456.96	6.9	
3 京葉流通倉庫株式会社	36,158.60	6.7	
4 株式会社大京リアルド	20,090.68	3.7	
5 藤田観光株式会社	19,744.39	3.7	
6 (非開示) (注)2.	19,200.00	3.5	
7 (非開示) (注)2.	18,089.76	3.3	
8 株式会社カインズ	16,715.94	3.1	
9 三井不動産住宅リース 株式会社 アール・イー・アセットマネ ジメント株式会社 (注)3.	11,934.53	2.2	
10 三井不動産住宅リース 株式会社 大和リビング株式会社 アール・イー・アセットマネ ジメント株式会社 (注)3.	9,255.67	1.7	
合 計		252,651.33	46.7

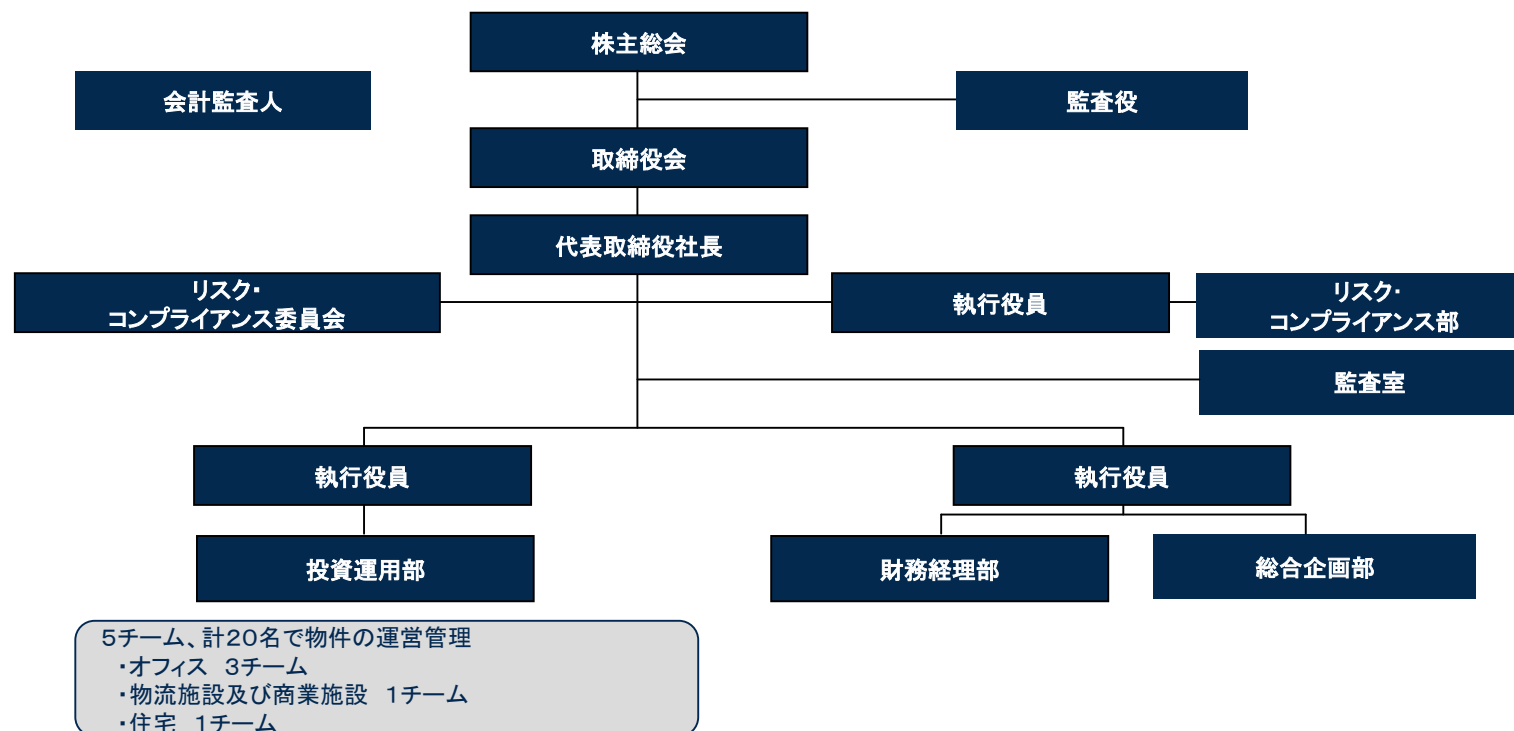
## 入札による過当競争を避け適切な価格でスポンサーから物件を取得



### 物件取得・売却のコンプライアンス体制



\* デューデリジェンス(Due Diligence)  
物理的、法務的、経済的側面から、物件を点検・査定すること



	算定の基礎となる項目	料率	各期ごとの報酬額の計算式
運用報酬1	総資産	0.175%	直前決算期末総資産額 × 0.175%
運用報酬2	利益	3.0%	直前決算期の(税引前当期利益 - 金利費用 - 売却損益) × 3.0%
運用報酬3	物件取得	0.5%	取得価額 × 0.5%
運用報酬4	物件売却	0.5%	売却価額 × 0.5%

## 本資料で使用する用語について

### 【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、有利子負債比率等の各百分比、並びに築年数、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。

### 【物件関連の用語集】

- ・「首都圏」とは、一都三県(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)を意味します。
- ・「取得価格」は、売買契約書等に記載された売買価格(単位未満切捨て)です。なお、価格には消費税その他取得に係る諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)は含んでおりません。
- ・「稼働率」は、各月末日時点における総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を記載したものです。
- ・「規模区分(延床面積)」は、本投資法人の持分にかかわらず、建物一棟全体の延床面積を基準としております。
- ・「築年数」および「規模区分(延床面積)」には、神戸桃山台ショッピングセンター(底地)およびホームセンタームサシ仙台泉店(底地)は含めておりません。
- ・「賃貸NOI利回り」は、以下の方法により算出しております。  
賃貸NOI利回り =  $\frac{\text{賃貸NOI(賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 減価償却費)}}{\text{取得価格}}$   
なお、賃貸事業収益及び賃貸事業費用には、リース売上高およ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、リース売上原価を賃貸事業利益(賃貸事業収益 - 賃貸事業費用)に足し戻しております。

### 【財務関連の用語集】

- ・「有利子負債比率(出資総額ベース)」は、各時点現在の有利子負債残高を同時点の有利子負債残高と出資総額の合計値で除した数値を示しております。
- ・「有利子負債比率(総資産ベース)」は、各期末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ております。
- ・「長期借入比率」は、各時点現在の長期有利子負債のうち1年以内返済予定を除いた残高を同時点の有利子負債残高で除した数値を示しております。
- ・「固定金利比率」は、各時点現在の固定金利有利子負債の残高を同時点の有利子負債残高で除した数値を示しております。
- ・「平均調達金利」は、期末残高による加重平均利率(年率)を示しております。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を使用しております。



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)