

平成 25 年 12 月 6 日

各位

不動産投資信託証券発行者名
オリックス不動産投資法人
代表者名：執行役員 岡添 裕
(コード番号 8954)

資産運用会社名
オリックス・アセットマネジメント株式会社
代表者名：代表取締役社長 西尾 裕
問合せ先：総合企画部長 中村 肇
T E L : 03-5418-4858

オリックス不動産投資法人の資産運用及び不動産管理に関する規程 の一部改定に関するお知らせ

本投資法人が資産の運用を委託する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は、本日開催の取締役会において、「オリックス不動産投資法人 資産運用及び不動産管理に関する規程」(以下、「運用管理規程」といいます。)の一部改定につき、下記のとおり決議いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 概要

ポートフォリオの収益性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観点より、用途分散及び地域分散の目安に関し、運用管理規定の一部改定を行います。なお、改定内容については「3. 主要な改定内容」をご参照下さい。

2. 改定の経緯

本投資法人を取り巻く日本の経済環境は、アベノミクスによる財政刺激策と金融緩和による消費マインドの改善により、内需系企業の業績は堅調に推移し、円安を追い風に外需系企業の業績回復の進展が見られる状況にあります。また、今後策定されるアベノミクスの成長戦略や東京オリンピックの開催決定等による各種投資や消費の拡大によって、更なる景気浮揚効果が期待できると考えられます。その一方で、欧州債務問題や中国の景気減速、米国の債務上限問題などの下振れリスクをはらんだ世界経済を背景に、各企業の設備投資や業績予想に関する姿勢には引き続き慎重な姿勢も多く見られる状況にあります。

こうした景況の下、不動産売買市場においては、デフレ脱却への期待感から、用途を問わず取得競争は激化しており、全用途で期待利回りは低下傾向にあります。また、REIT を中心に多様な用途の物件取得が進み、オフィス以外の用途の不動産の流動性が高まっています。

不動産賃貸市場においては、企業業績回復に伴うオフィス賃料の反転期待は高まっているものの、賃料上昇の時期や規模については予測が難しい状況となっております。また、都市型商業施設、都心マンション、ホテル等についても、個人の消費マインド改善やオリンピック効果などを背景に賃料上昇の期待が高まっています。

以上のような不動産売買市場及び賃貸市場において、内部成長の推進及び外部成長の推進のいずれにおいても、幅広い用途・地域に亘る運営能力がこれまで以上に必要となりつつあります。

このような環境認識の下、本投資法人は、投資主価値の安定的成長を実現するために、環境変化を先取りした以下の成長戦略を推進いたします。

- ① 流動性と成長性に配慮し、「主としてオフィス・首都圏」の投資比率は維持しつつ、投資主価値の安定的成長のため、総合型 REIT の強みを活かしオフィス以外の用途でも成長性の期待できる物件、収益性と安定性を兼ね備えた物件を取得する。
- ② ORIX シナジーによる多様な用途における専門性と全国ネットワークを活用できる個別物件へ厳選投資を行い、いかなる投資環境においてもリスクをマネージしながら収益性の向上を追求する。
- ③ いかなる用途においても、ダイレクト PM によって、物件やテナント特性を捉え、戦略的な CAPEX の活用やテナント・リレーションシップの強化等によりテナント満足度向上を図り、成約賃貸条件の改善を実践する。

かかる成長戦略に従い、物件取得を推進する場合、ポートフォリオにおける用途・地域の投資比率の目安が変動する可能性があるため、今回の改定に至ったものです。

3. 主要な改定内容

(1) 投資比率の目安について

① 用途分散の目安

事務所(オフィス) (以下「オフィス」といいます)を用途とする不動産関連資産の投資比率の目安については「概ね 60%以上」から「概ね 60%±10%」に変更し、オフィス以外を用途とする不動産関連資産の投資比率の目安については「概ね 40%以下」から「概ね 40%±10%」に変更致します。

② 地域分散の目安

首都圏^(注)に存する不動産関連資産の投資比率の目安については「概ね 80%以上」から「概ね 80%±10%」に変更し、その他地域に存する不動産関連資産の投資比率の目安については「概ね 20%以上」から「概ね 20%±10%」に変更致します。ただし、オフィスに関する首都圏への投資比率は「概ね 80%以上」を目安とします。

(注)「首都圏」とは、本投資法人において東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県をいいます。

※下線は変更箇所を示しております。下記<表1>は、運用管理規程より該当箇所を抜粋しております

<表1>

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

※ただし、オフィス用途における首都圏比率は、概ね 80%以上を目安とします。

ご参考:

本内容については、同日付で発表する補足資料「本投資法人の今後の成長戦略について」を合わせてご参照ください。

以上

本日の資料の配布先: 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会