

平成 26 年 11 月 25 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 安田 博  
 (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 亀本 由高  
 問合せ先：取締役常務執行役員 金澤 純子  
 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 一部改訂に関するお知らせ

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。)の一部改訂につき、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、首都圏オフィスの地域分散の目安に関し、運用管理規程の一部改訂を行います。なお、改訂内容については「3. 主な改訂内容」をご参照下さい。

### 2. 改訂の経緯

現在の本投資法人を取り巻く経済環境は、デフレを脱却し緩やかな回復基調にありますが、消費増税に伴う景気の足踏みなど、本格的な景気回復に向けて注視すべき要因が依然として残っています。

このような環境認識の下、本投資法人では、ORIX シナジー<sup>(注1)</sup>と総合型 REIT の強みを活用することで各種戦略を推進し、リスクをマネージしながらいかなる環境下においても投資主価値の安定的成長を目指しています。

内部成長戦略及び外部成長戦略におきましては、以下の通り、環境認識に応じた各種運営戦術を策定し、成長性、収益性、安定性等を兼ね備えたポートフォリオの構築を推進しています。

- 不動産市況に関する環境認識  
 (賃貸市場)
  - 本格的な賃料上昇に転じる時期については未だ不透明ですが、本投資法人においてはダイレクト PM<sup>(注2)</sup> によって、用途・エリア・規模を問わず賃料増額を拡大しています。
  - 景気回復の初期段階における内部成長実現のポイントは、用途・エリア・規模を問わず「①希少物件、②景気感応度の高いテナント、③柔軟なリーシング」の 3 つと考えています。
 (売買市場)
  - REIT を含め不動産の取得競争は引続き過熱しており、優良物件は品薄状態のため全ての用途において Cap Rate が低下傾向にあります。
  
- 運営戦術  
 (賃貸市場)
  - 個別物件毎に稼働率重視か賃料単価重視かを見極めながら、成約賃貸条件の改善を推進します。

- オリックスグループの全国ネットワークを活用し、ダイレクト PM による物件の競争力向上やテナントリレーションの強化を図ります。

(売買市場)

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

かかる運営戦術を推進するにあたり、ポートフォリオにおける投資比率(取得価格ベース)の目安についてより柔軟な運用を行うことが投資主価値の安定的成長を持続させることに資すると判断したため、今回の改訂に至りました。

本投資法人としましては、引き続き投資主価値の安定的成長を目指し、成長性、収益性、安定性等を兼ね備えたポートフォリオの構築に注力してまいります。

(注1) 「ORIXシナジー」とは、オリックスグループと本投資法人との協働関係をいいます。

(注2) 「ダイレクトPM」とは、本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社がORIXシナジーを活用しつつ、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。

### 3. 主な改訂内容

- 投資比率の目安

- 地域分散の目安

オフィス用途における首都圏への投資比率の目安「概ね 80%以上」を削除し、ポートフォリオ全体における首都圏への投資比率の目安「概ね 80%±10%」に統一いたします。

(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。

#### 【ご参考】

※下表は、運用管理規定の該当箇所を一覧にしたものです。下線箇所は変更箇所を示しております。

(変更前)

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への投資比率は概ね 80%以上を目安とする。

(変更後)

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			

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