

不動産投資信託証券発行者:

オリックス不動産投資法人

本投資法人の今後の成長戦略について

～「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」の補足資料～

平成25年12月6日

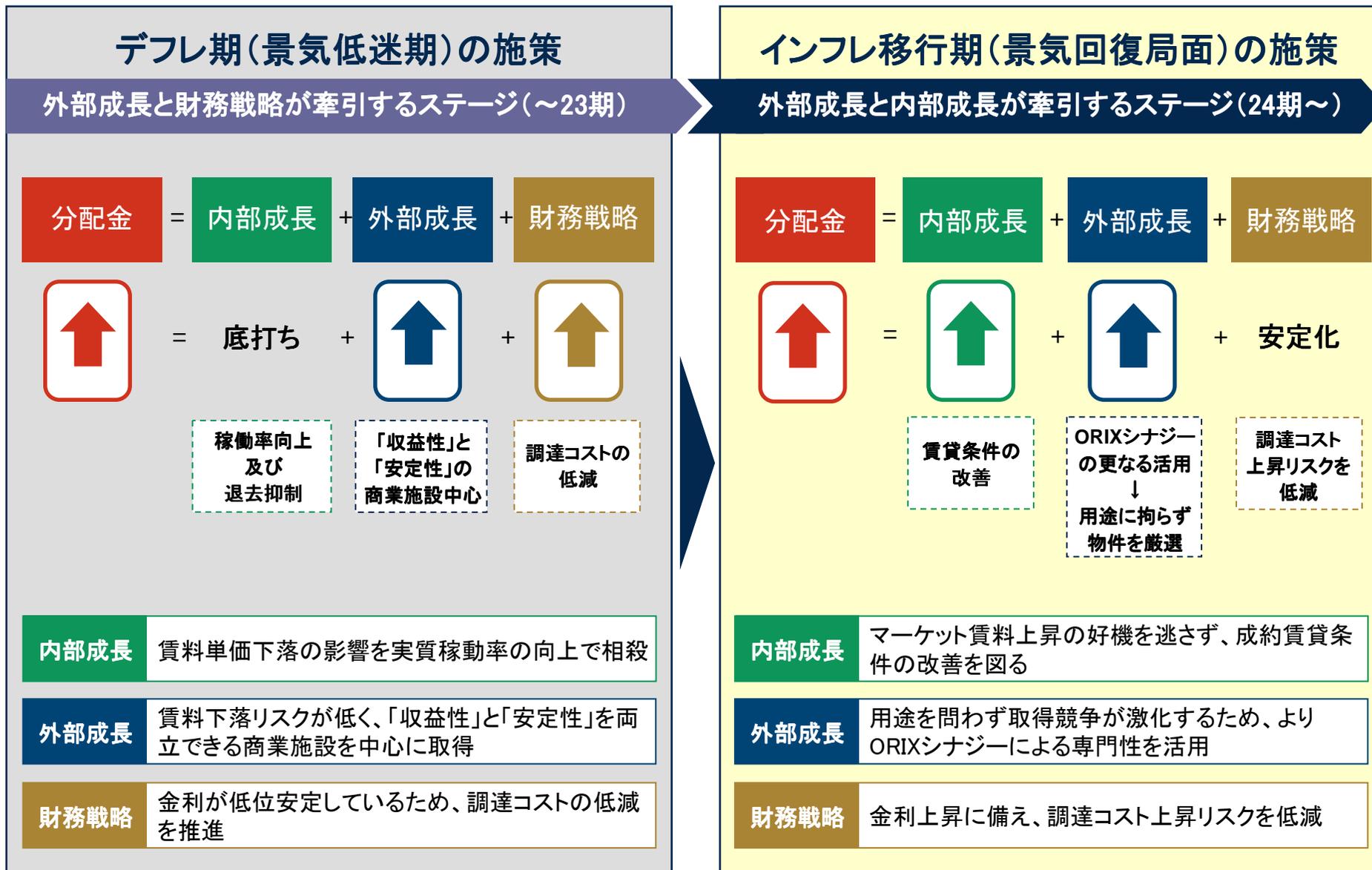
資産運用会社:

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)

更なる分配金向上に向けて

✓ デフレ期からインフレ移行期への環境変化を先取りし、分配金向上策は新たなステージへ



投資主価値の安定的成長のため、ポートフォリオの収益性と安定性向上を目指す

- ✓ 総合型REITの強みを活かし、環境変化を先取りして用途に拘らず厳選投資
- ✓ ORIXシナジーによる専門性を活用し、投資物件のリスクをマネジメント
- ✓ 既存ポートフォリオの利回りを上回り、分配金及びNAVの向上に資する物件をポートフォリオで取得

投資環境の変化

デフレ脱却への期待感から全用途で期待利回りが低下傾向、特に優良オフィスの取得機会は限定的。企業業績の回復に伴うオフィス賃料の反転期待は高まっているが、賃料上昇の時期や規模については予測が難しい状況。

REITによる多様な用途の物件取得が進み、オフィス以外の用途でも流動性が高まっている。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都市型商業、都心マンション、ホテル等でも賃料上昇の期待あり。

物件取得競争が激化する中、幅広い用途・地域にわたる運営力(内部成長)が外部成長においても取得機会の拡大として重要。

OJRの成長戦略

流動性と成長性に配慮し、オフィス中心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。

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。

いかなる用途においても、ダイレクトPMI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。

環境変化に機動的に対応するため、投資比率の柔軟化が必要

投資比率の目安について

- ✓ 総合型REITの強みとORIXシナジーを活かし、個別物件の厳選投資を推進
- ✓ 引き続き、『主としてオフィス・首都圏』の投資比率は保持しつつ、以下の投資比率を目安とする

旧			
用途		地域	
		首都圏	その他地域
オフィス	60%以上	80%以上	20%以下
商業施設	40%以下		
住宅			
物流施設			
その他			

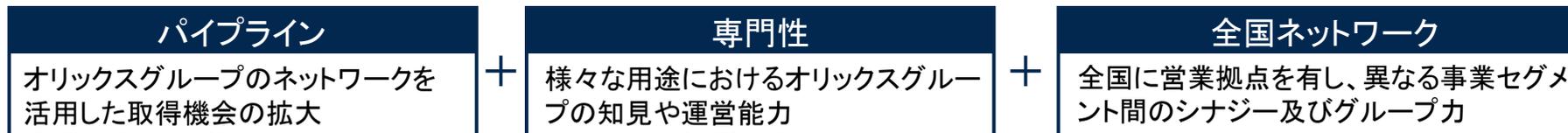
※表に記載された比率は概ねの比率を示す。

新			
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、引き続き概ね80%以上を目安とする。

＜外部成長戦略＞

✓ ORIXシナジーによる専門性を活用し、リスクをマネージしながら収益性と安定性の向上を目指す



✓ 総合型REITのメリットを活かし、環境変化を先取りして用途に拘らず個別物件を厳選投資

取得競争が過熱するマーケット環境下においても、ポートフォリオの収益性と安定性の向上を目指す

＜ORIXシナジーの活用事例＞

盛岡南ショッピングセンターサンサ(商業施設)

オリックスグループの情報網を活用した市場調査



- オリックスグループ盛岡支店の情報網を活用し、本物件の曜日や時間帯ごとの集客状況や商品力、評判等について本物件取得前に調査を実施。本投資法人は、本物件のテナントが行う地元密着のサービスを高く評価し、取得を決定
- 第24期に取得したイオンタウン仙台泉大沢(底地)やグランマート手形でも同様にオリックスグループの情報網を活用し取得時点でPMを委託

グッドタイムリビング新浦安(その他)

オリックスグループによる管理、運営及びマスターリース



- 高齢者住宅の運営実績が豊富なオリックス・リビング株式会社が開業時より運営してきた物件(2013年10月15日現在の運営数は21施設)
- 外部オペレーターの運営する高齢者住宅に投資する際にも、オリックスグループの有する知見や運営能力等の専門性を活用可能

ベルファース晩翠通り、ベルファース宮町(住宅)

オリックスグループの情報網を活用した市場調査



- オリックスグループ仙台支店の情報網を活用し、東日本大震災後の仙台エリアの賃貸住宅マーケットの好転をいち早く捉え、仙台に所在する賃貸住宅2物件を取得
- 第24期取得の金沢香林坊マイアトリアでもオリックスグループ北陸支店の情報網を活用し、本物件の比較優位性等を確認の上、取得決定

ORE有楽町(商業施設)

オリックスグループによる開発、管理及びマスターリース



- オリックス不動産株式会社が開発し、テナント相互間や近隣の商業施設との相乗効果の高いテナントミックス(ファミリーレストランや居酒屋等の飲食店やカラオケ店)を実施
- オリックス不動産株式会社をマスターリース兼PMとすることで、テナントリレーションの維持・強化を図りつつ、今後のアップサイドも追求

✓ **ダイレクトPMによって、業績堅調な内需系企業(サービス関連、IT等)のテナントを中心に成約賃貸条件の改善(契約賃料の増額等)を実践中**

成約賃貸条件の改善事例



首都圏ターミナル駅至近の中規模オフィスビルの一部で、来店型テナントを誘致し、契約賃料を増額

(事例1)ラウンドクロス川崎

美容・教育関連等の、景気回復局面において成長も期待できる業態を中心に誘致(右表参照)



戦略的CAPEXの活用により、契約賃料を増額

(事例2)日本橋イーストビル

テナント満足度向上のためのバリューアップ策(セントラル空調から個別空調への更新、照明のLED化等)を実施

来店型オフィスの事例(ラウンドクロス川崎)

10F	1・2階店舗のバックオフィス	美容整形
9F	学習塾(個別指導)	保険会社の営業所
8F	学習塾(英会話)	学習塾(個別指導)
7F	人材派遣	音楽教室
6F	介護教室	
5F	マンション分譲(モデルルーム)	学習塾(中学受験)
4F	美容(かつら、育毛)	コールセンター
3F	学習塾(大学受験)	
2F	金融機関	
1F	金融機関	エントランス

来店型テナント

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る

ダイレクトPM	具体策
物件の競争力向上	<ul style="list-style-type: none"> テナント満足度向上のためのバリューアップ策(美装工事や省エネ設備の導入等) テナントニーズに対応した柔軟なリーシング力(賃貸区画の分割対応、用途変更等) テナント・マーチャндаイジングの推進(欠損業種の誘致、相乗効果の高いテナントミックス等)
テナントリレーションの強化	<ul style="list-style-type: none"> テナントの業況・業容の把握、各種潜在ニーズの発掘 内部増床、館内移転、短期利用の促進 オリックスグループの幅広い事業基盤と顧客基盤を活用したビジネスマッチング

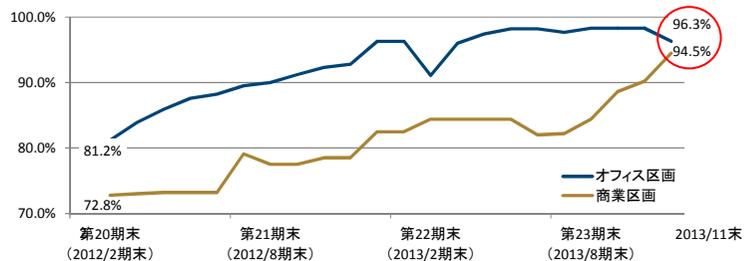
- ✓ (オフィス区画) エリア特性を活かしたダイレクトPMを実施
- ✓ (商業区画) エリア内で不足していた業種の誘致等、テナント・マーチャндаイジングを推進

オフィス区画

- 羽田空港からのアクセスの良さを強みに、アジア系企業や国内外にビジネスを展開する企業を中心に、リースアップ
- 小規模ながら成長著しい企業に対し、フロア分割等きめ細やかな対応を実施
- テナントリレーションの強化により、既存テナントの内部増床を獲得

稼働率の向上

オフィス区画の区画分割と、商業区画のテナント・マーチャндаイジングの推進により、稼働率の向上に成功。

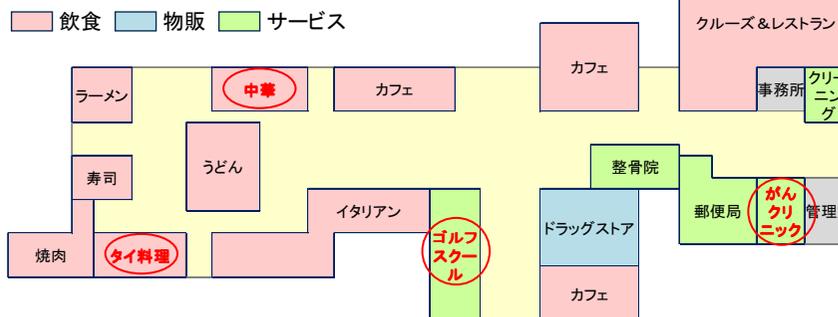


商業区画

- 相乗効果の高いテナントミックスの実施
- 定期的なイベントや販促活動

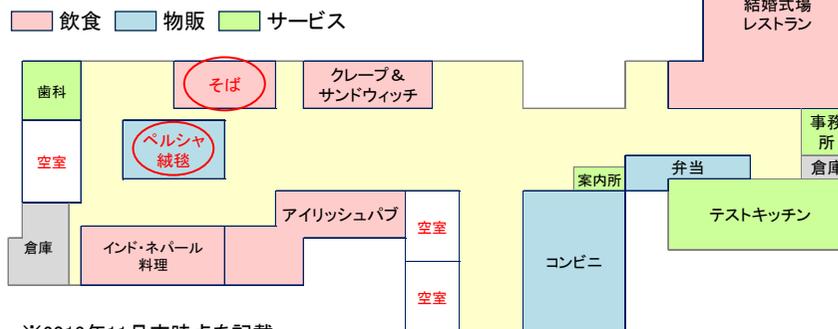
<1階>

新たに中華料理店やタイ料理店、インドア・ゴルフスクール、がん専門クリニックを誘致(下図赤丸部分)。



<2階>

空室区画については、欠損業種の誘致により、さらなるテナント・マーチャндаイジングを推進。



※2013年11月末時点に記載。

本資料は、「資産運用会社における内規の一部改定に関するお知らせ」の補足資料として、情報提供のみを目的として、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。

投資法人の投資口の募集に対する申込や投資口の売買については、投資口の価格以外に販売証券会社等が定める所定の手数料等(例えば、投資口の募集に関しては委託手数料等の諸経費、投資口のお取引の場合は販売手数料等の諸経費)をご負担いただく場合があります。本投資法人および資産運用会社は投資口の募集及び投資口の販売を取り扱っていないため、手数料等の具体的な金額、上限、計算方法については販売証券会社にお問い合わせください。投資法人は、価格変動を伴う有価証券および不動産関連資産に投資を行うものであり、経済状況や不動産及び証券市場等の動向、投資口の性格、投資法人の仕組み及び関係者への依存、運用する不動産の価格や収益力の変動、運用する信託受益権の性格等により、投資主が損失・元本損失を生じる場合があります。また、倒産等、本投資法人の財務状態の悪化により、投資主が損失・元本損失を生じる場合があります。詳しくは本投資法人の規約、有価証券届出書、目論見書、有価証券報告書等をご覧ください。オリックス不動産投資法人のホームページから、これらの資料を見ることができます。

オリックス不動産投資法人のホームページ : <http://www.orixjreit.com/>