

オリックス不動産投資法人の投資方針の変更について

～「資産運用会社における内規改定に関するお知らせ」の補足資料～

2010年8月25日
オリックス・アセットマネジメント株式会社

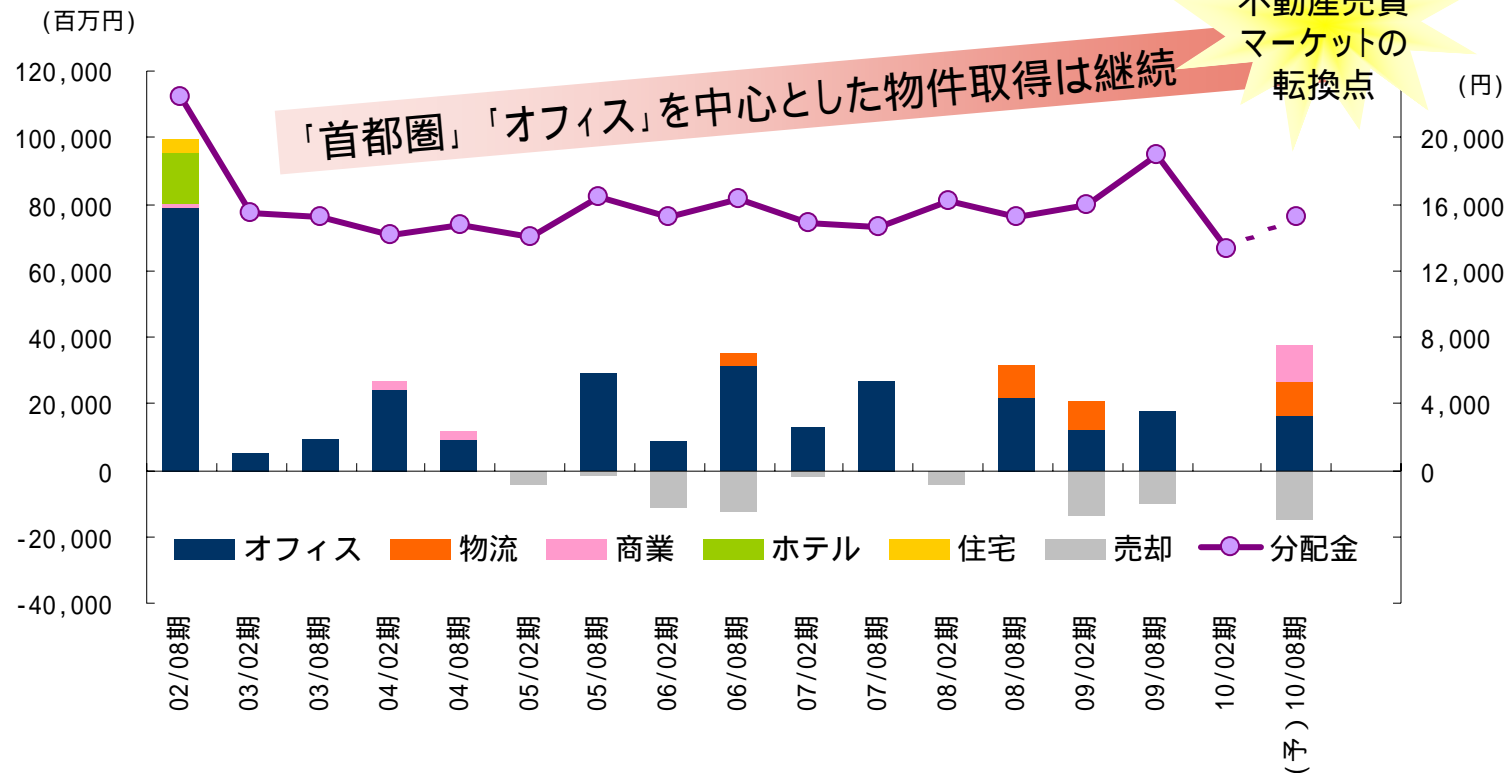
現状認識およびオリックス不動産投資法人(OJR)が目指す姿

現状認識

- ・オフィス賃貸マーケットは、引き続き先行き不透明
- ・一方、Capレートの安定化が確認できつつある不動産売買マーケットは、リーマンショック以降の「転換点」にさしかかっている
 - ・キャッシュフローが安定した不動産については、価格底入れの時期が近づきつつあるものと判断
 - ・取得に取り組む好機をとらえ、総合型REITとしてさらなる進化を目指す

“柔軟性・機動性”
に優れた
総合型REIT
へ進化

OJRの物件売買実績(取得価格ベース)と分配金の推移



環境変化に則した柔軟かつ機動的な外部成長戦略の実施

ポートフォリオ構築方針を変更(オフィス投資比率下限の変更・住宅への投資再開)

外部成長スピードを加速

資産規模5,000億円をターゲット、安定性・流動性向上へ

用途毎のキャッシュフロー特性を踏まえた投資・運営方針を策定、実行

オリックスグループのノウハウを活用したアセットマネジメントを実施

“柔軟性・機動性”に優れた総合型REITへと進化

環境変化に対応する安定性と成長性を併せ持つ強固なポートフォリオ構築

中長期的な分配金の維持向上

本リリース日現在、OJRは規約において住宅に投資しないことを定めています。本投資方針の変更は、本年10月26日開催予定の投資主総会において住宅への投資を可能とする旨の規約変更が決議されることを前提としています。

- ・ポートフォリオ構築方針の変更により、不動産の各用途のキャッシュフロー特性に着目し、不動産売買・賃貸市場の動向にあわせて競争優位な不動産への投資を柔軟かつ機動的に図れる体制を整備

ポートフォリオ構築方針の主な変更点

ポートフォリオに占めるオフィスの投資比率を「概ね60%以上を目途」に変更

キャッシュフローの安定性が相対的に高い「住宅」への投資を再開

これまでの投資実績および今後の投資可能性を考慮し、「ホテル」の用途区分を「その他」に変更

【Before】

用途		地域	
		首都圏	その他地域
オフィス	80%以上	80%以上	20%以下
物流施設	20%以下		
商業施設			
ホテル			
その他			

記載された比率は概ねの比率を示す。

柔軟性・機動性
向上

【After】

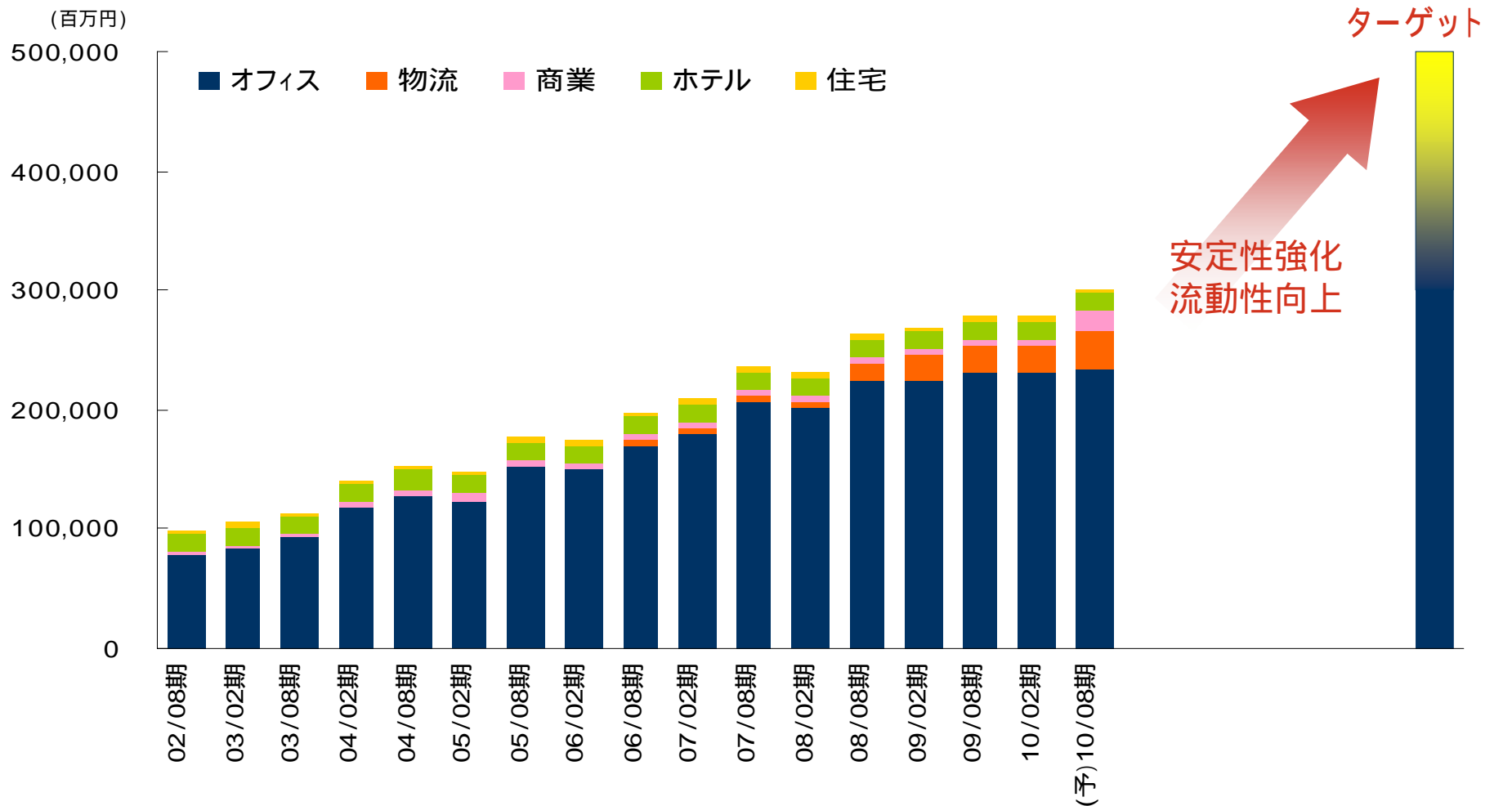
用途		地域	
		首都圏	その他地域
オフィス	60%以上	80%以上	20%以下
物流施設	40%以下		
商業施設			
住宅			
その他			

記載された比率は概ねの比率を示す。
地域ごとの投資比率は、全ての用途を含めたポートフォリオ全体における比率を表しており、各用途における地域ごとの投資比率は、投資方針において定めるものとする。

外部成長スピードを加速、資産規模5,000億円の達成へ

- ・投資の間口を広げることで、外部成長スピードを加速
- ・資産規模拡大により、個別物件・個別テナント等に係るリスク低減 (= 安定性強化)、およびREIT市場における流動性向上に取り組む

OJRの外部成長の推移 (取得価格ベース)



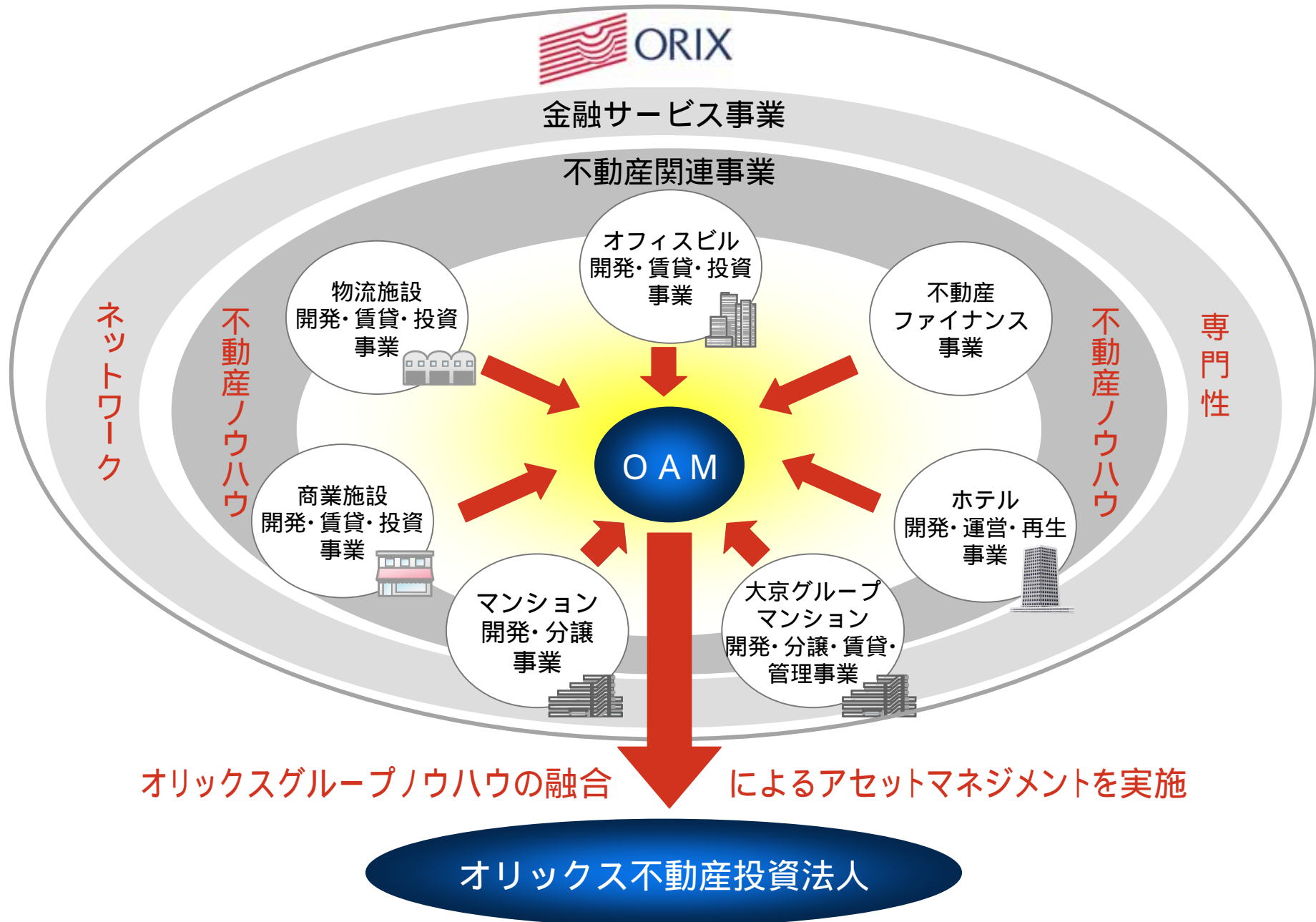
用途毎のCF特性を踏まえた投資・運営方針を策定、実行

・オリックスグループのネットワーク・専門性、ディベロッパーとして培った不動産開発力・運営力をアセットマネジメントに活用

用途	投資および運営方針		
	地域	サイズ	主な投資対象および投資・運営のポイント
事務所 (オフィス)	首都圏： 80%以上 その他： 20%以下	50億円 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・首都圏、築浅、中規模以上が中心 ・地方物件は、立地かつ安定性、収益性を重視した厳選投資
物流施設	首都圏： 60%以上 その他： 40%以下	50億円 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・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)型はテナントクレジットと長期賃貸借契約、マルチ型は契約形態とテナント代替性を重視
商業施設	首都圏： 50%以上 その他： 50%以下	15億円 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・立地、テナント代替性、業態(競争力)、契約形態等に着目し、都市型商業施設及び郊外型商業施設への投資を組み合わせ、成長性と安定性を追求 ・郊外型商業施設は、消費者の底堅い需要に対応している生活密着型商業施設に厳選投資 ・物件特性に応じて、オリックスグループの商業施設運営・管理ノウハウを活用
住宅	首都圏： 80%以上 その他： 20%以下	10億円 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・最寄駅10分以内等、立地を重視した厳選投資 ・中間所得者層(ボリュームゾーン)をターゲットとするシングル/コンパクトが中心 ・オリックスグループ及び大京グループの運営・管理ノウハウを活用

(注1) 上記は、資産運用会社の内規の一部である「投資方針」に基き作成されています。上記に定められている比率・数値は、概ねの基準を定めたものであり、不動産マーケットの予期せぬ環境変化や物件の取得機会及びその他の状況から、上記基準と必ずしも一致しない状況も有り得ます。

(注2) 専有面積40㎡未満をシングルタイプ、同40㎡以上60㎡未満をコンパクトタイプと定義しています。



【ご参考】オリックスグループの不動産事業の概要

不動産事業の歴史

金融サービス事業で培ったネットワーク・専門性

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

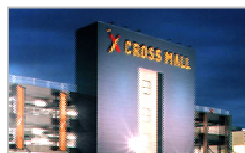
2010年



みなとみらい
センタービル



(仮称)川越産業団地
ロジスティクスセンター



クロスモール堺



芝浦アイランド
ブルームタワー¹



秋葉原ビジネス
センタービル



(仮称)横浜町田IC
ロジスティクスセンター



(仮称)クロスガーデン
川崎

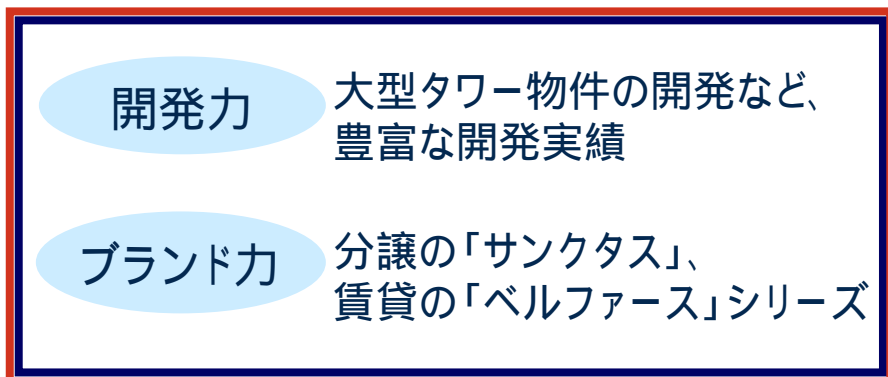
不動産セグメントの賃貸不動産資産残高

オフィス	3,310億円
物流施設	512億円
商業施設	1,734億円
賃貸用マンション	1,274億円
その他	1,040億円
合計	7,870億円

(出所：オリックス株2011年3月期1Q決算説明資料)

1 オリックスグループは、当該物件の一部の持分に不動産信託受益権を設定し、保有しております。
2 2010年8月25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。

オリックスグループの住宅関連事業の強み



オリックスグループの住宅事業の実績

THE TOKYO TOWERS ¹ The Tower Osaka ドレシア上池袋 ²



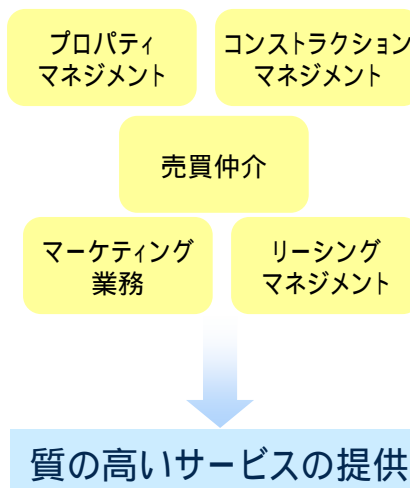
1 オリックスグループは、当該物件の不動産信託受益権の一部を保有しております。
 2 オリックスグループは、当該物件の持分の一部を保有しております。

大京グループの総合力

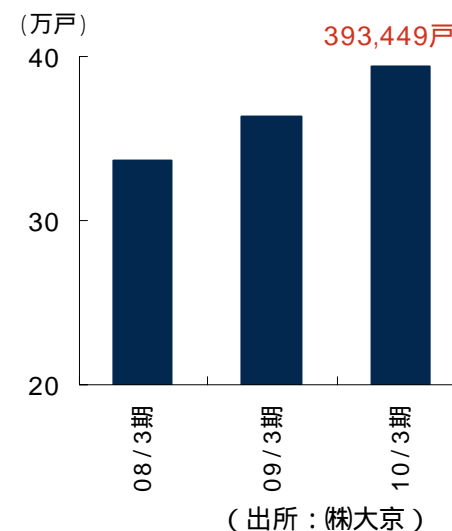
グループ力を活用した住まいのトータルマネジメント



大京リアルドのプロパティ マネジメントシステム



大京アステージグループの マンション管理戸数の推移



オリックスグループの商業施設関連事業の強み

立地・商圈分析力

不動産業界で培った商業施設開発・投資実績による立地・商圈分析ノウハウを活用

リーシング力

全国60超の営業拠点を通じたテナントとの強固なリレーションシップによるリーシングノウハウを活用

オリックスグループ力

与信分析力

金融業界で培った与信分析ノウハウによるテナント賃料負担力の見極めと期中リスク管理能力を活用

オリックス不動産を中心に商業施設関連事業を展開

- ・1996年より商業施設への投資を開始
- ・1999年より商業施設の開発・運営を開始

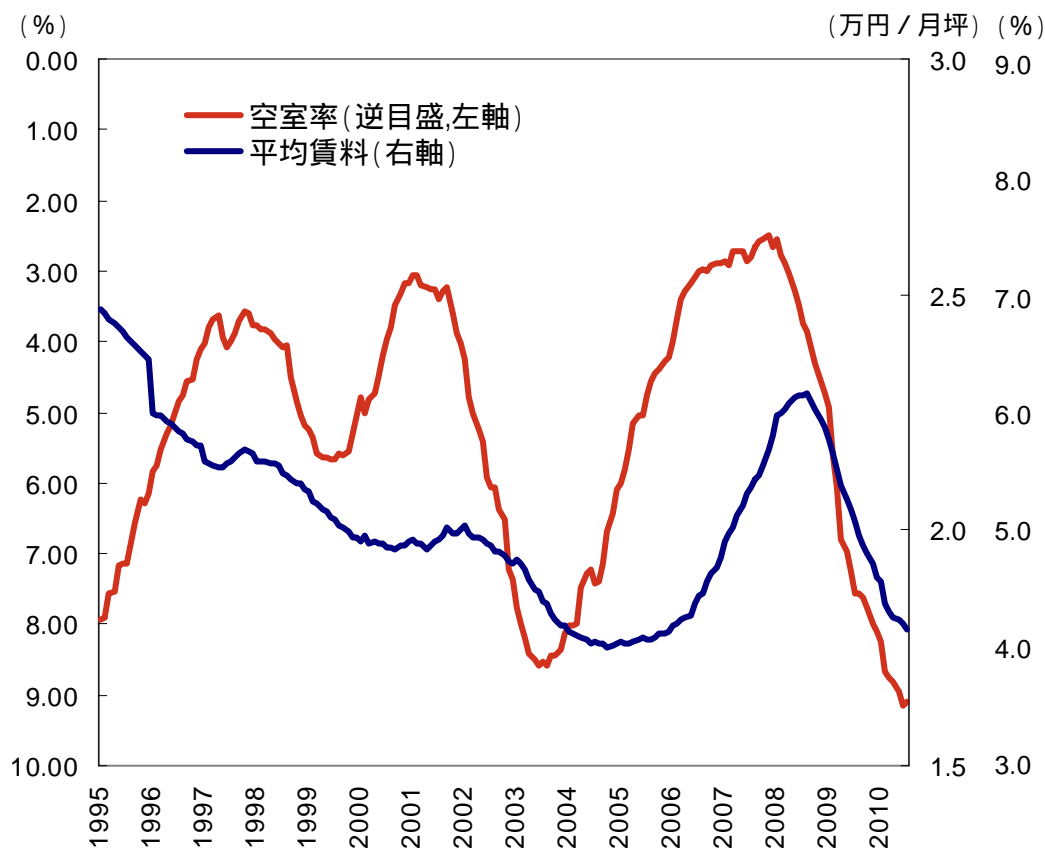


オリックスグループ全体で500件を超える投資実績

永年の投資実績により商業施設開発・投資ノウハウを蓄積

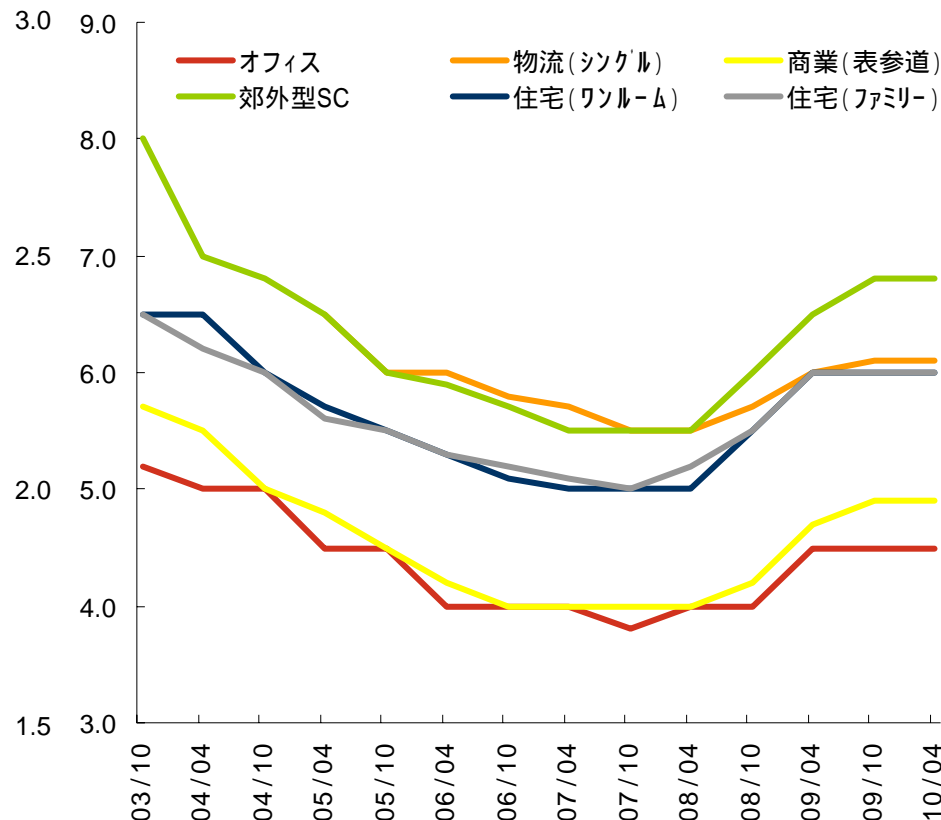
- ・都心5区の空室率に2年半ぶりに僅かながらの改善が見られたものの、平均賃料の下落傾向は継続。オフィス賃貸マーケットの本格回復には今しばらくの時間が必要。
- ・各用途において、不動産投資における期待利回りの上昇が一服しており、不動産価格の底打ち感が出始めている。

東京都心5区のオフィス空室率と平均賃料



出所) 三鬼商事株式会社のデータを元に運用会社作成

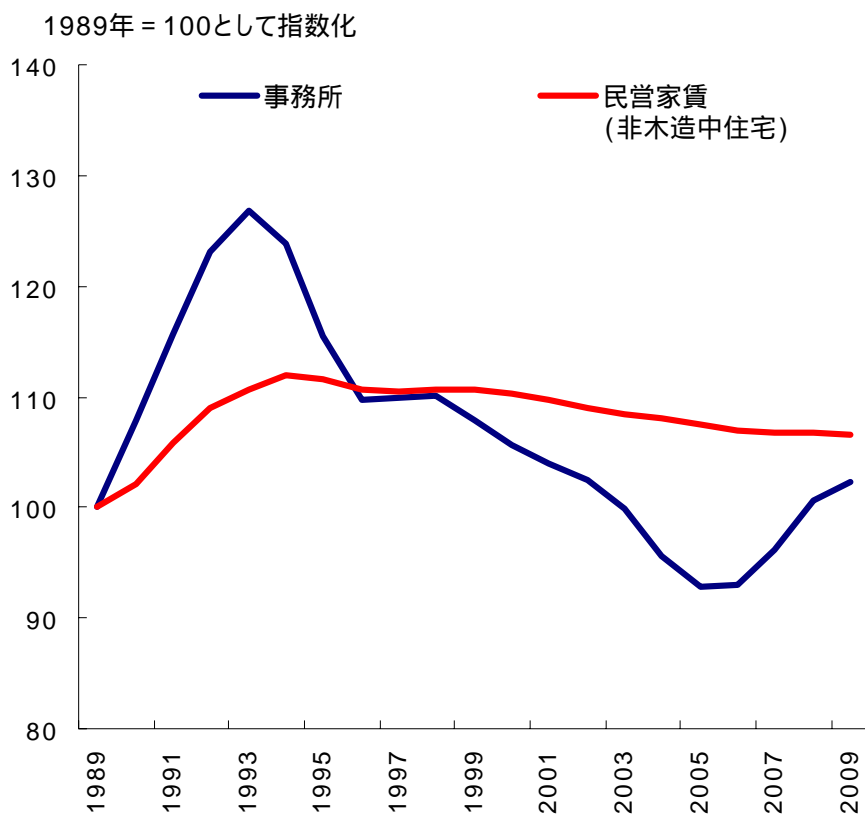
不動産投資における各用途別の期待利回り



出所) 財団法人日本不動産研究所の開示資料を元に運用会社作成

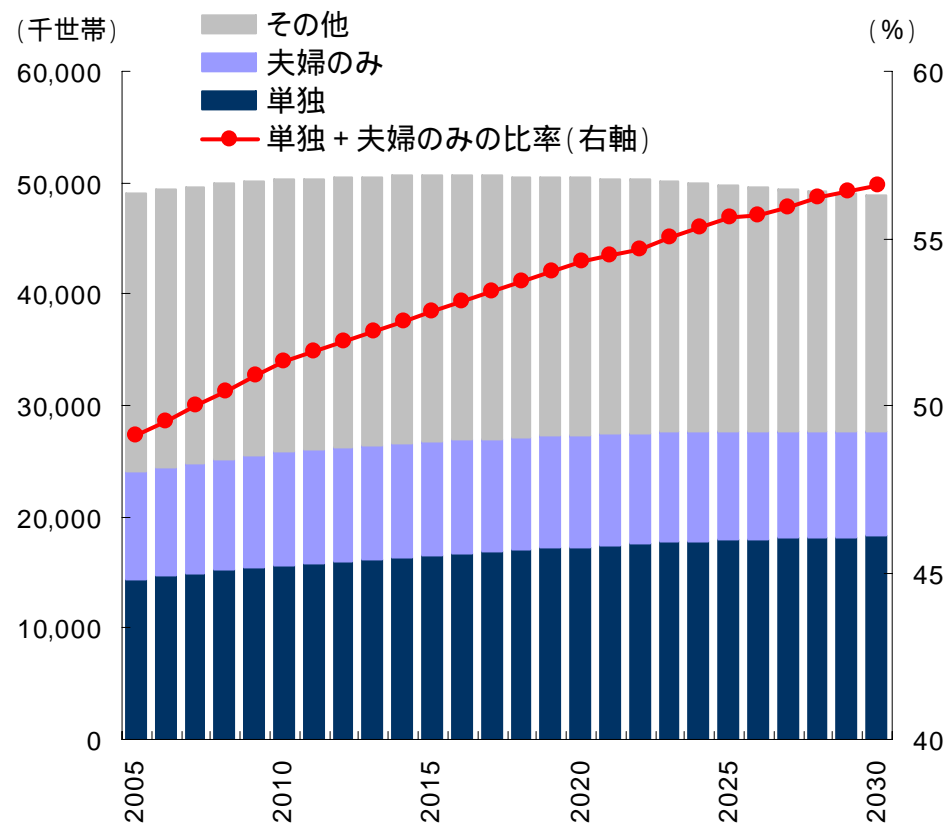
- ・オフィスと比較すると、住宅は賃料変動が小さく、収益の安定性が高い
- ・シングル/コンパクト型賃貸住宅の主要な顧客層である「単独世帯」および「夫婦のみの世帯」は、増加傾向にあり底堅い需要が見込まれる

住宅と事務所の賃料水準の推移



出所) 総務省「消費者物価指数年報」および日本銀行「企業向けサービス価格指数」を元に資産運用会社作成

世帯数(全国)の将来推計



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(全国推計)」を元に資産運用会社作成

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/>

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)