

第14期(2010年7月期) 予想

■ 予想EPS:11,900円 (対前期 67,546円減)

➤ 当期純利益	: 2,015百万円	対前期	▲11,441百万円(利益減)
□ 不動産等売却損益		対前期	▲11,079百万円(利益減)
□ 不動産賃貸事業損益		対前期	▲513百万円(利益減)
✓ 2物件売却			▲596百万円
✓ 麹町スクエア取得			150百万円
✓ オリックス新宿ビル取得			158百万円
✓ 既存21物件			▲225百万円
・賃料収入減			▲199百万円
・解約違約金			131百万円…QFRONT(キューフロント)
・修繕費増			▲62百万円
□ 資産運用報酬		対前期	103百万円(費用減)
□ 営業外費用		対前期	65百万円(費用減) など…うち支払利息減32

※ 物件売却や解約・減額により賃料収入が減少
 ※ 麹町スクエアは2010年3月19日取得
 ※ オリックス新宿ビルは2010年3月26日取得
 ※ 予想値に空室の埋め戻し(未契約)は見込んでいない

■ 予想期末総資産LTV: 43.5% 予想期末長期有利子負債比率: 100% 予想期末稼働率: 96.6%

第15期(2011年1月期) 予想

■ 予想EPS:11,200円

➤ 営業収益 6,330百万円 経常利益 1,898百万円 当期純利益 1,897百万円

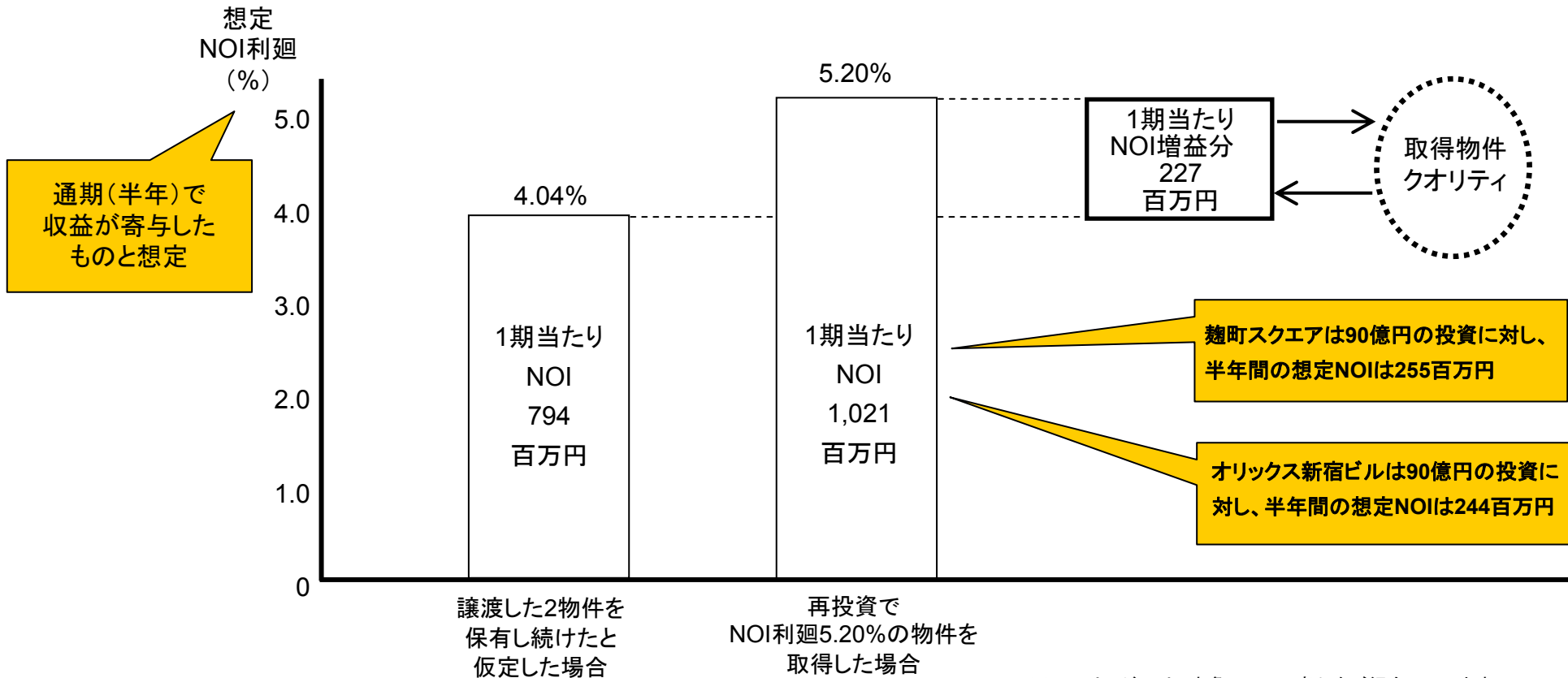
■ 予想期末総資産LTV:43.6% 予想期末長期有利子負債比率: 100% 予想期末稼働率: 96.5%

*解約予告を受けているテナントは解約日以降第15期末まで空室を見込んでいる。加えて、賃料水準について昨今の不動産市況の悪化等の影響を織り込んでいる。

*予想期末総資産LTV=予想期末有利子負債残高÷予想期末総資産

再投資シミュレーション (2010年3月25日発表)

菱進原宿ビル 帳簿価格 155億円 (39.6%)	再投資の原資 392億円 (100%)
リそな・マルハビル 帳簿価格 237億円 (60.4%)	

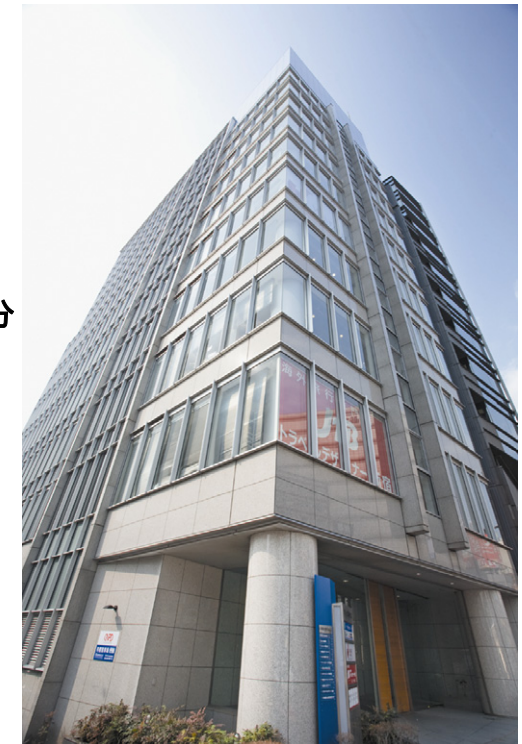


※このページでは、東急REIMの考えをご紹介します。

オリックス新宿ビルの取得 (2010年3月25日発表)

1. 概要

- 取得資産 : 国内不動産
- 用途 : オフィス
- テナント : オリックス株式会社、大同生命保険株式会社 他
- 所在地 : 東京都新宿区新宿
東京メトロ丸の内線・副都心線、都営新宿線「新宿三丁目」駅徒歩約1分
- 敷地面積 : 1,113.87 m²
- 延床面積 : 8,720.09 m²
- 所有形態 : (土地)所有権 (建物)所有権
- 取得価額 : 9,000百万円
- 取得時鑑定評価額 : 9,790百万円 (2010年2月1日時点)
- 鑑定評価還元利廻り : 4.50%(直接還元法)
- 竣工年月 : 2003年5月 (築年数 6.9年)
- 取得日 : 2010年3月26日
- 取得先 : オリックス不動産投資法人



2. 特徴と課題

- 強み : 最寄駅徒歩1分、複数路線利用可、建物スペックの高さ、築浅、高稼働
- 弱み : 西新宿エリアとの比較におけるオフィス集積の低さ
- リスク : 不動産賃貸市況の変化に伴う賃料収入の変動
- 特記事項 : 建物内の通路の一部が法的に幅員不足(是正する旨の確約を売主より取得済)
土地の一部が東京メトロ副都心線の出入り口設置のため、東京地下鉄(株)の区分地上権が設定

第14期(2010年7月期)予想損益計算書(2010年3月25日発表)

(単位:百万円)

科目	第14期予想		第13期実績		比較増減
	金額	百分比	金額	百分比	金額
営業収益 (A)	6,483	100.0%	25,359	100.0%	△18,875
不動産賃貸事業収益 (B)	6,483	100.0%	7,100	28.0%	△616
賃貸事業収入	5,925	91.4%	6,601	26.0%	△676
賃料収入(共益費収入含む)	5,444	84.0%	6,115	24.1%	△670
月極駐車場収入	130	2.0%	128	0.5%	1
その他賃料収入	350	5.4%	358	1.4%	△7
その他賃貸事業収入	557	8.6%	498	2.0%	59
付帯収益	389	6.0%	428	1.7%	△39
その他雑収入	168	2.6%	69	0.3%	98
不動産等売却益	—	—	18,258	72.0%	△18,258
営業費用 (C)	3,615	55.8%	10,985	43.3%	△7,369
不動産賃貸事業費用 (D)	3,037	46.8%	3,140	12.4%	△103
諸経費	2,025	31.2%	2,121	8.4%	△95
水道光熱費	517	8.0%	519	2.0%	△2
外注委託費	431	6.7%	454	1.8%	△23
プロパティ・マネジメント報酬	139	2.1%	155	0.6%	△16
修繕費	188	2.9%	129	0.5%	58
公租公課	516	8.0%	619	2.4%	△102
損害保険料	14	0.2%	17	0.1%	△2
その他賃貸事業費用	218	3.4%	225	0.9%	△6
減価償却費 (E)	976	15.1%	1,019	4.0%	△42
固定資産除却損 (F)	35	0.5%	0	0.0%	34
不動産等売却損	—	—	7,179	28.3%	△7,179
その他営業費用	578	8.9%	664	2.6%	△86
うち資産運用報酬	434	6.7%	538	2.1%	△103
不動産賃貸事業損益 (G)=(B)-(D)	3,446	53.2%	3,959	15.6%	△513
営業利益 (A)-(C)	2,867	44.2%	14,374	56.7%	△11,506
営業外収益	7	0.1%	7	0.0%	0
営業外費用	858	13.2%	924	3.6%	△65
支払利息	808	12.5%	840	3.3%	△32
その他	50	0.8%	83	0.3%	△32
経常利益	2,016	31.1%	13,457	53.1%	△11,440
税引前当期純利益	2,016	31.1%	13,457	53.1%	△11,440
法人税等	1	0.0%	0	0.0%	0
当期純利益	2,015	31.1%	13,456	53.1%	△11,440
一口当たり分配金(円)	11,900		79,446		△67,546
賃貸NOI (G)+(E)+(F)	4,457	68.8%	4,978	19.6%	△520
NOI利回り(分母は期中平均資産残高)	4.96%		4.91%		0.06pts

第14期予想の前提条件

(運用資産)
2010年1月31日時点で保有する21物件に、
2010年3月19日に取得した「麹町スクエア」及び
2010年3月26日に取得した「オリックス新宿ビル」を含めた23物件

(営業収益)
2010年3月19日時点で有効な賃貸借契約をもとに、
今後の不動産市況の悪化等を勘案

(有利子負債)
返済期限が到来する短期借入金70億円は手許資金により返済、
長期借入金70億円は全て借換

第14期(2010年7月期)予想貸借対照表(2010年3月25日発表)

(単位:百万円)

科目	第14期予想	第13期実績	比較増減
資産合計	207,051	225,299	△18,247
流動資産	27,219	63,149	△35,930
固定資産	179,803	162,117	17,686
繰延資産	28	32	△4
負債合計	107,016	113,823	△6,806
短期借入金	—	7,000	△7,000
1年内返済予定の長期借入金	15,000	12,000	3,000
投資法人債	10,000	10,000	—
長期借入金	65,000	68,000	△3,000
預り敷金及び保証金	14,916	14,502	414
その他	2,099	2,321	△221
純資産合計	100,035	111,476	△11,440
出資総額	98,019	98,019	—
当期末処分利益	2,015	13,456	△11,440

期末時点LTV

有利子負債／総資産	43.5%	43.1%	0.4pts
みなし有利子負債 (有利子負債＋見合い現金のない預り敷金及び保証金) ／(直近の鑑定評価等の合計+現預金)	46.3%	45.8%	0.5pts

(参考)

不動産等の期中平均資産残高	181,132	201,328	△20,195
---------------	---------	---------	---------