

---

# オリックスの不動産事業について

オリックス不動産株式会社

代表取締役社長

山谷 佳之

2009年10月

## 本資料に関する注意事項

---

本資料に掲載されている、当社の現在の計画、見通し、戦略などのうち、歴史的事実でないものは、将来の業績に係る見通しであり、これらは、現在入手可能な情報から得られた当社の判断に基づいております。

従いまして、これらの見通しのみにより全面的に依拠することはお控え下さるようお願いいたします。実際の業績は、外部環境及び内部環境の変化によるさまざまな重要な要素により、これらの見通しとは大きく異なる結果となりうることを、ご承知おきください。

これらの見通しと異なる結果を生じさせる原因となる要素は、当社がアメリカ合衆国証券取引委員会（SEC）に提出しておりますForm 20-Fによる報告書の「リスク要因（Risk Factors）」および関東財務局長に提出しております有価証券報告書および東京・大阪証券取引所に提出しております決算短信の「事業等のリスク」において記載されておりますが、これらに限られるものではありません。

なお、本資料は情報提供のみを目的としたものであり、当社が発行する有価証券への投資の勧誘・募集を目的としたものではありません。

# 目次

---

【1】事業環境

【2】事業概要

【3】事業戦略

【4】事例紹介

## 【1】事業環境

---

- 信用収縮による流動性の低下は、最悪期を脱したものの金融機関の融資スタンスは引き続き慎重姿勢。
- 10億円未満の小規模不動産の売買は活況。特に小規模不動産への投資家意欲は旺盛。
- オフィスの空室率は引き続き上昇、賃料水準も下落傾向続く。
- 海外投資家の国内不動産に対する潜在的な投資意欲は強い。
- マンション市場は底打ち、価格は下げ止まり傾向。
- 運営事業は消費マインドの低迷、新型インフルエンザなどによる不安要素多いが、個人需要は堅調。法人需要はコスト削減から低迷。

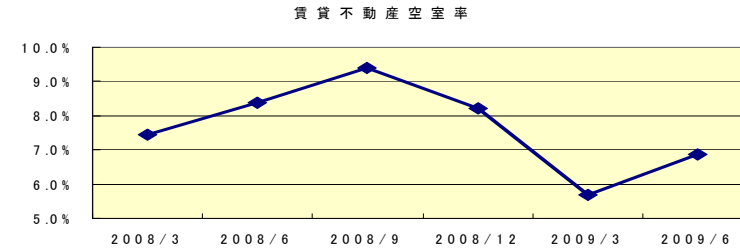
# 【1】事業環境 オリックスの対応

※出典元: 自社データ  
データは2009/6末現在

## ■ 空室率低下に向け、リーシング関連部門の人員増(直近1年間で50%増員)

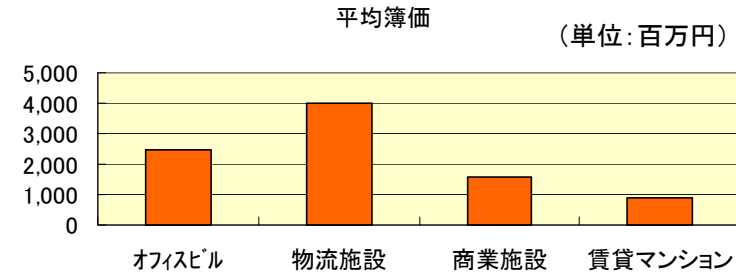
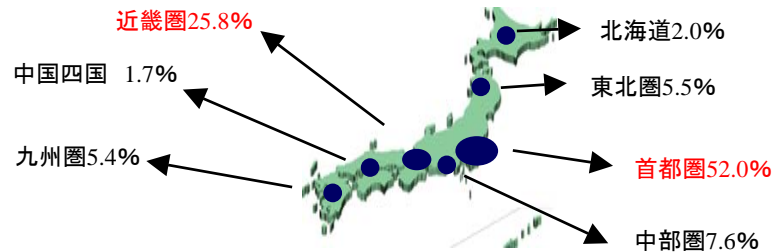
⇒09.6時点の空室率は6.9%

⇒既存物件については空室率に歯止め



## ■ 保有賃貸不動産は中小規模が多く、首都圏と近畿圏で約8割

⇒オフィスビル平均簿価25億円、賃貸マンション平均簿価9億円



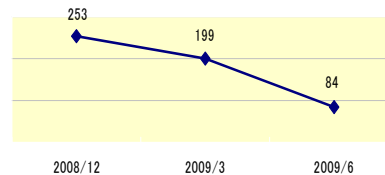
## ■ マンション分譲事業は、事業環境の変化に対応し新規開発を再開

※2006/1を1として算出

内部要因

- ①他社に先駆けて評価損を計上
- ②在庫圧縮進む

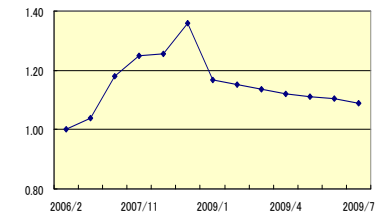
竣工済在庫推移表(戸)



外部要因

- ①マンション供給減(本年度4万戸)から契約率向上
- ②政府景気対策による住宅取得支援
- ③建築単価の低下

建築単価推移表



## 【2】事業概要

---

■1986年に開始した法人向け独身寮賃貸事業が原点

■1993年よりマンション分譲事業を開始  
(独身寮の転用が第一号)

■1999年オリックス不動産設立  
(グループ内での不動産事業の成長を加速するため、不動産事業部を分社化)

■現在は3つの事業部門を構築

### 不動産投資事業部門

(オフィスビル・商業施設などの不動産開発・賃貸事業・アセットマネジメント事業)

### 住宅開発事業部門

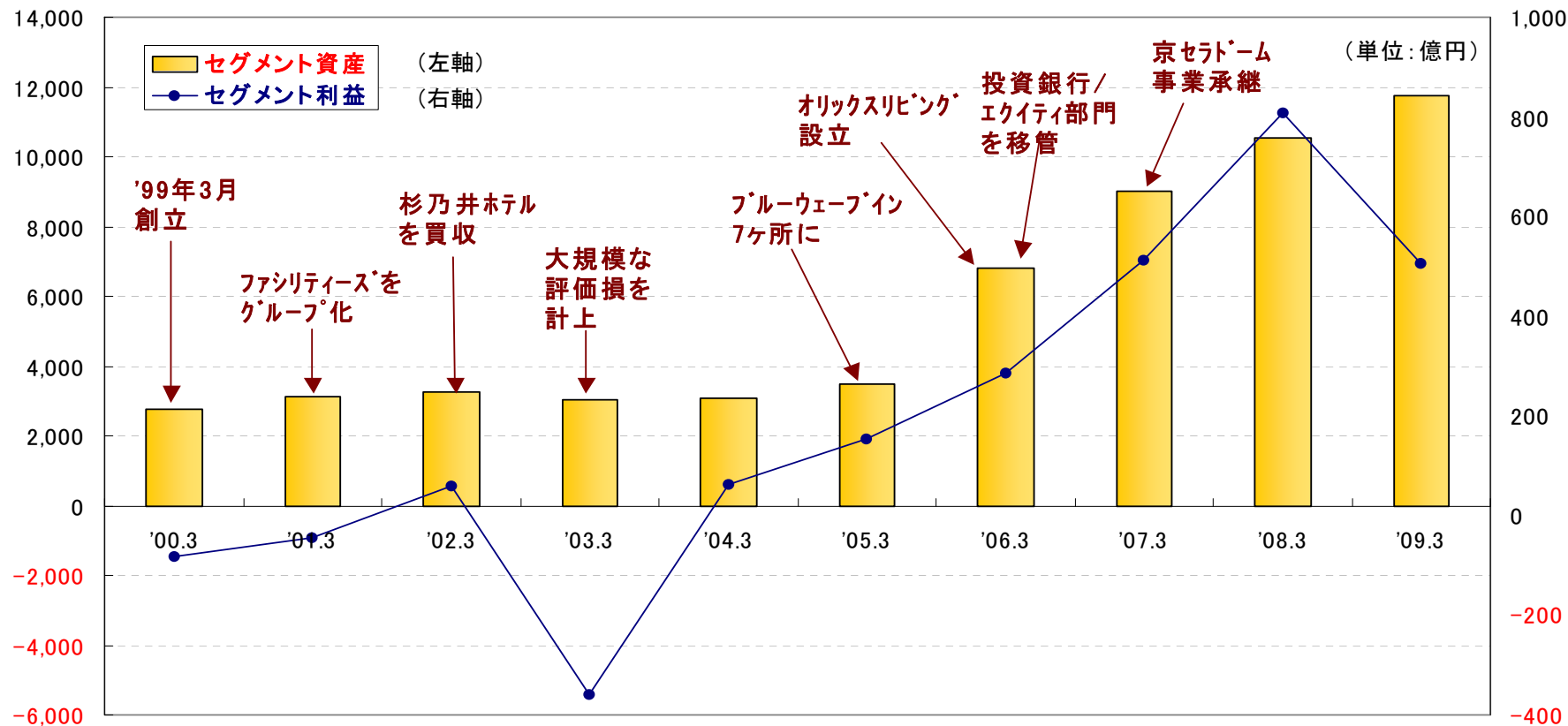
(マンション・戸建ての開発)

### 運営事業部門

(ホテル・ゴルフ場・研修所・高齢者向け住宅などの開発・運営)

## 【2】事業概要 ～不動産事業10年の推移～

### ■セグメント資産とセグメント利益の推移



※上記、セグメント資産・利益については、過年度の金額を遡及的に組替再表示はしていません。

2009/3でオリックス不動産設立10年。不動産セグメント資産1兆1754億円、セグメント利益505億円、従業員3,444人の規模に。創立時は住宅開発事業が中心。その後、賃貸不動産への投資を伸ばし、現在の事業構成に至る。今後は住宅開発と運営事業に注力。

## 【3】事業戦略 ①

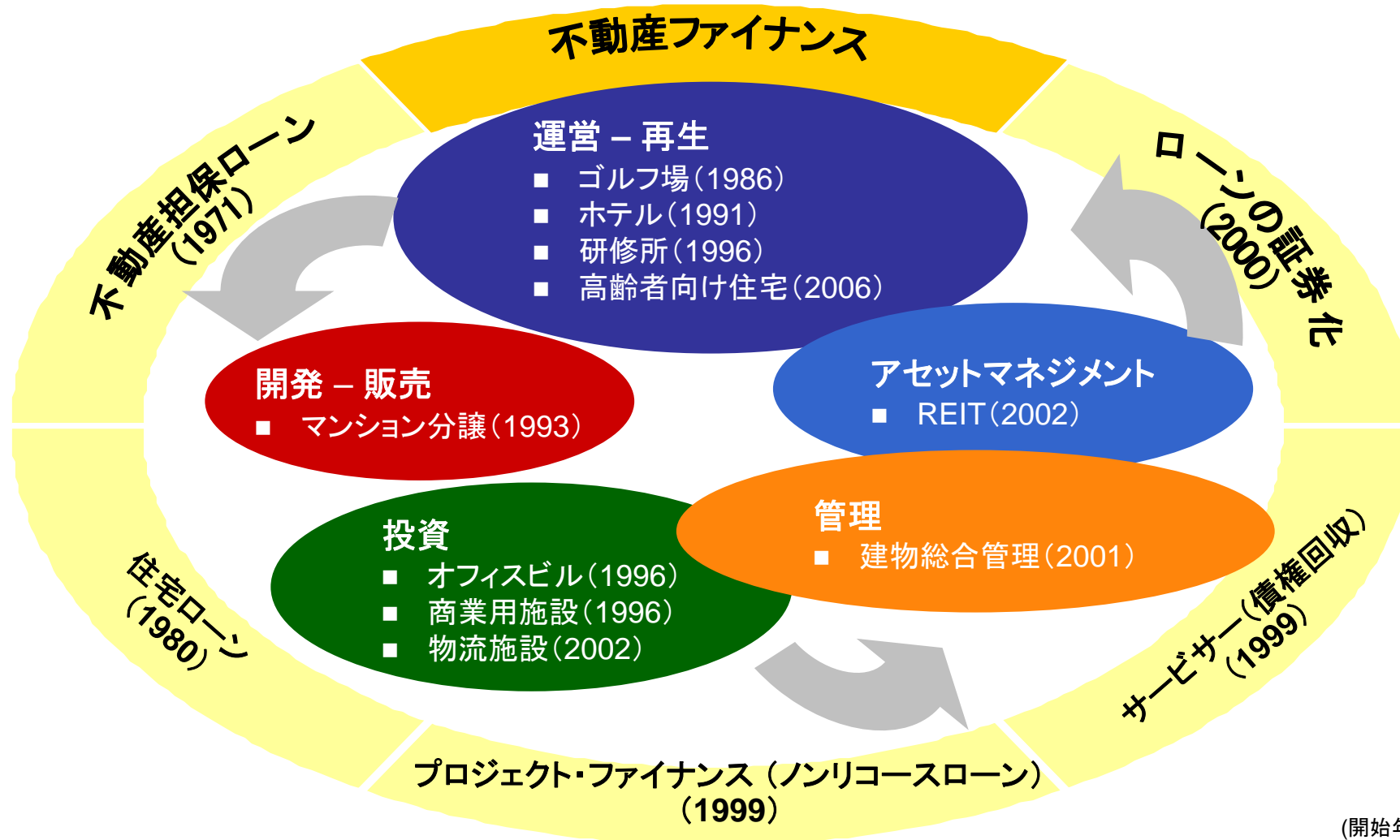
---

- 現物不動産・金融・アセットマネジメントなど、蓄積された不動産に関するノウハウを活用し、バランスの取れた収益構成を目指す
- グループの総合力により保有資産のバリューアップ(稼働率のアップ、信用力の高いテナント確保)及びエグジットの促進を図る
- 運営事業やアセットマネジメント事業の拡大、安定した収益基盤を確保する

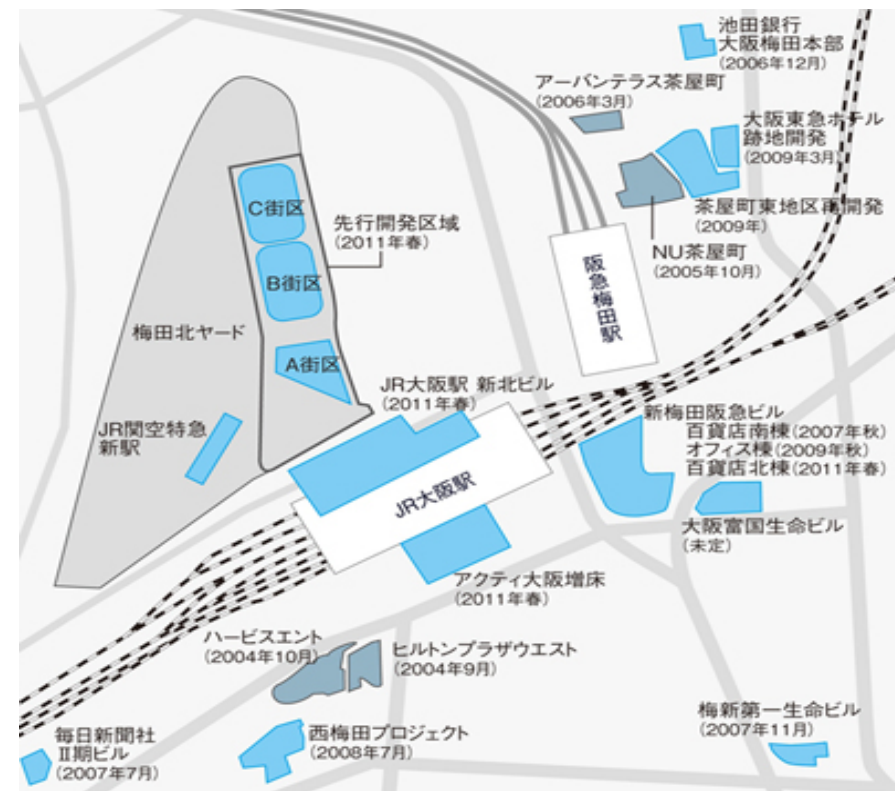


## 【3】事業戦略 ②

■不動産事業が中核となり、取得・開発・運営・売却の各ステージにおいて専門性を発揮。その上でファイナンスも含めたバリューチェーンを展開しており、今後もバランスの取れた収益構成を目指す。



## 【4】事例紹介① 大阪駅北地区再開発(北ヤード)



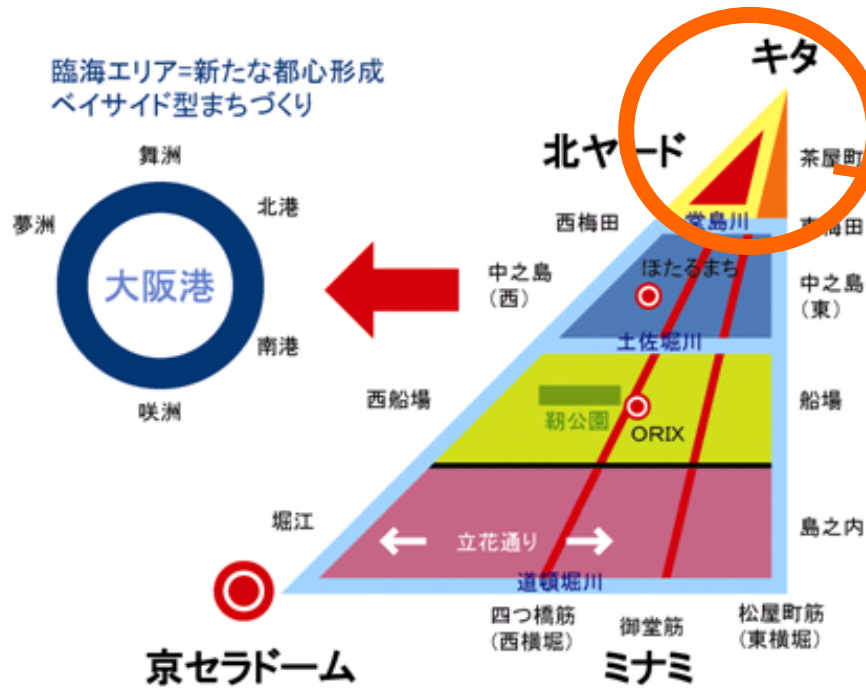
■JR大阪駅北地区の再開発事業。全12社のプロジェクトでオリックス不動産はBブロック・ナレッジキャピタルを主に担当。

■工事着工:2009年度下期、竣工:2012年度下期予定。

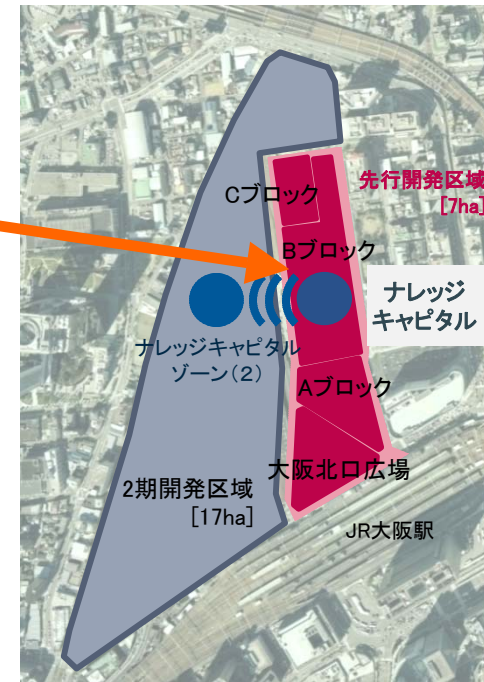
# 【4】事例紹介① 大阪駅北地区再開発(北ヤード)

## 大阪は“北”から変わる

### ■大阪の開発イメージ



### ■北ヤード開発図



## 【4】事例紹介②運営事業 基本コンセプト・背景

---

### 【基本コンセプト】

#### 「ホスピタリティを持ったリテールビジネスへの成長」

～「再生ビジネス」から「リテールビジネス」への発展に向けて～

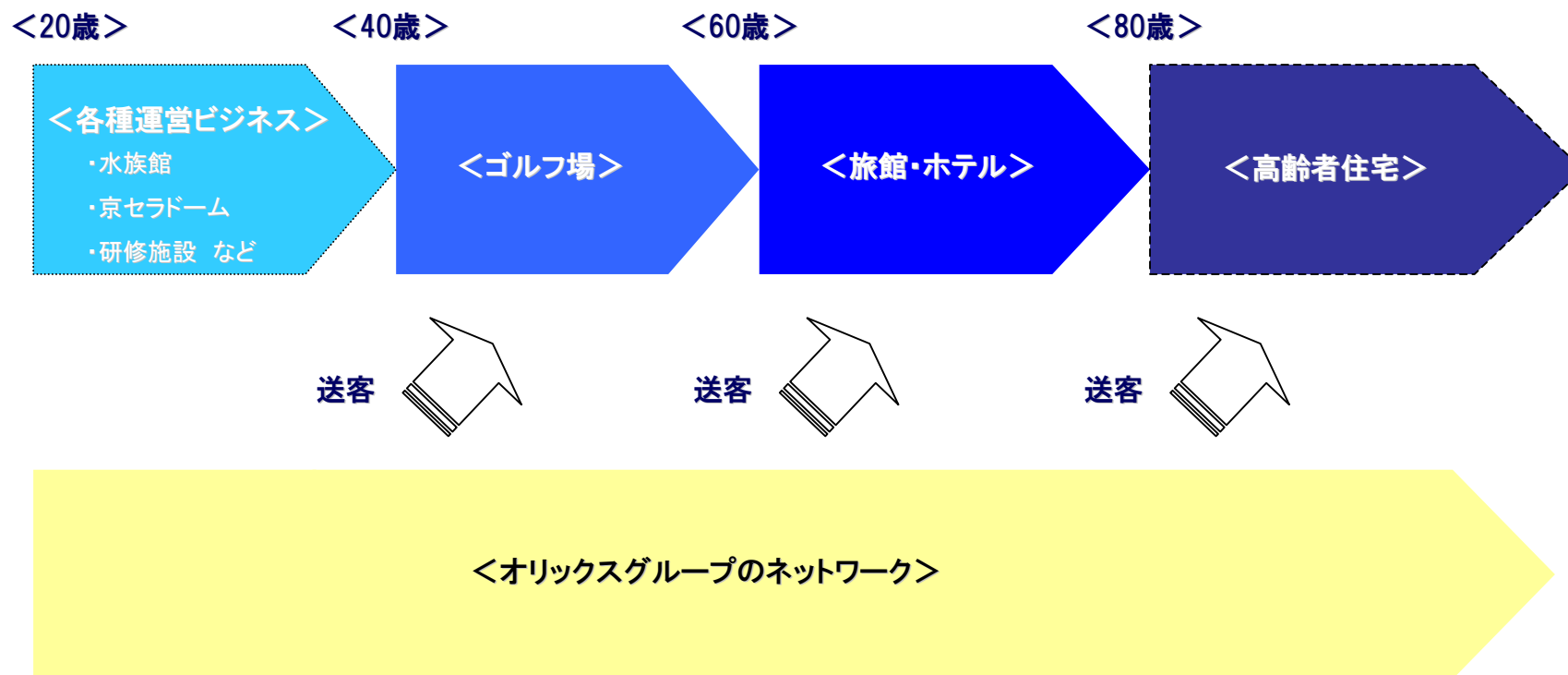
### 【背景】

- ① ブランド力のある旅館・ゴルフ場を買い取るチャンスが再到来
- ② 高齢化する日本の中でホスピタリティの重要性が増大
- ③ お客様ニーズの多様化
- ④ 働く女性(キャリア志向)の増加
- ⑤ 長期的展望における観光資源の見直し

ー日本は、「ビジネス」や「京都」だけでなく、「自然・温泉・田舎文化」など、四季の彩りが感じられる貴重な観光資源を有している

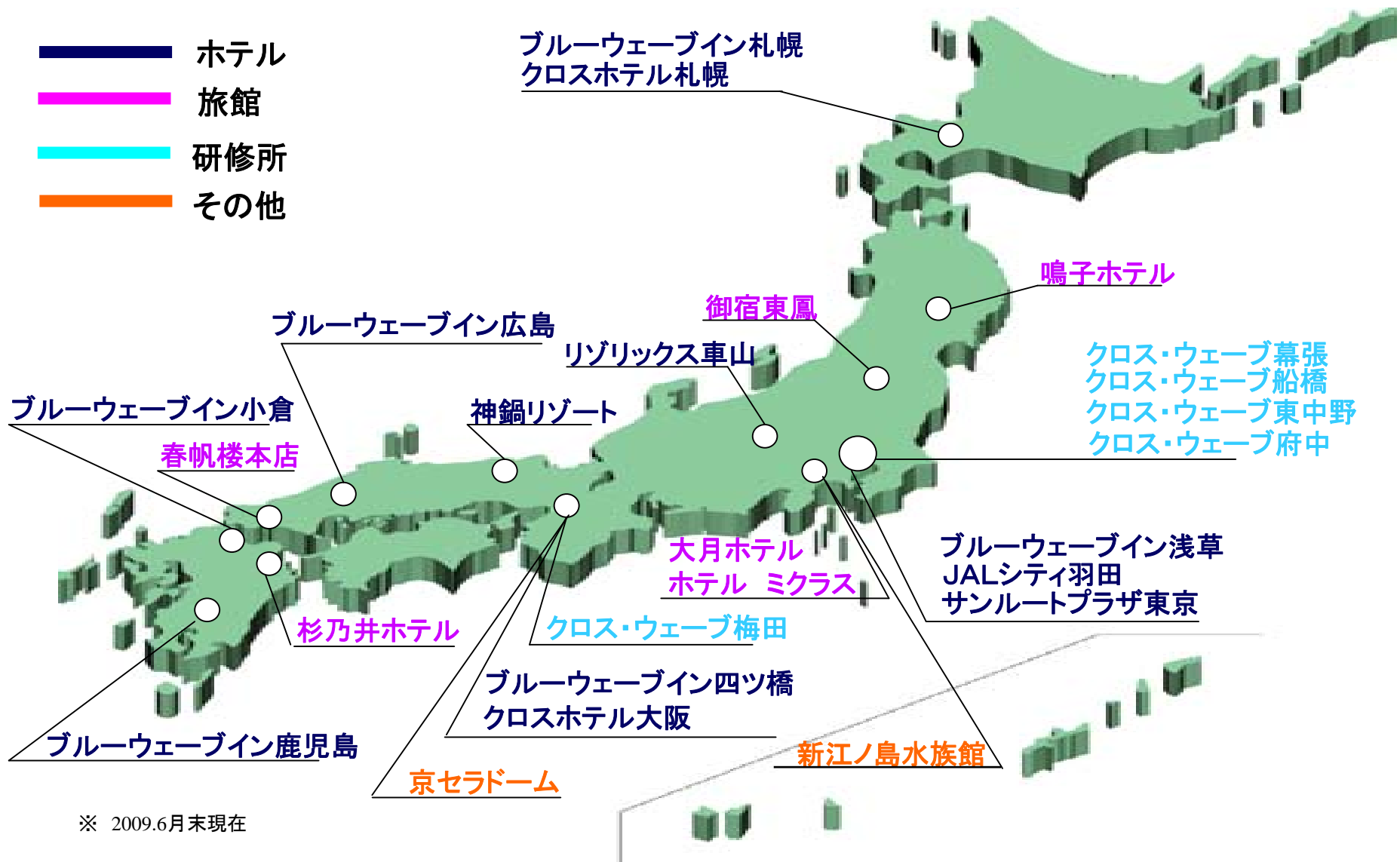
## 【4】事例紹介②運営事業 事業戦略

◆オリックスグループが持つネットワークを活かし、幅広い世代の顧客層へサービスを提供



※お客様のニーズが多様化し、顧客層が高齢化するマーケットにおいて、オリックスグループにしかできない独自のビジネス領域として確立していく

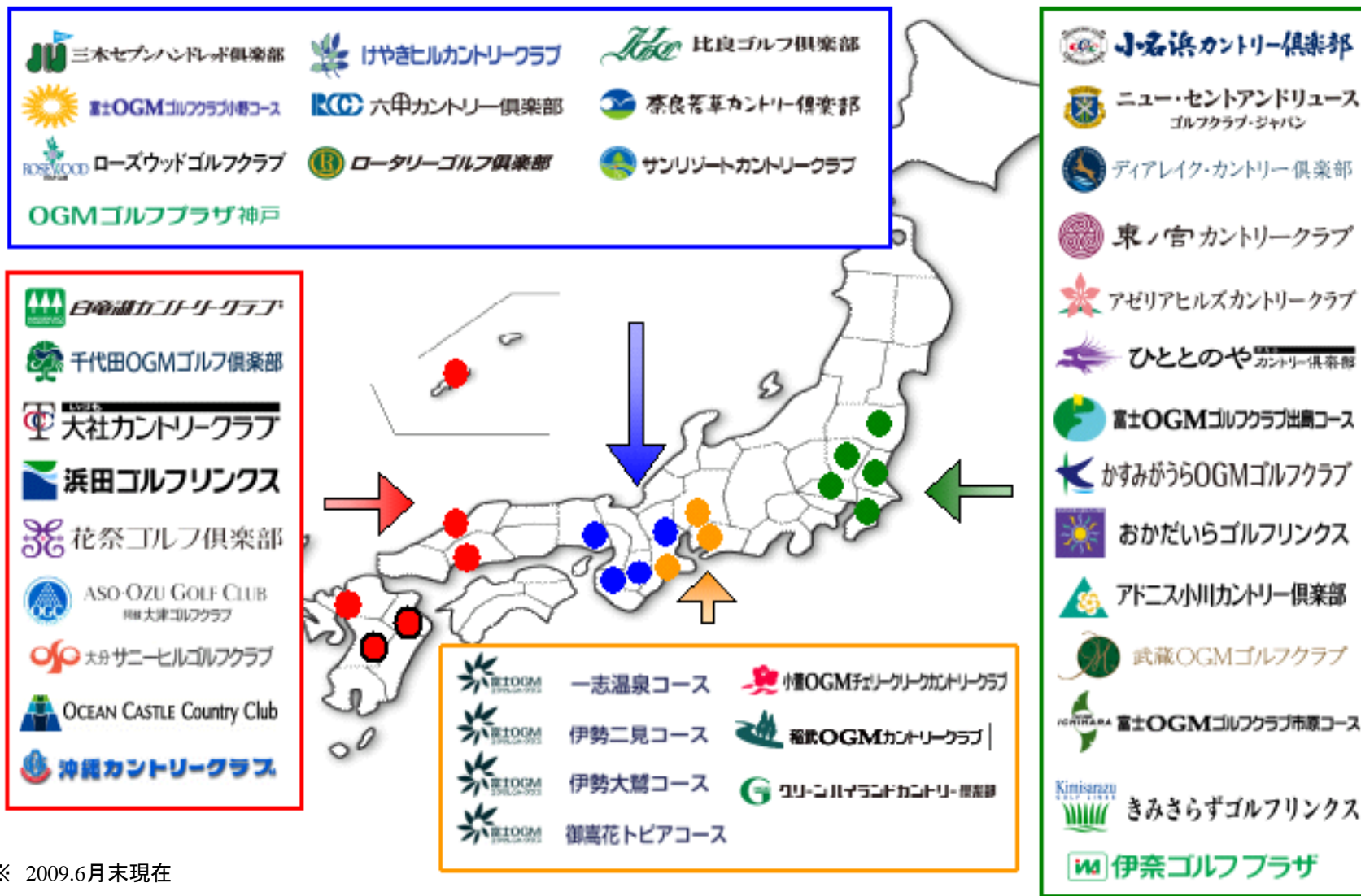
# 【4】事例紹介②運営事業 ホテル・旅館・研修所施設



※ 2009.6月末現在



# 【4】事例紹介②運営事業 ゴルフ場



※ 2009.6月末現在

---

Q & A



---

オリックスに関する追加情報については、弊社ホームページをご参照いただくか、下記までご連絡下さい。

オリックスホームページ: URL: <http://www.orix.co.jp/grp/index.htm>

投資家情報: URL: <http://www.orix.co.jp/ir>

なお、年次報告書2009をご希望の方は、下記までご連絡ください。郵送させていただきます。

オリックス株式会社 経営計画室

〒108-0014 東京都港区芝4丁目1番23号

TEL: 03-5419-5041

FAX: 03-5419-5901