

# ORIX JREIT Inc.

オリックス不動産投資法人のご紹介

証券コード：8954



<b>名称</b>	<b>オリックス不動産投資法人</b> (略称：OJR)
<b>証券コード</b>	<b>8954</b>
<b>上場</b>	<b>2002年6月</b>  
<b>決算月</b>	<b>2月、8月</b>
<b>資産運用会社</b>	<b>オリックス・アセットマネジメント株式会社</b> (株主：オリックス株式会社 100%)

### 資産規模

✓ 6,907億円

全J-REIT中：8位

✓ 111物件

### 時価総額

✓ 5,014億円

全J-REIT中：8位

### 格付

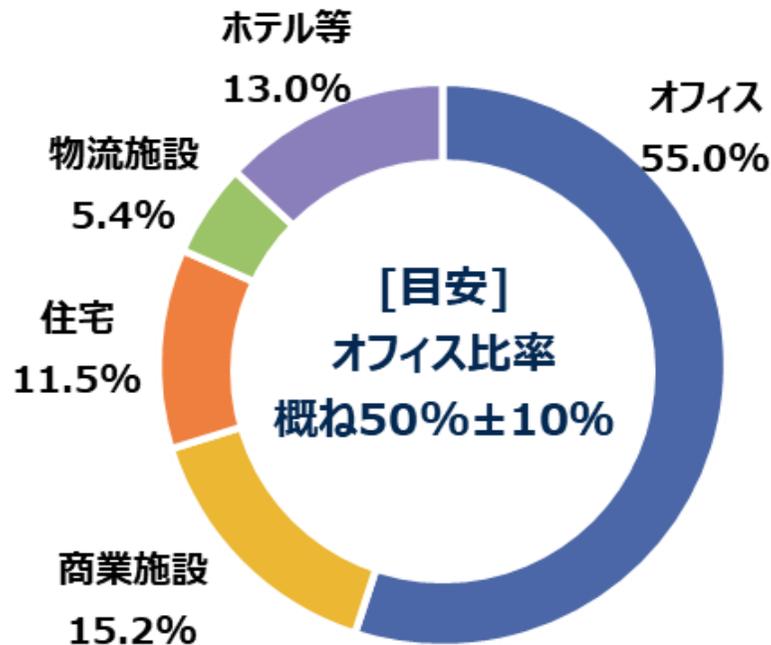
✓ JCR：AA（安定的）

✓ R&I：AA-（安定的）

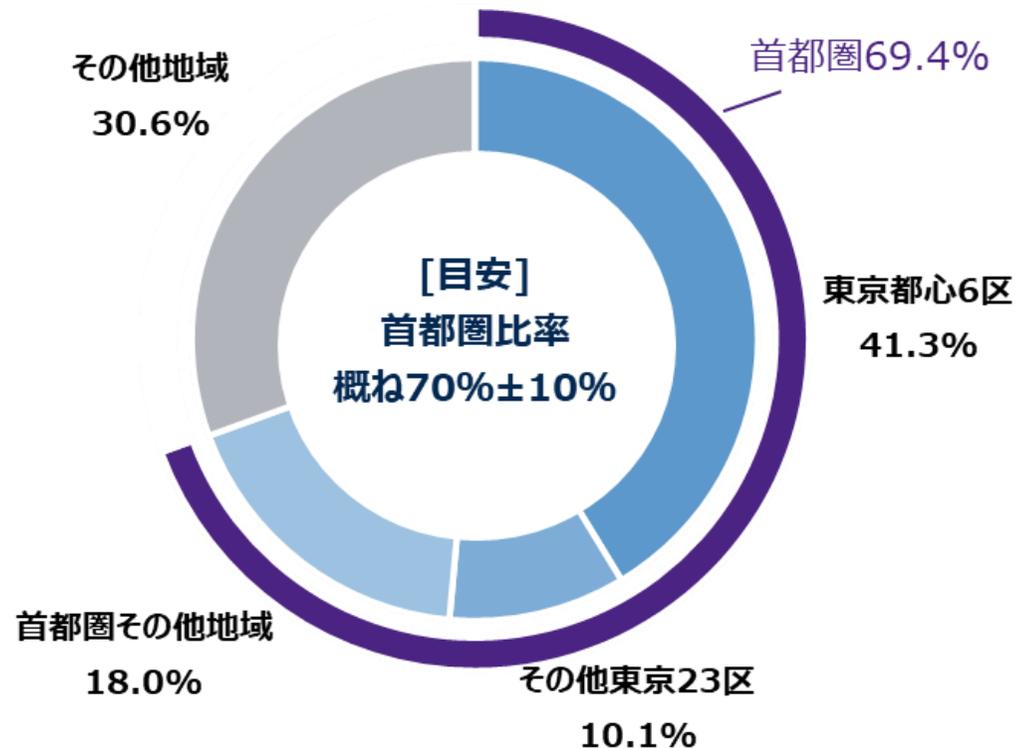
## 総合型リートの特長

1. 様々な用途の物件を取得できる**豊富な成長機会**
2. 時代の変化に合わせて用途比率を変えられる**柔軟性**
3. 複数の用途の組み合わせから得られる**リスク分散効果**

### 用途比率



### 地域比率



# ポートフォリオMAP

第40期(2022.2期)決算発表日(2022年4月20日)時点

**新規取得物件** NEW

● オフィス	● 物流施設
● 商業施設	● ホテル等
● 住宅	

## 大阪府

- ORIX高麗橋ビル
- 堂島プラザビル
- オリックス淀屋橋ビル
- Friend Town 深江橋 (底地)
- クロスレジデンス大阪新町
- 堺ロジスティクスセンター北棟
- ヴィアイン心齋橋ビル
- ホテル ユニバーサル ポート

## 兵庫県

- オリックス神戸三宮ビル
- 神戸桃山台ショッピングセンター (底地)
- ベルファース尼崎
- ホテル日航姫路



- 名古屋伊藤忠ビル
- オリックス名古屋錦ビル
- ORE錦二丁目ビル
- パシフィックスクエア名古屋錦
- 小牧ロジスティクスセンター
- ホテルリブマックス名古屋栄EAST

## 東京都心6区

### [千代田区]

- ラウンドクロス一番町
- オリックス水道橋ビル
- MG市ヶ谷ビルディング
- ラウンドクロス秋葉原
- ラウンドクロス大手町北 NEW
- aune有楽町

### [中央区]

- ラウンドクロス築地
- 日本橋本町1丁目ビル
- ラウンドクロス銀座2丁目
- We Will 八丁堀

### [港区]

- 青山サンクレストビル
- ラウンドクロス赤坂
- ラウンドクロス芝大門
- 芝2丁目大広ビル
- 青山246ビル
- オリックス赤坂2丁目ビル
- オリックス品川ビル
- ラウンドクロス田町
- MG白金台ビル
- アークヒルズ サウスタワー
- ラウンドクロス六本木
- 赤坂榎町ビル
- 日本地所南青山ビル
- 北青山ビル
- 芝浦アイランド エアタワー
- セントラルクリブ六本木
- クロスレジデンス白金高輪

### [品川区]

- シーフォートスクエア / センタービルディング
- ベルファース戸越スタディオ
- ベルファース目黒

### [新宿区]

- ラウンドクロス西新宿
- ラウンドクロス新宿5丁目
- オリックス不動産西新宿ビル
- クロスレジデンス飯田橋 NEW

### [渋谷区]

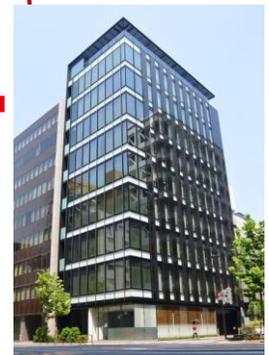
- DT外苑
- 代々木フォレストビル
- ラウンドクロス新宿
- ラウンドクロス渋谷
- 渋谷パインビル
- 外苑西通りビル
- 渋谷TSKビル
- CUBE代官山
- クロスアベニュー原宿
- J-ONE SQUARE
- JouLe SHIBUYA
- SO-CAL LINK OMOTESANDO

## その他東京23区

- キャロットタワー
- ビサイド木場
- オリックス池袋ビル
- オリックス目黒ビル
- 秋葉原ビジネスセンター
- aune池袋
- クロスレジデンス蒲田
- ベルファース本郷弓町
- クロスレジデンス三宿
- ウェストパークタワー池袋
- クロスレジデンス東十条
- クロスレジデンス蒲田II

## 首都圏その他地域

- ネオ・シティ三鷹
- ラウンドクロス川崎
- 大宮宮町ビル
- 大宮下町1丁目ビル
- 大宮大宮ビル
- aune港北
- aune幕張
- マルエツさがみ野店
- クロスガーデン川崎
- テックランド戸塚店 (底地)
- クリオ藤沢駅前
- アールスタイルズ武蔵小杉
- 戸田ロジスティクスセンター
- 市川ロジスティクスセンター
- 岩槻ロジスティクスセンター
- クロスゲート
- 東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾート



## 平日



 **住宅**

ウエストパーク  
タワー池袋



 **オフィス**

アークヒルズ サウスタワー



 **物流施設**

岩槻ロジスティクスセンター



 **商業施設**

クロスアベニュー  
原宿

## 休日



**ホテル**



**ホテル ユニバーサル ポート**  
ユニバーサル・スタジオ・ジャパン  
のオフィシャルホテル



**東京ベイ舞浜ホテル**  
ファーストリゾート

東京ディズニーリゾートのオフィシャルホテル

# 運営状況

---

# OJRの投資口価格は東証REIT指数を上回る水準で推移



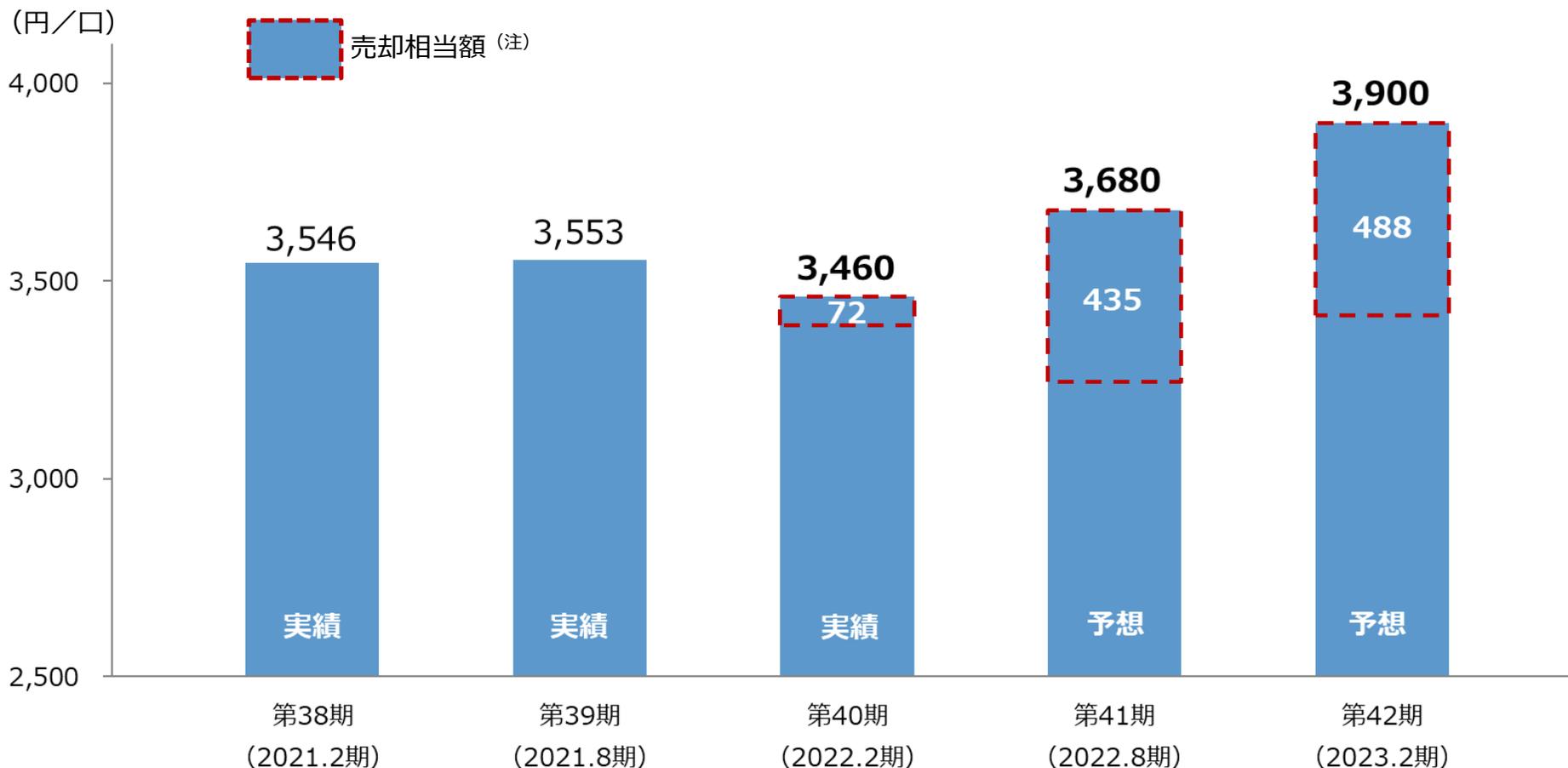
(注1) 投資口価格の推移は2013年3月1日の本投資法人の投資口価格、東証REIT指数、日経平均株価の値を100として指数化したものです。  
(注2) Bloombergが提供するデータを基に本資産運用会社が作成しました。

	環境認識のイメージ <sup>(注)</sup>		OJRの物件を取り巻く環境
	コロナ下	今後の見通し	
オフィス			<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ コロナ影響によるテナントの<b>退去は一巡</b>し平時水準に</li> <li>✓ <b>2023年の大量供給</b>に備え、稼働重視のリーシングを継続</li> </ul>
商業施設			<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 経済活動再開やリベンジ消費により<b>人流は戻り始める</b></li> <li>✓ 都市型商業(駅前飲食ビル)への新規出店は、<b>飲食店の動きは弱い</b>が<b>サービス・物販の業態で埋め戻し</b>を推進</li> </ul>
住宅			<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 稼働重視のリーシングで<b>稼働率が大きく改善</b></li> <li>✓ 都心駅近物件の<b>需要の強さを再確認</b></li> </ul>
物流施設			<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 物販のネット通販市場は<b>引き続き成長が拡大</b></li> <li>✓ <b>引き続き安定</b>した運用を見込む</li> </ul>
ホテル			<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>国内観光の復活</b>を受けホテルは業績改善傾向</li> <li>✓ テマパークのオフィシャルホテルの売上はコロナ前比の<b>6~7割程度まで回復</b>する見込み</li> </ul>

(注) 天気図は弊社イメージです。

# 1口当たり分配金の推移

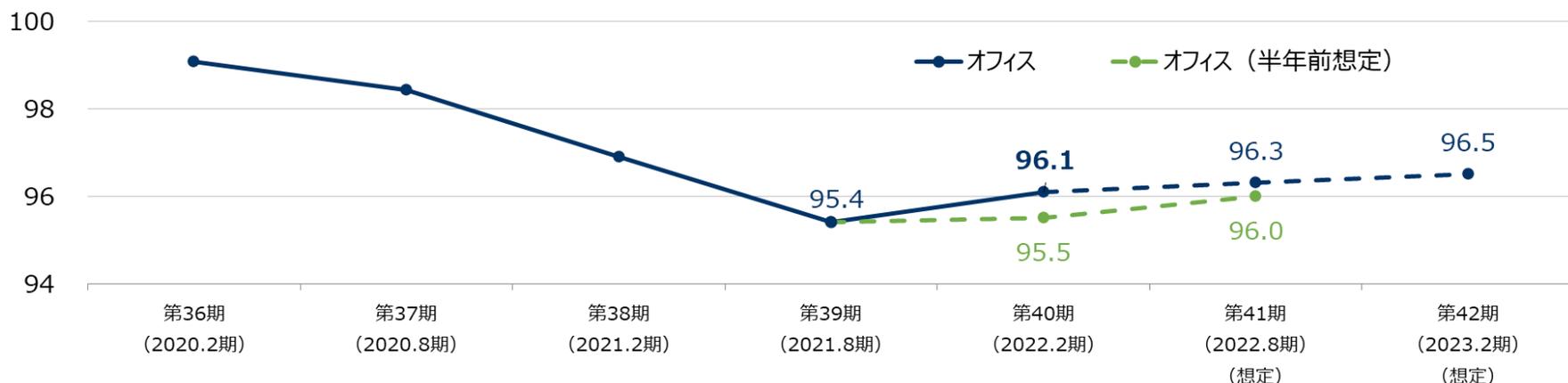
- ▶ 主にホテルの業績回復と売却益の計上により分配金が向上
- ▶ 公表済予想分配金の下振れに対しては、内部留保の活用を検討



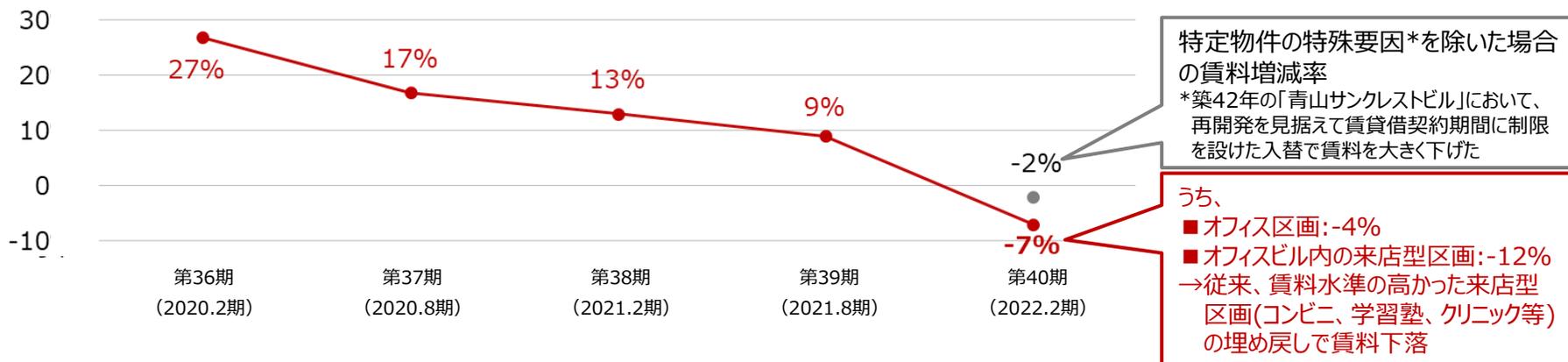
(注)「売却相当額」は、当該期に発生した物件売却による売却益から圧縮記帳による内部留保額を控除し、当該期末時点の発行済投資口数で除した金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。

オフィス (決算発表日時点)	取得価格合計	ポートフォリオに占める割合	物件数	稼働率
	3,812億円	55.0%	56物件	96.1%

### 期末稼働率 (%)

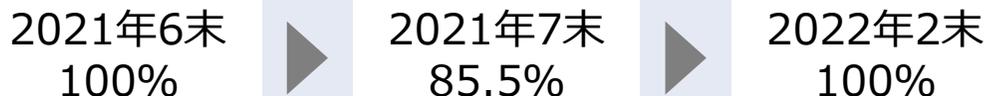


### テナント入替による賃料増減率 (%)



## 赤坂檜町ビル（東京都港区）

### 稼働率

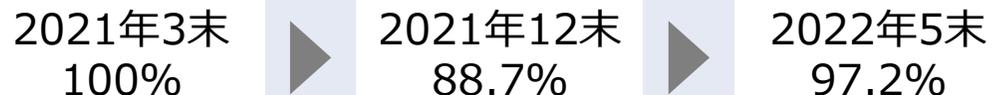


- 「赤坂」駅に近く、赤坂通りに面した視認性に優れた物件
- コロナ禍以降に空室率が上昇しているエリアながらも、拡張ニーズを捉え埋め戻し完了



## ルナル仙台（宮城県仙台市）

### 稼働率

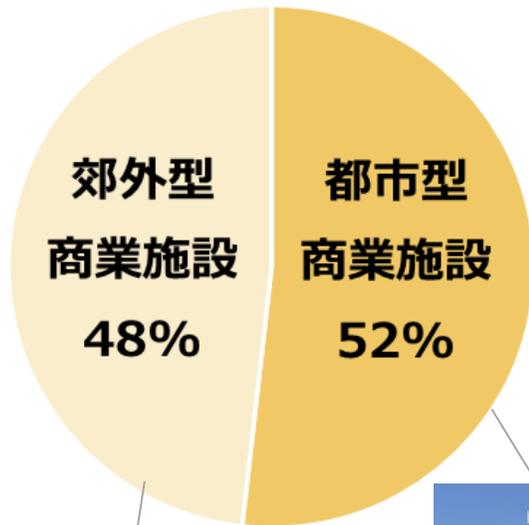


- 最寄駅より徒歩約2分、「仙台」駅からも徒歩圏内という交通アクセスが良好な立地。築20年超ながらもグレード感が高い物件
- 100坪区画の退去が相次ぎ、リーシングに苦戦するも、埋め戻し推進



商業施設 (決算発表日時点)	取得価格合計	ポートフォリオに占める割合	物件数	稼働率
	1,054億円	15.2%	26物件	95.1%

## 商業施設の賃料割合 (決算発表日時点)

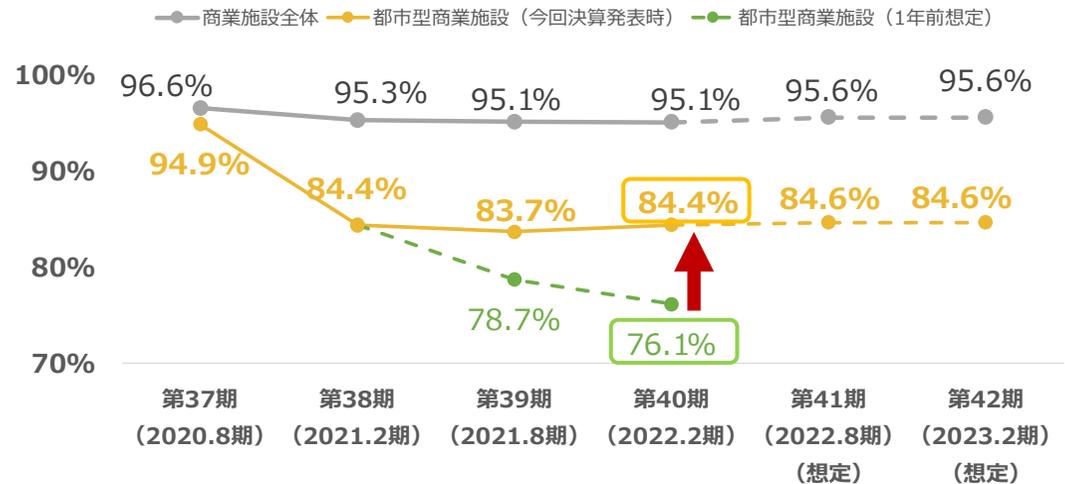


クロスガーデン川崎



クロスアベニュー原宿

## 稼働率の推移

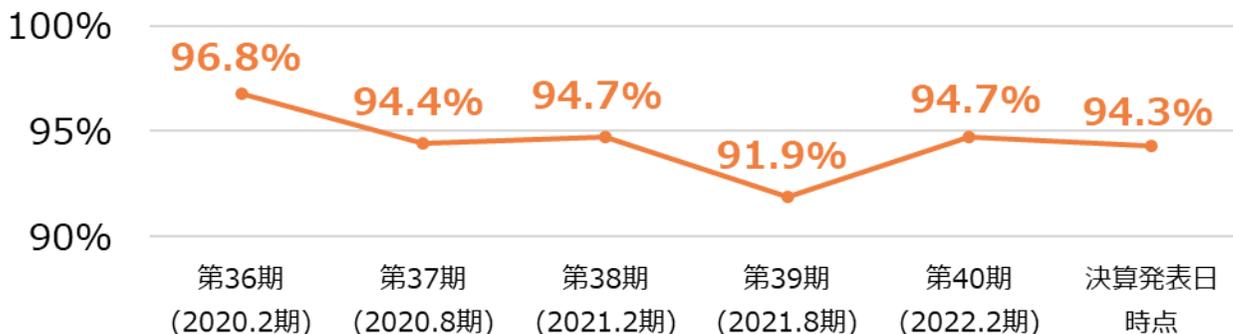


多様な業態での空室埋め戻しを図り、稼働率は1年前想定より大幅に良化



住宅 (決算発表日時点)	取得価格合計	ポートフォリオに占める割合	物件数	稼働率
	793億円	11.5%	17物件	94.3%

## 稼働率



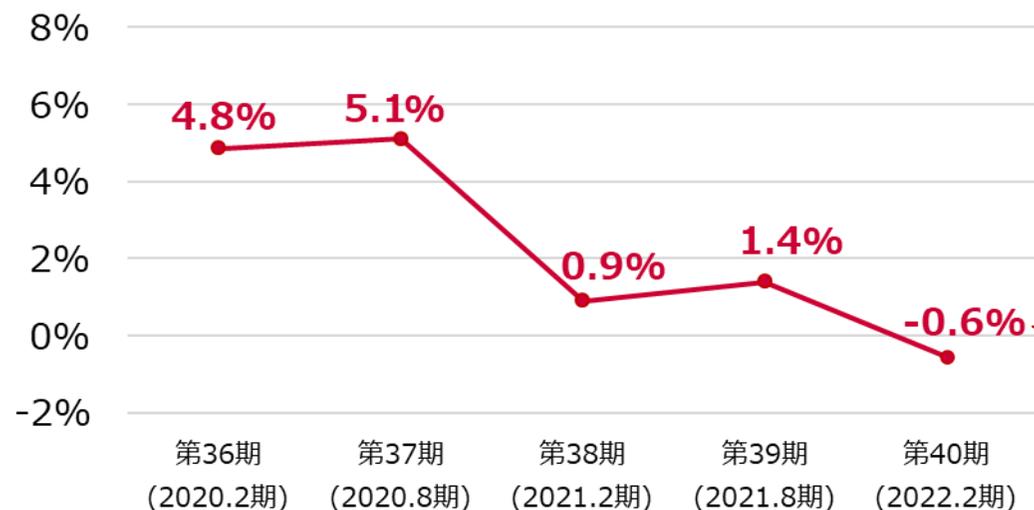
ウエストパーク  
タワー池袋

## 稼働率

2021年8末  
94.6%

2022年2末  
95.7%

## 入替における賃料増減率



クロスレジデンス  
大阪新町

## 稼働率

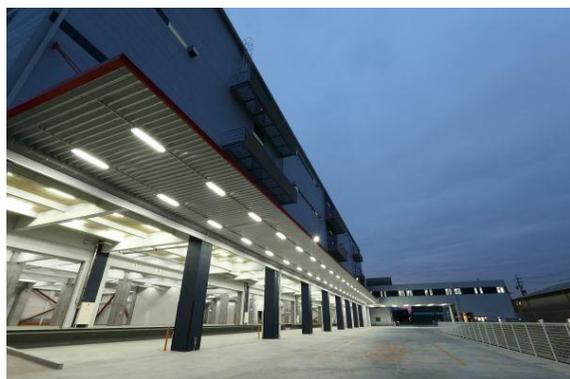
2021年8末  
86.4%

2022年2末  
91.9%

足元では都心のシングルタイプで賃料が低下傾向にあるも、都心・駅近物件の需要は中長期的には回復する見立て

物流施設 (決算発表日時点)	取得価格合計	ポートフォリオに占める割合	物件数	稼働率
	371億円	5.4%	5物件	100%

小牧ロジスティクスセンター  
(愛知県小牧市)



## LED化によるグリーンリースの取組

省エネ改修投資(照明LED化工事)による利益(電気代削減分)をテナントとともに享受

岩槻ロジスティクスセンター  
(埼玉県春日部市)



## 太陽光パネルの設置

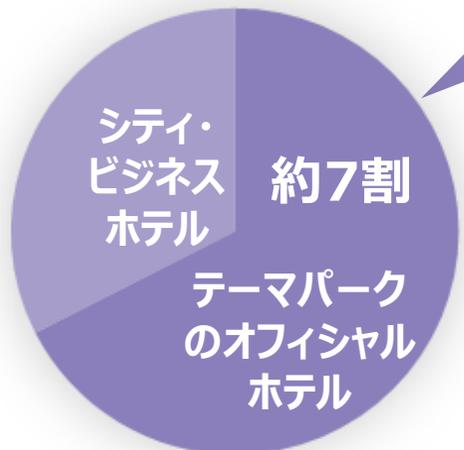
CO<sub>2</sub>削減による気候変動対策を推進する目的で太陽光パネル693枚を設置。太陽光パネルを通じた再生可能エネルギーの発電を2020年3月に開始。2020年度の発電量は、本物件の年間消費量の15%にあたる

ホテル等 (決算発表日時点)	取得価格合計	ポートフォリオに占める割合	物件数	稼働率
	900億円	13.0%	8物件	99.7%

- ▶ 2021年9月末の緊急事態宣言解除後、オフィシャルホテルの売上が急回復し、**底堅い需要を再確認**
- ▶ 2023年2月期は**国内観光の復活やリベンジ消費の見込み**に加え、**新エリアの開業や各種イベント効果**も伴い、ホテル売上はコロナ前比**6~7割程度まで回復**する想定
- ▶ ホテルの業績改善により、**変動賃料が増加する**見込み

2022年7月15日（金）  
「ミニオンルーム3」オープン！

## ホテルタイプの割合 (取得価格ベース)



### ホテル ユニバーサル ポート (600室)

(ユニバーサル・スタジオ・ジャパンのオフィシャルホテル)



### 東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾート (696室)

(東京ディズニーリゾートのオフィシャルホテル)



## ▶ポートフォリオの質向上に資する入替を推進

2019年以降  
の入替実績



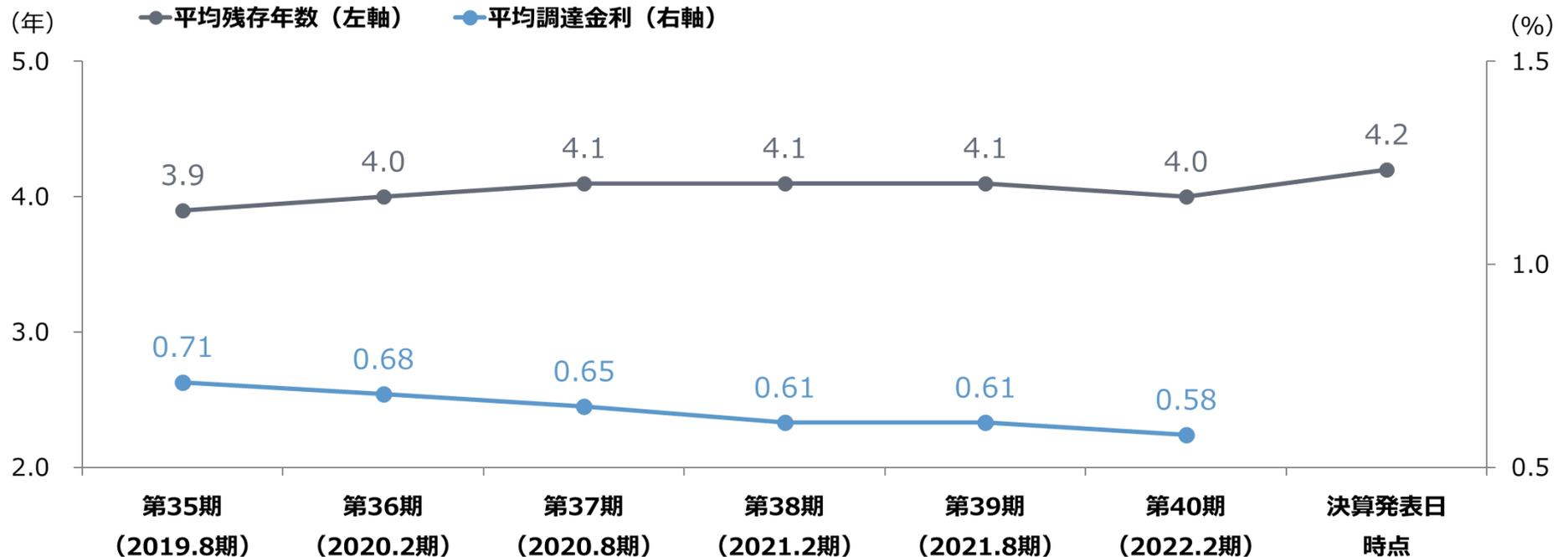
## より強みが活かせる物件への入替を実施

直近の  
入替物件



## 財務戦略

- 資金コスト低減に配慮しつつ、財務の安定性に重きを置く
- グリーンボンドを含む多様な資金調達を検討
- 機動的な物件取得のための取得余力を維持  
(LTV: 43.3%、現預金: 552億円保有)



## ■ 外部機関からの評価

GRESB: 2021年、「GRESBレーティング」が最高位の5スターに向上



**GRESB**  
★★★★★ 2021

**GRESB**  
レーティング  
「5スター」  
(2021年初)

**GRESB**  
リアルエステイト評価  
「Green Star」  
(7年連続)



**GRESB**  
Public Disclosure 2021

**GRESB開示評価**  
「Aランク」  
(4年連続)

## ■ 気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD) 提言への取組

2019年10月 オリックス・アセットマネジメント株式会社にて賛同を表明

2020年 TCFD提言に沿ったシナリオ分析を実施

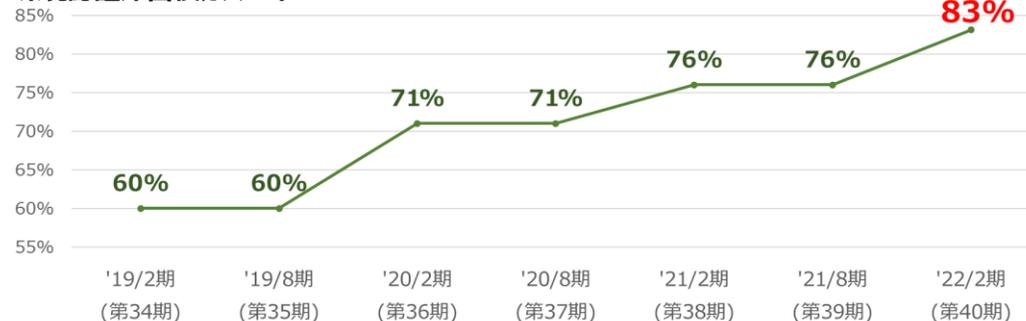
2021年～ 分析内容の精緻化、データの第三者検証の取得、リスクの定量化を推進



## ■ 積極的にグリーンビル認証等の取得を推進



環境認証床面積カバー率



(注1) 床面積カバー率は、登記上の延床面積に基づき算出しています。ただし、底地は除きます。複合物件において特定の用途のみ認証を取得している場合においても、当該物件の全体の延床面積でカバー率は計算しています。  
また、一部の物件で複数の認証を取得していますが、当該物件の面積はダブルカウントしていません。  
(注2) グラフの各時点は、各期の決算発表日時点とします。

## E 環境への取組

### プラスチック削減のアメニティ、グリーン電力証書

「ホテル日航姫路」における客室のアメニティ類を、プラスチック使用量を減らしてもみ殻を配合したバイオマス製品に順次変更。全257の客室で置き換えた場合は約23%の削減。また、ホテル内で開かれる会議や宴会等の消費電力について、会議等の主催者が環境への配慮をアピールできるよう、環境に配慮した電力を使ったことを示す「グリーン電力証書」の仕組みを導入

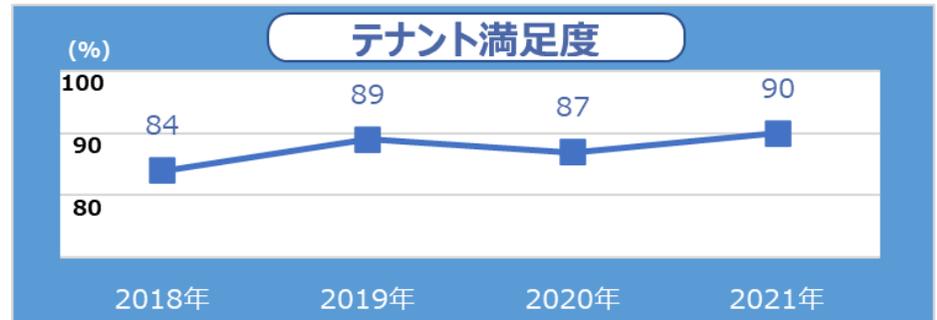


## S 社会への取組

### テナント満足度調査の継続的な実施

本投資法人では、マテリアリティ（重要課題）の一つであるお客様の満足度向上を目指した運営管理を行うべく、テナント満足度調査を外部調査会社に委託し継続して実施

調査結果は、プロパティ・マネジメント会社やビル・マネジメント会社等と共有し、サービス向上に努めている



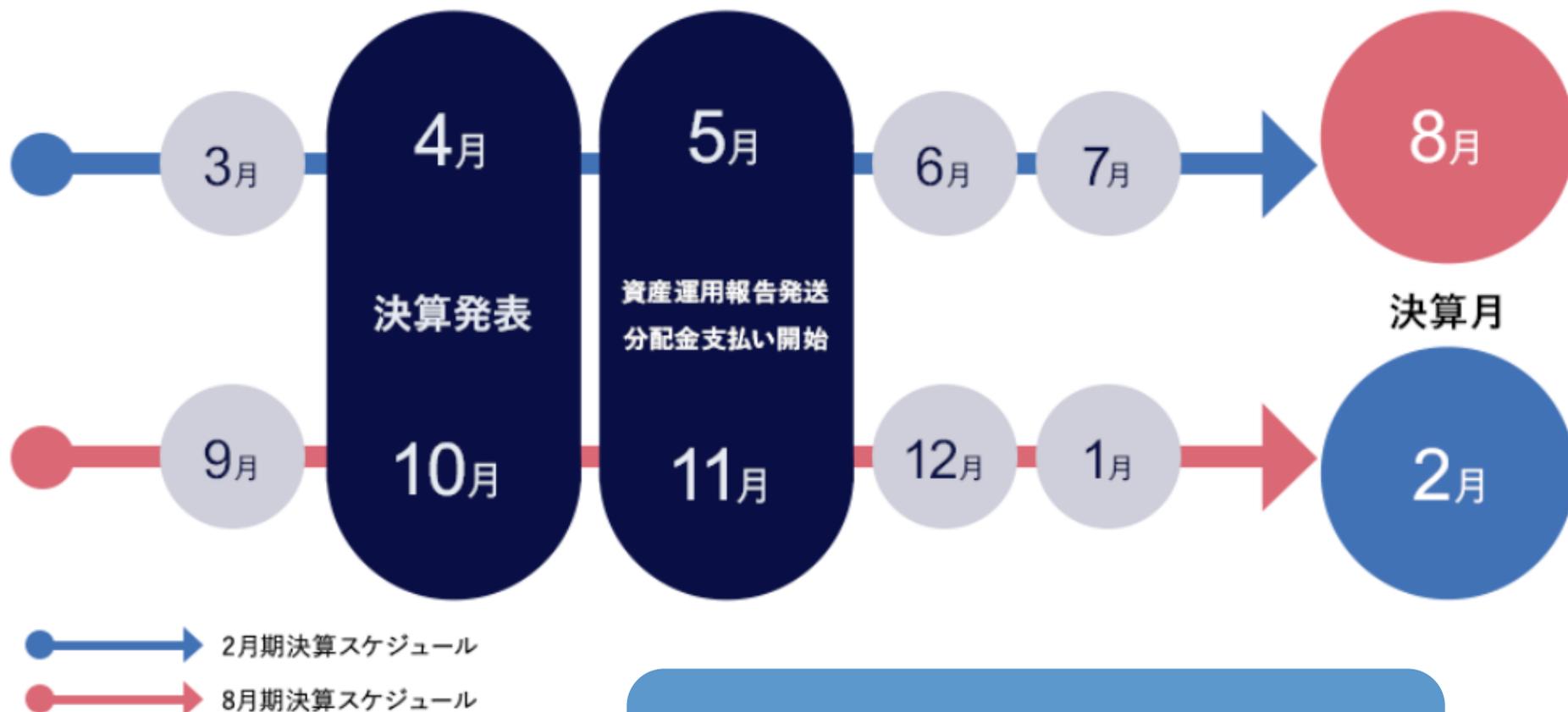
## G ガバナンスへの取組

### マネジメントにおけるダイバーシティの強化

2021年11月26日開催の投資主総会において、執行役員及び監督役員1名を交代してダイバーシティを推進

	前任	現任
役員女性比率	0%	25%
平均在任期間	6.2年	4.1年





**オリックス不動産投資法人**  
**証券コード：8954**

# 參考資料

---

# 決算ハイライト (実績)

22

(単位：百万円)

	第36期 (2020.2期)	第37期 (2020.8期)	第38期 (2021.2期)	第39期 (2021.8期)	第40期 (2022.2期)
営業収益	26,374	24,558	23,593	23,630	23,746
営業利益	13,477	11,980	10,978	10,994	10,476
経常利益	12,199	10,730	9,803	9,822	9,351
当期純利益	12,184	10,717	9,656	9,807	9,338
出資総額	335,757	335,757	335,757	335,757	335,757
純資産額	350,314	349,832	348,890	348,910	348,442
総資産額	680,985	678,684	684,212	684,445	682,870
発行済投資口数	2,760,000 口				
1口当たり純資産額	126,926 円	126,751 円	126,409 円	126,417 円	126,247 円
1口当たり分配金	4,058 円	3,840 円	3,546 円	3,553 円	3,460 円
1口当たりNAV (注1)	184,747 円	184,055 円	185,671 円	186,584 円	191,036 円
1口当たりNAV (内部留保考慮後) (注2)	185,963 円	185,314 円	186,883 円	187,796 円	192,171 円

	第36期 (2020.2期)	第37期 (2020.8期)	第38期 (2021.2期)	第39期 (2021.8期)	第40期 (2022.2期)
取得価格	678,927	679,789	686,591	688,919	688,969
物件数	112	111	112	113	112
賃貸NOI利回り	5.3 %	5.3 %	5.0 %	4.9 %	4.7 %
償却後利回り	4.4 %	4.4 %	4.1 %	4.1 %	3.8 %
含み損益	174,146	172,234	176,697	179,215	191,502
FFO	14,609	14,866	13,887	14,047	13,361
減価償却費	4,113	4,131	4,153	4,161	4,145
リース売上原価	75	75	78	78	78
資本的支出	1,168	1,101	984	1,384	1,245
フリーキャッシュフロー	3,019	3,106	3,247	2,855	2,978

(注1) 「1口当たりNAV」は、「(出資総額+含み損益)÷発行済投資口数」で算出されます。

(注2) 「1口当たりNAV (内部留保考慮後)」は、「(出資総額+含み損益+内部留保額)÷発行済投資口数」で算出されます。

## ポートフォリオの運用状況

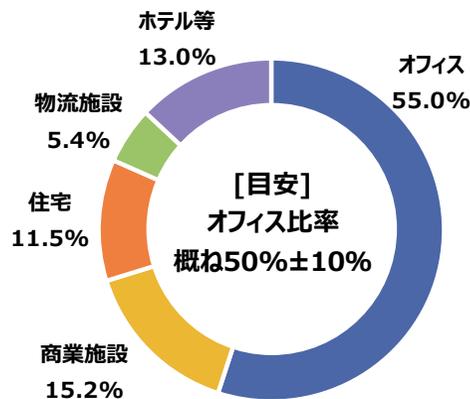
	取得価格合計 (億円)	物件数 (物件)	稼働率 (%)	賃貸NOI利回り (%)	償却後利回り (%)	平均築年数 (年)
 オフィス	3,812	56	96.1	4.8	4.1	20.9
 商業施設	1,054	26	95.1	4.6	3.9	14.0
 住宅	793	17	94.3	5.2	4.2	13.7
 物流施設	371	5	100	5.5	4.4	13.4
 ホテル等	900	8	99.7	3.6	2.3	23.5
ポートフォリオ全体	6,932	112	96.7	4.7	3.8	19.1

(注) 「稼働率」は、決算発表日時点の保有物件における2022年2月末時点の稼働率を記載しています。2022年3月より用途をホテル等（サービスアパートメント）から住宅に変更した「クロスレジデンス白金高輪」については、「取得価格」「物件数」「平均築年数」は住宅用途に含めて算出していますが、「賃貸NOI利回り」「償却後利回り」「稼働率」は除外して算出しています。

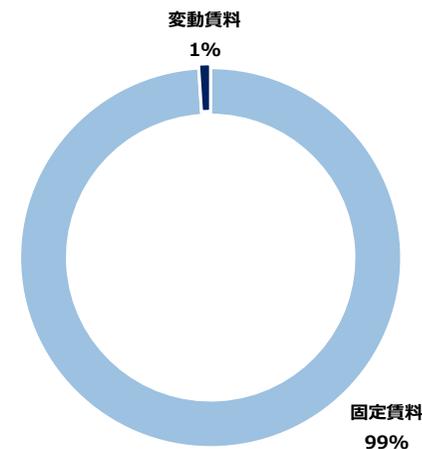
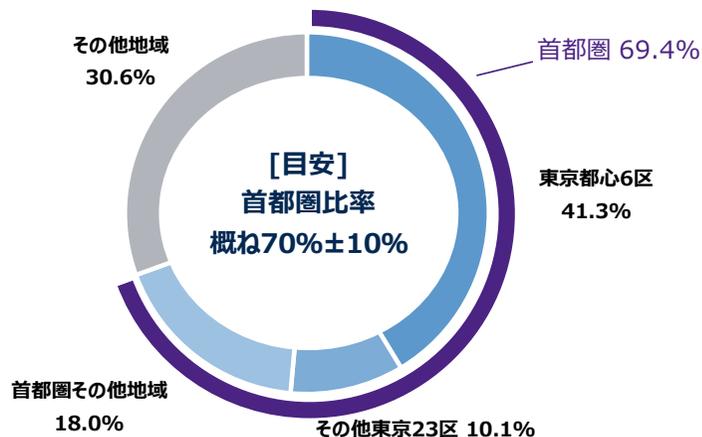
## 資産規模の比率（取得価格ベース）

## 賃料形態割合（賃料ベース）

### 用途比率



### 地域比率



# ポートフォリオ一覧①

決算発表日時点（2022年4月20日時点）

用途	地域区分	物件名	建築時期	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
オフィス	東京都心6区	青山サンクレストビル	1979年11月	10,076	1.5
		ラウンドクロス一番町	1994年3月	3,526	0.5
		ラウンドクロス西新宿	1999年6月	2,650	0.4
		D T 外苑	1990年2月	2,430	0.4
		代々木フォレストビル	1987年6月	1,406	0.2
		ラウンドクロス赤坂	1978年10月	2,624	0.4
		ラウンドクロス芝大門	1988年10月	2,195	0.3
		ラウンドクロス築地	1992年5月	3,378	0.5
		芝2丁目大広ビル	2003年1月	7,500	1.1
		青山246ビル	1990年11月	5,200	0.8
		ラウンドクロス新宿	2005年10月	8,020	1.2
		シーフォートスクエア/センタービルディング	1992年6月	18,000	2.6
		オリックス赤坂2丁目ビル	2004年11月	21,860	3.2
		ラウンドクロス新宿5丁目	2006年10月	4,500	0.6
		日本橋本町1丁目ビル	2006年3月	10,500	1.5
		ラウンドクロス渋谷	2007年3月	3,500	0.5
		オリックス水道橋ビル	2005年10月	3,000	0.4
		オリックス品川ビル	2006年6月	15,200	2.2
		オリックス不動産西新宿ビル	2007年4月	13,600	2.0
		ラウンドクロス田町	1986年1月	6,730	1.0
		M G 白金台ビル	1998年5月	8,500	1.2
		渋谷バインビル	1991年10月	3,400	0.5
		M G 市ヶ谷ビルディング	2008年1月	3,100	0.4
		ラウンドクロス銀座2丁目	2007年8月	5,200	0.8
		アーケヒルズ サウスタワー	2013年7月	22,000	3.2
		ラウンドクロス秋葉原	2004年2月	4,202	0.6
		外苑西通りビル	1991年12月	9,000	1.3
		ラウンドクロス六本木	2009年5月	12,400	1.8
赤坂檜町ビル	1984年8月	4,800	0.7		
渋谷TSKビル	2008年6月	2,197	0.3		
ラウンドクロス大手町北	2010年2月	3,200	0.5		

用途	地域区分	物件名	建築時期	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
	その他東京23区	キャロットタワー	1996年11月	5,479	0.8
		ビサイド木場	1991年8月	2,450	0.4
		オリックス池袋ビル	2002年7月	9,577	1.4
		オリックス目黒ビル	1996年1月	6,350	0.9
		秋葉原ビジネスセンター	2009年10月	5,060	0.7
	首都圏その他地域	ネオ・シティ三鷹	1993年9月	2,200	0.3
		ラウンドクロス川崎	1993年1月	4,130	0.6
		大宮宮町ビル	2008年9月	4,400	0.6
		大宮下町1丁目ビル	2009年8月	3,750	0.5
		O R E 大宮ビル	1987年7月	7,030	1.0
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	1981年2月	4,500	0.6
		O R I X 高麗橋ビル	2004年7月	5,560	0.8
		ルナル仙台	1998年2月	8,500	1.2
		オリックス名古屋錦ビル	2007年1月	12,500	1.8
		O R E 札幌ビル	2008年11月	4,250	0.6
		オリックス神戸三宮ビル	2009年9月	3,800	0.5
		O R E 錦二丁目ビル	2012年8月	10,900	1.6
		堂島プラザビル	2010年2月	9,500	1.4
		プライムスクエア広瀬通	2009年5月	7,280	1.1
		浜松アクトタワー	1994年8月	11,800	1.7
		オリックス淀屋橋ビル	1991年3月	5,012	0.7
		札幌ブリックキューブ	1981年5月	5,200	0.8
ラウンドクロス鹿児島	2007年11月	1,300	0.2		
那覇新都心センタービル	2011年7月	10,000	1.4		
パンフィックスクエア名古屋錦	2008年2月	6,802	1.0		
オフィス 計				381,225	55.0

(注1)「取得価格比率」は、取得価格の合計に対する物件の取得価格の比率をいいます。

(注2)「取得価格比率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお「取得価格比率」の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。

# ポートフォリオ一覧②

決算発表日時点（2022年4月20日時点）

用途	地域区分	物件名	建築時期	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	
商業施設	東京都心6区	日本地所南青山ビル	1997年11月	2,548	0.4	
		CUB E 代官山	2003年1月	2,435	0.4	
		aune有楽町	2007年2月	9,900	1.4	
		クロスアベニュー原宿	2010年6月	4,815	0.7	
		J-ONE SQUARE	2007年2月	1,510	0.2	
		JouLe SHIBUYA	2008年5月	7,550	1.1	
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	2014年4月	2,300	0.3	
		北青山ビル	2008年4月	900	0.1	
	その他東京23区	aune池袋	2010年8月	6,410	0.9	
	首都圏その他地域	aune港北	2008年3月	4,000	0.6	
		aune稱張	2008年2月	3,600	0.5	
		マルエツさがみ野店	2005年11月	2,350	0.3	
		クロスガーデン川崎	2011年2月	12,950	1.9	
		テックランド戸塚店（底地）	-	6,020	0.9	
		クオオ藤沢駅前	2005年2月	3,900	0.6	
		神戸桃山台ショッピングセンター（底地）	-	1,224	0.2	
		ホームセンタームサシ仙台東店（底地）	-	2,350	0.3	
	その他地域	盛岡南ショッピングセンターサンサ	2006年11月	2,800	0.4	
		イオンタウン仙台東大沢（底地）	-	3,510	0.5	
		インターヴェイレッジ大曲	2008年6月	5,183	0.7	
		パロー鈴鹿ショッピングセンター	2008年4月	3,200	0.5	
		aune仙台	1987年11月	2,000	0.3	
		Friend Town 深江橋（底地）	-	2,400	0.3	
		aune天神	2009年8月	4,550	0.7	
		仙台南町通ビル	2017年11月	3,900	0.6	
	フレリタ三条木屋町	2007年6月	3,120	0.5		
	商業施設 計				105,425	15.2

用途	地域区分	物件名	建築時期	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
住宅	東京都心6区	We W i l l 八丁堀	2008年3月	2,370	0.3
		芝浦アイランド エアタワー	2007年3月	6,030	0.9
		ベルファース戸越スタジオ	2009年11月	2,642	0.4
		ベルファース目黒	2010年2月	3,330	0.5
		セントラルクラブ六本木	2006年1月	7,493	1.1
		クロスレジデンス白金高輪	2005年8月	2,830	0.4
		クロスレジデンス飯田橋	2019年1月	6,000	0.9
	その他東京23区	クロスレジデンス蒲田	2006年11月	3,550	0.5
		ベルファース本郷弓町	2006年11月	3,340	0.5
		クロスレジデンス三宿	2007年6月	2,000	0.3
		ウエストパークタワー池袋	2006年12月	20,500	3.0
		クロスレジデンス東十条	2007年12月	3,000	0.4
	首都圏その他地域	クロスレジデンス蒲田 II	2021年1月	2,328	0.3
	首都圏その他地域	アールスタイルズ武蔵小杉	2006年9月	4,433	0.6
	その他地域	クロスレジデンス大阪新町	2008年2月	3,684	0.5
		ベルファース尼崎	2009年2月	3,440	0.5
		クロスレジデンス金沢香林坊	2006年10月	2,410	0.3
住宅 計				79,380	11.5
物流施設	首都圏その他地域	戸田ロジスティクスセンター	2005年3月	9,600	1.4
		市川ロジスティクスセンター	2008年6月	8,300	1.2
		岩槻ロジスティクスセンター	2013年4月	6,300	0.9
	その他地域	堺ロジスティクスセンター北棟	2009年7月	10,200	1.5
		小牧ロジスティクスセンター	2010年9月	2,700	0.4
物流施設 計				37,100	5.4
ホテル等	首都圏その他地域	クロスゲート	2000年9月	15,040	2.2
		東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾート	1986年6月	26,800	3.9
	その他地域	ヴィアイン心斎橋ビル	2011年3月	3,100	0.4
		ホテル京阪 札幌	2009年4月	2,550	0.4
		リッチモンドホテル山形駅前	2007年12月	2,300	0.3
		ホテル日航姫路	1990年9月	4,800	0.7
		ホテルリブマックス名古屋栄EAST	2017年9月	1,500	0.2
		ホテルユニバーサル ポート	2005年5月	34,000	4.9
ホテル等 計				90,090	13.0
総 計				693,221	100.0

(注1)「取得価格比率」は、取得価格の合計に対する物件の取得価格の比率をいいます。

(注2)「取得価格比率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお「取得価格比率」の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。

## オフィス

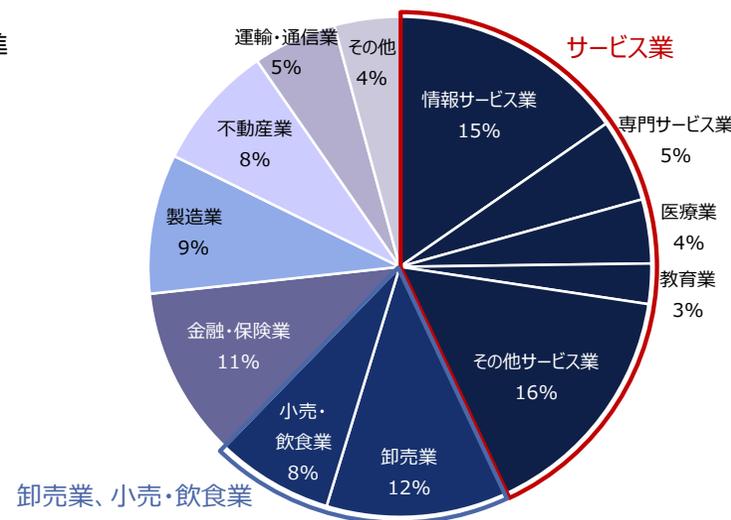
### テナントの分散状況 （賃料ベース／2022.2期末時点）

- ・テナント数<sup>(注1)</sup>：924社
- ・オフィスにおける契約賃料が最大となるテナントでもポートフォリオ全体の2%未満の水準
- ・テナント分散によりテナント1社の退去が業績に与えるインパクトは低減できている

順位	テナント	物件名	ポートフォリオ全体における比率
1	通信業	オリックス不動産西新宿ビル	各1%以上 2%未満
2	広告業	芝2丁目大広ビル	
3	IT業	外苑西通りビル	各1%未満
4	BPOサービス業	O R E 札幌ビル	
5	美容医療業	オリックス品川ビル	

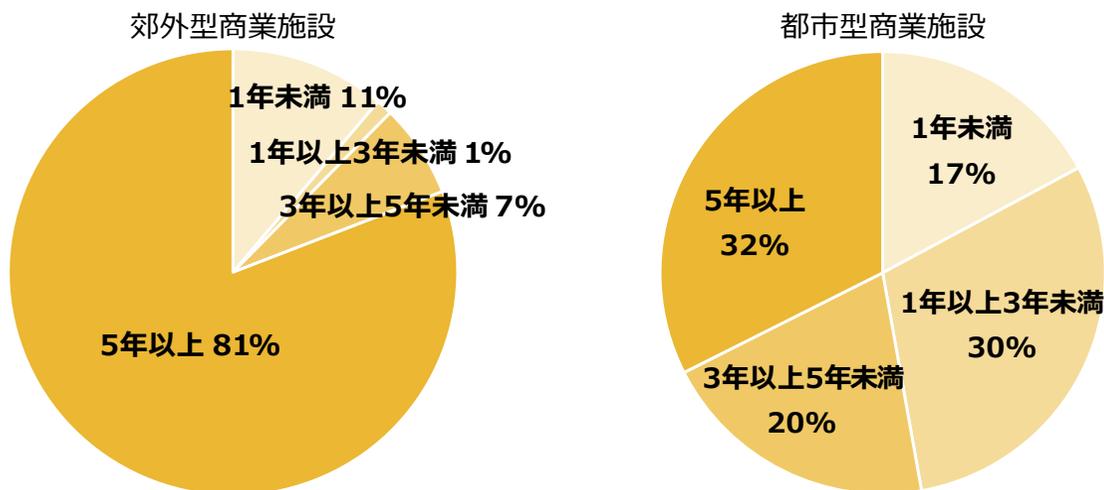
(注1) 2022年2月末時点のエンドテナントベースのテナント数を記載しています。  
 (注2) 業種分類は株式会社帝国データバンクの公表しているTDB産業分類表を基に資産運用会社で作成しています。

### テナント業種分類 （注2） （賃料ベース／2022.2期末時点）

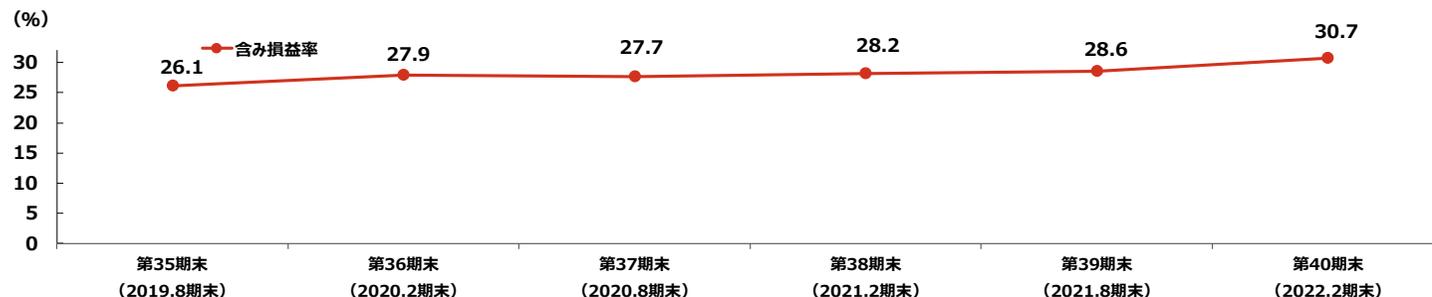


## 商業施設

### テナントの契約残期間の分散状況 （賃料ベース／決算発表日時点）



	第35期末 (2019.8期末)	第36期末 (2020.2期末)	第37期末 (2020.8期末)	第38期末 (2021.2期末)	第39期末 (2021.8期末)	第40期末 (2022.2期末)
物件数	110	112	111	112	113	112
鑑定評価額 (億円)	7,764	7,990	7,949	8,029	8,050	8,145
帳簿価額 (億円)	6,157	6,249	6,226	6,262	6,257	6,230
含み損益 (注1) (億円)	1,606	1,741	1,722	1,766	1,792	1,915
含み損益率 (注2) (%)	26.1	27.9	27.7	28.2	28.6	30.7



## 用途別期末鑑定評価額 (注3)

用途	物件数	第40期末 (2022.2期末)				前期との比較			
		帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	CR	含み損益 (百万円)	評価額差異 (百万円)	評価額変化率	CR差異	含み損益差異 (百万円)
オフィス	55	334,909	442,594	3.9%	107,684	5,580	1.3%	-0.0%	7,071
商業施設	21	83,669	100,580	4.1%	16,910	40	0.0%	-0.0%	485
住宅	15	61,664	92,710	3.8%	31,045	1,910	2.1%	-0.1%	2,319
物流施設	5	28,252	48,300	4.2%	20,047	1,270	2.7%	-0.1%	1,669
ホテル等	9	85,466	96,150	4.3%	10,683	-10	-0.0%	-0.0%	257
合計 (直選法不適用物件 (注4) 及び第40期以降取得物件を除く)	105	593,961	780,334	4.0%	186,372	8,790	1.1%	-0.0%	11,803

(以下、参考)

直選法不適用物件 (注4)	6	25,797	30,600	-	4,802	-	-	-	-
第40期 (2022.2期) 取得物件	1	3,242	3,570	3.1%	327	-	-	-	-
第40期末 (2022.2期末) 保有物件	112	623,001	814,504	-	191,502	-	-	-	-

(注1) 「含み損益」は、各時点の「鑑定評価額」から同時点の「帳簿価額」を減算し算出しています。

(注2) 「含み損益率」は、各時点の「含み損益」を同時点の「帳簿価額」で除して算出しています。

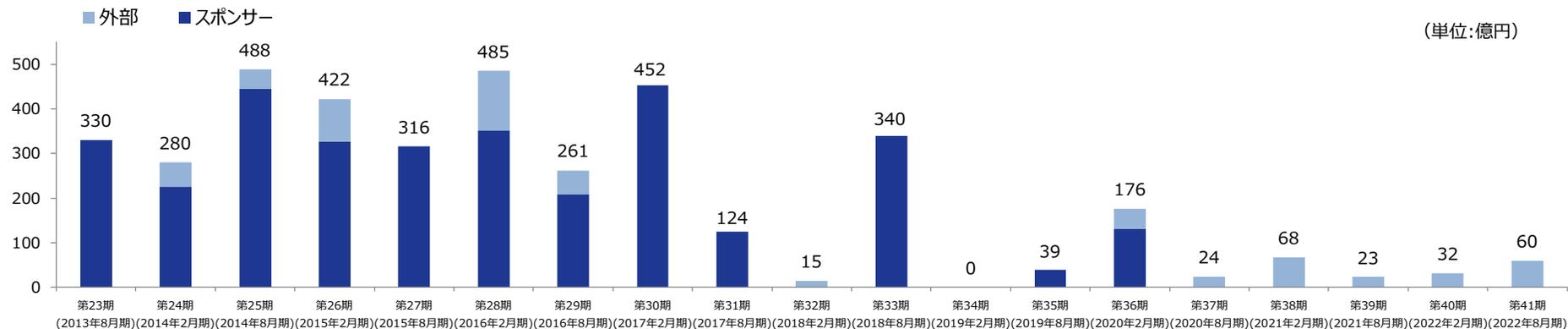
(注3) 用途別期末鑑定評価額のCRは、鑑定評価額で加重平均して算出し小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 直接還元法によるCRの算出が行われていない「青山サンクレストビル」、「テックランド戸塚店 (底地)」、「神戸桃山台ショッピングセンター (底地)」、「ホームセンタームササビ (底地)」、「イオンタウン仙台東大沢 (底地)」及び「Friend Town 深江橋 (底地)」を指します。

## ▶ オリックスシナジーを活用した厳選投資を継続

### オリックスグループからの取得実績 (注)

▶ 第23期 (2013.8期) 以降、合計3,939 億円 (取得価格ベース) を取得。うち84%がスポンサーからの取得



(注) 第23期 (2013.8期) は「インターヴェレッジ大曲 (匿名組合出資持分)」を含む数値を、第27期 (2015.8期) は「アークヒルズ サウスタワー (優先出資証券)」を含む数値を記載しています。また、第41期 (2022.8期) は、決算発表日 (2022年4月20日) までの数値を記載しています。

### オリックスグループの不動産セグメント資産 (注)

**賃貸不動産 3,964億円**

**事業用資産(ホテル・旅館含む) 1,570億円**

オフィス



**オリックス八重洲通ビル**  
(東京都中央区八丁堀)

商業施設



**デュプレックス銀座  
タワー5/13**  
(東京都中央区銀座)

物流施設



**箕面ロジスティクスセンター**  
(大阪府箕面市)

ホテル

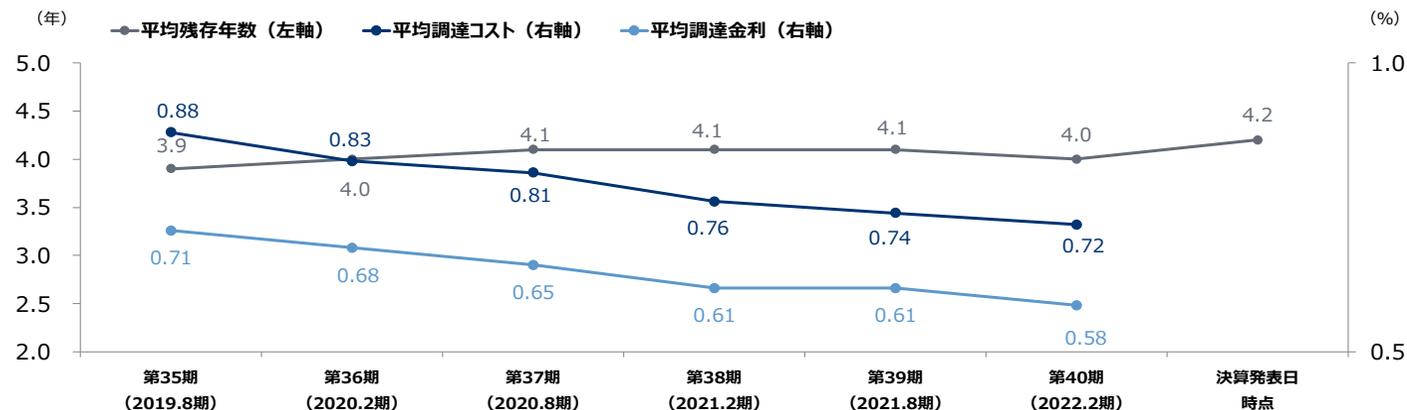


**ヒルトン沖縄北谷リゾート**  
(沖縄県中頭郡北谷町)

(注) オリックス株式会社公表の「2022年3月期第3四半期決算補足資料」(簿価ベース・2021年12月31日時点) を基に、本資産運用会社にて独自に集計したものです。なお、上記各物件について、決算発表日 (2022年4月20日) 時点で本投資法人が取得する予定はありません。

## ▶ 財務の安定性に配慮した調達を実施しつつ、調達金利を低減

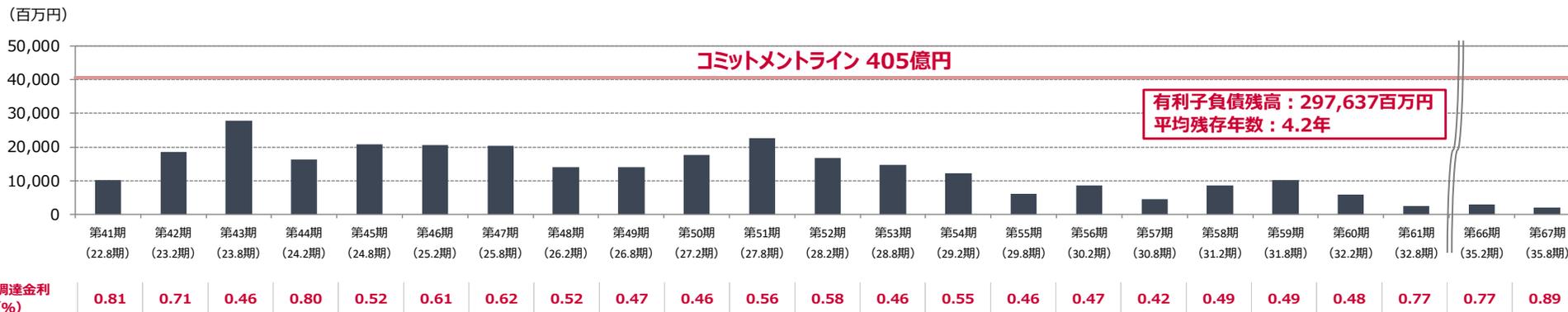
### 資金コストと平均残存年数の推移



2022.2期以降決算発表日時点までの借換実績 (合計:27,370百万円) (注)	借換前	借換後
平均調達期間	7.1年	6.7年
平均調達金利	0.89%	0.42%

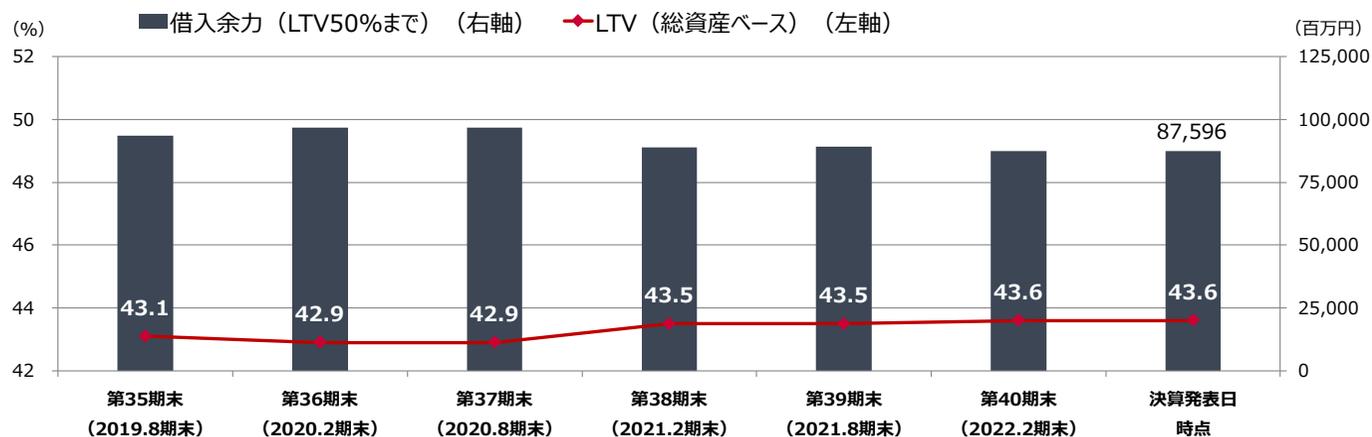
(注) 固定金利から固定金利への借入の借換実績を集計しております。

### 有利子負債の返済期限の状況 (決算発表日 (2022年4月20日) 時点)



▶ 財務の安定性に重きを置きながら、機動的な物件取得を可能とするLTV水準と流動性を確保

LTV（総資産ベース）及び借入余力（LTV50%まで）の推移



財務指標

	第40期末 (2022.2期末)	決算発表日 (2022年4月20日) 時点
有利子負債残高	297,637 百万円	297,637 百万円
L T V (総資産ベース)	43.6 %	43.6 %
平均調達金利	0.58 %	0.56 %
平均調達コスト	0.72 %	-
固定金利比率	93.0 %	93.0 %
平均残存年数	4.0 年	4.2 年
現金及び預金 (信託現金及び信託預金含む)	55,241 百万円	-

格付の状況 決算発表日 (2022年4月20日) 時点

R&I	発行体格付 : AA- (安定的)
JCR	長期発行体格付 : AA (安定的)

## 借入先金融機関一覧 合計 26社/267,137百万円

金融機関名	残高 (百万円)	シェア
三井住友信託銀行	49,695	18.6 %
三菱UFJ銀行	49,555	18.6 %
三井住友銀行	32,038	12.0 %
みずほ銀行	22,949	8.6 %
日本政策投資銀行	22,440	8.4 %
農林中央金庫	13,850	5.2 %
新生銀行	12,760	4.8 %
りそな銀行	11,860	4.4 %
みずほ信託銀行	10,840	4.1 %
福岡銀行	8,400	3.1 %
あおぞら銀行	4,450	1.7 %
西日本シティ銀行	3,800	1.4 %
静岡銀行	3,000	1.1 %
七十七銀行	3,000	1.1 %
第四北越銀行	3,000	1.1 %
山口銀行	3,000	1.1 %
三井住友海上火災保険	2,500	0.9 %
みなと銀行	2,000	0.7 %
住友生命保険相互会社	1,500	0.6 %
オリックス銀行	1,000	0.4 %
群馬銀行	1,000	0.4 %
太陽生命保険	1,000	0.4 %
中国銀行	1,000	0.4 %
東京海上日動火災保険	1,000	0.4 %
広島銀行	1,000	0.4 %
明治安田生命保険相互会社	500	0.2 %

## コミットメントラインの状況

金融機関名	設定期限	設定総額 (百万円)
みずほ銀行	2024年10月2日	10,000
あおぞら銀行	2023年12月29日	7,500
三井住友信託銀行	2024年7月31日	6,000
三菱UFJ銀行	2023年7月31日	6,000
三井住友銀行	2024年2月24日	5,000
三菱UFJ銀行	2024年8月27日	4,000
りそな銀行	2024年7月31日	2,000
<b>合計</b>		<b>40,500</b>
<b>コミットメントライン使用額</b>		<b>0</b>
<b>コミットメントライン借入未実行残高</b>		<b>40,500</b>

## 投資法人債 合計 30,500百万円

	残高 (百万円)	利率	発行年月日	期間
第7回無担保投資法人債	2,500	1.200%	2014年1月20日	10年
第9回無担保投資法人債	3,000	0.901%	2014年8月11日	10年
第10回無担保投資法人債	2,000	0.886%	2014年12月19日	10年
第11回無担保投資法人債	2,000	0.200%	2018年7月18日	4.5年
第12回無担保投資法人債	3,000	0.550%	2018年7月18日	10年
 第13回無担保投資法人債 (第1回OJRグリーンボンド)	7,000	0.220%	2019年7月18日	5年
第14回無担保投資法人債	3,000	0.770%	2019年10月30日	15年
 第15回無担保投資法人債 (第2回OJRグリーンボンド)	2,000	0.890%	2020年7月7日	15年
第16回無担保投資法人債	3,000	0.510%	2021年1月28日	10年
 第17回無担保投資法人債 (第3回OJRグリーンボンド)	3,000	0.450%	2021年7月1日	10年

## ESG方針

運用理念である投資主価値の安定的成長には、ESG課題を考慮したサステナブルな資産運用が重要と考え、これを実践するために以下の「ESG方針」を制定

- ① 人権の尊重と労働慣行への対応
- ② 気候変動への対応
- ③ 環境への配慮
- ④ ステークホルダーとの協働
- ⑤ お客さま（テナント・利用者）の健康と快適性の増進
- ⑥ 役職員への対応
- ⑦ リスク管理とコンプライアンス、公正な事業慣行への対応
- ⑧ ESG情報開示と可視化の推進

## サステナビリティ委員会の設置

資産運用会社のサステナビリティ委員会は、代表取締役社長（サステナビリティ委員会委員長）及びそれ以外の全取締役を含む各部管掌役員で構成されており、各種ESGに関連する事項（気候変動やESGリスクを含む）の審議や報告を受ける機関として機能

## マテリアリティに対応するKPI（数値目標）と実績

	期間	達成時期	目標
気候変動対策の推進 (温室効果ガス排出削減)	長期	2050年	・パリ協定とパリ協定に基づく日本の掲げる削減目標である2050年にカーボンニュートラルを目指すことを長期的目標として活動をすすめます。
	中期	2030年	・CO2排出量原単位を2018年比35%削減 ・グリーンビルディング認証の取得割合を床面積ベースで70%以上
	短期		・過去5年間のエネルギー消費原単位を年平均1%以上削減
廃棄物管理	中期	2030年	・本投資法人が管理すべき廃棄物及び把握可能な廃棄物の重量を把握し、2030年の埋立処分率を1%以内とします。
水資源管理	短期		・本投資法人保有物件の水使用量を把握し、効率利用をすすめ、使用量を前年比で増加させないことを目標とします。

KPI 達成状況		2018年度	2019年度	2020年度	2030年度 目標
CO2排出原単位	(t-CO <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0.08268	0.07628	0.07110	0.05374
	基準年削減状況		8%	14%	35%削減
	原単位算定面積	664,526	670,725	673,532	
エネルギー消費原単位	(kl/m <sup>2</sup> )	0.04235	0.04126	0.03898	
	基準年削減状況		3%	8%	
	原単位算定面積	664,526	670,725	673,532	
グリーンビルディング認証取得割合	床面積カバー率	60%	71%	76%	70%以上
埋立処分率	(%)	1.57	1.47	1.44	1%以内
水使用量	(千m <sup>3</sup> )	224	220	178	

(注) 上記の詳細は、本投資法人HPに掲載の「ESGレポート ([https://www.orixreit.com/ja/feature/initiatives1.html?id=ini\\_01\\_06](https://www.orixreit.com/ja/feature/initiatives1.html?id=ini_01_06))」をご参照ください。

## E 環境への取組

### 本投資法人初となる「ZEB Oriented」の取得

オフィス「ルナル仙台」の取得以降、LED化や改修工事等の積極的なESG投資を実施。省エネ実績により評価取得

**ZEB Oriented (ゼブオリエンテッド)**  
 延べ面積が10,000m<sup>2</sup>以上の建物  
 省エネで用途毎に既定する削減量を達成 + 未評価技術※の導入による更なる省エネ  
 事務所等・学校・工場等  
 40%以上減らす  
 省エネ + 更なる省エネ  
 従来の建物で必要なエネルギー 100%  
 ZEBで使うエネルギー 60%以下  
 ※WEBPROIにおいて現時点で評価されていない技術

### LED化によるグリーンリースの取組

物流施設「小牧ロジスティクスセンター」において、本投資法人が実施する省エネ改修投資（照明LED化工事）による利益（電気代削減分）をテナントとともに享受



### プラスチック削減のアメニティ、グリーン電力証書

「ホテル日航姫路」における客室のアメニティー類を、プラスチック使用量を減らしてもみ殻を配合したバイオマス製品に順次変更。全257の客室で置き換えた場合は約23%の削減。また、ホテル内で開かれる会議や宴会等の消費電力について、会議等の主催者が環境への配慮をアピールできるよう、環境に配慮した電力を使ったことを示す「グリーン電力証書」の仕組みを導入



### 100%再生可能エネルギー由来電力への切替

CO2排出量削減目標に向け、新たに6物件で電力プランを変更し、使用する電力の全量を、CO2排出係数がゼロとなる再生可能エネルギー由来の電力へ切替え



渋谷TSKビル



オリックス目黒ビル

大宮宮町ビル

大宮下町1丁目ビル

ORE錦二丁目ビル

クロスゲート

## S 社会への取組

### テナント満足度調査の継続的な実施

本投資法人では、マテリアリティ（重要課題）の一つであるお客様の満足度向上を目指した運営管理を行うべく、テナント満足度調査を外部調査会社に委託し継続して実施

	実施対象	テナント満足度
2021年	全国のオフィス55物件のテナント約670社	90%
2020年	全国のオフィス53物件のテナント約600社	87%
2019年	全国のオフィス52物件のテナント約600社	89%
2018年	東京都心6区所在のオフィス27物件のテナント約190社	84%

調査結果は、プロパティ・マネジメント会社やビル・マネジメント会社等と共有し、サービス向上に努めている

### 社会啓発メッセージのライトアップ

静岡県浜松市のランドマークであるオフィス「浜松アクタワー」において、乳がんの正しい知識と早期発見、早期診断、早期治療の重要性を呼び掛ける「ピンクリボン運動」（テーマカラー：ピンク）、「世界早産児デー」（テーマカラー：紫）の啓発活動の一環で、各啓発カラーでライトアップ



### 積極的な投資主との対話を実施

直近1年間に国内外の機関投資家との対話（250回）を実施

また、業界イベントや個人投資家向けイベントに参加



不動産証券化協会主催による、「ARESマスターコンベンション/J-REIT 20周年記念シンポジウム」のパネルディスカッションに登壇

個人投資家向けイベント「ダイワJ-REITキャラバン2021（横浜）」に参加。オンデマンド配信も活用し、幅広い投資家層にアプローチ



女性限定の投資初心者向けセミナーに参加。「J-REIT」の概要・特性等の説明や自身の投資スタイルを考えるグループワークを実施し、J-REITの認知度向上に努める

## G ガバナンスへの取組

### マネジメントにおけるダイバーシティの強化

2021年11月26日開催の投資主総会において、執行役員及び監督役員1名を交代してダイバーシティを推進

	前任	現任
役員女性比率	0%	25%
平均在任期間	6.2年	4.1年



### 第三者外部委員による監視機能を備えた実効性の高い審議プロセス

#### 投資法人の役員会

専門性と独立性を有するメンバーで役員会を構成

- ・執行役員：法令上は必須ではないが、本投資法人や資産運用会社と利害関係がない者を選任

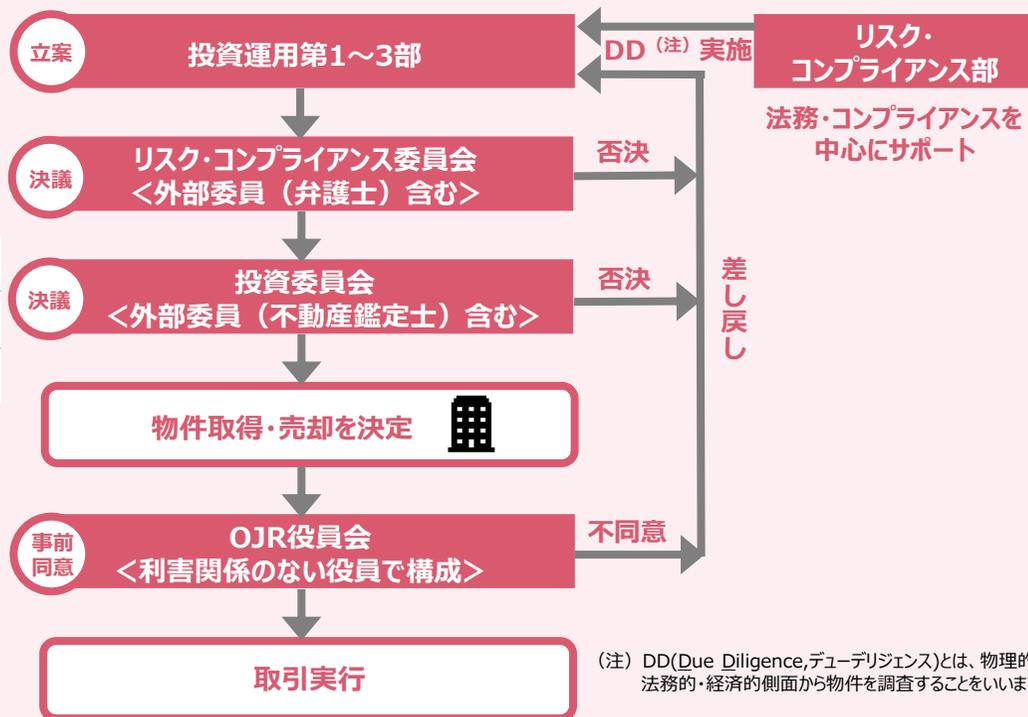
三浦 洋	公認会計士
・監督役員：高い独立性を確保する為、法定より1名多い3名監督役員で構成	
小池 敏雄	公認会計士
服部 毅	不動産鑑定士
押味 由佳子	弁護士

#### 資産運用会社のコンプライアンス体制

リスク・コンプライアンス委員会	・社長、リスク・コンプライアンス部管掌役員、外部委員（片岡良平/弁護士）で構成 ・リスク・コンプライアンス部管掌役員及び外部委員の出席・賛成が必須
投資委員会	・社長、執行役員、外部委員（五十嵐 殉也/不動産鑑定士）で構成 ・外部委員の出席・賛成が必須

資産運用会社は、物件取得・売却に際して、利益相反防止・リスク管理・法令遵守を徹底する為、堅固なコンプライアンス体制を構築

#### 物件取得・売却のコンプライアンス体制



(注) DD(Due Diligence, デューデリジェンス)とは、物理的・法務的・経済的側面から物件を調査することをいいます。

## 所有者別投資口数内訳

所有者別 投資口数	第39期末 (2021.8期末)		第40期末 (2022.2期末)		増減	
	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)
個人・その他	161,809	5.9	162,253	5.9	444	0.0
金融機関	1,773,007	64.2	1,755,385	63.6	-17,622	-0.6
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	90,370	3.3	79,063	2.9	-11,307	-0.4
信託銀行	1,344,035	48.7	1,354,423	49.1	10,388	0.4
生命保険会社	52,278	1.9	52,401	1.9	123	0.0
損害保険会社	493	0.0	493	0.0	0	0.0
証券会社	186,378	6.8	154,592	5.6	-31,786	-1.2
信用金庫	34,110	1.2	35,262	1.3	1,152	0.0
その他	65,343	2.4	79,151	2.9	13,808	0.5
その他法人	51,020	1.8	54,852	2.0	3,832	0.1
外国法人等	774,164	28.0	787,510	28.5	13,346	0.5
合計	2,760,000	100	2,760,000	100	0	-

## 所有者別投資主数内訳

所有者別 投資主数	第39期末 (2021.8期末)		第40期末 (2022.2期末)		増減	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	人数 (人)	比率 (%)
個人・その他	17,350	94.2	17,554	94.2	204	0.0
金融機関	177	1.0	174	0.9	-3	0.0
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	33	0.2	29	0.2	-4	0.0
信託銀行	13	0.1	12	0.1	-1	0.0
生命保険会社	7	0.0	7	0.0	0	0.0
損害保険会社	1	0.0	1	0.0	0	0.0
証券会社	28	0.2	30	0.2	2	0.0
信用金庫	43	0.2	43	0.2	0	0.0
その他	52	0.3	52	0.3	0	0.0
その他法人	289	1.6	285	1.5	-4	0.0
外国法人等	602	3.3	613	3.3	11	0.0
合計	18,418	100	18,626	100	208	-

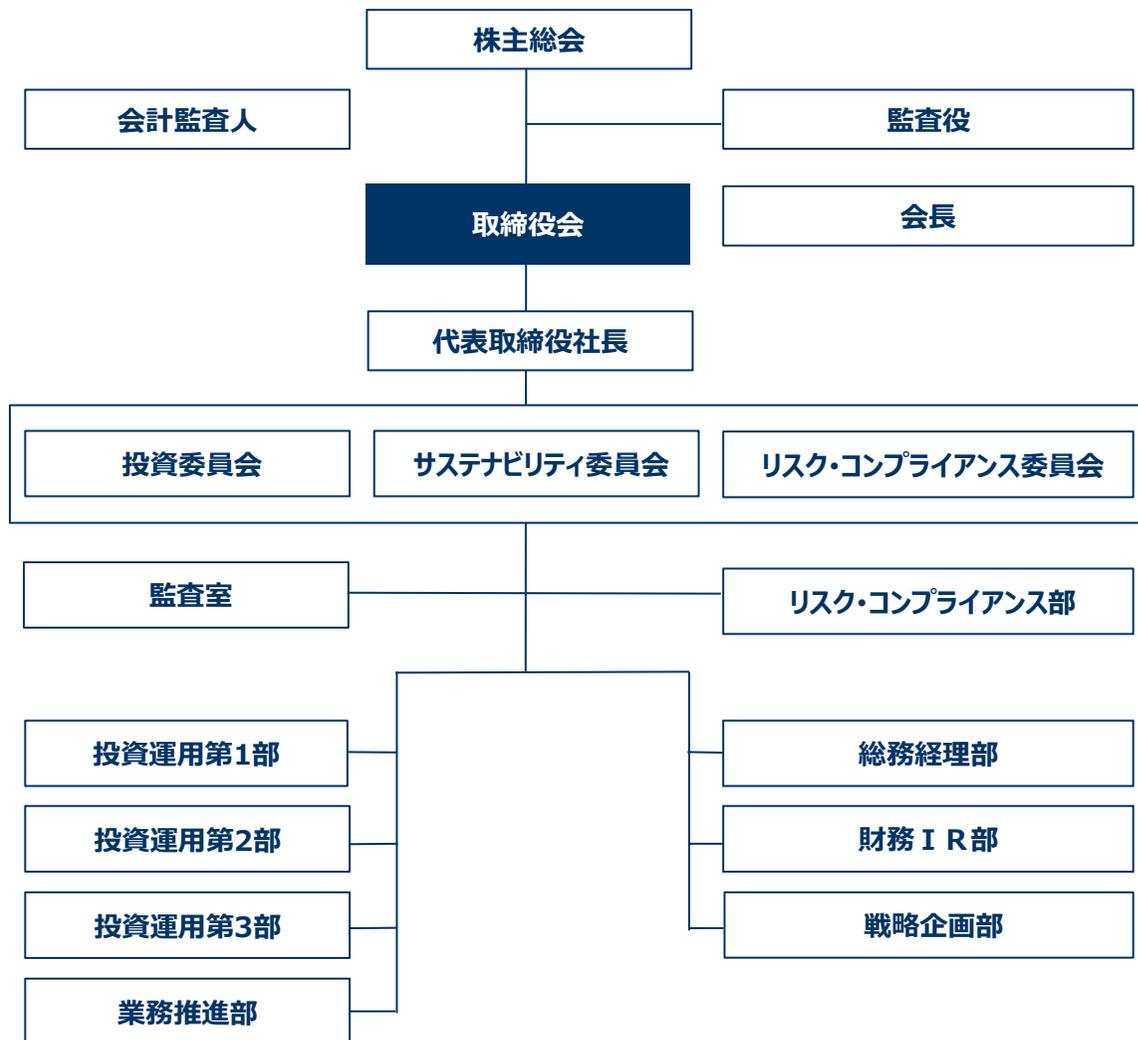
## 投資主上位10社

投資主上位10社	第40期末 (2022.2期末)	
	口数 (口)	比率 (%) (注)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	568,504	20.5
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	501,460	18.1
野村信託銀行株式会社 (投信口)	133,524	4.8
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	124,143	4.4
みずほ証券株式会社	68,362	2.4
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	53,834	1.9
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	36,794	1.3
JP MORGAN CHASE BANK 385781	34,160	1.2
日本証券金融株式会社	32,255	1.1
S M B C 日興証券株式会社	30,274	1.0

(注) 投資主上位10社の比率は、小数点第1位未満を切り捨てて記載しています。

**名称** オリックス・アセットマネジメント株式会社  
**所在地** 東京都港区浜松町二丁目3番1号  
**代表取締役社長** 亀本 由高  
**設立** 2000年9月8日  
**資本金** 1億円  
**株主** オリックス株式会社 100%  
**事業内容** 投資運用業

オフィスの売買・運用担当  
 商業施設・物流施設の  
 売買・運用担当  
 住宅・ホテル等の  
 売買・運用担当



# ORIX JREIT Inc.

## オリックス不動産投資法人

本資料は、情報提供を目的として、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、又はこれらに基づく開示書類又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及び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経営陣の計画及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、既知又は未知のリスク、不確実性、その他実際の結果又は本投資法人の業績が、明示的又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及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、万全を期していますが、その情報の正確性、確実性、妥当性及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又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

**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)