

# 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



|        |   |
|--------|---|
| 名称     | オリックス不動産投資法人<br>(略称：OJR)                    |
| 証券コード  | 8954  |
| 上場     | 2002年6月<br>J-REIT中4番目に上場<br>総合型REITとして初上場   |
| 決算月    | 2月、8月                                       |
| 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<br>(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

✓ 5,133億円

全J-REIT中 : 8位

### 格付

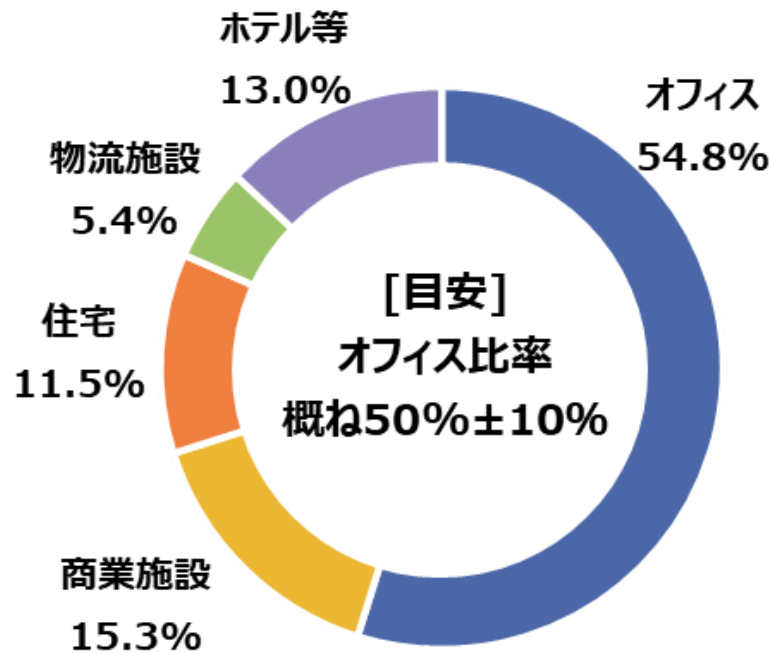
✓ JCR : AA (安定的)

✓ R&I : AA- (安定的)

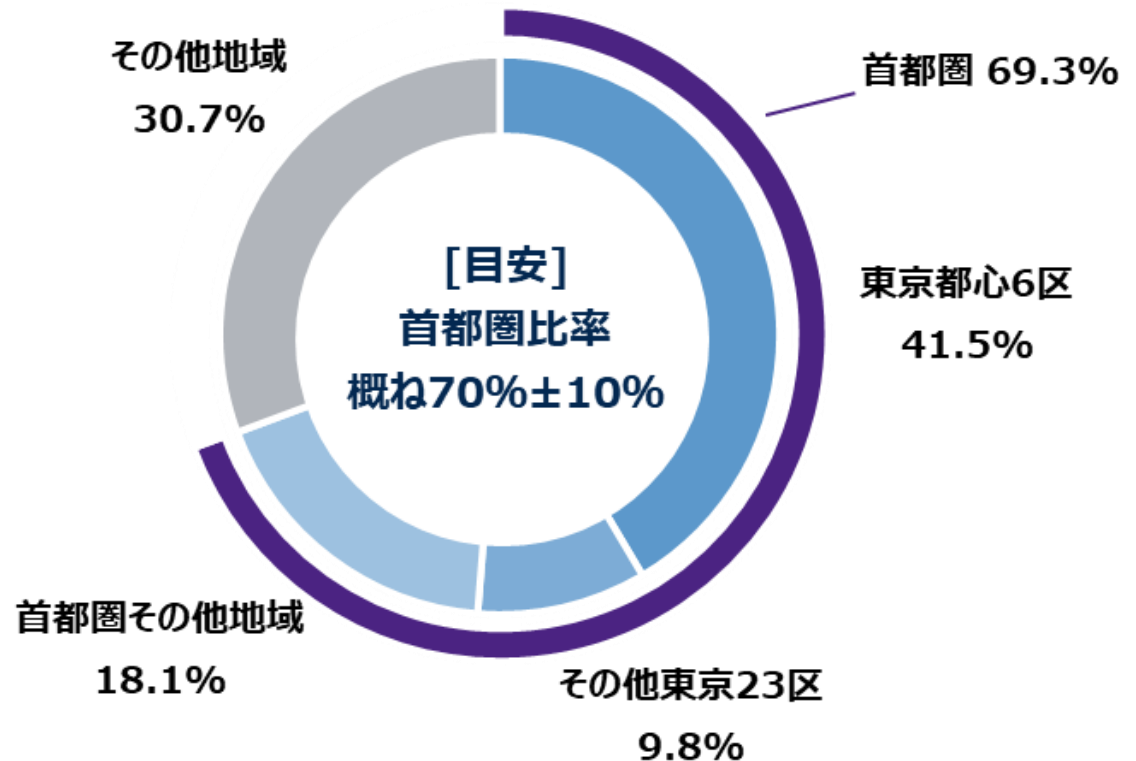
## 総合型リートの特長

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41期(2022.8期)決算発表日(2022年10月19日)時点

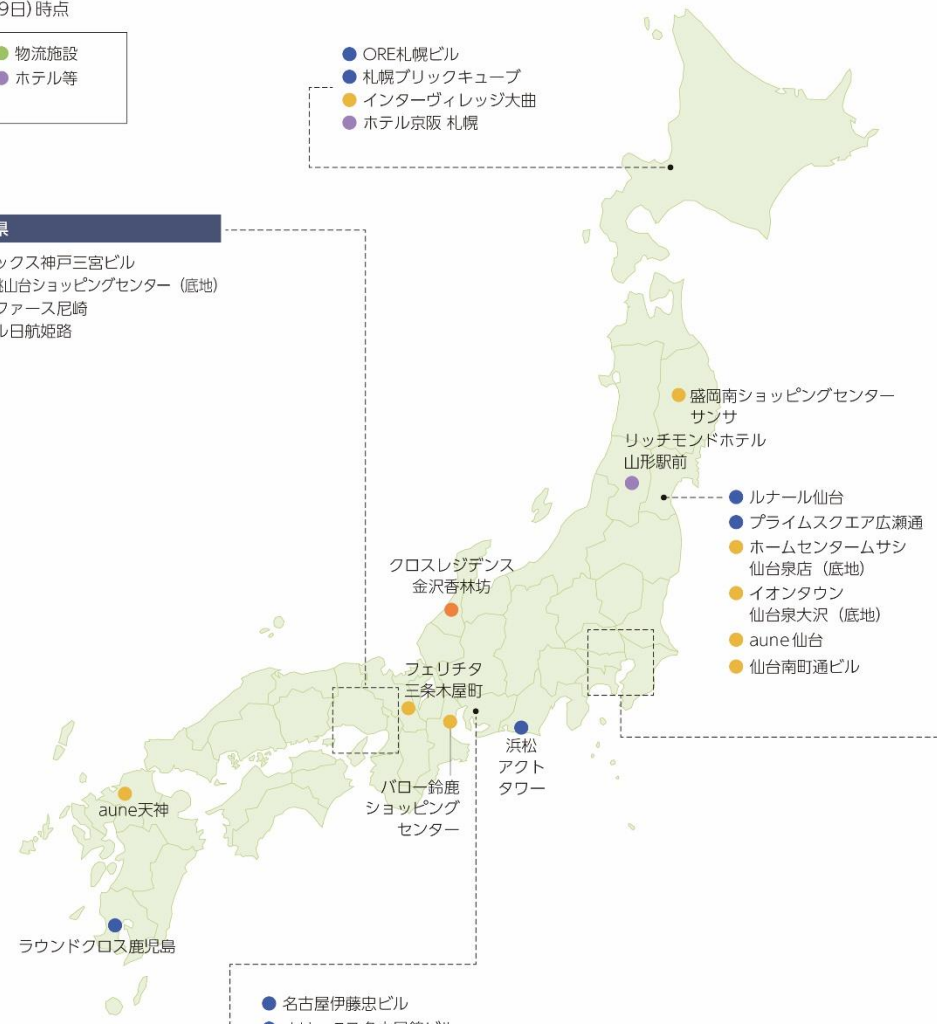
|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>新規取得物件</b><br><span style="background-color: red; color: white; padding: 2px;">NEW</span> | <span style="color: blue;">●</span> オフィス   | <span style="color: green;">●</span> 物流施設  |
|  | <span style="color: orange;">●</span> 商業施設 | <span style="color: purple;">●</span> ホテル等 |
|  | <span style="color: red;">●</span> 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
- ヴィアイン心斎橋ビル
- 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)
- ペルファース尼崎
- ホテル日航姫路



- ORE札幌ビル
- 札幌ブリックキューブ
- インターヴィレッジ大曲
- ホテル京阪 札幌

- 盛岡南ショッピングセンターサンサ
- リッチモンドホテル 山形駅前

- ルナール仙台
- プライムスクエア広瀬通
- ホームセンタームサシ 仙台泉店 (底地)
- イオンタウン 仙台泉大沢 (底地)
- aune 仙台
- 仙台南町通ビル

- クロスレジデンス 金沢香林坊

- フェリチタ 三條木屋町

- パロー鈴鹿 ショッピングセンター
- 浜松 アクトタワー

- aune天神

- ラウンドクロス鹿兒島

- 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
  - 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
  - ペルファース戸越スタディオ
  - ペルファース目黒

- 【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

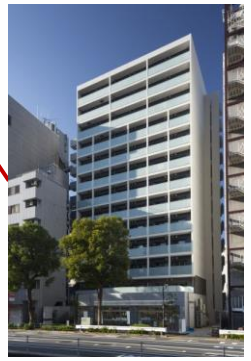
- 【渋谷区】**
- DT外苑
  - 代々木フォレストビル
  - ラウンドクロス新宿
  - ラウンドクロス渋谷
  - 渋谷パインビル
  - 外苑西通りビル
  - 渋谷TSKビル
  - CUBE代官山
  - クロスアベニュー原宿
  - J-ONE SQUARE
  - JouLe SHIBUYA
  - SO-CAL LINK OMOTESANDO

## その他東京23区

- キャロットタワー
- 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
- ペルファース本郷弓町
- クロスレジデンス三宿
- ウエ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
- ORE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



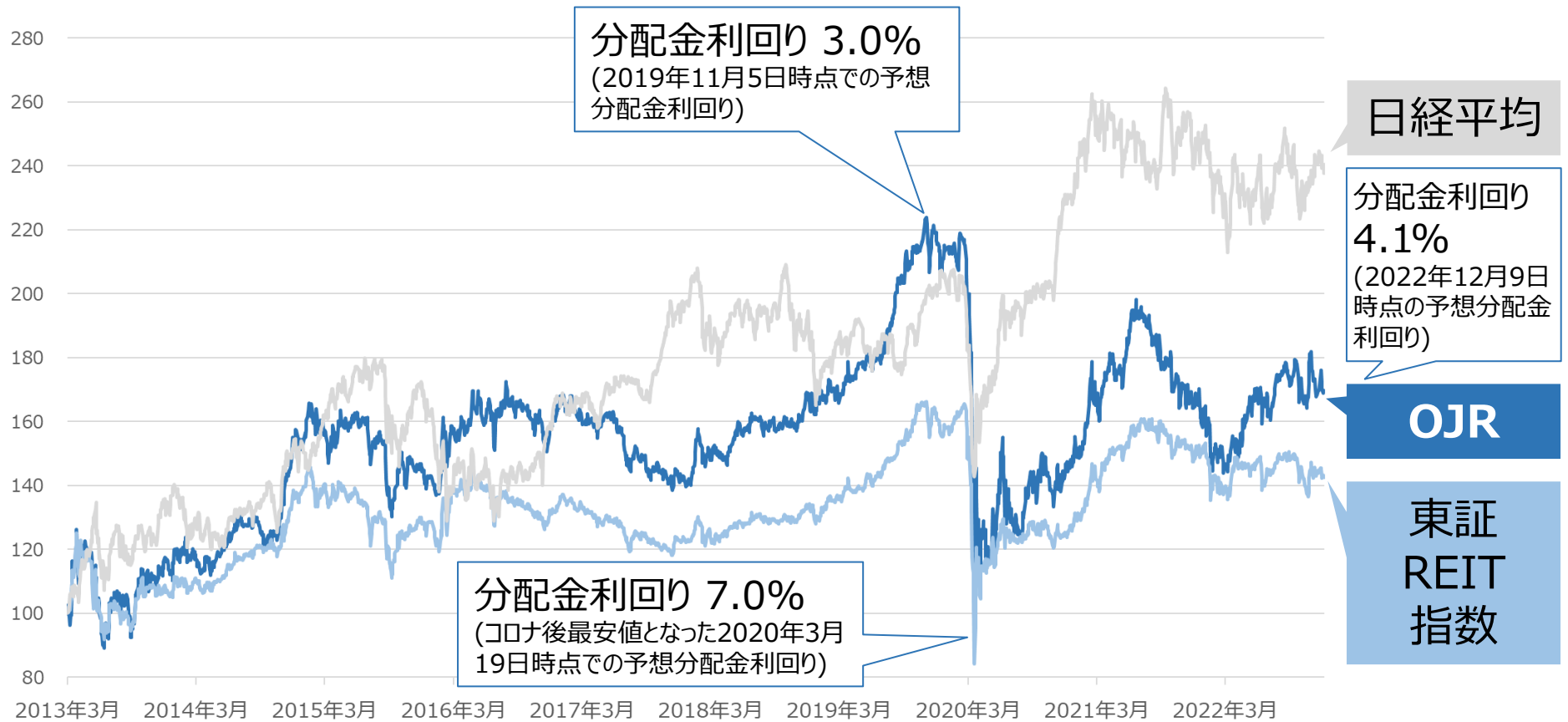
**東京ベイ舞浜ホテル**  
ファーストリゾート

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(注)  |   | 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>✓ テナントの<b>入居・退去の動きは平時の水準</b>に</li> <li>✓ <b>2023年・2025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> |
| 都市型商業施設 |    |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 人流は戻りつつあるが、<b>飲食店による埋め戻しは依然として厳しい</b></li> <li>✓ <b>サービス・物販の業態で埋め戻し</b>が進む</li> </ul>      |
| 住宅      |    |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 都心駅近物件の<b>需要の強さを再確認</b></li> <li>✓ <b>更なる稼働向上</b>を図る</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>✓ 経済活動の再開や<b>国内宿泊需要の回復</b></li> <li>✓ テーマパークのオフィシャルホテルの<b>売上は回復継続</b>を想定</li> </ul>          |

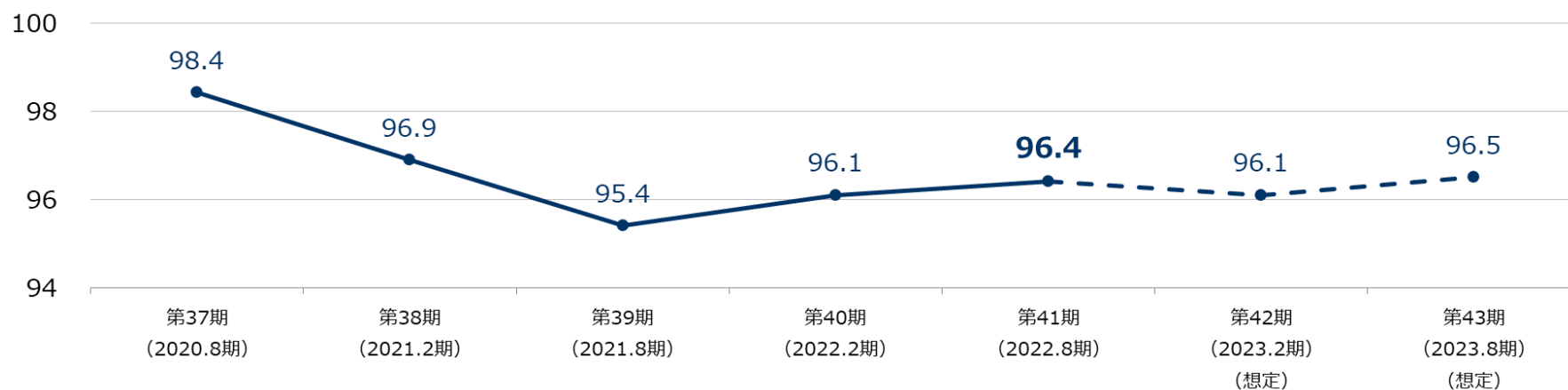
(注) 天気図は弊社イメージです。



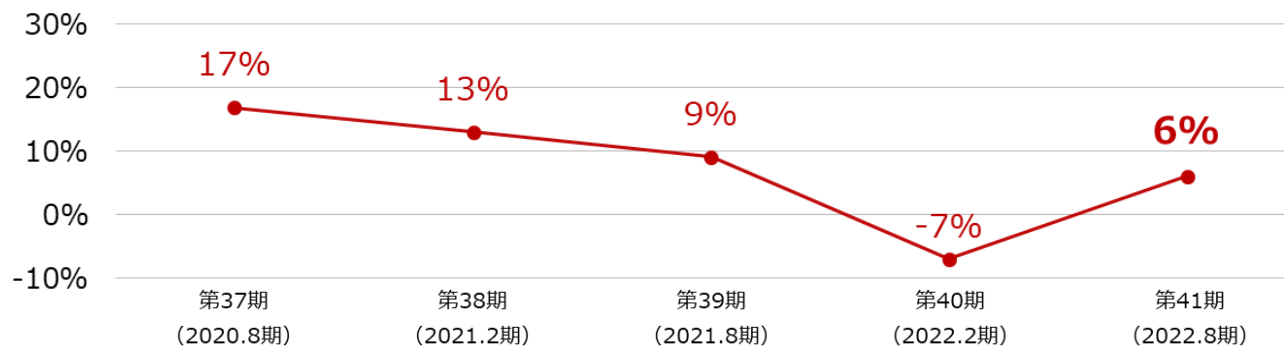
# オフィス：稼働重視のリーシングで稼働率改善を狙う

| オフィス<br>(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   |
|-------------------|---------|---------------|------|-------|
|                   | 3,787億円 | 54.8%         | 55物件 | 96.4% |

## 期末稼働率 (%)



## テナント入替による賃料増減率 (%)



## テナントの分散状況

（賃料ベース／2022.8期末時点）

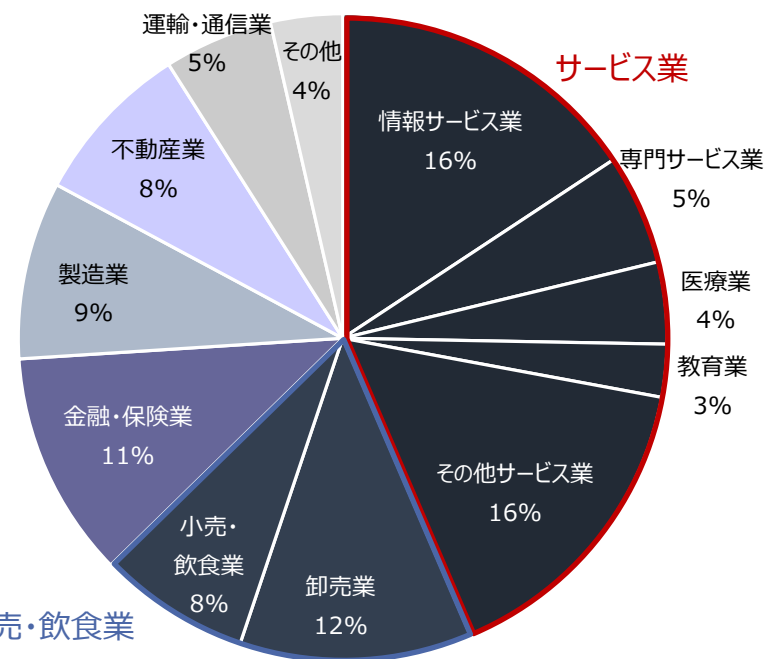
▶テナント分散によりテナント1社の退去が業績に与えるインパクトは低減

- ・テナント数(注1)：928社
- ・1テナント当たりの平均賃貸面積：約130坪
- ・オフィスにおける契約賃料が最大となるテナントでポートフォリオ全体の2%未満の水準

| 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<br>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     |                 |

## テナント業種分類 (注2)

（賃料ベース／2022.8期末時点）



卸売業、小売・飲食業

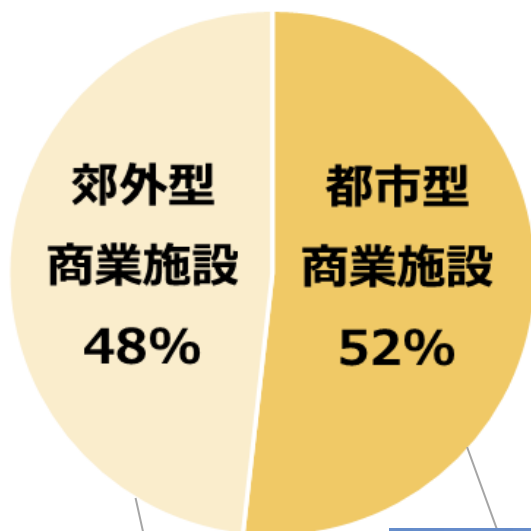
(注1) 2022年8月末時点のエンドテナントベースのテナント数を記載しています。

(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が作成しています。

| 商業施設<br>(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 | 15.3%         | 26物件 | 98.3% |

## 商業施設の賃料割合

(決算発表日時点)

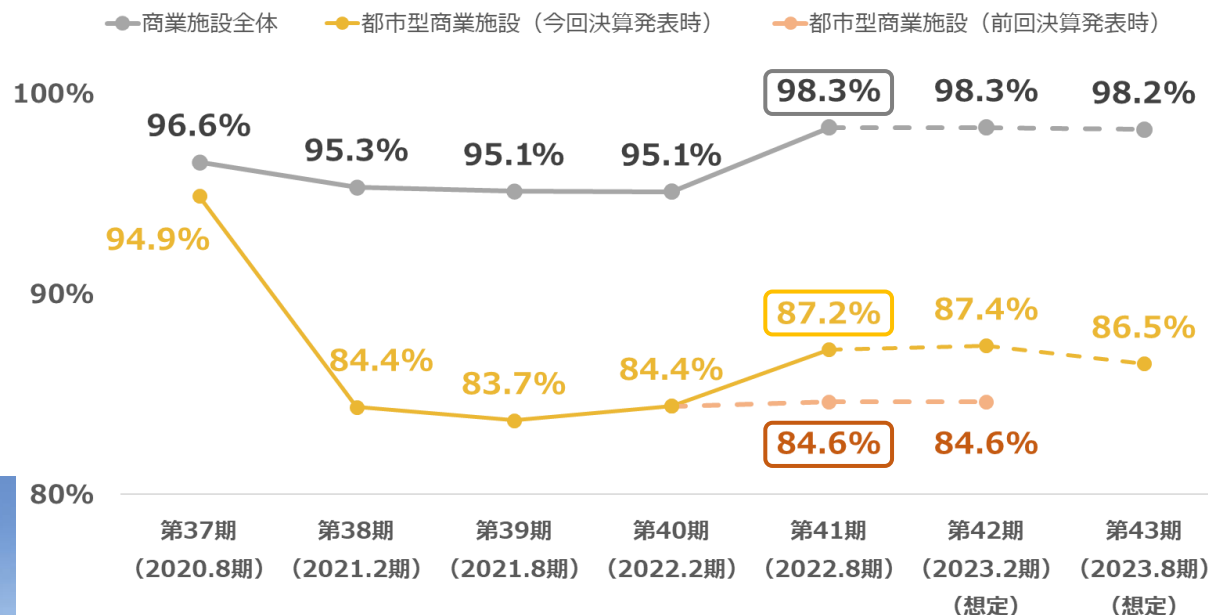


クロスガーデン川崎



クロスアベニュー原宿

## 稼働率の推移







● コロナの影響による飲食店等の退去区画を、多様な業態で埋め戻し

## フェリチタ三条木屋町（京都府京都市）

### 稼働率

2020年8末  
91.0%

2020年9末  
57.0%

4フロア**退去**  
カプセルホテル

2021年4末  
71.3%

2フロア**入居**  
シェアオフィス

2022年8末  
91.0%

2フロア**入居**  
事務所利用

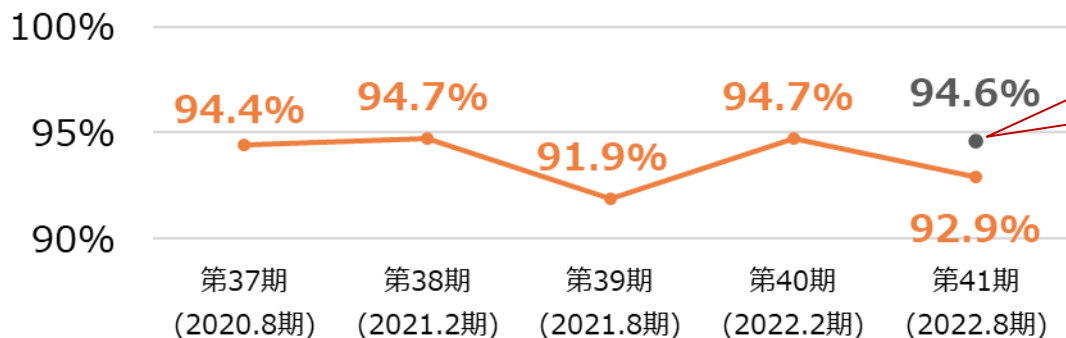
● 2020年9月に4フロア一括退去した区画の埋め戻しを完了



# 住宅：賃料増減率が改善。更なる稼働率向上を図る

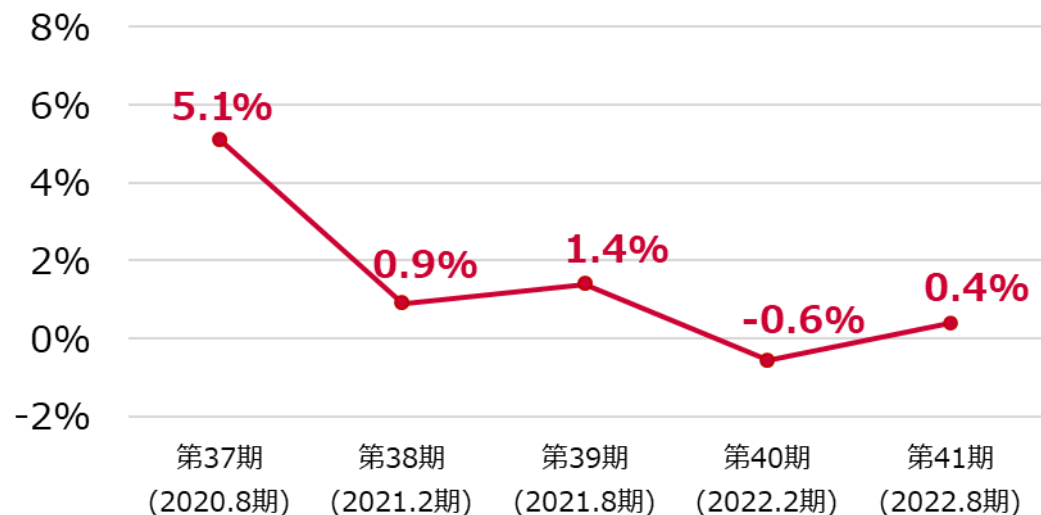
| 住宅<br>(決算発表日時点) | 取得価格合計 | ポートフォリオに占める割合 | 物件数  | 稼働率   |
|-----------------|--------|---------------|------|-------|
|                 | 793億円  | 11.5%         | 17物件 | 92.9% |

## 稼働率



＜クロスレジデンス白金高輪を除く稼働率＞  
サービスアパートメント（ホテル用途）として一括賃貸していたテナントの退去を受け、2022年3月より住宅用途として運用を開始

## 入替における賃料増減率



クロスレジデンス飯田橋

### 稼働率

2022年2月末  
85.4%

2022年8月末  
99.4%



芝浦アイランド エアタワー

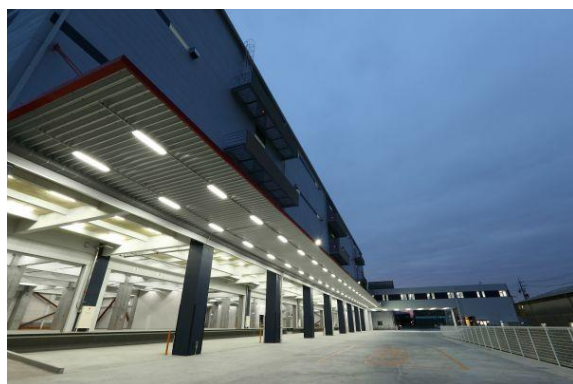
### 稼働率

2022年2月末  
96.0%

2022年8月末  
98.0%

| 物流施設<br>(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)



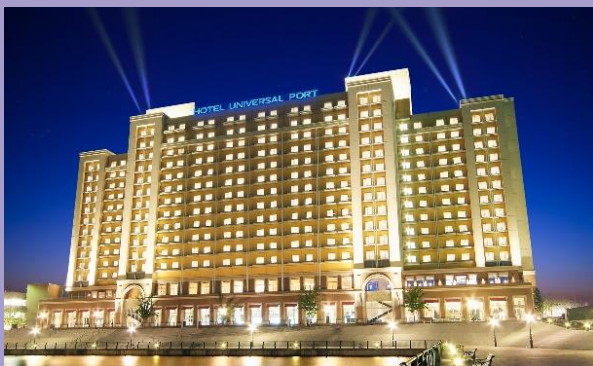
## 太陽光パネルの設置

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。2021年度の発電量は、本物件の年間消費量の17%にあたる

| ホテル等<br>(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% |

- ▶ テーマパークホテル2物件で、**ホテルポートフォリオの約7割を占める**
- ▶ テーマパークホテルの業績改善により、受領する**賃料が増加する見込み**

## 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





## ▶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



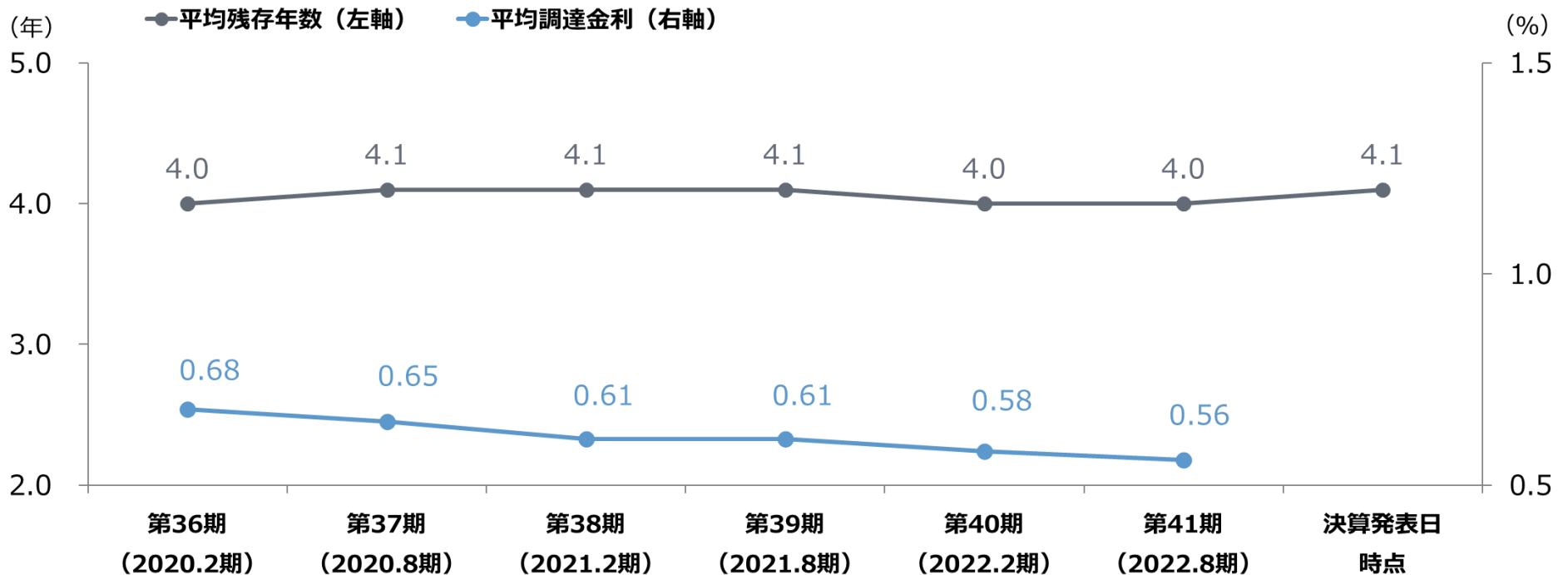
## より強みが活かせる物件への入替を実施

直近の  
入替物件









- 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
- 機動的な物件取得のための取得余力を維持
- 主な財務指標 固定金利比率:94.2%、LTV: 43.1%、現預金:552億円



(注) 主な財務指標は、「固定金利比率」、「LTV」は決算発表日 (2022年10月19日) 時点、「現預金」は2022年8月期末時点を記載しています。

## ■ 外部機関からの評価

GRESB: 2022年、アジア地域・総合型にて「アジア・セクターリーダー」に初めて選出

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
|  <p><b>GRESBアジア地域・上場・総合型<br/>「アジア・セクターリーダー」<br/>(2022年初)</b></p> |  <p><b>GRESB<br/>レーティング<br/>「5スター」<br/>(2年連続)</b></p> |  <p><b>GRESB<br/>リアルエステイト評価<br/>「Green Star」<br/>(8年連続)</b></p> |  <p><b>GRESB開示評価<br/>「Aランク」<br/>(5年連続)</b></p> |
|---|--|--|---|

## ■ 気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD) 提言への取組

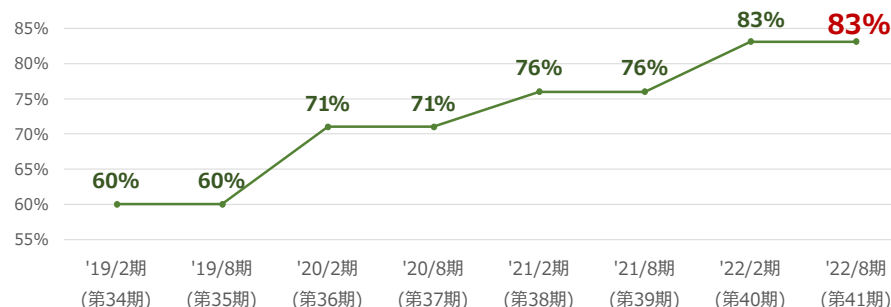
- 2019年 オリックス・アセットマネジメント株式会社にて賛同を表明
- 2020年 TCFD提言に沿ったシナリオ分析を実施
- 2021年 分析内容の精緻化、データの第三者検証の取得、リスクの定量化を推進
- 2022年 第2回TCFDシナリオ分析にてリスクの定量化を実施



## ■ 積極的にグリーンビル認証等の取得を推進

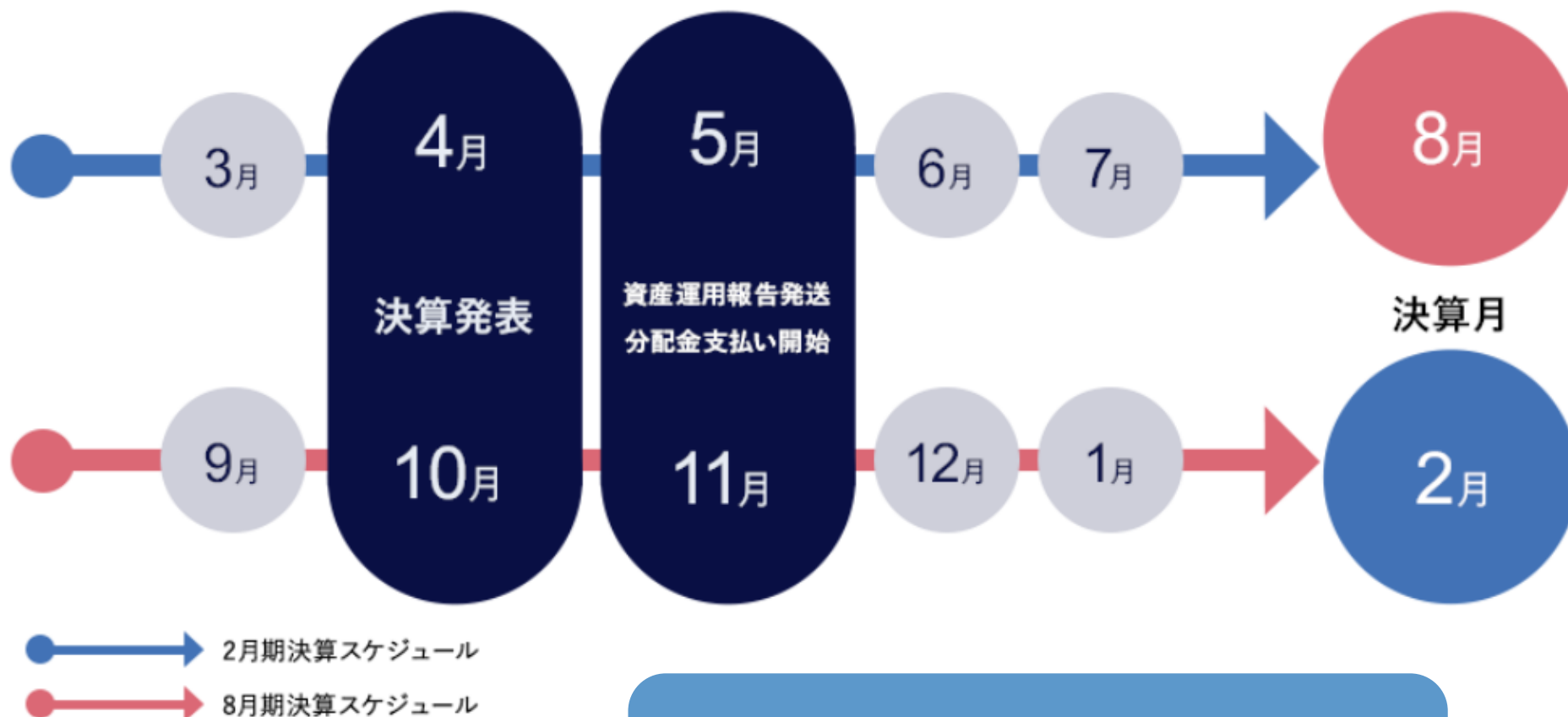


環境認証床面積カバー率



(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を示します。



**オリックス不動産投資法人**  
**証券コード：8954**

# 參考資料

---

（単位：百万円）

|                         | 第37期<br>(2020.8期) | 第38期<br>(2021.2期) | 第39期<br>(2021.8期) | 第40期<br>(2022.2期) | 第41期<br>(2022.8期) |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 営業収益                    | 24,558            | 23,593            | 23,630            | 23,746            | 26,120            |
| 営業利益                    | 11,980            | 10,978            | 10,994            | 10,476            | 12,912            |
| 経常利益                    | 10,730            | 9,803             | 9,822             | 9,351             | 11,811            |
| 当期純利益                   | 10,717            | 9,656             | 9,807             | 9,338             | 11,787            |
| 出資総額                    | 335,757           | 335,757           | 335,757           | 335,757           | 335,757           |
| 純資産額                    | 349,832           | 348,890           | 348,910           | 348,442           | 350,680           |
| 総資産額                    | 678,684           | 684,212           | 684,445           | 682,870           | 682,981           |
| 発行済投資口数                 | 2,760,000 口       | 2,760,000 口       | 2,760,000 口       | 2,760,000 口       | 2,760,000 口       |
| 1口当たり純資産額               | 126,751 円         | 126,409 円         | 126,417 円         | 126,247 円         | 127,058 円         |
| 1口当たり分配金                | 3,840 円           | 3,546 円           | 3,553 円           | 3,460 円           | 3,852 円           |
| 1口当たりNAV (注1)           | 184,055 円         | 185,671 円         | 186,584 円         | 191,036 円         | 195,755 円         |
| 1口当たりNAV (内部留保考慮後) (注2) | 185,314 円         | 186,883 円         | 187,796 円         | 192,171 円         | 197,310 円         |






|             | 第37期<br>(2020.8期) | 第38期<br>(2021.2期) | 第39期<br>(2021.8期) | 第40期<br>(2022.2期) | 第41期<br>(2022.8期) |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 取得価格        | 679,789           | 686,591           | 688,919           | 688,969           | 690,771           |
| 物件数         | 111               | 112               | 113               | 112               | 111               |
| 賃貸NOI利回り    | 5.3 %             | 5.0 %             | 4.9 %             | 4.7 %             | 4.8 %             |
| 償却後利回り      | 4.4 %             | 4.1 %             | 4.1 %             | 3.8 %             | 4.0 %             |
| 含み損益        | 172,234           | 176,697           | 179,215           | 191,502           | 204,528           |
| FFO         | 14,866            | 13,887            | 14,047            | 13,361            | 13,599            |
| 減価償却費       | 4,131             | 4,153             | 4,161             | 4,145             | 4,059             |
| リース売上原価     | 75                | 78                | 78                | 78                | 78                |
| 資本的支出       | 1,101             | 984               | 1,384             | 1,245             | 1,363             |
| フリーキャッシュフロー | 3,106             | 3,247             | 2,855             | 2,978             | 2,774             |

(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

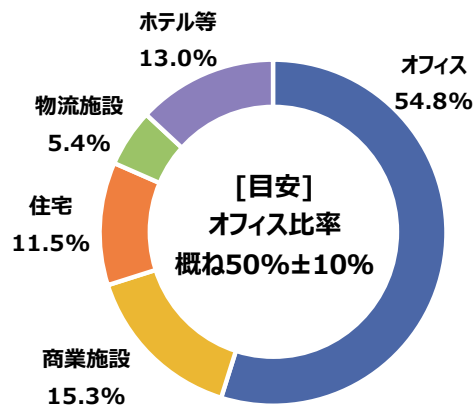
|  | 取得価格合計<br>(億円) | 物件数<br>(物件) | 稼働率<br>(%) | 賃貸NOI利回り<br>(取得価格ベース)<br>(%) | 償却後利回り<br>(帳簿価額ベース)<br>(%) | 平均築年数<br>(年) |
|--|----------------|-------------|------------|------------------------------|----------------------------|--------------|
|  オフィス | 3,787          | 55          | 96.4       | 4.9                          | 4.2                        | 21.3         |
|  商業施設 | 1,054          | 26          | 98.3       | 4.5                          | 3.9                        | 14.5         |
|  住宅   | 793            | 17          | 92.9       | 5.0                          | 4.0                        | 14.2         |
|  物流施設 | 371            | 5           | 100        | 5.7                          | 4.7                        | 13.9         |
|  ホテル等 | 900            | 8           | 99.7       | 4.0                          | 2.7                        | 24.0         |
| ポートフォリオ全体  | 6,907          | 111         | 97.5       | 4.8                          | 4.0                        | 19.5         |

(注)「稼働率」は、決算発表日時点の保有物件における2022年8月末時点の稼働率を記載しています。

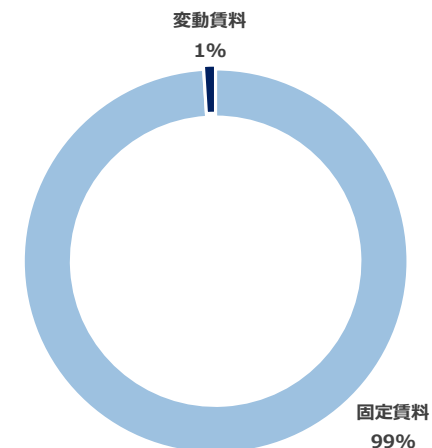
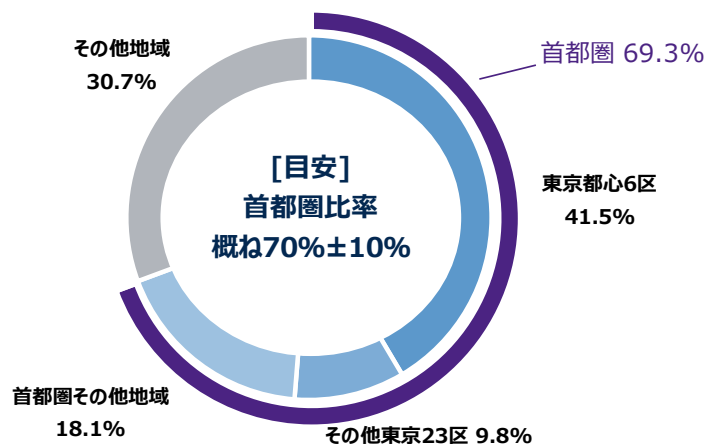
## 資産規模の比率（取得価格ベース）

## 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10月19日時点）

| 用途          | 地域区分    | 物件名                   | 建築時期     | 取得価格<br>(百万円) | 取得価格比率<br>(%) |
|-------------|---------|-----------------------|----------|---------------|---------------|
| 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         | 0.7           |
|             |         | 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<br>(百万円) | 取得価格比率<br>(%) |
|----------------|----------|---------------|----------|---------------|---------------|
|                | その他東京23区 | キャロットタワー      | 1996年11月 | 5,479         | 0.8           |
|                |          | 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           |
|                |          | 名古屋伊藤忠ビル      | 1981年2月  | 4,500         | 0.7           |
|                | その他地域    | 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         | 0.6           |
|                |          | 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      |               |               |
| パシ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         |          |               |          | 378,775       | 54.8          |

(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10月19日時点）

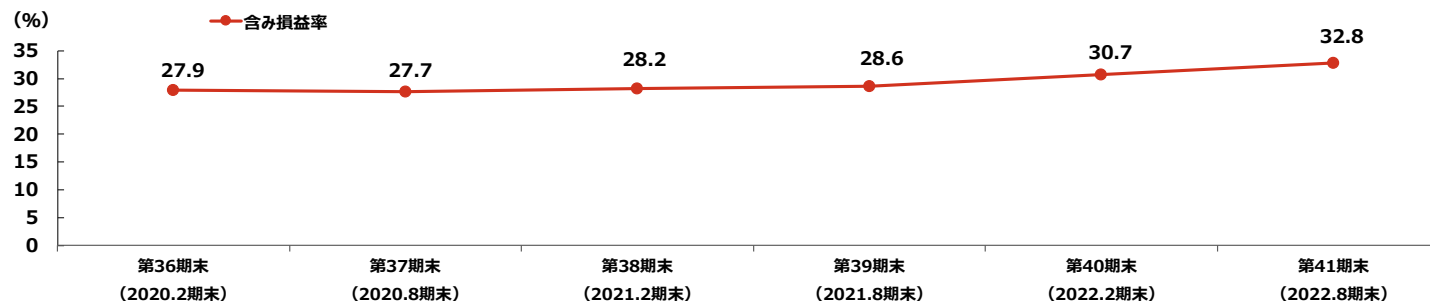
| 用途   | 地域区分                | 物件名                    | 建築時期                | 取得価格<br>(百万円) | 取得価格比率<br>(%) |      |
|------|---------------------|------------------------|---------------------|---------------|---------------|------|
| 商業施設 | 東京都心6区              | 日本地所南青山ビル              | 1997年11月            | 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           |      |
|      |                     | その他地域                  | 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  |
|      |                     |                        | 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  |
|      | インターヴィレッジ大曲         |                        | 2008年6月             | 5,183         | 0.8           |      |
|      | 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       | 15.3 |

| 用途     | 地域区分     | 物件名                 | 建築時期     | 取得価格<br>(百万円) | 取得価格比率<br>(%) |
|--------|----------|---------------------|----------|---------------|---------------|
| 住宅     | 東京都心6区   | We Will 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           |
|        |          | クロスレジデンス蒲田          | 2006年11月 | 3,550         | 0.5           |
|        | その他東京23区 | 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           |
|        |          | 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        |
| 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    |          |                     |          | 690,771       | 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。

|                | 第36期末<br>(2020.2期末) | 第37期末<br>(2020.8期末) | 第38期末<br>(2021.2期末) | 第39期末<br>(2021.8期末) | 第40期末<br>(2022.2期末) | 第41期末<br>(2022.8期末) |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 物件数            | 112                 | 111                 | 112                 | 113                 | 112                 | 111                 |
| 鑑定評価額 (億円)     | 7,990               | 7,949               | 8,029               | 8,050               | 8,145               | 8,275               |
| 帳簿価額 (億円)      | 6,249               | 6,226               | 6,262               | 6,257               | 6,230               | 6,230               |
| 含み損益 (注1) (億円) | 1,741               | 1,722               | 1,766               | 1,792               | 1,915               | 2,045               |
| 含み損益率 (注2) (%) | 27.9                | 27.7                | 28.2                | 28.6                | 30.7                | 32.8                |



## 用途別期末鑑定評価額 (注3)

| 用途                                 | 物件数 | 第41期末 (2022.8期末) |                |      |               | 前期との比較         |        |       |                 |
|------------------------------------|-----|------------------|----------------|------|---------------|----------------|--------|-------|-----------------|
|                                    |     | 帳簿価額<br>(百万円)    | 鑑定評価額<br>(百万円) | CR   | 含み損益<br>(百万円) | 評価額差異<br>(百万円) | 評価額変化率 | CR差異  | 含み損益差異<br>(百万円) |
| オフィス                               | 54  | 333,040          | 449,094        | 3.8% | 116,053       | 7,640          | 1.7%   | -0.1% | 9,295           |
| 商業施設                               | 21  | 83,421           | 100,240        | 4.1% | 16,818        | -340           | -0.3%  | -0.0% | -92             |
| 住宅                                 | 16  | 63,986           | 97,610         | 3.7% | 33,623        | 1,650          | 1.7%   | -0.1% | 2,090           |
| 物流施設                               | 5   | 27,851           | 49,840         | 4.1% | 21,988        | 1,540          | 3.2%   | -0.1% | 1,940           |
| ホテル等                               | 8   | 82,692           | 92,910         | 4.4% | 10,217        | 10             | 0.0%   | 0.0%  | 20              |
| 合計 (直選法不適用物件 (注4) 及び第41期以降取得物件を除く) | 104 | 590,992          | 789,694        | 3.9% | 198,701       | 10,500         | 1.3%   | -0.1% | 13,254          |

(以下、参考)

|                       |     |         |         |      |         |   |   |   |   |
|-----------------------|-----|---------|---------|------|---------|---|---|---|---|
| 直選法不適用物件 (注4)         | 6   | 25,778  | 31,030  | -    | 5,251   | - | - | - | - |
| 第41期 (2022.8期) 取得物件   | 1   | 6,234   | 6,810   | 3.4% | 575     | - | - | - | - |
| 第41期末 (2022.8期末) 保有物件 | 111 | 623,005 | 827,534 | -    | 204,528 | - | - | - | - |

(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。

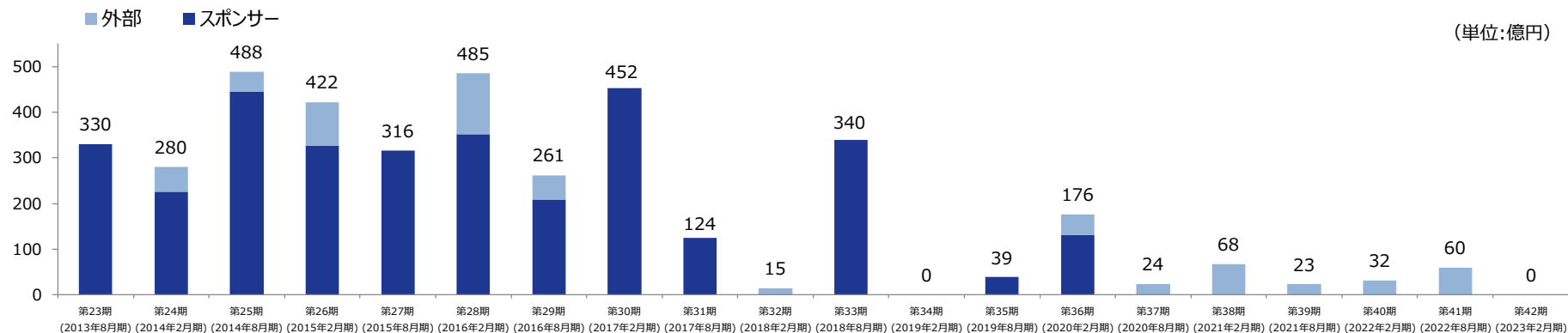
(注3) 用途別期末鑑定評価額のCRは、鑑定評価額で加重平均して算出し小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(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42期 (2023.2期) は、決算発表日 (2022年10月19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 4,001億円**

**事業用資産(ホテル・旅館含む) 1,538億円**

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

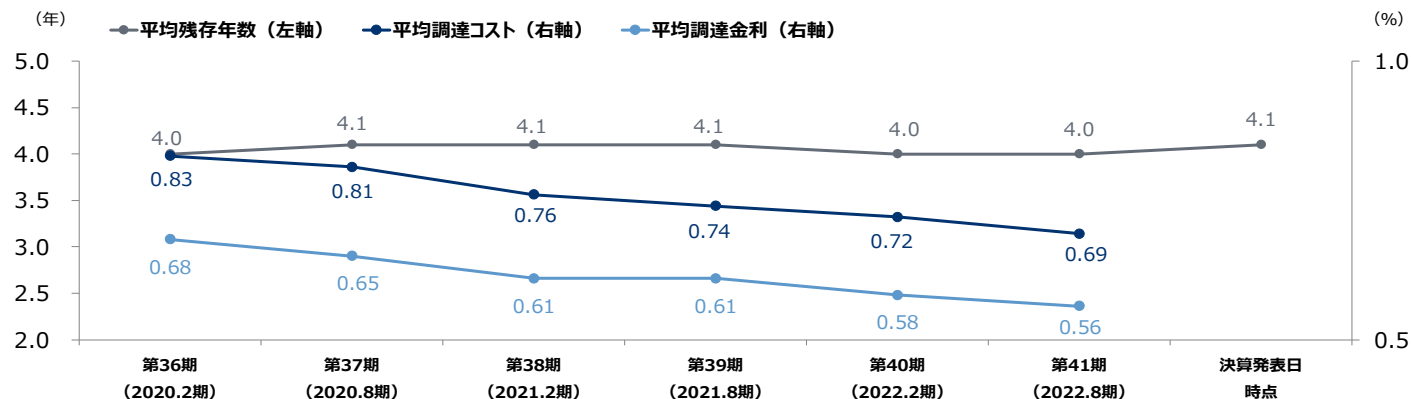


**ヒルトン沖縄北谷リゾート**  
(沖縄県中頭郡北谷町)

(注) オリックス株式会社公表の「2023年3月期第1四半期決算補足資料」(簿価ベース・2022年6月30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10月19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

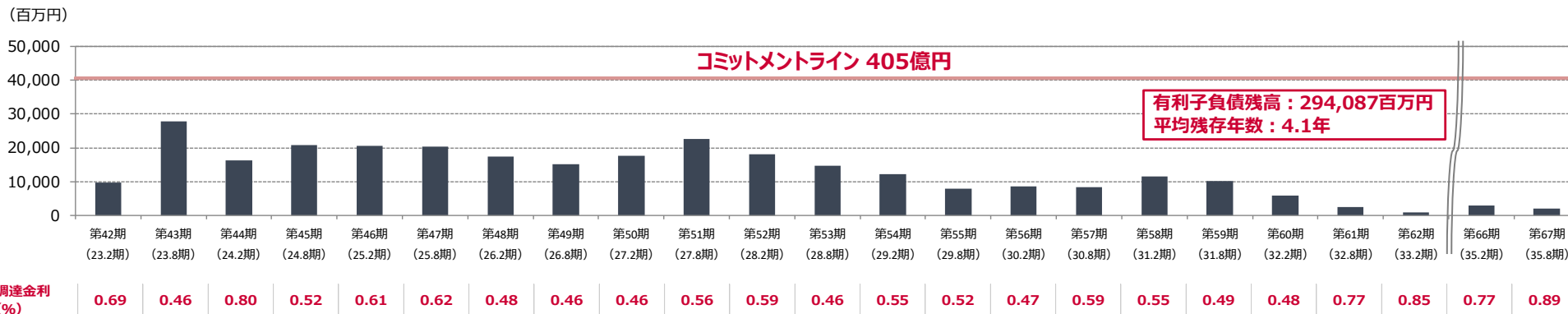
### 資金コストと平均残存年数の推移



| 2022.8期以降決算発表日時点までの借換実績<br>(合計:21,140百万円) <sup>(注)</sup> | 借換前   | 借換後   |
|--|-------|-------|
| 平均調達期間   | 7.7年  | 6.4年  |
| 平均調達金利   | 0.98% | 0.58% |

(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。

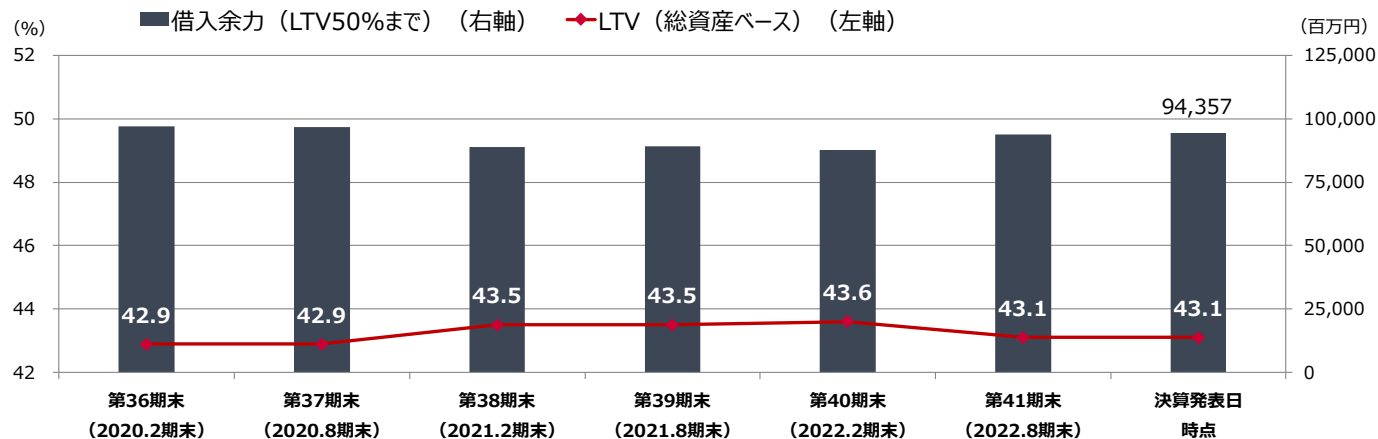
### 有利子負債の返済期限の状況 (決算発表日 (2022年10月19日) 時点)





▶ 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41期末 (2022.8期末) | 決算発表日 (2022年10月19日) 時点 |
|-----------------------|------------------|------------------------|
| 有利子負債残高               | 294,537 百万円      | 294,087 百万円            |
| L T V (総資産ベース)        | 43.1 %           | 43.1 %                 |
| 平均調達金利                | 0.56 %           | 0.55 %                 |
| 平均調達コスト               | 0.69 %           | -                      |
| 固定金利比率                | 93.6 %           | 94.2 %                 |
| 平均残存年数                | 4.0 年            | 4.1 年                  |
| 現金及び預金 (信託現金及び信託預金含む) | 55,238 百万円       | -                      |

格付の状況 決算発表日 (2022年10月19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/263,587百万円

| 金融機関名        | 残高<br>(百万円) | シェア    |
|--------------|-------------|--------|
| 三井住友信託銀行     | 48,695      | 18.5 % |
| 三菱UFJ銀行      | 48,555      | 18.4 % |
| 三井住友銀行       | 31,398      | 11.9 % |
| みずほ銀行        | 22,489      | 8.5 %  |
| 日本政策投資銀行     | 21,990      | 8.3 %  |
| 農林中央金庫       | 13,850      | 5.3 %  |
| 新生銀行         | 12,760      | 4.8 %  |
| りそな銀行        | 11,860      | 4.5 %  |
| みずほ信託銀行      | 10,840      | 4.1 %  |
| 福岡銀行         | 8,400       | 3.2 %  |
| 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       | 0.8 %  |
| 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<br>(百万円) |
|--------------------------|-------------|---------------|
| みずほ銀行                    | 2025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                 | 2025年7月31日  | 6,000         |
| 三菱UFJ銀行                  | 2024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                  | 2025年8月27日  | 4,000         |
| りそな銀行                    | 2025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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(第3回OJRグリーンボンド) | 3,000       | 0.450% | 2021年7月1日   | 10年  |

全て決算発表日(2022年10月19日)時点

## 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<br>(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 | ・CO <sub>2</sub> 排出量原単位を2018年比35%削減<br>・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。                  |

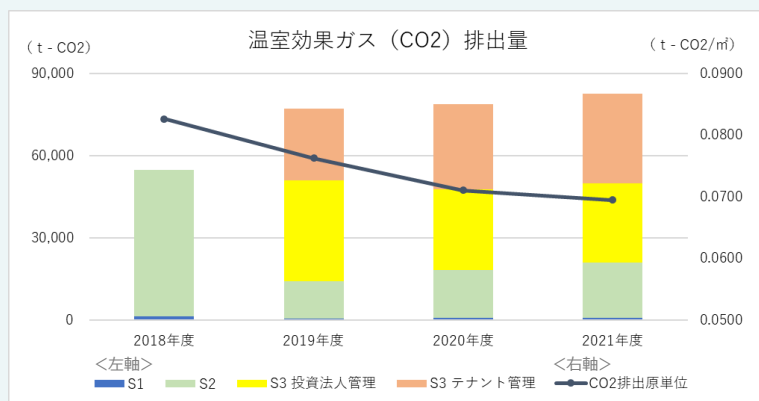
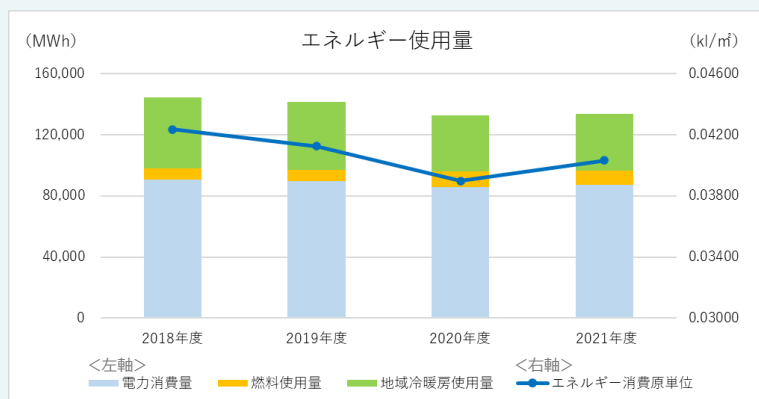
| KPI 達成状況              |                        | 2018年度  | 2019年度  | 2020年度  | 2021年度  | 2030年度<br>目標 |
|-----------------------|------------------------|---------|---------|---------|---------|--------------|
| CO <sub>2</sub> 排出原単位 | (t-CO <sub>2</sub> /㎡) | 0.08268 | 0.07628 | 0.07110 | 0.06952 | 0.05374      |
|                       | 基準年削減状況                |         | 8%      | 14%     | 16%     | 35%削減        |
|                       | 原単位算定面積                | 664,526 | 670,725 | 673,532 | 658,302 |              |
| エネルギー消費原単位            | (kl/㎡)                 | 0.04235 | 0.04126 | 0.03898 | 0.04032 |              |
|                       | 基準年削減状況                |         | 3%      | 8%      | 5%      |              |
|                       | 原単位算定面積                | 664,526 | 670,725 | 673,532 | 658,302 |              |
| 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%     | 83%     | 70%以上        |
| 埋立処分率                 | (%)                    | 1.57    | 1.47    | 1.44    | 1.29    | 1%以内         |
| 水使用量                  | (千m <sup>3</sup> )     | 224     | 220     | 178     | 227     |              |

(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

### エネルギーとCO2排出量の状況

2021年度は、コロナ禍からの回復によりエネルギー使用量は増加するも、一部の物件において再生可能エネルギーを導入したこと等により、CO2排出原単位は抑制



※エネルギー使用量は省エネ法に基づき、本投資法人がエネルギー管理権原を有する部分を対象に算定しています。  
 ※温室効果ガス排出量の電力排出係数は、地球温暖化対策推進法に基づく、温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度における温室効果ガス排出量算定に用いる各年度の電気事業者毎の基礎排出係数を使用しています。  
 ※温室効果ガス排出量は、2019年度よりテナントによる排出量をスコープ3 (S3) として算定しています。2018年度はスコープ1 (S1)、スコープ2 (S2) を対象に算出しています。  
 ※温室効果ガス排出原単位は、本投資法人に管理権限がある部分を対象に算定しています。

## S 社会への取組

### フードロス削減への取組

＜ホテル日航姫路＞  
 持続可能な開発目標 (SDGs) の推進に力を入れており、フードロス削減に向け、形がいびつだったり、傷があったりして市場に流通しない規格外野菜を地元の農園から取り寄せ、ホテル内のレストラン等で活用。米や野菜、卵などで地産地消の取組も推進



### 気候変動適応策

＜アールスタイルズ武蔵小杉＞  
 2022年8月に、住宅における洪水ハザード対策として、居住部に浸水が想定される物件に「浸水警報システム」を導入。24時間自動対応で、敷地内の浸水を検知した場合、1階に設置したスピーカーから警報を報知し、同時に警備会社にも転送。夜間にも速やかな避難を促す



## G ガバナンスへの取組

### 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  |
| 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    |

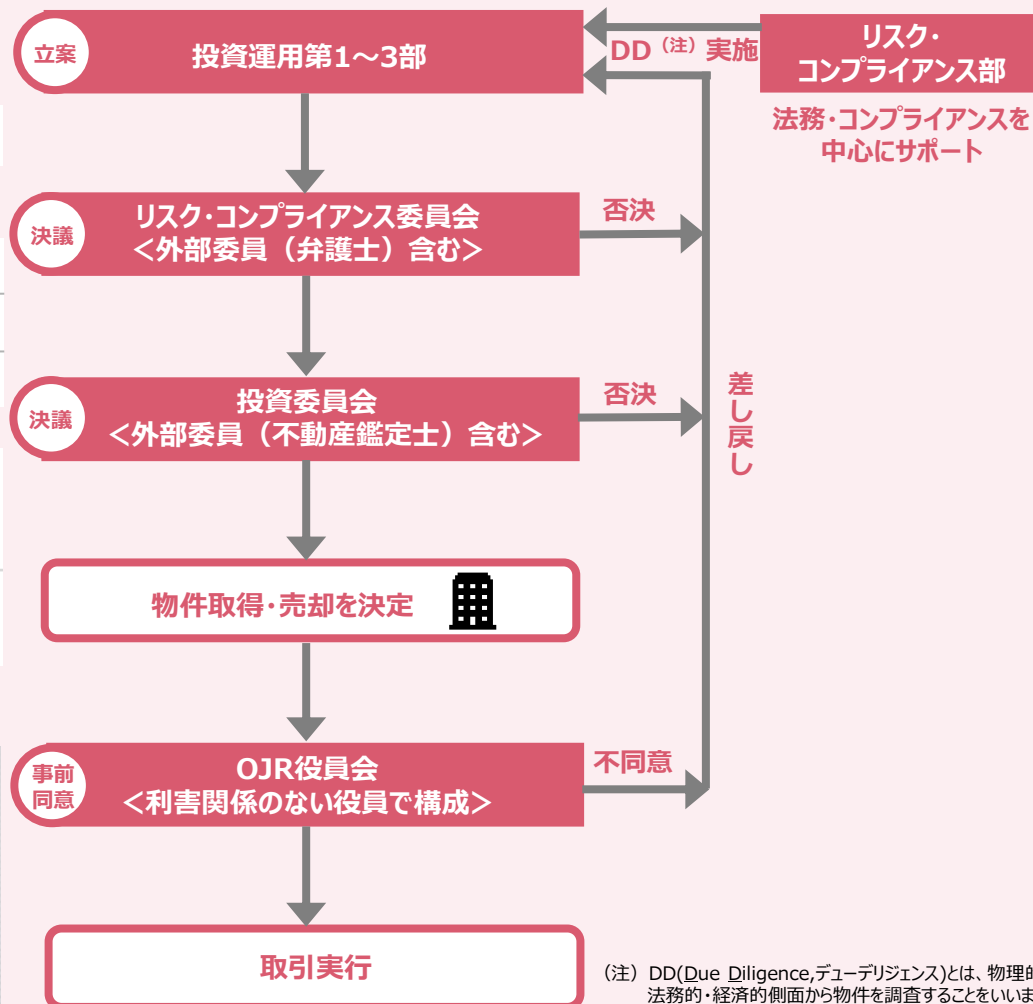
#### 資産運用会社のコンプライアンス体制

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>リスク・コンプライアンス委員会</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul> |
| <b>投資委員会</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・社長、執行役員、外部委員（五十嵐 殉也/不動産鑑定士）で構成</li> <li>・外部委員の出席・賛成が必須</li> </ul>                            |

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<br>投資口数 | 第40期末<br>(2022.2期末) |           | 第41期末<br>(2022.8期末) |           | 増減        |           |
|--------------|---------------------|-----------|---------------------|-----------|-----------|-----------|
|              | 口数<br>(口)           | 比率<br>(%) | 口数<br>(口)           | 比率<br>(%) | 口数<br>(口) | 比率<br>(%) |
| 個人・その他       | 162,253             | 5.9       | 164,058             | 5.9       | 1,805     | 0.1       |
| 金融機関         | 1,755,385           | 63.6      | 1,812,236           | 65.7      | 56,851    | 2.1       |
| 都市銀行         | 0                   | 0.0       | 0                   | 0.0       | 0         | 0.0       |
| 地方銀行         | 79,063              | 2.9       | 71,685              | 2.6       | -7,378    | -0.3      |
| 信託銀行         | 1,354,423           | 49.1      | 1,381,831           | 50.1      | 27,408    | 1.0       |
| 生命保険会社       | 52,401              | 1.9       | 65,724              | 2.4       | 13,323    | 0.5       |
| 損害保険会社       | 493                 | 0.0       | 493                 | 0.0       | 0         | 0.0       |
| 証券会社         | 154,592             | 5.6       | 161,321             | 5.8       | 6,729     | 0.2       |
| 信用金庫         | 35,262              | 1.3       | 40,398              | 1.5       | 5,136     | 0.2       |
| その他          | 79,151              | 2.9       | 90,784              | 3.3       | 11,633    | 0.4       |
| その他法人        | 54,852              | 2.0       | 55,413              | 2.0       | 561       | 0.0       |
| 外国法人等        | 787,510             | 28.5      | 728,293             | 26.4      | -59,217   | -2.1      |
| 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<br>投資主数 | 第40期末<br>(2022.2期末) |           | 第41期末<br>(2022.8期末) |           | 増減        |           |
|--------------|---------------------|-----------|---------------------|-----------|-----------|-----------|
|              | 投資主数<br>(人)         | 比率<br>(%) | 投資主数<br>(人)         | 比率<br>(%) | 人数<br>(人) | 比率<br>(%) |
| 個人・その他       | 17,554              | 94.2      | 17,589              | 95.2      | 35        | 1.0       |
| 金融機関         | 174                 | 0.9       | 168                 | 0.9       | -6        | 0.0       |
| 都市銀行         | 0                   | 0.0       | 0                   | 0.0       | 0         | 0.0       |
| 地方銀行         | 29                  | 0.2       | 30                  | 0.2       | 1         | 0.0       |
| 信託銀行         | 12                  | 0.1       | 11                  | 0.1       | -1        | 0.0       |
| 生命保険会社       | 7                   | 0.0       | 9                   | 0.0       | 2         | 0.0       |
| 損害保険会社       | 1                   | 0.0       | 1                   | 0.0       | 0         | 0.0       |
| 証券会社         | 30                  | 0.2       | 25                  | 0.1       | -5        | 0.0       |
| 信用金庫         | 43                  | 0.2       | 45                  | 0.2       | 2         | 0.0       |
| その他          | 52                  | 0.3       | 47                  | 0.3       | -5        | 0.0       |
| その他法人        | 285                 | 1.5       | 289                 | 1.6       | 4         | 0.0       |
| 外国法人等        | 613                 | 3.3       | 426                 | 2.3       | -187      | -1.0      |
| 合計           | 18,626              | 100       | 18,472              | 100       | -154      | -         |

## 投資主上位10社

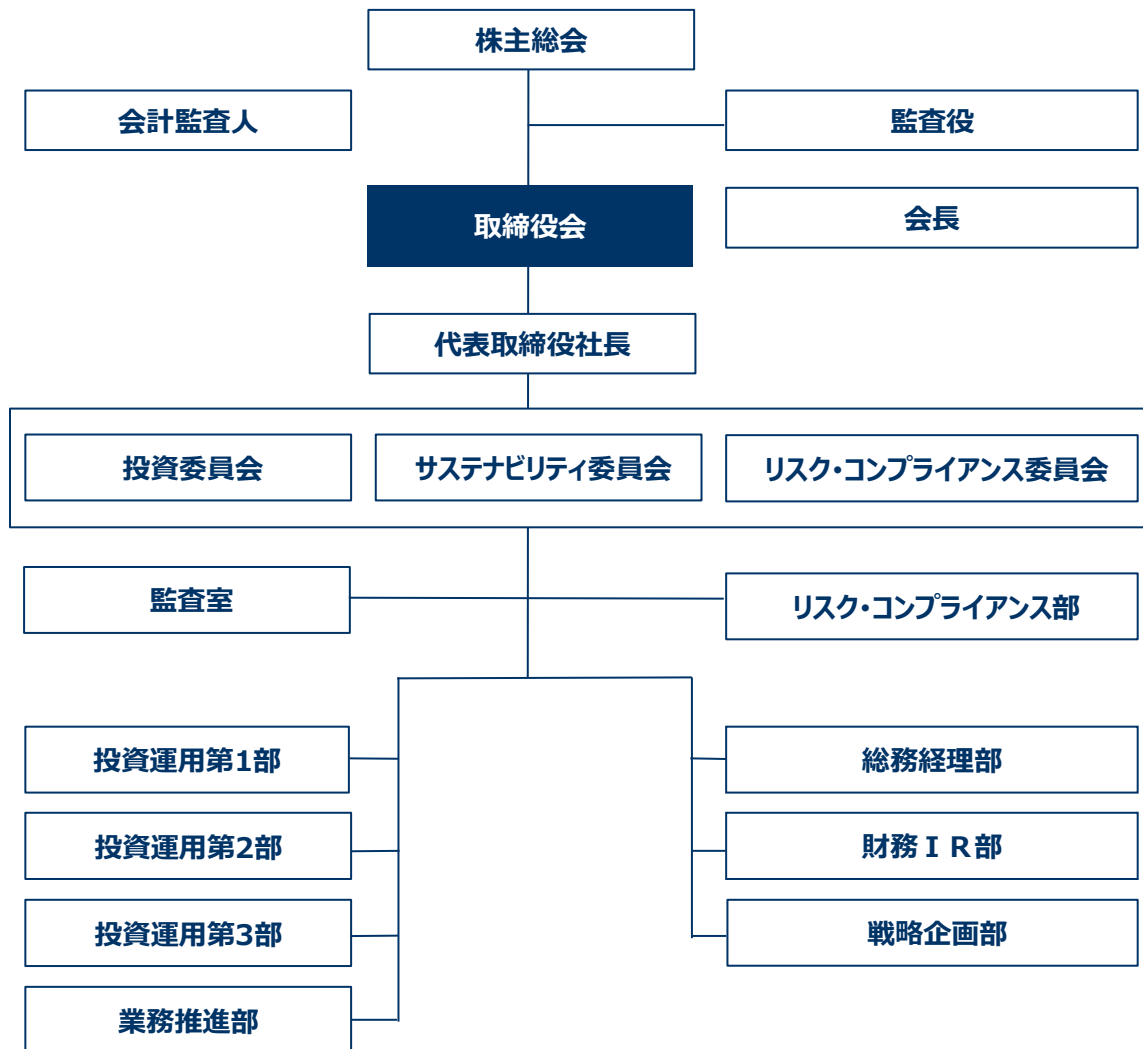
| 投資主上位10社                                      | 第41期末<br>(2022.8期末) |               |
|---|---------------------|---------------|
|   | 口数 (口)              | 比率 (%)<br>(注) |
| 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)                           | 717,754             | 26.0          |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)                      | 501,847             | 18.1          |
| 野村信託銀行株式会社 (投信口)                              | 136,301             | 4.9           |
| SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT                  | 68,522              | 2.4           |
| みずほ証券株式会社                                     | 49,748              | 1.8           |
| 日本証券金融株式会社                                    | 40,446              | 1.4           |
| STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 | 39,927              | 1.4           |
| THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044            | 36,869              | 1.3           |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103    | 33,931              | 1.2           |
| S M B C 日興証券株式会社                              | 33,118              | 1.1           |

(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** 田中 充  
**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)