

オリックス・アセットマネジメント株式会社  
2020年7月

# 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



BLANK

概要・特長	3	<b>参考資料</b>	
ポートフォリオの状況	4	予想分配金 主な前提条件	14
投資主価値向上の推進	5	継続的な入替によるポートフォリオの質向上	15
<b>運用成果</b>		新規取得物件①	16
運用ハイライト	7	新規取得物件②	17
オフィス	8	スポンサーパイプラインの活用実績と現状	18
商業施設	9	財務戦略①	19
住宅・物流施設	10	財務戦略②	20
ホテル等	11	財務戦略③	21
環境認識と実績	12	ESGの取組①	22
		ESGの取組②	23
		決算ハイライト（実績）	24
		ポートフォリオ一覧①	25
		ポートフォリオ一覧②	26
		ポートフォリオMAP	27
		鑑定評価の概要	28
		投資口の状況	29
		物件取得・売却のコンプライアンス体制	30
		資産運用会社の概要	31

## 概要

名称	オリックス不動産投資法人 (略称：OJR、証券コード：8954)
上場日	2002年6月12日 (J-REIT中4番目に上場／総合型J-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 (株主：オリックス株式会社 100%)
格付 <small>(決算発表日時点)</small>	JCR：AA (安定的) R&I：AA- (安定的)
主要指数への組入れ	・MSCIスタンダードインデックス ・MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数

## 特長

### 総合型REIT

多様な取得機会を活かし、成長性・収益性・安定性を兼ね備えたポートフォリオを構築

▶ 資産規模 (取得価格ベース)

**6,797億円**  
(J-REIT中7位 / 2020.3末時点)

▶ 物件数 (決算発表日時点)

**111物件**

用途比率 (決算発表日時点)

用途	比率
オフィス	54.9%
ホテル等	13.9%
商業施設	15.7%
住宅	10.0%
物流施設	5.5%

[目安] オフィス比率 概ね50%±10%

### ORIXシナジー

強固なパイプラインから、強みを活かせる物件に厳選投資

▶ 第23期 (2013.8期) 以降の物件取得に占めるオリックスグループからの取得割合

**約9割**  
(3,292億円)

### 運営力

ダイレクトPM・物件入替等によるポートフォリオ・クオリティの継続的な向上

▶ オフィスの入替時賃料増減率 (2020.2期)

**+27% (9期連続増額)**

▶ オフィスの更改時賃料増減率 (2020.2期)

**+10% (13期連続増額)**

▶ 平均築年数 (決算発表日時点)

**17.4年 (2002.8期末 12.1年)**

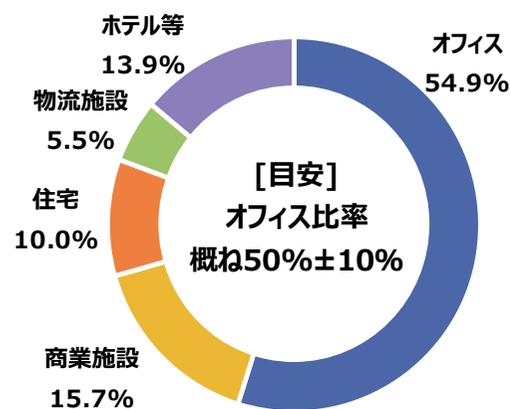
## ポートフォリオの運用状況

	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	3,729	55	99.1	5.1	4.3	19.1
 商業施設	1,070	27	99.7	5.4	4.7	12.1
 住宅	682	14	96.8	5.6	4.5	12.9
 物流施設	371	5	100	5.6	4.2	11.4
 ホテル等	944	10	99.9	5.4	4.2	21.2
ポートフォリオ全体	6,797	111	99.3	5.3	4.4	17.4

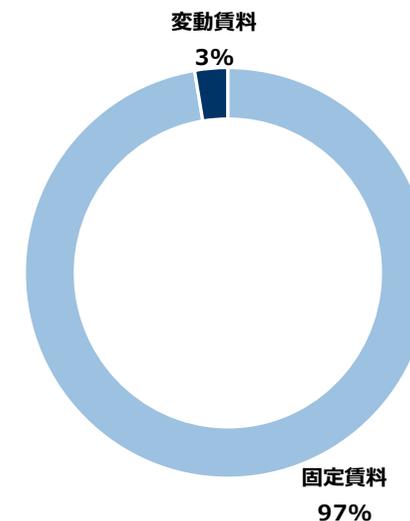
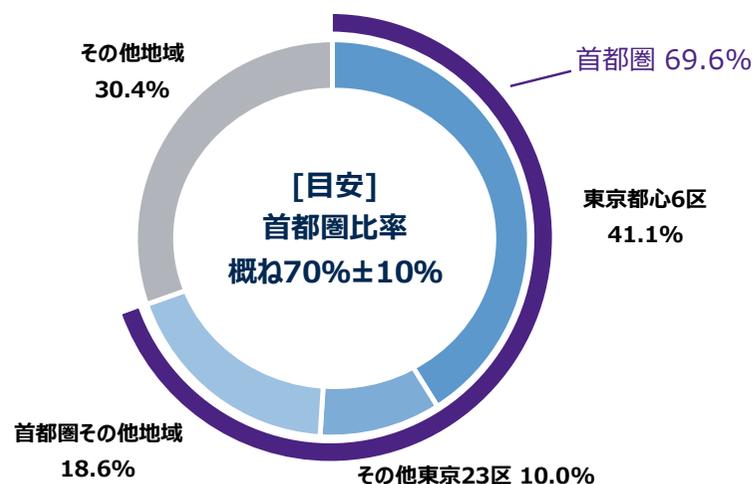
## 資産規模の比率（取得価格ベース）

## 賃料形態割合（賃料ベース）

### 用途比率



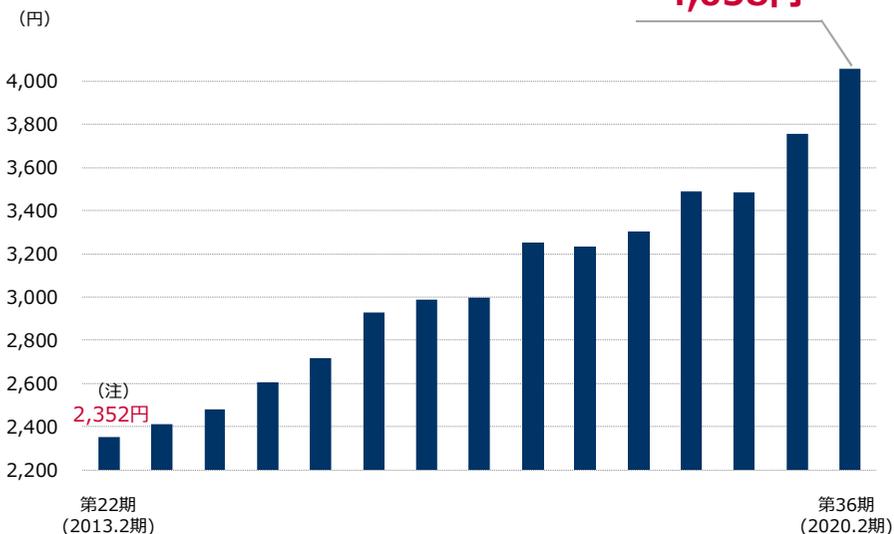
### 地域比率



## ▶ 1口当たりNAVに配慮しながら、1口当たり分配金、流動性を向上

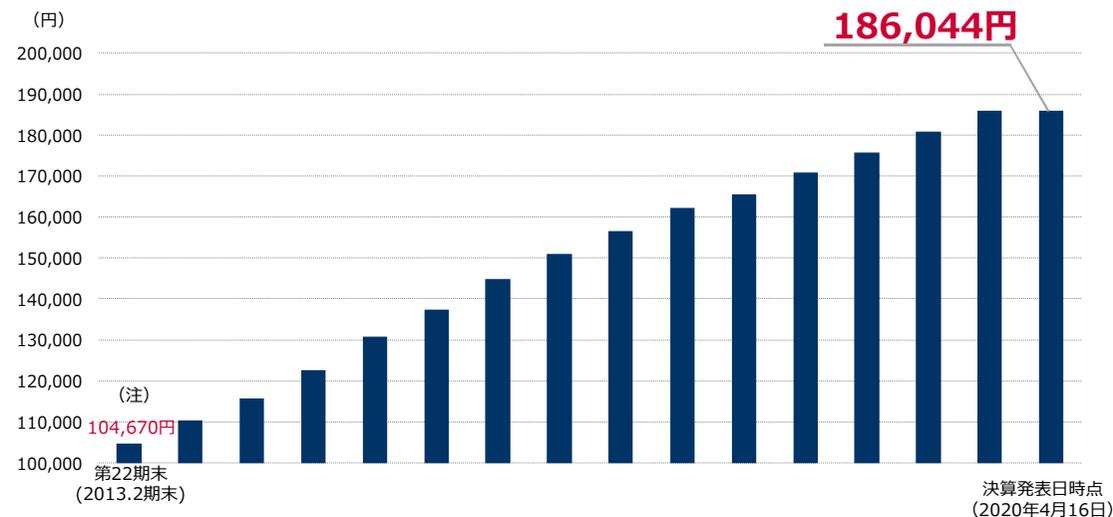
### 分配金の安定的成長

#### ■ 1口当たり分配金



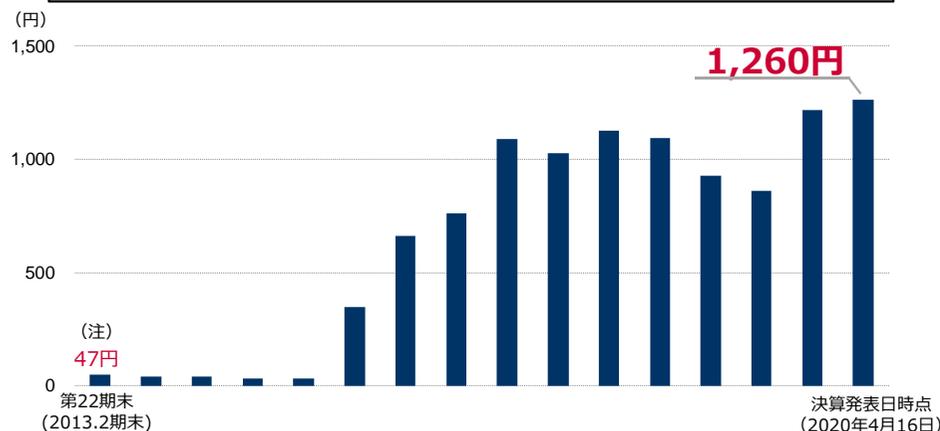
### 1口当たりNAVの向上

#### ■ 1口当たりNAV (内部留保考慮後)



#### ■ 1口当たり内部留保額

内部留保は投資主価値の安定的な成長に資するよう、1口当たり分配金に配慮しながら一時的な要因に柔軟に対処するため活用



#### ■ 時価総額



(注) 本投資法人は2013年2月28日を基準日とし、2013年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。

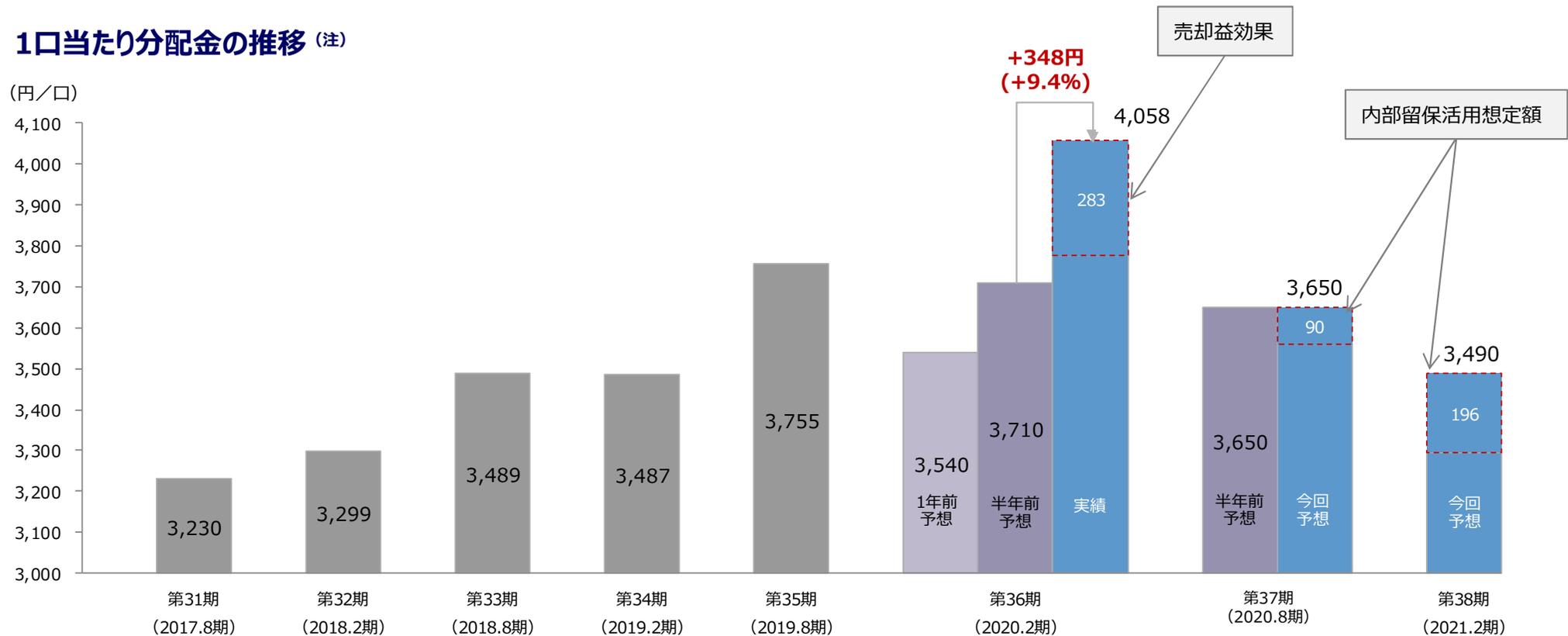
第22期末 (2013.2期末) の1口当たり分配金、NAV、内部留保額の各計算については、当該期における分配金、NAV、内部留保額を当該期末の5倍の投資口数にて除した金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。

# 運用成果

---

- ▶ 36期：内部成長と「aune札幌駅前」売却益の効果で9.4%向上
- ▶ 新型コロナウイルスの影響分として37期は前期比▲160円、38期は前期比▲292円の分配金のストレスを織り込む
- ▶ 37期：内部留保の活用を視野に入れ、半年前の予想分配金3,650円水準を目指す
- ▶ 38期：内部留保の活用を視野に入れ、3,490円を想定するも情勢を見極め、見直しの可能性がある

## 1口当たり分配金の推移 (注)

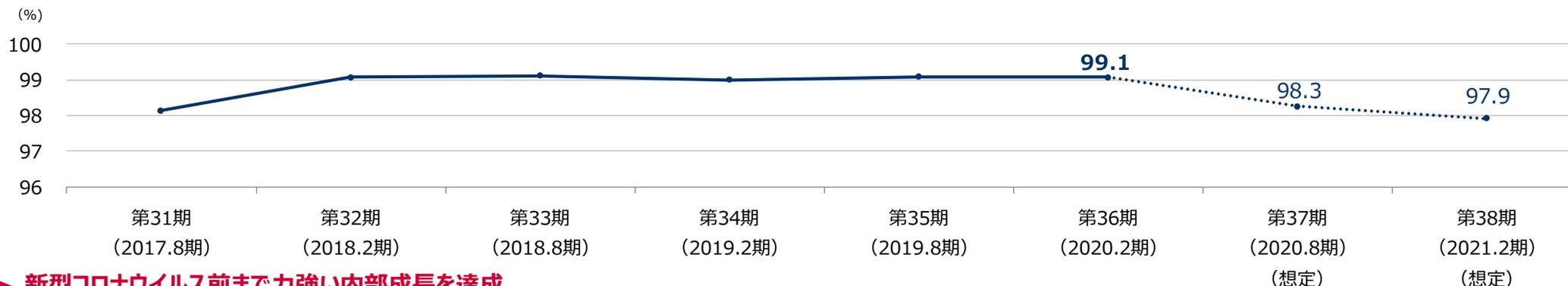


(注) 「1年前予想」とは、当該決算期の2期前の決算発表日時点の予想分配金をいい、「半年前予想」とは、当該決算期の1期前の決算発表日時点の予想分配金をいいます。

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	賃貸NOI利回り	償却後利回り	平均築年数	営業収益合計 (2020年2月期)
	3,729億円	54.9%	55物件	99.1%	5.1%	4.3%	19.1年	13,544百万円

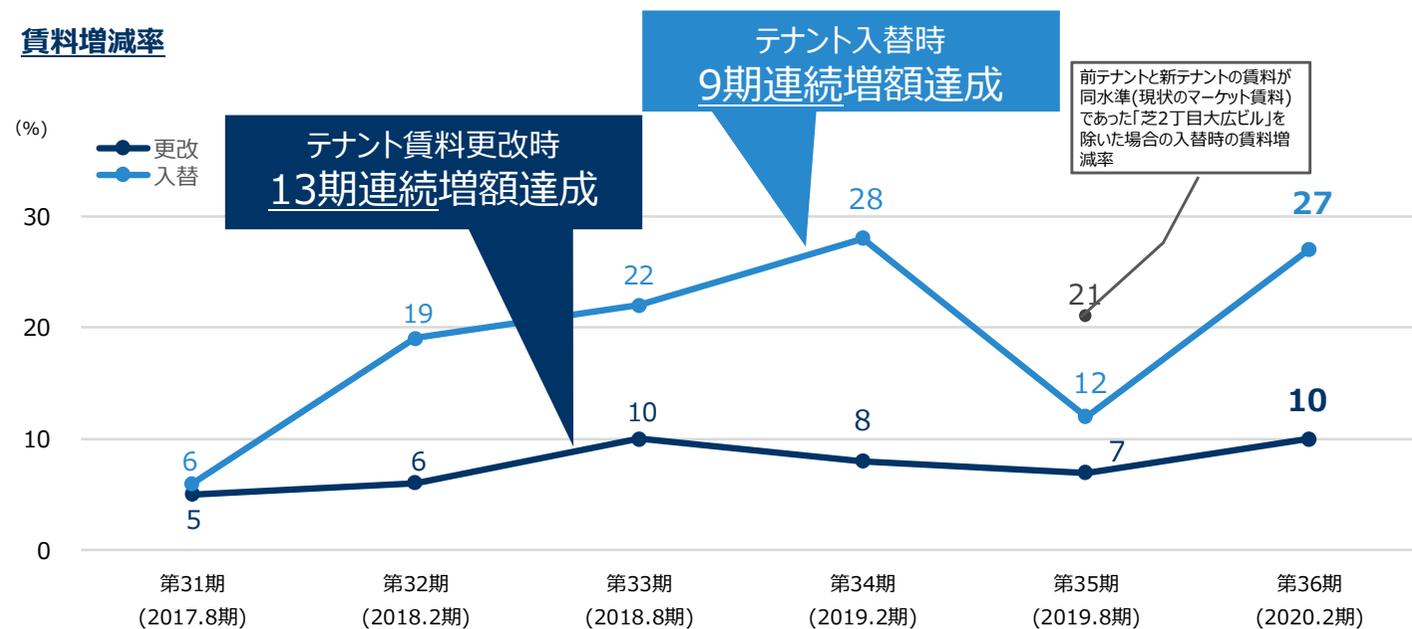
▶ **新型コロナウイルスの影響としてテナントの入居の後倒し・退去の増加に伴う稼働率の低下を想定**

**期末稼働率**

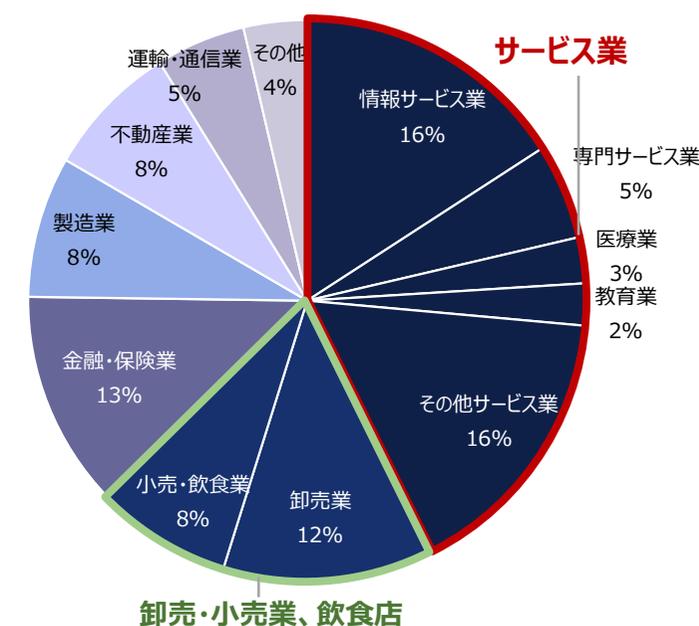


▶ **新型コロナウイルス前まで力強い内部成長を達成**

**賃料増減率**



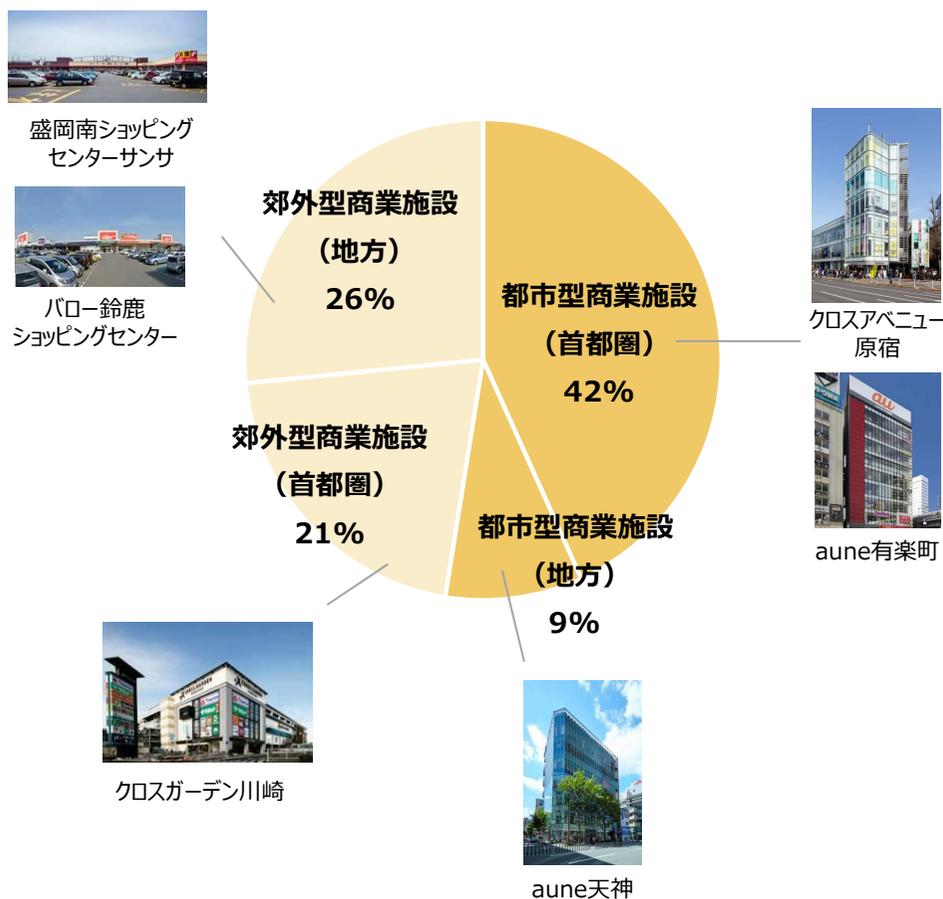
**オフィステナント業種分類 (賃料ベース/2020.2期末時点)**



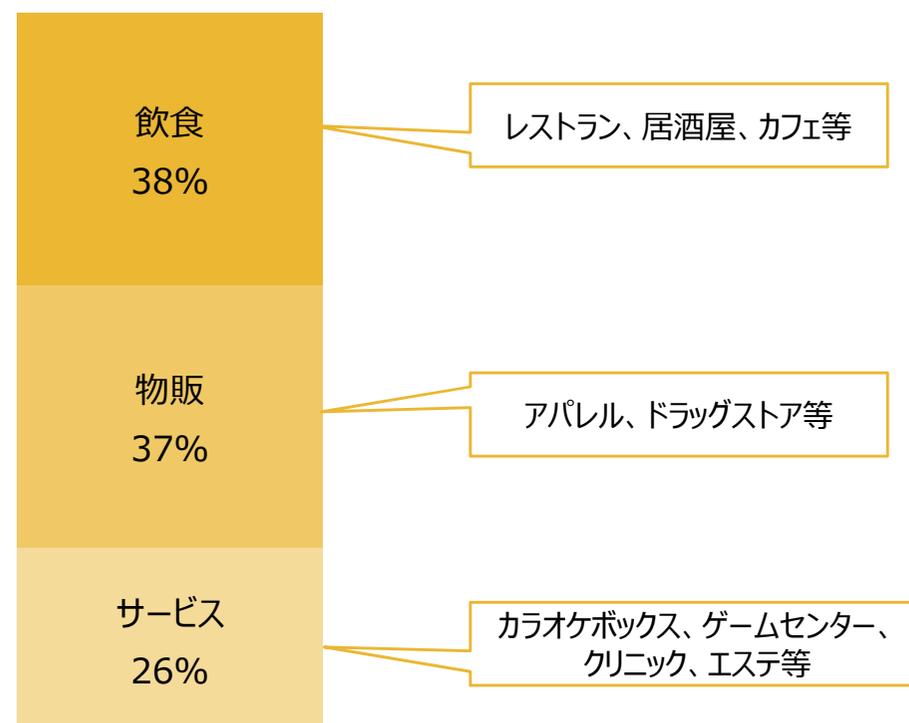
商業施設 (決算発表日時点)	取得価格合計	ポートフォリオに占める割合	物件数	稼働率	賃貸NOI利回り	償却後利回り	平均築年数	営業収益合計 (2020年2月期)
	1,070億円	15.7%	27物件	99.7%	5.4%	4.7%	12.1年	3,857百万円

▶ **新型コロナウイルスの影響として、都市型商業施設のテナントの退去等を含む20%の賃収減の予算を策定**

商業施設の賃料割合（決算発表日時点）



都市型商業施設のテナント業態分布  
(賃料ベース/決算発表日時点)



\*テナントの営業業態を基に資産運用会社にて作成

都市型商業施設のテナント数：約120社  
(エンドテナントベース/決算発表日時点)

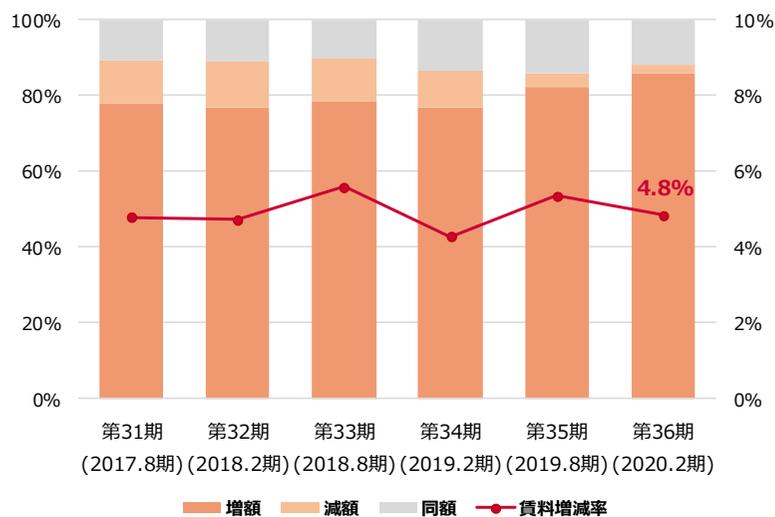
(注) 「地方」とは、首都圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）以外の地域をさします。「郊外型商業施設」とは都市型商業施設以外の商業施設をさします。「都市型商業施設」とは、首都圏及び政令指定都市等の主要駅の近隣に立地する商業施設をさします。

## ▶ 住宅・物流施設は、業績予想上新型コロナウイルスの影響を見込まず

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	賃貸NOI利回り	償却後利回り	平均築年数	営業収益合計 (2020年2月期)
	682億円	10.0%	14物件	96.8%	5.6%	4.5%	12.9年	2,677百万円

## ▶ 入替時の継続的な賃料増額を達成

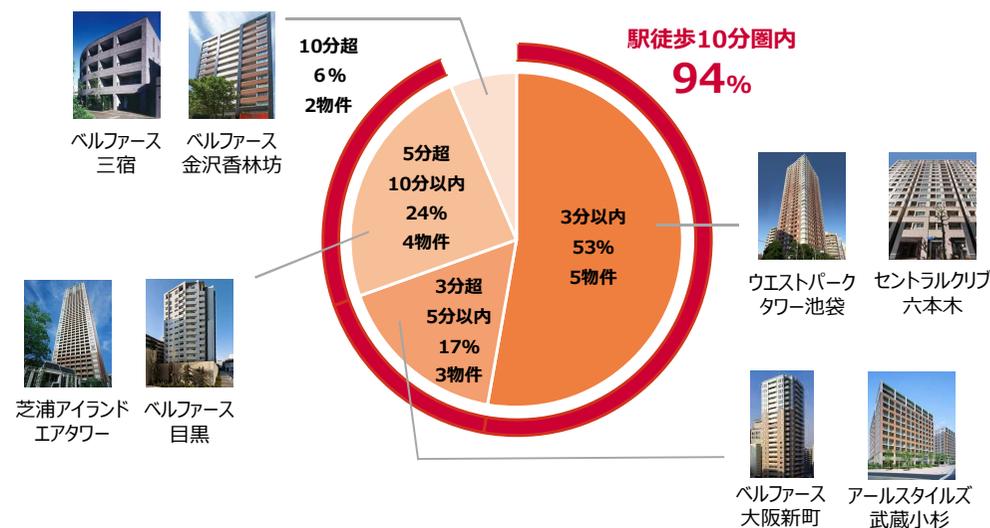
入替における賃料変動割合(左軸/戸数ベース)と賃料増減率(右軸)



(ご参考) 第36期(2020年2月期) 更改時賃料増減率 +1.1%

## ▶ 都内中心の利便性の高い物件を保有

駅徒歩分数 (取得価格ベース)



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	賃貸NOI利回り	償却後利回り	平均築年数	営業収益合計 (2020年2月期)
	371億円	5.5%	5物件	100%	5.6%	4.2%	11.4年	1,206百万円

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	賃貸NOI利回り	償却後利回り	平均築年数	営業収益合計 (2020年2月期)
	944億円	13.9%	10物件	99.9%	5.4%	4.2%	21.2年	3,256百万円

- ▶ テーマパークのオフィシャルホテルが、取得価格合計の約7割を占める
- ▶ ビジネスホテル2物件で2019年以降、賃料増額を達成。ホテルオペレーターは安定性を有する大手企業が中心

▶ ホテル用途における新型コロナウイルスの影響は、主に「ホテル ユニバーサル ポート (HUP)」の変動賃料を保守的に織り込んだ予算を策定

物件名	テーマパークのオフィシャルホテル		シティホテル	ビジネスホテル				
	ホテル ユニバーサル ポート	東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾート	ホテル日航姫路	クロスゲート	ヴィアイン心斎橋ビル	ホテル京阪 札幌	リッチモンドホテル 山形駅前	ホテルリブマックス 名古屋栄EAST
所在地	大阪府大阪市 此花区	千葉県浦安市	兵庫県姫路市	神奈川県横浜市 中区	大阪府大阪市 中央区	北海道札幌市 北区	山形県山形市	愛知県名古屋市中区
取得価格 (百万円)	34,000	26,800	4,800	15,040	3,100	2,550	2,300	1,500
取得時期	2018年4月	2017年1月	2016年9月	2002年1月	2015年9月	2015年9月	2015年9月	2017年12月
建築時期	2005年5月	既存棟 1986年6月 増築棟 2003年10月	1990年9月	2000年9月	2011年3月	2009年4月	2007年12月	2017年9月
運営会社	オリックスグループ	オリックスグループが 約3割出資している 運営会社	オリックスグループ	藤田観光	JR西日本グループ	京阪ホールディングス グループ	ロイヤルホールディング スグループ	リブ・マックス
賃料形態 (注2)	固定49% 変動51%	固定97% 変動3%	固定47% 変動53%	固定99% 変動1%	固定100%	固定100%	固定100%	固定100%
総客室数	600室	696室	257室	553室	205室	200室	220室	113室
								

(注1) サービスアパートメントの「高輪デュープレックスC's」、高齢者住宅「グッドタイムリビング新浦安」は除きます。

(注2) 物件取得時の鑑定評価書（「クロスゲート」のみ2020年2月期末の鑑定評価書）に記載の直接還元法で採用された賃料を元に記載しています。

なお、「クロスゲート」の変動賃料は商業区画の一部のテナントにおいてのみ発生するものです。

	HUP売上高	賃料
【ご参考】 取得時想定	2,941~3,276百万円	1,020~1,087百万円
第36期 (2020.2期) 実績	2,939百万円	1,020百万円
第37期 (2020.8期) 想定	2,000百万円程度	852百万円程度
第38期 (2021.2期) 想定	— (ユニバーサル・スタジオ・日本の 休園が継続する想定)	525百万円 (固定賃料のみ)

(ご参考) HUPからの受領賃料： 固定賃料(525 百万円/期)  
+ 変動賃料

<変動賃料計算期間>

- ① 6月末受領分…前年10月から当年3月の売上高をもとに計算
- ② 12月末受領分…当年4月から当年9月の売上高をもとに計算

↓  
第36期 (2020.2期) 受領分：2019. 4.1-2019.9.30の売上高  
第37期 (2020.8期) 受領分：2019.10.1-2020.3.31の売上高  
第38期 (2021.2期) 受領分：2020. 4.1-2020.9.30の売上高

▶「外部成長」「内部成長」「財務戦略」各戦略を駆使し、中長期的な投資主価値の安定成長を目指す

	環境認識	実績
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 不動産の取得競争は引き続き厳しく、優良物件は品薄状態</li> <li>● 不動産売買市場に与える新型コロナウイルスの影響については今後注視が必要</li> <li>● 不動産価格の調整局面到来の可能性を認識</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 強み(内部成長実績等)を活かせる入替を推進。渋谷のオフィスを取得し、再開発事業の進捗で不安定な運営となるリスクの高い札幌の都市型商業施設を売却                     <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">    </div> </li> <li>● 入替戦略の一環で那覇市に所在するオフィスとホテルを中心とした複合施設（スポンサー開発物件）を取得                     <div style="text-align: center;">  <p>那覇新都心センタービル</p> </div> </li> </ul>
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 新型コロナウイルス流行の影響（収束時期、収束後の影響）の見通しについては全く不透明な状況</li> <li>● 足元で直接的な影響を受けているホテルや一部店舗はもちろんのこと、それ以外の用途タイプについても今後の動向に注意が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 稼働率は、全体:99.3% オフィス:99.1%と高稼働を維持</li> <li>● テナント入替及び賃料更改において、賃貸条件の改善を推進。オフィスにおける第36期(2020.2期)の 賃料増減率は、 入替時:+27% (9期連続増額) 更改時:+10% (13期連続増額)</li> </ul>
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現状は金融機関の融資姿勢に大きな変化はないが、今後の新型コロナウイルス流行の影響の広がりには細心の注意を要する</li> <li>● 低金利政策の継続または深化が続く可能性が高まってきている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● LTV:42.9%、借入余力(LTV50%迄):969億円</li> <li>● 長期コミットメントライン（405億円）及び現預金（518億円）により機動的な物件取得や調達環境の変調時に対応可能な流動性を確保</li> <li>● 本投資法人初となる超長期(15年)の投資法人債(30億円)を発行</li> </ul>

# 參考資料

---

▶ 予想分配金の前提条件は、現状の新型コロナウイルスの影響に鑑みて以下の通りとする

用途	第37期(2020.8期) 前期比	第38期(2021.2期) 前期比
オフィス	入居の後倒しに伴う空室率増 1口当たり▲10円	入居の後倒し、退去の増加に伴う追加の空室率増 1口当たり▲38円
商業施設	①都市型商業施設における20%のテナント退去 (空室期間：3カ月) ②他の入居後倒し 1口当たり▲78円	①左記①の空室期間が継続（6カ月） ②他の入居後倒し 1口当たり▲131円
住宅	業績予想上、特別な前提を置かない	業績予想上、特別な前提を置かない
物流施設	業績予想上、特別な前提を置かない	業績予想上、特別な前提を置かない
ホテル等(注)	主に「ホテル ユニバーサル ポート」(受取賃料のほぼ半分が 売上連動の変動賃料)の賃収が約15%減少(ホテル売 上が約30%減少) 1口当たり▲72円	主に「ホテル ユニバーサル ポート」の受取賃料が固定賃料 のみとなる 1口当たり▲122円

(注) 他用途のホテル区画も含まれます。

▶ 継続的な入替でポートフォリオの質向上と成長を同時に追求

直近2年間の入替実績累計

取得価格累計

24,017百万円

- オフィス／3物件  
： 16,997百万円
- 都市型商業施設／2物件  
： 7,020百万円



売却価格累計

13,944百万円

- オフィス／1物件  
： 3,160百万円
- 都市型商業施設／1物件  
： 3,134百万円
- 郊外型商業施設／4物件  
： 7,650百万円

▶ 入替の一環として安定運用の期待できる地方の複合オフィスを取得

取得



オフィス

取得価格

10,000百万円



那覇新都心センタービル  
(沖縄県那覇市)

- 安定性と賃料の成長余地に着目
- オリックスグループが大和ハウスグループと共同開発しており、本物件とマーケットに知見をもつ

▶ 再開発事業の進捗があった地方の都市型商業施設を売却し、成長が期待できる渋谷のオフィスを取得

取得



オフィス

取得価格

2,197百万円



渋谷TSKビル  
(東京都渋谷区)

- 大規模開発でオフィスニーズの高まる「渋谷」駅徒歩約8分に立地する希少物件
- 渋谷エリアのオフィス賃料が上昇する中、現行賃料水準に成長余地がある

売却



商業施設

売却価格

3,134百万円



aune札幌駅前  
(北海道札幌市)



- 本物件を含む地域で再開発準備組合が設立。事業化の機運高まる
- 再開発に参画しても複数の権利者がおり、主導権は取りづらい
- 開発スケジュール等は未確定であり、継続保有した場合、不安定な運営となるリスクが高い

# 新規取得物件①

## オフィス 那覇新都心センタービル（準共有持分50%）

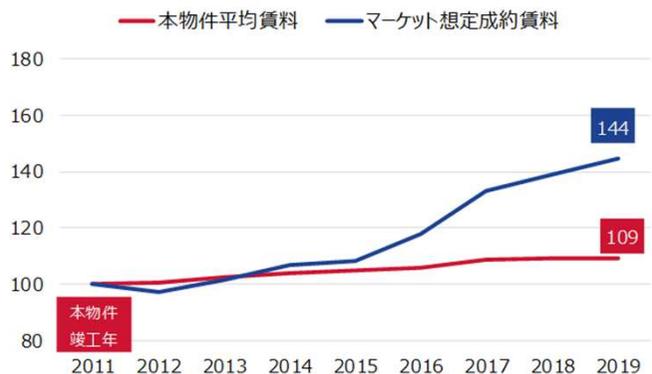


取得価格	10,000百万円
鑑定評価額	11,100百万円
取得先	スポンサー（注1）
賃貸NOI利回り	5.4%
償却後利回り	4.0%
稼働率	100%（注2）
用途	オフィス
所在地	沖縄県那覇市
敷地面積	7,880.42m <sup>2</sup> （敷地全体）
延床面積	34,180.43m <sup>2</sup> （建物全体）
構造規模	鉄骨造 陸屋根地下1階付19階建
建築時期	2011年7月

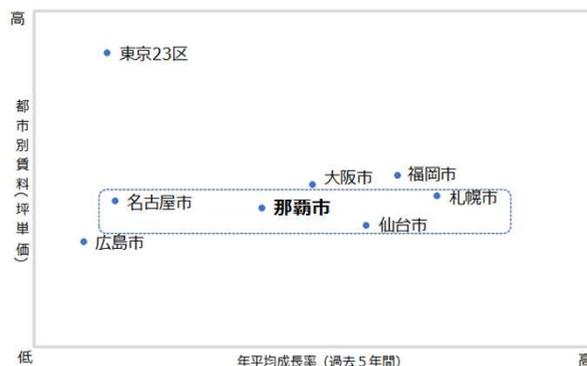
- 沖縄都市モノレール（ゆいレール）「おもろまち」駅から徒歩約5分に立地。オリックスグループが大和ハウスグループと共同開発したオフィスとホテルの用途を中心とした複合施設で、本物件とマーケットに知見をもつ（オフィスとホテルの賃料比率は概ね7:3）
- 本物件の現行賃料は、本物件が竣工した2011年からのマーケット賃料の伸びに比して低水準【図表参照】
- ホテル賃料は固定賃料と変動賃料から成り、現状、変動賃料は物件全体賃料の5%以下

（注1）「スポンサー」とはオリックスグループを、「オリックスグループ」とはオリックス株式会社及びそのグループ企業をさします。  
（注2）2020年2月末時点

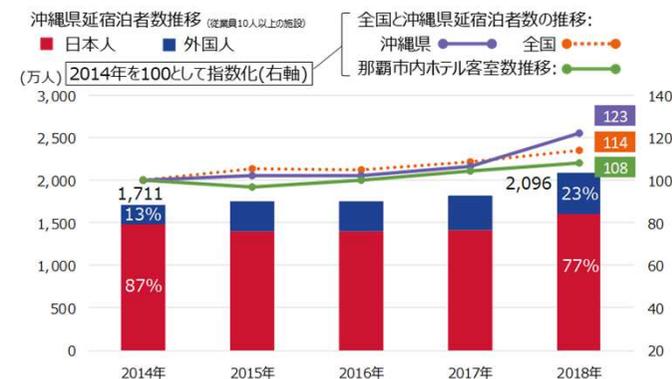
【図表】 本物件及び那覇市内のオフィス賃料推移



【ご参考①】 那覇市のオフィス賃料は、札幌市・仙台市・名古屋市と同水準



【ご参考②】 沖縄県の延べ宿泊者数は増加傾向にあり、2014年～2018年間の伸び率は全国平均を上回る



※シービーアールイー株式会社の調査及び売主提供データを基に本資産運用会社が作成。本物件の賃料は各年9月末時点、マーケット想定成約賃料は各年12月末時点（2019年は6月末）の数値を表し、それぞれ2011年を100として指数化しています。

※シービーアールイー株式会社の調査を基に本資産運用会社が作成。都市別賃料は2019年第2四半期の数値

※観光庁及び厚生労働省のデータを基に本資産運用会社が作成

# 新規取得物件②

## オフィス 渋谷TSKビル (区分所有権)



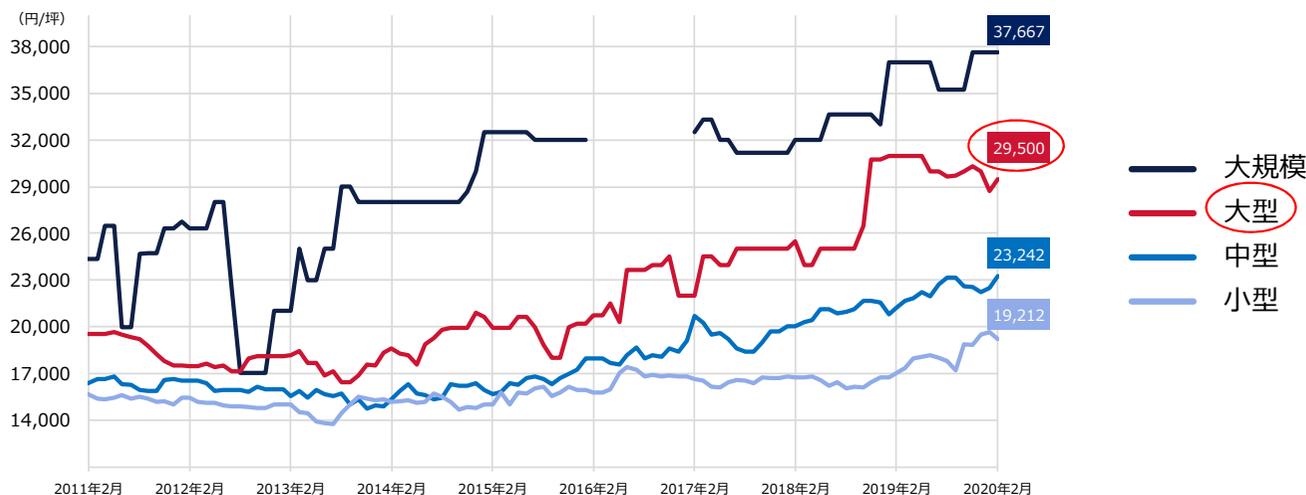
取得価格	2,197百万円
鑑定評価額	2,520百万円
取得先	非開示 (注1)
賃貸NOI利回り	4.0%
償却後利回り	3.4%
稼働率	100% (注2)
所在地	東京都渋谷区
敷地面積	701.57m <sup>2</sup> (敷地全体) 344.09m <sup>2</sup> (所有権取得対象面積)
延床面積	2,103.53m <sup>2</sup> (建物全体) 1,296.90m <sup>2</sup> (専有部分面積合計)
構造規模	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付4階建
建築時期	2008年6月

- JR山手線「渋谷」駅から徒歩約8分の好立地。渋谷駅周辺の大規模開発プロジェクトと、それに伴う歩行者動線の整備も進行しており、更なるオフィスニーズの高まりが想定される
- 渋谷エリアのオフィス賃料が上昇する中【図表参照】、本物件の現行賃料水準に成長余地がある

(注1) 取得先は国内事業会社ですが、名称等の開示の同意が得られておりません。  
(注2) 2020年2月末時点

【図表】 渋谷区/桜丘・南平台エリア オフィス募集賃料推移 (2011年2月～2020年2月)

大規模: 基準階面積200坪以上  
**大型: 基準階面積100坪以上200坪未満 ← 渋谷TSKビル**  
 中型: 基準階面積50坪以上100坪未満  
 小型: 基準階面積20坪以上50坪未満

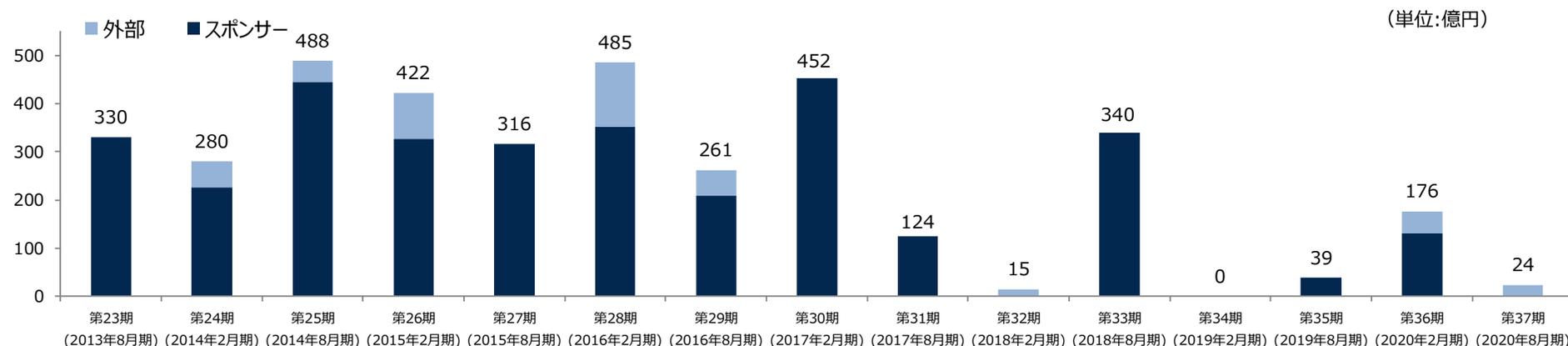


※図表データは、三幸エステート株式会社のオフィスマーケットレポートを基に本資産運用会社が集計しています。

## ▶ ORIX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3,756 億円 (取得価格ベース) を取得。うち約9割がスポンサーからの取得



(注) 第23期 (2013.8期) は「インターヴィレッジ大曲 (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37期 (2020年8月期) は、決算発表日 (2020年4月16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 3,196億円

事業用資産(ホテル・旅館含む) 1,285億円

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



デュープレックス銀座  
タワー-5/13  
(東京都中央区銀座)

物流施設



松伏ロジスティクスセンター  
(埼玉県北葛飾郡松伏町)

ホテル

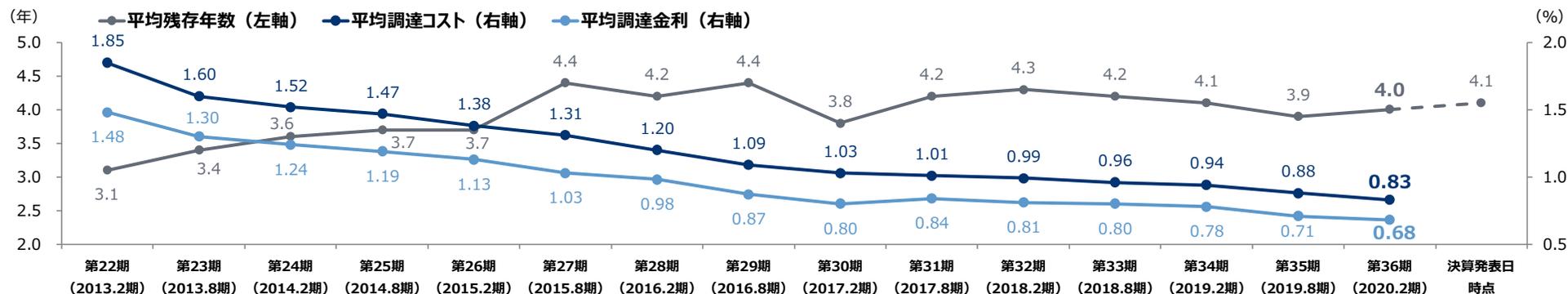


ヒルトン沖縄北谷リゾート  
(沖縄県中頭郡北谷町)

(注) オリックス株式会社公表の「2020年3月期第3四半期決算補足資料」(簿価ベース・2019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 (2020年4月16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

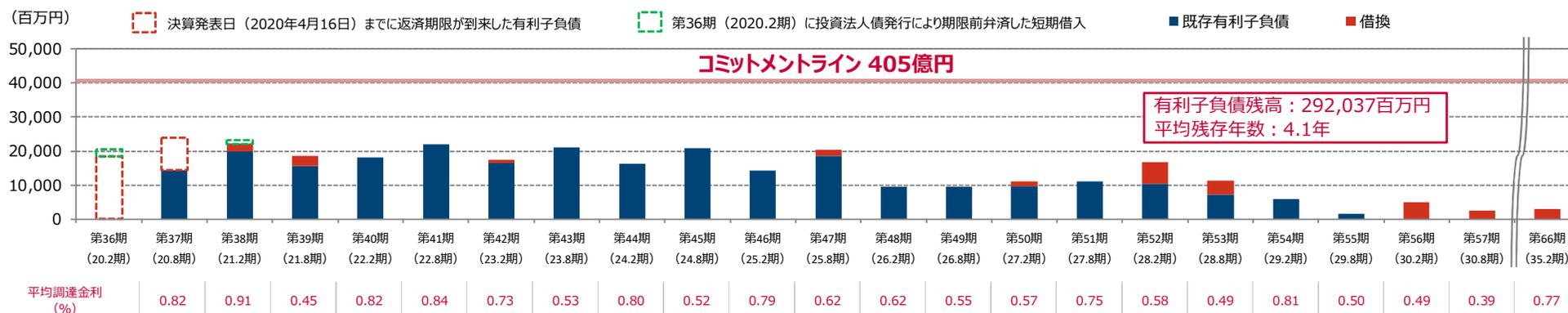
### 資金コストと平均残存年数の推移



2020.2期以降決算発表日時点までの借換実績(合計:20,130百万円) (注)	借換前	借換後
平均調達期間	4.4年	8.6年
平均調達金利	0.63%	0.39%

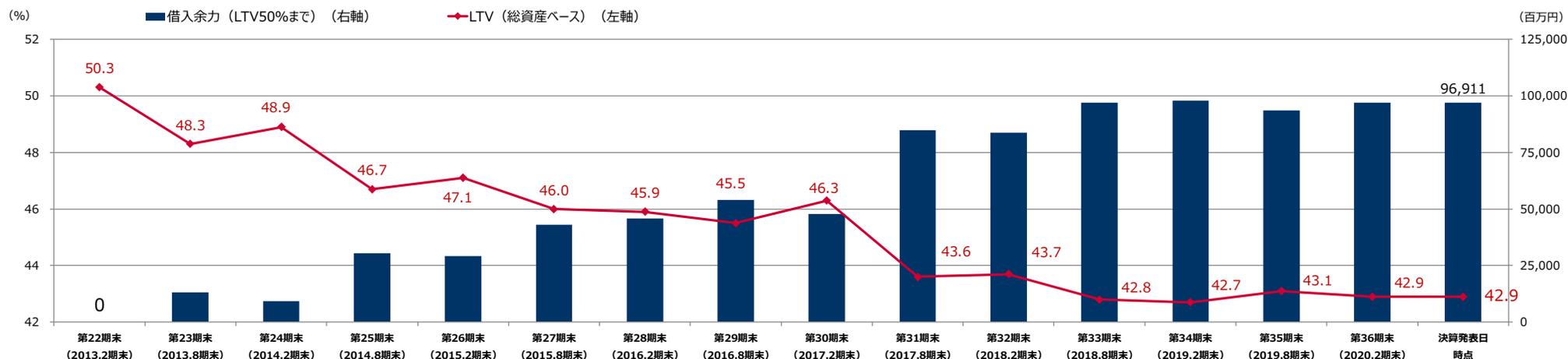
(注) 固定金利から固定金利への借入の借換実績を集計しております。

### 有利子負債の返済期限の状況 (決算発表日 (2020年4月16日) 時点)



## 機動的な物件取得を可能とするLTV水準と借入余力を維持

### LTV（総資産ベース）及び借入余力（LTV50%まで）の推移



### 財務指標

	第36期末 (2020.2期末)	決算発表日 (2020年4月16日) 時点
有利子負債残高	292,037 百万円	292,037 百万円
L T V (総資産ベース)	42.9 %	42.9 %
平均調達金利	0.68 %	0.68 %
平均調達コスト	0.83 %	-
固定金利比率	89.8 %	89.8 %
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)	51,802 百万円	-

### 格付の状況 決算発表日（2020年4月16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 30社/269,537百万円

金融機関名	残高 (百万円)	シェア
三井住友信託銀行	49,695	18.4 %
三菱UFJ銀行	49,055	18.2 %
三井住友銀行	32,038	11.9 %
みずほ銀行	26,349	9.8 %
日本政策投資銀行	22,440	8.3 %
農林中央金庫	13,850	5.1 %
新生銀行	12,760	4.7 %
りそな銀行	11,860	4.4 %
みずほ信託銀行	10,840	4.0 %
福岡銀行	7,400	2.7 %
あおぞら銀行	4,550	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 %
第四銀行	3,000	1.1 %
山口銀行	2,000	0.7 %
全国信用協同組合連合会	1,800	0.7 %
住友生命保険相互会社	1,500	0.6 %
三井住友海上火災保険	1,500	0.6 %
オリックス銀行	1,000	0.4 %
香川銀行	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 %
百五銀行	1,000	0.4 %
広島銀行	1,000	0.4 %
みなと銀行	800	0.3 %
きらぼし銀行	500	0.2 %
明治安田生命保険相互会社	500	0.2 %
島根銀行	300	0.1 %

## 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	2022年10月2日	10,000
あおぞら銀行	2021年12月29日	7,500
三井住友信託銀行	2022年7月29日	6,000
三菱UFJ銀行	2021年7月31日	6,000
三井住友銀行	2022年2月24日	5,000
三菱UFJ銀行	2022年8月27日	4,000
りそな銀行	2022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 22,500百万円

	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OJRG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 <span style="background-color: red; color: white; padding: 2px;">NEW</span>

全て決算発表日（2020年4月16日）時点

▶ ESGへの取組を継続して推進することで、中長期的な投資主価値の向上を目指す

## 外部機関からの評価

2018年12月以降、MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数へ組入れ

- 当該指数は、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）のパッシブ運用を行う際のESG指数の一つ



2019 Constituent  
MSCI ジャパンESG  
セレクト・リーダーズ指数

2019年度「GRESBリアルエステイト評価」で5年連続最高位『グリーンスター』を獲得。「GRESB開示評価」でも最高位『Aランク』を取得

 <p>G R E S B ★★★★★ 2019</p>	<p><b>GRESBリアルエステイト評価：「Green Star」</b> <b>GRESBレーティング：「4スター」</b></p>	 <p>G R E S B PUBLIC DISCLOSURE 2019</p>	<p><b>GRESB開示評価：「Aランク」</b></p>
---	--	---	--------------------------------

## 国際的なイニシアティブへの参加

気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同

- 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は、2019年10月に「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD、Task Force on Climate-related Financial Disclosures)」提言への賛同を表明。TCFDコンソーシアムにも入会



国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）への署名

- 同オリックス・アセットマネジメント株式会社は、国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)の考え方に賛同し、2020年2月に署名
- UNEP FIの活動を通してESGの要素を組み込んだサステナブルな資産運用の実現を目指す



## E 環境への取組

### 再生可能エネルギー発電

岩槻ロジスティクスセンター（物流施設）屋上に太陽光パネルを設置し、再生可能エネルギーの発電を開始



### 「東京2020大会のカーボンオフセット」への協力

東京2020大会（オリンピック/パラリンピック）の開催都市である東京都へ、東京2020大会開催に伴い発生するCO<sub>2</sub>排出量をゼロにするカーボンオフセット<sup>(注1)</sup>を目的としてクレジット<sup>(注2)</sup>を寄付

(注1) 事業活動等におけるCO<sub>2</sub>等の排出について、自らの取組のみでは削減しきれない量を、他の事業者の取組等による削減量で埋め合わせ（オフセット）するという考え方

(注2) 削減対策の実施等によって得られたCO<sub>2</sub>の削減量であって、認定等を経ることによって第三者との取引を可能としたもの

## S 社会への取組

### テナント満足度調査の実施

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

	実施時期	実施対象	テナント満足度
2019年	11～12月	全国のオフィス52物件のテナント約600社	89%
2018年	10～11月	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%

### 被災地復興支援「天王洲マルシェ」への協力

シーフォートスクエア(オフィス)にて、東日本大震災被災地である福島県への継続支援と、2019年の台風15号で甚大な被害を受けた千葉県の復興支援を目的に、県産品の販売及び観光情報PRイベント「天王洲マルシェ」を開催



## G ガバナンスへの取組

### 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

尾崎 輝郎

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名の監督役員で構成

小池 敏雄

公認会計士

服部 毅

不動産鑑定士

片岡 良平

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（押味 由佳子/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

(単位：百万円)

	第32期 (2018.2期)	第33期 (2018.8期)	第34期 (2019.2期)	第35期 (2019.8期)	第36期 (2020.2期)
営業収益	22,987	23,754	24,052	24,357	26,374
営業利益	10,610	11,124	10,578	11,731	13,477
経常利益	9,131	9,643	9,178	10,378	12,199
当期純利益	9,116	9,629	9,164	10,174	12,184
出資総額	323,282	335,757	335,757	335,757	335,757
純資産額	335,145	348,408	347,942	348,493	350,314
総資産額	659,716	673,068	673,908	677,334	680,985
発行済投資口数	2,680,000 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	125,054 円	126,235 円	126,066 円	126,266 円	126,926 円
1口当たり分配金	3,299 円	3,489 円	3,487 円	3,755 円	4,058 円
1口当たりNAV (注1)	164,272 円	169,886 円	174,844 円	179,859 円	184,747 円
1口当たりNAV (内部留保考慮後) (注2)	165,399 円	170,980 円	175,771 円	180,718 円	185,963 円

	第32期 (2018.2期)	第33期 (2018.8期)	第34期 (2019.2期)	第35期 (2019.8期)	第36期 (2020.2期)
取得価格	634,947	668,947	663,532	667,432	678,927
物件数	110	111	109	110	112
賃貸NOI利回り	5.1 %	5.1 %	5.1 %	5.3 %	5.3 %
償却後利回り	4.1 %	4.2 %	4.2 %	4.4 %	4.4 %
含み損益	116,968	133,128	146,812	160,654	174,146
FFO	12,885	13,788	13,814	14,337	14,609
減価償却費	3,970	4,084	4,112	4,086	4,113
リース売上原価	74	74	76	76	75
資本的支出	1,134	929	929	1,894	1,168
フリーキャッシュフロー	2,910	3,229	3,259	2,267	3,019

(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。

# ポートフォリオ一覧①

25

決算発表日時点（2020年4月16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
		ラウンドクロス三田	1990年5月	1,748	0.3
		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2 4 6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	1.3
		渋谷パインビル	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	0.5
		ラウンドクロス銀座2丁目	2007年8月	5,200	0.8
		アークヒルズ 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
		TOKYU REIT 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

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	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	0.6
		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	0.7
		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	1.3
		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	1.5		
オフィス 計				372,971	54.9

(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。

決算発表日時点（2020年4月16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	1.5
		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幕張	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
		クリオ藤沢駅前	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
	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-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	0.4
	コナミスポーツクラブ香里園		2002年11月	1,600	0.2
	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				107,025	15.7

(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。

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 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
		ベルファース蒲田	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
		ベルファース三宿	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
	首都圏その他地域	ベルファース東十条	2007年12月	3,000	0.4
		アールスタイルズ武蔵小杉	2006年9月	4,433	0.7
		ベルファース大阪新町	2008年2月	3,684	0.5
	その他地域	ベルファース尼崎	2009年2月	3,440	0.5
		ベルファース金沢香林坊	2006年10月	2,410	0.4
	住宅 計				68,222
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	5.5
ホテル等	東京都心6区	高輪デュープレックスC's	2005年8月	2,830	0.4
		クロスゲート	2000年9月	15,040	2.2
	首都圏その他地域	グッドタイムリビング新浦安	2006年10月	1,550	0.2
		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	ヴィアインヒョウ橋ビル	2011年3月	3,100	0.5
		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	5.0
ホテル等 計				94,470	13.9
総 計				679,789	100.0

**新規取得物件**  
**NEW**

- オフィス
- 商業施設
- 住宅
- 物流施設
- ホテル等

- 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)
  - コナミススポーツクラブ香里園
  - ベルファース大阪新町
  - 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

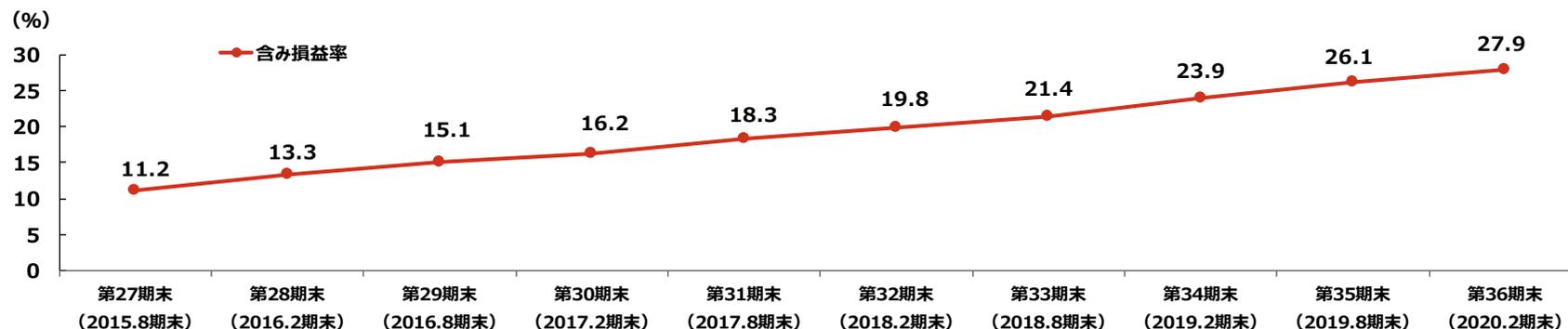
- ORE札幌ビル
- 札幌ブリックキューブ
- インターヴィレッジ大曲
- ホテル京阪 札幌
- 盛岡南ショッピングセンター サンサ
- リッチモンドホテル 山形駅前
- ルオール仙台
- プライムスクエア広瀬通
- ホームセンタームサシ 仙台泉店 (底地)
- イオンタウン 仙台泉大沢 (底地)
- aune 仙台
- 仙台南町通ビル
- ベルファース 金沢香林坊
- フェリチタ 三条木屋町
- 那覇新都心センタービル (NEW)
- ラウンドクロス鹿児島
- aune 天神
- パロー鈴鹿ショッピングセンター
- 浜松 アクトタワー
- 名古屋伊藤忠ビル
- オリックス名古屋錦ビル
- ORE錦二丁目ビル
- 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
  - 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
  - ラウンドクロス三田
  - 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
  - TOKYU REIT 赤坂椿町ビル
  - 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
  - 高輪デュプレックスC's
- 【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
- 【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 (NEW)
  - 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
  - ベルファース蒲田
  - ベルファース本郷弓町
  - ベルファース三宿
  - ウェストパークタワー池袋
  - ベルファース東十条

- 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 梶張
  - 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
  - グッドタイムリビング新浦安
  - 東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾート

	第27期末 (2015.8期末)	第28期末 (2016.2期末)	第29期末 (2016.8期末)	第30期末 (2017.2期末)	第31期末 (2017.8期末)	第32期末 (2018.2期末)	第33期末 (2018.8期末)	第34期末 (2019.2期末)	第35期末 (2019.8期末)	第36期末 (2020.2期末)
物件数	96	102	106	109	110	110	111	109	110	112
鑑定評価額 (億円)	5,382	5,942	6,287	6,790	7,031	7,087	7,558	7,609	7,764	7,990
帳簿価額 (億円)	4,839	5,243	5,460	5,844	5,944	5,918	6,227	6,141	6,157	6,249
含み損益 (注1) (億円)	542	698	826	945	1,086	1,169	1,331	1,468	1,606	1,741
含み損益率 (注2) (%)	11.2	13.3	15.1	16.2	18.3	19.8	21.4	23.9	26.1	27.9



## 用途別期末鑑定評価額 (注3)

用途	物件数	第36期末 (2020.2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	52	318,461	409,170	3.9%	90,708	6,350	1.6%	-0.0%	9,316
商業施設	21	83,390	107,340	4.1%	23,949	-780	-0.7%	-0.0%	-299
住宅	14	61,061	84,360	4.1%	23,298	1,500	1.8%	-0.1%	1,986
物流施設	5	29,799	45,710	4.4%	15,910	750	1.7%	-0.1%	1,085
ホテル等	10	88,567	102,610	4.3%	14,042	750	0.7%	-0.0%	1,001
合計 (直還法不適用物件 (注4) 及び第36期以降取得物件を除く)	102	581,280	749,190	4.0%	167,909	8,570	1.2%	-0.0%	13,089

(以下、参考)

直還法不適用物件 (注4)	6	25,862	30,430	-	4,567	-	-	-	-
第36期 (2020.2期) 取得物件	4	17,759	19,429	4.2%	1,669	-	-	-	-
第36期末 (2020.2期末) 保有物件	112	624,902	799,049	-	174,146	-	-	-	-

(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シ仙台東店 (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。

## 所有者別投資口数内訳

所有者別 投資口数	第35期末 (2019.8期末)		第36期末 (2020.2期末)		増減	
	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)
個人・その他	173,527	6.3	164,866	6.0	-8,661	-0.3
金融機関	1,814,289	65.7	1,796,970	65.1	-17,319	-0.6
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	98,700	3.6	108,116	3.9	9,416	0.3
信託銀行	1,427,124	51.7	1,371,232	49.7	-55,892	-2.0
生命保険会社	44,599	1.6	46,766	1.7	2,167	0.1
損害保険会社	21,112	0.8	9,136	0.3	-11,976	-0.4
証券会社	136,775	5.0	168,376	6.1	31,601	1.1
信用金庫	37,904	1.4	36,492	1.3	-1,412	-0.1
その他	48,075	1.7	56,852	2.1	8,777	0.3
その他法人	52,125	1.9	50,318	1.8	-1,807	-0.1
外国法人等	720,059	26.1	747,846	27.1	27,787	1.0
合計	2,760,000	100	2,760,000	100	0	-

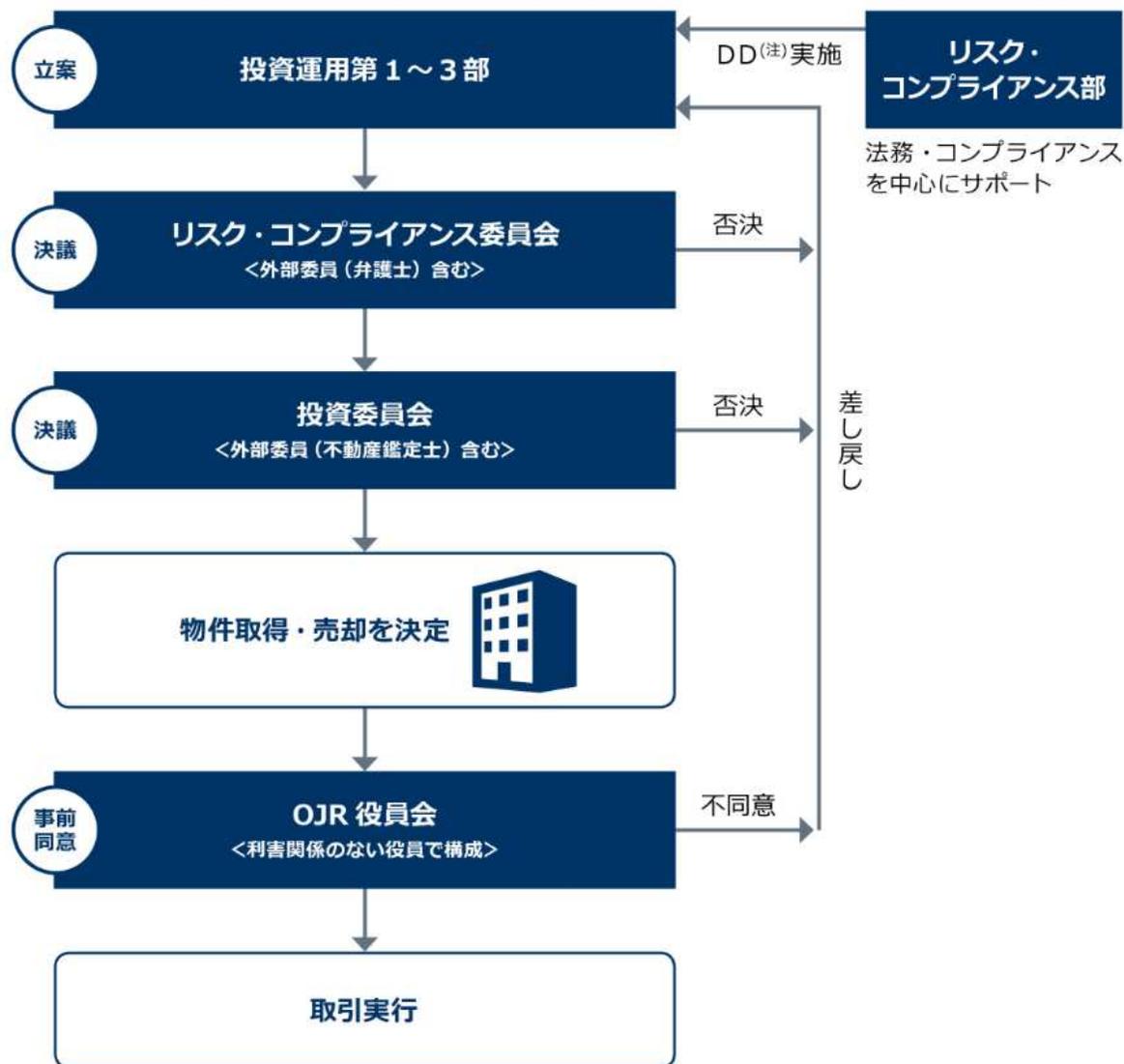
## 所有者別投資主数内訳

所有者別 投資主数	第35期末 (2019.8期末)		第36期末 (2020.2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	17,778	95.6	16,809	94.5	-969	-1.1
金融機関	186	1.0	183	1.0	-3	0.0
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	36	0.2	36	0.2	0	0.0
信託銀行	16	0.1	18	0.1	2	0.0
生命保険会社	9	0.0	8	0.0	-1	0.0
損害保険会社	2	0.0	2	0.0	0	0.0
証券会社	21	0.1	23	0.1	2	0.0
信用金庫	53	0.3	46	0.3	-7	0.0
その他	49	0.3	50	0.3	1	0.0
その他法人	291	1.6	281	1.6	-10	0.0
外国法人等	339	1.8	520	2.9	181	1.1
合計	18,594	100	17,793	100	-801	-

## 投資主上位10社

投資主上位10社	第36期末 (2020.2期末)	
	口数 (口)	比率 (%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	607,966	22.0
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	447,906	16.2
野村信託銀行株式会社 (投信口)	136,276	4.9
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	109,326	3.9
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	98,290	3.5
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	63,510	2.3
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	38,460	1.3
J Pモルガン証券株式会社	33,946	1.2
JP MORGAN CHASE BANK 385771	32,519	1.1
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	31,478	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。



## 【資産運用会社】

### 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（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、OAM執行役員、リスク・コンプライアンス部管掌役員、外部委員（不動産鑑定士）で構成
- ▶ 外部委員の出席・賛成が必須

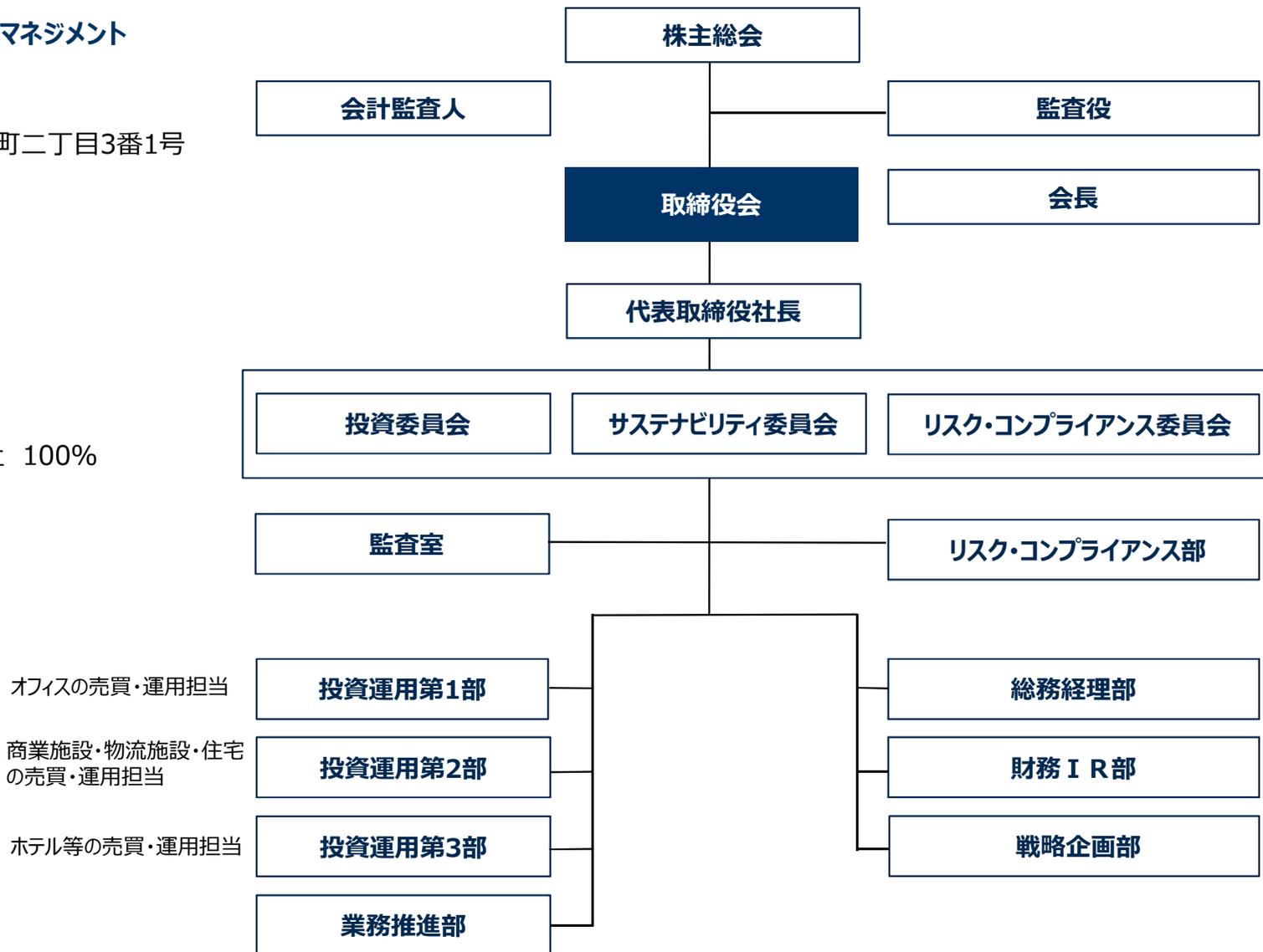
## 【本投資法人】

### 役員会

- ▶ 利害関係のない執行役員1名、監督役員3名（不動産鑑定士・弁護士・公認会計士）で構成

(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。

**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



BLANK

BLANK

BLANK



## 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)

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。