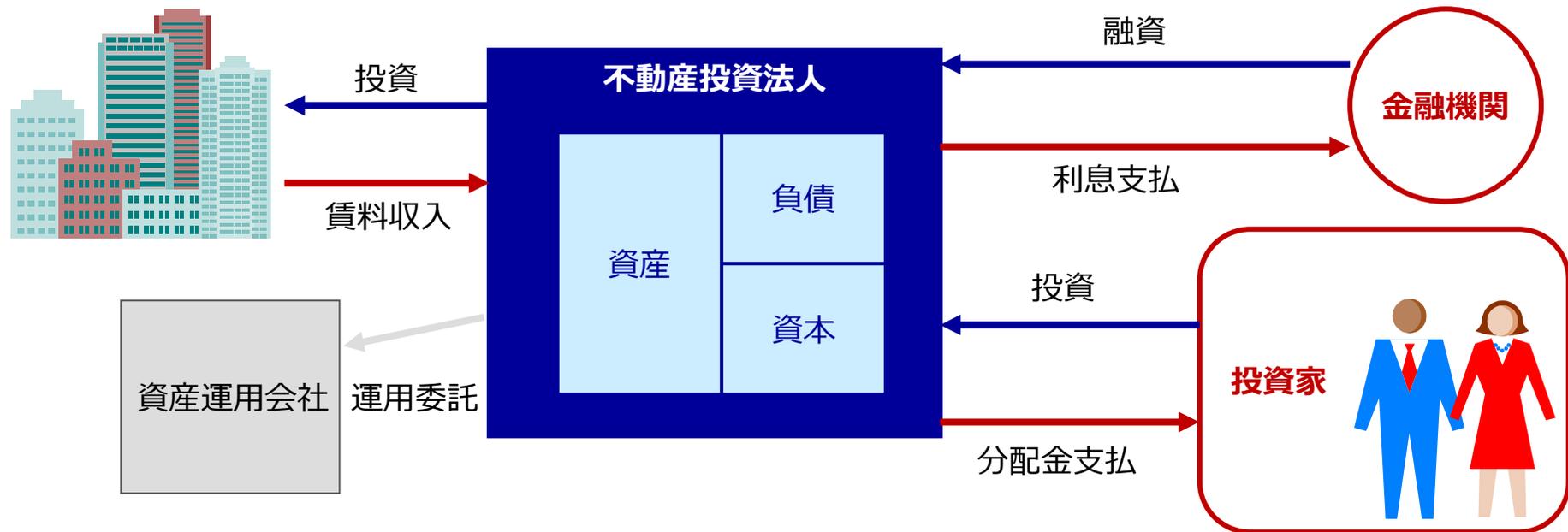


オリックス・アセットマネジメント株式会社
2020年12月

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





- ✓ 収益のほとんどが分配される
- ✓ 少額から投資可能
- ✓ 複数の不動産に投資可能
- ✓ 専門家が運用や物件の管理を実施

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 J-REIT中4番目に上場 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 (株主：オリックス株式会社 100%)

資産規模	✓ 6,797億円 全J-REIT中：7位 ✓ 111物件
時価総額	✓ 4,189億円 全J-REIT中：9位
格付	✓ 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

(2020年11月20日時点)

直近予想
分配金利回り

✓ 4.5%

2021年2月期予想分配金 2021年8月期予想分配金
(3,490円 + 3,350円)

直近予想分配金利回り

4.5%

151,800円

当該時点における
最低購入金額

2020年11月20日時点投資口価格

※ご参考

過去5年間で投資口価格が最高値であった2019年11月5日当時の予想分配金利回り

3.0%

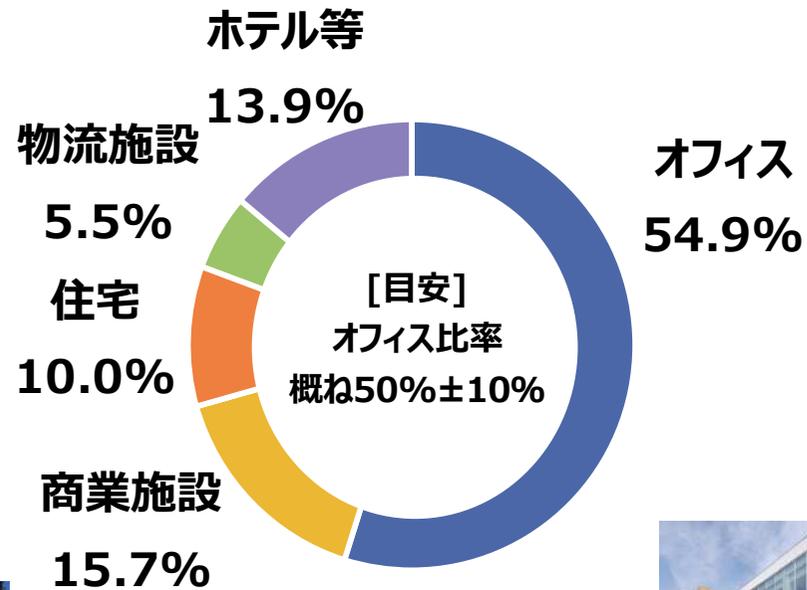
概要

✓ **複数用途の不動産に投資**

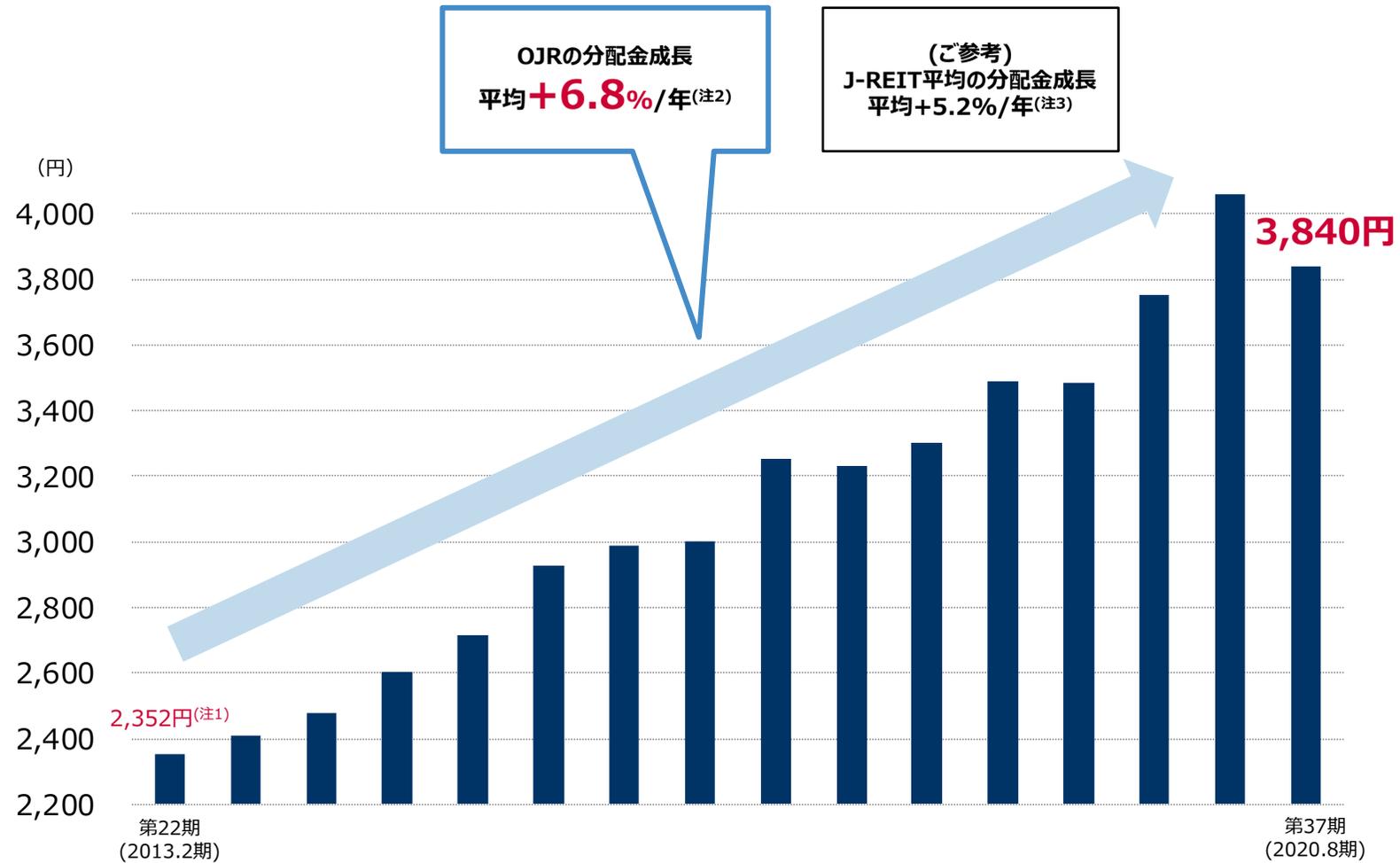
特長

✓ **多様な用途の取得による成長機会が豊富**

✓ **各用途の特性を組み合わせによりリスク分散を図ることができる**



着実な分配金成長を実現



(注1) 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（2013.2期）の一口当たり分配金については、当該期における分配金実績を当該期末の5倍の投資口数にて除した金額を、単位未満切り捨てて記載しています。

(注2) 第22期（2013.2期）の分配金実績と第37期（2020.8期）の分配金実績を比較し、当該期間における増加額の複利計算に基づいた年当たり平均成長率です。

(注3) J-REIT平均の分配金成長は、Bloombergが提供する東証REIT指数の直近12か月分配金実績の値の2013年3月1日時点の数値と2020年8月31日時点の数値を比較し、当該期間における増加額の複利計算に基づいた年当たり平均成長率です。

投資口価格は東証REIT指数を上回る水準で推移

OJR時価総額 : 4,189億円
全J-REIT中 : 9位

(2020年11月20日時点)



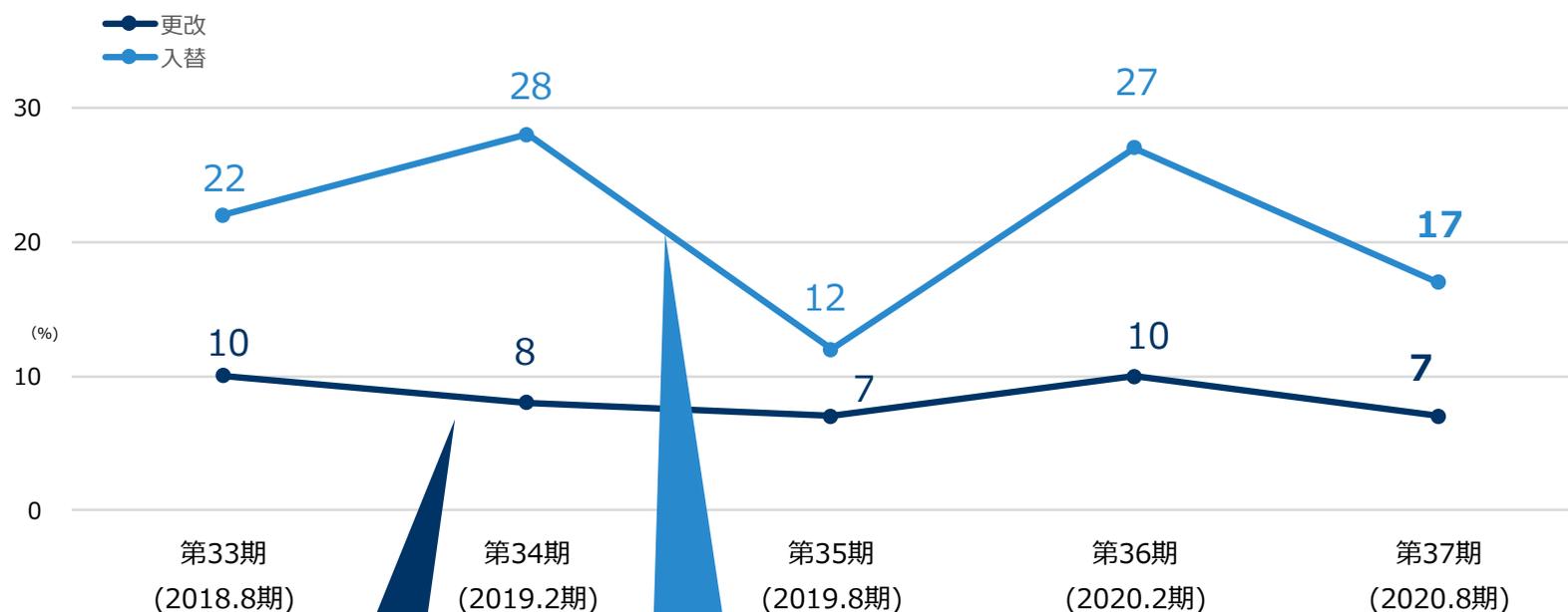
(注1) 投資口価格の推移は2013年3月1日の本投資法人の投資口価格、東証REIT指数、日経平均株価の値を100として指数化したものです。
(注2) Bloombergが提供するデータを基に本資産運用会社が作成しました。



コロナ下での運営

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
	3,729億円	54.9%	55物件	98.4%

賃料増減率



テナント賃料更改時
14期連続増額達成

テナント入替時
10期連続増額達成

直近取得した物件でも賃料増額を実現



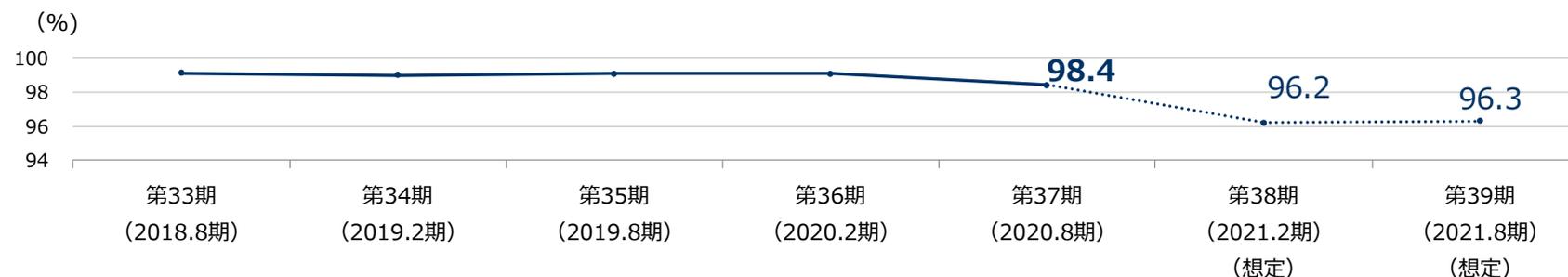
那覇新都心
センタービル
(2019年12月取得)



TOKYU REIT
赤坂檜町ビル
(2020年3月完全取得)

▶ 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



オフィステナントの分散状況 (賃料ベース/2020.8期末時点)

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	専門学校	オリックス池袋ビル	
5	BPOサービス業	ORE札幌ビル	

- ・オフィステナント数：920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

ORE大宮ビル（埼玉県さいたま市）

改修前



改修後イメージ図

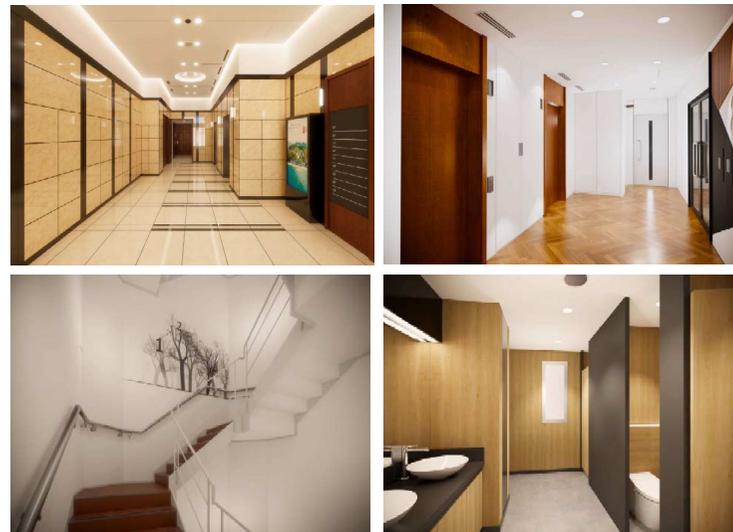


オリックス池袋ビル（東京都豊島区）

改修前



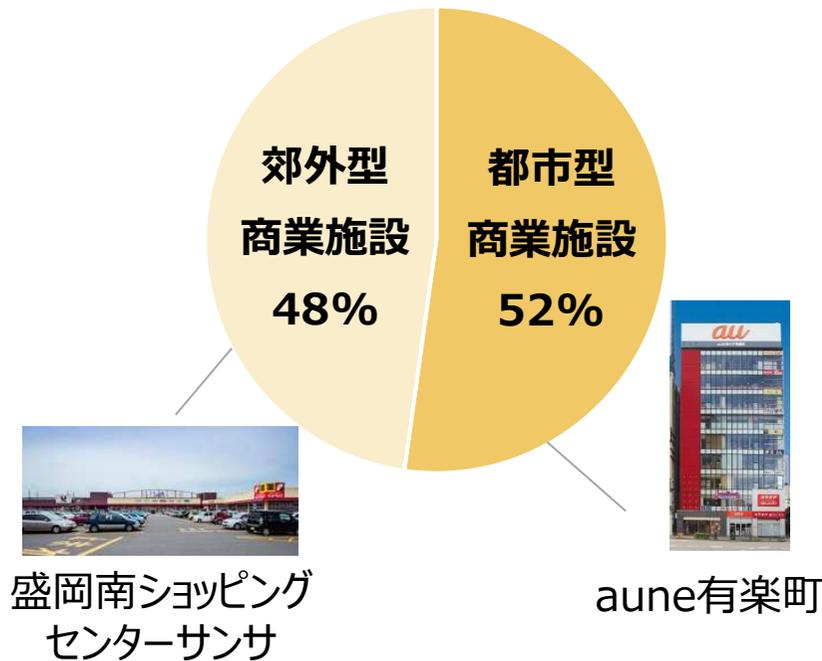
改修後イメージ図



(注) 現時点で計画している2021.2期（38期）実施予定の工事であり、今後の検討により改修工事内容等の変更、延期、取り止め等が生じる可能性があります。

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
	1,070億円	15.7%	27物件	96.6%

商業施設の賃料割合
(決算発表日時点)



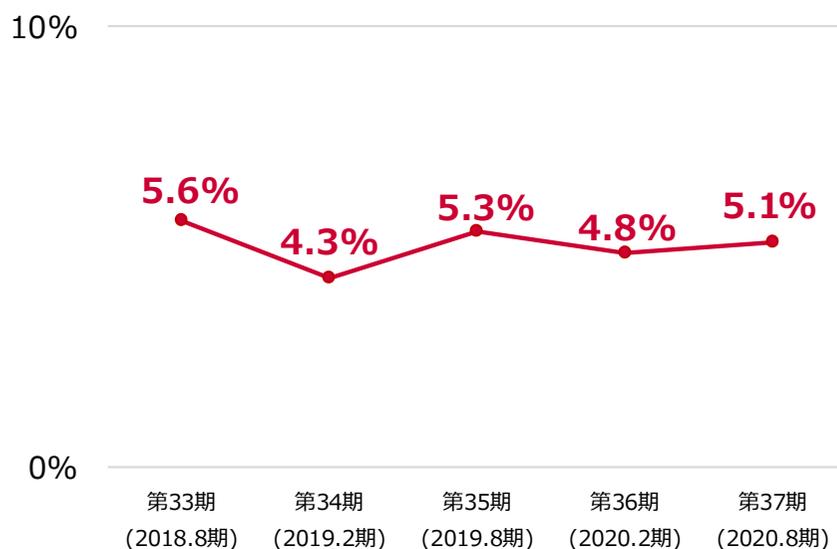
都市型商業施設における
新型コロナウイルスの影響

テナント数	一時減額	退去件数	
飲食 64%	71	11	12
サービス 23%	26	1	2
物販 13%	14	3	2

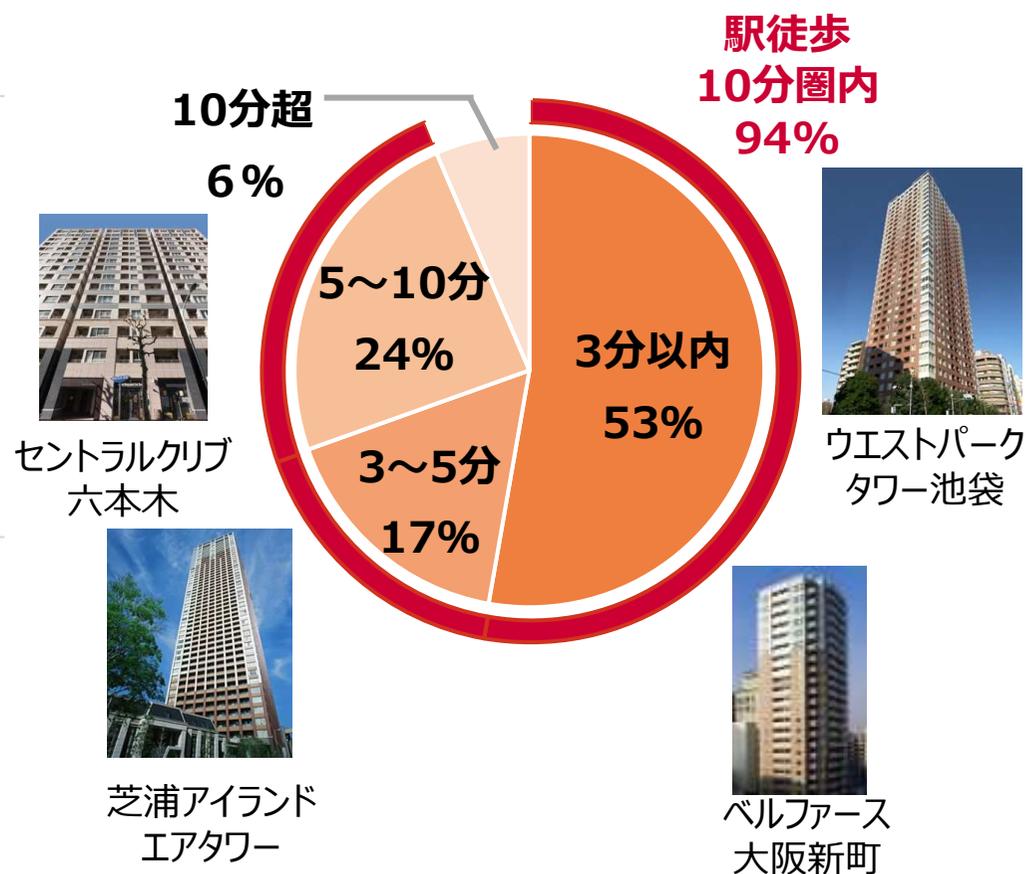
(注)「地方」とは、首都圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）以外の地域をさします。「郊外型商業施設」とは都市型商業施設以外の商業施設をさします。「都市型商業施設」とは、首都圏及び政令指定都市等の主要駅の近隣に立地する商業施設をさします。

住宅 (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
	682億円	10.0%	14物件	94.4%

入替における賃料増減率



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
	371億円	5.5%	5物件	100%



戸田ロジスティクスセンター



堺ロジスティクスセンター北棟

ホテル：GoToキャンペーンやパークの新エリア開業による今後の業績回復に期待 16

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
	944億円	13.9%	10物件	100%

【テーマパークのオフィシャルホテル】

物件名	運営会社	賃料形態	総客室数	業績予想上の前提	業績回復材料
ホテル ユニバーサル ポート <small>(ユニバーサル・スタジオ・ジャパン (USJ) のオフィシャルホテル)</small>  大阪市	オリックス グループ	固定49% 変動51%	600室	変動賃料は ほぼ発生しない	USJの新エリア「SUPER NINTENDO WORLD™」の開業(2021年春予定)
東京ベイ 舞浜ホテル ファーストリゾート <small>(東京ディズニーリゾート (TDR) のオフィシャルホテル)</small>  浦安市	オリックス グループが 約3割出資 している 運営会社	固定97% 変動3%	696室	固定賃料の 一時減額 (2020年10月～)	・TDRの新エリア「美女と野獣」の開業 (2020年9月) ・TDRの「アナと雪の女王」等をテーマにし た新エリアの開業(2023年度予定)

ホテル：ビジネスホテルは賃料減額には至らず

【シティホテル】

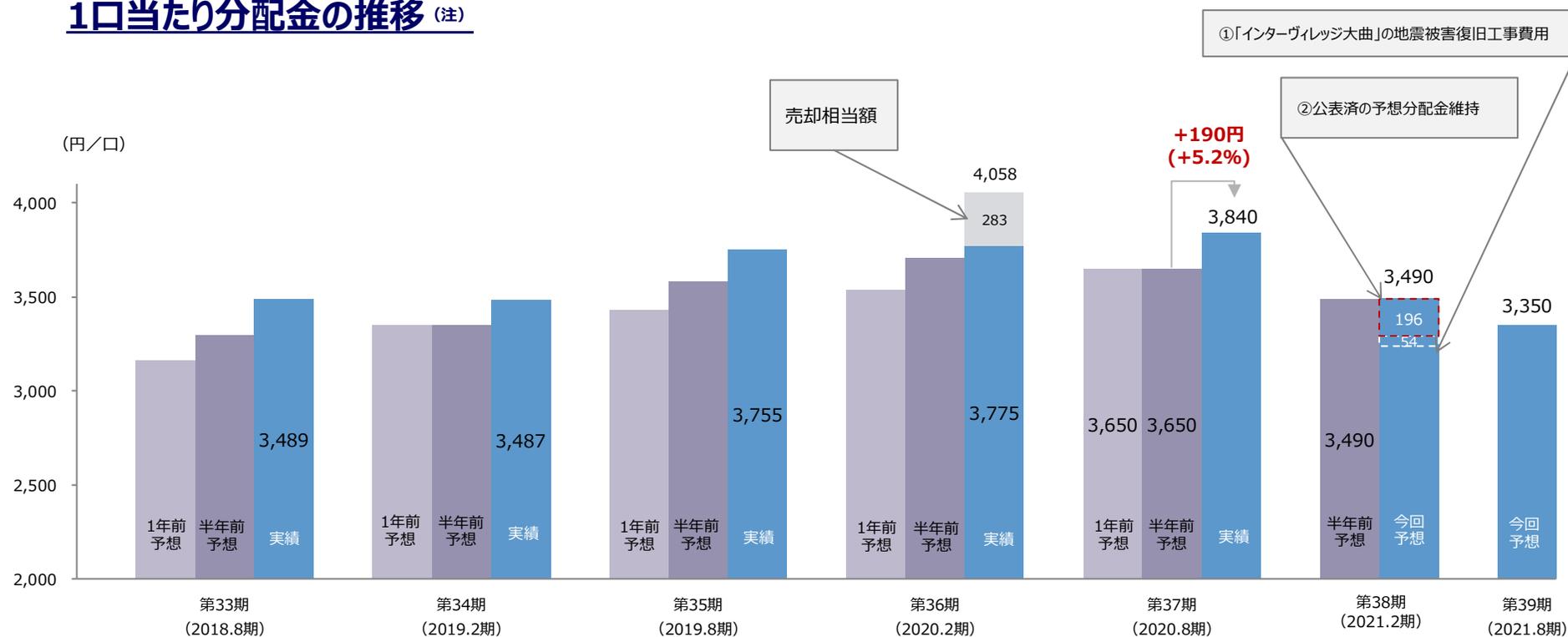
物件名	運営会社	賃料形態	総客室数	足元の状況
ホテル日航姫路  姫路市	オリックスグループ	固定33% 変動67%	257室	2020年6月末で期日を迎え期間2年で再契約

【ビジネスホテル】

物件名	運営会社	賃料形態	総客室数	足元の状況
クロスゲート  横浜市	藤田観光	固定 100% (変動0.2%を含む)	553室	賃料に関する要望があった先については、支払猶予で対応し固定賃料の減額には至らず
ヴィアイン 心斎橋ビル  大阪市	JR西日本グループ	固定 100%	205室	
ホテル京阪 札幌  札幌市	京阪ホールディングスグループ	固定 100%	200室	
リッチモンドホテル 山形駅前  山形市	ロイヤルホールディングスグループ	固定 100%	220室	
ホテルリブマックス 名古屋栄EAST  名古屋市	リブ・マックス	固定 100%	113室	

分配金予想には新型コロナウイルスの影響を一定程度織り込む 18

1口当たり分配金の推移 (注)



【ご参考：新型コロナウイルスによる分配金への影響額】

用途	第37期 (2020.8期) 実績 前期比	第38期 (2021.2期) 想定 前期比	第39期 (2021.8期) 想定 前期比
オフィス	▲11円	▲58円	▲28円
商業施設 (都市型)	▲12円	▲156円	+54円
ホテル	▲74円	▲256円	▲8円
合計	1口当たり▲96円	1口当たり▲470円	1口当たり+18円

(注1) 「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。

(注2) 「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。但し、第32期(2018.2期)及び第37期(2020.8期)に関しては、物件売却を実施したものの圧縮記帳による内部留保額が売却益を超えたため、売却相当額はありません。

(注3) 「インターヴィレッジ大曲」の地震被害復旧工事とは、平成30年北海道胆振東部地震による同物件における施設の一部不具合(天井材の崩落等)による被害の復旧工事をいいます。当該復旧工事の一部完了分(189百万円)については2019年8月期に特別損失として計上済です。

外部成長

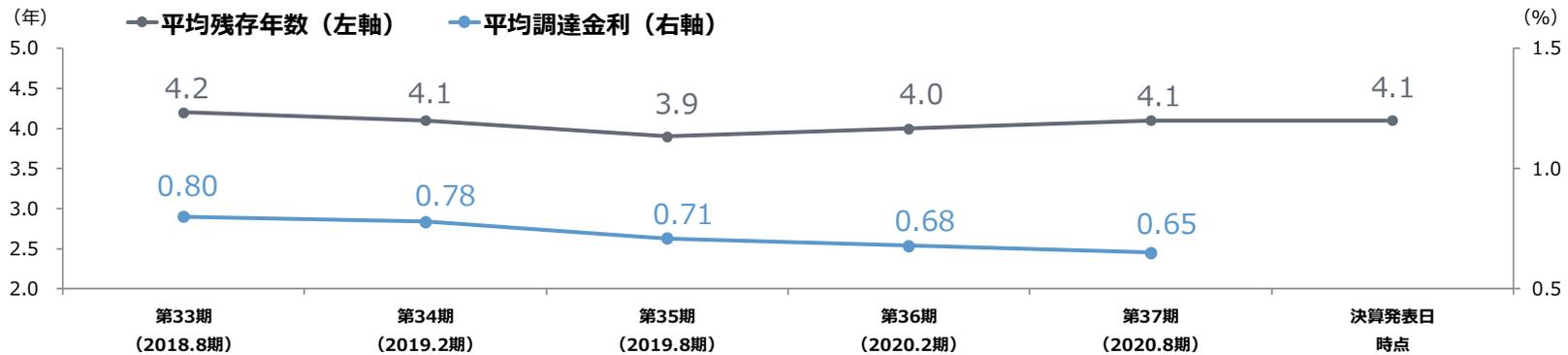
- ポートフォリオの質向上に主眼を置き、引続き物件入替を推進
- 直近でも住宅1物件の取得を2020年10月27日に公表

内部成長

- 新型コロナウイルスによるテナントからの各種要望に対しては、社会的要請に配慮しつつ、中長期的な投資主価値向上を目指し対応
- オフィスについて引続き賃料ギャップに基づく賃料増額交渉を継続

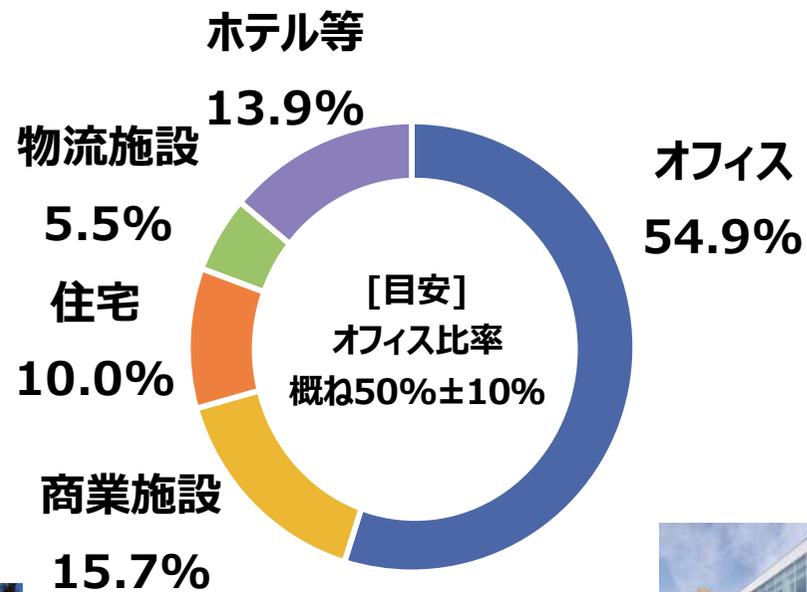
財務戦略

- 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
- 機動的な物件取得のための取得余力を維持



2020.8期以降決算発表日時点までの借換実績 (合計:19,100百万円) ^(注)	借換前	借換後
平均調達期間	6.1年	7.8年
平均調達金利	0.89%	0.35%

(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。





參考資料

決算ハイライト (実績)

23

(単位：百万円)

	第33期 (2018.8期)	第34期 (2019.2期)	第35期 (2019.8期)	第36期 (2020.2期)	第37期 (2020.8期)
営業収益	23,754	24,052	24,357	26,374	24,558
営業利益	11,124	10,578	11,731	13,477	11,980
経常利益	9,643	9,178	10,378	12,199	10,730
当期純利益	9,629	9,164	10,174	12,184	10,717
出資総額	335,757	335,757	335,757	335,757	335,757
純資産額	348,408	347,942	348,493	350,314	349,832
総資産額	673,068	673,908	677,334	680,985	678,684
発行済投資口数	2,760,000 口				
1口当たり純資産額	126,235 円	126,066 円	126,266 円	126,926 円	126,751 円
1口当たり分配金	3,489 円	3,487 円	3,755 円	4,058 円	3,840 円
1口当たりNAV ^(注1)	169,886 円	174,844 円	179,859 円	184,747 円	184,055 円
1口当たりNAV (内部留保考慮後) ^(注2)	170,980 円	175,771 円	180,718 円	185,963 円	185,314 円

	第33期 (2018.8期)	第34期 (2019.2期)	第35期 (2019.8期)	第36期 (2020.2期)	第37期 (2020.8期)
取得価格	668,947	663,532	667,432	678,927	679,789
物件数	111	109	110	112	111
賃貸NOI利回り	5.1 %	5.1 %	5.3 %	5.3 %	5.3 %
償却後利回り	4.2 %	4.2 %	4.4 %	4.4 %	4.4 %
含み損益	133,128	146,812	160,654	174,146	172,234
FFO	13,788	13,814	14,337	14,609	14,866
減価償却費	4,084	4,112	4,086	4,113	4,131
リース売上原価	74	76	76	75	75
資本的支出	929	929	1,894	1,168	1,101
フリーキャッシュフロー	3,229	3,259	2,267	3,019	3,106

(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。

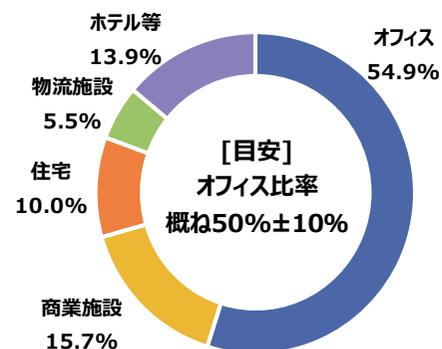
(注2) 「1口当たりNAV (内部留保考慮後)」は、「(出資総額 + 含み損益 + 内部留保額) ÷ 発行済投資口数」で算出されます。

ポートフォリオの運用状況

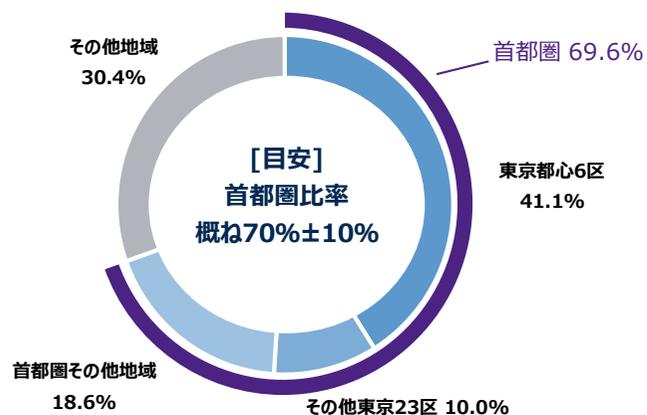
	取得価格合計 (億円)	物件数 (物件)	稼働率 (%)	賃貸NOI利回り (%)	償却後利回り (%)	平均築年数 (年)
 オフィス	3,729	55	98.4	5.3	4.5	19.6
 商業施設	1,070	27	96.6	5.4	4.7	12.6
 住宅	682	14	94.4	5.6	4.6	13.4
 物流施設	371	5	100	5.7	4.4	11.9
 ホテル等	944	10	100	4.9	3.6	21.7
ポートフォリオ全体	6,797	111	98.0	5.3	4.4	17.9

資産規模の比率（取得価格ベース）

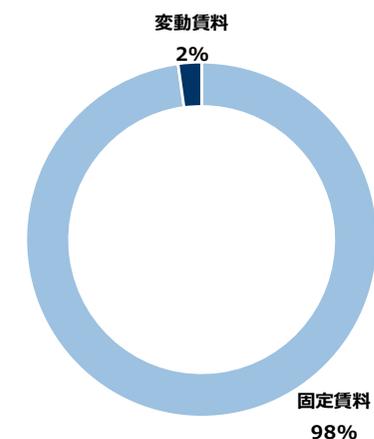
用途比率



地域比率



賃料形態割合（賃料ベース）



ポートフォリオ一覧①

25

決算発表日時点（2020年10月19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
		シーフォーススクエア/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	0.5
		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		
TOKYU REIT 赤坂櫛町ビル	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	
		ピサイド木場	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	
		ルナール仙台	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2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	
		札幌ブラックキューブ	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。

ポートフォリオ一覧②

決算発表日時点（2020年10月19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
		C U B 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
	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
		クワイ藤沢駅前	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泉店（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
		イオンタウン仙台泉大沢（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
	フェリチタ三条木屋町	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ディオ	2009年11月	2,642	0.4
		ベルファース目黒	2010年2月	3,330	0.5
		セントラルクリブ六本木	2006年1月	7,493	1.1
	その他東京23区	ベルファース蒲田	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
		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
		ベルファース東十条	2007年12月	3,000	0.4
	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	0.7
	その他地域	ベルファース大阪新町	2008年2月	3,684	0.5
		ベルファース尼崎	2009年2月	3,440	0.5
		ベルファース金沢香林坊	2006年10月	2,410	0.4
住宅 計				68,222	10.0
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	ヴィアイン心斎橋ビル	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

ポートフォリオMAP

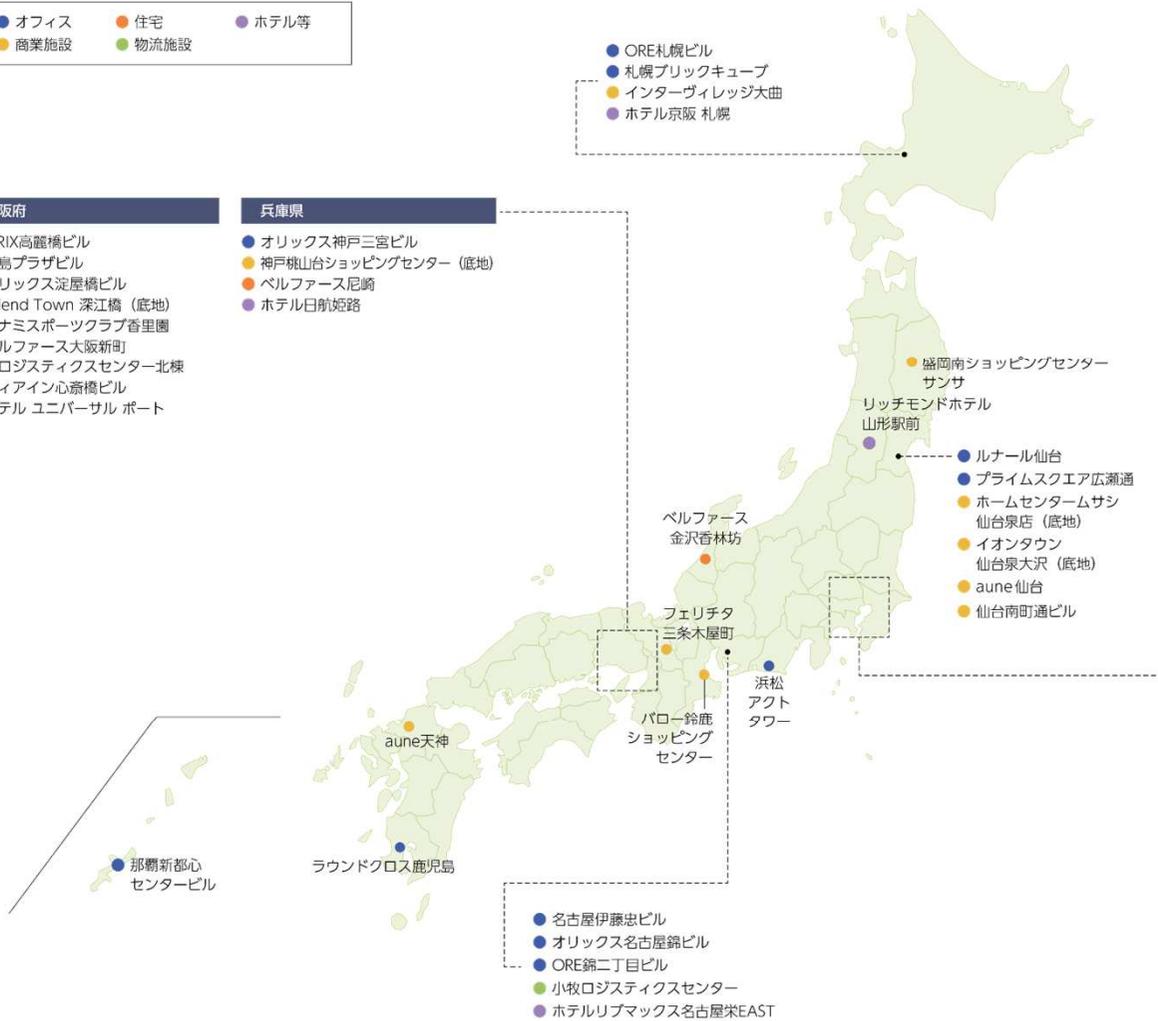
- オフィス
- 住宅
- ホテル等
- 商業施設
- 物流施設

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
- 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
- セントラルクラブ六本木
- 高輪デュープレックス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
- CUBE代官山
- クロスアベニュー原宿
- J-ONE SQUARE
- JouLe SHIBUYA
- SO-CAL LINK OMOTESANDO

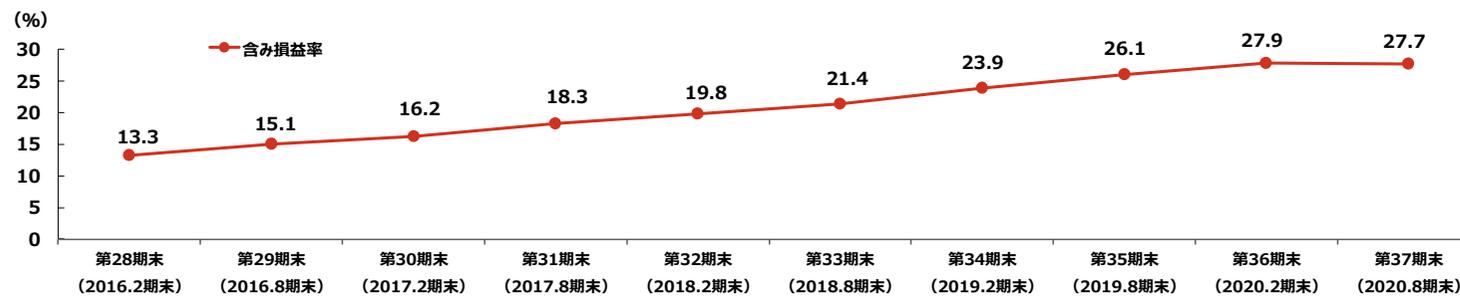
その他東京23区

- 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
- ベルファース本郷町
- ベルファース三宿
- ウエ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
- 大宮町ビル
- 大宮町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
- 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)	第37期末 (2020.8期末)
物件数	102	106	109	110	110	111	109	110	112	111
鑑定評価額 (億円)	5,942	6,287	6,790	7,031	7,087	7,558	7,609	7,764	7,990	7,949
帳簿価額 (億円)	5,243	5,460	5,844	5,944	5,918	6,227	6,141	6,157	6,249	6,226
含み損益 (注1) (億円)	698	826	945	1,086	1,169	1,331	1,468	1,606	1,741	1,722
含み損益率 (注2) (%)	13.3	15.1	16.2	18.3	19.8	21.4	23.9	26.1	27.9	27.7



用途別期末鑑定評価額 (注3)

用途	物件数	第37期末 (2020.8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	54	332,547	427,460	3.9%	94,912	3,651	0.9%	-0.0%	2,641	
商業施設	22	86,095	108,170	4.1%	22,074	-2,380	-2.2%	0.0%	-1,943	
住宅	14	60,581	84,310	4.1%	23,728	-50	-0.1%	-0.0%	429	
物流施設	5	29,397	45,740	4.4%	16,342	30	0.1%	0.0%	432	
ホテル等	10	88,229	99,010	4.4%	10,780	-3,600	-3.5%	0.1%	-3,262	
合計 (直還法不適用物件 (注4) を除く)	105	596,851	764,690	4.1%	167,838	-2,349	-0.3%	0.0%	-1,702	
(以下、参考)										
直還法不適用物件 (注4)	6	25,843	30,240	-	4,396	-	-	-	-	
第37期末 (2020.8期末) 保有物件	111	622,695	794,930	-	172,234	-	-	-	-	

(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。

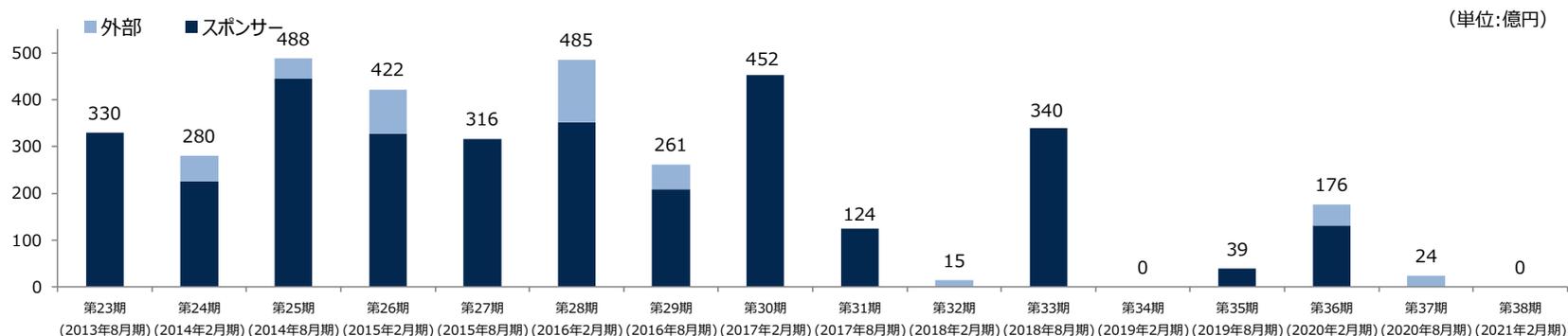
(注4) 直接還元法によるCRの算出が行われていない「青山サンクレストビル」、「テックランド戸塚店 (底地)」、「神戸桃山台ショッピングセンター (底地)」、「ホームセンタームサシ仙台東店 (底地)」、「イオンタウン仙台東大沢 (底地)」及び「Friend Town 深江橋 (底地)」を指します。

(注5) オフィスのうち、「TOKYU REIT赤坂橋町ビル」は、2019年10月1日付で準共有持分49%を、2020年3月4日付で準共有持分51%を取得しました。

▶ 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3,756 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38期 (2021.2期) は、決算発表日 (2020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 3,486億円

事業用資産(ホテル・旅館含む) 1,395億円

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



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

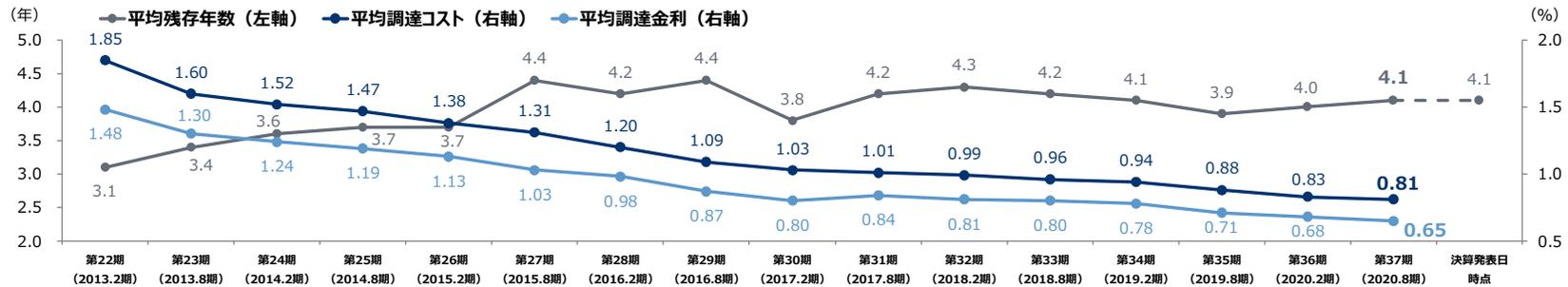


ヒルトン沖縄北谷リゾート
(沖縄県中頭郡北谷町)

(注) オリックス株式会社公表の「2021年3月期第1四半期決算補足資料」(簿価ベース・2020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 (2020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

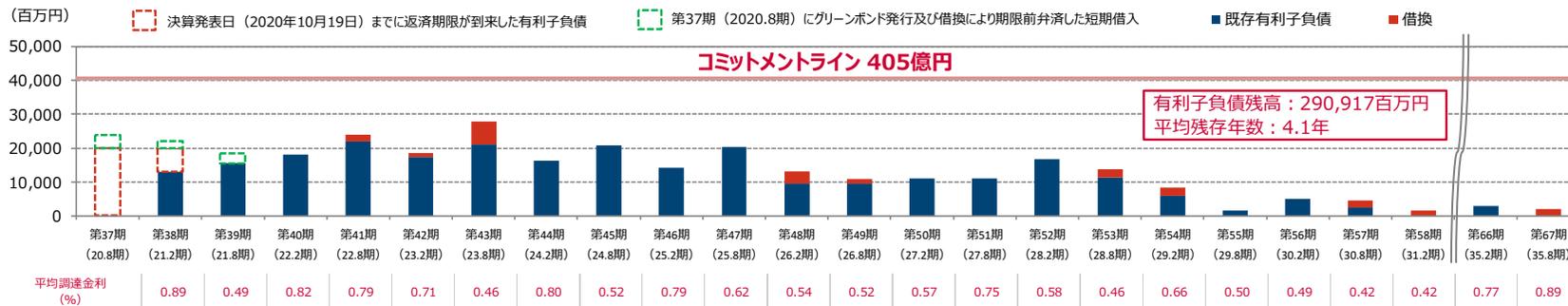
資金コストと平均残存年数の推移



2020.8期以降決算発表日時点までの借換実績(合計:19,100百万円) (注)		借換前	借換後
平均調達期間		6.1年	7.8年
平均調達金利		0.89%	0.35%

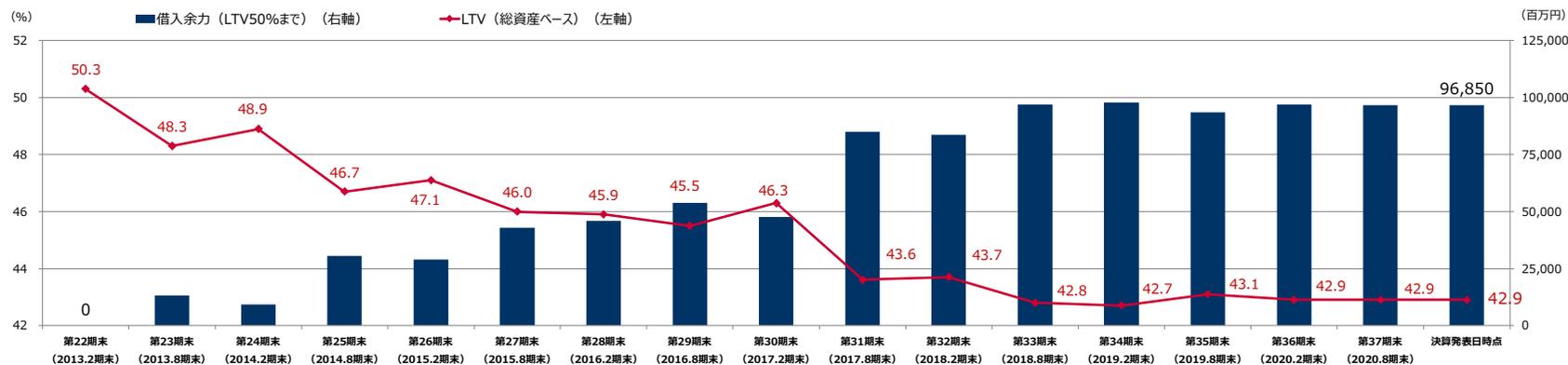
(注) 固定金利から固定金利への借入の借換実績を集計しております。

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37期末 (2020.8期末)	決算発表日 (2020年10月19日) 時点
有利子負債残高	290,917 百万円	290,917 百万円
LTV (総資産ベース)	42.9 %	42.9 %
平均調達金利	0.65 %	0.64 %
平均調達コスト	0.81 %	-
固定金利比率	89.8 %	89.4 %
平均残存年数	4.1 年	4.1 年
現金及び預金 (信託現金及び信託預金含む)	51,329 百万円	-

格付の状況 決算発表日 (2020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 28社/266,417百万円

金融機関名	残高 (百万円)	シェア
三井住友信託銀行	49,695	18.7 %
三菱UFJ銀行	49,555	18.6 %
三井住友銀行	32,038	12.0 %
みずほ銀行	24,229	9.1 %
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	4.5 %
みずほ信託銀行	10,840	4.1 %
福岡銀行	8,400	3.2 %
西日本シティ銀行	3,800	1.4 %
あおぞら銀行	3,550	1.3 %
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	0.8 %
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 %
広島銀行	1,000	0.4 %
みなと銀行	800	0.3 %
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	2023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	2023年7月31日	6,000
三菱UFJ銀行	2022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	2023年8月27日	4,000
りそな銀行	2023年7月31日	2,000
合計		40,500
コミットメントライン使用額		0
コミットメントライン借入未実行残高		40,500

投資法人債 合計 24,500百万円

	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 NEW

全て決算発表日(2020年10月19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>GRESBリアルエステイト評価：「Green Star」 GRESBレーティング：「4スター」</p>	 <p>G R E S B PUBLIC DISCLOSURE 2019</p>	<p>GRESB開示評価：「Aランク」</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持続可能な資産運用の実現を目指す



▶ 気候変動対策を推進

マテリアリティに対応するKPI（数値目標）

項目	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80%の削減を目指すことを長期目標とする
	中期	2030年	・CO ₂ 排出量原単位を2018年比12%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	短期	-	・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、その埋立処分率を1%以内とする
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する

TCFDシナリオ分析支援事業

2020年9月、TCFDに賛同している本投資法人の資産運用会社：オリックス・アセットマネジメント(株)は、環境省による「令和2年度TCFDに沿った気候リスク・機会のシナリオ分析支援事業」の参加企業に選出されました。デロイト トーマツ コンサルティング合同会社のコンサルティングを受けながらシナリオ分析を進めていきます。



▶ 環境認証の床面積カバー率（注）を約7割に向上

「CASBEE®不動産」評価認証



評価	物件名
★★★★★	【オフィス】青山サンクレストビル
	【オフィス】シーフォートスクエア/センタービルディング
	【オフィス】オリックス赤坂2丁目ビル
	【オフィス】ラウンドクロス川崎
	【オフィス】浜松アクタワー（オフィス/商業施設部分）
	【商業施設】aune 港北
	【商業施設】aune 幕張
	【商業施設】クロスガーデン川崎
	【商業施設】インターヴィレッジ大曲
	【商業施設】フェリチタ三条木屋町（商業施設部分）
【ホテル等】クロスゲート（商業施設部分）	
★★★★★	【オフィス】オリックス品川ビル
	【オフィス】MG白金台ビル
	【オフィス】オリックス目黒ビル
	【オフィス】ORE大宮ビル
	【オフィス】名古屋伊藤忠ビル
	【オフィス】ORIX高麗橋ビル
	【オフィス】ORE札幌ビル
	【オフィス】オリックス神戸三宮ビル
	【オフィス】堂島プラザビル
	【オフィス】プライムスクエア広瀬通
	【オフィス】札幌ブリックキューブ
	【商業施設】仙台南町通ビル
	【物流施設】市川ロジスティクスセンター

DBJグリーンビルディング認証



評価	物件名
★★★★★	【オフィス】アークヒルズ サウスタワー
	【住 宅】アールスタイルズ武蔵小杉
★★★★	【オフィス】浜松アクタワー（オフィス/商業施設部分）
	【住 宅】セントラルクラブ六本木
	【住 宅】ヘルファース蒲田
	【住 宅】ウエストパークタワー池袋
	【住 宅】ヘルファース大阪新町
	【住 宅】ヘルファース尼崎

BELS評価



評価	物件名
★★★★★	【オフィス】ルナール仙台
★★★★★	【物流施設】戸田ロジスティクスセンター
	【物流施設】岩槻ロジスティクスセンター
	【物流施設】堺ロジスティクスセンター北棟
★★★★	【物流施設】小牧ロジスティクスセンター
	【オフィス】芝2丁目大広ビル
	【オフィス】オリックス不動産西新宿ビル
	【オフィス】オリックス名古屋錦ビル
★★★	【オフィス】ORE錦二丁目ビル
	【ホテル等】ホテル ユニバーサル ポート

（注）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。

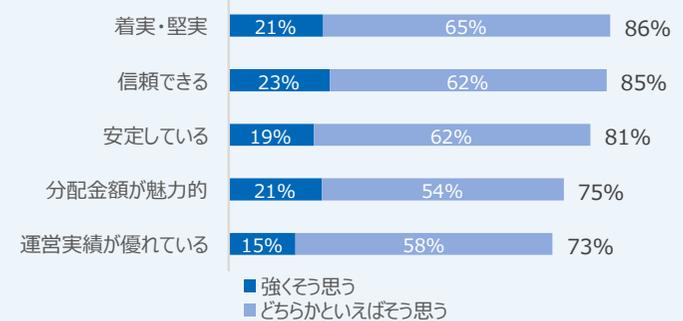
S 社会への取組

エンゲージメント機会の創出「投資主アンケートの実施」

主に個人投資主の皆様とのエンゲージメントの機会創出をはかることを目的に、本投資法人で初となる郵送による投資主アンケートを実施。全投資主の約1割にのぼる1,600名超の方々からの回答を受領

- ・本投資法人に対するイメージとして、「着実・堅実」「信頼できる」「安定している」等の項目で高評価を得た他、「大変な時期だけど、頑張って乗り切って」などの応援コメントも多かったです
- ・資産運用報告書に「新型コロナウイルスによる業績への影響の詳細を記載してほしい」等の意見に対しては、次回資産運用報告書にて改善予定

本投資法人に対するイメージ (上位5項目)



CASBEE ウェルネスオフィス評価認証取得

本投資法人が保有するオフィス「ラウンドクロス六本木」にて、建築環境総合性能評価システム(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency, CASBEE)ウェルネスオフィス評価認証におけるB+(★★★)を取得

本物件にテナントとして入居するオリックス株式会社（資産運用会社の親会社）が、サービスオフィス「クロスオフィス六本木」を運営しており、本投資法人とテナントが一体となって建物利用者の健康性、快適性の維持・増進等に取り組んだ結果としての認証取得



地域社会への貢献「アクト大冒険」

本投資法人が保有する「浜松アクトタワー」を含む浜松アクトシティでは、小学生とその保護者を対象に、夏休みの課題研究や職業理解の一環として「アクト大冒険」を毎年開催。今年は、新型コロナウイルス感染症拡大防止策を講じた上で、演奏ホール見学やヘリポート登頂、ホテルレストランでのテーブルマナー教室を実施





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

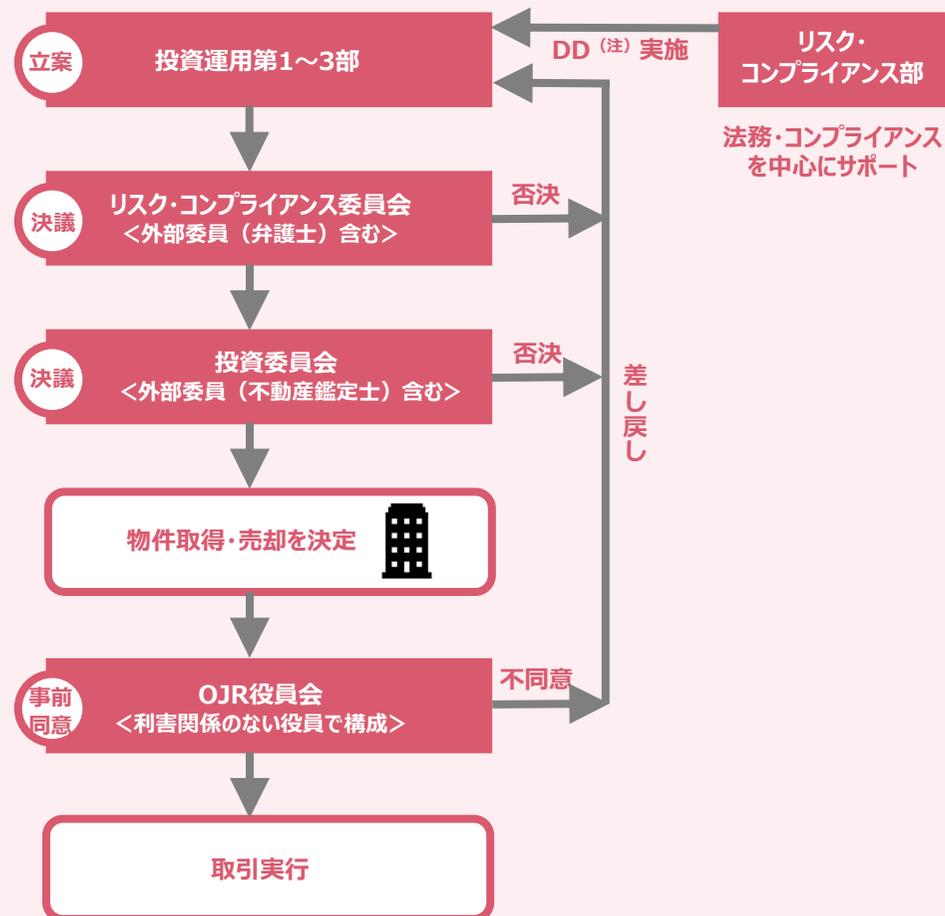
小池 敏雄	公認会計士
服部 毅	不動産鑑定士
片岡 良平	弁護士

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掌管役員、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掌管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36期末 (2020.2期末)		第37期末 (2020.8期末)		増減	
	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)
個人・その他	164,866	6.0	176,553	6.4	11,687	0.4
金融機関	1,796,970	65.1	1,860,950	67.4	63,980	2.3
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	108,116	3.9	94,382	3.4	-13,734	-0.5
信託銀行	1,371,232	49.7	1,462,024	53.0	90,792	3.3
生命保険会社	46,766	1.7	48,770	1.8	2,004	0.1
損害保険会社	9,136	0.3	340	0.0	-8,796	-0.3
証券会社	168,376	6.1	158,623	5.7	-9,753	-0.4
信用金庫	36,492	1.3	40,457	1.5	3,965	0.1
その他	56,852	2.1	56,354	2.0	-498	0.0
その他法人	50,318	1.8	51,700	1.9	1,382	0.1
外国法人等	747,846	27.1	670,797	24.3	-77,049	-2.8
合計	2,760,000	100	2,760,000	100	0	-

所有者別投資主数内訳

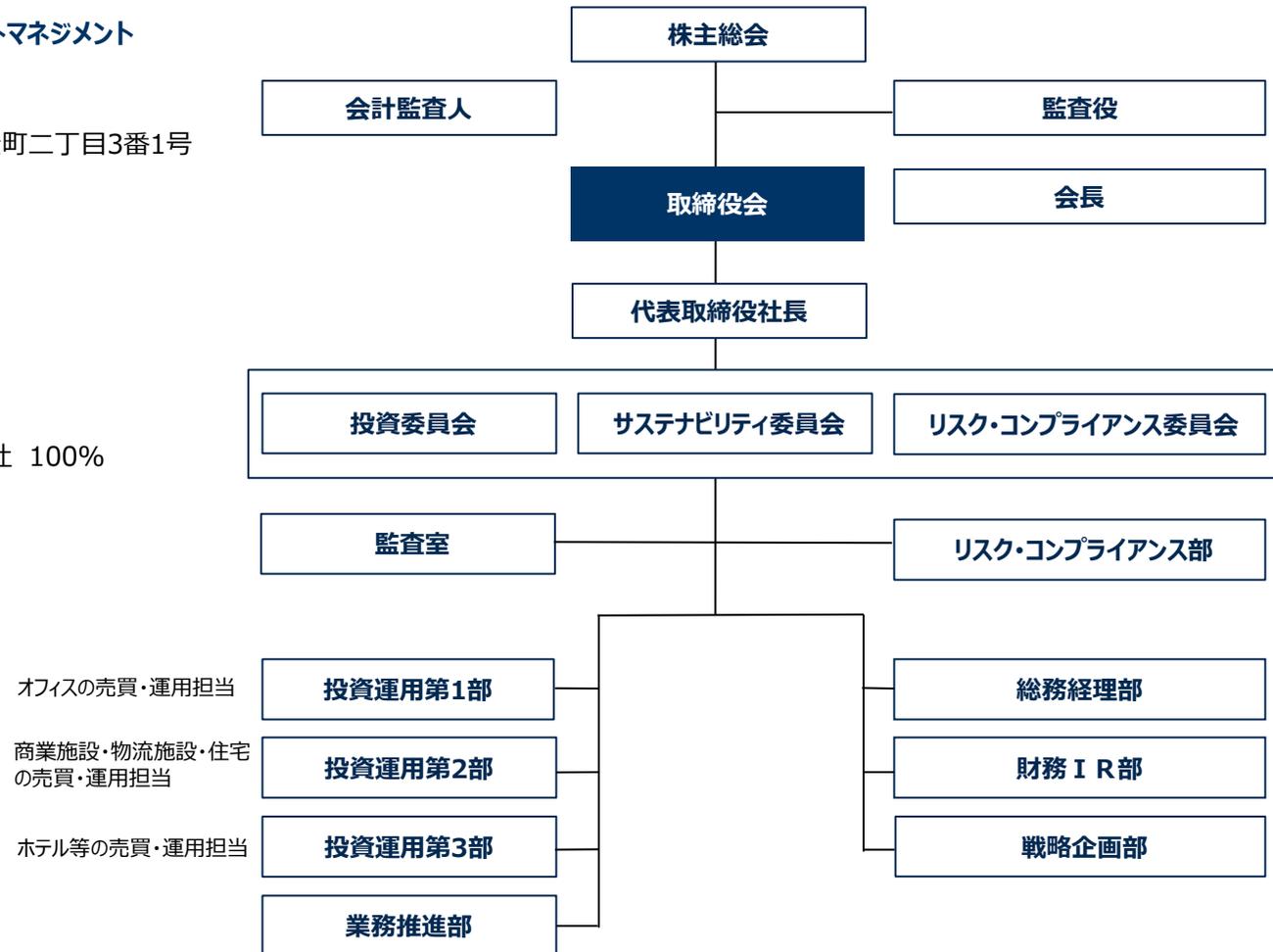
所有者別 投資主数	第36期末 (2020.2期末)		第37期末 (2020.8期末)		増減	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	人数 (人)	比率 (%)
個人・その他	16,809	94.5	18,706	94.9	1,897	0.4
金融機関	183	1.0	174	0.9	-9	-0.1
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	36	0.2	31	0.2	-5	0.0
信託銀行	18	0.1	16	0.1	-2	0.0
生命保険会社	8	0.0	8	0.0	0	0.0
損害保険会社	2	0.0	1	0.0	-1	0.0
証券会社	23	0.1	26	0.1	3	0.0
信用金庫	46	0.3	44	0.2	-2	0.0
その他	50	0.3	48	0.2	-2	-0.1
その他法人	281	1.6	311	1.6	30	0.0
外国法人等	520	2.9	529	2.7	9	-0.2
合計	17,793	100	19,720	100	1,927	-

投資主上位10社

投資主上位10社	第37期末 (2020.8期末)	
	口数 (口)	比率 (%) (注)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	647,094	23.4
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	488,329	17.6
野村信託銀行株式会社 (投信口)	152,484	5.5
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	119,561	4.3
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	46,555	1.6
J P モルガン証券株式会社	41,641	1.5
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	33,214	1.2
みずほ証券株式会社	30,587	1.1
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	29,127	1.0
THE BANK OF NEW YORK 133970	28,956	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





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。