

# ORIX JREIT Inc.

ダイワJ-REITキャラバン東京

オリックス不動産投資法人(証券コード:8954)

2024年7月8日

# 目次

1. OJRの概要
2. OJRの特徴と成長戦略
3. 分配金利回り・投資口価格の推移
4. 本日のまとめ

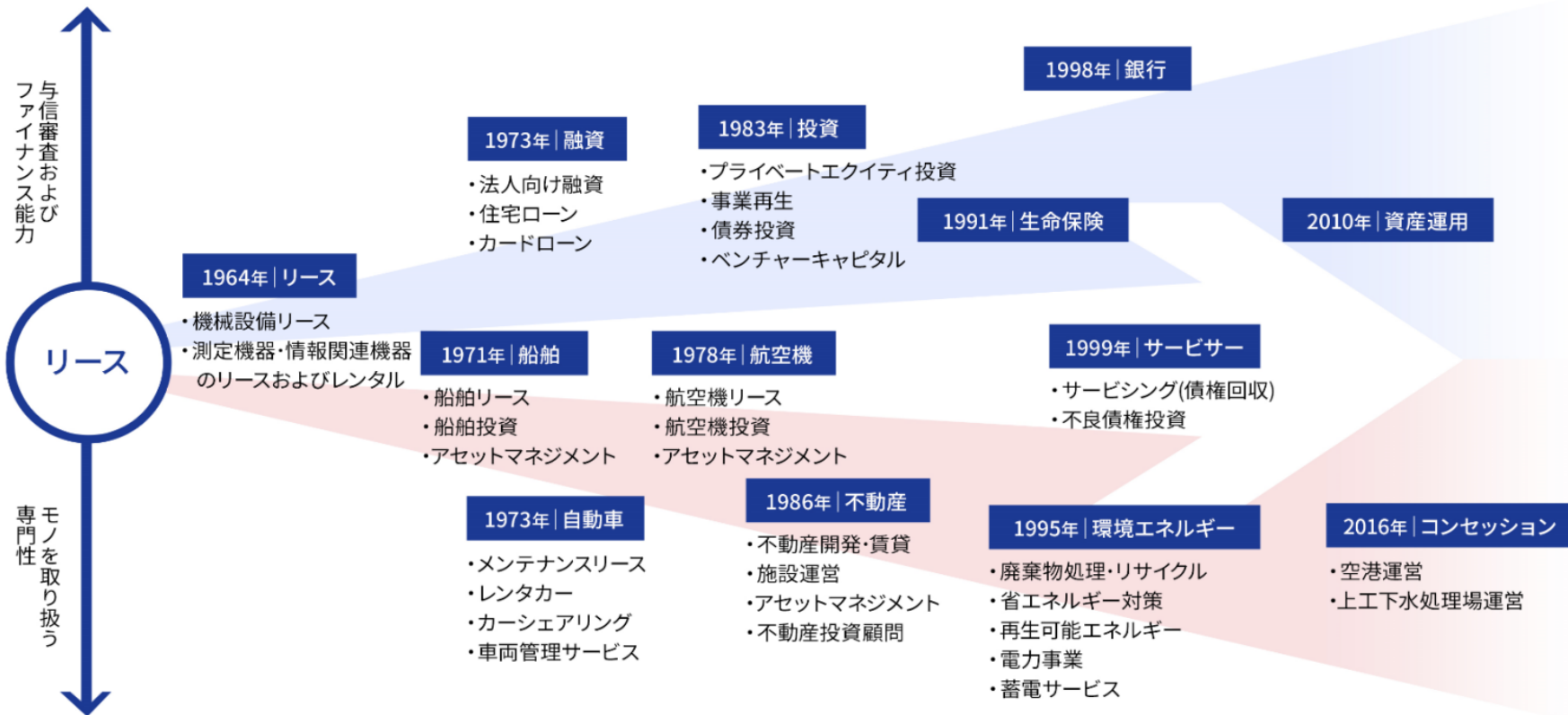
# 2002年6月に日本初の総合型REITとして上場

(2024年4月19日時点)

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	2002年6月
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	7,170億円 (113物件)
格付情報	JCR:AA R&I:AA-

# スポンサーはオリックス

1964年創業。祖業のリースから隣接分野に進出することで事業を拡大



# 20年以上にわたり安定的に投資主価値の向上を実現

1

20年を超える運用実績

2

高品質の分散されたポートフォリオ

3

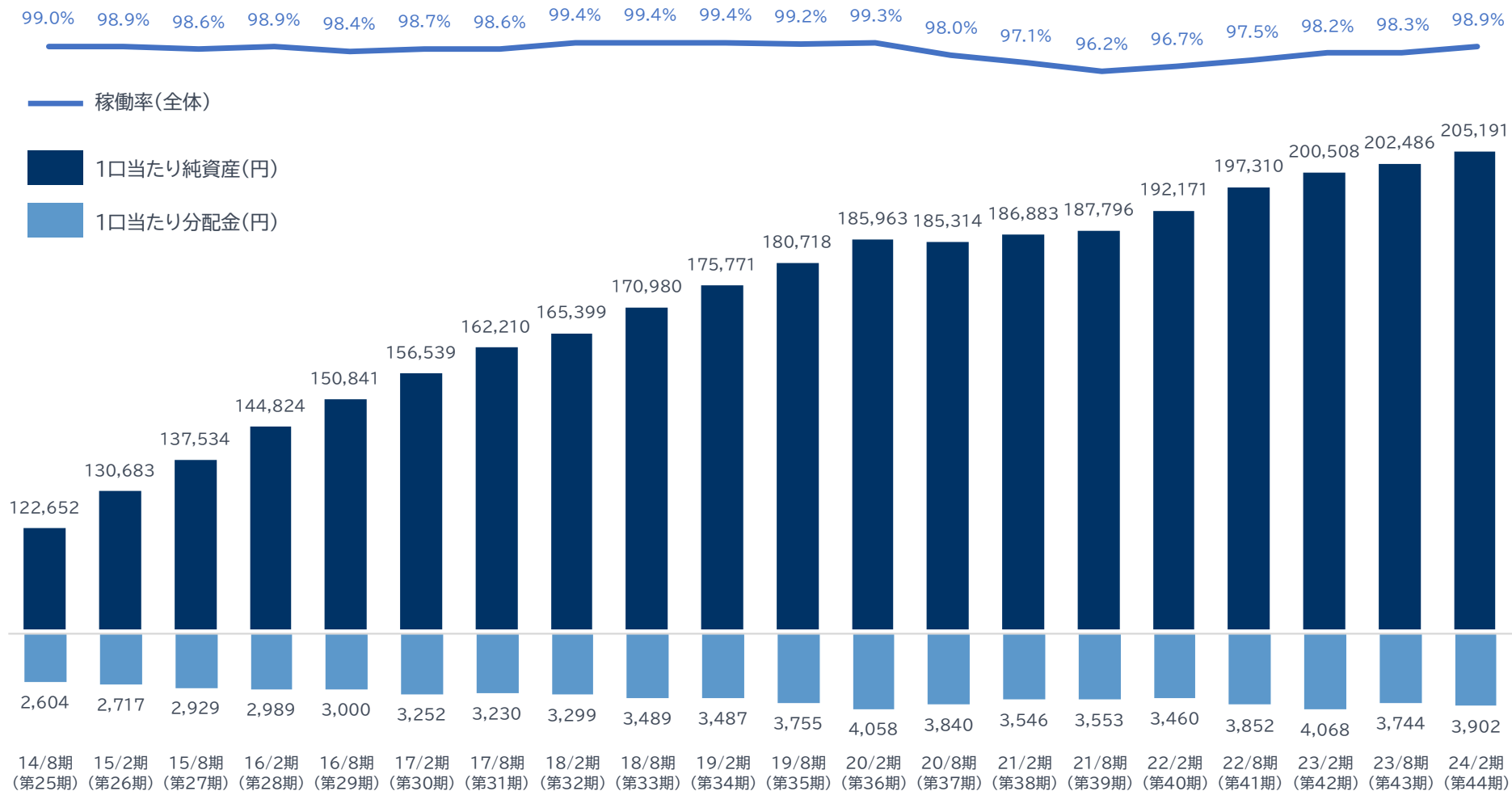
強固な財務基盤

4

継続的なサステナビリティの推進

# 一口当たりの純資産と分配金は安定的に成長

経済環境の変化に強いポートフォリオを構築し、高い稼働率を維持

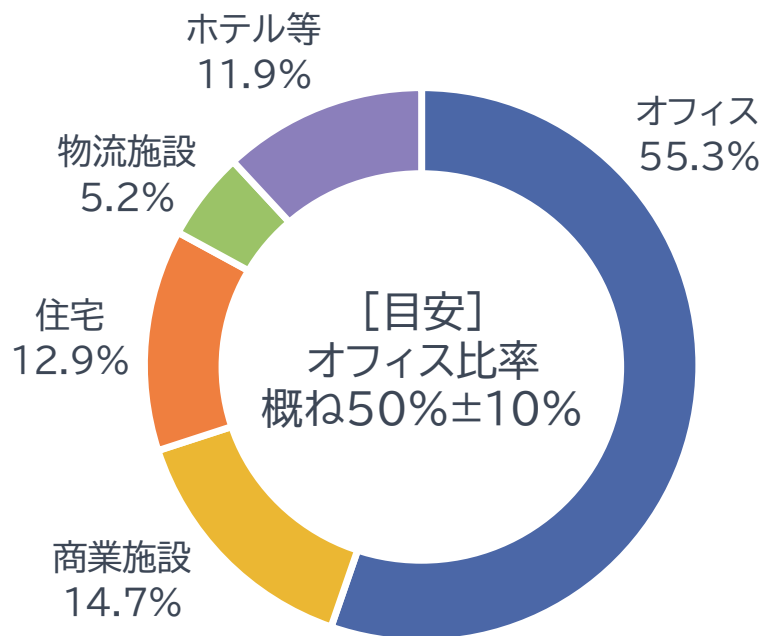


# 物件の用途、立地ともに分散されたポートフォリオを構築

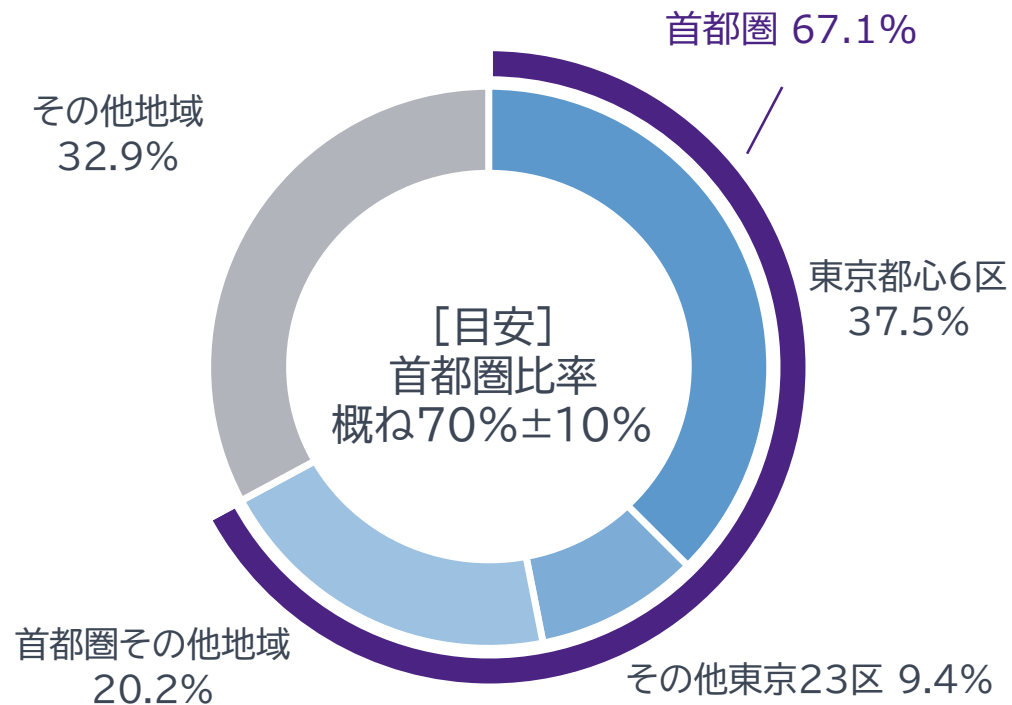
用途はオフィス中心、立地は首都圏中心

(2024年4月19日時点)

## 用途比率



## 地域比率



# 北海道から沖縄まで物件を保有

第44期(2024.2期)決算発表日(2024年4月19日)時点

- オフィス
- 物流施設
- 商業施設
- ホテル等
- 住宅

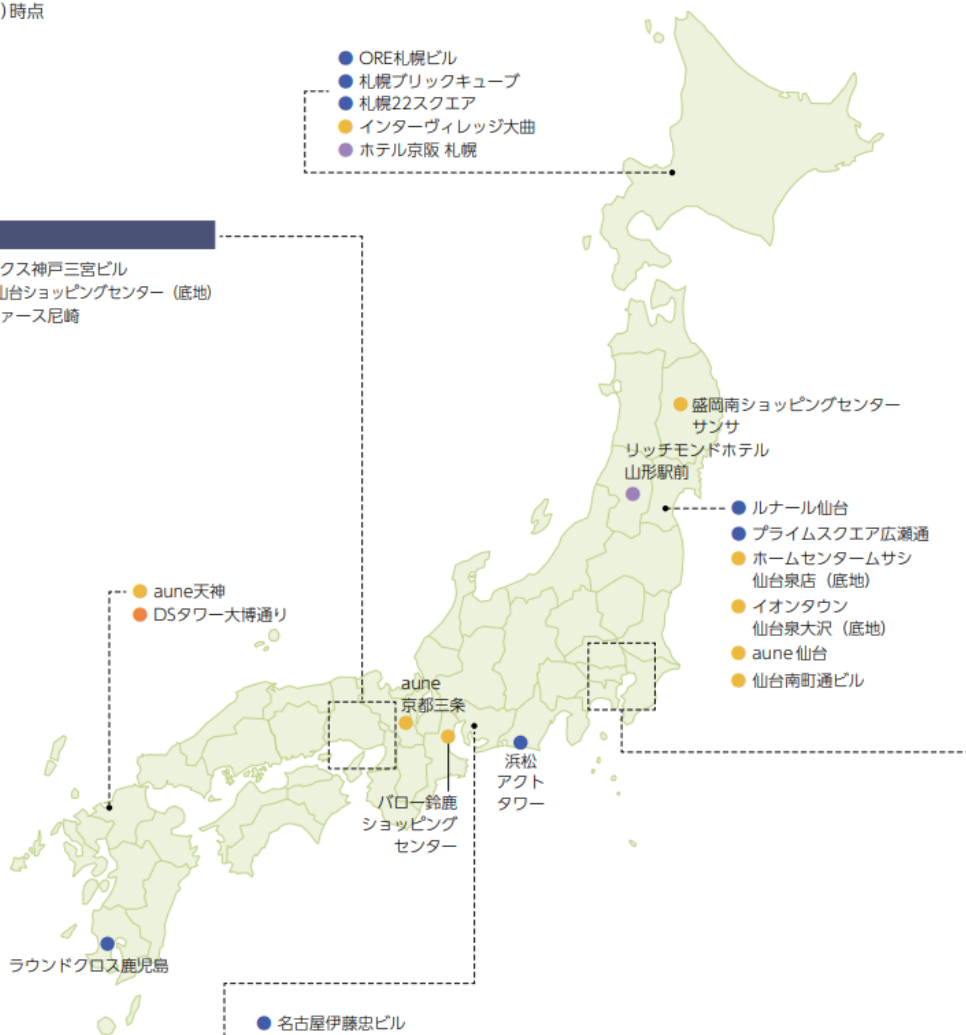
- ORE札幌ビル
- 札幌ブリックキューブ
- 札幌22スクエア
- インターヴィレッジ大曲
- ホテル京阪 札幌

## 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
- サンマリオンタワー **NEW**
- 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)
- ベルファース尼崎



- aune天神
- DSタワー大博通り

- 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

- 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]

- 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
- クロスレジデンス日本橋浜町
- クロスレジデンス日本橋本町 **NEW**

### [港区]

- 青山サンクレストビル
- ラウンドクロス赤坂
- 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
- アークヒルズ サウスタワー
- ラウンドクロス六本木
- 赤坂檜町ビル
- 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]

- ベルファース戸越スタジオ
- ベルファース目黒
- クロスレジデンス大崎

### [新宿区]

- ラウンドクロス新宿
- 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
- クロスレジデンス高田馬場 **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
- ベルファース本郷弓町
- 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
- クロスレジデンス六義園 **NEW**

## 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
- 新横浜スクエアアビル **NEW**
- 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

那覇新都心センタービル





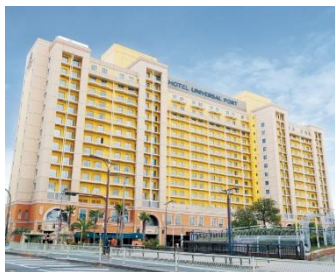
ラウンドクロス鹿児島



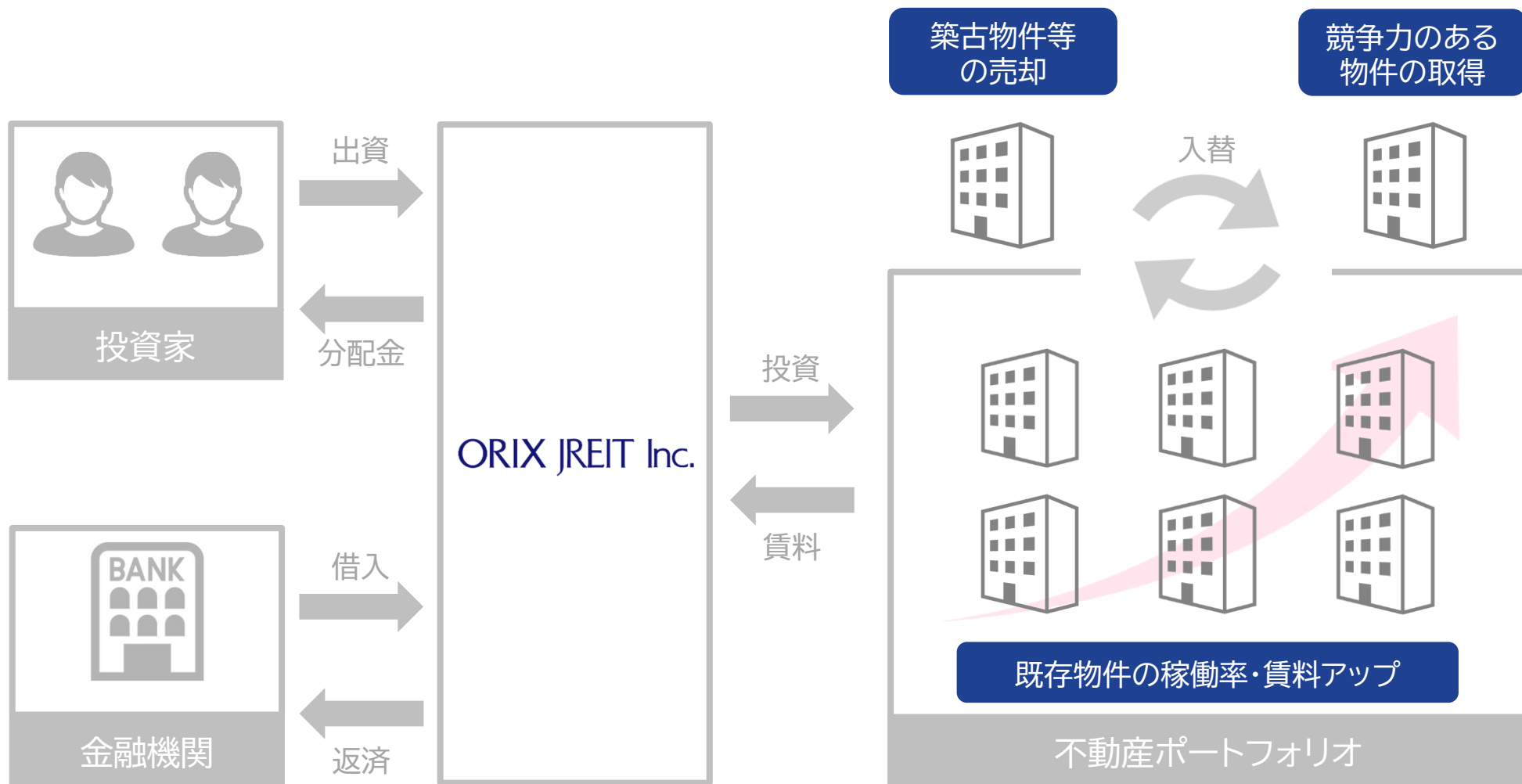
# 総合型リートとして柔軟な用途選択を通じて+ $\alpha$ を目指す

リスク分散に加え、豊富な取得機会およびポートフォリオの柔軟性が特長

(2024年4月19日時点)

オフィス	商業施設	住宅	物流施設	ホテル
 <p>オリックス赤坂2丁目ビル</p>	 <p>クロスガーデン川崎</p>	 <p>ウエストパークタワー池袋</p>	 <p>堺ロジスティクスセンター北棟</p>	 <p>ホテル ユニバーサル ポート</p>
<b>55.3%</b>	<b>14.7%</b>	<b>12.9%</b>	<b>5.2%</b>	<b>11.9%</b>
54物件 3,965億円	26物件 1,054億円	21物件 927億円	5物件 371億円	7物件 852億円

# 投資後も入替と物件の収益性向上により更なる成長を目指す 高品質のポートフォリオを維持



# 過去1年間積極的なポートフォリオの入替を推進

資産入替を通じて、ポートフォリオの質向上を実現

## 23/8期以降の資産入替

### 取得資産(取得価格合計757億円)



DSタワー  
大博通り

2023/4/27



CR  
日本橋浜町

2023/4/28



CR  
大崎

2023/4/28



札幌22  
スクエア

2023/8/31



CR  
日本橋本町

2023/12/1



新横浜  
スクエアビル

2023/12/27



CR  
高田馬場

2024/3/1



サンマリオンタワー

2024/3/1



CR  
六義園

2024/3/29



CR  
阿波座

2024/4/26



CR  
神戸元町

2024/4/26



CR  
清澄白河

2024/4/26



CR  
神田神保町

2024/5/31

### 売却資産(売却価格合計384億円)



RC築地

2023/4/3



ホテル  
日航姫路

2023/8/31



CR三宿

2023/12/1



RC芝大門

2024/2/29



シーフォートスクエア/  
センタービルディング

2024/2/29



MG白金台ビル

2024/4/1



RC赤坂

2024/4/26

## 資産入替の効果

### 1 ポートフォリオの収益拡大

#### 売却資産

賃貸NOI:12億円  
償却後利益:7億円

#### 取得資産

賃貸NOI:29億円  
償却後利益:24億円

### 2 ポートフォリオの収益性向上

#### 売却資産

賃貸NOI利回り:3.2%  
償却後利回り:1.9%

#### 取得資産

賃貸NOI利回り:3.9%  
償却後利回り:3.3%

### 3 築年数の良化

#### 売却資産

平均築年数:30.9年

#### 取得資産

平均築年数:16.0年

### 4 ダウンサイドリスクの軽減

#### 売却資産

減損リスクを抱えていたホテル日航姫路及び賃料の下落リスクに直面していたシーフォートスクエア/センタービルディングの売却により、懸念物件の処理を完了

# オフィス 高稼働を維持しつつ、賃料アップを目指す

44期:懸案物件処理に伴い稼働率は大幅改善。入替・更改時の賃料もプラスに

## 期末稼働率

95.4% 96.1% 96.4% 96.9% 97.2% 98.5%

21/8期 (第39期) 22/2期 (第40期) 22/8期 (第41期) 23/2期 (第42期) 23/8期 (第43期) 24/2期 (第44期)

## 賃料更改における賃料増減率

7% 6% 6% 1% 0% 5%

21/8期 (第39期) 22/2期 (第40期) 22/8期 (第41期) 23/2期 (第42期) 23/8期 (第43期) 24/2期 (第44期)

## シーフォートスクエア／センタービルディング



稼働率が低く、賃料下落  
リスクを抱えていた  
物件の売却により  
稼働率が大幅改善

## テナント入替における賃料増減率

9% -7% 6% -10% -12% 5%

21/8期 (第39期) 22/2期 (第40期) 22/8期 (第41期) 23/2期 (第42期) 23/8期 (第43期) 24/2期 (第44期)

# オフィス 分散されたポートフォリオを構築

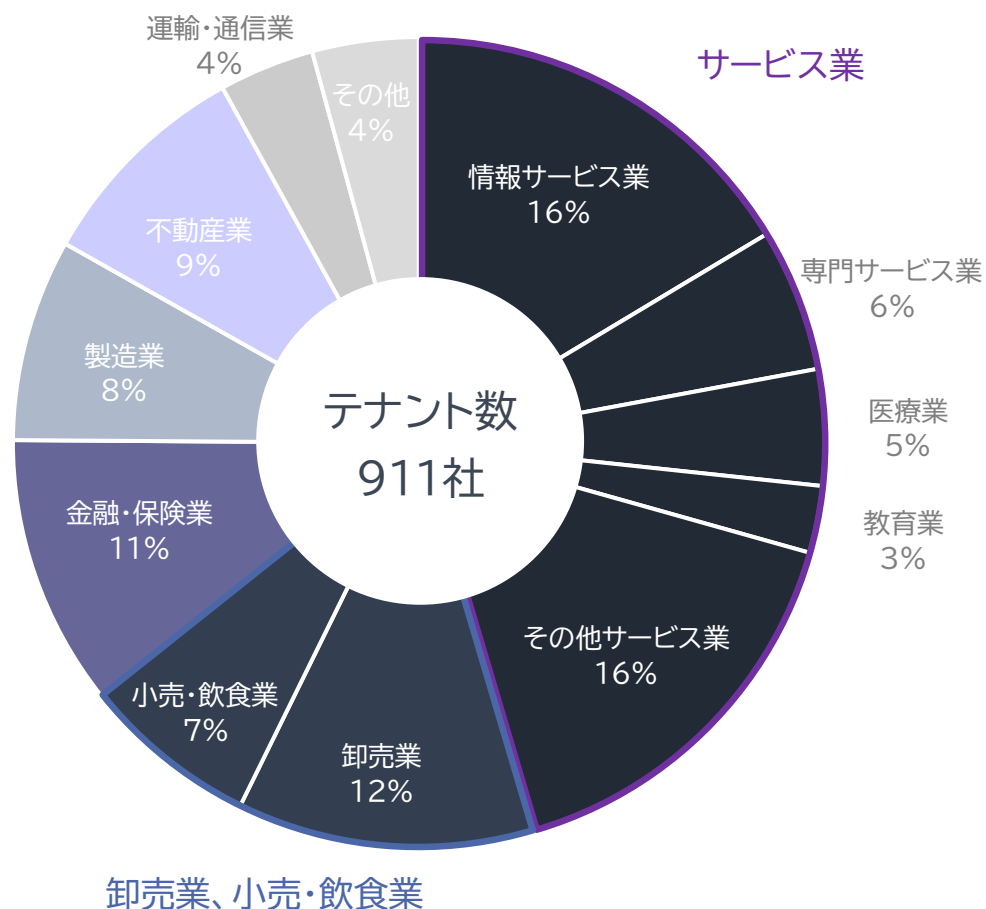
中規模オフィス中心かつテナントの分散が図れているため、退去リスクは限定的

(2024年2月末時点)

## 大口テナントの賃貸比率

順位	テナント	物件名	比率
1	通信業	オリックス不動産 西新宿ビル	各1%以上 2%未満
2	広告業	芝2丁目 大広ビル	
3	IT業	外苑西通りビル	各1%未満
4	BPO サービス業	ORE札幌ビル	
5	美容医療業	オリックス 品川ビル	

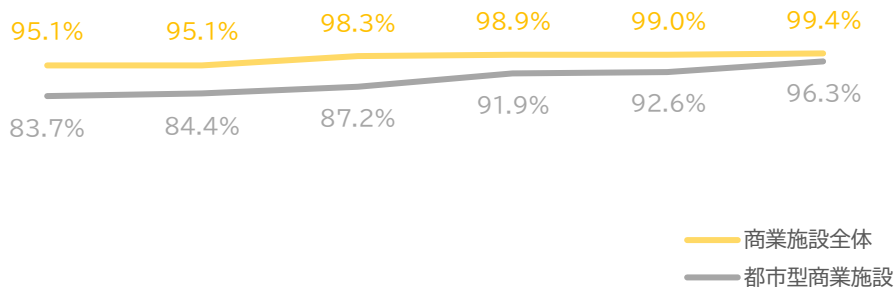
## テナントの業種分類



# 商業 コロナから一転、賃料アップを目指すフェーズへ

## 44期:都市型商業施設の稼働率が大幅改善。賃料増額事例も多数

### 期末稼働率



### 都市型商業施設の賃料増額事例

賃料増加率(入替、物販)

賃料増加率(更改、物販)

+9.1%

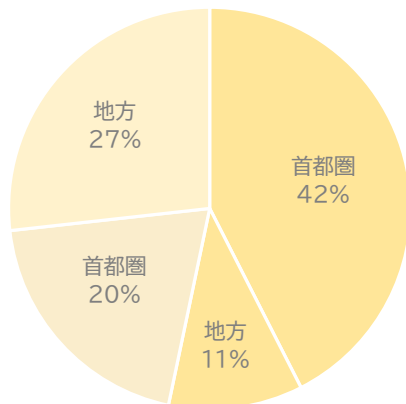
+6.3%

21/8期 (第39期)    22/2期 (第40期)    22/8期 (第41期)    23/2期 (第42期)    23/8期 (第43期)    24/2期 (第44期)

### 商業施設のタイプ



郊外型商業施設



都市型商業施設



JouLe SHIBUYA  
(東京都渋谷区)



CUBE代官山  
(東京都渋谷区)

# 住宅 既存物件の賃料アップと新築3物件のリーシングに注力

44期:稼働率は高水準を維持。入替時の賃料の上昇率も力強く推移

## 期末稼働率

91.9%    94.7%    92.9%    96.7%    96.2%    96.3%

21/8期 (第39期)    22/2期 (第40期)    22/8期 (第41期)    23/2期 (第42期)    23/8期 (第43期)    24/2期 (第44期)

## リーシング中の新築3物件



クロスレジデンス  
高田馬場  
2024/3/1

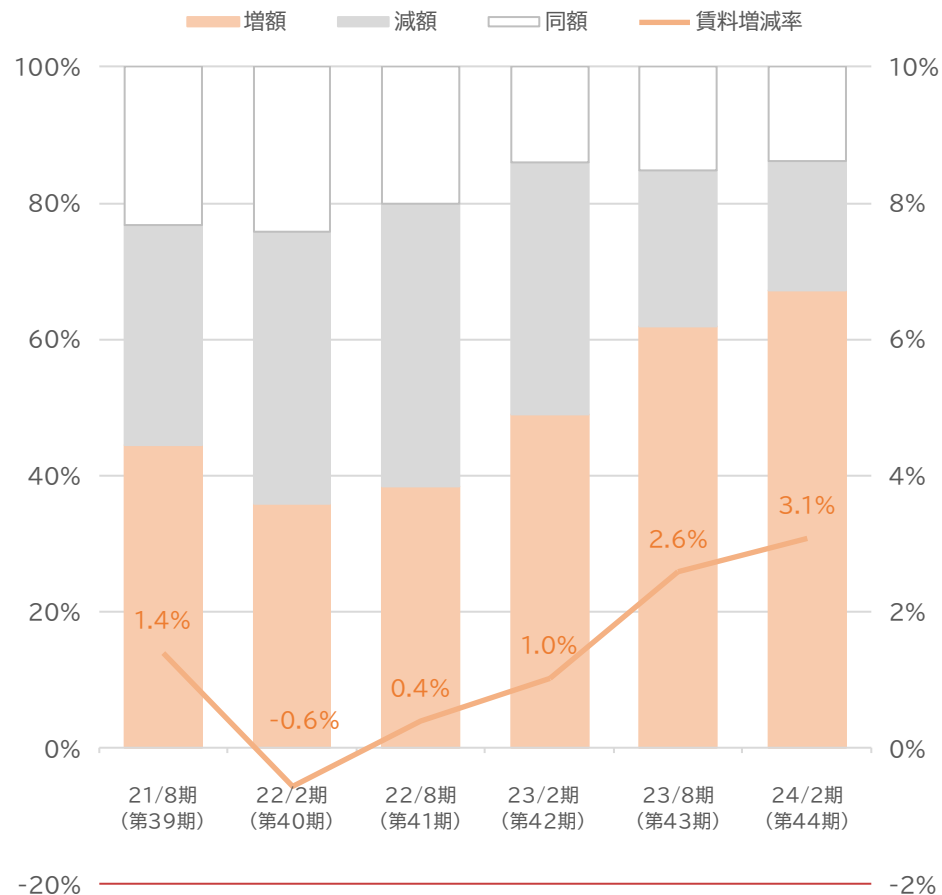


クロスレジデンス  
六義園  
2024/3/29



クロスレジデンス  
神田神保町  
2024/5/31

## 入替における賃料変動割合・賃料増減率



# 物流施設 100%稼働を維持しつつ、賃料増額を狙う

44期:稼働率は引き続き100%。直近の賃料更改時には増額改定を達成

## 首都圏

岩槻ロジスティクスセンター  
(埼玉県春日部市)



市川ロジスティクスセンター  
(千葉県市川市)



戸田ロジスティクスセンター  
(埼玉県戸田市)



Map data ©2024 Google

## その他地域

小牧ロジスティクスセンター  
(愛知県小牧市)



堺ロジスティクスセンター北棟  
(大阪府堺市)

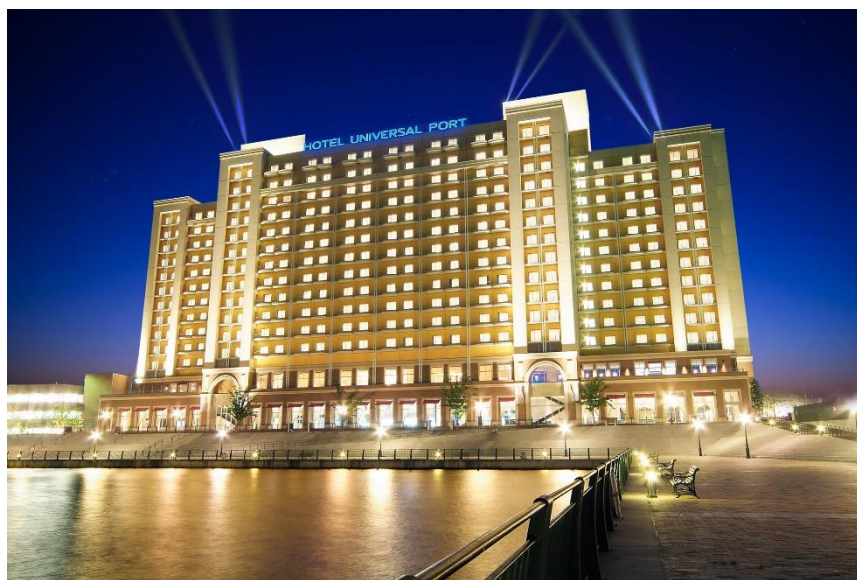




# ホテル テーマパークホテルとして高稼働・高単価を維持

44期:コロナ後のリベンジ需要の取り込みにより過去最高賃料を更新

ホテル ユニバーサル ポート  
(大阪府大阪市)



利益連動賃料を導入

東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾート  
(千葉県浦安市)

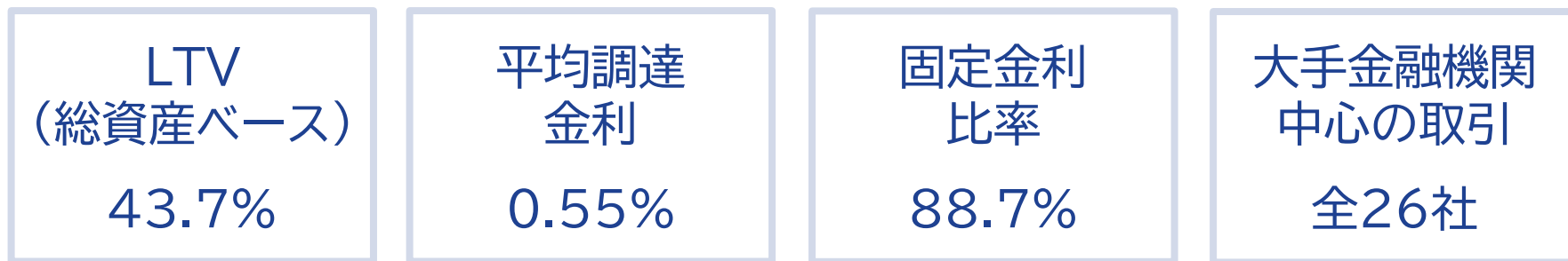


売上連動賃料を導入

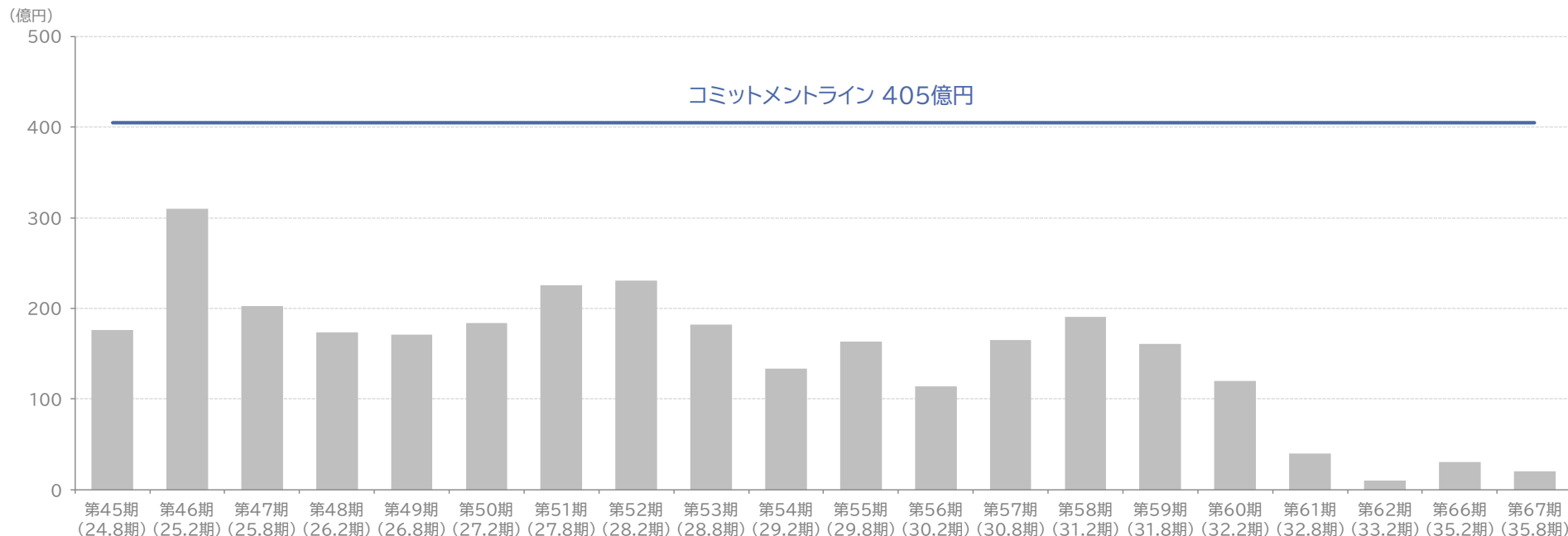
# 長期固定金利での調達を基本とした規律ある財務運営

借入の返済期日を長期に渡って分散することで、金利上昇による影響を軽減

(2024年4月19日時点)



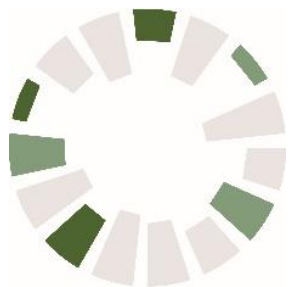
## 有利子負債の返済期限の状況



# 長期安定成長に向けてサステナビリティの視点を早くから導入

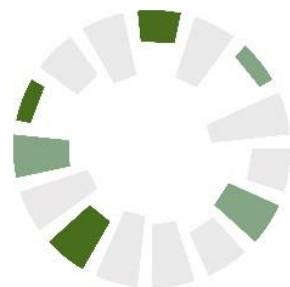
GRESBでは、3年連続最上位の「5スター」を獲得

## GRESB



G R E S B  
★★★★★ 2023

GRESBレーティング:  
最上位の「5スター」  
(3年連続)



G R E S B  
Public Disclosure 2023

GRESB開示評価:  
最上位の「Aレベル」  
(6年連続)

## 直近の受賞実績

### ESG ファイナンス・アワード

2024年2月に、環境省主催の「第5回 ESG ファイナンス・アワード」の「資金調達者部門」において、「銅賞」を受賞

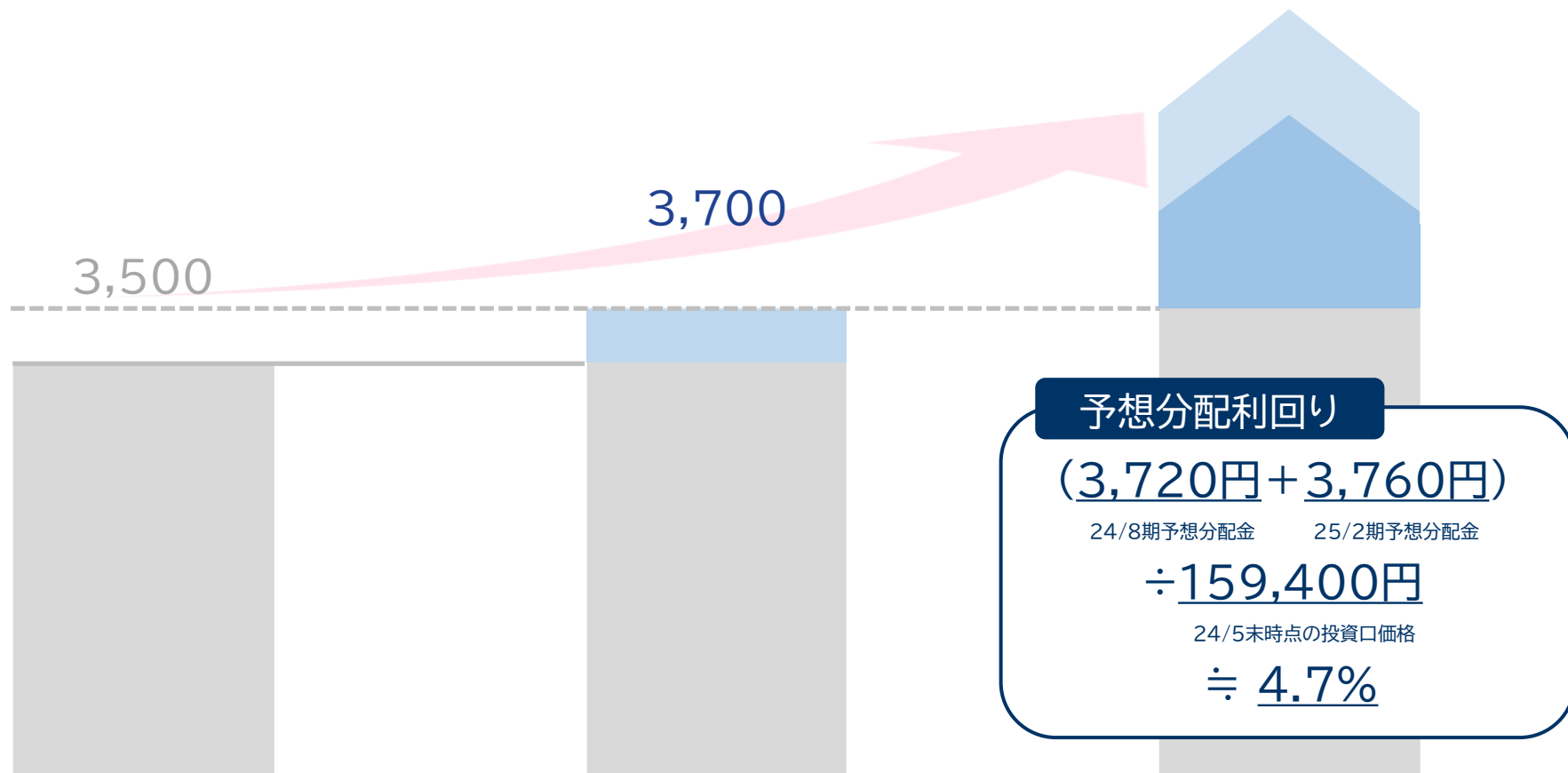


### ARES ESG アワード

2024年1月に、一般社団法人不動産証券化協会 (ARES)が創設した「ARES ESG アワード 2023」において、「ベストレコメンド賞(他薦)環境部門」を受賞



# 成長戦略により巡航の分配金は3,500円から3,700円に 今後は、3,700円からの安定成長を目指す



既存物件  
稼働率・賃料アップ



競争力のある物件の  
取得



築古物件等の売却

# 成長戦略の推進及び規律ある財務運営により分配金を増やす

追加的な施策が1口当たり分配金に与えるインパクトは下記の通り

新規の 物件取得	フリーキャッシュフロー(50億円)活用による物件取得	約+25円
	借入余力(100億円)活用による物件取得	約+25円
既存物件	既存オフィス物件の賃料増減率(10%)	約±20円
	新築住宅3物件の稼働率が巡航水準に達し、 通期の利益に寄与した場合	約+65円
	変動賃料の算出根拠となるホテル ユニバーサル ポートの利益 と東京ベイ舞浜ホテルの売上高の増減率(5%)	約±20円
財務	24/8期及び25/2期に返済期限が到来する 有利子負債の調達コストの変動(30bps)	約±25円

# OJRの投資口価格は東証REIT指数をアウトパフォーム

2014年6月～2024年5月までの10年間の実績ベース



# 本日のまとめ

これからもオリックス不動産投資法人をよろしくお願いいたします

1 20年を超える運用実績

2 高品質の分散されたポートフォリオ

3 強固な財務基盤

4 継続的なサステナビリティの推進

