



ORIX JREIT Inc.

オリックス不動産投資法人



証券コード

8954

2016年12月

オリックス・アセットマネジメント株式会社

オリックス不動産投資法人(OJR)の概要

オリックス不動産投資法人 成長の軌跡	3
成長機会の多様化の推進	4
投資口価格の推移	5
オリックス不動産投資法人(OJR)とは	6
OJR・国債・株式の利回り推移	7

オリックス不動産投資法人の3つの特長

オリックス不動産投資法人の3つの特長	9
--------------------	---

特長1 オリックスシナジー

オリックスシナジー	11
オリックスシナジー ～オリックスグループの不動産事業～	12

特長2 総合型リート

総合型リート ～豊富な物件取得機会～	14
総合型リート ～運用資産全体の成長～	15

特長3 運営力

運営力 ～ダイレクトPM～	17
運営力 ～資産運用力～	18

直近の実績

外部成長の実績：新規取得物件のご紹介①	21
外部成長の実績：新規取得物件のご紹介②	22
外部成長の実績：新規取得物件のご紹介③	23
内部成長の実績：稼働率・賃料改定動向	24
内部成長の実績：オフィス	25
内部成長の実績：商業施設	26
財務戦略の実績	27

分配金の安定的成長

分配金の安定的成長	29
本日のまとめ	30

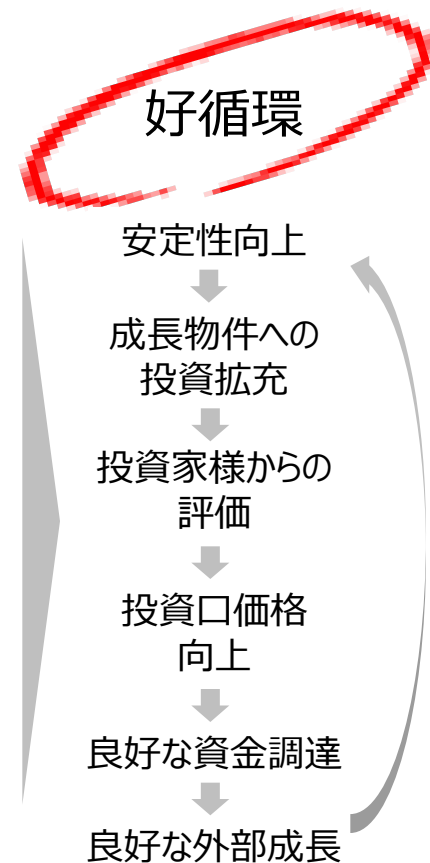
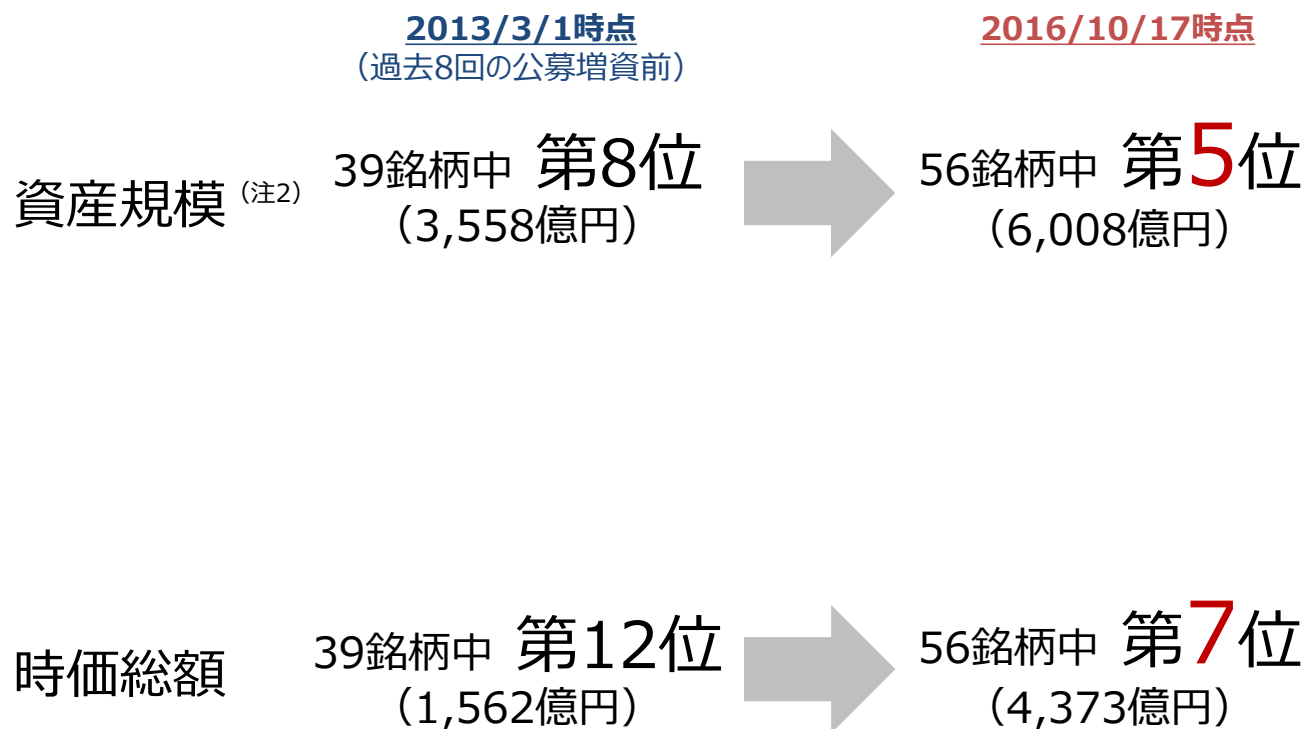
参考資料

オリックス不動産投資法人の運用理念	32
決算ハイライト（実績）	33
運用資産マップ	34
運用資産の状況	35
運用資産データ	36
主要テナントの状況	37
環境への取り組み	38
物件バリューアップ（価値向上）について①	39
物件バリューアップ（価値向上）について②	40
運用資産の耐震性について	41
鑑定評価の概要	42
財務関連資料	43
投資口の状況	44
投資主価値の安定的成長を支える運用体制	45
資産運用会社の概要	46
OJRのホームページのご紹介	47

オリックス不動産投資法人 (OJ R) の概要

✓ 直近8回の公募増資を経てJリート業界における地位が飛躍的に向上

▶ J-REIT市場におけるポジショニングの変化 (注1)

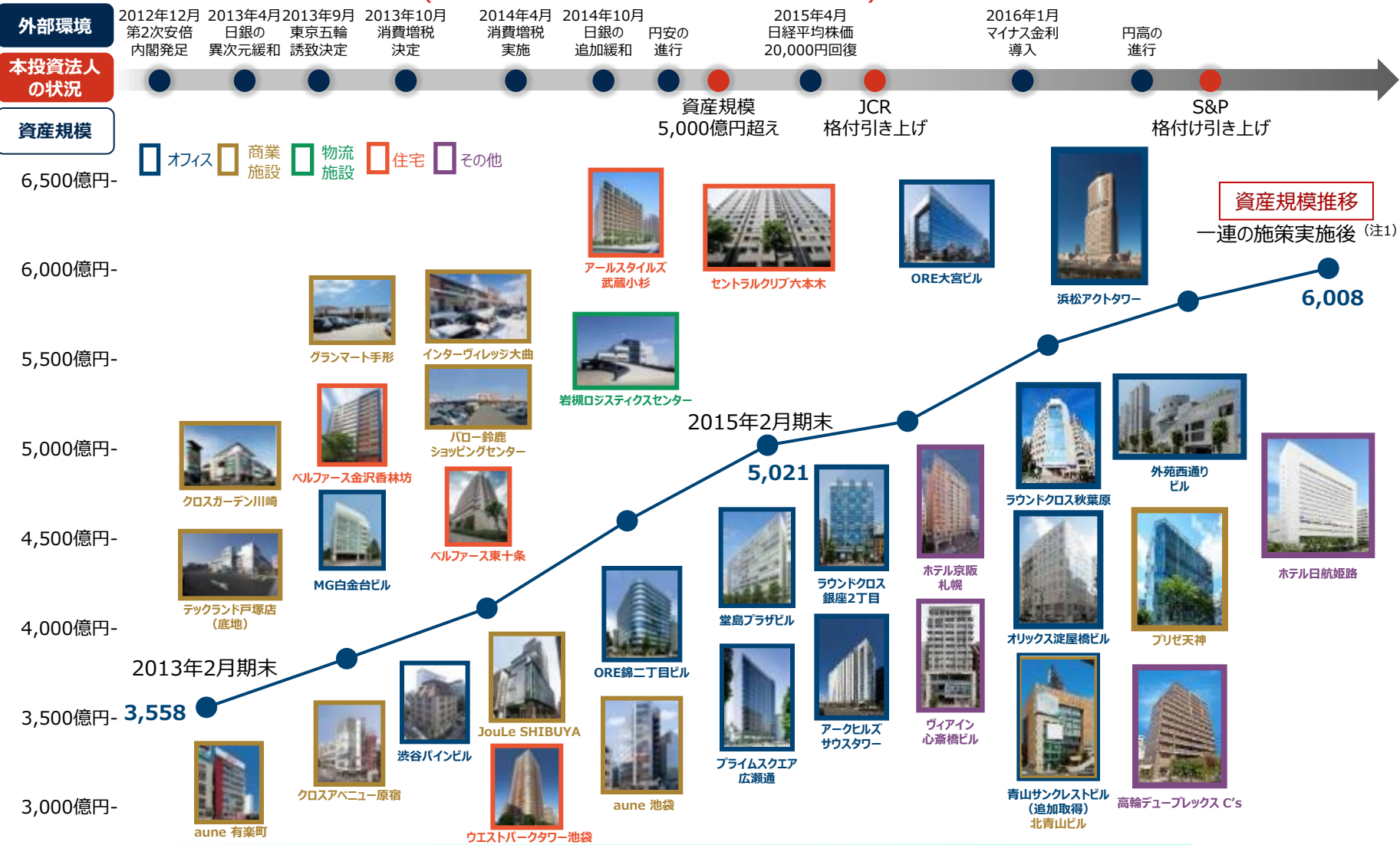


(注1) 公表資料等を基に本資産運用会社が作成したものです。

(注2) 資産規模については、各時点までに公表された物件の取得及び売却を織り込んだ数値を記載しています。

成長機会の多様化の推進

外部環境や本投資法人の状況(資産規模の拡大・財務安定性の強化)に応じた多様な成長機会の取り込みを実現

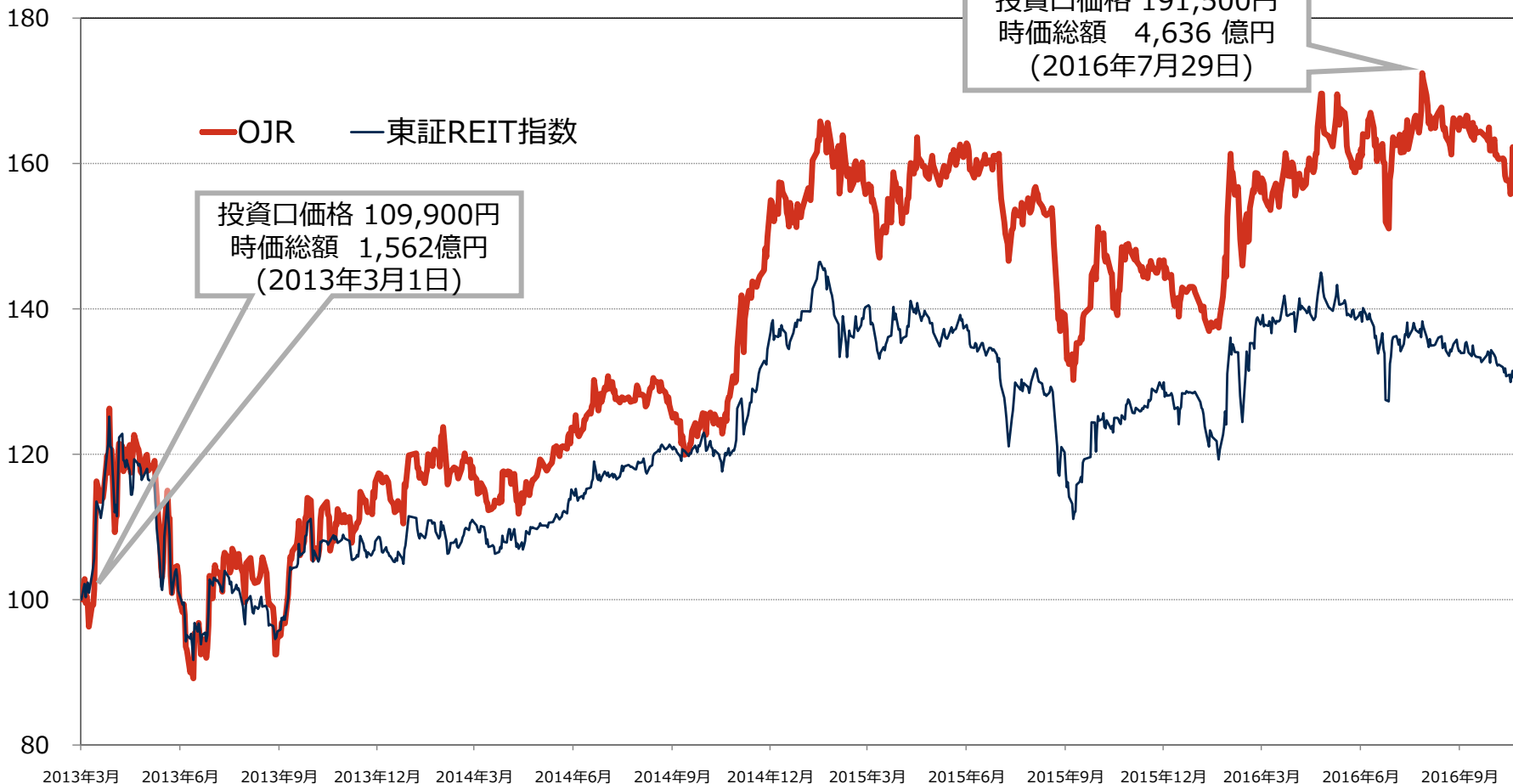


(注1) 2016年4月14日以降に公表の2016年9月増資、「高輪デュプレックスC's」、「アルポーレ鹿児島」、「外苑西通りビル」、「プリゼ天神」及び「ホテル日航姫路」の取得、並びに「日本橋イーストビル」の売却が完了した時点を含みます。以下、本資料において同様です。

(注2) 上図には本投資法人が第23期(2013.8期)以降に取得した物件の一部を記載しています。(注3)「資産規模推移」は、各期末時点及び一連の施策実施後の取得価格の総額の推移を記載しています。

✓ 投資口価格は、東証REIT指数を上回る水準で堅調に推移

▶ 投資口価格の推移 (第23期 (2013.8期) 以降)



(注) グラフは、2013年3月1日のOJR投資口価格及び東証REIT指数を100として指数化したものです。

上場

2002年6月

証券コード

8954

決算月

2月・8月（分配金支払開始は5月・11月）

- 第30期（2017.2期）予想分配金 ⇒ 3,000円（注1）…①
- 第31期（2017.8期）予想分配金 ⇒ 2,970円（注1）…②

投資口
情報

年間予想分配金

5,970

円

÷

投資口価格（前営業日終値）

円

=

予想分配金利回り（注2）



%

①+②

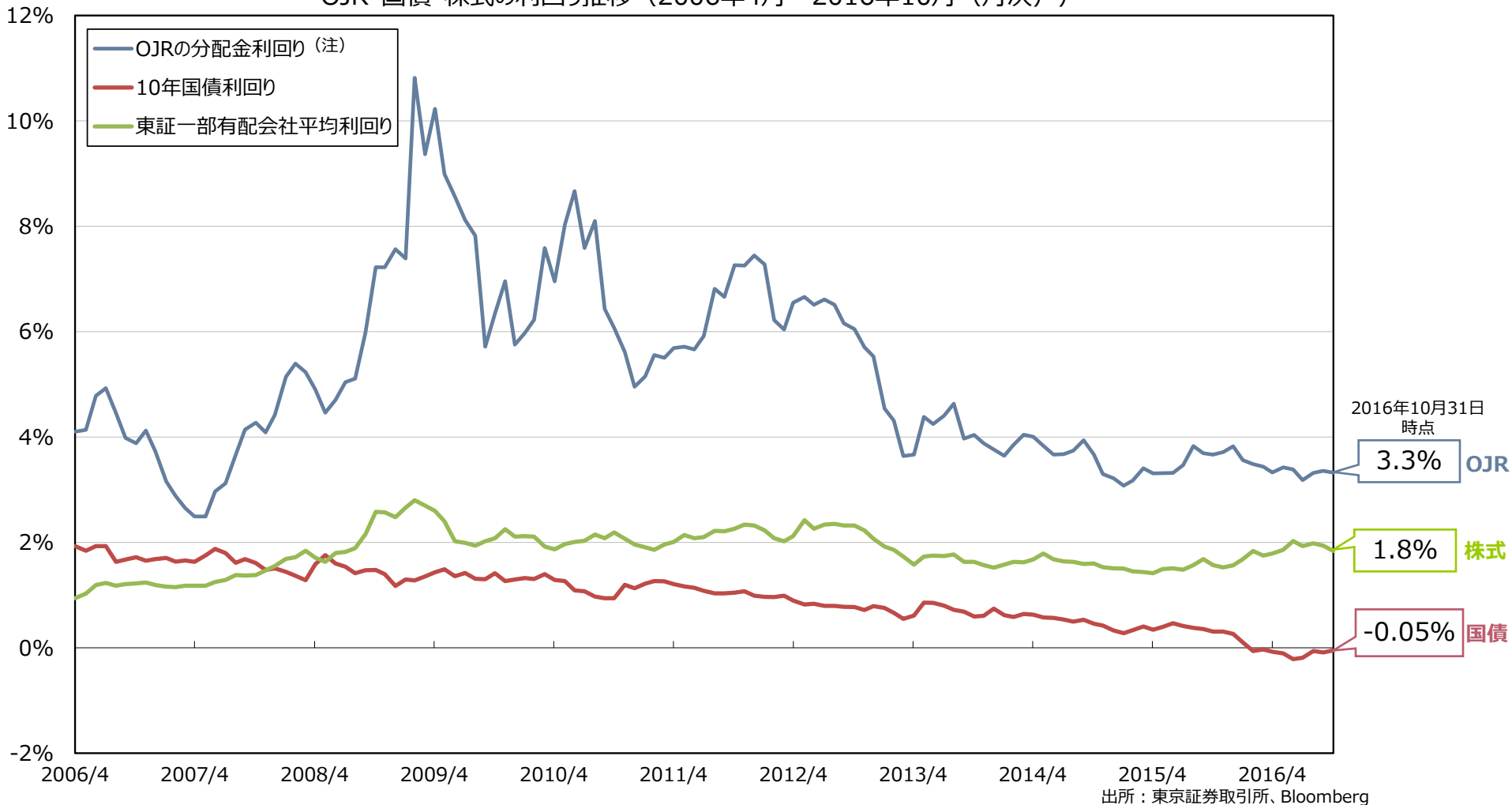
※よろしければご記入下さい。

（注1） 2016年10月17日付「2016年2月期 決算短信(REIT)」に記載の数値。

（注2） 年間予想分配金（第30期及び第31期の予想分配金合計）を投資口価格（本日の前営業日終値）で除して算出。将来の利回りを保証するものではありません。

✓ 国債・株式と比べて高い利回りを維持

OJR・国債・株式の利回り推移（2006年4月～2016年10月（月次））



(注) 「OJRの分配金利回り」は、各時点の属する期の分配金実績に2を乗じて年換算した数値を、応当する時点における投資口価格で除して算出しています。但し、第30期以降（2016年9月1日以降）の数値は、第30期（2017.2期）及び第31期（2017.8期）の予想分配金の合計を応当する時点における投資口価格で除して算出しています。なお、将来の利回りを保証するものではありません。

オリックス不動産投資法人の 3つの特長

特長
1

オリックス
シナジー

特長
2

総合型
リート

特長
3

運営力

投資主価値の安定的成長
を目指すリート

特長 1 オリックスシナジー

✓オリックスグループの広範な事業基盤をOJRの成長・資産運用会社の人材強化等に活用

オリックスグループ

豊富な保有物件

幅広い専門性

全国ネットワーク

オリックス不動産投資法人

物件取得機会の拡大

様々な用途・地域の物件の
効率的かつ適切な運営

豊富な専門知識と経験を
持つ人材の活用



✓ 幅広い用途にわたる開発・賃貸・運営等の多様な専門性を有する総合力を活用可能

御宿東鳳
(福島県会津若松市)

旅館
1961年3月開業

豊かな自然に囲まれた会津盆地を一望できる、絶景露天風呂の老舗温泉旅館

オリックスグループによりメインダイニング、露天風呂、チャペル、バンケットルーム等の改修を実施

HUNDRED CIRCUS East Tower
(東京都新宿区百人町)

住宅
ホテル・サービスアパートメント
1992年8月竣工

賃貸マンション、ホテル・サービスアパートメント、オフィス及び商業施設の複合物件

ホテル ユニバーサル ポート
(大阪府大阪市此花区)

ホテル
2005年7月開業

JRユニバーサルシティ駅徒歩約3分、客室数600室のユニバーサル・スタジオ・ジャパン®オフィシャルホテル

オリックスグループによりメインダイニング、客室等の改修のほか、キャラクターのコンセプトルーム、スイートルーム等の設置を実施

オリックス上野一丁目ビル
(東京都台東区上野)

オフィス
2016年9月竣工

中央通りに面し、JR線・地下鉄合わせて7路線利用可能な都心オフィス

那覇新都心センタービル
(沖縄県那覇市)

オフィス **ホテル**
2011年7月竣工

開発が進む那覇新都心おもろまちに所在。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複合物件

(仮称) **新京橋プロジェクト**
(東京都中央区八丁堀)

オフィス
2017年春竣工予定

地下鉄宝町駅、京橋駅、八丁堀駅のいずれも徒歩5分圏内にある都心オフィス

SIX HARAJUKU TERRACE
(東京都渋谷区神宮前)

商業施設
2015年4月開業

表参道から渋谷方面にのびるキャットストリートエリア。アパレル・飲食店等をテナントとした都市型商業施設

S-GATE赤坂山王
(東京都港区赤坂)

オフィス
2016年11月竣工予定

外堀通りに面した都心オフィス。株式会社サンケイビルとの共同事業

(仮称) **八重洲通りプロジェクト**
(東京都中央区八丁堀)

オフィス
2017年夏竣工予定

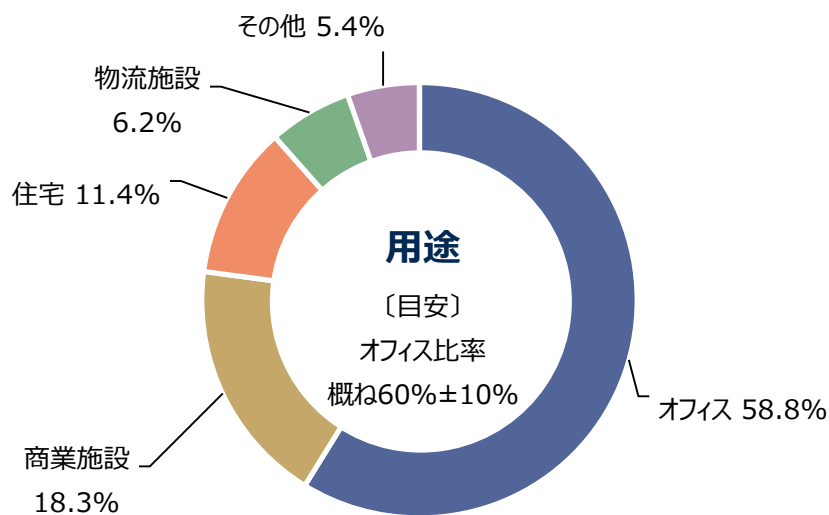
八重洲通りに面した都心オフィス。東京メトロ日比谷線八丁堀駅徒歩約4分、JR東京駅も徒歩圏内

(注) 2016年11月25日時点においてOJRIは本ページ記載の物件の取得を予定しておりません。

特長 2 総合型リート

✓ 様々な用途の物件へ個別厳選投資することにより、成長性・収益性・安定性を兼ね備えた運用資産を構築

▶ 一連の施策実施後における運用資産の用途別比率 (取得価格ベース)

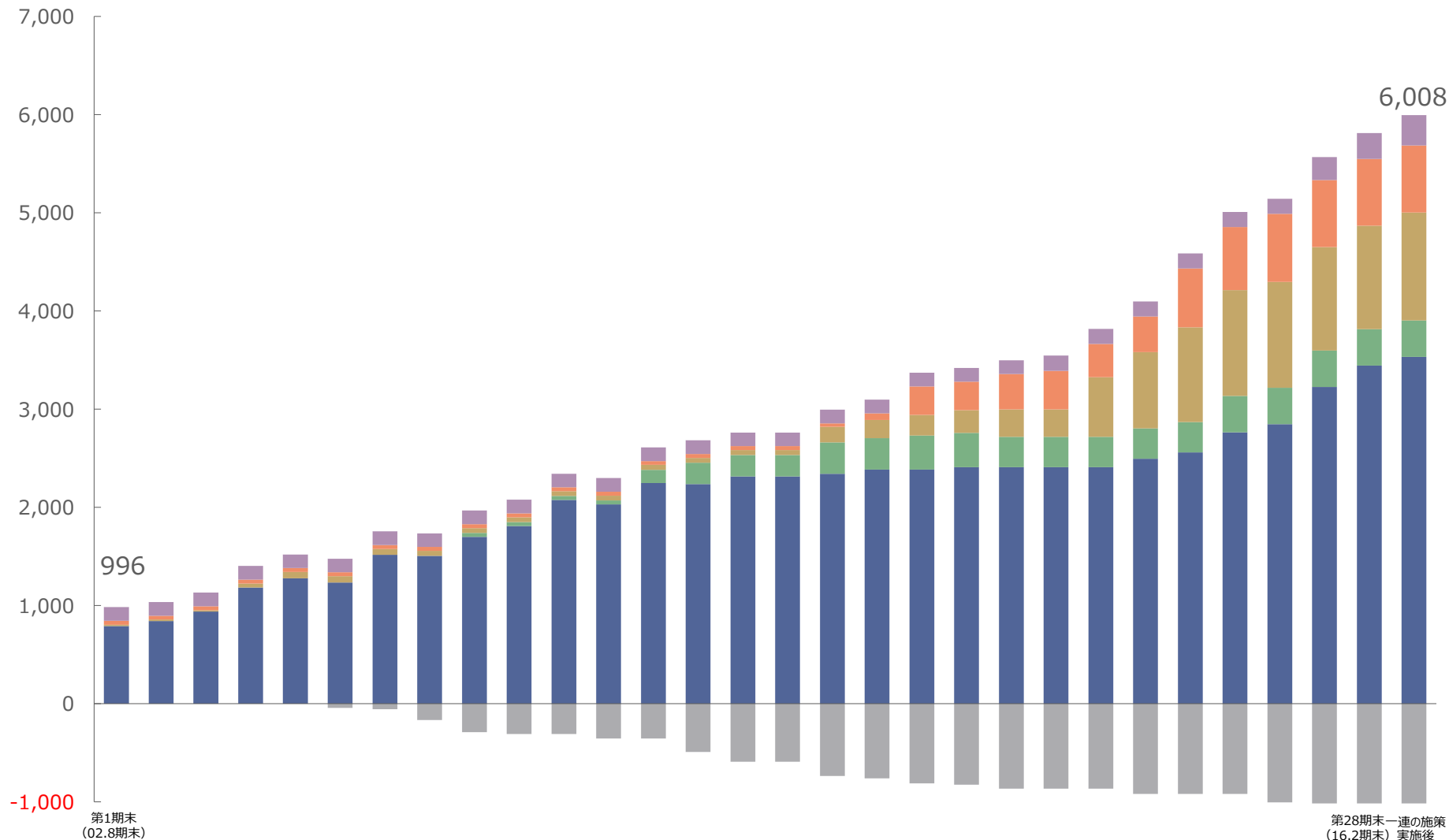


- ✓ オリックスシナジーと総合型リーートの強みを活かし、着実に運用資産全体の成長を推進
- ✓ 不動産マーケットの変化を勘案し、機動的な物件入替を推進

取得価格の推移

(億円)

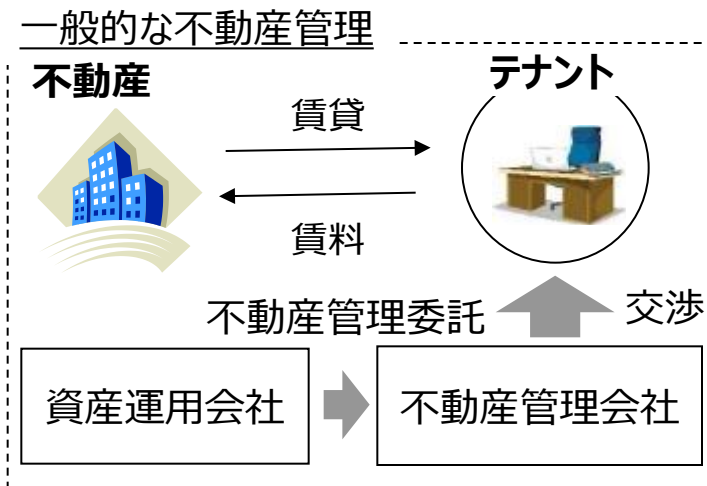
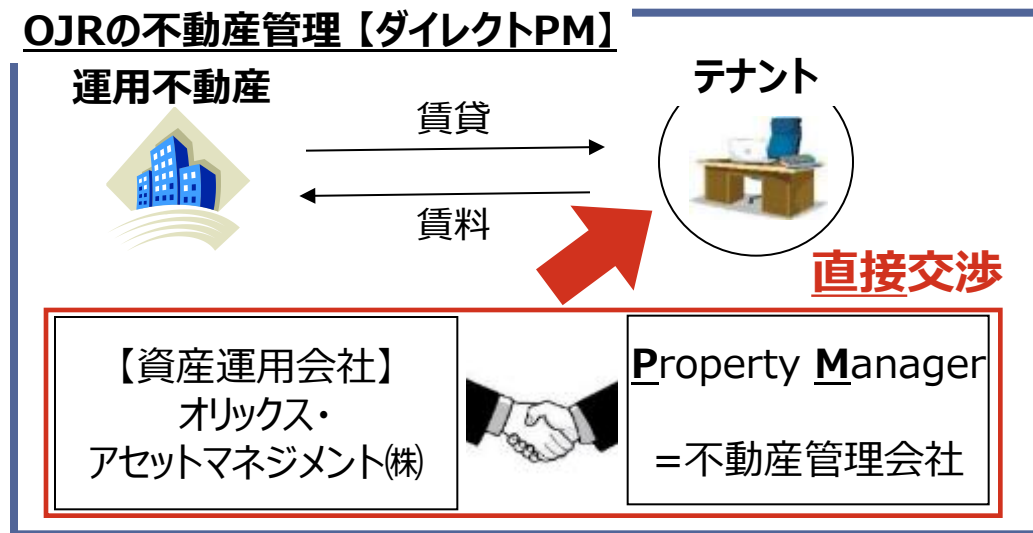
■ オフィス ■ 物流施設 ■ 商業施設 ■ 住宅 ■ その他 ■ 売却



特長 3 運営力

✓ ダイレクトPMを活用し、運用不動産の収益性維持・向上を推進

OJRの不動産管理【ダイレクトPM】

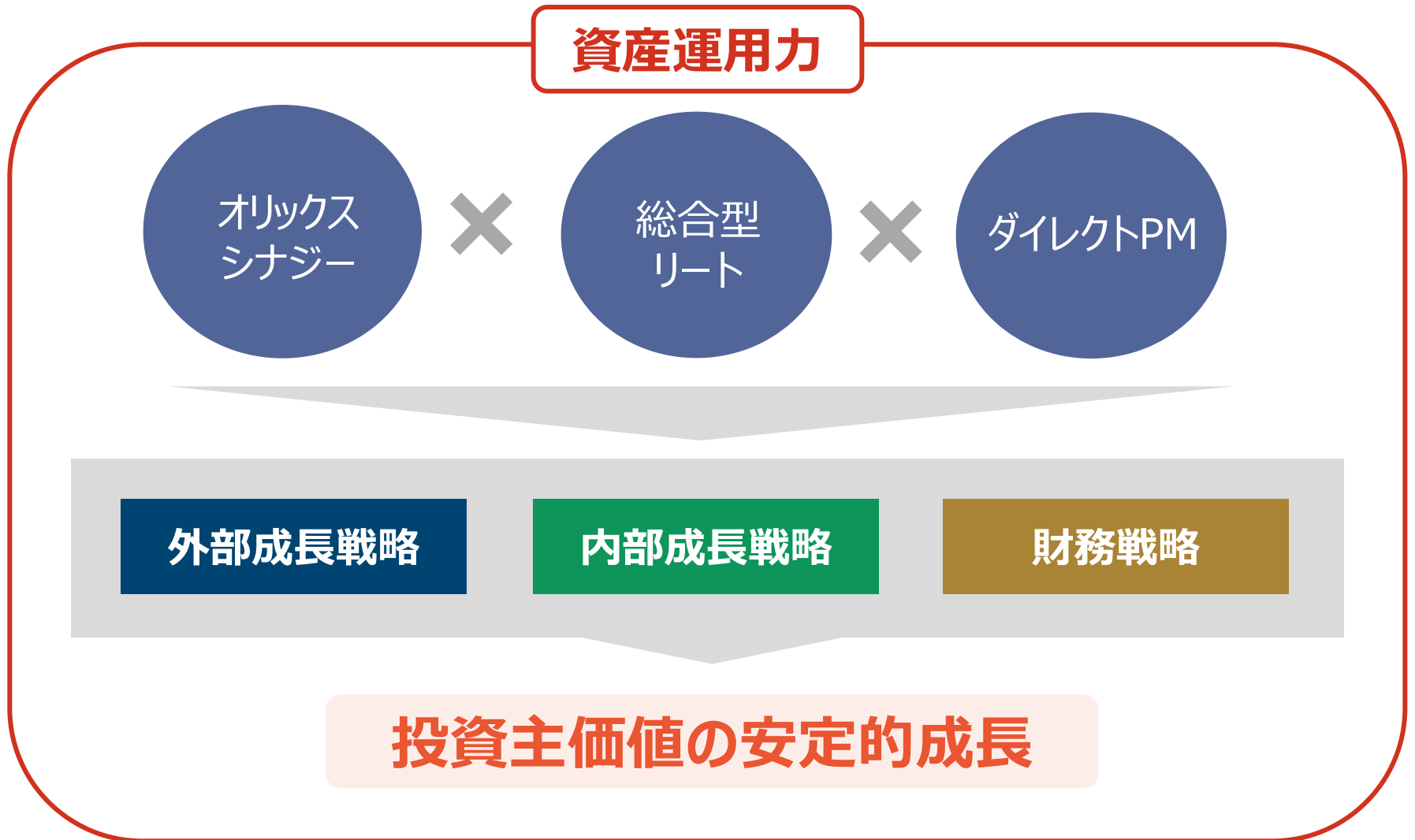


賃料等の意思決定者である資産運用会社が不動産管理会社と共にテナントと直接交渉

- ✓ テナントの業況、潜在ニーズの把握
- ✓ 物件の競争力向上
 - 柔軟なテナント誘致
→賃貸区画の分割対応、用途変更等
 - 適切なテナント構成
→商圈に未進出の業態や相乗効果の高いテナント誘致
 - 戦略的な修繕工事等の実施
→美装工事や省エネ設備の導入
- ✓ テナント満足度の向上
- ✓ 賃貸条件の改善

運用不動産の収益性維持・向上

- ✓ オックスシナジー・総合型リート・運営力の強みを活かし、各戦略を駆使しながら投資主価値の安定的成長を目指す



直近の実績

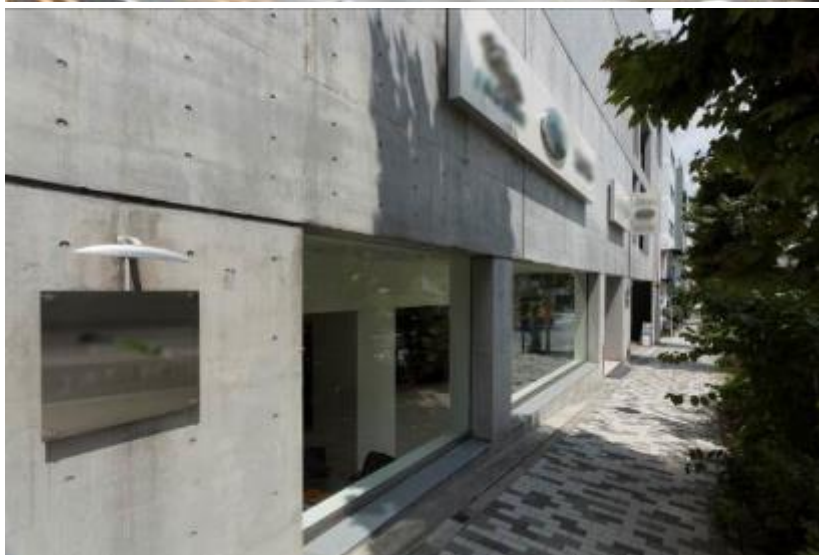
- ✓ クリエイティブな業種に訴求力を有するデザイン性に優れた首都圏オフィス
- ✓ オリックスグループが豊富な開発・リーシング実績を有するエリアに立地

OFFICE



外苑西通りビル

2017.2期



用途	オフィス
所在地	東京都渋谷区神宮前
取得価格	9,000百万円
稼働率	100%
建築時期	1991年12月

✓ 鹿児島中心部に立地するオフィスと都市型商業施設の複合物件

✓ 九州最大の繁華街、「天神」に立地する都市型商業施設

OFFICE **アルポーレ鹿児島**

2016.8期



用途 オフィス

所在地 鹿児島県
鹿児島市

取得価格 1,300百万円

稼働率 100%

建築時期 2007年11月

RETAIL **プリゼ天神**

2017.2期



用途 商業施設

所在地 福岡県福岡市
中央区

取得価格 4,550百万円

稼働率 100%

建築時期 2009年8月

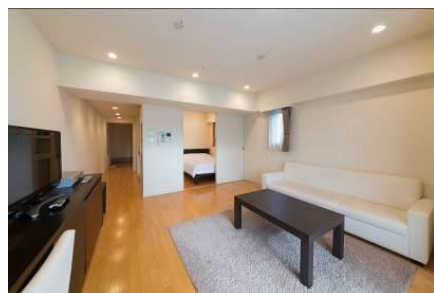
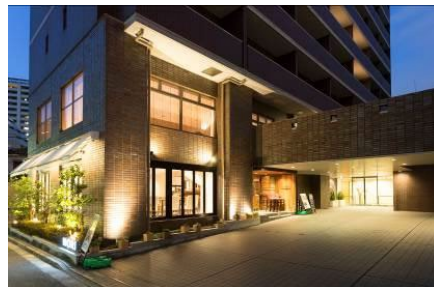


✓ ホテルと賃貸マンション双方の特性を併せ持つサービスアパートメントの運営実績を活用した投資

✓ 世界遺産「姫路城」を臨むオリックスグループ経営のナショナルブランドホテル

OTHER  **高輪デュプレックスC's** 2016.8期

OTHER  **ホテル日航姫路** 2017.2期



用途	その他 (サービスアパートメント)
所在地	東京都港区白金
取得価格	2,830百万円
稼働率	100%
建築時期	2005年8月

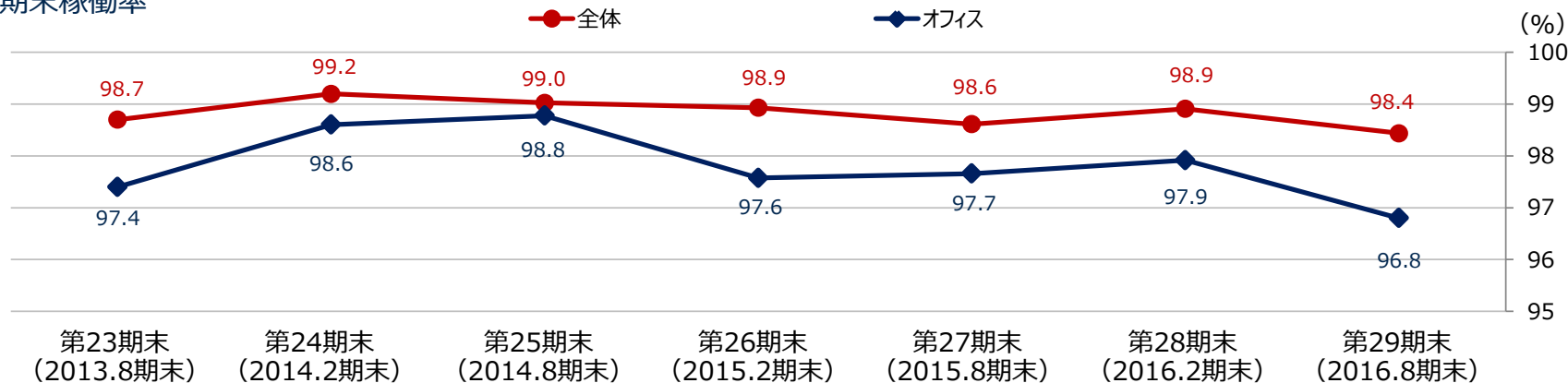


用途	その他 (ホテル)
所在地	兵庫県姫路市
取得価格	4,800百万円
稼働率	100%
建築時期	1990年9月



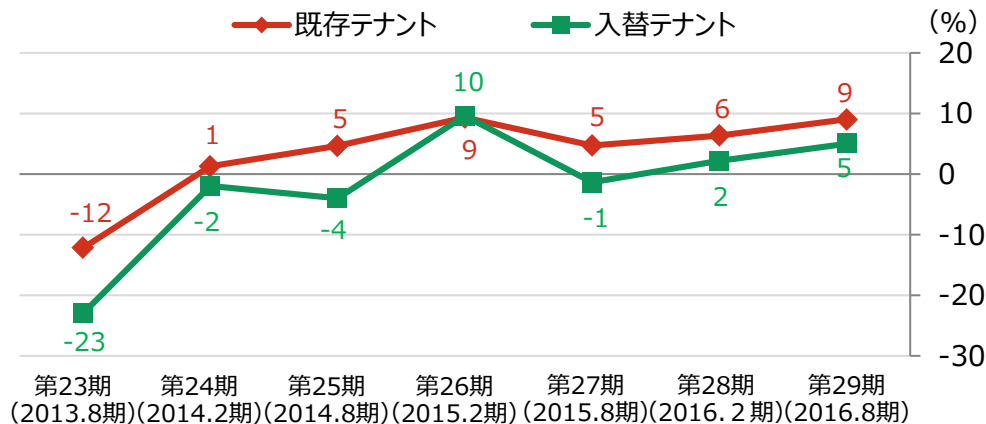
- ✓ 全体の稼働率は約98%と高水準。オフィス稼働率も安定的に推移
- ✓ 賃料増減率は改善傾向

▶ 期末稼働率



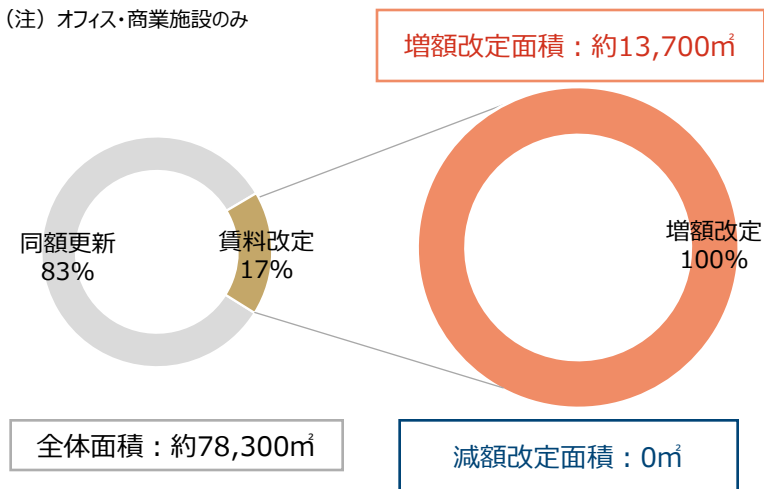
▶ 既存テナント及び入替テナントの賃料増減率

(注) オフィス・商業施設のみ



▶ 既存テナントの賃料改定動向 <第29期(2016.8期)>

(注) オフィス・商業施設のみ



✓ ダイレクトPMによる着実な内部成長を推進

継続的な増額事例

ラウンドクロス渋谷



- ✓ JR渋谷駅徒歩約8分
- ✓ 空室率の低下が著しく、賃料単価の回復が顕著な渋谷エリアのオフィス

増額

- ✓ 2014年8月期から2015年2月期においての増額事例は計8件・平均+9%
- ✓ 2015年8月期以降決算発表日時点までの増額事例は計7件・平均+19%

大規模区画での増額事例

オリックス不動産西新宿ビル



- ✓ 都営地下鉄線新宿駅徒歩約2分
- ✓ 新宿エリアの空室率は低下傾向、今後オフィス供給も限定的で、賃料単価の回復が期待される

増額

- ✓ 2017年2月期において契約面積約7,100㎡で+5%の賃料増額を実現

✓ 都市型・郊外型といった多様な商業施設においても、ダイレクトPMによる着実な内部成長を実現

都市型商業施設

クロスアベニュー原宿



- ✓ JR原宿駅前、神宮前通りと表参道との角地に立地し、高い視認性を有する都市型商業施設

増額

- ✓ 定期借家契約満了に伴う2フロア（1テナント）入替により、2016年2月期以降決算発表日時点までに平均+21%の賃料増額を実現



ネイバーフード ショッピングセンター (NSC)

インターヴィレッジ大曲



- ✓ 各業界大手の食品スーパー、家電量販店、ホームセンター等を核テナントとしたNSC

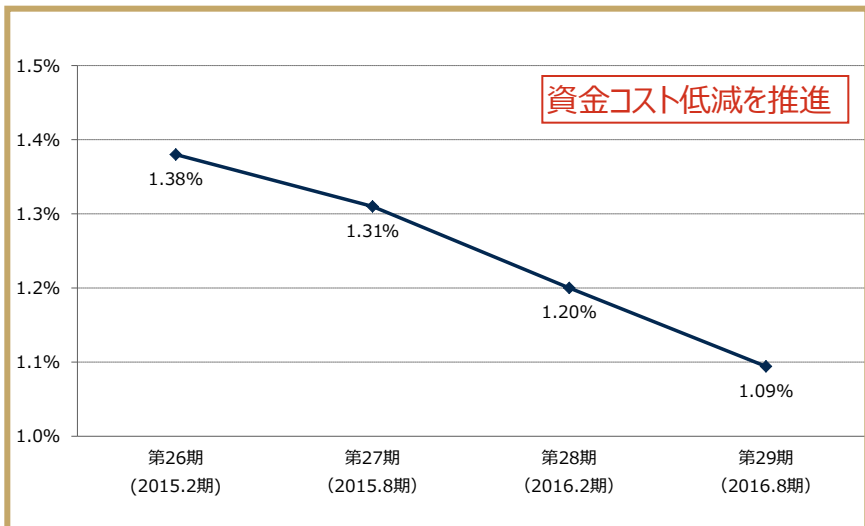
増築・テナント誘致

- ✓ オリックスグループとプロジェクト契約を締結し、土地の一部を活用した新規棟を増築
- ✓ ファミリー層に訴求力のあるファーストフード店を誘致

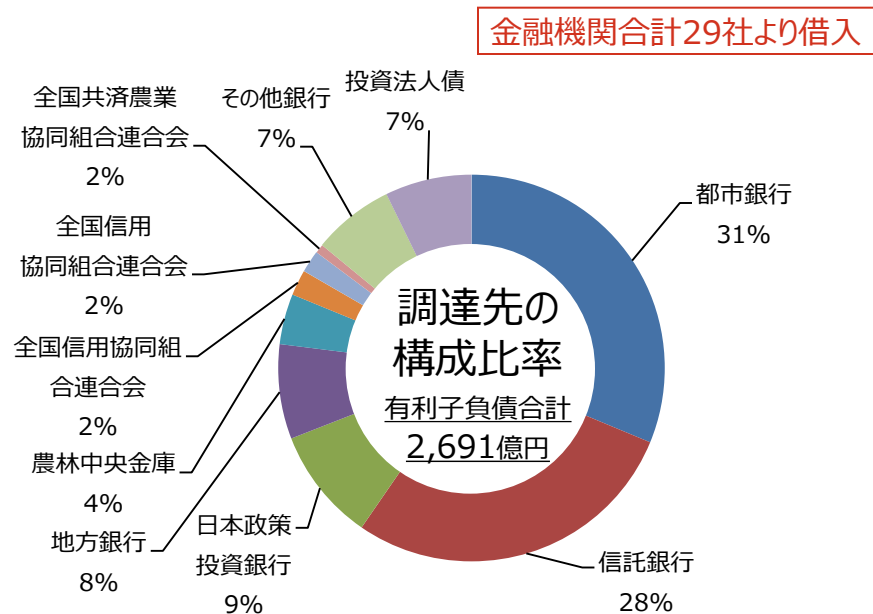


✓ 資金コストの低減と財務安定性の向上を推進

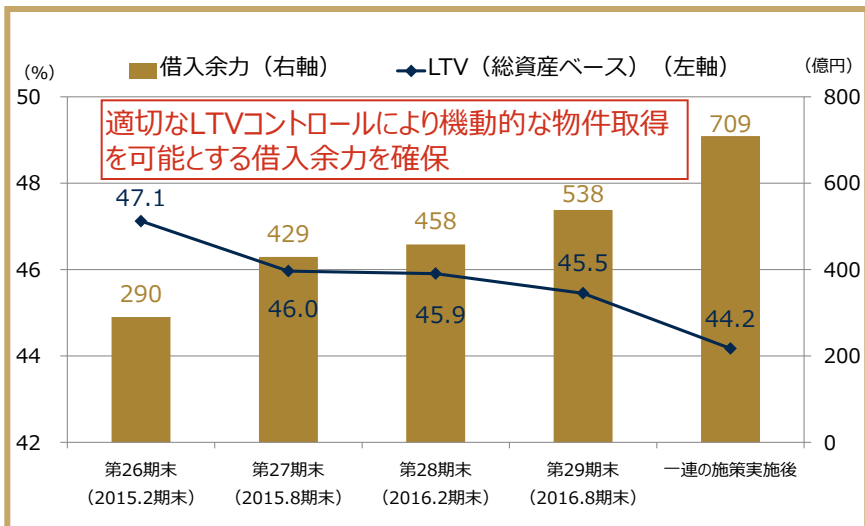
▶ 平均調達コストの推移



▶ 有利子負債の調達先 (決算発表日 (2016年10月17日) 時点)



▶ LTV (総資産ベース) の推移



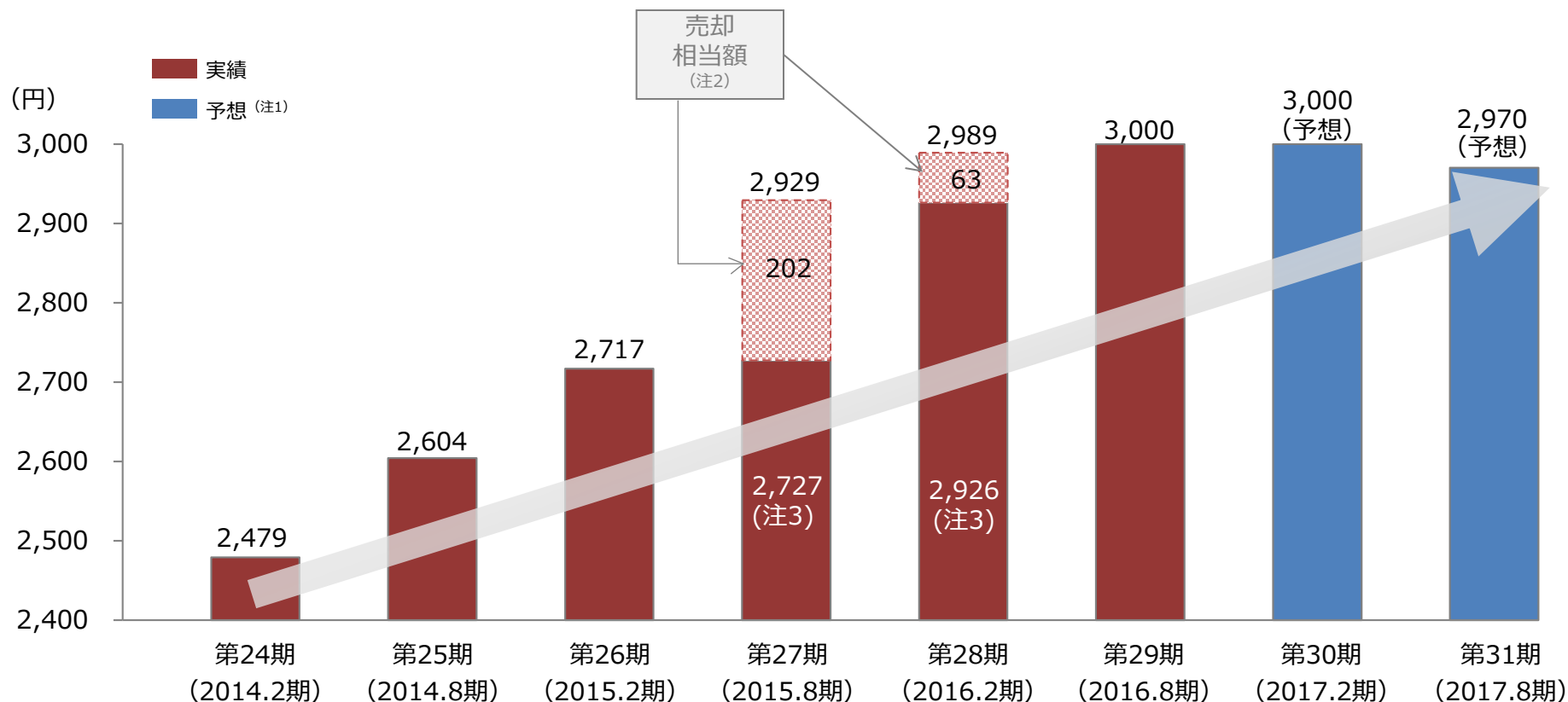
▶ 格付の状況 (決算発表日 (2016年10月17日) 時点)

スタンダード&プアーズ (S & P)	格付投資情報センター (R & I)	日本格付研究所 (J C R)
A 【A-より格上げ】 長期会社格付け アウトック： ポジティブ→安定的	A + 発行体格付 格付の方向性：安定的	AA 長期発行体格付 格付の見通し：安定的

分配金の安定的成長

✓外部成長・内部成長・財務の各戦略を駆使して1口当たり分配金の成長を推進

1口当たり分配金の推移（第24期（2014.2期）以降）

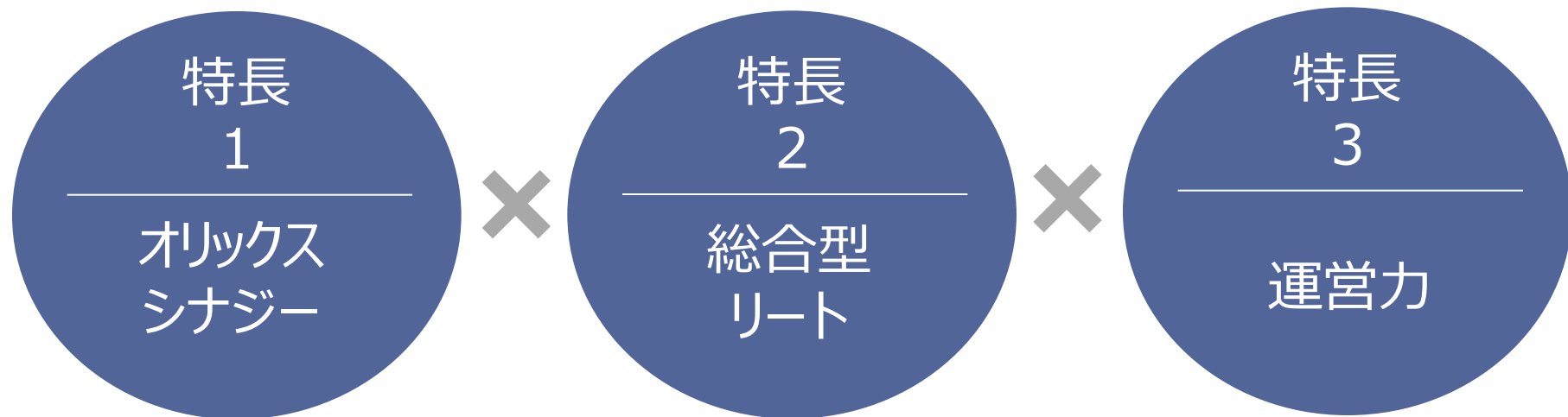


(注1) 2016年10月17日付「2016年8月期 決算短信 (REIT)」に記載の予想分配金です。

(注2) 「売却相当額」とは、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及び期限前弁済に係る費用を控除し、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で切り捨てて記載しています。但し、第29期（2016.8期）に関しては、圧縮記帳による内部留保額が売却益を超えるため売却相当額はありません。

(注3) 売却相当額を控除した数値を記載しています。

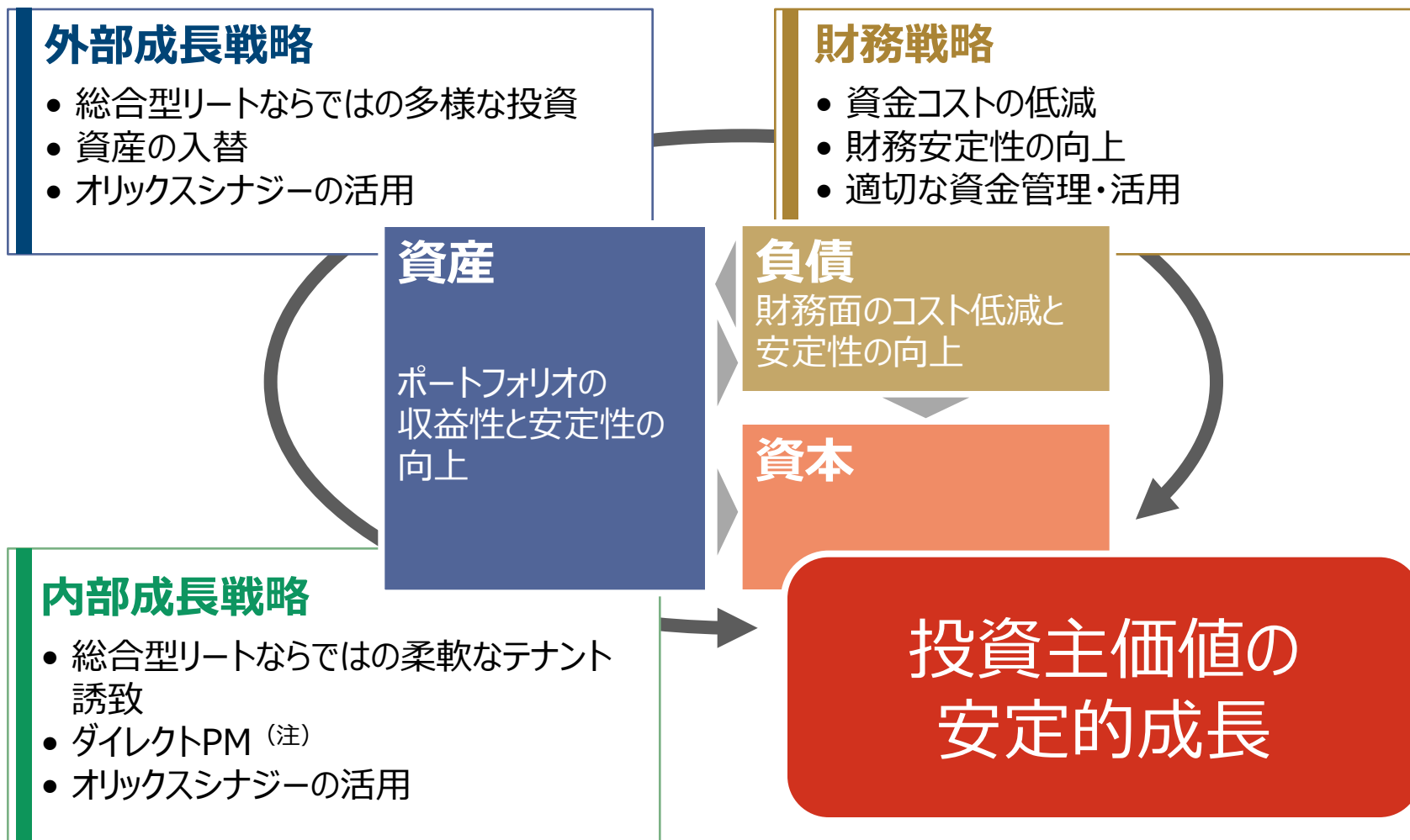
✓ OJRは「投資主価値の安定的成長を目指すリート」です



投資主価値の安定的成長

參考資料

- ✓ ポートフォリオの収益性と安定性の向上及び財務面のコスト低減と安定性の向上を図り、投資主価値の安定的成長を目指す



(注) OJR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が、テナント誘致活動や物件価値向上を含むPM（プロパティ・マネジメント＝不動産管理）業務を直接行うことをいいます。

決算ハイライト (実績)

33

(百万円)

	第27期 (2015.8期)	第28期 (2016.2期)	第29期	
			(2016.8期)	対前期 増減比率
営業収益	19,403	19,895	20,365	2.4%
内、不動産売却益	1,299	954	62	-
営業利益	9,121	9,369	9,155	-2.3%
営業利益率 (営業利益/営業収益)	47.0 %	47.1 %	45.0 %	-
経常利益	7,275	7,705	7,591	-1.5%
経常利益率 (経常利益/営業収益)	37.5 %	38.7 %	37.3 %	-
当期純利益	7,252	7,698	7,575	-1.6%
当期利益率 (当期純利益/営業収益)	37.4 %	38.7 %	37.2 %	-
出資総額	252,424	264,720	280,753	6.1%
純資産額	259,747	273,193	289,865	6.1%
総資産額	532,695	559,742	592,110	5.8%
発行済投資口数	2,235,735 口	2,320,701 口	2,421,323 口	4.3%
1口当たり純資産額	116,180 円	117,720 円	119,713 円	1.7%
1口当たり分配金	2,929 円	2,989 円	3,000 円	0.4%
1口当たりNAV ^(注1)	137,188 円	144,162 円	150,078 円	4.1%
1口当たりNAV (内部留保考慮後) ^(注2)	137,534 円	144,824 円	150,841 円	4.2%
取得価格	525,399	558,056	582,478	
物件数	97 件	102 件	106 件	
賃貸NOI利回り	5.0 %	4.9 %	5.1 %	
償却後利回り	3.8 %	3.8 %	4.0 %	
含み損益	54,293	69,837	82,635	
FFO ^(注3)	9,675	10,549	11,447	
減価償却費	3,629	3,718	3,860	
リース売上原価	92	86	74	
資本的支出	253	794	454	
フリーキャッシュフロー	3,467	3,010	3,479	

(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+内部留保累計額)÷発行済投資口数」で算出されます。

(注3) 「FFO」は、Funds From Operationの略で、「当期純利益+減価償却費+リース売上原価-不動産売却損益」で算出されます。

(一連の施策実施後)

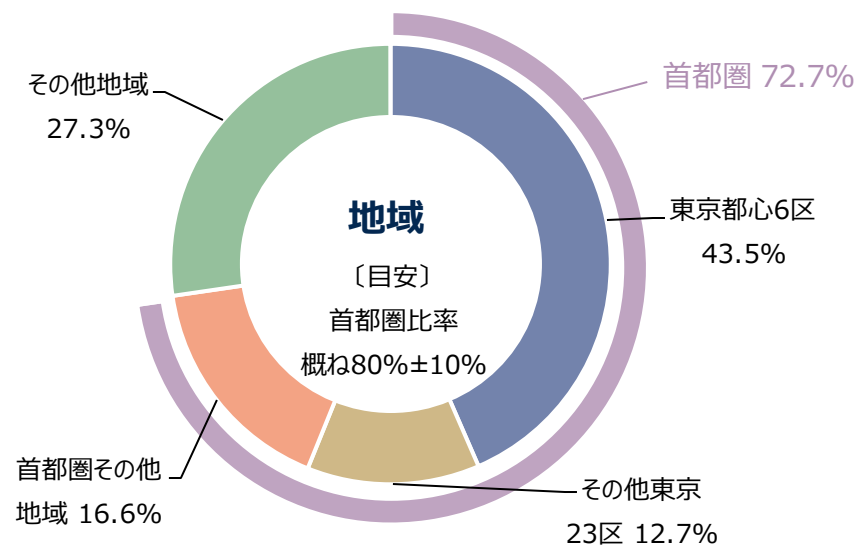
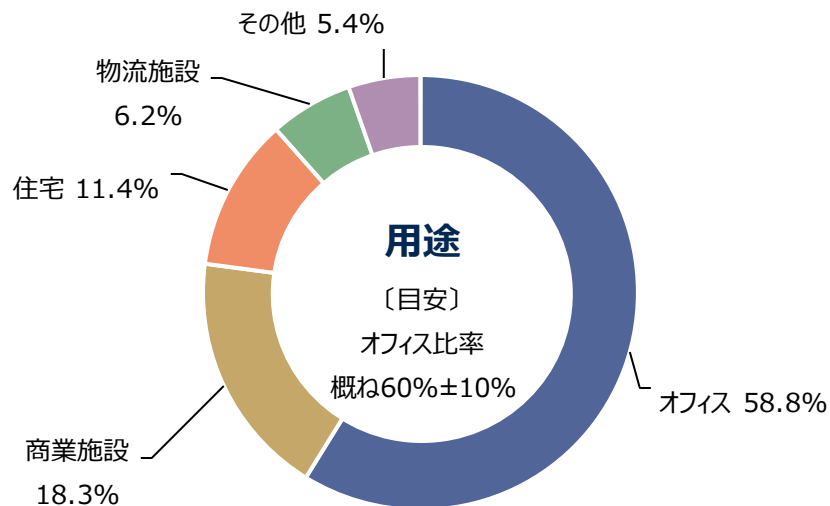


第29期(2016.8期)以降取得物件		● オフィス	◆ 住宅
Office	オフィス	●	◆
Hotel	商業施設	■	*
Other	その他	▲	

▶ ポートフォリオの運用状況 (一連の施策実施後)

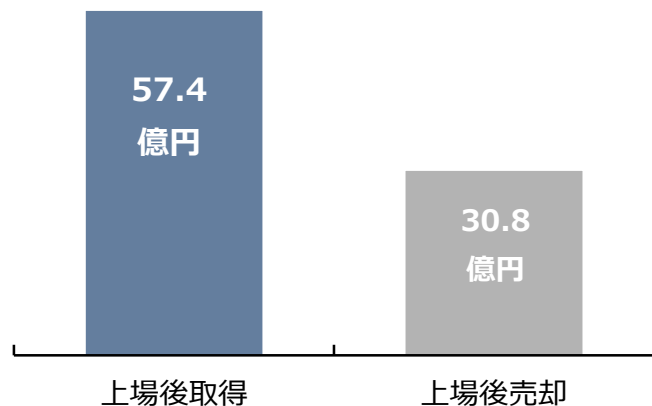
	取得価格合計 (億円)	物件数 (物件)	稼働率(注) (%)	賃貸NOI利回り (%)	償却後利回り (%)
オフィス	3,533	54	96.9	4.9	3.9
商業施設	1,099	29	100	5.7	4.8
住宅	682	14	95.9	5.1	3.5
物流施設	371	5	100	5.6	3.8
その他	321	7	99.8	5.7	4.2
ポートフォリオ全体	6,008	109	98.5	5.1	4.0

▶ ポートフォリオの比率 (取得価格ベース) (一連の施策実施後)

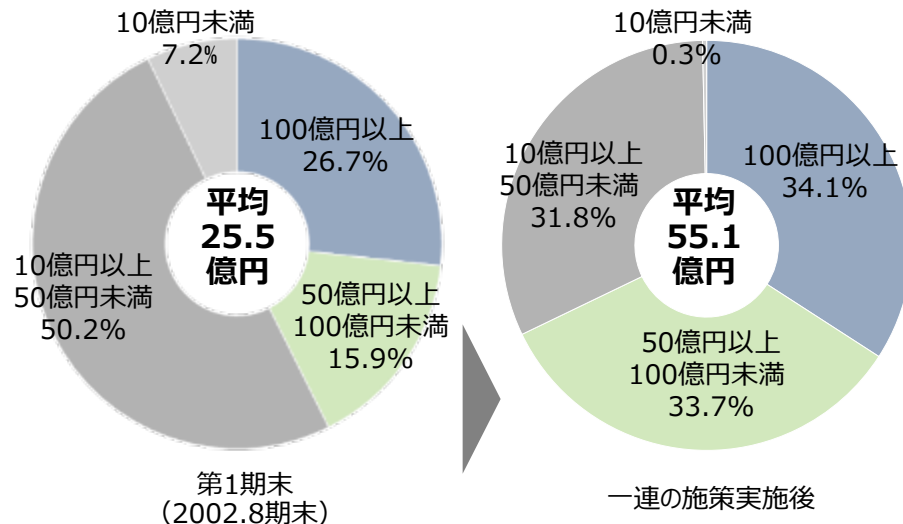


(注) 稼働率は、2016年8月31日時点の数値を記載しています。なお、第30期(2017年2月期)取得物件は、売主から提供された2016年8月31日時点の数値を使用しています。

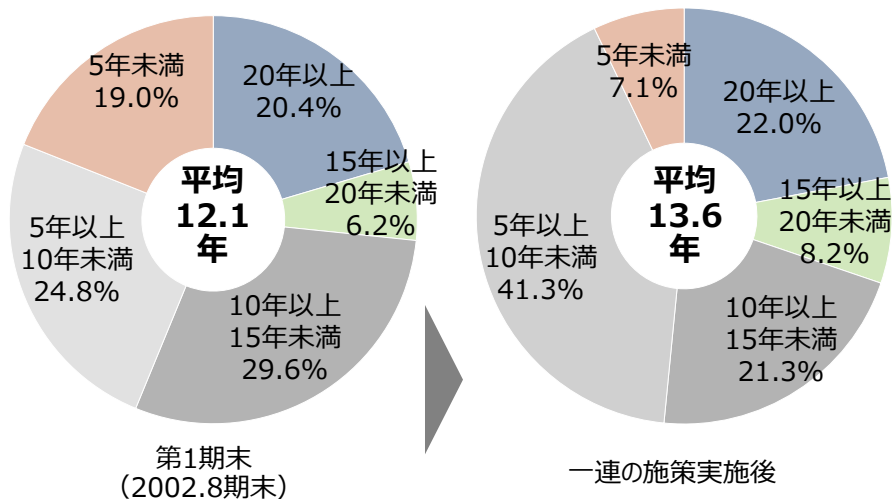
上場後取得及び売却物件の平均取得価格（注1）



取得価格区分



築年数区分（注2）



（注1） 上場時保有物件である「青山サンクレストビル」の追加取得、物件の一部売却は除外して算出しています。

（注2） 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ン仙台東店（底地）、テックランド戸塚店（底地）、イオンタウン仙台東大沢（底地）及びFriend Town 深江橋（底地）については築年数区分に含めていません。

✓ 長期契約の商業施設や物流施設のテナントが中心

✓ オフィスのテナントは比較的分散

第29期末（2016.8期末）の主要10テナント（全用途）

テナントの名称	業種	入居物件名	用途	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める割合 (%)
1 オリックス株式会社	金融業	ラウンドクロス赤坂	オフィス	119,668.87	11.1
		オリックス芝2丁目ビル			
		大宮下町1丁目ビル			
		ORE札幌ビル			
		オリックス神戸三宮ビル			
		浜松アクトタワー			
	アルポーレ鹿児島	商業施設			
	aune有楽町				
	クロスアベニュー原宿				
	JouLe SHIBUYA				
	aune池袋 ^(注1)				
	クロスガーデン川崎				
盛岡南ショッピングセンターサンサ					
クロスモール下関長府					
インターヴィレッジ大曲					
パロー鈴鹿ショッピングセンター					
2 イオンタウン株式会社	不動産業	イオンタウン仙台泉大沢(底地)	商業施設	74,930.65	6.9
3 日本通運株式会社	運送業	堺ロジスティクスセンター北棟	物流施設	64,004.80	5.9
4 アークランドサカモト株式会社	小売業	ホームセンタームサシ仙台東店(底地)	商業施設	56,109.95	5.2
5 センコー株式会社	運送業	市川ロジスティクスセンター	物流施設	37,456.96	3.5
6 株式会社オークラアクティホテル 浜松	ホテル事業	浜松アクトタワー ^(注2)	オフィス	37,024.51	3.4
7 京葉流通倉庫株式会社	倉庫業	戸田ロジスティクスセンター	物流施設	36,158.60	3.3
8 株式会社大京穴吹不動産	不動産業	ラウンドクロス南麻布 ^(注3)	オフィス	29,894.04	2.8
		ラウンドクロス築地 ^(注3)			
		We W i l l 八丁堀			
		ベルファース戸越スタディオ			
		ベルファース蒲田			
		ベルファース本郷弓町			
ベルファース東十条	住宅				
ベルファース大阪新町					
9 アール・イー・アセット・マネジメント 株式会社	不動産業	ウエストパークタワー池袋	住宅	24,053.85	2.2
10 株式会社ヤマダ電機	小売業	テックランド戸塚店(底地)	商業施設	20,422.17	1.9
		神戸桃山台ショッピングセンター(底地)			
合計				499,724.40	46.3

第29期末（2016.8期末）オフィステナント概況^(注2)

区分	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める割合 (%)	オフィス賃貸面積に占める割合 (%)
第1位 オリックス株式会社	10,236.46	0.9	3.0
上位5社 合計	42,994.74	4.0	12.5
上位10社 合計	70,906.31	6.6	20.6
オフィス総テナント数		826	

(注1) 2016年8月1日付で「ORE池袋」から「aune池袋」へ名称変更を行いました。

(注2) 「浜松アクトタワー」の用途はオフィスですが、上記テナントとの契約はホテル部分を対象としています。なお、「第29期末（2016.8期末）オフィステナント概況」は、当該テナントを除外して算出しています。

(注3) 「ラウンドクロス南麻布」及び「ラウンドクロス築地」の用途はオフィスですが、上記テナントとの契約は住宅部分を対象としています。

- ✓ 欧州の機関投資家が創設した指標「GRESB」から最高位の『Green Star』評価を獲得
- ✓ DBJグリーンビルディング認証の取得を推進し、決算発表日時点で17物件が認証取得

GRESB 評価



2013年度より「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）調査」に参加。2015年度及び2016年度は「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で高い評価を受け、4つに分類される評価の中で最高位の「Green Star」を獲得

グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）とは、欧州の年金基金のグループを中心に創設された、不動産会社・不動産運用機関の環境・社会等への配慮の姿勢を測るベンチマークです。欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています。

DBJグリーンビルディング認証取得

DBJ Green Building
2015 〇〇〇〇
極めて優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル
★★★★

**ORE
錦二丁目ビル**

**岩槻
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**

DBJ Green Building
2015 〇〇
優れた
「環境・社会への配慮」が
なされたビル
★★

物件名
シーフォートスクエア/センタービルディング
日本橋本町1丁目ビル
戸田ロジスティクスセンター
小牧ロジスティクスセンター
市川ロジスティクスセンター
クロスガーデン川崎

DBJ Green Building
2015 〇〇
非常に優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル
★★★★

**オリックス
赤坂2丁目ビル**

**ORE
札幌ビル**

**オリックス
品川ビル**

**オリックス
神戸三宮ビル**

**オリックス
名古屋錦ビル**

**ラウンドクロス
新宿**

**プライムスクエア
広瀬通**

**ウエストパーク
タワー池袋**

DBJグリーンビルディング認証とは、ビルの環境性能に加えて、防災や防犯、及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産“Green Building”の普及促進を目的に、日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより評価化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定するとされています。

✓ 戦略的リニューアル工事により競争力をアップし、資産価値を向上

▶ 名古屋伊藤忠ビル：耐震改修工事の事例

改修前



改修後



既存外壁の上にガラスカーテンウォールでカバーリングし、先進的なイメージに変更。旧耐震基準によって設計・施工された建物であったため、「耐震改修促進法」に基づく認定取得後、耐震改修工事を完了。

▶ 青山246ビル：外壁改装・共用部美装工事实施

改修前



改修後



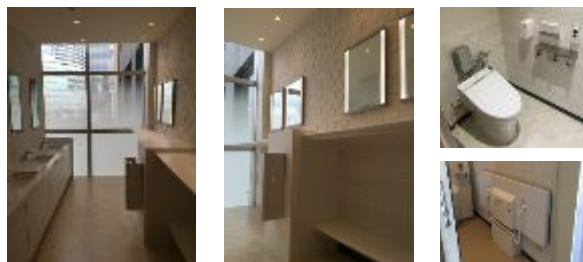
ビル全体の外壁改装実施。また、テナント入替時に、1階エントランス外壁改装及び共用部の美装工事を実施。ビル全体が明るく、洒落たイメージに変化。

▶ クロスゲート：飲食フロア来客用トイレの改修

改修前



改修後



パウダーコーナー

ベビーベッド

飲食フロア来客用トイレの環境、利便性向上を目的とした改修工事。女子トイレにはパウダーコーナー設置、多目的トイレにベビーベッドを設けるなど内装と設備にこだわり、機能性の高いトイレに改修。

▶ Aune 港北：飲食テナント誘致・共用部レストスペース設置

改修計画図



改修後



テナント入替に際し、集客力の高い飲食テナントを誘致。利用者の利便性向上の為、共用部レストスペースも設置。

✓ 節電および物件競争力強化のため様々な取り組みを実施

太陽光パネル

物件：小牧ロジスティクスセンター



事務所棟における電力使用量の約半分を発電

LED照明

物件：シーフォートスクエア/センタービルディング、MG白金台ビル、ベルファース大阪新町他



シーフォートスクエア/センタービルディング



MG白金台ビル



※器具の写真はサンプルです。



ベルファース大阪新町

- ・テナント満足度向上、ビルスペック向上、コスト削減等を目的として実施
- ・テナントのLED化ニーズに合致し、賃料増額に繋がるケースもあり

✓ 耐震性に優れた物件を保有

免震構造

「免震構造」は、建物と基礎との間に免震層を設け、地震による水平動が直接建物に伝わらないようにした構造。地震によって地盤が揺れても、建物は地盤の揺れに追従せずゆっくり動くため、建物はほとんど損傷を受けません。

オリックス 名古屋錦ビル



ベルファース 大阪新町



ORIX 高麗橋ビル



(注) 上記物件には東洋ゴム工業株式会社製の免震材料は使用されておりません。

制震構造

「制震構造」は、建物の骨組の内部にあるダンパー（制震装置）という装置によって、地震の揺れを小さくする構造。免震構造が建物と地盤の間で地震の揺れを軽減するのに対し、制震構造では一度受けた地震の揺れをダンパーで吸収します。

クロスゲート



耐震補強

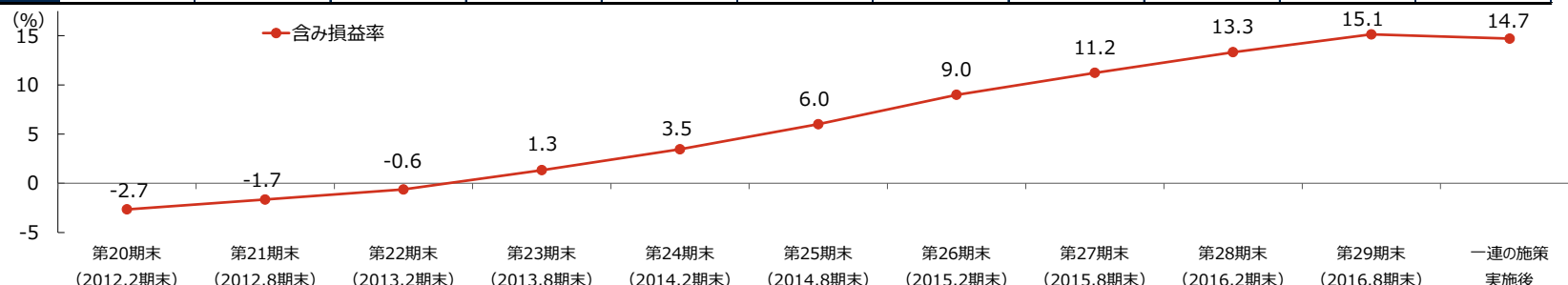
建物の耐震性を高めるために、主要な構造（基礎・土台・柱床・壁等）に対して補強を行います。

名古屋伊藤忠ビル



✓ Capレートの低下を中心に、賃貸条件の改善等もあり含み益は安定的に向上

	第20期末 (2012.2期末)	第21期末 (2012.8期末)	第22期末 (2013.2期末)	第23期末 (2013.8期末)	第24期末 (2014.2期末)	第25期末 (2014.8期末)	第26期末 (2015.2期末)	第27期末 (2015.8期末)	第28期末 (2016.2期末)	第29期末 (2016.8期末)	一連の施策 実施後
物件数	63	68	70	73	81	89	96	96	102	106	109
鑑定評価額 (億円)	3,181	3,271	3,330	3,651	3,996	4,590	5,153	5,382	5,942	6,287	6,474
帳簿価額 (億円)	3,267	3,326	3,351	3,603	3,862	4,330	4,728	4,839	5,243	5,460	5,644
含み損益 (注1) (億円)	-86	-54	-21	47	133	259	425	542	698	826	829
含み損益率 (注2) (%)	-2.7	-1.7	-0.6	1.3	3.5	6.0	9.0	11.2	13.3	15.1	14.7



● 用途別期末鑑定評価額 (注3)

用途	物件数	第29期末 (2016.8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	48	289,646	322,080	4.3%	32,433	5,500	1.7%	-0.1%	7,110
物流施設	5	32,395	41,960	4.8%	9,564	60	0.1%	-0.0%	485
商業施設	23	85,321	103,020	4.6%	17,698	1,750	1.7%	-0.1%	2,267
住宅	14	64,662	75,410	4.5%	10,747	-50	-0.1%	-0.0%	538
その他	5	19,392	27,500	5.0%	8,107	930	3.5%	-0.2%	1,181
合計 (直還法不適用物件 (注4) 及び第29期以降取得物件除く) (以下、参考)	95	491,418	569,970	4.4%	78,551	8,190	1.5%	-0.1%	11,583
直還法不適用物件 (注4)	6	28,047	30,940	-	2,892	-	-	-	-
第29期 (2016.8期) 取得物件	5	26,618	27,810	5.3%	1,191	-	-	-	-
第29期末 (2016.8期末) 保有物件	106	546,084	628,720	-	82,635	-	-	-	-
第30期 (2017.2期) 取得物件	3	18,350	18,710	4.5%	360	-	-	-	-
一連の施策実施後保有物件	109	564,434	647,430	-	82,995	-	-	-	-

(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。ただし一連の施策実施後については、第29期 (2016.8期) 以前に取得した物件については第29期末 (2016.8期末) における「鑑定評価額」及び「帳簿価額」を、第30期 (2017.2期) に取得した物件については物件取得決定時に取得した「鑑定評価額」及び「取得価格」を用いて算出しています。

(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、加重平均にて算出し小数点第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。

財務指標

	第29期末 (2016年8月末日)	一連の施策実施後
有利子負債残高	269,117 百万円	269,117 百万円
LTV(総資産ベース)	45.5 %	44.2 %
LTV(出資総額ベース)	48.9 %	47.5 %
平均調達金利	0.87 %	-
平均調達コスト	1.09 %	-
固定金利比率	89.3 %	89.3 %
平均残存年数	4.4 年	4.3 年

投資法人債

合計 19,500百万円

(決算発表日(2016年10月17日)時点)

	残高 (百万円)	利率	発行年月日	期間
第5回無担保投資法人債	5,000	0.760%	2013年2月8日	5年
第6回無担保投資法人債	5,000	0.440%	2014年1月20日	4.5年
第7回無担保投資法人債	2,500	1.200%	2014年1月20日	10年
第8回無担保投資法人債	2,000	0.308%	2014年8月11日	5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

格付の状況

(決算発表日(2016年10月17日)時点)

S&P	長期会社格付け	: A- → A	アウトルック	: ポジティブ→安定的
	短期会社格付け	: A-2 → A-1		
R&I	発行体格付	: A+	格付の方向性 : 安定的	
JCR	長期発行体格付	: AA	格付の見通し : 安定的	

長期借入金借入先金融機関一覧

合計 29社/249,617百万円

(決算発表日(2016年10月17日)時点)

金融機関名	残高 (百万円)	シェア
三井住友信託銀行	38,835	15.6 %
三井住友銀行	33,428	13.4 %
三菱UFJ信託銀行	26,605	10.7 %
日本政策投資銀行	25,440	10.2 %
みずほ銀行	20,259	8.1 %
三菱東京UFJ銀行	18,590	7.4 %
りそな銀行	11,860	4.8 %
農林中央金庫	11,350	4.5 %
新生銀行	11,260	4.5 %
みずほ信託銀行	9,840	3.9 %
あおぞら銀行	6,550	2.6 %
福岡銀行	5,900	2.4 %
全国信用協同組合連合会	5,800	2.3 %
全国共済農業協同組合連合会	5,000	2.0 %
西日本シティ銀行	3,800	1.5 %

金融機関名	残高 (百万円)	シェア
静岡銀行	2,000	0.8 %
七十七銀行	2,000	0.8 %
第四銀行	2,000	0.8 %
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 %
百五銀行	1,000	0.4 %
広島銀行	1,000	0.4 %
三井住友海上火災保険	1,000	0.4 %
横浜銀行	1,000	0.4 %
みなと銀行	800	0.3 %
新銀行東京	500	0.2 %
東邦銀行	500	0.2 %
島根銀行	300	0.1 %

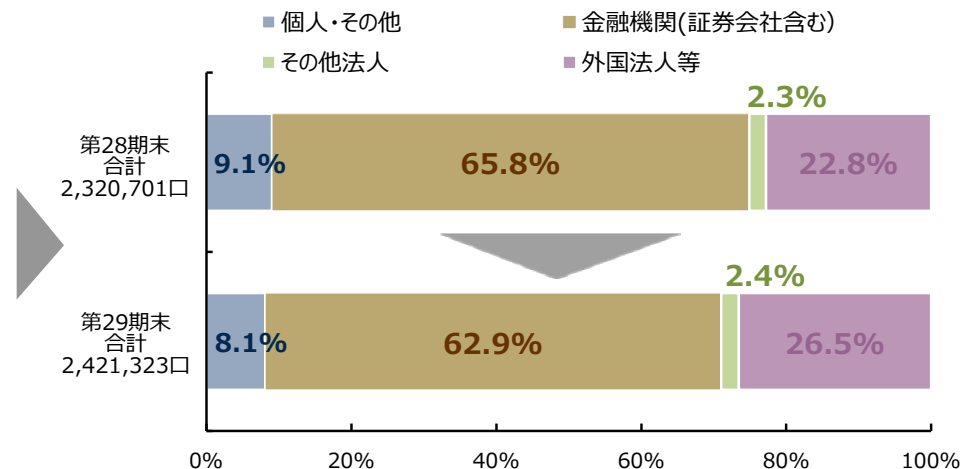
コミットメントラインの状況

(決算発表日(2016年10月17日)時点)

金融機関名	設定総額 (百万円)	期限	期間
あおぞら銀行	7,500	2017年12月29日	2年
三井住友信託銀行	6,000	2018年6月12日	2年
三菱UFJ信託銀行	6,000		
みずほ銀行	3,000		
三井住友銀行	5,000	2018年2月24日	2年
三菱東京UFJ銀行	4,000	2019年8月27日	3年
りそな銀行	2,000	2018年7月31日	2年
合計	33,500	-	-
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	33,500		

所有者別 投資口数	第28期 (2016.2期)		第29期 (2016.8期)		増減	
	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)
個人・その他	210,096	9.1	196,430	8.1	-13,666	-0.9
金融機関	1,527,841	65.8	1,523,411	62.9	-4,430	-2.9
都市銀行等	2,307	0.1	3,128	0.1	821	0.0
地方銀行	104,659	4.5	113,798	4.7	9,139	0.2
信託銀行	1,222,849	52.7	1,211,111	50.0	-11,738	-2.7
生命保険会社	79,337	3.4	65,554	2.7	-13,783	-0.7
損害保険会社	12,737	0.6	15,028	0.6	2,291	0.1
証券会社	62,162	2.7	58,369	2.4	-3,793	-0.3
その他	43,790	1.9	56,423	2.3	12,633	0.4
その他法人	53,670	2.3	58,758	2.4	5,088	0.1
外国法人等	529,094	22.8	642,724	26.5	113,630	3.7
合計	2,320,701	100.0	2,421,323	100.0	100,622	-

所有者別 投資主数	第28期 (2016.2期)		第29期 (2016.8期)		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	20,872	96.3	20,101	96.0	-771	-0.3
金融機関	168	0.8	182	0.9	14	0.1
都市銀行等	1	0.0	1	0.0	0	0.0
地方銀行	39	0.2	40	0.2	1	0.0
信託銀行	16	0.1	16	0.1	0	0.0
生命保険会社	10	0.0	10	0.0	0	0.0
損害保険会社	4	0.0	4	0.0	0	0.0
証券会社	20	0.1	19	0.1	-1	0.0
その他	78	0.4	92	0.4	14	0.0
その他法人	333	1.5	329	1.6	-4	0.1
外国法人等	293	1.4	323	1.5	30	0.1
合計	21,666	100.0	20,935	100.0	-731	-



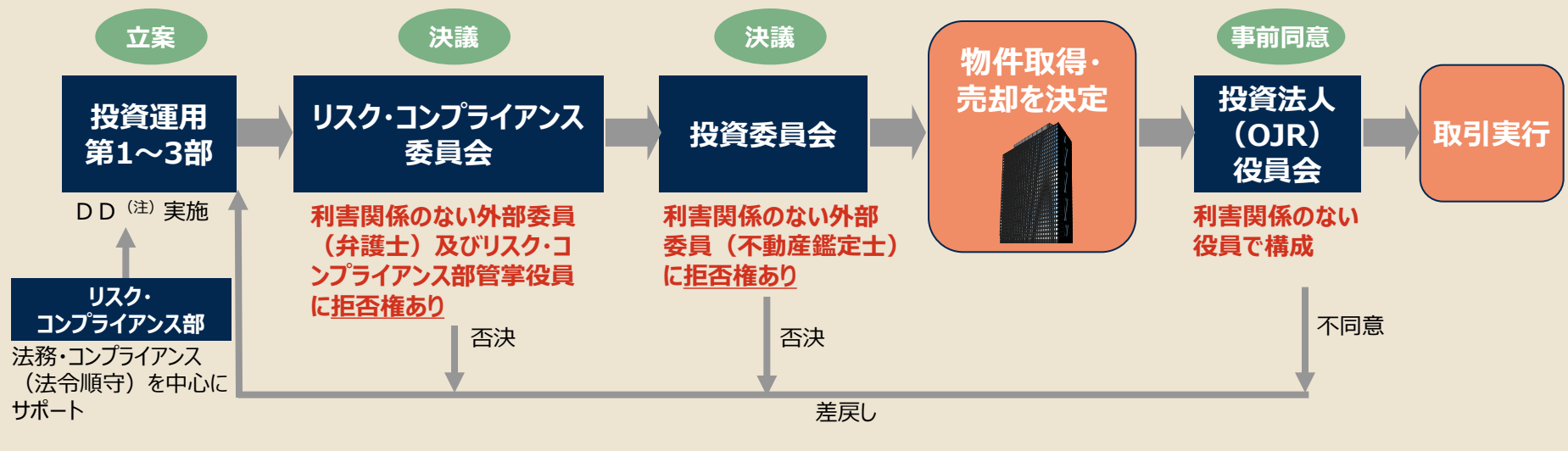
投資主上位10社	第28期 (2016.2期)		第29期 (2016.8期)		増減	
	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	548,566	23.6	537,992	22.2	-10,574	-1.4
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	292,014	12.5	290,672	12.0	-1,342	-0.6
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	242,256	10.4	229,858	9.4	-12,398	-0.9
野村信託銀行株式会社 (投信口)	88,927	3.8	95,070	3.9	6,143	0.1
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	30,639	1.3	92,772	3.8	62,133	2.5
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	32,083	1.3	33,558	1.3	1,475	0.0
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	25,146	1.0	27,217	1.1	2,071	0.0
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	24,884	1.0	22,488	0.9	-2,396	-0.2
THE BANK OF NEW YORK, NON - TREATY JASDEC ACCOUNT	30,830	1.3	22,415	0.9	-8,415	-0.4
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL (注2)	-	-	20,422	0.8	-	-

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

(注2) 第28期(2016.2期)において上位10社に該当していないため、第28期及び増減の数値を記載していません。

✓ 第三者による監視機能を備えた実効性の高い審議プロセス

▼資産運用会社の意思決定の流れ（物件取得・売却時）



■ 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、利害関係のない外部委員（弁護士）で構成
- ✓ リスク・コンプライアンス部管掌役員及び上記外部委員の出席・賛成が必須

■ 投資委員会

- ✓ 社長、資産運用会社執行役員、リスク・コンプライアンス部管掌役員、利害関係のない外部委員（不動産鑑定士）で構成
- ✓ 上記外部委員の出席・賛成が必須

■ 投資法人（OJR）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点検・査定することをいいます。

会社概要

名称 オリックス・アセットマネジメント株式会社

所在地 東京都港区芝二丁目14番5号

設立年月日 2000年9月8日

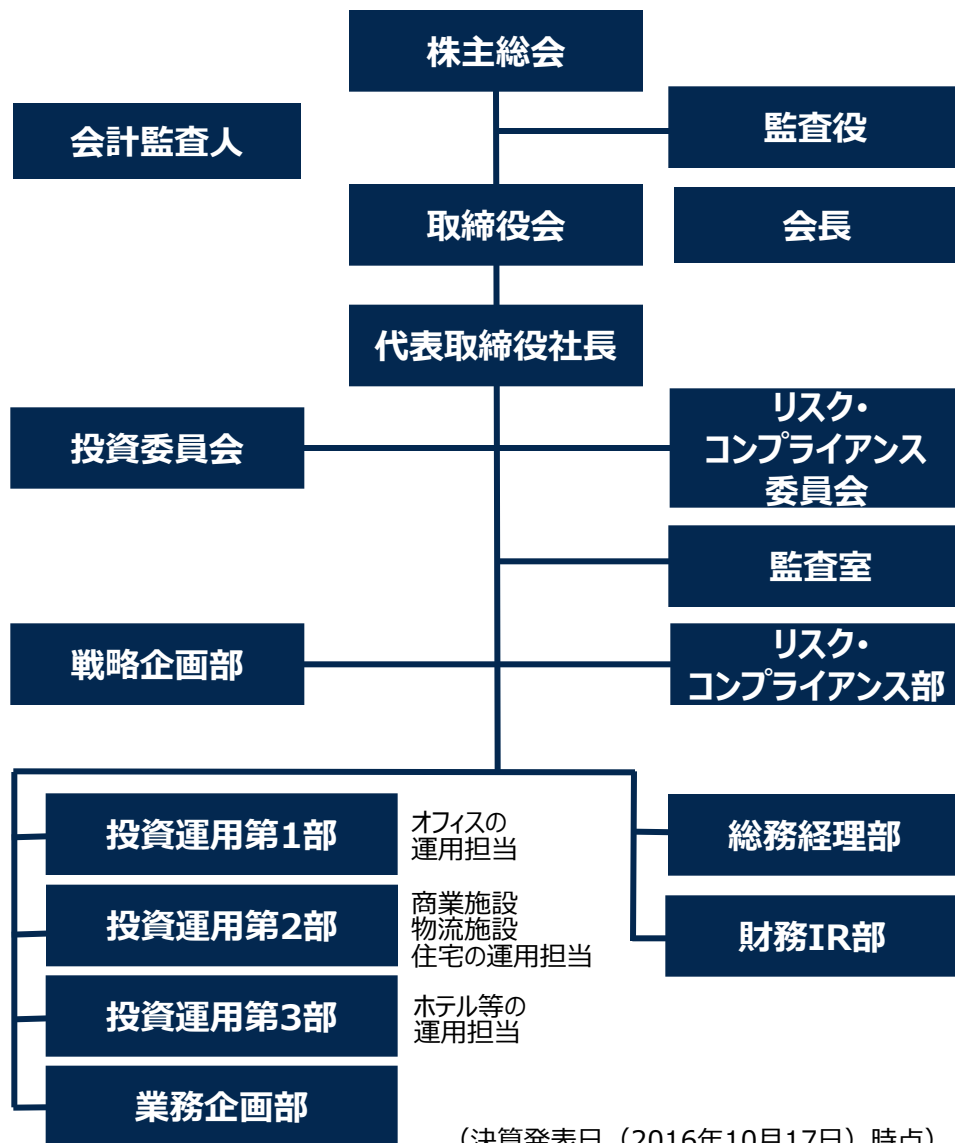
資本金 1億円

代表取締役社長 亀本 由高

株主 オリックス株式会社 100%

事業内容 投資運用業

組織図



(決算発表日 (2016年10月17日) 時点)

投資家の皆様の目線に立った「使いやすさ」「豊富な情報量」「わかりやすさ」を重視したホームページを展開しています。是非ご利用ください。

<http://www.orixjreit.com/>



はじめて本ホームページをご覧になる方にもOJRについてご理解頂けるよう、特設ページを設けております。

最新決算情報

OJRの最新決算情報はここからダウンロード頂けます。

保有物件詳細

個別物件の詳細はここからご覧ください。

最新情報

最新の更新情報やプレスリリース等を掲載しております。

決算説明会動画

決算説明会の様子を動画で収録したものを配信しております。

【各数字データの表示方法】

・各数字データは、表示単位未満を切捨てにより表示しております。ただし、稼働率、LTV（有利子負債比率）等の各百分比、並びに築年数、倍率等については、原則、小数点第2位を四捨五入して表示しております。

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、またはこれらに基づく開示書類また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および本投資法人の資産運用会社（以下、「資産運用会社」といいます。）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およ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、既知または未知のリスク、不確実性、その他実際の結果または本投資法人の業績が、明示的また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およ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、万全を期しておりますが、その情報の正確性、確実性、妥当性およ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また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）