ORIX JREIT Inc.

オリックス不動産投資法人

証券コード　8954

第32期（2018年2月期）決算

オリックス・アセットマネジメント株式会社

目次

オリックス不動産投資法人(OJR)の概要

市場における本投資法人の位置付け 3

分配金・投資口価格の推移 4

投資口価格の過去推移 5

オリックス不動産投資法人の3つの強み

本投資法人の3つの強み 7

強み 1

総合型REIT　～豊富な物件取得機会～ 8

保有物件のご紹介 9-11

強み 2

ORIXシナジー　～オリックスグループとは～ 12

ORIXシナジー　～オリックスグループの不動産保有事例～ 13

強み 3

運営力 14

オリックス不動産投資法人の成長戦略と実績

本投資法人の成長戦略 16

外部成長戦略

環境変化に応じた成長機会の多様化 18

スポンサーによる豊富な保有物件と活用実績 19

内部成長戦略

内部成長の実績 21

内部成長の実績～賃料増額事例～ 22

財務戦略

財務関連資料 24-25

本日のまとめ

本日のまとめ 27

参考資料

(ご参考) オリックス不動産投資法人基本情報 29

ESGへの取り組み 30-34

運用資産の耐震性について 35

OJRのホームページのご紹介 36

オリックス不動産投資法人（ＯＪＲ）の概要

市場における本投資法人の位置付け

✓スポンサーであるオリックスは大手総合ディベロッパーと同水準の時価総額を有している
✓本投資法人も不動産・J-REITセクターにおいて確固たる地位を確立している

総合ディベロッパー・J-REITセクターにおける時価総額ランキング

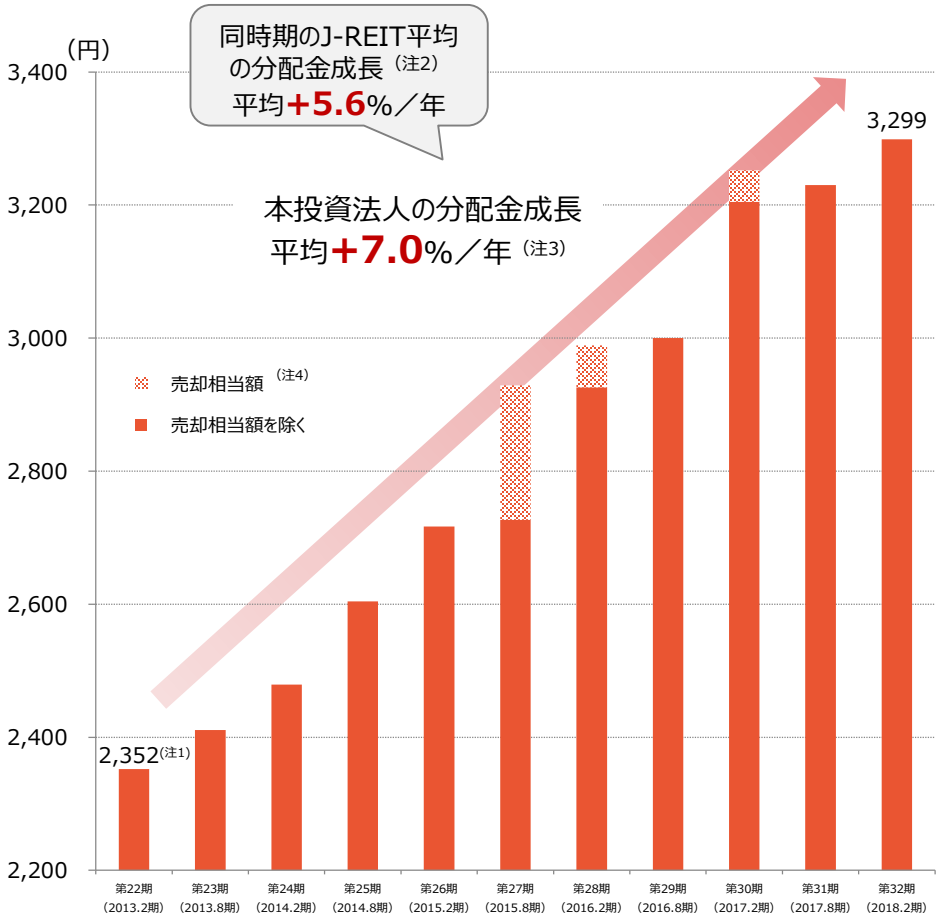
	1. 三菱地所	2兆7,699億円	
	2. 三井不動産	2兆7,417億円	
	オリックス ～多角的金融サービス業～	**2兆6,218億円**	
	3. 住友不動産	2兆871億円	
REIT	4. 日本ビルファンド (三井不動産)	8,542億円	
REIT	5. ジャパンリアルエステイト (三菱地所)	7,828億円	
REIT	6. 野村不動産マスターファンド (野村不動産)	6,582億円	
	7. 東急不動産HD	5,543億円	
REIT	8. 日本リテールファンド (三菱商事)	5,385億円	
	9. 野村不動産HD	5,332億円	
REIT	10. ユナイテッド・アーバン (丸紅)	5,172億円	
REIT	11. 日本プロロジスリート (プロロジス・グループ)	5,058億円	
REIT	12. 大和ハウスリート (大和ハウス工業)	4,992億円	
			J-REITセクター 8位／59社
REIT	13. **オリックス不動産** (オリックス)	4,636億円	
REIT	14. GLP (GLPグループ)	4,011億円	
REIT	15. アドバンス・レジデンス (伊藤忠商事)	3,763億円	
REIT	16. 日本プライムリアルティ (東京建物)	3,678億円	

（注1）2018年5月2日時点のデータです。
（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。
（注3）総合ディベロッパーとは、日経NEEDS業種における「建設・不動産」>「不動産」>「総合ディベロッパー」に分類される上場企業です。
（注4）J-REITの運用会社の筆頭株主(スポンサー)を括弧書きしています。

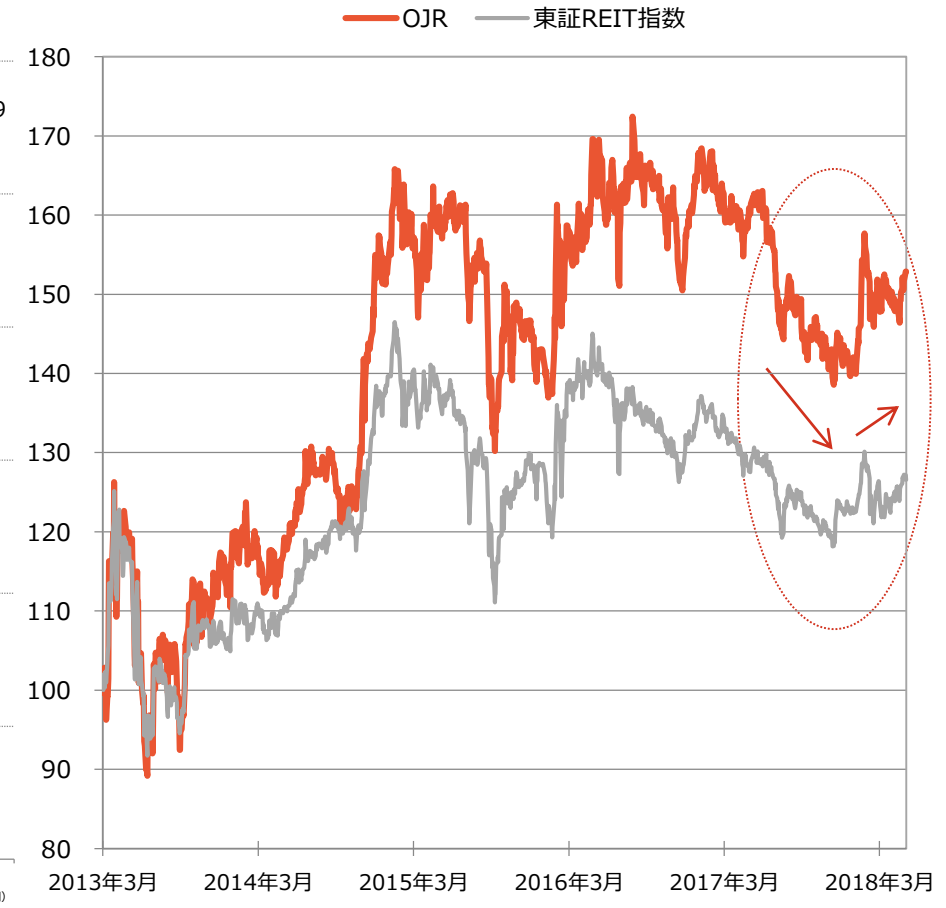
分配金・投資口価格の推移

✓着実な分配金成長を実現。投資口価格は東証REIT指数を上回る水準で堅調に推移

分配金の安定的成長（第22期（2013.8期）以降）



投資口価格の推移（注5）（2013年3月以降）



（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。

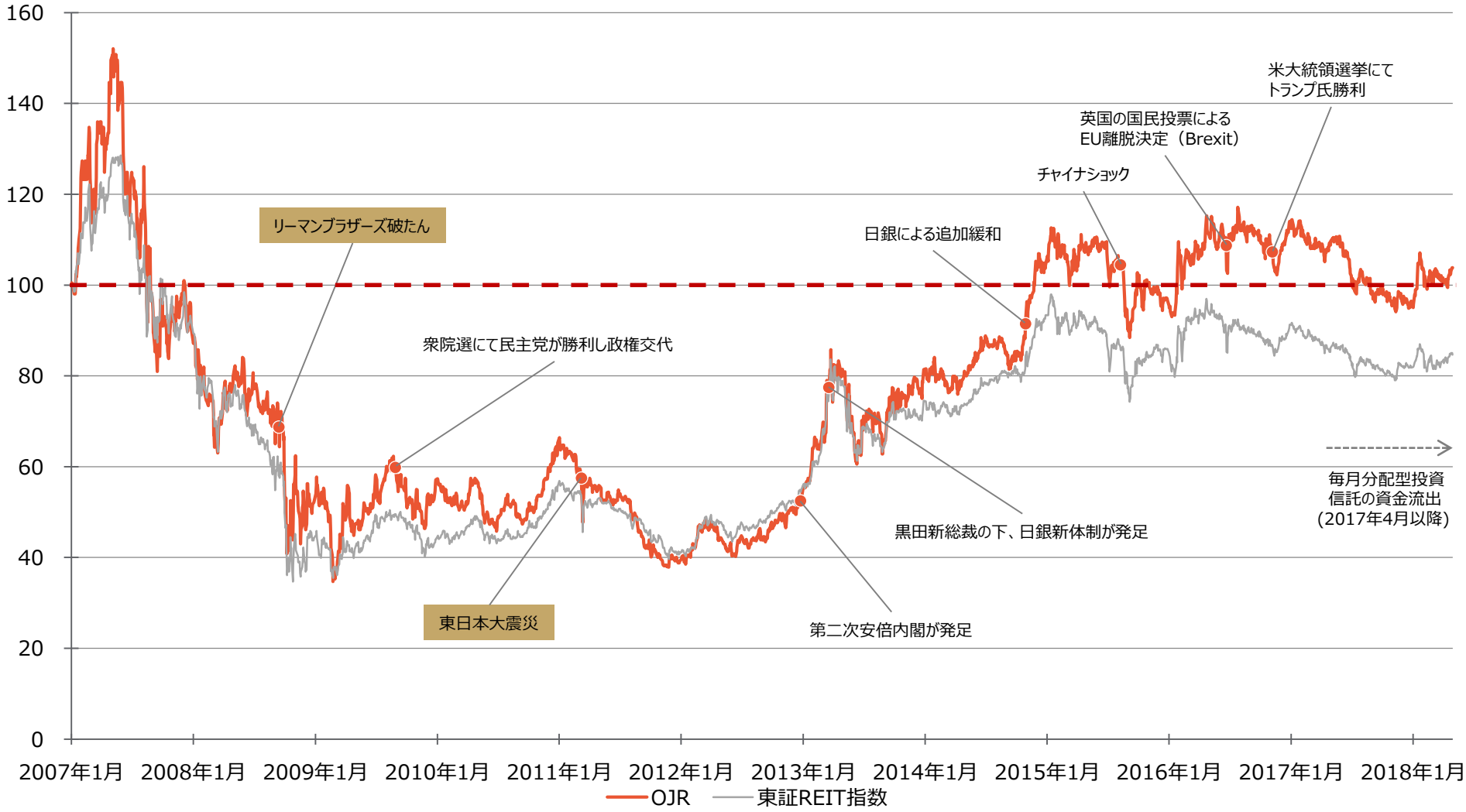
（注2）J-REIT平均の分配金成長は、Bloombergが提供する東証REIT指数の直近12か月分配金実績の値の2018年3月1日時点の数値と2013年3月1日時点の数値を比較し、当該期間における増加額の複利計算に基づいた年当たり平均成長率です。

（注3）第22期（2013.2期）の分配金実績と第32期（2018.2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4）「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及び期限前弁済による費用を控除し、当該期末時点の発行済投資口数で除した金額を表しています。但し、第29期（2016.8期）及び第32期（2018.2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5）投資口価格の推移は、2013年3月1日の本投資法人及び東証REIT指数の値を100として指数化したものです。

投資口価格の過去推移



（注）投資口価格の推移は、2007年1月4日の本投資法人及び東証REIT指数の値を100として指数化したものです。なお、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。2007年1月4日以降当該効力発生日のまでの投資口価格については、当該価格を５で除した数値を使用しています。

オリックス不動産投資法人の
３つの強み

本投資法人の3つの強み

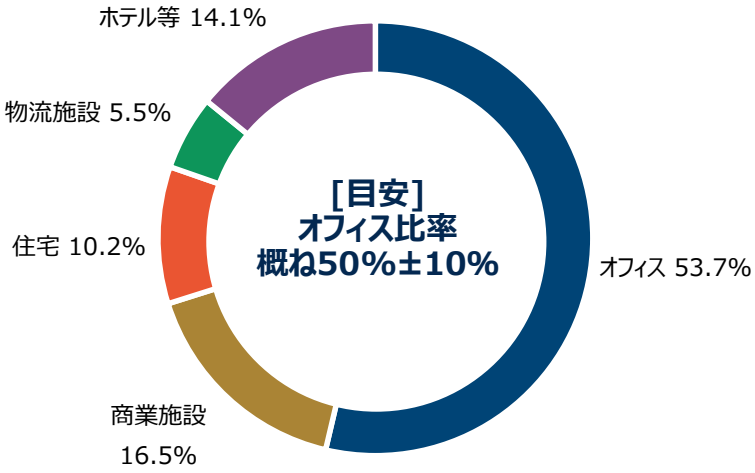
✓ 「総合型REIT」、「ORIXシナジー」、「運営力」の強みを背景に各種戦略を実行

(注1)ORIXシナジーとは、OJRとそのスポンサーであるオリックスグループとが協力し合うことで生まれる効果のことをいいます。
(注2)ファンドマネジメントとは、外部成長戦略・内部成長戦略・財務戦略を駆使して投資主価値（1口当たり分配金等）の安定的成長を目指すことをいいます。

強み 1 総合型REIT ～豊富な物件取得機会～

✓ 様々な用途の物件へ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

運用資産の用途別比率(取得価格ベース)
（決算発表日(2018年4月19日)時点）



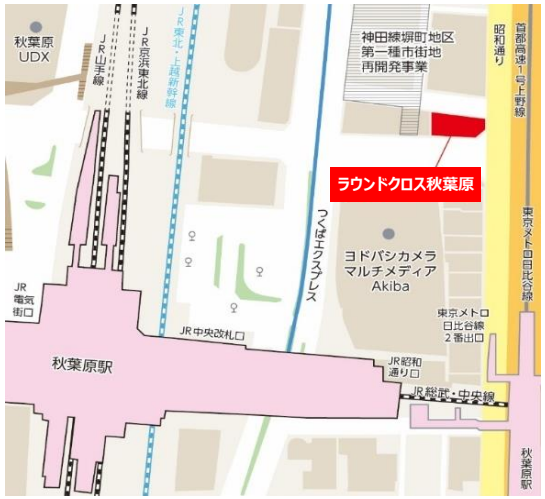
総額　：　6,689億円

保有物件のご紹介①

オフィス ラウンドクロス秋葉原

◆ 都心ターミナル駅、秋葉原駅前に位置する利便性と視認性の高いオフィス。直近ではテナント入替に伴う賃料50%増額を実現

用途	オフィス
所在地	東京都千代田区神田松永町
取得価格	42億円
取得時期	2016年1月
敷地面積	389.41㎡
延床面積	3,204.50㎡
建築時期	2004年2月
賃貸NOI利回り(注)	4.2%



商業施設 クロスアベニュー原宿

◆ JR原宿駅前に立地する都市型商業施設。日本有数の流行の発信地であり、インバウンドにも人気の観光・ショッピングエリア。取得時の全テナント入替実施を通じ契約賃料の40%増額を達成

用途	商業施設
所在地	東京都渋谷区神宮前
取得価格	48億円
取得時期	2013年11月
敷地面積	151.13㎡
延床面積	750.12㎡
建築時期	2010年6月
賃貸NOI利回り(注)	4.0%

（注）賃貸NOI利回りは、当該物件取得時の鑑定評価書における直接還元法の運営純収益を取得価格で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

保有物件のご紹介②

住 宅 ウエストパークタワー池袋

◆ 池袋駅から徒歩約2分のハイスペック・タワーマンション

用途	住宅
所在地	東京都豊島区西池袋
取得価格	205億円
取得時期	2014年4月
敷地面積	2,739.88㎡
延床面積	34,112.45㎡
建築時期	2006年12月
戸数	住宅：404戸 店舗：1戸
賃貸NOI利回り(注)	4.8%

物流施設 岩槻ロジスティクスセンター

◆ 東北道・岩槻ＩＣ約５km。首都圏全域をカバーできる大型物流施設

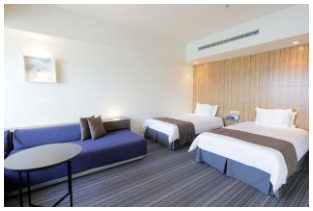
用途	物流施設
所在地	埼玉県春日部市
取得価格	63億円
取得時期	2014年10月
敷地面積	20,467.14㎡
延床面積	28,875.40㎡
建築時期	2013年4月
賃貸NOI利回り(注)	5.4%

（注）賃貸NOI利回りは、当該物件取得時の鑑定評価書における直接還元法の運営純収益を取得価格で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

保有物件のご紹介③

ホテル等　ホテル ユニバーサル ポート

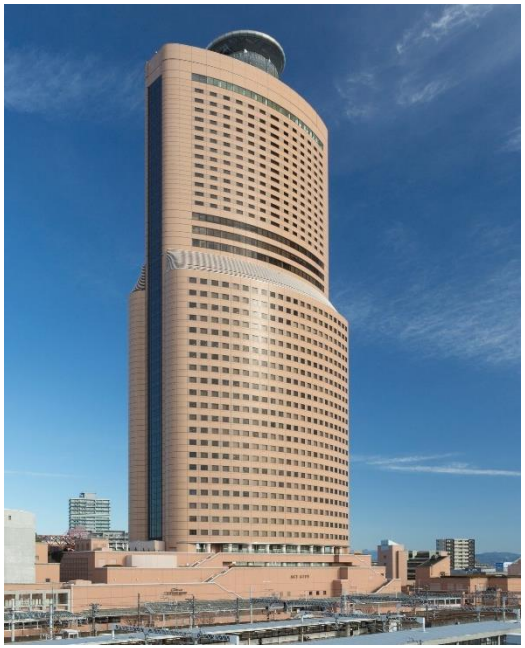
◆ ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®の希少なオフィシャルホテル



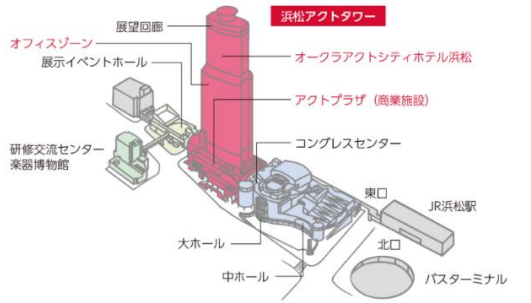
用途	ホテル等
所在地	大阪府大阪市此花区
取得価格	340億円
取得時期	2018年4月
敷地面積	8,002.49㎡
延床面積	35,437.45㎡
建築時期	2005年5月
客室数	600室
賃貸NOI利回り(注)	5.8%

オフィス　浜松アクトタワー

◆ 浜松駅直結、地域のランドマークであるオフィス・ホテル・商業の複合施設



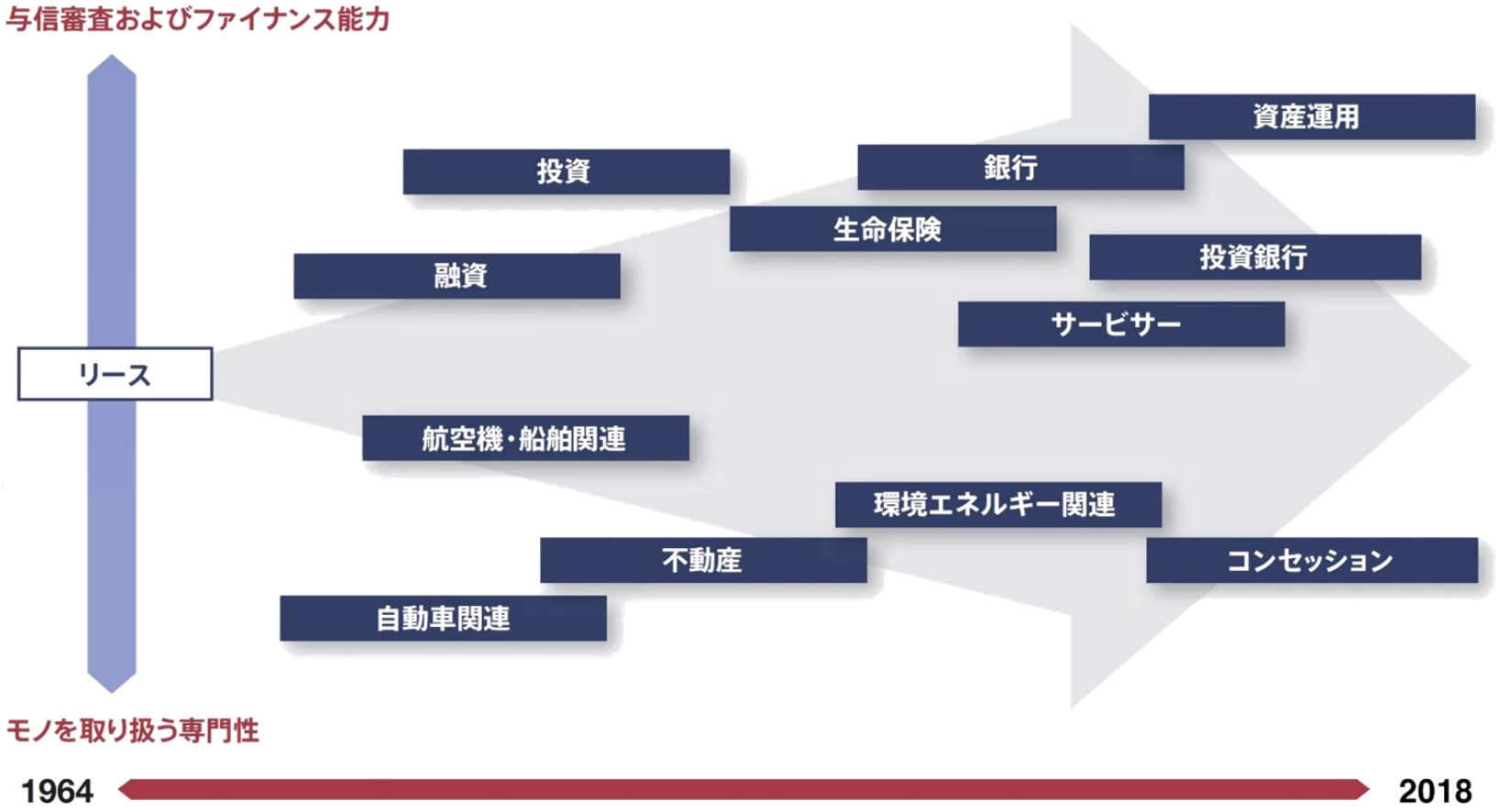
用途	オフィス
所在地	静岡県浜松市
取得価格	118億円
取得時期	2016年4月
敷地面積	12,334.88㎡
延床面積	142,511.21㎡
建築時期	1994年8月
賃貸NOI利回り(注)	9.1%



（注）賃貸NOI利回りは、当該物件取得時の鑑定評価書における直接還元法の運営純収益を取得価格で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

オリックスについて 事業の専門性とグループの総合力

✓「金融」と「モノ」の専門性を高めながら、隣へ、そのまた隣へと事業展開



出所：2018年1月30日付公表オリックス株式会社「2018年3月期第3四半期決算説明資料」より抜粋

強み 2 ORIXシナジー ～オリックスグループの不動産保有事例～

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

六本木デュープレックスタワー（東京都港区六本木）

サービスアパートメント
2007年3月竣工

地下鉄六本木駅・六本木一丁目駅徒歩約6分に立地するサービスアパートメント

ヒルトン沖縄北谷リゾート（沖縄県中頭郡北谷町）

ホテル　2014年7月開業

オリックスグループ開発の客室数346室のリゾートホテル。隣地では「ダブルツリーbyヒルトン沖縄北谷リゾート」160室が2018年6月開業予定

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）

物流施設　2019年3月竣工予定

東京都内へのアクセスに優れており、休憩ラウンジや多目的室を始め働きやすい環境も整備したオリックスグループで開発中の大型物流施設

フェリチタ心斎橋（大阪府大阪市中央区）

商業施設　2007年10月竣工

地元客とインバウンドで賑わう心斎橋の中心部に立地する都市型商業施設

仙台南町通ビル（宮城県仙台市青葉区）

商業施設　2017年11月竣工

JR仙台駅徒歩約4分、地下鉄仙台駅徒歩約1分に立地するオリックスグループ開発の新築都市型商業施設

オリックス八重洲通ビル（東京都中央区八丁堀）

オフィス　2017年8月竣工

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

オリックス上野1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、環境性能やBCPにも配慮した6駅6路線が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施設

クロスオフィス渋谷（東京都渋谷区渋谷）

オフィス　2009年10月竣工

渋谷駅宮益坂方面出口から徒歩約4分、地下鉄11番出口から徒歩約1分の良好なアクセスを誇るサービスオフィス（サービス付きレンタルオフィス）

ORE広尾ビル（東京都港区南麻布）

オフィス　2009年2月竣工

地下鉄広尾駅徒歩約1分のオリックスグループ開発のオフィス。外苑西通りに面し来店型テナントからの需要が高い

S-GATE赤坂山王（東東京都港区赤坂）

オフィス　2016年11月竣工

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

（注）上記各物件について、現時点で本投資法人が取得する予定はありません。

強み 3 運営力

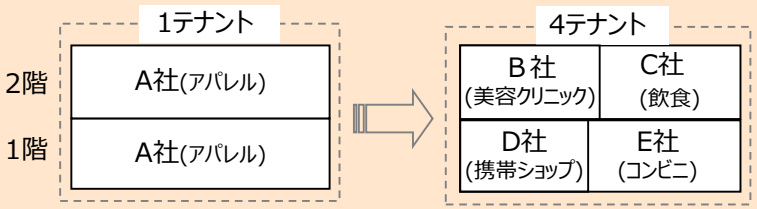
✓ ダイレクトPMを活かした物件の競争力向上やテナントとの関係性強化

賃貸区画の分割による柔軟なテナント誘致

➢ テナント入替時に１階・2階の商業区画を分割

オフィス

オリックス池袋ビル



※上図の面積比は実際のものとは異なります。

テナント満足度の向上

➢ LED照明の導入推進

オフィス

シーフォートスクエア/
センタービルディング

住宅

ベルファース
大阪新町

・テナント満足度向上、ビル仕様向上、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

お客さまの満足度を高める改装工事の実施

➢ 明るく清廉なイメージの宴会場・チャペルに変身

ホテル サンルートプラザ東京

オリックス不動産投資法人の
成長戦略と実績

本投資法人の成長戦略

✓ 各戦略を駆使し、投資主価値の安定的成長を推進

	環境認識	実績
外部成長	・優良物件は品薄状態にあり、取得が厳しい環境が継続 ・物件売却によるポートフォリオの質向上が期待される	➢ 物件取得 強固なスポンサーパイプラインから、オリックスグループが豊富な運営実績を有する、ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®のオフィシャルホテル「ホテル ユニバーサル ポート」(340億円)を取得 ➢ 物件売却 将来的な物件競争力等を考慮し借地のオフィス1物件(13億円)を売却
内部成長	・大都市のオフィスを中心に空室率は低水準で、賃料は緩やかな上昇傾向 ・増床や拡張移転のニーズは引き続き強い ・都心におけるハイグレードオフィスの大量供給の影響が懸念されていたものの、新規供給ビルのリーシングは概ね順調な模様	➢ 稼働率 全体：99.4%、オフィス：99.1%の高稼働を維持 ➢ オフィス・商業施設におけるテナント入替及び既存テナントの賃料改定において、賃貸条件の改善を推進 ➢ テナント分散の進展により、テナント1社の退去が業績に与えるインパクトは低減
財務戦略	・日銀の金融緩和政策継続により、資金調達環境は概ね良好 ・将来的な国内の金利上昇リスクに注意が必要	➢ 借入の長期化及び分散化を図り財務の安定性向上を推進 ➢ LTV水準の低下とポートフォリオの質・分散の継続的な改善が評価され、R&Iの発行体格付「A+」の格付の方向性が「安定的」から「ポジティブ」に向上

外部成長戦略

環境変化に応じた成長機会の多様化

✓本投資法人の強みを活かし環境変化に応じた成長機会の多様化を目指す
✓多様な成長機会の取り込みによるポートフォリオ・クオリティの向上

外部環境

2012年12月 第2次安倍内閣発足
2013年4月 日銀の異次元緩和
2013年9月 東京五輪誘致決定
2013年10月 消費増税決定
2014年4月 消費増税実施
2014年10月 日銀の追加緩和
2015年4月 日経平均株価20,000円回復
2016年1月 マイナス金利導入
2017年1月 トランプ氏が米国大統領に就任
2017年11月 日経平均株価バブル崩壊後戻り高値更新

本投資法人の状況

資産規模4,000億円超え
資産規模5,000億円超え
JCR格付引き上げ
S&P格付け引き上げ
資産規模6,000億円超え

成長機会の多様化

収益性と安定性を兼ね備えた商業施設
都心ターミナル駅近物件
政令指定都市の好立地築浅オフィス
都心高グレードオフィス
ホテル・サービスアパートメント

オフィス 商業施設 住 宅 物流施設 ホテル等 資産規模推移（取得価格ベース）

7,000億円
6,500億円
6,000億円
5,500億円
5,000億円
4,500億円
4,000億円
3,500億円
3,000億円

ヴィアイン心斎橋ビル
ホテル京阪札幌
高輪デュープレックスC's
ホテル日航姫路
サンルートプラザ東京
ホテル ユニバーサル ポート
岩槻ロジスティクスセンター
アールスタイルズ武蔵小杉
ベルファース金沢香林坊
ベルファース東十条
ウエストパークタワー池袋
セントラルクリブ六本木
グランマート手形
バロー鈴鹿ショッピングセンター
クロスアベニュー原宿
JouLe SHIBUYA
インターヴィレッジ大曲
aune 池袋
青山サンクレストビル（追加取得）北青山ビル
aune天神
クロスガーデン川崎
aune 有楽町
テックランド戸塚店（底地）
MG白金台ビル
渋谷バインビル
ORE錦二丁目ビル
堂島プラザビル
プライムスクエア広瀬通
ORE大宮ビル
ラウンドクロス銀座2丁目
アークヒルズサウスタワー
札幌プリックキューブ
浜松アクトタワー
外苑西通りビル
セントラム六本木ビル

第22期末（2013年2月期末）
3,558億円

第26期末（2015年2月期末）
5,021億円

決算発表日時点（2018年4月19日）
6,689億円

2013.02 2013.08 2014.02 2014.08 2015.02 2015.08 2016.02 2016.08 2017.02 2017.08 2018.02 決算発表時点（2018.04）

マーケット環境を捉えた売却物件

第22期末（2013年2月期末）
865億円(注3)

芝浦アイランドブルームタワー
ベルファース晩翠通り
ベルファース宮町
ラウンドクロス蒲田
The Kitahama PLAZA
パークアクシス西麻布ステージ
日本橋イーストビル
東陽MKビル
ラウンドクロス南麻布

決算発表日時点（2018年4月19日）
1,149億円(注3)

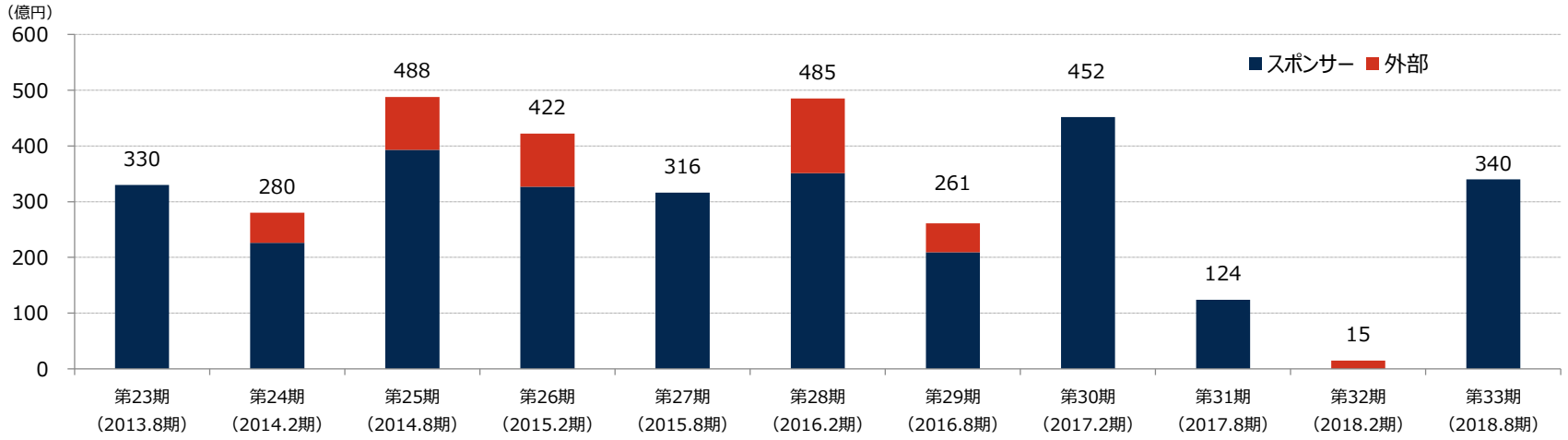
（注1）上図には本投資法人が第23期（2013.8期）以降に取得した物件の一部及び第23期（2013.8期）以降に売却した物件を記載しています。
（注2）「資産規模推移」は、各期末時点における取得価格の総額の推移を記載しています。（注3）各時点における売却物件の取得価格累計額を記載しています。

スポンサーによる豊富な保有物件と活用実績

✓ ORIXシナジーを活用して外部成長を推進

オリックスグループからの取得実績

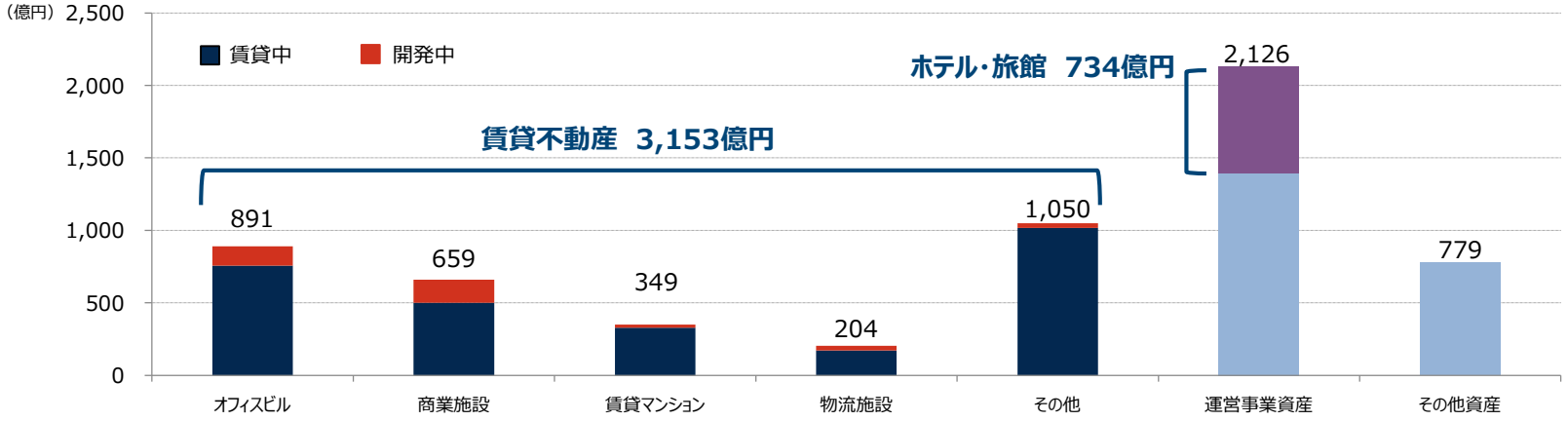
▶ 第23期（2013.8期）以降、合計3,515 億円（取得価格ベース）を取得。うち約9割がスポンサーからの取得



（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。

オリックスグループの不動産セグメント資産の状況（注）（簿価ベース・2017年12月31日時点）

◆ 賃貸不動産（用途別）・ 運営事業資産等



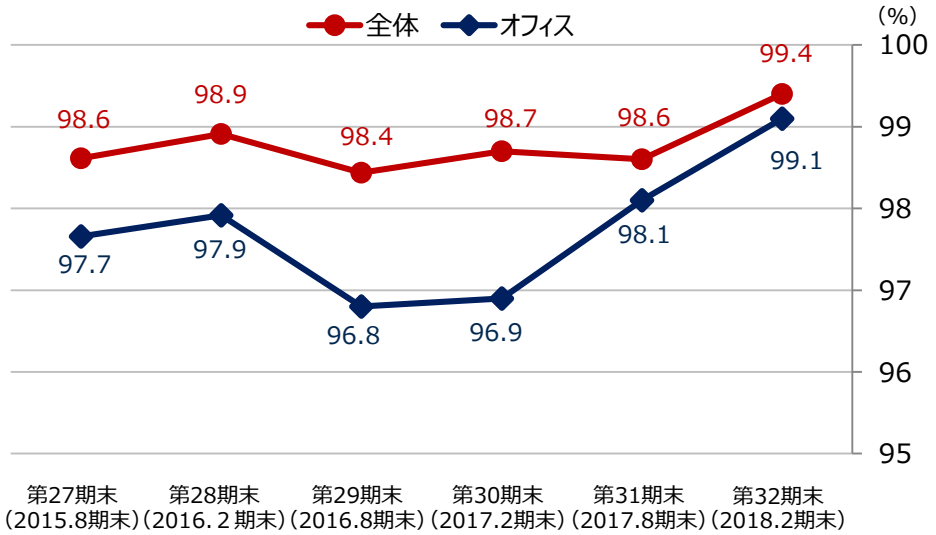
（注）2018年1月30日付オリックス株式会社公表の「2018年3月期第3四半期連結決算補足資料」を基に、本資産運用会社にて独自に作成したものです。なお、上記グラフにおける「用途」の定義は、オリックス株式会社の定義に依拠しています。

内部成長戦略

内部成長の実績

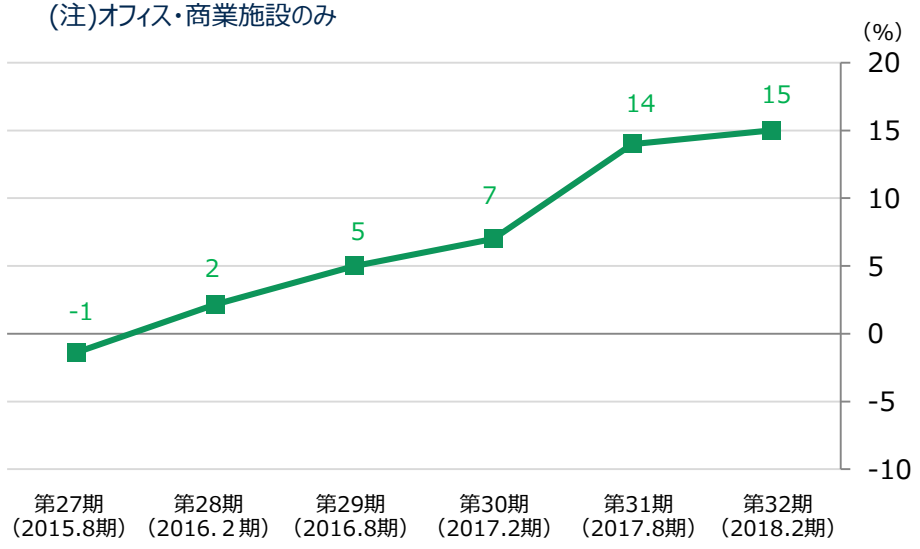
✓ 高稼働維持と賃料増額

期末稼働率



入替テナントの賃料増減率

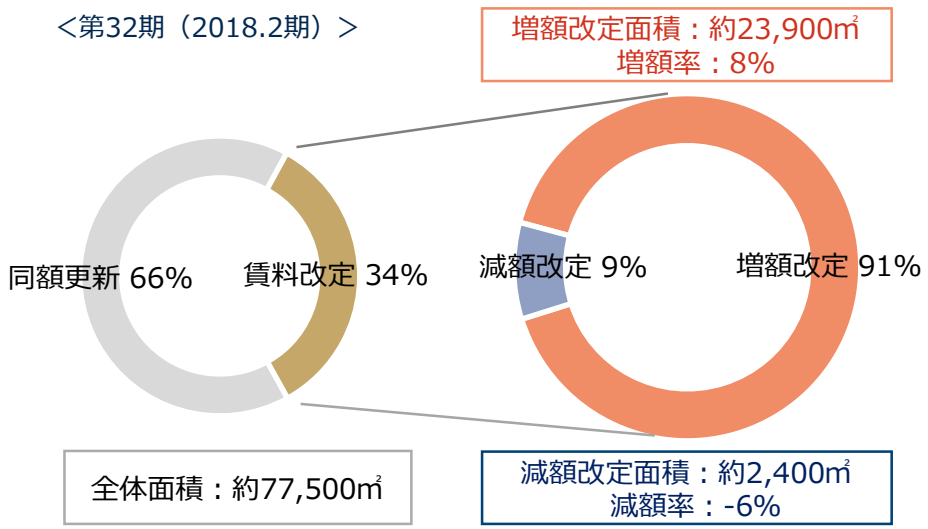
(注)オフィス・商業施設のみ



既存テナントの賃料改定動向

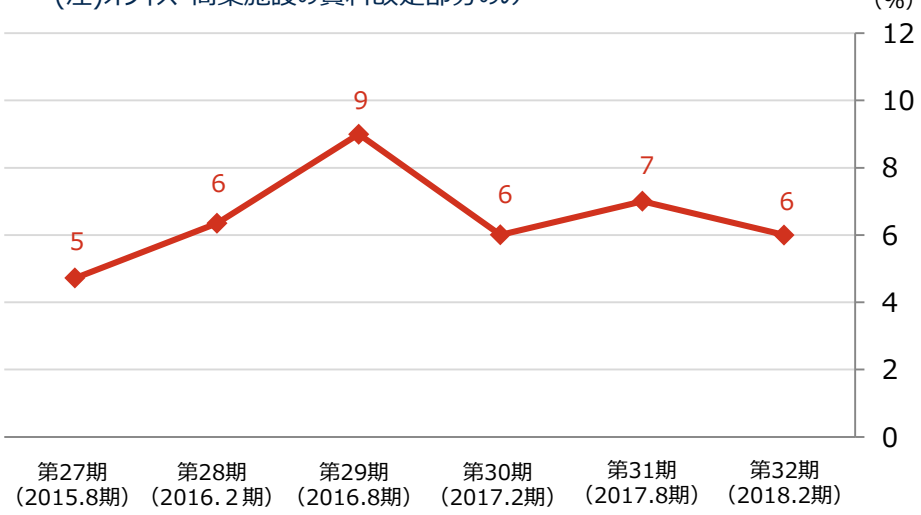
(注)契約更新のあったオフィス・商業施設のみ

＜第32期（2018.2期）＞



既存テナントの賃料増減率

(注)オフィス・商業施設の賃料改定部分のみ

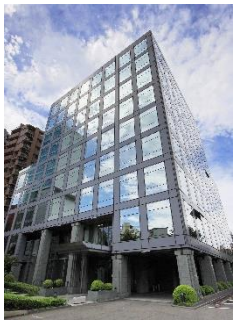


内部成長の実績　～賃料増額事例～

✓ 堅調な市況を背景に各地で内部成長が進捗

オフィス

オリックス目黒ビル （東京都目黒区）



更新時契約賃料増額	3件 約2,600㎡
入替時契約賃料増額	2件 約1,600㎡
契約賃料増減率	+13%

ネオ・シティ三鷹 （東京都三鷹市）

更新時契約賃料増額	2件 約500㎡
入替時契約賃料増額	1件 約1,200㎡
契約賃料増減率	+37%

ORE錦二丁目ビル （愛知県名古屋市中区）

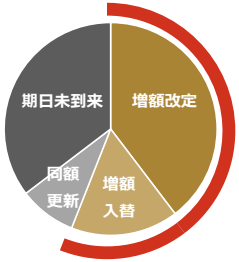
更新時契約賃料増額	3件 約1,400㎡
入替時契約賃料増額	6件 約1,300㎡
契約賃料増減率	+12%

- 第31期（2017年8月期）以降、今回決算発表日（2018年4月19日）までで入替を含む契約賃料の増額を達成

商業施設

aune幕張 （千葉県千葉市美浜区）

- 海浜幕張駅徒歩約1分、駅前広場に面する都市型商業施設
- オフィスの集積のほか、周辺の千葉マリンスタジアム、幕張メッセ、アウトレットなどにより平日休日を問わず集客が見込まれるエリア
- 竣工から10年目にあたり第31期(2017年8月期)以降、契約更新の時期が集中。
  決算発表日時点で全体面積の56%で契約賃料増額を達成



全体の面積中 56%で 賃料増額を達成

更新時契約賃料増額	11件 約2,300㎡
入替時契約賃料増額	5件 約900㎡
契約賃料増減率	+15%

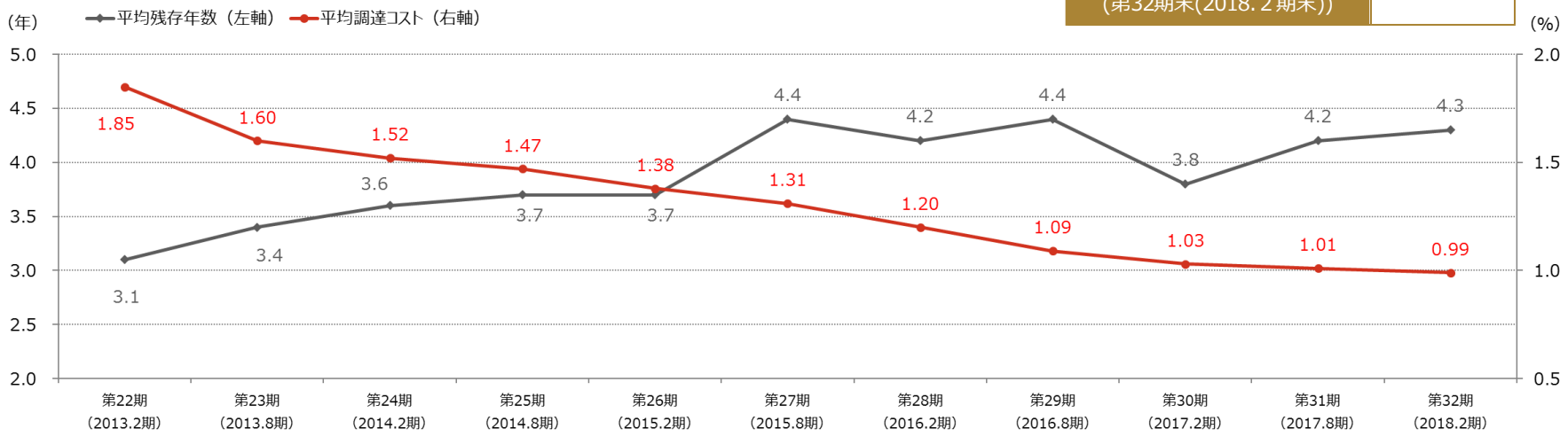
財務戦略

財務関連資料①

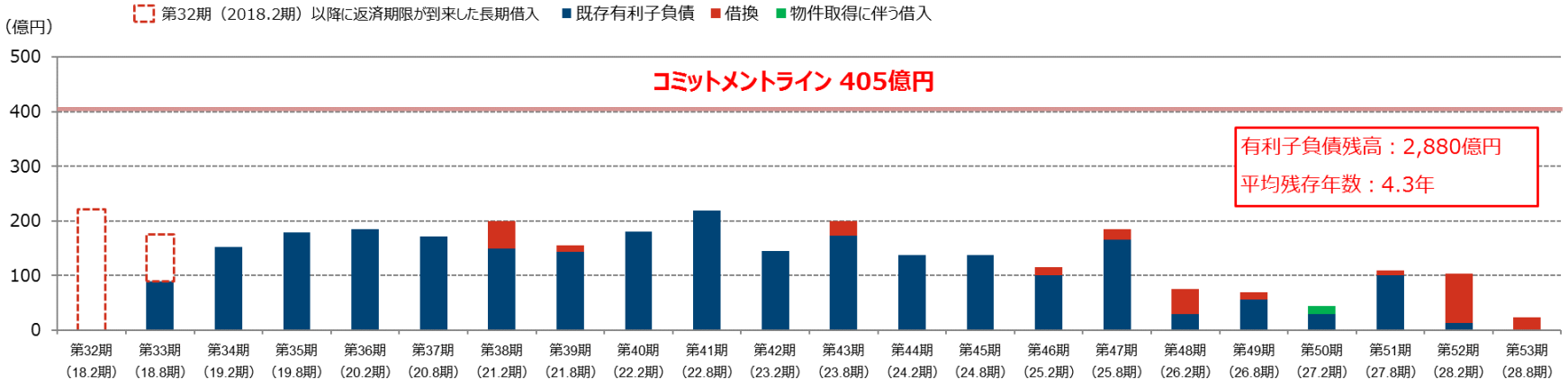
✓ 借入の長期化及び分散化を図り財務の安定性向上を推進

平均調達コストと平均残存年数の推移

固定金利比率 (第32期末(2018.２期末))	93.5%



有利子負債の返済期限の状況（決算発表日(2018年4月19日)時点）

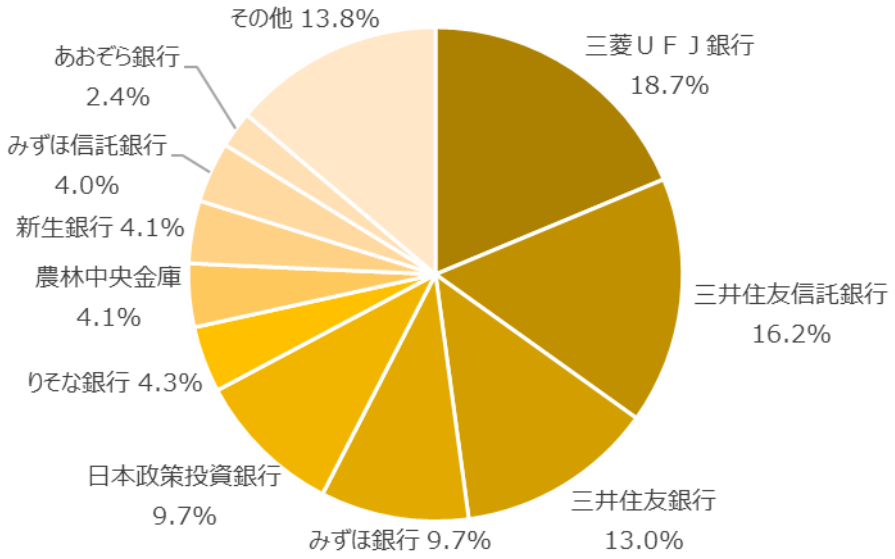


財務関連資料②

長期借入金借入先金融機関一覧

決算発表日（2018年4月19日）時点

合計 29社/2,735億円



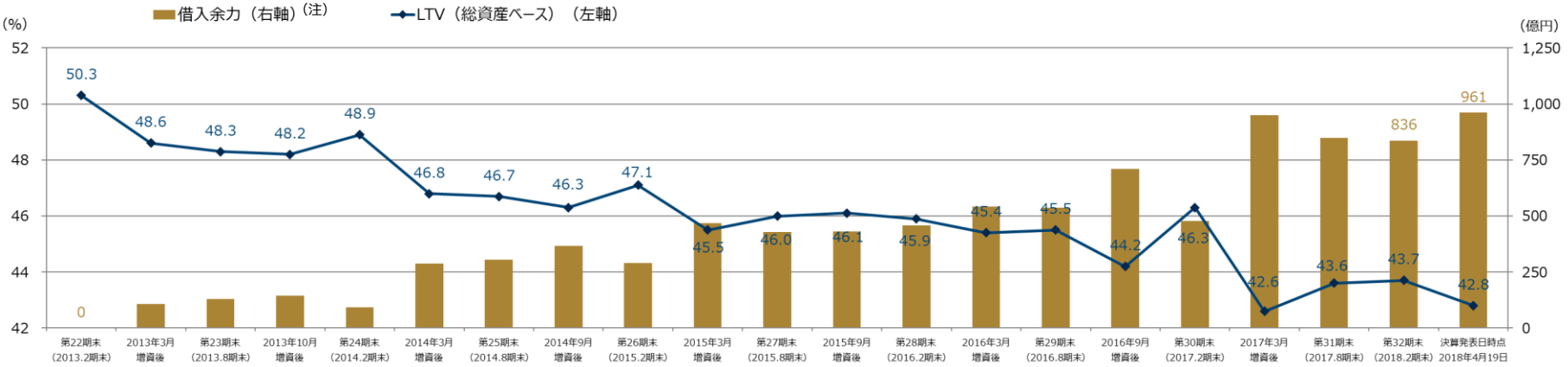
格付の状況

現時点

日本格付研究所（ＪＣＲ）	S&P グローバル・レーティング・ジャパン（S＆P）	格付投資情報センター（R＆I）
ＡＡ	**A**	**A＋**
長期発行体格付 格付の見通し：安定的	長期会社格付け アウトルック：安定的	発行体格付 格付の方向性：**ポジティブ**

日銀の買入対象

LTV（総資産ベース）及び借入余力の推移



(注)「借入余力」とは、LTV（総資産ベース）が50%となるまでの範囲内の金額をいいます。

本日のまとめ

本日のまとめ

✓ 「総合型REIT」、「ORIXシナジー」、「運営力（ダイレクトPM）」の強みを背景に各種戦略を実行し、1口当たり分配金の安定成長を推進

	ＯＪＲの成長戦略
外部成長戦略 （物件売買）	✓ オリックスグループの強みの活用 ✓ 多様な成長機会の取り込み
内部成長戦略 （保有物件の収益向上）	✓ 高稼働維持と賃貸条件の改善 ✓ テナント分散
財務戦略 （資金調達）	✓ 財務の安定性向上

1口当たり分配金の安定的成長

参考資料

オリックス不動産投資法人基本情報

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）

分配金予想	■ 第33期（2018.8期）	：	3,300円
	■ 第34期（2019.2期）	：	3,350円

ESGへの取り組み①

✓ 本投資法人の運用理念である投資主価値の安定的成長を目指すため、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）へ配慮した資産運用を実践

ESG方針

1．環境負荷の低減と循環型社会の形成

保有物件におけるエネルギー効率の改善や省エネルギーに資する設備機器の導入等を図り、温室効果ガス排出の削減に注力します。また、水を含めた資源の効率的な利用、廃棄物の削減・リサイクルを推進し、循環型社会の実現を目指します。

2．ステークホルダーとの協働

投資主、テナント・取引先、地域社会、役職員等の様々な関係者との事業活動を通した対話を行い、持続可能な社会の形成に向けた貢献に努めます。

3．テナントや役職員の健康と快適性の増進

テナントの健康・安全と快適性の向上を目指した資産運用を行い、保有物件の競争力の強化を図るとともに、役職員の「Keep Mixed」の実現に向け、ダイバーシティやワークライフバランス等、働きやすい職場環境に留意し、役職員の健康と快適性の増進を目指します。

4．リスク管理とコンプライアンス

適切なリスク管理と法令・規則等コンプライアンスの遵守徹底のため、各種の社内体制を整備するとともに、特に利益相反取引に注視し、利益相反のおそれのある当事者間での取引等に係る弊害の排除に取り組みます。

5．ESG教育・啓発活動

ESGに関する教育・啓発活動を継続的に実施し、役職員の意識と知識の向上に努めます。

6．ESG情報開示と可視化の推進

投資主、テナント・取引先、地域社会、役職員等の様々な関係者に対して、ESGに関する積極的な開示に努めます。その一環として、保有物件の環境認証や不動産投資法人に対するESG評価などへも適切に取り組み、ESGパフォーマンスの可視化を目指します。

環境への配慮とテナント満足度向上の両立①

➢ **LED照明の導入推進**

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

・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

環境への配慮とテナント満足度向上の両立②

➢ **グリーンリース**

盛岡南ショッピングセンターサンサ

省エネ改修投資(照明LED化工事)による利益(電気代削減分)をテナントとともに享受するグリーンリースを導入

ESGへの取り組み②

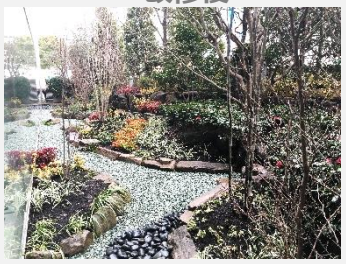
環境への配慮と地域社会への貢献

➢ 地域の自然・生態系との共生と地域社会への貢献

ホテル日航姫路

改修前

改修後



・生物多様性に対する配慮が求められる中、地域本来の生態系を乱さないよう在来種による植栽改修を推進
・レストラン内のバリアフリ-化、市内障害者支援センターで栽培された葉物野菜をレストランで使用するなど地域社会に開かれた施設作り

取引先とのつながり

➢ 調達ポリシー制定、プロパティ・マネージャーへのESG研修実施

- 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、本投資法人の資産運用に際し、「ESG方針」にて規定した持続可能な社会の形成を目指すため、「調達等取引におけるESGポリシー」を制定し、プロパティ・マネージャーを含む調達等取引において、環境及び社会規範への配慮に取り組む

- プロパティ・マネージャー向けESG研修会を2018年4月開催。環境、社会、ガバナンスに配慮したビル運営を資産運用会社と協調して推進すべく、「調達等取引におけるESGポリシー」の内容、グリーンリースの導入やLED設置など環境へ配慮した施策の意義に関する研修を実施することで、サプライチェーン全体でESGへの取組のレベルアップを目指す

地域とのつながり①

➢ 地域のイベントへの協力などを通じて賑わいを創出し、地域・コミュニティとの共存や活性化を推進

シーフォートスクエア/センタービルディング	浜松アクトタワー
天王洲シーフォートスクエアにおける夏祭りイベント（シーフォートパラダイス）の主催	アクトシティ浜松における「アクトでやらまいか浜松まつり」への協賛

地域とのつながり②

➢ 障害者スポーツイベント/IBSA（国際視覚障害者スポーツ連盟）ブラインドサッカーワールドグランプリ2018への協賛（ホームタウンスポンサー）

シーフォートスクエア/センタービルディング

提供：日本ブラインドサッカー協会

ESGへの取り組み③

積極的なIR活動

直近1年間のIR活動

IR活動	回数
決算説明会	2回
機関投資家ミーティング	221件(うち海外89件)
個人投資家向けイベント	計7回 (東京×3、大阪×1、名古屋×1、福岡×1、札幌×1)
個人投資主向け決算説明会	計5回 (東京×2、大阪×2、名古屋×1)
機関投資家向け物件案内	3回

- 日本国内の機関投資家、欧州・北米・アジアなどの海外の機関投資家への訪問を積極的に実施
- 個人投資主向け決算説明会の開催、証券会社等が主催する個人投資家向けイベントへの参加により、個人投資家様と直接コミュニケーションが取れるIR活動を実施

社員とのかかわり

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は、オリックスグループの一員として、従業員に対し、各種制度の充実や環境の整備に積極的な取組

人材戦略

- 人事制度・施策：社員一人一人のライフステージやキャリアに合わせてダイバーシティ推進関連制度（法定で規定されている基準を上回る出産・育児・介護両立支援制度）やフレックスタイム制度などを充実させることで、それぞれの専門性や能力を発揮できる価値ある職場作りを推進
- 社員の安全と健康：大切な財産である社員一人一人が能力を最大限に発揮し、心身ともに健康で生き生きと長く働き続けることができるよう、事業主と健康保険組合が一体となって社員の安全・健康の向上を目指した取組を推進。また、定期健康診断は年に一度社内で実施し、35歳以上の社員に対しては年に一度の人間ドック受診を義務付け

専門資格取得の推奨

- 資格取得費用を会社負担とし、社員のスキルアップを積極的に支援

資格名	人数	資格名	人数
宅地建物取引士	24名	CASBEE®不動産評価員	1名
不動産証券化協会(ARES)認定マスター	10名	CASBEE®建築評価員	1名
不動産鑑定士	1名	公認会計士	1名
一級建築士	3名	税理士	1名
ビル経営管理士	9名	日本証券アナリスト協会検定会員	3名

※2017/12/31現在

研修体系

- 近年大きく変化する事業環境の中で、オリックスグループの社員一人一人が個々の能力を最大限に発揮できるよう、以下のようなさまざまな研修制度を設置
  例：
  ・海外大学院と連携した短期留学プログラム
  ・ORIX Leaders' Program(リーダーシップ研修)
  ・さまざまな専門分野の選択型研修プログラム　等
- 積極的にコンプライアンス研修を行っており、直近1年間では合計6回、うち1回はESGをテーマとした研修を開催

ESGへの取り組み④ （各種認証）

✓ 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
✓ 環境認証の取得を推進し、決算発表日時点でDBJグリーンビルディング認証18件、CASBEE評価5件とBELS評価4件を取得

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年度以降は「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。2016年以降は総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」にて「3スター」を獲得

「CASBEE®不動産」評価認証

認証度	物件名	
★★★★★	【オフィス】浜松アクトタワー	NEW
	【商業施設】インターヴィレッジ大曲	NEW
★★★★	【オフィス】ORE大宮ビル	
	【オフィス】堂島プラザビル	NEW
	【オフィス】名古屋伊藤忠ビル	NEW

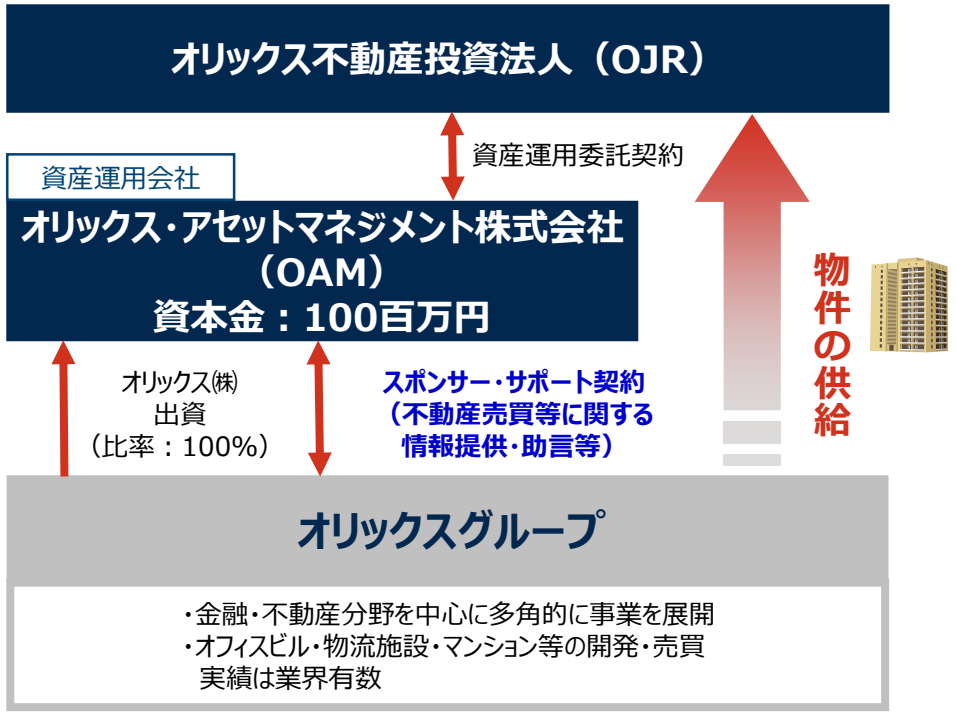
BELS評価

認証度	物件名
★★★★	【オフィス】ルナール仙台
	【物流施設】小牧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
★★★	【オフィス】ORE錦二丁目ビル

DBJグリーンビルディング認証

認証度	物件名	認証度	物件名
★★★★★	【オフィス】アークヒルズサウスタワー	★★★	【オフィス】ラウンドクロス新宿
	【物流施設】堺ロジスティクスセンター北棟		【オフィス】プライムスクエア広瀬通
★★★★	【オフィス】ORE 錦二丁目ビル		【住宅】ウエストパークタワー池袋
	【物流施設】岩槻ロジスティクスセンター		【物流施設】戸田ロジスティクスセンター
★★★	【オフィス】オリックス赤坂2丁目ビル	★★	【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】ORE札幌ビル		【オフィス】日本橋本町1丁目ビル
	【オフィス】オリックス品川ビル		【商業施設】クロスガーデン川崎
	【オフィス】オリックス神戸三宮ビル		【物流施設】小牧ロジスティクスセンター
	【オフィス】オリックス名古屋錦ビル		【物流施設】市川ロジスティクスセンター

ESGへの取り組み⑤（スポンサーとの取引と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（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

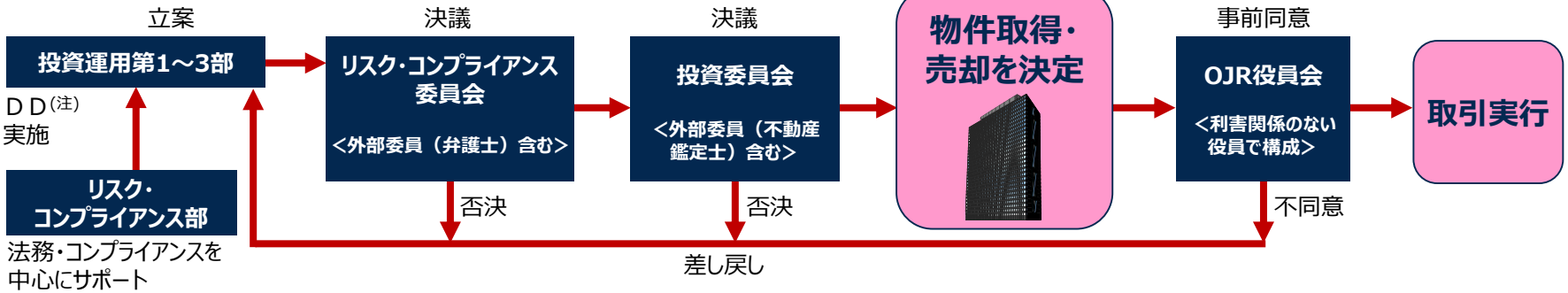
■投資委員会

✓ 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

■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

▼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。

運用資産の耐震性について

✓ 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随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

OJRのホームページのご紹介

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。是非ご活用ください。

http://www.orixjreit.com/

オリックス不動産投資法人　検索

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ちらからダウンロード頂けます。

ESGへの取り組み

最新の取り組み状況を随時更新しております。

保有物件詳細

個別物件の詳細はこちらからご覧ください。

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）