

# ORIX JREIT Inc.

オリックス不動産投資法人(証券コード:8954)

J-REITファン東京

2024年11月30日

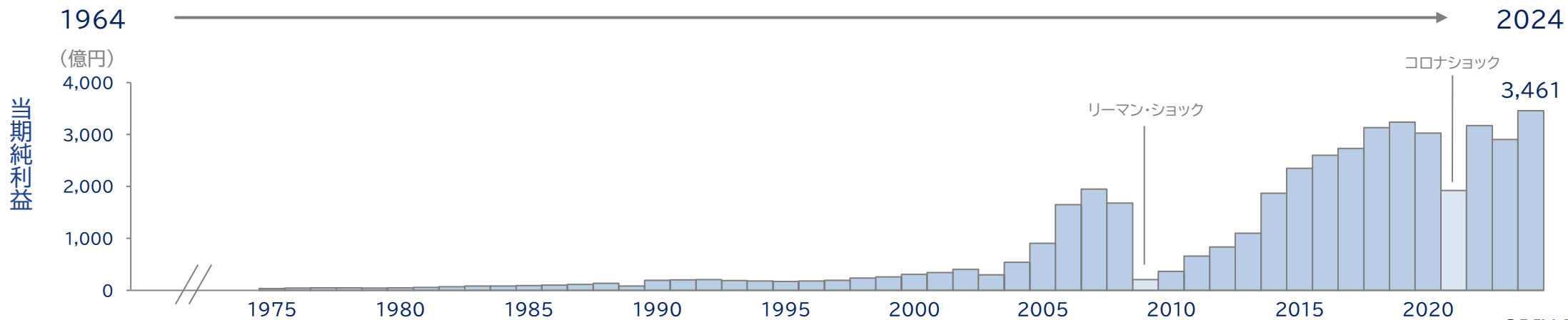
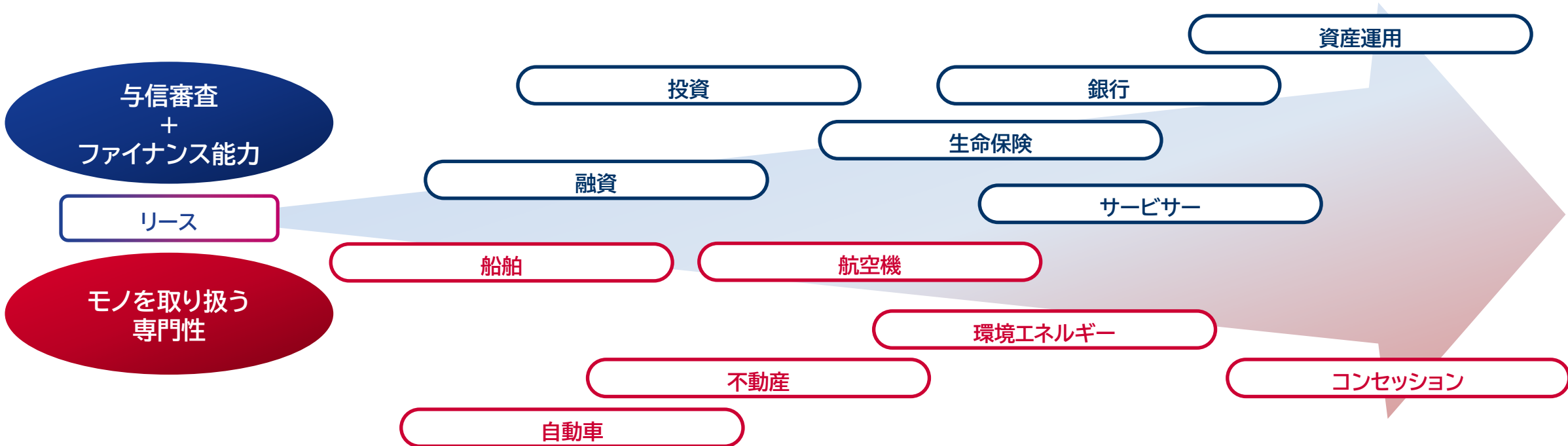
# 2002年6月に日本初の総合型REITとして上場

(24/8期末時点)

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	7,229億円 (117物件)
格付情報	JCR:AA R&I:AA-

# スポンサーはオリックス

1964年の創業から約60年間に渡り、着実に利益成長している



# OJRの特長

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

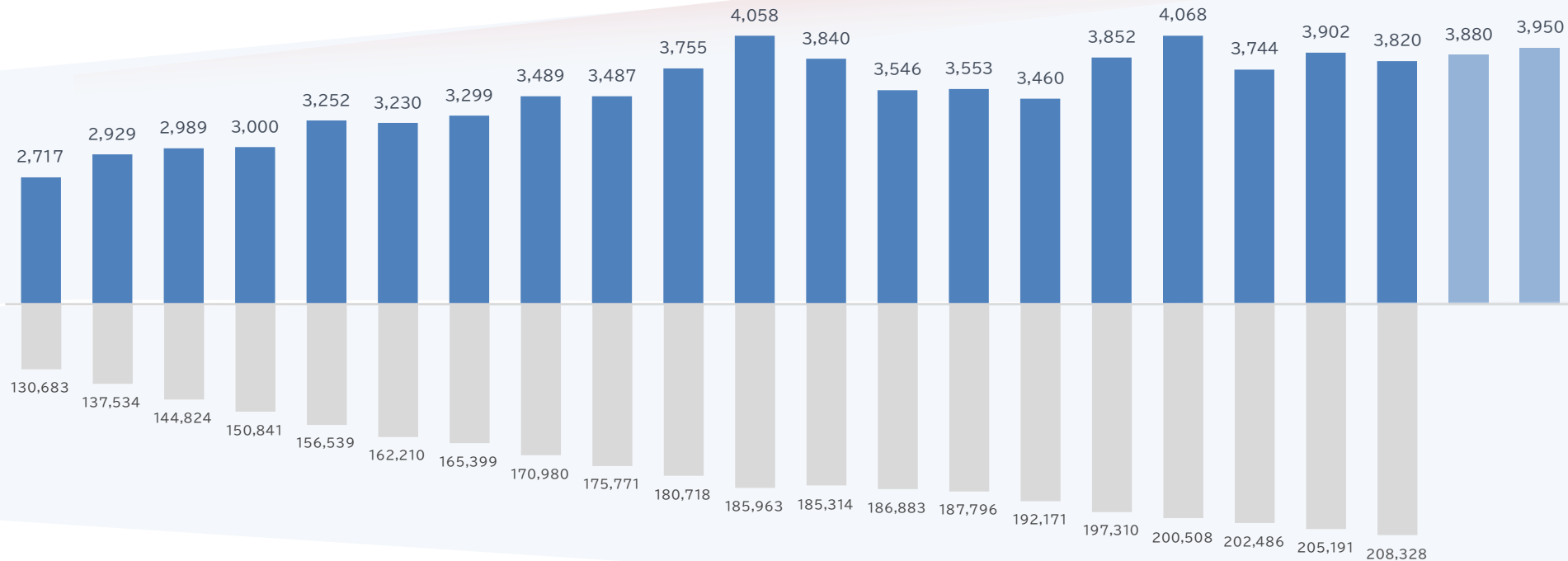
安定した分配金の成長

# 投資主価値の向上を目指し、一口当たりの純資産と分配金の安定成長を追求

分配金については、3,820円を起点として年率3%以上の成長を目指す

■ 1口当たり分配金(円)  
■ 1口当たり純資産(円)

年率3%以上の成長  
を目指す



予想分配利回り

**(3,880円 + 3,950円)**  
 25/2期予想分配金 25/8期予想分配金  
 $\div 157,300円 \div 5.0\%$   
 24/10末時点の投資口価格

24/8期末含み益

**2,357億円**

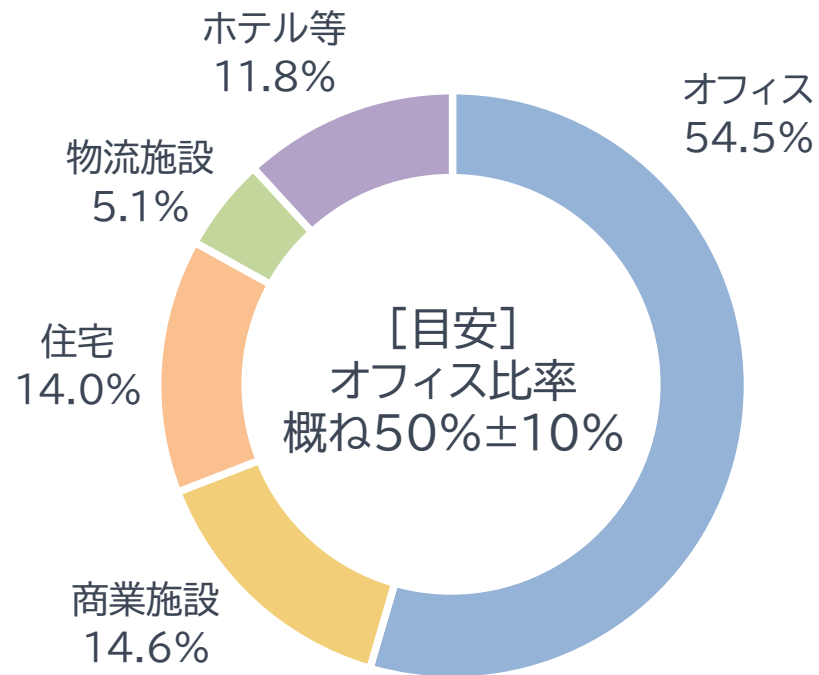
15/2期 (第26期) 15/8期 (第27期) 16/2期 (第28期) 16/8期 (第29期) 17/2期 (第30期) 17/8期 (第31期) 18/2期 (第32期) 18/8期 (第33期) 19/2期 (第34期) 19/8期 (第35期) 20/2期 (第36期) 20/8期 (第37期) 21/2期 (第38期) 21/8期 (第39期) 22/2期 (第40期) 22/8期 (第41期) 23/2期 (第42期) 23/8期 (第43期) 24/2期 (第44期) 24/8期 (第45期) 25/2期 (第46期) 25/8期 (第47期)

# 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

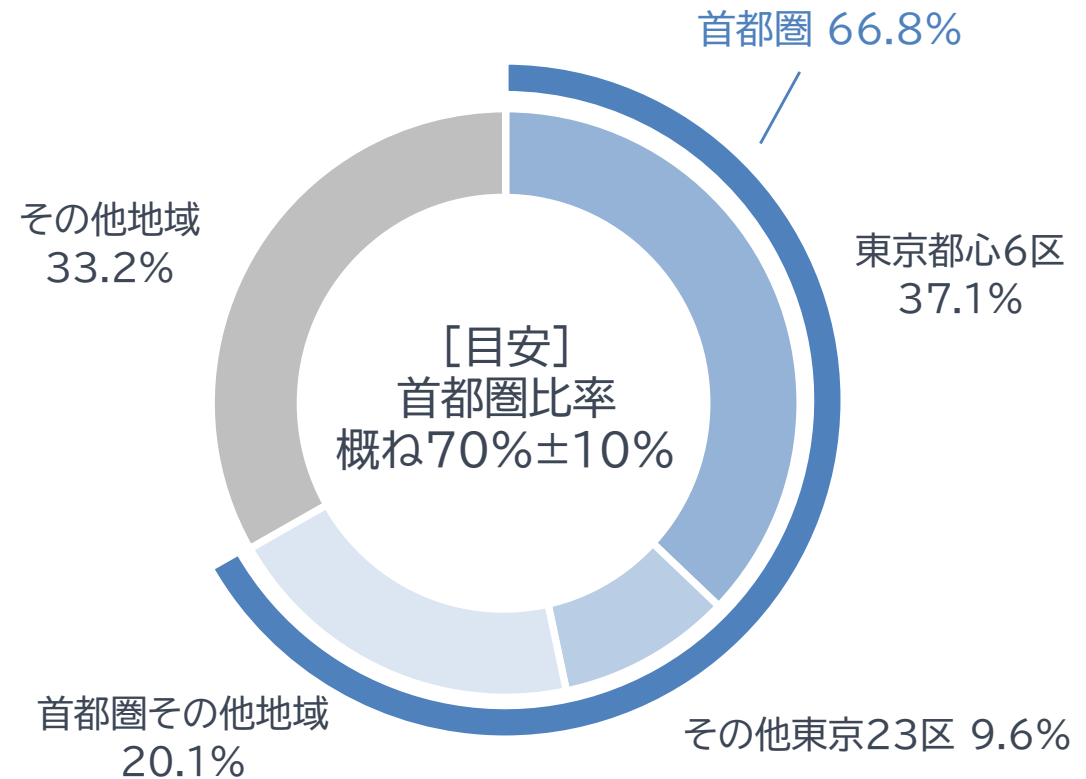
用途はオフィス中心、立地は首都圏中心

(24/8期末時点)

用途比率



地域比率



(注) 「用途比率」、「地域比率」は、取得価格ベースです。

# 北海道から沖縄まで物件を保有

2024年8月期末時点

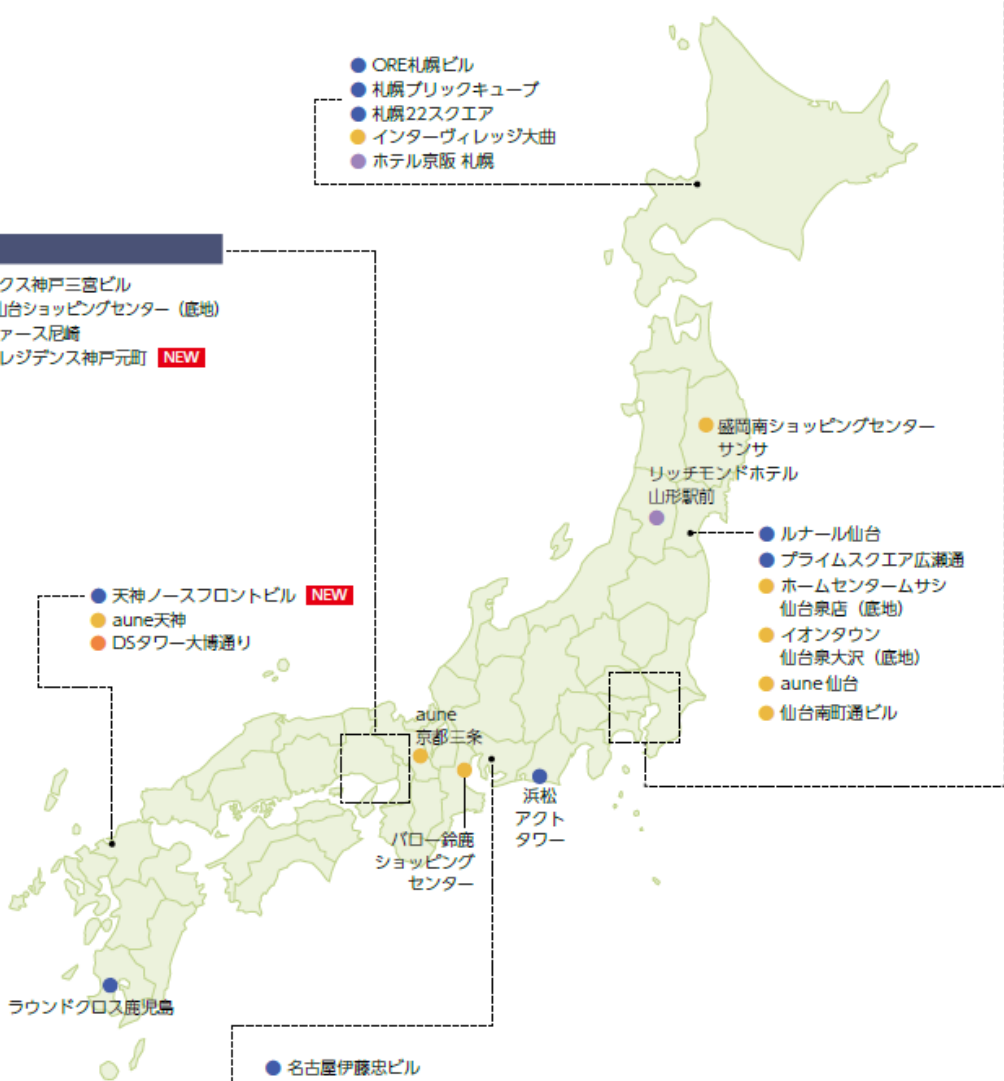
- オフィス
- 物流施設
- 商業施設
- ホテル等
- 住宅

## 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
- クロスレジデンス阿波座 **NEW**
- 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)
- ペルファース尼崎
- クロスレジデンス神戸元町 **NEW**



- 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

- 天神ノースフロントビル **NEW**
- 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

- 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

那覇新都心センタービル

ラウンドクロス鹿児島

## 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
- クロスレジデンス神田神保町 **NEW**

## [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

## [港区]

- 青山サンクレストビル
- 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
- セントラルクリブ六本木
- クロスレジデンス白金高輪

## [品川区]

- ペルファース戸越スタディオ
- ペルファース目黒
- 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
- 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
- ペ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**
- クロスレジデンス清澄白河 **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
- 新横浜スクエアビル
- aune港北
- aune溝張
- 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

# 総合型REITならではの柔軟な用途選択を通じて+αを目指す

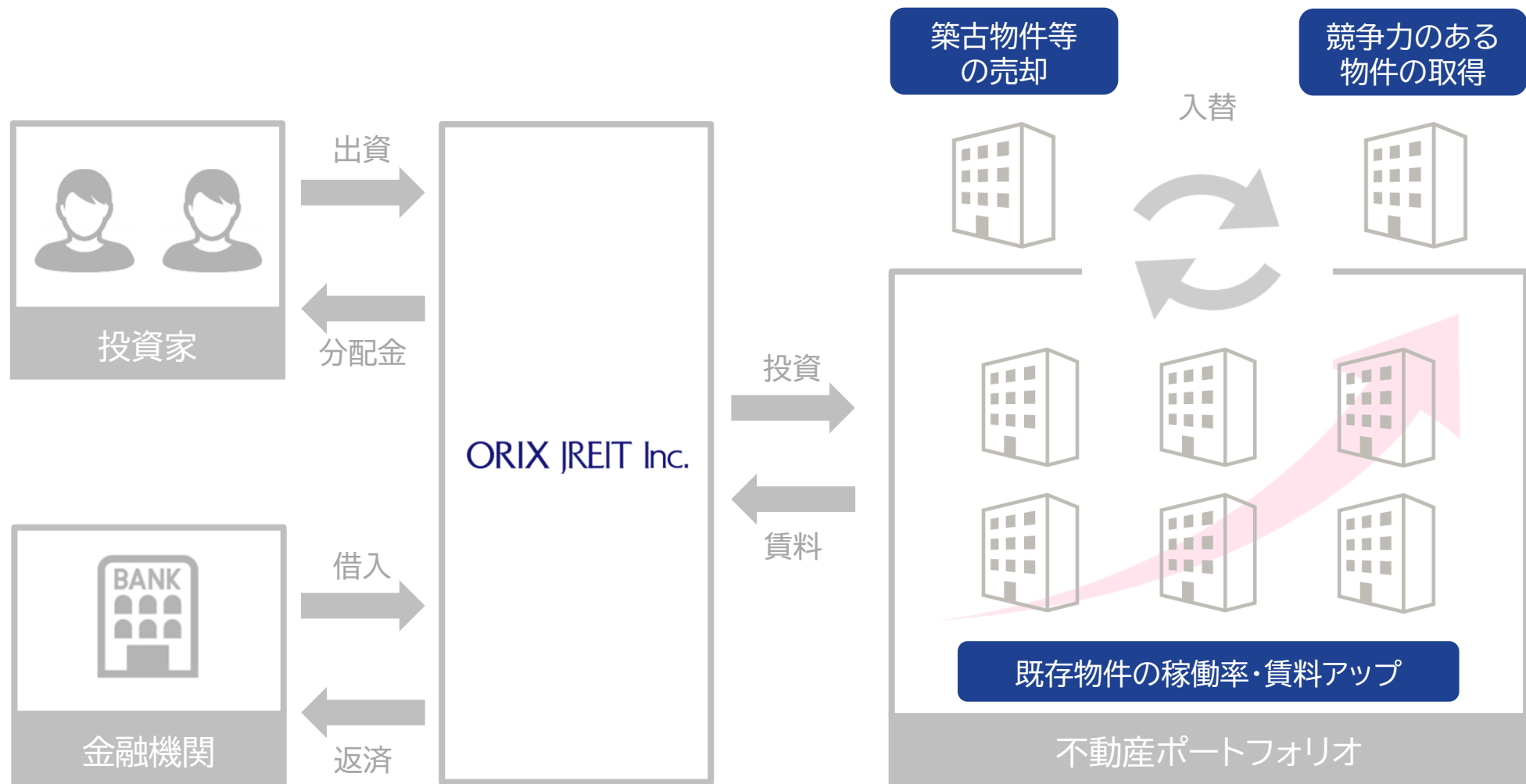
リスク分散に加え、豊富な取得機会およびポートフォリオの柔軟性が特長

(24/8期末時点)

	オフィス	商業施設	住宅	物流施設	ホテル	
						
	オリックス赤坂2丁目ビル	クロスガーデン川崎	ウエストパークタワー池袋	堺口ジスティクスセンター北棟	ホテル ユニバーサル ポート	
取得価格合計	7,229億円	3,941億円	1,054億円	1,009億円	371億円	852億円
物件数	117物件	54物件	26物件	25物件	5物件	7物件
稼働率	98.6%	98.1%	99.4%	94.9%	100.0%	100.0%
賃貸NOI利回り	5.0%	4.9%	4.8%	4.5%	5.6%	6.4%
築年数	20.3年	22.4年	16.3年	12.8年	15.8年	25.4年



# 物件の入替および収益性向上により高品質のポートフォリオを維持



# 過去1年間積極的な外部成長を推進

## アキュジションチームによる機動的な厳選投資を実施

### 24/2期以降の資産入替

#### 取得資産(取得価格合計664億円)



クロスレジデンス  
日本橋本町  
2023/12/1



新横浜  
スクエアビル  
2023/12/27



クロスレジデンス  
高田馬場  
2024/3/1



サンマリオンタワー  
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  
阿波座  
2024/4/26



クロスレジデンス  
神戸元町  
2024/4/26



クロスレジデンス  
清澄白河  
2024/4/26



クロスレジデンス  
神田神保町  
2024/5/31



天神ノース  
フロントビル  
2024/8/29

#### 売却資産(売却価格合計325億円)



クロスレジデンス  
三宿  
2023/12/1



ラウンドクロス  
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



ラウンドクロス  
赤坂  
2024/4/26

### 外部成長の効果

#### 1 ポートフォリオの収益拡大

売却資産	取得資産
賃貸NOI:10億円 償却後利益:6億円	鑑定NOI:26億円 鑑定償却後利益:22億円

#### 2 ポートフォリオの収益性向上

売却資産	取得資産
賃貸NOI利回り:3.2% 償却後利回り:2.1%	鑑定NOI利回り:4.0% 鑑定償却後利回り:3.4%

#### 3 築年数の良化

売却資産	取得資産
平均築年数:30.7年	平均築年数:18.9年

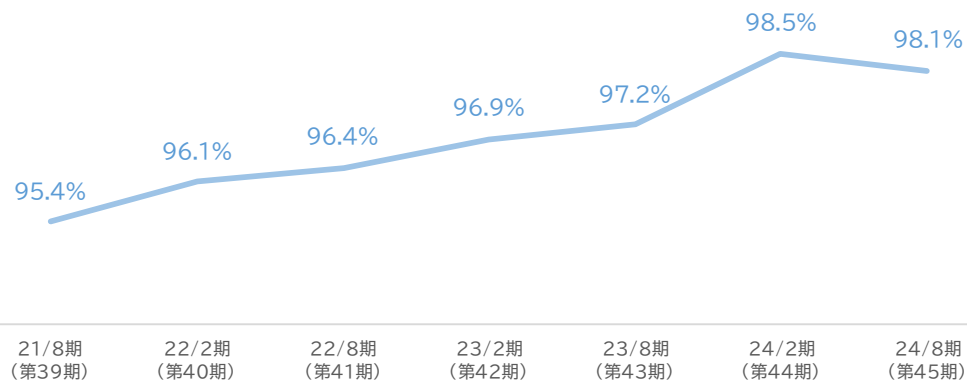
#### 4 ダウンサイドリスクの軽減

売却資産
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

# 引き続き98%台の高稼働を維持

## 賃料ギャップのある物件で賃料増額を達成

### 期末稼働率



### 賃料増額事例

**+8.7%**



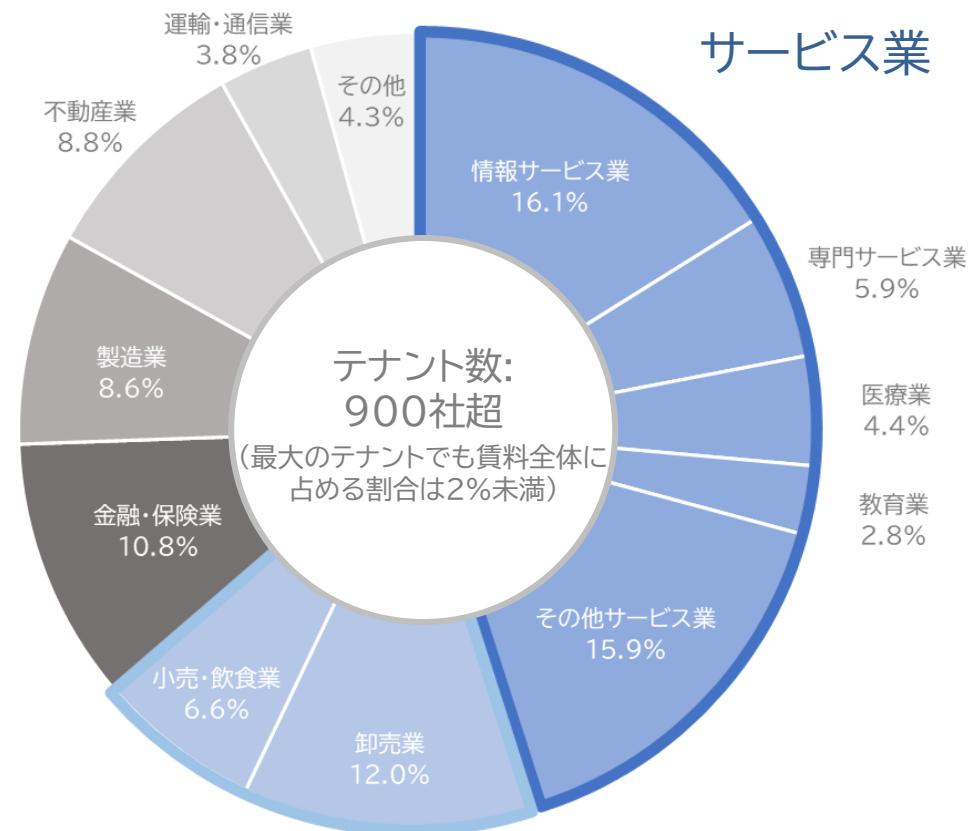
秋葉原ビジネスセンター  
(東京都台東区)

**+9.4%**



オリックス淀屋橋ビル  
(大阪府大阪市)

### テナントの業種分類

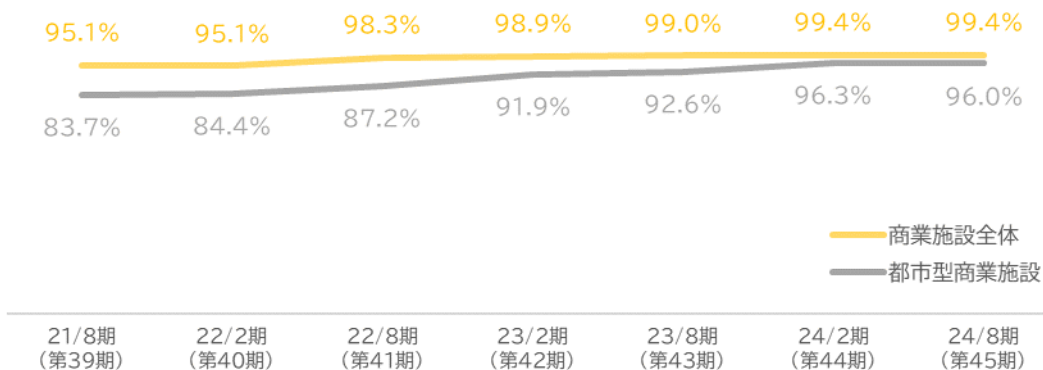


### 卸売業、小売・飲食業

# テナントの業績回復によりコロナ前を上回る増額事例も多数

インフレ対応のため契約期間の短期化と併せて変動賃料の導入も推進

## 期末稼働率

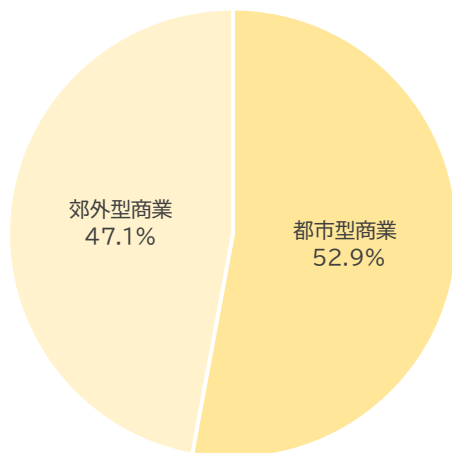


## 商業施設のタイプ

### 郊外型商業施設



インターヴィレッジ大曲  
(北海道北広島市)



### 都市型商業施設



クロスアベニュー原宿  
(東京都渋谷区)

## 都市型商業施設のコロナ前からの賃料増額事例

コロナ前からの賃料増加率(更改、飲食)

+12.9%

+27.8%



JouLe SHIBUYA  
(東京都渋谷区)

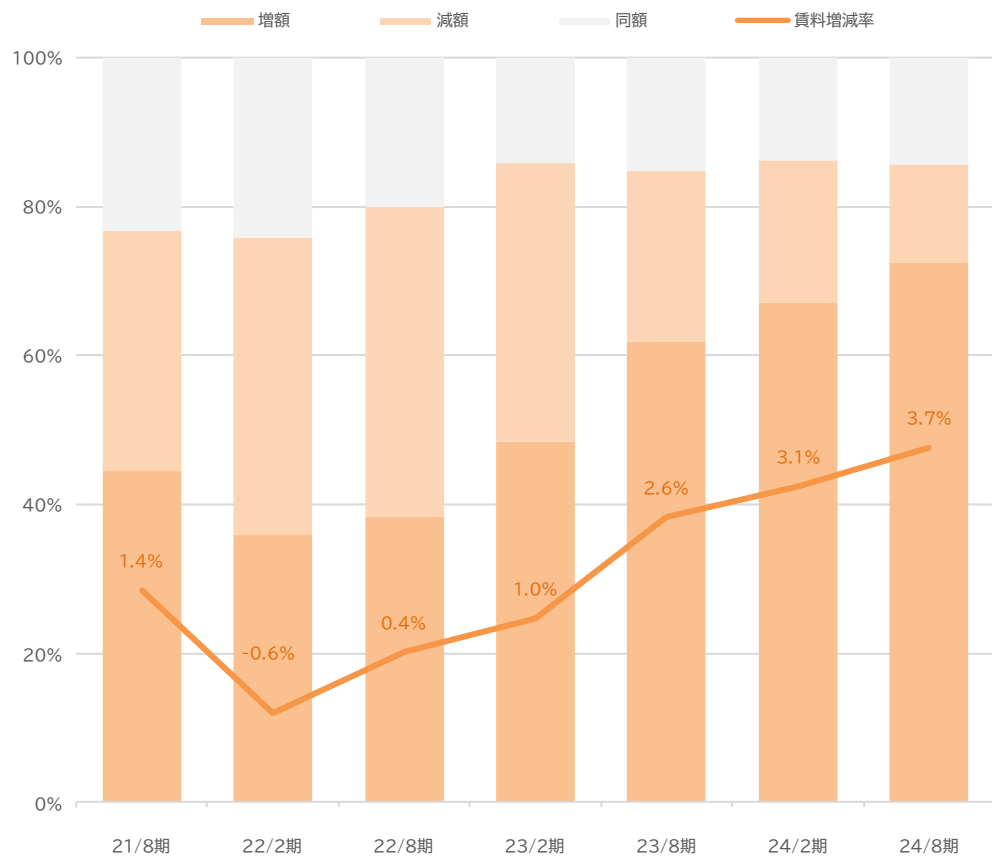


aune池袋  
(東京都豊島区)

# 24/2期から24/8期に取得した新築物件のリーシングが好調

クロスレジデンス日本橋本町は計画より2か月前倒しでリースアップ。成約賃料も当初想定を上回る

## 入替による賃料変動割合(戸数ベース)・賃料増減



## 取得した新築物件



クロスレジデンス  
日本橋本町  
(東京都中央区)  
2023/12/1取得



クロスレジデンス  
高田馬場  
(東京都新宿区)  
2024/3/1取得



クロスレジデンス  
六義園  
(東京都豊島区)  
2024/3/29取得



クロスレジデンス  
神田神保町  
(東京都千代田区)  
2024/5/31取得

# 物流施設は引き続き100%稼働を維持

稼働を維持しつつ賃料改定時には賃料増額を狙う

## 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)



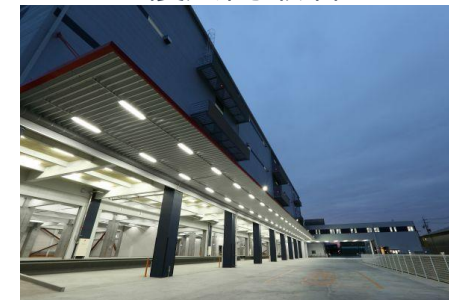
戸田ロジスティクスセンター  
(埼玉県戸田市)



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)



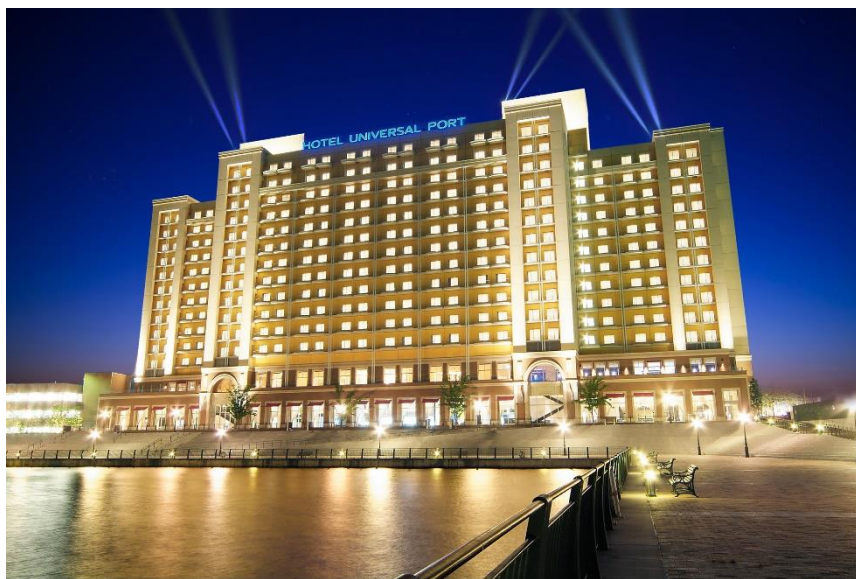
堺ロジスティクスセンター北棟  
(大阪府堺市)



# テーマパークのオフィシャルホテル2物件を中心に7物件保有

取得価格ベースで7割を占めるテーマパークのオフィシャルホテル2物件はいずれも変動賃料導入済

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

格付け  
JCR:AA  
R&I:AA-

LTV  
(総資産ベース)  
43.4%

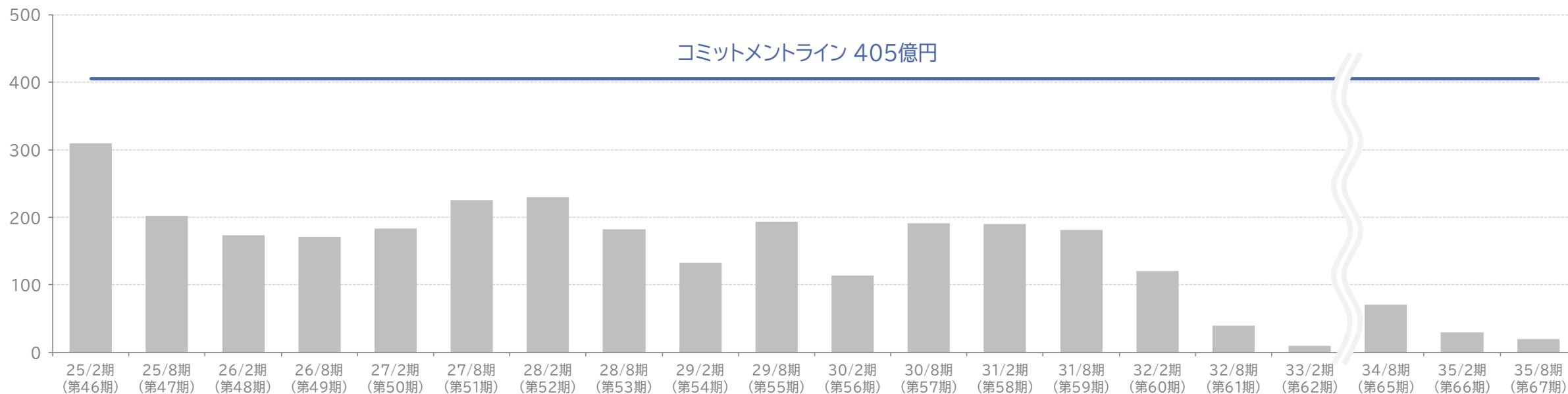
平均調達  
コスト  
0.70%

固定金利  
比率  
88.6%

(24/8期末時点)  
平均  
残存年数  
3.7年

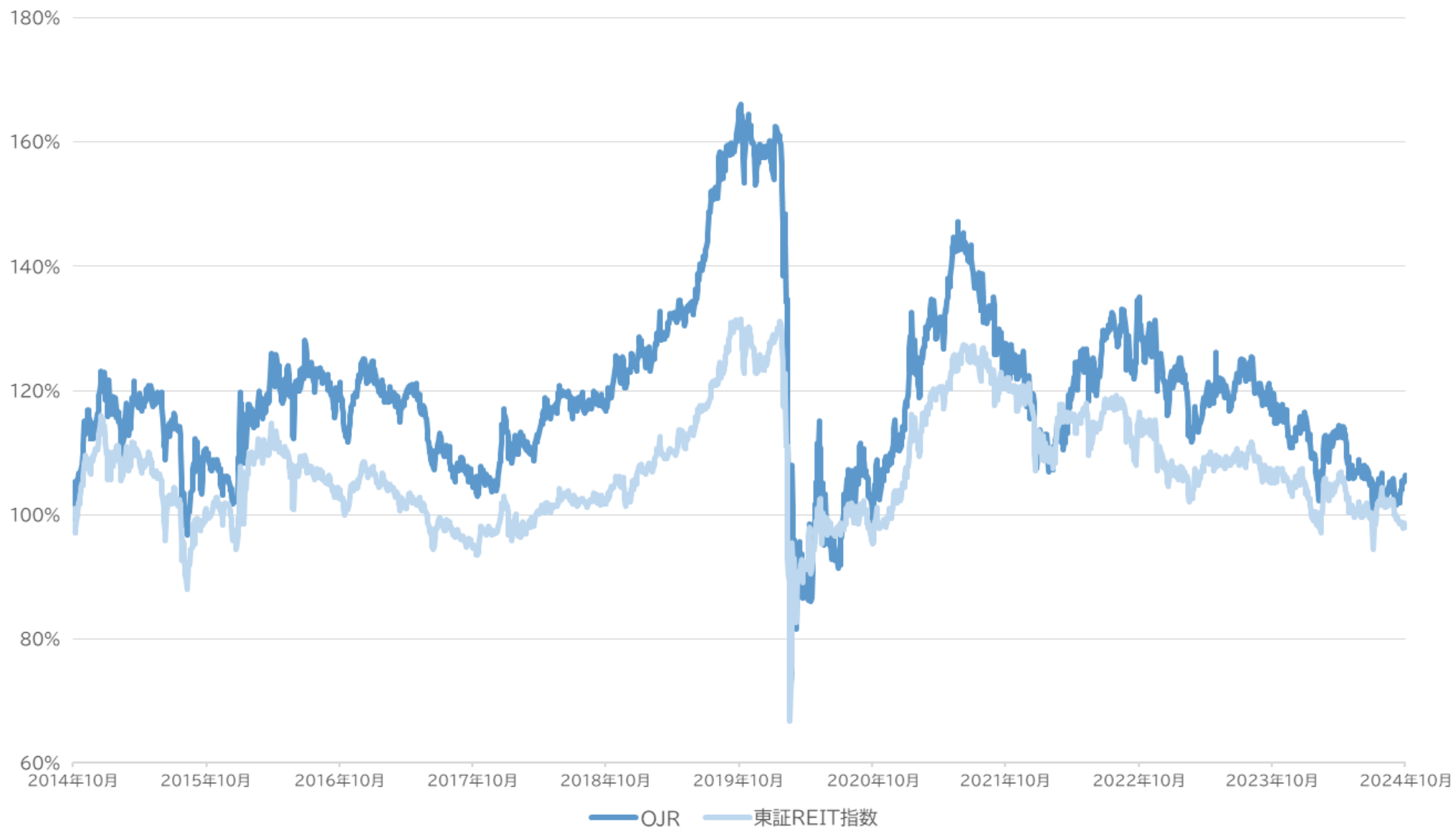
## 有利子負債の返済期限の状況

(億円)



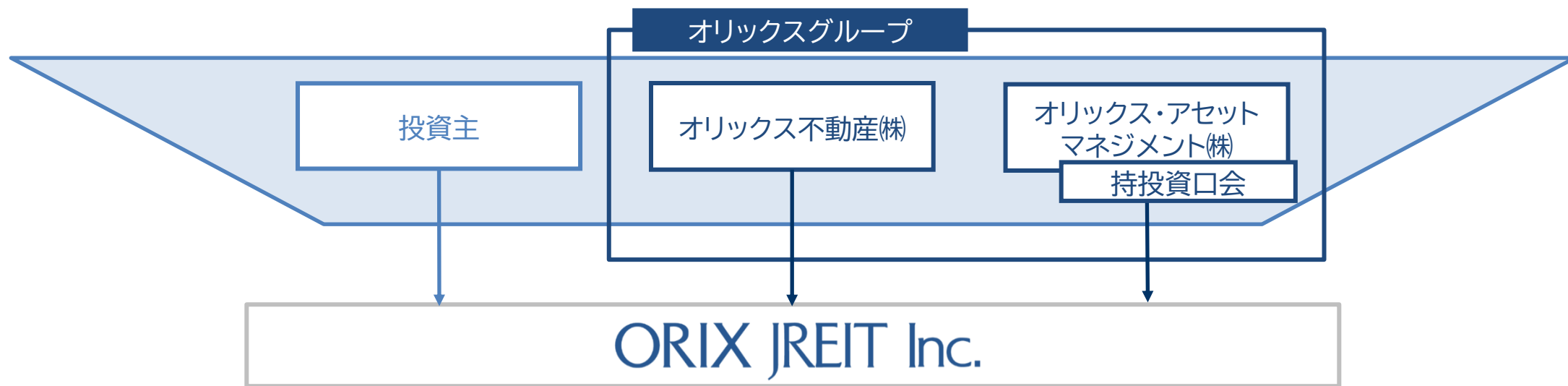


# OJRの投資口価格と東証REIT指数との対比



# スポンサーによる投資口の取得、持投資口会の設立を決定

OJRに対するコミットメントの強化により中長期的な投資主価値の更なる向上を目指す



オリックス不動産による投資口の取得(1%相当)

- スポンサーであるオリックス不動産が投資口を取得することにより、本投資法人の投資主とオリックスグループの利害がより一致し、本投資法人および投資口の中長期的な価値向上を目指したスポンサーサポートが期待できます

持投資口制度の導入

- OAMの役職員にOJRの投資口の取得機会を提供することでOJRの業績及び安定的成長への意識を高め、投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上を図ることを目的としています

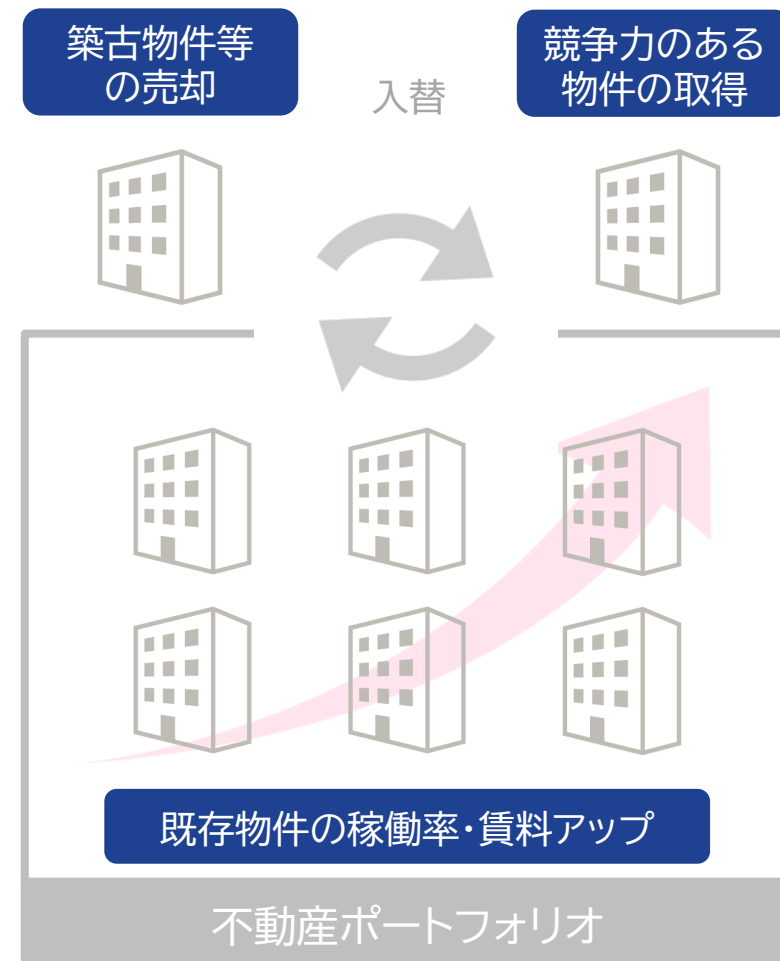
# 本日のまとめ

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 安定的な分配金の成長



## 注意事項

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。

経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、本投資法人の財務状態の悪化などにより、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。

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。

**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)