

# ORIX JREIT Inc.

オリックス不動産投資法人

証券コード：8954

オリックス・アセットマネジメント株式会社

2023年11月29日

運用状況報告会 説明資料

第43期（2023年3月～2023年8月）



概要・特長	2	<b>参考資料</b>	
ポートフォリオの状況	3	本投資法人の成長戦略	31
<b>運用成果</b>		決算ハイライト（実績）	32
今回のポイント	5	業績の前期比較①	33
運用ハイライト	6	業績の前期比較②	34
投資口価格の推移	7	業績の予想比較①	35
<b>外部成長</b>		業績の予想比較②	36
外部成長	10	ポートフォリオ一覧①	37
売却物件	11	ポートフォリオ一覧②	38
取得物件	12	ポートフォリオMAP	39
<b>内部成長</b>		ポートフォリオ成長の推移	40
オフィス①	15	鑑定評価の概要	41
オフィス②	16	鑑定評価額一覧①	42
商業施設	17	鑑定評価額一覧②	43
住宅	18	ESG推進体制	44
物流施設	19	ESGへの取組 -認証取得物件一覧-	45
ホテル等①	20	投資口の状況	46
ホテル等②	21	資産運用会社の概要	47
<b>財務運営</b>		定義集①	48
財務運営	24	定義集②	49
<b>ESGへの取組</b>			
ESGへの取組①	27		
ESGへの取組②	28		

## 概要

<b>名称</b>	<b>オリックス不動産投資法人</b> (略称：OJR、証券コード：8954)	<b>資産運用会社</b>	<b>オリックス・アセットマネジメント株式会社</b> (株主：オリックス株式会社 100%)
<b>上場日</b>	<b>2002年6月12日</b> (J-REIT中4番目に上場／総合型J-REITとして初上場)	<b>格付</b> (決算発表日時点)	<b>JCR：AA（安定的）</b> <b>R&amp;I：AA-（安定的）</b>

## 特長

<b>総合型REIT</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・多様な取得機会を活かし、成長性・収益性・安定性を兼ね備えたポートフォリオを構築</li></ul>
<b>オリックスシナジー</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・先見性と柔軟性を持って、新しいことに挑戦する企業文化</li><li>・グループの幅広い事業領域を活用した資産価値向上と強固なパイプライン</li><li>・高度な金融の専門性を持つスポンサーのノウハウを活かした投資手法、強固な財務・リスク管理体制</li></ul>
<b>運営力</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・長期の運営実績に裏打ちされたダイレクトPM・将来を見据えた継続的な物件入替等によるポートフォリオの質向上</li><li>・多様な資産タイプに対応可能なESG推進体制と積極的な開示・エンゲージメント</li><li>・グループの様々な人材活用、多様な働き方、充実した研修制度等の価値ある職場作りによる運営力の向上</li></ul>

# ポートフォリオの状況 －決算発表日（2023年10月20日）時点－

## ポートフォリオの運用状況

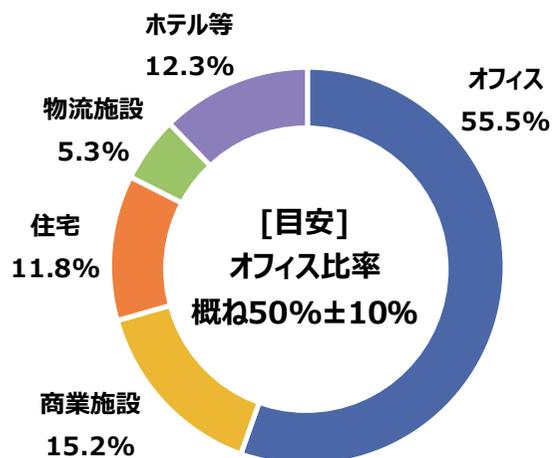
	取得価格合計 (億円)	物件数 (物件)	稼働率 (%)	賃貸NOI利回り (取得価格ベース) (%)	償却後利回り (帳簿価額ベース) (%)	平均築年数 (年)
 オフィス	3,858	55	97.2	4.8	4.2	21.7
 商業施設	1,054	26	99.0	4.8	4.2	15.5
 住宅	821	19	96.2	5.2	4.3	14.6
 物流施設	371	5	100	5.7	4.9	14.9
 ホテル等	852	7	99.9	5.4	4.3	24.6
ポートフォリオ全体	6,958	112	98.3	5.0	4.2	20.0

(注)「稼働率」は、決算発表日時点の保有物件における2023年8月末時点の稼働率を記載しています。

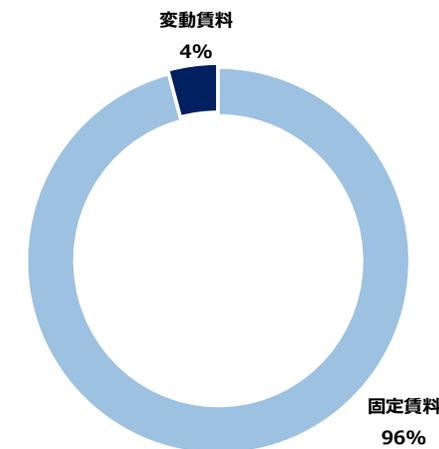
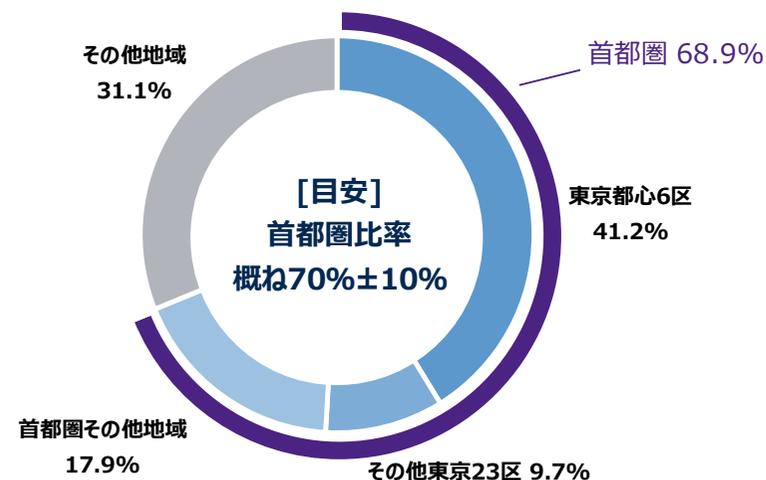
## 資産規模の比率（取得価格ベース）

## 賃料形態割合（賃料ベース）

### 用途比率



### 地域比率



# 運用成果

---

## 環境認識

## 実績

### 外部成長

- 高い投資意欲を背景に、物件価格は高値が継続
- 特に都心オフィス、物流施設、住宅の取得機会は依然として限定的。一方、売却には好機
- 金利・物価上昇圧力の中で物件選別の必要性が高まる

- ポートフォリオの質向上に主眼を置いた入替戦略の一環で、強みを活かすことのできる中規模オフィス1物件・中長期的に安定的な需要が期待できる住宅1物件を取得し、懸案物件であったホテル日航姫路を売却

### 内部成長

- オフィス：テナント需要は回復傾向にあるが、特に東京都心では大量供給の影響もあり賃料は弱含み傾向が続く
- 都市型商業施設：飲食業からの引き合いは増加しているが、大型区画への出店意欲は限定的
- 住宅：都心シングルの賃料下落の底打ち感
- ホテル：全国旅行支援が終了するもインバウンド需要は高い。人件費等のコスト上昇は課題
- 水光熱等の物件管理コストは上昇傾向

- 稼働率：全体 98.3% オフィス 97.2%
- コロナの影響により低下したオフィス、都市型商業、住宅の稼働率は一定の水準に回復
- テーマパークホテルの業績の回復、戦略投資による業績成長

### 財務戦略

- 国内外で金利上昇傾向がみられるが、現状は金融機関の融資姿勢に大きな変化はない
- サステナブルファイナンス市場が拡大

- LTV:43.1%、借入余力(LTV50%迄):936億円
- 長期コミットメントライン（405億円）及び現預金（信託分含む。第43期末484億円）の確保
- サステナブルファイナンスの調達比率 18.1%に向上
- サステナブルファイナンスを実行（サステナビリティ・リンク・ローン、ポジティブ・インパクト・ファイナンス、グリーンローン）

### ESG

- 中長期的に持続可能な社会の実現に向けた運用の重要性が高まっている
- 2050年ネットゼロに向けた対応力が問われている

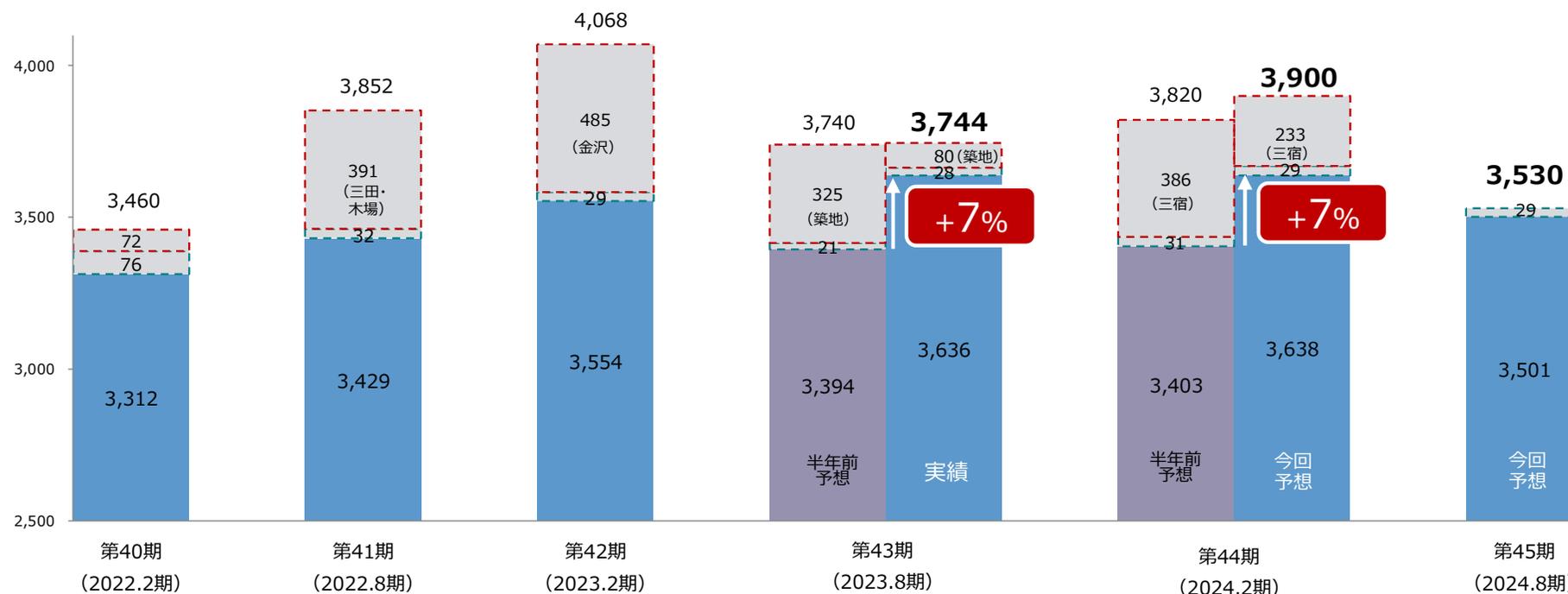
- 2050年ネットゼロを目指し温室効果ガス排出量削減に関する長期目標を新規策定、2030年に向けた中期目標を強化
- 目標達成に向けた移行ロードマップを策定

- ▶ 43期実績：半年前予想比で既存物件の全用途における賃料収入が増加。ホテル日航姫路売却損には内部留保を充当し、半年前予想を維持
- ▶ 44期想定：半年前予想比で主にオフィス・ホテルを中心とした全用途の賃料収入が増加し、売却益や内部留保充当額を除いた分配金が7%向上
- ▶ 45期想定：前期比で売却益の剥落、水光熱費の増加、ホテル等の賃料収入の減少を見込むものの、売却益や内部留保充当額を除いた分配金は43・44期の半年前予想の水準を上回る想定
- ▶ 44・45期：公表済予想分配金の下振れに対しては、内部留保の活用を検討

## 1口当たり分配金の推移 (注1)

(円/口)

   売却相当額 (注2)  
   内部留保充当額 (環境投資 (注3) への充当を含む)



(注1) 「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、単位未済を切り捨てて記載しています。  
 (注3) 「環境投資」とは、内部留保を活用した環境の取組への積極投資 (LED照明、認証取得費用) をいいます。  
 (注4) 「三田」はラウンドクロス三田、「木場」はビサイド木場、「金沢」はクロスレジデンス金沢香林坊、「築地」はラウンドクロス築地、「三宿」はクロスレジデンス三宿の略称です。

## ▶ OJRの投資口価格は東証REIT指数を上回る水準で推移



(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。

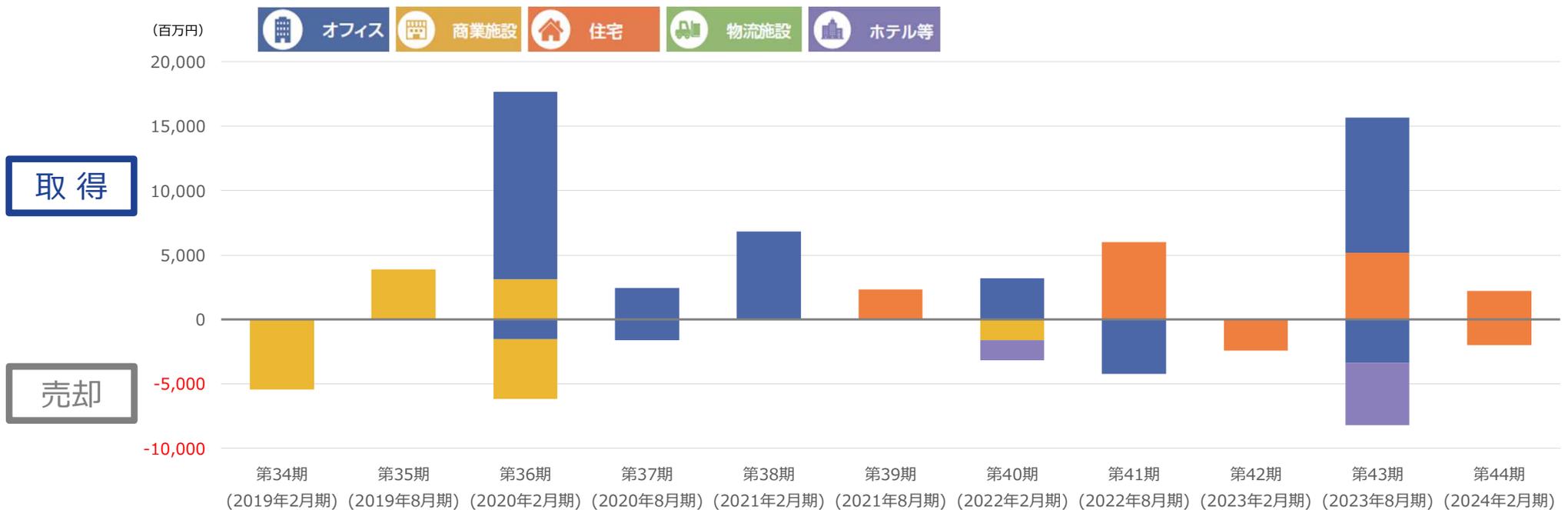
(注2) Bloombergが提供するデータを基に、本資産運用会社が作成しました。

BLANK

# 外部成長

---

## ▶ 複数用途に亘る入替によるポートフォリオの質向上を継続



(注) 上図は、各期における取得物件の取得価格及び売却物件の取得価格累計額を記載しています。

## ▶ 将来的な収益性・競争力等に懸念のある物件を売却

### ホテル等 ホテル日航姫路



所在地	兵庫県姫路市
売却日	2023年8月31日
売却価格	1,832百万円
売却損益	▲3,251百万円

### オフィス ラウンドクロス築地



所在地	東京都中央区
売却日	2023年4月3日
売却価格	4,050百万円
売却損益	1,121百万円

- 築年経過に伴う修繕費増、競争力低下懸念

### 売却の理由

<h4>取得後の環境変化</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 想定以上に姫路市の宿泊客数減少・競合ホテル開業があり、ホテル業績が低迷</li> <li>● 足元の宿泊部門の売上は、コロナ前を超える回復状況だが、OJRの当初想定には遠く及ばない</li> <li>● ライフスタイルが変化の中で婚礼及び宴会の回復が見通し難しい状況</li> </ul>	<h4>減損リスクの回避</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 鑑定評価額の低下が著しく、減損会計の適用に関するリスクを抱えている状況</li> <li>● 仮に減損損失が発生した場合、減損処理による損失は税務上、損金算入できず、法人税等が発生し、法人税等が課せられないという投資法人の利点が生かされないという観点から、投資主価値を毀損することとなる</li> </ul>	<h4>ポートフォリオの質向上</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 今後の収益改善が見込めず、分配金への貢献が見通し難しい状況にあり、売却することによりポートフォリオの質向上を図る</li> </ul>
---	---	---

### 住宅 クロスレジデンス三宿



所在地	東京都世田谷区
売却日	2023年12月1日
売却価格	2,900百万円
売却損益	1,065百万円 (注)

- 特殊な間取りの割合が大きく、需要が限定的
- 空室の長期化リスク、今後の築年経過に伴う競争力低下懸念

⇒ 物件売却によりポートフォリオの質向上を図ることが投資主価値を守る最善策と判断

(注) 「クロスレジデンス三宿」の売却損益は、売却日時点における推定帳簿価格及び想定売却諸経費を用いた参考値を示しており、変動の可能性があります。

## ▶ 強みを活かせる物件を取得

 オフィス

マーケット知見が活かせる築浅中規模オフィス



札幌22スクエア

 住宅

交通利便性が高く、本投資法人の実績が豊富なシングルタイプ(40㎡未満)のレジデンス



クロスレジデンス  
大崎



クロスレジデンス  
日本橋浜町



DSタワー  
大博通り



クロスレジデンス  
日本橋本町

所在地	北海道札幌市	東京都品川区	東京都中央区	福岡県福岡市	東京都中央区
取得日	2023年8月31日	2023年4月28日	2023年4月28日	2023年4月27日	2023年12月1日
取得価格	10,500百万円	2,244百万円	1,396百万円	1,550百万円	2,200百万円

BLANK

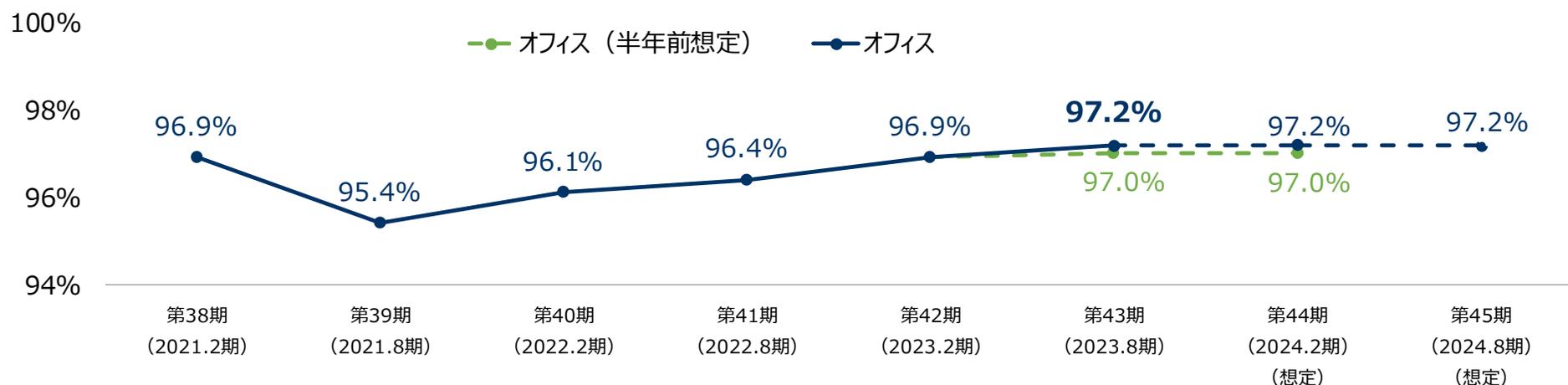
# 内部成長

---

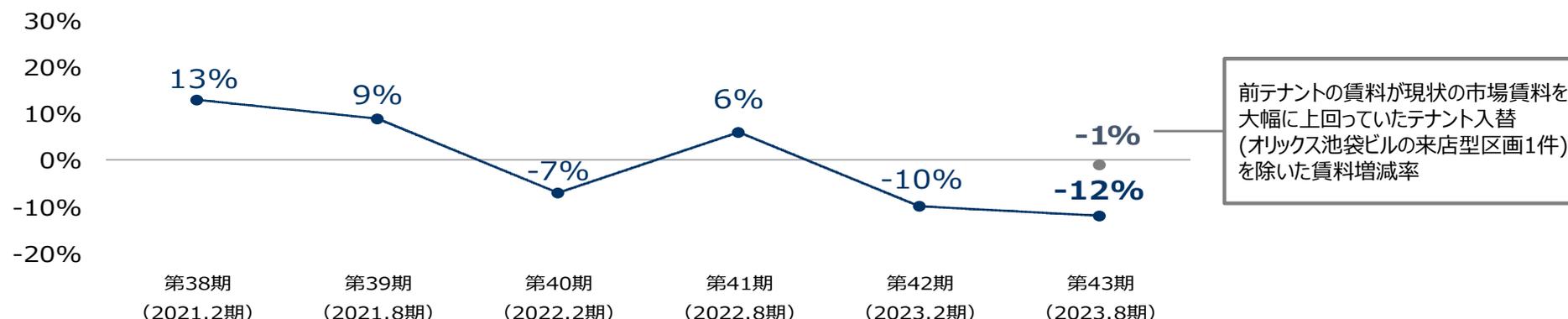
# オフィス① 稼働重視のリーシングを推進

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
	3,858億円	55.5%	55物件	97.2%

## 期末稼働率



## テナント入替による賃料増減率



**中規模  
オフィス中心**

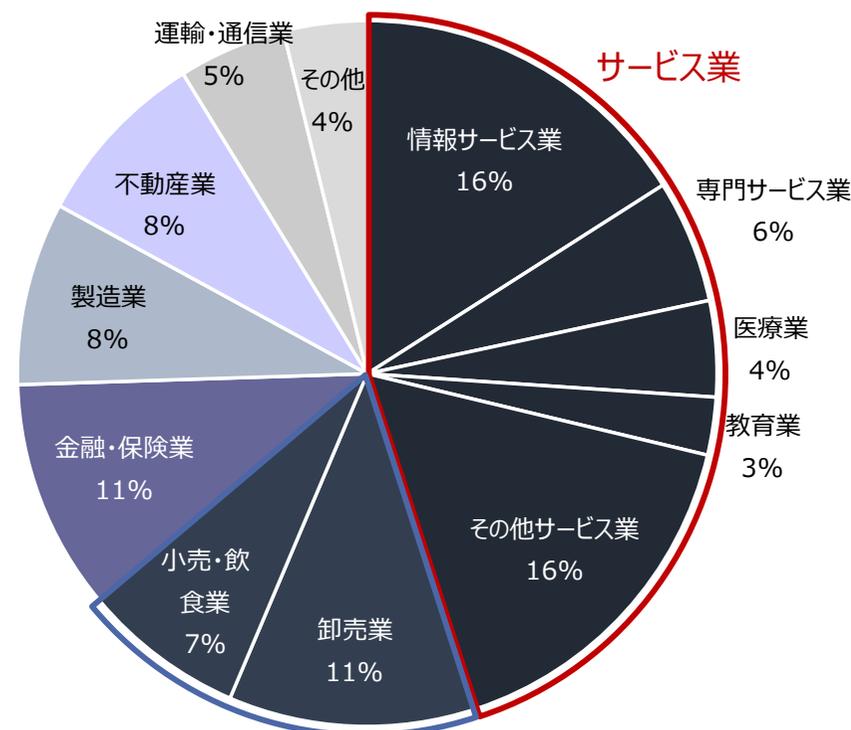
**テナントの分散**  
テナント数 943社

**業種の分散**

## 大口テナントの賃料比率

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	BPOサービス業	O R E 札幌ビル	
5	美容医療業	オリックス品川ビル	

## テナント業種分類



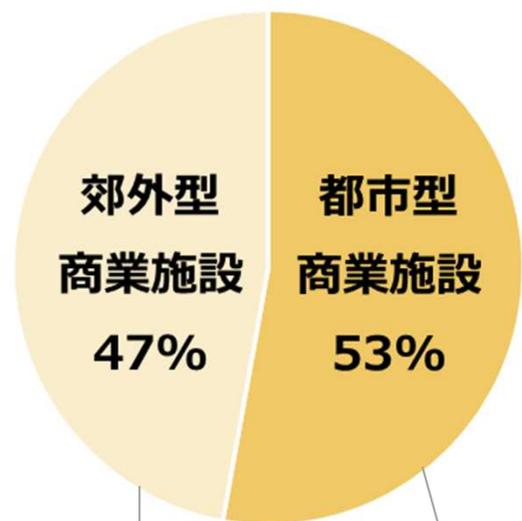
(注1) テナント数は2023年8月末時点のエンドテナントベースのテナント数を記載しています。  
 (注2) 業種分類は株式会社帝国データバンクの公表しているTDB産業分類表を基に資産運用会社が作成しています。  
 (注3) 「大口テナントの賃料比率」及び「テナント業種分類」は2023年8月期末時点の賃料ベースで作成しています。

卸売業、小売・飲食業

# 商業施設：稼働率向上を達成

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
	1,054億円	15.2%	26物件	99.0%

## 商業施設の賃料割合 (決算発表日時点)

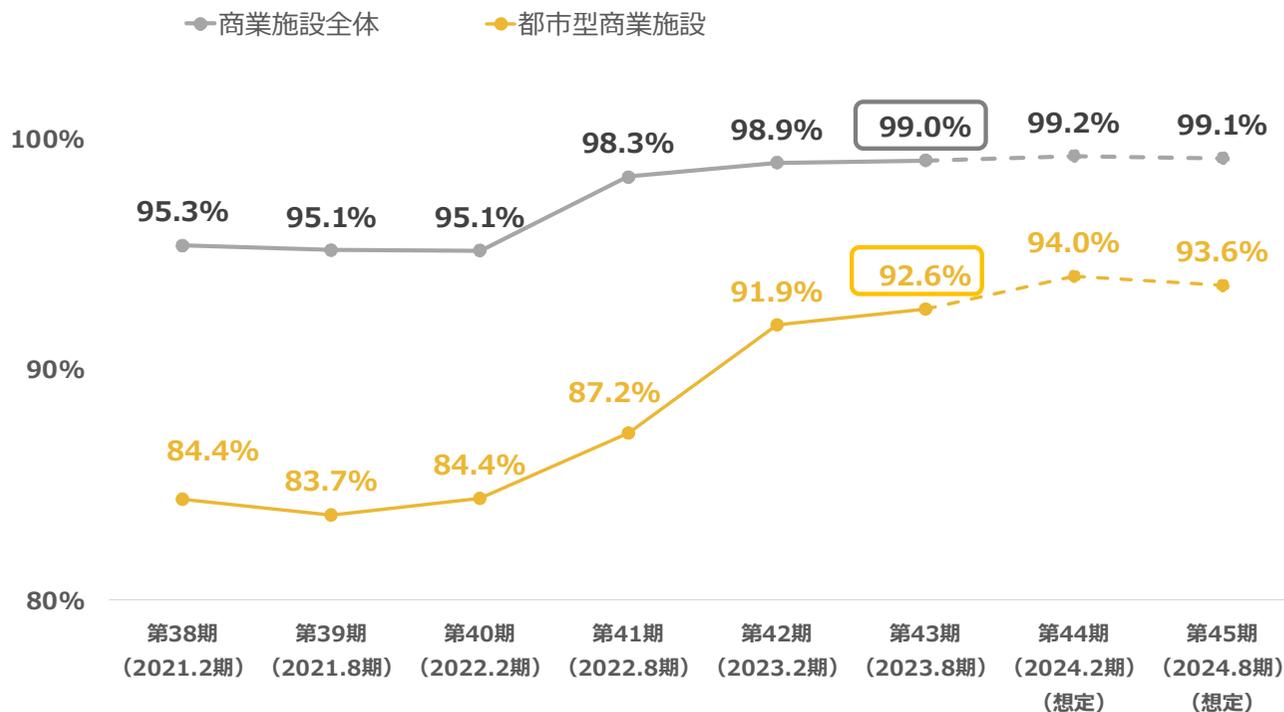


クロスガーデン川崎



クロスアベニュー原宿

## 稼働率の推移



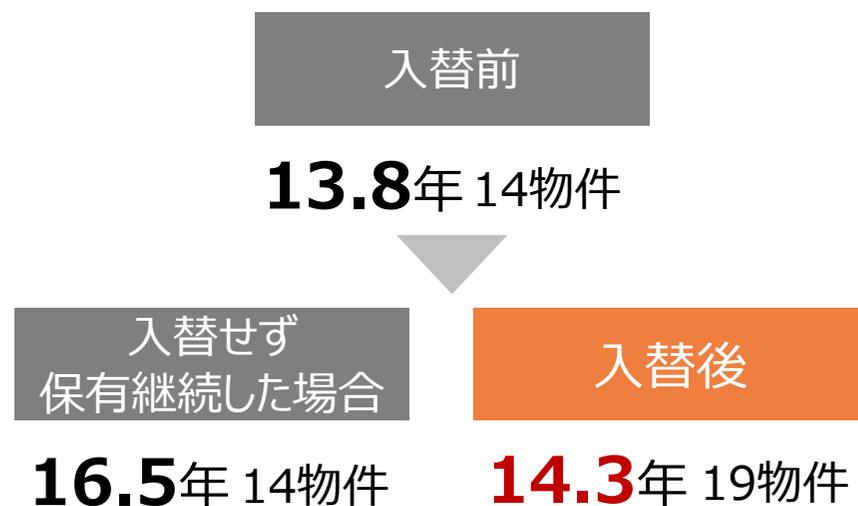
# 住宅：賃料増減率の改善が継続

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
	821億円	11.8%	19物件	96.2%

## 稼働率

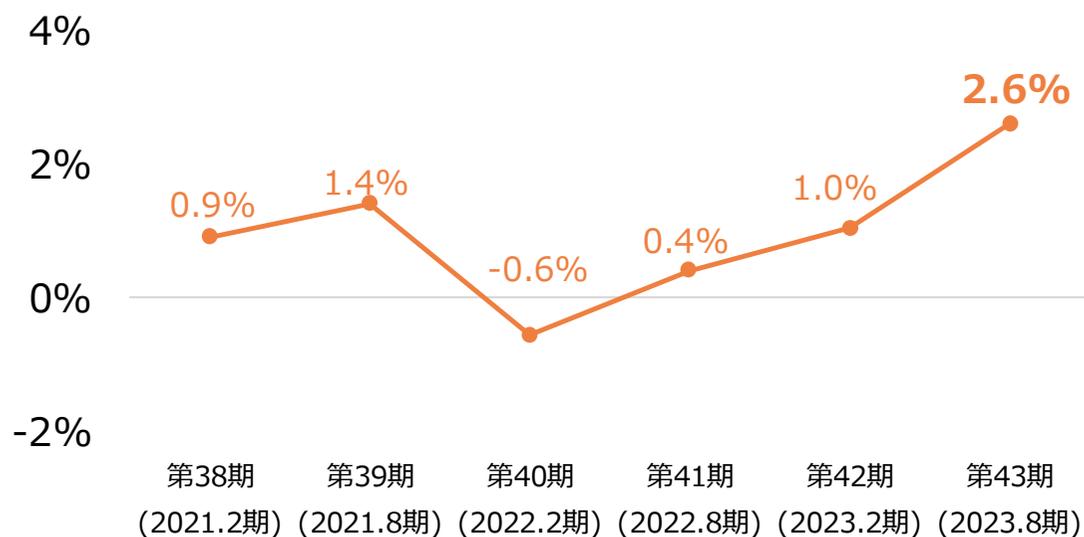


## ポートフォリオの入替効果 (平均築年数)



(注) 上段は第38期(2021年2月28日)時点を表し、下段は第44期(2023年12月1日)時点を表しています。下段の入替後には同日引渡予定のクロスレジデンス三宿及びクロスレジデンス日本橋本町の入替を含みます

## 入替における賃料増減率



クロスレジデンス大崎



クロスレジデンス日本橋浜町

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	5.3%	5物件	100%

▶ **テナントの入替・契約更改に際し賃料増額を達成**

堺ロジスティクスセンター北棟



大阪府堺市  
取得価格：102億円

戸田ロジスティクスセンター



埼玉県戸田市  
取得価格：96億円

市川ロジスティクスセンター



千葉県市川市  
取得価格：83億円

岩槻ロジスティクスセンター



埼玉県春日部市  
取得価格：63億円

小牧ロジスティクスセンター



愛知県小牧市  
取得価格：27億円

# ホテル等①

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
	852億円	12.3%	7物件	99.9%

- ▶ テーマパークホテル2物件で、**ホテルポートフォリオの約7割を占める**
- ▶ テーマパークホテルは、**底堅い宿泊需要**によりコロナ前を上回る賃料を想定

旺盛な宿泊需要

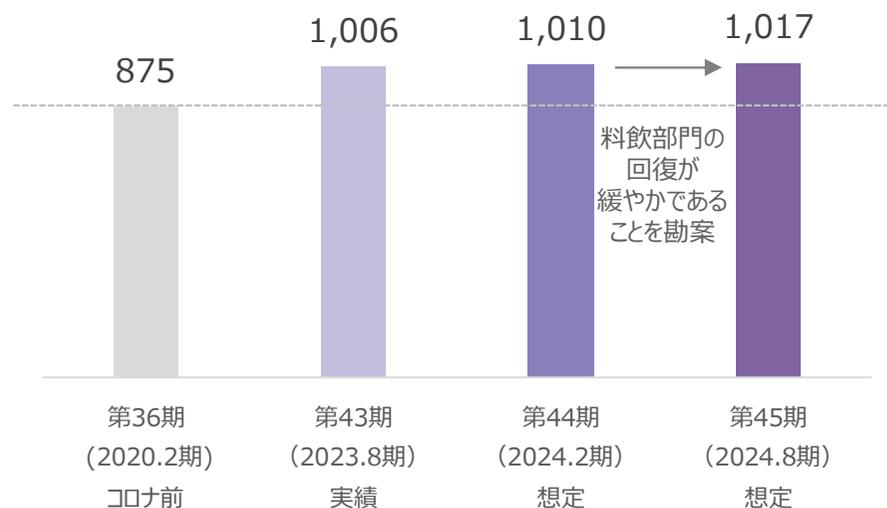
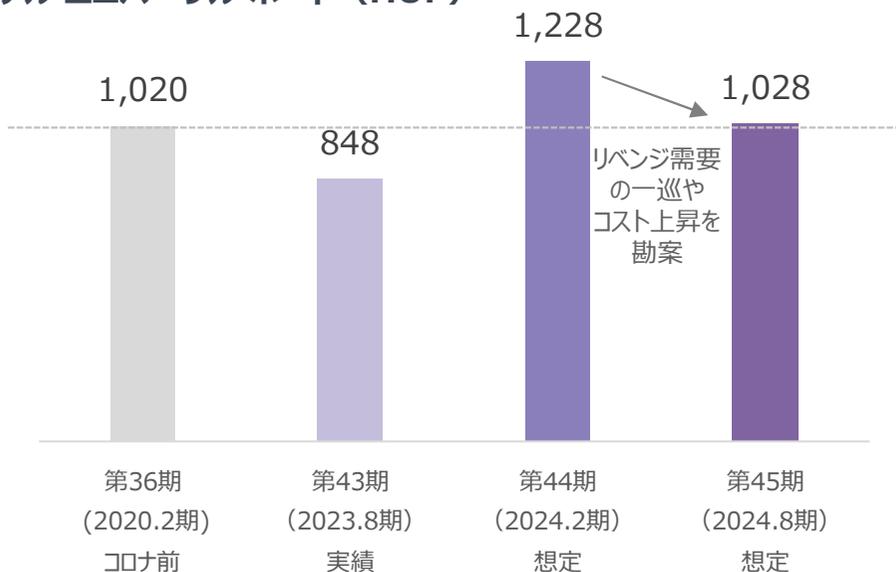
戦略的な客室改装の奏功

平均客室単価重視の販売戦略

## 受領賃料 (固定賃料+変動賃料)

ホテル ユニバーサル ポート (HUP)

東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾート (舞浜)



## クロスゲート



神奈川県横浜市  
客室数：553室

## ヴィアイン心齋橋ビル



大阪府大阪市  
客室数：205室

## ホテル京阪 札幌



北海道札幌市  
客室数：200室

## リッチモンドホテル山形駅前



山形県山形市  
客室数：220室

## ホテルリブマックス名古屋栄EAST



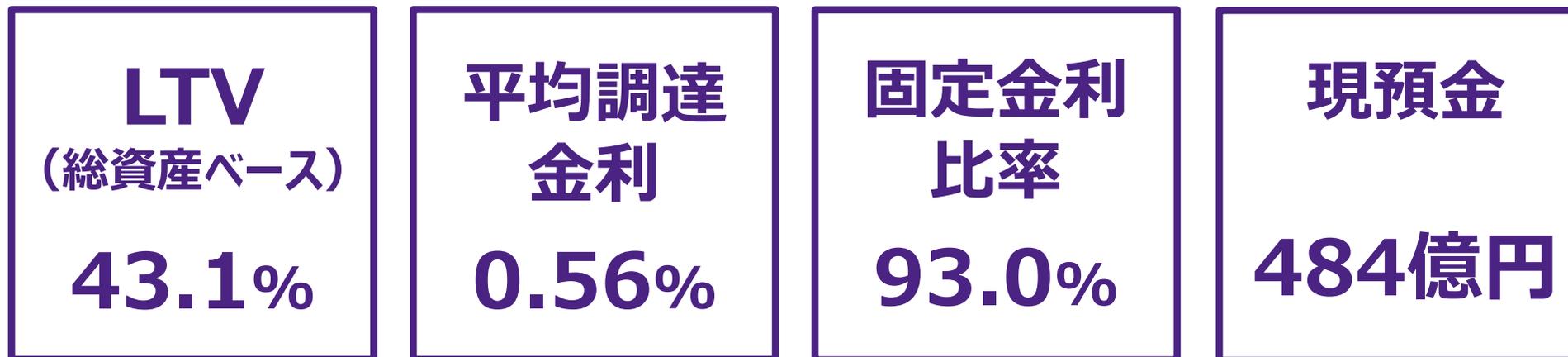
愛知県名古屋市  
客室数：113室

BLANK

# 財務運営

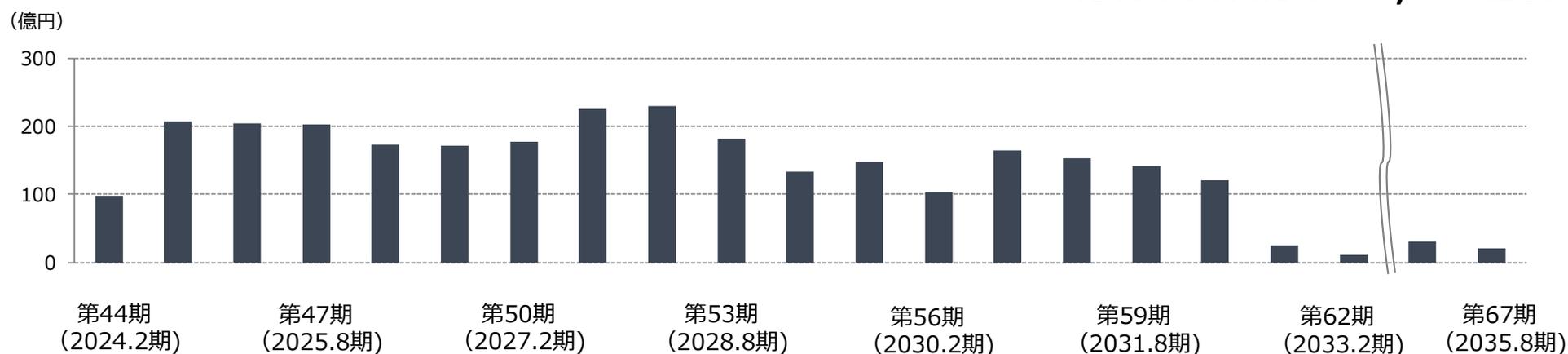
---

- ▶ 資金コストに配慮しつつ、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



## 有利子負債の返済期限の分散

有利子負債総額：2,920億円



(注) 決算発表日 (2023年10月20日) 時点の数値を記載しています。現預金の数値のみ第43期末(2023.8期末)時点の数値を記載しています。

BLANK

# ESGへの取組

---

## 外部機関からの評価



**GRESBレーティング：**  
「5スター」(3年連続)  
**GRESBリアルエステイト評価：**  
「Green Star」(9年連続)



着実な取組によりスコアアップを図り、  
2022年度は「A-」評価を獲得



2050年ネットゼロに向け長期目標を策定。  
2030年目標を強化し、SBTi<sup>(注1)</sup>認定を取得

2021年比 温室効果ガス排出量<sup>(注2)</sup>

2030年 削減目標 **42%**

2050年 削減目標 **90%以上**

(注1) Science Based Targets initiativeの略。CDP（カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト）、UNGC（国連グローバル・コンパクト）、WRI（世界資源研究所）、WWF（世界自然保護基金）により2015年に設立された国際的な気候変動イニシアティブ。

(注2) 詳細はP.44「ESG推進体制」をご参照ください

## GHG排出量削減目標の達成に向け、移行ロードマップを策定

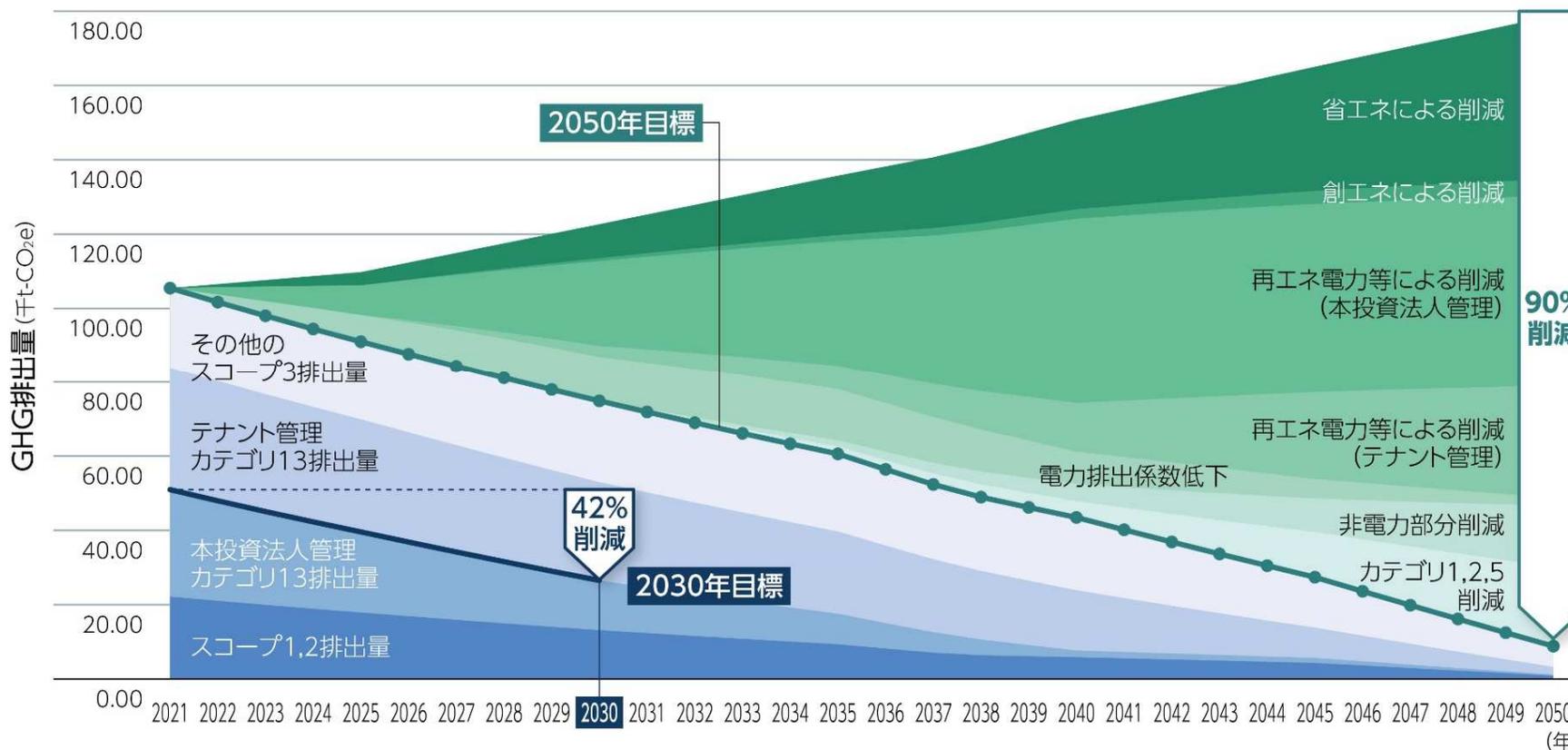
本投資法人は、前頁記載の目標の達成に向け、移行ロードマップを策定しました。

各分野の進捗を注視しつつ、対応状況の確認や削減要請などエンゲージメントを図りながら対応をすすめていく予定です

ステークホルダーの方々から頂戴した貴重なご意見を参考に策定しました。



### 移行ロードマップ



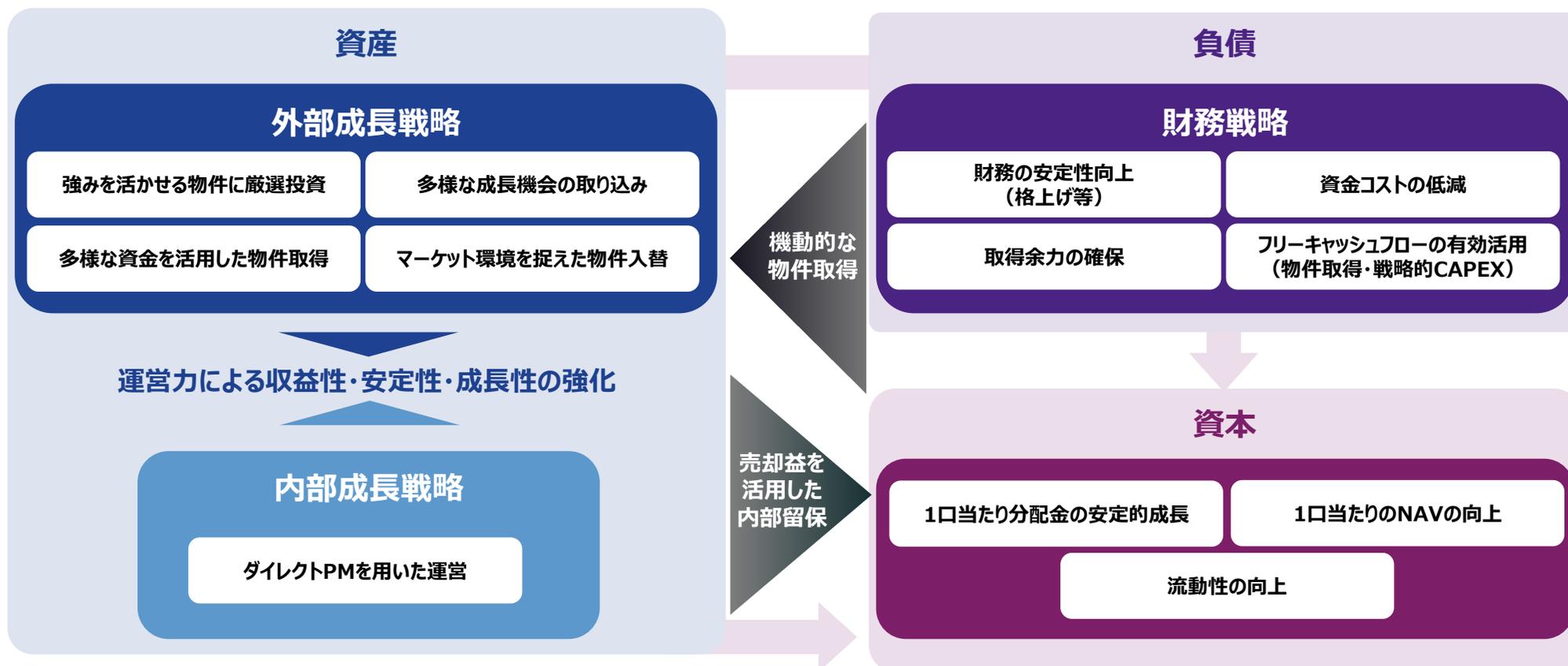
(注) 創エネ…太陽光発電等により自らエネルギーを創出する取組

BLANK

# 參考資料

---

- ▶ 「総合型REIT」、「オリックスシナジー」、「運営力」の強みを背景に各種戦略を実行
- ▶ ポートフォリオ及び財務の安定性強化と成長機会の多様化により、投資主価値の安定的成長を目指す



(注)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の安定的成長を目指すことをいいます。

# 決算ハイライト (実績)

32

(単位：百万円)

	第39期 (2021.8期)	第40期 (2022.2期)	第41期 (2022.8期)	第42期 (2023.2期)	第43期 (2023.8期)
営業収益	23,630	23,746	26,120	25,671	25,698
営業利益	10,994	10,476	12,912	12,218	8,999
経常利益	9,822	9,351	11,811	11,161	7,918
当期純利益	9,807	9,338	11,787	11,149	7,904
出資総額	335,757	335,757	335,757	335,757	335,757
純資産額	348,910	348,442	350,680	351,197	347,874
総資産額	684,445	682,870	682,981	680,786	677,836
発行済投資口数	2,760,000 口				
1口当たり純資産額	126,417 円	126,247 円	127,058 円	127,246 円	126,042 円
1口当たり分配金	3,553 円	3,460 円	3,852 円	4,068 円	3,744 円
1口当たりNAV (注1)	186,584 円	191,036 円	195,755 円	198,982 円	201,840 円
1口当たりNAV (内部留保考慮後) (注2)	187,796 円	192,171 円	197,310 円	200,508 円	202,486 円

	第39期 (2021.8期)	第40期 (2022.2期)	第41期 (2022.8期)	第42期 (2023.2期)	第43期 (2023.8期)
取得価格	688,919	688,969	690,771	688,361	695,873
物件数	113	112	111	110	112
賃貸NOI利回り	4.9 %	4.7 %	4.8 %	4.9 %	5.0 %
償却後利回り	4.1 %	3.8 %	4.0 %	4.1 %	4.2 %
含み損益	179,215	191,502	204,528	213,433	221,323
FFO	14,047	13,361	13,599	13,903	14,054
減価償却費	4,161	4,145	4,059	4,015	3,940
リース売上原価	78	78	78	78	79
資本的支出	1,384	1,245	1,363	1,509	1,539
フリーキャッシュフロー	2,855	2,978	2,774	2,583	2,479

(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+内部留保額) ÷ 発行済投資口数」で算出されます。

# 業績の前期比較①

(単位：百万円)

	第42期実績 (2023年2月期) ①	前期比 ②-①	第43期実績 (2023年8月期) ②	前期比 ③-②	第44期予想 (2024年2月期) ③	前期比 ④-③	第45期予想 (2024年8月期) ④
賃貸事業収入	21,794	+90	21,884	+506	22,391	-177	22,214
その他賃貸事業収入	2,537	+154	2,692	-144	2,548	+68	2,616
不動産等売却益	1,339	-218	1,121	-55	1,065	-1,065	-
営業収益合計	25,671	+27	25,698	+307	26,006	-1,175	24,830
管理業務費	2,139	+3	2,142	+13	2,156	-2	2,154
水道光熱費	2,233	-44	2,188	+159	2,348	+327	2,675
公租公課	1,914	+63	1,977	-12	1,964	+32	1,997
修繕費	925	-35	890	+178	1,068	-104	964
減価償却費	4,015	-74	3,940	+14	3,954	-9	3,945
その他	422	+72	494	-60	434	+27	461
賃貸事業費用合計	11,651	-16	11,634	+293	11,927	+272	12,199
不動産等売却損	-	+3,251	3,251	-3,251	-	-	-
賃貸事業利益	14,020	-3,208	10,812	+3,266	14,078	-1,447	12,631
資産運用報酬	1,505	+5	1,510	+2	1,512	-0	1,512
資産保管手数料等	88	-0	87	+10	98	-7	90
その他	208	+6	215	+52	267	-29	238
賃貸事業費用以外の費用合計	1,801	+11	1,813	+64	1,878	-36	1,841
営業費用合計	13,452	+3,246	16,699	-2,893	13,805	+235	14,041
営業利益	12,218	-3,219	8,999	+3,201	12,200	-1,410	10,789
営業外収益合計	3	+2	6	-3	3	+0	3
融資関連費用(投資法人債含む) (注)	1,058	+26	1,084	-10	1,074	+36	1,111
その他	1	+0	1	+2	4	-2	2
営業外費用合計	1,060	+26	1,086	-7	1,079	+34	1,113
経常利益	11,161	-3,243	7,918	+3,205	11,124	-1,444	9,679
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	11,161	-3,243	7,918	+3,205	11,124	-1,444	9,679
法人税等合計	12	+1	14	+2	17	-	17
当期純利益	11,149	-3,244	7,904	+3,202	11,107	-1,444	9,662
内部留保の積立(マイナス表記は取崩し)	-79	-2,350	-2,429	+2,772	343	-423	-80
うちESG関連費用による取崩し	-79	+2	-77	-2	-79	-1	-80
分配可能利益	11,228	-894	10,334	+430	10,765	-1,021	9,743
発行済み口数(口)	2,760,000	-	2,760,000	-	2,760,000	-	2,760,000
1口当たり分配金(円)	4,068	-324	3,744	+156	3,900	-370	3,530
資本的支出	1,509	+29	1,539	-414	1,124	+1,461	2,586

「浜松アクタタワー」エレベーター更新  
「オリックス赤坂2丁目ビル」空調機更新 他

「ホテル ユニバーサル ポート」客室改装、外壁改修工事等  
「浜松アクタタワー」エレベーター更新 他

(注)「融資関連費用(投資法人債含む)」とは、支払利息、投資法人債利息、投資法人債発行費償却及び融資手数料の合計です。

# 業績の前期比較②

【補足】 前頁業績予想の内訳  
① 既存の運営活動 (注1)

	第42期実績 (2023年2月期) ①	前期比 (2-1)	第43期実績 (2023年8月期) ②	前期比 (3-2)	第44期予想 (2024年2月期) ③	前期比 (4-3)	第45期予想 (2024年8月期) ④
賃貸事業収入	21,794	+65	21,860	+339	22,200	-180	22,019
その他賃貸事業収入	2,537	+151	2,689	-160	2,528	+65	2,594
不動産等売却益	1,339	-218	1,121	-55	1,065	-1,065	-
営業収益合計	25,671	-0	25,670	+123	25,794	-1,180	24,613
賃貸事業費用合計	11,651	-77	11,573	+348	11,921	+252	12,174
うち公租公課	1,914	+61	1,975	-3	1,971	+14	1,986
うち減価償却費	4,015	-83	3,931	+9	3,941	-9	3,932
賃貸事業利益	14,020	+76	14,097	-224	13,872	-1,433	12,439
賃貸事業以外の損益合計 (注2)	-2,871	-36	-2,908	-64	-2,972	+9	-2,962
当期純利益	11,149	+39	11,189	-288	10,900	-1,423	9,477
内部留保の積立 (マイナス表記は取崩し)	-79	+901	822	-479	343	-423	-80
うちESG関連費用による取崩し	-79	+2	-77	-2	-79	-1	-80
分配可能利益	11,228	-860	10,367	+190	10,558	-999	9,558
発行済み口数 (口)	2,760,000	-	2,760,000	-	2,760,000	-	2,760,000
1口当たり分配金 (円)	4.068	-312	3.756	+69	3.825	-362	3.463

(単位: 百万円)

「金沢」の売却益  
 オフィス △78  
 商業施設 +35  
 住宅 +39  
 物流 +15  
 ホテル等 +53

「築地」の売却益  
 オフィス △26  
 商業施設 +29  
 住宅 △34  
 物流施設 +18  
 ホテル等 +353

「三宿」の売却益  
 一時収入の剥落 △152  
 水光熱収入の減少 △17

水光熱収入の増加 +48  
 オフィス +2  
 商業施設 +25  
 住宅 △14  
 ホテル等 △193

水光熱費用の減少 △45 (激安緩和措置・再エネ賦課金減額、燃料調整費の低下)  
 修繕費の減少 △31 (内、オフィス専有部のLED化費用△9)

修繕費の増加 +171 (内、オフィス専有部のLED化費用+4)  
 水光熱費用の増加 +137 (電力契約の変更)  
 管理業務費の増加 +27 (仲介手数料等の増加)

水光熱費用の増加 +327 (燃料調整費の上昇、電力契約の変更)  
 修繕費の減少 △102 (内、オフィス専有部のLED化費用+7)

資産の評価替えに伴う固都税の増加 +66  
 「飯田橋」の固都税費用化 +7  
 売却2物件(金沢・築地)による減少 △13

売却2物件(築地・三宿)による減少

資産の評価替えに伴う固都税の増加 +12  
 取得3物件の固都税費用化(大崎、浜町、本町) +8  
 売却1物件(三宿)による減少 △6

## ② 取得2物件(札幌・福岡)、売却1物件(姫路)の影響

	第42期実績 (2023年2月期) ①	前期比 (2-1)	第43期実績 (2023年8月期) ②	前期比 (3-2)	第44期予想 (2024年2月期) ③	前期比 (4-3)	第45期予想 (2024年8月期) ④
賃貸事業収入	-	+24	24	+166	191	+2	194
その他賃貸事業収入	-	+3	3	+16	19	+2	22
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-	-
営業収益合計	-	+27	27	+183	211	+5	217
賃貸事業費用合計	-	+60	60	-55	5	+19	25
うち公租公課	-	+2	2	-9	-7	+18	11
うち減価償却費	-	+8	8	+5	13	+0	13
不動産等売却損	-	+3,251	3,251	-3,251	-	-	-
賃貸事業利益	-	-3,284	-3,284	+3,490	206	-14	191
賃貸事業以外の損益合計 (注2)	-	-	-	+0	+0	-7	-6
当期純利益	-	-3,284	-3,284	+3,491	207	-21	185
内部留保の積立 (マイナス表記は取崩し)	-	-3,251	-3,251	+3,251	-	-	-
うちESG関連費用による取崩し	-	-	-	-	-	-	-
分配可能利益	-	-33	-33	+240	207	-21	185
発行済み口数 (口)	-	-	-	-	-	-	-
1口当たり分配金 (円)	-	-12	-12	+87	75	-8	67

(単位: 百万円)

「姫路」の売却損に内部留保を活用

売却1物件(姫路)による減少

取得2物件(札幌・福岡)の固都税費用化

(注1) 「既存の運営活動」とは、前回決算発表日(2023年4月19日)時点の保有物件(以降売却物件を除く)及び同日までに公表済の取得・売却の対象物件における運営活動をいいます。  
 (注2) 「賃貸事業以外の損益合計」とは、賃貸事業費用以外の費用合計、営業外損益、法人税等の合計額です。  
 (注3) 「金沢」はクロスレジデンス金沢香林坊、「築地」はラウンドクロス築地、「三宿」はクロスレジデンス三宿、「飯田橋」はクロスレジデンス飯田橋、「大崎」はクロスレジデンス大崎、「浜町」はクロスレジデンス日本橋浜町、「本町」はクロスレジデンス日本橋本町、「札幌」は札幌22スクエア、「福岡」はDSタワー大博通り、「姫路」はホテル日航姫路の略称です。

# 業績の予想比較①

(単位：百万円)

	第43期実績 (2023年8月期) ①	前回決算発表時 第43期予想 (2023年8月期) ②	新旧比 ①-②	第44期予想 (2024年2月期) ③	前回決算発表時 第44期予想 (2024年2月期) ④	新旧比 ③-④
賃貸事業収入	21,884	21,655	+229	22,391	21,625	+766
その他賃貸事業収入	2,692	2,481	+210	2,548	2,519	+28
不動産等売却益	1,121	1,120	+0	1,065	1,065	-
営業収益合計	25,698	25,257	+441	26,006	25,210	+795
管理業務費	2,142	2,143	-0	2,156	2,115	+41
水道光熱費	2,188	2,369	-180	2,348	2,368	-20
公租公課	1,977	1,985	-8	1,964	1,971	-7
修繕費	890	959	-69	1,068	973	+94
減価償却費	3,940	3,892	+47	3,954	3,842	+112
その他	494	428	+65	434	428	+6
賃貸事業費用合計	11,634	11,780	-145	11,927	11,699	+227
不動産等売却損	3,251	-	+3,251	-	-	-
賃貸事業利益	10,812	13,477	-2,664	14,078	13,511	+567
資産運用報酬	1,510	1,510	-	1,512	1,498	+13
資産保管手数料等	87	90	-2	98	98	-0
その他	215	256	-41	267	261	+5
賃貸事業費用以外の費用合計	1,813	1,857	-44	1,878	1,858	+19
営業費用合計	16,699	13,637	+3,061	13,805	13,558	+247
営業利益	8,999	11,619	-2,620	12,200	11,652	+548
営業外収益合計	6	3	+3	3	3	-
融資関連費用（投資法人債含む） <sup>(注)</sup>	1,084	1,116	-31	1,074	1,176	-102
その他	1	2	-0	4	2	+2
営業外費用合計	1,086	1,118	-31	1,079	1,178	-99
経常利益	7,918	10,504	-2,585	11,124	10,476	+647
特別損益	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	7,918	10,504	-2,585	11,124	10,476	+647
法人税等合計	14	17	-2	17	17	-
当期純利益	7,904	10,487	-2,582	11,107	10,459	+647
内部留保の積立（マイナス表記は取崩し）	-2,429	165	-2,594	343	-85	+428
うちESG関連費用による取崩し	-77	-57	-20	-79	-85	+6
分配可能利益	10,334	10,322	+11	10,765	10,545	+219
発行済み口数（口）	2,760,000	2,760,000	-	2,760,000	2,760,000	-
1口当たり分配金（円）	3,744	3,740	+4	3,900	3,820	+80
資本的支出	1,539	1,524	+15	1,124	1,523	-398

「aune港北」外壁改修工事  
「クロスゲート」機械式駐車場設備改修工事 他  
45期以降へ後倒し

(注)「融資関連費用（投資法人債含む）」とは、支払利息、投資法人債利息、投資法人債発行費償却及び融資手数料の合計です。

# 業績の予想比較②

オフィス +71 (入居条件良化・ホテル区画の変動賃料増加)  
 商業施設 +23 (入居条件良化、盛岡サンサの契約変更)  
 住宅 +42 (期中平均稼働率の向上)  
 物流施設 +5 (増額)  
 ホテル等 +60 (変動賃料の増加)

オフィス +127 (退去の減少、入居前倒し、ホテル区画の変動賃料増加)  
 商業施設 +54 (入居前倒し、盛岡サンサの契約変更)  
 住宅 +18 (期中平均稼働率の向上)  
 物流施設 +23 (増額)  
 ホテル等 +351 (変動賃料の増加)

【補足】 前頁業績予想の内訳

違約金等一時収入の増加 +146  
 水光熱収入の増加 +54 (使用量の増加)

① 既存の運営活動 (注1)

	第43期実績 (2023年8月期) ①	前回決算発表時 第43期予想 (2023年8月期) ②	新旧比 ①~②	第44期予想 (2024年2月期) ③	前回決算発表時 第44期予想 (2024年2月期) ④	新旧比 ③~④
賃貸事業収入	21,860	21,655	+204	22,200	21,625	+574
その他賃貸事業収入	2,689	2,481	+207	2,528	2,519	+9
不動産等売却益	1,121	1,120	+0	1,065	1,065	-
営業収益合計	25,670	25,257	+413	25,794	25,210	+583
賃貸事業費用合計	11,573	11,780	-206	11,921	11,699	+222
うち公租公課	1,975	1,985	-10	1,971	1,971	+0
うち減価償却費	3,931	3,892	+38	3,941	3,842	+99
賃貸事業利益	14,097	13,477	+619	13,872	13,511	+361
賃貸事業以外の損益合計 (注2)	-2,908	-2,990	+82	-2,972	-3,051	+79
当期純利益	11,189	10,487	+702	10,900	10,459	+440
内部留保の積立 (マイナス表記は取崩し)	822	165	+657	343	-85	+428
うちESG関連費用による取崩し	-77	-57	-20	-79	-85	+6
分配可能利益	10,367	10,322	+45	10,558	10,545	+13
発行済み口数 (口)	2,760,000	2,760,000	-	2,760,000	2,760,000	-
1口当たり分配金 (円)	3,756	3,740	+16	3,825	3,820	+5

(単位：百万円)

水光熱費用の減少 △180 (激変緩和措置・再エネ賦課金減額、燃料調整費の低下)  
 修繕費の減少 △65 (工事の後倒し、値引き等)

修繕費の増加 +92 (工事の後倒し、工事内容の見直し等)  
 管理業務費の増加 +57 (盛岡サンサ契約変更によるBM費増加、仲介手数料等の増加)  
 水光熱費用の減少 △42 (激変緩和措置・再エネ賦課金減額、燃料調整費の低下)

② 取得2物件(札幌・福岡)、売却1物件(姫路)の影響

	第43期実績 (2023年8月期) ①	前回決算発表時 第43期予想 (2023年8月期) ②	新旧比 ①~②	第44期予想 (2024年2月期) ③	前回決算発表時 第44期予想 (2024年2月期) ④	新旧比 ③~④
賃貸事業収入	24	-	+24	191	-	+191
その他賃貸事業収入	3	-	+3	19	-	+19
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-
営業収益合計	27	-	+27	211	-	+211
賃貸事業費用合計	60	-	+60	5	-	+5
うち公租公課	2	-	+2	-7	-	-7
うち減価償却費	8	-	+8	13	-	+13
不動産等売却損	3,251	-	+3,251	-	-	-
賃貸事業利益	-3,284	-	-3,284	206	-	+206
賃貸事業以外の損益合計 (注2)	-	-	-	+0	-	+0
当期純利益	-3,284	-	-3,284	207	-	+207
内部留保の積立 (マイナス表記は取崩し)	-3,251	-	-3,251	-	-	-
うちESG関連費用による取崩し	-	-	-	-	-	-
分配可能利益	-33	-	-33	207	-	+207
発行済み口数 (口)	-	-	-	-	-	-
1口当たり分配金 (円)	-12	-	-12	75	-	+75

(単位：百万円)

「姫路」の売却損に内部留保を活用

(注1) 「既存の運営活動」とは、前回決算発表日(2023年4月19日)時点の保有物件(以降売却物件を除く)及び同日までに公表済の取得・売却の対象物件における運営活動をいいます。  
 (注2) 「賃貸事業以外の損益合計」とは、賃貸事業費用以外の費用合計、営業外損益、法人税等の合計額です。  
 (注3) 「盛岡サンサ」は盛岡南ショッピングセンターサンサ、「札幌」は札幌22スクエア、「福岡」はDSタワー大博通り、「姫路」はホテル日航姫路の略称です。

# ポータルフォリオ一覧①

決算発表日時点（2023年10月20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	1.4
		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	0.3
		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
		ラウンドクロス芝大門	1988年10月	2,195	0.3
		芝2丁目大広ビル	2003年1月	7,500	1.1
		青山246ビル	1990年11月	5,200	0.7
		ラウンドクロス新宿	2005年10月	8,020	1.2
		シーフォートスクエア/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	3.1
		ラウンドクロス新宿5丁目	2006年10月	4,500	0.6
		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	1.2
		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	0.4
		ラウンドクロス銀座2丁目	2007年8月	5,200	0.7
		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
		赤坂檜町ビル	1984年8月	4,800	0.7
		渋谷TSKビル	2008年6月	2,197	0.3
		ラウンドクロス大手町北	2010年2月	3,200	0.5

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	
		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	0.5	
		ORE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	0.6	
		ORIX高麗橋ビル	2004年7月	5,560	0.8	
		ルナル仙台	1998年2月	8,500	1.2	
		オリックス名古屋錦ビル	2007年1月	12,500	1.8	
		ORE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	0.5	
		ORE錦二丁目ビル	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	1.0	
		浜松アクタタワー	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	
		札幌ブリックキューブ	1981年5月	5,200	0.7	
		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	1.4	
		パシフィックスクエア名古屋錦	2008年2月	6,802	1.0	
		札幌22スクエア	2022年5月	10,500	1.5	
		オフィス 計			385,897	55.5

(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（2023年10月20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	0.3	
		aune有楽町	2007年2月	9,900	1.4	
		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	0.9
	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	
		クリオ藤沢駅前	2005年2月	3,900	0.6	
		その他地域	神戸桃山山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東店（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		
	イオンタウン仙台東大沢（底地）	-	3,510	0.5		
	インターヴィレッジ大曲	2008年6月	5,183	0.7		
	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	0.3		
	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		
	aune京都三条	2007年6月	3,120	0.4		
	商業施設 計				105,425	15.2

(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 W i l l 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ジオ	2009年11月	2,642	0.4
		ベルファース目黒	2010年2月	3,330	0.5
		セントラルクラブ六本木	2006年1月	7,493	1.1
		クロスレジデンス白金高輪	2005年8月	2,830	0.4
		クロスレジデンス飯田橋	2019年1月	6,000	0.9
		クロスレジデンス大崎	2020年2月	2,244	0.3
		クロスレジデンス日本橋浜町	2022年1月	1,396	0.2
		その他東京23区	クロスレジデンス蒲田	2006年11月	3,550
	ベルファース本郷弓町	2006年11月	3,340	0.5	
	クロスレジデンス三宿	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	2.9	
	クロスレジデンス東十条	2007年12月	3,000	0.4	
	クロスレジデンス蒲田Ⅱ	2021年1月	2,328	0.3	
	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	0.6
	その他地域	クロスレジデンス大阪新町	2008年2月	3,684	0.5
	ベルファース尼崎	2009年2月	3,440	0.5	
	DSタワー大博通り	2008年2月	1,550	0.2	
	住宅 計				82,160
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	5.3
ホテル等	首都圏その他地域	クロスゲート	2000年9月	15,040	2.2
		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	0.4
		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	4.9		
ホテル等 計				85,290	12.3
総 計				695,873	100.0

# ポートフォリオMAP

第43期(2023.8期)決算発表日(2023年10月20日)時点

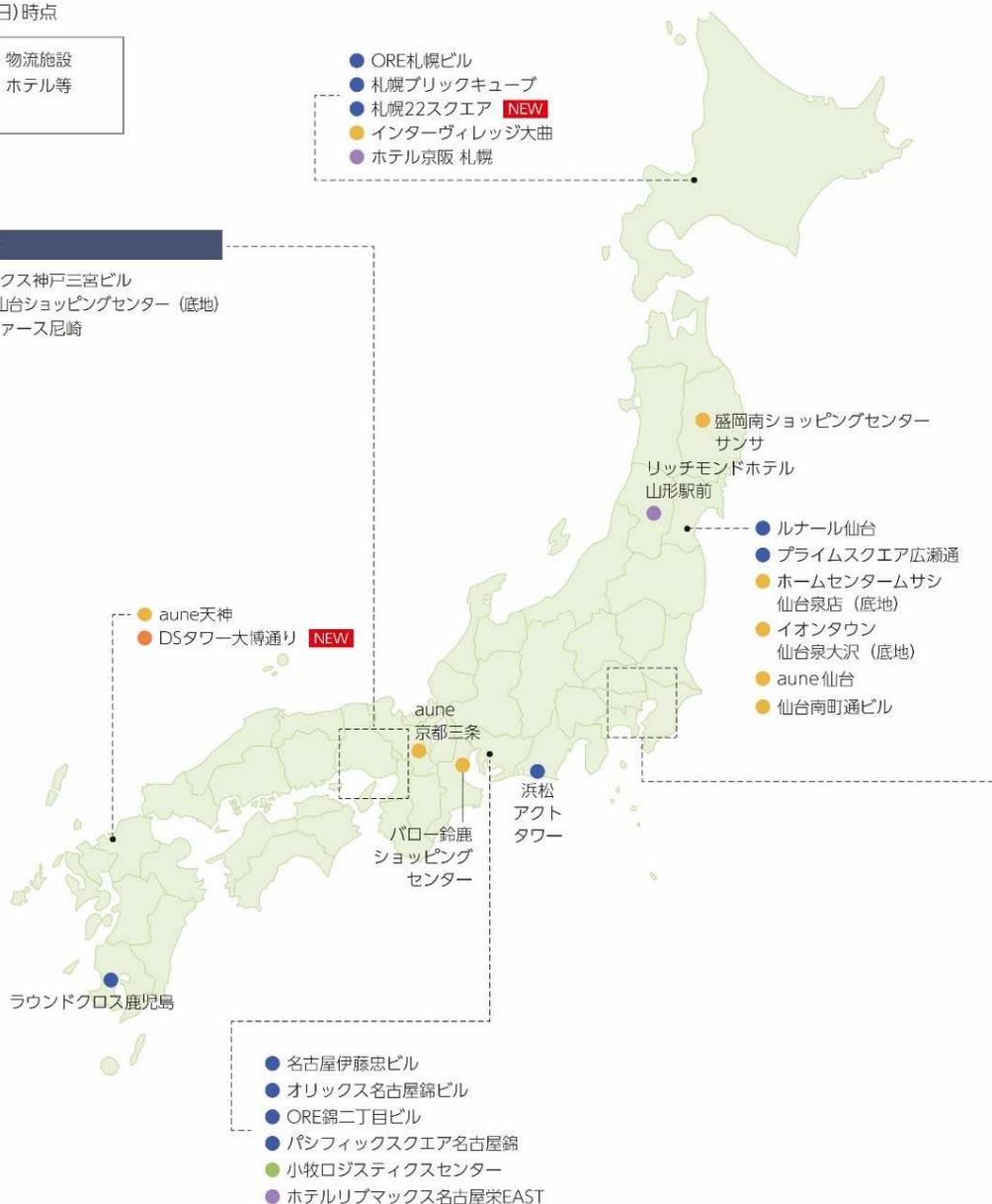
新規取得物件 <b>NEW</b>	● オフィス	● 物流施設
	● 商業施設	● ホテル等
	● 住宅	

## 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
- 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



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

- 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

- aune 天神
- DSタワー大博通り **NEW**

- aune 京都三条
- パロー鈴鹿ショッピングセンター
- 浜松 アクトタワー

- 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 **NEW**

- ### [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
  - 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
  - クロスレジデンス白金高輪

- ### [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
  - クロスレジデンス大崎 **NEW**

- ### [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

- ### [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

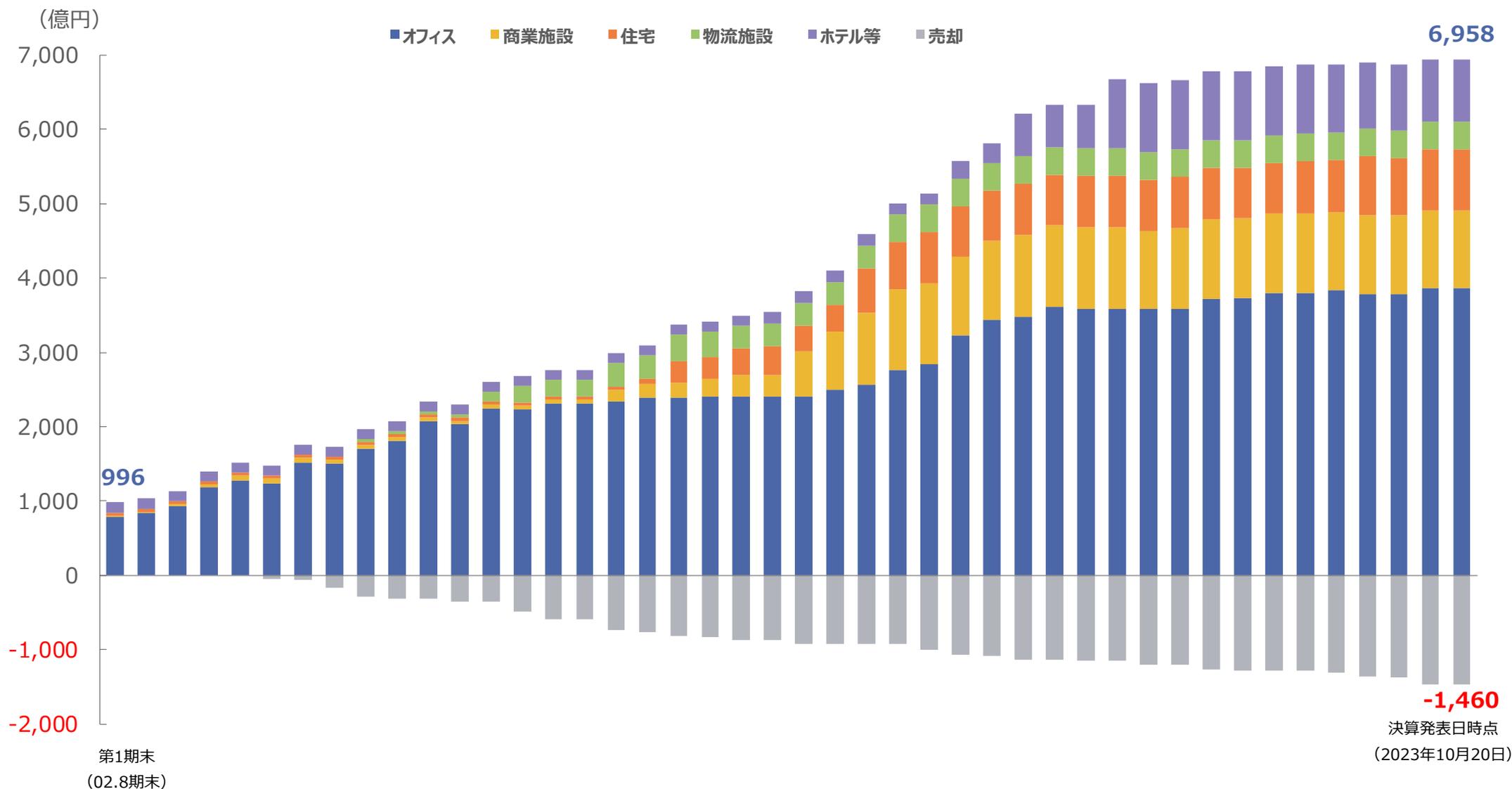
- キャロットタワー
- オリックス池袋ビル
- オリックス目黒ビル
- 秋葉原ビジネスセンター
- aune池袋
- クロスレジデンス蒲田
- ベルファース本郷弓町
- クロスレジデンス三宿
- ウエストパークタワー池袋
- クロスレジデンス東十条
- クロスレジデンス蒲田II

## 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
- 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

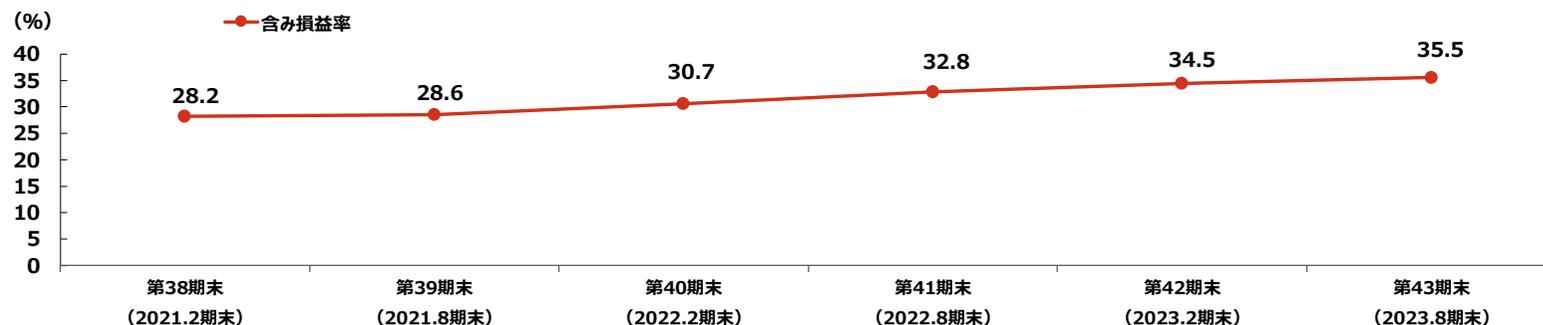
那覇新都心  
センタービル

▶ マーケット環境を捉え、機動的な物件入替を推進



(注) 上図は、各時点の保有物件の取得価格及び売却物件の取得価格累計額を記載しています。

	第38期末 (2021.2期末)	第39期末 (2021.8期末)	第40期末 (2022.2期末)	第41期末 (2022.8期末)	第42期末 (2023.2期末)	第43期末 (2023.8期末)
物件数	112	113	112	111	110	112
鑑定評価額 (億円)	8,029	8,050	8,145	8,275	8,317	8,453
帳簿価額 (億円)	6,262	6,257	6,230	6,230	6,183	6,239
含み損益 (注1) (億円)	1,766	1,792	1,915	2,045	2,134	2,213
含み損益率 (注2) (%)	28.2	28.6	30.7	32.8	34.5	35.5



## 用途別期末鑑定評価額 (注3)

用途	物件数	第43期末 (2023.8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	53	328,020	447,200	3.7%	119,179	201	0.0%	-0.0%	1,278
商業施設	21	82,593	100,750	4.0%	18,156	320	0.3%	-0.1%	746
住宅	16	67,361	105,710	3.4%	38,348	-70	-0.1%	-0.0%	300
物流施設	5	27,117	53,120	4.0%	26,002	2,640	5.2%	-0.1%	3,025
ホテル等	7	77,051	90,640	4.3%	13,588	590	0.7%	-0.1%	838
合計 (直選法不適用物件 (注4) 及び第43期以降取得物件を除く)	102	582,143	797,420	3.8%	215,276	3,681	0.5%	-0.0%	6,189

(以下、参考)

直選法不適用物件 (注4)	6	25,765	30,960	-	5,194	-	-	-	-
第43期 (2023.8期) 取得物件	4	16,087	16,940	3.4%	852	-	-	-	-
第43期末 (2023.8期末) 保有物件	112	623,996	845,320	-	221,323	-	-	-	-

(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泉店 (底地)」、「イオンタウン仙台泉大沢(底地)」及び「Friend Town 深江橋 (底地)」を指します。

# 鑑定評価額一覧①

## 第43期末（2023年8月期末）保有全物件の鑑定評価額一覧

用途	エリア	物件名	第43期末（2023.8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	●	青山サンクレストビル（注）	10,079	13,630	-	3,550	-40	-0.3%	-	-21
	●	ラウンドクロス一番町	2,954	4,190	3.6%	1,235	-90	-2.1%	0.0%	-73
	●	ラウンドクロス西新宿	2,360	4,160	3.2%	1,799	140	3.5%	0.0%	144
	●	D T外苑	2,015	3,250	3.6%	1,234	10	0.3%	0.0%	21
	●	代々木フォレストビル	1,308	1,710	3.8%	401	10	0.6%	0.0%	18
	●	ラウンドクロス赤坂	2,696	2,920	4.1%	223	-20	-0.7%	-0.1%	-12
	●	ラウンドクロス芝大門	2,300	3,570	3.9%	1,269	0	0.0%	-0.1%	8
	●	芝2丁目大広ビル	5,798	10,600	3.9%	4,801	0	0.0%	-0.1%	26
	●	青山246ビル	5,233	9,610	3.2%	4,376	180	1.9%	-0.1%	185
	●	ラウンドクロス新宿	7,128	11,800	3.3%	4,671	0	0.0%	0.0%	12
	●	シーフォートスクエア/センタービルディング	15,481	15,100	3.6%	-381	0	0.0%	-0.1%	66
	●	オリックス赤坂2丁目ビル	18,868	26,200	2.9%	7,331	400	1.6%	-0.1%	407
	●	ラウンドクロス新宿5丁目	3,561	4,760	3.5%	1,198	0	0.0%	0.0%	15
	●	日本橋本町1丁目ビル	8,970	10,100	3.2%	1,129	-100	-1.0%	0.0%	-74
	●	ラウンドクロス渋谷	3,110	3,420	3.3%	309	0	0.0%	0.0%	8
	●	オリックス水道橋ビル	2,527	3,680	3.6%	1,152	-20	-0.5%	0.0%	-10
	●	オリックス品川ビル	13,686	15,000	3.1%	1,313	-200	-1.3%	0.0%	-169
	●	オリックス不動産西新宿ビル	12,638	14,900	3.4%	2,261	-100	-0.7%	0.0%	-64
	●	ラウンドクロス田町	6,807	9,410	3.8%	2,602	10	0.1%	0.0%	34
	●	M G白金台ビル	8,364	8,780	3.6%	415	-350	-3.8%	-0.1%	-385
	●	渋谷バインビル	3,481	4,820	3.4%	1,338	0	0.0%	0.0%	9
	●	M G市ヶ谷ビルディング	2,859	4,310	3.2%	1,450	0	0.0%	0.0%	14
	●	ラウンドクロス銀座2丁目	5,025	6,780	3.1%	1,754	-60	-0.9%	0.0%	-47
	●	アークヒルズ サウスタワー	21,231	25,400	2.9%	4,168	0	0.0%	0.0%	51
	●	ラウンドクロス秋葉原	4,346	5,610	3.0%	1,263	-110	-1.9%	0.0%	-104
	●	外苑西通りビル	8,980	11,460	3.3%	2,479	-200	-1.7%	0.0%	-184
	●	ラウンドクロス六本木	12,165	14,600	3.1%	2,434	-400	-2.7%	0.0%	-373
	●	赤坂榎町ビル	4,867	5,280	3.3%	412	-140	-2.6%	0.0%	-135
	●	渋谷TSKビル	2,200	2,320	3.0%	119	50	2.2%	0.0%	54
	●	ラウンドクロス大手町北	3,224	3,570	3.0%	345	0	0.0%	0.0%	5
	▲	キャロットタワー	3,383	8,070	3.9%	4,686	0	0.0%	0.0%	-43
	▲	オリックス池袋ビル	7,938	13,100	3.6%	5,161	100	0.8%	-0.1%	134
	▲	オリックス目黒ビル	5,549	9,390	3.9%	3,840	-50	-0.5%	0.0%	1
	▲	秋葉原ビジネスセンター	4,019	7,350	3.7%	3,330	0	0.0%	0.0%	40
	■	ネオ・シティ三鷹	1,900	3,430	4.2%	1,529	-30	-0.9%	0.0%	-30
	■	ラウンドクロス川崎	3,714	7,050	4.2%	3,335	30	0.4%	-0.1%	63
	■	大宮宮町ビル	3,346	4,870	4.6%	1,523	-10	-0.2%	0.0%	23
	■	大宮下町1丁目ビル	2,915	5,400	4.6%	2,484	0	0.0%	0.0%	30
	■	O R E 大宮ビル	7,132	9,790	5.0%	2,657	10	0.1%	0.0%	34
	★	名古屋伊藤忠ビル	3,963	6,760	4.3%	2,796	200	3.0%	-0.1%	234
	★	O R I X 高麗橋ビル	3,985	6,100	3.7%	2,114	20	0.3%	-0.1%	46
	★	ルナル山台	6,619	7,920	3.9%	1,300	110	1.4%	-0.1%	127
	★	オリックス名古屋錦ビル	9,576	11,400	3.4%	1,823	-100	-0.9%	-0.1%	-17
	★	O R E 札幌ビル	2,585	7,750	5.2%	5,164	10	0.1%	-0.1%	67
	★	オリックス神戸三宮ビル	2,686	4,710	5.1%	2,023	0	0.0%	0.0%	41
★	O R E 錦2丁目ビル	9,098	14,000	4.5%	4,901	0	0.0%	0.0%	94	
★	堂島プラザビル	8,764	14,400	3.4%	5,635	100	0.7%	-0.1%	153	
★	プライムスクエア広瀬通	6,392	11,000	3.7%	4,607	0	0.0%	-0.1%	53	
★	浜松アクトタワー	12,539	14,300	5.4%	1,760	400	2.9%	-0.1%	284	
★	オリックス淀屋橋ビル	4,838	6,280	3.7%	1,441	50	0.8%	-0.1%	67	
★	札幌ブリックキューブ	5,434	7,120	3.9%	1,685	40	0.6%	-0.1%	-6	
★	ラウンドクロス鹿見島	1,249	900	5.7%	-349	1	0.1%	0.0%	12	
★	那覇新都心センタービル	9,533	11,200	4.5%	1,666	200	1.8%	-0.1%	274	
★	パシフィックスクエア名古屋錦	6,657	7,600	3.6%	942	110	1.5%	-0.1%	142	
★	札幌22スクエア	10,677	10,900	3.5%	222	-	-	-	-	
オフィス 計			348,777	471,730	-	122,952	-	-	-	-

※エリアの記号表示について

- - 東京都心6区、
- ▲ - その他東京23区、
- - 首都圏その他地域、
- ★ - その他地域（首都圏以外）

（注）「青山サンクレストビル」は、直接還元法による収益価格及びCRの算出は行われていません。

# 鑑定評価額一覧②

用途	エリア	物件名	第43期末（2023.8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)	
商業施設	●	日本地所南青山ビル	2,418	4,220	3.4%	1,801	-30	-0.7%	0.0%	-26	
	●	C U B E 代官山	2,349	3,420	4.1%	1,070	50	1.5%	0.0%	55	
	●	aune有楽町	9,717	11,100	3.1%	1,382	200	1.8%	-0.1%	213	
	●	クロスアベニュー-原宿	4,698	7,360	2.6%	2,661	160	2.2%	-0.1%	167	
	●	J-ONE SQUARE	1,495	1,470	3.3%	-25	40	2.8%	-0.1%	43	
	●	JouLe SHIBUYA	7,338	7,560	3.1%	221	-40	-0.5%	-0.1%	-28	
	●	SO-CAL LINK OMOTESANDO	2,294	2,760	3.2%	465	-20	-0.7%	0.0%	-18	
	●	北青山ビル	906	1,010	3.2%	103	-10	-1.0%	0.0%	-7	
	▲	aune池袋	5,744	8,250	3.4%	2,505	20	0.2%	-0.1%	56	
	■	aune港北	3,020	3,990	4.6%	969	20	0.5%	-0.1%	51	
	■	aune幕張	2,865	4,150	4.9%	1,284	0	0.0%	-0.1%	8	
	■	マルエツさがみ野店	2,106	2,740	5.0%	633	0	0.0%	0.0%	11	
	■	クロスガーデン川崎	10,853	12,700	4.3%	1,846	0	0.0%	0.0%	93	
	■	テックランド戸塚店（底地）（注）	6,073	5,900	-	-173	0	0.0%	-	0	
	■	クワオ藤沢駅前	3,590	5,280	4.6%	1,689	180	3.5%	-0.1%	202	
	★	神戸桃山台ショッピングセンター（底地）（注）	1,264	1,340	-	75	10	0.8%	-	10	
	★	ホームセンタームサシ仙台東店（底地）（注）	2,381	3,050	-	668	-30	-1.0%	-	-30	
	★	盛岡南ショッピングセンターサンサ	2,408	3,230	6.2%	821	50	1.6%	0.0%	68	
	★	イオンタウン仙台東大沢（底地）（注）	3,540	4,260	-	719	-30	-0.7%	-	-30	
	★	インターヴィレッジ大曲	4,722	5,590	5.8%	867	-30	-0.5%	0.0%	43	
	★	パロ-鈴鹿ショッピングセンター	2,841	2,790	5.8%	-51	-90	-3.1%	0.0%	-71	
	★	aune仙台	1,996	2,120	4.8%	123	-40	-1.9%	0.0%	-31	
	★	Friend Town 深江橋（底地）（注）	2,424	2,780	-	355	0	0.0%	-	0	
	★	aune天神	4,377	4,980	4.0%	602	0	0.0%	0.0%	16	
	★	仙台南町通ビル	3,724	3,250	4.3%	-474	-40	-1.2%	-0.1%	-10	
	★	aune京都三条	3,121	2,780	3.7%	-341	-100	-3.5%	-0.1%	-91	
	商業施設 計			98,278	118,080	-	19,801	-	-	-	-
住宅	●	We Will 八丁堀	1,944	3,050	3.4%	1,105	20	0.7%	0.0%	27	
	●	芝浦アイランド エアタワー	4,082	8,330	3.9%	4,247	10	0.1%	0.0%	48	
	●	ベルファース戸越スタディオ	2,111	3,590	3.5%	1,478	0	0.0%	0.0%	16	
	●	ベルファース目黒	2,920	5,000	3.1%	2,079	0	0.0%	0.0%	13	
	●	セントラルクラブ六本木	7,288	9,700	3.0%	2,411	-80	-0.8%	0.0%	-63	
	●	クロスレジデンス白金高輪	2,742	3,280	3.4%	537	20	0.6%	-0.1%	23	
	●	クロスレジデンス飯田橋	6,176	6,810	3.4%	633	0	0.0%	0.0%	28	
	●	クロスレジデンス大崎	2,310	2,730	3.2%	419	-	-	-	-	
	●	クロスレジデンス日本橋浜町	1,447	1,710	3.2%	262	-	-	-	-	
	▲	クロスレジデンス蒲田	2,771	5,140	3.6%	2,368	10	0.2%	0.0%	32	
	▲	ベルファース本郷弓町	2,760	4,530	3.4%	1,769	0	0.0%	0.0%	19	
	▲	クロスレジデンス三宿	1,819	2,450	3.6%	630	0	0.0%	0.0%	7	
	▲	ウエストパークタワー池袋	19,086	31,500	3.1%	12,413	0	0.0%	0.0%	51	
	▲	クロスレジデンス東十条	2,667	3,980	3.5%	1,312	-120	-2.9%	0.0%	-106	
	▲	クロスレジデンス蒲田II	2,367	2,580	3.3%	212	0	0.0%	0.0%	16	
	■	アールスタイル武蔵小杉	3,518	5,920	4.1%	2,401	10	0.2%	-0.1%	56	
	★	クロスレジデンス大坂新町	2,605	5,460	4.0%	2,854	60	1.1%	0.0%	96	
	★	ベルファース尼崎	2,498	4,390	4.1%	1,891	0	0.0%	0.0%	32	
	★	DSタワー大博通り	1,652	1,600	3.7%	-52	-	-	-	-	
	住宅 計			72,771	111,750	-	38,978	-	-	-	-
	物流施設	■	戸田ロジスティクスセンター	7,665	12,800	3.7%	5,134	300	2.4%	-0.1%	379
■		市川ロジスティクスセンター	6,228	12,200	4.0%	5,971	1,700	16.2%	-0.1%	1,765	
■		岩槻ロジスティクスセンター	5,144	9,000	3.9%	3,855	540	6.4%	-0.1%	607	
★		堺ロジスティクスセンター-北棟	6,310	14,800	4.2%	8,489	0	0.0%	0.0%	140	
★		小牧ロジスティクスセンター	1,768	4,320	4.3%	2,551	100	2.4%	-0.1%	133	
物流施設 計			27,117	53,120	-	26,002	-	-	-	-	
ホテル等	■	クロスゲート	8,327	18,200	4.4%	9,872	0	0.0%	-0.1%	39	
	■	東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾート	27,300	27,000	4.3%	-300	100	0.4%	0.0%	145	
	★	ヴィアイン心齋橋ビル	2,751	3,620	3.8%	868	-20	-0.5%	0.0%	3	
	★	ホテル京阪 札幌	2,095	3,800	4.3%	1,704	-20	-0.5%	0.0%	10	
	★	リッチモンドホテル山形駅前	1,834	2,460	5.5%	625	0	0.0%	0.0%	30	
	★	ホテルリブマックス名古屋栄EAST	1,414	1,660	4.4%	245	30	1.8%	-0.1%	42	
	★	ホテル エンバーサル ポート	33,327	33,900	4.1%	572	500	1.5%	-0.1%	565	
ホテル等 計			77,051	90,640	-	13,588	-	-	-	-	
合計			623,996	845,320	-	221,323	-	-	-	-	

※エリアの記号表示について  
 ● - 東京都心6区、  
 ▲ - その他東京23区、  
 ■ - 首都圏その他地域、  
 ★ - その他地域（首都圏以外）

(注)「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）」は、直接還元法による収益価格及びCRの算出は行われていません。

## ESG方針

運用理念である投資主価値の安定的成長には、ESG課題を考慮したサステナブルな資産運用が重要と考え、これを実践するために以下の「ESG方針」を制定

- ① 人権の尊重と労働慣行への対応
  - ④ ステークホルダーとの協働
  - ⑦ リスク管理とコンプライアンス、公正な事業慣行への対応
- ② 気候変動への対応
  - ⑤ お客さま（テナント・利用者）の健康と快適性の増進
- ③ 環境への配慮
  - ⑥ 役職員への対応
  - ⑧ ESG情報開示と可視化の推進

## マテリアリティに対応するKPI（数値目標）

	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・パリ協定の実現に向け、2050年にネットゼロを目指す</li> <li>・2050年に、GHG排出量を2021年比90%以上削減（対象はスコープ1、スコープ2、スコープ3の全て）</li> </ul>
	中期	2030年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・GHG排出量を2021年比42%削減（対象はスコープ1、スコープ2、スコープ3の管理権原を有する部分）</li> <li>・GHG排出量原単位を2021年比42%削減（対象はエネルギー起源のスコープ1、スコープ2、スコープ3の管理権原を有する部分）</li> <li>・電力使用量の50%を再生可能エネルギー由来のものとする</li> <li>・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80%以上</li> </ul>
	短期	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
廃棄物管理	中期	2030年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、2030年の埋め立て処分率を1%以内</li> </ul>
水資源管理	短期	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
サステナブルファイナンス	中期	2030年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金調達におけるサステナブルファイナンスの調達比率を2027年3月末で30%以上、2030年3月末で50%以上</li> </ul>

(注) 上記の詳細は、本投資法人HPに掲載の「ESGレポート ([https://www.orixreit.com/ja/feature/initiatives1.html?id=ini\\_01\\_06](https://www.orixreit.com/ja/feature/initiatives1.html?id=ini_01_06)) 」をご参照ください。

用途	物件名	「CASBEE®不動産」 評価認証	BELS評価	DBJグリーン ビルディング認証
オフィス	青山サンクレストビル	★★★★★	★	★
	ラウンドクロス一番町	★★★★★		
	芝2丁目大広ビル	★★★★★	★★★	
	ラウンドクロス新宿	★★★★★		
	シーフォースクエア/センタービルディング	★★★★★		
	オリックス赤坂2丁目ビル	★★★★★	★★	
	ラウンドクロス新宿5丁目	★★★★★	★★	
	オリックス品川ビル	★★★★★	★★	
	オリックス不動産西新宿ビル	★★★★★	★★★	
	ラウンドクロス田町	★★★★★	★	
	M G 白金台ビル	★★★★★	★	
	M G 市ヶ谷ビルディング	★★★★★	★★★	
	アークヒルズ サウスタワー	★★★★★		★★★★
	ラウンドクロス秋葉原	★★★★★	★★	
	外苑西通りビル	★★★★★		
	ラウンドクロス大手町北	★★★★★		
	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	★★★★★	★★	
	ラウンドクロス川崎	★★★★★		
	大宮宮町ビル	★★★★★		
	大宮下町1丁目ビル	★★★★★		
	OR E 大宮ビル	★★★★★	★★	★★
	名古屋伊藤忠ビル	★★★★★	★★	★★★
	OR I X 高麗橋ビル	★★★★★	★★	★★★
	ルナル仙台	★★★★★	★★★★★	
	オリックス名古屋錦ビル	★★★★★	★★★	
	OR E 札幌ビル	★★★★★		
	オリックス神戸三宮ビル	★★★★★	★	
	OR E 錦二丁目ビル	★★★★★	★★★	
	堂島プラザビル	★★★★★	★★	
	プライムスクエア広瀬通	★★★★★	★★	
浜松アクタワー (オフィス/商業施設部分)	★★★★★		★★★	
オリックス淀屋橋ビル	★★★★★			
札幌ブリックキューブ	★★★★★			
那覇新都心センタービル	★★★★★			
パシフィックスクエア名古屋錦	★★★★★	★★		

## 「WELL Health-Safety Rating」



認証取得物件名
【オフィス】浜松アクタワー (オフィス/商業施設部分)

## 「CASBEE®ウェルネスオフィス」評価認証



評価	物件名
★★★	【オフィス】ラウンドクロス六本木

## 「ZEB」評価認証

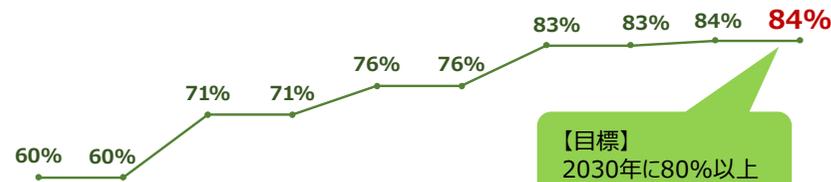


評価	物件名
ZEB Oriented	【オフィス】ルナル仙台

用途	物件名	「CASBEE®不動産」 評価認証	BELS評価	DBJグリーン ビルディング認証
商業施設	日本地所南青山ビル	★★★★★		
	C U B E 代官山	★★★★★		
	JouLe SHIBUYA	★★★★★	★★	
	aune池袋	★★★★★	★	
	aune港北	★★★★★	★★	
	aune幕張	★★★★★	★★	
	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	★★★★★		
	インターヴィレッジ大曲	★★★★★	★★★★	
	aune天神	★★★★★	★★	
	仙台南町通ビル	★★★★★		
住宅	aune京都三条 (商業施設部分)	★★★★★		
	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			★★
	アールスタイル武蔵小杉			★★★
	クロスレジデンス大阪新町			★★★
	ベルファース尼崎			★★★★
物流施設	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	★★★★★	★★★★	
	堺ロジスティクスセンター北棟	★★★★★	★★★★	
	小牧ロジスティクスセンター	★★★★★	★★★★	
ホテル等	クロスゲート (商業施設部分)	★★★★★		
	ホテル ユニバーサル ポート		★★	

★：新規認証取得 ☆：評価向上

## 環境認証床面積カバー率



'19/2期 '19/8期 '20/2期 '20/8期 '21/2期 '21/8期 '22/2期 '22/8期 '23/2期 '23/8期 (第34期) (第35期) (第36期) (第37期) (第38期) (第39期) (第40期) (第41期) (第42期) (第43期)

(注1) 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。また、一部の物件で複数の認証を取得していますが、当該物件の面積はダブルカウントしていません。

(注2) グラフの各時点は、各期の決算発表日時点を示します。

# 投資口の状況

46

## 所有者別投資口数内訳

所有者別 投資口数	第42期末 (2023.2期末)		第43期末 (2023.8期末)		増減	
	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)
個人・その他	160,086	5.8	163,051	5.9	2,965	0.1
金融機関	1,841,809	66.7	1,816,684	65.8	-25,125	-0.9
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	80,859	2.9	87,720	3.2	6,861	0.3
信託銀行	1,406,933	51.0	1,392,157	50.4	-14,776	-0.5
生命保険会社	71,851	2.6	69,968	2.5	-1,883	-0.1
損害保険会社	493	0.0	493	0.0	0	0.0
証券会社	163,869	5.9	152,139	5.5	-11,730	-0.4
信用金庫	38,131	1.4	37,547	1.4	-584	0.0
その他	79,673	2.9	76,660	2.8	-3,013	-0.1
その他法人	55,164	2.0	62,911	2.3	7,747	0.3
外国法人等	702,941	25.5	717,354	26.0	14,413	0.5
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42期末 (2023.2期末)		第43期末 (2023.8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	17,567	95.3	17,709	95.3	142	0.0
金融機関	166	0.9	166	0.9	0	0.0
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	29	0.2	32	0.2	3	0.0
信託銀行	11	0.1	11	0.1	0	0.0
生命保険会社	9	0.0	8	0.0	-1	0.0
損害保険会社	1	0.0	1	0.0	0	0.0
証券会社	24	0.1	22	0.1	-2	0.0
信用金庫	45	0.2	45	0.2	0	0.0
その他	47	0.3	47	0.3	0	0.0
その他法人	289	1.6	290	1.6	1	0.0
外国法人等	407	2.2	415	2.2	8	0.0
合計	18,429	100	18,580	100	151	-

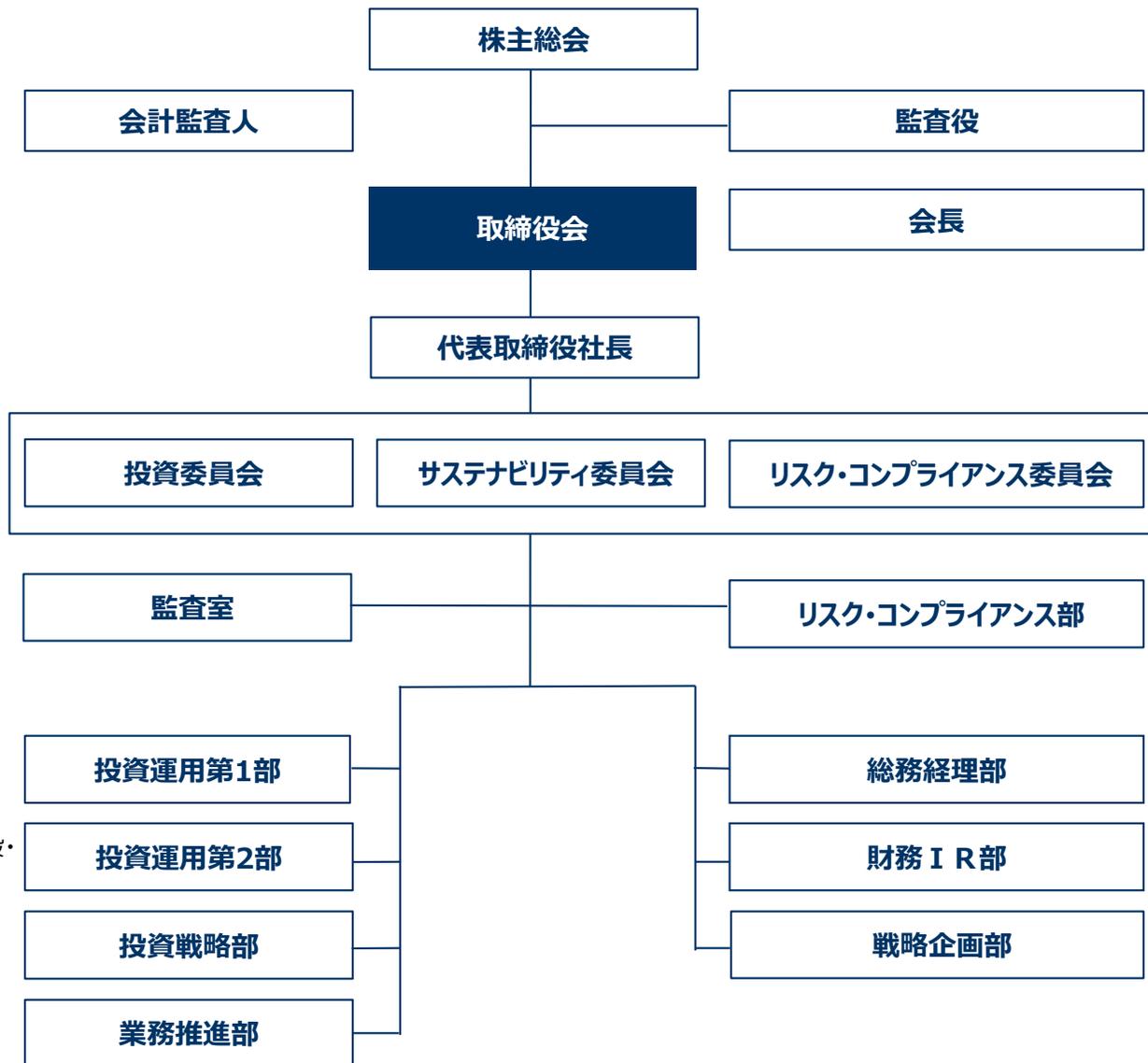
## 投資主上位10社

投資主上位10社	第43期末 (2023.8期末)	
	口数 (口)	比率 (%) (注)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	741,451	26.8
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	484,073	17.5
野村信託銀行株式会社 (投信口)	140,516	5.0
S M B C 日興証券株式会社	77,805	2.8
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	41,197	1.4
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	38,809	1.4
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	33,781	1.2
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	33,089	1.1
JP MORGAN CHASE BANK 385781	32,479	1.1
JP MORGAN CHASE BANK 385771	27,310	0.9

(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** 田中 充  
**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

オフィスの運用担当  
 商業施設・住宅・物流施設・ホテル等の運用担当  
 物件の売買



## 【各数字データの表示方法】

・各数字データは、表示単位未満を切り捨てて表示しています。ただし、稼働率、LTV等の各百分比、並びに年数、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います。

## 【定義集】

用語	定義
FFO	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。
LTV（総資産ベース）	各時点の有利子負債残高を同時点の総資産で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。本書において単に「LTV」と称することがあります。各時点毎の総資産の算出方法は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 各期末時点においては、各期末における総資産です。</li> <li>● 決算発表日時点においては、第43期末（2023.8期末）における総資産額に2023年9月1日以降における有利子負債増減額及び出資金増減額を加減した金額です。</li> </ul>
NAV	Net Asset Valueの略で、出資総額+含み損益で算出されます。
NAV（内部留保考慮後）	出資総額+含み損益+内部留保累計額で算出されます。
オリックスシナジー	オリックス株式会社及びそのグループ企業と本投資法人との協働関係をいいます。
稼働率	各時点の「賃貸面積」を同時点の「賃貸可能面積」で除して算出しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、決算発表日時点の稼働率は、決算発表日時点保有物件の2023年8月末時点の稼働率を基に算出しています。
鑑定評価額	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 各期末時点においては、各期末保有物件に係る期末鑑定評価額です。</li> <li>● 第44期（2024.2期）以降取得物件及び新規取得物件ページにおいては、物件取得決定時に取得した鑑定評価額です。</li> </ul>
契約残期間（決算発表日時点）	決算発表日時点保有物件の2023年8月末時点におけるテナントとの賃貸借契約の残期間を使用しています。
固定金利比率	各時点の固定金利有利子負債（金利スワップ取引によって固定化した有利子負債を含みます。）の残高を同時点の有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
取得価格	売買契約書等に記載された金額であり、消費税その他取得に係る諸経費は含んでいません。
償却後利益	賃貸NOI-当期減価償却費-リース売上原価で算出されます。
償却後利益の年換算額	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 各期末時点においては、各期末保有物件に係る各期の実績の年換算額です。</li> <li>● 第44期（2024.2期）以降取得物件及び新規取得物件ページにおいては、物件取得決定時に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益から本投資法人が算定する想定減価償却費を控除した金額です。</li> </ul>
償却後利回り	「償却後利益の年換算額」を「帳簿価額」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。
総合型REIT	事務所（オフィス）・商業施設・住宅・物流施設・ホテル等用途の不動産等複数の用途に投資を行う不動産投資法人をいいます。
想定減価償却費	エンジニアングレポート等の各種情報を考慮した上で本投資法人の既保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法により算出しています。
ダイレクトPM	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がオリックスシナジーも活用しつつ、自らリーシングや物件のバリューアップを含むPM（プロパティ・マネジメント）業務の補完を行うことです。

用語	定義
賃料形態割合	ポートフォリオ全体の「固定賃料」と「変動賃料」の割合を示したものであり、小数点第1位を四捨五入して記載しています。「固定賃料」は、決算発表日時点保有物件の2023年8月末時点の月額契約賃料に基づき算出しています。「変動賃料」は、第42期（2023.2期）及び第43期（2023.8期）の変動賃料（歩合賃料を含みます。）の実績に基づき算出しています。
賃料増減率	<p>【テナント入替時】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>各期における新規入居のうち、各入居区画における新規月額契約賃料と同区画における従前のテナント月額契約賃料が比較可能な区画において、新規月額契約賃料合計と従前のテナント月額契約賃料合計の差額を、従前のテナント月額契約賃料合計で除して算出しています。</li> </ul> <p>【賃料更改時】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>オフィスにおいては、各期における賃料更改を行ったテナントについて、当該区画における新規月額契約賃料合計と賃料更改前の月額契約賃料合計の差額を、賃料更改前の月額契約賃料合計で除して算出しています。住宅においては、同額更新を含む契約更新をむかえたテナントについて、新規月額契約賃料合計と契約更新前の月額契約賃料合計の差額を、契約更新前の月額契約賃料合計で除して算出しています。</li> </ul>
帳簿価額	<ul style="list-style-type: none"> <li>各期末時点においては、各期末保有物件に係る期末帳簿価額です。</li> <li>第44期（2024.2期）以降取得物件においては、取得価格です。</li> </ul>
賃貸NOI (Net Operating Income)	賃貸営業利益（賃貸事業収益－賃貸事業費用）＋当期減価償却費で算出されます。なお、賃貸事業収益及び賃貸事業費用には、リース売上高及びリース売上原価をそれぞれ含み、賃貸NOIの算定においては、リース売上原価を当期賃貸営業利益に足し戻しています。
賃貸NOIの年換算額	<ul style="list-style-type: none"> <li>各期末時点においては、各期末時点保有物件に係る各期の実績の年換算額です。</li> <li>第44期（2024.2期）以降取得物件及び新規取得物件ページにおいては、物件取得決定時に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益です。</li> </ul>
賃貸NOI利回り	「賃貸NOIの年換算額」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。
賃貸可能面積	個々の運用不動産に係る本投資法人の保有部分において賃貸が実務的に可能な面積（共用部分等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。）の合計をさします。なお、本投資法人による運用不動産の保有部分又は保有割合に係る数値を記載しています。
賃貸面積	賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸している面積をさします。なお、本投資法人による運用不動産の保有部分又は保有割合に係る数値を記載しています。
内部留保額	当該期末の圧縮積立金残高に当該期の圧縮積立金繰入額を加算した数値をいいます。
売却相当額	各期の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係る費用を控除し、各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。
含み損益	各時点の保有物件に係る「鑑定評価額」と「帳簿価額」の差額を使用し、単位未満を切り捨てて記載しています。
フリーキャッシュフロー	減価償却費＋リース売上原価－資本的支出で算出されます。
平均残存年数	有利子負債の各時点から返済期限又は償還期日までの残期間を各時点の有利子負債残高で加重平均した数値であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
平均調達金利	各時点の残高による加重平均利率（年率）を示したものであり、小数点第3位を四捨五入して記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップ取引の効果を勘案した加重平均利率を使用しています。
平均調達コスト	各決算期における損益計算書上で計上した「支払利息、投資法人債利息、融資手数料（期限前返済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。）及び投資法人債発行費償却の総額」を当該決算期中の「総有利子負債平均残高」で除した数値を年換算したものであり、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

BLANK

# ORIX JREIT Inc.

## オリックス不動産投資法人

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。

**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)