

ORIX JREIT Inc.

オリックス不動産投資法人

第35期（2019年8月期）決算説明資料

証券コード
8954



概要・特長	2
分配金の成長	3
成長戦略の成果	4
運用成果	
OJRを取り巻く環境と実績	6
運用ハイライト	7
1口当たり分配金向上策のイメージ	8
外部成長関連	
入替によるポートフォリオの質向上	10
新規取得物件①	11
新規取得物件②	12
新規取得物件③	13
スポンサーパイプラインの活用実績と現状	14
内部成長関連	
オフィス	16
商業施設	17
住宅・物流施設	18
ホテル等	19
財務関連	
財務戦略①	21
財務戦略②	22
財務戦略③	23
ESGの取組	
ESGの取組①（取組事例）	25
ESGの取組②（各種認証）	26

参考資料	
運用理念	28
本投資法人の成長戦略	29
投資主価値向上の推進	30
業績の予想比較①	31
業績の予想比較②	32
業績の前期比較①	33
業績の前期比較②	34
決算ハイライト（実績）	35
ポートフォリオの状況	36
ポートフォリオ一覧①	37
ポートフォリオ一覧②	38
ポートフォリオMAP	39
ポートフォリオ成長の推移	40
第35期（2019.8期）以降売却物件	41
鑑定評価の概要	42
鑑定評価額一覧①	43
鑑定評価額一覧②	44
投資口の状況	45
運用資産の耐震性について	46
物件取得・売却のコンプライアンス体制	47
資産運用会社の概要	48
定義集①	49
定義集②	50

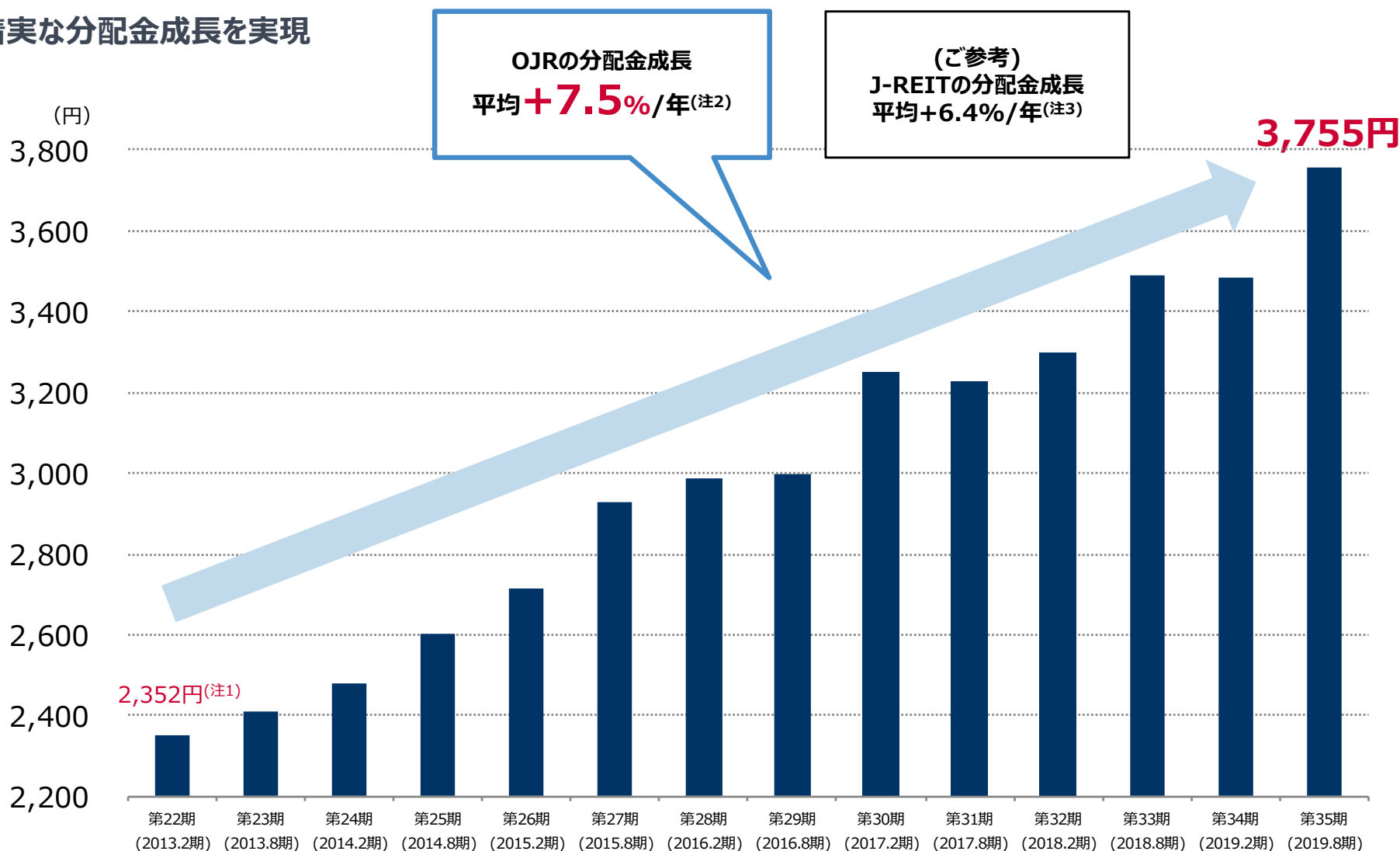
概要

名称	オリックス不動産投資法人 (略称：OJR)
証券コード	8954
上場日	2002年6月12日 (J-REIT中4番目に上場／総合型J-REITとして初上場)
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%)
格付 <small>(決算発表日時点)</small>	JCR：AA (安定的) R&I：AA- (安定的)

特長

<h3>総合型REIT</h3> <p>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</p>	<p>▶ 資産規模 (取得価格ベース)</p> <p>6,686億円 (J-REIT中6位 / 2019.9末時点)</p> <p>▶ 物件数 (決算発表日時点)</p> <p>111物件</p>	<p>用途比率 (決算発表日時点)</p> <p>ホテル等 14.1% 物流施設 5.5% 住宅 10.2% 商業施設 16.3% オフィス 53.8%</p> <p>[目安] オフィス比率 概ね50%±10%</p>
<h3>ORIXシナジー</h3> <p>強固なパイプラインから、強みを活かせる物件に厳選投資</p>	<p>▶ 第23期 (2013.8期) 以降の物件取得に占めるオリックスグループからの取得割合</p> <p>約9割 (3,192億円)</p>	
<h3>運営力</h3> <p>ダイレクトPM・物件入替等によるポートフォリオ・クオリティの継続的な向上</p>	<p>▶ オフィスの入替時賃料増減率 (2019.8期)</p> <p>+12% (8期連続増額)</p> <p>▶ オフィスの更改時賃料増減率 (2019.8期)</p> <p>+7% (12期連続増額)</p> <p>▶ 平均築年数 (決算発表日時点)</p> <p>17.0年 (2002.8期末 12.1年)</p>	

▶ 着実な分配金成長を実現



(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。

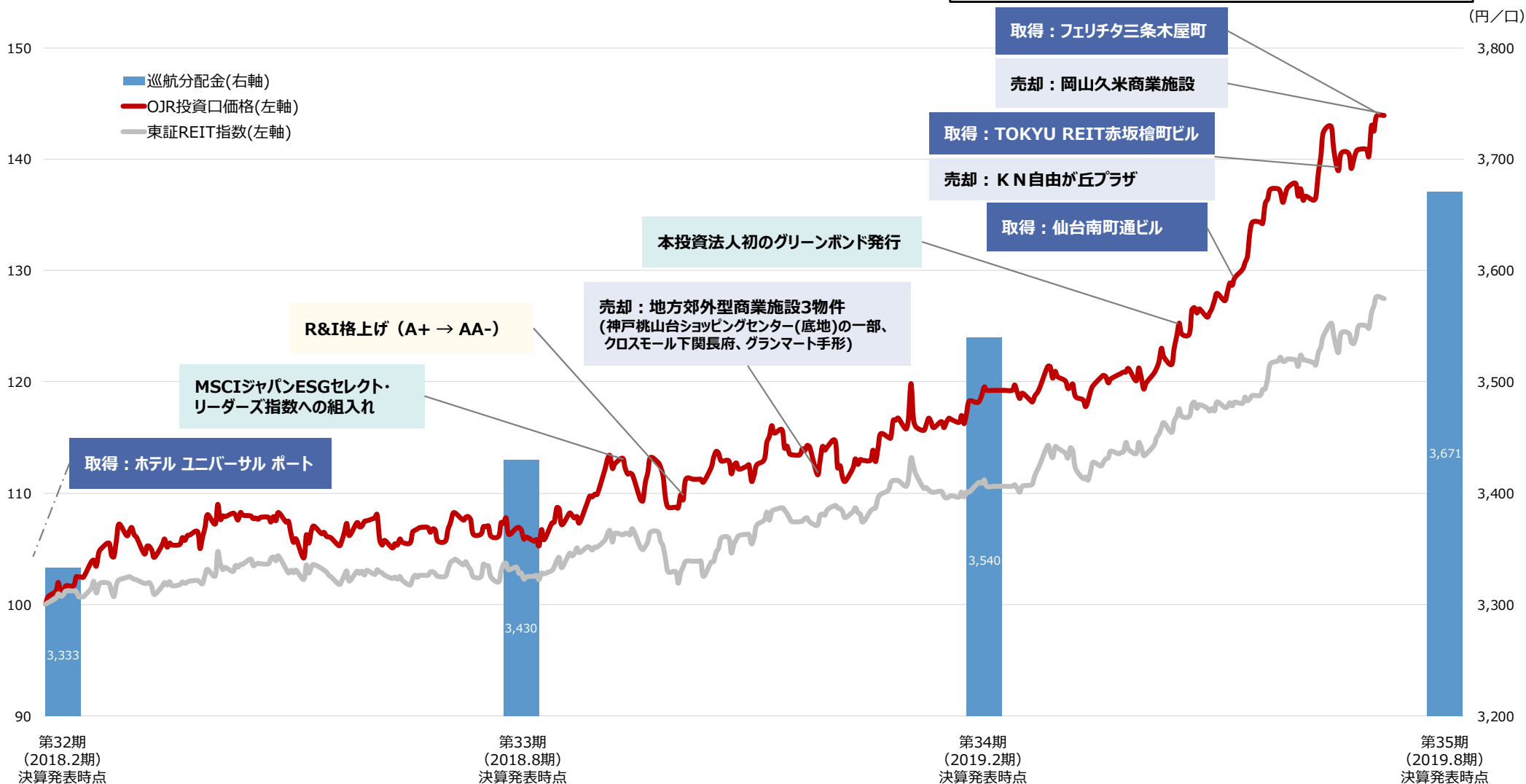
(注2) 第22期（2013.2期）の分配金実績と第35期（2019.8期）の分配金実績を比較し、当該期間における増加額の複利計算に基づいた年当たり平均成長率です。

(注3) 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2013年3月1日時点の数値と2019年8月30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。

成長戦略の成果

- ▶ 環境変化に応じて各種成長戦略を駆使し、巡航分配金を安定的に成長
- ▶ 物件入替によるポートフォリオクオリティの向上

時価総額の向上により、2019年11月8日、世界の投資家が投資の基準銘柄とするMSCIスタンダードインデックスの定期銘柄入れ替えが公表され、OJRが新規採用（J-REITでは9銘柄のみ採用）
 （ご参考：新規採用銘柄）
 かんぽ生命保険、オリックス不動産投資法人他 計4社



(注1) 「巡航分配金」とは、各決算発表時に公表した各期の2期先の予想分配金から一時的要因を控除もしくは加算して計算したものをいいます。
 (注2) OJR投資口価格と東証REIT指数は、第32期(2018.2)決算発表日(2018年4月19日)を100として指数化し、2019年9月30日までの推移を表しています。

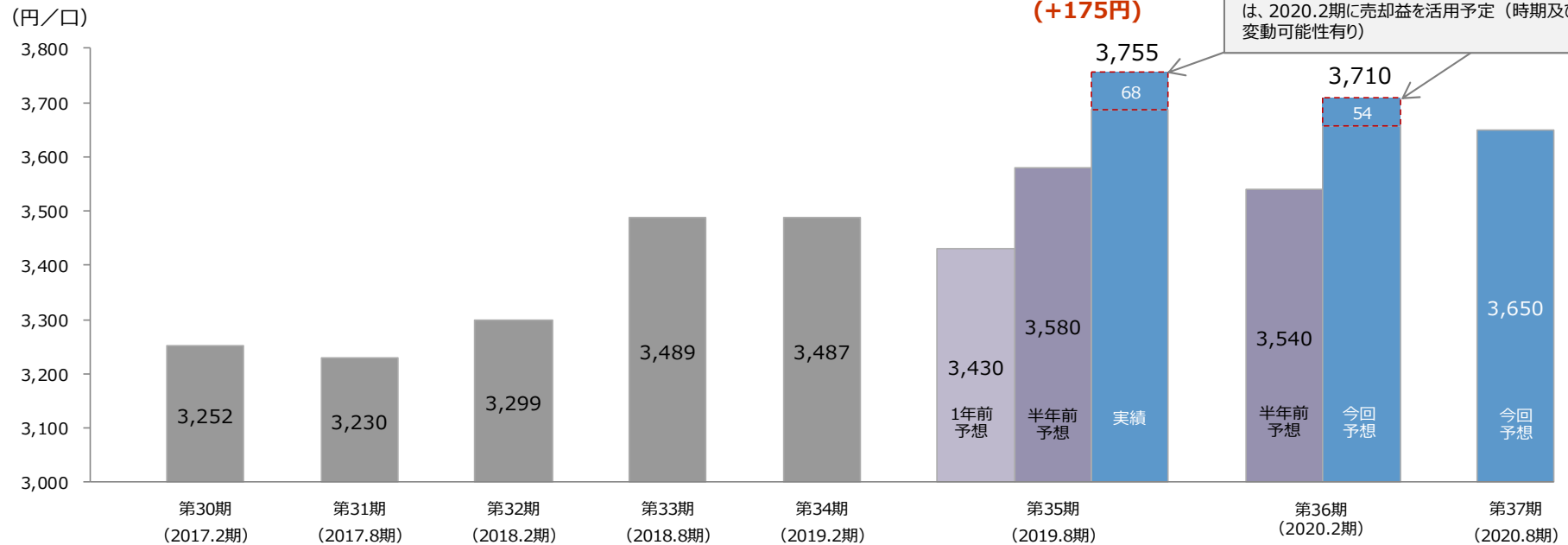
運用成果

▶「外部成長」「内部成長」「財務戦略」各戦略を駆使し、中長期的な投資主価値の安定成長を目指す

	実績	運営戦術
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ● 上場REIT間の入替により、強みを活かせる赤坂のオフィスを取得し、自由が丘のオフィスを売却 ● スポンサーから駅近の都市型商業施設2物件を取得 ● 将来的に競争力低下が懸念される地方郊外型商業施設1物件を売却 	<ul style="list-style-type: none"> ● ポートフォリオの質向上に主眼を置き、引き続き入替を検討 ● 多様な資金ソースを活用した機動的な厳選投資。現状はオフィス・都市型商業施設・複合物件を中心に取得を検討 ● 将来的に競争力低下が懸念される物件や収益性が比較的低い物件等を選別売却。現状は地方郊外型商業施設を中心に売却を検討
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ● 稼働率：全体99.2% オフィス99.1% ● 賃貸条件の改善を推進 オフィスの第35期(2019.8期)の賃料増減率 入替時:+12% (8期連続増額) 更改時:+7% (12期連続増額) 	<ul style="list-style-type: none"> ● ダイレクトPMによるリーシングを推進し、高稼働を維持しつつ、賃貸条件を改善
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> ● 財務の安定性強化を推進 LTV：43.4%、固定金利比率：88.9% (決算発表日(2019年10月17日)時点) ● 本投資法人初となるグリーンボンド(70億円)を発行 	<ul style="list-style-type: none"> ● 資金コストの低減に配慮しつつ、返済額の平準化・借入金利の固定化・借入期間の長期化等による、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 ● グリーンボンド含む投資法人債発行を引続き検討 ● 内部留保は投資主価値の安定的な成長に資するよう、一口当たり分配金に配慮しながら一時的な要因に柔軟に対処するために活用

▶ 巡航分配金は前回決算発表時予想から3.7%向上し、1口当たり分配金の安定的成長を推進

1口当たり分配金の推移 (注1)



P31-32 業績の予想比較①②

2019.8期、「インターヴィレッジ大曲」の地震被害復旧工事(注2)費用の一部工事完了分に内部留保を活用。残りの費用については、2020.2期に売却益を活用予定（時期及び金額については変動可能性有り）

P33-34 業績の前期比較①②

巡航分配金

		前回決算発表時 (2019年4月18日)	今回決算発表時 (2019年10月17日)	増減と主な要因	
1口当たり 予想 分配金	第36期(2020.2期)	3,540円	3,650円	+131円 (+3.7%)	内部成長等：+120円 外部成長（物件入替）：+11円
	第37期(2020.8期)	-	-2円		
	1口当たり固都税費用化見込額	0円	+23円		
	売却による内部留保影響額 (注3)	-	3,671円		
巡航分配金		3,540円	3,671円		

(注1) 「1年前予想」とは、当該決算期の2期前の決算発表日時点の予想分配金をいい、「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) 「インターヴィレッジ大曲」の地震被害復旧工事とは、平成30年北海道胆振東部地震による同物件における施設の一部不具合（天井材の崩落等）による被害の復旧工事をいいます。
 (注3) 「売却による内部留保影響額」とは「KN自由が丘プラザ」の売却による内部留保額が売却益を超過したため発生した影響額をいいます。

▶ 多様な戦略を駆使することで引き続き中長期的な分配金の安定的成長を目指す

1口当たり分配金向上のための施策例とその効果（シミュレーション）

<p>外部成長戦略 取得余力の活用による機動的な物件取得</p>	<p>フリーキャッシュフロー（50億円）活用による物件取得</p> <p>約30円/口</p>	<p>1年間に創出されるフリーキャッシュフロー50億円(P35ご参照)を取得資金として、償却後利回り約4.0%^(注1)の物件を取得し、当該物件の運用収益(資産運用報酬等を控除したもの)が通期で寄与した場合の1口当たり分配金への影響</p>
<p>内部成長戦略 賃料増額等の賃貸条件の改善</p>	<p>借入（100億円）による物件取得</p> <p>約40円/口</p>	<p>第35期末（2019.8期末）のLTV(総資産ベース)約1%相当額の100億円を取得資金として、償却後利回り約4.0%^(注1)の物件を取得し、当該物件の運用収益(資産運用報酬及び借入に係る調達コスト等を控除したもの)が通期で寄与した場合の1口当たり分配金への影響</p>
<p>財務戦略 借換等による平均調達コストの低減</p>	<p>既存オフィス物件の賃料増減率（2.0%/年）</p> <p>約80円/口</p>	<p>第32期（2018.2期）～第35期（2019.8期）のオフィステナント入替・賃料更改時における賃料増減実績等を勘案した想定賃料増減率(2.0%/年)に基づく、第35期末（2019.8期末）保有オフィスの契約賃料から想定した、期当たり賃料収入(約100億円)の増減による1口当たり分配金への影響^(注2)</p>
	<p>平均調達コストの変動率（0.04%/年）</p> <p>約20円/口</p>	<p>第35期末（2019.8期末）の有利子負債残高(2,919億円)に対する想定平均調達コスト変動率(0.04%/年)に基づく融資関連費用の増減による1口当たり分配金への影響</p>

上記の各数値は、各施策による業績上の影響を本資産運用会社が一定の前提条件を基に試算し、1口当たり分配金への影響として示したものです。その実現性、金額及び時期について何ら保証するものではありません。特に、物件取得の成否については、日々変化する不動産マーケットの状況に左右されるため、上記の条件での物件取得について何ら保証するものではありません。また実際の1口当たり分配金は、上記以外の要因に影響を受けて変動する可能性があります。

(注1) 第32期(2018.2期)～第35期(2019.8期)におけるポートフォリオの償却後利回りの実績と同水準です。

(注2) 用途ごとのテナント入替・賃料更改の頻度を踏まえ、保有物件の賃料総額のうち約50%を占めるオフィス賃料の増減による影響を記載しています。

(注3) 1口当たり分配金を算出する際の投資口数は、第35期末(2019.8期末)の投資口数である2,760,000口を前提としています。

外部成長関連

オフィス

▶ 本投資法人初となるREIT間入替。より強みを活かせるオフィスを取得

取得

取得価格

48億円



TOKYU REIT
赤坂檜町ビル
(東京都港区)

- 賃料ギャップに着目。豊富な内部成長実績を活かせる
- エリアの希少性と築年等から、建替え/再開発等、将来的な選択肢に広がりも期待できる



売却

売却価格

31.6億円



KN自由が丘
プラザ
(東京都目黒区)

- 安定性はあるも、賃料上昇余地は限定的

商業施設

▶ 安定運用の期待できる都市型商業施設の取得と、将来のリスクに鑑みた地方郊外型商業施設の売却

取得

取得価格合計

70.2億円



仙台南町通
ビル
(宮城県仙台市)

フェリチタ
三条木屋町
(京都府京都市)

- 政令指定都市に所在する駅近物件
- 飲食店を中心に幅広いテナント誘致が可能

売却

売却価格合計

76.5億円



- ① 神戸桃山台ショッピングセンター(底地)の一部 (兵庫県神戸市)
- ② クロスモール下関長府 (山口県下関市)
- ③ グランマート手形 (秋田県秋田市)
- ④ 岡山久米商業施設 (岡山県岡山市)

- 競合店舗出店リスク高い
- 中途解約における解約違約金制限の緩和
- 大口テナントが退去した場合、大きな収益性悪化が懸念

オフィス TOKYU REIT赤坂檜町ビル



- 地下鉄「赤坂」駅から徒歩約4分の好立地
- 赤坂・六本木・神谷町エリアは、都心5区の中でも中規模オフィスの供給が限定的なエリアであり【図表1参照】、希少性を有する
- 現行賃料水準に成長余地があると考えられ【図表2参照】、赤坂エリアにおける豊富な内部成長実績を活かせる
- 築35年ながら空調設備やエレベーターの更新工事等が実施され、競争力が維持されている
- エリアの希少性と築年等から、将来的には当該物件の建替えや再開発等、今後の選択肢に広がりも期待できる

取得価格	48億円 (注1)
鑑定評価額	51億円
取得先	東急リアル・エステート投資法人
賃貸NOI利回り	4.3%
償却後利回り	4.1%
稼働率	100% (注2)

所在地	東京都港区
敷地面積	866.61m ²
延床面積	4,058.92m ²
構造規模	鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建
建築時期	1984年8月

(注1) 本物件は、以下2回に分けて取得します。
 第1回：2019年10月1日 23.5億円 (準共有持分 49%)
 第2回：2020年3月4日 24.5億円 (準共有持分 51%)

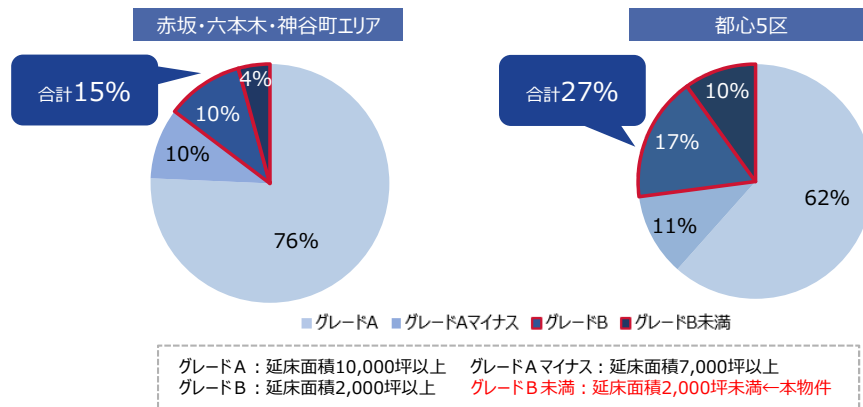
(注2) 2019年8月末時点

(注3) 右記図表データは、シービーアールイー株式会社の調査及び取得先の開示データを基に本資産運用会社が集計しています。また、【図表2】のうち、「TOKYU REIT赤坂檜町ビル月額賃料総額推移 (駐車場使用料等含む)」は2005年1月31日時点と、「赤坂・六本木・神谷町エリアの平均想定成約賃料推移 (グレードB)」は2005年1Q時点とを100として、指数化しています。



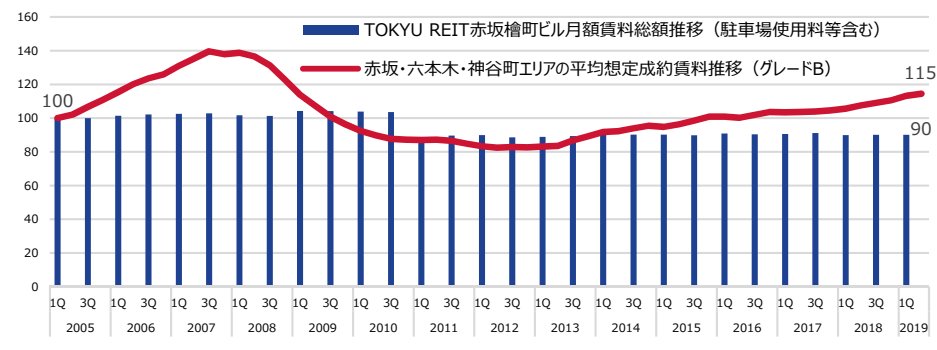
【図表1】過去10年間 (2009-2018年) のグレード別新規供給面積比率

➤ 本物件所在地である「赤坂・六本木・神谷町エリア」のオフィス供給に占めるグレードB以下の比率は都心5区 (千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区) における同比率の約半分



【図表2】本物件の賃料推移と赤坂・六本木・神谷町エリアのオフィスマーケット比較

➤ 金融危機後の市況回復に比して、本物件の賃料収入は概ね横ばいの水準で推移



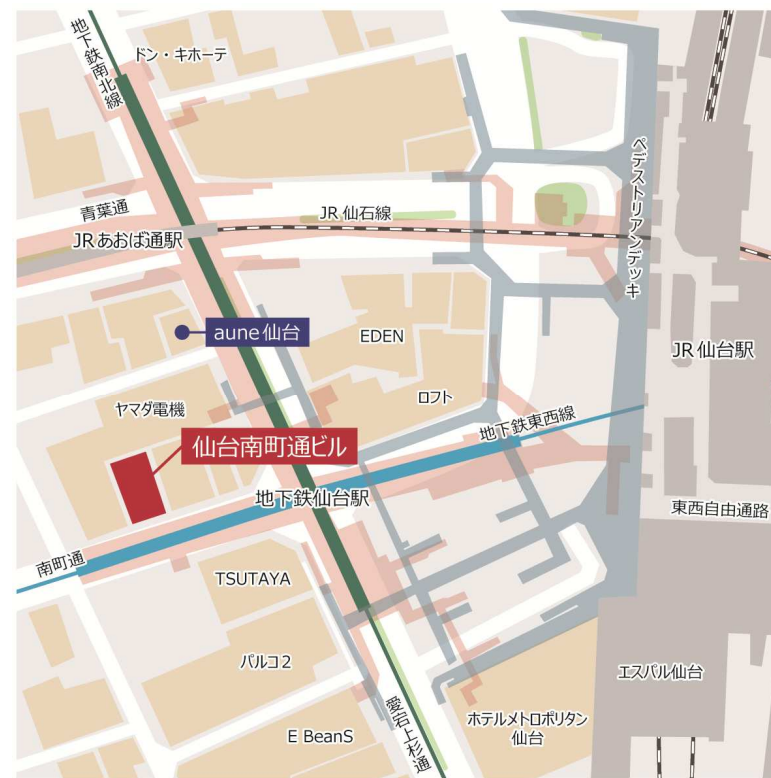


商業施設

仙台南町通ビル



取得価格	39億円
鑑定評価額	41.2億円
取得先	スポンサー (合同会社O S D・プロパティーズ・ワン)
賃貸NOI利回り	4.7% (注1)
償却後利回り	3.4% (注2)
稼働率	96.0% (注3)
所在地	宮城県仙台市青葉区
敷地面積	621.36m ²
延床面積	4,096.42m ²
構造規模	鉄骨造陸屋根 地下1階付8階建
建築時期	2017年11月



- オリックスグループが開発した築浅都市型商業施設。近隣に本投資法人が保有する「aune仙台」を含め、当該エリアにおけるオリックスグループの知見を活かせるエリアに所在
- 東北地方最大の乗降客数を誇る仙台駅前エリアに立地し、JR「仙台」駅から徒歩約5分。更に地下鉄「仙台」駅の出入り口が前面道路を挟んだ向かいにあり、利便性に優れる
- 駅至近の利便性の高さとオフィス、ビジネスホテル及び大型商業施設の集積エリアという立地特性を活かした幅広いテナントの誘致が可能。現テナントは貸会議室、フィットネスジム、高級志向の地元料理店、カフェ、各種居酒屋等

(注1) 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。

(注2) 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を取得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。

(注3) 2019年8月末時点

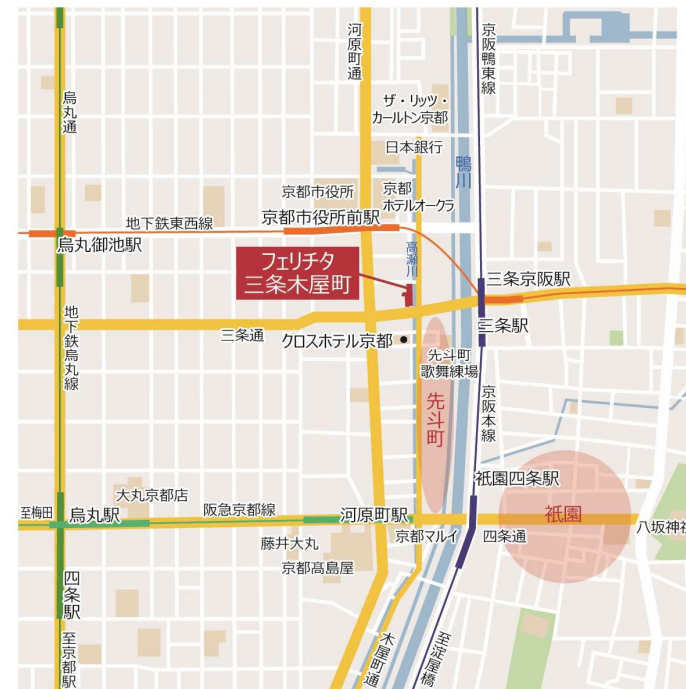
商業施設

フェリチタ三条木屋町



取得価格	31.2億円
鑑定評価額	32.1億円
取得先	スポンサー (オリックス株式会社)
賃貸NOI利回り	4.2%
償却後利回り	3.6%
稼働率	100% (注)
所在地	京都府京都市中京区
敷地面積	541.00m ²
延床面積	3,513.42m ²
構造規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付10階建
建築時期	2007年6月

(注) 2019年8月末時点



- 京阪本線「三条」駅から徒歩約3分、地下鉄「京都市役所前」駅から徒歩約4分と交通利便性に優れた都市型商業施設
- 通勤客や大学生等が数多く訪れるエリアとして飲食店等の需要が高く、また三条通に面した角地に立地し、高い視認性を有することから安定的な運用に期待ができる
- 現テナントは主に飲食店の他、カプセルホテル、ヨガスタジオ等。本物件は高瀬川に面しており、各階からの眺望は希少性が高く、今後もテナント誘致における強みが期待できる
- 高層4フロア（7～10階）に入居中のカプセルホテル（本物件に占める賃貸面積割合は約3割）の運営会社とは、長期固定の安定的な賃貸借契約を締結
- 本物件は国内外の観光客に人気の高い鴨川、先斗町、祇園へのアクセスが良好。立地する中京区は観光地とのアクセスに優れることから京都観光の起点として宿泊ニーズの高いエリア



高瀬川を望む低層階

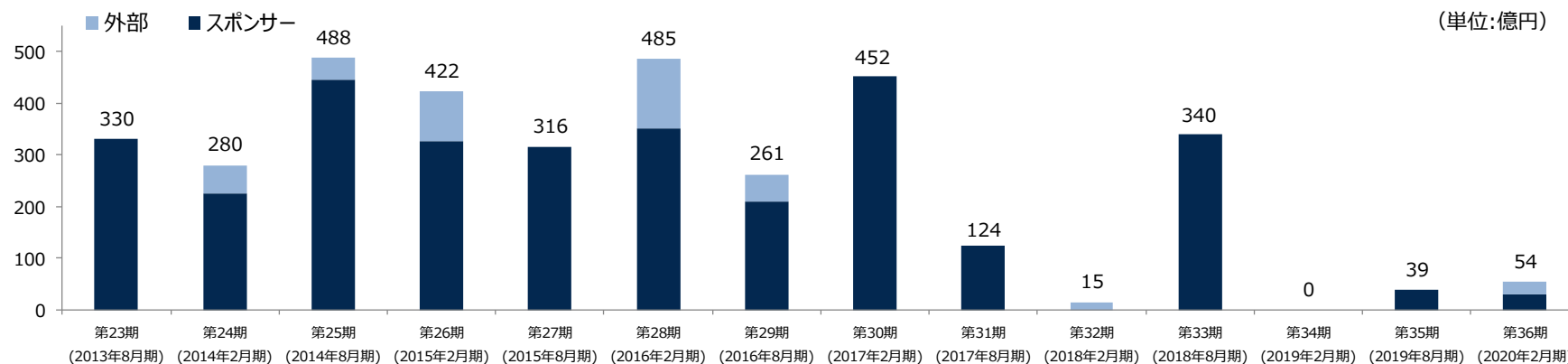


カプセルホテルの客室一例

▶ ORIXシナジーを活用した厳選投資を継続

オリックスグループからの取得実績 (注)

▶ 第23期 (2013.8期) 以降、合計3,610 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。また、第36期 (2020年2月期) は、決算発表日 (2019年10月17日) までの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 (注)

賃貸不動産 **3,291億円** 事業用資産(ホテル・旅館含む) **1,775億円**



オリックス八重洲通ビル
(東京都中央区八丁堀)

那覇新都心センタービル
(沖縄県那覇市)

フェリチタ心齋橋
(大阪府大阪市中央区)

**HUNDRED CIRCUS
East Tower**
(東京都新宿区百人町)

松伏ロジスティクスセンター
(埼玉県北葛飾郡松伏町)

ヒルトン沖縄北谷リゾート
(沖縄県中頭郡北谷町)

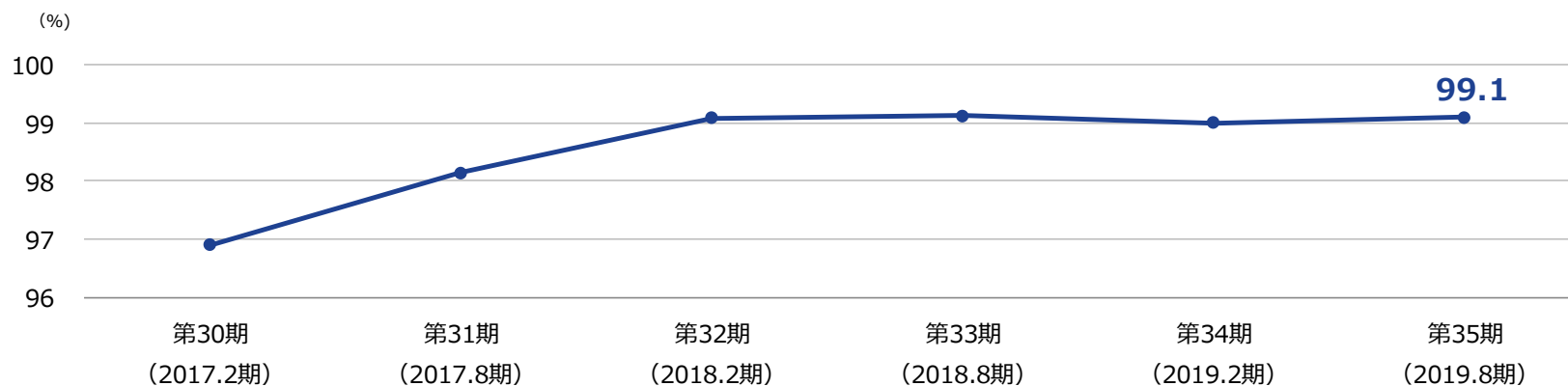
(注) オリックス株式会社公表の「2020年3月期第1四半期決算補足資料」(簿価ベース・2019年6月30日時点)を基に、本資産運用会社にて独自に集計したものです。なお、上記各物件について、決算発表日 (2019年10月17日) 時点で本投資法人が取得する予定はありません。

内部成長関連

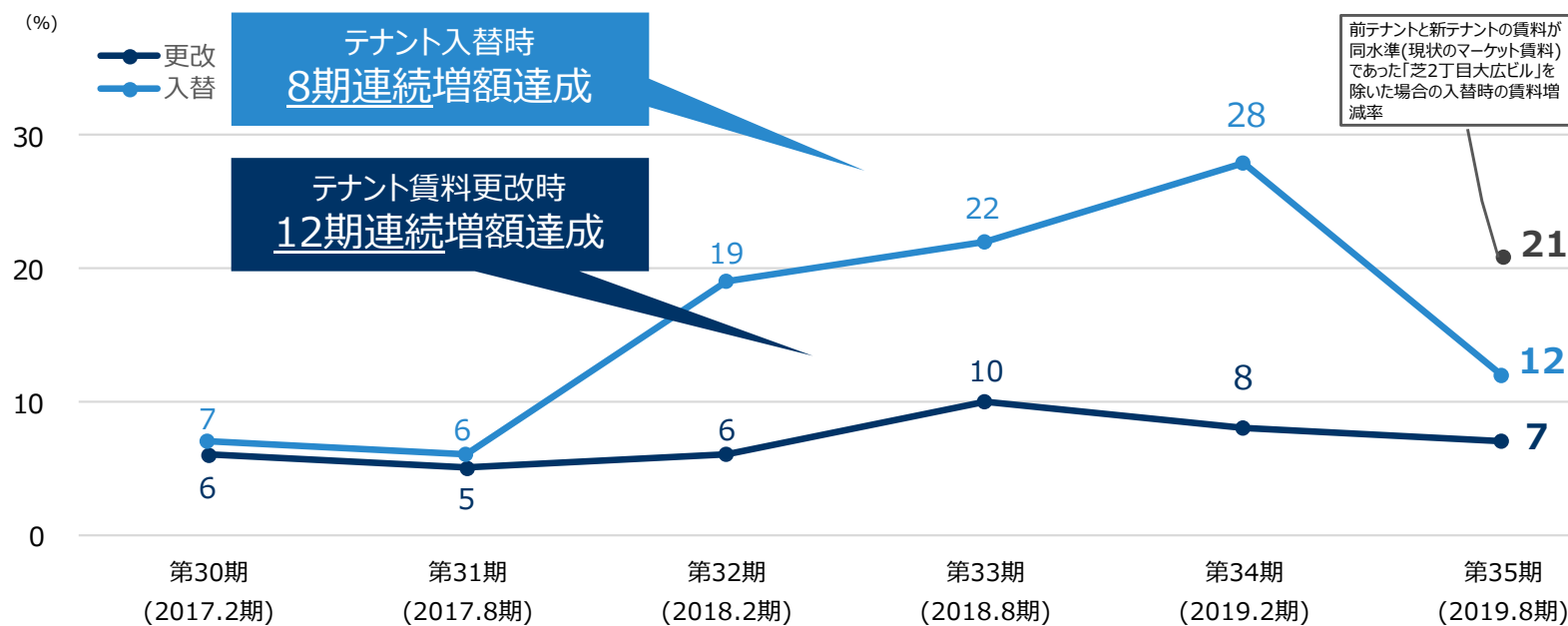
オフィス (決算発表日時点)	取得価格合計	ポートフォリオに占める割合	物件数	稼働率	賃貸NOI利回り	償却後利回り	平均築年数
	3,599億円	53.8%	54物件	99.1%	5.1%	4.3%	18.8年

▶ **力強い内部成長を継続**

期末稼働率



賃料増減率



前テナントと新テナントの賃料が同水準(現状のマーケット賃料)であった「芝2丁目大広ビル」を除いた場合の入替時の賃料増減率

第35期増額物件の一例

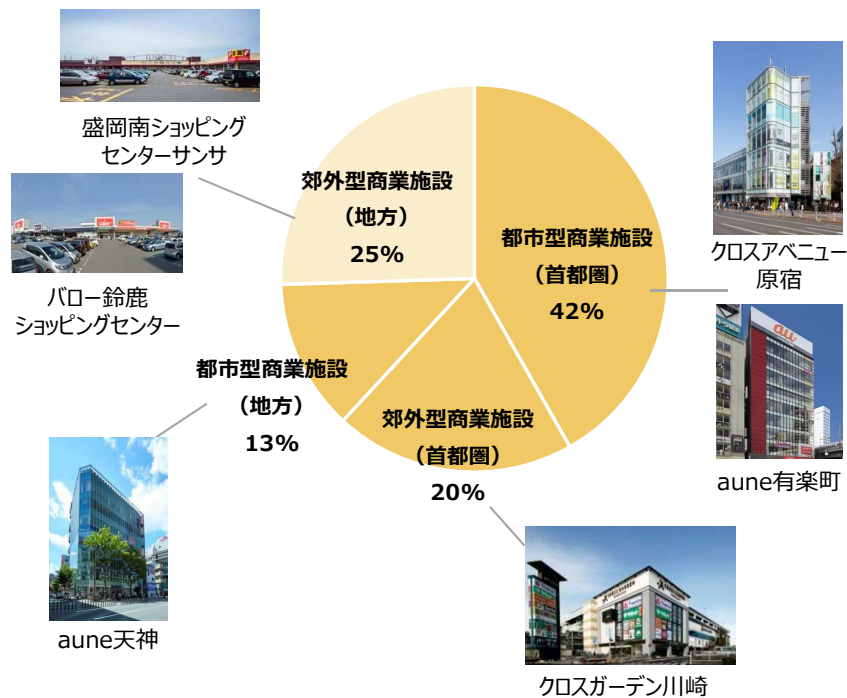


商業施設 (決算発表日時点)	取得価格合計	ポートフォリオに占める割合	物件数	稼働率	賃貸NOI利回り	償却後利回り	平均築年数
	1,089億円	16.3%	28物件	99.7%	5.6%	4.8%	11.8年

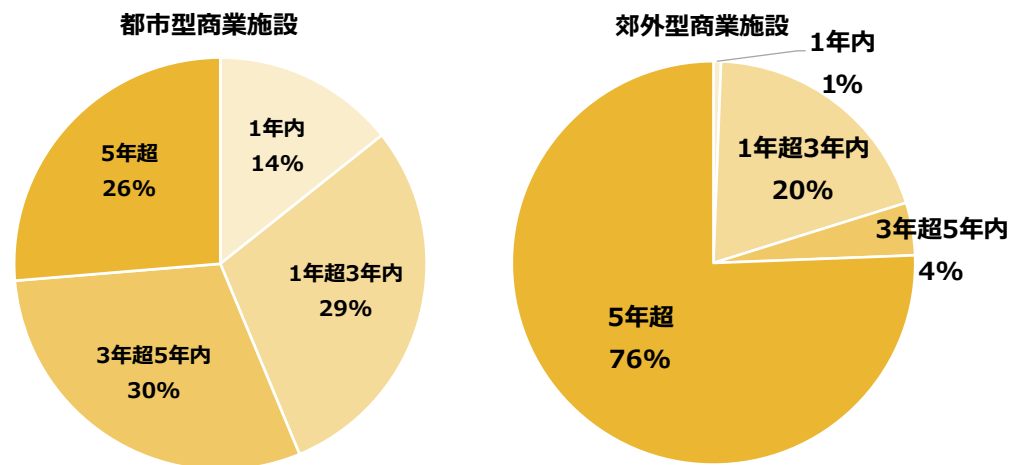
▶ 地方の郊外型商業施設の売却を推進。GMSは保有なし

▶ 都市型商業施設の契約残期間は分散。郊外型商業施設は長期安定

商業施設の賃料割合（決算発表日時点）



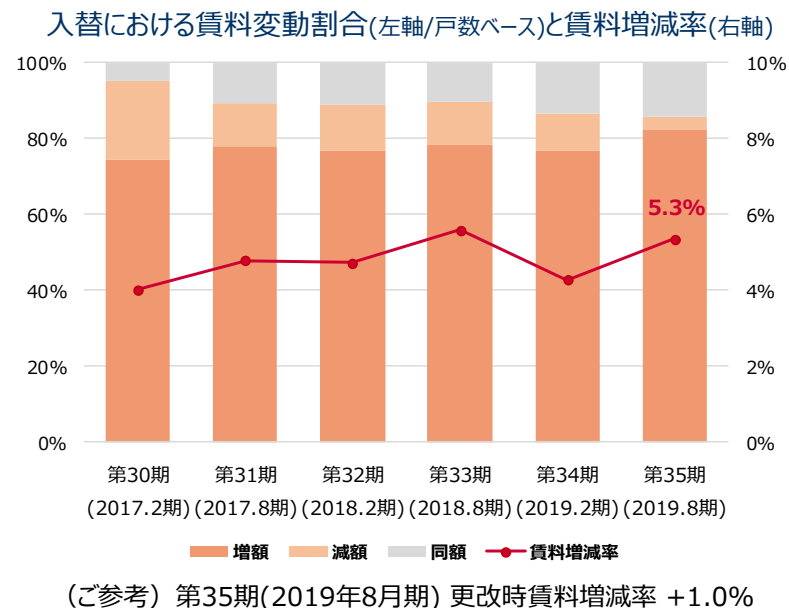
契約残期間の分散状況（賃料ベース/決算発表日時点）



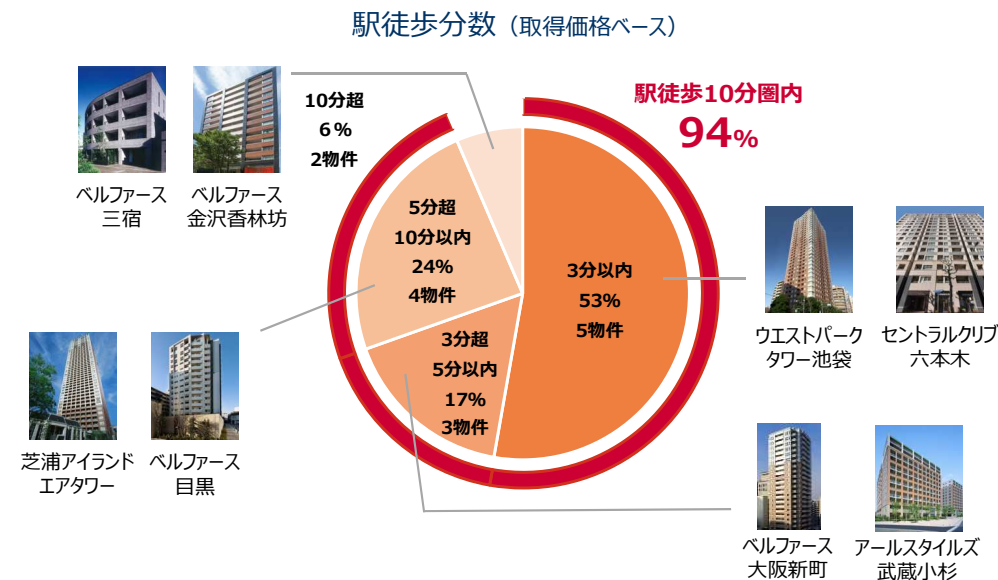
(注) 「地方」とは、首都圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）以外の地域をさします。「郊外型商業施設」とは都市型商業施設以外の商業施設をさします。「都市型商業施設」とは、首都圏及び政令指定都市等の主要駅の近隣に立地する商業施設をさします。

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	賃貸NOI利回り	償却後利回り	平均築年数
	682億円	10.2%	14物件	95.9%	5.7%	4.5%	12.4年

▶ 入替時の継続的な賃料増額を達成



▶ 都内中心の利便性の高い物件を保有



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	賃貸NOI利回り	償却後利回り	平均築年数
	371億円	5.5%	5物件	100%	5.7%	4.3%	10.9年

▶ 堺ロジスティクスセンター北棟の大口テナントとの契約を更新、安定的に推移

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	賃貸NOI利回り	償却後利回り	平均築年数
	944億円	14.1%	10物件	99.8%	5.3%	4.1%	20.7年

▶ 安定的な需要が期待できるテーマパークのオフィシャルホテルが約7割。
ビジネス・シティホテルも95%が駅徒歩5分圏内であり立地良好

▶ 将来に向けた取組

ホテルタイプ

ビジネスホテル・シティホテルの駅徒歩分

ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®
(USJ) のオフィシャルホテル

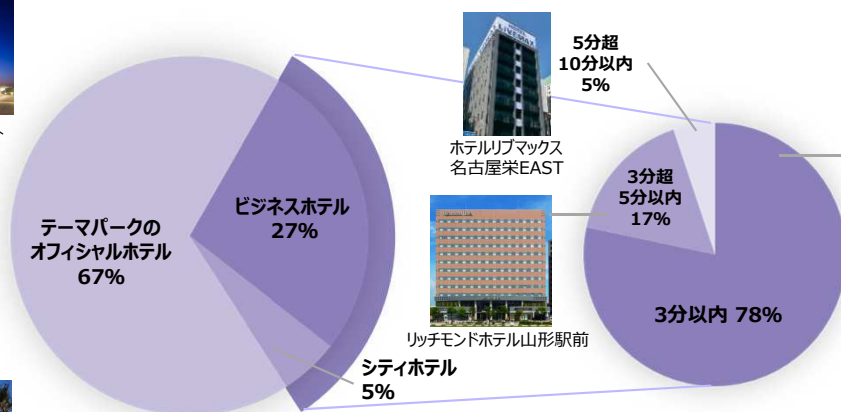


ホテル ユニバーサル ポート

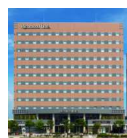
東京ディズニーリゾート
のオフィシャルホテル



東京ベイ舞浜ホテル
ファーストリゾート



ホテルリブマックス
名古屋栄EAST



リッチモンドホテル山形駅前



クロスゲート

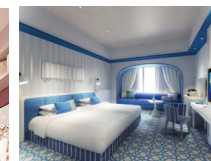


ヴィアイン心齋橋ビル

ホテル ユニバーサル ポート



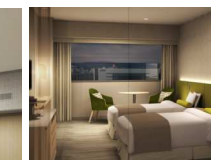
Girlyルーム



・2019年3月に改修した高層階52室は改修後の5ヶ月間において平均客室単価・稼働率共に昨年同期比向上。特に女性をターゲットにした「Girlyルーム」(10室)では平均客室単価が約2割、稼働率が約1割弱向上

・USJが2020年までに開業予定の新エリア(SUPER NINTENDO WORLD™)に向け、更に52室を改装予定

ホテル日航姫路



・周辺に競合ホテルが急増する中、引き続き厳しい運営環境ではあるが、競争力の維持を目的に13-14階の客室55室を「ニコーフロア」として改修(2019年3月)

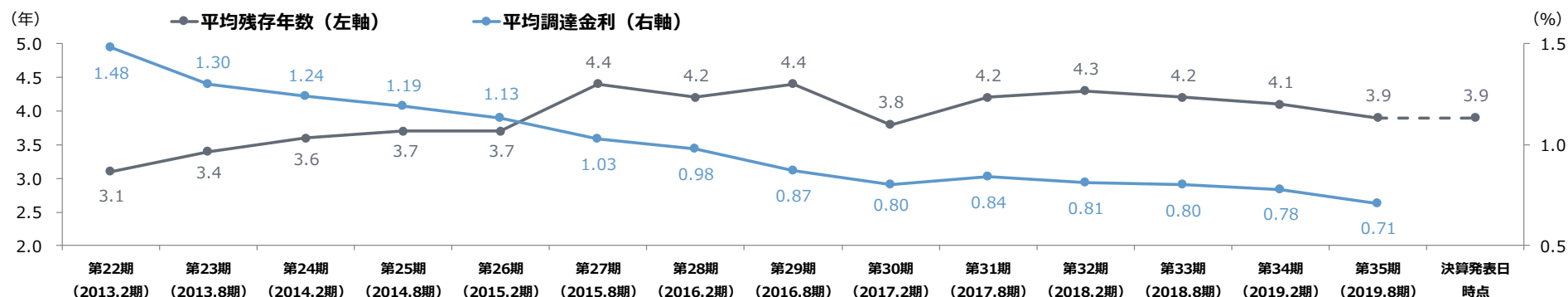
・「ニコーフロア」は改修後の5ヶ月間において平均客室単価・稼働率共に昨年同期比1割強向上

(注) ホテルタイプには「高輪デュープレックスC's」及び「グッドタイムリビング新浦安」は含んでいません。
上記2つの円グラフは2019年8月末時点の数値であり、取得価格を基に算出しています。

財務関連

▶ 財務の安定性に配慮した調達を実施しつつ、調達金利を低減

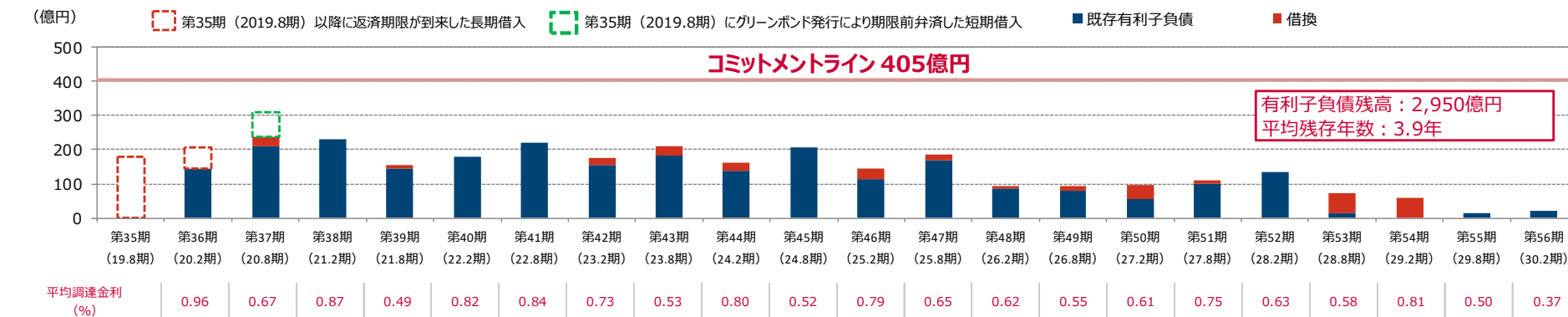
資金コストと平均残存年数の推移



2019.8期以降決算発表日時点までの借換実績(合計:110億円) ^(注)	借換前	借換後
平均調達期間	5.6年	8.4年
平均調達金利	1.31%	0.33%

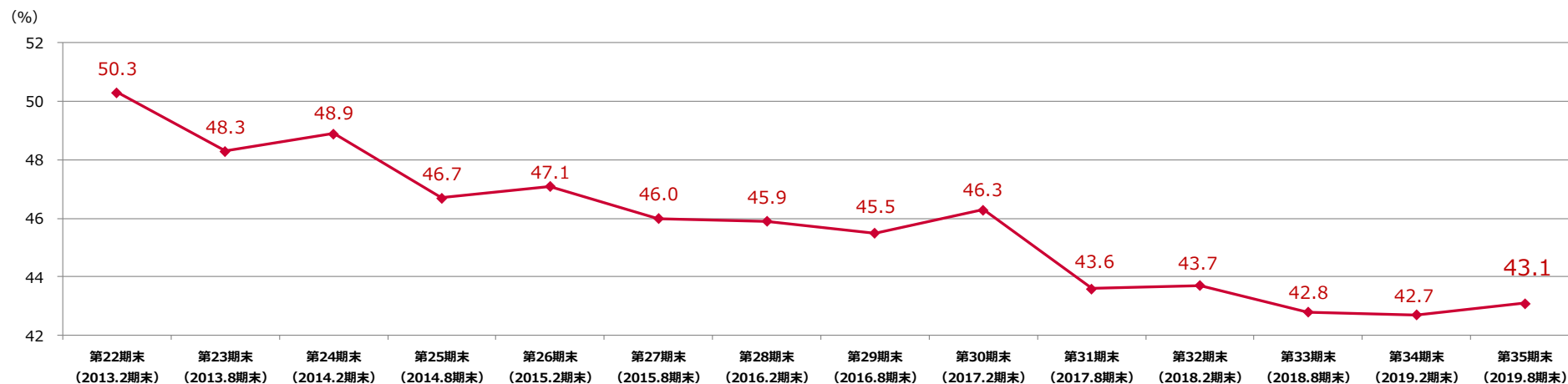
(注) 固定金利による借入の借換実績(投資法人債を含む)を集計しております。

有利子負債の返済期限の状況 (決算発表日 (2019年10月17日) 時点)



▶ 機動的な物件取得を可能とするLTV水準を維持

LTV（総資産ベース）の推移



財務指標

	第35期末 (2019.8期末)	決算発表日 (2019年10月17日) 時点
有利子負債残高	2,919 億円	2,950 億円
LTV(総資産ベース)	43.1 %	43.4 %
LTV(出資総額ベース)	46.5 %	46.8 %
平均調達金利	0.71 %	0.70 %
平均調達コスト	0.88 %	-
固定金利比率	90.2 %	88.9 %
平均残存年数	3.9 年	3.9 年

格付の状況 決算発表日（2019年10月17日）時点

R&I	発行体格付：AA-（安定的）
JCR	長期発行体格付：AA（安定的）

▶ 借入先金融機関も分散

借入先金融機関一覧 合計 31社/2,755億円

金融機関名	残高 (億円)	シェア
三井住友信託銀行	503	18.3 %
三菱UFJ銀行	485	17.6 %
三井住友銀行	327	11.9 %
みずほ銀行	276	10.1 %
日本政策投資銀行	224	8.1 %
農林中央金庫	138	5.0 %
新生銀行	127	4.6 %
りそな銀行	118	4.3 %
みずほ信託銀行	108	3.9 %
福岡銀行	74	2.7 %
あおぞら銀行	45	1.7 %
西日本シティ銀行	38	1.4 %
静岡銀行	30	1.1 %
七十七銀行	30	1.1 %
全国共済農業協同組合連合会	30	1.1 %
第四銀行	30	1.1 %
全国信用協同組合連合会	25	0.9 %
山口銀行 NEW	20	0.7 %
住友生命保険相互会社	15	0.5 %
三井住友海上火災保険	15	0.5 %
オックス銀行	10	0.4 %
香川銀行	10	0.4 %
太陽生命保険	10	0.4 %
中国銀行	10	0.4 %
東京海上日動火災保険	10	0.4 %
百五銀行	10	0.4 %
広島銀行	10	0.4 %
みなと銀行	8	0.3 %
きらぼし銀行	5	0.2 %
明治安田生命保険相互会社	5	0.2 %
島根銀行	3	0.1 %

コミットメントラインの状況

金融機関名	設定期限	設定総額 (億円)
みずほ銀行	2022年10月2日	100
あおぞら銀行	2020年12月29日	75
三井住友信託銀行	2022年7月29日	60
三菱UFJ銀行	2021年7月31日	60
三井住友銀行	2021年2月24日	50
三菱UFJ銀行	2022年8月27日	40
りそな銀行	2022年7月31日	20
合計		405
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		405

投資法人債 合計 195億円

	残高 (億円)	利率	発行年月日	期間
第7回無担保投資法人債	25	1.200%	2014年1月20日	10年
第9回無担保投資法人債	30	0.901%	2014年8月11日	10年
第10回無担保投資法人債	20	0.886%	2014年12月19日	10年
第11回無担保投資法人債	20	0.200%	2018年7月18日	4.5年
第12回無担保投資法人債	30	0.550%	2018年7月18日	10年
第13回無担保投資法人債 (第1回OJRグリーンボンド)	70	0.220%	2019年7月18日	5年

NEW

全て決算発表日（2019年10月17日）時点

ESGの取組

E 環境への取組

グリーンボンド

ESG推進の一環として2019年7月に本投資法人初となるグリーンボンドを発行。ESG投資を行う投資家層の拡大を通じて資金調達基盤を強化

発行総額	70億円
発行日	2019年7月18日
償還期限	2024年7月18日
利率	年0.220%

投資表明投資家 (2019年7月11日時点) (五十音順)	<ul style="list-style-type: none"> ・井澤金属株式会社 ・株式会社大分銀行 ・株式会社七十七銀行 ・巢鴨信用金庫 ・大東京信用組合 ・中谷興運株式会社 ・飯能信用金庫 ・富士宮信用金庫 ・三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社
-------------------------------------	---

S 社会への取組

ESGレポートの発行

本投資法人及び本資産運用会社のESGに対する考え方と取組についてステークホルダーの皆様に対してご報告することを目的にESGレポートを発行



投資主との対話

積極的なIR活動を実施

決算説明会	2回
機関投資家ミーティング	276件 (うち海外104件)
個人投資家向けイベント	計15回
個人投資主向け説明会	計4回
機関投資家向け物件案内	3回

直近1年間の実績 (2019年10月17日時点)

G ガバナンスへの取組

投資法人の役員会

構成	執行役員：1名
	監督役員：3名

- ・執行役員：法令上は必須ではないが、本投資法人や資産運用会社と利害関係がない者を選任
- ・監督役員：高い独立性を確保する為、法定より1名多い3名（弁護士、公認会計士、不動産鑑定士）の監督役員で構成

資産運用会社のコンプライアンス体制

リスク・コンプライアンス委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・社長、執行役員、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

資産運用会社は、物件取得・売却に際して、利益相反防止・リスク管理・法令遵守を徹底する為、堅固なコンプライアンス体制を構築

▶ 2018年12月以降、MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数への組入れ

- 当該指数は、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）のパッシブ運用を行う際のESG指数の一つ



▶ 2019年度「GRESBリアルエステイト評価」で5年連続最高位『グリーンスター』を獲得。「GRESB開示評価」でも最高位『Aランク』を取得

 GRESBリアルエステイト評価：「Green Star」 GRESBレーティング：「4スター」	 GRESB開示評価：「Aランク」
--	-----------------------------

▶ 環境認証の取得を推進し、床面積カバー率^(注)は6割
「CASBEE®不動産」評価認証



評価	物件名
★★★★★	【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】オリックス赤坂2丁目ビル
	【オフィス】ラウンドクロス川崎
	【オフィス】浜松アクタワー（オフィス/商業施設部分）
	【商業施設】aune 港北
	【商業施設】aune 幕張
	【商業施設】クロスガーデン川崎
	【商業施設】インターヴィレッジ大曲
【ホテル等】クロスゲート（商業施設部分）	
★★★★	【オフィス】MG白金台ビル
	【オフィス】オリックス目黒ビル
	【オフィス】ORE大宮ビル
	【オフィス】名古屋伊藤忠ビル
	【オフィス】堂島プラザビル
	【オフィス】プライムスクエア広瀬通
	【物流施設】市川ロジスティクスセンター

DBJグリーンビルディング認証



評価	物件名
★★★★★	【オフィス】アーキヒルズ サウスタワー
★★★★	【住 宅】ウエストパークタワー池袋

BELS評価

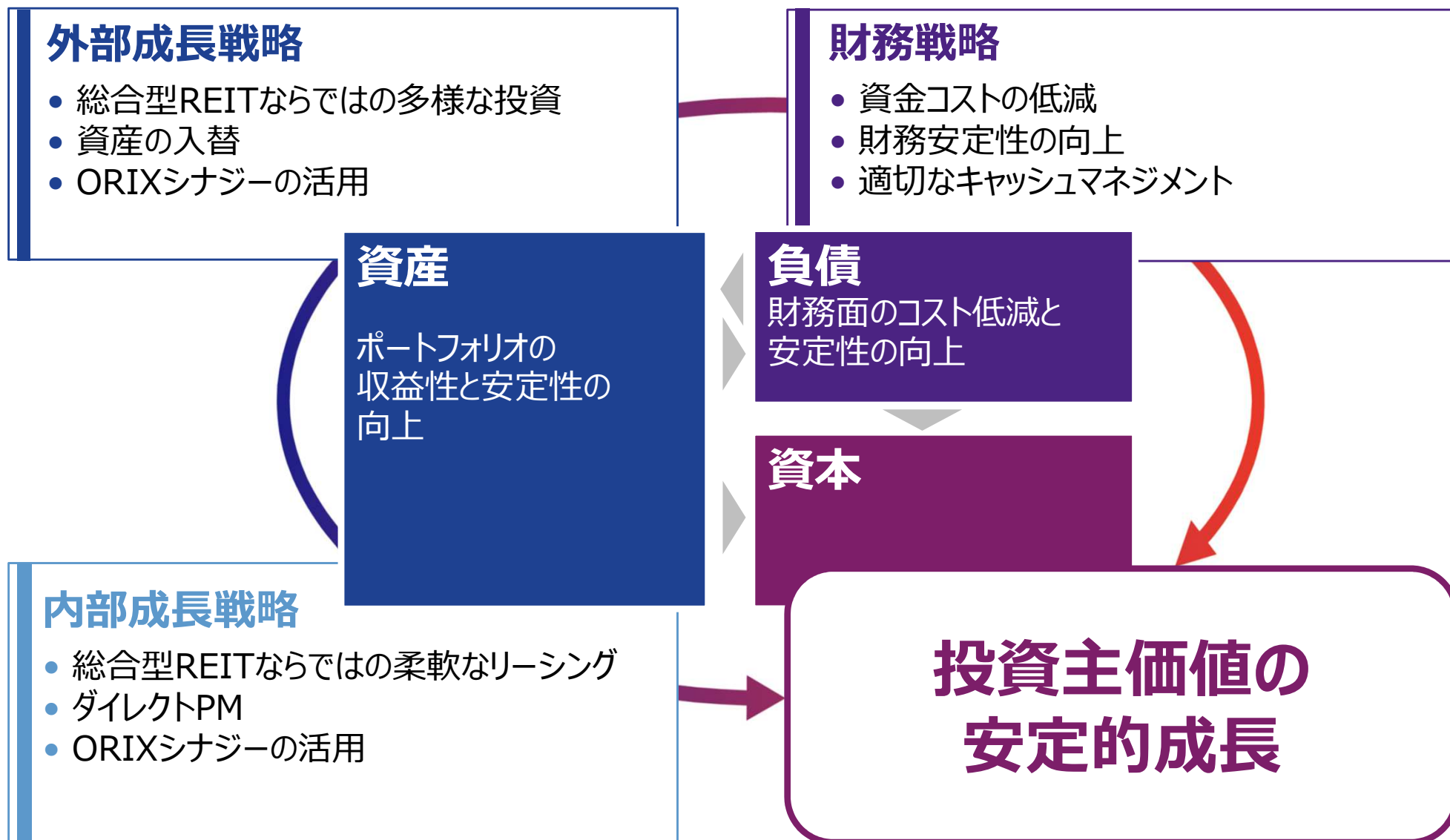


評価	物件名
★★★★★	【オフィス】ルナル仙台
	【物流施設】戸田ロジスティクスセンター
	【物流施設】岩槻ロジスティクスセンター
	【物流施設】堺ロジスティクスセンター北棟
★★★★	【物流施設】小牧ロジスティクスセンター
	【オフィス】芝2丁目大広ビル
	【オフィス】オリックス不動産西新宿ビル
	【オフィス】オリックス名古屋錦ビル
★★★	【オフィス】ORE錦二丁目ビル
	【ホテル等】ホテル ユニバーサル ポート

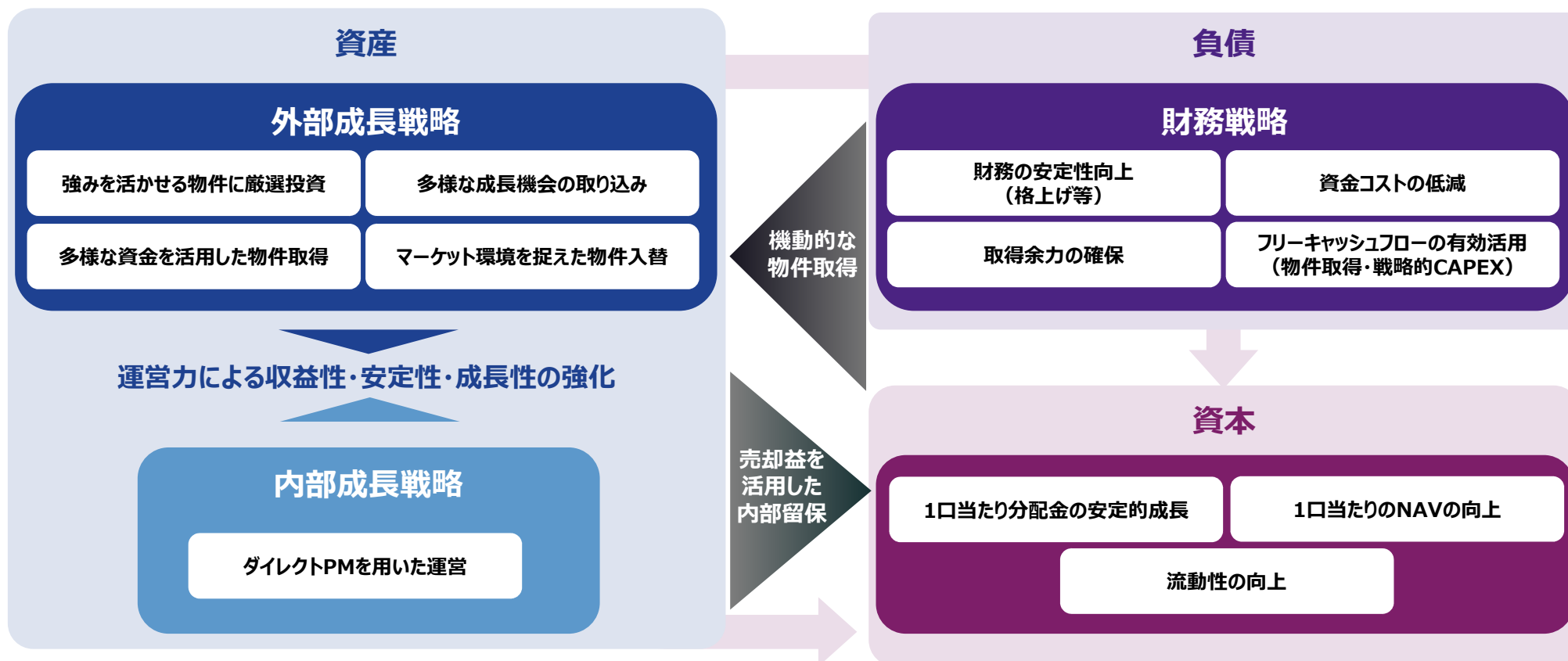
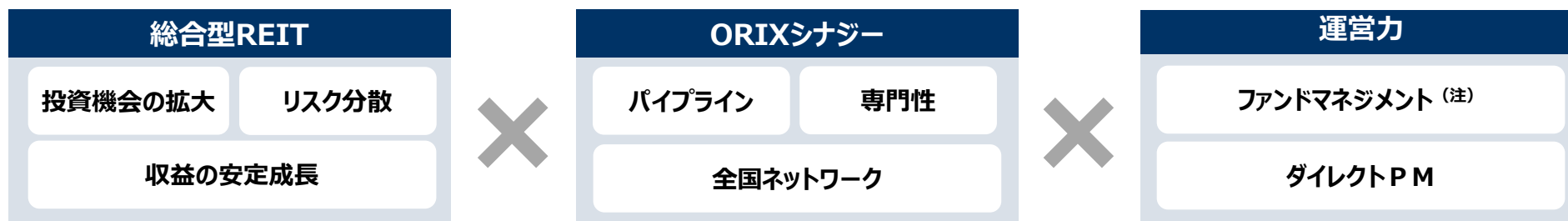
(注) 床面積カバー率は、登記上の延床面積に基づき算出しています。ただし、底地は除きます。複合物件において特定の用途のみ認証を取得している場合においても、当該物件の全体の延床面積でカバー率は計算しています。

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



- ▶ 「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
- ▶ 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

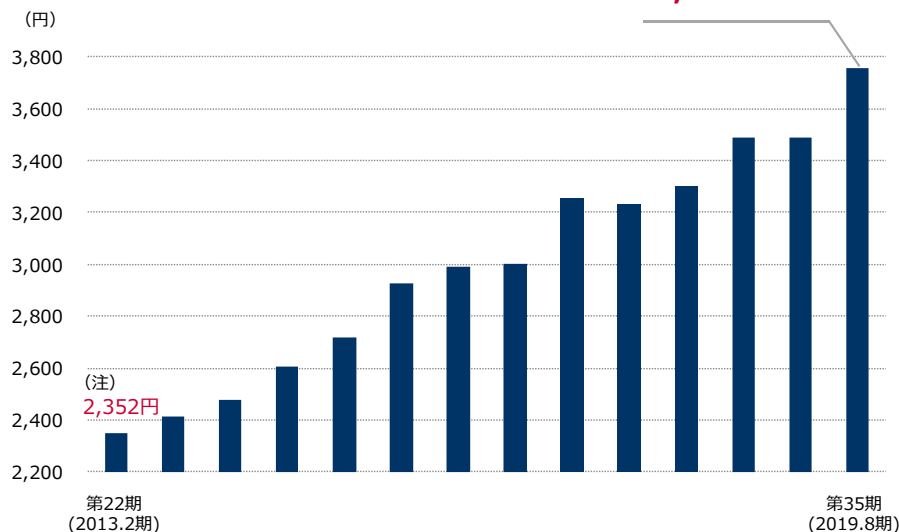


(注)ファンドマネジメントとは、外部成長戦略・内部成長戦略・財務戦略を駆使して投資主価値の安定的成長を目指すことをいいます。

▶ 1口当たりNAVに配慮しながら、1口当たり分配金、流動性を向上

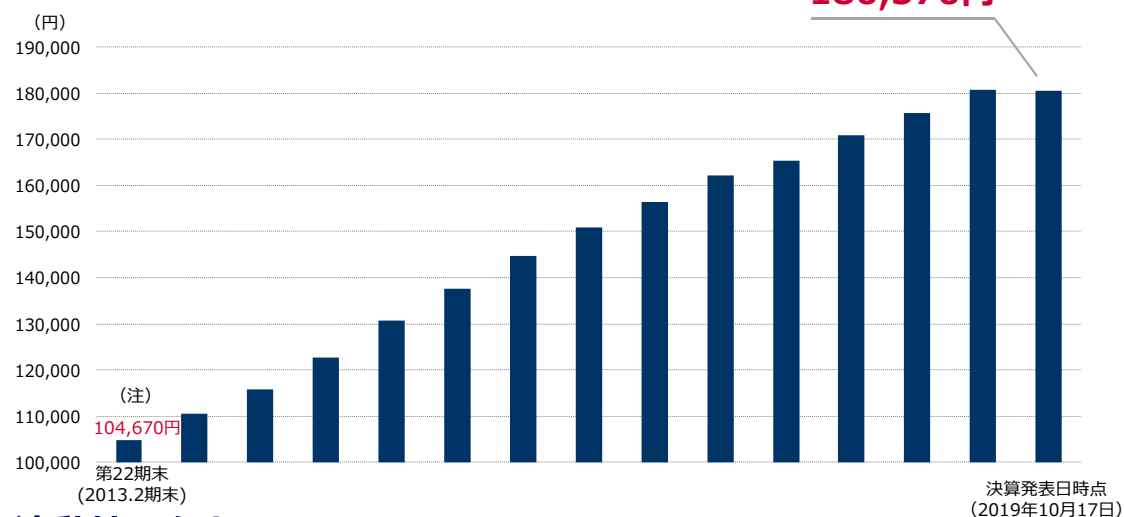
分配金の安定的成長

■ 1口当たり分配金



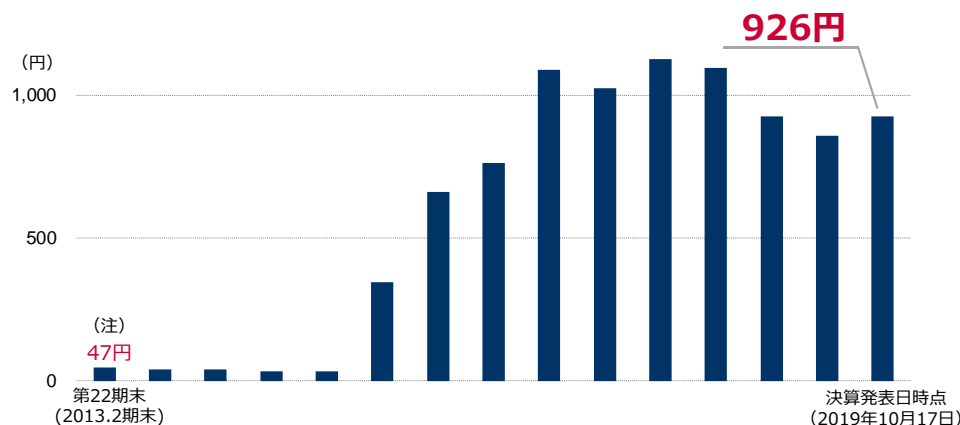
1口当たりNAVの向上

■ 1口当たりNAV (内部留保考慮後)



■ 1口当たり内部留保額

内部留保は投資主価値の安定的な成長に資するよう、1口当たり分配金に配慮しながら一時的な要因に柔軟に対処するため活用



流動性の向上

■ 時価総額



(注) 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期末 (2013.2期末) の1口当たり分配金、NAV、内部留保額の各計算については、当該期における分配金、NAV、内部留保額を当該期末の5倍の投資口数にて除した金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。

業績の予想比較①

(単位：百万円)

	第35期実績 (2019年8月期) ①	前回決算発表時 第35期予想 (2019年8月期) ②	新旧比 ①-②	第36期予想 (2020年2月期) ③	前回決算発表時 第36期予想 (2020年2月期) ④	新旧比 ③-④
賃貸事業収入	21,750	21,606	+144	21,890	21,696	+194
その他賃貸事業収入	2,606	2,692	-86	2,461	2,397	+63
不動産等売却益	-	-	-	469	-	+469
営業収益合計	24,357	24,298	+58	24,820	24,094	+726
管理業務費	2,083	2,026	+57	2,069	1,983	+86
水道光熱費	1,761	2,063	-302	1,805	1,881	-76
公租公課	1,854	1,862	-8	1,842	1,862	-20
修繕費	630	691	-60	774	711	+63
減価償却費	4,086	4,066	+19	4,057	4,036	+21
その他	451	526	-75	521	674	-152
賃貸事業費用合計	10,866	11,236	-369	11,070	11,149	-78
賃貸事業利益	13,490	13,062	+428	13,750	12,944	+805
資産運用報酬	1,502	1,488	+13	1,523	1,498	+24
資産保管手数料等	88	90	-2	99	101	-1
その他	168	216	-47	250	202	+48
賃貸事業費用以外の費用合計	1,759	1,794	-35	1,873	1,802	+70
営業費用合計	12,625	13,031	-405	12,944	12,951	-7
営業利益	11,731	11,267	+463	11,876	11,142	+734
営業外収益合計	4	3	+0	3	3	-
融資関連費用（投資法人債含む） ^(注)	1,352	1,367	-14	1,284	1,351	-66
投資口交付費	-	-	-	-	-	-
その他	4	7	-2	6	7	-1
営業外費用合計	1,357	1,374	-16	1,291	1,358	-67
経常利益	10,378	9,897	+481	10,588	9,786	+801
特別損益	-189	-337	+148	-148	-	-148
税引前当期純利益	10,189	9,560	+629	10,440	9,786	+653
法人税等合計	14	17	-2	17	17	-
当期純利益	10,174	9,543	+631	10,423	9,769	+653
内部留保の積立	-	-	-	185	-	+185
内部留保の取崩し	189	337	-148	-	-	-
分配可能利益	10,365	9,881	+483	10,240	9,770	+469
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）	3,755	3,580	+175	3,710	3,540	+170
資本的支出	1,894	1,958	-63	1,374	1,664	-290

「インターヴィレッジ大曲」の地震被害復旧工事費用
内部留保を活用

「インターヴィレッジ大曲」の地震被害復旧工事費用
売却益の一部を活用

(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

【補足】 前頁業績予想の内訳

① 既存の運営活動 (注1)

賃貸条件改善及び退去面積減少による賃料収入の増加

	第35期実績 (2019年8月期) ①	前回決算発表時 第35期予想 (2019年8月期) ②	新旧比 ①-②	第36期予想 (2020年2月期) ③	前回決算発表時 第36期予想 (2020年2月期) ④	新旧比 ③-④
賃貸事業収入	21,732	21,606	+125	21,806	21,696	+109
その他賃貸事業収入	2,603	2,692	-88	2,418	2,397	+20
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-
営業収益合計	24,335	24,298	+36	24,224	24,094	+130
賃貸事業費用合計	10,856	11,236	-380	11,016	11,149	-132
うち公租公課	1,854	1,862	-8	1,854	1,862	-8
うち減価償却費	4,081	4,066	+14	4,046	4,036	+9
賃貸事業利益	13,479	13,062	+416	13,208	12,944	+263
特別損益	-189	-337	+148	-148	-	-148
特別損益を除く賃貸事業以外の損益合計 (注2)	-3,126	-3,182	+56	-3,144	-3,175	+31
当期純利益	10,164	9,543	+621	9,916	9,769	+146
内部留保の取崩し	189	337	-148	-	-	-
分配可能利益	10,354	9,881	+473	9,918	9,770	+147
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)	3,751	3,580	+171	3,593	3,540	+53

(単位: 百万円)

水光熱費用の減少 △305
(電力会社見直しおよび燃料調整費低下)

水光熱費用の減少 △111
(燃料調整費低下によるコスト見直し)

「岡山久米商業施設」の売却益 +415
「KN自由が丘ビル (49%)」の売却益 +53

② 取得3物件、売却2物件の影響

	第35期実績 (2019年8月期) ①	前回決算発表時 第35期予想 (2019年8月期) ②	新旧比 ①-②	第36期予想 (2020年2月期) ③	前回決算発表時 第36期予想 (2020年2月期) ④	新旧比 ③-④
賃貸事業収入	18	-	+18	84	-	+84
その他賃貸事業収入	2	-	+2	42	-	+42
不動産等売却益	-	-	-	469	-	+469
営業収益合計	21	-	+21	596	-	+596
賃貸事業費用合計	10	-	+10	54	-	+54
うち公租公課	0	-	+0	-11	-	-11
うち減価償却費	4	-	+4	11	-	+11
賃貸事業利益	11	-	+11	542	-	+542
賃貸事業以外の損益合計 (注3)	-0	-	-0	-34	-	-34
当期純利益	10	-	+10	507	-	+507
内部留保の積立	-	-	-	185	-	+185
分配可能利益	10	-	+10	322	-	+322
発行済み口数 (口)	-	-	-	-	-	-
1口当たり分配金 (円)	4	-	+4	117	-	+117

(単位: 百万円)

(注1) 「既存の運営活動」とは、第34期末 (2019年2月期末) 時点の保有物件における運営活動をいいます。

(注2) 「特別損益を除く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) 「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、特別損益、法人税等の合計額です。

業績の前期比較①

	第34期実績 (2019年2月期) ①	前期比 ②-①	第35期実績 (2019年8月期) ②	前期比 ③-②	第36期予想 (2020年2月期) ③	前期比 ④-③	第37期予想 (2020年8月期) ④
賃貸事業収入	21,594	+156	21,750	+139	21,890	+27	21,917
その他賃貸事業収入	2,457	+149	2,606	-145	2,461	+55	2,516
不動産等売却益	-	-	-	+469	469	-410	58
営業収益合計	24,052	+305	24,357	+463	24,820	-328	24,492
管理業務費	2,130	-47	2,083	-13	2,069	+4	2,074
水道光熱費	1,760	+1	1,761	+43	1,805	+27	1,832
公租公課	1,803	+50	1,854	-12	1,842	+38	1,880
修繕費	910	-280	630	+144	774	-6	767
減価償却費	4,112	-26	4,086	-28	4,057	-31	4,025
その他	436	+14	451	+70	521	+61	583
賃貸事業費用合計	11,154	-288	10,866	+204	11,070	+93	11,164
不動産等売却損	460	-460	-	-	-	-	-
賃貸事業利益	12,436	+1,054	13,490	+259	13,750	-421	13,328
資産運用報酬	1,502	+0	1,502	+21	1,523	-2	1,520
資産保管手数料等	170	-81	88	+11	99	-9	90
その他	185	-16	168	+81	250	-42	208
賃貸事業費用以外の費用合計	1,857	-98	1,759	+114	1,873	-54	1,818
営業費用合計	13,473	-847	12,625	+318	12,944	+38	12,983
営業利益	10,578	+1,152	11,731	+145	11,876	-367	11,509
営業外収益合計	7	-3	4	-0	3	-	3
融資関連費用 (投資法人債含む) (注)	1,401	-48	1,352	-67	1,284	+7	1,292
投資口交付費	-	-	-	-	-	-	-
その他	6	-1	4	+1	6	+1	7
営業外費用合計	1,407	-49	1,357	-66	1,291	+8	1,299
経常利益	9,178	+1,199	10,378	+210	10,588	-375	10,213
特別損益	-	-189	-189	+41	-148	+148	-
税引前当期純利益	9,178	+1,010	10,189	+251	10,440	-227	10,213
法人税等合計	14	-0	14	+2	17	-	17
当期純利益	9,164	+1,010	10,174	+248	10,423	-227	10,196
内部留保の積立	-	-	-	+185	185	-63	122
内部留保の取崩し	460	-271	189	-189	-	-	-
分配可能利益	9,625	+739	10,365	-125	10,240	-165	10,074
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)	3,487	+268	3,755	-45	3,710	-60	3,650
資本的支出	929	+964	1,894	-520	1,374	+170	1,545

(単位: 百万円)

「ホテル ユニバーサル ポート」、「東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾート」及び「ホテル日航姫路」の客室改装等

「インターヴィレッジ大曲」の地震被害復旧工事費用 内部留保を活用

「インターヴィレッジ大曲」の地震被害復旧工事費用 売却益の一部を活用

(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)

「ホテルユニバーサルポート」変動賃料受領方法の正常化 +200
 34期3物件売却による逸失賃料 △217
 既存物件 +154

保険金等一時収入の増加 +93

資産の評価替えに伴う固都税の増加 +29
 「ホテルユニバーサルポート」の固都税費用化 +45
 34期3物件売却による減少 △24

資産の評価替えに伴う固都税の増加 +21

保険金等一時収入の剥落 △128

	第34期実績 (2019年2月期) ①	前期比 ②-①	第35期実績 (2019年8月期) ②	前期比 ③-②	第36期予想 (2020年2月期) ③	前期比 ④-③	第37期予想 (2020年8月期) ④
賃貸事業収入	21,594	+137	21,732	+74	21,806	+7	21,813
その他賃貸事業収入	2,457	+146	2,603	-185	2,418	+42	2,460
不動産等売却益	-	-	-	-	-	-	-
営業収益合計	24,052	+283	24,335	-111	24,224	+49	24,273
賃貸事業費用合計	11,154	-298	10,856	+160	11,016	+67	11,084
うち公租公課	1,803	+50	1,854	-0	1,854	+21	1,875
うち減価償却費	4,112	-31	4,081	-35	4,046	-28	4,018
不動産等売却損	460	-460	-	-	-	-	-
賃貸事業利益	12,436	+1,043	13,479	-271	13,208	-18	13,189
特別損益	-	-189	-189	+41	-148	+148	-
特別損益を除く賃貸事業以外の損益合計 (注2)	-3,271	+145	-3,126	-17	-3,144	+55	-3,088
当期純利益	9,164	+1,000	10,164	-248	9,916	+184	10,100
内部留保の取崩し	460	-271	189	-189	-	-	-
分配可能利益	9,625	+729	10,354	-436	9,918	+184	10,102
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)	3,487	+264	3,751	-158	3,593	+67	3,660

(単位: 百万円)

② 取得3物件、売却2物件の影響

修繕費の減少 △280

修繕費の増加 +142

「岡山久米商業施設」の売却益 +415
 「KN自由が丘ビル (49%)」の売却益 +53

「KN自由が丘ビル (51%)」の売却益

	第34期実績 (2019年2月期) ①	前期比 ②-①	第35期実績 (2019年8月期) ②	前期比 ③-②	第36期予想 (2020年2月期) ③	前期比 ④-③	第37期予想 (2020年8月期) ④
賃貸事業収入	-	+18	18	+65	84	+20	104
その他賃貸事業収入	-	+2	2	+39	42	+12	55
不動産等売却益	-	-	-	+469	469	-410	58
営業収益合計	-	+21	21	+574	596	-377	218
賃貸事業費用合計	-	+10	10	+44	54	+25	79
うち公租公課	-	+0	0	-11	-11	+17	5
うち減価償却費	-	+4	4	+6	11	-3	7
賃貸事業利益	-	+11	11	+530	542	-403	138
賃貸事業以外の損益合計 (注3)	-	-0	-0	-33	-34	-9	-43
当期純利益	-	+10	10	+497	507	-412	95
内部留保の積立	-	-	-	+185	185	-63	122
分配可能利益	-	+10	10	+312	322	-349	-26
発行済み口数 (口)	-	-	-	-	-	-	-
1口当たり分配金 (円)	-	+4	4	+113	117	-127	-10

(単位: 百万円)

(注1) 「既存の運営活動」とは、第34期末 (2019年2月期末) 時点の保有物件における運営活動をいいます。
 (注2) 「特別損益を除く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) 「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、特別損益、法人税等の合計額です。

決算ハイライト (実績)

35

(単位：百万円)






	第31期 (2017.8期)	第32期 (2018.2期)	第33期 (2018.8期)	第34期 (2019.2期)	第35期 (2019.8期)
営業収益	22,484	22,987	23,754	24,052	24,357
営業利益	10,192	10,610	11,124	10,578	11,731
経常利益	8,672	9,131	9,643	9,178	10,378
当期純利益	8,657	9,116	9,629	9,164	10,174
出資総額	323,282	323,282	335,757	335,757	335,757
純資産額	334,685	335,145	348,408	347,942	348,493
総資産額	657,898	659,716	673,068	673,908	677,334
発行済投資口数	2,680,000 口	2,680,000 口	2,760,000 口	2,760,000 口	2,760,000 口
1口当たり純資産額	124,883 円	125,054 円	126,235 円	126,066 円	126,266 円
1口当たり分配金	3,230 円	3,299 円	3,489 円	3,487 円	3,755 円
1口当たりNAV (注1)	161,186 円	164,272 円	169,886 円	174,844 円	179,859 円
1口当たりNAV (内部留保考慮後) (注2)	162,210 円	165,399 円	170,980 円	175,771 円	180,718 円

	第31期 (2017.8期)	第32期 (2018.2期)	第33期 (2018.8期)	第34期 (2019.2期)	第35期 (2019.8期)
取得価格	634,841	634,947	668,947	663,532	667,432
物件数	110	110	111	109	110
賃貸NOI利回り	5.1 %	5.1 %	5.1 %	5.1 %	5.3 %
償却後利回り	4.1 %	4.1 %	4.2 %	4.2 %	4.4 %
含み損益	108,697	116,968	133,128	146,812	160,654
FFO	12,747	12,885	13,788	13,814	14,337
減価償却費	4,015	3,970	4,084	4,112	4,086
リース売上原価	74	74	74	76	76
資本的支出	1,615	1,134	929	929	1,894
フリーキャッシュフロー	2,474	2,910	3,229	3,259	2,267

(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。

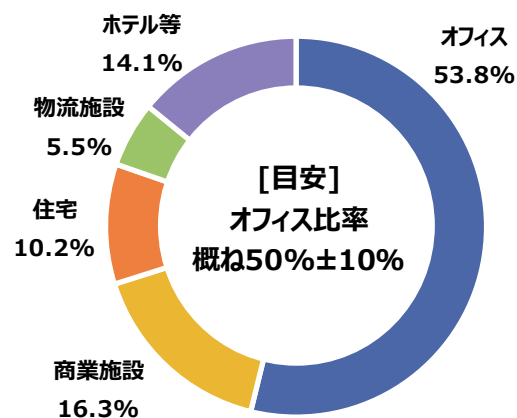
ポートフォリオの運用状況

	取得価格合計 (億円)	物件数 (物件)	稼働率 (%)	賃貸NOI利回り (%)	償却後利回り (%)	平均築年数 (年)
 オフィス	3,599	54	99.1	5.1	4.3	18.8
 商業施設	1,089	28	99.7	5.6	4.8	11.8
 住宅	682	14	95.9	5.7	4.5	12.4
 物流施設	371	5	100	5.7	4.3	10.9
 ホテル等	944	10	99.8	5.3	4.1	20.7
ポートフォリオ全体	6,686	111	99.2	5.3	4.4	17.0

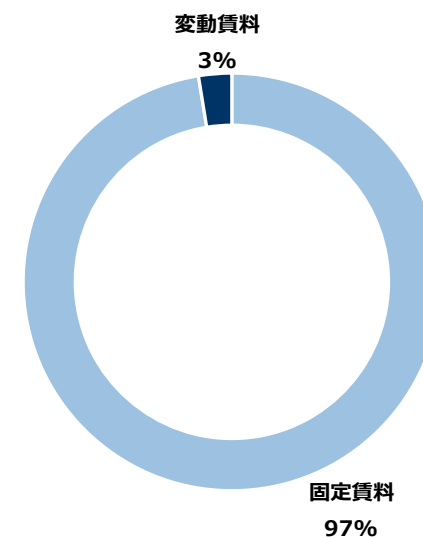
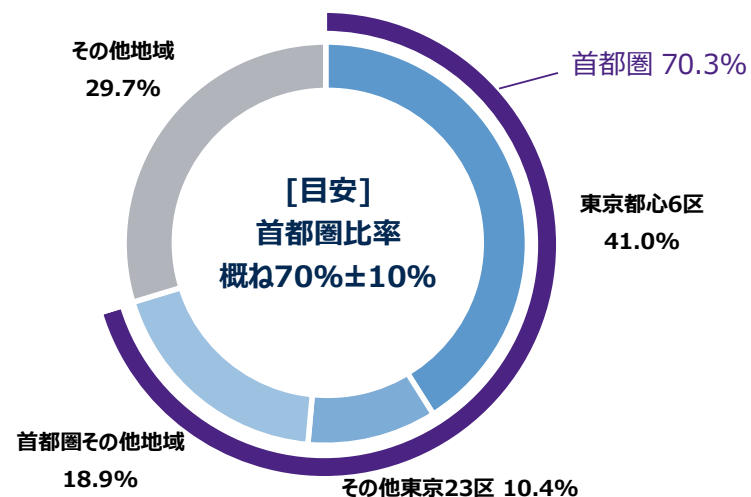
資産規模の比率（取得価格ベース）

賃料形態割合（賃料ベース）

用途比率



地域比率



ポートフォリオ一覧①

37

決算発表日時点（2019年10月17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	1.5
		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	0.4
		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
		ラウンドクロス三田	1990年5月	1,748	0.3
		ラウンドクロス芝大門	1988年10月	2,195	0.3
		ラウンドクロス築地	1992年5月	3,378	0.5
		芝2丁目大広ビル (注3)	2003年1月	7,500	1.1
		青山246ビル	1990年11月	5,200	0.8
		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	2.7
		オリックス赤坂2丁目ビル	2004年11月	21,860	3.3
		ラウンドクロス新宿5丁目	2006年10月	4,500	0.7
		日本橋本町1丁目ビル	2006年3月	10,500	1.6
		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	2.3
		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	1.3
		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	0.5
		ラウンドクロス銀座2丁目	2007年8月	5,200	0.8
		アーケヒルズ サウスタワー	2013年7月	22,000	3.3
		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	1.9
		TOKYU REIT 赤坂榎町ビル (注4)	1984年8月	2,352	0.4

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
		ビサイド木場	1991年8月	2,450	0.4
		オリックス池袋ビル	2002年7月	9,577	1.4
		K N 自由が丘プラザ (注5)	2001年12月	1,586	0.2
		オリックス目黒ビル	1996年1月	6,350	0.9
	首都圏その他地域	秋葉原ビジネスセンター	2009年10月	5,060	0.8
		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	0.7
		大宮下町1丁目ビル	2009年8月	3,750	0.6
	その他地域	ORE 大宮ビル	1987年7月	7,030	1.1
		名古屋伊藤忠ビル	1981年2月	4,500	0.7
		OR I X 高麗橋ビル	2004年7月	5,560	0.8
		ルナル仙台	1998年2月	8,500	1.3
		オリックス名古屋錦ビル	2007年1月	12,500	1.9
		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	0.6
		ORE 錦2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	1.1
浜松アクタワー	1994年8月	11,800	1.8		
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	0.8		
ラウンドクロス鹿児島	2007年11月	1,300	0.2		
オフィス 計			359,912	53.8	

(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。

(注3) 「芝2丁目大広ビル」は、2019年10月1日付で「オリックス芝2丁目ビル」から名称変更を行ったものです。

(注4) 「TOKYU REIT 赤坂榎町ビル」は、2019年10月1日付で準共有持分の49%を取得しており、2020年3月4日付で残りの準共有持分51%の取得を予定しています。

(注5) 「K N 自由が丘プラザ」は、2019年10月1日付で準共有持分の49%を売却しており、2020年3月4日付で残りの準共有持分51%の売却を予定しています。

決算発表日時点（2019年10月17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
		CUBE代官山	2003年1月	2,435	0.4
		aune有楽町	2007年2月	9,900	1.5
		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	1.0
	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	0.4
		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
		クオオ藤沢駅前	2005年2月	3,900	0.6
	その他地域	神戸桃山台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	0.4
		aune札幌駅前	1994年7月	1,900	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	0.8
		パロー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	0.4
		コナミススポーツクラブ香里園	2002年11月	1,600	0.2
		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
フェリチタ三条木屋町		2007年6月	3,120	0.5	
商業施設 計				108,925	16.3

(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。

(注3) 「東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾート」は、2019年10月1日付で「サンルートプラザ東京」から名称変更を行ったものです。

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 Will 八丁堀	2008年3月	2,370	0.4
		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ディオ	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
		ベルファース蒲田	2006年11月	3,550	0.5
	その他東京23区	ベルファース本郷弓町	2006年11月	3,340	0.5
		ベルファース三宿	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	3.1
	首都圏その他地域	ベルファース東十条	2007年12月	3,000	0.4
		アールスタイルズ武蔵小杉	2006年9月	4,433	0.7
	その他地域	ベルファース大阪新町	2008年2月	3,684	0.6
		ベルファース尼崎	2009年2月	3,440	0.5
ベルファース金沢香林坊		2006年10月	2,410	0.4	
住宅 計				68,222	10.2
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	5.5
ホテル等	東京都心6区	高輪デュープレックスC's	2005年8月	2,830	0.4
		クロスゲート	2000年9月	15,040	2.2
	首都圏その他地域	グッドタイムリビング新浦安	2006年10月	1,550	0.2
		東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾート（注3）	1986年6月	26,800	4.0
	その他地域	ヴィアイン心斎橋ビル	2011年3月	3,100	0.5
		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
		ホテル日航姫路	1990年9月	4,800	0.7
		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	5.1		
ホテル等 計				94,470	14.1
総 計				668,630	100.0

新規取得物件 NEW

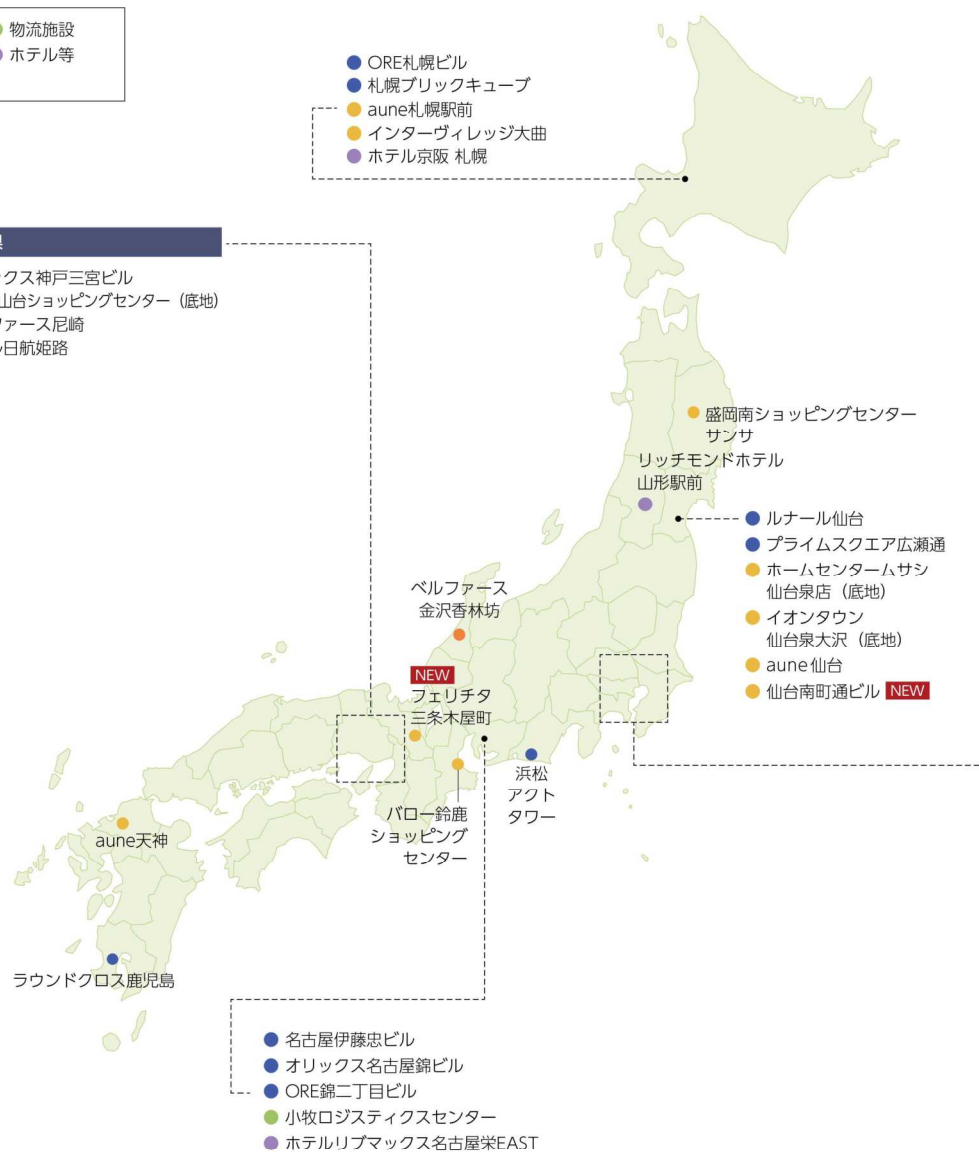
● オフィス	● 物流施設
● 商業施設	● ホテル等
● 住宅	

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)
- コナミスボートクラブ香里園
- ベルファース大阪新町
- 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
- ホテル日航姫路



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
 - aune有楽町

- 【中央区】**
- ラウンドクロス築地
 - 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

- 【港区】**
- 青山サンクレストビル
 - ラウンドクロス赤坂
 - ラウンドクロス三田
 - 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
 - TOKYU REIT 赤坂榎町ビル NEW
 - 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
 - 高輪デュプレックスC's

- 【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

- 【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

- 【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
 - CUBE代官山
 - クロスアベニュー原宿
 - J-ONE SQUARE
 - JouLe SHIBUYA
 - SO-CAL LINK OMOTESANDO

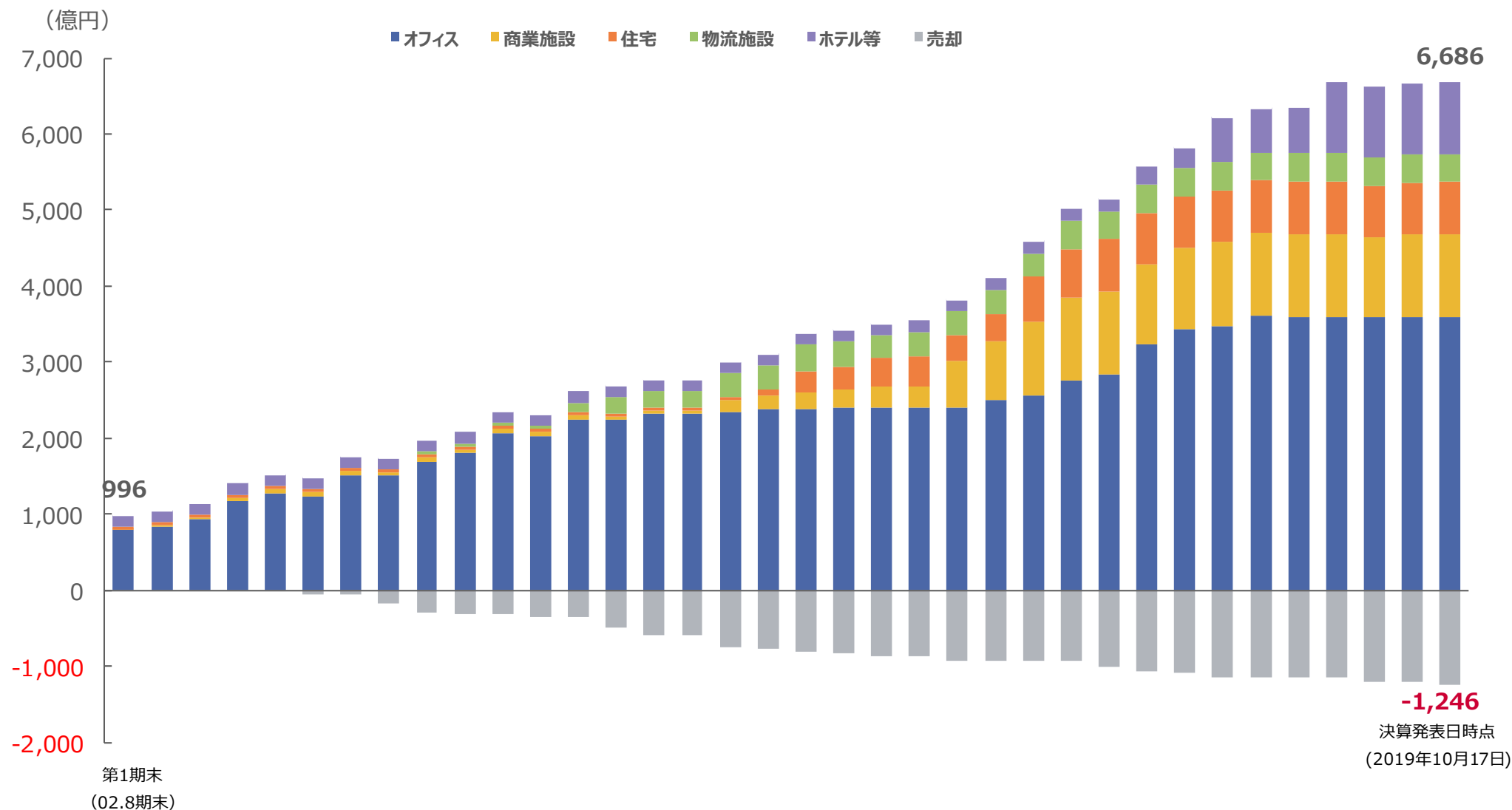
その他東京23区

- キャロットタワー
- ビサイド木場
- オリックス池袋ビル
- KN自由が丘プラザ
- オリックス目黒ビル
- 秋葉原ビジネスセンター
- aune池袋
- ベルファース蒲田
- ベルファース本郷弓町
- ベルファース三宿
- ウエストパークタワー池袋
- ベルファース東十条

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
- グッドタイムリビング新浦安
- 東京ベイ舞浜ホテルファーストリゾート

▶ 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35期（2019.8期）以降売却物件

▶ マーケット環境を捉え、将来の競争力や収益性等を考慮し売却を実施

物件名	地域	売却先	売却日	取得価格 (百万円)	売却価格 (百万円)	売却時 帳簿価額 (百万円) (注2)	売却損益 (百万円)
オフィス KN自由が丘プラザ	その他東京 23区 (東京都目黒区)	東急リアル・エステート 投資法人	2019年 10月1日 及び2020 年3月4日 (注1)	3,110	計3,160 第1回：1,548 第2回：1,611 (注1)	第1回：1,483 第2回：1,541	第1回：53 第2回：58
商業施設 岡山久米商業施設	その他地域 (岡山県岡山市)	株式会社ジャルコ	2019年 9月26日	2,750	2,750	2,289	415

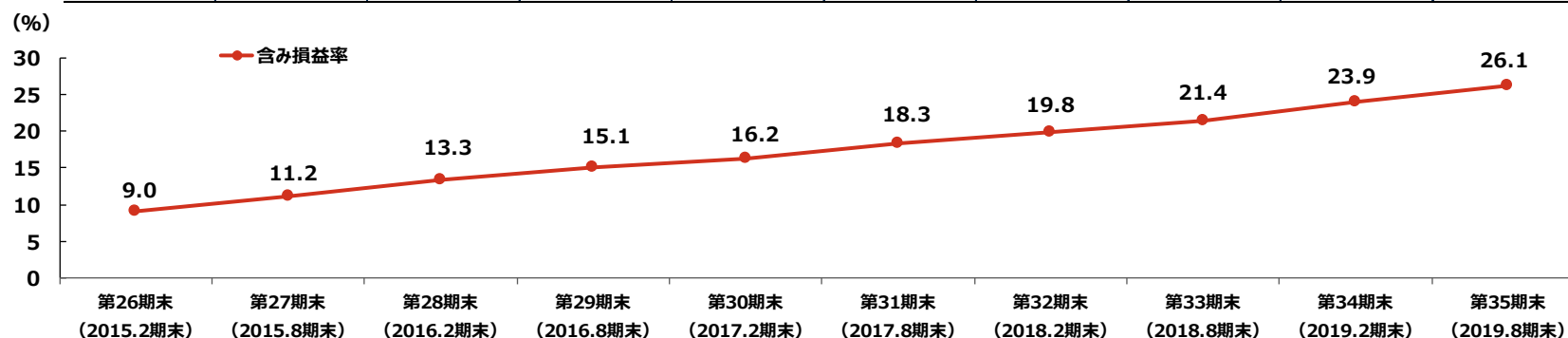
(注1) 本物件は、以下2回に分けて売却します。

第1回：2019年10月1日 1,548百万円（準共有持分 49%）

第2回：2020年3月4日 1,611百万円（準共有持分 51%）

(注2) 帳簿価格は、売却日時点における各物件の推定帳簿価格とし、売却損益は当該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います。

	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)	第30期末 (2017.2期末)	第31期末 (2017.8期末)	第32期末 (2018.2期末)	第33期末 (2018.8期末)	第34期末 (2019.2期末)	第35期末 (2019.8期末)
物件数	96	96	102	106	109	110	110	111	109	110
鑑定評価額 (億円)	5,153	5,382	5,942	6,287	6,790	7,031	7,087	7,558	7,609	7,764
帳簿価額 (億円)	4,728	4,839	5,243	5,460	5,844	5,944	5,918	6,227	6,141	6,157
含み損益 (注1) (億円)	425	542	698	826	945	1,086	1,169	1,331	1,468	1,606
含み損益率 (注2) (%)	9.0	11.2	13.3	15.1	16.2	18.3	19.8	21.4	23.9	26.1



用途別期末鑑定評価額 (注3)

用途	物件数	第35期末 (2019.8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	52	321,428	402,820	4.0%	81,391	9,170	2.3%	-0.1%	10,524	
商業施設	22	84,040	109,480	4.2%	25,439	-660	-0.6%	-0.0%	-311	
住宅	14	61,547	82,860	4.1%	21,312	1,600	2.0%	-0.1%	2,095	
物流施設	5	30,134	44,960	4.5%	14,825	-80	-0.2%	0.0%	326	
ホテル等	10	88,818	101,860	4.3%	13,041	910	0.9%	-0.1%	584	
合計 (直選法不適用物件 (注4) 及び第35期以降取得物件を除く)	103	585,969	741,980	4.1%	156,010	10,940	1.5%	-0.1%	13,219	
(以下、参考)										
直選法不適用物件 (注4)	6	25,858	30,330	-	4,471	-	-	-	-	
第35期 (2019.8期) 取得物件	1	3,946	4,120	4.3%	173	-	-	-	-	
第35期末 (2019.8期末) 保有物件	110	615,775	776,430	-	160,654	-	-	-	-	

(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。

鑑定評価額一覧①

第35期末（2019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35期末（2019.8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）	10,169	13,360	-	3,190	440	3.4%	-	458
	●	ラウンドクロス一番町	3,015	3,970	3.8%	954	140	3.7%	-0.1%	158
	●	ラウンドクロス西新宿	2,395	3,980	3.4%	1,584	120	3.1%	-0.1%	128
	●	D T外苑	2,070	3,100	3.8%	1,029	140	4.7%	-0.1%	140
	●	代々木フォレストビル	1,367	1,650	4.0%	282	40	2.5%	-0.1%	49
	●	ラウンドクロス赤坂	2,763	2,840	4.4%	76	60	2.2%	-0.1%	70
	●	ラウンドクロス三田	1,659	1,640	4.4%	-19	30	1.9%	-0.1%	38
	●	ラウンドクロス芝大門	2,311	3,530	4.2%	1,218	100	2.9%	-0.1%	109
	●	ラウンドクロス築地	2,982	3,880	4.4%	897	40	1.0%	-0.1%	59
	●	芝2丁目大広ビル	6,015	9,900	4.2%	3,884	220	2.3%	-0.1%	266
	●	青山2 4 6ビル	5,257	8,790	3.5%	3,532	190	2.2%	-0.1%	196
	●	ラウンドクロス新宿	7,306	11,300	3.5%	3,993	400	3.7%	0.0%	423
	●	シーフォーススクエア/センタービルディング	16,303	14,900	3.9%	-1,403	400	2.8%	-0.1%	348
	●	オリックス赤坂2丁目ビル	19,376	24,200	3.2%	4,823	800	3.4%	-0.1%	895
	●	ラウンドクロス新宿5丁目	3,741	4,490	3.7%	748	0	0.0%	0.0%	29
	●	日本橋本町1丁目ビル	9,294	9,260	3.5%	-34	420	4.8%	-0.1%	466
	●	ラウンドクロス渋谷	3,194	3,250	3.5%	55	60	1.9%	0.0%	74
	●	オリックス水道橋ビル	2,650	3,200	3.9%	549	80	2.6%	-0.1%	96
	●	オリックス品川ビル	14,065	13,800	3.4%	-265	500	3.8%	-0.1%	550
	●	オリックス不動産西新宿ビル	12,906	14,700	3.6%	1,793	-200	-1.3%	0.0%	-165
	●	ラウンドクロス田町	6,715	8,540	4.0%	1,824	240	2.9%	0.0%	257
	●	M G白金台ビル	8,435	8,930	3.9%	494	-70	-0.8%	-0.1%	-40
	●	渋谷パインビル	3,442	4,650	3.5%	1,207	-130	-2.7%	0.0%	-120
	●	M G市ヶ谷ビルディング	2,968	3,790	3.5%	821	80	2.2%	-0.1%	94
	●	ラウンドクロス銀座2丁目	5,130	6,420	3.3%	1,289	260	4.2%	-0.1%	273
	●	アークヒルズ サウスタワー	21,679	25,800	3.1%	4,120	800	3.2%	-0.1%	856
	●	ラウンドクロス秋葉原	4,366	4,970	3.2%	603	140	2.9%	-0.1%	147
	●	外苑西通りビル	9,107	10,550	3.5%	1,442	320	3.1%	-0.1%	334
	●	ラウンドクロス六本木	12,371	13,500	3.3%	1,128	400	3.1%	-0.1%	426
	▲	キャロットタワー	3,574	7,060	4.1%	3,485	-100	-1.4%	-0.1%	-60
	▲	ピサイド木場	1,880	2,930	4.2%	1,049	50	1.7%	-0.1%	69
	▲	オリックス池袋ビル	8,060	13,400	3.9%	5,339	300	2.3%	-0.1%	337
	▲	K N自由が丘プラザ	3,030	3,040	4.1%	9	0	0.0%	0.0%	7
	▲	オリックス目黒ビル	5,771	9,290	4.1%	3,518	260	2.9%	0.0%	310
	▲	秋葉原ビジネスセンター	4,337	6,890	3.8%	2,552	0	0.0%	0.0%	46
	■	ネオ・シティ三鷹	1,902	3,300	4.4%	1,397	10	0.3%	-0.1%	9
	■	ラウンドクロス川崎	3,861	6,900	4.5%	3,038	160	2.4%	-0.1%	186
	■	大宮町ビル	3,612	4,910	4.8%	1,297	-110	-2.2%	0.0%	-75
	■	大宮下町1丁目ビル	3,156	4,830	4.8%	1,673	10	0.2%	0.0%	43
	■	O R E 大宮ビル	7,105	8,620	5.2%	1,514	220	2.6%	0.0%	227
	★	名古屋伊藤忠ビル	4,288	6,220	4.7%	1,931	250	4.2%	-0.1%	305
	★	O R I X 高麗橋ビル	4,256	5,950	4.0%	1,693	250	4.4%	-0.1%	295
	★	ルナル山台	7,044	6,850	4.4%	-194	70	1.0%	-0.1%	138
	★	オリックス名古屋錦ビル	10,293	9,940	4.0%	-353	290	3.0%	-0.1%	383
	★	O R E 札幌ビル	3,064	6,780	5.5%	3,715	170	2.6%	-0.1%	233
★	オリックス神戸三宮ビル	3,028	4,470	5.2%	1,441	130	3.0%	0.0%	181	
★	O R E 錦2丁目ビル	9,928	13,500	4.6%	3,571	100	0.7%	0.0%	207	
★	堂島プラザビル	9,264	12,400	3.9%	3,135	700	6.0%	-0.1%	766	
★	プライムスクエア広瀬通	6,840	9,190	4.2%	2,349	230	2.6%	-0.1%	289	
★	浜松アクトタワー	12,655	13,300	5.8%	644	200	1.5%	0.0%	21	
★	オリックス淀屋橋ビル	4,956	5,970	4.0%	1,013	180	3.1%	-0.1%	198	
★	札幌ブリックキューブ	5,350	6,050	4.3%	699	220	3.8%	-0.1%	219	
★	ラウンドクロス鹿児島	1,263	1,500	5.7%	236	0	0.0%	0.0%	9	
オフィス 計			331,597	416,180	-	84,582	-	-	-	

※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35期末(2019.8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	2,442	4,260	3.4%	1,817	90	2.2%	-0.1%	94
	●	C U B E 代官山	2,359	4,030	4.1%	1,670	50	1.3%	-0.1%	55
	●	aune有楽町	9,836	12,000	3.2%	2,163	0	0.0%	0.0%	16
	●	クロスアベニュー原宿	4,757	7,060	2.8%	2,302	-110	-1.5%	0.0%	-102
	●	J-ONE SQUARE	1,501	1,720	3.7%	218	-10	-0.6%	0.0%	-7
	●	JouLe SHIBUYA	7,450	9,040	3.3%	1,589	-60	-0.7%	0.0%	-46
	●	SO-CAL LINK OMOTESANDO	2,305	2,890	3.3%	584	0	0.0%	0.0%	1
	●	北青山ビル	931	990	3.2%	58	20	2.1%	-0.1%	23
	▲	aune池袋	6,043	7,660	3.7%	1,616	-90	-1.2%	0.0%	-46
	■	aune港北	3,285	4,370	4.6%	1,084	40	0.9%	0.0%	79
	■	aune幕張	3,036	4,900	4.9%	1,863	50	1.0%	0.0%	7
	■	マルエツさがみ野店	2,198	2,760	5.0%	561	0	0.0%	0.0%	-32
	■	クロスガーデン川崎	11,639	15,800	4.2%	4,160	0	0.0%	0.0%	112
	■	テックランド戸塚店(底地)(注)	6,073	5,980	-	-93	0	0.0%	-	0
	■	クリオ藤沢駅前	3,791	4,600	5.2%	808	-160	-3.4%	0.0%	-131
	★	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)(注)	1,268	1,270	-	1	0	0.0%	-	0
	★	岡山久米商業施設	2,294	3,120	6.2%	825	-190	-5.7%	0.3%	-175
	★	ホームセンタームサシ仙台店(底地)(注)	2,381	2,990	-	608	0	0.0%	-	0
	★	aune札幌駅前	1,821	2,360	5.1%	538	-20	-0.8%	0.0%	-12
	★	盛岡南ショッピングセンターサンサ	2,578	3,370	6.0%	791	10	0.3%	0.0%	35
	★	イオンタウン仙台泉大沢(底地)(注)	3,540	3,940	-	399	0	0.0%	-	0
	★	インターヴィレッジ大曲	4,698	6,210	5.8%	1,511	0	0.0%	0.0%	63
	★	パロ-鈴鹿ショッピングセンター	3,010	3,250	5.6%	239	-310	-8.7%	0.0%	-297
	★	aune仙台	1,977	2,330	4.8%	352	30	1.3%	-0.1%	26
	★	Friend Town 深江橋(底地)(注)	2,424	2,790	-	365	-10	-0.4%	-	-10
	★	コナミスポーツクラブ香里園	1,593	1,760	5.3%	166	0	0.0%	0.0%	8
	★	aune天神	4,485	5,000	4.0%	514	0	0.0%	0.0%	16
★	仙台南町通ビル	3,946	4,120	4.3%	173	-	-	-	-	
商業施設計			103,676	130,570	-	26,893	-	-	-	-
住宅	●	We Will 八丁堀	2,055	2,670	4.0%	614	50	1.9%	-0.1%	64
	●	芝浦アイランド エアタワー	4,625	7,580	4.5%	2,954	160	2.2%	-0.1%	245
	●	ベルファース川越ステイオ	2,271	3,280	4.0%	1,008	80	2.5%	-0.1%	104
	●	ベルファース目黒	3,054	4,240	3.7%	1,185	120	2.9%	-0.1%	140
	●	セントラルクラブ六本木	7,437	9,100	3.7%	1,662	260	2.9%	-0.1%	274
	▲	ベルファース蒲田	2,971	4,560	4.2%	1,588	110	2.5%	-0.1%	140
	▲	ベルファース本郷弓町	2,921	4,000	4.0%	1,078	100	2.6%	-0.1%	120
	▲	ベルファース三宿	1,870	2,370	4.2%	499	10	0.4%	-0.1%	21
	▲	ウエストパークタワー池袋	19,752	25,100	3.8%	5,347	600	2.4%	-0.1%	688
	▲	ベルファース東十条	2,814	3,350	4.2%	535	-40	-1.2%	-0.1%	-20
	■	アールスタイル武蔵小杉	3,934	5,360	4.8%	1,425	90	1.7%	-0.1%	150
	★	ベルファース大坂新町	2,902	4,710	4.6%	1,807	100	2.2%	-0.1%	144
	★	ベルファース尼崎	2,764	3,930	4.7%	1,165	40	1.0%	-0.1%	77
	★	ベルファース金沢香林坊	2,170	2,610	5.5%	439	-80	-3.0%	-0.1%	-56
住宅計			61,547	82,860	-	21,312	-	-	-	-
物流施設	■	戸田ロジスティクスセンター	8,194	11,400	4.2%	3,205	0	0.0%	0.0%	75
	■	市川ロジスティクスセンター	6,817	9,640	4.5%	2,822	-100	-1.0%	0.0%	-25
	■	岩槻ロジスティクスセンター	5,659	7,410	4.5%	1,750	0	0.0%	0.0%	70
	★	堺ロジスティクスセンター北棟	7,395	13,200	4.7%	5,804	0	0.0%	0.0%	145
	★	小牧ロジスティクスセンター	2,066	3,310	4.9%	1,243	20	0.6%	0.0%	60
物流施設計			30,134	44,960	-	14,825	-	-	-	-
ホテル等	●	高輪テューブレスC's	2,825	3,220	4.4%	394	80	2.5%	-0.1%	91
	■	クロスゲート	9,172	18,600	4.4%	9,427	0	0.0%	-0.1%	102
	■	グッドタイムリビング新浦安	1,501	1,990	5.2%	488	0	0.0%	0.0%	0
	■	東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾート	27,374	28,100	4.2%	725	600	2.2%	-0.1%	453
	★	ヴィアイン心斎橋ビル	2,940	3,920	3.9%	979	100	2.6%	-0.1%	124
	★	ホテル京阪 札幌	2,300	3,310	4.3%	1,009	100	3.1%	-0.1%	131
	★	リッチモンドホテル山形駅前	2,079	2,460	5.5%	380	10	0.4%	0.0%	40
	★	ホテル日航姫路	5,194	3,810	5.6%	-1,384	-280	-6.8%	0.0%	-616
	★	ホテルリブマックス名古屋栄EAST	1,517	1,750	4.4%	232	0	0.0%	0.0%	12
	★	ホテル ユニバーサル ポート	33,911	34,700	4.1%	788	300	0.9%	-0.1%	245
ホテル等計			88,818	101,860	-	13,041	-	-	-	-
合計			615,775	776,430	-	160,654	-	-	-	-

※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)」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。

所有者別投資口数内訳

所有者別 投資口数	第34期末 (2019.2期末)		第35期末 (2019.8期末)		増減	
	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)
個人・その他	184,394	6.7	173,527	6.3	-10,867	-0.4
金融機関	1,802,536	65.3	1,814,289	65.7	11,753	0.4
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	103,735	3.8	98,700	3.6	-5,035	-0.2
信託銀行	1,433,001	51.9	1,427,124	51.7	-5,877	-0.2
生命保険会社	47,071	1.7	44,599	1.6	-2,472	-0.1
損害保険会社	9,337	0.3	21,112	0.8	11,775	0.4
証券会社	131,090	4.7	136,775	5.0	5,685	0.3
信用金庫	38,239	1.4	37,904	1.4	-335	0.0
その他	40,063	1.5	48,075	1.7	8,012	0.3
その他法人	53,185	1.9	52,125	1.9	-1,060	0.0
外国法人等	719,885	26.1	720,059	26.1	174	0.0
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34期末 (2019.2期末)		第35期末 (2019.8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	18,998	95.9	17,778	95.6	-1,220	-0.3
金融機関	188	0.9	186	1.0	-2	0.1
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	39	0.2	36	0.2	-3	0.0
信託銀行	16	0.1	16	0.1	0	0.0
生命保険会社	9	0.0	9	0.0	0	0.0
損害保険会社	3	0.0	2	0.0	-1	0.0
証券会社	17	0.1	21	0.1	4	0.0
信用金庫	55	0.3	53	0.3	-2	0.0
その他	49	0.2	49	0.3	0	0.1
その他法人	309	1.6	291	1.6	-18	0.0
外国法人等	321	1.6	339	1.8	18	0.2
合計	19,816	100	18,594	100	-1,222	-

投資主上位10社

投資主上位10社	第35期末 (2019.8期末)	
	口数(口)	比率(%) ^(注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	645,452	23.3
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	460,067	16.6
野村信託銀行株式会社(投信口)	125,063	4.5
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	124,827	4.5
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	58,992	2.1
J Pモルガン証券株式会社	47,909	1.7
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	37,798	1.3
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	33,974	1.2
THE BANK OF NEW YORK 133970	32,546	1.1
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	31,112	1.1

(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。

▶ 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。

オフィス

アークヒルズ サウスタワー



オリックス名古屋錦ビル



ORIX高麗橋ビル



住宅

ベルファース大阪新町



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。

オフィス

浜松アクトタワー



ホテル

クロスゲート



耐震構造

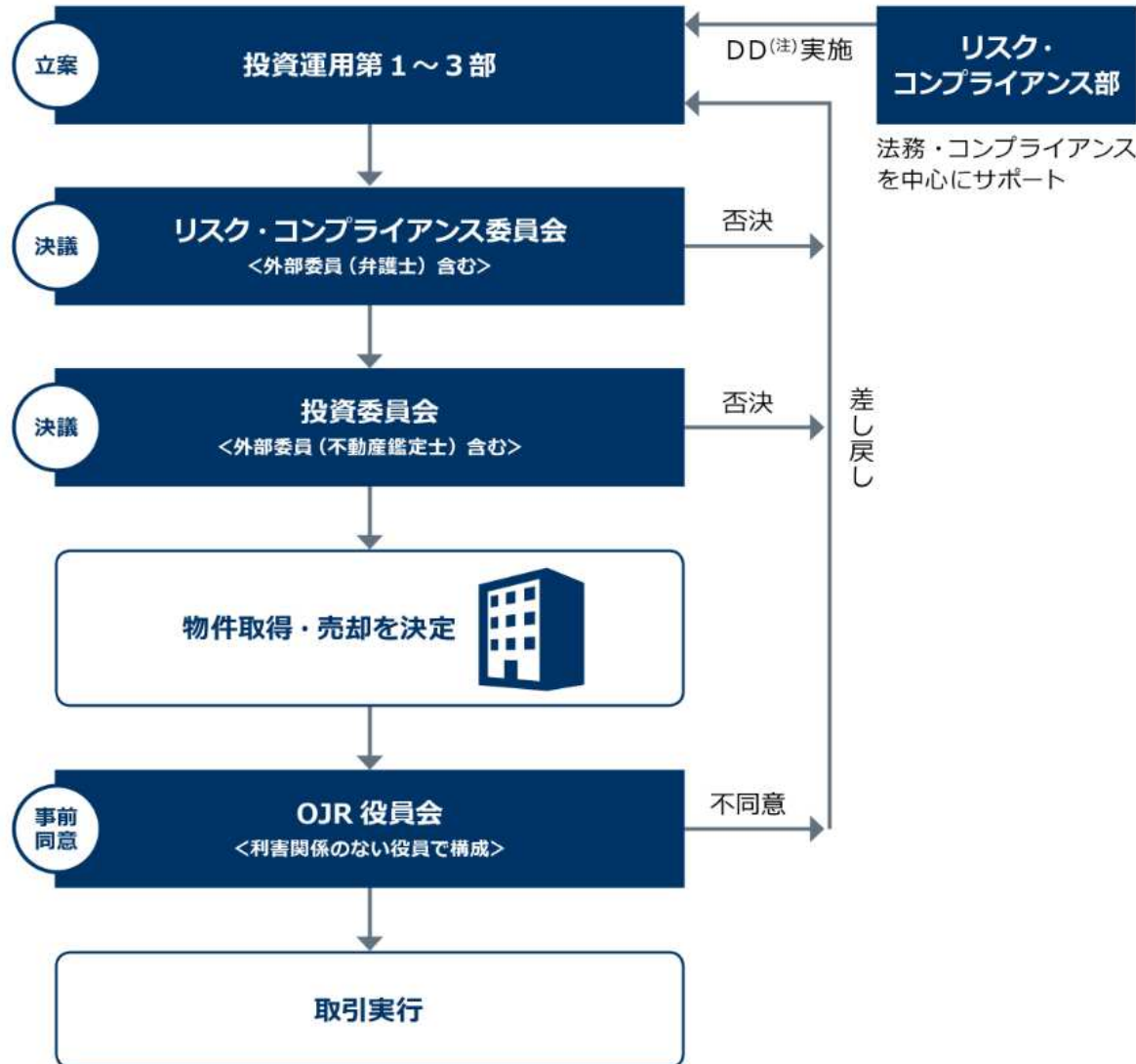
建物の耐震性を高めるために、主要な構造（基礎・土台・柱床・壁等）に対して補強を行います。

オフィス

名古屋伊藤忠ビル



(注) 本投資法人の保有物件には、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。また、KYB株式会社及びカヤバシステムマシナリー株式会社が製造した免震・制振オイルダンパーのうち国土交通大臣認定不適合の製品は使用されておりません。



【資産運用会社】

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

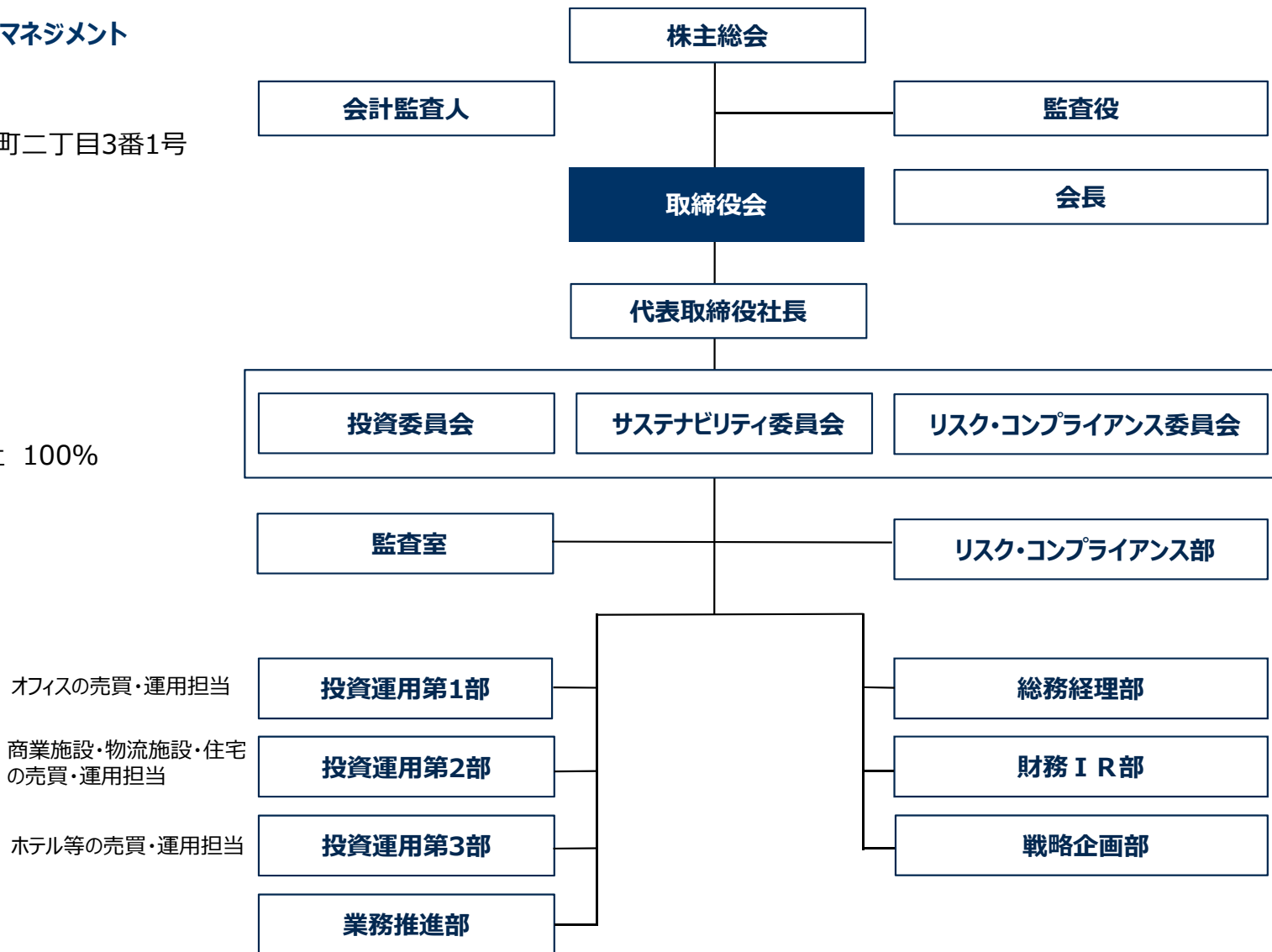
【本投資法人】

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,デューデリジエンス)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。

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 亀本 由高
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



【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
34期3物件売却	「神戸桃山台ショッピングセンター(底地)の一部」、「クロスモール下関長府」及び「グランマート手形」の売却をいいます。
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 (出資総額ベース)	各時点の有利子負債残高を同時点の出資総額と有利子負債残高の合計値で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
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"> ● 各期末時点においては、各期末における総資産です。 ● 決算発表日（2019年10月17日）時点においては、第35期末（2019.8期末）における貸借対照表上の金額に、「フェリチタ三条木屋町」取得に伴う借入金（3,120百万円）を加えた数値です。
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。
ORIX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（2019年10月17日）時点の稼働率は、第35期末（2019.8期末）時点の稼働率を記載しています。
鑑定評価額	<ul style="list-style-type: none"> ● 各期末時点においては、各期末保有物件にかかる期末鑑定評価額です。 ● 「TOKYU REIT赤坂檜町ビル」及び「フェリチタ三条木屋町」については、物件取得決定時に取得した鑑定評価額です。
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3物件、売却2物件	「TOKYU REIT赤坂檜町ビル」、「仙台南町通ビル」及び「フェリチタ三条木屋町」の取得、並びに「KN自由が丘プラザ」及び「岡山久米商業施設」の売却を総称しています。
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"> ● 各期末時点においては、各期末保有物件にかかる各期の実績の年換算額です。 ● 「TOKYU REIT赤坂檜町ビル」及び「フェリチタ三条木屋町」については、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。
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。
前回決算発表	2019年4月18日付で実施した第34期（2019.2期）決算発表をいいます。
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ORIX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、第35期末（2019.8期末）保有物件は第35期末（2019.8期末）時点の月額契約賃料に基づき、第36期（2020.2期）取得物件は2019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34期（2019.2期）及び第35期（2019.8期）の変動賃料（歩合賃料を含みます。）の実績に、「ホテル ユニバーサル ポート」の第34期（2019.2期）変動賃料から第33期（2018.8期）に前倒して受領した200百万円を足し戻した合計を12で除した数値に基づき算出しています。なお、第36期（2020.2期）に取得した物件に変動賃料は採用されていません。
賃料増減率	<p>【テナント入替時】</p> <ul style="list-style-type: none"> 各期における新規入居（想定含む）のうち、各入居区画における新規月額契約賃料（想定含む）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。 <p>【賃料更改時】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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（想定含む）について、当該区画における新規月額契約賃料（想定含む）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。
帳簿価額	<ul style="list-style-type: none"> 各期末時点においては、各期末保有物件にかかる期末帳簿価額です。 「TOKYU REIT赤坂檜町ビル」、「フェリチタ三条木屋町」については取得価格です。
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"> 各期末時点においては、各期末時点保有物件にかかる各期の実績の年換算額です。 「TOKYU REIT赤坂檜町ビル」、「フェリチタ三条木屋町」については、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。
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。



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)

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。