

ORIX JREIT Inc.

オリックス不動産投資法人

証券コード：8954

OJRの概要・特長	02
分配金の成長	03
投資口価格推移	04
OJRの特長①総合型REIT	05
OJRの特長②ORIXシナジー	06
OJRの特長③運営力	07
直近運用実績	
OJRを取り巻く環境と実績	09
内部成長関連	
ダイレクトPMを活用した内部成長実績	11
ダイレクトPMを活用した内部成長事例	12
オフィス	13
商業施設	14
住宅①	15
住宅②	16
物流施設・ホテル等	17
外部成長関連	
ポートフォリオ成長の推移	19
新規取得物件のご紹介	20
スポンサーパイプラインの現状	21
財務関連	
財務戦略①	23
財務戦略②	24
まとめ	
本日のまとめ	26
保有物件のご紹介	
保有物件のご紹介①	28
保有物件のご紹介②	29
保有物件のご紹介③	30
参考資料	
決算ハイライト（実績）	32
資金調達状況	33
ESGへの取組①	34
ESGへの取組②	35
ESGへの取組③	36
運用資産の耐震性について	37
ホームページのご紹介	38

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 ✓ 総合型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%)

特長

- ① 総合型REIT**
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
- ② ORIXシナジー**
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
- ③ 運営力**
ダイレクトPM・物件入替等によるポートフォリオの質の継続的な向上

OJRの直近予想分配金利回り

$$(\underline{3,350円} + \underline{3,430円}) \div \underline{172,600円} = \underline{3.9\%}$$

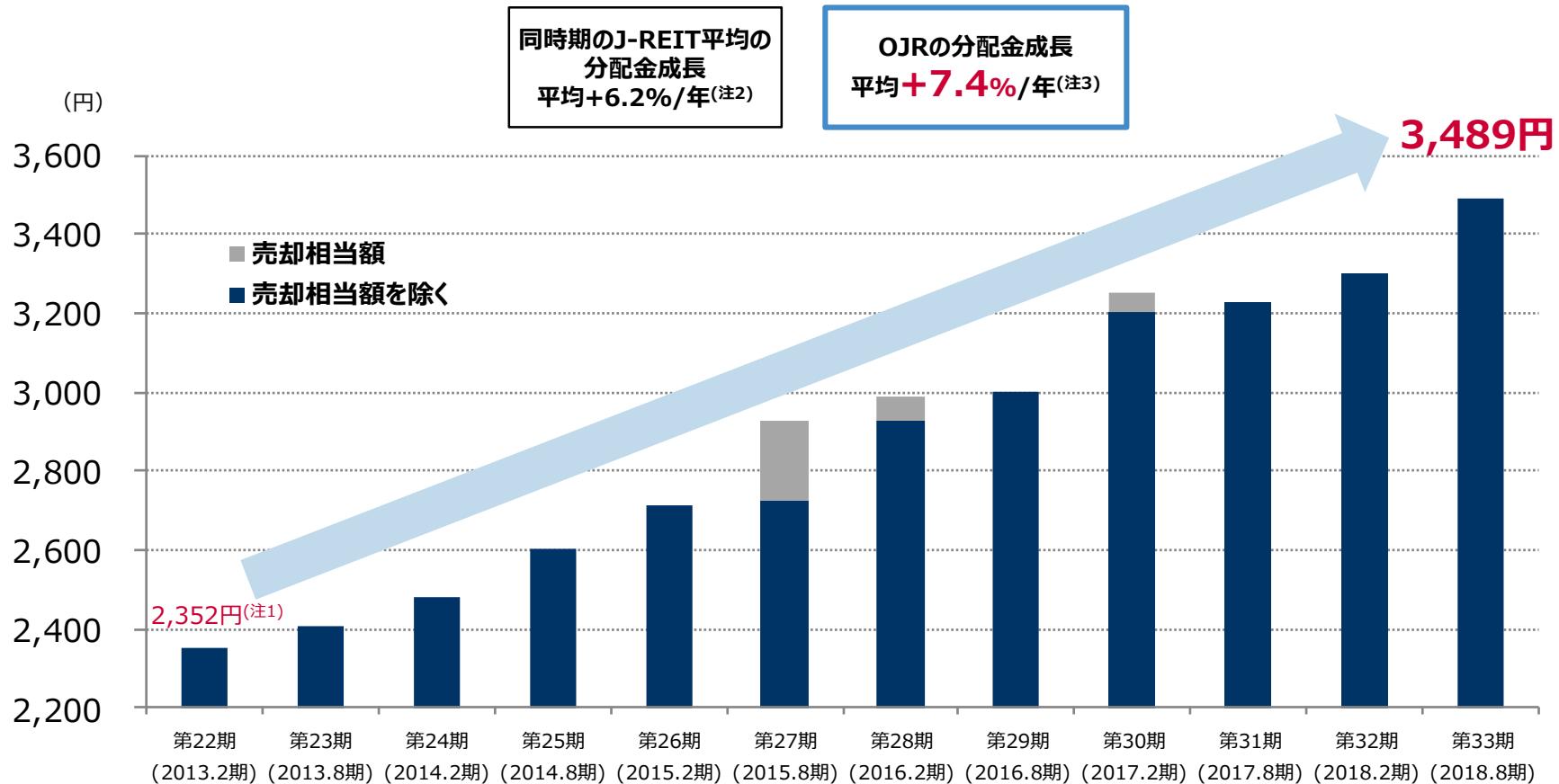
2019年2月期予想分配金

2019年8月期予想分配金

2018年10月31日時点

直近予想分配金利回り

▶ 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了した金額を、単位未満切り捨てて記載しています。

(注2) J-REIT平均の分配金成長率は、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2018年9月3日時点の数値を比較し、当該期間における増加額の複利計算に基づいた年当たり平均成長率です。

(注3) 第22期（2013.2期）の分配金実績と第33期（2018.8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。

投資口価格推移

▶ OJRの投資口価格は東証REIT指数を上回る水準で推移

OJR時価総額：4,763億円
全J-REIT中：7位
(2018年10月31日時点)



(注1) 投資口価格の推移は2013年3月1日の本投資法人及び東証REIT指数の値を100として指数化したものです。

(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。

OJRの特長①総合型REIT

05

▶日本初の総合型REITとして、16年の運用を経て成長性・収益性・安定性を兼ね備えたポートフォリオを構築

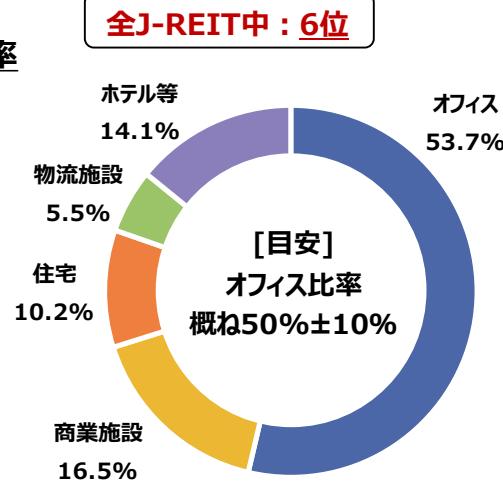
総合型REITの特長		概要	特長
総合型REIT	複数用途の不動産に投資		✓ 多様な用途の取得による成長機会が豊富 ✓ 各用途の特性を組み合わせることでリスク分散が図れる
特化型REIT	単一用途の不動産に投資		✓ 特定用途の活況時に収益性が大きく高まる ✓ 単一用途のため、投資分析がしやすい

OJRの資産

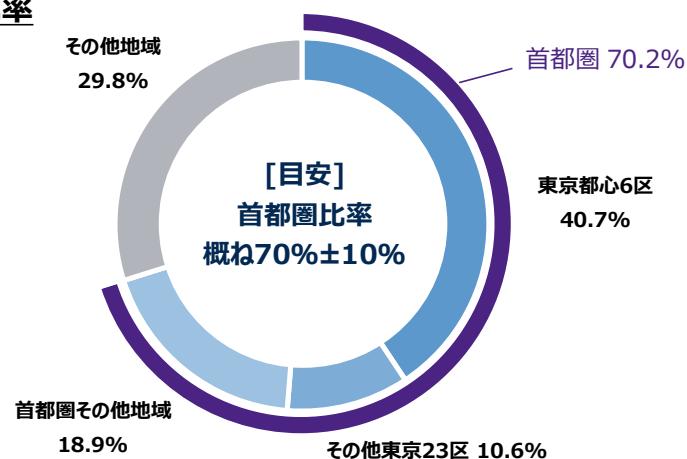
決算発表日（2018年10月17日）時点

取得価格合計	物件数	稼働率	賃貸NOI利回り	償却後利回り	平均築年数
6,689億円	111物件	99.4%	5.1%	4.2%	16年

用途比率



地域比率



OJRの特長②ORIXシナジー

▶ オリックスグループの事業ネットワーク・ノウハウの活用

- ✓ 「金融」と「モノ」の専門性を高めながら、隣へ、そのまた隣へと事業展開

与信審査およびファイナンス能力

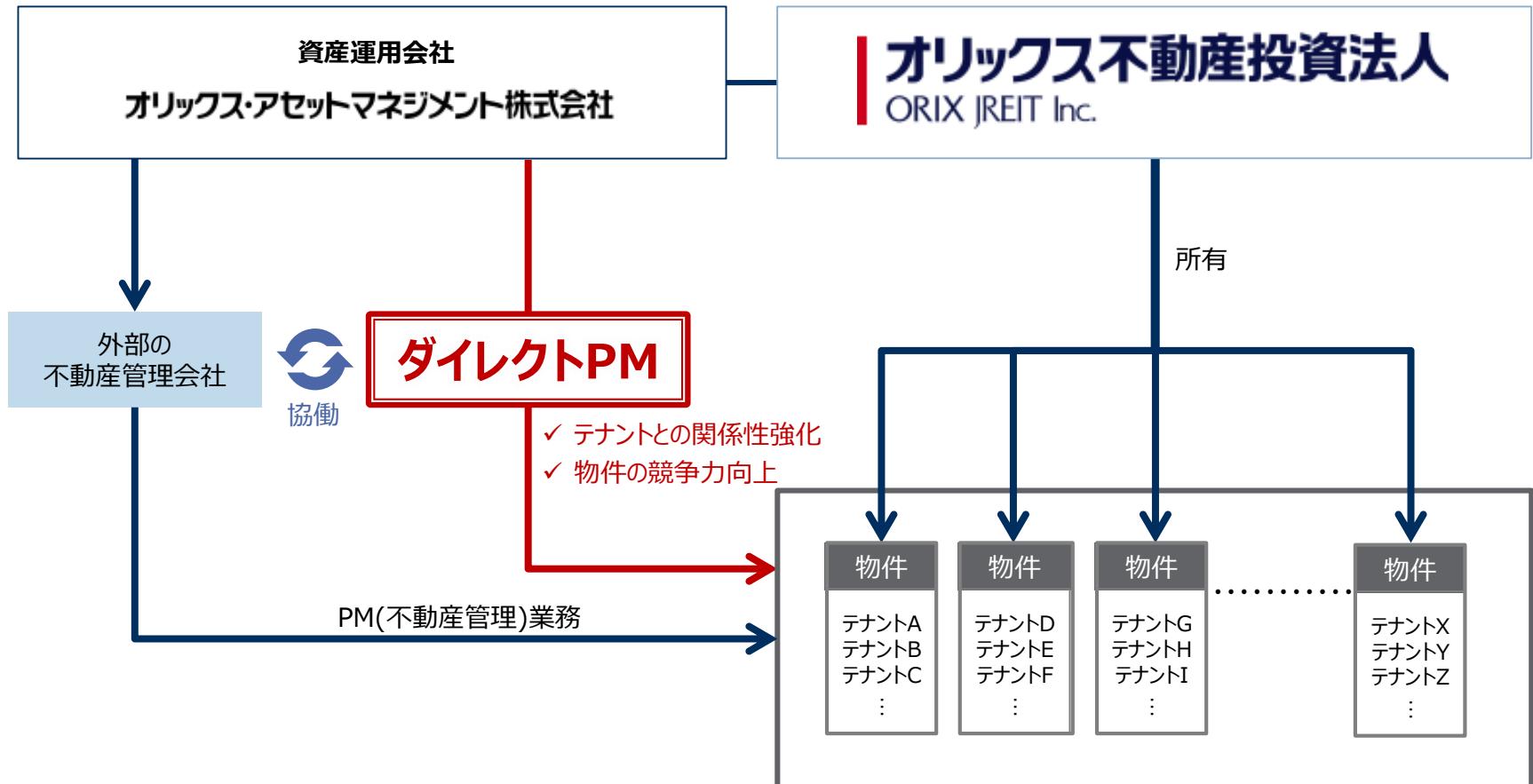


▶ 強固なスポンサーパイプライン

直近5年半の取得実績3,515億円のうち、オリックスグループからの取得は **約9割** (3,121億円)

▶ ダイレクトPMを活用してテナントとの関係性強化や物件の競争力向上を推進

- ✓ OJRでは、ダイレクトPMによって資産運用会社がPM(プロパティ・マネジメント=不動産管理)業務を補完



直近運用実績

▶「内部成長」「外部成長」「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

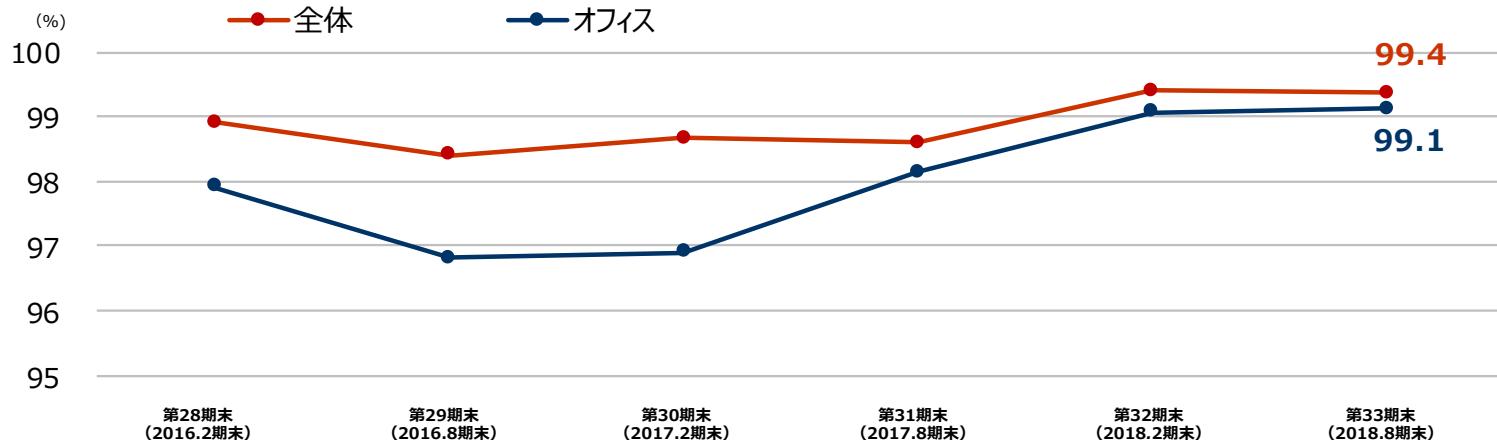
	環境認識	実績
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> 優良物件は引き続き品薄状態 物件売却には良好な環境 	<ul style="list-style-type: none"> 2018年4月にユニバーサル・スタジオ・ジャパン®の オフィシャルホテル「ホテル ユニバーサル ポート」を スポンサーより取得 スポンサー並びに外部との取得交渉を継続 ポートフォリオの質向上につながる売却も検討
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> オフィスを中心に空室率は低水準で、賃料は上昇傾向 2019年までに新規供給されるハイグレードオフィスのリーシングは順調、2020年供給分は注視が必要 中規模オフィスの供給は今後も限定的 	<ul style="list-style-type: none"> 稼働率：全体99.4% オフィス99.1% 賃貸条件の改善を推進。オフィス・商業施設における第33期(2018.8期)の賃料増減率 入替時：+20% (6期連続増額) 更改時：+8% (10期連続増額)
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> 日銀の金融緩和政策に一部変化がみられるものの、資金調達環境は概ね良好 将来的な国内の金利上昇リスクに注意 	<ul style="list-style-type: none"> 財務の安定性強化を推進 LTV：42.8%、固定金利比率：93.1% 第33期(2018.8期)～決算発表日までの借換 (計：290億円、投資法人債含む) 平均調達期間：5.0年⇒7.9年 平均調達金利：0.81%⇒0.58%

内部成長関連

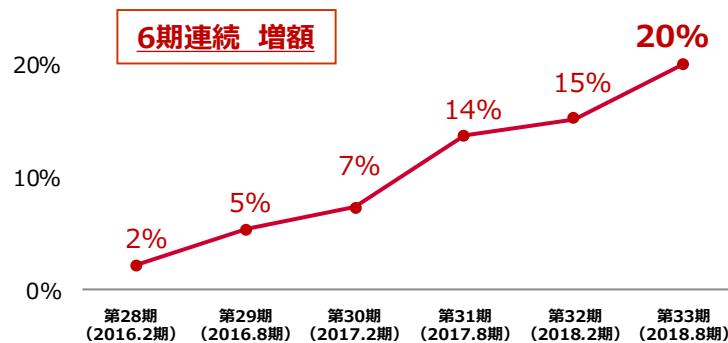
ダイレクトPMを活用した内部成長実績

▶ 高稼働を維持しつつ、テナント入替時で6期連続、既存テナントの賃料更改時で10期連続プラスの賃料増減率を達成

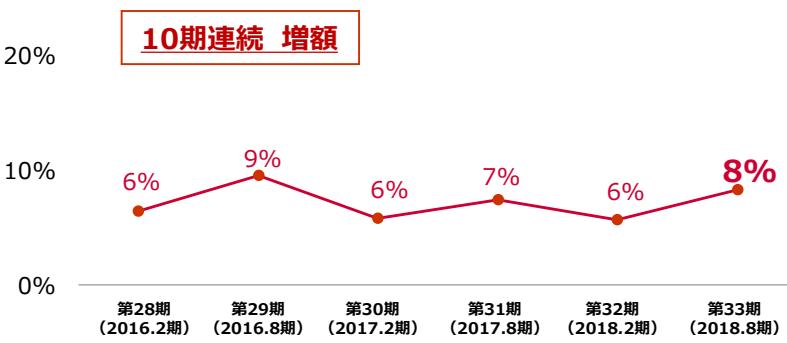
期末稼働率



入替テナントの賃料増減率(オフィス・商業施設のみ)



既存テナントの賃料増減率(オフィス・商業施設の賃料更改部分のみ)



ダイレクトPMを活用した内部成長事例

オフィス：ラウンドクロス秋葉原（東京都千代田区）



- ▶ 契約賃料とマーケット賃料のギャップ[°]（内部成長余地）に着目して2016年1月に取得
- ▶ 大口テナント退去後のテナント埋め戻しにより契約賃料の増額を達成



契約賃料増減率

+51%

(取得時契約賃料対比)

年間契約賃料増加額

+66百万円

(取得時契約賃料対比)

商業施設：クロスアベニュー原宿（東京都渋谷区）



- ▶ 日本有数の流行の発信地であるJR原宿駅前に立地する都市型商業施設
- ▶ 2013年11月取得以降、契約満了に際しテナント入替を実施し契約賃料の増額を達成



契約賃料増減率

+40%

(取得時契約賃料対比)

年間契約賃料増加額

+83百万円

(取得時契約賃料対比)

オフィス (決算発表日時点)	取得価格合計	物件数	稼働率	賃貸NOI利回り	償却後利回り	平均築年数
	3,590億円	53物件	99.1%	4.9%	4.0%	17.7年

▶エリアを問わず着実な賃料増額を実現



▶テナント分散によるテナント退去リスクの低減

オフィステナントの分散状況
(賃料ベース／2018.8期末時点)

順位	テナント	物件名	ポートフォリオ全体の比率
1	通信業	オリックス不動産西新宿ビル	1%以上 2%未満
2	金融業	オリックス芝2丁目ビル	
3	IT業	外苑西通りビル	1%未満
4	専門学校	オリックス池袋ビル	
5	ホテル事業	浜松アクトタワー	

- ・オフィステナント数：860社
- ・オフィスにおける契約賃料が最大となるテナントでもポートフォリオ全体の2%未満の水準
- ・テナント1社の退去が業績に与えるインパクトは低減

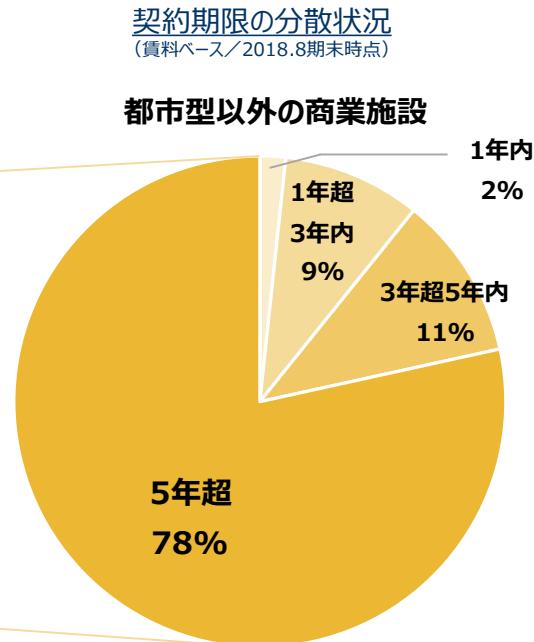
商業施設

商業施設 (決算発表日時点)	取得価格合計	物件数	稼働率	賃貸NOI利回り	償却後利回り	平均築年数
	1,100億円	29物件	100%	5.7%	4.9%	11.2年

▶ 都市型商業施設と都市型以外の商業施設(NSC^(注)等)の賃料割合は半々



▶ 都市型以外の商業施設の契約期限は75%以上が5年超と安定性が高い



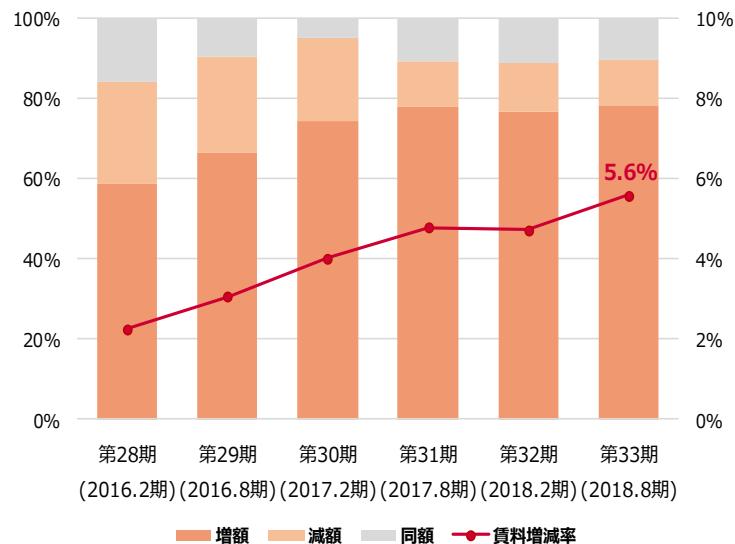
(注) NSC(Neighborhood Shopping Centers)とは、食品スーパー等を核として、ドラッグストアやホームセンター等のテナントを持つ、近隣住宅街等の小商圏をターゲットとしているショッピングセンターをいいます。

住宅①

住宅 (決算発表日時点)	取得価格合計	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	14物件	96.5%	5.5%	4.2%	11.4年

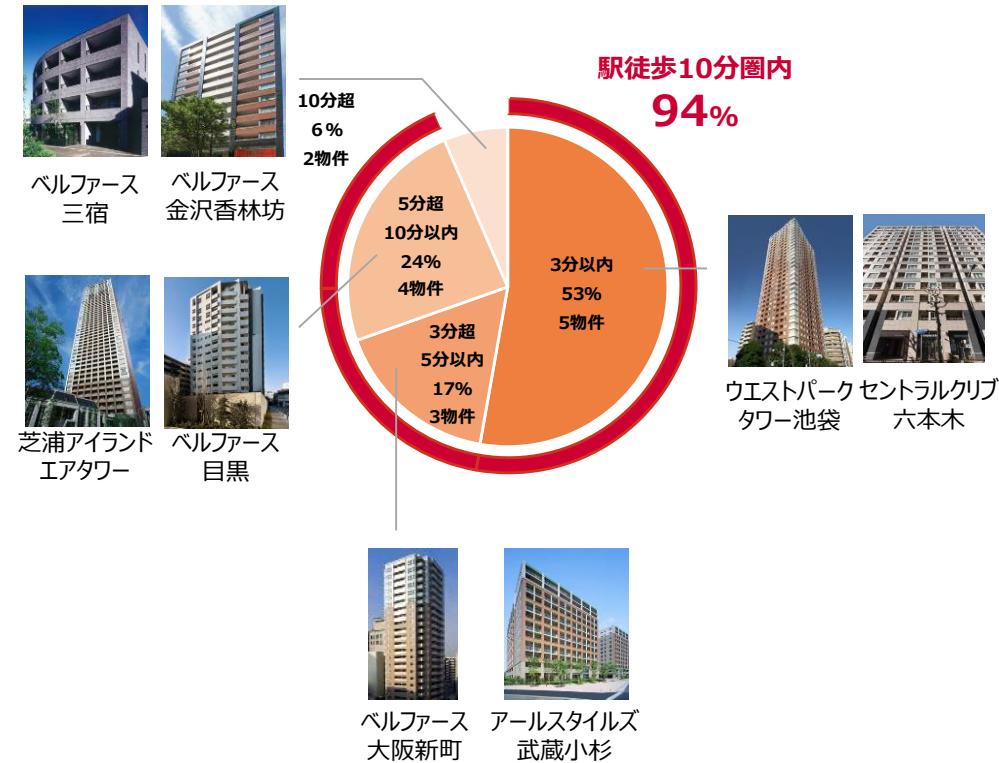
▶入替時の継続的な賃料増額を達成

入替における賃料変動推移(左軸)と賃料増減率(右軸)



▶利便性の高い物件立地

駅徒歩分数 (取得価格ベース)



住宅②

▶賃貸面積の増加と賃料単価の向上により、該当区画の合計収入が90%^(注)増加

- ・19階のゲストルーム・倉庫を改修し、需要の高い1LDKに貸室化
- ・ゲストルームは貸室であった2階の1Rへ移設

物 件 名	ベルファース大阪新町
所 在 地	大阪府大阪市西区
建 築 時 期	2008年2月



(注) 賃料は月額賃料を、ゲストルーム利用料は月額平均利用料をそれぞれ改修前後で比較し算出しています。

物流施設・ホテル等

物流施設 (決算発表日時点)	取得価格合計	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物件	100%	5.5%	4.0%	9.9年

内部成長事例

▶契約満了に際し、賃料増額達成



物 件 名	市川ロジスティクスセンター
所 在 地	千葉県市川市

- ・2018年7月の契約満了に伴い、既存テナントの転借人と直接契約を締結（使用実態に変更なし）
- ・賃料増額を実現

ホテル等 (決算発表日時点)	取得価格合計	物件数	稼働率	賃貸NOI利回り	償却後利回り	平均築年数	客室数
	944億円	10物件	99.9%	5.1%	4.0%	19.7年	2,995室

▶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、比較的供給の多いビジネスホテルは約3割

▶ビジネスホテル・シティホテルの95%が駅徒歩5分圏内であり立地が良好



ホテル ユニバーサル ポート
(ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®)



サンルートプラザ東京
(東京ディズニーリゾート)

ホテルタイプ^(注)
(取得価格ベース/2018.8期末時点)

テーマ
パークの
オフィシャル
ホテル
67%

ビジネス
ホテル
27%

シティホテル
5%

ビジネスホテル・シティホテルの駅徒歩分数
(取得価格ベース/2018.8期末時点)



ホテルリブマックス
名古屋栄EAST



リッチモンド
山形駅前
札幌

5分超
10分以内
5%

3分超
5分以内
17%

3分以内
78%



ヴィアイン
心斎橋ビル



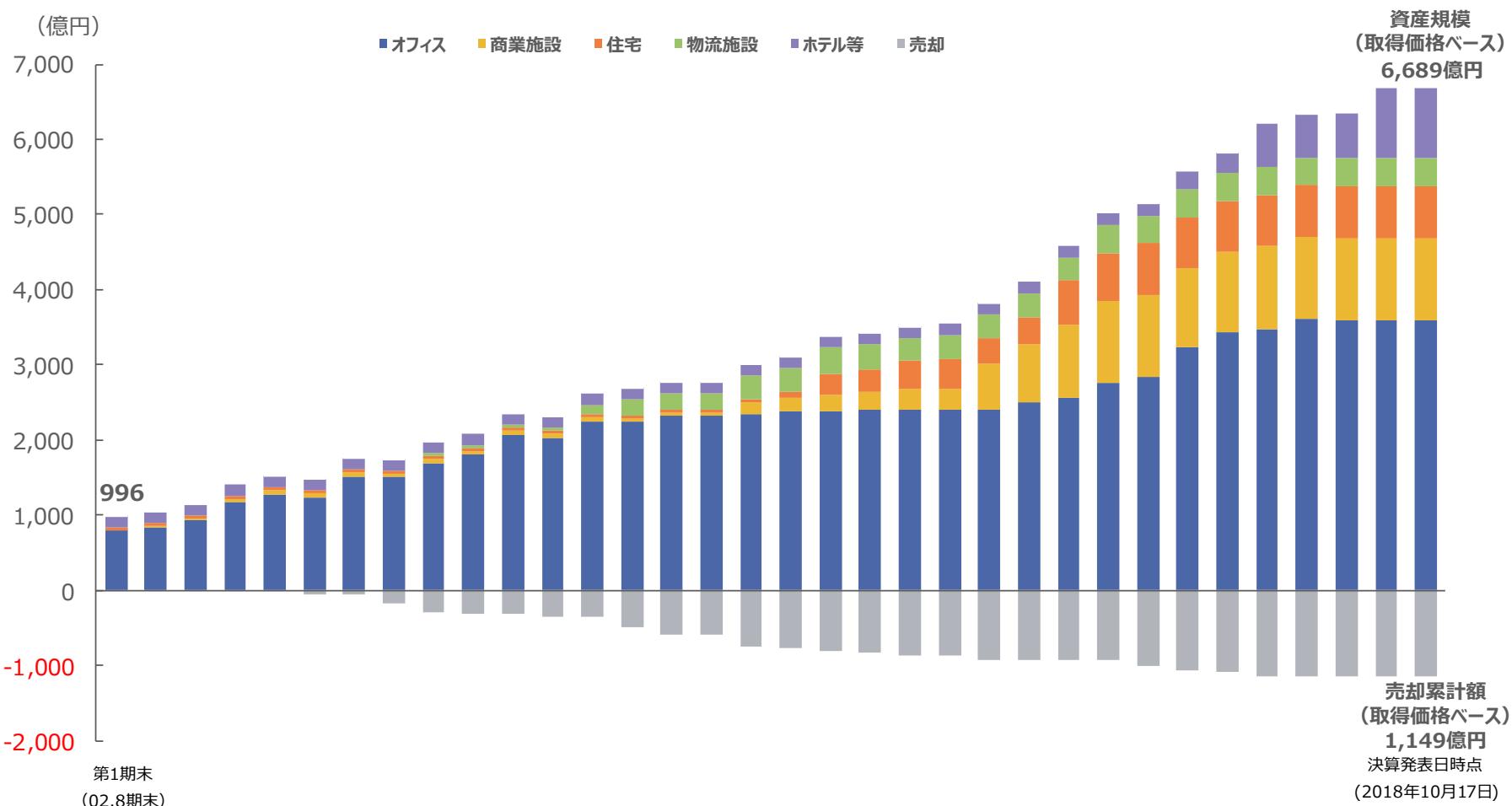
クロスゲート
心斎橋ビル

外部成長関連

ポートフォリオ成長の推移

▶ スポンサーパイプラインを活用した外部成長とポートフォリオの質向上のための物件売却を推進

資産規模の推移



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

► ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®の希少なオフィシャルホテル



ホテル等

ホテル ユニバーサル ポート

NEW



用 途	ホテル等
所 在 地	大阪府大阪市此花区
取 得 価 格	340億円
取 得 時 期	2018年4月
延 床 面 積	35,437.45m ²
建 築 時 期	2005年5月
賃貸NOI利回り ^(注)	5.8%



物件特性

- USJへ徒歩約3分、最寄りのJR桜島線（ゆめ咲線）ユニバーサルシティ駅から徒歩約4分とオフィシャルホテルならではの利便性の高い立地
- オリックスグループが2010年より保有・経営

テナント特性

- オリックスグループ100%出資のホテル経営会社と定期建物賃貸借契約（期間5年）を締結

プレミアムフロア



コーナーパレス

レギュラーフロア



デラックスルーム

コンセプトルーム

WAKUWAKUワンダールーム



洗い場付きバスルーム 及び独立トイレを全室で完備



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

▶ 引き続きORIXシナジーを活用して外部成長を推進

オリックスグループの不動産セグメント資産の状況（注）（簿価ベース・2018年6月30日時点）



（注）2018年7月30日付オリックス株式会社公表の「2019年3月期第1四半期決算補足資料」を基に、本資産運用会社にて独自に作成したものです。なお、上記グラフにおける「用途」の定義は、オリックス株式会社の定義に依拠しています。

オリックス上野1丁目ビル（東京都台東区上野）



オフィス

2016年9月竣工

中央通りに面し、環境性能やBCPにも配慮した6駅6路線が利用可能な都心オフィス

那覇新都心センタービル（沖縄県那覇市）



オフィス

ホテル

2011年7月竣工

開発が進む那覇新都心おもろまちに所在。大和ハウスグループと共同開発したオフィスとホテルの複合施設

フェリチタ心斎橋（大阪府大阪市中央区）



商業施設

2007年10月竣工

地元客とインバウンドで賑わう心斎橋の中心部に立地する都市型商業施設

HUNDRED CIRCUS East Tower（東京都新宿区百人町）



住宅

ホテル・サービスアパートメント

1992年8月竣工

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

松伏ロジスティクスセンター（埼玉県北葛飾郡松伏町）



物流施設

2019年3月竣工予定

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

ヒルトン沖縄北谷リゾート（沖縄県中頭郡北谷町）



ホテル

2014年7月開業

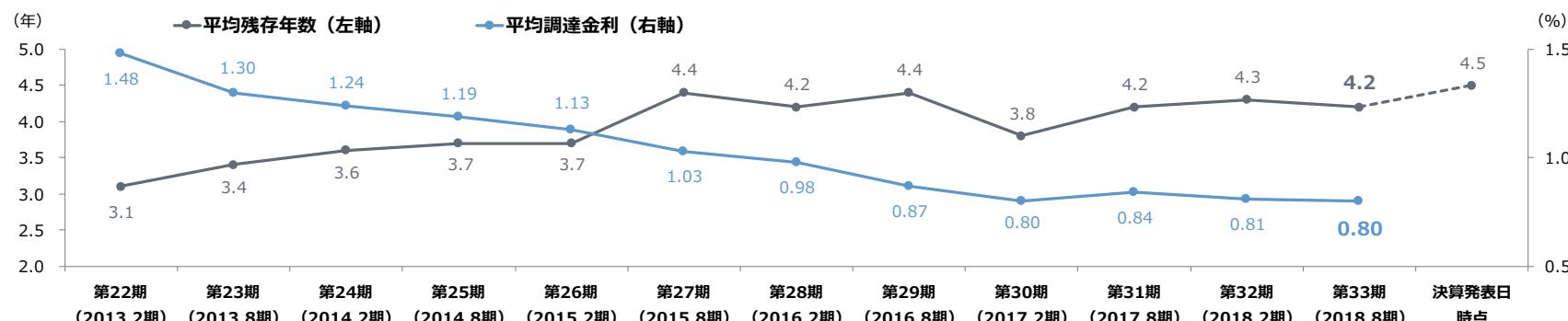
オリックスグループ開発の客室数346室のリゾートホテル。隣地では「ダブルツリーbyヒルトン沖縄北谷リゾート」160室が2018年6月開業

財務関連

財務戦略①

► 継続的な調達期間の長期化・調達金利の低減を実現

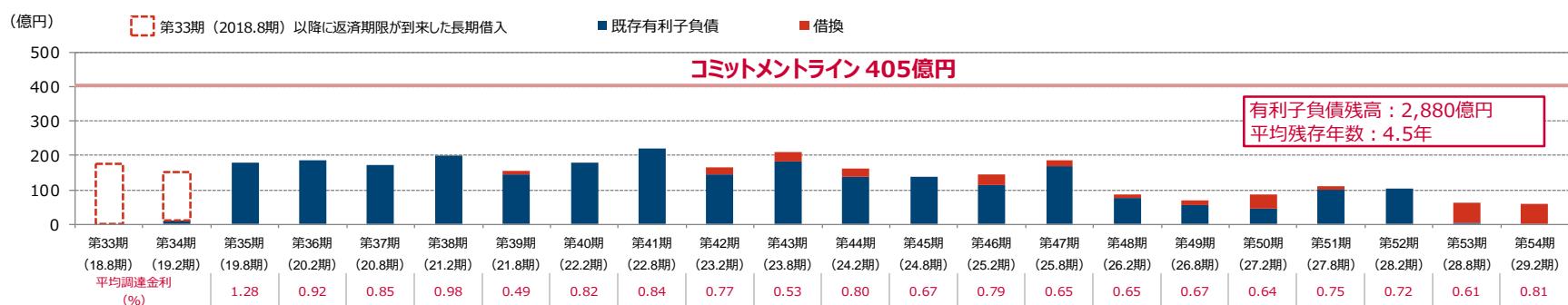
資金コストと平均残存年数の推移



2018.8期以降決算発表日時点までの借換実績(合計:290億円) ^(注)		借換前	借換後
平均調達期間		5.0年	7.9年
平均調達金利		0.81%	0.58%

(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。

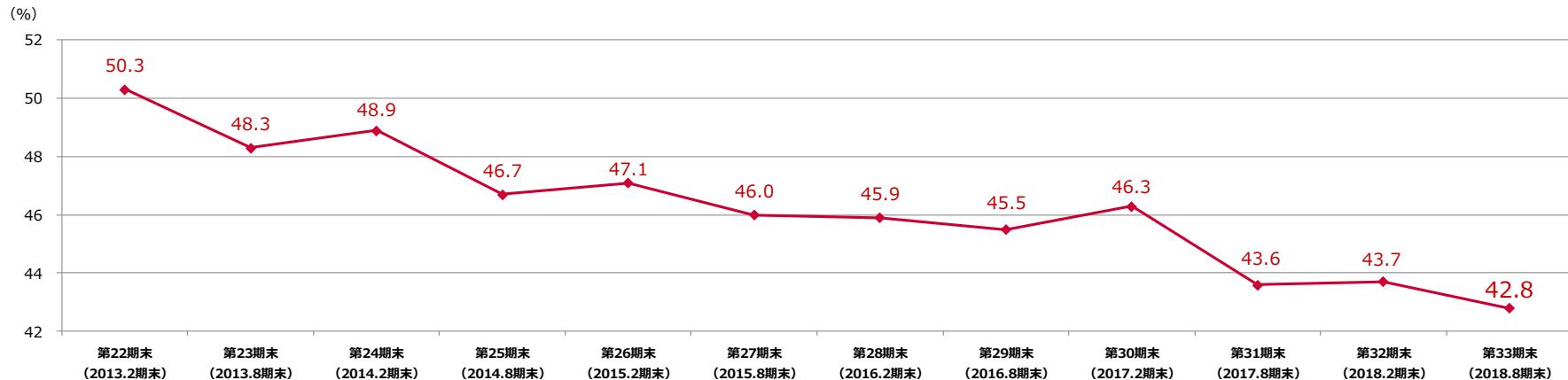
有利子負債の返済期限の状況（決算発表日（2018年10月17日）時点）



財務戦略②

▶ 財務の安定性に配慮したLTV水準を維持

LTV（総資産ベース）の推移



財務指標

	第33期末 (2018.8期末)	決算発表日 (2018年10月17日) 時点
有利子負債残高	2,880 億円	2,880 億円
LTV(総資産ベース)	42.8 %	42.8 %
LTV(出資総額ベース)	46.2 %	46.2 %
平均調達金利	0.80 %	0.78 %
平均調達コスト	0.96 %	-
固定金利比率	92.8 %	93.1 %
平均残存年数	4.2 年	4.5 年

格付の状況 決算発表日（2018年10月17日）時点

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

まとめ

▶ 3つの強みを活かし各種戦略を実行し、1口当たり分配金の安定成長を推進

総合型REIT



ORIXシナジー



運営力

外部成長戦略
(物件売買)

強みを活かせる物件に厳選投資

将来的な競争力等を考慮した選別売却

内部成長戦略
(保有物件の収益向上)

高稼働率維持と賃貸条件の改善

財務戦略
(資金調達)

財務の安定性向上

資金コストの低減

1口当たり分配金の安定的成長

保有物件のご紹介

保有物件のご紹介①

オフィス ラウンドクロス六本木

◆ 中規模オフィスの供給が限定的な六本木エリアの駅近オフィス



用途	オフィス
所在地	東京都港区六本木
取得価格	124億円
取得時期	2017年6月
延床面積	6,691.03m ²
建築時期	2009年5月
賃貸NOI利回り ^(注)	3.7%



商業施設 aune有楽町

◆ 駅直結、アクセスの良さと視認性の高さを兼ね備えた都市型商業施設



用途	商業施設
所在地	東京都千代田区有楽町
取得価格	99億円
取得時期	2013年4月
延床面積	4,286.53m ²
建築時期	2007年2月
賃貸NOI利回り ^(注)	4.1%



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

保有物件のご紹介②

住宅 ウエストパークタワー池袋

◆ 池袋駅から徒歩約2分のハイスペック・タワーマンション



物流施設 岩槻ロジスティクスセンター

◆ 東北道・岩槻 IC から約 5 km。首都圏全域をカバーできる大型物流施設



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



用途	物流施設
所在地	埼玉県春日部市
取得価格	63億円
取得時期	2014年10月
延床面積	28,875.40m ²
建築時期	2013年4月
賃貸NOI利回り ^(注)	5.4%



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

保有物件のご紹介③

ホテル等

サンルートプラザ東京

◆ 東京ディズニーリゾートの希少なオフィシャルホテル



用途	ホテル等
所在地	千葉県浦安市
取得価格	268億円
取得時期	2017年1月
延床面積	38,488.60m ²
建築時期	既存棟：1986年6月 増築棟：2003年10月
客室数	696室
賃貸NOI利回り(注)	5.6%



オフィス 浜松アクトタワー

◆ 浜松駅直結、地域のランドマークであるオフィス・ホテル・商業の複合施設



用途	オフィス
所在地	静岡県浜松市
取得価格	118億円
取得時期	2016年4月
延床面積	142,511.21m ²
建築時期	1994年8月
賃貸NOI利回り(注)	9.1%



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

參考資料

決算ハイライト（実績）

32

(百万円)

	第29期 (2016.8期)	第30期 (2017.2期)	第31期 (2017.8期)	第32期 (2018.2期)	第33期 (2018.8期)
営業収益	20,365	22,203	22,484	22,987	23,754
営業利益	9,155	10,650	10,192	10,610	11,124
経常利益	7,591	9,121	8,672	9,131	9,643
当期純利益	7,575	9,107	8,657	9,116	9,629
出資総額	280,753	297,867	323,282	323,282	335,757
純資産額	289,865	308,823	334,685	335,145	348,408
総資産額	592,110	639,534	657,898	659,716	673,068
発行済投資口数	2,421,323 口	2,524,623 口	2,680,000 口	2,680,000 口	2,760,000 口
1口当たり純資産額	119,714 円	122,324 円	124,883 円	125,054 円	126,235 円
1口当たり分配金	3,000 円	3,252 円	3,230 円	3,299 円	3,489 円
1口当たりNAV ^(注1)	150,078 円	155,452 円	161,186 円	164,272 円	169,886 円
1口当たりNAV ^{(内部留保考慮後) (注2)}	150,841 円	156,539 円	162,210 円	165,399 円	170,980 円

	第29期 (2016.8期)	第30期 (2017.2期)	第31期 (2017.8期)	第32期 (2018.2期)	第33期 (2018.8期)
取得価格	582,478	622,441	634,841	634,947	668,947
物件数	106	109	110	110	111
賃貸NOI利回り	5.1 %	5.1 %	5.1 %	5.1 %	5.1 %
償却後利回り	4.0 %	4.1 %	4.1 %	4.1 %	4.2 %
含み損益	82,635	94,591	108,697	116,968	133,128
FFO	11,447	12,121	12,747	12,885	13,788
減価償却費	3,860	3,956	4,015	3,970	4,084
リース売上原価	74	74	74	74	74
資本的支出	454	665	1,615	1,134	929
フリーキャッシュフロー	3,479	3,364	2,474	2,910	3,229

(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。

資金調達状況

- ▶ 借入先金融機関も分散
- ▶ 需要を捉え、約3年半ぶりに投資法人債を発行

長期借入金借入先金融機関一覧 合計 29社/2,735億円

金融機関名	残高 (億円)	シェア
三菱UFJ銀行	511	18.7 %
三井住友信託銀行	442	16.2 %
三井住友銀行	354	13.0 %
みずほ銀行	265	9.7 %
日本政策投資銀行	264	9.7 %
りそな銀行	118	4.3 %
農林中央金庫	113	4.1 %
新生銀行	112	4.1 %
みずほ信託銀行	108	4.0 %
あおぞら銀行	65	2.4 %
福岡銀行	64	2.3 %
全国共済農業協同組合連合会	50	1.8 %
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 %
第四銀行	30	1.1 %
全国信用協同組合連合会	25	0.9 %
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 %
オリックス銀行	10	0.4 %
香川銀行	10	0.4 %
太陽生命保険	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 %
みなど銀行	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	2021年10月2日	100
あおぞら銀行	2019年12月27日	75
三井住友信託銀行	2020年7月31日	60
三菱UFJ銀行	2020年7月31日	60
三井住友銀行	2020年2月24日	50
三菱UFJ銀行	2021年8月27日	40
りそな銀行	2021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 145億円

	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8回無担保投資法人債	20	0.308%	2014年8月11日	5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
NEW 第11回無担保投資法人債	20	0.200%	2018年7月18日	4.5年
NEW 第12回無担保投資法人債	30	0.550%	2018年7月18日	10年

全て決算発表日（2018年10月17日）時点

- ▶ 本投資法人の運用理念である投資主価値の安定的成長を目指すため、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）へ配慮した資産運用を実践
- ▶ 2018年3月、ESG方針を制定するとともに、サステナビリティ委員会を設置し、目標や取組の検討・モニタリングを実施

ESG方針制定

- | | | |
|--------------------------------------|------------------------------|--|
| ①環境負荷の低減と循環型社会の形成
④リスク管理とコンプライアンス | ②ステークホルダーとの協働
⑤ESG教育・啓発活動 | ③テナントや役職員の健康と快適性の増進
⑥ESG情報開示と可視化の推進 |
|--------------------------------------|------------------------------|--|

サステナビリティ委員会の設置

- ・ 本投資法人の資産運用会社である、オリックス・アセットマネジメント株式会社は、ESG方針に基づく取組を継続的かつ組織的に推進するために、社長、取締役を含むマネジメントをメンバーとする「サステナビリティ委員会」を設置
- ・ 委員会は原則として年4回以上の開催とし、サステナビリティに係る情報を共有し、課題に対する目標や個別の施策について検討、目標への進捗状況、評価分析といった取組についての報告を受ける

GRESB 評価

- ▶ 2013年度より「GRESB」調査に参加。2018年度は4年連続で最高位『グリーンスター』を獲得
- ▶ 5段階のGRESBレーティングは、2018年度は1ランクアップの『4スター』に評価向上
- ▶ 2017年からスタートした「GRESB開示評価」でも2018年度は2ランクアップの最高位『Aランク』に評価向上

 <p>GRESB REAL ESTATE RATING 2018</p> <p>GRESBリアルエステート評価：「Green Star」 GRESBレーティング：「4スター」</p>	 <p>GRESB PUBLIC DISCLOSURE 2018</p> <p>GRESB開示評価：「Aランク」</p>
<p>評価向上に繋がった主な施策</p> <ul style="list-style-type: none">✓ ESG方針制定/サステナビリティ委員会設置✓ ESG取組情報開示の可視化 (例) エネルギー、水消費量や廃棄物重量、従業員満足度調査実施の開示✓ 積極的なグリーンビル認証取得✓ グリーンリース等によるステークホルダーとの関係構築の強化	

ESGへの取組②

▶投資主価値の中長期的成長に資するよう、ESGのさまざまな取組を推進



環境への取組

グリーンリースの推進

新規の多くのテナントと環境配慮条項を盛り込んだ賃貸借契約を締結

グリーンビルディング認証、省エネ認証取得推進

<グリーンビルディング認証>

	前回決算 発表日 時点	新規 取得	今回決算 発表日 時点
DBJグリーンビル ディング認証取得 物件数	18	-	18
床面積カバー率	33%	-	33%
CASBEE不動産 評価認証取得 物件数	5	+4	9
床面積カバー率	19%	+6%	24%

<省エネ認証>

BELS認証取得 物件数	4	+5	9
床面積カバー率	6%	+11%	17%

グリーンビルディングジャパン（GBJ）への加盟

サステナブルな社会づくりを目指す人々が連携する共用の場としての一般財団法人グリーンビルディングジャパン（GBJ）の趣旨に賛同し、2018年8月24日付で加盟



社会への取組

取引先とのESG取組推進

- 所定の取引先との業務委託契約締結時、締結後毎年1回、取引先の経営体力やサービス品質に加え、ESGに関する体制のチェック実施
- 一部のPM会社とはESGへの配慮条項を含んだ契約を締結

自分磨き制度

①自己研鑽	②健康増進	③家庭と仕事 の両立支援
資格取得等	スポーツジム 利用等	育児、 介護サービス等

オリックスグループの社員に対し、1人当たり年間6万円の福利厚生ポイントを付与。働き方改革により生まれた時間の有効活用や仕事への還元を促進



テナント・地域の皆様の健康と快適性への貢献

MG市ヶ谷ビルディングに自転車のシェアリングサービスの設置スペース「サイクルポート」及び自転車を設置することで、テナントや地域の皆様の健康と快適性に貢献



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

- 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、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

役職員倫理規程・行動指針

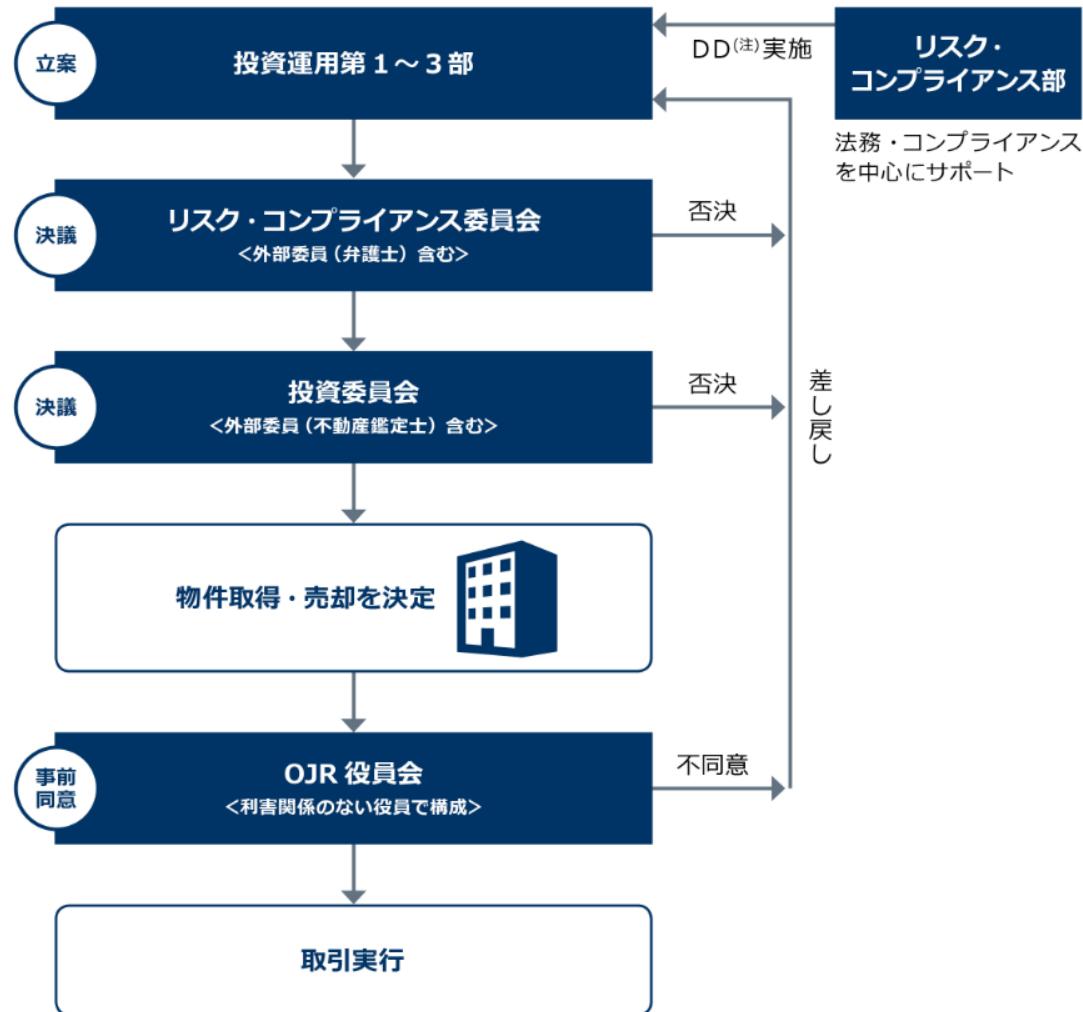
オリックスグループでは、グループ役職員が業務遂行の上で遵守すべき原則として「役職員倫理規程」と、これを具体的に説明する為に「役職員行動指針」を定め、ホームページで開示
法令遵守や人権を尊重し、利益相反などの違法または反倫理的取引の禁止を規定



ESGへの取組③



物件取得・売却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

- ▶ 社長、リスク・コンプライアンス部管掌役員、外部委員（弁護士）で構成
- ▶ リスク・コンプライアンス部管掌役員及び外部委員の出席・賛成が必須

投資委員会

- ▶ 社長、OAM執行役員、リスク・コンプライアンス部管掌役員、外部委員（不動産鑑定士）で構成
- ▶ 外部委員の出席・賛成が必須

投資法人(OJR)役員会

- ▶ 利害関係のない執行役員1名、監督役員3名（不動産鑑定士・弁護士・公認会計士）で構成

▶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。

ホームページのご紹介

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

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

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

最新決算情報
OJRの最新決算情報はこちからダウンロード頂けます。

ESGへの取り組み
最新の取り組み状況を随時更新しております。

保有物件詳細

個別物件の詳細はこちらからご覧ください。

最新情報

最新の更新情報やプレスリース等を掲載しております。

決算説明会動画

決算説明会の様子を動画で収録したものをお配信しております。



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をご留意ください。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。