

ORIX JREIT Inc.

オリックス不動産投資法人

2026年8月期(第49期)決算説明資料



目次

1. エグゼクティブサマリー	P 2
2. 決算概要	P 1 2
3. ポートフォリオの状況	P 1 7
4. 付属資料	P 3 3

エグゼクティブサマリー

- キーメッセージ
- DPU成長
- 財務マネジメント
- 運用状況
- 物件売買
- 財務
- 感応度

キーメッセージ

DPU	■ 年率3%成長+αの目標は順調に進捗 ■ 今後も売却益に依存せずDPU年率3%成長+αを持続的に実現し、売却益の還元によりアップサイドを積み重ねていく 26/8期:2,504円(+477円)^(注1) 27/2期:2,470円(+413円)^(注1) 27/8期:2,300円(+212円)^(注1)
内部成長	■ 既存物件^(注2)のNOI^(注3)は前期比+2.1%(年率)(大阪ホテル以外既存物件:+4.0%) ■ 賃貸収益(賃料+共益費)は前期比+0.7%(年率)(大阪ホテル以外既存物件:+2.6%) ■ アセットの収益は順調に拡大、大阪のホテルは地域要因で前年対比マイナス
外部成長	■ 中長期的な成長に向けてポートフォリオ良化に寄与する物件売買を促進 25/8期以降:取得(10物件) 1,323億円、売却(4物件) 363億円、年間NOI+43.7億円^(注4) ■ オリックスグループとの協業により、投資主価値の向上に資する物件売買を継続して実施する
財務健全性	■ 規律ある財務運営を継続し、安定した資金調達基盤を維持する ■ 高水準の格付を維持し、調達コストの上昇を抑える
ROE	■ 利益成長、入替戦略を通じた売却益の継続的な還元及びマーケット環境に応じた施策の実施 ■ 6%以上を確保しつつ、8%を目指す

(注1) カッコ内の数字は、24/8期決算で発表したDPU年率3%成長計画対比の金額を記載しています。

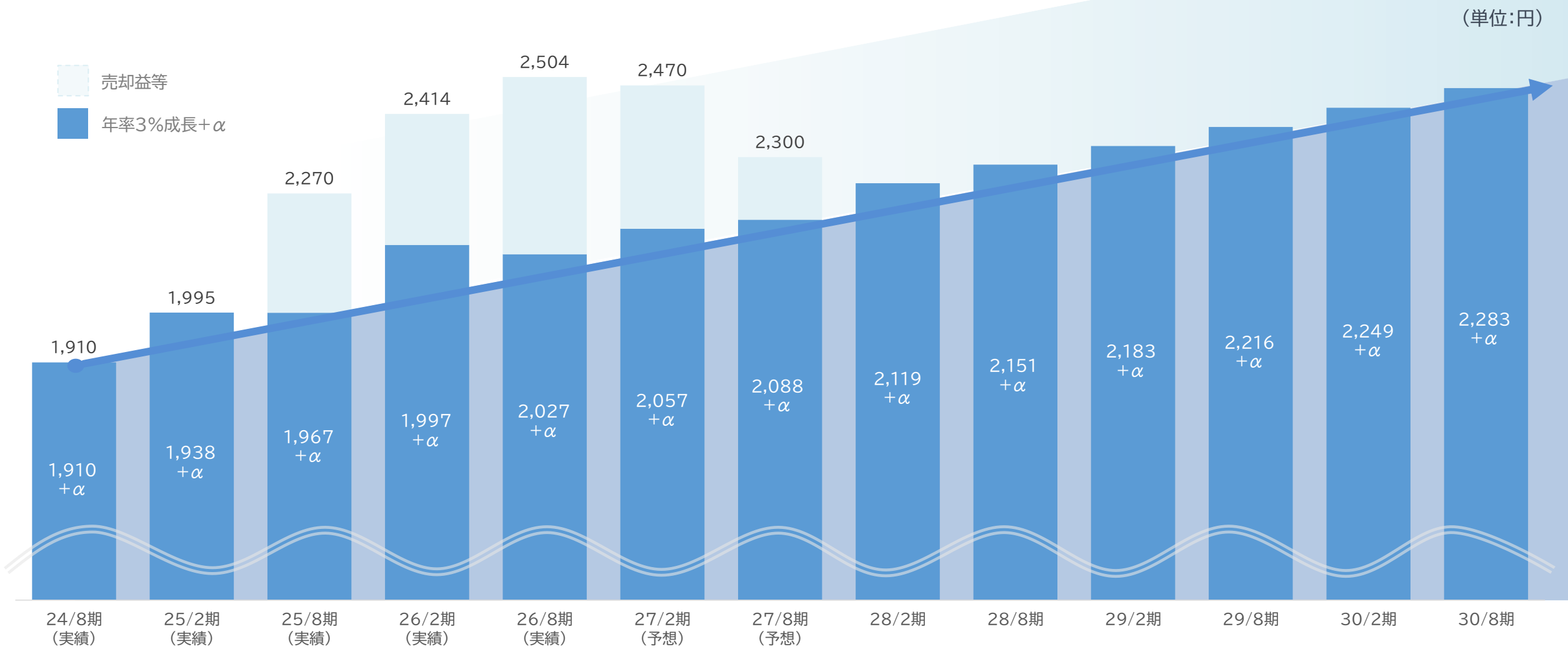
(注2) 「既存物件」は25/8期以降に取得・売却した物件(P8、P9に記載の物件及び「天神ノースフロントビル」)を除いた物件を指します。

(注3) NOIに係る計算においては環境投資費用(LED化工事費用)の影響を除外しています。

(注4) 取得資産の鑑定NOIと売却資産の賃貸NOIの差額を記載しています。

ポートフォリオの収益性を高めることで年率3%の成長戦略は順調に進捗

持続的な成長に加え、今後も売却益の還元により更なるDPU向上を目指す



持続的なDPU成長を支える財務マネジメント

年率3%のDPU成長を軸に、財務健全性と資本効率を両立

DPU 年率3%成長+ α

投資主還元の成長/持続性を経営の中心に置く

守り | 基盤を守る

攻め | 収益性の追求

財務健全性

格付

R&I:AA-
JCR:AA

高水準の格付と安定した資金調達基盤を維持

- レバレッジと流動性を規律ある水準で管理
- 高水準の格付を維持し調達コストの上昇を抑える

資本効率

ROE

6~8%

過度な資本蓄積を抑制し、資本効率の向上を推進

- 売却益を除いて6%以上を達成
- 利益成長+売却益により8%水準を目指す

市場環境に適応し、多様な成長機会を取り込む

リスク分散に加え、豊富な取得機会及びポートフォリオの柔軟性が特長

(2026年8月31日時点)

		オフィス	ホテル	商業施設	住宅	物流施設
						
		オリックス赤坂2丁目ビル	ホテル ユニバーサル ポート ヴィータ	クロスガーデン川崎	ウエストパークタワー池袋	堺ロジスティクスセンター北棟
用途比率 ^(注1)	100%	50.5%	18.7%	13.0%	13.3%	4.6%
取得価格総額	8,067億円	4,070億円	1,506億円	1,045億円	1,073億円	371億円
物件数	123物件	55物件	11物件	25物件	27物件	5物件
稼働率	99.2%	99.1%	100.0%	99.9%	96.3%	100.0%
築年数	20.5年	23.6年	18.9年	18.3年	14.1年	17.8年
賃貸NOI利回り	5.0%	4.6%	5.5%	5.4%	5.0%	6.1%
NOI ^(注2)	201億円	94億円	41億円	27億円	26億円	11億円
1口当たりNOI	3,650円	1,707円	747円	506円	483円	206円

(注1) 取得価格ベースで算出しています。

(注2) 26/8期(6ヶ月分)のNOIを記載しています。

大阪ホテルは調整局面、順調に増賃は進捗

NOIは前期比プラス、大阪ホテルの回復は今後のアップサイド

	賃料＋共益費(注1)	NOI(注1、2)	運用状況
オフィス	12,354百万円 (△ 117百万円)	9,875百万円 (+ 105百万円)	- 賃料＋共益費の減少は主に「浜松アクトタワー」売却によるものであり、既存物件は首都圏を中心に賃料増額を実現 - 既存・新規取得物件ともに増額余地を着実に顕在化
ホテル	4,908百万円 (△ 154百万円)	4,185百万円 (△ 320百万円)	- 万博影響剥落、日中関係影響の長期化等を背景に大阪のホテルは回復途上にあるが、「ホテル京阪 札幌」の変動賃料化で影響分を一部補填 「東京ベイ舞浜ホテルファーストリゾート」の契約更改により今後更に大阪分は補填
商業施設	3,447百万円 (+ 63百万円)	2,832百万円 (+ 124百万円)	- 首都圏、地方ともに好調であり着実に賃料、NOIは上昇 - 特に首都圏ハイクラスでは高い需要が続いており、契約期限到来に合わせて更に賃料増額を図る
住宅	3,539百万円 (+ 122百万円)	2,708百万円 (+ 110百万円)	- 入替時の増賃率は更に上昇し、首都圏、地方ともに賃料、NOIが上昇 - 一戸一戸着実に賃料増額を達成していく
物流施設	1,287百万円 (△ 7百万円)	1,137百万円 (+ 86百万円)	「小牧ロジスティクスセンター」のダウンタイムにより賃料は若干減少したが一時的要因であり、27/2期以降は増賃分が寄与 26/2期実施の美装・補修工事に係る修繕費分剥落でNOIは良化
26/8期 合計	25,537百万円 (△ 92百万円)	20,739百万円 (+ 108百万円)	- オフィス、大阪以外のホテルを中心に、ポートフォリオは順調に成長 - 大阪ホテルの回復及び取得物件の賃料増額でより一層の＋αを創出していく

(注1) カッコ内には26/2期比の増減額を記載しています。

(注2) NOIに係る計算においては環境投資費用(LED化工事費用)の影響を除外しています。

DPU年率3% + αの成長に資する物件売買を推進

総合型REITの強みを活かした柔軟な用途選択を通じ、投資主価値向上に資するポートフォリオを構築

25/8期以降

取得資産(取得価格合計1,323億円)

オフィス



豊洲プライムスクエア

取得日	2026年9月30日
取得価格	294億円
鑑定評価額(取得時)	297.5億円
鑑定NOI利回り	3.7%
鑑定償却後利回り	3.3%
取得時築年数	16.1年

オフィス



那覇新都心センタービル(追加取得)

取得予定日(5分割)	2026年8月31日 2026年9月1日 2027年8月31日 2027年9月1日 2028年8月31日
取得価格(合計)	106億円
鑑定評価額(取得時)	106億円
鑑定NOI利回り	4.9%
鑑定償却後利回り	3.8%
取得時築年数	15.1年

住宅



バイサイドパークOSAKA
サウスレジデンス

取得日	2026年4月28日
取得価格	35.4億円
鑑定評価額(取得時)	39.7億円
鑑定NOI利回り	4.2%
鑑定償却後利回り	3.0%
取得時築年数	1.9年

住宅



バイサイドパークOSAKA
ノースレジデンス

取得日	2026年4月28日
取得価格	28.6億円
鑑定評価額(取得時)	31.8億円
鑑定NOI利回り	4.2%
鑑定償却後利回り	3.0%
取得時築年数	2.2年

オフィス



蒲田プライム

取得日	2026年3月31日
取得価格	113億円
鑑定評価額(取得時)	120億円
鑑定NOI利回り	3.8%
鑑定償却後利回り	3.5%
取得時築年数	15.9年

オフィス



プライム
新横浜ビル

取得日	2025年11月20日
取得価格	92.5億円
鑑定評価額(取得時)	99億円
鑑定NOI利回り	4.2%
鑑定償却後利回り	3.8%
取得時築年数	30.7年

ホテル



ホリデイ・インエクスプレス
大阪シティセンター御堂筋

取得日	2025年10月21日
取得価格	225.16億円
鑑定評価額(取得時)	264億円
鑑定NOI利回り	4.6%
鑑定償却後利回り	4.2%
取得時築年数	6.7年

ホテル



MIMARU大阪
心斎橋 EAST

取得日	2025年4月1日
取得価格	53億円
鑑定評価額(取得時)	65.9億円
鑑定NOI利回り	5.0%
鑑定償却後利回り	4.0%
取得時築年数	4.1年

ホテル



MIMARU SUITES
京都四条

取得日	2025年4月1日
取得価格	25.5億円
鑑定評価額(取得時)	36.6億円
鑑定NOI利回り	7.6%
鑑定償却後利回り	4.1%
取得時築年数	4.5年

ホテル



ホテル ユニバーサル
ポート ヴィータ

取得日	2025年3月31日
取得価格	350億円
鑑定評価額(取得時)	370億円
鑑定NOI利回り	5.1%
鑑定償却後利回り	3.6%
取得時築年数	7.0年

(注) 取得資産の鑑定NOI利回り及び鑑定償却後利回りは、鑑定NOI及び鑑定償却後利益を取得価格で除した数値を記載しています。
なお、取得資産の鑑定NOIは、物件取得決定時の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としています。また、鑑定償却後利益は、鑑定NOIから本資産運用会社が算定する想定減価償却費を控除した金額としています。

DPU年率3% + αの成長に資する物件売買を推進

物件入替により収益性の向上や築年数の良化を実現

25/8期以降

売却資産(売却価格合計363億円)

オフィス



ラウンドクロス
鹿児島

譲渡予定日	2026年12月22日
譲渡価格	12.42億円
鑑定評価額(売却時)	7.72億円
賃貸NOI利回り	4.6%
償却後利回り	2.9%
売却時築年数	19.1年

オフィス



青山サクレスト
ビル

譲渡日 (3分割)	2025年3月31日 2025年9月1日 2026年3月2日
譲渡価格(合計)	169.9億円
鑑定評価額(売却時)	133.6億円
賃貸NOI利回り	1.7%
償却後利回り	1.5%
売却時築年数	45.2年

オフィス



浜松アクト
タワー

譲渡日 (2分割)	2026年3月27日 2026年9月1日
譲渡価格(合計)	171.5億円
鑑定評価額(売却時)	147.0億円
賃貸NOI利回り	7.1%
償却後利回り	3.8%
売却時築年数	31.6年

商業



北青山ビル

譲渡日	2025年3月31日
譲渡価格	10.1億円
鑑定評価額(売却時)	10.1億円
賃貸NOI利回り	3.4%
償却後利回り	2.8%
売却時築年数	17.0年

外部成長の効果(25/8期以降)

1 ポートフォリオの収益拡大(注1、2)

売却資産	取得資産
賃貸NOI:15.9億円 償却後利益:9.7億円	鑑定NOI:59.7億円 鑑定償却後利益:48.1億円

2 ポートフォリオの収益性向上(注3)

売却資産	取得資産
賃貸NOI利回り:4.4% 償却後利回り:2.7%	鑑定NOI利回り:4.5% 鑑定償却後利回り:3.6%

3 築年数の良化(注4)

売却資産	取得資産
平均築年数:36.1年	平均築年数:11.6年

4 投資主価値の成長に資する物件の取得

取得資産
・ 交通利便性が高く、堅調な賃料増額が期待できるオフィス及び住宅 ・ 大阪の成長をアップサイドとして取り込みが期待できる関西のホテル

(注1) 取得資産の鑑定NOIは、物件取得決定時の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記載しています。また、鑑定償却後利益は、鑑定NOIから本資産運用会社が算定する想定減価償却費を控除した金額を記載しています。

(注2) 売却資産の賃貸NOI及び償却後利益は、第1回売却日の属する期の前期・前々期の合計値を記載しています。

(注3) 取得資産の鑑定NOI利回り及び鑑定償却後利回りは、鑑定NOI及び鑑定償却後利益を取得価格で除した数値を記載しています。また、売却資産の賃貸NOI利回り及び償却後利回りは、賃貸NOI及び償却後利益を売却価格で除した数値を記載しています。

(注4) 築年数は、取得資産については取得日時点、売却資産については売却日時点における築年数を取得価格で加重平均した数値を記載しています。

長期固定金利での調達を基本とし、返済期日を分散

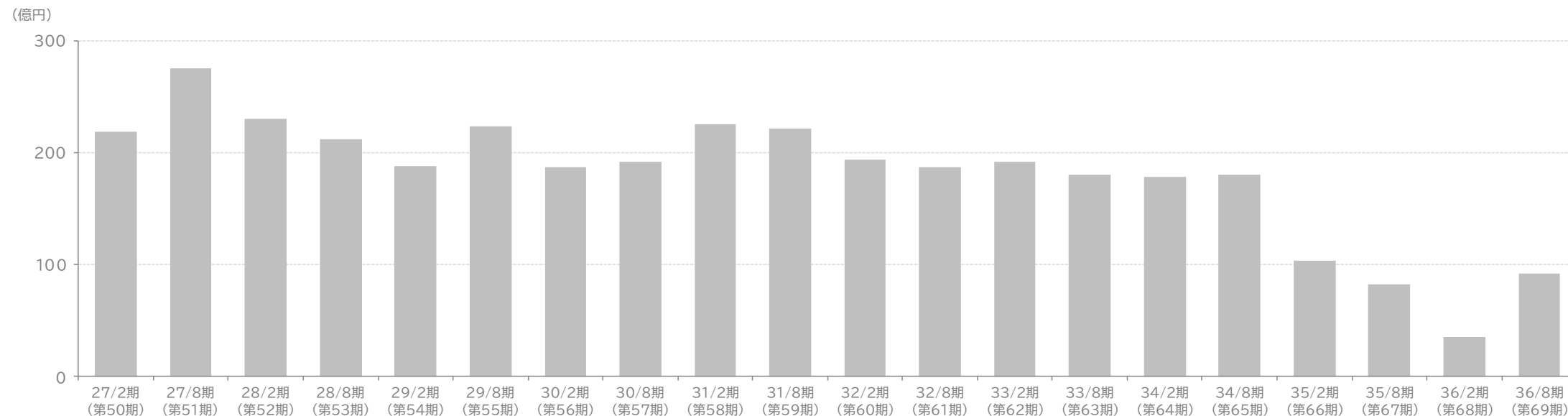
金利環境を踏まえ、長期変動金利借入を取り入れ柔軟な資金調達を行う

政策金利は、2026/12:1.50%、2027/3:1.75%、2027/6:2.00%に上昇する想定

(2026年8月31日時点)

格付 R&I:AA- JCR:AA	LTV 総資産:47.5% 時 価:34.9%	平均調達 コスト(注) 1.19%	固定金利 比率 83.9%	平均 残存年数 4.2年
-------------------------	-------------------------------	-------------------------	---------------------	--------------------

有利子負債の返済期限の状況



(注) 26/8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。

DPUインパクトのシミュレーション

追加的な施策がDPUに与えるインパクトは下記の通り

外部成長	手元資金による物件取得	50億円	+15円	- 取得資金 : フリーキャッシュフロー50億円 - 償却後利回り : 3.5% (参考:25/8期以降取得物件の償却後利回り 3.6%(P9参照)) - その他条件 : 運用収益(資産運用報酬を控除したもの)が通期寄与
	借入による物件取得	100億円	+5円	- 取得資金 : 新規借入100億円 - 償却後利回り : 3.5% (参考:25/8期以降取得物件の償却後利回り 3.6%(P9参照)) - その他条件 : 運用収益(調達コスト、資産運用報酬を控除したもの)が通期寄与
内部成長	オフィスの賃料増額	10%	+30円	- 対象面積 : 45,000㎡ (参考:26/2期及び26/8期 賃料増減を伴う入居・更新 計88,992.07㎡) - 賃料増額率 : 10% (参考:ネット賃料変動率 26/2期 9.2%、26/8期 10.3%(P21参照))
	商業施設の賃料増額	15%	+5円	- 対象面積 : 3,700㎡ (参考:26/2期及び26/8期 都市型商業施設の賃料増減を伴う入居・更新 計7,451.92㎡) - 賃料増額率 : 15% (参考:ネット賃料変動率 26/2期 26.6%、26/8期 4.4%(P28参照))
	住宅の賃料増額	6%	+10円	- 対象面積 : 28,000㎡ (参考:26/2期及び26/8期 賃料増減を伴う入居・更新 計55,238.61㎡) - 賃料増額率 : 6% (参考:ネット賃料変動率 26/2期 6.1%、26/8期 6.0%(P31参照))
	ホテルの賃料増額	1%	+10円	変動率 : 変動賃料計算のベース(売上またはGOP^(注))が1%上昇 (参考:25/8期から26/8期にかけての変動賃料導入ホテルGOP上昇率 -5.1% うち、大阪ホテル除く変動賃料導入ホテルGOP上昇率 8.3%)
財務	調達コストの増加	25bps	△10円	- 満期を迎える有利子負債 : 49,435百万円 (27/2期 21,875百万円、27/8期 27,560百万円) - 変動率 : 現在の想定値から更に25bpsコストが増加
資本政策	手元資金による自己投資口取得	50億円	+15円	- 取得資金 : フリーキャッシュフロー50億円 - その他条件 : 取組前後でLTVを維持、自己投資口取得後消却

(注)「GOP」は「売上高営業粗利益(Gross Operating Profit)」をいい、ホテルの売上高からホテル営業に係る費用を控除した額です。

決算概要

- DPU増減要因
- 26/8期 P/L
- 26/8期末 B/S
- 業績予想

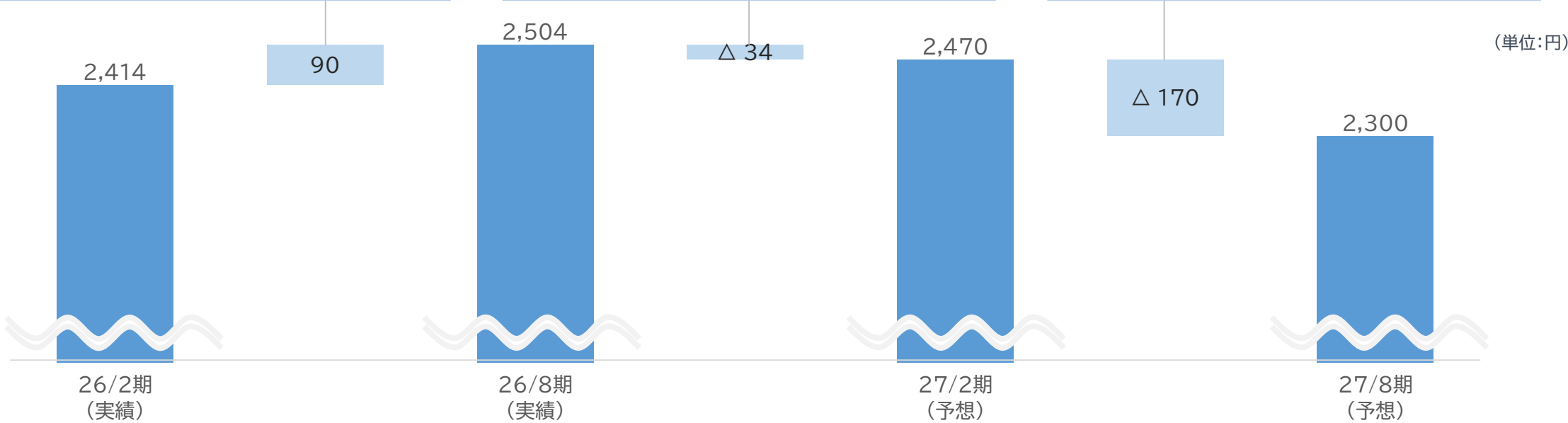
DPUの主な増減要因

収益の増加により資金コストの増加を吸収していく。取得・売却も活用しDPUの向上を図る

既存 ^(注1) 、取得物件 ^(注2) の賃料増加	+ 73円
既存、取得物件の修繕費減少	+ 46円
売却物件 ^(注3) の賃貸利益減少	△ 21円
資金コストの増加	△ 58円
売却益の増加	+ 139円
内部留保増減 ^(注4)	△ 3円
その他(物件、運営に係る費用等)	△ 86円

既存、取得物件の賃料増加	+ 153円
舞浜 ^(注5) :契約変更に伴う一過性要因	+ 28円
既存、取得物件の修繕費減少	+ 64円
売却物件の賃貸利益減少	△ 39円
資金コストの増加	△ 73円
売却益の減少	△ 479円
内部留保増減	+ 344円
その他(物件、運営に係る費用等)	△ 32円

既存、取得物件の賃料収入増加	+ 121円
舞浜:契約変更に伴う一過性要因	△ 28円
既存、取得物件の修繕費減少	+ 15円
売却物件の賃貸利益減少	△ 2円
資金コストの増加	△ 98円
売却益の減少	△ 157円
内部留保増減	± 0円
その他(物件、運営に係る費用等)	△ 21円



(注1) 「既存物件」は25/8期以降に取得・売却した物件(P8、P9に記載の物件及び「天神ノースフロントビル」)を除いた物件を指します。
(注2) 「取得物件」は25/8期以降に取得した物件(P8に記載の物件)及び「天神ノースフロントビル」を指します。
(注3) 「売却物件」は25/8期以降に売却した物件(P9に記載の物件)を指します。
(注4) 値が+の場合内部留保積立額合計の減少、値が△の場合内部留保積立額合計の増加を指します。
(注5) 「舞浜」は「東京ベイ舞浜ホテルファーストリゾート」を指します。

26/8期決算概要 損益計算書(P/L)

(単位:百万円)

	26/2期 (第48期)	26/8期 (第49期)	差異		26/8期 (第49期)	差異
	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)		予想 (C)	(B)-(C)
営業収益合計	31,181	31,807	626		31,621	185
賃貸事業収入	25,630	25,537	-92	①	25,392	145
その他賃貸事業収入	2,795	2,755	-40		2,793	-38
不動産等売却益	2,744	3,514	769		3,435	78
受取配当金	10	-	-10		-	-
営業費用合計	14,931	14,716	-214		14,788	-72
賃貸事業費用合計	12,947	12,357	-589		12,415	-58
管理業務費	2,246	2,078	-168		2,108	-29
水道光熱費	2,082	1,996	-86		2,026	-29
公租公課	2,004	2,110	106		2,092	18
修繕費	1,848	1,528	-320	②	1,558	-30
減価償却費	4,318	4,215	-102		4,207	8
その他	445	427	-18		423	4
不動産等売却損	-	-	-		-	-
賃貸事業費用以外の費用合計	1,984	2,358	374		2,373	-14
資産運用報酬	1,629	1,991	362		1,991	-0
資産保管手数料等	107	97	-10		98	-1
その他	247	270	22		282	-12
営業利益	16,250	17,091	840		16,832	258
営業外収益合計	33	44	11		22	22
営業外費用合計	1,865	2,191	325		2,225	-34
融資関連費用(投資法人債含む)	1,864	2,188	324		2,223	-34
その他	1	2	0		2	0
経常利益	14,417	14,944	526		14,629	314
特別損益	-	-	-		-	-
税引前当期純利益	14,417	14,944	526		14,629	314
法人税等合計	12	22	10		23	-0
当期純利益	14,404	14,921	516		14,606	315
内部留保の積立(+)/取崩(-)	1,080	1,099	19		1,080	19
分配可能利益	13,325	13,822	497		13,526	296
発行済み口数(口)	5,520,000	5,520,000	-		5,520,000	-
1口当たり分配金(円)	2,414	2,504	90		2,450	54
賃貸NOI ^(注)	19,797	20,151	353		19,977	173
FFO	15,978	15,623	-355		15,378	244
資本的支出	2,103	2,536	432		3,103	-567
AFFO	13,875	13,086	-788		12,274	812

主な変動要因

◆ 26/8期実績-26/2期実績	
① 賃貸事業収入の減少	-92
既存物件	80
オフィス	102
ホテル	-105
商業施設	63
住宅	26
物流施設	-7
取得・売却物件	-172
② 修繕費の減少	-320
売却益を活用したLED化工事費用の減少	-245
◆ 26/8期実績-26/8期予想	
③ 賃貸事業収入の増加	145
既存物件	202
オフィス	52
ホテル	126
商業施設	6
住宅	17
物流施設	-
取得・売却物件	-57
④ 修繕費の減少	-30
発注時の査定等による減少	-30

(注) 「賃貸NOI」には不動産等売却益及び不動産等売却損を含みません。

26/8期決算概要 貸借対照表(B/S)

資産の部

	26/2期 (第48期)	26/8期 (第49期)	差異
	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)
流動資産	21,819	25,251	3,431
現金及び預金(信託現金及び預金)	20,376	23,144	2,767
その他	1,443	2,107	664
固定資産	721,452	731,410	9,958
有形固定資産	712,265	722,482	10,217
無形固定資産	5,308	5,266	-42
投資その他の資産	3,878	3,662	-216
繰延資産	82	76	-6
資産合計	743,354	756,738	13,384

負債及び純資産の部

	26/2期 (第48期)	26/8期 (第49期)	差異
	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)
流動負債	55,308	59,128	3,820
短期借入金	9,500	8,500	-1,000
1年内返済予定の長期借入金	35,472	40,935	5,463
1年内返済予定の投資法人債	-	-	-
その他	10,336	9,693	-642
固定負債	334,399	342,367	7,967
投資法人債	21,000	21,000	-
長期借入金	281,725	289,262	7,537
預り敷金及び保証金	31,488	31,917	429
その他	186	187	1
負債合計	389,708	401,496	11,787
投資主資本	353,645	355,242	1,596
出資総額	335,757	335,757	-
剰余金	17,888	19,484	1,596
圧縮積立金	3,483	4,563	1,080
当期末処分利益	14,405	14,921	516
純資産合計	353,645	355,242	1,596
負債及び純資産合計	743,354	756,738	13,384

(単位:百万円)

◆ 26/8期中の物件取得価格及び売却価格

取得物件の取得価格	20,836
天神ノースフロントビル(16%)	1,016
蒲田プライム	11,300
ベイサイドパークOSAKAサウスレジデンス	3,540
ベイサイドパークOSAKAノースレジデンス	2,860
那覇新都心センタービル(10%)	2,120
売却物件の売却価格	13,656
青山サンクレストビル(40%)	6,796
浜松アクタワー(40%)	6,860

◆ 26/8期配当後の内部留保額

26/8期配当後の内部留保額	5,662
26/8期末時点の圧縮積立金	4,563
26/8期内部留保額	1,099

◆ 26/8期末時点 総資産LTV

総資産LTV	47.5%
総資産	756,738
有利子負債	359,697

◆ 26/2期 ROE^(注)

26/2期 ROE	8.2%
26/2期 当期純利益(年換算)	28,809
26/2期首時点 純資産	351,771
26/2期末時点 純資産	353,645

◆ 26/8期 ROE^(注)

26/8期 ROE	8.4%
26/8期 当期純利益(年換算)	29,843
26/8期首時点 純資産	353,645
26/8期末時点 純資産	355,242

(注) ROE=当期純利益(年換算)÷平均純資産額。平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2

27/2期・27/8期 業績予想

	26/8期 (第49期)	27/2期 (第50期)	差異
	実績 (A)	予想 (B)	(B)-(A)
営業収益合計	31,807	29,020	-2,786
賃貸事業収入	25,537	25,683	145
その他賃貸事業収入	2,755	2,470	-284
不動産等売却益	3,514	867	-2,647
受取配当金	-	-	-
営業費用合計	14,716	13,601	-1,115
賃貸事業費用合計	12,357	11,207	-1,150
管理業務費	2,078	1,925	-152
水道光熱費	1,996	1,656	-339
公租公課	2,110	1,983	-127
修繕費	1,528	1,115	-413
減価償却費	4,215	4,096	-119
その他	427	429	2
不動産等売却損	-	-	-
賃貸事業費用以外の費用合計	2,358	2,393	34
資産運用報酬	1,991	2,039	47
資産保管手数料等	97	98	1
その他	270	255	-14
営業利益	17,091	15,419	-1,671
営業外収益合計	44	36	-8
営業外費用合計	2,191	2,594	402
融資関連費用(投資法人債含む)	2,188	2,591	403
その他	2	2	-0
経常利益	14,944	12,861	-2,082
特別損益	-	-	-
税引前当期純利益	14,944	12,861	-2,082
法人税等合計	22	23	0
当期純利益	14,921	12,838	-2,083
内部留保の積立(+)/取崩(-)	1,099	-800	-1,899
分配可能利益	13,822	13,639	-183
発行済み口数(口)	5,520,000	5,520,000	-
1口当たり分配金(円)	2,504	2,470	-34
賃貸NOI ^(注)	20,151	21,042	891
FFO	15,623	16,067	444
資本的支出	2,536	1,494	-1,041
AFFO	13,086	14,573	1,486

	27/8期 (第51期)	差異
	予想 (C)	(C)-(B)
①	28,701	-319
	26,160	477
	2,540	69
	-	-867
	-	-
	13,681	80
	11,302	95
	1,979	53
	1,752	95
	2,022	39
②	1,031	-83
	4,102	6
	414	-14
	-	-
	2,378	-15
	2,066	26
	98	0
	213	-41
	15,019	-399
	38	2
	3,139	544
	3,136	544
	2	0
	11,918	-942
	-	-
	11,918	-942
	23	-
	11,895	-942
	-800	-
	12,701	-938
	5,520,000	-
	2,300	-170
	21,500	458
	15,998	-69
③	2,518	1,023
	13,479	-1,093

(単位:百万円)

主な変動要因

◆ 27/2期予想-26/8期実績		
①	賃貸事業収入の増加	145
	既存物件	750
	オフィス	197
	ホテル	403
	商業施設	124
	住宅	3
	物流施設	21
	取得・売却物件	-605
②	修繕費の減少	-413
	売却益を活用したLED化工事費用の減少	-406
③	資本的支出の減少	-1,041
	浜松アクトタワー売却による影響	-912
◆ 27/8期予想-27/2期予想		
④	賃貸事業収入の増加	477
	既存物件	46
	オフィス	222
	ホテル	-344
	商業施設	119
	住宅	49
	物流施設	-
	取得・売却物件	431
⑤	資本的支出の増加	1,023
	ホテル京阪 札幌、舞浜のバリューアップ工事影響	406

(注)「賃貸NOI」には不動産等売却益及び不動産等売却損を含みません。

ポートフォリオの状況

- 用途・地域比率
- オフィス
- ホテル
- 商業施設
- 住宅
- 物流施設

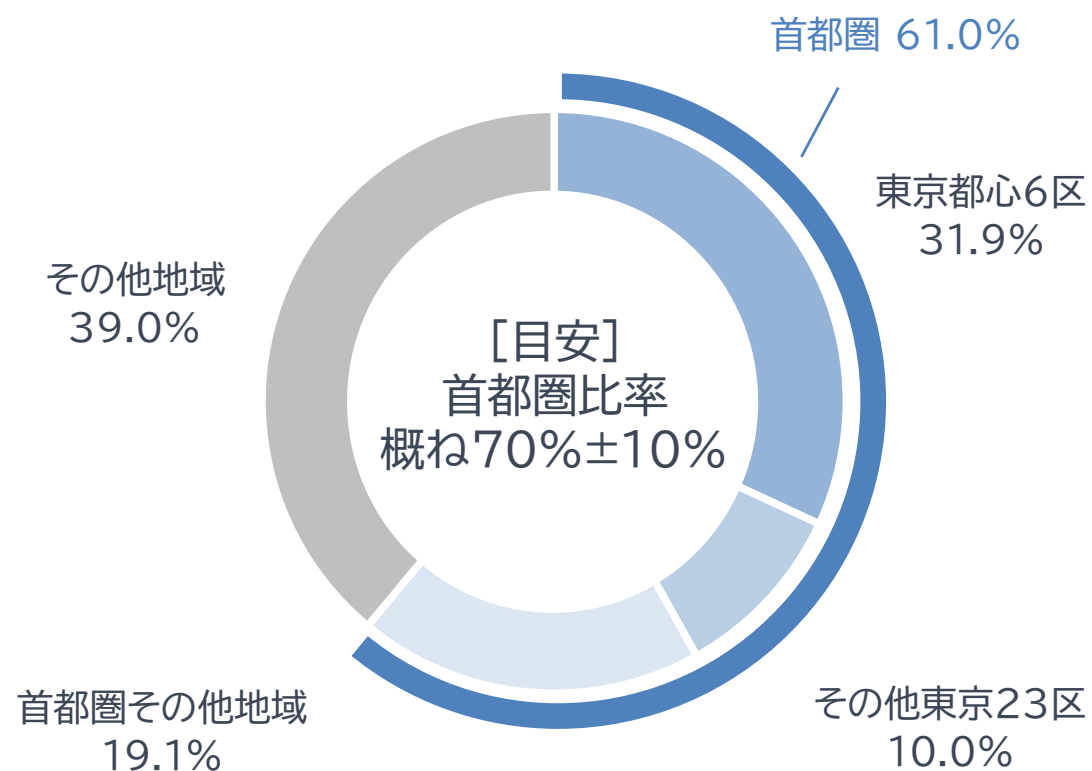
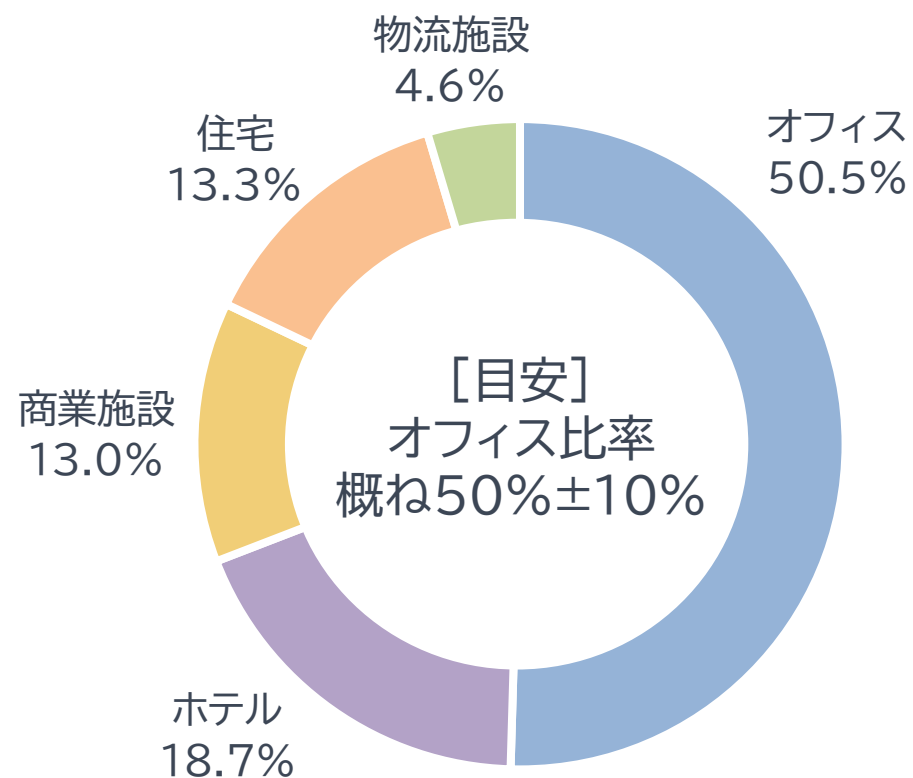
物件の用途・立地ともに分散されたポートフォリオを構築

マーケット動向に応じ、用途は「オフィス」、地域は「首都圏」を中心としつつ柔軟に選択

用途比率

地域比率

(2026年8月31日時点)



(注1) 「用途比率」、「地域比率」は取得価格ベースで算出しています。

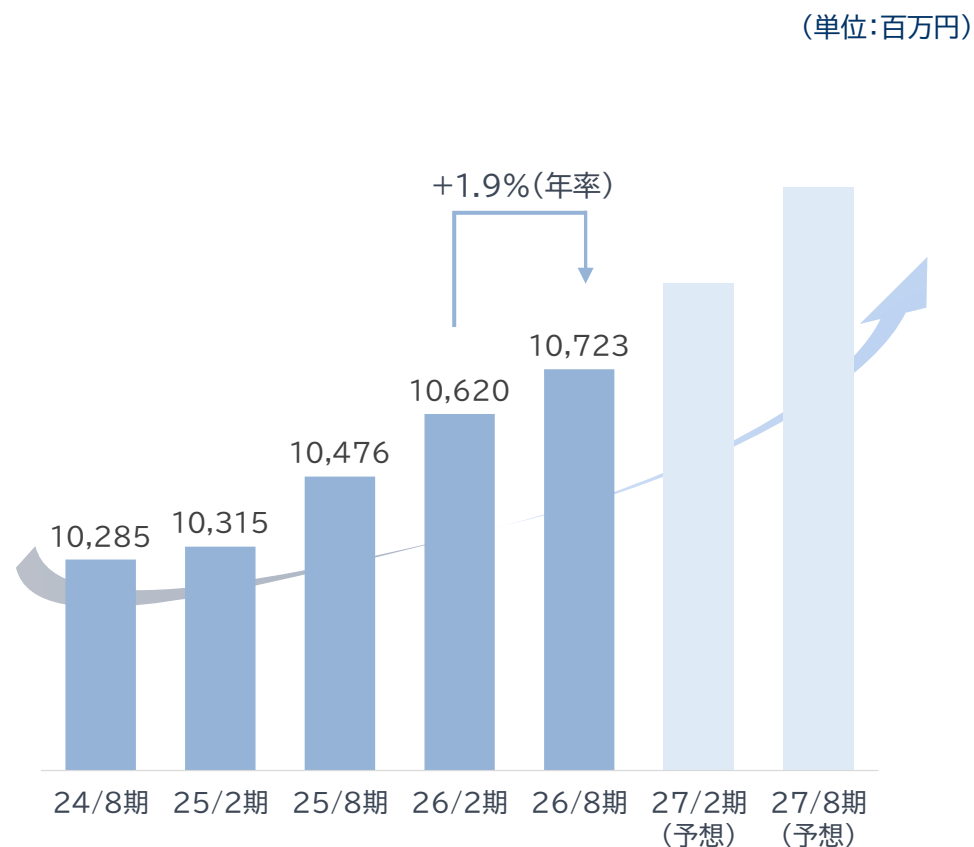
(注2) 「東京都心6区」は千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・品川区の6区を、「その他東京23区」は「東京都心6区」を除いたその他東京23区を指します。また「首都圏その他地域」とは「東京都心6区」及び「その他東京23区」を除いた東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県内の地域を、「その他地域」とは「東京都心6区」、「その他東京23区」及び「首都圏その他地域」を除いた地域を指します。

継続的な賃料増額により、内部成長が着実に進展

東京を中心に首都圏は良好な環境が継続。地方物件においても賃料増額を実現

オフィスの内部成長

26/8期は既存物件^(注)のみで前期比+1.9%(年率)の賃料増額



賃料ギャップ

高水準のギャップが継続

	25/2期	25/8期	26/2期	26/8期
首都圏	+5.9%	+8.2%	+11.4%	+11.3%
地方	+5.0%	+8.1%	+10.6%	+10.6%
全体	+5.4%	+8.2%	+11.0%	+11.0%

計算対象:直近1年間(対象期とその前期)において1件以上の入居があった物件
(店舗等、事務所以外の区画は計算対象外)

計 算 式 :直近1年間の入替テナント平均坪単価÷対象期末時点の館内平均坪単価-1

賃料増額事例

賃料増加率
(入替2件)
+27.8%



ラウンドクロス六本木
(東京都港区)

賃料増加率
(入替2件・更新1件)
+16.4%



ラウンドクロス秋葉原
(東京都千代田区)

賃料増加率
(入替4件・更新4件)
+14.0%



札幌ブリックキューブ
(北海道札幌市)

(注)「既存物件」は25/8期以降に取得・売却した物件(P8、P9に記載の物件及び「天神ノースフロントビル」)を除いた物件を指します。

稼働率は高水準を維持し、安定的に推移

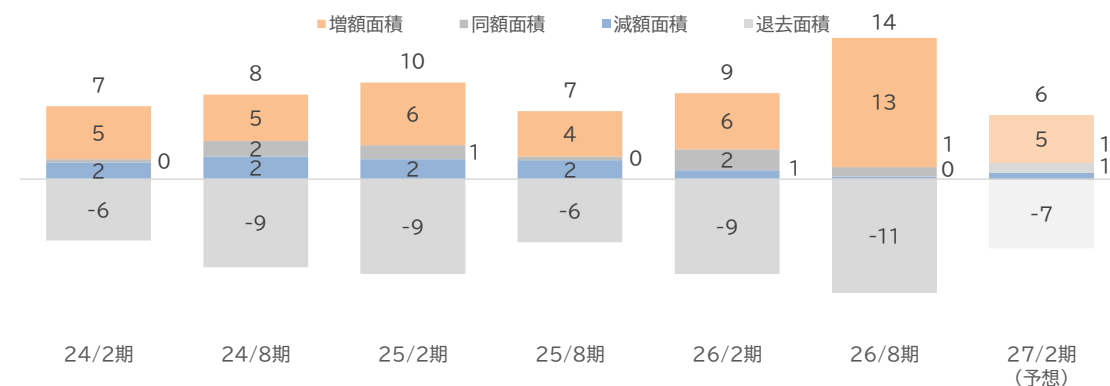
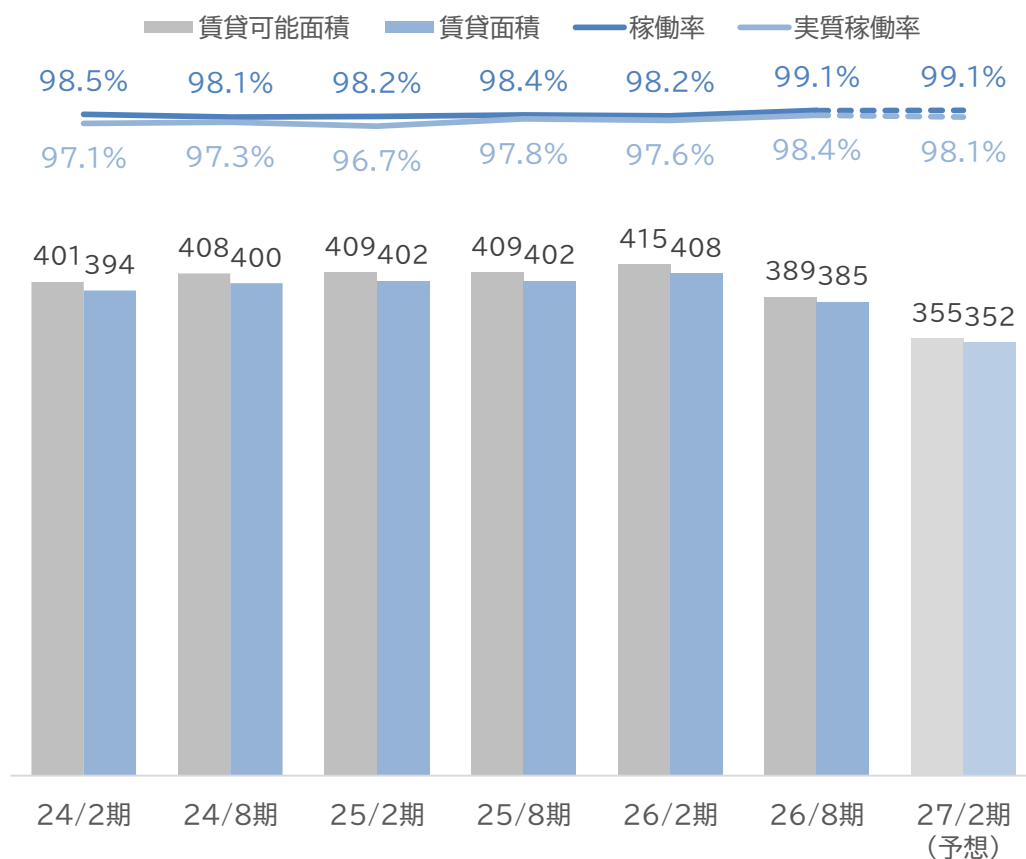
ダウンタイムを抑えつつ、更新時は着実に、入替時はほぼ全件で賃料増額を実現

期末賃貸面積・稼働率(注)

(単位:千㎡)

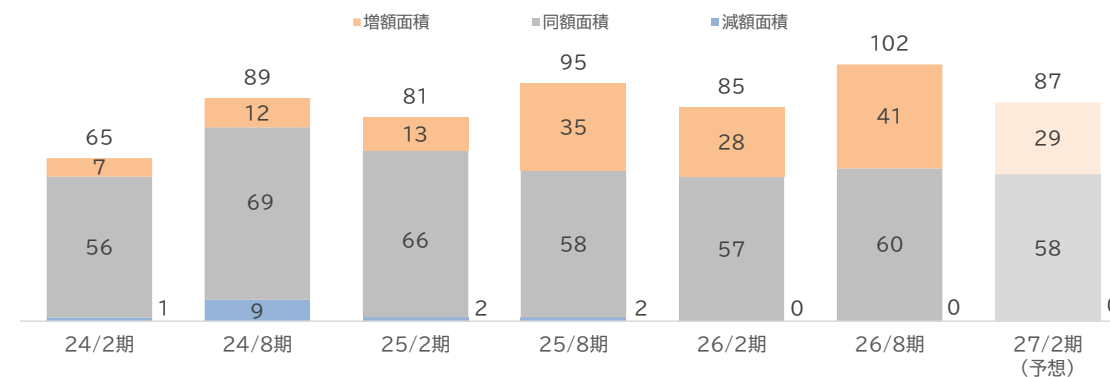
入退去面積

(単位:千㎡)



更新面積

(単位:千㎡)



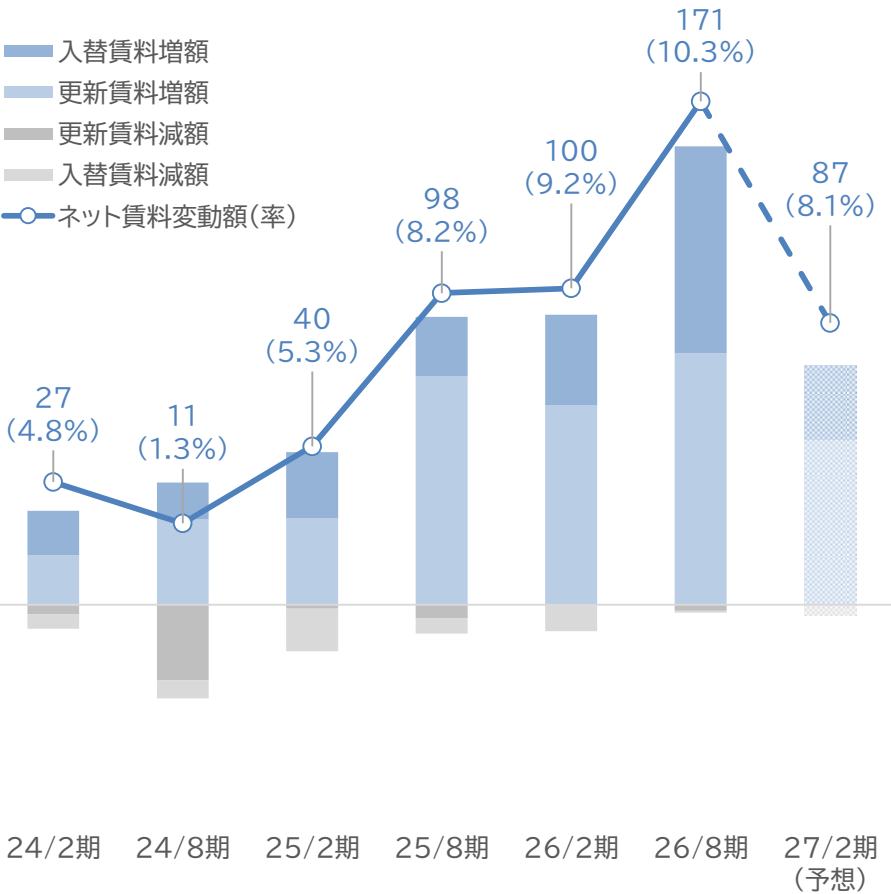
(注)「実質稼働率」は、フリーレント対象面積を控除した賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しています。

賃料増額の進展

グロス増賃額は継続的に拡大、更新時の増額率も高水準を維持

入替・更新による賃料増減

(単位:百万円)



入替による賃料増減

(単位:百万円)

	24/2期	24/8期	25/2期	25/8期	26/2期	26/8期	27/2期 (予想)
増減額 (Net)	11	7	9	17	24	78	24
増減率 (Net)	4.7%	3.2%	2.9%	7.4%	11.2%	17.8%	13.5%
増額のみ	17	14	25	23	34	79	28
増額率	9.0%	9.1%	12.4%	16.6%	20.3%	18.2%	17.9%

更新による賃料増減

(単位:百万円)

	24/2期	24/8期	25/2期	25/8期	26/2期	26/8期	27/2期 (予想)
増減額 (Net)	15	4	31	82	76	93	63
増減率 (Net)	4.9%	0.6%	7.1%	8.3%	8.7%	7.6%	7.0%
増額のみ	19	32	33	87	76	96	63
増額率	8.2%	10.6%	7.8%	9.3%	8.7%	7.9%	7.0%

(注) 増減額は、入替・更新前と入替・更新後の月額契約賃料の差額6か月分の金額を記載しています。空室期間やフリーレントは加味しておらず、各期の業績に寄与した金額ではありません。
増減率は、入替・更新を行ったテナント(入替・更新前後で賃料据置きテナントを除く)について、入替・更新前と入替・更新後の月額契約賃料の差額を入替・更新前の月額契約賃料で除して算出しています。

テーマパークのオフィシャルホテル3物件を中心に11物件保有

ホテル京阪 札幌を変動賃料化、好調なマーケットに対応した賃料増額を実施

	テーマパークのオフィシャルホテル			アパートメントホテル		ビジネスホテル					
物件名	ホテル ユニバーサル ポート ヴィータ	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	MIMARU大阪 心斎橋 EAST	MIMARU SUITES 京都四条	ホリデイ・インエクスプレス 大阪シティセンター御堂筋	クロスゲート	ヴィアイン心斎橋ビル	ホテル京阪 札幌	リッチモンドホテル 山形駅前	ホテルリブマックス 名古屋栄EAST
所在地	大阪府大阪市此花区	大阪府大阪市此花区	千葉県浦安市	大阪府大阪市中央区	京都府京都市下京区	大阪府大阪市中央区	神奈川県横浜市中区	大阪府大阪市中央区	北海道札幌市北区	山形県山形市	愛知県名古屋市中区
取得価格 (百万円)	35,000	34,000	26,800	5,300	2,550	22,516	15,040	3,100	2,550	2,300	1,500
取得時期	2025年3月	2018年4月	2017年1月	2025年4月	2025年4月	2025年10月	2002年1月	2015年9月	2015年9月	2015年9月	2017年12月
建築時期	2018年3月	2005年5月	既存棟:1986年6月 増築棟:2003年10月	2021年3月	2020年10月	2019年1月	2000年9月	2011年3月	2009年4月	2007年12月	2017年9月
運営会社	オリックスグループ	オリックスグループ	オリックスグループが 約3割出資している 運営会社	コスモスホテル マネジメント	コスモスホテル マネジメント	インターコンチネンタル ホテルズグループ	藤田観光	JR西日本グループ	京阪ホールディングス グループ	ロイヤル ホールディングス グループ	リブ・マックス
賃料形態	固定+変動	固定+変動	固定+変動	固定+変動	固定+変動	固定+変動	固定 (ホテル区画)	固定	固定+変動	固定	固定
総客室数	428室	600室	696室	40室	37室	304室	553室	197室	200室	220室	113室
外観											

変動賃料の導入を含めた増額更改を2件実施

ホテル京阪 札幌では変動賃料を導入。舞浜ではGOP連動化＋賃料負担率の上昇

ホテル京阪 札幌

2026/6/1適用で更改実施

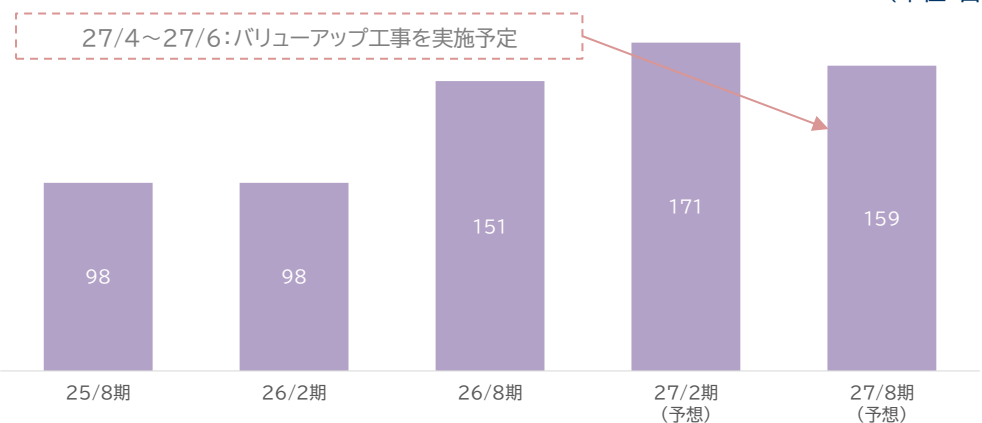
賃料・NOIの上昇

賃料	NOI
+68.9%	+47.5%

※: 25/8期+26/2期と27/2期+27/8期(予想)を比較

固定＋変動賃料

(単位:百万円)



変動賃料算出対象期間	旧契約 (固定賃料)	毎月
変動賃料計算方法	-	売上×一定料率－固定賃料

東京ベイ舞浜ホテルファーストリゾート

2026/10/1適用で更改実施

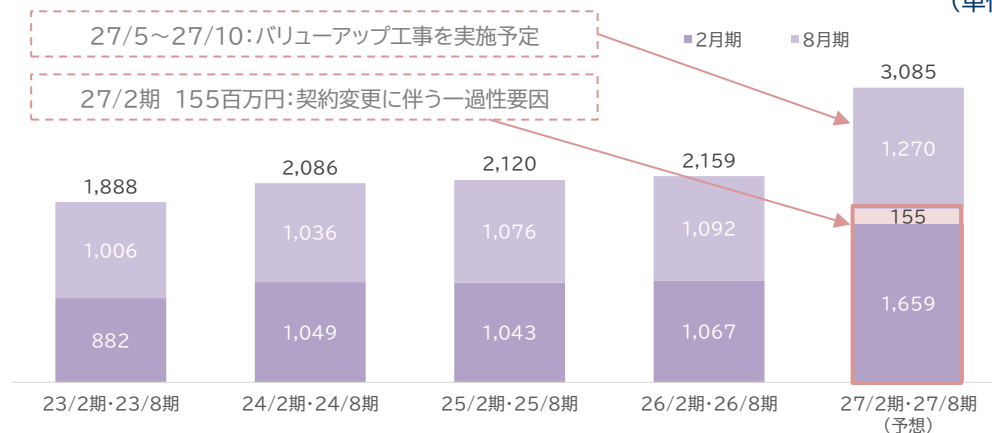
賃料・NOIの上昇

賃料	NOI
+ 42.9%	+ 41.0%

※: 26/2期+26/8期と27/2期+27/8期(予想)を比較

固定＋変動賃料

(単位:百万円)



変動賃料算出対象期間	2022年6月～ 2023年5月	2023年6月～ 2024年5月	2024年6月～ 2025年5月	2025年6月～ 2026年5月	毎月
変動賃料計算方法	下記の計算方法で算出し、年4回受領 (3か月間の売上: 3億円超～14.5億円以下の金額)×18.48%＋ (3か月間の売上: 14.5億円超の金額)×8.5%				GOP×80% －固定賃料

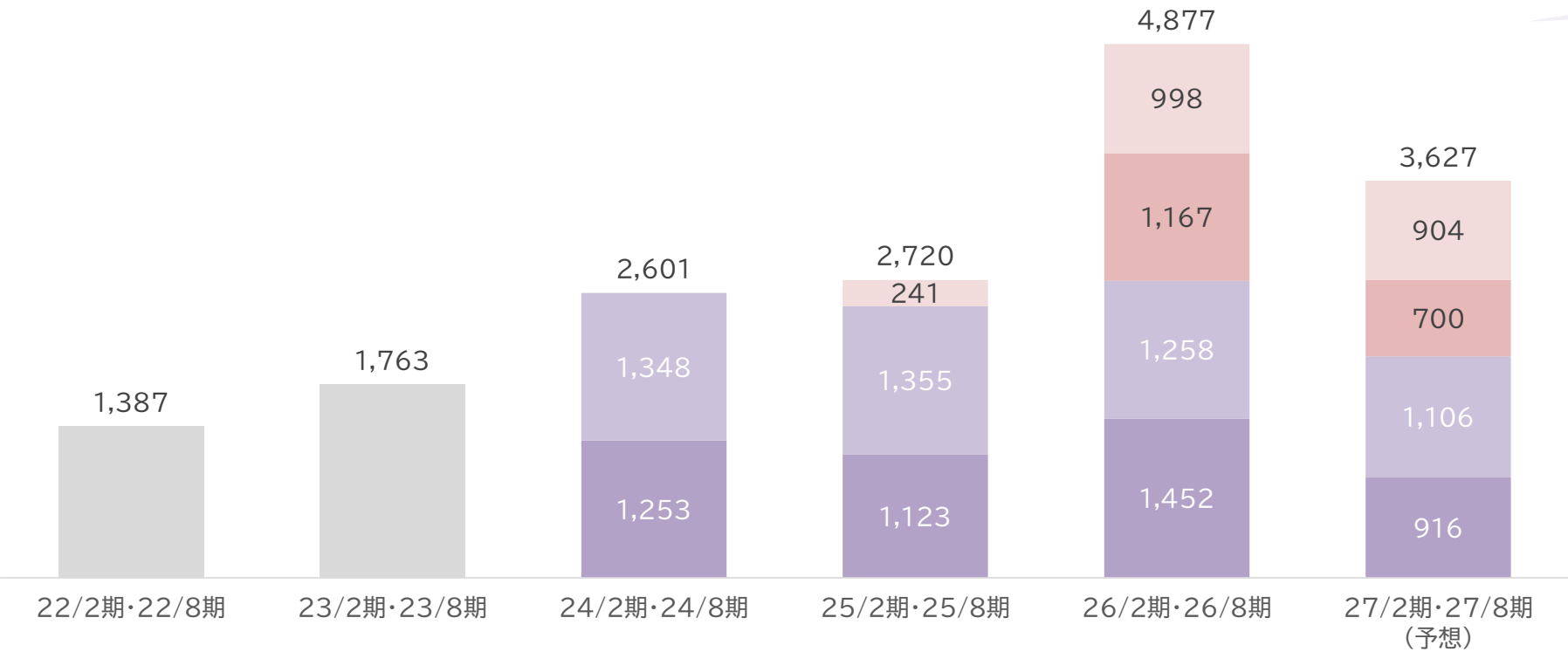
HUP、VITAは外部環境の影響により調整局面

来年以降は中国以外のインバウンド取り込みにより緩やかに回復を見込む

HUP/VITAの固定+変動賃料

(単位:百万円)

■ 2月期(HUP) ■ 8月期(HUP) ■ 2月期(VITA) ■ 8月期(VITA)



統合型リゾート (MICE-IR) (2030年秋頃)

変動賃料算出対象期間	旧契約	2023年4月～2024年3月	2024年4月～2025年3月	2025年4月～2026年3月	2026年4月～2027年3月
変動賃料計算方法	4月～9月、10月～3月について、それぞれ下記の計算方法で算出し、12月と6月の年2回受領 (6か月間のGOP: HUPは10.5億円、HUP VITAは10.0億円以下の金額)×80%+(6か月間のGOP: HUPは10.5億円、HUP VITAは10.0億円超の金額)×52%－固定賃料				

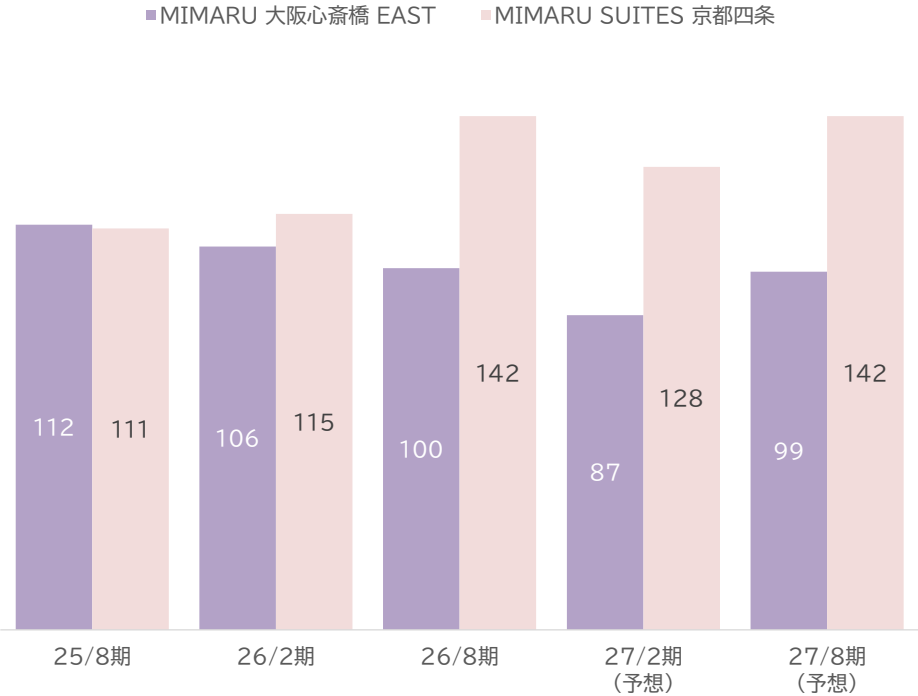
(注) 「HUP」は「ホテル ユニバーサル ポート」の略称です。「VITA」は「ホテル ユニバーサル ポート ヴィータ」の略称です。

MIMARU、ホリデイ・インも外部環境の影響あり

HUP、VITA同様、来年以降回復する見通し

MIMARU2物件の固定+変動賃料

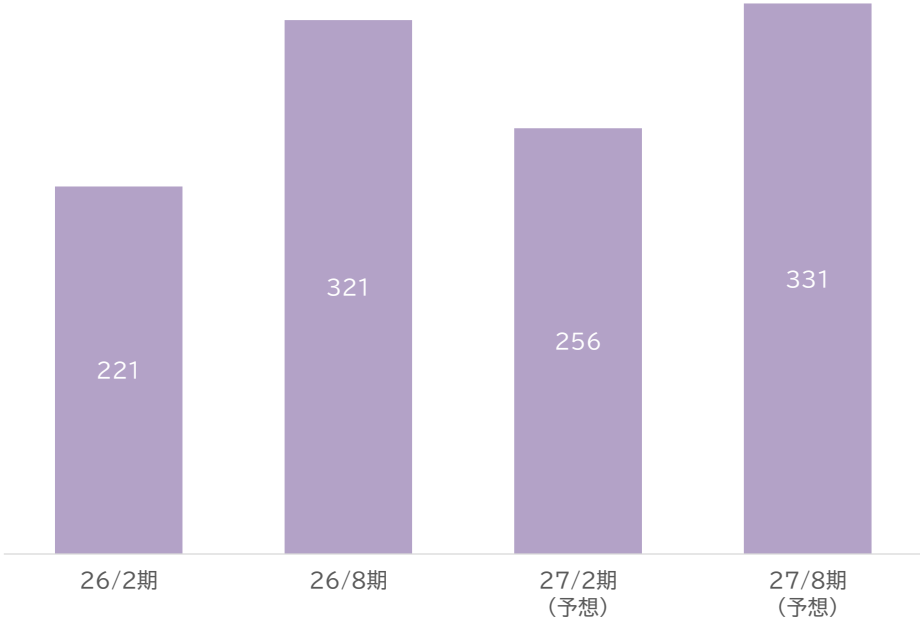
(単位:百万円)



変動賃料算出対象期間	毎月
変動賃料計算方法	(月額GOP-月額固定賃料)×一定料率

ホリデイ・インの固定+変動賃料

(単位:百万円)



変動賃料算出対象期間	毎月
変動賃料計算方法	GOP-設定額(一部GOPに連動)-固定賃料

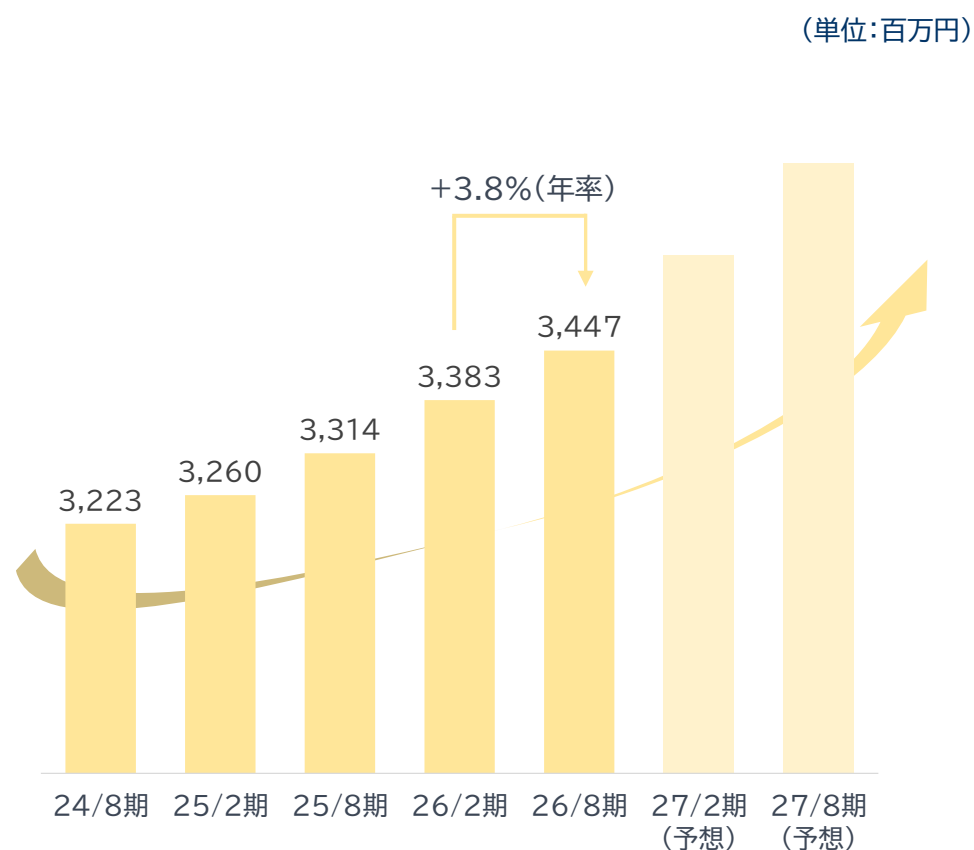
(注) 「MIMARU」は「MIMARU 大阪 心斎橋 EAST」及び「MIMARU SUITES 京都四条」を指します。「ホリデイ・イン」は「ホリデイ・インエクスプレス大阪シティセンター御堂筋」を指します。

首都圏を中心とした好調な市況の継続を背景に、賃料増額が進展

都心ハイストリートを中心に首都圏が好調、地方にも賃料増額が波及

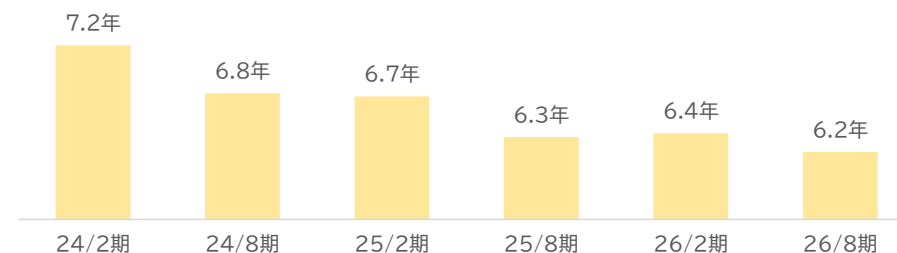
商業施設の内部成長

26/8期は既存物件^(注1)で前期比+3.8%(年率)の賃料増額を達成



契約期間の短期化

契約期間を短期化し、増賃機会を創出^(注2)



賃料増額事例

賃料増加率
(更新2件)
+56.9%



クロスガーデン川崎
(神奈川県川崎市)

賃料増加率
(入替1件)
+35.0%



aune池袋
(東京都豊島区)

賃料増加率
(更新1件)
+16.7%



aune仙台
(宮城県仙台市)

(注1) 「既存物件」は25/8期以降に取得・売却した物件(P8、P9に記載の物件及び「天神ノースフロントビル」)を除いた物件を指します。

(注2) 都市型商業施設の契約期間を契約賃料ベースで加重平均した値を記載しています。

引き続き堅調な需要を反映し、稼働率は高水準を維持

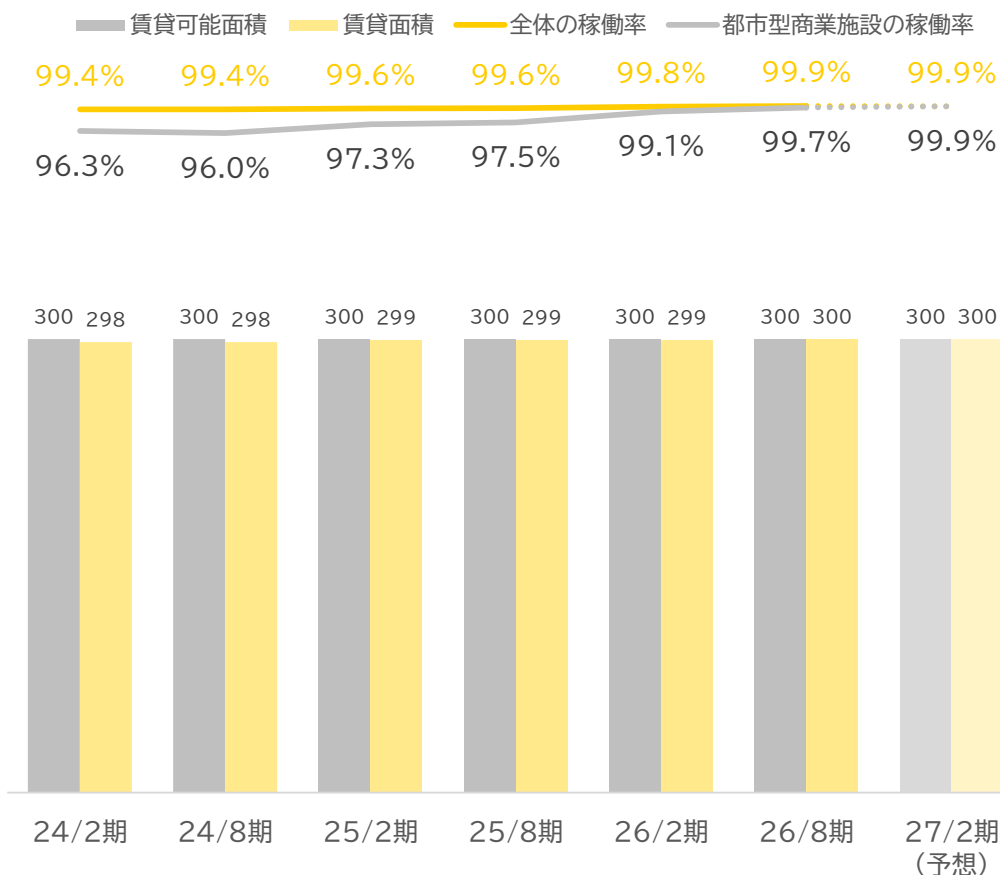
契約満了時の入替・更新で賃料増額を実現、空室期間も抑制

期末賃貸面積・稼働率

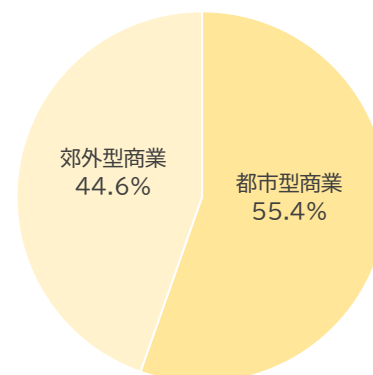
(単位:千㎡)

賃料割合

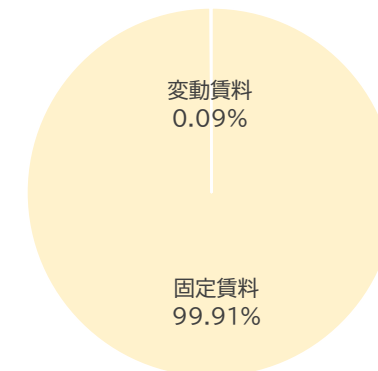
(2026年8月31日時点)



都市型商業・郊外型商業

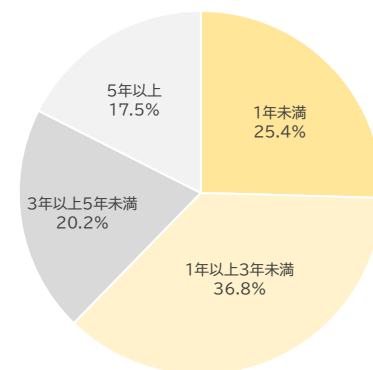


固定賃料・変動賃料

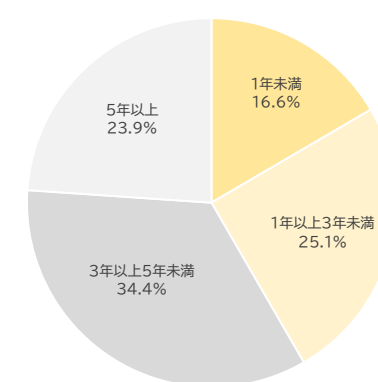


契約残期間

都市型商業



郊外型商業

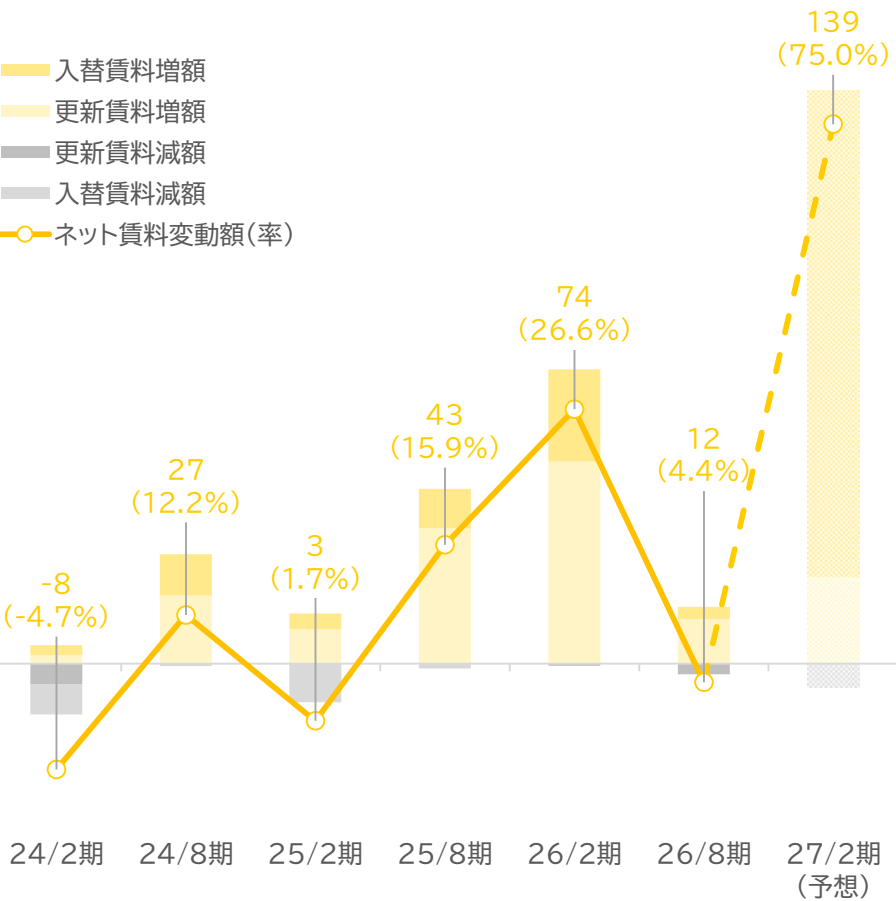


賃料増額の進展

東京ハイストリートではインバウンド等を狙う旺盛な出店需要が続き、大幅増賃を実現

入替・更新による賃料増減

(単位:百万円)



入替による賃料増減

(単位:百万円)

	24/2期	24/8期	25/2期	25/8期	26/2期	26/8期	27/2期 (予想)
増減額 (Net)	-5	10	-6	9	23	3	117
増減率 (Net)	-4.6%	89.6%	-10.5%	28.0%	40.2%	26.8%	79.4%
増額のみ	3	10	4	10	23	3	123
増額率	7.5%	122.0%	32.1%	39.4%	40.2%	26.8%	88.5%

更新による賃料増減

(単位:百万円)

	24/2期	24/8期	25/2期	25/8期	26/2期	26/8期	27/2期 (予想)
増減額 (Net)	-3	17	9	34	51	9	22
増減率 (Net)	-4.8%	8.2%	7.5%	14.3%	23.1%	3.4%	57.8%
増額のみ	2	17	9	34	51	11	22
増額率	15.5%	8.2%	7.5%	14.3%	24.1%	4.5%	57.8%

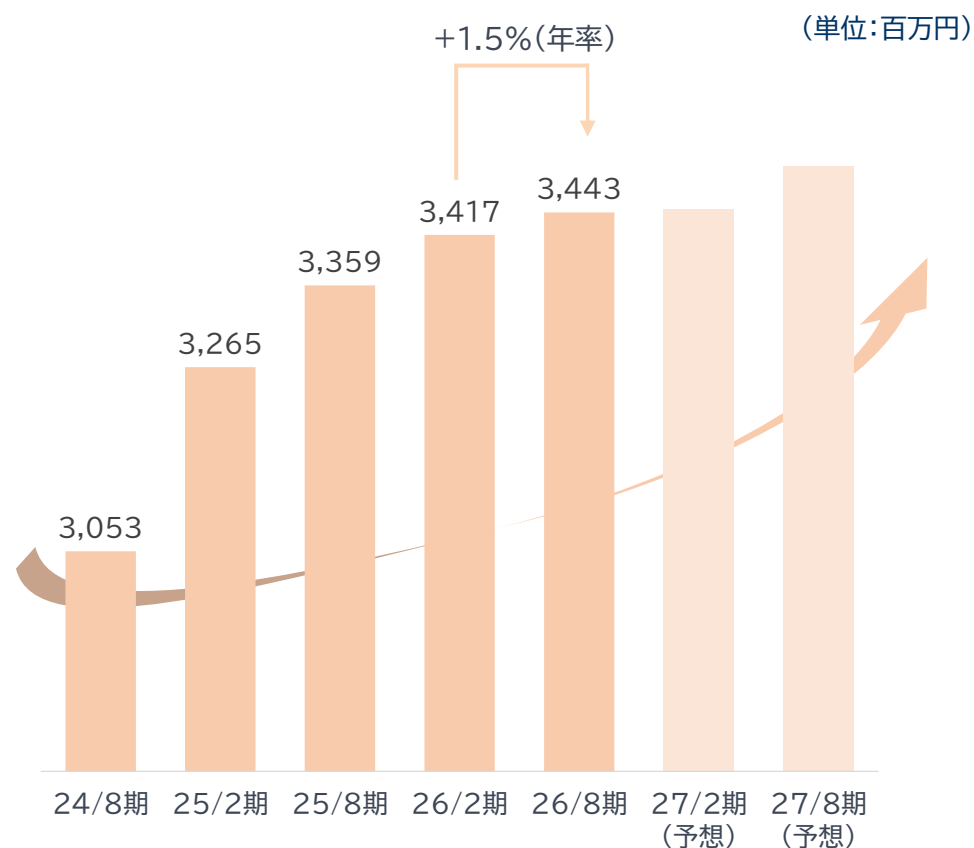
(注) 増減額は、入替・更新前と入替・更新後の月額契約賃料の差額6か月分の金額を記載しています。空室期間やフリーレントは加味しておらず、各期の業績に寄与した金額ではありません。
増減率は、入替・更新を行ったテナント(入替・更新前後で賃料据置きテナントを除く)について、入替・更新前と入替・更新後の月額契約賃料の差額を入替・更新前の月額契約賃料で除して算出しています。

東京・首都圏に加え、地方でも着実に賃料増額を実現

首都圏・地方ともに着実に賃料増額を実現。今後も十分な増賃余地があると認識

住宅の内部成長

26/8期は既存物件^(注)のみで前期比+1.5%(年率)の賃料増額



賃料ギャップ

契約未更新区画とのギャップが拡大、上乗せ増額を実施する

	25/2期	25/8期	26/2期	26/8期
首都圏	+3.4%	+3.6%	+4.4%	+6.4%
地方	+3.2%	+3.7%	+6.2%	+6.8%
全体	+3.4%	+3.6%	+4.6%	+6.4%

計算対象:直近1年間(対象期とその前期)において1件以上の入居があった物件
 計算式:直近1年間の入替テナント平均坪単価÷対象期末時点の館内平均坪単価-1

賃料増額事例

賃料増加率
(入替9件・更新16件)
+15.3%



DSタワー大博通り
(福岡県福岡市)

賃料増加率
(入替8件・更新12件)
+8.2%



クロスレジデンス清澄白河
(東京都江東区)

賃料増加率
(入替14件・更新12件)
+7.6%



ベルファース戸越スタディオ
(東京都品川区)

(注)「既存物件」は25/8期以降に取得・売却した物件(P8、P9に記載の物件及び「天神ノースフロントビル」)を除いた物件を指します。

高水準の稼働率が継続

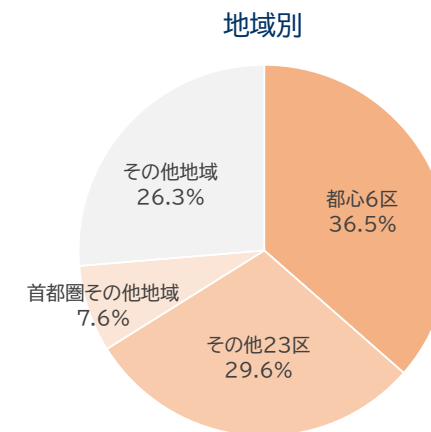
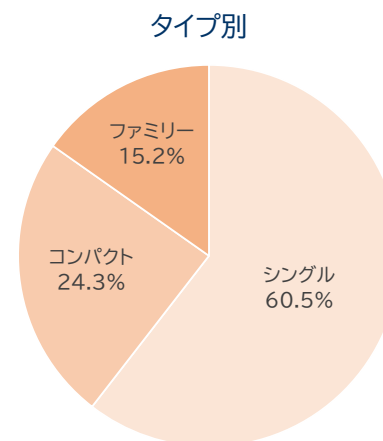
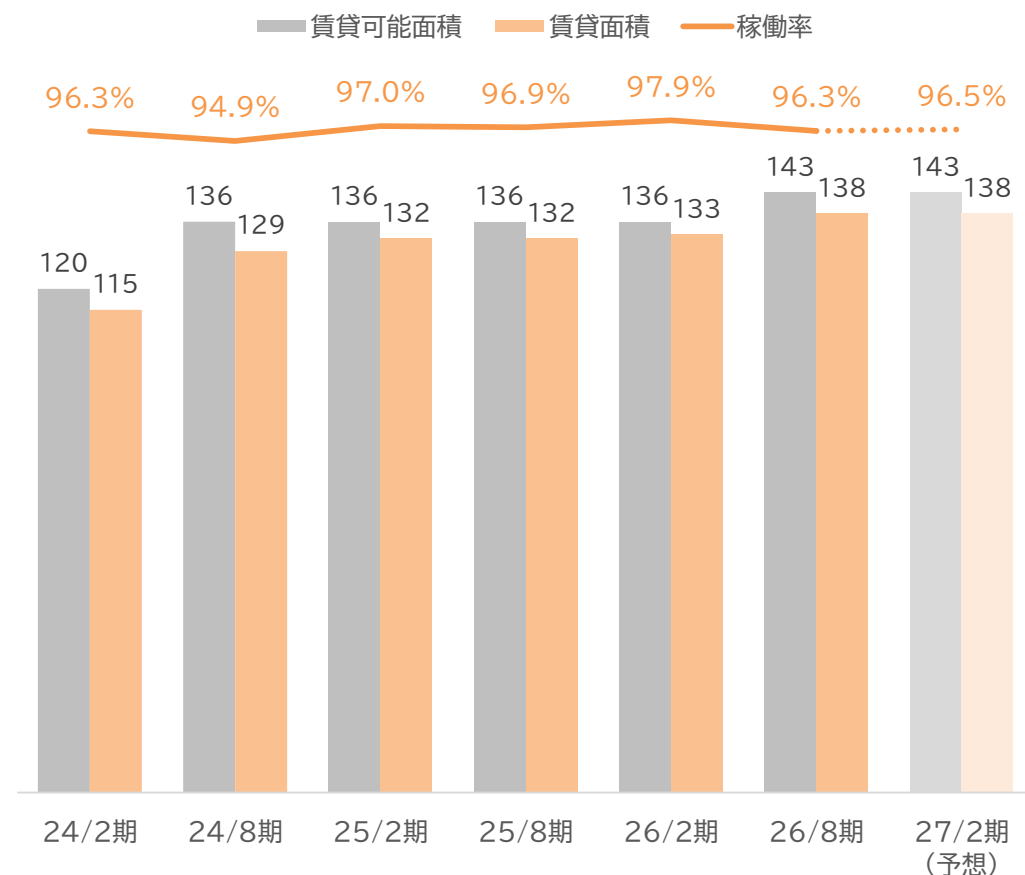
取得物件も含め、高稼働率の維持と賃料増額の両立を目指す

期末賃貸面積・稼働率

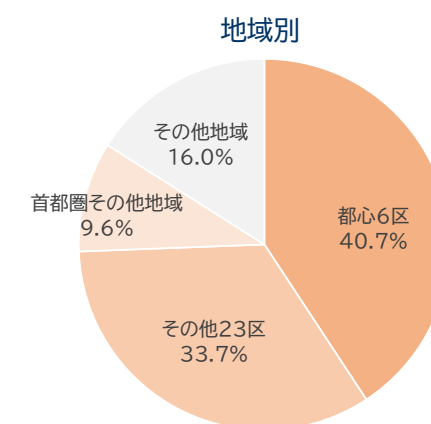
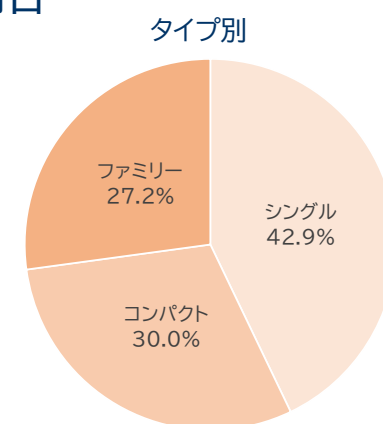
(単位:千㎡)

戸数割合

(2026年8月31日時点)



賃料割合



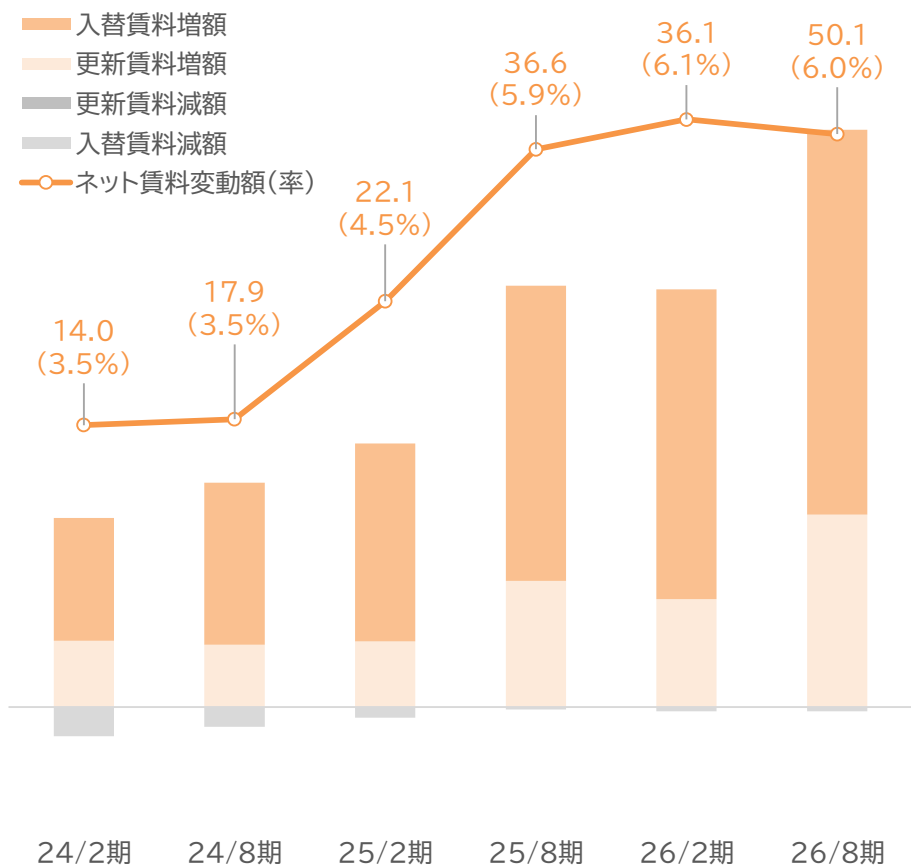
(注) 「シングル」は40㎡未満、「コンパクト」は40㎡以上60㎡未満、「ファミリー」は60㎡以上の住戸を指します。

賃料増額の進展

グロスの増額幅は拡大、入替時の増額率も上昇

入替・更新による賃料増減

(単位:百万円)



入替による賃料増減

(単位:百万円)

	24/2期	24/8期	25/2期	25/8期	26/2期	26/8期
増減額 (Net)	8.3	12.4	16.4	25.6	26.7	33.3
増減率 (Net)	3.7%	4.4%	5.9%	7.9%	8.6%	9.8%
増額のみ	10.8	14.2	17.3	25.8	27.1	33.7
増額率	6.2%	6.1%	6.8%	8.1%	9.0%	10.2%

更新による賃料増減

(単位:百万円)

	24/2期	24/8期	25/2期	25/8期	26/2期	26/8期
増減額 (Net)	5.7	5.4	5.7	11.0	9.4	16.8
増減率 (Net)	3.2%	2.4%	2.8%	3.7%	3.4%	3.4%
増額のみ	5.8	5.4	5.7	11.0	9.4	16.8
増額率	3.3%	2.4%	2.8%	3.7%	3.4%	3.4%

(注) 増減額は、入替・更新前と入替・更新後の月額契約賃料の差額6か月分の金額を記載しています。空室期間やフリーレントは加味しておらず、各期の業績に寄与した金額ではありません。
増減率は、入替・更新を行ったテナント(入替・更新前後で賃料据置きテナントを除く)について、入替・更新前と入替・更新後の月額契約賃料の差額を入替・更新前の月額契約賃料で除して算出しています。

100%稼働を継続

いずれも好立地物件であり、賃料増額を伴うテナント入替を順次推進

首都圏

岩槻ロジスティクスセンター
(埼玉県春日部市)



市川ロジスティクスセンター
(千葉県市川市)



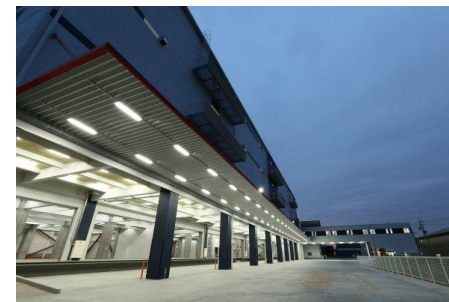
戸田ロジスティクスセンター
(埼玉県戸田市)



Map data ©2024 Google

その他地域

小牧ロジスティクスセンター
(愛知県小牧市)



賃料増加率
+11.4%
(5年契約)

堺ロジスティクスセンター北棟
(大阪府堺市)



付属資料

- スポンサーパイプライン
- NAV・鑑定評価額
- 取得物件
- 取得額の状況
- ESG
- 用途別損益
- 有利子負債一覧
- 投資主の状況
- 鑑定評価額一覧

オリックスグループとの連携強化、1,000億円超のパイプライン有り

OJR売却事例



青山サンクレストビル
(3分割売却)



北青山ビル

ORIX JREIT Inc.

資産規模拡大により 投資主価値を向上

再開発素地等として
物件を売却

開発した物件等の
売却

OJR取得事例



ホテル ユニバーサル ポート
ヴィータ

オリックスグループ



オリックス



オリックス不動産



オリックス不動産投資顧問

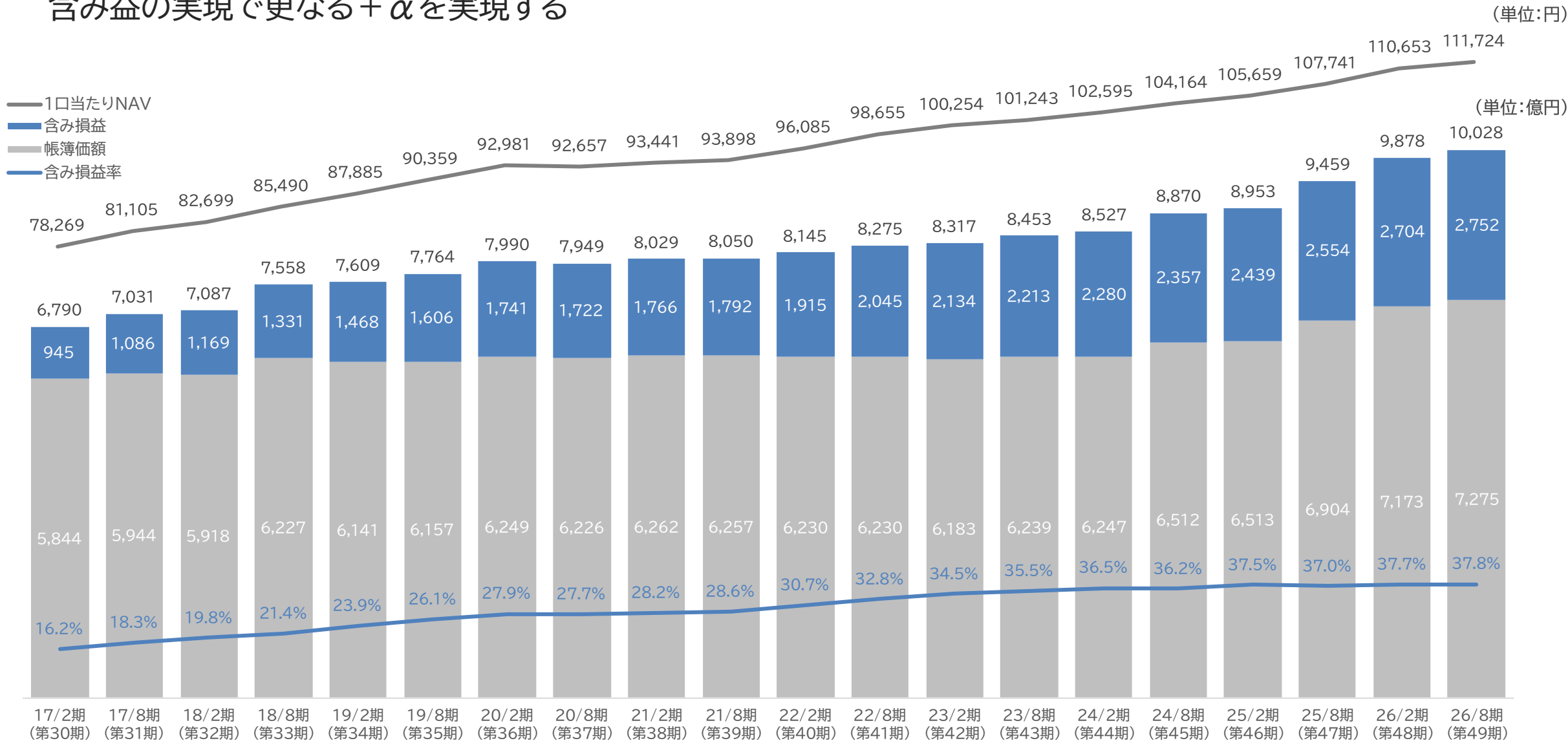


1,000億円超のパイプライン

オリックス不動産(株)による
セიმボート出資(1.58%)

1口当たりNAV・期末鑑定評価額の推移

含み益の実現で更なる+αを実現する



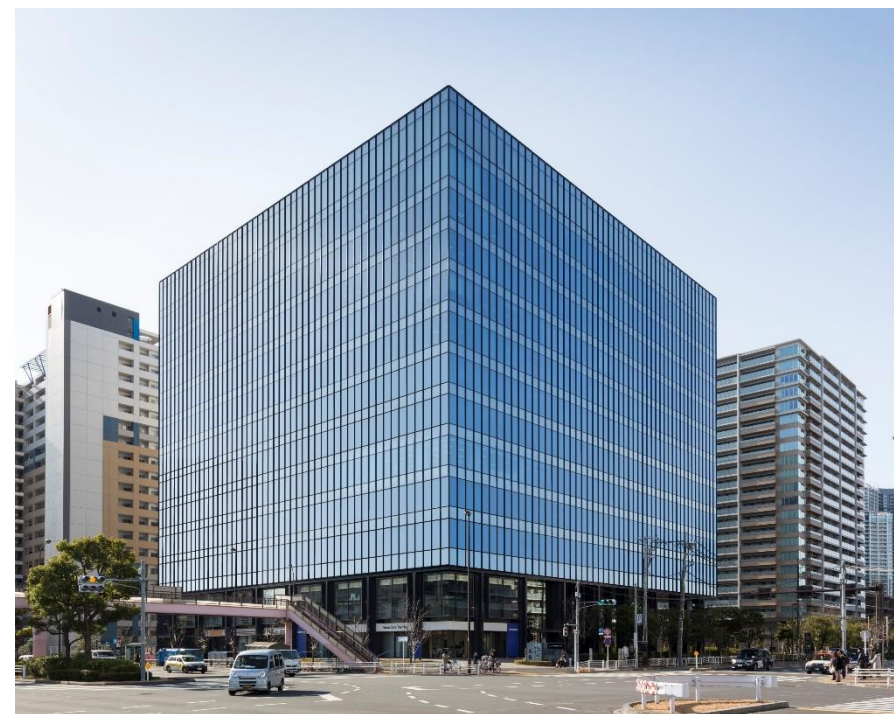
(注1) 1口当たりNAVは、2025年8月31日を基準日として実施した投資口分割(1口につき2口の割合をもって分割)を考慮した値です。

(注2) 1口当たりNAV = (出資総額 + 任意積立金 + 含み損益) ÷ 発行済み投資口数

豊洲プライムスクエア

都心部へのアクセス性と優れた施設スペックを兼ね備えた、高い競争力を有する大規模オフィスビル

所在地	東京都江東区豊洲
建築時期	2010年8月
敷地面積/ 延床面積	10,254.91m ² / 41,741.18m ²
取得日	2026年9月30日
取得価格	29,400百万円
鑑定評価額	29,750百万円
鑑定NOI利回り	3.7%
鑑定償却後利回り	3.3%
稼働率 (2026年6月末時点)	100%



- 東京メトロ有楽町線・東京臨海新交通臨海線(ゆりかもめ)「豊洲」駅より徒歩約3分に位置し、前面道路は「晴海通り」に面する等、都心部へのアクセスに優れた高い交通利便性を有する
- 基準階面積が広く、レイアウト効率に優れた無柱構造のスペックを有する等テナント訴求力が高い
- 都心近郊エリアに位置することで大企業のバックオフィスを中心とした堅調なオフィス需要が見込める

那覇新都心センタービル(追加取得)

オフィス・ホテルを中心とする成長性の高い物件。単独保有化により柔軟なリーシングが可能

所在地	沖縄県那覇市おもろまち
建築時期	2011年7月
敷地面積/ 延床面積	7,880.42㎡/ 34,180.43㎡
取得日	2026年8月31日 2026年9月1日 2027年8月31日 2027年9月1日 2028年8月31日
取得価格	10,600百万円
鑑定評価額	10,600百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
鑑定償却後利回り	3.8%
稼働率 (2026年6月末時点)	98.1%

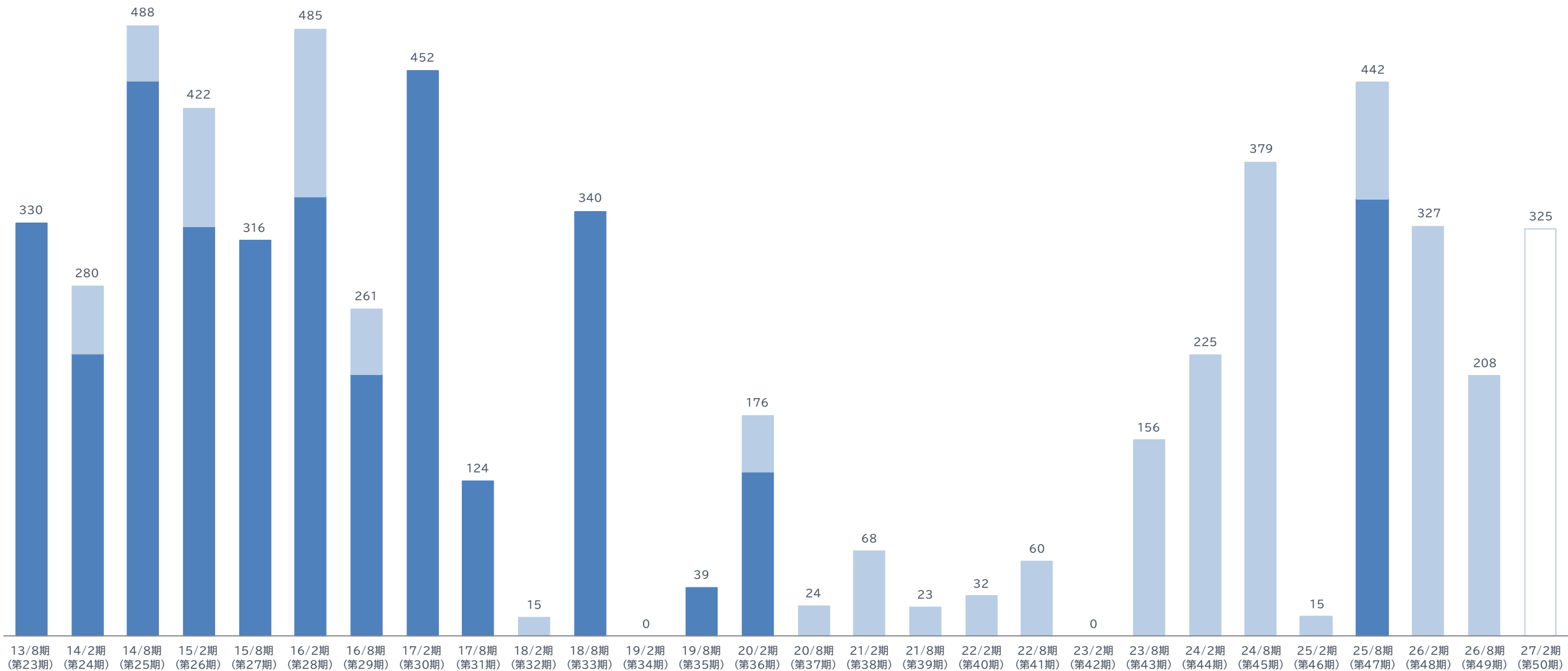


- 沖縄都市モノレール(ゆいレール)「おもろまち」駅から徒歩約5分の、行政機関や文化施設、金融機関、商業施設等の大型施設が集積するエリアで、那覇市の中心である「国際通り」までのアクセスも良好な立地に位置している
- 今回の追加取得により単独保有となるため、運用面における管理コストの削減や柔軟なリーシング戦略の実施が可能となる。また、当該物件の主な用途であるオフィスとホテルにおいてマーケット賃料とのギャップを認識しており、将来的な賃料増額が期待できる

取得額の状況

■外部 ■スポンサー

(単位:億円)



ESG方針とマテリアリティ

ESG方針

投資方針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	② 気候変動への対応	③ 環境への配慮
④ ステークホルダーとの協働	⑤ お客さま(テナント・利用者)の健康と快適性の増進	⑥ 役職員への対応
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	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)

	達成時期	目標	進捗状況
気候変動対策の推進 (温室効果ガス排出削減)	2050年	・ パリ協定の実現に向け、2050年にネットゼロを目指す ・ 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)	—
	2030年	・ 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)	2025年度:24.0%削減(2021年比)
		・ 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)	2025年度:26.7%削減(2021年比)
		・ 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	2026年8月末:79%
	-	・ 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	過去5年間の年平均は0.8%の削減 (前年比は2.9%の削減)
廃棄物管理	2030年	・ 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、リサイクル率50%以上	2025年度:53%
水資源管理	-	・ 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	前年比増加(保有物件増が影響) (2024年度278千m ³ →2025年度304千m ³)

(注) 詳細は本投資法人のサステナビリティHP(<https://www.orixreit.com/ja/feature/index.html>)をご参照ください。

用途別損益

全体

	26/2期 (第48期)	26/8期 (第49期)	差異
(単位:百万円)	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)
賃貸事業収入	28,425	28,293	-132
賃貸収益(含共益費)	25,630	25,537	-92
その他収入	2,795	2,755	-40
賃貸事業費用	12,947	12,357	-589
管理業務費	2,246	2,078	-168
水道光熱費	2,082	1,996	-86
公租公課	2,004	2,110	106
修繕費	1,848	1,528	-320
減価償却費	4,318	4,215	-102
その他	445	427	-18
不動産賃貸事業損益	15,478	15,935	456
賃貸NOI	19,797	20,151	353
資本的支出	2,103	2,536	432

商業施設

	26/2期 (第48期)	26/8期 (第49期)	差異
(単位:百万円)	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)
賃貸事業収入	3,867	3,952	85
賃貸収益(含共益費)	3,383	3,447	63
その他収入	484	505	21
賃貸事業費用	1,600	1,586	-13
管理業務費	319	293	-25
水道光熱費	405	408	3
公租公課	311	316	5
修繕費	96	107	10
減価償却費	429	432	3
その他	37	28	-9
不動産賃貸事業損益	2,267	2,365	98
賃貸NOI	2,696	2,798	101
資本的支出	213	53	-160

オフィス

	26/2期 (第48期)	26/8期 (第49期)	差異
(単位:百万円)	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)
賃貸事業収入	14,260	14,028	-231
賃貸収益(含共益費)	12,471	12,354	-117
その他収入	1,788	1,674	-114
賃貸事業費用	7,087	6,336	-750
管理業務費	1,338	1,188	-150
水道光熱費	1,332	1,232	-100
公租公課	1,235	1,210	-25
修繕費	1,232	852	-380
減価償却費	1,816	1,732	-84
その他	131	120	-10
不動産賃貸事業損益	7,173	7,692	519
賃貸NOI	8,989	9,425	435
資本的支出	1,399	1,385	-14

住宅

	26/2期 (第48期)	26/8期 (第49期)	差異
(単位:百万円)	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)
賃貸事業収入	3,640	3,802	162
賃貸収益(含共益費)	3,417	3,539	122
その他収入	222	263	40
賃貸事業費用	1,758	1,819	61
管理業務費	359	375	15
水道光熱費	51	51	-0
公租公課	183	185	1
修繕費	249	306	57
減価償却費	700	683	-17
その他	213	217	3
不動産賃貸事業損益	1,882	1,983	101
賃貸NOI	2,582	2,666	83
資本的支出	184	483	299

ホテル

	26/2期 (第48期)	26/8期 (第49期)	差異
(単位:百万円)	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)
賃貸事業収入	5,348	5,205	-143
賃貸収益(含共益費)	5,062	4,908	-154
その他収入	285	296	11
賃貸事業費用	1,933	2,146	213
管理業務費	204	202	-1
水道光熱費	280	292	11
公租公課	161	284	123
修繕費	167	244	77
減価償却費	1,062	1,065	2
その他	57	56	-0
不動産賃貸事業損益	3,414	3,058	-356
賃貸NOI	4,477	4,124	-353
資本的支出	251	594	343

物流施設

	26/2期 (第48期)	26/8期 (第49期)	差異
(単位:百万円)	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)
賃貸事業収入	1,309	1,303	-5
賃貸収益(含共益費)	1,294	1,287	-7
その他収入	14	15	1
賃貸事業費用	568	468	-99
管理業務費	24	18	-6
水道光熱費	13	12	-0
公租公課	112	113	1
修繕費	103	17	-86
減価償却費	309	302	-7
その他	4	4	-0
不動産賃貸事業損益	741	835	94
賃貸NOI	1,050	1,137	86
資本的支出	55	20	-35

有利子負債一覧

借入先金融機関一覧

金融機関名	残高 (百万円)	シェア
三井住友信託銀行	61,195	18.1 %
三菱UFJ銀行	61,055	18.0 %
三井住友銀行	37,398	11.0 %
みずほ銀行	32,989	9.7 %
SBI新生銀行	20,760	6.1 %
日本政策投資銀行	18,350	5.4 %
農林中央金庫	18,350	5.4 %
りそな銀行	14,860	4.4 %
みずほ信託銀行	14,840	4.4 %
福岡銀行	8,400	2.5 %
七十七銀行	4,000	1.2 %
第四北越銀行	4,000	1.2 %
山口銀行	4,000	1.2 %
西日本シティ銀行	3,800	1.1 %
あおぞら銀行	3,700	1.1 %
福井銀行	3,000	0.9 %
三井住友海上火災保険	2,500	0.7 %
紀陽銀行	2,000	0.6 %
群馬銀行	2,000	0.6 %
静岡銀行	2,000	0.6 %
信金中央金庫	2,000	0.6 %
八十二長野銀行	2,000	0.6 %
みなと銀行	2,000	0.6 %
岩手銀行	1,500	0.4 %
住友生命保険相互会社	1,500	0.4 %
あいち銀行	1,000	0.3 %
大分銀行	1,000	0.3 %
大垣共立銀行	1,000	0.3 %
オリックス銀行	1,000	0.3 %
太陽生命保険	1,000	0.3 %
東京海上日動火災保険	1,000	0.3 %
栃木銀行	1,000	0.3 %
肥後銀行	1,000	0.3 %
百五銀行	1,000	0.3 %
広島銀行	1,000	0.3 %
明治安田生命保険相互会社	500	0.1 %
合計	338,697	

(2026年8月31日時点)

コミットメントラインの状況

金融機関名	設定額 (百万円)	使用額 (百万円)	未使用額 (百万円)
みずほ銀行	10,000	0	10,000
三井住友信託銀行	10,000	0	10,000
三菱UFJ銀行	10,000	0	10,000
あおぞら銀行	7,500	0	7,500
三井住友銀行	5,000	0	5,000
りそな銀行	2,000	0	2,000
合計	44,500	0	44,500

投資法人債一覧

	残高 (百万円)	利率	発行年月日	期間
第12回無担保投資法人債	3,000	0.550%	2018年7月18日	10年
第14回無担保投資法人債	3,000	0.770%	2019年10月30日	15年
第15回無担保投資法人債 (第2回OJRグリーンbond)	2,000	0.890%	2020年7月7日	15年
第16回無担保投資法人債	3,000	0.510%	2021年1月28日	10年
第17回無担保投資法人債 (第3回OJRグリーンbond)	3,000	0.450%	2021年7月1日	10年
第18回無担保投資法人債 (第4回OJRグリーンbond)	7,000	1.662%	2024年7月8日	10年
合計	21,000			

投資主の状況

所有者別投資口数内訳						
所有者別 投資口数	26/2期(第48期)		26/8期(第49期)		増減	
	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)
個人・その他	322,689	5.8	325,275	5.9	2,586	0.0
金融機関	3,642,841	66.0	3,613,149	65.5	-29,692	-0.5
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	220,940	4.0	236,055	4.3	15,115	0.3
信託銀行	2,823,171	51.1	2,850,648	51.6	27,477	0.5
生命保険会社	139,905	2.5	161,607	2.9	21,702	0.4
損害保険会社	986	0.0	986	0.0	0	0.0
証券会社	285,140	5.2	199,361	3.6	-85,779	-1.6
信用金庫	79,767	1.4	77,277	1.4	-2,490	-0.0
その他	92,932	1.7	87,215	1.6	-5,717	-0.1
その他法人	241,224	4.4	242,241	4.4	1,017	0.0
外国法人等	1,313,246	23.8	1,339,335	24.3	26,089	0.5
合計	5,520,000	100	5,520,000	100	0	-

所有者別投資主数内訳						
所有者別 投資主数	26/2期(第48期)		26/8期(第49期)		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	19,918	95.5	20,814	95.6	896	0.1
金融機関	166	0.8	168	0.8	2	-0.0
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	32	0.2	33	0.2	1	-0.0
信託銀行	11	0.1	11	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	1	0.0	1	0.0	0	-0.0
証券会社	27	0.1	27	0.1	0	-0.0
信用金庫	48	0.2	48	0.2	0	-0.0
その他	38	0.2	39	0.2	1	-0.0
その他法人	340	1.6	366	1.7	26	0.1
外国法人等	432	2.1	423	1.9	-9	-0.1
合計	20,856	100	21,771	100	915	-

投資主上位10社		
投資主	26/8期(第49期)	
	口数(口)	比率(%) ^(注)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	1,372,252	24.85
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,082,413	19.60
野村信託銀行株式会社(投信口)	322,075	5.83
オリックス不動産株式会社	87,652	1.58
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	85,869	1.55
明治安田生命保険相互会社	79,102	1.43
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	78,120	1.41
JP MORGAN CHASE BANK 385781	77,186	1.39
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	71,896	1.30
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	59,403	1.07

(注) 投資主上位10社の比率は、小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。

鑑定評価額一覧

オフィス(東京都心6区)

地域区分	物件名	建築時期	取得価格 (百万円)	稼働率 26/8期末	26/8期末(第49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)
東京都心6区	ラウンドクロス一番町	1994年3月	3,526	100.0%	2,872	4,050	3.6%	1,177	-100	-2.4%	0.0%	-92
	ラウンドクロス西新宿	1999年6月	2,650	100.0%	2,315	4,090	3.2%	1,774	0	0.0%	0.0%	8
	DT外苑	1990年2月	2,430	100.0%	1,957	3,220	3.6%	1,262	160	5.2%	0.0%	170
	代々木フォレストビル	1987年6月	1,406	100.0%	1,259	1,560	3.8%	300	0	0.0%	0.0%	8
	芝2丁目大広ビル	2003年1月	7,500	100.0%	5,859	10,100	3.9%	4,240	0	0.0%	0.0%	-37
	青山246ビル	1990年11月	5,200	100.0%	5,206	9,860	3.2%	4,653	90	0.9%	0.0%	96
	ラウンドクロス新宿	2005年10月	8,020	88.7%	7,043	12,200	3.3%	5,156	0	0.0%	0.0%	9
	オリックス赤坂2丁目ビル	2004年11月	21,860	100.0%	18,702	26,500	2.9%	7,797	0	0.0%	0.0%	69
	ラウンドクロス新宿5丁目	2006年10月	4,500	100.0%	3,482	5,040	3.5%	1,557	-20	-0.4%	0.1%	-5
	日本橋本町1丁目ビル	2006年3月	10,500	100.0%	8,827	10,800	3.2%	1,972	100	0.9%	0.0%	126
	ラウンドクロス渋谷	2007年3月	3,500	100.0%	3,062	3,520	3.2%	457	0	0.0%	0.0%	7
	オリックス水道橋ビル	2005年10月	3,000	100.0%	2,468	3,970	3.6%	1,501	-60	-1.5%	0.0%	-53
	オリックス品川ビル	2006年6月	15,200	100.0%	13,528	15,000	3.1%	1,471	0	0.0%	0.0%	18
	オリックス不動産西新宿ビル	2007年4月	13,600	100.0%	12,509	15,000	3.3%	2,490	100	0.7%	0.0%	119
	ラウンドクロス田町	1986年1月	6,730	100.0%	6,691	9,490	3.8%	2,798	20	0.2%	0.0%	42
	渋谷パインビル	1991年10月	3,400	100.0%	3,431	5,010	3.3%	1,578	20	0.4%	0.0%	31
	MG市ヶ谷ビルディング	2008年1月	3,100	100.0%	2,784	3,950	3.2%	1,165	0	0.0%	0.0%	12
	ラウンドクロス銀座2丁目	2007年8月	5,200	100.0%	4,948	6,960	3.1%	2,011	60	0.9%	0.0%	72
	アークヒルズ サウスタワー	2013年7月	22,000	100.0%	20,972	24,800	2.9%	3,827	100	0.4%	0.0%	151
	ラウンドクロス秋葉原	2004年2月	4,202	100.0%	4,341	5,610	3.0%	1,268	30	0.5%	0.0%	39
	外苑西通りビル	1991年12月	9,000	100.0%	9,043	12,120	3.3%	3,076	10	0.1%	0.0%	28
	ラウンドクロス六本木	2009年5月	12,400	100.0%	12,137	15,600	3.1%	3,462	200	1.3%	0.0%	226
	赤坂檜町ビル	1984年8月	4,800	100.0%	4,830	5,150	3.3%	319	0	0.0%	0.0%	5
	渋谷TSKビル	2008年6月	2,197	100.0%	2,168	2,270	3.0%	101	40	1.8%	0.0%	44
	ラウンドクロス大手町北	2010年2月	3,200	100.0%	3,192	3,310	3.0%	117	0	0.0%	0.0%	6

鑑定評価額一覧

オフィス(その他)

地域区分	物件名	建築時期	取得価格 (百万円)	稼働率 26/8期末	26/8期末(第49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)
その他東京23区	キャロットタワー	1996年11月	5,479	100.0%	3,280	7,940	3.9%	4,659	20	0.3%	0.0%	30
	オリックス池袋ビル	2002年7月	9,577	100.0%	7,786	13,700	3.6%	5,913	200	1.5%	0.0%	168
	オリックス目黒ビル	1996年1月	6,350	100.0%	5,285	9,510	3.9%	4,224	0	0.0%	0.0%	36
	秋葉原ビジネスセンター	2009年10月	5,060	100.0%	3,809	7,440	3.6%	3,630	10	0.1%	0.0%	29
	蒲田プライム	2010年5月	11,300	100.0%	11,714	12,000	3.2%	285	-	-	-	-
首都圏その他地域	ネオ・シティ三鷹	1993年9月	2,200	100.0%	1,829	3,760	4.2%	1,930	40	1.1%	0.0%	50
	ラウンドクロス川崎	1993年1月	4,130	99.8%	3,521	7,170	4.2%	3,648	0	0.0%	0.0%	32
	大宮宮町ビル	2008年9月	4,400	100.0%	3,226	5,060	4.5%	1,833	110	2.2%	0.0%	127
	大宮下町1丁目ビル	2009年8月	3,750	100.0%	2,783	5,620	4.5%	2,836	160	2.9%	0.0%	177
	ORE大宮ビル	1987年7月	7,030	100.0%	7,023	9,110	4.9%	2,086	-890	-8.9%	0.0%	-863
	新横浜スクエアビル	1995年1月	20,300	100.0%	20,822	21,600	3.4%	777	0	0.0%	0.0%	35
	プライム新横浜ビル	1995年3月	9,250	100.0%	9,260	9,950	3.4%	689	50	0.5%	0.0%	67
その他地域	名古屋伊藤忠ビル	1981年2月	4,500	100.0%	3,778	6,870	4.3%	3,091	0	0.0%	0.0%	31
	ORIX高麗橋ビル	2004年7月	5,560	100.0%	4,084	6,410	3.7%	2,325	0	0.0%	0.0%	-53
	ルナール仙台	1998年2月	8,500	100.0%	6,374	7,990	3.9%	1,615	0	0.0%	0.0%	49
	オリックス名古屋ビル	2007年1月	12,500	100.0%	9,204	12,500	3.4%	3,295	100	0.8%	0.0%	160
	ORE札幌ビル	2008年11月	4,250	100.0%	2,323	8,320	5.2%	5,996	0	0.0%	0.0%	33
	オリックス神戸三宮ビル	2009年9月	3,800	100.0%	2,501	4,940	4.8%	2,438	0	0.0%	0.0%	37
	ORE錦二丁目ビル	2012年8月	10,900	94.8%	8,577	15,400	4.3%	6,822	600	4.1%	0.0%	686
	堂島プラザビル	2010年2月	9,500	100.0%	8,493	15,000	3.3%	6,506	0	0.0%	0.0%	34
	プライムスクエア広瀬通	2009年5月	7,280	100.0%	6,084	11,800	3.7%	5,715	0	0.0%	0.0%	50
	浜松アクトタワー(注1)	1994年8月	7,080	97.9%	9,427	8,820	5.0%	-607	-	-	0.0%	-788
	オリックス淀屋橋ビル	1991年3月	5,012	98.4%	4,862	6,430	3.7%	1,567	10	0.2%	0.0%	-90
	札幌ブリックキューブ	1981年5月	5,200	99.5%	5,304	7,310	3.9%	2,005	20	0.3%	0.0%	47
	ラウンドクロス鹿児島	2007年11月	1,300	97.1%	1,191	770	5.5%	-421	0	0.0%	0.0%	10
	那覇新都心センタービル(注2)	2011年7月	12,120	97.2%	11,264	12,700	4.5%	1,435	-	-	0.0%	33
	パシフィックスクエア名古屋錦	2008年2月	6,802	100.0%	6,449	7,790	3.6%	1,340	30	0.4%	0.0%	64
	札幌22スクエア	2022年5月	10,500	96.8%	10,375	10,800	3.5%	424	0	0.0%	0.0%	49
	サンマリオンタワー	1996年1月	19,000	97.3%	19,535	20,100	3.3%	564	0	0.0%	0.0%	46
	天神ノースフロントビル(注2)	2010年1月	5,334	100.0%	5,513	5,838	3.4%	324	-	-	0.0%	5
オフィス 計			407,086		369,325	501,828	-	132,502	-	-	-	-

(注1)「浜松アクトタワー」は分割売却を実施しているため、「評価額差異」及び「評価額変化率」を「-」としています。

(注2)「那覇新都心センタービル」及び「天神ノースフロントビル」は分割取得を実施しているため、「評価額差異」及び「評価額変化率」を「-」としています。

鑑定評価額一覧

ホテル

地域区分	物件名	建築時期	取得価格 (百万円)	稼働率 26/8期末	26/8期末(第49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)
首都圏その他地域	クロスゲート	2000年9月	15,040	100.0%	7,748	18,000	4.3%	10,251	-700	-3.7%	0.0%	-629
	東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾート	1986年6月	26,800	100.0%	27,575	30,800	4.1%	3,224	0	0.0%	0.0%	-313
その他地域	ヴィアイン心斎橋ビル	2011年3月	3,100	100.0%	2,616	4,090	3.8%	1,473	260	6.8%	0.0%	282
	ホテル京阪 札幌	2009年4月	2,550	100.0%	1,900	4,780	4.9%	2,879	740	18.3%	0.6%	773
	リッチモンドホテル山形駅前	2007年12月	2,300	100.0%	1,663	2,430	5.5%	766	0	0.0%	0.0%	26
	ホテルリブマックス名古屋栄EAST	2017年9月	1,500	100.0%	1,339	1,670	4.3%	330	-50	-2.9%	0.0%	-37
	ホテル ユニバーサル ポート	2005年5月	34,000	100.0%	32,280	35,200	4.0%	2,919	-3,600	-9.3%	0.0%	-3,326
	ホテル ユニバーサル ポート ヴィータ	2018年3月	35,000	100.0%	34,716	37,600	3.9%	2,883	-100	-0.3%	0.0%	177
	MIMARU 大阪 心斎橋 EAST	2021年3月	5,300	100.0%	5,254	6,590	3.9%	1,335	0	0.0%	0.0%	32
	MIMARU SUITES 京都四条	2020年10月	2,550	100.0%	2,457	3,630	4.5%	1,172	-10	-0.3%	0.0%	34
	ホリデイ・インエクスプレス大阪シティセンター御堂筋	2019年1月	22,516	100.0%	22,783	26,400	3.5%	3,616	0	0.0%	0.0%	8
ホテル 計			150,656		140,334	171,190	-	30,855	-	-	-	-

鑑定評価額一覧

商業施設

地域区分	物件名	建築時期	取得価格 (百万円)	稼働率 26/8期末	26/8期末(第49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)
東京都心6区	日本地所南青山ビル	1997年11月	2,548	100.0%	2,401	4,580	3.3%	2,178	0	0.0%	0.0%	2
	CUBE代官山	2003年1月	2,435	100.0%	2,318	4,540	3.8%	2,221	410	9.9%	0.0%	414
	aune有楽町	2007年2月	9,900	100.0%	9,639	12,600	3.0%	2,960	0	0.0%	0.0%	11
	クロスアベニュー原宿	2010年6月	4,815	83.8%	4,664	10,500	2.7%	5,835	2,940	38.9%	0.1%	2,940
	J-ONE SQUARE	2007年2月	1,510	100.0%	1,485	1,490	3.3%	4	0	0.0%	0.0%	-2
	JouLe SHIBUYA	2008年5月	7,550	100.0%	7,327	8,890	3.0%	1,562	130	1.5%	0.0%	143
	SO-CAL LINK OMOTESANDO	2014年4月	2,300	100.0%	2,286	4,140	2.6%	1,853	60	1.5%	0.0%	61
その他東京23区	aune池袋	2010年8月	6,410	100.0%	5,534	10,000	3.4%	4,465	1,270	14.5%	0.0%	1,302
首都圏その他地域	aune港北	2008年3月	4,000	100.0%	2,888	3,860	4.4%	971	0	0.0%	0.0%	19
	aune幕張	2008年2月	3,600	100.0%	2,768	4,840	4.7%	2,071	0	0.0%	0.0%	26
	マルエツさがみ野店	2005年11月	2,350	100.0%	2,041	2,780	4.9%	738	0	0.0%	0.0%	10
	クロスガーデン川崎	2011年2月	12,950	100.0%	10,315	14,100	4.1%	3,784	300	2.2%	0.0%	384
	テックランド戸塚店(底地)(注)	-	6,020	100.0%	6,073	5,930	-	-143	0	0.0%	-	0
	クリオ藤沢駅前	2005年2月	3,900	100.0%	3,474	5,310	4.5%	1,835	0	0.0%	0.0%	18
その他地域	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)(注)	-	1,224	100.0%	1,261	1,400	-	138	10	0.7%	-	10
	ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)(注)	-	2,350	100.0%	2,381	3,190	-	808	130	4.2%	-	130
	盛岡南ショッピングセンターサンサ	2006年11月	2,800	99.4%	2,534	3,250	6.2%	715	40	1.2%	0.0%	66
	イオンタウン仙台泉大沢(底地)(注)	-	3,510	100.0%	3,540	4,240	-	699	10	0.2%	-	10
	インターヴィレッジ大曲	2008年6月	5,183	100.0%	4,516	5,840	5.6%	1,323	-20	-0.3%	0.0%	34
	パロー鈴鹿ショッピングセンター	2008年4月	3,200	100.0%	2,757	2,810	5.8%	52	-20	-0.7%	0.0%	-7
	aune仙台	1987年11月	2,000	100.0%	1,979	2,190	4.6%	210	0	0.0%	0.0%	12
	Friend Town 深江橋(底地)(注)	-	2,400	100.0%	2,424	2,850	-	425	0	0.0%	-	0
	aune天神	2009年8月	4,550	100.0%	4,301	5,040	3.9%	738	10	0.2%	0.0%	25
	仙台南町通ビル	2017年11月	3,900	100.0%	3,548	3,390	4.1%	-158	30	0.9%	0.0%	59
	aune京都三条	2007年6月	3,120	100.0%	3,112	2,930	3.7%	-182	30	1.0%	0.0%	36
商業施設 計			104,525		95,579	130,690	-	35,110	-	-	-	-

(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)」については、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

住宅

地域区分	物件名	建築時期	取得価格 (百万円)	稼働率 26/8期末	26/8期末(第49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)
東京都心6区	We Will 八丁堀	2008年3月	2,370	99.0%	1,922	3,240	3.4%	1,317	0	0.0%	0.0%	12
	芝浦アイランド エアタワー	2007年3月	6,030	95.9%	3,963	9,030	3.9%	5,066	300	3.4%	0.0%	68
	ベルファース戸越スタジオ	2009年11月	2,642	100.0%	2,017	3,730	3.5%	1,712	0	0.0%	0.0%	15
	ベルファース目黒	2010年2月	3,330	97.0%	2,820	5,280	3.1%	2,459	130	2.5%	0.0%	149
	セントラルクリブ六本木	2006年1月	7,493	94.1%	7,242	9,970	3.1%	2,727	370	3.9%	0.0%	354
	クロスレジデンス白金高輪	2005年8月	2,830	92.7%	2,700	3,170	3.5%	469	0	0.0%	0.0%	13
	クロスレジデンス飯田橋	2019年1月	6,000	96.6%	6,001	7,150	3.3%	1,148	0	0.0%	0.0%	28
	クロスレジデンス大崎	2020年2月	2,244	98.3%	2,270	2,930	3.2%	659	10	0.3%	0.0%	19
	クロスレジデンス日本橋浜町	2022年1月	1,396	100.0%	1,408	1,760	3.2%	351	10	0.6%	0.0%	16
	クロスレジデンス日本橋本町	2023年10月	2,200	97.6%	2,223	2,600	3.2%	376	0	0.0%	0.0%	8
	クロスレジデンス高田馬場	2024年1月	8,400	96.5%	8,497	9,890	3.1%	1,392	0	0.0%	0.0%	38
	クロスレジデンス神田神保町	2024年4月	2,275	89.5%	2,312	2,630	3.0%	317	0	0.0%	0.0%	7
その他東京23区	クロスレジデンス蒲田	2006年11月	3,550	97.1%	2,679	5,220	3.6%	2,540	0	0.0%	0.0%	16
	ベルファース本郷弓町	2006年11月	3,340	97.5%	2,699	4,690	3.4%	1,990	0	0.0%	0.0%	14
	ウエストパークタワー池袋	2006年12月	20,500	96.6%	18,826	31,800	3.1%	12,973	300	1.0%	0.0%	393
	クロスレジデンス東十条	2007年12月	3,000	98.7%	2,602	4,110	3.5%	1,507	40	1.0%	0.0%	60
	クロスレジデンス蒲田Ⅱ	2021年1月	2,328	93.2%	2,269	2,600	3.3%	330	0	0.0%	0.0%	16
	クロスレジデンス六義園	2024年2月	1,980	95.5%	2,014	2,360	3.1%	345	0	0.0%	0.0%	8
首都圏その他地域	クロスレジデンス清澄白河	2008年2月	1,650	95.6%	1,684	2,070	3.3%	385	50	2.5%	0.0%	52
	アールスタイルズ武蔵小杉	2006年9月	4,433	98.3%	3,376	6,430	4.3%	3,053	130	2.1%	0.1%	182
その他地域	クロスレジデンス大阪新町	2008年2月	3,684	92.5%	2,438	5,660	4.0%	3,221	0	0.0%	0.0%	-4
	ベルファース尼崎	2009年2月	3,440	98.6%	2,353	4,460	4.1%	2,106	20	0.5%	0.0%	30
	DSタワー大博通り	2008年2月	1,550	97.0%	1,625	1,610	3.7%	-15	0	0.0%	0.0%	9
	クロスレジデンス阿波座	2021年9月	2,650	89.1%	2,490	3,030	3.4%	539	0	0.0%	0.0%	13
	クロスレジデンス神戸元町	2018年6月	1,650	100.0%	1,563	1,910	3.6%	346	0	0.0%	0.0%	9
	バイサイドパークOSAKAノースレジデンシス	2024年2月	2,860	93.5%	3,047	3,180	3.5%	132	-	-	-	-
	バイサイドパークOSAKAサウスレジデンシス	2024年5月	3,540	95.8%	3,773	3,970	3.5%	196	-	-	-	-
住宅 計			107,365		96,827	144,480	-	47,652	-	-	-	-

鑑定評価額一覧

物流施設

地域区分	物件名	建築時期	取得価格 (百万円)	稼働率 26/8期末	26/8期末(第49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)
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	100.0%	7,392	13,900	3.7%	6,507	-200	-1.4%	0.0%	-175
	市川ロジスティクスセンター	2008年6月	8,300	100.0%	5,883	11,900	4.0%	6,016	-300	-2.5%	0.0%	-239
	岩槻ロジスティクスセンター	2013年4月	6,300	100.0%	5,077	9,580	3.9%	4,502	0	0.0%	0.0%	70
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	100.0%	5,590	15,000	4.1%	9,409	0	0.0%	0.0%	98
	小牧ロジスティクスセンター	2010年9月	2,700	100.0%	1,560	4,300	4.3%	2,739	50	1.2%	0.0%	79
物流施設 計			37,100		25,503	54,680	-	29,176	-	-	-	-

注意事項

本資料は、情報提供を目的として、作成・提供するものであり、本投資法人の投資口の購入を含め、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する政令、内閣府令、規則並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、又はこれらに基づく開示書類又は運用報告書ではありません。

本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測ならびに本投資法人及び本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社経営陣の計画及び目的に関する記述が含まれます。このような将来に関する記述には、既知又は未知のリスク、不確実性、その他実際の結果又は本投資法人の業績が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなる要因が内在することにご留意ください。これらの将来予測は、本投資法人の現在と将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く政治的、経済的環境に関するさまざまな前提に基づいて行われています。

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

本資料で提供している情報に関しては、万全を期していますが、その情報の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

資産運用会社：オリックス・アセットマネジメント株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第315号 / 一般社団法人資産運用業協会会員)