

**【格付け維持/方向性変更】オリックス不動産投資法人 証券コード：8954**  
**発行体格付け：A+ [格付けの方向性：安定的 → ポジティブ]**

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付けを公表しました。

**【格付け理由】**

オリックス不動産投資法人(OJR)は2002年6月に上場した不動産投資法人(J-REIT)。首都圏のオフィスを中心としながら、その他の用途にも投資する総合型ファンド。オリックスをメインスポンサーとする。

今回の方向性変更は、1) スポンサー開発物件の積極的な取得によるポートフォリオの質・分散の向上および今後の見通し、2) 外部成長の過程において比較的低いレバレッジと比較的高い収益力を維持していること、3) 長期固定金利主体の安定した財務基盤を構築していること——などを理由とする。

OJRはスポンサーが開発した好立地・築浅・高スペックの物件を積極的に取得しており、ポートフォリオの質が継続的に向上している。2008年6月時点の平均築年数は約10年とオフィス主体のポートフォリオでは比較的新しい。同時に資産規模は2471億円に拡大してポートフォリオの分散も進み、上位5物件の集中度は32%に低下した。

オフィス以外の用途への新規投資については、汎用性が高く、長期に安定したキャッシュフローが得られる物流施設を中心とする方針である。オリックスグループはオフィスおよび物流施設の双方において豊富な開発実績を有しており、今後もOJRの着実な外部成長を下支えしていくと考えられる。

既存物件の稼働状況も97%超の高稼働率で推移しており、NOI(償却前賃貸利益)利回りは5%台後半と、比較的高い収益力を維持している。

有利子負債比率(有利子負債÷(有利子負債+出資総額))は過去3度の増資により資産規模の拡大過程においてもおおむね50%以内の適切な水準にコントロールしており、今後も同比率を40~50%に維持していく方針である。

借入れは長期固定金利での調達为主体で、調達先・返済期限は比較的分散し、無担保化も進んでいる。加えて、大手銀行4行による無担保・無保証のコミットメントラインを総額270億円設定しており、安定した財務基盤を構築している。

**【格付け対象】**

発行者：オリックス不動産投資法人(証券コード:8954)

名称	格付け	格付けの方向性
発行体格付け	A+ (維持)	安定的 → ポジティブ

☆発行体格付けとは、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力に対するR&Iの意見で、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務(債券やローンなど)の格付けは、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付けを下回る、または上回ることがある。