

ORIX JREIT Inc.

2025年2月25日公表のプレスリリースに関する補足説明資料

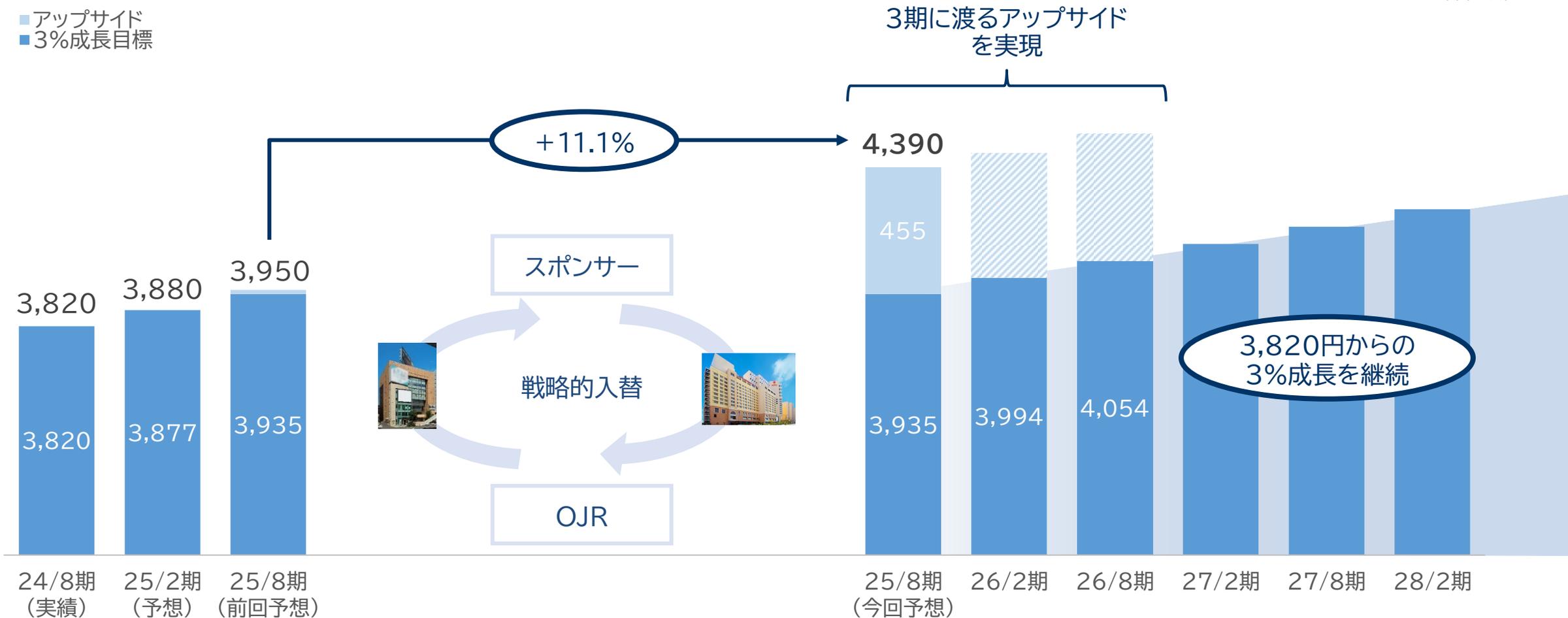
オリックス不動産投資法人
2025年2月25日

スポンサーとの資産入替により25/8期の分配予想を上方修正

DPUについては3%以上での成長を継続しつつ、アップサイドとして3期に渡って売却益を還元

(単位:円)

■アップサイド
■3%成長目標



ホテル ユニバーサル ポート ヴィータ

スポンサーパイプラインを活用し、ホテル ユニバーサル ポートに続くオフィシャルホテルを追加取得

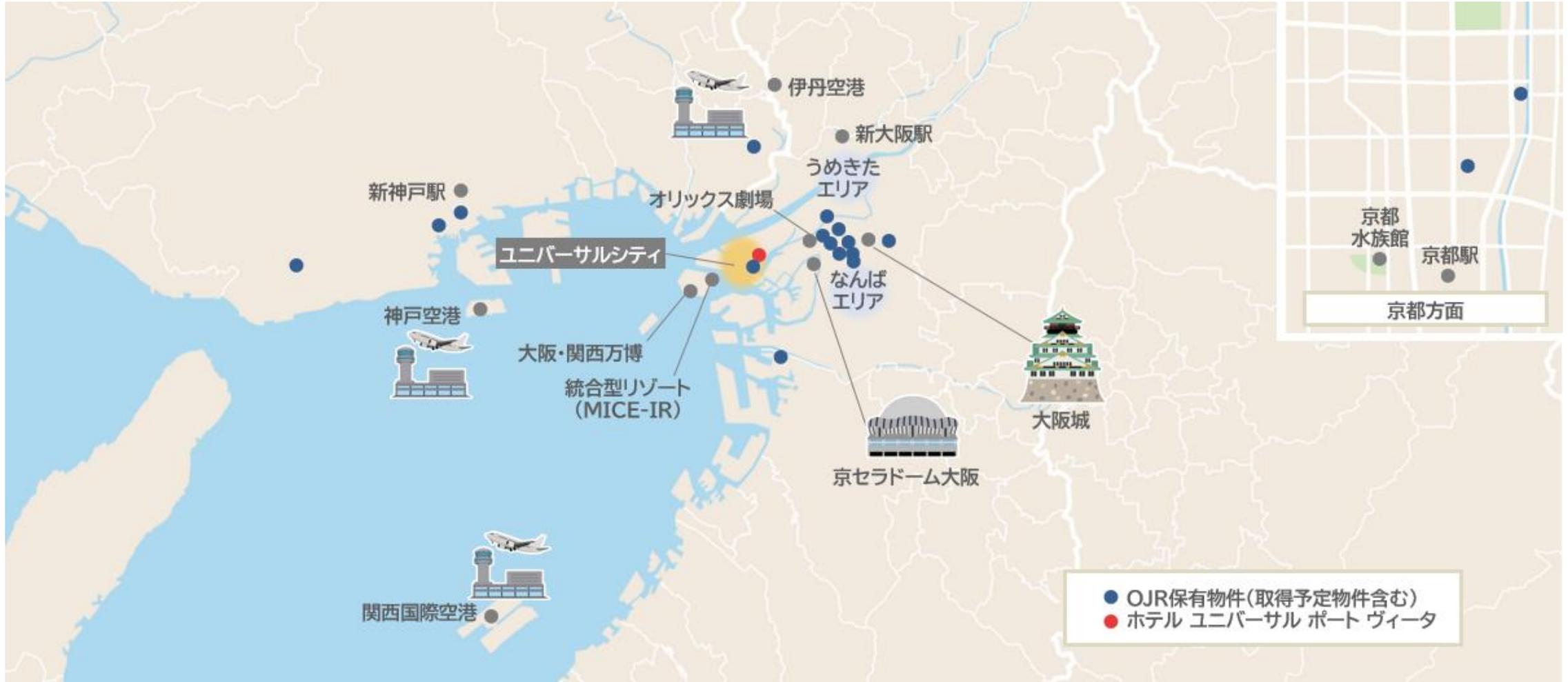
所在地	大阪市此花区島屋
建築時期	2018年3月
敷地面積/ 延床面積	4,547.17㎡/ 31,600.14㎡
取得予定日	2025年3月31日
取得価格	35,000百万円
鑑定評価額	37,000百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
償却後利回り	3.6%
稼働率 (2025年1月末時点)	100%



- 関西エリアは、海外旅行者から高い人気を誇る観光地であり、また、大阪・関西万博の開催や統合型リゾート(MICE-IR)の建設により更なるインバウンド需要の拡大が見込めるエリア
- 本投資法人が2018年4月に取得したホテル ユニバーサル ポートに隣接しており、一体として関西エリアのインバウンド需要の成長の取り込みが期待できる

大阪・京都における知見を活かし優良物件に厳選投資

東京だけでなく、日本第二の都市「大阪」においても質の高いポートフォリオを構築

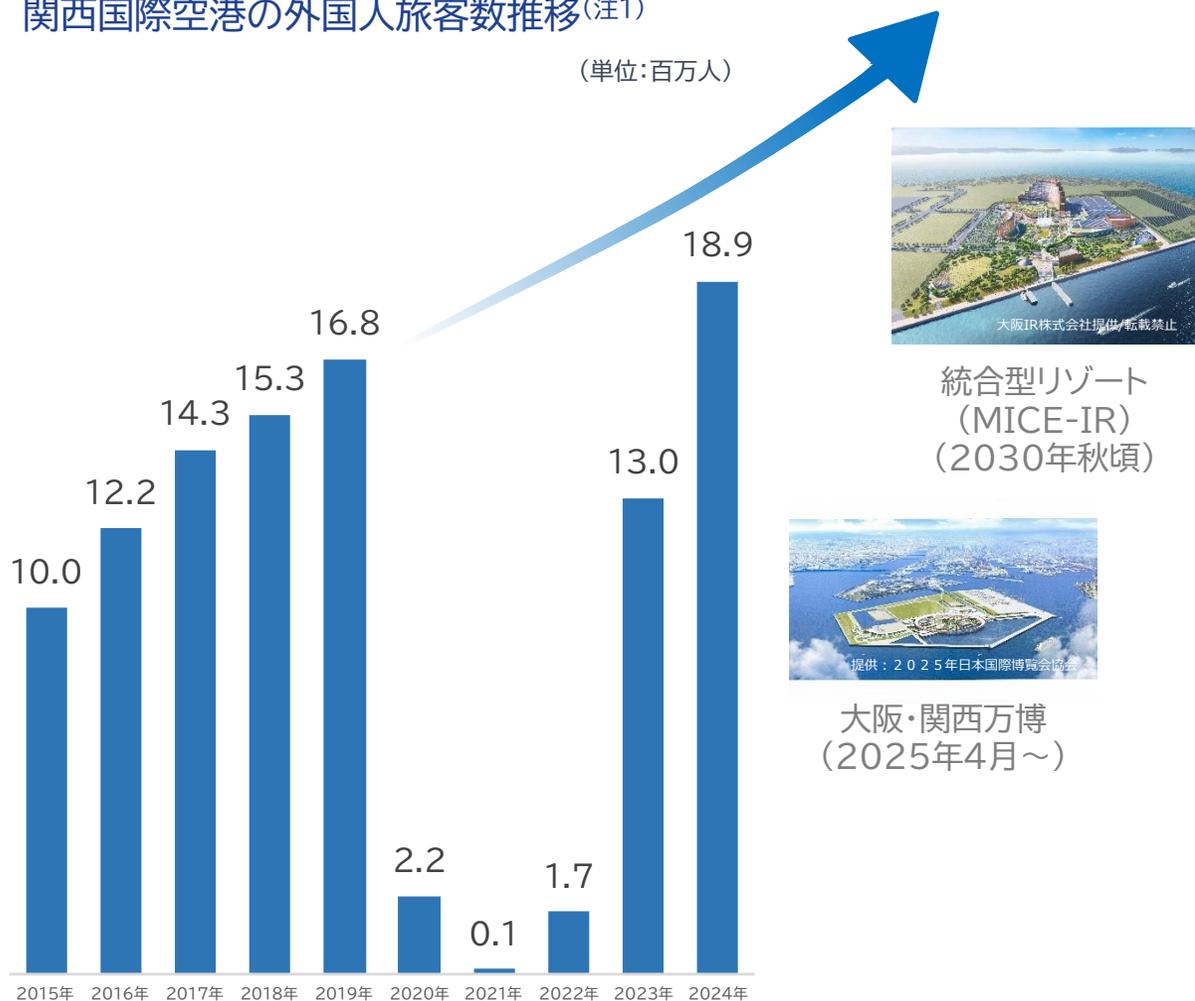


大阪・京都は外国人観光客に人気の観光地であり宿泊需要は旺盛

今後も大阪・関西万博や統合型リゾート(MICE-IR)の開業などにより更なる需要拡大が期待できる

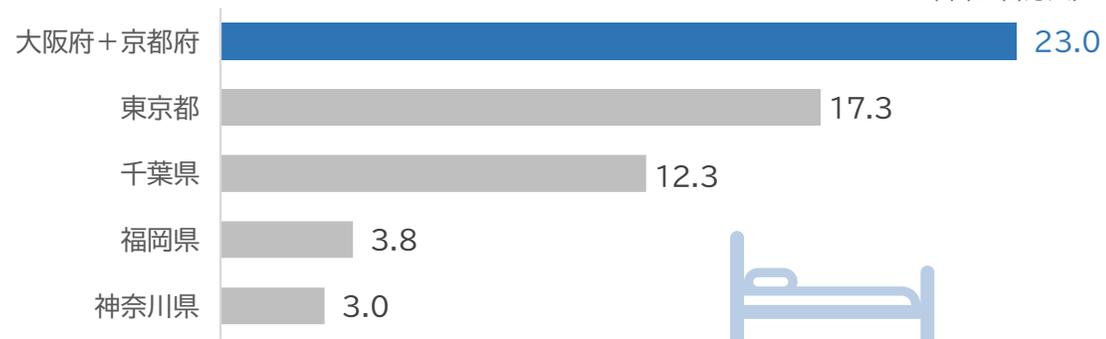
関西国際空港の外国人旅客数推移(注1)

(単位:百万人)



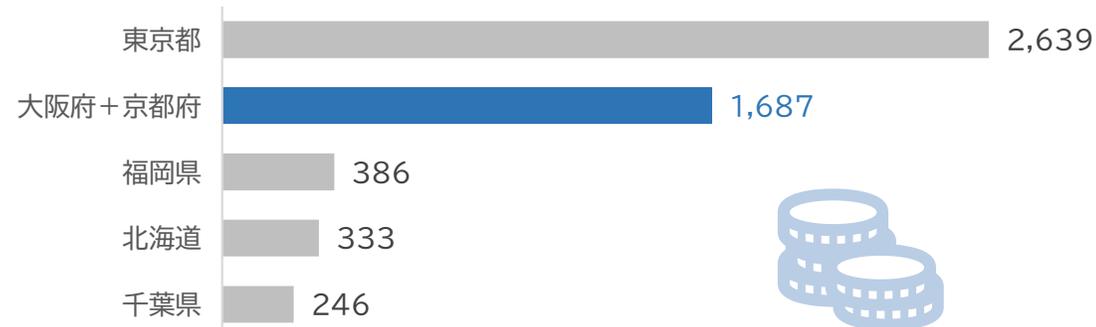
訪日外国人観光客 訪問者数(注2) (2023年10月～2024年9月)

(単位:百万人)



訪日外国人観光客 旅行消費額(注2) (2023年10月～2024年9月)

(単位:十億円)



(注1)関西エアポート株式会社ニュースリリースに基づき作成

(注2)観光庁「インバウンド消費動向調査」に基づき作成。2024年1月～2024年9月の数値は速報値であり、確報値にて改訂される可能性があります。

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

	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	
			
ホテルオペレーター	オリックス・ホテルマネジメント(株)		
取得時期	2025年3月31日(予定)	2018年4月	
取得価格	35,000百万円	34,000百万円	
鑑定評価額 ①	37,000百万円(取得時)	38,600百万円(24/8期末時点)	
NOI ②	1,774百万円(取得時鑑定NOI)	2,360百万円(24/2期・24/8期合計)	
鑑定NOI利回り ②÷①	5.1%	6.1%	
建築時期	2018年3月	2005年5月	
敷地面積/延床面積	4,547.17㎡/31,600.14㎡	8,002.49㎡/35,437.45㎡	
客室数	30㎡未満	116室	154室
	30㎡以上50㎡未満	298室	444室
	50㎡以上	14室	2室
	合計	428室	600室
固定賃料(6か月間)	181百万円 ^(注)	199百万円	
変動賃料算出対象期間(受領月)	4月～9月(12月)、10月～3月(6月)		
変動賃料の計算方法	下記の計算方法で算出し、年2回受領 (6か月間のGOP: 10.0億円以下の金額)×80% + (6か月間のGOP: 10.0億円超の金額)×52% - 6か月間の固定賃料	下記の計算方法で算出し、年2回受領 (6か月間のGOP: 10.5億円以下の金額)×80% + (6か月間のGOP: 10.5億円超の金額)×52% - 6か月間の固定賃料	

(注)別途、2テナント(ブライダル・コンビニエンスストア)より固定賃料(6か月間)より59百万円を受領します

中長期的にDPUを3%成長させるためポートフォリオ強化を継続

ホテル・住宅を中心に中長期的な観点で投資主価値の成長に資する物件を取得

24/8期以降

取得資産(取得価格合計868億円)



ホテル
ユニバーサル ポート
ヴィータ
2025/3/31



MIMARU大阪
心斎橋 EAST
2025/4/1



MIMARU SUITES
京都四条
2025/4/1



天神ノース
フロントビル
2024/8/29



クロスレジデンス
神田神保町
2024/5/31



クロスレジデンス
阿波座
2024/4/26



クロスレジデンス
清澄白河
2024/4/26



クロスレジデンス
神戸元町
2024/4/26



クロスレジデンス
六義園
2024/3/29



サンマリオン
タワー
2024/3/1



クロスレジデンス
高田馬場
2024/3/1

売却資産(売却価格合計298億円)



青山サンクレストビル
2025/3/31(3分割)



北青山ビル
2025/3/31



ラウンドクロス赤坂
2024/4/26



MG白金台ビル
2024/4/1

外部成長の効果

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:8.4億円 償却後利益:7.3億円	鑑定NOI:39.8億円 鑑定償却後利益:30.3億円

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:2.8% 償却後利回り:2.4%	鑑定NOI利回り:4.6% 鑑定償却後利回り:3.5%

3 築年数の良化(注4)

売却資産	取得資産
平均築年数:36.6年	平均築年数:10.9年

4 投資主価値の成長に資する物件の取得

取得資産
<ul style="list-style-type: none"> インバウンド需要の取り込みが期待できる関西エリアのホテル 安定的な賃料成長が期待できる駅近の住宅 賃料ギャップの大きいオフィス

(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、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。ただし、青山サンクレストビルと北青山ビルは24/2期および24/8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、売却資産については売却日時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。

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 / 一般社団法人投資信託協会会員)