

## 本日のプレスリリースに関する補足資料

---

2023年8月25日付 「国内不動産信託受益権の譲渡（ホテル日航姫路）に関するお知らせ」

**2023年8月25日**

**不動産投資信託証券発行者名：**

**オリックス不動産投資法人（証券コード 8954）**

**資産運用会社名：**

**オリックス・アセットマネジメント株式会社**

# 本譲渡の目的

- ▶ ホテル日航姫路を譲渡することで、ポートフォリオの質向上を目指す
- ▶ 本譲渡に伴い、譲渡損が発生する見込みであるものの、公表済予想分配金の下振れに対しては内部留保の活用を想定

## 本譲渡の概要



譲渡資産の名称	ホテル日航姫路	譲渡契約締結日	2023年8月25日
用途	ホテル等	譲渡日	2023年8月31日 (譲渡先：非開示)
所在地	兵庫県姫路市南駅前町100番地外	譲渡価格	1,832百万円
本投資法人の取得日	2016年9月30日	鑑定評価額	3,050百万円 (価格時点：2023年2月28日、 一般財団法人日本不動産研究所) (ご参考)1,780百万円 (価格時点：2023年7月31日、 株式会社谷澤総合鑑定所)
本投資法人の取得価格	4,800百万円	帳簿価格	5,062百万円
賃貸NOI利回り(2023/2期)	1.3%	譲渡損益	▲3,258百万円
償却後利回り(2023/2期)	▲0.6%		

(注) 帳簿価格は、譲渡日時点における本物件の推定帳簿価格を記載しており、譲渡損益は当該推定帳簿価格及び想定譲渡諸経費を用いた参考値を示しており、変動する可能性があります。

## 本譲渡の理由

<b>取得後の環境変化</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 想定以上に姫路市の宿泊客数減少・競合ホテル開業があり、ホテル業績が低迷</li><li>• 足元の宿泊部門の売上は、コロナ前を超える回復状況だが、OJRの当初想定には遠く及ばない</li><li>• ライフスタイルが変化する中で婚礼及び宴会の回復が見通し難い状況</li></ul>	<b>減損リスクの回避</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 鑑定評価額の低下が著しく、減損会計の適用に関するリスクを抱えている状況</li><li>• 仮に減損損失が発生した場合、減損処理による損失は税務上、損金算入できず、法人税等が発生し、法人税等が課せられないという投資法人の利点が享受できないという観点から、投資主価値を毀損することとなる</li></ul>	<b>ポートフォリオの質向上</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 今後の収益改善が見込めず、分配金への貢献が見通し難い状況にあり、譲渡することによりポートフォリオの質向上を図る</li></ul>
---	--	--

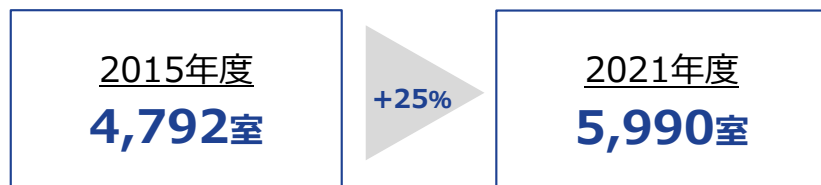
## 本譲渡の背景

<b>選択肢①</b> 現在のホテル経営会社・運営会社との協働を前提とした継続保有 <ul style="list-style-type: none"><li>• 現在のホテル経営会社及び運営会社と協働で改装や運営改善を図ってきたものの、今後更なる投資を実行したとしても抜本的な収益性の改善は困難</li></ul>	<b>選択肢②</b> リテナントを前提とした継続保有 <ul style="list-style-type: none"><li>• 現状フルサービスホテルへの新規出店需要が限定的</li><li>• リテナントを実現出来た場合にも賃料水準の低下や追加投資が見込まれ、現行と比して好条件は現実的ではない</li></ul>	<b>選択肢③</b> 物件譲渡 <ul style="list-style-type: none"><li>• 抜本的な収益性の回復は困難な見込みであることから減損リスクを将来にわたって回避できないと判断</li><li>• 不動産売買マーケットが好調な現時点で譲渡を行うことで譲渡損の極小化が可能</li></ul>
---	---	---

- ⇒ 各選択肢を検討した結果、物件譲渡によりポートフォリオの質向上を図ることが投資主価値を守る最善策と判断
- ⇒ 公表済予想分配金の下振れに対しては、内部留保の活用を想定

- ▶ 想定以上の競合ホテルの増加及び宿泊客数減少により、ホテル業績が悪化
- ▶ 婚礼及び宴会におけるライフスタイル変化も重なり、将来にわたって収益回復が困難

## ■ 姫路市のホテル・旅館客室数



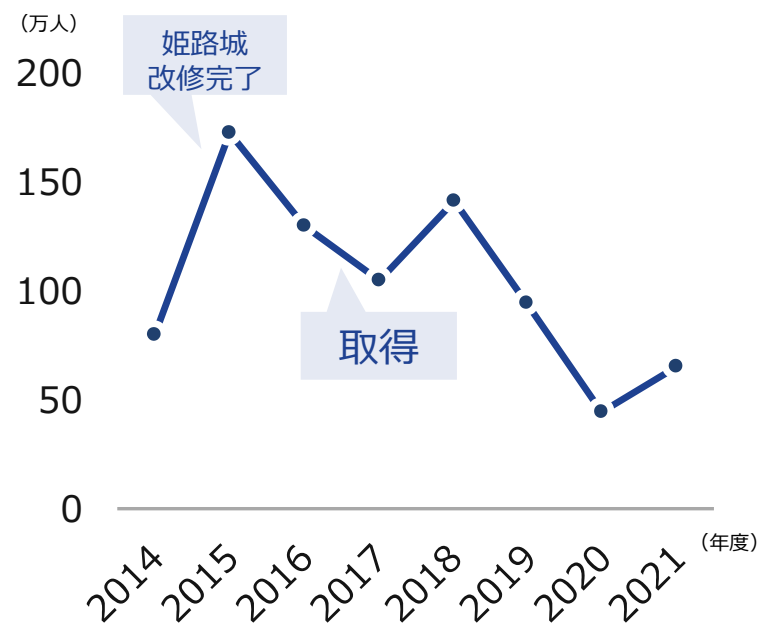
(出所) 厚生労働省「衛生行政報告例」

## ■ 姫路市の主な近時開業ホテル

開業時期	ホテル名	客室数
2018/2	ホテルリブマックス姫路市役所前	79室
2018/3	ホテルモンテレ姫路	274室
2018/6	リッチモンドホテル姫路	216室
2018/10	ダイワロイネットホテル姫路	218室
2019/1	ホテルリブマックスPREMIUM姫路駅南	193室
2020/3	東横INN姫路駅新幹線北口	389室
2022/11	JRクレメントイン姫路(リブランド)	211室
	<b>合計</b>	<b>1,580室</b>

(出所) 株式会社日本ホテルアレイザルの調査をもとに本資産運用会社が作成

## ■ 姫路市の宿泊客数

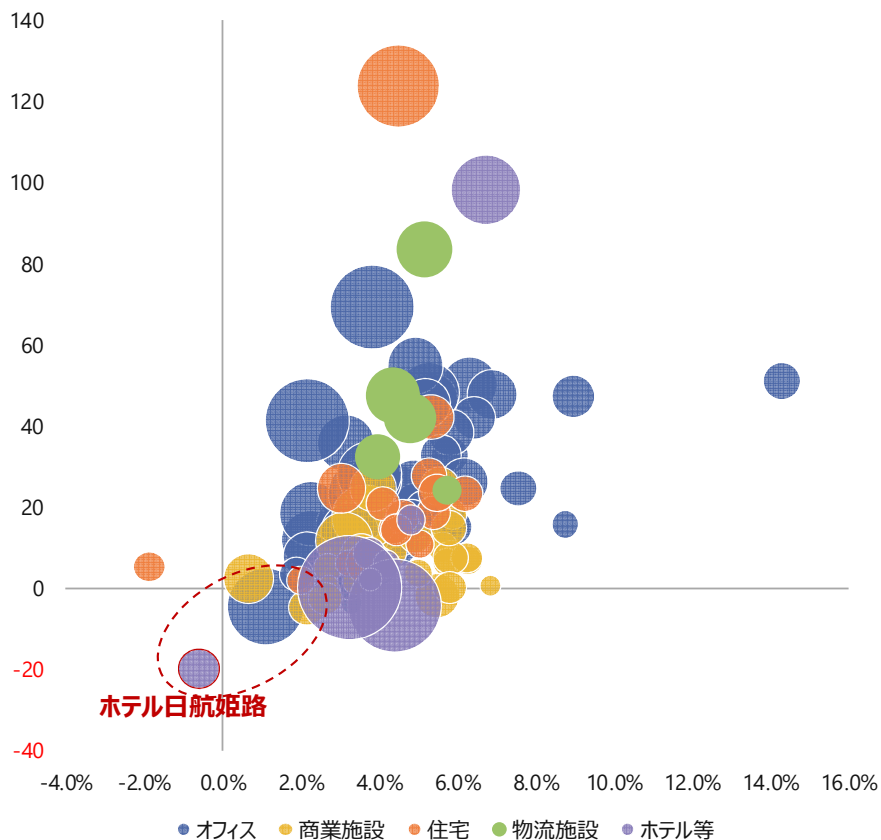


(出所) 兵庫県「観光客動態調査」をもとに本資産運用会社が作成

- ▶ ポートフォリオの質向上に主眼を置き、今後も資産入替を推進
- ▶ 不動産売買マーケットが好調な現環境下においては、物件売却を通じた含み益の顕在化及び内部留保の拡大の余地がある

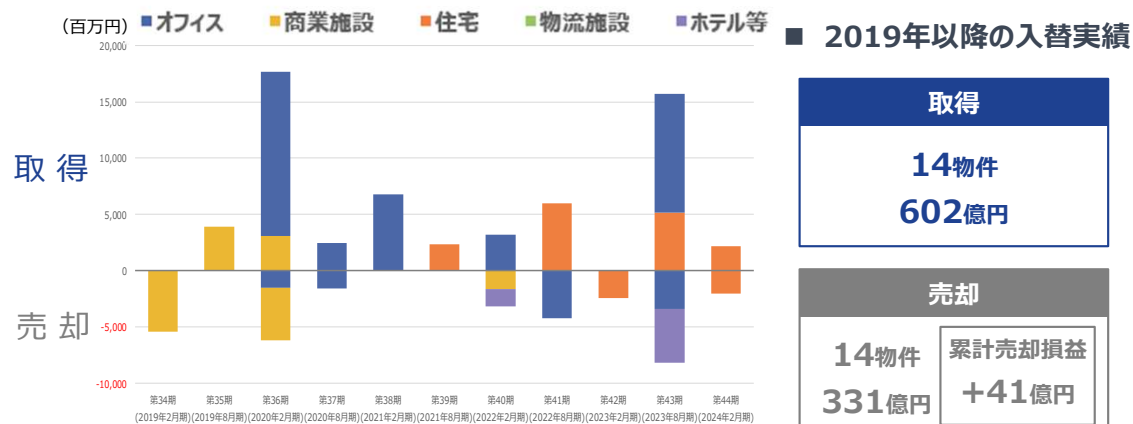
## 本投資法人のポートフォリオ

(含み損益：億円)



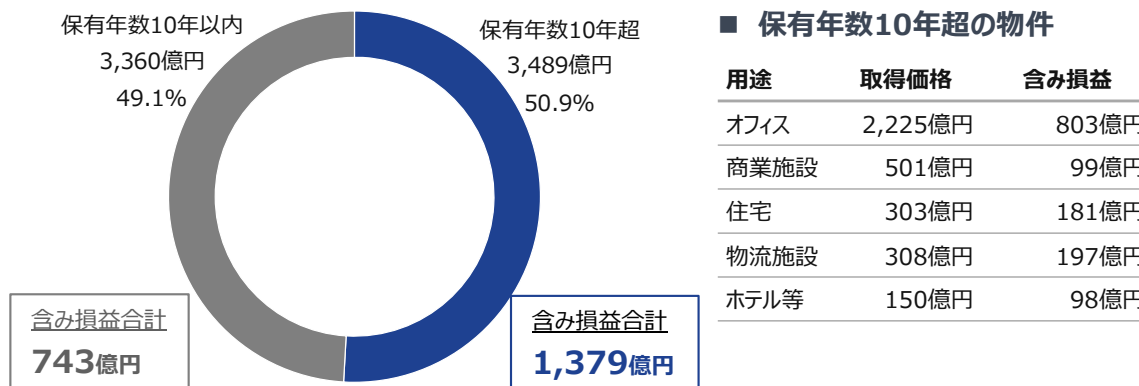
(償却後利回り)

## 資産入替のトラックレコード



(注) 上図は、各期における取得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。累計売却損益における売却予定物件の売却損益は譲渡日時点における推定帳簿価格等を用いた想定値に基づいており、変動する可能性があります。

## 保有年数別ポートフォリオの状況 (2023年7月末時点)



(注) 直近の決算発表日時点(2023年4月19日)の保有物件を記載しており、円の大きさは、取得価格を表しています。

(注) 直近の決算発表日時点(2023年4月19日)の保有物件における2023年7月末時点の保有年数を記載しています。「含み損益」は、直近期末の「鑑定評価額」と「帳簿価額」の差額により算出し、単位未満を切り捨てて記載しています。また、「取得価格」は、単位未満を切り捨てて記載しています。従って、用途毎の取得価格並びに含み損益の合計は、保有年数10年超の物件の「取得価格合計」「含み損益合計」に一致しません。

## 【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、利回り等の各百分比等については、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
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	第42期（2023.2期）の実績の年換算額です。
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。
帳簿価額	直近の決算発表日時点(2023年4月19日)の保有物件に係る第42期（2023.2期）末の帳簿価額です。
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	第42期（2023.2期）の実績の年換算額です。
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。
含み損益	直近の決算発表日時点(2023年4月19日)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。

# ORIX JREIT Inc.

## オリックス不動産投資法人

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。

**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)