

ORIX JREIT Inc.

2025年10月21日公表の国内不動産信託受益権の取得
に関する補足説明資料





オリックス不動産投資法人
2025年10月21日

中長期的なDPU年率3%成長に向けて機動的な物件売買を推進



オフィス・ホテルの取得を中心に、投資主価値向上に資する売買を実施

25/2期以降

取得資産(取得価格合計746億円)

取得資産	取得日	取得価格	鑑定評価額 (2025年9月1日時点)	鑑定NOI利回り 鑑定償却後利回り	取得時築年数
ホテル  ホリデー・インエクスプレス 大阪シティセンター御堂筋	2025年10月21日	225.16億円	264億円	4.6% 4.2%	6.7年
	2025年4月1日	53億円	65.9億円	5.0% 4.0%	4.1年
	2025年4月1日	25.5億円	36.6億円	7.6% 4.1%	4.5年
	2025年11月20日	92.5億円	99億円	4.2% 3.8%	30.7年
	2025年3月31日	350億円	370億円	5.1% 3.6%	7.0年
ホテル  MIMARU大阪 心斎橋 EAST	2025年3月31日	350億円	370億円	5.1% 3.6%	7.0年
	2025年4月1日	25.5億円	36.6億円	7.6% 4.1%	4.5年
	2025年3月31日	350億円	370億円	5.1% 3.6%	7.0年
ホテル  MIMARU SUITES 京都四条	2025年4月1日	25.5億円	36.6億円	7.6% 4.1%	4.5年
	2025年4月1日	25.5億円	36.6億円	7.6% 4.1%	4.5年
オフィス  プライム 新横浜ビル	2025年11月20日	92.5億円	99億円	4.2% 3.8%	30.7年

売却資産(売却価格合計180億円)

売却資産	譲渡日 (3分前)	譲渡価格(合計)	鑑定評価額 (2025年2月1日時点)	賃貸NOI利回り 償却後利回り	売却時築年数 (2025年3月31日時点)
オフィス  青山サンクレストビル	2025年3月31日 2025年9月1日 2026年3月2日	169.9億円	133.6億円	1.7% 1.5%	45.2年
	2025年3月31日	10.1億円	10.1億円	3.4% 2.8%	17.0年
	2025年3月31日	10.1億円	10.1億円	3.4% 2.8%	17.0年
	2025年3月31日	10.1億円	10.1億円	3.4% 2.8%	17.0年
	2025年3月31日	10.1億円	10.1億円	3.4% 2.8%	17.0年
商業  北青山ビル	2025年3月31日	10.1億円	10.1億円	3.4% 2.8%	17.0年

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: 3.2億円 償却後利益: 2.8億円	鑑定NOI: 36.6億円 鑑定償却後利益: 28.7億円

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: 1.8% 償却後利回り: 1.6%	鑑定NOI利回り: 4.9% 鑑定償却後利回り: 3.8%

3 築年数の良化(注4)

売却資産	取得資産
平均築年数: 42.9年	平均築年数: 9.6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 交通利便性が高く、また隣地の既存物件との相乗効果が見込めるオフィス

(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。

(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。

ホリデイ・インエクスプレス 大阪シティセンター 御堂筋

交通利便性が高く、また御堂筋沿いの好立地にあり、観光・ビジネス双方の需要を取り込む

所在地	大阪市中央区北久宝寺町
建築時期	2019年1月
敷地面積/ 延床面積	843.59㎡/ 10,200.29㎡
取得日	2025年10月21日
取得価格	22,516百万円
鑑定評価額	26,400百万円
鑑定NOI利回り	4.6%
償却後利回り	4.2%
稼働率 (2025年8月末時点)	100%



- 海外旅行客から高い人気を誇る大阪エリアの中で、複数の鉄道路線が利用可能であり、高い利便性を有する
- 大阪を代表する商業集積地である心斎橋エリアや古くからのビジネス地区である本町エリアに位置
Osaka Metro 御堂筋線「心斎橋」駅から徒歩約6分、「本町」駅から徒歩約3分
- 世界に6,700以上あるIHGグループのホテルのうち、3,200以上のホテルがホリデイ・インエクスプレスブランドであり、国際的に高い認知度を得ていることから堅調なインバウンド需要を大きく取り込むことができる

プライム新横浜ビル

新横浜駅から徒歩約3分の好立地にあり、当該エリアの堅調なオフィス需要を取り込める

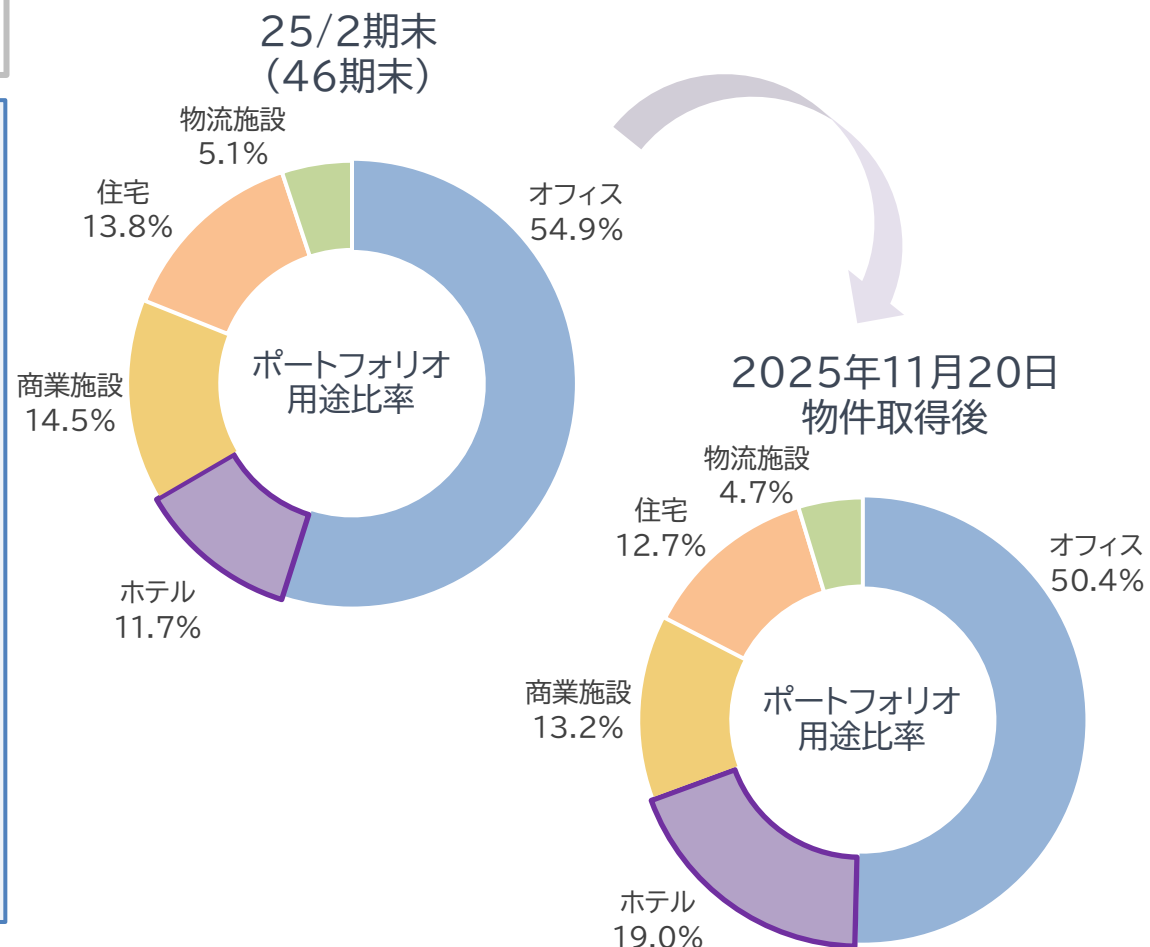
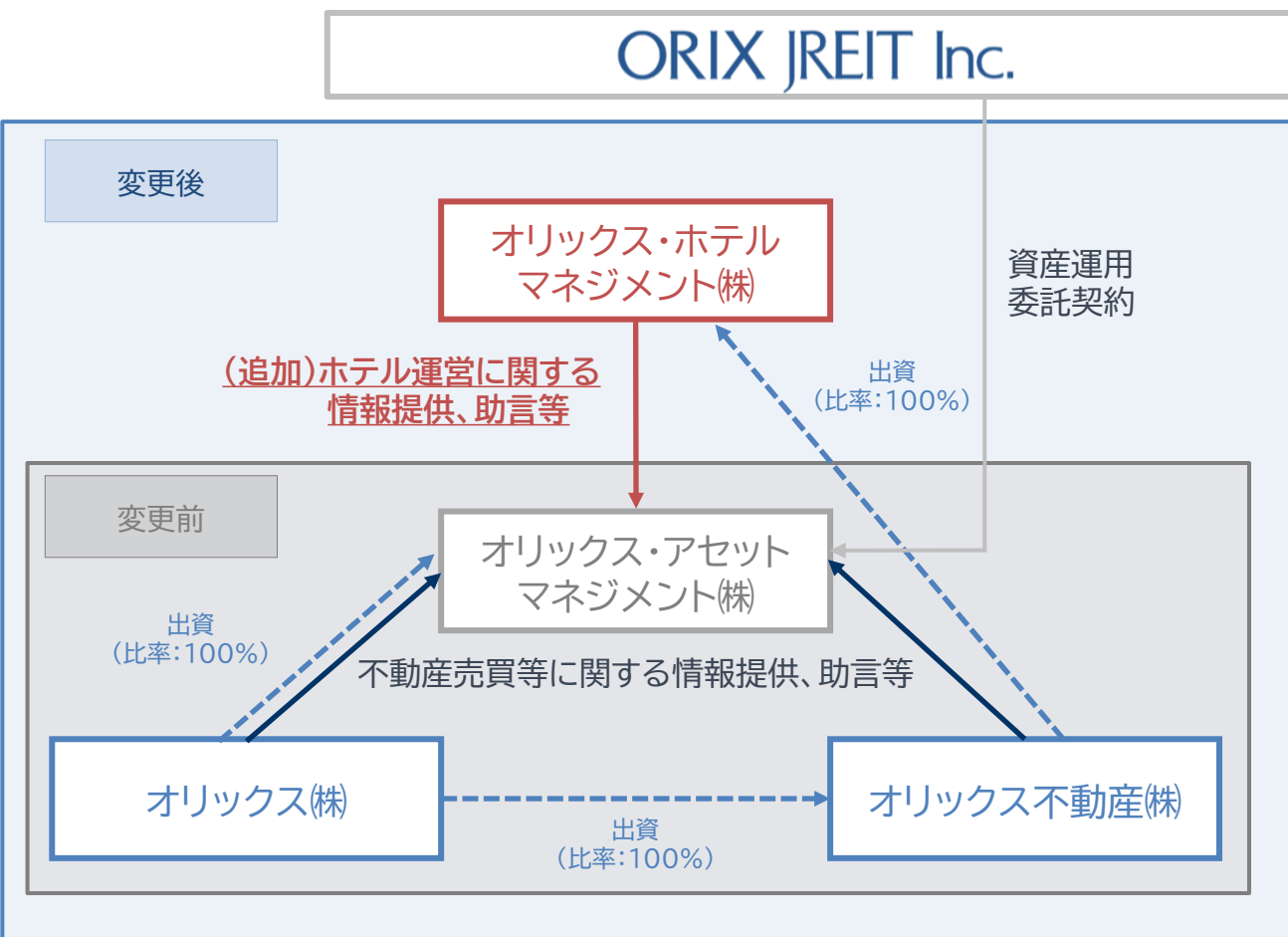
所在地	横浜市港北区新横浜
建築時期	1995年3月
敷地面積/ 延床面積	1,314.00㎡/ 11,431.71㎡
取得予定日	2025年11月20日
取得価格	9,250百万円
鑑定評価額	9,900百万円
鑑定NOI利回り	4.2%
償却後利回り	3.8%
稼働率 (2025年8月末時点)	100%



- 2023年3月の相鉄・東急直通線開業により首都圏の中心地へのアクセスが一段と快適になった新横浜エリアに位置
JR東海道新幹線・横浜線・横浜市営地下鉄ブルーライン・東急新横浜線・相鉄新横浜線「新横浜」駅から徒歩約3分
- 空室率や将来的なオフィスビルの新規供給量を踏まえ、新横浜エリアでのオフィス需要は堅調に推移すると見込む
- 戦略的な修繕・メンテナンスが行われており、また立地、建物スペック、視認性の高さにおいて競争優位性を有していること
に加え、本投資法人が保有する隣接した「新横浜スクエアビル」との相乗効果が見込める

スポンサー・サポート契約にオリックス・ホテルマネジメント(株)の追加を合意

ポートフォリオに占めるホテルのプレゼンスが増す中、高いホテル運営ノウハウを有するオリックス・ホテルマネジメント(株)とのスポンサー・サポート契約締結により、ホテル運営のサポート体制を構築



(注)ポートフォリオ用途比率には、取得及び譲渡予定資産(2024年8月28日付で取得を公表した天神ノースフロントビル及び2025年2月25日付で譲渡を公表した青山サンクレストビル)の取得及び譲渡が全て完了した前提での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)