

ORIX JREIT Inc.

2024年12月24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

2024年12月24日

今期も引き続きポートフォリオの戦略的入替を実施

一環として成長が見込める良質な物件を取得し、ポートフォリオの質を向上

24/2期以降の資産入替

取得資産(取得価格合計743億円)



クロスレジデンス
日本橋本町
2023/12/1



新横浜
スクエアビル
2023/12/27



クロスレジデンス
高田馬場
2024/3/1



サンマリオンタワー
2024/3/1



クロスレジデンス
六義園
2024/3/29



クロスレジデンス
阿波座
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
清澄白河
2024/4/26



クロスレジデンス
神田神保町
2024/5/31



天神ノース
フロントビル
2024/8/29



NEW
MIMARU大阪
心斎橋 EAST
2025/4/1



NEW
MIMARU SUITES
京都四条
2025/4/1

売却資産(売却価格合計325億円)



クロスレジデンス
三宿
2023/12/1



ラウンドクロス
芝大門
2024/2/29



シーフォートスクエア/
センタービルディング
2024/2/29



MG白金台ビル
2024/4/1



ラウンドクロス
赤坂
2024/4/26

資産入替の効果

1 ポートフォリオの収益拡大(注1,2)

売却資産

賃貸NOI:10億円
償却後利益:6億円

取得資産

鑑定NOI:31億円
鑑定償却後利益:25億円

2 ポートフォリオの収益性向上(注3)

売却資産

賃貸NOI利回り:3.2%
償却後利回り:2.1%

取得資産

鑑定NOI利回り:4.2%
鑑定償却後利回り:3.4%

3 築年数の良化(注4)

売却資産

平均築年数:30.7年

取得資産

平均築年数:17.4年

4 ダウンサイドリスクの軽減

売却資産

賃料の下落リスクに直面していたシーフォートスクエア/
センタービルディングの売却により、懸念物件の処理を完了

(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。

MIMARU大阪 心齋橋 EAST の概要

心齋橋駅から徒歩約6分の好立地にあり、インバウンド需要を取り込める

所在地	大阪市中央区東心齋橋
建築時期	2021年3月
敷地面積/ 延床面積	423.44㎡/ 2,014.84㎡
取得予定日	2025年4月1日
取得価格	5,300百万円
鑑定評価額	6,590百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
鑑定 償却後利回り	4.0%
稼働率 (2024年11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齋橋エリアに位置。Osaka Metro 御堂筋線「心齋橋」駅から徒歩約6分、Osaka Metro 堺筋線・長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅から徒歩約3分
- メインターゲットである海外旅行客のニーズを捉えた、キッチン・冷蔵庫等の家電製品を備える長期滞在型のアパートメントホテル

MIMARU SUITES 京都四条 の概要

四条駅から徒歩約3分の好立地にあり、インバウンド需要を取り込める

所在地	京都市下京区烏丸通松原 上る東側因幡堂町
建築時期	2020年10月
敷地面積/ 延床面積	583.71㎡/ 3,511.35㎡
取得予定日	2025年4月1日
取得価格	2,550百万円
鑑定評価額	3,660百万円
鑑定NOI利回り	7.6%
鑑定 償却後利回り	4.1%
稼働率 (2024年11月末時点)	100%



- 海外旅行者から高い人気を誇る京都エリアの中で、複数の鉄道路線が利用可能であり、高い利便性を有する
- 観光名所が集積する京都市の中心地である「四条烏丸エリア」に位置。京都市営地下鉄烏丸線「四條」駅から徒歩約3分、阪急京都線「烏丸」駅から徒歩約6分
- メインターゲットである海外旅行者のニーズを捉えた、キッチン・冷蔵庫等の家電製品を備える長期滞在型のアパートメントホテル

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)