

2026年3月10日

各位

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 (コード番号 8954)  
代表者名 執行役員 押味 由佳子

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  
代表者名 代表取締役社長 恩田 郁也  
問合せ先 財務企画部長 平沢 孝行  
TEL:03-5776-3323

国内不動産信託受益権の取得（蒲田プライム）及び国内不動産信託受益権の譲渡（浜松アクトタワー）並びに資産運用会社の子会社の異動に関するお知らせ

本投資法人が資産の運用を委託する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（以下「本資産運用会社」といいます。）は、2026年3月10日付で下記のとおり、資産の取得及び譲渡（以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡をあわせて「本件取引」といいます。）並びに本譲渡に併せて資産運用会社の子会社（譲渡資産の管理会社）の異動を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 本件取引の概要

(1) 本取得の概要

- 1) 契約締結日：2026年3月10日
- 2) 取得先：国内の合同会社<sup>(注1)</sup>
- 3) 媒介の有無：有
- 4) 取得資産の概要

用途	物件名称	所在地	取得予定価格	鑑定 NOI 利回り <sup>(注2)</sup>	鑑定償却後 利回り <sup>(注3)</sup>	取得 予定日
オフィス	蒲田プライム	東京都 大田区	11,300 百万円	3.8%	3.5%	2026年 3月31日

(2) 本譲渡の概要

- 1) 契約締結日：2026年3月10日
- 2) 譲渡先：国内の合同会社<sup>(注1)</sup>
- 3) 媒介の有無：有
- 4) 譲渡資産の概要

用途	物件名称	所在地	譲渡予定価格 (譲渡割合)	帳簿価額 <sup>(注4,5)</sup>	譲渡損益 <sup>(注4,5)</sup>	譲渡 予定日
オフィス	浜松アクトタワー	静岡県 浜松市	6,860 百万円 (40%)	5,997 百万円	685 百万円	2026年 3月27日
			10,290 百万円 (60%)	9,345 百万円	838 百万円	2026年 9月1日
(合計)			17,150 百万円	15,342 百万円	1,523 百万円	—

(注1) 取得先及び譲渡先から名称等の開示について同意を得られていません。

- (注2) 「鑑定 NOI 利回り」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取得予定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。
- (注3) 「鑑定償却後利回り」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取得予定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。
- (注4) 百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) 帳簿価額は、譲渡日時点における本譲渡物件の推定帳簿価額を記載しており、譲渡損益は当該推定帳簿価額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。

## 2. 本件取引の理由

本投資法人は、中長期的な観点で投資主価値の安定的成長を図るべくポートフォリオの質向上に資する物件取得と譲渡を実施しています。

取得資産である蒲田プライムは、JR 京浜東北線・東急池上線・多摩川線「蒲田」駅より徒歩約 5 分、京急線「京急蒲田」駅より徒歩約 9 分と 2 駅が利用可能であり、都心部や羽田空港へのアクセスに優れた高い交通利便性を有しています。また、同エリアにおいて本物件のビルグレードの高さや基準階面積の大きさは希少性が高く、大型テナントの増床ニーズや移転ニーズにも対応可能なスペックを有しています。今後、同エリアにおけるオフィスビル供給量は限定的、かつ首都圏の堅調なオフィス需要を取り込み将来的なアップサイドを実現可能であると判断したことから、本物件の取得を決定しました。

譲渡資産である浜松アクトタワーは、現在築 31 年を経過しているものの、JR 東海道新幹線・東海道本線「浜松」駅直結の浜松市のランドマークタワーであり、高い競争力を有する物件です。今般、譲渡先より鑑定評価額及び帳簿価額を上回る水準での購入意向を受領し、本譲渡により含み益を顕在化させることが、最も投資主利益に資するものと判断しました。また、譲渡先から今後の官民一体での更なる地域活性化の提案があり、地域特性等も踏まえ本物件の譲渡を決定しました。

## 3. 取得資産の内容

物件名称	蒲田プライム	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者（予定）	三菱 UFJ 信託銀行株式会社 <sup>(注1)</sup>	
所在地 <sup>(注2)</sup>	東京都大田区蒲田五丁目 44 番 5 号	
交通	JR 京浜東北線・東急池上線・多摩川線「蒲田」駅徒歩約 5 分、京急線「京急蒲田」駅徒歩約 9 分	
土地	地積（登記簿）	1,437.68 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	用途	事務所・店舗・駐車場
	建築時期	2010 年 5 月
	所有形態	所有権
	延床面積	7,963.47 m <sup>2</sup>
	構造	鉄骨造陸屋根 8 階建
耐震性に関する事項	PML <sup>(注3)</sup> : 8% (SOMPO リスクマネジメント株式会社の評価報告に基づく)	
担保の状況	無	
鑑定評価額（価格時点）	12,000 百万円（2026 年 2 月 28 日）	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
賃貸借の内容（2025 年 12 月 31 日時点）		
	テナントの総数	12
	総賃料収入	33 百万円/月 <sup>(注4)</sup>
	敷金・保証金	301 百万円 <sup>(注4)</sup>
	総賃貸面積	6,643.22 m <sup>2</sup>
	総賃貸可能面積	6,643.22 m <sup>2</sup>

最近5年間の稼働率の推移	2021年 12月末	2022年 12月末	2023年 12月末	2024年 12月末	2025年 12月末
	89.3%	97.2%	100%	96.9%	100%
その他特筆すべき事項	なし				

- (注1) 2026年3月31日付で同社と本投資法人の間で不動産管理処分信託変更契約書を締結予定です。
- (注2) 「所在地」は、住居表示があるものは住居表示にて、住居表示がないものは登記簿に記載されている建物の所在地にて記載しています。そのため、登記簿上記載されている地番とは異なる場合があります。
- (注3) 「PML」(Probable Maximum Loss)とは、確率統計論的に475年に一度起こりうる建物の損失を想定し、その損失が再調達価格に対して占める割合(%)を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額(横軸)と地震動によりその損失が生じる年超過確率(縦軸)の関係を表すリスクカーブをもとに算定します。建物の耐震性能や地震動の性状等による損傷の不確実性を考慮した損傷分布により評価しています。なお、PMLの数値は、小数点第1位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

#### 4. 譲渡資産の内容

物件名称	浜松アクトタワー				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
所在地 <sup>(注1)</sup>	静岡県浜松市中央区板屋町111番地2				
用途	事務所・ホテル・店舗・駐車場				
鑑定評価額(価格時点)	14,700百万円(2026年2月28日)				
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
賃貸借の内容(2025年12月31日時点)					
賃貸借の内容	テナントの総数	合計	174		
	総賃料収入	オフィス	171百万円/月 <sup>(注2)</sup>		
		ホテル	固定賃料：非開示 <sup>(注3)</sup> 変動賃料：変動賃料①+変動賃料②		
			【変動賃料の内訳】 変動賃料① (前事業年度のGOP-固定賃料)×一定料率  変動賃料② (前事業年度のGOP-固定賃料-変動賃料①)×一定料率 <sup>(*)</sup> ※前事業年度のGOPによって料率が異なります。		
	店舗	15百万円/月 <sup>(注2)</sup>			
	敷金・保証金	合計	2,156百万円 <sup>(注2)</sup>		
	総賃貸面積	合計	82,663.03 m <sup>2</sup>		
総賃貸可能面積	合計	84,102.29 m <sup>2</sup>			
最近5年間の稼働率の推移	2021年 12月末	2022年 12月末	2023年 12月末	2024年 12月末	2025年 12月末
	95.1%	94.6%	96.0%	98.2%	98.3%
その他特筆すべき事項	<b>【取決め等】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件の信託契約において、本投資法人が受益権を譲渡する場合には、信託受託者に浜松市との協議結果を証する書面を提出し承諾を得る必要があります。そのため、本譲渡の決定に先立って、信託受託者や浜松市と本譲渡に関する協議を実施しております。本日現在、譲渡予定日である2026年3月27日までに浜松市との協議が完了し信託受託者からの承諾を得る前提です。</li> <li>本譲渡に係る売買契約(以下本項において「本件売買契約」といいます。)に基づく本件受益権の譲渡取引は、本物件を管理するビルマネジ</li> </ul>				

	メント会社である株式会社アクトシティマネジメントの株式譲渡契約（以下「株式譲渡契約」といいます。）に基づく株式の売買取引と一体の取引であり、株式譲渡契約が解除又は解約される場合その他理由の如何を問わず終了する場合、本件売買契約も当然に解除されたもの又は終了したものとみなされます。ただし、既に移転した持分に相当する部分は除きます。
--	---

- (注1) 「所在地」は、住居表示があるものは住居表示にて、住居表示がないものは登記簿に記載されている建物の所在にて記載しています。そのため、登記簿上記載されている地番とは異なる場合があります。
- (注2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 譲渡先から同意が得られていないため、非開示としています。

## 5. 取得先の概要

取得先は国内の合同会社ですが、名称等の開示の同意が得られておりませんので、開示していません。なお、取得先は本投資法人及び本資産運用会社と、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

## 6. 物件取得者等の状況

本取得は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者との取引ではありません。

## 7. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の合同会社ですが、名称等の開示の同意が得られておりませんので、開示していません。なお、譲渡先は本投資法人及び本資産運用会社と、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

## 8. 異動する資産運用会社の子会社の概要（2025年12月31日時点）

本資産運用会社は、株式会社アクトシティマネジメントの発行済株式の76%を保有しています。株式譲渡契約により2026年9月1日付で株式会社アクトシティマネジメントは本資産運用会社の子会社ではなくなる予定です。

名称	株式会社アクトシティマネジメント
所在地	静岡県浜松市中央区板屋町 111-2
代表者の役職・氏名	代表取締役 内村 幸夫
事業内容	アクトシティの建物等の維持管理等
資本金	2,000 万円
設立年月日	1994 年 6 月 1 日

## 9. フォワード・コミットメント等に関する事項

浜松アクトタワーの信託受益権売買契約（以下本項において「本件売買契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。

<フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響>

本件売買契約に規定される解除条項の内容等は以下のとおりです。

- 1) 買主又は売主のいずれか一方に本件売買契約の重大な違反があり（かかる当事者を、以下本項において「違反当事者」といいます。）、当該違反により本件売買契約の目的を達成することができない場合は、相手方（以下本項において「解除権者」といいます。）は、違反当事者へ書面による通知を行うことにより本件売買契約を解除することができます。但し、既に譲渡の実行が完了した持分については解除することはできません。
- 2) 前記 1)の事由により本件売買契約の全部又は一部が解除された場合、解除権者は、違反当事者に対し、違約金として解除された売買に係る売買代金の15%相当額を請求することができるものとされています。なお、解除権者が被り又は負担した損害等が違約金の金額を超える場合でも、

違反当事者に対し、違約金を超える金額を請求することができず、また、かかる損害等が違約金の金額に満たない金額の場合であっても、違反当事者は違約金の減額を請求することはできないこととされています。

- 3) いずれかの当事者が本件売買契約に違反したことにより損害等を被った場合、浜松アクトタワーの信託受益権持分の第2回の譲渡実行日から6ヶ月以内に具体的な事由等を書面で通知した場合に限り、違反当事者は、相手方当事者に対して、かかる損害等を賠償するものとされています。ただし、損害等の賠償は、売買代金の合計額の15%相当額を上限とするものとされています。

#### 10. 決済方法等

決済方法：引渡時100%

取得資金：本譲渡に伴う手取金、新規借入予定の借入金<sup>(注)</sup>及び自己資金

(注) 借入金については決定した時点でお知らせします。

#### 11. 今後の見通し

本件取引の取得予定日及び譲渡予定日が2026年8月期（第49期：2026年3月1日～2026年8月31日）以降であることから、2026年2月期（第48期：2025年9月1日～2026年2月28日）の運用状況の予想に与える影響はありません。また、2026年8月期（第49期：2026年3月1日～2026年8月31日）の運用状況の予想及び分配金の予想については、現在精査中であるため、2026年4月21日に予定している2026年2月期（第48期）の決算発表時に改めて公表する予定です。

## 12. 本件取引対象物件の鑑定評価書概要

### (1) 蒲田プライム

物件名称	蒲田プライム
価格時点	2026年2月28日
鑑定評価額	12,000,000千円
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社

(単位:千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	12,000,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格も関連づけて、収益価格を決定
直接還元法による価格	12,700,000	
①運営収益 [(a)-(b)]	547,517	
(a)可能総収益	564,450	
(b)空室等損失	16,933	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率(空室率)等を査定
②運営費用	116,206	
維持管理費	12,186	予定されている契約条件を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	51,056	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	3,767	ERによる修繕費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等より中長期安定的観点から求めた鑑定評価機関査定値を勘案して査定
プロパティマネジメントフィー	3,893	予定されている契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	3,969	予定されている契約条件に基づき査定
公租公課	35,094	直近の実額等に基づき査定
損害保険料	738	見積り等に基づき査定
その他費用	5,500	類似不動産の費用水準等に基づき査定
③運営純収益 [①-②]	431,310	
④一時金の運用益	3,749	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	20,194	ERによる更新費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等より中長期安定的観点から求めた鑑定評価機関査定値を勘案して査定
⑥純収益 [③+④-⑤]	414,865	
⑦還元利回り	3.2%	対象不動産の用途及び立地・建物条件、不動産市場動向及び取引事例等を踏まえて査定
⑧初期費用	250,000	ERによる記載額に基づき査定
DCF法による価格	11,800,000	
割引率	3.0%	対象不動産の用途及び立地・建物条件、資金調達コストの水準及び動向等を踏まえて査定
最終還元利回り	3.4%	価格時点現在の還元利回りに、将来不確実性等を加味して査定
積算価格	6,960,000	
土地比率	91.4%	
建物比率	8.6%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産は賃貸用不動産であり、本件が投資家等に示すための投資採算価値を表す価格を求めるものである点を考慮すれば、収益価格が最も説得力の高い価格と判断され、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定
----------------------------	--

(注) 千円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 浜松アクタワー

物件名称	浜松アクタワー
価格時点	2026年2月28日
鑑定評価額	14,700,000千円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所

(単位:千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	14,700,000	
直接還元法による価格	14,600,000	
①運営収益 [(a)-(b)]	3,154,823	
(a)可能総収益	3,317,730	中長期安定的に収受可能な賃料水準を計上
(b)空室等損失	162,907	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
②運営費用	2,069,646	
維持管理費	402,397	契約条件、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	943,000	類似不動産の費用水準等を参考に査定
修繕費	155,058	エンジニアリング・レポート、類似不動産の費用水準等を参考に査定
プロパティマネジメントフィー	75,472	契約条件、類似不動産の費用水準等を参考に査定
テナント募集費用等	46,421	契約条件、類似不動産の費用水準等を参考に査定
公租公課	425,328	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	14,970	契約条件、類似不動産の費用水準等を参考に査定
その他費用	7,000	行政財産(ユーティリティセンター)使用料等を計上
③運営純収益 [①-②]	1,085,177	
④一時金の運用益	21,214	現行契約をもとに査定した一時金に、運用利回りを乗じて計上
⑤資本的支出	361,803	エンジニアリング・レポート、類似不動産の費用水準等を参考に査定
⑥FF&Eリザーブ	16,342	類似不動産の費用水準等を参考に査定
⑦純収益 [③+④-⑤-⑥]	728,246	
⑧還元利回り	5.0%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件をもとに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	14,700,000	
割引率	4.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	5.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	12,800,000	
土地比率	36.8%	
建物比率	63.2%	動産含む

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定
----------------------------	---

(注) 千円未満を切り捨てて記載しています。

【参考資料】

本件取引完了後のポートフォリオ

用途	取得価格	
	金額（億円） <sup>（注1,2）</sup>	比率 <sup>（注2,3）</sup>
オフィス	3,989	50.4%
ホテル	1,506	19.0%
商業施設	1,045	13.2%
住宅	1,009	12.7%
物流施設	371	4.7%
合計	7,921	100%

地域 <sup>（注4）</sup>	取得価格	
	金額（億円） <sup>（注1,2）</sup>	比率 <sup>（注2,3）</sup>
東京都心6区	2,573	32.5%
その他東京23区	805	10.2%
首都圏その他地域	1,543	19.5%
その他地域	2,998	37.9%
合計	7,921	100%

（注1）一億円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）「金額」及び「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本件取引対象資産）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3）小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（注4）「東京都心6区」とは千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・品川区の6区を、「その他東京23区」は「東京都心6区」を除いたその他東京23区を指します。また「首都圏その他地域」とは「東京都心6区」及び「その他東京23区」を除いた東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県内の地域を、「その他地域」とは「東京都心6区」、「その他東京23区」及び「首都圏その他地域」を除いた地域を指します。

以上