

2025年10月21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 三浦 洋

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 IR 部長 平沢 孝行
TEL:03-5776-3323

国内不動産信託受益権の取得（ホリデイ・インエクスプレス大阪シティセンター御堂筋、
プライム新横浜ビル）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、2025年10月21日付で下記のとおり資産の取得（以下、「本取得」といいます。）を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 本取得の概要

物件名称	ホリデイ・インエクスプレス 大阪シティセンター御堂筋	プライム新横浜ビル
特定資産の種類	不動産信託受益権	不動産信託受益権
用途	ホテル	オフィス
所在地	大阪府大阪市	神奈川県横浜市
取得先	国内の合同会社 ^(注1)	国内の合同会社 ^(注1)
契約締結日	2025年10月21日	2025年10月21日
取得（予定）日	2025年10月21日	2025年11月20日
取得（予定）価格	22,516 百万円	9,250 百万円
鑑定 NOI 利回り ^(注2)	4.6%	4.2%
鑑定償却後利回り ^(注3)	4.2%	3.8%
媒介の有無	有	無

(注1) 取得先は国内の異なる合同会社ですが、名称等の開示の同意が得られていません。

(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。

2. 本取得の理由

本投資法人は、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主眼を置いた入替を実施しています。本物件はともに将来的なアップサイドが期待できる資産であり、投資主価値の向上に資すると判断したことから、本物件の取得を決定しました。

本投資法人は、本物件について以下の点を評価しています。

(1) ホリデイ・インエクスプレス大阪シティセンター御堂筋

- 大型商業施設や飲食店舗が集積する大阪市内有数の繁華街である「心斎橋エリア」や古くか

らビジネス地区としてオフィスが集積する「本町エリア」において、Osaka Metro御堂筋線・四つ橋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅より徒歩約6分、Osaka Metro御堂筋線・中央線・四つ橋線「本町」駅より徒歩約3分の御堂筋沿いに位置し、梅田や難波等の主要エリアへのアクセスに優れた高い交通利便性を有していること

- 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
- これらにより、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資産であること

(2) プライム新横浜ビル

- 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」駅より徒歩約3分に位置し、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快適になり、当該エリアの活性化や発展が期待できる中で高い交通利便性を有していること
- 築30年が経過しているものの、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こと
- 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今後も堅調に推移するとみていること

3. 取得資産の内容

(1) ホリデイ・インエクスプレス大阪シティセンター御堂筋

物件名称	ホリデイ・インエクスプレス大阪シティセンター御堂筋	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社 (注1)	
所在地 (注2)	大阪府大阪市中央区北久宝寺町四丁目1番12号	
交通	Osaka Metro 御堂筋線・中央線・四つ橋線「本町」駅徒歩約3分、Osaka Metro 御堂筋線・四つ橋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅徒歩約6分	
土地	地積（登記簿）	843.59 m ²
	所有形態	所有権
建物	用途	ホテル・店舗・駐車場
	建築時期	2019年1月
	所有形態	所有権
	延床面積	10,200.29 m ²
	構造	鉄骨造陸屋根 21階建
耐震性に関する事項	PML (注3) : 1.2% (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）	26,400 百万円（2025年9月1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		
	テナントの総数	1（パススルー型のマスターリース） (※) ※取得にあたって、パススルー型のマスターリース契約を締結しています。
賃貸事業収入	固定賃料	非開示 (注4)
	変動賃料	GOP－設定額 (※) －固定賃料 ※一部はGOPに連動
敷金・保証金	非開示 (注4)	
総賃貸面積	10,200.29 m ²	
総賃貸可能面積	10,200.29 m ²	

最近 5 年間の稼働率の推移	2021 年 11 月末 ^(注5)	2022 年 8 月末	2023 年 8 月末	2024 年 8 月末	2025 年 8 月末
	100%	100%	100%	100%	100%
その他特筆すべき事項	なし				

(注1) 2025 年 10 月 21 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しています。

(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) テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

(注5) テナントと取得先との間で締結されている 2021 年 11 月末以降のマスターリース契約書に基づき記載しています。

(2) プライム新横浜ビル

物件名称	プライム新横浜ビル				
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 ^(注1)				
所在地 ^(注2)	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目 3 番 19 号				
交通	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」駅徒歩約 3 分				
土地	地積(登記簿)	1,314.00 m ²			
	所有形態	所有権			
建物	用途	事務所・店舗・駐車場			
	建築時期	1995 年 3 月			
	所有形態	所有権			
	延床面積	11,431.71 m ²			
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 2 階付 10 階建				
耐震性に関する事項	PML ^(注3) : 9% (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)	9,900 百万円(2025 年 10 月 1 日)				
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所				
賃貸借の内容(2025 年 8 月 31 日時点)					
	テナントの総数	12			
	総賃料収入	非開示 ^(注4)			
	敷金・保証金	非開示 ^(注4)			
	総賃貸面積	7,771.35 m ²			
	総賃貸可能面積	7,771.35 m ²			
最近 5 年間の稼働率の推移	2021 年 8 月末	2022 年 8 月末	2023 年 8 月末	2024 年 8 月末	2025 年 8 月末
	100%	100%	89.3%	94.7%	100%
その他特筆すべき事項	なし				

(注1) 2025 年 11 月 20 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) テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

4. 取得先の概要

取得先は国内の異なる合同会社ですが、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。

5. 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。

6. 決済方法等

(1) ホリデイ・インエクスプレス大阪シティセンター御堂筋

決済方法：引渡時 100%

取得資金：借入金^(注)及び自己資金

(注) 詳細につきましては2025年10月14日付で公表した「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

(2) プライム新横浜ビル

決済方法：引渡時 100%

取得資金：新規借入予定の借入金^(注)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。

7. 今後の見通し

本取得による本投資法人の2026年2月期（第48期：2025年9月1日～2026年2月28日）及び2026年8月期（第49期：2026年3月1日～2026年8月31日）の運用状況への影響については、本日付け公表の「2025年8月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

8. 本取得物件の鑑定評価書概要

(1) ホリデイ・インエクスプレス大阪シティセンター御堂筋

物件名称	ホリデイ・インエクスプレス大阪シティセンター御堂筋
価格時点	2025年9月1日
鑑定評価額	26,400,000千円
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	26,400,000	DCF法を標準とし、直接還元法による検証を行い、収益価格を試算。
直接還元法による価格	27,500,000	
①運営収益 [(a)-(b)]	非開示	非開示
(a)可能総収益	非開示	
(b)空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
プロパティマネジメントフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益 [①-②]	1,038,308	
④一時金の運用益	非開示	非開示
⑤資本的支出	非開示	
⑥FF&Eリザーブ	非開示	
⑦戦略投資	非開示	
⑧純収益 [③+④-⑤-⑥-⑦]	964,959	
⑨還元利回り	3.5%	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。
⑩初期投資費用	非開示	非開示
DCF法による価格	26,000,000	
割引率	3.3%	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	3.7%	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	14,300,000	
土地比率	89.0%	
建物比率	11.0%	
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) プライム新横浜ビル

物件名称	プライム新横浜ビル
価格時点	2025年10月1日
鑑定評価額	9,900,000千円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所

(単位:千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	9,900,000	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	10,500,000	
①運営収益 [(a)-(b)]	502,311	
(a)可能総収益	524,360	
(b)空室等損失	22,049	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	109,897	
維持管理費	28,909	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	33,125	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	3,887	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当社査定値を勘案して査定
プロパティマネジメントフィー	6,796	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	5,447	予定されている契約条件に基づき査定
公租公課	30,348	直近の実額等に基づき査定
損害保険料	1,018	見積り等に基づき査定
その他費用	367	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]	392,414	
④一時金の運用益	3,823	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	39,424	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当社査定値を勘案して査定
⑥純収益 [③+④-⑤]	356,813	
⑦還元利回り	3.4%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定□
DCF法による価格	9,640,000	
割引率	3.2%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ等を勘案して査定
最終還元利回り	3.6%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ、将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案して査定
積算価格	6,990,000	
土地比率	88.6%	
建物比率	11.4%	

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	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、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。

【参考資料】

本取得完了後のポートフォリオ

用途	取得価格	
	金額（億円） ^(注1)	比率 ^(注2)
オフィス	3,994	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	7,926	100%

地域 ^(注3)	取得価格	
	金額（億円） ^(注1)	比率 ^(注2)
東京都心 6 区	2,573	32.5%
その他東京 23 区	692	8.7%
首都圏その他地域	1,543	19.5%
その他地域	3,116	39.3%
合計	7,926	100%

(注1) 一億円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「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。

(注4) 上記金額及び比率には、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 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。

以上