

ORIX JREIT Inc.

## 2026年3月10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  
2026年3月10日

# DPU年率3% + $\alpha$ の成長に資する物件売買を推進(1/2)

総合型REITの強みを活かしオフィスを軸に投資主価値向上に資するポートフォリオを構築

25/8期以降

## 取得資産(取得価格合計859億円)

オフィス		取得予定日	2026年3月31日	ホテル		取得日	2025年10月21日	ホテル		取得日	2025年4月1日
		取得価格	113億円			取得価格	225.16億円			取得価格	25.5億円
	蒲田プライム	鑑定評価額(取得時)	120億円		ホリデイ・インエクスプレス 大阪シティセンター御堂筋	鑑定評価額(取得時)	264億円		MIMARU SUITES 京都四条	鑑定評価額(取得時)	36.6億円
		鑑定NOI利回り	3.8%			鑑定NOI利回り	4.6%			鑑定NOI利回り	7.6%
		鑑定償却後利回り	3.5%			鑑定償却後利回り	4.2%			鑑定償却後利回り	4.1%
		取得時築年数	15.9年			取得時築年数	6.7年			取得時築年数	4.5年
オフィス		取得日	2025年11月20日	ホテル		取得日	2025年4月1日	ホテル		取得日	2025年3月31日
		取得価格	92.5億円			取得価格	53億円			取得価格	350億円
	プライム 新横浜ビル	鑑定評価額(取得時)	99億円		MIMARU大阪 心斎橋 EAST	鑑定評価額(取得時)	65.9億円		ホテル ユニバーサル ポート ヴィータ	鑑定評価額(取得時)	370億円
		鑑定NOI利回り	4.2%			鑑定NOI利回り	5.0%			鑑定NOI利回り	5.1%
		鑑定償却後利回り	3.8%			鑑定償却後利回り	4.0%			鑑定償却後利回り	3.6%
		取得時築年数	30.7年			取得時築年数	4.1年			取得時築年数	7.0年

(注)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。

なお、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としています。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としています。

# DPU年率3% + $\alpha$ の成長に資する物件売買を推進(2/2)

物件入替により収益性の向上や築年数の良化を実現

25/8期以降

売却資産(売却価格合計351億円)

オフィス



浜松アクタワー

譲渡日 (2分割)	2026年3月27日 2026年9月1日
譲渡価格(合計)	171.5億円
鑑定評価額(売却時)	147.0億円
賃貸NOI利回り	6.9%
償却後利回り	3.9%
売却時築年数	31.6年

オフィス



青山サンクレストビル

譲渡日 (3分割)	2025年3月31日 2025年9月1日 2026年3月2日
譲渡価格(合計)	169.9億円
鑑定評価額(売却時)	133.6億円
賃貸NOI利回り	1.7%
償却後利回り	1.5%
売却時築年数	45.2年

商業



北青山ビル

譲渡日	2025年3月31日
譲渡価格	10.1億円
鑑定評価額(売却時)	10.1億円
賃貸NOI利回り	3.4%
償却後利回り	2.8%
売却時築年数	17.0年

外部成長の効果(25/8期以降)

## 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: 15.1億円 償却後利益: 9.6億円	鑑定NOI: 40.9億円 鑑定償却後利益: 32.6億円

## 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: 4.3% 償却後利回り: 2.7%	鑑定NOI利回り: 4.8% 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: 37.0年	平均築年数: 10.4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"> <li>交通利便性が高く、将来的な賃料増額が期待できるオフィス</li> <li>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</li> </ul>

(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。ただし、浜松アクタワーの賃貸NOI及び償却後利益は、2025年2月期及び2025年8月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。

# 蒲田プライム

交通利便性が高く、東京を中心に首都圏エリアのオフィス需要を取り込める希少性の高い物件

所在地	東京都大田区蒲田
建築時期	2010年5月
敷地面積/ 延床面積	1,437.68㎡/ 7,963.47㎡
取得予定日	2026年3月31日
取得価格	11,300百万円
鑑定評価額	12,000百万円
鑑定NOI利回り	3.8%
鑑定償却後利回り	3.5%
稼働率 (2025年12月末時点)	100%

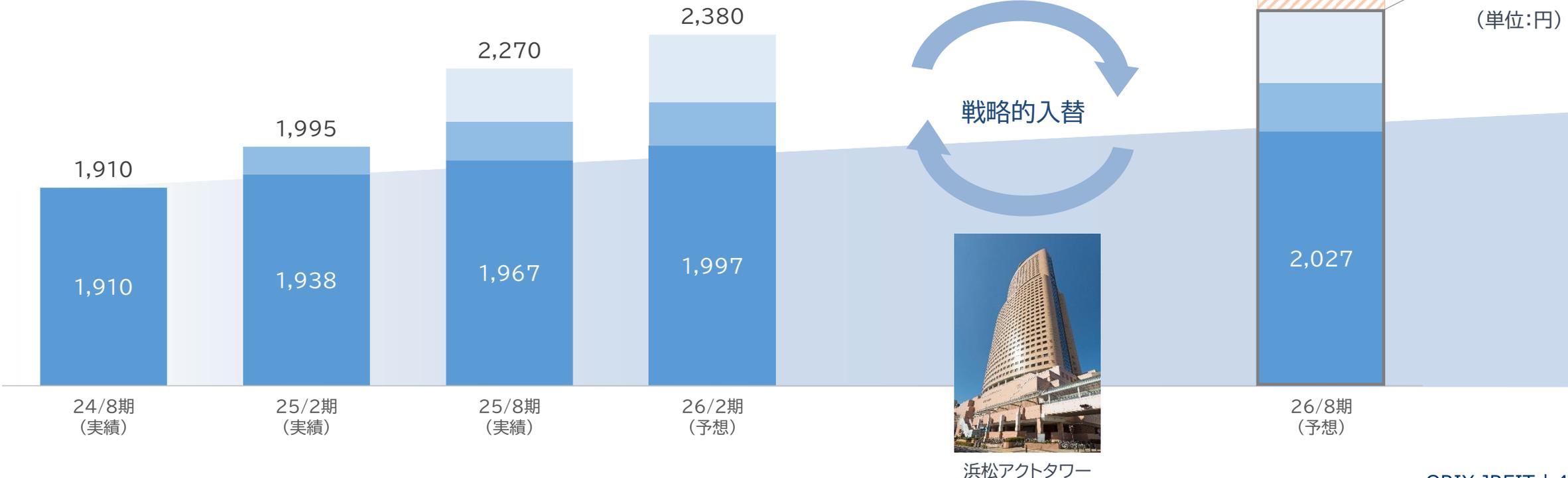


- JR京浜東北線・東急池上線・多摩川線「蒲田」駅より徒歩約5分、京急線「京急蒲田」駅より徒歩約9分と2駅利用可能であり、都心部や羽田空港へのアクセスに優れた高い交通利便性を有する
- 蒲田エリアにおいて本物件のビルグレードの高さや基準階面積の大きさは希少性が高く、大型テナントの増床ニーズや移転ニーズにも対応可能なスペックを有するほか、同エリアにおけるオフィスビル供給量は限定的、かつ首都圏の堅調なオフィス需要を取り込み将来的なアップサイドを実現可能

# 既存物件の賃料増額と戦略的入替を中心にDPU年率3%成長+αを実現

浜松アクトタワーの売却により2期に渡って含み益を顕在化

- 売却益(浜松アクトタワー分)
- 売却益(青山サンクレスト分)
- 除く売却益
- 年率3%成長目標



## 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)