

ORIX JREIT Inc.

2026年3月31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31日

DPU年率3% + α の成長に資する物件売買を推進(1/2)

総合型REITの強みを活かした柔軟な用途選択を通じ、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923億円)

住宅		<table border="1"> <tr><td>取得予定日</td><td>2026年4月28日</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>35.4億円</td></tr> <tr><td>鑑定評価額(取得時)</td><td>39.7億円</td></tr> <tr><td>鑑定NOI利回り</td><td>4.2%</td></tr> <tr><td>鑑定償却後利回り</td><td>3.0%</td></tr> <tr><td>取得時築年数</td><td>1.9年</td></tr> </table>	取得予定日	2026年4月28日	取得価格	35.4億円	鑑定評価額(取得時)	39.7億円	鑑定NOI利回り	4.2%	鑑定償却後利回り	3.0%	取得時築年数	1.9年	オフィス		<table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>2026年3月31日</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>113億円</td></tr> <tr><td>鑑定評価額(取得時)</td><td>120億円</td></tr> <tr><td>鑑定NOI利回り</td><td>3.8%</td></tr> <tr><td>鑑定償却後利回り</td><td>3.5%</td></tr> <tr><td>取得時築年数</td><td>15.9年</td></tr> </table>	取得日	2026年3月31日	取得価格	113億円	鑑定評価額(取得時)	120億円	鑑定NOI利回り	3.8%	鑑定償却後利回り	3.5%	取得時築年数	15.9年	ホテル		<table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>2025年4月1日</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>53億円</td></tr> <tr><td>鑑定評価額(取得時)</td><td>65.9億円</td></tr> <tr><td>鑑定NOI利回り</td><td>5.0%</td></tr> <tr><td>鑑定償却後利回り</td><td>4.0%</td></tr> <tr><td>取得時築年数</td><td>4.1年</td></tr> </table>	取得日	2025年4月1日	取得価格	53億円	鑑定評価額(取得時)	65.9億円	鑑定NOI利回り	5.0%	鑑定償却後利回り	4.0%	取得時築年数	4.1年
	取得予定日	2026年4月28日																																										
取得価格	35.4億円																																											
鑑定評価額(取得時)	39.7億円																																											
鑑定NOI利回り	4.2%																																											
鑑定償却後利回り	3.0%																																											
取得時築年数	1.9年																																											
取得日	2026年3月31日																																											
取得価格	113億円																																											
鑑定評価額(取得時)	120億円																																											
鑑定NOI利回り	3.8%																																											
鑑定償却後利回り	3.5%																																											
取得時築年数	15.9年																																											
取得日	2025年4月1日																																											
取得価格	53億円																																											
鑑定評価額(取得時)	65.9億円																																											
鑑定NOI利回り	5.0%																																											
鑑定償却後利回り	4.0%																																											
取得時築年数	4.1年																																											
住宅		<table border="1"> <tr><td>取得予定日</td><td>2026年4月28日</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>28.6億円</td></tr> <tr><td>鑑定評価額(取得時)</td><td>31.8億円</td></tr> <tr><td>鑑定NOI利回り</td><td>4.2%</td></tr> <tr><td>鑑定償却後利回り</td><td>3.0%</td></tr> <tr><td>取得時築年数</td><td>2.2年</td></tr> </table>	取得予定日	2026年4月28日	取得価格	28.6億円	鑑定評価額(取得時)	31.8億円	鑑定NOI利回り	4.2%	鑑定償却後利回り	3.0%	取得時築年数	2.2年	オフィス		<table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>2025年11月20日</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>92.5億円</td></tr> <tr><td>鑑定評価額(取得時)</td><td>99億円</td></tr> <tr><td>鑑定NOI利回り</td><td>4.2%</td></tr> <tr><td>鑑定償却後利回り</td><td>3.8%</td></tr> <tr><td>取得時築年数</td><td>30.7年</td></tr> </table>	取得日	2025年11月20日	取得価格	92.5億円	鑑定評価額(取得時)	99億円	鑑定NOI利回り	4.2%	鑑定償却後利回り	3.8%	取得時築年数	30.7年	ホテル		<table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>2025年4月1日</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>25.5億円</td></tr> <tr><td>鑑定評価額(取得時)</td><td>36.6億円</td></tr> <tr><td>鑑定NOI利回り</td><td>7.6%</td></tr> <tr><td>鑑定償却後利回り</td><td>4.1%</td></tr> <tr><td>取得時築年数</td><td>4.5年</td></tr> </table>	取得日	2025年4月1日	取得価格	25.5億円	鑑定評価額(取得時)	36.6億円	鑑定NOI利回り	7.6%	鑑定償却後利回り	4.1%	取得時築年数	4.5年
取得予定日	2026年4月28日																																											
取得価格	28.6億円																																											
鑑定評価額(取得時)	31.8億円																																											
鑑定NOI利回り	4.2%																																											
鑑定償却後利回り	3.0%																																											
取得時築年数	2.2年																																											
取得日	2025年11月20日																																											
取得価格	92.5億円																																											
鑑定評価額(取得時)	99億円																																											
鑑定NOI利回り	4.2%																																											
鑑定償却後利回り	3.8%																																											
取得時築年数	30.7年																																											
取得日	2025年4月1日																																											
取得価格	25.5億円																																											
鑑定評価額(取得時)	36.6億円																																											
鑑定NOI利回り	7.6%																																											
鑑定償却後利回り	4.1%																																											
取得時築年数	4.5年																																											
			ホテル		<table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>2025年10月21日</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>225.16億円</td></tr> <tr><td>鑑定評価額(取得時)</td><td>264億円</td></tr> <tr><td>鑑定NOI利回り</td><td>4.6%</td></tr> <tr><td>鑑定償却後利回り</td><td>4.2%</td></tr> <tr><td>取得時築年数</td><td>6.7年</td></tr> </table>	取得日	2025年10月21日	取得価格	225.16億円	鑑定評価額(取得時)	264億円	鑑定NOI利回り	4.6%	鑑定償却後利回り	4.2%	取得時築年数	6.7年	ホテル		<table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>2025年3月31日</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>350億円</td></tr> <tr><td>鑑定評価額(取得時)</td><td>370億円</td></tr> <tr><td>鑑定NOI利回り</td><td>5.1%</td></tr> <tr><td>鑑定償却後利回り</td><td>3.6%</td></tr> <tr><td>取得時築年数</td><td>7.0年</td></tr> </table>	取得日	2025年3月31日	取得価格	350億円	鑑定評価額(取得時)	370億円	鑑定NOI利回り	5.1%	鑑定償却後利回り	3.6%	取得時築年数	7.0年												
取得日	2025年10月21日																																											
取得価格	225.16億円																																											
鑑定評価額(取得時)	264億円																																											
鑑定NOI利回り	4.6%																																											
鑑定償却後利回り	4.2%																																											
取得時築年数	6.7年																																											
取得日	2025年3月31日																																											
取得価格	350億円																																											
鑑定評価額(取得時)	370億円																																											
鑑定NOI利回り	5.1%																																											
鑑定償却後利回り	3.6%																																											
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% + α 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: 43.6億円 鑑定償却後利益: 34.5億円

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: 4.7% 鑑定償却後利回り: 3.7%

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: 9.8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"> 交通利便性が高く、堅調な賃料増額が期待できるオフィス及び住宅 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

(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。

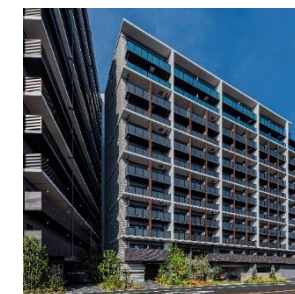
バイサイドパークOSAKAサウスレジデンシス/ノースレジデンシス

大阪市内のビジネス・商業エリアへ容易にアクセス可能な高い交通利便性を有する物件

物件名称	バイサイドパークOSAKA サウスレジデンシス	バイサイドパークOSAKA ノースレジデンシス
所在地	大阪府大阪市港区	大阪府大阪市港区
建築時期	2024年5月	2024年2月
敷地面積/ 延床面積	1,358.51㎡/ 4,468.28㎡	1,094.94㎡/ 3,547.05㎡
取得予定日	2026年4月28日	2026年4月28日
取得価格	3,540百万円	2,860百万円
鑑定評価額	3,970百万円	3,180百万円
鑑定NOI利回り	4.2%	4.2%
鑑定償却後利回り	3.0%	3.0%
稼働率 (2026年1月末時点)	92.2%	95.1%



バイサイドパークOSAKA
サウスレジデンシス



バイサイドパークOSAKA
ノースレジデンシス

- JR大阪環状線「弁天町」駅より徒歩約7分、Osaka Metro中央線「弁天町」駅より徒歩約9分に位置し、大阪市内のビジネス・商業集積地である梅田や難波、本町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する
- 周辺にはスーパーマーケット・コンビニエンスストア・ドラッグストア・飲食店等の生活利便施設が存在するなど住環境に優れ、高い競争力を有しており、将来的なアップサイドが期待できる

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)