

ORIX JREIT Inc.

2026年8月26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8月26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1,323億円)

オフィス



豊洲プライム
スクエア

取得予定日	2026年9月30日
取得価格	294億円
鑑定評価額(取得時)	297.5億円
鑑定NOI利回り	3.7%
鑑定償却後利回り	3.3%
取得時築年数	16.1年

オフィス



那覇新都心
センタービル
(追加取得)

取得予定日 (5分割)	2026年8月31日 2026年9月1日 2027年8月31日 2027年9月1日 2028年8月31日
取得価格(合計)	106億円
鑑定評価額(取得時)	106億円
鑑定NOI利回り	4.9%
鑑定償却後利回り	3.8%
取得時築年数	15.1年

住宅



ベイスайдパークOSAKA
サウスレジデンス



ベイスайдパークOSAKA
ノースレジデンス

住宅

オフィス



蒲田プライム

オフィス



プライム
新横浜ビル

取得日	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	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



ホリデイ・インエクスプレス
大阪シティセンター御堂筋

ホテル



MIMARU大阪
心斎橋 EAST

ホテル



MIMARU SUITES
京都四条

ホテル



ホテル ユニバーサル
ポート ヴィータ

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	7.1%
償却後利回り	3.8%
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:15.4億円 償却後利益:9.4億円	鑑定NOI:59.8億円 鑑定償却後利益:48.2億円

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:4.4% 償却後利回り:2.7%	鑑定NOI利回り:4.5% 鑑定償却後利回り:3.6%

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:11.6年

4 投資主価値の成長に資する物件の取得

取得資産
- 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、第1回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。

豊洲プライムスクエア

都心部へのアクセス性と優れた施設スペックを兼ね備えた、高い競争力を有する大規模オフィスビル

所在地	東京都江東区豊洲
建築時期	2010年8月
敷地面積/ 延床面積	10,254.91㎡/ 41,741.18㎡
取得予定日	2026年9月30日
取得価格	29,400百万円
鑑定評価額	29,750百万円
鑑定NOI利回り	3.7%
鑑定償却後利回り	3.3%
稼働率 (2026年6月末時点)	100%



- 東京メトロ有楽町線・東京臨海新交通臨海線(ゆりかもめ)「豊洲」駅より徒歩約3分に位置し、前面道路は「晴海通り」に面する等、都心部へのアクセスに優れた高い交通利便性を有する
- 基準階面積が広く、レイアウト効率に優れた無柱構造のスペックを有する等テナント訴求力が高い
- 都心近郊エリアに位置することで大企業のバックオフィスを中心とした堅調なオフィス需要が見込める

那覇新都心センタービル(追加取得)

オフィス・ホテルを中心とする成長性の高い物件。単独保有化により柔軟なリーシングが可能

所在地	沖縄県那覇市おもろまち
建築時期	2011年7月
敷地面積/ 延床面積	7,880.42㎡/ 34,180.43㎡
取得予定日 (5分割)	2026年8月31日 2026年9月1日 2027年8月31日 2027年9月1日 2028年8月31日
取得価格	10,600百万円
鑑定評価額	10,600百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
鑑定償却後利回り	3.8%
稼働率 (2026年6月末時点)	98.1%



- 沖縄都市モノレール(ゆいレール)「おもろまち」駅から徒歩約5分の、行政機関や文化施設、金融機関、商業施設等の大型施設が集積するエリアで、那覇市の中心である「国際通り」までのアクセスも良好な立地に位置している
- 今回の追加取得により単独保有となるため、運用面における管理コストの削減や柔軟なリーシング戦略の実施が可能となる。また、当該物件の主な用途であるオフィスとホテルにおいてマーケット賃料とのギャップを認識しており、将来的な賃料増額が期待できる

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 / 一般社団法人資産運用業協会会員)