

2024年2月15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 田中 充  
問合せ先 財務 IR 部 西谷 朋直  
TEL: 03-5776-3323

### 国内不動産信託受益権の取得(サンマリオンタワー)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、2024年2月15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

取得資産の名称	サンマリオンタワー
特定資産の種類	不動産信託受益権
用途	オフィス
地域	その他地域 <sup>(注2)</sup> (大阪府大阪市)
取得先	国内の特別目的会社 <sup>(注3)</sup>
契約締結日	2024年2月15日
取得日	2024年3月1日
取得価格	19,000百万円
鑑定評価額	19,600百万円
賃貸NOI利回り <sup>(注4)</sup>	4.0%
償却後利回り <sup>(注5)</sup>	3.4%
媒介の有無	有

(注1) 上記の物件を「本物件」といいます。

(注2) 「その他地域」とは首都圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)以外の地域をさします。

(注3) 取得先は国内の特別目的会社ですが、名称等の開示の同意が得られていません。

(注4) 「賃貸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5) 「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. 今後の見通し

本取得による2023年10月20日付の「2023年8月期決算短信(REIT)」で公表済の2024年2月期(第44期:2023年9月1日~2024年2月29日)並びに2024年8月期(第45期:2024年3月1日~2024年8月31日)の運用状況及び分配予想の修正はありません。

### 3. 本取得の理由

本投資法人は、オリックスシナジー<sup>(注1)</sup>、ダイレクトPM<sup>(注2)</sup>及び総合型REIT<sup>(注3)</sup>の強みを活かし、成長性・収益性・安定性という3つの観点から厳選投資することで投資主価値の安定的成長を目指しています。足元では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。今回、この方針に基づき、物件の取得環境が厳しい環境下であるものの、機会を逃さず外部取引先との間で、以下の理由により本物件の取得を決定しました。

(注1) 「オリックスシナジー」とは、オリックス株式会社及びそのグループ企業と本投資法人との協働関係をいいます。

(注2) 「ダイレクトPM」とは、本資産運用会社がオリックスシナジーを活用しつつ、自らリーシングや物件のバリューアップを含むPM(プロパティ・マネジメント)業務の補完を行うことをいいます。

(注3) 「総合型REIT」とは、オフィス・商業施設・住宅・物流施設・ホテル等複数の用途に投資を行う不動産投資法人をいいます。

- 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・中央線・四つ橋線「本町」駅より徒歩約4分、Osaka Metro堺筋線・中央線「堺筋本町」駅より徒歩約3分に位置し、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
- 大阪市の中央を東西に通る幹線道路である中央大通に面しており、公開空地を有した前面の開放感から視認性が高く、グレード感のある高層オフィス
- 築28年が経過しているものの、個別空調化工事・共用部のリニューアル工事等の改修が行われており、今後もテナントへの訴求力が見込まれ高い競争力を有している
- 上記に加え、市場規模・賃貸マーケット及び中長期的に安定した需要が期待できること等を総合的に勘案し、ポートフォリオの向上に資すると判断

#### 【物件地図】



【物件写真】



4. 取得資産の内容

物件名称		サンマリオンタワー
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>		大阪府大阪市中央区南本町二丁目 6 番 12 号
交通		Osaka Metro 御堂筋線・中央線・四つ橋線「本町」駅徒歩約 4 分、 Osaka Metro 堺筋線・中央線「堺筋本町」駅徒歩約 3 分
土地	地積(登記簿)	2,150.36 m <sup>2</sup> (ただし、敷地の一部(約 95.17 m <sup>2</sup> )は道路として使用されています。)
	所有形態	所有権
建物	用途	事務所・車庫
	建築時期	1996 年 1 月
	所有形態	所有権
	延床面積	23,755.80 m <sup>2</sup>
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 22 階建
耐震性に関する事項		PML <sup>(注 3)</sup> : 0% (SOMPOL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

建物状況調査の概要					
調査会社	東京海上ディール株式会社				
調査日	2023年11月29日				
長期修繕費・更新費 (調査日より12年間の 合計金額)	432百万円 <sup>(注4)</sup>				
再調達価格	8,016百万円 <sup>(注4)</sup>				
賃貸借の内容 (2023年12月31日時点)					
テナントの総数	26				
総賃料収入 (駐車場等を除く)	54百万円/月 <sup>(注4)</sup>				
敷金・保証金 (駐車場を含む)	617百万円 <sup>(注4)</sup>				
総賃貸面積	13,291.93 m <sup>2</sup>				
総賃貸可能面積	15,001.31 m <sup>2</sup>				
最近5年間の稼働率の推移	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
	12月末	12月末	12月末	12月末	12月末
	100%	100%	97.9%	99.4%	88.6%
その他特筆すべき事項	なし				
想定NOI	686百万円/年 <sup>(注4)</sup> 想定NOIは、本資産運用会社が、取得後の特殊要因を排除し算出した定常稼働時の想定収支です。前提は以下の通りです。(当期の予想数値ではありません。) ・稼働率96.0%				

(注1) 2024年3月1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) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

## 5. 取得先の概要

取得先は国内の特別目的会社ですが、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. 物件取得先の状況

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. 決済方法等

決済方法: 契約締結時 10%(手付金)、引渡時 90%

取得資金: 新規借入予定の借入金<sup>(注)</sup>及び自己資金

(注)なお、借入金については決定した時点で改めてお知らせします。

### 8. 本取得物件の鑑定評価書概要

物件名称	サンマリオンタワー	
価格時点	2024年1月1日	
鑑定評価額	19,600,000千円	
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	19,600,000	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	21,800,000	
① 運営収益 [(a)-(g)]	1,049,440	
(a) 可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)]	1,095,418	
(b) 貸室賃料収入	981,993	現行の賃貸借契約等に基づく賃料や類似不動産の賃料水準等を勘案して査定
(c) 共益費収入	0	貸室賃料に含む
(d) 水道光熱費収入	72,006	過去の実績を基に、類似不動産の水道光熱費収入の水準等を勘案して査定
(e) 駐車場収入	38,184	現行契約に基づく使用料や類似不動産の使用料水準等を勘案して、新規使用料を査定
(f) その他収入	3,235	実績等に基づき査定
(g) 空室等損失	45,978	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	291,313	
維持管理費	69,306	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	82,951	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	30,497	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	14,870	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	7,542	予定されている契約条件に基づき査定
公租公課	76,176	直近の実額等に基づき査定
損害保険料	1,571	見積り等に基づき査定
その他費用	8,400	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]	758,127	
④ 一時金の運用益	9,484	運用利回りを1.0%として査定
⑤ 資本的支出	47,597	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当社査定値を勘案して査定
⑥ 純収益 [③+④-⑤]	720,014	
⑦ 還元利回り	3.3%	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	18,600,000	
割引率	3.1%	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	3.5%	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	14,100,000	
土地比率	86.5%	
建物比率	13.5%	
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	

**【参考資料】**

**本投資法人の当期運用状況の予想(2023年10月20日付公表分)及び前期実績**

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
当期予想 (2024年2月期)	26,006 百万円	12,200 百万円	11,124 百万円	11,107 百万円	3,900円	-円
前期実績 (2023年8月期)	25,698 百万円	8,999 百万円	7,918 百万円	7,904 百万円	3,744円	-円

以上