

2022年1月31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 亀本 由高
 問合せ先 執行役員 山名 伸二
 TEL: 03-5776-3323

資産の譲渡(スポーツクラブ香里園)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、2022年1月31日付で下記のとおり資産の譲渡を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 譲渡の概要

譲渡資産の名称	スポーツクラブ香里園
特定資産の種類	不動産信託受益権
用途	商業施設
地域	その他地域 ^(注2) (大阪府寝屋川市)
譲渡価格	1,255.7百万円
鑑定評価額	1,250百万円
帳簿価格	1,531百万円 ^(注3, 4)
譲渡損益	▲322百万円 ^(注3, 4)
譲渡先	非開示 ^(注5)
契約締結日	2022年1月31日
譲渡日	2022年2月1日
媒介の有無	有

(注1) 上記の物件を「本物件」といい、本物件の譲渡を「本譲渡」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) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 帳簿価格は、譲渡日時点における本物件の推定帳簿価格とし、譲渡損益は当該推定帳簿価格及び想定譲渡諸経費を用いた参考値を示しており変動の可能性があります。

(注5) 譲渡先は国内の事業会社ですが、名称等の開示の同意が得られていません。

2. 今後の見通し

本投資法人の2022年2月期(第40期:2021年9月1日～2022年2月28日)において、本譲渡に伴い譲渡損322百万円が発生する見込みですが、内部留保の活用により、2021年10月20日付の「2021年8月期決算短信(REIT)」で公表済の2022年2月期(第40期:2021年9月1日～2022年2月28日)の運用状況及び分配予想について修正はありません。

また、本投資法人の2022年8月期(第41期:2022年3月1日～2022年8月31日)の運用状況における本譲渡による影響は軽微であり、2021年10月22日付の「2021年8月期決算短信(REIT)」で公表済の2022年8月期(第41期:2022年3月1日～2022年8月31日)の運用状況及び分配予想について修正はありません。

3. 譲渡の理由

本投資法人は投資主価値の安定的成長を実現するため、将来的に競争力低下が懸念される物件や収益性が比較的低い物件の選別売却を推進し、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。かかる投資方針及び運営戦術の主旨に基づき、下記の理由により本譲渡を決定しました。

- ▶ 本物件を1棟借りしていたテナントより2021年3月に解約予告受領、後継テナントのリーシング開始、2021年9月に退去
- ▶ スポーツクラブとしてのリテナントだけでなく、用途変更も視野に入れた他業態へのリーシングも検討するも、コロナ禍の影響により空室期間が長期化すると予想され、仮にリテナントが実現できたとしても賃料は低下し、老朽化等に伴う追加投資の必要性も高く、収益性の悪化が見込まれるため

なお、本譲渡により得られる資金は、将来の物件取得や借入金返済資金等、投資主価値の安定的成長に資する各種施策に活用してまいります。

4. 譲渡資産の内容

物件名称	スポーツクラブ香里園				
所有形態	所有権				
所在地	大阪府寝屋川市日新町2番15号 ^(注)				
鑑定評価額(価格時点)	1,250百万円(2022年1月1日)				
賃貸借の内容(2021年11月30日時点/2021年9月末に前テナント退去済み)					
テナントの総数	0				
総賃料収入	0円/月				
敷金・保証金	0円				
総賃貸面積	0㎡				
総賃貸可能面積	8,176.36㎡				
最近5年間の稼働率の推移	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
	8月末	8月末	8月末	8月末	8月末
	100%	100%	100%	100%	100%
その他特筆すべき事項	なし				

(注) 「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地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。

5. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の事業会社ですが、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、譲渡先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、又は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. 決済方法等

引渡時 100%

7. 本物件の鑑定評価書概要

物件名称	スポーツクラブ香里園	
価格時点	2022年1月1日	
鑑定評価額	1,250,000千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
(単位:千円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	1,250,000	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	1,280,000	
①運営収益 [(a)-(g)]	96,000	
(a)可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)]	96,000	
(b)貸室賃料収入	96,000	対象不動産の競争力、実績推移、市場動向等を踏まえ、安定的な水準と認められる貸室賃料収入に基づき査定(シングルテナントを想定)。
(c)共益費収入	0	
(d)水道光熱費収入	0	
(e)駐車場収入	0	
(f)その他収入	0	
(g)空室等損失	0	対象不動産の競争力、実績推移、市場動向等を踏まえ、安定的な水準と認められる空室率に基づき査定(シングルテナントを想定)
②運営費用	17,707	
維持管理費	0	
水道光熱費	0	
修繕費	1,668	エンジニアリング・レポート、類似不動産の水準等を参考に査定。
プロパティマネジメントフィー	2,448	PM契約を基に類似不動産の水準等を参考に査定。
テナント募集費用等	120	対象不動産の競争力、実績推移、市場動向等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定。
公租公課	11,298	課税資料に基づき査定。
損害保険料	253	保険資料、類似不動産の水準等を参考に査定。
その他費用	1,920	実績推移等を参考に査定。
③運営純収益 [①-②]	78,293	
④一時金の運用益	480	運用利回りを1.0%として査定。
⑤資本的支出	15,012	エンジニアリング・レポート、類似不動産の水準等を参考に査定。
⑥純収益 [③+④-⑤]	63,761	
⑦還元利回り	5.0%	対象不動産の用途及び立地・建築条件、不動産市場動向及び取引事例等を踏まえ、賃貸形式、権利関係等を勘案して査定。
DCF法による価格	1,240,000	
割引率	4.7%	対象不動産の用途及び立地・建築条件、不動産市場動向及び取引事例等を踏まえ、賃貸形式、権利関係等を勘案して査定。
最終還元利回り	4.9%	価格時点の還元利回りに不確実性等を加味して査定。
積算価格	1,480,000	
土地比率	69.1%	
建物比率	30.9%	
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	市場参加者は、収益の安定性・成長性・転売時の流動性等に着目して意思決定を行っており、当該プロセスを反映した収益価格の規範性は高い。したがって、収益価格にて鑑定評価額を決定した。	

以上