

2020年10月27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 尾崎 輝郎

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

資産の取得に関するお知らせ（（仮称）蒲田レジデンス）

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、2020年10月27日付で下記のとおり、資産の取得を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 取得の概要

本物件^(注1)は2021年1月竣工予定であり、許認可取得等が完了した後に本物件を取得します。

取得資産の名称	（仮称）蒲田レジデンス
特定資産の種類	不動産
用途	住宅
地域	その他東京23区 ^(注2)
取得価格	2,328百万円
鑑定評価額 ^(注3)	2,560百万円
取得先	非開示 ^(注4)
媒介の有無	無
契約締結日	2020年10月27日
取得日	2021年4月6日 ^(注5) *2021年1月末日までに取得先が2021年3月31日以前への変更を申し出た場合、本投資法人及び取得先は協議の上、合意により変更可能
賃貸NOI利回り ^(注6)	4.2%
償却後利回り ^(注7)	3.0%

(注1) 上記の取得資産を「本物件」といいます。

(注2) 「その他東京23区」とは東京23区のうち東京都心6区（品川区・渋谷区・新宿区・中央区・千代田区・港区）以外の区をさします。

(注3) 本物件は未竣工建物であるため、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準における「未竣工建物等鑑定評価」を実施しています。詳細は後記「8.鑑定評価書等の概要」をご参照下さい。

(注4) 取得先は、国内の不動産会社ですが、名称等の開示の同意が得られていませんので、開示していません。

(注5) 本物件に係る売買契約（以下「本売買契約」といいます。）は、先日付での売買契約であって、契約締結から1カ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約のため、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。

<フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響>

本売買契約に規定される解除条項の内容等は以下のとおりです。

- ① 買主及び売主は、相手方が本売買契約の義務に違背し、相当の期間を定めた履行の催告に応じないときには本売買契約を解除することができる。
- ② 買主及び売主は、前記①の事由により本売買契約が解除された場合、相手方の責めに帰すことのできない事由による債務不履行の場合を除き、違背者である相手方に対し、違約金として売買代金

の20%相当額を請求することができ、相手方はこれを支払わなければならない。なお、かかる違約金の定めは、当該金額を超える損害賠償請求を妨げるものではない。

- ③ 新型コロナウイルス感染症発生のため、請負人による本建物の工事再開の目途が立たない等の理由で、採り得る手段を尽くしたにもかかわらず、自らの責めに帰す事由なく、2021年8月31日までに本建物を竣工して本売買契約に従って買主に売却することができないと買主又は売主が客観的かつ合理的に判断した場合は、買主又は売主は、相手方に生じた損害等の賠償責任を負うことなく本売買契約を解除できる。

- (注6) 「賃貸NOI利回り」は、物件取得決定時に取得した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7) 「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. 取得の理由

本投資法人は、ORIXシナジー^(注1)、ダイレクトPM^(注2)及び総合型REIT^(注3)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おり、将来的に競争力や収益性に懸念がある物件を売却し、本投資法人の強みを活かせる物件を取得してきました。

現在、取得競争が依然厳しく優良物件の取得機会は限定的な環境下であるものの、今般、機会を逃さず外部売主から本物件の取得を行うことを決定しました。取得にあたっては、本物件の以下の点を評価し、中長期的な安定運用が可能と判断しています。

- (注1) 「ORIXシナジー」とは、スポンサー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ORIX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。

- JR京浜東北線・東急池上線・東急多摩川線「蒲田」駅から徒歩約5分に位置し、同駅からターミナル駅である「品川」駅まで約9分、「東京」駅まで約20分、「横浜」駅まで約15分でアクセス可能であり、更に羽田空港へのアクセスも容易で優れた交通利便性を有している
- 同駅周辺及び本物件周辺には、商店街・スーパーマーケット・コンビニエンスストア・飲食店などが数多く立ち並び生活利便性が高い
- 本投資法人は、同駅東側に2011年6月より、1Kタイプ中心の住宅「ベルファース蒲田」を保有しており、取得後平均稼働率95%の実績(2020年8月末稼働率は95.7%)を有しています。取得予定物件は、約25㎡の1Kタイプを中心とした全73戸(予定)から成り、当該運営実績、マーケット知見など、強みを活かすことが出来る

【本物件の地図、路線図】



【本物件の完成予想図】



3. 取得資産の内容

所在地 ^(注1)	東京都大田区西蒲田七丁目9番7外	
交通	JR京浜東北線・東急池上線・東急多摩川線「蒲田」駅徒歩約5分	
土地	地積(登記簿)	422.57 m ²
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅、自転車駐輪場(建築確認済証)
	建築時期	2021年1月(予定)
	所有形態	所有権
	延床面積	2,822.91 m ² (建築確認面積)
	構造	鉄筋コンクリート造14階建(73戸)
耐震性に関する事項	PML ^(注2) : 6% (SOMPO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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
調査日	- (机上調査のため)	
長期修繕費・更新費 (調査日より12年間の 合計金額)	13百万円 ^(注3)	
再調達価格	767百万円 ^(注3)	
賃貸借の内容(未竣工のため、後述の想定NOIの算出にあたって本資産運用会社が想定した数値を記載しています。)		
テナントの総数	1(パススルー型のマスターリース) *取得にあたって、パススルー型のマスターリース契約を締結予定です。	
総賃料収入 (駐車場等を除く)	9百万円/月 ^(注3)	
敷金・保証金	-	
総賃貸面積	-	
総賃貸可能面積	2,019.31 m ²	

最近5年間の稼働率の推移	- (未竣工のため)
その他特筆すべき事項	なし
想定NOI	95百万円/年 ^(注3) 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。) ① 稼働率96.7%(エンドテナントの稼働率を表します) ② 公租公課は、土地については2020年度実績をベースに本資産運用会社が想定、建物については本資産運用会社が想定した数値

(注1) 「所在地」は、登記簿上記載されている地番です。

(注2) PML(Probable Maximum Loss)とは、確率統計論的に平均475年に一度起こりうる強さの地震(再現期間475年)を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、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)とその損失をもたらす地震の年超過確率(縦軸)の関係を表すイベントリスクカーブを元に算定します。損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、PMLは信頼水準90%の値を記載しています。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3) 百万円未満を切捨てて記載しています。

4. 取得先の概要

取得先は国内の不動産会社ですが、名称等の開示の同意が得られていませんので、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。

5. 物件取得者等の状況

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。

6. 決済方法・支払条件等

決済方法: 契約時 20百万円 / 引渡時 残額一括

取得資金: 自己資金あるいは借入金

7. 今後の見通し

本取得による2020年10月19日付の「2020年8月期決算短信(REIT)」で公表済の2021年2月期(第38期:2020年9月1日~2021年2月28日)及び2021年8月期(第39期:2021年3月1日~2021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。

8. 鑑定評価書の概要

物件名称	(仮称) 蒲田レジデンス	
価格時点	2020年10月1日	
鑑定評価額	2,560,000千円	
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	2,560,000	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	2,660,000	
①運営収益 [(a)-(g)]	121,026	
(a)可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)]	125,086	
(b)貸室賃料収入	109,611	類似不動産の賃料・共益費水準等を勘案して査定
(c)共益費収入	9,060	同上
(d)水道光熱費収入	0	専用部分はテナントの個別契約であるため計上しない
(e)駐車場収入	720	類似不動産の使用料水準等を勘案して査定
(f)その他収入	5,695	見積り等に基づき査定
(g)空室等損失	4,060	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て査定
②運営費用	23,680	
維持管理費	4,362	見積り等に基づき査定
水道光熱費	1,172	類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	2,061	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	2,423	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	4,416	予定されている契約条件に基づき査定
公租公課	8,305	直近の実額に基づき査定
損害保険料	143	見積り等に基づき査定
その他費用	798	見積り等に基づき査定
③運営純収益 [①-②]	97,346	
④一時金の運用益	88	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	1,541	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]	95,893	
⑦還元利回り	3.6%	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	251,000	
割引率	3.4%	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	3.8%	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	2,660,000	
土地比率	65.4%	
建物比率	34.6%	
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	

以上