

2024年1月25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

**国内不動産の取得(クロスレジデンス高田馬場、クロスレジデンス六義園、  
クロスレジデンス神田神保町)及び国内不動産信託受益権の譲渡(MG白金台ビル)  
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1月25日付で下記のとおり、資産の取得及び譲渡を決定しましたのでお知らせします。

## 記

## 1. 本入替の概要

(1)本取得の概要:本物件はいずれも未竣工であり、建物竣工後に取得します。(注2)

取得資産の名称(注3)	クロスレジデンス高田馬場	クロスレジデンス六義園	クロスレジデンス神田神保町
特定資産の種類	不動産	不動産	不動産
用途	住宅	住宅	住宅
地域(注4)	東京都心6区 (東京都新宿区)	その他東京23区 (東京都豊島区)	東京都心6区 (東京都千代田区)
契約締結日	2024年1月25日		
取得日(注5)	2024年3月1日	2024年3月29日	2024年5月31日
取得価格	8,400百万円	1,980百万円	2,275百万円
鑑定評価額(注6)	9,730百万円	2,320百万円	2,590百万円
賃貸NOI利回り(注7)	3.8%	3.8%	3.6%
償却後利回り(注8)	3.0%	3.0%	3.0%

(2)本譲渡の概要

譲渡資産の名称	MG白金台ビル
特定資産の種類	不動産信託受益権
用途	オフィス
地域(注4)	東京都心6区 (東京都港区)
契約締結日	2024年1月25日
譲渡日(注5)	2024年4月1日
譲渡価格	8,780百万円
鑑定評価額	8,780百万円
帳簿価格(注9,10)	8,326百万円
譲渡損益(注9,10)	402百万円

(3)入替先:国内の事業会社(注11)

(4)媒介の有無:無

- (注1) 上記の物件を個別に又は総称して「本物件」といい、本物件の取得を個別に又は総称して「本取得」、本物件の譲渡を「本譲渡」、本取得及び本譲渡をあわせて「本入替」といいます。
- (注2) 本物件(クロスレジデンス高田馬場)は2024年1月竣工予定、本物件(クロスレジデンス六義園)は2024年2月竣工予定、本物件(クロスレジデンス神田神保町)は2024年4月竣工予定であり、それぞれ建物竣工後に取得します。
- (注3) 本日現在は未竣工の為、物件名称は本投資法人が取得後に使用する名称を記載しています。
- (注4) 「東京都心6区」とは千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・品川区の6区をさします。「その他東京23区」とは東京23区のうち東京都心6区以外の区をさします。
- (注5) 本入替に係る各売買契約(総称して、以下「本売買契約」といいます。)は、それぞれ、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 買主又は売主のいずれか一方に重大な本売買契約への違反がある場合(かかる当事者を、以下「違反当事者」といいます。)、相手方(以下「解除権者」といいます。)は、相当の期間を定めうえて、違反当事者に当該事項の是正を催告し、違反当事者が当該期間内に当該事項の是正に応じないときには本売買契約のうち当該時点において未履行の売買を解除することができます。ただし、相当期間内に当該事項を是正することが不可能であることが明らかな場合には、解除権者は、催告をせずして直ちに本売買契約のうち当該時点において未履行の売買を解除することができます。
  - ② 前記①の事由により本売買契約が解除された場合、違反当事者は、解除権者に対し、違約金として本売買契約のうち前記①の義務違反が認められる売買の対象となる本物件(各本物件に係る売買のうち複数の売買において義務違反が認められる場合又は売主若しくは買主に関する事項(各本物件に関する事項を除く。))について義務違反が認められた場合又は取得日又は譲渡日のうち義務違反が生じた時点以降最初に到来する日において取得又は譲渡される予定の取得資産又は譲渡資産)の売買代金の20%相当額を直ちに支払うこととされています。なお、解除権者が被り又は負担した損害等が違約金の金額を超える場合でも、違反当事者に対し、違約金を超える金額を請求することができず、また、かかる損害等が違約金の金額に満たない金額の場合であっても、違反当事者は違約金の減額を請求することはできないこととされています。
  - ③ 本売買契約(本取得に係る売買契約についてはその一部を含みます。)のいずれかが解除又は解約された場合、他の本売買契約のうち、当該時点において未履行の部分も当然に解除されたものとみなされます。
- (注6) 本取得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「9.本入替対象物件の鑑定評価書概要」をご参照下さい。
- (注7) 「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8) 「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。
- (注9) 百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注10) 帳簿価格は、譲渡日時点における本譲渡物件の推定帳簿価格を記載しており、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する可能性があります。
- (注11) 入替先は本取得、本譲渡とも同一の国内事業会社ですが、名称等の開示の同意が得られていないため、開示していません。

## 2. 今後の見通し

本入替による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。

また、本譲渡により2024年8月期(第45期:2024年3月1日~2024年8月31日)に計上を見込んでいる譲渡益(402百万円)の一部は、租税特別措置法第65条の7に規定される「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を活用し、将来の分配金安定化のために内部留保を検討してまいります。

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。

### 3. 本入替の理由

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、より強みを活かすことができ、中長期的に安定的な需要が期待できる物件への入替を決定しました。

(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。

#### (1)「クロスレジデンス高田馬場」の取得理由

- 東京メトロ副都心線「西早稲田」駅徒歩約5分、東京メトロ東西線「高田馬場」駅徒歩約6分、JR山手線・西武新宿線「高田馬場」駅徒歩約10分に位置し、新宿・渋谷・池袋・大手町・日本橋等にも乗り換えなしでアクセスできる高い交通利便性
- 早稲田通りや明治通り周辺には、商業施設・商店街・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・飲食店が数多く存在しており、生活利便性が高い
- グレード感のある二層吹抜のエントランスホールや、大規模物件の強みを活かしたラウンジやスタディールーム等、本投資法人の実績が豊富な都心シングルタイプ(40㎡未満)・コンパクトタイプ(40㎡以上60㎡未満)を中心とした、新築レジデンス  
(賃貸可能住戸187戸:戸数ベースで1R/1K/1DKが67%、1LDKが27%、2LDK/3LDKが6%)

#### 【物件地図】



【物件完成予想図】



(2)「クロスレジデンス六義園」の取得理由

- JR山手線・都営三田線「巣鴨」駅徒歩約4分に位置し、東京メトロ南北線「駒込」駅と併せて2駅3路線が利用でき、各方面へのアクセスが良好
- 本物件は閑静な住宅地に立地し、巣鴨駅周辺には商業施設・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・飲食店が数多く存在する、良好な住環境と高い生活利便性を備えている
- 本投資法人の実績が豊富な都心シングルタイプ(40㎡未満)・コンパクトタイプ(40㎡以上60㎡未満)を中心とした、新築レジデンス  
(賃貸可能住戸42戸:戸数ベースで1K/1DKが24%、1LDKが60%、2LDKが16%)

【物件地図】



【物件完成予想図】



(3)「クロスレジデンス神田神保町」の取得理由

- 東京メトロ丸の内線・都営新宿線・都営三田線「神保町」駅徒歩約1分に位置し、ターミナル駅・主要ビジネスエリア及び商業集積エリアへのアクセスが良好な、優れた交通利便性
- 周辺にはコンビニエンスストア・ドラッグストア・飲食店・物販店が充実しているほか、徒歩圏内に複数のスーパーマーケットも所在し、生活利便性が高い
- 本投資法人の実績が豊富な都心シングルタイプ(40㎡未満)・コンパクトタイプ(40㎡以上60㎡未満)を中心とした、新築レジデンス  
(賃貸可能住戸44戸:戸数ベースで1DKが68%、1LDKが27%、2LDKが5%)

【物件地図】



【物件完成予想図】



(4)「MG 白金台ビル」の譲渡理由

- 経年による多額の修繕コスト負担が見込まれる上、今後のオフィスとしての成長性が限定的で含み損を抱えるリスクがある

#### 4. 取得資産の内容

##### (1) クロスレジデンス高田馬場

物件名称	クロスレジデンス高田馬場	
特定資産の種類	不動産	
所在地 <sup>(注1)</sup>	東京都新宿区西早稲田三丁目 29 番 9 号	
交通	東京メトロ副都心線「西早稲田」駅徒歩約 5 分、東京メトロ東西線「高田馬場」駅徒歩約 6 分、JR 山手線・西武新宿線「高田馬場」駅徒歩約 10 分	
土地	地積(登記簿)	1,514.62 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅(建築確認済証)
	建築時期	2024 年 1 月(予定)
	所有形態	所有権
	延床面積	7,913.10 m <sup>2</sup> (建築確認面積)
	構造	鉄筋コンクリート造 14 階建
耐震性に関する事項	PML <sup>(注2)</sup> : 4% (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	日本建築検査協会株式会社
	調査日	2023 年 12 月 1 日～2024 年 1 月 18 日(机上調査)
	長期修繕費・更新費 (調査日より 12 年間の 合計金額)	18 百万円 <sup>(注3)</sup>
	再調達価格	1,674 百万円 <sup>(注3)</sup>
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)	30 百万円/月 <sup>(注3)</sup>
	敷金・保証金 (駐車場を含む)	-
	総賃貸面積	-
	総賃貸可能面積	6,064.72 m <sup>2</sup>
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	315 百万円/年 <sup>(注3)</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 96.1%(エンドテナントの稼働率を表します)	

(2)クロスレジデンス六義園

物件名称	クロスレジデンス六義園	
特定資産の種類	不動産	
所在地 <sup>(注1)</sup>	東京都豊島区巣鴨一丁目4番(以下未定)	
交通	JR 山手線・都営三田線「巣鴨」駅徒歩約4分	
土地	地積(登記簿)	611.69 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅(建築確認済証)
	建築時期	2024年2月(予定)
	所有形態	所有権
	延床面積	1,800.87 m <sup>2</sup> (建築確認面積)
	構造	鉄筋コンクリート造9階建
耐震性に関する事項	PML <sup>(注2)</sup> : 7% (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	日本建築検査協会株式会社
	調査日	2023年12月1日～2023年12月12日(机上調査)
	長期修繕費・更新費 (調査日より12年間の 合計金額)	3百万円 <sup>(注3)</sup>
	再調達価格	373百万円 <sup>(注3)</sup>
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)	7百万円/月 <sup>(注3)</sup>
	敷金・保証金 (駐車場を含む)	-
	総賃貸面積	-
	総賃貸可能面積	1,432.55 m <sup>2</sup>
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	74百万円/年 <sup>(注3)</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96.2%(エンドテナントの稼働率を表します)	



### (3)クロスレジデンス神田神保町

物件名称	クロスレジデンス神田神保町	
特定資産の種類	不動産	
所在地 <sup>(注1)</sup>	東京都千代田区神田神保町一丁目5番(以下未定)	
交通	東京メトロ半蔵門線・都営新宿線・都営三田線「神保町」駅徒歩約1分	
土地	地積(登記簿)	226.66 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅(建築確認済証)
	建築時期	2024年4月(予定)
	所有形態	所有権
	延床面積	1,680.23 m <sup>2</sup> (建築確認面積)
	構造	鉄筋コンクリート造13階建
耐震性に関する事項	PML <sup>(注2)</sup> : 8% (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	日本建築検査協会株式会社
	調査日	2023年12月1日～2023年12月12日(机上調査)
	長期修繕費・更新費 (調査日より12年間の 合計金額)	3百万円 <sup>(注3)</sup>
	再調達価格	347百万円 <sup>(注3)</sup>
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) <sup>(注4)</sup>	8百万円/月 <sup>(注3)</sup>
	敷金・保証金 (駐車場を含む) <sup>(注4)</sup>	-
	総賃貸面積	-
	総賃貸可能面積	1,331.56 m <sup>2</sup>
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	81百万円/年 <sup>(注3)</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96.1%(エンドテナントの稼働率を表します)	

(注1)「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2)「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3)百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4)「クロスレジデンス神田神保町」には駐車場はありません。

## 5. 譲渡資産の内容

物件名称	MG白金台ビル				
所有形態	不動産信託受益権				
所在地 <sup>(注1)</sup>	東京都港区白金台五丁目12番7号				
用途	オフィス				
鑑定評価額(価格時点)	8,780百万円(2024年1月1日)				
賃貸借の内容(2023年11月30日時点)					
テナントの総数	4				
総賃料収入 (駐車場等を除く)	36百万円/月 <sup>(注2)</sup>				
敷金・保証金 (駐車場を含む)	385百万円 <sup>(注2)</sup>				
総賃貸面積	4,984.87m <sup>2</sup>				
総賃貸可能面積	4,984.87m <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
	8月末	8月末	8月末	8月末	8月末
	100%	100%	100%	100%	100%

(注1) 「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2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

## 6. 入替先の概要

入替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、入替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。

## 7. 物件入替先の状況

本入替は、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。

## 8. 決済方法・支払条件等

決済方法: 各引渡時 100%

取得資金: 自己資金及び本譲渡に伴う手取金

なお、本入替は本取得及び本譲渡を一体として行うことを前提とするものであり、何らかの理由により本取得又は本譲渡のいずれかの売買の実行が中止となった場合には、その時点における引渡未了物件の取引が中止されます。

## 9. 本入替対象物件の鑑定評価書概要

### (1) クロスレジデンス高田馬場

物件名称	クロスレジデンス高田馬場
価格時点	2023年12月1日
鑑定評価額	9,730,000千円
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	9,730,000	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	10,100,000	
① 運営収益 [(a)-(g)]	389,470	
(a) 可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)]	405,934	
(b) 貸室賃料収入	356,606	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	27,471	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	9,240	類似不動産の使用水準等を勘案して、新規使用料を査定
(f) その他収入	12,617	見積り等に基づき査定
(g) 空室等損失	16,464	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	74,284	
維持管理費	10,916	見積り等に基づき査定
水道光熱費	4,211	類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	5,281	ERによる修繕費用見積りと、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	6,298	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	16,521	予定されている契約条件に基づき査定
公租公課	27,011	直近の実額に基づき査定
損害保険料	386	見積り等に基づき査定
その他費用	3,660	見積り等に基づき査定
③ 運営純収益 [①-②]	315,186	
④ 一時金の運用益	287	運用利回りを1.0%として査定
⑤ 資本的支出	3,150	ERによる更新費用見積りと、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]	312,323	
⑦ 還元利回り	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	9,570,000	
割引率	2.9%	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	3.3%	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	9,250,000	
土地比率	78.2%	
建物比率	21.8%	

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
----------------------------	---

(2)クロスレジデンス六義園

物件名称	クロスレジデンス六義園
------	-------------

価格時点	2023年12月1日
鑑定評価額	2,320,000千円
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	2,320,000	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	2,400,000	
①運営収益 [(a)-(g)]	94,396	
(a)可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)]	98,702	
(b)貸室賃料収入	86,470	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	6,119	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	2,940	類似不動産の使用水準等を勘案して、新規使用料を査定
(f)その他収入	3,173	見積り等に基づき査定
(g)空室等損失	4,306	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	19,419	
維持管理費	3,610	見積り等に基づき査定
水道光熱費	993	類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	1,232	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	1,891	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	4,202	予定されている契約条件に基づき査定
公租公課	6,407	直近の実額に基づき査定
損害保険料	88	見積り等に基づき査定
その他費用	996	見積り等に基づき査定
③運営純収益 [①-②]	74,977	
④一時金の運用益	69	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	704	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]	74,342	
⑦還元利回り	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	2,280,000	
割引率	2.9%	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	3.3%	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	2,110,000	
土地比率	78.2%	
建物比率	21.8%	

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
----------------------------	---

(3)クロスレジデンス神田神保町

物件名称	クロスレジデンス神田神保町
------	---------------

価格時点	2023年12月1日
鑑定評価額	2,590,000千円
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	2,590,000	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	2,690,000	
①運営収益 [(a)-(g)]	100,441	
(a)可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)]	104,045	
(b)貸室賃料収入	95,570	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	5,247	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	0	なし
(f)その他収入	3,228	見積り等に基づき査定
(g)空室等損失	3,604	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	19,215	
維持管理費	3,515	見積り等に基づき査定
水道光熱費	925	類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	1,109	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	1,981	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	4,451	予定されている契約条件に基づき査定
公租公課	6,164	直近の実額に基づき査定
損害保険料	82	見積り等に基づき査定
その他費用	988	見積り等に基づき査定
③運営純収益 [①-②]	81,226	
④一時金の運用益	77	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	653	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]	80,650	
⑦還元利回り	3.0%	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	2,540,000	
割引率	2.8%	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等を勘案して査定
最終還元利回り	3.2%	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	2,480,000	
土地比率	83.1%	
建物比率	16.9%	

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	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
----------------------------	---

(4)MG 白金台ビル

物件名称	MG白金台ビル
------	---------

価格時点	2024年1月1日
鑑定評価額	8,780,000千円
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	8,780,000	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	9,050,000	
①運営収益 [(a)-(g)]	487,747	
(a)可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)]	509,234	
(b)貸室賃料収入	458,693	現行の賃貸借契約等に基づく賃料・共益費や類似不動産の賃料・共益費水準等を勘案して査定
(c)共益費収入	0	
(d)水道光熱費収入	30,507	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	19,200	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	834	契約条件等に基づき査定
(g)空室等損失	21,487	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	128,951	
維持管理費	26,918	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	33,881	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	8,056	ER等に基づき査定
プロパティマネジメントフィー	6,633	契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	5,874	同上
公租公課	47,097	直近の実額に基づき査定
損害保険料	492	同上
その他費用	0	
③運営純収益 [①-②]	358,796	
④一時金の運用益	3,673	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	36,828	ERに基づき査定
⑥純収益 [③+④-⑤]	325,641	
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	8,660,000	
割引率	3.2%	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	9,190,000	
土地比率	93.0%	
建物比率	7.0%	

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