

2020年10月28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

**（訂正）「資産の取得に関するお知らせ（（仮称）蒲田レジデンス）」の一部訂正に関するお知らせ**

本投資法人が2020年10月27日に公表した「資産の取得に関するお知らせ（（仮称）蒲田レジデンス）」の一部について誤りがありましたので、下記の通り訂正いたします。

記

**1. 訂正箇所**

8. 鑑定評価書の概要におけるDCF法による価格

**2. 訂正内容**

【訂正前】 251,000 千円

【訂正後】 2,510,000 千円

（以下下線部分）

## 【訂正前】 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	

### 【訂正後】 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	2,510,000	
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、積算価格は参考留め、収益価格により鑑定評価額を決定	

以上