

2024年3月29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 部長 板橋 和史
TEL: 03-5776-3323

国内不動産の取得(クロスレジデンス阿波座、クロスレジデンス神戸元町、 クロスレジデンス清澄白河)及び国内不動産の譲渡(ラウンドクロス赤坂)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3月29日付で下記のとおり、資産の取得及び譲渡(以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡をあわせて「本入替」といいます。)を決定しましたのでお知らせします。

今回取得する3物件のうち、「クロスレジデンス阿波座」及び「クロスレジデンス神戸元町」については、譲渡資産である「ラウンドクロス赤坂」との交換(以下、「本交換」といいます。)による取得です。

なお、本交換による取得資産である「クロスレジデンス阿波座」及び「クロスレジデンス神戸元町」について、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、圧縮記帳を行う予定です。

記

1. 本入替の概要

- (1) 契約締結日: 2024年3月29日
(2) 引渡日: 2024年4月26日
(3) 本取得の概要

取得資産の名称 ^(注1)	クロスレジデンス阿波座 (本交換対象物件)	クロスレジデンス神戸元町 (本交換対象物件)	クロスレジデンス清澄白河
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2)	その他地域 (大阪府大阪市)	その他地域 (兵庫県神戸市)	その他東京23区 (東京都江東区)
取得価格	2,650百万円	1,650百万円	1,650百万円
鑑定評価額	3,030百万円	1,910百万円	1,970百万円
賃貸NOI利回り ^(注3)	4.0%(圧縮後4.4%) ^(注5)	4.3%(圧縮後4.7%) ^(注5)	4.1%
償却後利回り ^(注4)	3.1%(圧縮後3.4%) ^(注5)	3.2%(圧縮後3.5%) ^(注5)	3.8%

(4) 本譲渡の概要

譲渡資産の名称	ラウンドクロス赤坂(本交換対象物件)
特定資産の種類	不動産
用途	オフィス
地域 ^(注2)	東京都心6区(東京都港区)
譲渡価格	3,050百万円
鑑定評価額	2,920百万円
帳簿価額 ^(注6,7)	2,687百万円
譲渡損益	(注5)

(5) 入替先:大阪ガス都市開発株式会社

(6) 媒介の有無:無

(7) 法人税法第 50 条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用した、圧縮記帳について

本交換による取得資産である「クロスレジデンス阿波座」及び「クロスレジデンス神戸元町」については、法人税法第 50 条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、圧縮記帳を行う予定です。圧縮記帳においては、本交換による譲渡資産である「ラウンドクロス赤坂」の譲渡益と同額の 335 百万円を圧縮額として、本交換による取得資産である「クロスレジデンス阿波座」及び「クロスレジデンス神戸元町」の取得価格からそれぞれ 211 百万円、123 百万円を控除する予定です。結果として、譲渡益は発生しない予定です。

資産の名称	譲渡価格	帳簿価額 ^(注 6,7)	譲渡損益 ^(注 6,7)	圧縮額 ^(注 6,8)	譲渡益 (圧縮後)
ラウンドクロス赤坂	3,050 百万円	2,687 百万円	335 百万円	335 百万円	—

これにより、「クロスレジデンス阿波座」及び「クロスレジデンス神戸元町」の各種数値は以下の通りとなる見込みです。

資産の名称	取得価格	圧縮額 (注 6,8)	帳簿価額 (圧縮後) (注 6,8)	賃貸 NOI 利回り (圧縮後) ^(注 3)	償却後 NOI 利回り (圧縮後) ^(注 4)
クロスレジデンス阿波座	2,650 百万円	211 百万円	2,438 百万円	4.0% (4.4%)	3.1% (3.4%)
クロスレジデンス神戸元町	1,650 百万円	123 百万円	1,526 百万円	4.3% (4.7%)	3.2% (3.5%)

(注1) 本日現在の物件名称は「アーバネックス阿波座駅前」、「アーバネックスみなと元町Ⅱ」、「アーバネックス清澄白河」ですが、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2) 「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。

「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) 「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(圧縮後利回りにおいては圧縮後の帳簿価額)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4) 「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(圧縮後利回りにおいては圧縮後の帳簿価額)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) 「(7) 法人税法第 50 条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用した、圧縮記帳について」をご参照ください。

(注6) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注7) 帳簿価額は、譲渡日時点における本譲渡物件の推定帳簿価額を記載しており、譲渡損益は当該推定帳簿価額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8) 見込み数値を記載しています。

2. 今後の見通し

本取引による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. 本取引の目的

本投資法人は、オリックスシナジー^(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)「クロスレジデンス阿波座」の取得理由

- 本投資法人の実績が豊富なシングルタイプ(40㎡未満)の築浅レジデンス(賃貸可能住戸95戸(※店舗除く):戸数ベースで1LDKが100%)
- Osaka Metro中央線・千日前線「阿波座」駅より徒歩約1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交通利便性を有している
- 周辺には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・飲食店等の生活利便施設に加え、公園・図書館・スポーツセンター等の公共施設も充実している
- ハイスペックな仕様(床暖房、ミストサウナ付浴室暖房乾燥機、浴室テレビ、プロジェクター付シーリングライト等)により高い競争力を有している

【物件地図】



【物件写真】



(2)「クロスレジデンス神戸元町」の取得理由

- 本投資法人の実績が豊富なシングルタイプ(40㎡未満)・コンパクトタイプ(40㎡以上60㎡未満)のレジデンス(賃貸可能住戸63戸(※店舗除く):戸数ベースで1DKが59%、1LDKが22%、2LDKが19%)
- 神戸市営地下鉄海岸線「みなと元町」駅徒歩約2分、阪急神戸高速線「花隈」駅徒歩約3分、阪神本線「元町」駅徒歩約6分、JR神戸線「元町」駅徒歩約7分等、多数の駅及び路線が利用可能で、大型商業施設・オフィスが集積する「三ノ宮」駅も近く、交通利便性に優れている
- 約300店舗が立ち並ぶ神戸元町商店街に位置していることから、多種多様な小売店や飲食店等の生活利便施設が充実しており良好な住環境を有している
- ハイスペックな仕様(床暖房、ミストサウナ付浴室暖房乾燥機、浴室テレビ等)により高い競争力を有している

【物件地図】



【物件写真】



(3)「クロスレジデンス清澄白河」の取得理由

- 本投資法人の実績が豊富な都心シングルタイプ(40㎡未満)のレジデンス(賃貸可能住戸56戸(※店舗除く):戸数ベースで1R/1Kが98%、1LDKが2%)
- 東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅徒歩約5分、都営大江戸線「清澄白河」駅徒歩約8分に位置し、大手町、新宿、渋谷、六本木等により換えなしでアクセス可能な高い交通利便性を有している
- 1階の小型食品スーパーをはじめ、周辺にはスーパーマーケット・コンビニエンスストア・ドラッグストア等の生活利便施設が充実しているほか、木場公園・清澄庭園等の緑地にも恵まれ良好な住環境を有している

【物件地図】



【物件写真】



(4)「ラウンドクロス赤坂」の譲渡理由

- 築45年を経過しており、今後、相応の修繕費負担が想定され、また、本譲渡を行うことがポートフォリオの質向上につながると判断したため

4. 取得資産の内容

(1) クロスレジデンス阿波座

物件名称	クロスレジデンス阿波座				
特定資産の種類	不動産				
所在地 ^(注1)	大阪府大阪市西区西本町三丁目1番19号				
交通	Osaka Metro 中央線、千日前線「阿波座」駅徒歩約1分				
土地	地積(登記簿)	432.74 m ²			
	所有形態	所有権			
建物	用途	共同住宅・店舗			
	建築時期	2021年9月			
	所有形態	所有権			
	延床面積	4,064.69 m ²			
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建			
耐震性に関する事項	PML ^(注2) : 2% (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	2024年1月24日			
	長期修繕費・更新費 (調査日より12年間の 合計金額)	32百万円 ^(注3)			
	再調達価格	861百万円 ^(注3)			
賃貸借の内容(2024年1月31日時点)					
	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) ^(注4)	11百万円/月 ^(注3)			
	敷金・保証金 (駐車場を含む) ^(注4)	6百万円 ^(注3)			
	総賃貸面積	3,149.25 m ²			
	総賃貸可能面積	3,323.10 m ²			
最近5年間の稼働率の推移	2020年 1月末	2021年 1月末	2022年 1月末	2023年 1月末	2024年 1月末
	-(未竣工)	-(未竣工)	15.8%	94.9%	94.8%
その他特筆すべき事項	なし				
想定NOI	105百万円/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巡航時の 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%(エンドテナントの稼働率を表します)				

(2) クロスレジデンス神戸元町

物件名称	クロスレジデンス神戸元町				
特定資産の種類	不動産				
所在地 ^(注1)	兵庫県神戸市中央区元町通四丁目6番3号				
交通	神戸市営地下鉄海岸線「みなと元町」駅徒歩約2分、阪急神戸高速線 「花隈」駅徒歩約3分、阪神本線「元町」駅徒歩約6分、JR神戸線「元 町」駅徒歩約7分				
土地	地積(登記簿)	424.77 m ²			
	所有形態	所有権			

建物	用途	共同住宅・店舗・駐輪場				
	建築時期	2018年6月				
	所有形態	所有権				
	延床面積	2,688.74 m ²				
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建				
耐震性に関する事項		PML ^(注2) : 1% (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	2024年1月24日				
	長期修繕費・更新費 (調査日より12年間の 合計金額)	22百万円 ^(注3)				
	再調達価格	592百万円 ^(注3)				
賃貸借の内容 (2024年1月31日時点)						
	テナントの総数	1 (パズスルー型のマスターリース) *取得にあたって、パズ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 ^(注3)				
	敷金・保証金 (駐車場を含む)	4百万円 ^(注3)				
	総賃貸面積	2,345.80 m ²				
	総賃貸可能面積	2,464.30 m ²				
最近5年間の稼働率の推移	2020年 1月末	2021年 1月末	2022年 1月末	2023年 1月末	2024年 1月末	
	92.2%	96.0%	98.4%	100%	95.2%	
その他特筆すべき事項		なし				
想定NOI		69百万円/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巡航時の 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) クロスレジデンス清澄白河

物件名称		クロスレジデンス清澄白河			
特定資産の種類		不動産			
所在地 ^(注1)		東京都江東区白河三丁目1番12号			
交通		東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅徒歩約5分、都営大江戸線「清澄白河」駅徒歩約8分			
土地	地積(登記簿)	658.51 m ²			
	所有形態	所有権			
建物	用途	共同住宅・店舗			
	建築時期	2008年2月			
	所有形態	所有権			
	延床面積	1,897.32 m ²			
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建			
耐震性に関する事項		PML ^(注2) : 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	2024年1月30日				
長期修繕費・更新費 (調査日より12年間の 合計金額)	49百万円 ^(注3)				
再調達価格	451百万円 ^(注3)				
賃貸借の内容 (2024年1月31日時点)					
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)	6百万円/月 ^(注3)				
敷金・保証金 (駐車場を含む)	9百万円 ^(注3)				
総賃貸面積	1,708.34 m ²				
総賃貸可能面積	1,708.34 m ²				
最近5年間の稼働率の推移	2020年 1月末	2021年 1月末	2022年 1月末	2023年 1月末	2024年 1月末
	95.3%	97.1%	95.7%	100%	100%
その他特筆すべき事項	なし				
想定NOI	67百万円/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巡航時の 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% (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、登記簿に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)「クロスレジデンス阿波座」には駐車場はありません。

5. 譲渡資産の内容

物件名称	ラウンドクロス赤坂				
所有形態	不動産				
所在地 ^(注1)	東京都港区赤坂二丁目10番9号				
用途	店舗・事務所				
鑑定評価額(価格時点)	2,920百万円(2024年2月29日)				
賃貸借の内容 (2023年8月31日時点)					
テナントの総数	13				
総賃料収入 (駐車場等を除く)	12百万円/月 ^(注2)				
敷金・保証金 (駐車場を含む)	133百万円 ^(注2)				
総賃貸面積	2,789.35m ²				
総賃貸可能面積	2,789.35m ²				
最近5年間の稼働率の推移	2019年 8月末	2020年 8月末	2021年 8月末	2022年 8月末	2023年 8月末
	100%	100%	97.3%	90.3%	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。
- (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

2024年3月5日時点

名称	大阪ガス都市開発株式会社
所在地	大阪府大阪市中央区平野町四丁目1番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 友田 泰弘
事業内容	不動産の開発・賃貸・分譲・管理 都市開発に関する調査・研究・企画
資本金	15億7千万円
設立年月日	1965年3月10日
株主資本(2023年3月31日時点)	929億円 ^(注)
総資産(2023年3月31日時点)	2,145億円 ^(注)
大株主及び持株比率(2023年3月31日時点)	大阪ガス株式会社 100%
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 一億円未満を切り捨てて記載しています。

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

- (1)「クロスレジデンス阿波座」、「クロスレジデンス神戸元町」及び「ラウンドクロス赤坂」(本交換対象物件)
 決済方法: 交換による取得資産の取得価格と交換による譲渡資産の譲渡価格との差額である交換差金(1,250百万円)については、入替先である大阪ガス都市開発株式会社に引渡日に自己資金により支払予定です。
- (2)「クロスレジデンス清澄白河」
 決済方法: 引渡時 100%
 取得資金: 自己資金

なお、本入替は本取得及び本譲渡を同時に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及び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、本取引の全部が中止されます。

9. 本取引対象物件の鑑定評価書概要

(1) クロスレジデンス阿波座

価格時点	2024年3月1日
鑑定評価額	3,030,000千円
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	3,030,000	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	3,090,000	
①運営収益 [(a)-(g)]	137,616	
(a)可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)]	143,019	
(b)貸室賃料収入	125,549	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	13,668	同上
(d)水道光熱費収入	3,190	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	0	なし
(f)その他収入	612	実績等に基づき査定
(g)空室等損失	5,403	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	30,590	
維持管理費	3,988	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	2,301	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	2,937	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	2,676	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	5,680	予定されている契約条件に基づき査定
公租公課	10,569	直近の実額に基づき査定
損害保険料	176	見積り等に基づき査定
その他費用	2,263	過去の実績等に基づき査定
③運営純収益 [①-②]	107,026	
④一時金の運用益	131	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	2,061	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]	105,096	
⑦還元利回り	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	3,010,000	
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	3.6%	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	3,510,000	
土地比率	73.5%	
建物比率	26.5%	

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

(2) クロスレジデンス神戸元町

価格時点	2024年3月1日
鑑定評価額	1,910,000千円
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	1,910,000	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	1,940,000	
① 運営収益 [(a)-(g)]	93,848	
(a) 可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)]	97,435	
(b) 貸室賃料収入	88,264	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	7,563	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	1,440	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	168	実績等に基づき査定
(g) 空室等損失	3,587	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	22,607	
維持管理費	4,436	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	714	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	2,500	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	1,841	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	2,899	予定されている契約条件に基づき査定
公租公課	6,792	直近の実額に基づき査定
損害保険料	120	見積り等に基づき査定
その他費用	3,305	過去の実績等に基づき査定
③ 運営純収益 [①-②]	71,241	
④ 一時金の運用益	91	運用利回りを1.0%として査定
⑤ 資本的支出	1,435	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]	69,897	
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・権利関係等の個性を勘案して査定
DCF法による価格	1,890,000	
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	1,830,000	
土地比率	68.9%	
建物比率	31.1%	

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)クロスレジデンス清澄白河

価格時点	2024年3月1日
鑑定評価額	1,970,000千円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所

(単位:千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,970,000	
直接還元法による価格	1,990,000	
①運営収益 [(a)-(g)]	85,870	
(a)可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)]	89,258	
(b)貸室賃料収入	80,032	中長期安定的に収受可能な賃料水準を計上
(c)共益費収入	5,832	
(d)水道光熱費収入	0	賃借人から徴収する水道光熱費収入はない
(e)駐車場収入	1,123	中長期安定的に収受可能な駐車場使用料等の水準を計上
(f)その他収入	2,271	更新料収入等を計上
(g)空室等損失	3,388	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
②運営費用	17,456	
維持管理費	4,693	契約条件、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	750	類似不動産の費用水準等を参考に査定
修繕費	2,052	エンジニアリング・レポート、類似不動産の費用水準等を参考に査定
プロパティマネジメントフィー	1,560	契約条件、類似不動産の費用水準等を参考に査定
テナント募集費用等	3,834	契約条件、類似不動産の費用水準等を参考に査定
公租公課	4,074	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	93	契約条件、類似不動産の費用水準等を参考に査定
その他費用	400	通信費等を計上
③運営純収益 [①-②]	68,414	
④一時金の運用益	97	現行契約をもとに査定した一時金に、運用利回りを乗じて計上
⑤資本的支出	3,000	エンジニアリング・レポート、類似不動産の費用水準等を参考に査定
⑥純収益 [③+④-⑤]	65,511	
⑦還元利回り	3.3%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件をもとに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	1,940,000	
割引率	3.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	3.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,950,000	
土地比率	90.0%	
建物比率	10.0%	

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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定
----------------------------	---

(4) ラウンドクロス赤坂

価格時点	2024年2月29日
鑑定評価額	2,920,000千円
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	2,920,000	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	2,970,000	
① 運営収益 [(a)-(g)]	178,760	
(a) 可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)]	187,181	
(b) 貸室賃料収入	166,341	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	2,286	同上
(d) 水道光熱費収入	18,410	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	0	なし
(f) その他収入	144	契約条件等に基づき査定
(g) 空室等損失	8,421	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	51,644	
維持管理費	8,703	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	17,233	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	1,506	ER等に基づき査定
プロパティマネジメントフィー	2,771	契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	1,724	同上
公租公課	19,546	直近の実額に基づき査定
損害保険料	161	同上
その他費用	0	なし
③ 運営純収益 [①-②]	127,116	
④ 一時金の運用益	1,739	運用利回りを1.0%として査定
⑤ 資本的支出	6,993	ERに基づき査定
⑥ 純収益 [③+④-⑤]	121,862	
⑦ 還元利回り	4.1%	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	2,900,000	
割引率	3.9%	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	4.3%	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	3,470,000	
土地比率	98.0%	
建物比率	2.0%	

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】

本投資法人の運用状況の予想(2023年10月20日付公表分)及び実績

	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
2024年2月期 予想	26,006 百万円	12,200 百万円	11,124 百万円	11,107 百万円	3,900円	-円
2023年8月期 実績	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