

2023年4月26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 部管掌責任者 齋藤 洋輝
TEL: 03-5776-3323

**国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得(札幌 22 スクエア・DS タワー大博通り)
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、2023年4月26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. 本取得の概要

取得資産の名称	札幌 22 スクエア	DS タワー大博通り
特定資産の種類	不動産信託受益権	不動産
用途	オフィス	住宅
地域	その他地域 ^(注2) (北海道札幌市)	その他地域 ^(注2) (福岡県福岡市)
取得先	非開示 ^(注3)	株式会社第一商事
契約締結日	2023年4月26日	2023年4月26日
引渡日	2023年8月31日 ^(注4)	2023年4月27日
取得価格	10,500 百万円	1,550 百万円
鑑定評価額	10,800 百万円	1,590 百万円
賃貸NOI利回り ^(注5)	3.7%	4.0%
償却後利回り ^(注6)	2.7%	3.1%
媒介の有無	有	有

(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」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) 取得先は国内の特定目的会社ですが、名称等の開示の同意が得られていません。

(注4) 本取得に係る売買契約(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 買主又は売主のいずれか一方に本売買契約に定める重要な事項に違反がある場合(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契約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、違約金として本取得に係る取得資産の売買代金の20%相当額を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。

(注5) 「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6)「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. 今後の見通し

本取得による2023年4月19日付の「2023年2月期決算短信(REIT)」で公表済の2023年8月期(第43期:2023年3月1日～2023年8月31日)並びに2024年2月期(第44期:2023年9月1日～2024年2月29日)の運用状況及び分配予想の修正はありません。

3. 本取得の理由

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の取得を決定しました。

(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)「札幌22スクエア」の取得理由

- 札幌市営地下鉄東西線を始め3路線が利用可能な「大通」駅より徒歩約2分、またJR「札幌」駅や大通公園を結ぶ地下道と本物件の地下階で接続しており、交通利便性に優れた立地
- 本投資法人は当該エリアにおいてオフィスを2物件保有しており、運営実績、マーケット知見等、強みを活かすことができる中規模オフィスであること
- 地上13階建のスタイリッシュな外観で大通り沿いの角地に位置していることから視認性が高く、競争力を有する新築オフィス
- 全国的にオフィス空室率が上昇する中、札幌エリアはコールセンターやアウトソーシング業務での需要の底堅さ等、良好な需給環境によりオフィス空室率は低水準で推移し、安定的な運用が期待できる

【物件地図】



【物件写真】



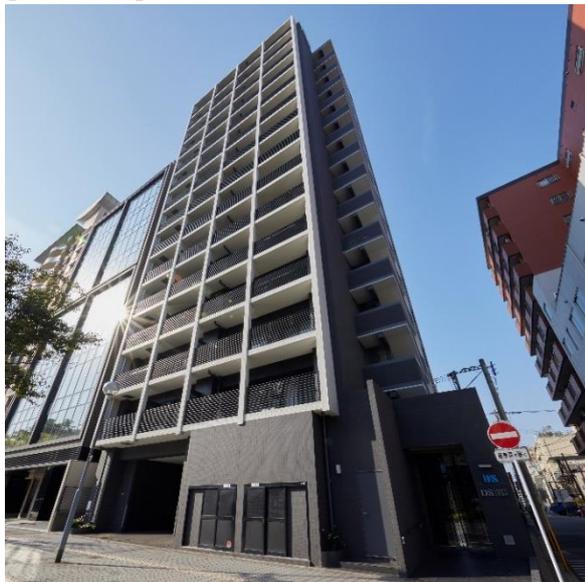
(2) 「DSタワー大博通り」の取得理由

- 福岡市地下鉄箱崎線「呉服町」駅徒歩約5分、福岡市地下鉄空港線・箱崎線「中洲川端」駅徒歩約10分が利用でき、最寄りのバス停より天神・博多へ約10分で移動可能。また福岡におけるオフィス・商業エリアの2大中心地である天神・博多、繁華街である中洲へのアクセスが良好な利便性の高い立地
- 最寄駅からは見通しの良い大博通り沿いにアプローチができ、また近隣にはスーパーマーケットや病院、ドラッグストア等が揃い、生活利便性が高い
- 本投資法人の実績が豊富なシングルタイプ(40㎡未満)のレジデンス(賃貸可能住戸84戸:戸数ベースで1Kが67%、1LDKが33%)

【物件地図】



【物件写真】



4. 取得資産の内容

(1) 札幌 22 スクエア

物件名称	札幌 22 スクエア	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者(予定)	みずほ信託銀行株式会社 ^(注1)	
所在地 ^(注2)	北海道札幌市中央区南二条西二丁目 10 番地 1	
交通	札幌市営地下鉄東西線・東豊線「大通」駅徒歩約 2 分	
土地	地積(登記簿)	818.46 m ²
	所有形態	所有権
建物	用途	事務所、店舗
	建築時期	2022 年 5 月
	所有形態	所有権
	延床面積	8,169.97 m ²
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 13 階建	
耐震性に関する事項	PML ^(注3) : 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	株式会社東京建築検査機構
	調査日	2023 年 2 月 15 日
	長期修繕費・更新費 (調査日より 12 年間の 合計金額)	9 百万円 ^(注4)
	再調達価格	2,192 百万円 ^(注4)
賃貸借の内容 (2023 年 2 月 28 日時点)		
	テナントの総数	8
	総賃料収入 (駐車場等を除く)	34 百万円/月 ^(注4)
	敷金・保証金 (駐車場を含む)	347 百万円 ^(注4)
	総賃貸面積	5,792.08 m ²
	総賃貸可能面積	6,007.34 m ²

最近 5 年間の稼働率の推移	2019 年 2 月末	2020 年 2 月末	2021 年 2 月末	2022 年 2 月末	2023 年 2 月末
	-(未竣工)	-(未竣工)	-(未竣工)	-(未竣工)	96.4%
その他特筆すべき事項	本物件の土地の一部について、札幌市と土地所有者であるみずほ信託銀行株式会社との間の契約に基づき、地下駐輪場との接続に伴い、立体道路施設の設置のために、札幌市が区分地上権を設定しており、本物件の第三者への譲渡に際して、その譲受人への承継等に関する取り決めがなされています。				
想定NOI	386 百万円/年 ^(注 4) 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 97.0%				

(2)DS タワー大博通り

物件名称	DS タワー大博通り				
特定資産の種類	不動産				
所在地 ^(注 2)	福岡県福岡市博多区奈良屋町 7 番 16 号				
交通	福岡市地下鉄箱崎線「呉服町」駅徒歩約 5 分				
土地	地積(登記簿)	420.03 m ²			
	所有形態	所有権			
建物	用途	共同住宅			
	建築時期	2008 年 2 月			
	所有形態	所有権			
	延床面積	2,650.97 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 3) : 0% (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	株式会社東京建築検査機構			
	調査日	2023 年 3 月 8 日			
	長期修繕費・更新費 (調査日より 12 年間の 合計金額)	16 百万円 ^(注 4)			
	再調達価格	823 百万円 ^(注 4)			
賃貸借の内容 (2023 年 3 月 1 日時点)					
	テナントの総数	1 (固定賃料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)	5 百万円/月 ^(注 4,5)			
	敷金・保証金 (駐車場を含む)	4 百万円 ^(注 4,5)			
	総賃貸面積	2,429.00 m ²			
	総賃貸可能面積	2,429.00 m ²			
最近 5 年間の稼働率の推移	2019 年 3 月 1 日	2020 年 3 月 1 日	2021 年 3 月 1 日	2022 年 3 月 1 日	2023 年 3 月 1 日
	非開示 ^(注 6)	非開示 ^(注 6)	100% ^(注 5)	100% ^(注 5)	100% ^(注 5)
その他特筆すべき事項	「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」における自転車・バイク置き場の設置基準に対して設置台数が不足していますが、2023 年中に是正予定です(費用は売主負担)。				

想定NOI	62 百万円/年 ^(注4) 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 96.0%
-------	---

(注1) 2023年8月31日付で同社と本投資法人の間で不動産管理処分信託変更契約書を締結予定です。

(注2) 「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3) 「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4) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) マスターリース会社とエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく数値を記載しています。

(注6) 2019年3月1日時点及び2020年3月1日時点の稼働率を開示することについて、取得先の同意が得られていません。

5. 取得先の概要

(1) 札幌 22 スクエア

取得先は国内の特定目的会社ですが、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、取得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。

(2) DS タワー大博通り

2023年4月11日時点

名称	株式会社第一商事
所在地	福岡県福岡市早良区百道浜四丁目 31 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 石橋 淳子
事業内容	不動産、店舗設備、什器備品の賃貸並びに販売、斡旋等
資本金	70 百万円
設立年月日	2004 年 12 月 27 日
純資産	非開示 *開示することについて同意が得られていないため、非開示としています。
総資産	非開示 *開示することについて同意が得られていないため、非開示としています。
大株主及び持株比率	非開示 *開示することについて同意が得られていないため、非開示としています。
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。

6. 物件取得先の状況

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。

7. 決済方法・支払条件等

(1) 札幌 22 スクエア

決済方法:引渡時 100%

取得資金:自己資金

(2) DS タワー大博通り

決済方法:引渡時 100%

取得資金:自己資金

8. 本取得対象物件の鑑定評価書概要

物件名称	札幌22スクエア
価格時点	2023年4月1日
鑑定評価額	10,800,000千円
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	10,800,000	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	11,200,000	
①運営収益 [(a)-(d)]	462,807	
(a)可能総収益 [(b)+(c)]	476,930	対象不動産の競争力、実績推移、市場動向、近時賃貸事例等を踏まえ、安定的な水準と認められる貸室賃料収入、共益費収入等を査定
(b)貸室賃料収入	470,789	賃貸事例等を勘案して市場賃料を査定(共益費含む)
(c)その他収入	6,141	駐車場収入・サーバルーム・自販機等
(d)空室等損失	14,123	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
②運営費用	72,604	
維持管理費	14,276	BM見積書等を参考に査定
水道光熱費	6,424	類似不動産の水準等を参考に査定(収入を未計上とし、収入との差額を想定)
修繕費	1,095	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	5,090	PM見積書等を参考に査定。CMフィーは含まない
テナント募集費用等	4,394	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	32,858	令和5年度評価証明書を参考に査定
損害保険料	450	見積書等を参考に査定
その他費用	8,014	類似事例等を参考に想定(隔地駐車場賃料を含む)
③運営純収益 [①-②]	390,202	
④一時金の運用益	4,125	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	3,285	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]	391,043	
⑦還元利回り	3.5%	対象不動産の用途及び立地・建物条件、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	10,600,000	
割引率	3.6%	対象不動産の用途及び立地・建物条件、資金調達コストの水準及び動向等を踏まえ、賃貸形式、権利関係等を勘案して査定
最終還元利回り	3.7%	価格時点現在の還元利回りに、将来不確実性等を加味して査定
積算価格	9,860,000	
土地比率	74.5%	
建物比率	25.5%	

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

物件名称	DSタワー大博通り
価格時点	2023年3月1日
鑑定評価額	1,590,000千円
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	1,590,000	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	1,660,000	
①運営収益 [(a)-(g)]	76,740	
(a)可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)]	80,024	
(b)貸室賃料収入	69,103	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	4,315	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	3,468	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	3,138	実績等に基づき査定
(g)空室等損失	3,284	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	14,190	
維持管理費	2,623	見積り等に基づき査定
水道光熱費	839	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	1,975	ER等に基づき査定
プロパティマネジメントフィー	1,545	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	1,912	予定されている契約条件に基づき査定
公租公課	4,664	直近の実額に基づき査定□
損害保険料	149	見積り等に基づき査定
その他費用	483	見積り等に基づき査定
③運営純収益 [①-②]	62,550	
④一時金の運用益	3	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	961	ERに基づき査定
⑥純収益 [③+④-⑤]	61,592	
⑦還元利回り	3.7%	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	1,560,000	
割引率	3.5%	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	3.9%	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、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	1,580,000	
土地比率	72.2%	
建物比率	27.8%	

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

【参考資料】

本投資法人の当期運用状況の予想(2023年4月19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 (2023年8月期)	25,257 百万円	11,619 百万円	10,504 百万円	10,487 百万円	3,740円	-円
前期実績 (2023年2月期)	25,671 百万円	12,218 百万円	11,161 百万円	11,149 百万円	4,068円	-円

以上