

2019年9月12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
代表者名：執行役員 尾崎 輝郎
(コード番号 8954)

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(TOKYU REIT 赤坂檜町ビル)及び譲渡(KN自由が丘プラザ)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、2019年9月12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致します。

記

1. 本入替の概要

(1)入替先:東急リアル・エステート投資法人

(2)契約締結日:2019年9月12日

(3)引渡日:以下2回に分けて引渡予定

第1回:2019年10月1日(本入替対象となる取得物件及び譲渡物件の準共有持分49%)

第2回:2020年3月4日^(注1)(本入替対象となる取得物件及び譲渡物件の準共有持分51%)

(4)本取得の概要:

取得資産の名称	TOKYU REIT赤坂檜町ビル
用途	オフィス
地域 ^(注2)	東京都心6区(東京都港区)
取得価格	4,800百万円(以下2回に分けて取得予定) 第1回:2,352百万円 第2回:2,448百万円
鑑定評価額	5,100百万円
賃貸NOI利回り ^(注3)	4.3%
償却後利回り ^(注4)	4.1%

(5)本譲渡の概要:

譲渡資産の名称	KN自由が丘プラザ
用途	オフィス
地域 ^(注5)	その他東京23区(東京都目黒区)
譲渡価格 ^(注6)	3,160百万円(以下2回に分けて譲渡予定) 第1回:1,548百万円 第2回:1,611百万円
帳簿価格 ^(注6)	第1回:1,483百万円 第2回:1,541百万円
譲渡損益 ^(注6,7)	第1回:53百万円 第2回:58百万円

(6)媒介の有無:無

(注1) 本入替対象物件となる取得物件及び譲渡物件の準共有持分51%の信託受益権売買契約(以下「本件51%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〉

本件51%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 売主又は買主は、以下の場合には、本件 51%売買契約を解除又は解約することができることとされています。

(a) 相手方が本件 51%売買契約の条項に違反し、かかる違反により本件 51%売買契約の目的を達成することができない場合。この場合、相手方は、本件 51%売買契約に係る売買代金の 10%相当額の違約金を支払う義務を負います。

(b) 本件 51%売買契約に係る売買代金の 10%相当額を相手方に支払った場合。ただし、本入替対象物件となる取得物件及び譲渡物件の準共有持分 49%の信託受益権売買契約(以下「本件 49%売買契約」といいます。)に基づく取引実行後に限ります。

(c) 売主及び買主の間の本件 51%売買契約が主として相手方の責めに帰すべき事由により解除又は解約された場合において、自己の責めに帰すべき事由により本件 51%売買契約に基づく取引実行を妨げる事情が存在しないとき。この場合、解約した当事者は、解約金その他類似の金員を支払う義務を負いません。

② 本件 51%売買契約は、本件 49%売買契約が解除又は解約された場合には、当然に解除されたものとみなされ、本件 51%売買契約につき損害等の賠償請求その他何らの請求も行わないこととされています。

(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。

(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) 「その他東京23区」とは東京都心6区を除いたその他東京23区をさします。

(注6) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注7) 帳簿価格は各引渡日時点における本物件の推定帳簿価格とし、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の可能性があります。

2. 本入替の理由

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。今回、この方針に基づき、物件の取得環境が厳しい中、上場REIT間での入替という本投資法人初の取組を通じて、本投資法人及び入替先にとって、より自らの強みを活かせる物件への入替が可能と判断し、本入替を決定しました。これにより本投資法人は、成長性の取り込みとNAV^(注4)の向上が可能であると考えます。

(注1) 「ORIX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。

(注4) 「NAV」とは、Net Asset Valueの略で、出資総額+含み損益で算出されます。

(1) 「TOKYU REIT 赤坂檜町ビル」の取得理由

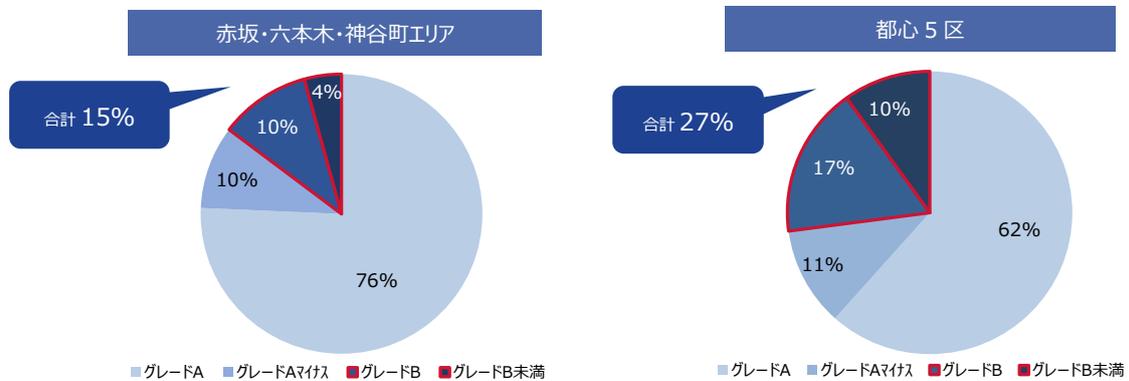
- 本物件の所在する赤坂・六本木・神谷町エリアは、都心5区(千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区)の中でも中規模オフィスの供給が限定的なエリアであり【図表1参照】、希少性を有する
- 最寄駅である東京メトロ千代田線「赤坂」駅から徒歩約4分の好立地、かつ、現行賃料水準に成長余地があると考えられ【図表2参照】、赤坂エリアにおける本投資法人の豊富な内部成長実績を活かせる
- 築35年ながら空調設備やエレベーターの更新工事等修繕や資本的支出が実施され、物件の競争力が維持されている
- エリアの希少性と築年等から、将来的には当該物件の建替えや再開発等、今後の選択肢に広がりも期待できる

【物件写真、地図】



【図表 1】過去 10 年間(2009-2018 年)のグレード別新規供給面積比率

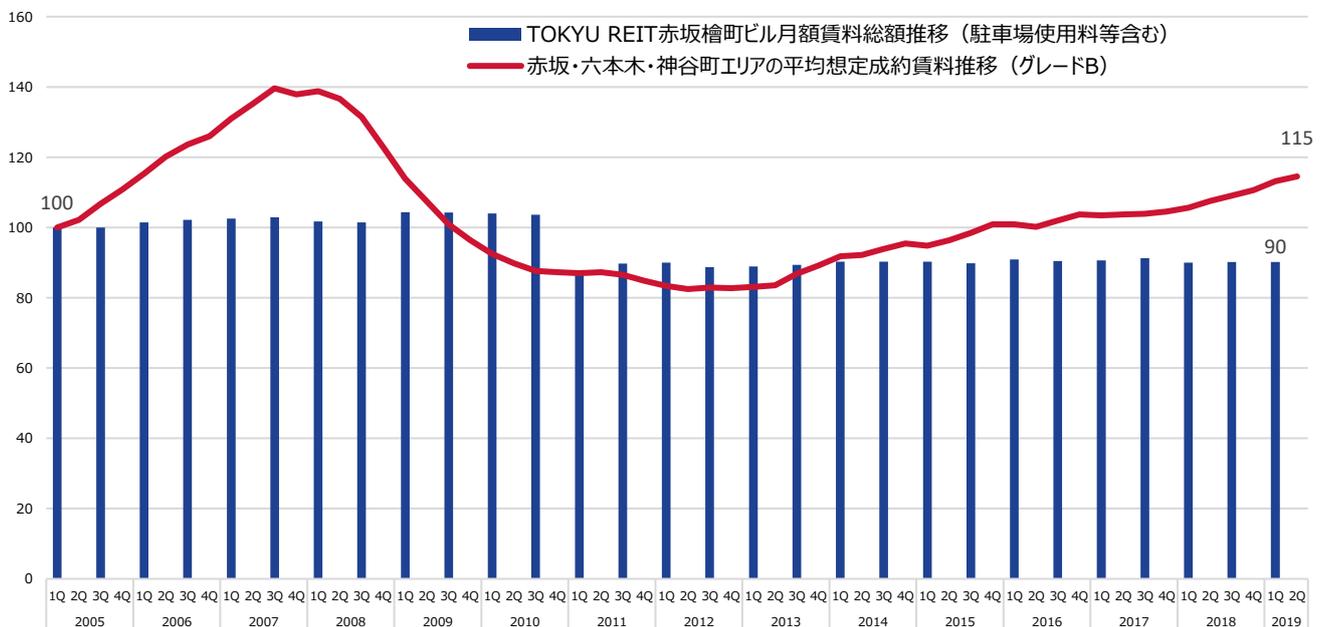
- ▶ 本物件所在地である「赤坂・六本木・神谷町エリア」のオフィス供給に占めるグレードB以下の比率は都心 5 区(千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区)における同比率の約半分



グレードA:延床面積 10,000 坪以上、グレードAマイナス:延床面積 7,000 坪以上
 グレードB:延床面積 2,000 坪以上、グレードB未満:延床面積 2,000 坪未満 ← TOKYU REIT 赤坂檜町ビル

【図表 2】本物件の賃料推移と赤坂・六本木・神谷町エリアのオフィスマーケット比較

- ▶ 金融危機後の市況回復に比して、本物件の賃料収入は概ね横ばいの水準で推移



(注) 上記図表データは、シービーアールイー株式会社の調査並びに入替先の開示データを基に本資産運用会社が集計しています。また、【図表2】のうち、「TOKYU REIT赤坂檜町ビル月額賃料総額推移(駐車場使用料等含む)」は2005年1月31日時点、「赤坂・六本木・神谷町エリアの平均想定成約賃料推移(グレードB)」は2005年1Q時点として、指数化しています。

(2) 「KN自由が丘プラザ」の譲渡理由

2007年5月に取得して以降、安定的な運用に資する物件であるものの、今後の成長性については限定的であると考えており、本入替によって、より本投資法人の強みを活かし成長性を取り込める物件を取得できると判断しました。

なお、入替先との協議により、本入替対象物件について2019年10月1日に準共有持分49%を、2020年3月4日に準共有持分の51%をそれぞれ取得・譲渡する予定です。譲渡により得られる譲渡益は将来の分配金安定化のため内部留保を検討してまいります。

3. 取得資産の内容

物件名称	TOKYU REIT赤坂檜町ビル				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者(予定)	三菱UFJ信託銀行株式会社 ^(注1)				
所在地	東京都港区赤坂六丁目14番15号 ^(注2)				
交通	東京メトロ千代田線「赤坂」駅から徒歩約4分				
土地	地積(登記簿)	866.61m ²			
	所有形態	所有権			
建物	用途	店舗・事務所・駐車場			
	建築時期	1984年8月			
	所有形態	所有権			
	延床面積(登記簿)	4,058.92m ²			
	構造(登記簿)	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建			
耐震性に関する事項	PML ^(注3) :9% (SOMPORリスクマネジメント株式会社の評価報告に基づく)				
担保設定の有無	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	2018年12月7日			
	長期修繕費・更新費 (調査日より12年間の 合計金額)	220百万円 ^(注4)			
	再調達価格	1,243百万円 ^(注4)			
賃貸借の内容(2019年7月31日時点)					
	テナントの総数	3			
	総賃料収入	17百万円/月(駐車場等を除く。) ^(注4)			
	敷金・保証金	182百万円 ^(注4)			
	総賃貸面積	3,202.57m ²			
	総賃貸可能面積	3,202.57m ²			
最近5年間の稼働率の推移	2015年 7月末時点	2016年 7月末時点	2017年 7月末時点	2018年 7月末時点	2019年 7月末時点
	100%	100%	100%	100%	100%
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件の北東側隣接地(地番 1402 番)の配管・アンテナが、本物件の敷地に越境しています。 ・本物件の土留めが、北東側隣接地(地番1402番)に越境しています。 				
想定NOI	195百万円/年 ^(注4) 想定NOIは本資産運用会社が、本書の日付現在の賃貸借契約条件等をもとに、取得年度の特異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95.0% ②公租公課は2019年度課税標準額ベース。				

(注1) 2019年10月1日付で同社、本投資法人及び入替先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4) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

4. 譲渡資産の内容

物件名称	KN自由が丘プラザ				
特定資産の種類	不動産信託受益権(予定) ^(注1)				
所有形態	所有権				
所在地	東京都目黒区自由が丘二丁目13番6号 ^(注2)				
用途	事務所・店舗				
鑑定評価額(価格時点)	3,040百万円(2019年8月1日)				
賃貸借の内容(2019年7月31日時点)					
	テナントの総数	5			
	総賃料収入	11百万円/月(駐車場等を除く。) ^(注3)			
	敷金・保証金	141百万円 ^(注3)			
	総賃貸面積	1,231.80m ²			
	総賃貸可能面積	1,231.80m ²			
最近5年間の稼働率の推移	2015年 2月末時点	2016年 2月末時点	2017年 2月末時点	2018年 2月末時点	2019年 2月末時点
	100%	76.3%	100%	100%	100%
その他特筆すべき事項	なし				

(注1) 本物件は本書の日付現在信託設定されておらず、2019年10月1日付で本投資法人にて信託設定を行う予定です。

(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) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

5. 入替先の概要

名称	東急リアル・エステート投資法人
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号
代表者の役職・氏名	執行役員 柏崎 和義
事業内容	資産を主として不動産等資産に対する投資として運用
出資総額	110,479百万円(2019年1月31日時点)
設立年月日	2003年6月20日
純資産	113,869百万円(2019年1月31日時点)
総資産	219,958百万円(2019年1月31日時点)
大株主及び持株比率	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 24.37% 他 (2019年1月31日時点)
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. 物件入替先の状況

本入替は、本投資法人・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

決済方法:各引渡日(「1.本入替の概要(3)引渡日」参照)に、それぞれ全額決済

取得資金:本譲渡に伴う手取金、2018年4月11日付で払込みを受けた第三者割当による新投資口発行の手取金^(注)及び自己資金

(注) 詳細は2018年4月6日付プレスリリース「[第三者割当による新投資口発行における発行口数の確定に関するお知らせ](#)」をご参照ください。

8. 今後の見通し

本入替による2019年4月18日付の「2019年2月期決算短信(REIT)」で公表済の2020年2月期(第36期:2019年9月1日~2020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。

9. 本入替対象物件の鑑定評価書概要

物件名称	TOKYU REIT赤坂檜町ビル	
価格時点	2019年8月31日	
鑑定評価額	5,100,000 千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	5,100,000	D C F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	5,440,000	
①運営収益 [(a)-(b)]	287,477	
(a)可能総収益	311,266	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、水道光熱費収入、駐車場収入等を査定。
貸室賃料収入	250,061	賃貸事例等を勘案して市場賃料を査定(共益費含む)。
その他収入	61,205	水道光熱費収入・駐車場収入・アンテナ使用料・倉庫利用料・看板使用料
(b)空室等損失等	23,789	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	83,441	
維持管理費	16,405	実績推移、B Mフィー関係資料、類似不動産の水準等を参考に査定。
水道光熱費	36,243	実績推移等を参考に査定。
修繕費	6,820	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	3,347	P Mフィー見積書等を参考に査定。
テナント募集費用等	1,902	見積書等を参考に査定。
公租公課	17,017	平成31年度土地・家屋名寄帳及び平成31年度固定資産税・都市計画税納税額一覧に基づき査定。
損害保険料	267	保険料見積書等を参考に査定。
その他費用	1,437	実績推移等を参考に査定。
③運営純収益 [(①-②)]	204,035	
④一時金の運用益	1,943	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	15,500	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)]	190,479	
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。
D C F法による価格	4,960,000	
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	5,040,000	
土地比率	95.1%	
建物比率	4.9%	
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	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	KN自由が丘プラザ	
価格時点	2019年8月1日	
鑑定評価額	3,040,000 千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	3,040,000	
直接還元法による価格	3,100,000	
① 運営収益 [(a)-(b)]	150,005	
(a) 可能総収益	154,995	
貸室賃料収入	143,322	現行賃料を基に査定した標準的な貸室賃料収入、共益費収入を計上した。
その他収入	11,673	過年度実績額を参考に査定した水道光熱費収入、広告物設置料等を計上した。
(b) 空室等損失等	4,990	地域の標準的な空室率に対象不動産の競争力を勘案し、査定した。
② 運営費用	23,697	
維持管理費	4,698	現行契約及び過年度実績額を参考に査定し、計上した。
水道光熱費	6,712	過年度実績額を参考に査定し、計上した。
修繕費	757	類似不動産の修繕費の水準による検証を行ったうえで、エンジニアリング・レポート記載の年平均額を計上した。
プロパティマネジメントフィー	3,670	現行契約に基づき、査定した。
テナント募集費用等	802	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定し、計上した。
公租公課	6,896	2019年度実績額を基に査定し、計上した。
損害保険料	72	現行契約に基づき、計上した。
その他費用	89	予備費として、過年度実績額等を参考に査定し、計上した。
③ 運営純収益 [(①)-②]	126,308	
④ 一時金の運用益	1,498	金融資産の運用利回りや調達金利等に基づき査定し、計上した。
⑤ 資本的支出	583	類似不動産の更新費の水準による検証を行ったうえで、エンジニアリング・レポート記載の年更新費を参考に査定した。
⑥ 純収益 [(③)+④-⑤]	127,223	
⑦ 還元利回り	4.1%	類似の不動産の評価事例との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等も参考として還元利回りを査定した。
DCF法による価格	3,020,000	
割引率	3.9%	類似の不動産の事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして、査定した。
最終還元利回り	4.3%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、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の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。
積算価格	1,570,000	
土地比率	88.7%	
建物比率	11.3%	
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	該当事項はありません。	

以上