

2020年12月21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

資産の取得に関するお知らせ（パシフィックスクエア名古屋錦）

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、2020年12月21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. 取得の概要

取得資産の名称	パシフィックスクエア名古屋錦
特定資産の種類	不動産信託受益権
用途	オフィス
地域	その他地域 ^(注2) （愛知県名古屋市）
取得価格	6,802 百万円
鑑定評価額	7,240 百万円
取得先	合同会社さきがけスクエア・ワン
媒介の有無	無
契約締結日	2020年12月21日
取得日	2020年12月25日
賃貸NOI利回り ^(注3)	4.5%
償却後利回り ^(注4)	3.4%

(注1) 上記の取得資産を「本物件」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) 「賃貸NOI利回り」は、物件取得決定時に取得した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。

2. 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おり、将来的に競争力や収益性に懸念がある物件を売却し、本投資法人の強みを活かせる物件を取得してきました。

現在、取得競争が依然厳しく優良物件の取得機会は限定的な環境下であるものの、今般、以下の点から短期的にはコロナ下におけるポートフォリオの収益性の下支え、安定性の強化、中長期的には成長性を評価し、機会を逃さず外部売主より取得を決定しました。

- 名古屋市内において金融機関や大手企業が集積するオフィス街「伏見エリア」に所在する中規模オフィスで、名古屋市営地下鉄「丸の内」駅より徒歩約4分のほか、「伏見」駅、「栄」駅、「久屋大通」駅、名鉄瀬戸線「栄町」駅も徒歩圏内と高い交通利便性を有している
- 本投資法人は、当該エリアにオフィス3物件を保有しており、いずれも高稼働を維持し、賃料増額事例も豊富。当該運営実績、マーケット知見など、強みを活かすことが出来る
- 当該物件の現平均賃料はマーケット賃料に比して低く、今後成長余地があると判断出来る
- 北隣にある既存保有物件「ORE錦二丁目ビル」と一体管理することにより効率化が図れる
- 希少なハイグレード対応24台を含む80台の駐車場台数を確保しており、営業車ニーズの高い当該エリアでの競争力が高い
- 現テナントは卸売業、情報サービス業、製造業など業種を問わず入居

【丸の内・伏見エリア グレードB オフィス市況】

- 「丸の内・伏見エリア グレードBオフィス」の想定成約賃料は2015年から概ね2割程度上昇
- 空室率は2020年9月末時点で1.8%程度と低位安定しており、今後も大きな供給予定は見込まれていない

(シービーアールイー株式会社調べ)



(注1) 「オリックスシナジー」とは、スポンサー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。

【本物件の地図、写真】



3. 取得資産の内容

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	愛知県名古屋市中区錦二丁目5番12号(住居表示)	
交通	名古屋市営地下鉄桜通線「丸の内」駅徒歩約4分	
土地	地積(登記簿)	1,229.15 m ²
	所有形態	所有権
建物	用途	事務所、店舗、駐車場
	建築時期	2008年2月
	所有形態	所有権
	延床面積	7,525.77 m ²
	構造	鉄骨造陸屋根8階建
耐震性に関する事項	PML ^(注2) : 9% (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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	調査日	2020年10月14日
	長期修繕費・更新費 (調査日より12年間の合計金額)	156百万円 ^(注3)
	再調達価格	2,452百万円 ^(注3)
賃貸借の内容(2020年10月31日時点)		
	テナントの総数	16
	総賃料収入 (駐車場等を除く)	22百万円/月 ^(注3)
	敷金・保証金 (駐車場を含む)	184百万円 ^(注3)
	総賃貸面積	5,763.77 m ²
	総賃貸可能面積	5,998.92 m ²

最近5年間の稼働率の推移	2016年 10月末	2017年 10月末	2018年 10月末	2019年 10月末	2020年 10月末
	96.1%	100%	100%	96.1%	96.1%
その他特筆すべき事項	建築基準法に関する複数の指摘事項がありますが、いずれの指摘事項についても本物件の取得後3か月以内に、売主の責任及び費用負担において是正することを売主との間で合意しています				
想定NOI	296百万円/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95.8% ② 公租公課は2020年度の課税標準額ベース				

(注1) 2020年12月25日付で本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) 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3) 百万円未満を切捨てて記載しています。

4. 取得先の概要

2020年12月3日時点

名称	合同会社さきがけスクエア・ワン
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号東京共同会計事務所内
代表者の役職・氏名	職務執行者 本郷雅和
事業内容	不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理等
資本金	10万円
設立年月日	2015年9月14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	本投資法人と当該会社との間には、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	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。

5. 物件取得者等の状況

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。

6. 決済方法・支払条件等

決済方法:引渡時一括

取得資金:新規借入予定の借入金^(注)及び自己資金

(注)借入の詳細については、本日公表しましたプレスリリース「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

7. 今後の見通し

本取得による2020年10月19日付の「2020年8月期決算短信(REIT)」で公表済の2021年2月期(第38期:2020年9月1日～2021年2月28日)及び2021年8月期(第39期:2021年3月1日～2021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。

8. 鑑定評価書の概要

物件名称	パシフィックスクエア名古屋錦	
価格時点	2020年11月30日	
鑑定評価額	7,240,000 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	7,240,000	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	7,630,000	
①運営収益 [(a)-(g)]	389,889	
(a)可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)]	409,024	
(b)貸室賃料収入	283,840	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	69,448	同上
(d)水道光熱費収入	26,636	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	28,800	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	300	実績に基づき自販機設置料を計上
(g)空室等損失	19,135	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	86,302	
維持管理費	17,997	ご提示の見積を基に、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	29,744	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	4,580	ERに基づき査定
プロパティマネジメントフィー	5,295	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	2,728	予定されている契約条件に基づき査定
公租公課	25,495	直近の実額に基づき査定
損害保険料	431	見積りに基づき査定
その他費用	32	実績に基づき町内会費を計上
③運営純収益 [(①)-(②)]	303,587	
④一時金の運用益	2,373	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	8,421	ERに基づき査定
⑥純収益 [(③)+(④)-(⑤)]	297,539	
⑦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	7,070,000	
割引率	3.7%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個性や評価シナリオ等を勘案して査定
最終還元利回り	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	5,520,000	
土地比率	73.7%	
建物比率	26.3%	
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	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	

以上