

2023年12月25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 西谷 朋直
TEL: 03-5776-3323

**国内不動産信託受益権の取得(新横浜スクエアビル)、
国内不動産の譲渡(シーフォートスクエア/センタービルディング、ラウンドクロス芝大門)
及び資産運用会社の子会社の異動に関するお知らせ**

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12月25日付で下記のとおり資産の取得、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。)及び本譲渡に併せて資産運用会社の子会社(譲渡資産の管理会社)の異動を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 本入替の概要

(1)本取得の概要

| | |
|--------------------------|------------------------------------|
| 取得資産の名称 | 新横浜スクエアビル |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 |
| 用途 | オフィス |
| 地域 | 首都圏その他地域 ^(注2) (神奈川県横浜市) |
| 取得先 | 非開示 ^(注3) |
| 契約締結日 | 2023年12月25日 |
| 取得日 | 2023年12月27日 |
| 取得価格 | 20,300百万円 |
| 鑑定評価額 | 21,400百万円 |
| 賃貸NOI利回り ^(注4) | 4.0% |
| 償却後利回り ^(注5) | 3.6% |
| 媒介の有無 | 有 |

(2)本譲渡の概要

| | | |
|-------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 譲渡資産の名称 | シーフォートスクエア/センタービルディング | ラウンドクロス芝大門 |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権(予定) ^(注6) | 不動産 |
| 用途 | オフィス | オフィス |
| 地域 | 東京都心6区 ^(注2) (東京都品川区) | 東京都心6区 ^(注2) (東京都港区) |
| 譲渡先 | 非開示 ^(注3) | 非開示 ^(注3) |
| 契約締結日 | 2023年12月25日 | 2023年12月25日 |
| 譲渡日 | 2024年2月29日 ^(注7) | 2024年2月29日 ^(注8) |
| 譲渡価格 | 13,000百万円 | 4,800百万円 |
| 鑑定評価額 | 14,600百万円 | 3,570百万円 |
| 帳簿価格 ^(注9,10) | 15,427百万円 | 2,289百万円 |
| 譲渡損益 ^(注9,10) | ▲2,721百万円 | 2,385百万円 |
| 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「本取得」、本物件の譲渡を「本譲渡」といいます。
- (注2) 「首都圏その他地域」とは「東京都心6区」及び「その他東京23区」を除いた東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県内の地域を、「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) 取得先及び譲渡先(シーフォートスクエア/センタービルディング)はそれぞれ国内の特別目的会社、譲渡先(ラウンドクロス芝大門)は国内の事業会社ですが、いずれも名称等の開示の同意が得られていません。
- (注4) 「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5) 「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6) 本物件は本日現在信託の設定がされておらず、本譲渡に際し本投資法人にて信託設定を行う予定です。
- (注7) 本譲渡に係る売買契約(以下、本注記において「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か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が本売買契約に定める重要な事項に違反し、かかる違反により本売買契約の目的を達成することができない場合(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、違反当事者へ書面による通知を行うことにより本売買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、違約金として本譲渡に係る譲渡資産の売買代金の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8) 本譲渡に係る各売買契約(以下、本注記において「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か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重大な本売買契約への違反がある場合(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、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、違約金として本譲渡に係る譲渡資産の売買代金の合計額の20%相当額を直ちに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9) 百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注10) 帳簿価格は、譲渡日時点における本物件の推定帳簿価格を記載しており、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、変動する可能性があります。

2. 今後の見通し

本入替に伴い、2024年2月期(第44期:2023年9月1日～2024年2月29日)において譲渡益2,385百万円と譲渡損2,721百万円の計上を見込んでいますが、その通算金額▲335百万円に対して内部留保の取り崩しを想定しており、現時点において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。

なお、本譲渡により得られる資金は、将来の物件取得や借入金返済資金等、投資主価値の安定的成長に資する各種施策に活用してまいります。

3. 本入替の理由

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。

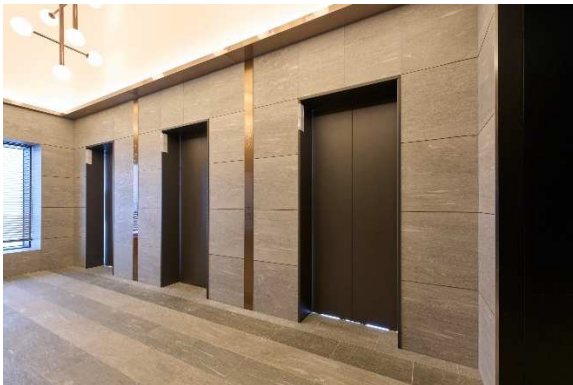
(1) 「新横浜スクエアビル」の取得理由

- JR東海道新幹線・横浜線「新横浜」駅より徒歩約3分、横浜市営地下鉄ブルーライン・東急新横浜線・相鉄新横浜線「新横浜」駅より徒歩約2分、また「JR新横浜」駅からはペDESTリアンデッキが本物件の前面まで接続されており、高い交通利便性を有していること
- 2023年3月の相鉄・東急直通線開業により当該エリアが東京都心や神奈川県内の各所に直結し、首都圏の中心地へのアクセスも快適になったことにより、各地域への拠点として当該エリアの活性化や発展が期待できること
- 築28年が経過しているものの、戦略的な修繕・メンテナンスが行われており、立地、建物スペック、視認性の高さにおいて当該エリアを代表する物件として高い競争優位性を有していること

【物件地図】



【物件写真】



(2) 「シーフォートスクエア／センタービルディング」の売却理由

- 本物件が所在する天王洲エリアを含む湾岸エリアでは、近年多くの空室が発生しており、エリア内の募集賃料は下落基調にある。加えて東京都心のオフィス大量供給を勘案すると、当該エリアはオフィス立地として競争力に欠け、本物件において発生している大型区画等の埋め戻しを行う際にも、募集賃料の引き下げや空室期間の長期化も想定され、今後の本物件の賃料水準の改善は見通し難い
- 鑑定評価額が帳簿価格を下回る状況が続いており、償却後利回りも低く、ポートフォリオの収益性への貢献度が著しく低いこと
- 現在築 31 年を超え、相応の設備投資を行っているが、区分所有している本物件（センタービルディング）だけでなく、本物件が属するシーフォートスクエア全体の共用部においても修繕や設備投資等、多額の追加投資の必要性があり、大幅な収益性の改善は見込み難い
- かかる状況下、譲渡価格が帳簿価格を下回るが、保有を継続するよりも、不動産売買マーケットにおいて高い投資意欲が継続している現時点で譲渡することが、ポートフォリオの質向上ひいては投資主価値の向上に資すると判断し、譲渡を決定

(3) 「ラウンドクロス芝大門」の売却理由

- 2002 年上場時より保有し、現在築 35 年を超え、近年ではエントランス改修等のリニューアル工事を実施しているが、現在の本物件周辺エリア内の空室面積が相応にあることに加えて、新たな中規模オフィスの供給計画もあることから、現状は満室で稼働しているものの、今後空室が発生した際に空室期間の長期化が避けられず、賃料の維持・増加も見込み難いこと
- 今後、相応の修繕コスト負担が想定されること
- 上記により、今後の収益性悪化が見込まれること

4. 取得資産の内容

| | | | | | |
|-----------------------|--|----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 物件名称 | 新横浜スクエアビル | | | | |
| 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) | 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番12号 | | | | |
| 交通 | JR東海道新幹線・横浜線「新横浜」駅徒歩約3分、横浜市営地下鉄ブルーライン、東急新横浜線、相鉄新横浜線「新横浜」駅徒歩約2分 | | | | |
| 土地 | 地積(登記簿) | 2,593.00 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 | 1995年1月 | | | |
| | 所有形態 | 所有権 | | | |
| | 延床面積 | 24,597.39 m ² | | | |
| | 構造 | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付18階建 | | | |
| 耐震性に関する事項 | PML ^(注3) : 5% (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 | 2023年10月17日 | | | |
| | 長期修繕費・更新費 (調査日より12年間の 合計金額) | 757百万円 ^(注4) | | | |
| | 再調達価格 | 7,897百万円 ^(注4) | | | |
| 賃貸借の内容(2023年10月31日時点) | | | | | |
| | テナントの総数 | 28 | | | |
| | 総賃料収入 (駐車場等を除く) | 62百万円/月 ^(注4) | | | |
| | 敷金・保証金 (駐車場を含む) | 552百万円 ^(注4) | | | |
| | 総賃貸面積 | 15,130.31 m ² | | | |
| | 総賃貸可能面積 | 16,002.11 m ² | | | |
| 最近5年間の稼働率の推移 | 2019年 10月末 | 2020年 10月末 | 2021年 10月末 | 2022年 10月末 | 2023年 10月末 |
| | 91.9% | 99.4% | 99.4% | 96.7% | 94.6% |
| その他特筆すべき事項 | なし | | | | |
| 想定NOI | 800百万円/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% | | | | |

(注1) 2023年12月27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。

5. 譲渡資産の内容

(1) シーフォートスクエア／センタービルディング

| | | | | | |
|----------------------|--|-------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 物件名称 | シーフォートスクエア／センタービルディング | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権(予定) ^(注1) | | | | |
| 所有形態 | 土地:所有権(共有持分10,000,000分の4,142,932/約41.4%) 建物:区分所有(駐車場は共有) | | | | |
| 所在地 ^(注2) | 東京都品川区東品川二丁目3番12号外 | | | | |
| 用途 | 事務所・店舗・駐車場 | | | | |
| 鑑定評価額(価格時点) | 14,600百万円(2023年12月1日) | | | | |
| 賃貸借の内容(2023年10月31時点) | | | | | |
| | テナントの総数 | 57 | | | |
| | 総賃料収入 (駐車場等を除く) | 78百万円/月 ^(注3) | | | |
| | 敷金・保証金 (駐車場を含む) | 796百万円 ^(注3) | | | |
| | 総賃貸面積 | 16,971.60m ² | | | |
| | 総賃貸可能面積 | 22,081.13m 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 |
| | 98.8% | 98.3% | 92.2% | 94.8% | 76.9% |
| その他特筆すべき事項 | <p>・本譲渡に係る売買契約(以下、「本売買契約」といいます。)に基づく本件受益権の譲渡取引は、本資産運用会社及び買主の間で本売買契約締結日付で締結される本物件を管理するビルマネジメント会社である株式会社シーフォートコミュニティ^(注)の株式譲渡契約(以下「株式譲渡契約」といいます。)に基づく株式の売買取引と一体の取引であり、買主又は売主は、株式譲渡契約が解除又は解約される場合その他理由の如何を問わず終了する場合、本売買契約を解除することができるものとされています。</p> <p>(注)本資産運用会社は、株式会社シーフォートコミュニティの発行済株式の78%を保有しています。株式会社シーフォートコミュニティの概要については後記「7. 異動する資産運用会社の子会社の概要」をご参照下さい。</p> | | | | |

(2) ラウンドクロス芝大門

| | | | | | |
|-----------------------|----------------------|-------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 物件名称 | ラウンドクロス芝大門 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産 | | | | |
| 所有形態 | 所有権 | | | | |
| 所在地 ^(注2) | 東京都港区芝大門一丁目3番4号 | | | | |
| 用途 | 事務所・駐車場 | | | | |
| 鑑定評価額(価格時点) | 3,570百万円(2023年12月1日) | | | | |
| 賃貸借の内容(2023年10月31日時点) | | | | | |
| | テナントの総数 | 7 | | | |
| | 総賃料収入 (駐車場等を除く) | 16百万円/月 ^(注3) | | | |
| | 敷金・保証金 (駐車場等を含む) | 192百万円 ^(注3) | | | |
| | 総賃貸面積 | 2,840.64m ² | | | |
| | 総賃貸可能面積 | 2,840.64m 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% | 100% | 73.8% | 100% |
| その他特筆すべき事項 | なし | | | | |

- (注1) 本物件は本日現在信託の設定がされておらず、本譲渡に際し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。

6. 物件入替先の状況

(1) 新横浜スクエアビル

取得先は国内の特別目的会社ですが、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。

また、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。

(2) シーフォートスクエア／センタービルディング

譲渡先は国内の特別目的会社ですが、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、譲渡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。

また、本譲渡は、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。

(3) ラウンドクロス芝大門

譲渡先は国内の事業会社ですが、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、譲渡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。

また、本譲渡は、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. 異動する資産運用会社の子会社の概要

2023年12月5日時点

| | |
|-----------|------------------------|
| 名称 | 株式会社シーフォートコミュニティ |
| 所在地 | 東京都品川区東品川二丁目3番12号 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表取締役 岡村 弘幸 |
| 事業内容 | 土地・建物及び駐車場の管理運営、清掃、保安等 |
| 資本金 | 5,000万円 |
| 設立年月日 | 1991年12月25日 |

8. 決済方法等

(1) 新横浜スクエアビル

決済方法: 引渡時 100%

取得資金: 自己資金

(2) シーフォートスクエア／センタービルディング

決済方法: 契約締結時 10% (手付金)、引渡時 90%

(3) ラウンドクロス芝大門

決済方法: 契約締結時 490,560千円 (手付金)、引渡時 残代金

9. 本入替物件の鑑定評価書概要

新横浜スクエアビル

| | |
|-----------|---------------|
| 物件名称 | 新横浜スクエアビル |
| 価格時点 | 2023年12月1日 |
| 鑑定評価額 | 21,400,000 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 | 21,400,000 | 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 | 22,900,000 | |
| ①運営収益 [(a)-(g)] | 1,127,072 | |
| (a)可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)] | 1,176,033 | |
| (b)貸室賃料収入 | 871,218 | 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 | 174,358 | 同上 |
| (d)水道光熱費収入 | 90,252 | 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 | 35,280 | 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 | 4,925 | 実績等に基づき査定 |
| (g)空室等損失 | 48,961 | 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 | 305,812 | |
| 維持管理費 | 90,252 | 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 | 101,389 | 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 | 13,397 | ERに基づき査定 |
| プロパティマネジメントフィー | 11,350 | 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 | 10,037 | 予定されている契約条件に基づき査定 |
| 公租公課 | 65,833 | 直近の実額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 1,554 | 見積り等に基づき査定 |
| その他費用 | 12,000 | 実績等に基づき査定 |
| ③運営純収益 [①-②] | 821,260 | |
| ④一時金の運用益 | 8,443 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| ⑤資本的支出 | 49,693 | ERに基づき査定 |
| ⑥純収益 [③+④-⑤] | 780,010 | |
| 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 | 20,700,000 | |
| 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 | 13,700,000 | |
| 土地比率 | 86.9% | |
| 建物比率 | 13.1% | |

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

シーフォートスクエア／センタービルディング

| | |
|------|-----------------------|
| 物件名称 | シーフォートスクエア／センタービルディング |
|------|-----------------------|

| | |
|-----------|--------------|
| 価格時点 | 2023年12月1日 |
| 鑑定評価額 | 14,600,000千円 |
| 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 | 14,600,000 | 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 | 14,200,000 | |
| ①運営収益 [(a)-(g)] | 1,374,680 | |
| (a)可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)] | 1,442,204 | |
| (b)貸室賃料収入 | 1,155,907 | 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 | 0 | 同上 |
| (d)水道光熱費収入 | 158,945 | 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 | 120,000 | 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 | 7,352 | 契約条件等に基づき査定 |
| (g)空室等損失 | 67,524 | 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 | 779,940 | |
| 維持管理費 | 264,909 | 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 | 230,600 | 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 | 16,758 | ER等に基づき査定 |
| プロパティマネジメントフィー | 49,760 | 契約条件に基づき査定 |
| テナント募集費用等 | 15,949 | 同上 |
| 公租公課 | 194,234 | 直近の実額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 2,446 | 同上 |
| その他費用 | 5,284 | 過去の実績等に基づき査定 |
| ③運営純収益 [①-②] | 594,740 | |
| ④一時金の運用益 | 7,950 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| ⑤資本的支出 | 89,831 | ERに基づき査定 |
| ⑥純収益 [③+④-⑤] | 512,859 | |
| 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 | 14,700,000 | |
| 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 | 14,700,000 | |
| 土地比率 | 83.7% | |
| 建物比率 | 16.3% | |

| | |
|----------------------------|---|
| 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 |
|----------------------------|---|

ラウンドクロス芝大門

| | |
|------|------------|
| 物件名称 | ラウンドクロス芝大門 |
|------|------------|

| | |
|-----------|--------------|
| 価格時点 | 2023年12月1日 |
| 鑑定評価額 | 3,570,000 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 | 3,570,000 | 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 | 3,650,000 | |
| ①運営収益 [(a)-(g)] | 198,309 | |
| (a)可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)] | 211,559 | |
| (b)貸室賃料収入 | 201,117 | 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 | 0 | |
| (d)水道光熱費収入 | 8,522 | 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 | 1,920 | 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 | 0 | |
| (g)空室等損失 | 13,250 | 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 | 50,912 | |
| 維持管理費 | 10,397 | 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 | 10,574 | 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 | 2,218 | ER等に基づき査定 |
| プロパティマネジメントフィー | 3,560 | 契約条件に基づき査定 |
| テナント募集費用等 | 2,914 | 同上 |
| 公租公課 | 21,076 | 直近の実額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 173 | 同上 |
| その他費用 | 0 | |
| ③運営純収益 [①-②] | 147,397 | |
| ④一時金の運用益 | 1,892 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| ⑤資本的支出 | 6,793 | ERに基づき査定 |
| ⑥純収益 [③+④-⑤] | 142,496 | |
| 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 | 3,540,000 | |
| 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 | 4.1% | 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 | 2,270,000 | |
| 土地比率 | 94.3% | |
| 建物比率 | 5.7% | |

| | |
|----------------------------|---|
| 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10月20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 (2024年2月期) | 26,006 百万円 | 12,200 百万円 | 11,124 百万円 | 11,107 百万円 | 3,900円 | -円 |
| 前期実績 (2023年8月期) | 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