

2019年9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
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)

資産の譲渡に関するお知らせ(岡山久米商業施設)

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25日付で下記のとおり資産の譲渡を決定しましたのでお知らせ致します。

記

1. 譲渡の概要

譲渡資産の名称	岡山久米商業施設
用途	商業施設(郊外型商業施設 ^(注2))
地域	その他地域 ^(注3) (岡山県岡山市)
譲渡価格	2,750百万円
帳簿価格	2,289百万円 ^(注4,5)
譲渡損益	415百万円 ^(注4,5)
譲渡先	株式会社ジャルコ
媒介の有無	有
契約締結日	2019年9月25日
譲渡日	2019年9月26日

(注1) 上記の物件を「本物件」といい、本物件の譲渡を「本譲渡」といいます。

(注2) 「郊外型商業施設」とは都市型商業施設以外の商業施設をさします。「都市型商業施設」とは、首都圏及び政令指定都市等の主要駅の近隣に立地する商業施設をさします。

(注3) 「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4) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 帳簿価格は、譲渡日時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. 譲渡の理由

本投資法人は投資主価値の安定的成長を実現するため、将来的に競争力低下が懸念される物件や収益性が比較的低い物件などを選別売却してまいりました。かかる投資方針及び運営戦術の主旨に基づき、ポートフォリオの資産構成及び中長期的な分配金に与える影響等を勘案しつつ、現状は地方^(注)郊外型商業施設を中心に売却を検討しております。本譲渡は上記運営戦術の一環であり、以下の点を考慮して売却を決定しました。

- ▶ 商圏人口の豊富なエリアに立地している一方、近隣に競合店舗が新たに出店した
- ▶ 大口テナントとの賃貸契約期間の経過に伴い、中途解約における解約違約金等の制限が緩和されている
- ▶ 大口テナントの賃貸面積が大きく、リテナントに際して空室期間が長期化する可能性がある。また、リテナント時に分割が必要となる場合、共用部の新設に伴う賃貸面積の減少による採算性の悪化等が見込まれる

本譲渡により得られる譲渡益の一部は租税特別措置法第 66 条の 2 に規定される「平成 21 年及び平成 22 年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用し、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。

今後も中長期的な分配金の安定的成長を推進しつつ、引き続きポートフォリオクオリティ向上のため一定程度の物件売却を検討致します。なお、譲渡により得られる資金につきまして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。

(注) 「地方」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。

3. 譲渡資産の内容

特定資産の種類	不動産信託受益権				
所有形態	所有権				
所在地	岡山県岡山市北区久米字河本 310 番地 1 外				
鑑定評価額(価格時点)	3,120 百万円(2019 年 8 月 31 日)				
賃貸借の内容(2019 年 8 月 31 日時点)					
テナントの総数	3				
総賃料収入	19 百万円 ^(注)				
敷金・保証金	177 百万円 ^(注)				
総賃貸面積	11,822.08 m ²				
総賃貸可能面積	11,822.08 m ²				
最近 5 年間の稼働率の推移	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
	8 月末時点	8 月末時点	8 月末時点	8 月末時点	8 月末時点
	100%	100%	100%	100%	100%
その他特筆すべき事項	本物件東側の官有水路(岡山市)の一部が本物件に越境しています。				

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

4. 譲渡先の概要

(2019 年 8 月 23 日時点)

名称	株式会社ジャルコ
所在地	東京都中央区日本橋二丁目 16 番 11 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 田辺 順一
事業内容	各種電子機器用部品、医療用機械器具の製造販売 不動産売買、賃貸借、斡旋、管理及び仲介等
資本金	350 百万円
設立年月日	1947 年 8 月 7 日
純資産	非開示 ^(注)
総資産	非開示 ^(注)
大株主及び持株比率	JALCO ホールディングス株式会社 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) 開示について譲渡先の同意が得られていないため開示していません。

5. 決済方法等

引渡時 100%

6. 今後の見通し

本譲渡による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。

7. 鑑定評価書の概要

物件名称	岡山久米商業施設	
価格時点	2019年8月31日	
鑑定評価額	3,120,000千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所	
項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	3,120,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を相互検証したうえで、DCF法による収益価格を採用して試算
直接還元法による価格	3,080,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
①運営収益 [(a)-(b)]	231,185	—
(a)可能総収益	231,185	—
貸室賃料収入	230,693	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸した場合に想定される新規賃料等を勘案し、中長期安定的な総収益を査定
その他収入	492	駐車場使用料等を査定
(b)空室等損失等	0	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し中長期安定的な稼働率(空室率)を設定したうえで査定
②運営費用	40,872	—
維持管理費	3,547	現行の建物管理委託費を基に、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	1,419	過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	6,431	今後発生が見込まれる小規模修繕費を計上 小規模修繕費は年単位で平準化して計上するものとし、エンジニアリング・レポートによる修繕費用見積額の年平均額を採用
プロパティマネジメントフィー	4,275	現在の契約条件に基づき、プロパティマネジメントフィー、コンストラクションマネジメントフィーを計上
テナント募集費用等	0	過去の実績や類似不動産の費用水準等を参考に、想定したテナント平均回転期間等に基づき査定
公租公課	24,917	2019年度実額を採用
損害保険料	283	直近の実額を採用
その他費用	0	計上しない
③運営純収益 [(①)-(②)]	190,313	—
④一時金の運用益	1,914	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	1,145	今後発生が見込まれる費用を年単位で平準化して計上するものとし、エンジニアリング・レポートによる更新費用見積額の年平均額を採用
⑥純収益 [(③)+(④)-(⑤)]	191,082	—
⑦還元利回り	6.2%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による価格	3,140,000	—
割引率	5.7%	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	6.8%	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、不動産価格及び賃料動向予測等を勘案して査定
積算価格	2,530,000	—
土地比率	61.7%	—
建物比率	38.3%	—
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