

2023年3月24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

資産(国内不動産投資法人の投資口)の取得に関するお知らせ

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3月24日付で下記のとおり、国内不動産投資法人の投資口の取得(以下「本取得」といいます。)を決定いたしましたので、お知らせします。

記

1. 取得資産の概要

- (1) 取得資産 : FJ プライベートリート投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)
- (2) 取得資産の裏付不動産 : 天神ビジネスセンター
- (3) 取得投資口数^(注1) : 50口(FJ プライベートリート投資法人の発行予定投資口総口数の5.0%、発行済及び発行予定投資口総口数の4.9%)
- (4) 取得予定価格 : 500百万円(FJ プライベートリート投資法人の発行価格^(注2)に基づく)
- (5) 本投資口約定日 : 2023年3月27日
- (6) 本投資口取得予定日 : 2023年3月31日
- (7) 取得先 : SMBC 日興証券株式会社
- (8) 本投資口取得資金 : 自己資金

(注1) 本投資法人は、本取得に際して、本投資口の譲渡等を行う場合、譲渡の相手方が適格機関投資家であることや、譲渡等の結果として FJ プライベートリート投資法人が導管性要件に抵触する事態が生じないこと等の要件を満たす旨等を定めた投資口の保有等に関する協定書約款(以下「本約款」といいます。)を遵守する旨を、FJ プライベートリート投資法人の資産運用会社である FJ アセットマネジメント株式会社の親会社の福岡地所株式会社に対して誓約します。なお、本約款においては、本投資法人が本投資口を譲渡しようとする場合、本投資法人は譲渡等希望日の15営業日前までに投資口譲渡等に関する届出等を FJ アセットマネジメント株式会社に提出する必要があるものとされています。払い戻し請求については、一定の制限があります。

(注2) 発行価格とは、FJ プライベートリート投資法人が募集する投資口の1口当たりの金額をいいます。なお、本資産運用会社は、FJ プライベートリート投資法人の規約に規定される算式に準じて取得予定資産取得後の FJ プライベートリート投資法人の基準価額の想定額を算出し、発行価格が当該基準価額の想定額以下であることを確認しています。

(注3) 本取得後において本投資法人の総資産に占める不動産等の割合は70%以上を維持します。

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います。今般、この方針に基づき、非上場オープンエンド型投資法人等への少額投資を通じ、本投資法人が物件取得の実績のないエリアや物件タイプに知見が深く実績の豊富なパートナーやその関係者とリレーションを構築し、外部成長の機会を増やすことを目的として、FJプライベートリート投資法人への投資を決定しました。

本件投資にあたっては、本投資法人の豊富な不動産投資の実績をもとに、投資対象(FJプライベートリート投資法人)に加え、後述の資産運用会社及び取得予定資産等のデューデリジェンスを十分に実施し、投資リスクの軽減をはかっています。また、本資産運用会社の親会社が金融会社であるからこそ適切なリスク管理により、本投資法人の分配金に大きな影響が出ない範囲での投資を決定しています。

なお、本投資法人において従来通りの外部成長を第一に検討している点には何ら変わりなく、今後も私募リート等、投資証券への投資を積極的に拡大する方針はありません。しかし、不動産市況等を勘案し本件同様に外部成長機会への足掛かりとして、本投資法人の分配金に大きな影響が出ない範囲において投資証券への投資を実施する可能性はあります。

(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。

3. FJプライベートリート投資法人の概要

(1)概要

(2023年3月10日時点)

名称	FJプライベートリート投資法人
所在地	福岡県福岡市博多区住吉一丁目2番25号
代表者の役職・氏名	執行役員 原 秀憲
事業内容	投資法人の資産を主として特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項に定めるものをいう。)に対する投資として運用すること
出資総額	3億円
設立年月日	2023年1月16日
純資産	3億円
総資産	3億円
大投資主及び投資口保有比率	福岡地所株式会社 100% ^(注)
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) FJプライベートリート投資法人によれば、FJプライベートリート投資法人の第1期事業年度終了時点(2023年12月末日)において、FJプライベートリート投資法人は、1人の投資主及びその特殊関係者(法人税法施行令第4条に定めるものをいう。)により、発行済投資口又は議決権がその総数の50%を超えて保有されている同族会社に該当しない予定であるとのことです。

(2) FJプライベートリート投資法人の投資方針・財務データ等の概要

投資方針	<p>【オフィス】ビジネスエリアとしての高い需要。延床面積 7,000 m²以上又は取得時築 10 年未満</p> <p>【物流施設】主要港臨海部や大消費地への高速道路等のアクセス、近接性、近年増加するネット通販ビジネスにも適応した、消費者直接取引を含む物流全体の効率化に寄与する立地。延床面積 5,000 m²以上又は取得時築 10 年未満</p> <p>【住居】土地建物の安全性、地域の治安、環境、生活利便性、賃料水準、空室率、賃貸借契約の内容、テレワークの適性等。延床面積 1,000 m²以上又は取得時築 10 年未満</p> <p>※上記以外の用途については、周囲に比して優良立地であること、他物件に比して大規模であること</p>
用途比率	<ul style="list-style-type: none"> ・オフィス(投資比率 70%程度) ・その他(物流施設・住居等)(投資比率 30%程度)
地域比率	<ul style="list-style-type: none"> ・福岡都市圏(福岡市含む 20 市町村(福岡市、春日市、太宰府市、那珂川市、大野城市、筑紫野市、宗像市、福津市、古賀市、小郡市、糸島市、新宮町、久山町、粕屋町、篠栗町、志免町、須恵町、宇美町、筑前町、基山町)80%以上 ・その他(福岡都市圏を除いた地域)20%以下
総資産 LTV ^(注 1)	48.0%(2023 年 12 月期末予想)
1 口当たり分配金 ^(注 1)	300,600 円(2023 年 12 月期予想) ^(注 2) 209,760 円(2024 年 6 月期予想) 210,830 円(2024 年 12 月期予想) 203,470 円(2025 年 6 月期予想)
決算期	年 2 回(毎年 6 月末/12 月末)
運用開始日	2023 年 3 月(予定)

(注 1) 総資産 LTV 及び 1 口当たり分配金は、FJ プライベートリート投資法人が算定した決算予想値であり、実際の決算数値と異なる場合があります。

(注 2) 運用開始を 2023 年 3 月 31 日とする実質的な運用日数(276 日)に基づいて算出された数値です。

(3) FJ プライベートリート投資法人の取得予定資産の概要

物件名称	天神ビジネスセンター (準共有持分:24.6%、天神ビジネスセンター全体持分:20.4%を取得予定)
用途	オフィス
所在地	福岡県福岡市中央区天神一丁目 10 番 20 号
竣工	2021 年 9 月
取得予定日	2023 年 4 月 3 日
賃貸可能面積	34,248.3 m ² ^(注 1)
稼働率	95.4%(2022 年 11 月末時点) ^(注 2)

(注 1) 「賃貸可能面積」は、2022 年 11 月末日時点で有効な取得予定資産の所有(予定)部分における、建物図面等又は建物賃貸借契約に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計を意味します。また、天神ビジネスセンターの取得先である福岡地所株式会社以外の区分所有者の専有部分は含めていません。

(注 2) 「稼働率」は、2022 年 11 月末日時点で有効な取得予定資産に係る賃貸可能面積に対して、賃貸契約面積が占める割合を示しており、小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。なお、天神ビジネスセンターの取得先である福岡地所株式会社以外の区分所有者の専有部分に係る稼働率は含めていません。

(注 3) FJ プライベートリート投資法人が策定した 2023 年 12 月期の想定収支における NOI は 572 百万円、年換算 NOI 利回りは 3.8%です。

(4) FJ アセットマネジメント株式会社の概要

商号	FJアセットマネジメント株式会社
所在地	福岡県福岡市博多区住吉一丁目2番25号
設立	2020年8月7日
代表者	代表取締役 原 秀憲
株主	福岡地所株式会社(100%)
資本金	100百万円
従業員数	8名(2022年11月時点)
許認可等	宅地建物取引業免許(福岡県知事(1)号19471号) 取引一任代理等認可(国土交通省認可第145号) 金融商品取引業登録(福岡財務支局長(金商)第112号)(投資運用業)

4.取得先の概要

名称	SMBC日興証券株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 近藤 雄一郎
事業内容	金融商品取引業
資本金	10,000百万円(2022年12月31日現在)
設立年月日	2009年6月15日
純資産 (2022年12月31日時点)	933,590百万円(連結ベース)
総資産 (2022年12月31日時点)	14,098,490百万円(連結ベース)
大株主及び持株比率 (2022年3月31日時点)	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 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。

5.物件取得者等の状況

本取得は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6.本取得の日程

約定日：2023年3月27日

代金支払予定日：2023年3月30日

取得予定日：2023年3月31日

7. 今後の見通し

本取得による2022年10月19日付の「2022年8月期決算短信(REIT)」で公表済の2023年2月期(第42期:2022年9月1日～2023年2月28日)並びに2023年8月期(第43期:2023年3月1日～2023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。

【参考資料】

本投資法人の当期運用状況の予想(2022年10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 金を含まず)	1口当たり 利益超過配当 分配金
当期予想 (2023年2月期)	25,157 百万円	11,765 百万円	10,704 百万円	10,687 百万円	3,900円	0円
前期実績 (2022年8月期)	26,120 百万円	12,912 百万円	11,811 百万円	11,787 百万円	3,852円	0円

本取得の想定収支見込(試算値)

決算期	第1期 ^(注1) (2023年12月期)	第2期 ^(注2) (2024年6月期)	第3期 ^(注2) (2024年12月期)	第4期 ^(注2) (2025年6月期)
1口当たり分配金	300,600円	209,760円	210,830円	203,470円
取得投資口数	50口			
分配金総額	15百万円程度	10百万円程度	10百万円程度	10百万円程度

(注1) 第1期については運用開始を2023年3月31日とする実質的な運用日数(276日)に基づいて算出された数値です。

(注2) 第2期に1物件追加取得する前提での1口当たり分配金想定です。

【FJプライベートリート投資法人の取得予定資産の写真】

天神ビジネスセンター

