

2021年9月27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(ラウンドクロス大手町北)及び譲渡(グッドタイムリビング新浦安)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、2021年9月27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します。

#### 記

#### 1. 本入替の概要

- (1)入替先:非開示<sup>(注1)</sup>  
(2)契約締結日:2021年9月27日  
(3)引渡日:2021年9月30日  
(4)本取得の概要:

取得資産の名称	ラウンドクロス大手町北 <sup>(注2)</sup>
特定資産の種類	不動産
用途	オフィス
地域	東京都心6区 <sup>(注3)</sup> (東京都千代田区)
取得価格	3,200百万円
鑑定評価額	3,570百万円
賃貸NOI利回り <sup>(注4)</sup>	3.7%
償却後利回り <sup>(注5)</sup>	3.3%

- (5)本譲渡の概要:

譲渡資産の名称	グッドタイムリビング新浦安
特定資産の種類	不動産信託受益権
用途	ホテル等(老人ホーム)
地域	首都圏その他地域 <sup>(注6)</sup> (千葉県浦安市)
譲渡価格	2,000百万円
帳簿価格	1,463百万円 <sup>(注7,8)</sup>
譲渡損益	515百万円 <sup>(注7,8)</sup>

- (6)媒介の有無:無

- (注1) 入替先は本取得、本譲渡とも同一の国内事業会社ですが、名称等の開示の同意が得られていません。  
(注2) 本日現在の物件名称は「ラウンドクロス大手町北」と異なっており、本投資法人が取得後に使用する名称を記載しています。  
(注3) 「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) 「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・千葉県内の地域をさします。「その他東京23区」は「東京都心6区」を除いたその他東京23区をさします。
- (注7) 百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 帳簿価格は、譲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、オリックスシナジー<sup>(注1)</sup>、ダイレクトPM<sup>(注2)</sup>及び総合型REIT<sup>(注3)</sup>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の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)「ラウンドクロス大手町北」の取得理由

- 東京メトロ丸の内線を始め5路線が利用可能な「大手町」駅より徒歩約4分、JR山手線を始め4路線が利用可能な「神田」駅より徒歩約5分の交通至便の立地で、本投資法人の強みが活かせる中規模オフィス
- 日本を代表するオフィスエリアである大手町に隣接しながらも大規模ビルの小規模区画と比して割安な賃料水準であることから幅広い業種の底堅いテナント需要が見込める

### 【物件写真、地図】



(2)「グッドタイムリビング新浦安」の譲渡理由

- ▶ オリックスグループが保有していた本物件の運営会社兼テナントである「オリックス・リビング株式会社」の全株式を外部に譲渡しており(2019年)、すでにスポンサーとのシナジーは消失している状況により将来的に本投資法人の強みを活かすことが困難と判断した

### 3. 取得資産の内容

物件名称	ラウンドクロス大手町北				
特定資産の種類	不動産				
所在地 <sup>(注1)</sup>	東京都千代田区内神田二丁目5番5号				
交通	東京メトロ丸の内線外「大手町」駅徒歩約4分、JR山手線外「神田」駅徒歩約5分				
土地	地積(登記簿)	260.12 m <sup>2</sup>			
	所有形態	所有権			
建物	用途	店舗・事務所			
	建築時期	2010年2月			
	所有形態	所有権			
	延床面積	1,839.26 m <sup>2</sup>			
	構造	鉄骨造陸屋根9階建			
耐震性に関する事項	PML <sup>(注2)</sup> : 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	東京海上ディーアール株式会社			
	調査日	2021年8月16日			
	長期修繕費・更新費 (調査日より12年間の合計金額)	61百万円 <sup>(注3)</sup>			
	再調達価格	556百万円 <sup>(注3)</sup>			
賃貸借の内容(2021年8月31日時点)					
	テナントの総数	8			
	総賃料収入 (駐車場等を除く)	10百万円/月 <sup>(注3)</sup>			
	敷金・保証金 (駐車場を含む)	107百万円 <sup>(注3)</sup>			
	総賃貸面積	1,550.96 m <sup>2</sup>			
	総賃貸可能面積	1,550.96 m <sup>2</sup>			
最近5年間の稼働率の推移	2017年 8月末	2018年 8月末	2019年 8月末	2020年 8月末	2021年 8月末
	100%	71.0%	100%	100%	100%
その他特筆すべき事項	なし				
想定NOI	114百万円/年 <sup>(注3)</sup> 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96.7%				

(注1)「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地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) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

#### 4. 譲渡資産の内容

物件名称	グッドタイムリビング新浦安				
所有形態	所有権				
所在地	千葉県浦安市明海六丁目1番3号 <sup>(注1)</sup>				
用途	老人ホーム				
鑑定評価額(価格時点)	1,990百万円(2021年8月31日)				
賃貸借の内容(2021年8月31日時点)					
テナントの総数	1				
総賃料収入	非開示 <sup>(注2)</sup>				
敷金・保証金	非開示 <sup>(注2)</sup>				
総賃貸面積	4,143.60m <sup>2</sup>				
総賃貸可能面積	4,143.60m <sup>2</sup>				
最近5年間の稼働率の推移	2017年 8月末時点	2018年 8月末時点	2019年 8月末時点	2020年 8月末時点	2021年 8月末時点
	100%	100%	100%	100%	100%
その他特筆すべき事項	なし				

(注1) 「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2) テナントから開示することについて同意を得られていないため、非開示としています。

#### 5. 入替先の概要

入替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、入替先は、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、又は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。

#### 6. 物件入替先の状況

本入替は、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. 決済方法・支払条件等

決済方法:引渡時 100%

取得資金:本譲渡に伴う手取金及び自己資金

なお、本入替は本取得及び本譲渡を同時に行うことを前提とするものであり、何らかの理由により本取得及び本譲渡のいずれかの売買の実行が中止となった場合には、本入替の全部が中止されます。

#### 8. 今後の見通し

本入替に伴い2022年2月期に譲渡益及び取得物件の賃料収入が発生するものの、コロナウイルス感染再拡大と緊急事態宣言の発出により、想定を下回るホテル業績及びオフィスの退去区画の埋め戻しの後ろ倒しにより、賃料収入が当初見込みより下振れることが想定されるため、2021年4月20日付の「2021年2月期決算短信(REIT)」で公表済の2022年2月期(第40期:2021年9月1日～2022年2月28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	ラウンドクロス大手町北	
価格時点	2021年9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	3,760,000	
①運営収益 [(a)-(g)]	152,511	
(a)可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)]	157,271	
(b)貸室賃料収入	132,309	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	19,709	同上
(d)水道光熱費収入	4,653	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	600	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	計上しない
(g)空室等損失	4,760	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	33,287	
維持管理費	7,445	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	7,041	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	1,179	ERに基づき査定
プロパティマネジメントフィー	2,889	予定されている契約条件を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
テナント募集費用等	1,283	予定されている契約条件を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
公租公課	13,215	直近の実額等に基づき査定
損害保険料	115	見積り等に基づき査定
その他費用	120	過去の実績に基づき査定
③運営純収益 [①-②]	119,224	
④一時金の運用益	1,284	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	3,922	ERに基づき査定
⑥純収益 [③+④-⑤]	116,586	
⑦還元利回り	3.1%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個性を勘案して査定
DCF法による価格	3,490,000	
割引率	2.9%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個性や評価シナリオ等を勘案して査定
最終還元利回り	3.3%	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	3,480,000	
土地比率	90.2%	
建物比率	9.8%	
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	

物件名称	グッドタイムリビング新浦安
価格時点	2021年8月31日
鑑定評価額	1,990,000千円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所

(単位:千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,990,000	
直接還元法による価格	2,010,000	
①運営収益 [(a)-(b)]		
(a)可能総収益		
(b)空室等損失		
②運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
プロパティマネジメントフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
③運営純収益 [①-②]	105,807	
④一時金の運用益	非開示	開示することについてテナントの同意が得られていないため非開示としています。
⑤資本的支出	非開示	開示することについてテナントの同意が得られていないため非開示としています。
⑥純収益 [③+④-⑤]	104,557	
⑦還元利回り	5.2%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件をもとに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	1,970,000	
割引率	5.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	5.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、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及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,840,000	
土地比率	77.9%	
建物比率	22.1%	
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	該当事項はありません。	

以上