

2019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
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

資産の取得に関するお知らせ(那覇新都心センタービル)

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12月25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致します。

記

1. 取得の概要

取得資産の名称	那覇新都心センタービル
特定資産の種類	不動産信託受益権(準共有持分 50%)
用途	オフィス
地域	その他地域 ^(注2) (沖縄県那覇市)
取得価格	10,000 百万円
鑑定評価額 ^(注3)	11,100 百万円
取得先	スポンサー ^(注4) (DO新都心開発特定目的会社/準共有持分 49.5%、 オリックス不動産株式会社/準共有持分 0.5%)
媒介の有無	無
契約締結日	2019年12月25日
取得日	2019年12月26日
賃貸NOI利回り ^(注5)	5.4%
償却後利回り ^(注6)	4.0%

(注1) 上記の取得物件を「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) 「鑑定評価額」は、本投資法人が取得を予定している信託財産である共有持分(一棟の建物及びその敷地の50%)に相当する数値を記載しています。

(注4) 「スポンサー」とはオリックスグループを、「オリックスグループ」とはオリックス株式会社及びそのグループ企業をさします。

(注5) 「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6) 「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、ORIX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。また、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、主に地方郊外型商業施設を売却し、本投資法人の強みをより活かせる物件を取得してきました。今回、当該入替戦略の一環で、以下に記載の通り本物件の安定性と賃料の成長余地を評価し、取得を行うことを決定しました。

(注1) 「ORIX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ORIX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。

評価ポイント

- ▶ オリックスグループが大和ハウスグループと共同開発したオフィスとホテルの用途を中心とした複合施設で、本物件とマーケットに知見をもつ
- ▶ 沖縄都市モノレール(ゆいレール)「おもろまち」駅から徒歩約5分の、行政機関や文化施設、金融機関、商業施設等の大型施設が集積するエリアに所在
- ▶ 近隣事例や直近成約事例に鑑みたオフィス現行賃料や、現状推計されるホテルの賃料負担力を勘案すると、総じて成長余地があると考えられる

物件特性

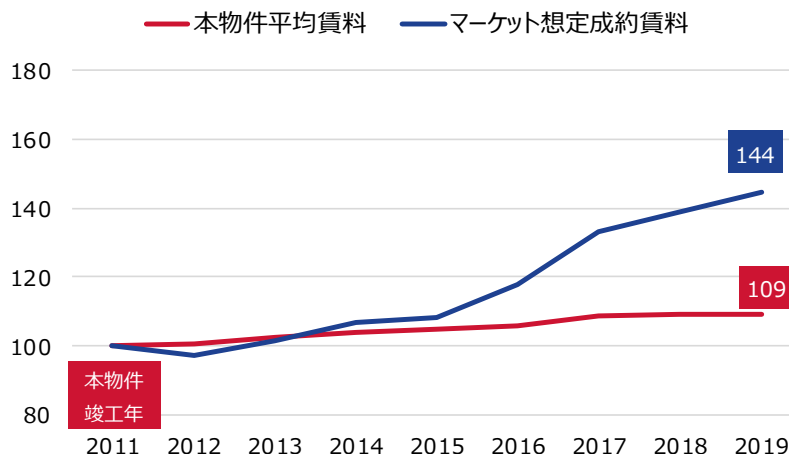
- ▶ オフィス(1階店舗含む)とホテルの賃料比率は概ね7:3

〈オフィス:1~8階(1階店舗含む)〉

- ▶ 那覇市内中心部の渋滞に巻き込まれない、車通勤に便利な立地。駐車場は250台を擁し、テナント企業の営業車及びオフィスワーカーの通勤車の利用需要に強みを持つ
- ▶ 基準階面積は約650坪と希少性があり、大手企業のバックオフィス等まとまった床面積需要のあるテナントに訴求力をもち、現在は主に大手金融会社、IT関連会社、製薬会社等が入居
- ▶ 入居テナントのうち、コールセンターとしての利用が過半を占める。沖縄県でのコールセンター事業は、行政による助成制度の充実や豊富な労働力を背景に需要が高い。また、コールセンター業務は、従来の電話オペレーター業務だけでなく、より付加価値の高い生産性向上を目的とした各種事務受託(業務の集約化、自動化等)に領域を広げつつあり、今後も安定的な需要が期待でき、成長性を見込める
- ▶ 本物件の現行賃料は、本物件が竣工した2011年からのマーケット賃料の伸びに比して低水準【下記図表参照】

以上の点を加味し、賃料の成長余地を有していると考えられる

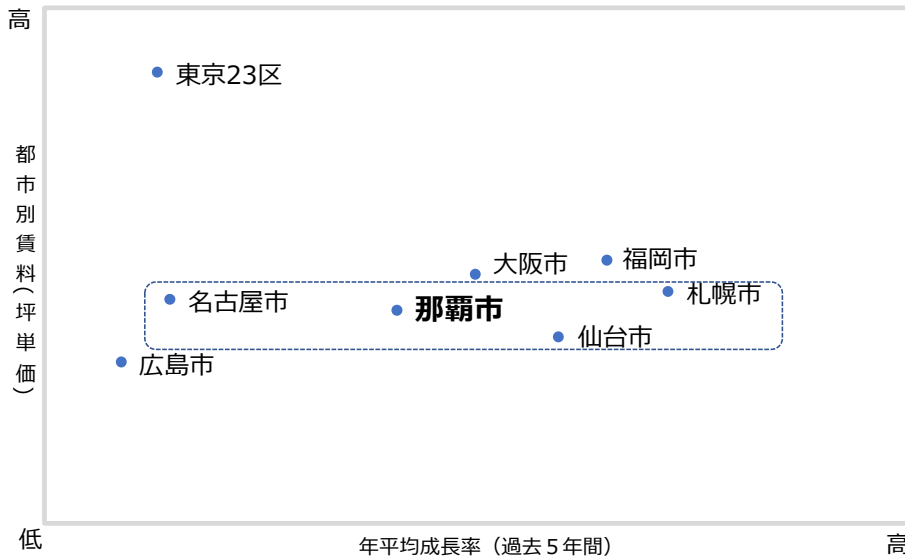
【図表: 本物件及び那覇市内のオフィス賃料推移】



※シービーアールイー株式会社の調査及び売主提供データを基に本資産運用会社が作成。本物件の賃料は各年9月末時点、マーケット想定成約賃料は各年12月末時点(2019年は6月末)の数値を表し、それぞれ2011年を100として指数化しています。

【ご参考: 都市別賃料比較】

那覇市のオフィス賃料は、札幌市・仙台市・名古屋市と同水準



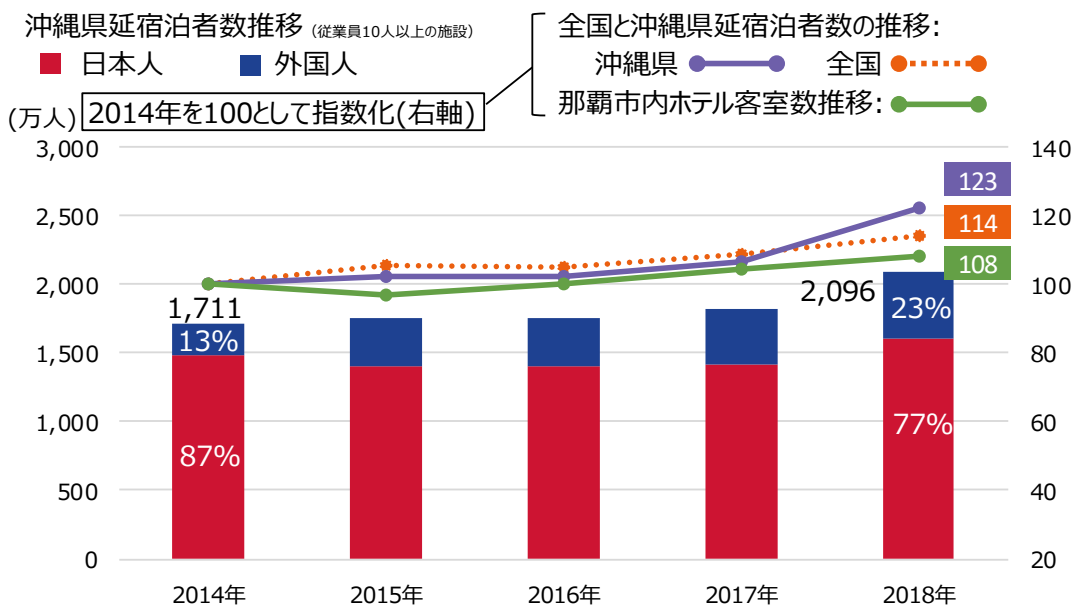
※シービーアールイー株式会社の調査を基に本資産運用会社が作成。都市別賃料は 2019 年第二四半期の数値を表しています。

〈ホテル:9~18階〉

- ゆいレール「那覇空港」駅から「おもろまち」駅へは約20分。モノレール、バス、県内最大級のレンタカーステーションの利用にも至便で観光拠点としても優れた立地
- ダイワロイヤル株式会社の運営する「ダイワロイネットホテル那覇おもろまち」が入居
- 客室タイプはダブルとツインの合計 243 室から構成され、観光とビジネスの双方の需要がある
- 2020 年 3 月に供用開始予定の那覇空港第二滑走路により、沖縄本島への入域客及び宿泊客の増加が見込まれ、本ホテルへのポジティブな効果も期待できる
- ホテル賃料は固定賃料と変動賃料から成り、現状、変動賃料は物件全体賃料の 5%以下

【ご参考: 沖縄県延べ宿泊者数推移】

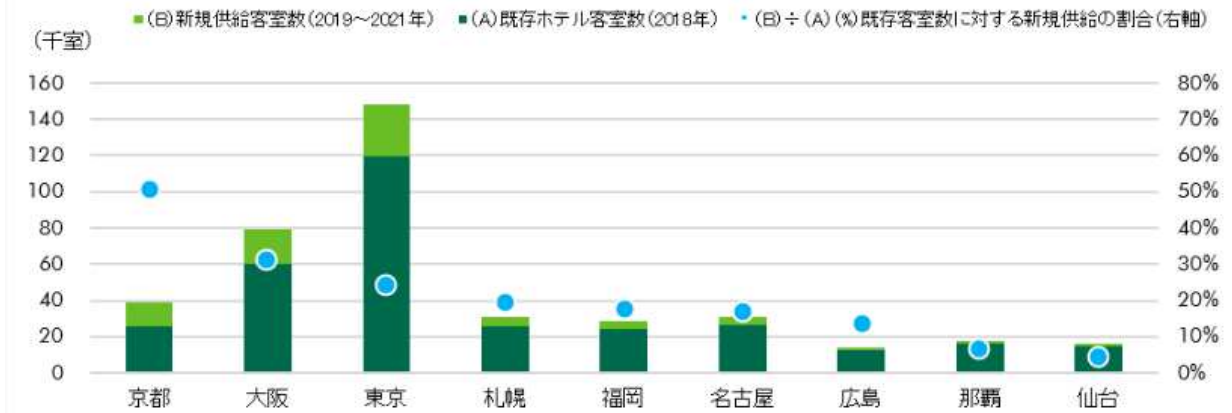
本物件の所在する沖縄県の延べ宿泊者数は増加傾向にあり、直近の伸び率は全国平均を上回る



※観光庁及び厚生労働省のデータを基に本資産運用会社が作成

【ご参考：都市別ホテル客室新規供給】

那覇市内における既存ホテル客室数に対する公表ベースの新規供給割合は、足元では他都市比で小さい



※出所：シービーアールイー株式会社とのレポートより2019年2月時点のデータを引用

【本物件の地図】



【本物件の写真】



3. 取得資産の内容

信託受託者(予定)		三井住友信託銀行株式会社				
所在地 ^(注1)		沖縄県那覇市おもろまち一丁目1番12号				
交通		沖縄都市モノレール「おもろまち」駅徒歩約5分				
土地	地積(登記簿)	7,880.42 m ² (敷地全体) ^(注2)				
	所有形態	所有権の共有 ^(注2)				
建物	用途	事務所・店舗・ホテル・防災管理室・清掃員控室・ごみ置場・荷捌所・駐車場管理室・物置				
	建築時期	2011年7月				
	所有形態	区分所有権の共有 ^(注2)				
	延床面積(登記簿)	34,180.43 m ² (建物全体) ^(注2)				
	構造(登記簿)	鉄骨造陸屋根地下1階付19階建(建物全体)				
耐震性に関する事項		PML ^(注3) : 3% (SOMPOL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(建物全体)						
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		2019年4月15日				
長期修繕費・更新費 (調査日より12年間の 合計金額)		552百万円 ^(注4)				
再調達価格		9,724百万円 ^(注4)				
賃貸借の内容(2019年10月31日時点)(建物全体)						
テナントの総数		1(パルスルー型のマスターリース) *2019年10月31日時点のエンドテナント数は、オフィス:19、店舗:3、ホテル:1 89百万円/月(変動賃料を除く)				
総賃料収入 (駐車場等を除く)	合計	<p>なお、ホテルの賃料割合(変動賃料含む)は3割程度です。</p> <p>【ホテル賃料】 ホテル賃料は、固定賃料と変動賃料の2種類から成り、固定賃料は毎月受領し、変動賃料(客室売上高連動)は契約上定められた算出方法^(注5)に基づき毎年3月と9月に受領します。 なお、ホテル賃料のうち変動賃料の割合は1割程度です。</p> <p>*変動賃料の算出方法については、ホテル運営会社の同意が得られていないため、非開示としております。</p>				
敷金・保証金	合計	942百万円 ^(注4)				
総賃貸面積	オフィス	15,168.77 m ²				
	店舗	689.98 m ²				
	ホテル	11,101.24 m ²				
	合計	26,959.99 m ²				
総賃貸可能面積	オフィス	15,168.77 m ²				
	店舗	689.98 m ²				
	ホテル	11,101.24 m ²				
	合計	26,959.99 m ²				
最近5年間の稼働率の推移 ※エンドテナントの稼働率を記載しています。ただし、ホテル部分については客室稼働率とは異なります。		2015年 10月末	2016年 10月末	2017年 10月末	2018年 10月末	2019年 10月末
		100%	100%	100%	100%	100%

その他特筆すべき事項	なし
想定NOI	537 百万円/年(持分 50%相当) ^(注4) 想定NOIは、本資産運用会社が、取得日の賃貸借契約条件等をもとに、取得年度の特異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 97% (オフィス・店舗 96%、ホテル 100%) ② 公租公課は 2019 年度課税標準額ベース

(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) 本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分(50%)を取得する予定です。本件建物は区分所有建物として登記されており、本件土地には当該区分所有建物の敷地権が設定され、登記されていますが、その区分所有権及び敷地権の全部が不動産信託受益権の対象となっています。

(注3) 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4) 百万円未満を切捨てて記載しています。

4. 取得先の概要

2019 年 11 月 22 日時点

名称	DO新都心開発特定目的会社
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	取締役 海田 雅人
事業内容	特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務等
資本金	10 万円
設立年月日	2007 年 11 月 13 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。なお、本資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社(本資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。))に規定する利害関係人等に該当します)が当該会社へ優先出資を行っています。
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。なお、オリックス不動産投資顧問株式会社(本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等)が当該会社よりアセットマネジメント業務を受託しており、当該会社は、本資産運用会社の社内規定である関係会社取引規程に定める関係会社等に該当します。

名称	オリックス不動産株式会社
所在地	東京都港区浜松町二丁目3番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 高橋 豊典
事業内容	不動産の賃貸借、売買、管理および宅地造成 等
資本金	200 百万円
設立年月日	1999 年 3 月 11 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	オリックス株式会社 100%
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人と当該会社との間には、資本関係はありません。なお、当該会社は本資産運用会社の親会社の子会社であり、本資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に規定する利害関係人等に該当します。
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	当該会社は、本投資法人の運用資産の一部の前所有者及び前信託受益者です。
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。また、上記のとおり、当該会社は本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当します。

5. 物件取得者等の状況

	前所有者等	前々所有者等
名称	DO 新都心開発特定目的会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記「4.取得先の概要」参照	-
取得経緯・理由等	開発目的(2011年7月竣工)	-
取得価格	前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。	-
取得時期	2008年2月(土地)	-

	前所有者等	前々所有者等
名称	オリックス不動産株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記「4.取得先の概要」参照	-
取得経緯・理由等	開発目的(2011年7月竣工)	-
取得価格	前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。	-
取得時期	2008年2月(土地)	-

6. 決済方法・支払条件等

決済方法:引渡時 100%

取得資金:自己資金

7. 今後の見通し

本物件取得による本投資法人の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への影響につきましては、本日付で公表した「2020年2月期の運用状況及び分配予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。2020年8月期(第37期:2020年3月1日~2020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	那覇新都心センタービル	
価格時点	2019年11月30日	
鑑定評価額(持分)	11,100,000千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
(単位:千円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	11,100,000	DCF法を標準とし、直接還元法による検証を行い、収益価格を試算。
直接還元法による価格(持分)	11,600,000	
持分	50%	
直接還元法による価格(1棟)	23,100,000	
①運営収益 [(a)-(g)]	1,443,304	
(a)可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)]	1,496,414	
(b)貸室賃料収入		対象不動産の競争力、実績推移、市場動向、近時賃貸事例等を踏まえ、安定的な水準と認められる貸室賃料収入を査定。
事務所・店舗部分	923,584	
ホテル部分	362,744	
(c)共益費収入	0	上記(b)貸室賃料収入を含む。
(d)水道光熱費収入	158,524	収支実績等を参考に査定。
(e)駐車場収入	46,680	現行契約内容、収支実績、賃貸事例等を参考に査定。
(f)その他収入	4,880	現行契約内容、収支実績等を参考に査定。
(g)空室等損失	53,110	対象不動産の競争力、実績推移、市場動向等を踏まえ、安定的な水準と認められる空室率に基づき査定。
②運営費用	357,446	
維持管理費	92,203	収支実績等を参考に査定。
水道光熱費	148,819	収支実績等を参考に査定。
修繕費	14,550	エンジニアリング・レポート、類似不動産の水準等を参考に査定。
プロパティマネジメントフィー	13,876	プロパティ・マネジメント業務等委託契約書に基づき査定。
テナント募集費用等	9,072	対象不動産の競争力、実績推移、市場動向等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定。
公租公課	75,812	2019年度実績額等に基づき計上。
損害保険料	1,669	依頼者提示の保険資料、類似不動産の水準等を参考に査定。
その他費用	1,443	収支実績等を参考に査定。
③運営純収益 [①-②]	1,085,858	
④一時金の運用益	10,292	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	33,950	エンジニアリング・レポート、類似不動産の水準等を参考に査定。
⑥純収益 [③+④-⑤]	1,062,200	
⑦還元利回り	4.6%	対象不動産の用途及び立地・建物条件、不動産市場動向及び取引事例等を踏まえ、賃貸形式、権利関係等を勘案して査定。
DCF法による価格(持分)	10,900,000	
割引率	4.7%	対象不動産の用途及び立地・建物条件、資金調達コストの水準及び動向等を踏まえ、賃貸形式、権利関係等を勘案して査定。
最終還元利回り	4.8%	価格時点現在の還元利回りに、将来不確実性等を加味して査定。
積算価格(持分)	10,700,000	
土地比率	62.9%	
建物比率	37.1%	
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	市場参加者は、収益の安定性・成長性・転売時の流動性等に着目して意思決定を行っており、当該プロセスを反映した収益価格の規範性は高い。したがって、収益価格にて鑑定評価額を決定した。	

以上