

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

資産の取得に関するお知らせ(フェリチタ三条木屋町)

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	フェリチタ三条木屋町
用途	商業施設(都市型商業施設)
地域 ^(注2)	その他地域(京都府京都市)
取得価格	3,120 百万円
鑑定評価額	3,210 百万円
取得先	スポンサー ^(注3) (オリックス株式会社)
媒介の有無	無
契約締結日	2019年9月25日
取得日	2019年9月30日
賃貸NOI利回り ^(注4)	4.2%
償却後利回り ^(注5)	3.6%

(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) 「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並びにオリックス株式会社の連結子会社及び関連会社をさします。

(注4) 「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。

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。この方針に基づき、今回、本物件の以下の点を評価し、中長期的な安定運用が可能と判断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。

- 京阪本線「三条」駅から徒歩約3分、地下鉄東西線「京都市役所前」駅から徒歩約4分と交通利便性に優れる都市型商業施設
- 周辺の駅を利用する通勤客や大学生等が数多く訪れるエリアとして飲食店等の需要が高く、また三条通に面した角地に立地し、高い視認性を有することから安定的な運用に期待ができる
- 現テナントは主に飲食店の他、カプセルホテル、ヨガスタジオ等。本物件は高瀬川に面しており、各階からの眺望は希少性が高く、今後もテナント誘致における強みが期待できる
- 高層4フロア(7～10階)に入居中のカプセルホテル(本物件に占める賃貸面積割合は約3割)の運営会社とは、長期固定の安定的な賃貸借契約を締結(ご参照:ホテルホームページ <https://cabin-inn.jp/kyoto/>)
- 本物件は国内外の観光客に人気の高い鴨川、先斗町、祇園へのアクセスが良好。立地する中京区は京都市の中央に位置し各観光地とのアクセスに優れることから京都観光の起点として宿泊ニーズの高いエリア

【本物件の地図】



【本物件の写真】



3. 取得資産の内容

特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者(予定)	三井住友信託銀行株式会社 ^(注1)				
所在地 ^(注2)	京都府京都市中京区三条通河原町東入中島町 90 番地外				
交通	京阪本線「三条」駅徒歩約 3 分、京都市営地下鉄東西線「京都市役所前」駅徒歩約 4 分				
土地	地積(登記簿)	541.00 m ² (ただし、敷地の一部は道路として使用されています。)			
	所有形態	所有権			
建物	用途	店舗			
	建築時期	2007 年 6 月			
	所有形態	所有権			
	延床面積(登記簿)	3,513.42 m ²			
	構造(登記簿)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 10 階建			
耐震性に関する事項	PML ^(注3) :3% (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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社			
	調査日	2019 年 2 月 7 日			
	長期修繕費・更新費 (調査日より 12 年間の 合計金額)	55 百万円 ^(注4)			
	再調達価格	683 百万円 ^(注4)			
賃貸借の内容(2019 年 7 月 31 日時点)					
	テナントの総数	7			
	総賃料収入	13 百万円/月			
	敷金・保証金	104 百万円 ^(注4)			
	総賃貸面積	2,983.45 m ²			
	総賃貸可能面積	2,983.45 m ²			
最近 5 年間の稼働率の推移	2015 年 12 月末	2016 年 12 月末	2017 年 12 月末	2018 年 12 月末	2019 年 7 月末
	90.0%	100.0%	100.0%	100%	100%
その他特筆すべき事項	本物件の建築後に施行された 2007 年の京都市による都市計画変更に伴い、本物件土地の高さ制限地区が変更されたことから、本物件の建物は高さ制限について既存不適格の建築物となっており、本物件の建物を建て替える場合には、同規模の建物を建築することはできません。				
想定 NOI	131 百万円/年 ^(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 95.8% ② 公租公課は 2019 年度課税標準額ベース				

(注1) 2019 年 9 月 30 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、登記簿に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9月12日時点

名称	オリックス株式会社
所在地	東京都港区浜松町二丁目4番1号
代表者の役職・氏名	代表執行役 井上 亮
事業内容	リース、割賦売買その他の金融サービス、不動産関連事業 等
資本金 (2019年3月31日時点)	221,111百万円
設立年月日	1950年3月28日
純資産 (2019年3月31日時点)	1,171,504百万円
総資産 (2019年3月31日時点)	4,754,309百万円
大株主及び持株比率 (2019年3月31日時点)	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)9.2%他
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	2019年8月31日時点で本資産運用会社の役職員のうち61名が当該会社からの出向です。
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。また、本投資法人の運用資産の一部の借入人です。その他、当投資法人の運用資産に関連して付随的な契約を複数締結しています。
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	前々々所有者等	前々々々所有者等
名称	オリックス株式会社	オリックス銀行株式会社	オリックス株式会社	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	本資産運用会社の親会社の子会社(100%)であり、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。	上記「4.取得先の概要」 参照	-
取得経緯・ 理由等	運用目的	運用目的	運用目的	-
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。	前所有者が1年を超えて所有していたため記載を省略します。	前所有者が1年を超えて所有していたため記載を省略します。	-
取得時期	2016年8月	2015年2月	2007年11月	-

6. 決済方法・支払条件等

決済方法:引渡時 100%

取得資金:新規借入予定の借入金^(注)

(注) 借入の詳細については、本日公表しましたプレスリリース「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

7. 今後の見通し

本取得による 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。

8. 鑑定評価書の概要

物件名称	フェリチタ三条木屋町	
価格時点	2019年9月1日	
鑑定評価額	3,210,000千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	3,210,000	
直接還元法による価格	3,260,000	
①運営収益 [(a)-(b)]	199,877	
(a)可能総収益	207,306	現行契約をもとに査定した中長期安定的に収受可能な貸室賃料収入、過年度実績等をもとに査定した水道光熱費収入、その他収入を計上
貸室賃料収入	165,706	
その他収入	41,600	
(b)空室等損失等	7,429	類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産の個別性も考慮して査定
②運営費用	67,447	
維持管理費	9,286	見積額をもとに過年度実績も考慮して計上
水道光熱費	34,018	過年度実績をもとに計上
修繕費	1,387	類似不動産の費用水準を参考にエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ計上
プロパティマネジメントフィー	5,288	契約条件に基づく報酬率等をもとに計上
テナント募集費用等	1,372	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、対象不動産の個別性も考慮して計上
公租公課	14,444	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	152	見積額をもとに計上
その他費用	1,500	隔地駐車場利用料を計上
③運営純収益 [(①-②)]	132,430	
④一時金の運用益	1,138	現行契約をもとに査定した一時金に、運用利回りを乗じて計上
⑤資本的支出	3,330	類似不動産の資本的支出を参考にエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ計上
⑥純収益 [(③+④-⑤)]	130,238	
⑦還元利回り	4.0%	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	3,150,000	
割引率	3.8%	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	4.2%	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	2,870,000	
土地比率	86.2%	
建物比率	13.8%	
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	該当事項はありません。	

以上