

2023年3月31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

国内不動産の取得(クロスレジデンス日本橋本町)及び 国内不動産の譲渡(クロスレジデンス三宿)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31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:株式会社コスモスイニシア
- (2)契約締結日:2023年3月31日
- (3)引渡日:2023年12月1日(注1)
- (4)本取得の概要:

取得資産は2023年11月竣工予定であり、許認可取得等が完了した後に取得します。

取得資産の名称	クロスレジデンス日本橋本町(注2)
特定資産の種類	不動産
用途	住宅
地域	東京都心6区(注3)(東京都中央区)
取得価格	2,200百万円
鑑定評価額(注4)	2,510百万円
賃貸NOI利回り(注5)	3.8%
償却後利回り(注6)	3.2%

- (5)本譲渡の概要:

譲渡資産の名称	クロスレジデンス三宿
特定資産の種類	不動産信託受益権
用途	住宅
地域	その他東京23区(注3)(東京都世田谷区)
譲渡価格	2,900百万円
鑑定評価額	2,450百万円
帳簿価格	1,810百万円(注7,8)
譲渡損益	1,065百万円(注7,8)

- (6)媒介の有無:無

(注1) 本入替に係る各売買契約(総称して、以下「本売買契約」といいます。)は、それぞれ、先日付での売買契約であって、契約締結から1カ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約のため、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。

<フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響>
本売買契約に規定される解除条項の内容等は以下のとおりです。

- ① 買主又は売主のいずれか一方に重大な本売買契約への違反がある場合(かかる当事者を、以下「違反当事者」といいます。)、相手方(以下「解除権者」といいます。)は、相当の期間を定め、違反当事者に当該事項の是正を催告し、違反当事者が当該期間内に当該事項の是正に応じないときには本売買契約を解除することができます。ただし、相当期間内に当該事項を是正することが不可能であることが明らかなる場合には、解除権者は、催告をせずして直ちに本契約を解除することができます。
 - ② 前記①の事由により本売買契約が解除された場合、違反当事者は、解除権者に対し、違約金として本取得に係る取得資産の売買代金及び本譲渡に係る譲渡資産の売買代金の合計額の20%相当額を直ちに支払うこととされています。なお、解除権者が被り又は負担した損害等が違約金の金額を超える場合でも、違反当事者に対し、違約金を超える金額を請求することができず、また、かかる損害等が違約金の金額に満たない金額の場合であっても、違反当事者は違約金の減額を請求することはできないこととされています。
- (注2) 本日現在未竣工の為、物件名称は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。「その他東京23区」とは東京23区のうち東京都心6区以外の区をさします。
- (注4) 本取得物件は未竣工建物であるため、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準における「未竣工建物等鑑定評価」を実施しています。詳細は後記「9.本入替対象物件の鑑定評価書概要」をご参照下さい。
- (注5) 「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。
- (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、引渡日時点における本譲渡物件の推定帳簿価格を記載しており、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する可能性があります。

2. 今後の見通し

本入替による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。

また、本譲渡により、2024年2月期(第44期:2023年9月1日～2024年2月29日)に譲渡益(1,065百万円)の計上を見込んでいますが、2024年2月期(第44期)の運用状況の予想については現在精査中であり、2023年4月19日に予定している2023年2月期(第42期)の決算発表時に開示する予定です。

3. 本入替の理由

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ができ、中長期的に安定的な需要が期待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)「クロスレジデンス日本橋本町」の取得理由

- 本投資法人の実績が豊富な都心シングルタイプ(40㎡未満)を中心とした、新築レジデンス(賃貸可能住戸42戸:戸数ベースで1DK/1LDKが67%、2LDKが33%)
- 東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩約2分、JR総武線快速「新日本橋」駅徒歩約3分に位置し、東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅、都営新宿線「岩本町」駅、都営新宿線「馬喰横山」駅、JR山手線・中央線快速・京浜東北線「神田」駅、都営浅草線・東京メトロ日比谷線「人形町」駅と併せて7駅9路線が利用でき、各方面へのアクセスが良好
- 周辺にはスーパーマーケットや小型食品スーパー、ドラッグストア、飲食店等が揃い、生活利便性が高く、大型商業施設・オフィスが集積する日本橋エリアにも至近

【物件地図】



【物件完成予想図】



(2)「クロスレジデンス三宿」の譲渡理由

- 最寄駅徒歩約 14 分で、特殊な間取りの割合が大きく、需要が限定的で空室の長期化リスクがあり、安定した高稼働率の維持が難しいこと
- 上記に伴い、今後の築年数の経過による更なる競争力低下の懸念があること

4. 取得資産の内容

物件名称	クロスレジデンス日本橋本町	
特定資産の種類	不動産	
所在地 ^(注1)	東京都中央区日本橋本町四丁目 15 番 (以下未定)	
交通	東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩約 2 分、JR 総武線快速「新日本橋」駅徒歩約 3 分	
土地	地積(登記簿)	282.76 m ²
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅、店舗(建築確認済証)
	建築時期	2023 年 11 月(予定)
	所有形態	所有権
	延床面積	2,039.25 m ² (建築確認面積)
	構造	鉄筋コンクリート造 15 階建
耐震性に関する事項	PML ^(注2) : 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	株式会社東京建築検査機構
	調査日	- (机上調査のため)
	長期修繕費・更新費 (調査日より 12 年間の 合計金額)	2 百万円 ^(注3)
	再調達価格	456 百万円 ^(注3)

賃貸借の内容(未竣工のため、後述の想定 NOI の算出にあたって本資産運用会社が想定した数値を記載しています。)	
テナントの総数	1 (パススルー型のマスターリース) *取得にあたって、パススルー型のマスターリース契約を締結予定です。
総賃料収入 (駐車場等を除く) ^(注4)	8 百万円/月 ^(注3)
敷金・保証金	-
総賃貸面積	-
総賃貸可能面積	1,617.82 m ²
最近 5 年間の稼働率の推移	- (未竣工のため)
その他特筆すべき事項	なし
想定NOI	79 百万円/年 ^(注3) 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 96.2% (エンドテナントの稼働率を表します)

(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475年に一度起こりうる建物の損失を想定し、その損失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)と地震動によりその損失が生じる年超過確率(縦軸)の関係を表すリスクカーブをもとに算定します。建物の耐震性能や地震動の性状等による損傷の不確実性を考慮した損傷分布により評価しています。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。

(注4) 「クロスレジデンス日本橋本町」には駐車場はありません。

5. 譲渡資産の内容

物件名称	クロスレジデンス三宿				
所有形態	不動産信託受益権				
所在地	東京都世田谷区三宿二丁目11番17号 ^(注1)				
用途	共同住宅				
鑑定評価額(価格時点)	2,450百万円(2023年2月28日)				
賃貸借の内容(2023年1月31日時点)					
テナントの総数	1 (パススルー型のマスターリース)				
総賃料収入 (駐車場等を除く)	10百万円/月 ^(注2)				
敷金・保証金 (駐車場を含む)	12百万円 ^(注2)				
総賃貸面積	2,546.07m ² (稼働率95.7%)				
総賃貸可能面積	2,660.21m ²				
最近5年間の稼働率の推移	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
	8月末	8月末	8月末	8月末	8月末
	91.6%	89.9%	89.2%	90.6%	94.1%

(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) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

6. 入替先の概要

2023年3月20日時点

名称	株式会社コスモスイニシア
所在地	東京都港区芝五丁目34番6号
代表者の役職・氏名	代表取締役 高智 亮大朗
事業内容	不動産の売買、賃貸借および仲介等
資本金	50億円
設立年月日	1969年6月20日
純資産 (2022年12月31日時点)	360億円(連結ベース)
総資産 (2022年12月31日時点)	1,665億円(連結ベース)
大株主及び持株比率 (2022年9月30日時点)	大和ハウス工業株式会社 63.89%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・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。

7. 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。

8. 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。

9. 本入替対象物件の鑑定評価書概要

物件名称	クロスレジデンス日本橋本町	
価格時点	2023年3月1日	
鑑定評価額	2,510,000千円	
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	2,510,000	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	2,590,000	
①運営収益 [(a)-(g)]	103,367	
(a)可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)]	107,414	
(b)貸室賃料収入	95,209	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	9,238	同上
(d)水道光熱費収入	0	専用部分はテナントの個別契約であるため計上しない
(e)駐車場収入	0	なし
(f)その他収入	2,967	見積り等に基づき査定
(g)空室等損失	4,047	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て査定
②運営費用	19,669	
維持管理費	2,718	見積り等に基づき査定
水道光熱費	1,120	類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	1,416	ERによる修繕費用見積りと、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等より中長期安定的観点から求めた当社査定値を勘案して査定
プロパティマネジメントフィー	2,029	予定されている契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	3,992	予定されている契約条件に基づき査定
公租公課	7,684	直近の実額に基づき査定□
損害保険料	98	見積り等に基づき査定
その他費用	612	見積り等に基づき査定
③運営純収益 [①-②]	83,698	
④一時金の運用益	90	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	800	ERによる更新費用見積りと、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等より中長期安定的観点から求めた当社査定値を勘案して査定
⑥純収益 [③+④-⑤]	82,988	
⑦還元利回り	3.2%	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・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による価格	2,470,000	
割引率	3.0%	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	3.4%	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、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	2,950,000	
土地比率	81.4%	
建物比率	18.6%	
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	クロスレジデンス三宿
価格時点	2023年2月28日
鑑定評価額	2,450,000千円
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	2,450,000	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	2,480,000	
①運営収益 [(a)-(g)]	128,735	
(a)可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)]	138,273	
(b)貸室賃料収入	120,676	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	9,946	同上
(d)水道光熱費収入	0	専用部分はテナントの個別契約であるため計上しない
(e)駐車場収入	3,780	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	3,871	過去の実績等に基づき査定
(g)空室等損失	9,538	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	33,035	
維持管理費	4,310	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	2,101	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	7,298	ER等に基づき査定
プロパティマネジメントフィー	2,712	契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	7,469	同上
公租公課	7,196	直近の実額に基づき査定
損害保険料	144	同上
その他費用	1,805	
③運営純収益 [①-②]	95,700	
④一時金の運用益	189	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	6,604	ERに基づき査定
⑥純収益 [③+④-⑤]	89,285	
⑦還元利回り	3.6%	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・権利関係等の個別性を勘案して査定□
DCF法による価格	2,440,000	
割引率	3.4%	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	3.8%	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、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	1,980,000	
土地比率	81.8%	
建物比率	18.2%	

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