

2022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 亀本 由高
 問合せ先 執行役員 山名 伸二
 TEL: 03-5776-3323

資産の譲渡(ビサイド木場、クロスレジデンス金沢香林坊)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、2022年3月31日付で下記のとおり資産の譲渡を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 譲渡の概要

譲渡資産の名称	ビサイド木場	クロスレジデンス金沢香林坊
特定資産の種類	不動産信託受益権(予定) ^(注2)	不動産信託受益権
用途	オフィス	住宅
地域	その他東京23区 ^(注3) (東京都江東区)	その他地域 ^(注4) (石川県金沢市)
譲渡価格	4,135百万円	3,525.8百万円
鑑定評価額	2,990百万円	2,760百万円
帳簿価格	1,800百万円 ^(注5,6)	2,046百万円 ^(注5,6)
譲渡損益	2,186百万円 ^(注5,6)	1,345百万円 ^(注5,6)
譲渡先	非開示 ^(注7)	株式会社フージャースコーポレーション
契約締結日	2022年3月31日	2022年3月31日
譲渡日	2022年6月1日 ^(注8)	2023年2月1日 ^(注8)
媒介の有無	有	有

- (注1) 上記の物件を個別に又は総称して「本物件」といい、本物件の譲渡を個別に又は総称して「本譲渡」といいます。
- (注2) 本物件は本日現在信託の設定がされておらず、本譲渡に際し本投資法人にて信託設定を行う予定です。
- (注3) 「その他東京23区」とは東京23区のうち東京都心6区(品川区・渋谷区・新宿区・中央区・千代田区・港区)以外の区をさします。
- (注4) 「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5) 百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注6) 帳簿価格は、譲渡日時点における本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。
- (注7) 譲渡先を開示することについて、会社形態も含め譲渡先の同意が得られていません。
- (注8) 本譲渡に係る各売買契約(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。

2. 今後の見通し

本譲渡は、従前より取り組んでいるポートフォリオの質向上のための物件入替の一環としての譲渡です。譲渡益については、決算期における分配金にも配慮し、2022年8月期と2023年2月期にそれぞれ計上する予定です。

詳細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「2022年8月期の運用状況及び分配予想の修正並びに2023年2月期の運用状況及び分配予想に関するお知らせ」をご覧ください。

なお、本譲渡により得られる資金は、将来の物件取得や借入金返済資金等、投資主価値の安定的成長に資する各種施策に活用してまいります。

3. 譲渡の理由

本投資法人は投資主価値の安定的成長を実現するため、将来的に競争力低下が懸念される物件や収益性が比較的低い物件の選別売却を推進し、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。かかる投資方針及び運営戦術の主旨に基づき、下記の理由により本譲渡を決定しました。

(1) ビサイド木場

- 2002年上場時より保有し、現在築31年目を迎え、今後相応の修繕コスト負担が想定されるため
- 現状は満室で稼働しているもののオフィス立地としては競争力が劣るエリアととらえ、将来的な競争力に懸念を感じるため

(2) クロスレジデンス金沢香林坊

- 本物件は賃貸マンションとしては高スペックであるものの、競合する分譲賃貸(分譲マンションを賃貸用に貸し出した物件)が近年増加しており、それらと比較すると、本物件は経年(築15年)に伴い設備・スペック等で見劣りしてしまうことから稼働率が軟調に推移しており、今後の競争力の低下が懸念されるため

4. 譲渡資産の内容

(1) ビサイド木場

物件名称	ビサイド木場				
所有形態	所有権				
所在地	東京都江東区木場二丁目17番16号 ^(注1)				
鑑定評価額(価格時点)	2,990百万円(2022年2月28日)				
賃貸借の内容(2022年1月31時点)					
テナントの総数	6				
総賃料収入 (駐車場等を除く)	13百万円/月 ^(注2)				
敷金・保証金 (駐車場を含む)	147百万円 ^(注2)				
総賃貸面積	4,758.03m ²				
総賃貸可能面積	4,758.03m ²				
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
	84.5%	100%	100%	100%	100%
その他特筆すべき事項	なし				

(2)クロスレジデンス金沢香林坊

物件名称	クロスレジデンス金沢香林坊				
所有形態	所有権				
所在地	石川県金沢市香林坊二丁目4番3号 ^(注1)				
鑑定評価額(価格時点)	2,760百万円(2022年2月28日)				
賃貸借の内容(2022年1月31日時点)					
テナントの総数	住宅部分1(パルスルー型のマスターリース)、店舗部分3				
総賃料収入 (駐車場等を除く)	16百万円/月 ^(注2)				
敷金・保証金 (駐車場を含む)	82百万円 ^(注2)				
総賃貸面積	5,928.48m ²				
総賃貸可能面積	6,680.44m ²				
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
	90.5%	93.2%	85.7%	84.4%	83.6%
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) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

5. 譲渡先の概要

(1)ピサイド木場

開示について会社形態も含め譲渡先の同意が得られていないため、開示していません。なお、譲渡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。

(2)クロスレジデンス金沢香林坊

2022年3月1日時点

名称	株式会社フージャースコーポレーション
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目2番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役 小川 栄一
事業内容	不動産の売買、仲介、賃貸、管理及びコンサルティングに関する業務等
資本金	24億円
設立年月日	1994年12月21日
純資産 (2021年3月31日時点)	195億円
総資産 (2021年3月31日時点)	513億円
大株主及び持株比率 (2021年3月31日時点)	株式会社フージャースホールディングス 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。

6. 決済方法等

(1) ビサイド木場
引渡時 100%

(2) クロスレジデンス金沢香林坊
契約締結時 10% (手付金)、引渡時 90%

7. 本物件の鑑定評価書概要

(1) ビサイド木場

物件名称	ビサイド木場
価格時点	2022年2月28日
鑑定評価額	2,990,000千円
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	2,990,000	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	3,040,000	
①運営収益 [(a)-(g)]	189,797	
(a)可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)]	200,721	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、水道光熱費収入、駐車場収入等を査定。
(b)貸室賃料収入	169,290	賃貸事例等を勘案して市場賃料を査定。
(c)共益費収入	0	
(d)水道光熱費収入	23,980	実績推移等を参考に査定。
(e)駐車場収入	6,300	実績推移等を参考に査定。
(f)その他収入	1,150	実績推移等を参考に査定。
(g)空室等損失	10,923	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	56,841	
維持管理費	12,561	実績推移、BMフィー関係資料、類似不動産の水準等を参考に査定。
水道光熱費	22,838	実績推移等を参考に査定。
修繕費	3,875	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	2,338	PM契約を基に類似不動産の水準等を参考に査定。
テナント募集費用等	1,579	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	12,609	課税資料に基づき査定。
損害保険料	279	保険資料、類似不動産の水準等を参考に査定。
その他費用	759	実績推移等を参考に査定。
③運営純収益 [①-②]	132,956	
④一時金の運用益	1,616	運用利回りを1.0%として査定。
⑤資本的支出	10,075	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]	124,498	
⑦還元利回り	4.1%	対象不動産の用途及び立地・建築条件、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	2,970,000	
割引率	4.2%	対象不動産の用途及び立地・建築条件、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。
最終還元利回り	4.3%	価格時点の還元利回りに不確実性等を加味して査定。
積算価格	2,750,000	
土地比率	73.2%	
建物比率	26.8%	
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	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。	

(2) クロスレジデンス金沢香林坊

物件名称	クロスレジデンス金沢香林坊
------	---------------

価格時点	2022年2月28日
鑑定評価額	2,760,000千円
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	2,760,000	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	2,620,000	
①運営収益 [(a)-(g)]	189,916	
(a)可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)]	216,433	
(b)貸室賃料収入	184,970	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	9,490	同上
(d)水道光熱費収入	5,770	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	14,760	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	1,443	過去の実績に基づき査定
(g)空室等損失	26,517	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	46,589	
維持管理費	11,911	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	6,479	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	5,976	ERに基づき査定
プロパティマネジメントフィー	3,960	契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	3,915	同上
公租公課	13,995	直近の実額等に基づき査定
損害保険料	302	同上
その他費用	51	同上
③運営純収益 [①-②]	143,327	
④一時金の運用益	693	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	7,872	ERに基づき査定
⑥純収益 [③+④-⑤]	136,148	
⑦還元利回り	5.2%	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	2,820,000	
割引率	5.0%	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	5.4%	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	2,080,000	
土地比率	52.4%	
建物比率	47.6%	

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
----------------------------	---

以上