

2025年2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 (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 恩田 郁也
問合せ先 財務 IR 部管掌役員 板橋 和史
TEL:03-5776-3323

国内不動産信託受益権の取得（ホテル ユニバーサル ポート ヴィータ）及び
国内不動産の譲渡（青山サンクレストビル、北青山ビル）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、2025年2月25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。

なお、本入替に際しては、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。）及び本資産運用会社の社内規定である関係会社取引規程に基づき、本投資法人の役員会の事前同意を取得する手続きを経ています。

記

1. 本入替の概要

- (1) 契約締結日：2025年2月25日
- (2) 入替先：スポンサー（注1）
- (3) 媒介の有無：無
- (4) 本取得の概要

用途	物件名称	所在地	取得予定価格	鑑定 NOI 利回り（注2）	鑑定償却後 利回り（注3）	取得 予定日
ホテル	ホテル ユニバーサル ポート ヴィータ	大阪府 大阪市	35,000 百万円	5.1%	3.6%	2025年 3月31日

(5) 本譲渡の概要

用途	物件名称	所在地	譲渡予定価格 (譲渡割合)	帳簿価額 (注4,5)	譲渡損益 (注4,5)	譲渡 予定日
オフィス	青山サンクレスト ビル	東京都 港区	3,398 百万円 (20%)	2,010 百万円	1,346 百万円	2025年 3月31日
			6,796 百万円 (40%)	4,015 百万円	2,745 百万円	2025年 9月1日
			6,796 百万円 (40%)	4,009 百万円	2,750 百万円	2026年 3月2日
(合計)			16,990 百万円	10,034 百万円	6,842 百万円	—
商業施設	北青山ビル	東京都 港区	1,010 百万円 (100%)	895 百万円	100 百万円	2025年 3月31日

- (注1) 「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会社を指します。
- (注2) 「鑑定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予定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3) 「鑑定償却後利回り」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予定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4) 百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) 帳簿価額は、譲渡日時点における本譲渡物件の推定帳簿価額を記載しており、譲渡損益は当該推定帳簿価額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. 本入替の理由

本投資法人は、中長期的な観点で投資主価値の安定的成長を図るべく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。

今般、スポンサーパイプラインを活用し、ホテル ユニバーサル ポート ヴィータの取得を決定しました。ホテル ユニバーサル ポート ヴィータは、ユニバーサル・スタジオ・ジャパンのオフィシャルホテルであり、本投資法人が2018年4月に取得したホテル ユニバーサル ポートと隣接しています。関西エリアは、海外旅行者から高い人気を誇る観光地であり、また、大阪・関西万博の開催や統合型リゾート (MICE-IR) の建設により更なるインバウンド需要の拡大が見込めるエリアです。ホテル ユニバーサル ポート ヴィータは、ホテル ユニバーサル ポートと共に、このインバウンド需要の成長を取り込むことができる資産であることから、物件の取得が投資主価値の向上に資すると判断し、取得を決定しました。

また、青山サンクレストビルは、築45年を経過しており、将来的な開発を見据え、隣接する北青山ビルと一括でスポンサーへの譲渡を決定しました。

3. 取得資産の内容

物件名称	ホテル ユニバーサル ポート ヴィータ		
特定資産の種類	不動産信託受益権		
信託受託者 (予定)	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注1)		
所在地 (注2)	大阪府大阪市此花区島屋六丁目1番16号		
交通	JR ゆめ咲線「ユニバーサルシティ」駅徒歩約2分		
土地	地積 (登記簿)	4,547.17 m ²	
	所有形態	所有権	
建物	用途	ホテル・会館	
	建築時期	2018年3月	
	所有形態	所有権	
	延床面積	31,600.14 m ²	
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付16階建	
耐震性に関する事項	PML (注3) : 0% (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		
鑑定評価額 (価格時点)	37,000 百万円 (2025年2月1日)		
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
賃貸借の内容 (取得予定日時点)			
	テナントの総数	3	
賃貸事業収入	固定賃料	40 百万円/月 (注4)	
	変動賃料	ホテルの変動賃料は、下記の計算方法で算出し、年2回 (6月・12月) 受領します。 (6ヶ月間のGOP : 1,000 百万円以下の金額) ×80% + (6ヶ月間のGOP : 1,000 百万円超の金額) ×52%	

		－ 6ヶ月間の固定賃料（181百万円） ※変動賃料の算出対象期間は、4月～9月及び10月～3月です。				
	敷金・保証金	418百万円 ^(注4)				
	総賃貸面積	24,956.71 m ²				
	総賃貸可能面積	24,956.71 m ²				
最近5年間の稼働率の推移	2021年 1月末	2022年 1月末	2023年 1月末	2024年 1月末	2025年 1月末	
	100%	100%	100%	100%	100%	
その他特筆すべき事項	なし					

(注1) 2025年3月31日付で同社と本投資法人の間で不動産管理处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、登記簿上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4) 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

(1) 青山サンクレストビル

物件名称	青山サンクレストビル				
特定資産の種類 ^(注1)	不動産				
所有形態	所有権				
所在地 ^(注2)	東京都港区北青山二丁目13番5号				
用途	事務所・店舗・銀行				
鑑定評価額(価格時点)	13,360百万円(2025年2月1日)				
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
賃貸借の内容(2024年12月31日時点)					
	テナントの総数	8			
	総賃料収入	33百万円/月 ^(注3)			
	敷金・保証金	344百万円 ^(注3)			
	総賃貸面積	4,982.48 m ²			
	総賃貸可能面積	6,778.78 m ²			
最近5年間の稼働率の推移	2020年 12月末	2021年 12月末	2022年 12月末	2023年 12月末	2024年 12月末
	87.8%	77.0%	99.4%	99.4%	73.5%
その他特筆すべき事項	なし				

(2) 北青山ビル

物件名称	北青山ビル				
特定資産の種類 ^(注1)	不動産				
所有形態	所有権				
所在地 ^(注2)	東京都港区北青山二丁目13番6号				
用途	店舗				
鑑定評価額(価格時点)	1,010百万円(2025年2月1日)				
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
賃貸借の内容(2024年12月31日時点)					
	テナントの総数	1			

総賃料収入	非開示 ^(注4)				
敷金・保証金	非開示 ^(注4)				
総賃貸面積	209.09 m ²				
総賃貸可能面積	209.09 m ²				
最近5年間の稼働率の推移	2020年 12月末	2021年 12月末	2022年 12月末	2023年 12月末	2024年 12月末
	100%	100%	100%	100%	100%
その他特筆すべき事項	なし				

(注1) 2025年3月31日付で不動産管理処分信託契約書を締結し信託設定をした上で、不動産信託受益権の譲渡を行う予定です。

(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3) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) テナントより開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。

5. 取得先の概要

名称	HUP2 特定目的会社
所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
代表者の役職・氏名	取締役 三品 貴仙
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
資本金	10万円
設立年月日	2015年3月6日
純資産	非開示 ^(注)
総資産	非開示 ^(注)
大株主及び持株比率	オリックス株式会社 100%
本投資法人・本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	本投資法人の関連当事者には該当しません。本資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社が当該会社へ優先出資を行っているため、本資産運用会社の関連当事者に該当します。 また、当該会社は、本資産運用会社の投信法に定める利害関係人等には該当しませんが、利害関係人等が意思決定を支配する特定目的会社であり、また、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。

(注) 取得先より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。

6. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。

	現所有者・信託受益権者	前所有者・信託受益権者
名称	HUP2特定目的会社	—
本資産運用会社と特別な利害関係にある者との関係	上記「5.取得先の概要」参照	

取得経緯・理由等	新築	
取得時期	2018年3月	
取得価格 (注)	—	

(注) 土地は前所有者が1年を超えて所有、建物は前所有者の開発物件につき前々所有者がいないため記載を省略しています。

7. 譲渡先の概要

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	取締役社長 深谷 敏成
事業内容	不動産の投資・開発・賃貸・運営・管理
資本金	200 百万円
設立年月日	1999年3月11日
純資産 (2024年3月31日時点)	144,059 百万円
総資産 (2024年3月31日時点)	724,016 百万円
大株主及び持株比率	オリックス株式会社 100%
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、本投資法人の投資口を本投資法人の投資口を27,600口保有しています。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	本投資法人との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち5名が当該会社からの出向者です。
取引関係	当該会社は、本投資法人の運用資産の一部の不動産管理受託先です。本資産運用会社は、当該会社とスポンサー・サポート契約を締結しており、不動産に係る情報等の提供を受けています。本投資法人は、当該会社より運用資産の一部を取得しています。
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しません。当該会社は、本資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社の子会社であるため、本資産運用会社の関係当事者に該当します。また、当該会社は、本資産運用会社の投信法に定める利害関係人等に該当し、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。

8. 利害関係人等との取引

本取得は、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との取引に該当します。また、本譲渡は本資産運用会社の投信法に定める利害関係人等との取引及び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との取引に該当します。取引に際して、本資産運用会社は、本資産運用会社の社内規定である関係会社取引規程に基づき、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会における審議及び承認を得た上で、投資委員会での承認後、本投資法人の役員会の事前同意を取得する手続きを経ています。

9. フォワード・コミットメント等に関する事項

- (1) ホテル ユニバーサル ポート ヴィータの信託受益権売買契約 (以下本項において「本件売買契約」といいます。) は、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>
 本件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本件売買契約の違反がある場合（かかる当事者を、以下本項において「違反当事者」といいます。）、相手方（以下本項において「解除権者」といいます。）は、相当の期間を定め、違反当事者に義務の履行を催告し、違反当事者が当該期間内に当該事項を是正しない場合は本件売買契約を解除することができます。また、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場合等には、解除権者は、催告をせずして直ちに本件売買契約を解除することができます。
- 2) いずれかの当事者が本件売買契約に違反したことにより損害等を被った場合において、ホテルユニバーサル ポート ヴィータの取得実行日から 6 ヶ月以内に請求した場合に限り、違反当事者は、相手方当事者に対して、かかる損害等を補償するものとされています。ただし、その総額は、売買代金の 10%相当額を超えないものとされています。

- (2) 青山サンクレストビル及び北青山ビルの信託受益権売買契約（以下本項において「本件売買契約」といいます。）は、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>
 本件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本件売買契約の重大な違反がある場合（かかる当事者を、以下本項において「違反当事者」といいます。）、相手方（以下本項において「解除権者」といいます。）は、相当の期間を定め、違反当事者に違反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を是正しない場合は本件売買契約を解除することができます。また、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場合等には、解除権者は、催告をせずして直ちに本件売買契約を解除することができます。ただし、既に移転した持分に相当する部分を解除することはできません。
- 2) 本件売買契約の全部又は一部が解除された場合、解除の日から 6 ヶ月以内に具体的な事由を書面で通知した場合に限り、違反当事者は解除権者が被った損害等を賠償するものとされています。ただし、損害等の賠償は、解除された売買に係る売買代金の 10%相当額を上限とするものとされています。
- 3) いずれかの当事者が本件売買契約に違反したことにより損害等を被った場合、青山サンクレストビルの信託受益権等の第 3 回の譲渡実行日から 6 ヶ月以内に具体的な事由を書面で通知した場合に限り、違反当事者は、相手方当事者に対して、かかる損害等を賠償するものとされています。ただし、損害等の賠償は、売買代金の合計額の 10%相当額を上限とし、また 2) の損害等の賠償と重疊的に請求することはできないものとされています。

10. 決済方法等

決済方法：引渡時 100%

取得資金：新規借入予定の借入金^(注)及び自己資金

(注) 借入金については決定した時点でお知らせします。

11. 今後の見通し

本入替の影響を踏まえた、2025 年 8 月期の運用状況予想については、本日付で公表した「2025 年 8 月期の運用状況及び分配予想の上方修正に関するお知らせ」に記載のとおりです。

12. 本入替対象物件の鑑定評価書概要

(1) ホテル ユニバーサル ポート ヴィータ

物件名称	ホテル ユニバーサル ポート ヴィータ
価格時点	2025年2月1日
鑑定評価額	37,000,000千円
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	37,000,000	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	38,300,000	
①運営収益 [(a)-(b)]	2,250,257	
(a)可能総収益	2,250,257	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、共益費収入等を査定。
(b)空室等損失	0	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	476,044	
維持管理費	110,807	実績推移、委託契約内容等を参考に査定。
水道光熱費	161,719	実績推移、類似不動産の水準等を参考に査定。
修繕費	39,510	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（FF&E含む）。
プロパティマネジメントフィー	6,319	契約（本資産運用会社との不動産管理委託契約書）等を参考に査定。
テナント募集費用等	0	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	141,742	2024年度課税明細書を参考に計上。
損害保険料	2,443	見積書、類似不動産の水準等を参考に査定。
その他費用	13,501	類似不動産の水準、実績推移等を参考に査定。
③運営純収益 [①-②]	1,774,213	
④一時金の運用益	4,185	運用利回りを1.0%として査定。
⑤資本的支出	35,070	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。
⑥FF&Eリザーブ	27,820	類似不動産の水準等を参考に査定。
⑦戦略投資	214,000	類似不動産の水準等を参考に査定。
⑧純収益 [③+④-⑤-⑥-⑦]	1,501,508	
⑨還元利回り	3.9%	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。
⑩初期投資費用	200,000	見積書を参考に査定。
DCF法による価格	36,400,000	
割引率	4.0%	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	4.1%	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	32,630,000	
土地比率	63.6%	
建物比率	36.3%	
家具等比率	0.1%	

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。
----------------------------	--

(2) 青山サンクレストビル

物件名称	青山サンクレストビル
価格時点	2025年2月1日
鑑定評価額	13,360,000千円
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	13,360,000	DCF法により収益価格を試算。
DCF法による価格	13,360,000	現況建物を一定期間賃貸運用した後、取壊し最も有効の建付地として売却することを想定し、試算。
①運営収益 [(a)-(b)] ※保有期間中の標準	511,834	
(a)可能総収益	557,186	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、共益費収入等を査定。
(b)空室等損失	45,351	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 ※保有期間中の標準	256,162	
維持管理費	42,043	実績推移、類似不動産の水準等を参考に査定。
水道光熱費	60,639	実績推移、類似不動産の水準等を参考に査定。
修繕費	5,400	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、出口シナリオを考慮して査定。
プロパティマネジメントフィー	6,520	PM契約等を参考に査定。
テナント募集費用等	5,304	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	117,283	2024年度課税明細書を参考に計上。
損害保険料	576	直近実績、類似不動産の水準等を参考に査定。
その他費用	18,395	実績推移等を参考に査定（駐車場賃借料を含む）。
③運営純収益 [(①)-(②)] ※保有期間中の標準	255,672	
④一時金の運用益	4,358	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	44,550	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、出口シナリオを考慮して査定。
⑥純収益 [(③)+(④)-(⑤)] ※保有期間中の標準	215,480	
割引率（保有期間中の純収益）	3.7%	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。
売却価格については、現況の建物を取壊して更地化することが最も有効使用と判断されるため、更地としての価格から建物取壊し費用及びテナント立退き費用を控除することによって査定する。		

更地としての価格（復帰価格時点）	17,722,493	価格時点での更地価格に、復帰価格時点までの物価上昇率を考慮して査定。
更地としての価格（価格時点）	17,200,000	DCF法（開発賃貸型）を標準とし、取引事例比較法を参考に、更地価格（価格時点）を査定。
DCF法（開発賃貸型）による収益価格	17,200,000	対象地上に最も有効使用の賃貸不動産（賃貸オフィスビル）を開発して売却することを想定し、開発期間終了後の売却価格等の現在価値から、開発期間中の開発支出の現在価値の総和を控除することにより、収益価格を試算。
開発される複合不動産価格	25,400,000	DCF法を標準とし、直接還元法による検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	26,200,000	
①運営収益 [(a)-(b)]	1,068,122	
(a)可能総収益	1,127,876	開発不動産の競争力、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、共益費収入、水道光熱費収入、駐車場収入等を査定。
(b)空室等損失等	59,753	開発不動産の競争力、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	306,256	
維持管理費	70,566	類似不動産の水準等を参考に査定。
水道光熱費	27,140	類似不動産の水準等を参考に査定。
修繕費	5,100	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	16,021	類似不動産の水準等を参考に査定。
テナント募集費用等	10,167	開発不動産の競争力、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	159,197	2024年度実績額等に基づき計上（土地）。想定される建築費及び類似不動産の水準等に基づき計上（建物）。
損害保険料	2,040	類似不動産の水準等を参考に査定。
その他費用	16,021	類似不動産の水準等を参考に査定。
③運営純収益 [①-②]	761,866	
④一時金の運用益	8,642	運用利回りを1.0%として査定。
⑤資本的支出	10,200	類似不動産の水準等を参考に査定。
⑥純収益 [③+④-⑤]	760,309	
⑦還元利回り	2.9%	開発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法による収益価格	25,100,000	
割引率	3.0%	開発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	3.1%	開発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。
開発支出	6,100,280	建築費、設計監理料、開発期間中の土地公租公課、不動産取得税（建物）、初期リーシング費用等を計上。
投下資本収益率（開発収入）	3.5%	賃貸運用時の利回りをベースに不動産開発事業に関するリスクを考慮して査定。
投下資本収益率（開発支出）	0.1%	安全性・流動性が高い金融商品の利回り水準を参考に査定。
開発期間	2.0年	開発不動産の許認可申請・建築工事期間等を考慮して査定。
比準価格（価格時点）	16,900,000	
取壊し費用及び立退き費用（復帰価格時点）	1,286,435	価格時点での取壊し費用に、復帰価格時点までの物価上昇率を考慮して査定。また、立退き費用については、復帰価格時点での月額支払賃料を考慮して査定。
割引率（復帰価格）	3.5%	賃貸運用時の利回りをベースに不動産開発事業に関するリスクを考慮して査定。
積算価格	13,590,000	
土地比率	96.9%	
建物比率	3.1%	

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。

(3) 北青山ビル

物件名称	北青山ビル
価格時点	2025年2月1日
鑑定評価額	1,010,000千円
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	1,010,000	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	1,040,000	
①運営収益 [(a)-(b)]	42,681	
(a)可能総収益	42,681	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、共益費収入等を査定。
(b)空室等損失	0	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	9,032	
維持管理費	1,781	実績推移、類似不動産の水準等を参考に査定。
水道光熱費	2,132	実績推移、類似不動産の水準等を参考に査定。
修繕費	219	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	530	PM契約等を参考に査定。
テナント募集費用等	41	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	4,055	2024年度課税明細書を参考に計上。
損害保険料	15	直近実績、類似不動産の水準等を参考に査定。
その他費用	256	実績推移、類似不動産の水準等を参考に査定。
③運営純収益 [①-②]	33,649	
④一時金の運用益	162	運用利回りを1.0%として査定。
⑤資本的支出	511	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]	33,300	
⑦還元利回り	3.2%	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	990,000	
割引率	3.3%	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	3.4%	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	938,000	
土地比率	90.0%	
建物比率	10.0%	
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。	

(注) 千円未満を切り捨てて記載しています。

【参考資料】

本入替完了後のポートフォリオ

用途	取得価格	
	金額（億円） ^(注1)	比率 ^(注2)
オフィス	3,901	51.3%
商業施設	1,045	13.7%
住宅	1,009	13.3%
物流施設	371	4.9%
ホテル	1,281	16.8%
合計	7,608	100%

地域 ^(注3)	取得価格	
	金額（億円） ^(注1)	比率 ^(注2)
東京都心 6 区	2,573	33.8%
その他東京 23 区	692	9.1%
首都圏その他地域	1,451	19.1%
その他地域	2,891	38.0%
合計	7,608	100%

(注1) 一億円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。

(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、「その他東京 23 区」は「東京都心 6 区」を除いたその他東京 23 区を指します。また「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、「その他地域」とは「東京都心 6 区」、「その他東京 23 区」及び「首都圏その他地域」を除いた地域を指します。

(注4) 上記金額及び比率には、取得及び譲渡予定資産（2024 年 8 月 28 日付で取得を公表した天神ノースフロントビル及び 2024 年 12 月 24 日付で取得を公表した MIMARU 大阪 心齋橋 EAST 及び MIMARU SUITES 京都四条）を含みます。

以上