

2019年2月18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
T E L : 03-5418-4858

資産の譲渡に関するお知らせ
(神戸桃山台ショッピングセンター(底地)の一部、クロスモール下関長府、グランマート手形)

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2月18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致します。

記

1. 譲渡の概要

物件名 (注1)	用途	地域 (注2)	譲渡先	譲渡予定価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円) (注3,4)	譲渡予定損益 (百万円) (注3,4)	鑑定評価額 (百万円)
神戸桃山台 ショッピングセンター (底地)の一部	商業 施設	その他 地域 (兵庫県 神戸市)	国内事業 会社 (注5)	4,900 (注6)	2,112	▲464	2,110
クロスモール 下関長府	商業 施設	その他 地域 (山口県 下関市)			2,294		2,040
グランマート 手形	商業 施設	その他 地域 (秋田県 秋田市)			921		1,120

(注1) 上記の物件を個別又は総称して「本物件」といい、本物件の譲渡を個別又は総称して「本譲渡」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) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 帳簿価格は、譲渡予定日時点における本物件の推定帳簿価格とし、譲渡予定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の可能性があります。

(注5) 譲渡先は国内の事業会社ですが、名称等の開示の同意が得られておりません。

(注6) 物件毎の譲渡予定価格については、譲渡先より非開示とすることが本譲渡の必須の条件として求められ、後述の「3.譲渡の理由」に記載の通り譲渡することが本投資法人の利益に資するとの考えから、やむを得ないと判断し、3物件合計の譲渡予定価格合計を記載しています。

2. 今後の見通し

本投資法人の2019年2月期(第34期:2018年9月1日～2019年2月28日)において、本譲渡に伴い譲渡損464百万円が発生する見込みです。現時点で譲渡損全額について内部留保(総額3,020百万円^(注))の一部取り崩しを視野に入れており、2018年10月17日付の「2018年8月期決算短信(REIT)」で公表済の2019年2月期(第34期:2018年9月1日～2019年2月28日)運用状況及び分配予想について修正はございません。

また、本投資法人の2019年8月期(第35期:2019年3月1日～2019年8月31日)の運用状況における本物件の譲渡による影響は軽微であり、2018年10月17日付の「2018年8月期決算短信(REIT)」で公表済の2019年8月期(第35期:2019年3月1日～2019年8月31日)運用状況及び分配予想について修正はございません。

(注) 2018年8月期末の圧縮積立金残高に当該期の圧縮積立金繰入額を加算した数値をいいます。

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などを選別売却してまいりました。かかる投資方針及び運営戦術の主旨に基づき、ポートフォリオの資産構成及び中長期的な分配金に与える影響等を勘案した結果、譲渡予定価格合計が直近の帳簿価格・鑑定評価額の合計額を下回るものの、保有を継続するよりも譲渡することが本投資法人の利益に資すると判断し、本譲渡を決定致しました。今回の譲渡予定価格合計と鑑定評価額の合計との乖離の大半はクロスモール下関長府によるものです。本投資法人は、譲渡予定価格合計について、稼働や賃料の推移、周辺のマーケット状況等を加味した適正価格であると判断しています。本物件の具体的な譲渡理由は以下の通りです。

・神戸桃山台ショッピングセンター(底地)の一部

本物件は、テナントと長期の賃貸借契約を締結しており、100%で稼働しているものの、賃借人の転貸先において一部の区画で退去があった後、空室期間が長期化し実質的には1年以上空室が続いている区画があることから、将来的な競争力低下の可能性があると考え、現時点で譲渡することが適切と判断し、本譲渡を決定しました。なお、継続保有分については相対的に安定性が高いと判断しています。

・クロスモール下関長府

本物件は当初、生活密着型のスーパーマーケットを中核としたNSC(ネーバーフッドショッピングセンター)物件として取得しましたが、スーパーマーケット撤退があったこと、及び大口テナント退去決定後のリーシングに1年以上の時間を要し、かつ賃料水準の大幅な低下があったこと等に鑑みると、今後もその環境が続く可能性は高く好転は見込めないと判断し、本譲渡を決定しました。

・グランマート手形

本物件は地方都市におけるスーパーマーケット単独の小規模施設であり、本投資法人の資産規模拡大によりポートフォリオ全体に対する貢献度が低下したと判断するとともに、相対的に高いテナントリスクを有すると考えたため、本譲渡を決定しました。

今後も中長期的な分配金の安定的成長を推進しつつ、引き続きポートフォリオクオリティ向上のため一定程度の物件売却を検討致します。

なお、本物件の譲渡により得られる資金につきましては、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。

4. 本物件の内容

(1) 神戸桃山台ショッピングセンター(底地)の一部

本譲渡対象物件位置図



物 件 名 称	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)の一部	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権 ^(注1)	
所 在 地	兵庫県神戸市垂水区下畑町字嶽ヶ山 1380 番 2 外 ^(注2)	
土 地	地 積 (登 記 簿)	全体 59,940.76 m ² のうち 41,832.28 m ²
	所 有 形 態	所有権
建 物	用 途	-
	建 築 時 期	-
	所 有 形 態	-
	延 床 面 積 (登 記 簿)	-
	構 造 (登 記 簿)	-
譲 渡 先	非開示 ^(注3)	
譲 渡 予 定 価 格	非開示 ^(注3)	
帳 簿 価 格	2,112 百万円 ^(注4)	
譲 渡 予 定 損 益	非開示 ^(注3)	
鑑 定 評 価 額	2,110 百万円	
価 格 時 点	2018 年 12 月 1 日	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
契 約 予 定 日	2019 年 2 月 18 日	
譲 渡 予 定 日	2019 年 2 月 19 日	
決 済 方 法	引渡時 100%	
テ ナ ン ト の 内 容	(2018 年 12 月 31 日現在)	
	テナントの総数	4
	総賃料収入	17 百万円/月 (駐車場等を除く。) ^(注4)
	敷金・保証金	186 百万円 ^(注4)
	総賃貸面積	25,407.23 m ²

	総賃貸可能面積	25,407.23 m ²
	直近の稼働率	100%
その他特筆すべき事項		なし

(注1) 神戸桃山台ショッピングセンター(底地)全体の不動産信託受益権については、譲渡予定日に、本物件の不動産信託受益権(本譲渡対象)と継続保有分の不動産信託受益権(本譲渡対象外)に分割したうえ、譲渡します。

(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) 開示について譲渡先の同意が得られていないため開示していません。

(注4) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

本譲渡前後の鑑定評価額

	鑑定評価額 ^(注1)	割引率(DR) ^(注2)	価格時点
本譲渡前	3,310 百万円	7.1%	2018年8月31日
本譲渡後(継続保有分)	1,270 百万円	6.6%	2018年12月1日

(注1) 「本譲渡前」の鑑定評価額は、本譲渡対象を含む全体に係る2018年8月期末の鑑定評価額を、「本譲渡後」の鑑定評価額は、本譲渡対象を除外して算出された継続保有分の鑑定評価額を記載しています。

(注2) 「割引率(DR)」は、それぞれの鑑定評価書に記載されたDCF法における割引率を記載しています。

(2) クロスモール下関長府

物 件 名 称		クロスモール下関長府
特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
所 在 地		山口県下関市長府才川一丁目42番30号外 ^(注1)
土 地	地 積 (登 記 簿)	11,979.94 m ²
	所 有 形 態	所有権
建 物	用 途	店舗
	建 築 時 期	2007年5月
	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積 (登 記 簿)	①6,627.74 m ² ②1,685.72 m ² ③174.56 m ² ④94.86 m ²
	構 造 (登 記 簿)	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 ③鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ④鉄骨造スレートぶき平家建
譲 渡 先		非開示 ^(注2)
譲 渡 予 定 価 格		非開示 ^(注2)
帳 簿 価 格		2,294 百万円 ^(注3)
譲 渡 予 定 損 益		非開示 ^(注2)
鑑 定 評 価 額		2,040 百万円
価 格 時 点		2018年12月1日
鑑 定 評 価 機 関		大和不動産鑑定株式会社
契 約 予 定 日		2019年2月18日
譲 渡 予 定 日		2019年2月19日

決 済 方 法	引渡時 100%
テナントの内容	(2018年12月31日現在)
テナントの総数	1
総賃料収入	14百万円/月 (駐車場等を除く。) ^(注3)
敷金・保証金	146百万円 ^(注3)
総賃貸面積	8,651.19 m ²
総賃貸可能面積	8,651.19 m ²
直近の稼働率	100%
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) 開示について譲渡先の同意が得られていないため開示していません。

(注3) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(3) グランマート手形

物 件 名 称	グランマート手形	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
所 在 地	秋田県秋田市手形休下町2番地1号 ^(注1)	
土 地	地 積 (登 記 簿)	8,206.66 m ²
	所 有 形 態	所有権
建 物	用 途	店舗
	建 築 時 期	2004年7月
	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積 (登 記 簿)	2,924.82 m ²
	構 造 (登 記 簿)	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
譲 渡 先	非開示 ^(注2)	
譲 渡 予 定 価 格	非開示 ^(注2)	
帳 簿 価 格	921百万円 ^(注3)	
譲 渡 予 定 損 益	非開示 ^(注2)	
鑑 定 評 価 額	1,120百万円	
価 格 時 点	2018年12月1日	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
契 約 予 定 日	2019年2月18日	
譲 渡 予 定 日	2019年2月19日	
決 済 方 法	引渡時 100%	
テナントの内容	(2018年12月31日現在)	
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	3,311.00 m ²	

	総賃貸可能面積	3,311.00 m ²
	直近の稼働率	100%
その他特筆すべき事項		<p>〈取決め等〉</p> <p>本物件の前所有者(オリックス不動産株式会社)と本物件の賃借人(株式会社タカヤナギ)との間の定期建物賃貸借契約書により、所有者が本物件を譲渡しようとするときは、賃借人に対し本物件の取得に係る優先交渉権を付与する必要がある、かかる取決めが信託受託者に承継されています。</p>

- (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、登記簿に記載されている地番とは異なる場合があります。
- (注2) 開示について譲渡先の同意が得られていないため開示していません。
- (注3) 百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 開示についてテナントの同意が得られていないため開示していません。

5. 譲渡先の概要

本譲渡の譲渡先は国内の事業会社ですが、名称等の開示の同意が得られておりませんので、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。

6. 媒介の概要

なし

7. 本物件の鑑定評価書概要

物件名称	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)の一部	
価格時点	2018年12月1日	
鑑定評価額	2,110,000 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	2,110,000	
DCF法による価格	2,110,000	
割引率	7.3%	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した。
最終還元利回り	-	事業用定期借地権の契約期間等を考慮し、契約期間満了後の更地復帰等を想定していることから、最終還元利回りは採用しておりません。
割合法等による価格	1,930,000	
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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、割合法等による価格は参考に留め収益価格を採用した。	

物件名称	クロスモール下関長府
価格時点	2018年12月1日
鑑定評価額	2,040,000 千円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	2,040,000	
直接還元法による価格	1,990,000	
①運営収益 [(a)-(b)]	184,695	
(a)可能総収益	190,349	現行賃料を基に査定した標準的な貸室賃料収入のほか、過年度実績額を参考に査定した水道光熱費収入、駐車場収入、その他収入を計上した。
(b)空室等損失等	5,654	地域の標準的な空室率に対象不動産の競争力を勘案し、査定した。
②運営費用	60,516	
維持管理費	9,278	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行ったうえで、現行契約の建物管理業務費に基づき、計上した。
水道光熱費	26,700	過年度実績額を参考に査定し、計上した。
修繕費	2,222	類似不動産の修繕費の水準による検証を行ったうえで、エンジニアリング・レポート記載の年平均額を計上した。
プロパティマネジメントフィー	7,025	現行契約の賃貸運営管理業務費に基づき査定し、計上した。
テナント募集費用等	673	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定し、計上した。
公租公課	12,025	2018年度実績額を基に査定し、計上した。
損害保険料	168	類似不動産の損害保険料の水準による検証を行ったうえで、依頼者から入手した資料に基づき計上した。
その他費用	2,426	予備費として、過年度実績額を参考に査定し、計上した。また、テナント従業員用の隔地駐車場使用料について、依頼者から入手した資料に基づき計上した。
③運営純収益 [①-②]	124,179	
④一時金の運用益	1,346	金融資産の運用利回りや調達金利等に基づき査定し、計上した。
⑤資本的支出	2,352	類似不動産の更新費、大規模修繕費の水準による検証を行ったうえで、エンジニアリング・レポート記載の年平均額を計上した。
⑥純収益 [③+④-⑤]	123,172	
⑦還元利回り	6.2%	類似の不動産の評価事例との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等も参考として還元利回りを査定した。
DCF法による価格	2,060,000	
割引率	6.1%	類似の不動産の事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして、査定した。
最終還元利回り	6.4%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、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の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。
積算価格	1,310,000	
土地比率	72.4%	
建物比率	27.6%	

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	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

物件名称	グランマート手形
価格時点	2018年12月1日
鑑定評価額	1,120,000 千円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	1,120,000	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	1,130,000	
①運営収益 [(a)-(b)]		非開示 本項目を開示することにより本投資法人に悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し非開示としています。
(a)可能総収益		
(b)空室等損失等		
②運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
プロパティマネジメントフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
③運営純収益 [①-②]	70,019	
④一時金の運用益	392	
⑤資本的支出	1,725	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]	68,687	
⑦還元利回り	6.1%	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	1,110,000	
割引率(2023年8月まで)	5.9%	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、契約内容、賃貸形式、権利関係等を勘案して査定。
割引率(2023年9月以降)	6.3%	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	6.3%	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	1,080,000	
土地比率	78.9%	
建物比率	21.1%	

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

本日資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会