

2019年7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
 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(仙台南町通ビル)

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7月31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	仙台南町通ビル
用途	商業施設(都市型商業施設)
地域 ^(注2)	その他地域(宮城県仙台市)
取得予定価格	3,900 百万円
鑑定評価額	4,120 百万円
取得先	スポンサー ^(注3) (合同会社OSD・プロパティーズ・ワン)
媒介の有無	無
契約締結日	2019年7月31日
取得予定日	2019年7月31日
賃貸NOI利回り ^(注4)	4.7%
償却後利回り ^(注5)	3.4%

(注1) 上記の取得予定物件を「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。

2. 取得の理由

本投資法人は、ポートフォリオと財務の安定性を背景に、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。

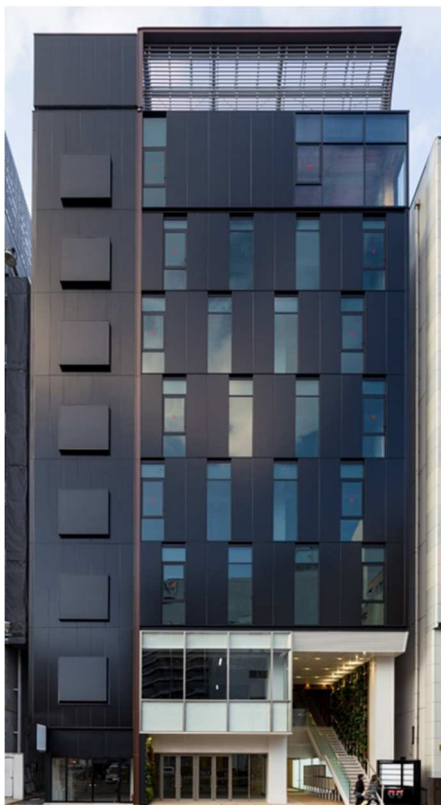
- オリックスグループが開発した築浅都市型商業施設。近隣に本投資法人が保有する「aune仙台」を含め、当該エリアにおけるオリックスグループの知見を活かせるエリアに所在
- 東北地方の商業の中心である仙台市の中でも、東北地方最大の乗降客数を誇る仙台駅前エリアに立地し、JR仙台駅から徒歩約5分。更に地下鉄仙台駅の出入り口が前面道路を挟んだ向かいにあり、利便性に優れる
- 2015年の地下鉄東西線の開通の効果もあり、今後も繁华性の高まりに期待ができる
- 駅至近の利便性の高さでオフィス、ビジネスホテル及び大型商業施設の集積エリアという立地特性を活かした幅広いテナントの誘致が可能。現テナントは貸会議室、フィットネスジム、高級志向の地元料理店、カフェ、各種居酒屋等

(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。

【本物件の写真・地図】



3. 取得資産の内容

特定資産の種類		不動産
所在地		宮城県仙台市青葉区中央三丁目6番12号(住居表示)
交通		JR線「仙台」駅徒歩約5分、仙台市営地下鉄東西線「仙台」駅徒歩約1分
土地	地積(登記簿)	621.36 m ²
	所有形態	所有権
建物	用途	店舗
	建築時期	2017年11月
	所有形態	所有権
	延床面積(登記簿)	4,096.42 m ²
構造(登記簿)		鉄骨造陸屋根地下1階付8階建
耐震性に関する事項		PML ^(注1) :2%(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3月14日
	長期修繕費・更新費 (調査日より12年間の 合計金額)	27百万円 ^(注2)
	再調達価格	1,519百万円 ^(注2)
賃貸借の内容(2019年6月30日時点)		
	テナントの総数	12
	総賃料収入	18百万円/月
	敷金・保証金	154百万円 ^(注2)
	総賃貸面積	3,221.22 m ²
	総賃貸可能面積	3,356.97 m ²
	稼働率	96.0%
その他特筆すべき事項		建築基準法に関する複数の指摘事項がありますが、いずれの指摘事項についても本物件の取得後3か月以内に、売主の責任及び費用負担において是正することを売主との間で合意しています。
参考情報	想定NOI	173百万円/年 ^(注2) 想定NOIは、本資産運用会社が、取得予定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% ② 公租公課は2019年度課税標準額ベース

(注1) 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2) 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6月27日時点

名称	合同会社OSD・プロパティーズ・ワン
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	職務執行者 戸崎 聡
事業内容	不動産の売買、交換、賃貸、管理、所有及び利用等
資本金	2百万円
設立年月日	2007年3月
純資産	非開示 *開示することについて同意が得られていないため、非開示としています。
総資産	非開示 *開示することについて同意が得られていないため、非開示としています。
大株主及び持株比率	オリックス株式会社及びその子会社(100%)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人と当該会社との間には、資本関係はありません。なお、本資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社及びその子会社が当該会社へ出資を行っており、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	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	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
名称	合同会社OSD・プロパティーズ・ワン	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	-
取得経緯・理由等	開発目的(2017年11月竣工)	-
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。	-
取得時期	2007年3月(土地)	-

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

※物件引渡時の決済は、一旦手元資金にて行いますが、2019年8月5日に借入予定の借入金を充当する予定です。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2019年8月期(第35期:2019年3月1日~2019年8月31日)及び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	仙台南町通ビル	
価格時点	2019年7月16日	
鑑定評価額	4,120,000 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	4,120,000	
直接還元法による価格	4,230,000	
①運営収益 [(a)-(b)]	265,233	
(a)可能総収益	279,073	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、その他収入を計上
貸室賃料収入	245,336	
その他収入	33,737	
(b)空室等損失等	13,840	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
②運営費用	80,874	
維持管理費	10,594	見積額を参考に、計上した。
水道光熱費	36,296	過年度実績額を参考に査定し、計上した。
修繕費	2,114	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	4,066	見積額を参考に、計上した。
テナント募集費用等	1,942	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	18,957	2019年度実績額を基に査定し、計上した。
損害保険料	323	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	6,580	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、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)]	184,359	
④一時金の運用益	1,554	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
⑤資本的支出	3,962	類似不動産の更新費、大規模修繕費の水準を参考に計上
⑥純収益 [(3)+(4)-(5)]	181,951	
⑦還元利回り	4.3%	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
DCF法による価格	4,070,000	
割引率	4.1%	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
最終還元利回り	4.5%	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
積算価格	5,050,000	
土地比率	68.0%	
建物比率	32.0%	
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	該当事項はありません。	

以上