

2022年9月26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

**国内不動産の取得(クロスレジデンス大崎・クロスレジデンス日本橋浜町)及び  
国内不動産の譲渡(ラウンドクロス築地)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9月26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: 日鉄興和不動産株式会社
- (2)契約締結日: 2022年9月26日
- (3)引渡日: 2023年4月3日(注1)
- (4)本取得の概要:

取得資産の名称	クロスレジデンス大崎(注2)	クロスレジデンス日本橋浜町(注2)
特定資産の種類	不動産	不動産
用途	住宅	住宅
地域	東京都心6区(注3)(東京都品川区)	東京都心6区(注3)(東京都中央区)
取得価格	2,244百万円	1,396百万円
鑑定評価額	2,670百万円	1,620百万円
賃貸NOI利回り(注4)	4.0%	4.0%
償却後利回り(注5)	3.3%	3.2%

- (5)本譲渡の概要:

譲渡資産の名称	ラウンドクロス築地
特定資産の種類	不動産
用途	オフィス
地域	東京都心6区(注3)(東京都中央区)
譲渡価格	4,050百万円
鑑定評価額	3,930百万円
帳簿価格	2,854百万円(注6,7)
譲渡損益	1,120百万円(注6,7)

- (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) 本日現在の物件名称は「リビオメゾン大崎」、「リビオメゾン日本橋浜町」ですが、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。

(注4) 「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) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注7) 帳簿価格は、引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。

## 2. 今後の見通し

本入替による2022年4月20日付の「2022年2月期決算短信(REIT)」で公表済の2022年8月期(第41期:2022年3月1日～2022年8月31日)並びに2023年2月期(第42期:2022年9月1日～2023年2月28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、2023年8月期(第43期:2023年3月1日～2023年8月31日)に譲渡益(1,120百万円)の計上を見込んでいますが、租税特別措置法第65条の7に規定される「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を活用し、将来の分配金安定化のため、その半分程度を限度に内部留保を検討してまいります。2023年8月期(第43期)の運用状況の予想については現在精査中であり、2022年10月19日に予定している2022年8月期(第41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<sup>(注1)</sup>、ダイレクトPM<sup>(注2)</sup>及び総合型REIT<sup>(注3)</sup>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) 「クロスレジデンス大崎」の取得理由

- 築年数が浅く、本投資法人の実績が豊富な都心シングルタイプ(40㎡未満)を中心としたレジデンス(賃貸可能住戸63戸:戸数ベースで1K/1R/1DKが86%、2LDKが14%)
- JR山手線・湘南新宿ライン・埼京線、東京臨海高速鉄道りんかい線の4路線が利用可能な「大崎」駅から徒歩約7分と、各方面へのアクセスが良好
- 高級住宅地域とされる「御殿山」地区内に位置し、近隣にはスーパーマーケットや、大崎駅周辺の大規模ビル内には飲食店等が揃う、生活利便性が高い良好な住環境
- 2022年7月末時点の稼働率は98.8%と高稼働

【物件地図】



【物件写真】



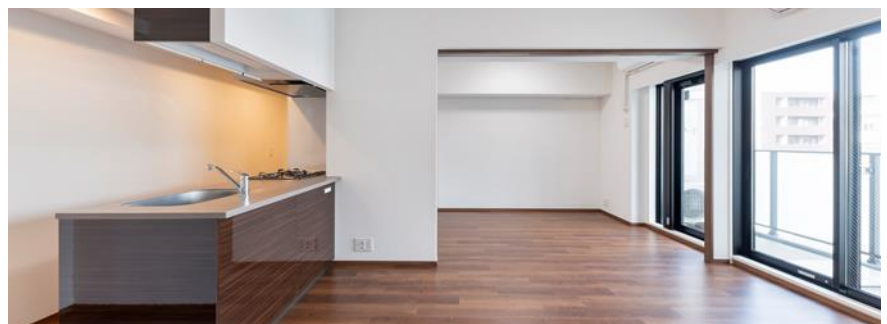
(2) 「クロスレジデンス日本橋浜町」の取得理由

- 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36戸:戸数ベースで1K/1DKが75%、2LDKが25%)
- 都営新宿線「浜町」駅徒歩約4分、都営浅草線「東日本橋」駅徒歩約6分、JR総武線快速「馬喰町」駅徒歩約9分、東京メトロ日比谷線「人形町」駅徒歩約9分と交通利便性が高く、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近い
- 2022年7月末時点の稼働率は69.9%(2022年1月竣工)

【物件地図】



【物件写真】



(3) 「ラウンドクロス築地」の譲渡理由

- 2002年上場時より保有し、現在築31年目を迎え、今後、相応の修繕費負担が発生する状況であること
- 更なる築年の経過に伴い相対的に競争力低下の懸念があること

#### 4. 取得資産の内容

(1) クロスレジデンス大崎

物件名称	クロスレジデンス大崎				
特定資産の種類	不動産				
所在地 <sup>(注1)</sup>	東京都品川区北品川五丁目9番25号				
交通	JR山手線・湘南新宿ライン・埼京線「大崎」駅徒歩約7分、東京臨海高速鉄道りんかい線「大崎」駅徒歩約7分				
土地	地積(登記簿)	692.60 m <sup>2</sup>			
	所有形態	所有権			
建物	用途	共同住宅			
	建築時期	2020年2月			
	所有形態	所有権			
	延床面積	2,328.99 m <sup>2</sup>			
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建			
耐震性に関する事項	PML <sup>(注2)</sup> : 4% (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	2022年8月4日			
	長期修繕費・更新費 (調査日より12年間の 合計金額)	3百万円 <sup>(注3)</sup>			
	再調達価格	533百万円 <sup>(注3)</sup>			
賃貸借の内容(2022年7月31日時点)					
	テナントの総数	1(パルスルー型のマスターリース)			
	総賃料収入 (駐車場等を除く)	9百万円/月 <sup>(注3)</sup>			
	敷金・保証金 (駐車場を含む)	9百万円 <sup>(注3)</sup>			
	総賃貸面積	1,848.29 m <sup>2</sup>			
	総賃貸可能面積	1,870.65 m <sup>2</sup>			
最近5年間の稼働率の推移	2018年 7月末	2019年 7月末	2020年 7月末	2021年 7月末	2022年 7月末
	-(未竣工)	-(未竣工)	18.4%	69.6%	98.8%
その他特筆すべき事項	なし				
想定NOI	89百万円/年 <sup>(注3)</sup> 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96.0%				

(2)クロスレジデンス日本橋浜町

物件名称	クロスレジデンス日本橋浜町				
特定資産の種類	不動産				
所在地 <sup>(注1)</sup>	東京都中央区日本橋浜町一丁目10番11号				
交通	都営新宿線「浜町」駅徒歩約4分、都営浅草線「東日本橋」駅徒歩約6分、JR 総武線快速「馬喰町」駅徒歩約9分、東京メトロ日比谷線「人形町」駅徒歩約9分				
土地	地積(登記簿)	239.98 m <sup>2</sup>			
	所有形態	所有権			
建物	用途	共同住宅			
	建築時期	2022年1月			
	所有形態	所有権			
	延床面積	1,411.58 m <sup>2</sup>			
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建			
耐震性に関する事項	PML <sup>(注2)</sup> : 7% (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	2022年8月4日			
	長期修繕費・更新費 (調査日より12年間の合計金額)	1百万円 <sup>(注3)</sup>			
	再調達価格	327百万円 <sup>(注3)</sup>			
賃貸借の内容(2022年7月31日時点)					
	テナントの総数	1(パズスルー型のマスターリース)			
	総賃料収入 (駐車場等を除く) <sup>(注4)</sup>	4百万円/月 <sup>(注3)</sup>			
	敷金・保証金 (駐車場を含む) <sup>(注4)</sup>	3百万円 <sup>(注3)</sup>			
	総賃貸面積	814.21 m <sup>2</sup>			
	総賃貸可能面積	1,164.78 m <sup>2</sup>			
最近5年間の稼働率の推移	2018年 7月末	2019年 7月末	2020年 7月末	2021年 7月末	2022年 7月末
	-(未竣工)	-(未竣工)	-(未竣工)	-(未竣工)	69.9%
その他特筆すべき事項	なし				
想定NOI	53百万円/年 <sup>(注3)</sup> 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%				

(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) 「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浜町」には駐車場はありません。

## 5. 譲渡資産の内容

物件名称	ラウンドクロス築地				
所有形態	土地:所有権(ただし、うち698.32㎡については共有(共有持分69,832分の65,984)。) 建物:区分所有				
所在地	東京都中央区築地三丁目9番9号外 <sup>(注1)</sup>				
用途	事務所(一部、店舗、居宅、駐車場及び倉庫を含みます。)				
鑑定評価額(価格時点)	3,930百万円(2022年8月31日)				
賃貸借の内容(2022年7月31日時点)					
テナントの総数	10				
総賃料収入 (駐車場等を除く)	18百万円/月 <sup>(注2)</sup>				
敷金・保証金 (駐車場を含む)	243百万円 <sup>(注2)</sup>				
総賃貸面積	3,418.19㎡(稼働率85.6%)				
総賃貸可能面積	3,994.95㎡				
最近5年間の稼働率の推移	2018年 2月末	2019年 2月末	2020年 2月末	2021年 2月末	2022年 2月末
	100%	100%	100%	100%	99.0%

(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。

## 6. 入替先の概要

2022年9月1日時点

名称	日鉄興和不動産株式会社
所在地	東京都港区赤坂一丁目8番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 今泉 泰彦
事業内容	不動産の所有、売買、賃貸借および鑑定等
資本金	198億円
設立年月日	1997年3月24日
純資産 (2022年3月31日時点)	2,520億円(連結ベース)
総資産 (2022年3月31日時点)	1兆848億円(連結ベース)
大株主及び持株比率 (2022年3月31日時点)	日本製鉄株式会社 45.0%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	クロスレジデンス大崎	
価格時点	2022年9月1日	
鑑定評価額	2,670,000千円	
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	2,670,000	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	2,710,000	
①運営収益 [(a)-(d)]	113,147	
(a)可能総収益 [(b)+(c)]	118,499	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、水道光熱費収入、駐車場収入等を査定。
(b)貸室賃料収入	114,019	賃貸事例等を勘案して市場賃料を査定(共益費含む)。
(c)その他収入	4,480	駐車場収入・更新料収入
(d)空室等損失	5,352	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	22,918	
維持管理費	4,008	MLPM業務に関するご提案等を参考に査定。
水道光熱費	1,234	収支実績等に基づき査定。
修繕費	974	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(原状回復費含む)。
プロパティマネジメントフィー	2,212	MLPM業務に関するご提案等を参考に査定。CMフィーは含まない。
テナント募集費用等	4,393	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	7,656	令和4年度固定資産税・都市計画税課税明細書を参考に査定。
損害保険料	126	損害保険料見積りを参考に査定。
その他費用	2,312	類似事例等を参考に想定(町会費含む)。
③運営純収益 [①-②]	90,228	
④一時金の運用益	84	運用利回りを1.0%として査定。
⑤資本的支出	799	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]	89,513	
⑦還元利回り	3.3%	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	2,650,000	
割引率	3.4%	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	3.5%	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	2,490,000	
土地比率	80.1%	
建物比率	19.9%	
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。	

物件名称	クロスレジデンス日本橋浜町	
価格時点	2022年9月1日	
鑑定評価額	1,620,000千円	
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	1,620,000	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	1,660,000	
①運営収益 [(a)-(c)]	69,440	
(a)可能総収益 [(b)+(c)]	72,262	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、水道光熱費収入等を査定。
(b)貸室賃料収入	70,564	賃貸事例等を勘案して市場賃料を査定(共益費含む)。
(c)その他収入	1,698	更新料収入
(d)空室等損失	2,822	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	14,158	
維持管理費	2,478	MLPM業務に関するご提案等を参考に査定。
水道光熱費	768	類似不動産の水準等を参考に査定。
修繕費	604	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(原状回復費含む)。
プロパティマネジメントフィー	1,354	MLPM業務に関するご提案等を参考に査定。CMフィーは含まない。
テナント募集費用等	2,745	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	4,257	令和4年度固定資産税・都市計画税課税明細書を参考に査定。
損害保険料	76	損害保険料見積りを参考に査定。
その他費用	1,873	類似事例等を参考に想定(インターネット使用料含む)。
③運営純収益 [①-②]	55,281	
④一時金の運用益	52	運用利回りを1.0%として査定。
⑤資本的支出	490	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]	54,843	
⑦還元利回り	3.3%	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	1,600,000	
割引率	3.4%	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	3.5%	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	1,547,000	
土地比率	77.7%	
建物比率	22.3%	
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。	

物件名称	ラウンドクロス築地
価格時点	2022年8月31日
鑑定評価額	3,930,000 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	3,930,000	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	3,920,000	
①運営収益 [(a)-(g)]	258,916	
(a)可能総収益 [(b)+(c)+(d)+(e)+(f)]	272,897	
(b)貸室賃料収入	187,448	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	59,928	同上
(d)水道光熱費収入	14,860	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	10,080	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	581	過去の実績等に基づき査定
(g)空室等損失	13,981	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	69,307	
維持管理費	21,812	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	15,500	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	3,527	ER等に基づき査定
プロパティマネジメントフィー	4,228	契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	1,592	同上
公租公課	22,324	直近の実額に基づき査定
損害保険料	324	同上
その他費用	0	
③運営純収益 [①-②]	189,609	
④一時金の運用益	1,745	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	22,748	ERに基づき査定
⑥純収益 [③+④-⑤]	168,606	
⑦還元利回り	4.3%	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	3,940,000	
割引率	4.1%	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	4.5%	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	2,550,000	
土地比率	85.5%	
建物比率	14.5%	

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