

2024年8月28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 田中 充
問合せ先 財務 IR 部長 板橋 和史
TEL: 03-5776-3323

国内不動産信託受益権の取得(天神ノースフロントビル)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、2024年8月28日付で下記のとおり資産の取得(以下「本取得」といいます。)を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 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1)	鑑定償却後利回り (注2)
オフィス	天神ノースフロントビル	福岡県 福岡市	6,350 百万円	4.2%	3.5%

- (1) 契約締結日: 2024年8月28日
 (2) 取得先: 福岡リート投資法人
 (3) 媒介の有無: 有
 (4) 取得日^(注3): 6回に分けて取得予定であり、取得日ごとの取得価格は、以下を予定しています。

第1回	2024年8月29日	317.5百万円	(準共有持分5%)
第2回	2025年2月27日	1,587.5百万円	(準共有持分25%)
第3回	2025年8月28日	1,397百万円	(準共有持分22%)
第4回	2026年2月26日	1,016百万円	(準共有持分16%)
第5回	2026年8月27日	1,016百万円	(準共有持分16%)
第6回	2027年2月25日	1,016百万円	(準共有持分16%)

(注1) 「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2) 「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) 本物件の信託受益権売買契約(以下「本件売買契約」といいます。)は、先日付での売買契約であって、契約締結から1か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。

- (i) 買主又は売主のいずれか一方に本件売買契約の重要な条項の違反がある場合(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、違反当事者に義務の履行を催告し、違反当事者が当該期間内に違反行為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。ただし、相当期間内に当該違反を是正することが不可能又は著しく困難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。

- (ii) 本件売買契約の全部若しくは一部が解除された場合、違当事者は、解除権者に対し、違約金として、買主に移転していない信託受益権準共有持分の売買代金の20%相当額を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上回る場合であっても、違当事者に対し、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を下回る場合であっても、違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。
- (iii) いずれかの当事者が本契約の条項に違反したときは、違当事者は、相手方当事者が被った損害等を相当因果関係の範囲内で賠償又は補償するものとされています。ただし、その総額は、売買代金の総額の20%相当額を超えないものとされています。

2. 本取得の理由

本投資法人は、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。今回、本物件は中長期的に安定した収益を見込むことができ、また将来的なアップサイドを期待できる資産であることから、本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。

本投資法人は、本物件について以下の点を評価しています。

- 九州最大の商業都市である「天神エリア」の北側に位置し、福岡市地下鉄空港線「天神」駅徒歩約5分という優れた交通利便性を有する
- 2015年より福岡市が推進している「天神ビックバン」の対象エリア(天神交差点から半径約500m)にあり、周辺では複数の再開発プロジェクトが進行中
- 取得時点では賃料が周辺の相場賃料と比較して低いことから、将来の賃貸収入の増加が期待できる

3. 取得資産の内容

物件名称	天神ノースフロントビル				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者(予定)	三井住友信託銀行株式会社 ^(注1)				
所在地 ^(注2)	福岡県福岡市中央区天神四丁目4番20号				
交通	福岡市地下鉄空港線「天神」駅徒歩約5分				
土地	地積	1,154.79 m ²			
	所有形態	所有権			
建物	用途	事務所・店舗			
	建築時期	2010年1月			
	所有形態	所有権			
	延床面積	6,893.91 m ²			
	構造	鉄骨造陸屋根8階建			
耐震性に関する事項	PML ^(注3) : 0% (SOMPOLリスクマネジメント株式会社の評価報告書に基づく)				
担保の状況	無				
鑑定評価額(価格時点)	7,024百万円(2024年7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5月31日時点)					
	テナントの総数	2			
	総賃料収入	19百万円/月 ^(注4)			
	敷金・保証金	173百万円 ^(注4)			
	総賃貸面積	5,261.64 m ²			
	総賃貸可能面積	5,261.64 m ²			
最近5年間の稼働率の推移	2020年 2月末	2021年 2月末	2022年 2月末	2023年 2月末	2024年 2月末
	100%	100%	100%	100%	100%

その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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第1回取得日(2024年8月29日)から3ヶ月以内に、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。 ・準共有者間協定書において、以下の事項が定められています。 <ul style="list-style-type: none"> ・本物件につき、各準共有者が準共有持分を譲渡、担保提供又はその他の処分を行うときは、予め他の準共有者の書面による同意を得る必要があるとされています。 ・本協定書の当事者は、それぞれが保有する準共有持分の全部又は一部を譲渡その他の理由により他の準共有者を含む第三者に取得させる場合には譲受人をして、その取得する準共有持分の割合に応じて、協定書上の地位及び権利義務を承継させるものとされています。
------------	--

- (注1) 2024年8月29日付で同社と本投資法人の間で不動産管理処分信託契約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. 取得先の概要

名称	福岡リート投資法人
所在地	福岡県福岡市博多区住吉一丁目2番25号
代表者の役職・氏名	執行役員 小原 千尚
事業内容	投資法人の資産を主として特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項に定める資産)に対する投資として運用
出資総額(2024年2月29日時点)	989億 ^(注)
設立年月日	2004年7月2日
純資産(2024年2月29日時点)	1,019億円 ^(注)
総資産(2024年2月29日時点)	2,143億円 ^(注)
大株主及び持株比率 (2024年2月29日時点)	株式会社日本カストディ銀行(信託口) 26.99%
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。

(注) 一億円未満を切り捨てて記載しています。

5. 物件取得者等の状況

本取得は、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。

6. 決済方法等

決済方法:各取得日(参照:「1. 本取得の概要(4)」)にそれぞれ全額決済

取得資金:自己資金

7. 今後の見通し

本取得による2024年4月19日付の「2024年2月期決算短信(REIT)」で公表済の2024年8月期(第45期:2024年3月1日~2024年8月31日)並びに2025年2月期(第46期:2024年9月1日~2025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。

8. 本物件の鑑定評価書概要

物件名称	天神ノースフロントビル
価格時点	2024年7月1日
鑑定評価額	7,024,000千円
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	7,024,000	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	7,605,000	
①運営収益 [(a)-(b)]	372,059	
(a)可能総収益	392,949	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	20,889	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	103,869	
維持管理費	16,416	見積書等を参考に査定。
水道光熱費	46,723	実績推移、類似不動産の水準等を参考に査定。
修繕費	5,242	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	5,757	見積書等を参考に査定。
テナント募集費用等	2,473	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	25,724	2024年度課税明細書を参考に計上。
損害保険料	414	見積書、類似不動産の水準等を参考に査定。
その他費用	1,116	類似不動産の水準等を参考に査定。
③運営純収益 [①-②]	268,190	
④一時金の運用益	2,533	運用利回りを1.0%として査定。
⑤資本的支出	11,533	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]	259,190	
⑦還元利回り	3.4%	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。
⑧初期投資費用	15,000	見積書を参考に査定。
DCF法による価格	6,775,000	
割引率	3.5%	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	3.6%	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	6,517,000	
土地比率	83.3%	
建物比率	16.7%	
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】

本取得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	4,002	54.9%
商業施設	1,054	14.5%
住宅	1,009	13.8%
物流施設	371	5.1%
ホテル等	852	11.7%
合計	7,290	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	2,683	36.8%
その他東京23区	692	9.5%
首都圏その他地域	1,451	19.9%
その他地域	2,463	33.8%
合計	7,290	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。

以上