

2024年12月24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 (MIMARU 大阪 心齋橋 EAST、MIMARU SUITES 京都四条) 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12月24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)
ホテル	MIMARU 大阪 心齋橋 EAST	大阪府 大阪市	5,300 百万円	5.0%	4.0%
ホテル	MIMARU SUITES 京都四条	京都府 京都市	2,550 百万円	7.6%	4.1%

- (1) 契約締結日：2024年12月24日
- (2) 取得先：株式会社コスモスイニシア
- (3) 媒介の有無：無
- (4) 取得予定日 (注3)：2025年4月1日

(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) 取得予定日は、2025年1月末日までに売主が変更を申し出た場合に、売主及び買主が協議の上合意した2025年3月31日以前の日に変更される場合があります。なお、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ヶ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大な違反がある場合 (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、相当の期間を定めたうえで、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の全部又は一部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又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、解除された売買に係る売買代金の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ことに起因し又は関連して本物件の信託受益権の移転から6ヶ月以内に損害等を被ったときは、違当事者は、相手方当事者に対して、係る損害等を賠償するものとされています。ただし、その総額は、違約金（売買代金の20%相当額）の金額を超えないものとされており、また違約金と重畳的に請求することはでき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。本物件は堅調なインバウンド需要を取り込むことが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。

- 海外旅行者から高い人気を誇る大阪・京都エリアの中で、複数の鉄道路線が利用可能であり、高い利便性を有すること
 - 「MIMARU大阪 心斎橋 EAST」は大阪を代表する商業集積地である心斎橋エリアに位置。Osaka Metro 御堂筋線「心斎橋」駅から徒歩約6分、Osaka Metro 堺筋線・長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅から徒歩約3分
 - 「MIMARU SUITES 京都四条」は観光名所が集積する京都市の中心地である「四条烏丸エリア」に位置。京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅から徒歩約3分、阪急京都線「烏丸」駅から徒歩約6分
- メインターゲットである海外旅行者のニーズを捉えた、キッチン・冷蔵庫等の家電製品を備える長期滞在型のアパートメントホテルであること

3. 取得資産の内容

(1) MIMARU大阪 心斎橋 EAST

物件名称	MIMARU 大阪 心斎橋 EAST	
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）	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目7番9号	
交通	Osaka Metro 御堂筋線「心斎橋」駅徒歩約6分、Osaka Metro 堺筋線・長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅徒歩約3分	
土地	地積（登記簿）	423.44 m ²
	所有形態	所有権
建物	用途	ホテル・店舗
	建築時期	2021年3月
	所有形態	所有権
	延床面積	2,014.84 m ²
	構造	鉄骨造陸屋根12階建
耐震性に関する事項	PML（注3）：3% （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）	6,590百万円（2024年12月1日）	
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	
賃貸借の内容（取得予定日時点）		

	テナントの総数	1				
	賃貸事業収入	固定賃料	非開示			
		変動賃料	(GOP－設定額) × 一定料率			
	敷金・保証金	非開示				
	総賃貸面積	2,014.84 m ²				
	総賃貸可能面積	2,014.84 m ²				
最近 5 年間の稼働率の推移	2020 年 11 月末	2021 年 11 月末	2022 年 11 月末	2023 年 11 月末	2024 年 11 月末	
	—	100%	100%	100%	100%	
その他特筆すべき事項	なし					

(2) MIMARU SUITES 京都四条

物件名称	MIMARU SUITES 京都四条				
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)	京都府京都市下京区烏丸通松原上る東側因幡堂町 717 番 1				
交通	京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅徒歩約 3 分、阪急京都線「烏丸」駅徒歩約 6 分				
土地	地積 (登記簿)	583.71 m ²			
	所有形態	事業用定期借地権			
建物	用途	ホテル			
	建築時期	2020 年 10 月			
	所有形態	所有権			
	延床面積	3,511.35 m ²			
	構造	鉄骨造陸屋根 10 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)	3,660 百万円 (2024 年 12 月 1 日)				
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所				
賃貸借の内容 (取得予定日時点)					
	テナントの総数	1			
	賃貸事業収入	固定賃料	非開示		
		変動賃料	(GOP－設定額) × 一定料率		
	敷金・保証金	非開示			
	総賃貸面積	3,511.35 m ²			
	総賃貸可能面積	3,511.35 m ²			
最近 5 年間の稼働率の推移	2020 年 11 月末	2021 年 11 月末	2022 年 11 月末	2023 年 11 月末	2024 年 11 月末
	100%	100%	100%	100%	100%
その他特筆すべき事項	<p>< 取り決め等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本建物は事業用定期借地権付建物 (借地権の内容は、原因 : 2024 年 10 月 1 日設定、目的 : 賃借人の事業の用に供する対象建物の所有、存続期間 : 借地権設定日より 2074 年 9 月 29 日まで。) です。 ・ 借地権設定契約において、賃借人が借地権を他に譲渡しようとする場合、賃貸人に優先交渉権を付与する旨が取り決められています。 				

- (注1) 2025年4月1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、登記簿に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。

4. 取得先の概要

名称	株式会社コスモスイニシア
所在地	東京都港区芝五丁目 34 番 6 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 高智 亮大朗
事業内容	不動産の売買、賃貸借および仲介等
資本金	50 億円
設立年月日	1969 年 6 月 20 日
純資産 (2024 年 3 月 31 日時点)	456 億円 ^(注) (連結ベース)
総資産 (2024 年 3 月 31 日時点)	1,733 億円 ^(注) (連結ベース)
大株主及び持株比率 (2024 年 3 月 31 日時点)	大和ハウス工業株式会社 38.22%
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. 物件取得先の状況

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：引渡時 100%

取得資金：自己資金

7. 今後の見通し

本取得による 2024 年 10 月 21 日付の「2024 年 8 月期決算短信(REIT)」で公表済の 2025 年 2 月期 (第 46 期：2024 年 9 月 1 日～2025 年 2 月 28 日) 並びに 2025 年 8 月期 (第 47 期：2025 年 3 月 1 日～2025 年 8 月 31 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

(1) MIMARU 大阪 心齋橋 EAST

物件名称	MIMARU大阪 心齋橋 EAST
価格時点	2024年12月1日
鑑定評価額	6,590,000千円
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	6,590,000	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	6,780,000	非開示
①運営収益 [(a)-(b)]	非開示	
(a)可能総収益	非開示	
(b)空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
プロパティマネジメントフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益 [①-②]	265,342	
④一時金の運用益等	非開示	非開示
⑤資本的支出	非開示	
⑥純収益 [③+④-⑤]	264,463	
⑦還元利回り	3.9%	
DCF法による価格	6,510,000	
割引率	3.7%	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	4.1%	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、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	2,690,000	
土地比率	77.2%	
建物比率	22.8%	
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	

(注) 千円未満を切り捨てて記載しています。

(2) MIMARU SUITES 京都四条

物件名称	MIMARU SUITES 京都四条
価格時点	2024年12月1日
鑑定評価額	3,660,000千円
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	3,660,000	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	3,730,000	中長期安定的な純収益に残存借地期間に対応した複利年金現価率を乗じること等により、有期還元法による収益価格を試算
①運営収益 [(a)-(b)]	非開示	非開示
(a)可能総収益	非開示	
(b)空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
プロパティマネジメントフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益 [①-②]	192,572	
④一時金の運用益等	非開示	
⑤資本的支出	非開示	非開示
⑥純収益 [③+④-⑤]	190,912	
⑦還元利回り	-	
DCF法による価格	3,630,000	一定期間の予測純収益と期末の残存借地期間に対応した転売予想価格とを現在価値に割り戻してDCF法による収益価格を試算
割引率	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	4.7%	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	2,020,000	対象地の借地権価格、対象建物の積算価格、付帯費用の合計額に複合不動産としての調整を行って、対象不動産の積算価格を試算
土地比率	46.2%	
建物比率	53.8%	
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	

(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	54.3%
商業施設	1,054	14.3%
住宅	1,009	13.7%
物流施設	371	5.0%
ホテル	931	12.6%
合計	7,368	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	36.4%
その他東京 23 区	692	9.4%
首都圏その他地域	1,451	19.7%
その他地域	2,541	34.5%
合計	7,368	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) 上記金額および比率には、取得予定資産（本取得および 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）を含みます。

以上