

2018年2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

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 : 03-5418-4858

### 資産の取得に関するお知らせ(ホテル ユニバーサル ポート)

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、2018年2月26日付で下記の通り資産の取得を決定しましたのでお知らせします。

#### 記

#### 1. 取得予定物件の概要

物件名	用途	地域 <sup>(注2)</sup>	取得先 <sup>(注3)</sup>	取得予定 価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	賃貸 NOI 利回り <sup>(注4)</sup> (%)	償却後 利回り <sup>(注5)</sup> (%)
ホテル ユニバーサル ポート	ホテル等	その他地域 (大阪府大阪市)	スポンサー	34,000	34,100	5.8	4.3
既存ポートフォリオ <sup>(注6)</sup>				-		5.1	4.1

(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「東京都心6区」、「その他東京23区」及び「首都圏その他地域」を除いた地域をさします。「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、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・千葉県内の地域をさします。

(注3) 取得先において「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) 本物件の「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) 本物件の「償却後利回り」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から本投資法人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6) 「既存ポートフォリオ」とは、2017年8月期末時点の保有物件に2018年2月期以降に取得した1物件(ホテルリブマックス名古屋栄EAST)を加え、2018年2月期以降に売却した1物件(ラウンドクロス南麻布)を差し引いたものをさします。「賃貸NOI利回り」及び「償却後利回り」は、2017年8月期末時点の保有物件については2017年8月期実績の年換算額を、「ホテルリブマックス名古屋栄EAST」については本投資法人が当該物件を取得する前に取得した2017年12月1日付の鑑定評価書をもとに算出しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」並びに「訂正事項分」(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 2. 取得の理由

本投資法人は、「総合型 REIT<sup>(注1)</sup>」、「ORIX シナジー<sup>(注2)</sup>」、「運営力」という3つの強み(特長)を活用することで、外部環境の変化や本投資法人における資産運用の状況等に応じ、様々な収益特性を有する多様な物件に用途・地域に拘らず厳選投資を行うことで収益性・成長性・安定性を兼ね備えたポートフォリオを構築しています。

今般、取得環境が厳しい中、スポンサーパイプラインを活用し、ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®(USJ)の希少なオフィシャルホテルである「ホテル ユニバーサル ポート」を取得します。オリックスグループは本物件を2010年より保有・経営しており、着実に運営実績を積み上げてきております。また、ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®は、新規アトラクションの開設を今後も予定しており、更なる入場者数の増加が期待できます。

ホテルに関しては、短期的には旅行者数の動向等の影響は受けるものの、中長期的には観光立国構想を背景に中長期的な成長が期待できるアセットだと考えています。

また、以下のように本投資法人のオフィスや商業施設と比べて、旅行・観光需要等による要因が大きいことから、ポートフォリオの成長要因の多様化に寄与し、中長期的な投資主価値の安定的成長に資するものと考えています。

(注1) 「総合型 REIT」とは、オフィス・物流施設・商業施設・住宅・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。

(注2) 「ORIX シナジー」とは、本資産運用会社とスポンサーとの協働関係をいいます。

### 【本投資法人が考える物件用途毎の成長ドライバー】

用途	収益変動の外部環境要因	本投資法人が活かせる強み(特長)
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 旅行・観光需要</li> <li>➤ 訪日外国人の増加</li> <li>➤ 新興国のビザ、LCC等の規制緩和</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ オリックスグループによる長年の保有・運営実績</li> <li>➤ それらを活用したテナントとの協働による収益向上</li> </ul>
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 企業業績</li> <li>➤ オフィスマーケットの需給</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 総合型REIT・ダイレクトPMを活かした柔軟なリーシング</li> <li>➤ エリアのテナントニーズを踏まえたコンバージョンやリーシング</li> <li>➤ オリックスグループのもつ豊富な開発やリーシング実績</li> </ul>
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 個人消費</li> <li>➤ 景気マインド</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 都市型商業施設における豊富な内部成長実績</li> <li>➤ オリックスグループの顧客基盤を活用したテナント誘致</li> </ul>

(注) 上記は代表的なものについて例示したものであり、これらに限られるものではありません。

本投資法人では引き続き、外部成長戦略・内部成長戦略・財務戦略を駆使し投資主価値の安定的成長を目指します。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売届出目論見書」並びに「訂正事項分」(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

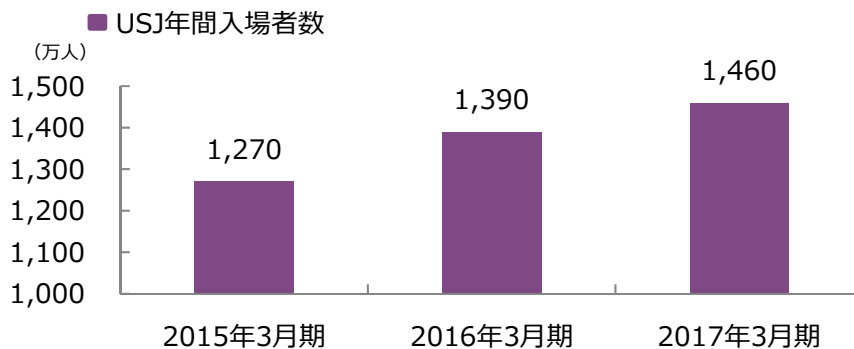
### 3. 本物件の特性

#### (1) 立地/物件特性

- 「ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®(USJ)」の希少なオフィシャルホテルです。
- USJ へ徒歩約 3 分、最寄りの JR 桜島線(ゆめ咲線)ユニバーサルシティ駅から徒歩約 4 分とオフィシャルホテルならではの利便性の高い立地です。ホテル裏手の桟橋からシャトル船により海遊館(水族館)西はとばへ約 10 分で接続しています。
- USJ の入場者数増加により、当該ホテルの業績は順調に推移しています。USJ のハリー・ポッターエリア開業が 2016 年 3 月期から通期で寄与しています。直近 1 年間(2017 年 1~12 月)の客室稼働率は約 93%、ADR<sup>(注)</sup>は約 21,900 円です。

(注)「ADR」とは平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計(サービス料を除く)を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。また、「ADR」の数値は、100 円未満を四捨五入して記載しています。

#### 【ユニバーサル・スタジオ・ジャパン® 年間入場者数推移】



(出所)株式会社コー・エス・ジェイの公表資料に基づき本資産運用会社が作成

- 部屋タイプはツイン(28~46 m<sup>2</sup>)484 室、ダブル(28~63 m<sup>2</sup>)56 室、ファミリー(40 m<sup>2</sup>)60 室の計 600 室で、オフィシャルホテルでは広めの間取りとなっています。
- お子様連れのファミリーに配慮した洗い場付きバスルーム及び独立トイレを全室で完備しています。ロビーや客室など随所に USJ のコンセプトを取り入れ、オフィシャルホテル内での差別化を図っています。

#### ■ オリックスグループの高い運営力 ▽ 幅広い客層に対応する客室設計

##### プレミアムフロア

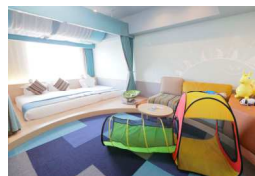
専用ルームキーによるエレベーター制御、アーリーチェックイン、専用チェックインコーナー、優先エリアでの朝食などぜひいたくホテルステイを提供する特別フロア



コーナーパレス

##### 各種コンセプトルーム

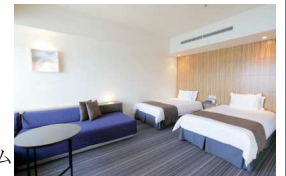
お子様連れのファミリー向けの部屋、USJ のキャラクターモチーフを大胆に取り入れた部屋、大人数で宿泊可能な 2 段ベッドを付属した部屋など、様々な宿泊ニーズに対応



WAKUWAKU  
ワンダールーム

##### レギュラーフロア


USJ の余韻をそのままに景色を楽しむパークサイドビューと大阪ベイエリアを臨むハーバーサイドビューを用意。一部の客室では 8 名まで宿泊可能な、コネクティングルームとして利用が可能



デラックスルーム

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売届出目論見書」並びに「訂正事項分」(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

▽外部からの高い評価



- トリップアドバイザー「トラベラーズチョイスホテルアワード」を 2014 年以降 5 年連続受賞。2018 年は日本国内ファミリー部門：第 2 位
- トリップアドバイザー「旅好きが選ぶ！朝食の美味しいホテルランキング 2017」日本国内トップ 20 に大阪府下から唯一選出
- トリップアドバイザー「エクセレンス認証」認定施設として 2015 年に殿堂入り

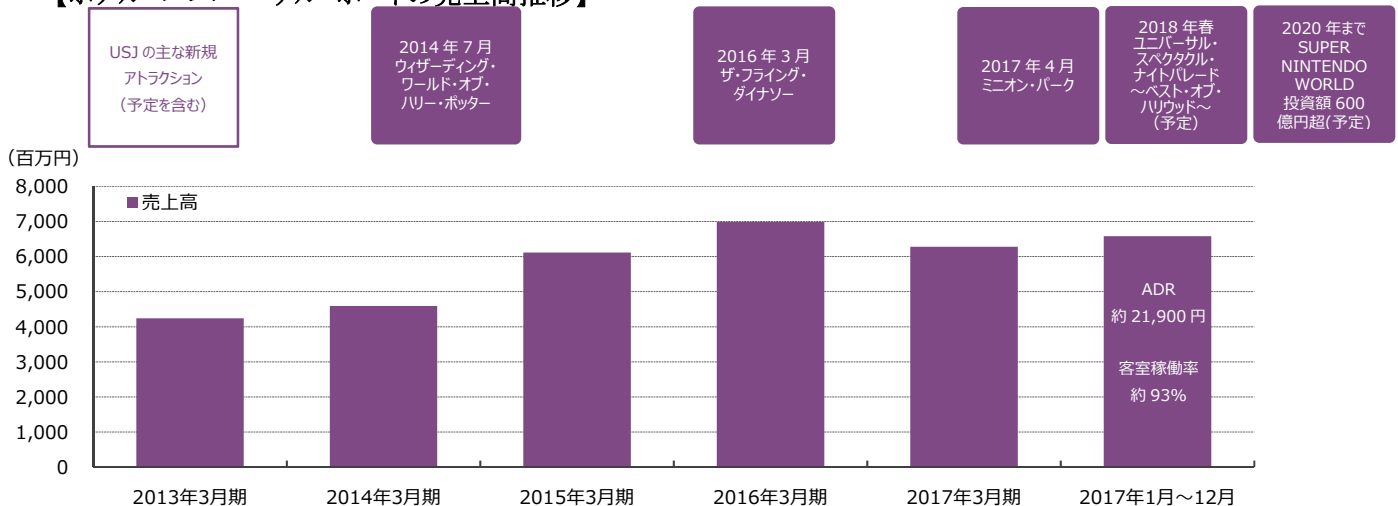
(注) トリップアドバイザーとは、TripAdvisor, Inc. (米国 NASDAQ 市場上場の米国法人) のグループ会社が運営する旅行に関する口コミのインターネット上のサイトです(以下このインターネットサイト(日本語)を「トリップアドバイザー」といいます)。「トラベラーズチョイスホテルアワード」は、トリップアドバイザーのホームページの記載によれば、ランキングは過去 1 年間に世界中の旅行者から寄せられた口コミの数と評価点をもとに、独自のアルゴリズムで集計したものと説明されています。「旅好きが選ぶ！朝食の美味しいホテルランキング 2017」は、2016 年 1 月～12 月にトリップアドバイザーに投稿された日本語での口コミのうち、同インターネットの運営者が、「朝食」に関連した単語を好意的な評価・否定的な評価に分類し、その総数や頻度などをスコア化して、独自のアルゴリズムで集計したものと説明されています。また、「エクセレンス認証」は、トリップアドバイザーのホームページの記載によれば、12 か月間に旅行者がトリップアドバイザーに投稿した口コミの質、件数及び時期に加え、施設の営業年数や人気ランキングの順位を考慮した、トリップアドバイザー独自のアルゴリズムを使用して決定されます。受賞するには、トリップアドバイザーのバブル評価で 5 段階中 4 以上の総合評価を維持しており、最低限の口コミ数を獲得しているほか、トリップアドバイザーへの掲載期間が 12 か月以上である必要があると説明されています。また、「殿堂入り」とは、エクセレンス認証を 5 年連続で獲得した施設を指すものとされています。

▽常に宿泊客を楽しませる各種施策の実施(2017 年)



(出所) オリックスグループ及び株式会社ユー・エス・ジェイの公表資料に基づき本資産運用会社が作成

【ホテル ユニバーサル ポートの売上高推移】



(出所) USJの主な新規アトラクション(予定を含む)は株式会社日本ホテルアプレイザルのマーケットレポートを基に本資産運用会社が作成

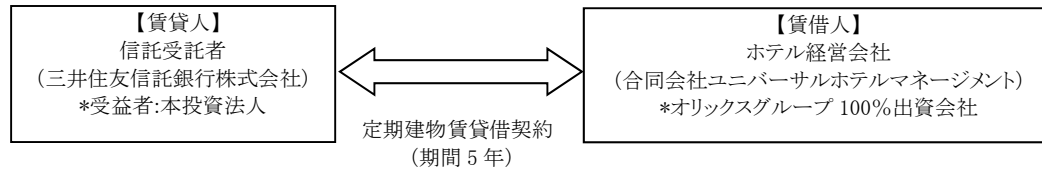
(注) 「主な新規アトラクション(予定を含む)」における SUPER NINTENDO WORLD に関する投資金額は、株式会社ユー・エス・ジェイが公表している直近の数値に基づいていますが、本日現在において、当該計画が維持されている保証はなく、また、今後変更される可能性があります。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売届出目論見書」並びに「訂正事項分」(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 2) テナント特性

- ▶ オリックスグループ 100%出資のホテル経営会社である合同会社ユニバーサルホテルマネジメントとの間で定期建物賃貸借契約(期間 5 年)を締結予定です。

### 【本物件取得後の賃貸スキーム図】



- ▶ ホテル運営における人件費等のコスト管理を考慮して、変動賃料部分については GOP<sup>(注)</sup>連動賃料ではなく売上歩合賃料を採用しています。  
(注)「GOP」とは売上高営業粗利益(Gross Operating Profit)をいい、ホテルの売上高からホテル営業に係る費用(運營業務委託費(MC 報酬)、人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用)を控除した額をいいます。
- ▶ 固定賃料と変動賃料の比率は鑑定評価書に記載された直接還元法で採用された賃料において概ね 1:1 となっています。

## 4. 取得の概要

取得予定資産 : 不動産信託受益権

取得予定価格 : 34,000,000,000 円(消費税及び地方消費税を除く。)

売買契約締結予定日 : 2018 年 2 月 26 日

取得予定日 : 2018 年 4 月 2 日<sup>(注1)</sup>

売主 : オリックス・ゴルフ・マネジメント株式会社

取得資金 : 公募による新投資口発行の手取金<sup>(注2)</sup>、2017年2月10日開催の本投資法人役員会にて決議された公募及び第三者割当による新投資口発行の手取金<sup>(注3)</sup>並びに自己資金

支払条件 : 引渡時 100%

(注1) 本物件に係る信託受益権売買契約(以下「本売買契約」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 売主又は買主が本売買契約の条項に違反したとき(以下、かかる当事者を「違反当事者」という。)は、相手方当事者は、相当の期間を定めうえて、違反当事者に対し義務の履行を催告し、違反当事者が当該期間内にかかる違反行為を是正しない場合には本売買契約を解除することができる。
- ② 売主又は買主が本売買契約の条項に違反したときは、違反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し又は補償する責を負う。

(注2) 詳細は、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注3) 詳細は、2017年2月20日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに係る価格等の決定に関するお知らせ」及び2017年3月23日付で公表した「第三者割当による新投資口発行における発行口数の確定に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」並びに「訂正事項分」(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 5. 本物件の内容

特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託契約期間(予定)	2004年3月1日～2028年4月1日	
取得予定年月日	2018年4月2日	
取得予定価格	34,000百万円	
鑑定評価額	34,100百万円	
価格時点	2018年1月1日	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
所在地	大阪府大阪市此花区桜島一丁目1番111号	
交通	JR桜島線(ゆめ咲線)「ユニバーサルシティ」駅から徒歩約4分	
土地	地積(登記簿)	8,002.49 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域
建物	用途	ホテル
	建築時期	2005年5月
	所有形態	一棟所有
	延床面積(登記簿)	35,437.45 m <sup>2</sup>
	構造(登記簿)	鉄骨造陸屋根地下1階付15階建
	設計	清水建設株式会社一級建築士事務所
	構造設計	清水建設株式会社一級建築士事務所
	施工	清水建設株式会社
	建築確認機関	一般財団法人日本建築総合試験所
	主な設備・仕様等	[エレベーター] 9基 [駐車場] 148台 [ホテル客室数] 600室(ツイン(28～46 m <sup>2</sup> )484室、ダブル(28～63 m <sup>2</sup> )56室、ファミリー(40 m <sup>2</sup> )60室
	PML <sup>(注1)</sup> (地震保険の有無)	9%(無) *SOMPO リスケアマネジメント株式会社の評価報告に基づく
前所有者(前受益者)	オリックス・ゴルフ・マネジメント株式会社	
外部管理会社(予定)	シービーアールイー株式会社	
担保設定の有無	なし	
その他特筆すべき事項	なし	
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	2017年5月16日
	長期修繕費・更新費	2,897百万円 <sup>(注2)</sup> *数値は調査日より12年間の合計金額です。
	再調達価格	建物全体:9,776百万円 <sup>(注2)</sup>

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売届出目論見書」並びに「訂正事項分」(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

賃貸借の状況(本物件取得後)	
テナントの総数	1
総賃料収入 (駐車場分を含みます。)	<p>A 固定賃料 + B 変動賃料</p> <p><b>※賃料の算出計算表及び受領賃料のイメージグラフについては9頁をご覧ください。</b></p> <p><b>【内訳】</b></p> <p>A 固定賃料:1,050 百万円/年 (1 期当たり 525 百万円)</p> <p>B 変動賃料(売上歩合賃料):</p> <p>ホテル営業の事業年度を上期(4月～9月)・下期(10月～翌年3月)に分け、各期の売上金額(以下「売上高」といいます。)を基に変動賃料を下記の方法で算出し受領します。</p> <p>&lt;基準金額&gt;517.5 百万円</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 売上高が 3,450 百万円を超える場合 基準金額に 80 百万円を加算し、さらに、売上高から 3,450 百万円を控除した金額の 17%を基準金額に加算</li> <li>2) 売上高が 3,050 百万円を超え、3,450 百万円以下である場合 売上高から 3,050 百万円を控除した金額の 20%を基準金額に加算</li> <li>3) 売上高が 3,050 百万円の場合、基準金額(517.5 百万円)</li> <li>4) 売上高が 2,650 百万円以上、3,050 百万円未満である場合 3,050 百万円から売上高を控除した金額の 20%を基準金額から減算</li> <li>5) 売上高が 2,650 百万円未満の場合 基準金額から 80 百万円を減額し、さらに、2,650 百万円から売上高を控除した金額の 17%を基準金額から減算</li> </ol> <p>なお、上期・下期は別々に計算し、年間を通した調整は行いません。また、変動賃料に 1 円未満の端数が生じた場合には 1 円未満は切り上げとし、変動賃料の下限はゼロとします。</p> <p><b>【賃料の受取方法】</b></p> <p>A 固定賃料:年間固定賃料を 12 分割したものを毎月受領する予定です。</p> <p>B 変動賃料:毎年①6 月末及び②12 月末に受領する予定です。</p> <p>&lt;変動賃料計算期間&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 6 月末受領分…前年 10 月から当年 3 月の売上高をもとに計算</li> <li>② 12 月末受領分…当年 4 月から当年 9 月の売上高をもとに計算</li> </ol>

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売届出目論見書」並びに「訂正事項分」(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	ただし、2018年8月期に受領する変動賃料については、変動賃料計算期間に本投資法人で本物件を所有していないため変動賃料は本来発生しないこととなりますが、分配金安定化を目的として当該期に固定賃料に加え200百万円を受領し、2019年2月期中に受領する変動賃料から200百万円を控除することにテナントと合意しています。なお、2019年2月期に変動賃料から200百万円を控除した金額が0円以下の場合、2019年2月期にかかる変動賃料は発生しません。
敷金・保証金	350百万円 <sup>(注2)</sup>
総賃貸面積	35,437.45 m <sup>2</sup> *駐車場等を除く
総賃貸可能面積	35,437.45 m <sup>2</sup> *駐車場等を除く
直近の稼働率	100% (2017年11月30日時点) <sup>(注3)</sup> *客室稼働率とは異なります。
想定 NOI	年間1,903百万円 <sup>(注2)</sup> (※) 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基に、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: 100% *客室稼働率とは異なります。 ②想定年間ホテル売上高: 6,237百万円 <sup>(注2)</sup> ③公租公課は2017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。

(注3) 本物件取得後、総賃料収入欄に記載の賃料形態にて賃借人(ホテル経営会社)と期間5年の定期建物賃貸借契約を締結する予定です。また、取得後の稼働率も100%となる予定です。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売届出目論見書」並びに「訂正事項分」(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

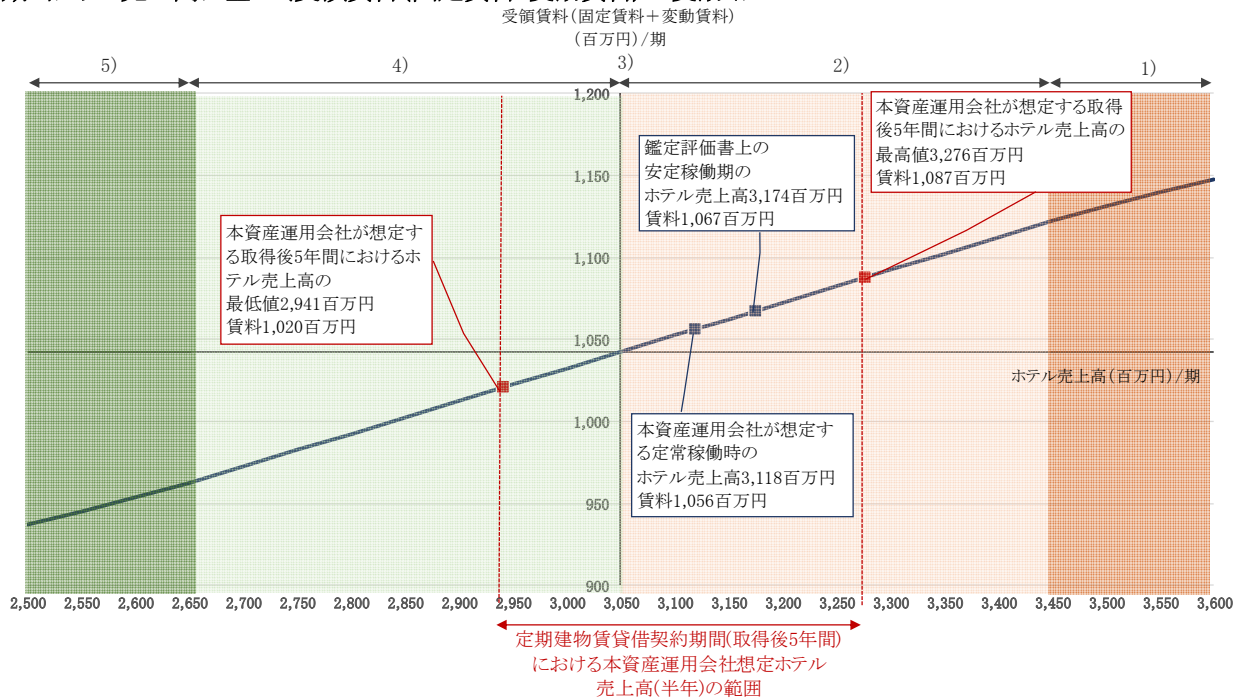


<補足:1期当たりの売上高に基づく変動賃料の算出方法>

単位:百万円

	ホテル半年 売上高 X	基準金額		増減分 (ア)		増減分 (イ)
1)	3,450超	517.5	+	80	+	$(X-3,450) \times 17\%$
2)	3,450以下 3,050超	517.5	+	$(X-3,050) \times 20\%$		
3) 基準	3,050	517.5				
4)	3,050未満 2,650以上	517.5	-	$(3,050-X) \times 20\%$		
5)	2,650未満	517.5	-	80	-	$(2,650-X) \times 17\%$

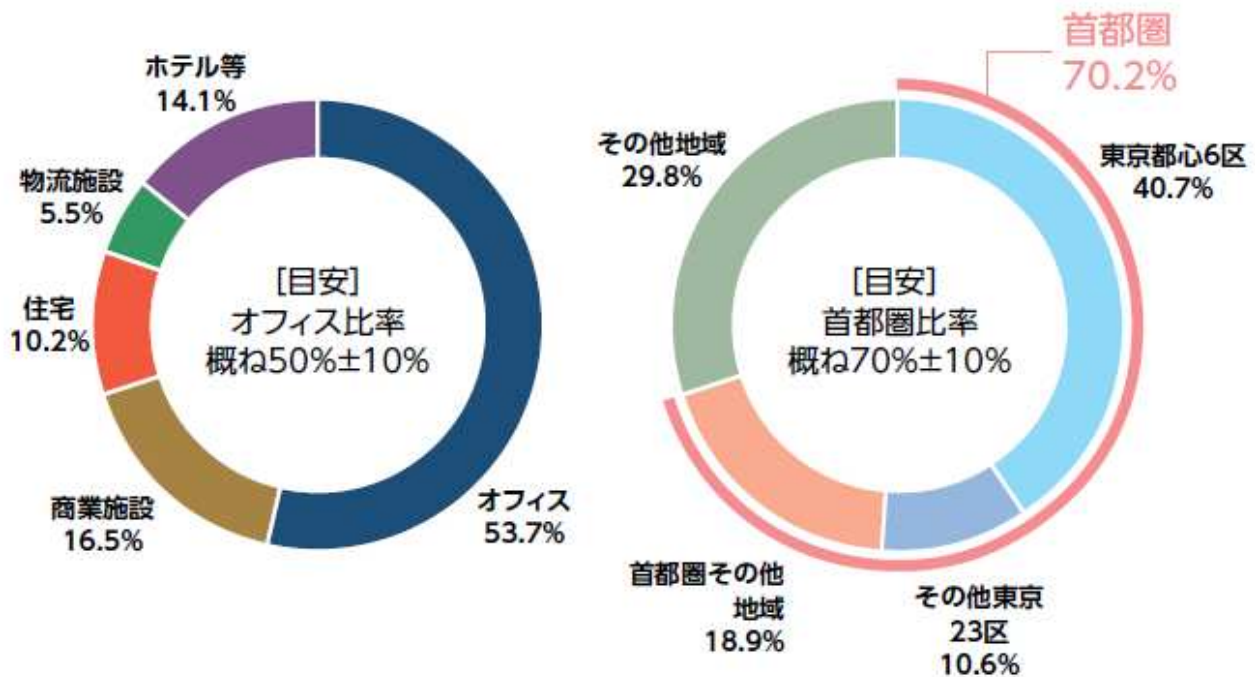
<1期当たりの売上高に基づく受領賃料(固定賃料+変動賃料)の変動イメージ>



(注) 定期建物賃貸借契約期間(取得後5年間)において本資産運用会社が想定したホテル年間売上高は、最低 5,882 百万円、最高 6,552 百万円です。また、それらを半年換算した場合、最低 2,941 百万円、最高 3,276 百万円となり、その際の本投資法人の受領賃料(固定賃料+変動賃料)は、それぞれ 1,020 百万円、1,087 百万円です。なお、当該受領賃料の算定にあたっては、2018 年 8 月期及び 2019 年 2 月期に行われる変動賃料相当額(200 百万円)の調整は考慮していません。

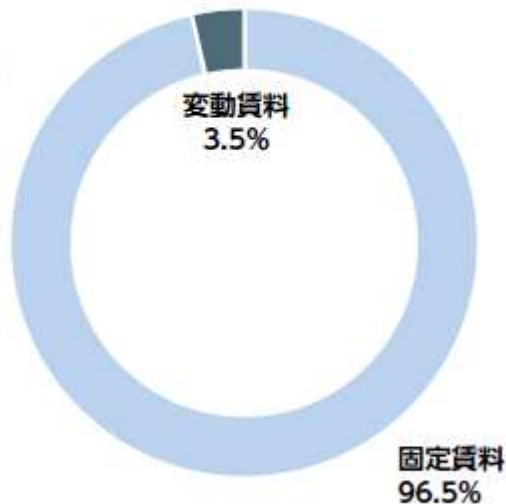
ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売届出目論見書」並びに「訂正事項分」(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<補足:本投資法人のポートフォリオの用途比率・地域比率(本物件取得後)(取得(予定)価格ベース)>



(注) 用途比率及び地域比率の円グラフに記載する比率は、取得(予定)価格合計に対する各運用不動産の取得(予定)価格の比率を示したものであり、それぞれ小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、各比率の合計は四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。

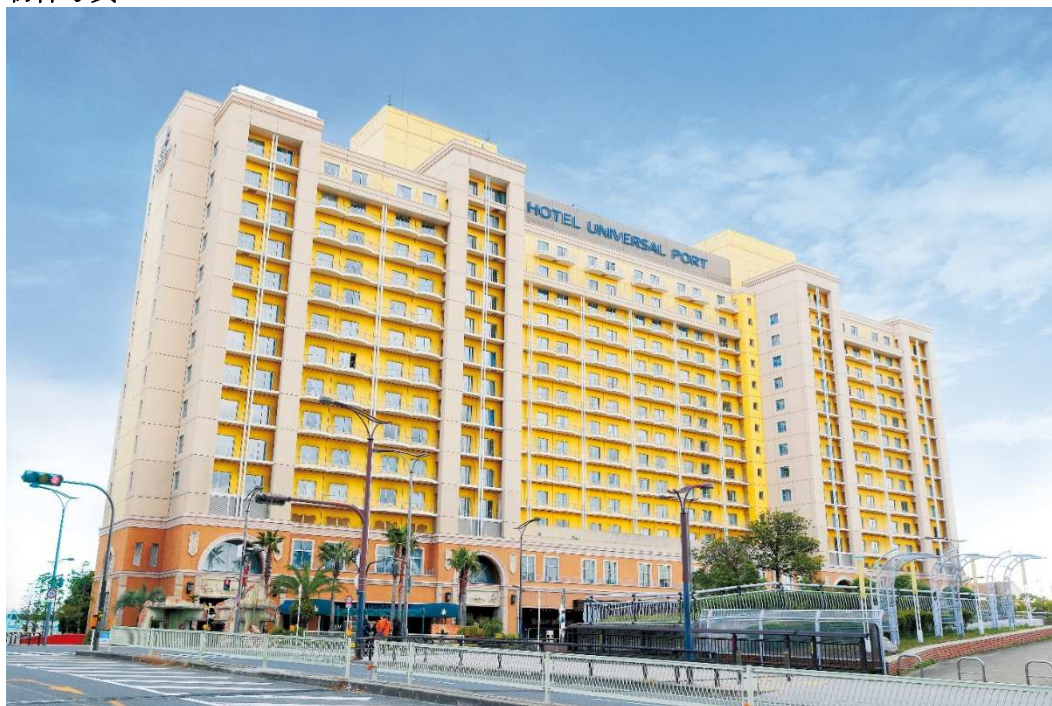
<本投資法人のポートフォリオの賃料形態割合(本物件取得後)>



(注) ポートフォリオ全体の「固定賃料」と「変動賃料」の割合を示したものであり、それぞれ単位未満を四捨五入して記載しています。第30期(2017年2月期)初から第31期(2017年8月期)末まで継続して保有する物件に係る「固定賃料」は、2017年11月30日時点の月額契約賃料(賃貸借契約上規定されている1箇月分の賃料、共益費及び管理費の合計を意味します。)に基づき算出しており、当該物件の「変動賃料」は、第30期(2017年2月期)及び第31期(2017年8月期)の変動賃料(歩合賃料を含みます。)実績の合計を12で除した数値に基づき算出しています。また、第30期(2017年2月期)以降、第31期(2017年8月期)末まで取得した物件に係る「固定賃料」は2017年11月30日時点の月額契約賃料に基づき算出しており、「変動賃料」は、各物件の第31期(2017年8月期)末時点の鑑定評価書に記載された直接還元法における変動賃料をそれぞれ12で除した数値に基づき算出しています。また、第32期(2018年2月期)以降に取得した物件及び本物件に係る「固定賃料」及び「変動賃料」は、各物件の物件取得決定時に取得した鑑定評価書(ホテルリブマックス名古屋栄EASTについては、本投資法人が当該物件を取得する前に取得した2017年12月1日付の鑑定評価書)に記載された直接還元法における固定賃料及び変動賃料をそれぞれ12で除した数値に基づき算出しています。なお、各割合比率の合計は四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売届出目論見書」並びに「訂正事項分」(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件写真



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」並びに「訂正事項分」(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

地図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売届出目論見書」並びに「訂正事項分」(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 6. 取得先の概要 (2018年1月30日時点)

名 称	オリックス・ゴルフ・マネジメント株式会社
所 在 地	東京都港区浜松町二丁目4番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 谷本 護
事 業 内 容	ゴルフ場及び付属施設の建設並びにその運営 スポーツ施設、宿泊施設、温浴施設、遊技場、宴会場、飲食店等の各施設の経営及び旅行業 不動産の賃貸業、売買及び保守管理及び不動産に関する情報の収集並びに提供 他
資 本 金	50 百万円
大 株 主	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。
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。
設 立 年 月 日	1986年10月9日
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の子会社(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)が当該会社へ出資を行っており、投信法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、当該会社は投信法に規定する利害関係人等に該当します。

## 7. 資産取得者等の状況

	前所有者(前受益者)	前々所有者	前々々所有者
会社名	オリックス・ゴルフ・マネジメント株式会社	有限会社ユニバーサルリゾート	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	上記「6.取得先の概要」参照	当該会社は本資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社の子会社であり、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。	-
取得経緯・理由等	投資運用目的	開発目的(2005年5月竣工)	-
取得時期	2013年10月	2004年3月	-
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。	-	-

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」並びに「訂正事項分」(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 8. 媒介の概要

該当なし

## 9. 利害関係人等との取引

本取引は、利害関係人等との取引に該当します。当該取引に際して、本資産運用会社は、本資産運用会社の社内規定である関係会社取引規程に基づき、本資産運用会社はリスク・コンプライアンス委員会<sup>(注)</sup>における審議及び承認を得た上で、投資委員会<sup>(注)</sup>での承認後、本投資法人の役員会<sup>(注)</sup>の事前同意を経る手続きを経ています。

(注)リスク・コンプライアンス委員会の決議においては、リスク・コンプライアンス部管掌役員及び利害関係のない外部役員(弁護士)の出席及び賛成が必須とされており、投資委員会の決議においても、利害関係のない外部委員(不動産鑑定士)の出席及び賛成が必須とされています。また、本投資法人の役員会は利害関係のない執行役員1名・監督役員3名(不動産鑑定士・弁護士・公認会計士)により構成されています。

## 10. 今後の見通し

本物件取得による本投資法人の2018年8月期(第33期:2018年3月1日~2018年8月31日)及び2019年2月期(第34期:2018年9月1日~2019年2月28日)の運用状況への影響につきましては、本日付で公表した「2018年2月期及び2018年8月期の運用状況及び分配予想の修正並びに2019年2月期の運用状況及び分配予想に関するお知らせ」をご覧ください。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売届出目論見書」並びに「訂正事項分」(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 11. 鑑定評価書等の概要

物件名称	ホテル ユニバーサル ポート
価格時点	2018年1月1日
鑑定評価額	34,100,000 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

(単位:千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	34,100,000	
直接還元法による価格	34,600,000	
②運営収益 [(a)-(g)-(h)]	2,137,960	
(a)貸室総収益	2,134,957	予定賃貸借契約に基づく賃料、賃借人の属性、予定賃貸借契約内容等をもとに、査定した賃料水準は中長期安定的に収受可能であると判断し、これに基づく貸室賃料収入を計上した。 (参考)賃料水準の前提となる年間営業収入(売上高)は6,349,787千円と査定した。
固定賃料	1,050,000	
変動賃料	1,084,957	
(b)共益費収入	0	
(c)共益費込み貸室賃料収入 [(a)+(b)]	2,134,957	
(d)水道光熱費収入	0	予定賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人が直接負担することから、水道光熱費収入は計上しない。
(e)駐車場収入	0	駐車場収入は貸室賃料収入に含まれていることから計上しない。
(f)その他収入	3,003	基地局収入等をその他収入として計上した。
①潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	2,137,960	
ホテル稼働率	100%	ホテルの予定建物賃貸借については、長期的に経営を行うことを前提として契約を締結することが一般的であり、テナントが退出した際の空室リスク等は還元利回りで考慮することが妥当と判断し、空室等損失は計上しない。
(g)空室等損失	0	
(h)貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
③運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	177,261	
(i)維持管理費	0	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、予定賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない。
(j)水道光熱費	0	予定賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人負担となっていることから計上しない。
(k)修繕費	72,435	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上した。
(l)プロパティマネジメントフィー	8,814	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、予定契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
(m)テナント募集費用等	0	予定賃貸借契約は、長期間の一棟貸し契約であることなどから、テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、テナント募集費用等は計上しない。
(n)公租公課		
土地	10,341	公租公課関係資料に基づき計上した。
建物	79,424	公租公課関係資料に基づき計上した。
償却資産	4,063	公租公課関係資料に基づき計上した。
(o)損害保険料	2,184	予定の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。
(p)その他費用	0	その他費用はない。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売届出目論見書」並びに「訂正事項分」(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

④運営純収益 [②-③]	1,960,699	
(q)一時金の運用益	3,500	預り金的性格を有する一時金である敷金について、予定定期建物賃貸借契約に基づく敷金残高に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定した。
(r)資本的支出	170,739	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定した。
(s)FF&Eリザーブ(戦略的投資を含む)	305,000	FF&Eの機能維持に必要となる更新費は、実際は不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産におけるFF&Eリザーブの水準及び戦略的投資に関する計画等を参考に査定した。
⑤純収益 [④+(q)-(r)-(s)]	1,488,460	
⑥還元利回り	4.3%	還元利回りは、当研究所が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件(築年数・延床面積・設備水準等)等のホテルとしての競争力及びその他条件(契約条件・土地及び建物の権利関係等)に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定した。
DCF法による価格	33,500,000	
割引率	4.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定した。
最終還元利回り	4.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、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及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。
積算価格	13,500,000	
土地比率	60.2%	
建物比率	39.8%	家具・什器・備品等を含む。
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、積算価格は参考に留め収益価格を採用	

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

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売届出目論見書」並びに「訂正事項分」(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。