

2017年12月6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
 T E L : 03-5418-4858

資産の譲渡に関するお知らせ
(ラウンドクロス南麻布)

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、2017年12月6日付で下記のとおり資産の譲渡を決定しましたのでお知らせ致します。

記

1. 譲渡の概要

物件名	用途	地域 (注2)	譲渡先	譲渡予定価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円) (注3,4)	譲渡予定損益 (百万円) (注3,4)	鑑定評価額 (百万円)
ラウンドクロス 南麻布	オフィス	東京都心 6区	三菱地所 レジデンス 株式会社	1,632	1,207	275	1,440

(注1) 上記の物件を「本物件」といいます。

(注2) 「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3) 百万円未満を切捨てて記載しています。

(注4) 帳簿価格は、本譲渡予定日時点における当該物件の推定帳簿価格とし、譲渡予定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の可能性があります。

2. 譲渡の理由

本投資法人は投資主価値の安定的成長を実現するため、総合型 REIT として資産入替及び ORIX シナジーの活用により、ポートフォリオの収益性と安定性両面の向上を目指した外部成長戦略を進めています。

資産入替につきましては、将来的に競争力低下が懸念される物件や収益性が比較的低い物件の売却を検討し、ポートフォリオの質の向上を目指しています。

かかる投資方針に基づき、ポートフォリオの資産構成及び中長期的な分配金に与える影響等を勘案し、総合的に検討した結果、本物件の譲渡を決定致しました。

本物件の譲渡により得られる譲渡益は、租税特別措置法第 66 条の 2 に規定される「平成 21 年及び平成 22 年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用し、将来の分配金安定化のため内部留保を検討してまいります。

なお、本物件の譲渡により得られる資金につきましては将来の物件取得や借入金返済資金等、投資主価値の安定的成長に資する各種施策に活用してまいります。

3. 本物件の内容

物 件 名 称		ラウンドクロス南麻布
特 定 資 産 の 種 類		不動産
所 在 地		東京都港区南麻布四丁目 11 番 21 号
土 地	地 積 (登 記 簿)	941.77 m ²
	所 有 形 態	借地権
建 物	用 途	事務所・居宅・駐車場
	建 築 時 期	1992 年 5 月
	所 有 形 態	一棟所有
	延 床 面 積 (登 記 簿)	4,159.49 m ²
	構 造 (登 記 簿)	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根銅板葺地下 1 階付 6 階建
譲 渡 先		三菱地所レジデンス株式会社
譲 渡 予 定 価 格		1,632 百万円 (消費税及び地方消費税を除く。)
帳 簿 価 格		1,207 百万円 ^(注1,2) (本譲渡予定日時点の推定帳簿価格)
譲 渡 予 定 損 益		275 百万円 ^(注1,2)
鑑 定 評 価 額		1,440 百万円
価 格 時 点		2017 年 10 月 31 日
鑑 定 評 価 機 関		株式会社中央不動産鑑定所
契 約 予 定 日		2017 年 12 月 6 日
譲 渡 予 定 日		2017 年 12 月 8 日
決 済 方 法		引渡時 100%
テナントの内容		(2017 年 10 月 31 日現在)
	テナントの総数	5
	総賃料収入	8 百万円/月 (駐車場等を除く。) ^(注1)
	敷金・保証金	72 百万円 ^(注1)
	総賃貸面積	2,676.63 m ²
	総賃貸可能面積	3,178.35 m ²
	直近の稼働率	84.2%
その他特筆すべき事項		〈取決め等〉 ・本物件は、借地権付建物(借地権の内容は、原因:1989 年 12 月 20 日設定、目的:賢固な建物所有、存続期間:借地権設定日より 60 年)です。

(注1) 百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 帳簿価格は、本譲渡予定日時点における当該物件の推定帳簿価格とし、譲渡予定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の可能性があります。

4. 譲渡先の概要

(2017年11月22日時点)

名称	: 三菱地所レジデンス株式会社
本店所在地	: 東京都千代田区大手町一丁目6番1号
代表者	: 代表取締役 脇 英美
資本金	: 15,000 百万円
事業内容	: 不動産の開発、不動産の販売、不動産の賃貸借
大株主	: 三菱地所株式会社
純資産	: 非開示 (開示について譲渡先の同意が得られていないため開示していません。)
総資産	: 非開示 (開示について譲渡先の同意が得られていないため開示していません。)
設立年月日	: 1957年6月1日
本投資法人及び本資産運用会社との関係	: 記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、関連当事者には該当しません。

5. 媒介の概要

(2017年11月22日時点)

媒介者	: 株式会社ジャパン・アセット・アドバイザーズ
本店所在地	: 東京都千代田区神田鍛冶町三丁目3番地4
代表者	: 代表取締役 南 一弘
資本金	: 80 百万円
事業内容	: 不動産の売買、賃貸、管理、仲介、斡旋、鑑定及びこれらの代理並びにコンサルティング他
設立年月日	: 2005年11月15日
媒介手数料	: 非開示 (開示について媒介者の同意が得られていないため開示していません。)
本投資法人及び本資産運用会社との関係	: 記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、関連当事者には該当しません。

6. 今後の見通し

本物件譲渡による本投資法人の2018年2月期(第32期:2017年9月1日~2018年2月28日)及び2018年8月期(第33期:2018年3月1日~2018年8月31日)の運用状況への影響は軽微であり運用状況及び分配予想の修正はございません。

7. 本物件の鑑定評価書概要

物件名称	ラウンドクロス南麻布
価格時点	2017年10月31日
鑑定評価額	1,440,000 千円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	1,440,000	将来の純収益の変動等を織り込んだDCF法による収益価格がより説得力を有するものと判断し、DCF法による収益価格により収益価格を試算。
直接還元法による価格	1,400,000	
①運営収益 [(a)-(b)]	135,151	
(a)可能総収益	142,338	現行の賃貸借契約や類似不動産の賃料・共益費・水道光熱費収入・駐車場収入等を勘案して、対象不動産を新たに賃貸した場合に想定される、新規賃料等を査定。
(b)空室等損失等	7,187	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	55,590	
維持管理費	8,391	現行のBM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	14,460	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	3,672	ER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。
プロパティマネジメントフィー	3,909	現行のPM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。
テナント募集費用等	328	現行のPM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。
公租公課	11,794	直近の実績を採用。
損害保険料	248	直近の実績を採用。
その他費用	12,788	現行の借地契約条件を基に、支払地代を計上。
③運営純収益 [①-②]	79,561	
④一時金の運用益	549	運用利回りを1.0として査定。
⑤資本的支出	8,558	ERを基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
⑥純収益 [③+④-⑤]	71,552	
⑦還元利回り	5.1%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個性を勘案して査定。
DCF法による価格	1,440,000	
割引率	4.9%	還元利回りを基本として、現時点の経済成長率・市場動向予測等を勘案して査定。
最終還元利回り	5.3%	還元利回りを基本として、経年劣化による価格下落リスク・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	1,840,000	
土地比率	74.5%	
建物比率	25.5%	

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	主な市場参加者は賃貸オフィスビル(一部共同住宅)として継続利用を前提とする不動産投資ファンド等であるが、これらの需要者は収益性を重視して取引するものと考えられるため、積算価格は参考に留め、収益価格を採用して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

以上

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