

平成 27 年 6 月 25 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 安田 博  
 (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：取締役常務執行役員 金澤 純子  
 T E L : 03-5418-4858

### 資産の譲渡に関するお知らせ (ラウンドクロス蒲田)

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は、平成 27 年 6 月 25 日付け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

資 産 名 称	ラウンドクロス蒲田(以下、「本物件」といいます。)
譲 渡 資 産	不動産信託受益権(予定) <sup>(注1)</sup>
譲 渡 価 格	5,600 百万円
帳 簿 価 額	5,044 百万円(平成 27 年 2 月 28 日時点) <sup>(注2)</sup>
譲 渡 予 定 損 益	395 百万円(参考値) <sup>(注2,3)</sup>
契 約 予 定 日	平成 27 年 6 月 25 日
譲 渡 予 定 日	平成 27 年 7 月 16 日
譲 渡 先	非開示 <sup>(注4)</sup>
決 済 方 法	引渡時 100%

(注1) 本物件は本日現在信託の設定がされておらず、本譲渡に際して信託設定がなされる予定です。

(注2) 百万円未満を切捨てにて表示しております。

(注3) 第26期末(平成27年2月末)時点における当該物件の帳簿価額及び譲渡諸経費(未定のため見込額)を用いた参考値を示しております。

(注4) 譲渡先は、開示することについて会社形態も含め譲渡先の同意が得られておりません。

#### 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 として用途・地域の分散、資産入替及びORIX シナジーを活用することにより、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おります。

また入替戦略に関しましては経済環境・市況変動の影響を勘案し、譲渡損益に配慮しつつポートフォリオの収益性及び質の向上を進めております。

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の一部は、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」を活用した内部留保(圧縮積立金として約 290 百万円を見込む。)を予定しております。

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貢献する各種施策に活用してまいります。

### 3. 譲渡資産の内容

物 件 名 称	ラウンドクロス蒲田	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権(予定) <sup>(注1)</sup>	
所 在 地	東京都大田区西蒲田七丁目 37 番 10 号	
土 地	地 積 ( 登 記 簿 )	2,053.65 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	用 途	事務所・駐車場
	建 築 時 期	平成 6 年 2 月
	所 有 形 態	一棟所有
	延 床 面 積 ( 登 記 簿 )	11,527.38 m <sup>2</sup>
	構 造 ( 登 記 簿 )	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 11 階建
譲 渡 先	非開示 <sup>(注2)</sup>	
譲 渡 予 定 価 格	5,600 百万円 (消費税及び地方消費税を除く。)	
帳 簿 価 格	5,044 百万円 <sup>(注3)</sup> (平成 27 年 2 月 28 日時点)	
譲 渡 予 定 損 益	395 百万円 <sup>(注3,4)</sup>	
鑑 定 評 価 額	5,370 百万円	
価 格 時 点	平成 27 年 5 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	平成 27 年 6 月 25 日	
譲 渡 予 定 日	平成 27 年 7 月 16 日	
決 済 方 法	引渡時 100%	
テ ナ ント の 内 容		
	テナントの総数	9 (平成 27 年 5 月 31 日現在)
	総賃料収入	31 百万円/月 (駐車場等を除く。平成 27 年 5 月 31 日現在) <sup>(注3)</sup>
	敷金・保証金	326 百万円 (平成 27 年 5 月 31 日現在) <sup>(注3)</sup>
	総賃貸面積	7,855.50 m <sup>2</sup> (平成 27 年 5 月 31 日現在)
	総賃貸可能面積	7,855.50 m <sup>2</sup> (平成 27 年 5 月 31 日現在)
	直近の稼働率	100.0% (平成 27 年 5 月 31 日現在)
その他特筆すべき事項	なし	

(注1) 本物件は本日現在信託の設定がされておらず、本譲渡に際して信託設定がなされる予定です。

(注2) 開示することについて会社形態も含め譲渡先の同意が得られていないため非開示としております。

(注3) 百万円未満を切捨ててにて表示しております。

(注4) 第26期末(平成27年2月末)時点における当該物件の帳簿価額及び譲渡諸経費(未定のため見込額)を用いた参考値を示しております。

#### 4. 譲渡先の概要

開示について会社形態も含め譲渡先の同意が得られていないため、開示していません。また、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

#### 5. 媒介の概要(平成 27 年 6 月 23 日現在)

- 媒介者 : 三井住友信託銀行株式会社
- 本店所在地 : 東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号
- 代表者 : 取締役社長 常陰 均
- 資本金 : 342,037 百万円
- 事業内容 : 信託業務、銀行業務、不動産の媒介・証券代行等の併營業務、登録金融、機関業務他
- 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 : 媒介者は本投資法人の資産保管会社、一般事務受託者、不動産信託受託者及び借入先です。また、記載すべき資本関係・人的関係はなく、関連当事者には該当しません。

#### 6. 今後の見通し

本譲渡による本投資法人の平成 27 年 8 月期(第 27 期:平成 27 年 3 月 1 日～平成 27 年 8 月 31 日)、平成 28 年 2 月期(第 28 期:平成 27 年 9 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 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	ラウンドクロス蒲田
------	-----------

価格時点	平成27年5月31日
鑑定評価額	5,370,000 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	5,370,000	
直接還元法による価格	5,350,000	
①運営収益 [(a)-(b)]	406,029	
(a)可能総収益	427,854	市場標準に基づき査定
(b)空室等損失等	21,825	
②運営費用	118,567	
維持管理費	20,739	建物管理委託契約書及び収支実績等に基づき査定
水道光熱費	53,732	収支実績等に基づき査定
修繕費	5,221	エンジニアリングレポート及び収支実績等に基づき査定
プロパティマネジメントフィー	6,062	プロパティマネジメント契約等に基づき査定
テナント募集費用等	2,257	収支実績等に基づき査定
公租公課	29,609	実額により査定
損害保険料	671	実額により査定
その他費用	276	収支実績等に基づき共架料等を計上
③運営純収益 [①-②]	287,462	
④一時金の運用益	5,432	レントロール等に基づき査定
⑤資本的支出	14,533	エンジニアリングレポートによる設備等更新費用(資本的支出)の12年間の累計額の平均値を計上
⑥純収益 [③+④-⑤]	278,361	
⑦還元利回り	5.2%	不動産利回り、同一需給圏内の類似不動産の取引利回り、投資家等へのヒアリング、対象不動産の個別性を勘案し査定
DCF法による価格	5,370,000	
割引率	5.0%	不動産利回り、同一需給圏内の類似不動産の取引利回り、投資家等へのヒアリング、対象不動産の個別性を勘案し査定
最終還元利回り	5.4%	不動産利回り、同一需給圏内の類似不動産の取引利回り、投資家等へのヒアリング、対象不動産の個別性を勘案し査定
積算価格	3,050,000	
土地比率	65.2%	
建物比率	34.8%	
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		対象不動産の需要者は、収益性を重視する投資家を中心であるため積算価格は参考に留め収益価格を採用。

### 参考資料

- ・本譲渡後の運用資産一覧表

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

参考資料

・本譲渡後の運用資産一覧表

		物件名	取得時期	取得価格 <sup>(注1)</sup> (百万円)	取得価格比率 <sup>(注2)</sup> (%)		
事務所	東京都心6区	青山サンクレストビル	平成13年12月1日	3,356	0.7		
		ラウンドクロス一番町 <sup>(注3)</sup>	平成13年12月1日	3,526	0.7		
		ラウンドクロス西新宿	平成13年12月1日	2,650	0.5		
		DT外苑	平成13年12月21日	2,430	0.5		
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	0.3		
		代々木フォレストビル	平成13年12月21日	1,405	0.3		
		ラウンドクロス南麻布	平成13年12月21日	1,394	0.3		
		ラウンドクロス赤坂	平成14年1月10日	2,624	0.5		
		ラウンドクロス三田	平成14年1月10日	1,748	0.3		
		芝大門ビル	平成14年1月10日	2,195	0.4		
		ラウンドクロス築地	平成14年1月10日	3,378	0.7		
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	1.5		
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	1.0		
		ラウンドクロス新宿	平成18年4月28日	8,020	1.6		
		シーフォートスクエア/ センタービルディング	平成17年9月30日 平成18年4月28日	18,000	3.5		
		オリックス赤坂2丁目ビル	平成18年6月26日 平成18年12月4日	21,860	4.2		
		ラウンドクロス新宿5丁目	平成19年4月26日	4,500	0.9		
		日本橋本町1丁目ビル	平成19年3月28日	10,500	2.0		
		ラウンドクロス渋谷	平成20年3月28日	3,500	0.7		
		オリックス水道橋ビル	平成20年3月28日	3,000	0.6		
		オリックス品川ビル	平成20年6月27日	15,200	2.9		
		オリックス不動産西新宿ビル	平成21年3月27日	13,600	2.6		
		オーエクス田町ビル	平成22年3月29日	6,730	1.3		
		MG白金台ビル	平成25年11月1日	8,500	1.6		
		渋谷バインビル	平成26年3月20日	3,400	0.7		
		MG市ヶ谷ビルディング	平成26年4月4日	3,100	0.6		
	東京都心6区 計				159,037	30.8	
	その他東京23区	キャロットタワー	平成13年12月1日	5,479	1.1		
		東陽MKビル	平成13年12月1日	5,270	1.0		
		ビサイド木場	平成13年12月21日	2,450	0.5		
		オリックス池袋ビル	平成15年4月18日	9,577	1.9		
		KN自由が丘プラザ	平成19年5月30日	3,110	0.6		
		オリックス目黒ビル	平成22年7月29日	6,350	1.2		
		秋葉原ビジネスセンター	平成23年6月1日	5,060	1.0		
		その他東京23区 計				37,296	7.2
		首都圏その他地域	ネオ・シティ三鷹	平成13年12月1日	2,200	0.4	
ラウンドクロス川崎	平成16年4月27日		4,130	0.8			
大宮宮町ビル	平成21年3月27日		4,400	0.9			
大宮下町1丁目ビル	平成22年3月29日		3,750	0.7			
ORE大宮ビル	平成27年4月15日		7,030	1.4			
首都圏その他地域 計				21,510	4.2		
その他地域	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	0.9			
	ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	1.1			
	ルナール仙台	平成19年6月28日	8,500	1.6			
	オリックス名古屋錦ビル	平成20年9月29日	12,500	2.4			
	ORE札幌ビル	平成22年10月1日	4,250	0.8			
	オリックス神戸三宮ビル	平成23年9月29日	3,800	0.7			
	ORE錦二丁目ビル	平成26年10月1日	10,900	2.1			
	堂島プラザビル	平成26年12月22日	9,500	1.8			
	プライムスクエア広瀬通	平成27年4月1日	7,280	1.4			
	その他地域 計				66,790	13.0	
事務所 計				284,633	55.2		
物流施設	首都圏その他地域	戸田ロジスティクスセンター	平成20年3月28日	9,600	1.9		
		市川ロジスティクスセンター	平成20年9月29日	8,300	1.6		
		岩槻ロジスティクスセンター	平成26年10月1日	6,300	1.2		
		首都圏その他地域 計				24,200	4.7
	その他地域	堺ロジスティクスセンター北棟	平成22年3月30日	10,200	2.0		
		小牧ロジスティクスセンター	平成23年6月30日	2,700	0.5		
その他地域 計				12,900	2.5		
物流施設 計				37,100	7.2		

	物件名	取得時期	取得価格 <sup>(注1)</sup> (百万円)	取得価格比率 <sup>(注2)</sup> (%)		
商業施設	東京都心6区	日本地所南青山ビル	平成15年10月31日	2,548	0.5	
		CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	0.5	
		aune有楽町	平成25年4月1日	9,900	1.9	
		クロスアベニュー原宿	平成25年11月1日	4,815	0.9	
		J-ONE SQUARE	平成26年1月31日	1,510	0.3	
		JouLe SHIBUYA	平成26年4月1日	7,550	1.5	
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	平成26年10月1日	2,300	0.4	
		東京都心6区 計		31,058	6.0	
	その他東京23区	ORE池袋	平成26年9月30日	6,410	1.2	
		その他東京23区 計		6,410	1.2	
	首都圏その他地域	aune港北	平成22年3月10日	4,000	0.8	
		aune轟張	平成22年3月10日	3,600	0.7	
		マルエツさがみ野店	平成23年3月1日	2,350	0.5	
		クロスガーデン川崎	平成25年3月29日	12,950	2.5	
		テックランド戸塚店(底地)	平成25年4月1日	6,020	1.2	
		クリオ藤沢駅前	平成25年12月20日	3,900	0.8	
		首都圏その他地域 計		32,820	6.4	
		その他地域	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	平成22年3月5日	3,260	0.6
	岡山久米商業施設		平成23年1月31日	2,750	0.5	
	ホームセンタームサン仙台泉店(底地)		平成24年1月11日	2,350	0.5	
	aune札幌駅前		平成24年6月29日	1,900	0.4	
	盛岡南ショッピングセンターサンサ		平成24年7月31日	2,800	0.5	
	The Kitahama PLAZA(共有持分:80%)		平成25年4月1日	3,900	0.8	
	The Kitahama PLAZA(共有持分:20%)		平成26年3月20日	975	0.2	
	イオンタウン仙台泉大沢(底地)		平成25年11月1日	3,510	0.7	
	グランマート手形		平成25年11月1日	980	0.2	
	クロスモール下関長府		平成26年1月10日	2,400	0.5	
	インターヴィレッジ大曲		平成26年4月1日	5,100	1.0	
	パロ-鈴鹿ショッピングセンター		平成26年4月1日	3,200	0.6	
	仙台ハーヴェストビル		平成26年6月20日	2,000	0.4	
	Friend Town 深江橋(底地)		平成26年9月30日	2,400	0.5	
	その他地域 計			37,525	7.3	
	商業施設 計			107,813	20.9	
	住宅	東京都心6区	パークアクシス西麻布ステージ	平成13年12月1日	1,219	0.2
			We Will 八丁堀	平成23年6月1日	2,370	0.5
			芝浦アイランド エアタワー	平成23年7月28日	6,030	1.2
			ベルファース戸越スタディオ	平成24年5月9日	2,642	0.5
			ベルファース目黒	平成24年10月19日	3,330	0.6
			セントラルクリブ六本木	平成27年4月1日	7,493	1.5
			東京都心6区 計		23,084	4.5
			その他東京23区	ベルファース蒲田	平成23年6月1日	3,550
ベルファース本郷弓町		平成23年6月1日		3,340	0.6	
ベルファース三宿		平成24年3月30日		2,000	0.4	
ウエストパークタワー池袋		平成26年4月1日		20,500	4.0	
ベルファース東十条		平成26年4月4日		3,000	0.6	
その他東京23区 計				32,390	6.3	
首都圏その他地域		アールスタイルズ武蔵小杉	平成26年10月1日	4,433	0.9	
首都圏その他地域 計			4,433	0.9		
その他地域		ベルファース大阪新町	平成23年6月1日	3,684	0.7	
		ベルファース尼崎	平成23年6月1日	3,440	0.7	
		ベルファース金沢香林坊	平成25年11月1日	2,410	0.5	
		その他地域 計		9,534	1.8	
住宅 計			69,441	13.5		
その他		首都圏その他地域	クロスゲート	平成14年1月10日	15,040	2.9
	グッドタイムリビング新浦安		平成24年9月6日	1,550	0.3	
	首都圏その他地域 計			16,590	3.2	
その他 計			16,590	3.2		
総計 96物件			515,577	100.0		

優先出資証券	東京都心6区	平塚ホールディング特定目的会社 優先出資証券	平成27年4月15日	9,821	-
優先出資証券 計 1件				9,821	-

(注1) 上記の「取得価格」は、売買契約書等に記載された売買価格(単位未満切捨て)をいいます。なお、価格には消費税その他取得に係る諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)は含まれておりません。

(注2) 「取得価格比率」は、取得価格の合計に対する各運用不動産の取得価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入していいます。なお「取得価格比率」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。

(注3) 「ラウンドクロス一番町」は駐車場棟の譲渡予定を考慮した取得価格を記載しています。「ラウンドクロス一番町」に関する詳細は平成27年4月13日付で公表した「資産の譲渡に関するお知らせ(ベルファース宮町、ベルファース晩翠通り、ラウンドクロス一番町(駐車場棟))」をご参照ください。