

2016年4月13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: 取締役常務執行役員 金澤 純子  
 T E L : 03-5418-4858

### 資産の取得に関するお知らせ(札幌ブリックキューブ)

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、2016年4月13日付で下記の通り資産(オフィス1物件)の取得を決定しましたのでお知らせ致します。

#### 記

#### 1. 取得予定物件の概要

物件名	用途	地域 (注2)	取得先 (注3)	取得予定 価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	賃貸NOI 利回り (%) (注4)	償却後 利回り (%) (注5)
札幌ブリックキューブ	オフィス	その他地域 (札幌市)	外部	5,200	5,320	5.6	4.9
既存ポートフォリオ(注6)				—		5.0	3.8

(注1) 上記の物件を「本取得予定物件」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、「その他東京23区」は「東京都心6区」を除いたその他東京23区をさします。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」を除いた地域をさします。

(注3) 取得先は開示することについて会社形態も含め取得先の同意が得られておりません。

(注4) 本取得予定物件の「賃貸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5) 本取得予定物件の「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6) 「既存ポートフォリオ」とは、2016年2月期末時点の保有物件に2016年8月期以降に取得予定の2物件(オリックス淀屋橋ビル及び浜松アクタタワー)を加えた物件をさします。「賃貸NOI利回り」及び「償却後利回り」は、2016年2月期末時点の保有物件については2016年2月期実績の年換算額を、2016年8月期以降に取得予定の2物件については取得時の鑑定評価書をもとに算出しています。

## 2. 取得の理由

現在の本投資法人を取り巻く日本の経済環境は、政府の経済政策を背景とした財政刺激策と金融緩和により企業業績は回復基調にあり、個人消費も回復の兆しがあると考えられますが、中国をはじめとする新興国経済の景気減速や円高等による下振れリスクが高まっている状況です。

こうした景況の下、日本の不動産売買市場においては用途を問わず取得競争が激化しており、期待利回りは全用途で低下している状態が続いています。不動産賃貸マーケットにおいては、オフィスの空室率は低下、賃料も上昇基調にあり、その傾向が地方都市にも広がりつつあります。一方で物件の個別性によって賃貸条件の改善状況に相違がある等、本格的な賃料上昇の時期や規模については依然として予測が難しい状況となっています。

このような不動産市場において本投資法人では総合型 REIT・ORIX シナジー<sup>(注1)</sup>・運営力という 3 つの強み(特長)を活用し、以下の投資方針のもと環境変化を機動的に捉え、継続的な外部成長戦略を推進しています。

- ▶ 総合型 REIT の強み、オリックスグループの豊富なパイプライン、ORIX シナジーによる専門性を活用することで、リスクをマネージしながら用途に拘らず厳選投資します。
- ▶ マーケット環境を捉え物件の入替を継続的に検討します。

上記外部成長戦略に基づき、本投資法人ではこのたび、オフィスビル 1 物件を取得することとしました。本取得予定物件は、底堅いテナント需要が見込まれる札幌中心部に所在し、本投資法人の豊富な内部成長実績を活かせる小規模区画で分散の効いたテナントで構成された物件です。

本投資法人では引続き外部成長戦略、内部成長戦略及び財務戦略の各戦略を運営力により効果的に組み合わせることで分配金と NAV<sup>(注2)</sup>の安定的成長を通じて投資主価値の安定的成長を目指してまいります。

(注1) 「ORIXシナジー」とは、オリックスグループと本投資法人との協働関係をいいます。

(注2) NAVはNet Asset Valueの略で、出資総額+含み損益+内部留保額で算出されます。

## 3. 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：5,200,000,000 円(消費税及び地方消費税を除く。)  
 売買契約締結予定日：2016 年 4 月 13 日  
 取得予定日：2016 年 4 月 14 日  
 売主：非開示<sup>(注1)</sup>  
 取得資金：借入金<sup>(注2)</sup>及び自己資金  
 支払条件：引渡時 100%

(注1) 開示することについて会社形態も含め売主の同意が得られていないため非開示としています。

(注2) 取得予定日において一時的に自己資金にて取得しますが、後日、取得資金の一部を金融機関より借入を行う予定です。借入金の詳細については決定した時点で改めてお知らせします。

#### 4. 本取得予定物件の内容

特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2013年11月22日から2026年4月30日(予定)	
取得予定年月日	2016年4月14日	
取得予定価格	5,200,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)	
鑑定評価額	5,320,000,000円	
価格時点	2016年3月1日	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
所在地	北海道札幌市中央区北三条西一丁目1番地1外 (住居表示がないため登記簿上の建物の所在を記載しています。)	
交通	札幌市営地下鉄東豊線「さっぽろ」駅徒歩約1分、札幌市営地下鉄南北線「さっぽろ」駅徒歩約4分、JR函館本線「札幌」駅徒歩約7分	
土地	地積(登記簿)	2,152.76㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	用途	事務所・展示場・店舗
	建築時期	1981年5月
	所有形態	所有権
	延床面積(登記簿)	13,873.68㎡
	構造(登記簿)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
	設計	株式会社日本設計
	構造設計	株式会社日本設計
	施工	株式会社松村組
	建築確認機関	札幌市
	主な設備・仕様等	[エレベーター] 4基 [駐車場] 65台(うち、機械式40台)
PML(注1) (地震保険の有無)	1%(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)	非開示 <sup>(注2)</sup>	
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	<p>&lt;行政法規関係&gt; 本建物は、1981年5月の建築であり、旧建築基準法に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されていません。しかし、株式会社日建設計が2003年1月に耐震診断を実施しており、耐震改修促進法等が規定する基準を満たすとの見解を得ています。</p> <p>&lt;取決め等&gt; 本物件の土地の一部について、札幌市の高速鉄道構築物所有を目的とする地上権が設定されています。また、当該土地については、主として以下の取決めがなされています。</p> <p>①高速鉄道事業の構築物の障害となる工作物を設置しない。 ②工作物を築造し、及び埋設する場合は、その設計・工法等について双方協議のととのったものに限る。ただし、木造住宅の築造はこの限りでない。</p>	

物 件 特 性	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 地下鉄「さっぽろ」駅徒歩約 1 分のほか、JR「札幌」駅・地下鉄「大通」駅からも徒歩圏の交通利便性に優れた立地です。</li> <li>▶ JR「札幌」駅から“すすきの”エリアまでを繋ぐ地下歩行空間の出入り口前に立地し、荒天時や積雪時においても快適にアプローチが可能です。</li> <li>▶ 基準階面積約 280 坪の整形フロア・エレベーター4 基・駐車場 65 台等の基本スペックを有しています。共用部リニューアル・エレベーター更新・OA フロア化等を 2014 年に実施済みであり、立地を含めて高い競争力を有しています。</li> <li>▶ 札幌エリアのオフィス空室率は極めて低い状態にあり単価上昇が進んでいる反面、今後のオフィス新規供給は限定的なことから引き続き安定した運営が期待できます。</li> <li>▶ コールセンター・広告・保険代理店等計 36 テナントに分散されています。</li> </ul>
建物状況調査の概要	
調 査 会 社	株式会社ジャスト
調 査 日	2016 年 3 月 1 日
長期修繕費・更新費	430 百万円（調査日より 12 年間の合計金額） <sup>(注 3)</sup>
再 調 達 価 格	3,561 百万円 <sup>(注 3)</sup>
賃貸借の状況（2016 年 2 月 14 日時点）	
テナントの総数	36
総 賃 料 収 入	28 百万円 <sup>(注 3)</sup> （駐車場等除く）
敷 金 ・ 保 証 金	283 百万円 <sup>(注 3)</sup> （駐車場等含む）
総 賃 貸 面 積	8,612.59 m <sup>2</sup>
総 賃 貸 可 能 面 積	8,657.39 m <sup>2</sup>
直 近 の 稼 働 率	99.5%
想 定 N O I	年間 284 百万円 <sup>(注 3)</sup> (注) 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:95% ②公租公課は 2015 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%の値を記載しております。なお、PMLの数値は、小数点第1位を四捨五入して記載しております。

(注2) 開示することについて会社形態も含め売主の同意が得られていないため非開示としています。

(注3) 百万円未満を切捨てて記載しております。

物件写真、地図



## 5. 取得先の概要

開示について取得先の同意が得られていないため、開示していません。なお、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。

## 6. 資産取得者等の状況

本物件は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

## 7. 媒介の概要

該当なし

## 8. 利害関係人等との取引

本物件は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

## 9. 今後の見通し

本物件取得による本投資法人の2016年8月期(第29期:2016年3月1日~2016年8月31日)、2017年2月期(第30期:2016年9月1日~2017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「2016年2月期 決算短信(REIT)」をご覧ください。

## 10. 鑑定評価書等の概要

物件名称	札幌ブリックキューブ
価格時点	2016年3月1日
鑑定評価額	5,320,000 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	5,320,000	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	5,560,000	
①運営収益 [(a)-(b)]	429,664	
(a)可能総収益	452,177	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、水道光熱費収入、駐車場収入等を査定
(b)空室損失等	22,512	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	139,082	
維持管理費	31,166	実績推移、見積書、類似不動産の水準等を参考に査定
水道光熱費	46,749	実績推移、類似不動産の水準等を参考に査定
修繕費	12,460	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	5,393	見積書、類似不動産の水準等を参考に査定
テナント募集費用等	4,262	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	37,421	2015年度実額等に基づき計上
損害保険料	769	見積額、類似不動産の水準等を参考に査定
その他費用	859	実績推移等を参考に査定
③運営純収益 [①-②]	290,582	
④一時金の運用益	6,534	運用利回りを2.0%として査定
⑤資本的支出	30,260	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]	266,856	
⑦還元利回り	4.8%	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
DCF法による価格	5,210,000	
割引率	4.8%	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	5.0%	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	5,240,000	
土地比率	81.3%	
建物比率	18.7%	

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
----------------------------	---

### 参考資料

- ・本取得予定物件取得後の保有資産一覧

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

・本取得予定物件取得後の保有資産一覧

※本取得予定物件

		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> (%)	
オフィス	東京都心6区	青山サンクレストビル	2001年12月1日 2016年2月2日	10,076	1.7	
		ラウンドクロス一番町	2001年12月1日	3,526	0.6	
		ラウンドクロス西新宿	2001年12月1日	2,650	0.5	
		DT外苑	2001年12月21日	2,430	0.4	
		日本橋イーストビル	2001年12月21日	1,720	0.3	
		代々木フォレストビル	2001年12月21日	1,406	0.2	
		ラウンドクロス南麻布	2001年12月21日	1,394	0.2	
		ラウンドクロス赤坂	2002年1月10日	2,624	0.5	
		ラウンドクロス三田	2002年1月10日	1,748	0.3	
		芝大門ビル	2002年1月10日	2,195	0.4	
		ラウンドクロス築地	2002年1月10日	3,378	0.6	
		オリックス芝2丁目ビル	2003年9月29日	7,500	1.3	
		青山246ビル	2004年3月3日	5,200	0.9	
		ラウンドクロス新宿	2006年4月28日	8,020	1.4	
		シーフォートスクエア/ センタービルディング	2005年9月30日 2006年4月28日	18,000	3.1	
		オリックス赤坂2丁目ビル	2006年6月26日 2006年12月4日	21,860	3.8	
		ラウンドクロス新宿5丁目	2007年4月26日	4,500	0.8	
		日本橋本町1丁目ビル	2007年3月28日	10,500	1.8	
		ラウンドクロス渋谷	2008年3月28日	3,500	0.6	
		オリックス水道橋ビル	2008年3月28日	3,000	0.5	
		オリックス品川ビル	2008年6月27日	15,200	2.6	
		オリックス不動産西新宿ビル	2009年3月27日	13,600	2.3	
		オーエックス田町ビル	2010年3月29日	6,730	1.2	
		MG白金台ビル	2013年11月1日	8,500	1.5	
		渋谷パインビル	2014年3月20日	3,400	0.6	
		MG市ヶ谷ビルディング	2014年4月4日	3,100	0.5	
		デュプレックス銀座タワー2/11	2015年9月30日	5,200	0.9	
		アークヒルズ サウスタワー	2015年10月15日	22,000	3.8	
		神田松永町ビル	2016年1月26日	4,202	0.7	
		東京都心6区 計			197,160	34.0
		その他東京23区	キャロットタワー	2001年12月1日	5,479	0.9
	東陽MKビル		2001年12月1日	5,270	0.9	
	ビサイド木場		2001年12月21日	2,450	0.4	
	オリックス池袋ビル		2003年4月18日	9,577	1.7	
	KN自由が丘プラザ		2007年5月30日	3,110	0.5	
	オリックス目黒ビル		2010年7月29日	6,350	1.1	
	秋葉原ビジネスセンター		2011年6月1日	5,060	0.9	
	その他東京23区 計			37,296	6.4	
	首都圏その他地域		ネオ・シティ三鷹	2001年12月1日	2,200	0.4
			ラウンドクロス川崎	2004年4月27日	4,130	0.7
		大宮宮町ビル	2009年3月27日	4,400	0.8	
		大宮下町1丁目ビル	2010年3月29日	3,750	0.6	
		ORE大宮ビル	2015年4月15日	7,030	1.2	
	首都圏その他地域 計			21,510	3.7	
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	2003年9月29日	4,500	0.8	
		ORIX高麗橋ビル	2005年4月27日	5,560	1.0	
		ルナール仙台	2007年6月28日	8,500	1.5	
オリックス名古屋錦ビル		2008年9月29日	12,500	2.2		
ORE札幌ビル		2010年10月1日	4,250	0.7		
オリックス神戸三宮ビル		2011年9月29日	3,800	0.7		
ORE錦二丁目ビル		2014年10月1日	10,900	1.9		
堂島プラザビル		2014年12月22日	9,500	1.6		
プライムスクエア広瀬通		2015年4月1日	7,280	1.3		
浜松アクトタワー		2016年4月15日(予定)	11,800	2.0		
オリックス淀屋橋ビル		2016年5月2日(予定)	5,012	0.9		
※ 札幌ブリックキューブ		2016年4月14日(予定)	5,200	0.9		
その他地域 計			88,802	15.3		
オフィス 計			344,768	59.4		
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	2008年3月28日	9,600	1.7
	市川ロジスティクスセンター		2008年9月29日	8,300	1.4	
	岩槻ロジスティクスセンター		2014年10月1日	6,300	1.1	
	首都圏その他地域 計			24,200	4.2	
	その他地域	堺ロジスティクスセンター北棟	2010年3月30日	10,200	1.8	
		小牧ロジスティクスセンター	2011年6月30日	2,700	0.5	
		その他地域 計			12,900	2.2
物流施設 計			37,100	6.4		

	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	2003年10月31日	2,548	0.4	
		CUBE代官山	2004年3月31日	2,435	0.4	
		aune有楽町	2013年4月1日	9,900	1.7	
		クロスアベニュー原宿	2013年11月1日	4,815	0.8	
		J-ONE SQUARE	2014年1月31日	1,510	0.3	
		JouLe SHIBUYA	2014年4月1日	7,550	1.3	
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	2014年10月1日	2,300	0.4	
		北青山ビル	2016年2月1日	900	0.2	
		東京都心6区 計			31,958	5.5
	その他東京23区	ORE池袋	2014年9月30日	6,410	1.1	
		その他東京23区 計		6,410	1.1	
	首都圏その他地域	aune港北	2010年3月10日	4,000	0.7	
		aune幕張	2010年3月10日	3,600	0.6	
		マルエツさがみ野店	2011年3月1日	2,350	0.4	
		クロスガーデン川崎	2013年3月29日	12,950	2.2	
		テックランド戸塚店(底地)	2013年4月1日	6,020	1.0	
		クリオ藤沢駅前	2013年12月20日	3,900	0.7	
		首都圏その他地域 計			32,820	5.7
	その他地域	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	2010年3月5日	3,260	0.6	
		岡山久米商業施設	2011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)	2012年1月11日	2,350	0.4	
		aune札幌駅前	2012年6月29日	1,900	0.3	
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	2012年7月31日	2,800	0.5	
		グランマート手形	2013年11月1日	980	0.2	
		イオンタウン仙台泉大沢(底地)	2013年11月1日	3,510	0.6	
		クロスモール下関長府	2014年1月10日	2,400	0.4	
		インターヴィレッジ大曲	2014年4月1日	5,100	0.9	
		パロー鈴鹿ショッピングセンター	2014年4月1日	3,200	0.6	
		aune仙台	2014年6月20日	2,000	0.3	
		Friend Town 深江橋(底地)	2014年9月30日	2,400	0.4	
		コナミススポーツクラブ香里園	2015年10月30日	1,600	0.3	
		その他地域 計			34,250	5.9
	商業施設 計			105,438	18.2	
住宅	東京都心6区	We Will 八丁堀	2011年6月1日	2,370	0.4	
		芝浦アイランド エアタワー	2011年7月28日	6,030	1.0	
		ベルファース戸越スタディオ	2012年5月9日	2,642	0.5	
		ベルファース目黒	2012年10月19日	3,330	0.6	
		セントラルクラブ六本木	2015年4月1日	7,493	1.3	
		東京都心6区 計		21,865	3.8	
	その他東京23区	ベルファース蒲田	2011年6月1日	3,550	0.6	
		ベルファース本郷弓町	2011年6月1日	3,340	0.6	
		ベルファース三宿	2012年3月30日	2,000	0.3	
		ウエストパークタワー池袋	2014年4月1日	20,500	3.5	
		ベルファース東十条	2014年4月4日	3,000	0.5	
		その他東京23区 計		32,390	5.6	
	首都圏その他地域	アールスタイルズ武蔵小杉	2014年10月1日	4,433	0.8	
	首都圏その他地域 計		4,433	0.8		
	その他地域	ベルファース大阪新町	2011年6月1日	3,684	0.6	
		ベルファース尼崎	2011年6月1日	3,440	0.6	
		ベルファース金沢香林坊	2013年11月1日	2,410	0.4	
		その他地域 計		9,534	1.6	
	住宅 計			68,222	11.8	
	その他	首都圏その他地域	クロスゲート	2002年1月10日	15,040	2.6
			グッドタイムリビング新浦安	2012年9月6日	1,550	0.3
首都圏その他地域 計				16,590	2.9	
その他地域		ヴィアイン心齋橋ビル	2015年9月30日	3,100	0.5	
		ホテル京阪 札幌	2015年9月30日	2,550	0.4	
		リッチモンドホテル山形駅前	2015年9月30日	2,300	0.4	
		その他地域 計		7,950	1.4	
その他 計			24,540	4.2		
総計 105物件			580,068	100.0		

(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。