

平成 25 年 12 月 17 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 岡添 裕
(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 西尾 裕
問合せ先：総合企画部長 中村 肇
T E L : 03-5418-4858

資産の取得に関するお知らせ
(クリオ藤沢駅前、J-ONE SQUARE、クロスモール下関長府)

オリックス不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 25 年 12 月 17 日開催の役員会において下記の通り資産の取得を決定致しましたので、お知らせ致します。

記

1. 取得の概要**(1)クリオ藤沢駅前**

取得予定資産：不動産
取得予定価格：3,900,000,000 円 (消費税及び地方消費税を除く。)
取得予定日：平成 25 年 12 月 20 日
売主：国内の特定目的会社^(注1)
取得資金：借入金(予定)^(注2)、第三者割当による新投資口発行の手取金^(注3)及び自己資金
支払条件：引渡時 100%

(2)J-ONE SQUARE

取得予定資産：不動産信託受益権
取得予定価格：1,510,000,000 円 (消費税及び地方消費税を除く。)
取得予定日：平成 26 年 1 月 31 日
売主：ジャパン・コア・アセット・ナイン有限会社
取得資金：借入金(予定)^(注2)及び自己資金
支払条件：契約時 10%、引渡時 90%

(3)クロスモール下関長府

取得予定資産：不動産信託受益権^(注4)
取得予定価格：2,400,000,000 円(消費税及び地方消費税を除く。)
取得予定日：平成 26 年 1 月 10 日
売主：オリックス不動産株式会社
取得資金：借入金(予定)^(注2)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売主の同意が得られていないため、非開示としております。

(注2) 「クリオ藤沢駅前」の借入金の詳細については、本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。
また、「J-ONE SQUARE」、「クロスモール下関長府」の借入金については決定した時点で改めてお知らせします。

(注3) 詳細は、平成25年11月22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

せ」をご参照ください。

(注4) クロスモール下関長府は、本日現在信託の設定がされておらず、本投資法人の取得に際して信託設定がなされる予定です。

【ご参考】本取得予定物件の収益性等の概要

用途	エリア	物件名	所在地	取得予定日	① 取得予定 価格 (百万円)	② 鑑定 評価額 (百万円)	③ (①/②) 鑑定比 (%)	稼働率 (注1) (%)	賃貸 NOI 利回り (注2) (%)	償却後 利回り (注3) (%)	
商業 施設	都市型	首都圏	クリオ藤沢駅前	神奈川県 藤沢市	平成25年 12月20日	3,900	4,260	91.5	100.0	6.6	5.2
			J-ONE SQUARE	東京都 渋谷区	平成26年 1月31日	1,510	1,520	99.3	100.0	4.3	3.9
	ネイバーフッド ショッピング センター	その他 地域	クロスモール下関長府	山口県 下関市	平成26年 1月10日	2,400	2,500	96.0	100.0	6.7	5.2
合計					7,810	8,280	94.3	100.0	6.2	4.9	
既存ポートフォリオ ^(注4)					—				4.9	3.6	

(注1) 稼働率は、平成25年11月30日時点の数値です。

(注2) 本取得予定物件の「賃貸NOI利回り」は、取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法における「運営純収益の年換算額」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) 本取得予定物件の「償却後利回り」は、取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法における「運営純収益の年換算額」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4) 既存ポートフォリオの「賃貸NOI利回り」と「償却後利回り」は、平成25年8月31日時点の保有物件に係る数値と、平成25年9月1日以降に取得したものは、取得時の鑑定評価書をもとに算出した数値を合算したものを記載しております。

2. 取得の理由

本投資法人は、ポートフォリオの収益性と安定性の向上を図り、投資主価値の安定的成長を目指す観点より、環境変化を先取りし以下の成長戦略を推進しております。

- ① 流動性と成長性に配慮し、「主としてオフィス・首都圏」の投資比率は維持しつつ、投資主価値の安定的成長のため、総合型 REIT の強みを活かしオフィス以外の用途でも成長性の期待できる物件、収益性と安定性を兼ね備えた物件を取得する。
- ② ORIX シナジーによる、多様な用途における専門性と全国ネットワークを活用できる個別物件に厳選投資を行い、いかなる投資環境においてもリスクをマネージしながら収益性の向上を追求する。
- ③ いかなる用途においても、ダイレクト PM^(注)によって、物件やテナント特性を捉え、戦略的な CAPEX の活用やテナント・リレーションシップの強化等によりテナント満足度向上を図り、成約賃貸条件の改善を実践する。

現在の本投資法人を取り巻く経済環境は、アベノミクスの成長戦略や東京オリンピック開催決定等による各種投資や消費拡大によって、更なる景気浮揚が期待される景気回復局面（インフレ移行期）にあると考えられます。

このような環境認識のもと、上記成長戦略に基づき内外のパイプラインから物件を厳選し、このたび、収益性と成長性が期待できる都市型商業施設 2 物件及び収益性と安定性が期待できるネイバーフッドショッピングセンター1 物件を取得することと致しました。いずれの物件も、オリックスグループの専門性及び全国ネットワーク(ORIX シナジー)、ダイレクト PM 等により収益性及び安定性の維持・向上が可能と考えております。

本投資法人は、今後も投資主価値の安定的成長を目指し、収益性と安定性に裏付けられたポートフォリオの構築に努めてまいります。

(注) 「ダイレクトPM」とは、本投資法人の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がORIXシナジーも活用しつつ、自らリーシングや物件のバリューアップを含むPM(プロパティ・マネジメント)業務の補完を行うことです。

3. 各取得予定物件の内容

(1) クリオ藤沢駅前

特定資産の種類	不動産
所在地（住居表示）	神奈川県藤沢市南藤沢3番12号
用途（登記簿）	店舗、駐車場
面積（登記簿）	土地 1,868.22 m ² (建物敷地全体の面積) 建物全体 13,616.64 m ² (延床面積) 専有部分 2,929.01 m ² (本取得予定) 駐車場部分 ^(注1) 44.70 m ² (本取得予定)
構造（登記簿）	建物部分/鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付16階建 駐車場部分/鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 (注) 本建物は区分所有建物であり、本投資法人は、1階から4階までの商業施設の専有部分(敷地権割合 1,032,411分の320,225)と駐車場のみを取得し、住宅部分は取得しません。
竣工（登記簿）	平成17年2月7日
所有・それ以外の別	所有権
前所有者（前受益者）	国内の特定目的会社
取得予定価格	3,900,000,000円（消費税及び地方消費税を除く。）
鑑定評価額	4,260,000,000円
価格時点	平成25年12月1日
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
取得予定年月日	平成25年12月20日
交通	JR東海道本線「藤沢」駅から徒歩約1分 小田急線「藤沢」駅から徒歩約1分 江ノ島電鉄「藤沢」駅から徒歩約1分
用途地域等	商業地域、防火地域
設計	三井住友建設株式会社一級建築士事務所
構造設計	三井住友建設株式会社一級建築士事務所
施工	三井住友建設株式会社
建築確認機関	株式会社東京建築検査機構
主な設備・仕様等	[エレベーター] 3基(乗用/店舗部分) [駐車場] 30台(機械式1基)
耐震性に関する事項	PML7%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社の評価報告に基づく） ^(注2)
担保の状況	なし
その他特筆すべき事項	<p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 本物件のうち駐車場(棟)は借地権付建物(借地面積:約84.60 m²、設定日:平成25年11月24日、期間:20年)として取得します。 ▶ 本建物に接続しているペDESTリアンデッキについて、藤沢市、本建物建築前の建物所有者及び他のペDESTリアンデッキに接続している建物所有者との間で、ペDESTリアンデッキ接続部に関する協定書が締結されており、本建物の管理組合は、かかる協定書に従ってペDESTリアンデッキ接続部を管理しています。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 本土地と北東側隣接地(地番7番11)との境界上に所有者不明のブロック塀が存在しています。

物 件 特 性	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本物件は、JR 線・小田急線・江ノ島電鉄が乗り入れ、東京・横浜方面への通勤・通学圏でもある藤沢駅至近に立地しています。藤沢駅は神奈川県内トップクラスの約 39 万人乗降客数を擁するターミナル駅で、駅前には百貨店、専門店等の商業施設のほか、銀行や証券会社等の支店が集積し、駅周辺の居住者人口にも厚みがあります。 ▶ 藤沢市は湘南エリアで最大となる人口約 41 万人を誇り、良好な自然環境と住宅環境を背景に継続的な人口増加が認められ、県内でも所得水準が高い地域です。 ▶ 本物件は、総戸数 100 戸の分譲マンションに併設された都市型商業施設で、16 階建建物の地上 4 階までの区分所有建物となります。駅前立地かつ築年数の浅い本物件は希少性が高く、今後の収益アップサイドが期待できます。 ▶ 本物件の 3 階部分は、ペデストリアンデッキにより駅と直結しています。この構造により、上層階のテナントであってもアクセス、視認性において競争力を有し、壁面サインやガラス面を使用したテナントイメージの効果的な訴求も可能となっています。 ▶ テナントにはドラッグストアや銀行、証券会社、旅行代理店等が入居しており、特に 1 階に入居するドラッグストアは、バスロータリーにも面しているため、駅利用客やバス乗り換え客を集客できることから地域売上トップクラスの店舗となっています。
テナントの総数	6(平成 25 年 11 月 30 日現在)
総賃料収入	24 百万円/月 (駐車場等を除く。平成 25 年 11 月 30 日現在) ^(注 3)
敷金・保証金	294 百万円 (駐車場等を除く。平成 25 年 11 月 30 日現在) ^(注 3)
総賃貸面積	2,676.47 m ² (平成 25 年 11 月 30 日現在)
総賃貸可能面積	2,676.47 m ² (平成 25 年 11 月 30 日現在)
直近の稼働率	100.0% (平成 25 年 11 月 30 日現在)
想 定 N O I	<p>年間 239 百万円</p> <p>(注) 想定 NOI は、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。)</p> <p>①稼働率:97.5%</p> <p>②公租公課は平成 25 年度課税標準額ベース</p>

(注1) 本投資法人が取得するクリオ藤沢駅前の駐車場は、その建物に対する普通借地契約を管理組合との間で締結しております。

(注2) 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3) 百万円未満を切捨てにて表示しております。

物件写真、地図



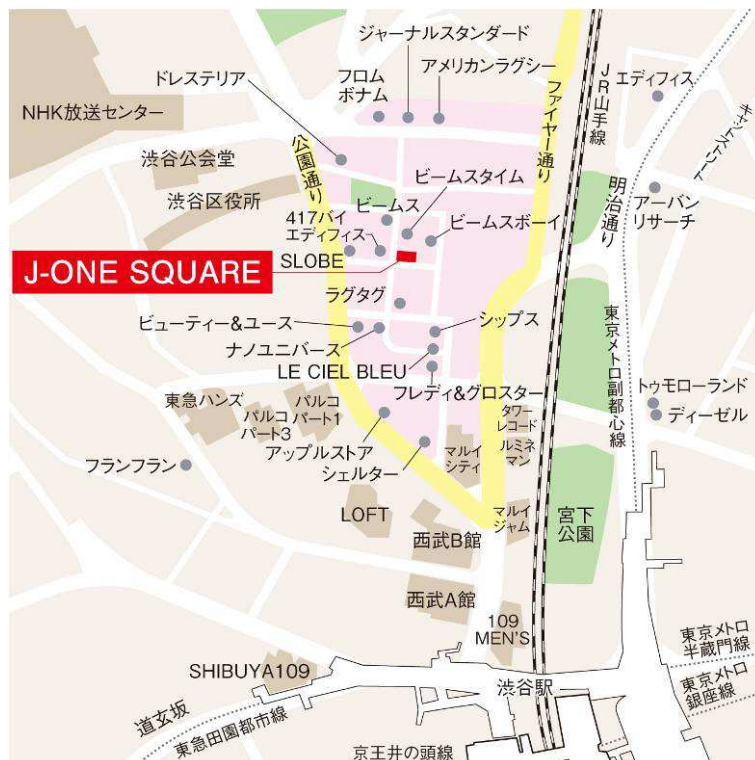
(2) J-ONE SQUARE

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	平成26年1月31日から平成36年1月31日
所在地(住居表示)	東京都渋谷区神南一丁目14番5号
用途(登記簿)	店舗
面積(登記簿)	土地 231.27 m ² 建物 604.96 m ² (延床面積)
構造(登記簿)	鉄骨造陸屋根4階建
竣工(登記簿)	平成19年2月28日
所有・それ以外の別	所有権
前所有者(前受益者)	ジャパン・コア・アセット・ナイン有限公司
取得予定価格	1,510,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)
鑑定評価額	1,520,000,000円
価格時点	平成25年12月1日
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
取得予定年月日	平成26年1月31日
交 通	JR 山手線、埼京線、湘南新宿ライン「渋谷」駅より徒歩約8分 東京メトロ銀座線、半蔵門線、副都心線「渋谷」駅徒歩約8分 東急東横線、田園都市線「渋谷」駅徒歩約8分 京王井の頭線「渋谷」駅徒歩約8分
用途地域等	商業地域、防火地域
設 計	東急建設株式会社一級建築士事務所
構 造 設 計	東急建設株式会社一級建築士事務所
施 工	東急建設株式会社
建築確認機関	公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
主な設備・仕様等	[エレベーター] 1基(乗用)
耐震性に関する事項	PML12% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社の評価報告に基づく) ^(注)
担 保 の 状 況	なし
その他特筆すべき事項	<境界確認及び越境物等> ▶ 本土地と隣接地(地番40番8)との境界上に、所有者不明の土留が存在しています。
物 件 特 性	▶ 本物件は、日本有数のターミナルである渋谷駅より徒歩約8分に立地する都市型商業施設です。渋谷駅からの人の流れだけでなく、原宿・表参道方面からの回遊性も有する立地となっています。 ▶ 通称ファイヤー通りと公園通りに囲まれた本物件の立地する神南エリアは、駅前の大型商業施設群とは対照的に、各種アパレル、雑貨、カフェ等の比較的中規模な店舗が集積しています。 ▶ 特にセレクトショップの分野においては、国内大手ブランドがこぞって出店しているエリアであり、路面店ならではの機能として、店舗全体で各ブランドがそれぞれのブランドイメージを演出しています。 ▶ 交差点角地の立地、ガラスで構成されたファザードは、テナントのブランドイメージの発信を強くサポートし、商業施設としての競争力を示すものです。 ▶ 1テナントが入居し、旗艦店となるセレクトショップを営業しています。
テナントの総数	1(平成25年11月30日現在)
総賃料収入	—

	*開示することについてテナントの同意が得られていないため、非開示としております。
敷金・保証金	— *開示することについてテナントの同意が得られていないため、非開示としております。
総賃貸面積	506.36 m ² (平成 25 年 11 月 30 日現在)
総賃貸可能面積	506.36 m ² (平成 25 年 11 月 30 日現在)
直近の稼働率	100.0% (平成 25 年 11 月 30 日現在)
想定 NOI	年間 64 百万円 (注) 想定 NOI は、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:100.0% ②公租公課は平成 25 年度課税標準額ベース

(注) 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。

物件写真、地図



(3)クロスモール下関長府

特定資産の種類	不動産信託受益権(予定) (注)本物件は本日現在信託の設定がされておらず、本投資法人の取得に際して信託設定がなされる予定です。
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
信託契約期間	平成26年1月10日から平成36年1月31日
所在地(住居表示)	山口県下関市長府才川一丁目42番30号他
用途(登記簿)	店舗
面積(登記簿)	土地 11,979.94 m ² 建物 8,582.88 m ² (延床面積)
構造(登記簿)	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建(2棟) 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建て(1棟) 鉄骨造スレートぶき平家建(1棟)
竣工(登記簿)	平成19年5月15日
所有・それ以外の別	所有権
前所有者(前受益者)	オリックス不動産株式会社
取得予定価格	2,400,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)
鑑定評価額	2,500,000,000円
価格時点	平成25年12月1日
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
取得予定年月日	平成26年1月10日
交通	JR山陽本線「長府」駅から約1.0km
用途地域等	工業地域
設計	株式会社ディーエス設計
構造設計	株式会社ディーエス設計
施工	株式会社安藤・間
建築確認機関	行政、一般財団法人日本建築センター
主な設備・仕様等	[エレベーター] 2基(乗用1基、荷物用1基) [エスカレーター] 2基
耐震性に関する事項	PML5% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社の評価報告に基づく) ^(注1)
担保の状況	なし
その他特筆すべき事項	<取り決め等> ▶ 本物件は、本物件に係る山口県との取り決めに従い、近隣より駐車場を賃借しております。

物 件 特 性	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本物件はオリックス不動産株式会社が開発した商業施設(ネイバーフッドショッピングセンター)であり、物件取得後もオリックス不動産株式会社のプロパティ・マネジメントにより商圈特性の把握や、良好なテナントリレーションシップのもとで物件運営が可能です。 ▶ 山口県で最も人口の多い下関市に立地し(約28万人)、国道2号線沿いに郊外型商業施設が建ち並ぶ市内有数の商業集積エリアに所在します。本物件の3km 商圈人口は底固く、今後も安定的な需要が期待されます。 ▶ 国道2号線だけでなく、後背の接道路を利用することで近隣の商業施設間はスムーズに往来可能であり、本物件を含め一体の商圈としての回遊性を有しています。 ▶ 山口県内でドミナント出店を行っているスポーツ用品店、中四国地方でトップクラスのオペレーターが運営するアミューズメント施設、地元食品スーパー、大手ドラッグストア、飲食店2店をテナントとしています。
テナントの総数	6(平成25年11月30日現在)
総賃料収入	17百万円/月(駐車場等を除く。平成25年11月30日現在) ^(注2)
敷金・保証金	295百万円(建設協力金121百万円を含む。平成25年11月30日現在) ^(注2)
総賃貸面積	8,651.19㎡(平成25年11月30日現在)
総賃貸可能面積	8,651.19㎡(平成25年11月30日現在)
直近の稼働率	100.0%(平成25年11月30日現在)
想定NOI	<p>年間161百万円^(注3)</p> <p>(注) 想定NOIは、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。)</p> <p>①稼働率:100.0%</p> <p>②公租公課は平成25年度課税標準額ベース</p>

(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) 百万円未満を切捨てて表示しております。

(注3) クロスモール下関長府は取得に際し、オリックス不動産株式会社とパススルー型のマスターリース契約を締結します。マスターリース契約締結後は、エンドテナントの賃料からオリックス不動産株式会社が施設運営にあたって必要となる各種費用を控除した額がオリックス不動産株式会社から本投資法人に支払われることとなります。従って、売主から提供された平成25年11月30日時点の数値から、当該費用を控除した数値を記載しております。

物件写真、地図



4. 取得先の概要（平成 25 年 12 月 12 日現在）

(1) クリオ藤沢駅前

名 称	
所 在 地	
代表者の役職・氏名	*開示することについて取得先の同意が得られていないため、非開示としております。
事業内容	
資本金	
設立年月日	
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・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、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	取得先は、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。また、取得先の関係者および関係会社は本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(2) J-ONE SQUARE

名 称	ジャパン・コア・アセット・ナイン株式会社
所 在 地	東京都千代田区日霞が関三丁目 2 番 5 号
代表者の役職・氏名	取締役 鄭 武壽
事業内容	不動産・不動産信託受益権の取得、管理、保有及び処分等
資本金	3 百万円
設立年月日	平成 18 年 4 月 28 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・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	当該会社は、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。また、当該会社の関係者および関係会社は本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(3) クロスモール下関長府

名 称	オリックス不動産株式会社
所 在 地	東京都港区芝二丁目 14 番 5 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 山谷 佳之
事業内容	マンション・戸建て・オフィスビル等の開発・分譲、マンション・店舗・オフィス等の賃貸・管理等
資本金	200 百万円
設立年月日	平成 11 年 3 月 11 日
大株主及び持ち株比率	オリックス株式会社 100%

投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人与当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。なお、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が出資する会社であり、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	平成25年8月期において、本投資法人は当該会社から3物件(取得価格28,870百万円)及び匿名組合出資持分(260百万円)の資産を取得しています。
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。

5. 物件取得者等の状況

(1) クリオ藤沢駅前

本物件の取得は、投資法人・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。

(2) J-ONE SQUARE

本物件の取得は、投資法人・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。

(3) クロスモール下関長府

	前所有者	前々所有者
会社名	オリックス不動産株式会社	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4.「取得先の概要」参照	—
取得経緯・理由等	開発目的(平成19年5月竣工)	—
取得時期	—	—
取得価格	—	—

6. 媒介の概要

(1) クリオ藤沢駅前

- 媒介者 : シービーアールイー株式会社
- 本店所在地 : 東京都港区浜松町二丁目2番12号
- 代表者 : 代表取締役社長 CEO ベンジャミン・マーク・ダンカン
- 資本金 : 150百万円(平成25年12月12日現在)
- 主な事業内容 : 国内及び外資系企業を対象とした事業用総合不動産サービス
- 媒介手数料 : 開示することについて媒介者の同意が得られていないため、非開示としております。
- 本投資法人及び本資産運用会社との関係 : 特にありません。

(2) J-ONE SQUARE

開示することについて媒介者の同意が得られていないため、非開示としております。

(3) クロスモール下関長府

該当なし

7. 決済方法と取得日程

(1) クリオ藤沢駅前

- 取得資金 : 借入金(予定)、第三者割当による新投資口発行の手取金及び自己資金
- 支払条件 : 引渡時 100%
- 売買契約締結 : 平成 25 年 12 月 17 日(予定)
- 決済・物件引渡し : 平成 25 年 12 月 20 日(予定)

(2) J-ONE SQUARE

- 取得資金 : 借入金(予定)及び自己資金
- 支払条件 : 契約時 10%、引渡時 90%
- 売買契約締結 : 平成 25 年 12 月 17 日(予定)
- 決済・物件引渡し : 平成 26 年 1 月 31 日(予定)

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の影響

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。)については、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^(注)に該当します。本売買契約に規定される解約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、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めを負う。
- ③ 買主は、売主に対し、本売買契約締結日において、解約手付金として金151,000,000円(以下「本手付金」という。)を支払うものとする。本手付金には利息を付さないものとする。

(注)先日付での売買契約であって、契約締結から1カ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をいいます。

(3) クロスモール下関長府

- 取得資金 : 借入金(予定)及び自己資金
- 支払条件 : 引渡時 100%
- 売買契約締結 : 平成 25 年 12 月 17 日(予定)
- 決済・物件引渡し : 平成 26 年 1 月 10 日(予定)

8. 利害関係人等との取引

以下の取引については、本資産運用会社の社内規程である関係会社取引規程に基づき、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会及び取締役会の審議を経た上で、本投資法人役員会の承認を得ております。

(1) 物件の取得

オリックス不動産株式会社から「クロスモール下関長府」を取得します。当該利害関係人等の概要については、上記 4.「取得先の概要」をご参照ください。

(2) マスターリース契約及びプロパティマネジメント業務委託契約の締結

「クロスモール下関長府」に関して、オリックス不動産株式会社とマスターリース契約及びプロパティマネジメント業務委託契約を締結します。当該利害関係人等の概要については、上記4.「取得先の概要」をご参照ください。

9. 今後の見通し

当該資産の取得について、本投資法人の平成 26 年 2 月期(第 24 期:平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月 28 日)及び平成 26 年 8 月期(第 25 期:平成 26 年 3 月 1 日～平成 26 年 8 月 31 日)における運用状況への影響は軽微であり、平成 25 年 10 月 15 日付「平成 25 年 8 月期(平成 25 年 3 月 1 日～平成 25 年 8 月 31 日)決算短信(REIT)」で公表しました運用状況の予想に変更はありません。

参考資料

- I. 鑑定評価書等概要
- II. 本 3 物件取得後の運用資産一覧

以上

本日の資料の配布先: 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

I. 鑑定評価書等概要

1. 鑑定評価書サマリー

取得予定資産の名称	クリオ藤沢駅前	J-ONE SQUARE	クロスモール 下関長府
鑑定評価額(百万円)			
鑑定評価額	4,260	1,520	2,500
価格時点	平成25年12月1日		
鑑定評価業者	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所	大和不動産鑑定 株式会社
試算価格(百万円)			
積算価格	3,800	1,080	1,410
収益価格			
DCF法	4,260	1,490	2,510
DCF法による初年度運営純収益	264	65	168
DCF法による初年度純収益	267	(注2) 65	169
割引率(%)	5.7	4.0	6.4
最終還元利回り(%)	6.3	4.4	6.7
直接還元法	4,260	1,550	2,490
直接還元法による純収益	259	65	161
還元利回り(%)	6.1	4.2	6.5
想定収支(百万円)(注1)			
①運営収益(a-b)	289	-	231
a. 潜在総収益	295	-	236
b. 空室等損失	6	-	4
②運営費用(c+d+e+f)	31	-	71
c. 維持管理費	21	(注3) -	54
d. 公租公課	9	-	12
e. 損害保険料	0	-	0
f. その他費用	0	-	4
③運営純収益(①-②)	258	65	160
④一時金の運用益	5	0	3
⑤資本的支出	3	0	2
⑥純収益(③+④-⑤)	259	65	161

(注1) 想定収支は、鑑定評価書記載の収益還元法(直接還元法)上の年度収支です。

(注2) J-ONE SQUAREはシングルテナントで初年度にフリーレント期間があるため、DCF法における2年目の運営純収益を使用しています。

(注3) 開示することについてテナントの同意が得られていないため、非開示としております。

2. 長期修繕費用(見込み)

各物件のエンジニアリングレポートに基づく、調査日より12年間の修繕費・更新費は以下のとおりです。

取得予定資産の名称	エンジニアリングレポート作成会社の名称	修繕費用(千円)
クリオ藤沢駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	70,171
J-ONE SQUARE	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	12,733
クロスモール下関長府	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	54,894

II. 本3物件取得後の運用資産一覧

		物件名	取得時期	取得価格 ^(注1) (百万円)	取得価格比率 ^(注2) (%)	
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	0.8	
		ラウンドクロス一番町	平成13年12月1日	3,900	0.9	
		ラウンドクロス西新宿	平成13年12月1日	2,650	0.6	
		DT外苑	平成13年12月21日	2,430	0.6	
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	0.4	
		代々木フォレストビル	平成13年12月21日	1,473	0.4	
		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	0.6	
		ラウンドクロス三田	平成14年1月10日	1,748	0.4	
		芝大門ビル	平成14年1月10日	2,195	0.5	
		ラウンドクロス築地	平成14年1月10日	3,378	0.8	
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	1.8	
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	1.3	
		ラウンドクロス新宿	平成18年4月28日	8,020	2.0	
		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	18,000	4.4	
			平成18年4月28日			
		オリックス赤坂2丁目ビル	平成18年6月26日	21,860	5.3	
			平成18年12月4日			
		ラウンドクロス新宿5丁目	平成19年4月26日	4,500	1.1	
		日本橋本町1丁目ビル	平成19年3月28日	10,500	2.6	
		ラウンドクロス渋谷	平成20年3月28日	3,500	0.9	
		オリックス水道橋ビル	平成20年3月28日	3,000	0.7	
		オリックス品川ビル	平成20年6月27日	15,200	3.7	
		オリックス不動産西新宿ビル	平成21年3月27日	13,600	3.3	
		オーエックス田町ビル	平成22年3月29日	6,730	1.6	
		MG白金台ビル	平成25年11月1日	8,500	2.1	
			東京都心6区 計		152,978	37.2
		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	1.3
			東陽MKビル	平成13年12月1日	5,270	1.3
			ピサイド木場	平成13年12月21日	2,450	0.6
			オリックス池袋ビル	平成15年4月18日	9,577	2.3
			ラウンドクロス蒲田	平成18年3月1日	5,640	1.4
			KN自由が丘プラザ	平成19年5月30日	3,110	0.8
			オリックス目黒ビル	平成22年7月29日	6,350	1.5
			秋葉原ビジネスセンター	平成23年6月1日	5,060	1.2
			その他東京23区 計		42,936	10.4
		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	0.5
			ラウンドクロス川崎	平成16年4月27日	4,130	1.0
			大宮宮町ビル	平成21年3月27日	4,400	1.1
			大宮下町1丁目ビル	平成22年3月29日	3,750	0.9
		首都圏その他地域 計		14,480	3.5	
		その他地域	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	1.1
			ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	1.4
			ルナール仙台	平成19年6月28日	8,500	2.1
			オリックス名古屋錦ビル	平成20年9月29日	12,500	3.0
			ORE札幌ビル	平成22年10月1日	4,250	1.0
			オリックス神戸三宮ビル	平成23年9月29日	3,800	0.9
	その他地域 計			39,110	9.5	
	事務所 計		249,504	60.7		

	物件名	取得時期	取得価格 ^(注1) (百万円)	取得価格比率 ^(注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	2.3	
		市川ロジスティクスセンター	平成20年9月29日	8,300	2.0	
		首都圏その他地域 計		17,900	4.4	
	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	2.5	
		小牧ロジスティクスセンター	平成23年6月30日	2,700	0.7	
		その他地域 計		12,900	3.1	
物流施設 計			30,800	7.5		
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	0.6	
		CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	0.6	
		ORE有楽町	平成25年4月1日	9,900	2.4	
		クロスアベニュー原宿	平成25年11月1日	4,815	1.2	
		※ J-ONE SQUARE	平成26年1月31日(予定)	1,510	0.4	
		東京都心6区 計		21,208	5.2	
	首都圏その他地域	aune港北	平成22年3月10日	4,000	1.0	
		aune轟張	平成22年3月10日	3,600	0.9	
		マルエツさがみ野店	平成23年3月1日	2,350	0.6	
		クロスガーデン川崎	平成25年3月29日	12,950	3.1	
		テックランド戸塚店(底地)	平成25年4月1日	6,020	1.5	
		※ クリオ藤沢駅前	平成25年12月20日(予定)	3,900	0.9	
	首都圏その他地域 計			32,820	8.0	
	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	0.8	
		岡山久米商業施設	平成23年1月31日	2,750	0.7	
		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	0.6	
		aune札幌駅前	平成24年6月29日	1,900	0.5	
		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	0.7	
		The Kitahama PLAZA	平成25年4月1日	3,900	0.9	
		イオンタウン仙台泉大沢(底地)	平成25年11月1日	3,510	0.9	
		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(予定)	2,400	0.6	
		その他地域 計		23,850	5.8	
		商業 計			77,878	18.9
	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	0.3
			We Will 八丁堀	平成23年6月1日	2,370	0.6
			芝浦アイランド エアタワー	平成23年7月28日	6,030	1.5
			ベルファース戸越スタディオ	平成24年5月9日	2,642	0.6
			ベルファース目黒	平成24年10月19日	3,330	0.8
			東京都心6区 計		15,591	3.8
		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	0.9
			ベルファース本郷弓町	平成23年6月1日	3,340	0.8
			ベルファース三宿	平成24年3月30日	2,000	0.5
その他東京23区 計				8,890	2.2	
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	0.9	
		ベルファース尼崎	平成23年6月1日	3,440	0.8	
		ベルファース宮町	平成24年4月5日	1,500	0.4	
		ベルファース晩翠通り	平成24年4月5日	832	0.2	
		金沢香林坊マイアトリア	平成25年11月1日	2,410	0.6	
		その他地域 計		11,866	2.9	
住宅 計			36,347	8.8		
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	3.7
			グッドタイムリビング新浦安	平成24年9月6日	1,550	0.4
			首都圏その他地域 計		16,590	4.0
その他 計			16,590	4.0		
総計			411,119	100.0		

種類	銘柄名	取得時期	取得価格 ^(注1) (百万円)	取得価格比率 ^(注2) (%)
匿名組合出資	合同会社北広島プロパティ匿名組合出資持分 ^(注3)	平成25年6月12日	260	—

※新規取得予定物件

- (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。
- (注3) 当該匿名組合出資持分に係る特定資産は、「インターヴィレッジ大曲(所在地:北海道北広島市大曲幸町六丁目1番地)」です。