

2015年10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 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

資産の取得に関するお知らせ
 (アークヒルズ サウスタワー、コナミスポーツクラブ香里園)

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、2015年10月13日付で下記の通り資産(オフィス1物件及び商業施設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	取得予定 価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	賃貸NOI 利回り (%) (注3)	償却後 利回り (%) (注4)
アークヒルズ サウスタワー	オフィス	東京都心6区 (港区)	スポンサー (共同開発) ^(注5)	22,000 (注6)	22,000 (注6)	3.8	3.3
コナミスポーツクラブ香里園	店舗	その他地域 (大阪府)	外部 ^(注7)	1,600	1,690	6.6	5.0
合計				23,600	23,690	4.0	3.4
既存ポートフォリオ ^(注8)				—		5.0	3.8

- (注1) 上記の物件を個別又は総称して「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) 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4) 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5) 「スポンサー(共同開発)」とは、各取得予定物件の企画・開発又は誘致にオリックスグループが携わったものをさします。また、「オリックスグループ」とはオリックス株式会社及びそのグループ企業をさします。
- (注6) アークヒルズ サウスタワーの取得予定価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得を予定している信託財産である共有持分(一棟の建物及びその敷地の25%)に相当する数値を記載しています。
- (注7) 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いないため非開示としています。
- (注8) 「既存ポートフォリオ」とは、2015年8月期末時点の保有物件に2016年2月期以降に取得した4物件(デュープレックス銀座タワー2/11、ヴィアイン心斎橋ビル、ホテル京阪 札幌及びリッチモンドホテル山形駅前)を加えた物件をさします。また、2015年8月期に資産の一部を譲渡した2物件(代々木フォレストビル及びラウンドクロス一番町)については当該譲渡部分による影響を考慮しています。「賃貸NOI利回り」及び「償却後利回り」は、2015年8月期末時点の保有物件については2015年8月期実績の年換算額を、2016年2月期以降に取得した4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緩やかに回復基調にあるものの、世界経済の不安定感の影響により景気下振れリスクが増加していると認識しています。

このような中、本投資法人ではポートフォリオと財務の安定性を背景に ORIX シナジー^(注1) と総合型 REIT の強みを活用し、以下の不動産市況に関する環境認識の下、内部成長・外部成長各戦略に係る運営戦術を策定し、成長性・収益性・安定性という3つの観点から物件を厳選取得することで将来にわたる投資主価値の安定的成長を目指しています。

● 環境認識

- 都心オフィスを中心に賃料上昇の動きが見られますが本格的な賃料上昇には至っておりません。また、本格的な賃料上昇が発生する前に移転先を見つけようとするテナントの退去が増加する懸念があります。
- 現状の内部成長を実現するポイントは①希少物件、②景気感応度の高いテナント、③柔軟なリーシングの3点と考えています。
- 不動産の取得競争は引き続き過熱しています。優良物件は品薄状態のため全ての用途において期待利回りが低下傾向にあります。

● 運営戦術

- ダイレクト PM^(注2)により稼働重視か賃料単価重視かを個別物件毎に見極めながら、各用途・地域で成約賃貸条件の改善を推進します。
- 個別厳選投資の継続によりポートフォリオの安定性を強化します(既存ポートフォリオの利回りを目線としてポートフォリオで物件を取得)。
- 取得物件の多様化(オフィスと成長要因の異なるホテルへの投資拡充など)、取得手法の多様化(オリックスグループを含む専門性の活用)及び取得資金の多様化(増資・借入余力・フリーキャッシュフロー)による成長機会の多様化を推進します。
- 機動的な入替戦略(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)を引き続き検討します。

このたび上記運営戦術に基づき、より物件の流動性を高め直接運営に関与するため、本投資法人が保有している優先出資証券^(注3)に付随する優先交渉権を行使し、その裏付け不動産である都心の築浅大規模オフィス(共有持分 25%)を取得します。併せて安定性と収益性が見込まれる大阪の商業施設を取得することとしました。

(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) 「ダイレクトPM」とは、本資産運用会社がORIXシナジーを活用しつつ、自らリーシングや物件のバリューアップを含む(プロパティ・マネジメント)業務の補完を行うことをいいます。

(注3) 詳細は2015年4月13日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ(アークヒルズサウスタワー(優先出資証券)、ORE大宮ビル)」をご参照ください。

3. 取得の概要

(1)アークヒルズ サウスタワー

- 取得予定資産：不動産信託受益権^(注1)
- 取得予定価格：22,000,000,000 円(消費税及び地方消費税を除く。)
- 売買契約締結予定日：2015年10月13日
- 取得予定日：2015年10月15日
- 売主：平塚ホールディング特定目的会社
- 取得資金：借入金^(注2)及び自己資金
- 支払条件：引渡時 100%

(2) コナミスポーツクラブ香里園

取得予定資産：不動産信託受益権
 取得予定価格：1,600,000,000 円(消費税及び地方消費税を除く。)
 売買契約締結予定日：2015年10月13日
 取得予定日：2015年10月30日
 売主：非開示^(注3)
 取得資金：自己資金
 支払条件：引渡時100%

(注1) 一棟の建物及びその敷地の共有持分25%を信託財産とする信託受益権です。以下同じです。

(注2) 借入金については、本日公表した「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

(注3) 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。

4. 本取得予定物件の内容

(1) アークヒルズ サウスタワー

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	2015年8月31日から2035年8月31日	
取得予定日	2015年10月15日	
取得予定価格	22,000,000,000 円(消費税及び地方消費税を除く。)	
鑑定評価額	22,000,000,000 円 ^(注1)	
価格時点	2015年9月1日	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
所在地	東京都港区六本木一丁目4番5号	
交通	東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅直結	
土地	地積 (登記簿)	5,885.84 m ² (敷地全体)(ただし、敷地の一部(39.15 m ²)は道路として使用されています) ^(注2)
	用途地域	商業地域、第二種住居地域
	所有形態	所有権の共有(共有持分:25%)
建物	用途	事務所、店舗、駐車場
	建築時期	2013年7月
	所有形態	所有権の共有(共有持分:25%)
	延床面積 (登記簿)	53,043.48 m ² (建物全体) ^(注3)
	構造 (登記簿)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付20階建
	設計	森ビル株式会社一級建築士事務所
	構造設計	森ビル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	一本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] 17基 [エスカレーター] 4基 [駐車場] 136台(うち機械式123台) [基準階面積] 約1,883 m ² (約570坪) [天井高] 2,900mm
PML ^(注4) (地震保険の有無)	2%(無) (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)	

前所有者（前受益者）	平塚ホールディング特定目的会社
外部管理会社	森ビル株式会社
担保設定の有無	なし
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 共有者間協定書において、以下の事項が定められています。 ①本物件の管理運用は、その内容に応じて、共有者及び受益者（以下「当事者」といいます。）全員の同意、又は共有者の共有持分割合の過半数の同意に基づき行われます。なお、かかる当事者全員の同意又は共有者の共有持分割合の過半数の同意が得られなかった場合には、各当事者は、意見の異なる他のすべての当事者に対し、その者が保有する本物件の共有持分又は信託受益権の売渡請求ができ、また、当該売渡請求を受けた当事者（以下「売渡被請求者」といいます。）も、請求した当事者（以下「売渡請求者」といいます。）及び売渡請求者と同じ意見を有する者（以下、売渡請求者と併せて「売渡請求者グループ」といいます。）に対して売渡請求ができます。売渡被請求者及び売渡請求者グループは、所定の手続に基づいて売渡希望価格の提示を相手方に対して行い、最終的には共有持分割合による換算後の価格を基準としてより高い売渡希望価格を相手方に対して提示した当事者が、意見の異なる他の当事者の保有する本物件の共有持分又は信託受益権を買い取るものとされています。 ②各当事者は、他の当事者が本共有者間協定書上の重大な義務に違反し、かつ各当事者からの書面による催告後30日以内にかかる事由を解消しない場合、又は他の当事者の財務状況が著しく悪化したと合理的に判断できる場合には、当該他の当事者が保有する本物件の共有持分又は信託受益権の売渡請求ができます。 ③各当事者は、他の当事者がその保有する本物件の共有持分又は信託受益権を譲渡するに際して、当該譲渡について優先的に交渉し自ら買い取る権利を有しています。但し、譲渡希望当事者の関連会社等に譲渡する場合には、優先交渉権は行使できないこととされます。 ▶ 本物件の土地の一部について、各当事者と港区との間の1973年10月12日付土地無償貸付契約に基づき、港区に対して、児童遊園施設の敷地として使用することを目的として無償で使用を許諾しています。 ▶ 本物件の土地の一部について、各当事者と東京地下鉄株式会社との間の1993年7月7日付土地使用契約書に基づき、東京地下鉄株式会社の地下鉄道敷設を目的として無償で使用を許諾しています。また、当該土地の全部又は一部を第三者に譲渡する場合には当該契約を当該第三者へ承継する等の取り決めがなされています。 ▶ 東側土地の土留めが、本土地に越境しています。 ▶ 本物件の高層フェンスの一部が、南東側隣地に越境しています。
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> ▶ オリックスグループが開発に携わった築浅大規模オフィス。六本木ヒルズ、東京ミッドタウン等の大規模開発をはじめ、オフィス街としての側面も強めていく六本木エリアに所在しています。 ▶ 東京メトロ南北線六本木一丁目駅直結の希少性に加え、六本木駅・神谷町駅・溜池山王駅・赤坂駅の5線5駅が徒歩圏内と利便性が高く、都心主要ターミナルへのアクセスに優れています。 ▶ 周辺を赤坂・麻布・青山といった良質な住宅地に囲まれ、ワークライフバランスへの意識が高く職住近接ニーズを持つ、景気感応度の高いIT企業や外資系企業への訴求力を有しています。

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ オフィス 18 テナントと店舗 15 テナントの計 33 テナントが入居しています。オフィスの賃貸床面積はIT 関連企業が約 6 割、外資系企業が約 3 割を占めています。 ➤ 低層階に小規模区画フロアを設置し、成長過程の企業や外資系企業の日本進出拠点を積極的に誘致しています。 ➤ 商業エリアには周辺の就労者や居住者のニーズに応える飲食店や食品スーパーが入居しています。 ➤ 柔軟なリーシングが可能な約 570 坪の整形基準階フロアです。天井高 2,900mm、四面採光等の充足したスペックを通じ、快適な執務環境の提供による高い競争力が期待できます。 ➤ Low-E ガラス^(注5)、自動調光 LED 照明等の導入による高い省エネ性能を持つほか、各フロアに制振装置を採用した高度な耐震性能、最大 72 時間電力供給が可能な非常用ディーゼル発電機、各社が独自に持つ BCP ガイドラインにも対応可能なテナント専用発電機設置スペースを用意するなど優れた事業継続性を有しています。
--	---

建物状況調査の概要 (注)建物全体の数値を記載しています。

調査会社	日本管財株式会社
調査日	2014 年 12 月 17 日
長期修繕費・更新費	197 百万円 (調査日より 12 年間の合計金額) ^(注6)
再調達価格	13,964 百万円 ^(注6)

賃貸借の状況 (2015 年 8 月 31 日現在) (注)建物全体の数値を記載しています。

テナントの総数	33
総賃料収入	非開示 ^(注7)
敷金・保証金	非開示 ^(注7)
総賃貸面積	35,267.28 m ² ^(注8)
総賃貸可能面積	36,062.45 m ² ^(注8)
直近の稼働率	97.8%
想定 NOI	非開示 ^(注7)

(注1) 本投資法人が取得を予定している信託財産である共有持分(25%)に相当する鑑定評価額です。

(注2) 本投資法人が取得を予定している信託財産である共有持分(25%)に相当する敷地面積は約1,461.67㎡です。

(注3) 本投資法人が取得を予定している信託財産である共有持分(25%)に相当する延床面積は約13,260.87㎡です。

(注4) 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。

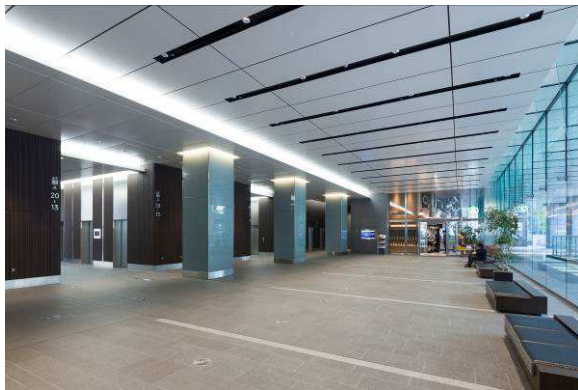
(注5) 「Low-E ガラス」とは、「Low Emissivity (低放射)ガラス」の略で、複層ガラスのうちその内面部に特殊な金属膜を設けたものをいいます。金属膜が放射による熱の伝達を抑えるため、従来の複層ガラスに比べ断熱性能が高いという特徴を有しています。

(注6) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注7) 開示することについて本取得予定物件の他の共有持分保有者の同意が得られていないため非開示としています。

(注8) 総賃貸面積、総賃貸可能面積には倉庫部分を含んでいます。

物件写真、地図



(2) コナミスポーツクラブ香里園

特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	株式会社りそな銀行	
信託契約期間	2006年3月10日から2025年10月30日(予定)	
取得予定日	2015年10月30日	
取得予定価格	1,600,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)	
鑑定評価額	1,690,000,000円	
価格時点	2015年9月1日	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
所在地	大阪府寝屋川市日新町2番15号	
交通	京阪本線「香里園」駅から徒歩約11分	
土地	地積(登記簿)	3,702.88 m ²
	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権
建物	用途	スポーツセンター・駐車場
	建築時期	2002年11月
	所有形態	一棟所有
	延床面積(登記簿)	7,918.55 m ²
	構造(登記簿)	鉄骨造合金メッキ鋼板葺・陸屋根6階建
	設計	コーナン建設株式会社一級建築士事務所
	構造設計	コーナン建設株式会社
	施工	コーナン建設株式会社
	建築確認機関	株式会社 国際確認検査センター / 寝屋川市
	主な設備・仕様等	[エレベーター] 2基 [駐車場] 138台
	PML(注1) (地震保険の有無)	5%(無) (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)
前所有者(前受益者)	非開示(注2)	
外部管理会社(予定)	オリックス株式会社	
担保設定の有無	有 ※詳細は下記「その他特筆すべき事項」をご参照ください。	
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本物件の建物には、コナミスポーツ株式会社(現:株式会社コナミスポーツクラブ)を抵当権者とし、テナントに対する敷金返還債務等(金308,606,250円(2015年9月末日現在)を被担保債権とする抵当権が設定されています。 	
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 京阪本線「香里園」駅より徒歩約11分、大阪のベッドタウンに所在するスポーツクラブです。 ➤ 本物件より3km圏内の商圏人口は約24万人と厚みを持ち、子供から中高年層までバランスよく幅広い年齢層が居住する地域であり、総合型スポーツクラブの立地として適しています。 ➤ 食品スーパー・ホームセンター・各種衣料小売、病院等が集積することで回遊性が生まれ集客力に優れたロケーションです。 ➤ 主要幹線道路である国道170号(外環状線)からのアクセスに優れ、駐車場138台、駐輪場150台を備えることで利用者の高い利便性を有しています。 	

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ プール・マシンジム・スタジオ等の基本設備のほか、児童向けプログラムに適した体育館、高齢者に需要の高い接骨院、女性向けエステ等を設置し、幅広い運動・健康ニーズに対応しています。 ➤ テナントはフィットネス業界最大手の株式会社コナミスポーツクラブです。
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	2015年5月12日
長期修繕費・更新費	199百万円（調査日より12年間の合計金額） ^(注3)
再調達価格	1,389百万円 ^(注3)
賃貸借の状況（2015年8月31日現在）	
テナントの総数	1
総賃料収入	非開示 ^(注4)
敷金・保証金	非開示 ^(注4)
総賃貸面積	8,176.36 m ²
総賃貸可能面積	8,176.36 m ²
直近の稼働率	100%
想定 NOI	年間 111 百万円 ^(注3) (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:100% ②公租公課は 2015 年度課税標準額ベース

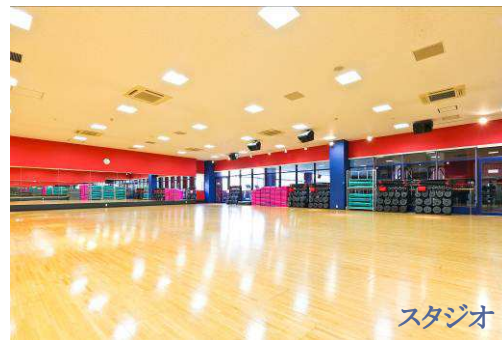
(注1) PML(Probable Maximum Loss)とは、確率統計論的に平均475年に一度起こりうる強さの地震(再現期間475年)を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、再調達価格に対して占める割合(%)を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額(横軸)とその損失をもたらす地震の年超過確率(縦軸)の関係を表すイベントリスクカーブを元に算定します。損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、PMLは信頼水準90%の値を記載しています。なお、PMLの数値は、小数点第1位を四捨五入して記載しています。

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

(注3) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 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います。

物件写真、地図



5. 取得先の概要

(1) アークヒルズ サウスタワー (2015年9月29日現在)

名称	平塚ホールディング特定目的会社
所在地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-201 号
代表者の役職・氏名	取締役 松澤 和浩
事業内容	特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務
資本金	300 万円
大株主	非開示 (注)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います。
純資産 (2014年11月30日現在)	32,399 百万円
総資産 (2014年11月30日現在)	59,928 百万円
設立年月日	2008年2月12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、記載すべき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(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)及び本投資法人は当該会社へ優先出資をしています。
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。なお、オリックス不動産投資顧問株式会社(本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等)が本特定目的会社のアセットマネジメント業務を受託しており、当該会社は、本資産運用会社の社内規程である関係会社取引規程に定める関係会社等に該当します。ただし、本取得予定物件の取得予定日(2015年10月15日)を以って当該アセットマネジメント業務の受託を終了するため、それ以降は前述の関係会社等に該当しない予定です。

(2) コナミスポーツクラブ香里園

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いないため非開示としています。
 なお、本投資法人は2015年8月期に2物件(譲渡価格計2,850百万円)を当該会社に譲渡しています。
 また、記載すべき資本関係・人的関係はなく、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

(1) アークヒルズ サウスタワー

	前所有者(前受益者)	前々所有者
会社名	平塚ホールディング特定目的会社	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5.「取得先の概要」参照	—
取得経緯・理由等	開発目的(2013年7月竣工)	—
取得時期	—	—
取得価格	—	—

(2) コナミスポーツクラブ香里園

本取得予定物件は、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。

7. 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く手続きを経ています。

(1) 資産の取得

平塚ホールディング特定目的会社から「アークヒルズ サウスタワー」を取得します。当該利害関係人等の概要については、上記 5.「取得先の概要」をご参照ください。

(2) プロパティマネジメント業務委託契約の締結

「コナミスポーツクラブ香里園」に関してオリックス株式会社とプロパティマネジメント業務委託契約を締結する予定です。当該利害関係人等の概要については、下記をご参照ください。

(2015年7月22日現在)

名 称	オリックス株式会社
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	代表執行役 井上 亮
事業内容	リース、割賦売買その他の金融サービス、不動産関連事業 等
資本金 (2015年6月30日現在)	220,456 百万円
大株主 (2015年3月31日現在)	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)等
純資産 (2015年6月30日現在)	2,352,389 百万円
総資産 (2015年6月30日現在)	11,252,045 百万円
設立年月日	1950年3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	本投資法人と当該会社との間には、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。
人的関係	2015年9月30日現在、本資産運用会社の役職員のうち61名が当該会社からの出向です。
取引関係	本投資法人は2015年8月期に1物件(取得価格7,030百万円)並びに優先出資証券1件(取得価格9,821百万円)及び2016年2月期に3物件(取得価格計7,950百万円)を当該会社から取得しています。
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。

8. 媒介の概要(二物件共通)

該当なし

9. 今後の見通し

本資産取得による本投資法人の2016年2月期(第28期:2015年9月1日~2016年2月29日)、2016年8月期(第29期:2016年3月1日~2016年8月31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「2015年8月期 決算短信(REIT)」をご覧ください。

また平塚ホールディング特定目的会社のうち本投資法人が現在保有している優先出資証券は、本取得予定物件(アークヒルズ サウスタワー)取得後において消却される予定です。

10. 鑑定評価書等の概要

(1) アークヒルズ サウスタワー

物件名称	アークヒルズ サウスタワー
価格時点	2015年9月1日
鑑定評価額	22,000,000 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	22,000,000	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(持分)	22,900,000	
共有持分	25%	
直接還元法による価格(1棟)	91,700,000	
①運営収益 [(a)-(b)]	4,337,965	
(a)可能総収益	4,630,031	対象不動産の競争力、実績推移、運営予算、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)空室等損失等	292,066	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	998,285	
維持管理費	263,734	実績推移、契約内容、類似不動産の水準等を参考に査定
水道光熱費	268,058	実績推移、運営予算、類似不動産の水準等を参考に査定
修繕費	7,000	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	87,877	契約内容、類似不動産の水準等を参考に査定
テナント募集費用等	39,324	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	264,025	2015年度実績額等に基づき査定
損害保険料	3,197	見積額、類似不動産の水準等を参考に査定
その他費用	65,069	実績推移、運営予算等を参考に査定
③運営純収益 [①-②]	3,339,680	
④一時金の運用益	68,371	根拠: 非開示 根拠を開示することにより本投資法人に悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し非開示としています
⑤資本的支出	14,000	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]	3,394,051	
⑦還元利回り	3.7%	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(持分)	21,600,000	
共有持分	25%	
DCF法による価格(1棟)	86,400,000	
割引率	3.7%	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	3.8%	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(持分)	21,800,000	
共有持分	25%	
積算価格(1棟)	87,200,000	
土地比率	85.9%	
建物比率	14.1%	

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ています
----------------------------	--

(2) コナミスポーツクラブ香里園

物件名称	コナミスポーツクラブ香里園
価格時点	2015年9月1日
鑑定評価額	1,690,000 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	1,690,000	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(持分)	1,680,000	
①運営収益 [(a)-(b)]		非開示 本項目を開示することにより本投資法人に悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し非開示としています
(a)可能総収益		
(b)空室等損失等		
②運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
プロパティマネジメントフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
③運営純収益 [①-②]	105,420	
④一時金の運用益	4,300	
⑤資本的支出	15,568	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]	94,152	
⑦還元利回り	5.6%	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	1,700,000	
割引率	5.6%	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	5.8%	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(持分)	1,680,000	
土地比率	60.7%	
建物比率	39.3%	
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ています	

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 ^(注1) (百万円)	取得価格比率 ^(注2) (%)		
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	3,356	0.6		
		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	0.3		
		ラウンドクロス南麻布	2001年12月21日	1,394	0.3		
		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	1.4		
		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	1.5		
		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	3.3		
		オリックス赤坂2丁目ビル	2006年6月26日	21,860	4.0		
			2006年12月4日				
		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	1.9		
		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	2.8		
		オリックス不動産西新宿ビル	2009年3月27日	13,600	2.5		
		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	0.6		
		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	4.0		
		東京都心6区 計				186,238	33.7
		その他東京23区	キャロットタワー	2001年12月1日	5,479	1.0	
			東陽MKビル	2001年12月1日	5,270	1.0	
			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	0.6		
	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	6.8	
	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	0.7		
		ORE大宮ビル	2015年4月15日	7,030	1.3		
		首都圏その他地域 計				21,510	3.9
	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	2.3			
ORE札幌ビル		2010年10月1日	4,250	0.8			
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	2.0			
堂島プラザビル		2014年12月22日	9,500	1.7			
プライムスクエア広瀬通		2015年4月1日	7,280	1.3			
その他地域 計				66,790	12.1		
オフィス 計				311,834	56.5		
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	1.5		
		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	4.4
	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	2.3
物流施設 計				37,100	6.7		

		物件名	取得時期	取得価格 ^(注1) (百万円)	取得価格比率 ^(注2) (%)		
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	0.5		
		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	1.8		
		クロスアベニュー原宿	2013年11月1日	4,815	0.9		
		J-ONE SQUARE	2014年1月31日	1,510	0.3		
		JouLe SHIBUYA	2014年4月1日	7,550	1.4		
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	2014年10月1日	2,300	0.4		
		東京都心6区 計			31,058	5.6	
	その他東京23区	ORE池袋	2014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	2010年3月10日	4,000	0.7		
		aune幕張	2010年3月10日	3,600	0.7		
		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	2.3		
		テックランド戸塚店(底地)	2013年4月1日	6,020	1.1		
		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	5.9	
		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シ仙台泉店(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		
	The Kitahama PLAZA(共有持分:80%)		2013年4月1日	3,900	0.7		
	The Kitahama PLAZA(共有持分:20%)		2014年3月20日	975	0.2		
	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	0.4		
	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				39,125	7.1	
	商業施設 計				109,413	19.8	
	住宅		東京都心6区	パークアクシス西麻布ステージ	2001年12月1日	1,219	0.2
				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	1.1	
		ベルファース戸越スタジオ		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	1.4	
		東京都心6区 計				23,084	4.2
		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	0.4	
			ウエストパークタワー池袋	2014年4月1日	20,500	3.7	
			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	5.9
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	0.7		
		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	1.7	
住宅 計				69,441	12.6		
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	2.7	
	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	3.0	
	その他地域	ヴィアイン心齋橋ビル	2015年9月30日	3,100	0.6		
		ホテル京阪 札幌	2015年9月30日	2,550	0.5		
		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	4.4		
総計		102物件		552,328	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(単位未満切り捨て)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)は含まれていません。

(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) 平塚ホールディング特定目的会社の本投資法人が保有する優先出資証券は、本取得予定物件(アークヒルズ サウスタワー)取得後において消却されるため上記に含まれていません。