

2016年1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 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

資産の譲渡に関するお知らせ
(The Kitahama PLAZA、パークアクシス西麻布ステージ)

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、2016年1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

物件名	地域 (注1)	譲渡先	譲渡予定価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円) (注2, 3)	譲渡予定損益 (百万円) (注2, 3)	鑑定評価額 (百万円)
商業施設 The Kitahama PLAZA	その他地域 (大阪市)	外部 (注4)	5,710	4,612	892	5,460
住宅 パークアクシス西麻布ステージ	東京都心6区 (港区)	外部 (注4)	1,100	1,026	62	1,050
合計			6,810	5,639	955	6,510

(注1) 「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2) 百万円未満を切捨ててにて表示しております。

(注3) 帳簿価格は、2016年1月末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。

(注4) それぞれの譲渡先は、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。

資産入替については、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、将来の分配金安定化のため内部留保(圧縮積立金として約730百万円を見込みます。なお、当該金額は現時点での想定値であり変動の可能性があります。)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資する各種施策に活用してまいります。

3. 譲渡資産の内容

(1) The Kitahama PLAZA

物 件 名 称	The Kitahama PLAZA	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
所 在 地	大阪府大阪市中心区高麗橋一丁目 7 番 3 号	
土 地	地 積 (登 記 簿)	5,124.56 m ² (敷地全体)
	所 有 形 態	所有権 (敷地権割合 1,000,000 分の 175,818)
建 物 (注 1)	用 途	スポーツ施設・店舗・診療所・事務所
	建 築 時 期	2009 年 2 月
	所 有 形 態	区分所有
	延 床 面 積 (登 記 簿)	建物全体 73,140.21 m ² / 区分所有部分 11,111.89 m ²
	構 造 (登 記 簿)	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建 ^(注1)
譲 渡 先	非開示 ^(注2)	
譲 渡 予 定 価 格	5,710 百万円 (消費税及び地方消費税を除く。)	
帳 簿 価 格	4,612 百万円 ^(注3,4) (2016 年 1 月末日時点の推定帳簿価格)	
譲 渡 予 定 損 益	892 百万円 ^(注3,4)	
鑑 定 評 価 額	5,460 百万円	
価 格 時 点	2015 年 12 月 1 日	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社中央不動産鑑定所	
契 約 予 定 日	2016 年 1 月 25 日	
譲 渡 予 定 日	2016 年 1 月 29 日	
決 済 方 法	引渡時 100%	
テ ナ ント の 内 容	(2015 年 12 月 31 日現在)	
	テナントの総数	1 ^(注5)
	総賃料収入	32 百万円/月 (駐車場等を除く。) ^(注3)
	敷金・保証金	238 百万円 ^(注3)
	総賃貸面積	7,975.91 m ²
	総賃貸可能面積	7,975.91 m ²
	直近の稼働率	100%
その他特筆すべき事項	なし	

(注1) 本投資法人は、一棟の建物(本区分所有建物)の一部を構成する専有部分(地下1階付6階建て商業施設部分、敷地権割合 1,000,000 分の 175,818)を区分所有しており、本区分所有建物のうち住宅部分は保有していません。

(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にて表示しております。

(注4) 帳簿価格は、2016 年 1 月末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。

(注5) 現在、本投資法人はパススルー型のマスターリース契約を締結しております。

(2)パークアクセス西麻布ステージ

物 件 名 称	パークアクセス西麻布ステージ	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権(予定) ^(注1)	
所 在 地	東京都港区西麻布一丁目 14 番 6 号	
土 地	地 積 (登 記 簿)	353.09 m ²
	所 有 形 態	所有権
建 物	用 途	共同住宅・駐車場・駐輪場・物置
	建 築 時 期	2000 年 4 月
	所 有 形 態	一棟所有
	延 床 面 積 (登 記 簿)	1,947.18 m ²
	構 造 (登 記 簿)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 9 階建
譲 渡 先	非開示 ^(注2)	
譲 渡 予 定 価 格	1,100 百万円 (消費税及び地方消費税を除く。)	
帳 簿 価 格	1,026 百万円 ^(注3,4) (2016 年 1 月末日時点の推定帳簿価格)	
譲 渡 予 定 損 益	62 百万円 ^(注3,4)	
鑑 定 評 価 額	1,050 百万円	
価 格 時 点	2015 年 12 月 15 日	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
契 約 予 定 日	2016 年 1 月 25 日	
譲 渡 予 定 日	2016 年 1 月 27 日	
決 済 方 法	引渡時 100%	
テ ナ ント の 内 容	(2015 年 12 月 31 日現在)	
	テナントの総数	1 ^(注5)
	総賃料収入	5 百万円/月 (駐車場等を除く。) ^(注3)
	敷金・保証金	9.9 百万円 ^(注3)
	総賃貸面積	1,224.03 m ²
	総賃貸可能面積	1,337.31 m ²
	直近の稼働率	91.5%
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にて表示しております。

(注4) 帳簿価格は、2016年1月末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。

(注5) 現在、本投資法人はパススルー型のマスターリース契約を締結しております。

4. 譲渡先の概要

(1)The Kitahama PLAZA

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、記載すべき取引関係・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。

(2)パークアクセス西麻布ステージ

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。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、2016年2月期に1物件(取得価格1,600百万円)を当該会社より取得しています。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。

5. 媒介の概要

(1)The Kitahama PLAZA (2016年1月14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。

(2)パークアクセス西麻布ステージ

該当なし

6. 今後の見通し

本譲渡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. 本譲渡対象物件の鑑定評価書概要

(1)The Kitahama PLAZA

物件名称	The Kitahama PLAZA
価格時点	2015年12月1日
鑑定評価額	5,460,000 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	5,460,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格は均衡しているが、本件では賃貸事業収支を基に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決定
直接還元法による価格	5,490,000	
①運営収益 [(a)-(b)]	518,263	
(a)可能総収益	518,263	市場標準に基づき査定
(b)空室等損失等	0	
②運営費用	256,945	
維持管理費	64,816	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	123,913	収支実績等及び電気料金の値上げ等を考慮して査定
修繕費	6,696	エンジニアリングレポートに基づき査定
プロパティマネジメントフィー	13,520	プロパティマネジメント契約及び市場標準に基づき査定
テナント募集費用等	2,383	市場標準に基づき査定
公租公課	34,124	直近の実績に基づき査定
損害保険料	654	直近の実績に基づき査定
その他費用	10,839	直近の実績に基づき管理組合費等を査定
③運営純収益 [①-②]	261,318	
④一時金の運用益	4,765	運用利回りを2.0%として査定
⑤資本的支出	13,418	市場標準に基づき査定
⑥純収益 [③+④-⑤]	252,665	
⑦還元利回り	4.6%	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	5,460,000	
割引率	4.4%	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。
最終還元利回り	4.8%	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	5,010,000	
土地比率	50.5%	
建物比率	49.5%	
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	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。	

(2)パークアクシス西麻布ステージ

物件名称	パークアクシス西麻布ステージ
価格時点	2015年12月15日
鑑定評価額	1,050,000 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	1,050,000	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	1,050,000	
①運営収益 [(a)-(b)]	65,716	
(a)可能総収益	69,857	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)空室等損失等	4,141	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	16,913	
維持管理費	3,049	実績推移、類似不動産の水準等を参考に査定
水道光熱費	1,605	実績推移、類似不動産の水準等を参考に査定
修繕費	2,570	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	2,151	契約書、類似不動産の水準等を参考に査定
テナント募集費用等	3,115	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	3,675	2015年度実額等に基づき計上
損害保険料	91	実績推移、類似不動産の水準等を参考に査定
その他費用	657	実績推移等を参考に査定
③運営純収益 [①-②]	48,803	
④一時金の運用益	199	運用利回りを2.0%として査定
⑤資本的支出	4,017	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]	44,985	
⑦還元利回り	4.3%	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	1,050,000	
割引率	4.5%	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	4.5%	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	1,030,000	
土地比率	79.1%	
建物比率	20.9%	

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

※新規取得予定物件

		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	18,000	3.3
			2006年4月28日		
		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
		渋谷バインビル	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
		デュー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	
	※ 神田松永町ビル	2016年1月26日 (予定)	4,202	0.8	
	東京都心6区 計			190,440	34.5
	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	
ピサイド木場		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	1.2	
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			316,036	57.3	
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	1.9
		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	
		北青山ビル	2016年2月1日(予定)	900	0.2	
		東京都心6区 計		31,958	5.8	
	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	6.0	
	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	
		イオンタウン仙台台大沢(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	
		インターヴェレッジ大曲	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	6.2	
	商業施設 計			105,438	19.1	
	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	1.1
			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
			セントラルクリフ六本木	2015年4月1日	7,493	1.4
			東京都心6区 計		21,865	4.0
		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			68,222	12.4		
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	4.5		
総計		102物件	551,336	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。
- (注3) 本一覧表には本日付で公表した新規取得予定物件を含んでおります。詳細は「資産の取得に関するお知らせ(神田松永町ビル)」をご参照ください。本譲渡予定物件「The Kitahama PLAZA」(商業施設)及び「パークアクセス西麻布ステージ」(住宅)は本一覧表から除外しております。