

2015年10月15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
TEL: 03-5418-4858

資産の取得に関するお知らせ(北青山ビル)

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15日付で下記の通り資産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 (注2)	用途	地域 (注3)	取得先 (注4)	取得予定 価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	賃貸NOI 利回り (%) (注5)	償却後 利回り (%) (注6)
北青山ビル	店舗	東京都心6区 (港区)	非開示	900	900	3.9	3.2
既存ポートフォリオ(注7)				—		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) 本投資法人は、本取得予定物件の取得に併せて本取得予定物件の名称を変更することを決定しており、本リリースにおいては変更後の名称を記載しています。なお、現在の物件名について取得先の同意を得られていないため開示していません。

(注3) 「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区をさします。

(注4) 取得先は個人ですが、名称等の開示について取得先の同意を得られていないため非開示としています。

(注5) 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6) 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7) 「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6物件(デュープレックス銀座タワー2/11、ヴィアイン心齋橋ビル、ホテル京阪 札幌、リッチモンドホテル山形駅前、アークヒルズ サウスタワー及びコナミススポーツクラブ香里園)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6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

本取得予定物件は東京メトロ銀座線「外苑前」駅から徒歩約2分、青山通り(国道246号)に面し、既存保有物件「青山サンクレストビル」の西側前面に立地する小型(基準階面積:約9坪、5階建)の都市型商業ビルです。本取得予定物件の取得により「青山サンクレストビル」(建築時期:1979年9月)との敷地の一体化を考慮した場合、青山通り(国道246号)に対する間口が広がることで再開発等を含めた将来的な資産価値向上が見込まれます。今般、これらの点を評価し本取得予定物件を取得することと致しました。

3. 取得の概要

取得予定資産：不動産
 取得予定価格：900,000,000 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 15 日
 取得予定日：2016 年 2 月 1 日^(注1)
 売主：非開示^(注2)
 取得資金：自己資金
 支払条件：契約時:10%、引渡時 90%

(注1) 本取得予定物件に係る不動産売買契約(以下「本売買契約」といいます。)は、先日付での売買契約であつて契約締結から1カ月以上経過した後には決済・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のため、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・コミットメント等に該当します。

▶ 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への影響
 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、相当の期間を定めたくえで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、違反当事者は売買代金の20%相当額の違約金を相手方当事者に支払う責めを負う。

(注2) 取得先は個人ですが、名称等の開示について取得先の同意を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

特定資産の種類	不動産	
取得予定年月日	2016 年 2 月 1 日	
取得予定価格	900,000,000 円（消費税及び地方消費税を除く。）	
鑑定評価額	900,000,000 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	東京都港区北青山二丁目 13 番 6 号	
交通	東京メトロ銀座線「外苑前」駅から徒歩約 2 分、東京メトロ銀座線・千代田線・半蔵門線「表参道」駅から徒歩約 8 分	
土地	地積 (登記簿)	50.10 m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	用途	店舗
	建築時期	2008 年 4 月
	所有形態	一棟所有
	延床面積 (登記簿)	209.09 m ²
	構造 (登記簿)	鉄骨造陸屋根 5 階建
	設計	株式会社プランニングファクトリー蔵
	構造設計	株式会社カトウ建築事務所
	施工	東海ビルテックス株式会社
	建築確認機関	ビューローベリタスジャパン株式会社
	主な設備・仕様等	[エレベーター] 1 基 [駐車場] 0 台

	PML ^(注1) (地震保険の有無)	6% (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)	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
担保設定の有無	無	
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本物件の土留めブロックの一部が、北西側隣接地(地番 84 番 2)に越境しています。 	
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 東京メトロ銀座線「外苑前」駅から徒歩約 2 分のほか、東京メトロ銀座線・千代田線・半蔵門線「表参道」駅から徒歩約 8 分と交通利便性に優れており、青山通り(国道 246 号)に面した立地です。 ▶ 日本有数の流行発信地である青山エリアにおいて、青山通り(国道 246 号)に対する広い間口から視認性にも優れています。 ▶ 本物件周辺では 2020 年東京オリンピックのメインスタジアム等の再開発が予定され、高いポテンシャルを持ったエリアです。 ▶ 基準階面積約 9 坪の整形フロアで、1 階には人気洋菓子店が入居しており、青山ならではのテナント(嗜好品販売・美容系等)のリーシングが可能です。 	
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 7 月 29 日
	長期修繕費・更新費	4 百万円 (調査日より 12 年間の合計金額) ^(注3)
	再調達価格	73 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 ^(注4)
	総賃料収入	非開示 ^(注5)
	敷金・保証金	非開示 ^(注5)
	総賃貸面積	215.50 m ²
	総賃貸可能面積	215.50 m ²
	直近の稼働率	100%
想定 NOI	年間 36 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) 取得先は個人ですが、名称等の開示について取得先の同意を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) 現在、第三者とマスターリース契約を締結しております。

(注5) 開示について取得先の同意を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 (2015年10月1日現在)

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. 物件取得者等の状況

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. 利害関係人等との取引

・資産の取得

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。

8. 媒介の概要 (2015年10月1日現在)

開示について媒介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。

9. 今後の見通し

本物件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)及び2016年8月期(第29期:2016年3月1日~2016年8月31日)における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。

10. 鑑定評価書等の概要

物件名称	北青山ビル
価格時点	平成27年9月1日
鑑定評価額	900,000 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	900,000	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	972,000	
看板買取費用	8,000	類似事例等を参考に査定
①運営収益 [(a)-(b)]	40,200	
(a)可能総収益	40,200	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等を査定
(b)空室等損失等	0	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(シングルテナントを想定)
②運営費用	4,893	
維持管理費	0	実績推移、類似不動産の水準等を参考に査定
水道光熱費	0	実績推移、類似不動産の水準等を参考に査定
修繕費	146	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	603	予定契約、類似不動産の水準等を参考に査定
テナント募集費用等	50	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	2,471	平成27年度実額等に基づき計上
損害保険料	15	見積額、類似不動産の水準等を参考に査定
その他費用	1,608	実績推移、類似不動産の水準等を参考に査定
③運営純収益 [①-②]	35,307	
④一時金の運用益	402	運用利回りを2.0%として査定
⑤資本的支出	329	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]	35,380	
⑦還元利回り	3.6%	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	872,000	
看板買取費用	8,000	類似事例等を参考に査定
割引率(平成30年4月まで)	3.6%	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
割引率(平成30年4月以降)	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	888,000	
土地比率	83.3%	
建物比率	16.7%	
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	

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	1.4		
		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	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	2.7		
		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			
	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	6.7
		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	56.4		
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	1.5		
		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
		※北青山ビル	2016年2月1日	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	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
	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			110,313	19.9	
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
		セントラルクリブ六本木	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		103物件	553,228	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) 上記保有資産以外にアークヒルズ サウスタワー(共有持分)を裏付不動産とする平塚ホールディング特定目的会社の発行する優先出資証券を保有していますが、消却されることが予定されているため記載していません。