

平成 27 年 3 月 2 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

**資産の一部譲渡に関するお知らせ**  
**(代々木フォレストビル)**

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は、平成 27 年 3 月 2 日付けで下記のとおり資産の一部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**

資 産 名 称	代々木フォレストビル(以下、「本物件」といいます。)
譲 渡 資 産	不動産(土地の一部)
譲 渡 価 格	121,275,492 円 <sup>(注 1)</sup>
帳 簿 価 額	68,878,677 円 <sup>(注 2)</sup>
譲 渡 価 格 と 帳 簿 価 格 の 差	52,396,815 円
契 約 予 定 日	平成 27 年 3 月 2 日
譲 渡 予 定 日	平成 27 年 3 月中
譲 渡 先	東京都
決 済 方 法	本譲渡代金については、土地売買契約に規定する一定の条件を満たした上で支払い請求を行った日から 30 日以内に支払われる予定。

(注 1) 本譲渡価格の他に物件移転に係る補償金等として合計 41,797,862 円の支払いを受け、平成 27 年 8 月期(第 27 期：平成 27 年 3 月 1 日～平成 27 年 8 月 31 日)及び平成 28 年 8 月期(第 29 期：平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日)に計上する予定です。

(注 2) 本物件の第 25 期末(平成 26 年 8 月期末)時点における土地帳簿価額を、本譲渡対象土地面積に応じ按分して算出した金額です。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の一部譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願い致します。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 2. 譲渡の理由

本物件の前面道路は、かねてより「東京都市計画道路事業幹線街路環状第5の1号線」の事業対象地となっており、当該都市計画事業は昭和21年3月26日に都市計画決定され、本物件が位置する区間(千駄ヶ谷二丁目～千駄ヶ谷五丁目)の地上部整備(明治通りの拡幅等)については、平成15年3月5日に事業認可されています。この度、当該都市計画の決定及び事業認可に基づき、当該土地の取得を企図する東京都と本投資法人の間において協議が整ったため、譲渡を行うものです。

## 3. 譲渡予定資産(本譲渡対象土地)の内容

特定資産の種類	不動産
所在地(住居表示)	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目18番20号
用途地域	商業地域・第二種住居地域
土地積	敷地全体 424.44 m <sup>2</sup> (登記簿上)のうち 29.85 m <sup>2</sup> (実測)
土地所有形態	所有権
鑑定評価額 (価格時点、鑑定業者)	70.4百万円(平成27年2月1日、株式会社谷澤総合鑑定所)

## 4. 譲渡先の概要

名称	東京都
本投資法人又は資産運用会社との関係	特に無し

## 5. 媒介の概要

該当なし

## 6. 本譲渡による影響

### (1) 本物件の鑑定評価額について

	価格時点	鑑定評価額
本譲渡前鑑定評価額	平成27年2月1日	1,430百万円
本譲渡後鑑定評価額	平成27年2月1日	1,400百万円
(参考)平成26年8月期末鑑定評価額	平成26年8月31日	1,410百万円

(注) 上記鑑定評価額は、株式会社谷澤総合鑑定所による本物件の土地及び建物全体に係る鑑定評価額であり、「本譲渡前鑑定評価額」には、本譲渡対象土地を含む土地及び建物全体に係る評価報告書による評価額を、「本譲渡後鑑定評価額」には、本譲渡対象土地と後述(2)の建物の一部を除外して算出された鑑定評価額を記載しております。

### (2) 本物件の建物一部撤去及び収益性について

本譲渡対象土地の上に本物件建物の一部が存在しているため、その撤去工事を本投資法人の費用で行います。その結果、1・2階の賃貸面積約36m<sup>2</sup>と、その部分の賃貸収入が減少します。ただし、当該工事費用及び本投資法人の総賃貸収入に占める当該賃貸収入減少分の割合は寡少であり、業績への大きな影響はございません。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の一部譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願い致します。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(3) 遵法性について

本譲渡に伴い、本物件は竣工当時の都市計画においては容積率が超過することになりますが、本物件の竣工時以降、用途地域の見直しがあったため現行の都市計画においては再建築時に現在の建物と同一規模の建物を建築できます。

7. 譲渡の日程

平成 27 年 3 月 2 日	譲渡決定・土地売買契約・土地一時使用契約締結(予定)
平成 27 年 3 月中	引渡し(予定)
平成 28 年 1 月	建物一部解体工事開始(予定)
平成 28 年 3 月	建物一部解体工事完了(予定)

8. 今後の見通し

本物件譲渡による本投資法人の平成 27 年 8 月期(第 27 期:平成 27 年 3 月 1 日～平成 27 年 8 月 31 日)及び平成 28 年 2 月期(第 28 期:平成 27 年 9 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 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「平成 27 年 2 月期及び平成 27 年 8 月期の運用状況及び分配予想の修正並びに平成 28 年 2 月期の運用状況及び分配予想に関するお知らせ」をご覧ください。

9. 本譲渡対象土地の鑑定評価書概要

物件名称	代々木フォレストビル更地(本譲渡対象土地部分)
価格時点	平成27年2月1日
鑑定評価額	70,400 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
土地収用における補償金提示書(記載数量:29.85㎡)に相応する経済価値を求めるものであることから、対象地の経済価値は、代々木フォレストビル全体敷地の画地条件を前提とした経済価値のうち、当該数量相当分として把握する。		
収益価格(土地残余法)	@2,360千円/㎡	収用部分を含む代々木フォレストビル全体敷地の収益価格1,080,000千円を、全体敷地の面積(実測:458.26㎡)で除することにより算出。
収益価格(代々木フォレストビル全体敷地)	1,080,000	収用部分を含む代々木フォレストビル全体敷地上に最も有効使用の建物(オフィスビル)を建築することを想定し、当該建物を賃貸運営した場合に限られる純収益(NCF)から、建物等に帰属する純収益を控除し、土地に帰属する純収益を査定。当該純収益を土地の還元利回りで還元して、収益価格を試算。
①運営収益 [(a)-(b)]	136,821	
(a)可能総収益	144,285	想定建物の競争力、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	7,464	想定建物の競争力、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	36,379	
維持管理費	6,623	類似不動産の水準等を参考に査定。
水道光熱費	10,492	類似不動産の水準等を参考に査定。
修繕費	800	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	3,421	類似不動産の水準等を参考に査定。
テナント募集費用等	1,102	想定建物の競争力、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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の一部譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願い致します。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

公租公課	13,484	平成26年度実績額等に、評価替えの影響等を考慮して査定(土地)。想定される建築費及び類似不動産の水準等に基づき計上(建物・償却資産)。
損害保険料	320	類似不動産の水準等を参考に査定。
その他費用	137	類似不動産の水準等を参考に査定。
③運営純収益 [①-②]	100,441	
④一時金の運用益	2,099	運用利回りを2.0%として査定。
⑤資本的支出	1,600	類似不動産の水準等を参考に査定。
⑥純収益 [③+④-⑤] ※土地建物一体	100,940	
r:基本利率	4.8%	想定建物の用途及び立地・建築条件、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。
g:純収益の変動率	0.5%	中長期的な一般物価上昇率として査定。
m:未収入期間(開発期間)	1.5年	想定建物の許認可申請・建築工事期間等を考慮して査定。
n:建物の経済的耐用年数	50.0年	想定建物の建物構造・品等・規模等を考慮して査定。
⑦元利通増償還率	0.049036	$(r-g)/(1-((1+g)/(1+r))^n)$
$\alpha$ :未収入期間を考慮した修正率	0.931129	$((1+g)/(1+r))^m * (1-((1+g)/(1+r))^n) / (1-((1+g)/(1+r))^{(m+n)})$
⑧建物等の初期投資額及び期待開発利潤	1,028,822	建築費、設計監理料、開発期間中の土地公租公課、不動産取得税(建物)、初期リーシング費用、開発利潤等を計上。
⑨建物等に帰属する純収益 [⑦×⑧]	50,449	
⑩建物取壊し費用年間積立額	484	建物構造・経済的耐用年数等を考慮して査定。
⑪土地に帰属する純収益 [(⑥-⑨-⑩)× $\alpha$ ]	46,562	
⑫還元利回り	4.3%	r-g
比準価格	@2,370千円/㎡	
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、公的価格との均衡性に留意のうえ、収益価格にて鑑定評価額を決定した。	

## 参考資料

- ・本譲渡対象図

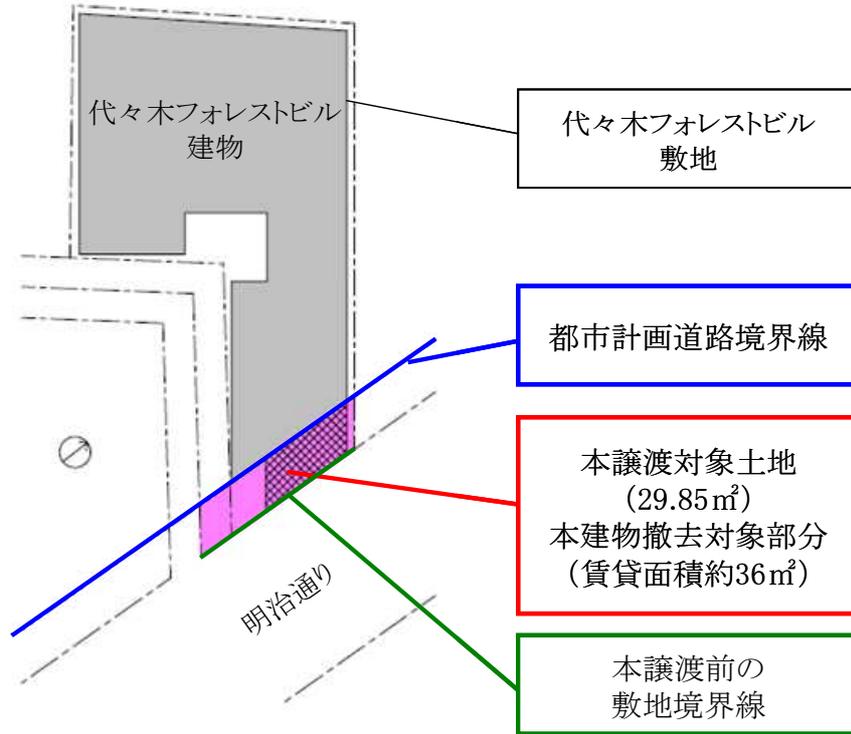
以上

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

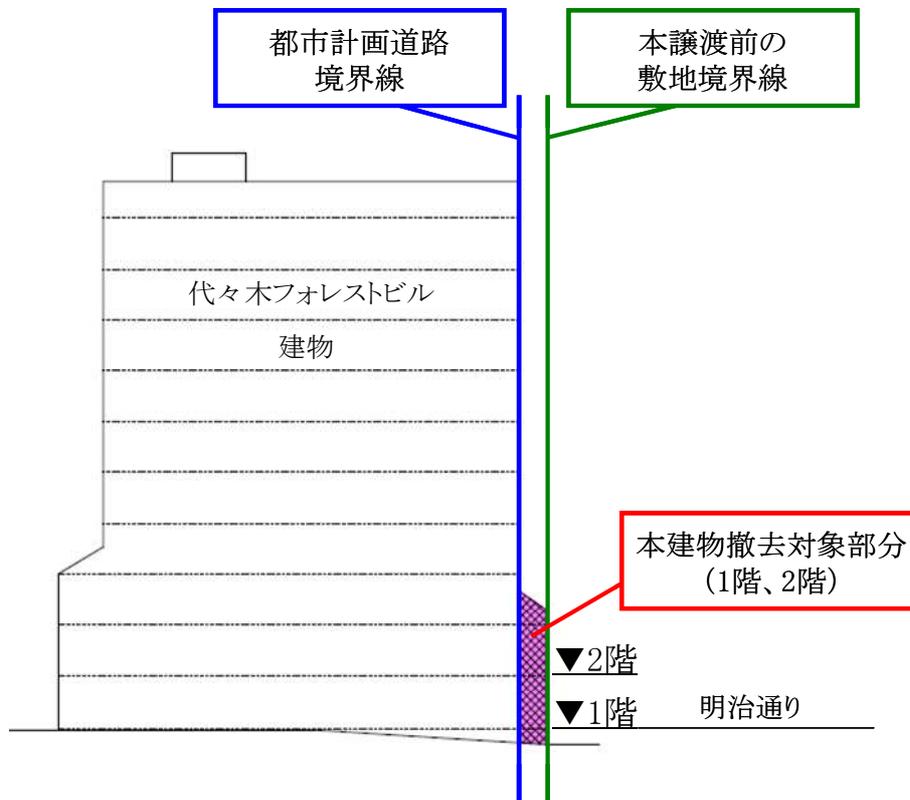
ご注意: この文書は、本投資法人の資産の一部譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願い致します。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料

- ・本譲渡対象図  
(平面図)



(立面図)



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の一部譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願い致します。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。