

2016年6月24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

資産の取得に関するお知らせ(アルポーレ鹿児島、インターヴィレッジ大曲 増築棟)

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、2016年6月24日付で下記の通り資産(オフィス1物件、商業施設の増築棟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 (注3) | 取得予定 価格 (百万円) | 鑑定評価額 (百万円) | 賃貸NOI 利回り (%) | 償却後 利回り (%) |
|---------------------------|------|---------------------|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| アルポーレ鹿児島 | オフィス | その他地域 (鹿児島県鹿児島市) | スポンサー | 1,300 | 1,510 | 6.9 ^(注4) | 5.4 ^(注5) |
| インターヴィレッジ大曲 増築棟 | 商業施設 | その他地域 (北海道北広島市) | スポンサー | 83 | 130 ^(注6) | 9.1 ^(注6) | 4.1 ^(注6) |
| 既存ポートフォリオ ^(注7) | | | | — | | 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) 「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。「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、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・千葉県内の地域をさします。

(注3) 取得先において「スポンサー」とはオリックスグループを、「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4) 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5) 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6) インターヴィレッジ大曲 増築棟は未竣工建物であるため鑑定評価額欄には鑑定評価会社による調査価格を記載していません。価格調査の手法、賃貸NOI利回り及び償却後利回りの算出方法等の詳細は後記「10. 鑑定評価書等の概要(2)インターヴィレッジ大曲 増築棟【価格調査報告書の概要】」をご参照下さい。

(注7) 「既存ポートフォリオ」とは、2016年2月期末時点の保有物件に2016年8月期以降に取得した3物件(オリックス淀屋橋ビル、浜松アクタタワー及び札幌ブリックキューブ)を加えた物件をさします。「賃貸NOI利回り」及び「償却後利回り」は、2016年2月期末時点の保有物件については2016年2月期実績の年換算額を、2016年8月期以降に取得した3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

本投資法人を取り巻く現在の日本の経済環境は、政府の経済政策を背景とした財政刺激策と金融緩和により回復の兆しがあると考えられますが、新興国経済の景気減速、エネルギー価格の下落や円高等による下振れリスクが高まっている状況です。

こうした景況の下、日本の不動産売買市場においては用途を問わず取得競争が激化しており、期待利回りは全用途で低下している状態が続いています。不動産賃貸マーケットにおいては、オフィスの空室率は低下、賃料も上昇基調にあり、その傾向が地方都市にも広がりつつあります。一方で物件の個別性によって賃貸条件の改善状況に相違がある等、本格的な賃料上昇の時期や規模については依然として予測が難しい状況となっています。

このような不動産市場において本投資法人では総合型 REIT・ORIX シナジー^(注1)・運営力という 3 つの強み(特長)を活用し、以下の投資方針のもと環境変化を機動的に捉え、継続的な外部成長戦略を推進しています。

- ▶ 総合型 REIT の強み、オリックスグループの豊富なパイプライン、ORIX シナジーによる専門性を活用することで、リスクをマネージしながら用途に拘らず厳選投資します。
- ▶ マーケット環境を捉え物件の入替を継続的に検討します。

上記外部成長戦略に基づき、本投資法人ではこのたびオリックスグループから鹿児島市の中心市街地に立地するオフィス(都市型商業施設との複合物件)1 物件を取得することといたしました。当該物件はエリアにおけるテナントニーズを適切に捉え、オリックスグループによって都市型商業施設の上層階をオフィスにコンバージョンした物件であり、複数の用途を安定的に運営可能な総合型 REIT の強みが活用可能な物件です。

また、本投資法人は内部成長戦略として ORIX シナジーを活用しつつダイレクト PM^(注2)による物件の競争力向上とテナントリレーションの強化を推進しております。

その一環として、札幌郊外に所在する商業施設「インターヴィレッジ大曲」においてオリックスグループとプロジェクト契約を締結し未消化容積を活用した建物増築・テナント誘致プロジェクト^(注3)を推進しておりますが、今般建築確認申請取得・プロジェクト概要確定に伴い建築後の建物について売買契約を締結することといたしました。これにより既存テナントとの相乗効果による本物件における更なる集客力と収益性向上を推進いたします。

本投資法人では引続き外部成長戦略、内部成長戦略及び財務戦略の各戦略を運営力により効果的に組み合わせることで投資主価値の安定的成長を目指してまいります。

(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PM(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) 2016年1月29日に公表した「保有資産の増築プロジェクトに関するお知らせ(インターヴィレッジ大曲)」をご参照下さい。

3. 取得の概要

(1)アルポーレ鹿児島

取得予定資産：不動産信託受益権
 取得予定価格：1,300,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)
 売買契約締結予定日：2016年6月24日
 取得予定日：2016年7月1日
 売主：オリックス株式会社
 取得資金：自己資金
 支払条件：引渡時100%

(2)インターヴィレッジ大曲 増築棟

取得予定資産：不動産^(注1)
 取得予定価格：83,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)
 売買契約締結予定日：2016年6月24日
 取得予定日：2016年11月30日^(注2)
 売主：オリックス株式会社
 取得資金：自己資金
 支払条件：引渡時100%

(注1) 本取得予定物件は不動産として取得し、その後既存棟の信託受益権へ追加信託する予定です。

(注2) 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除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とうえで、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。

4. 本取得予定物件の内容

(1)アルポーレ鹿児島

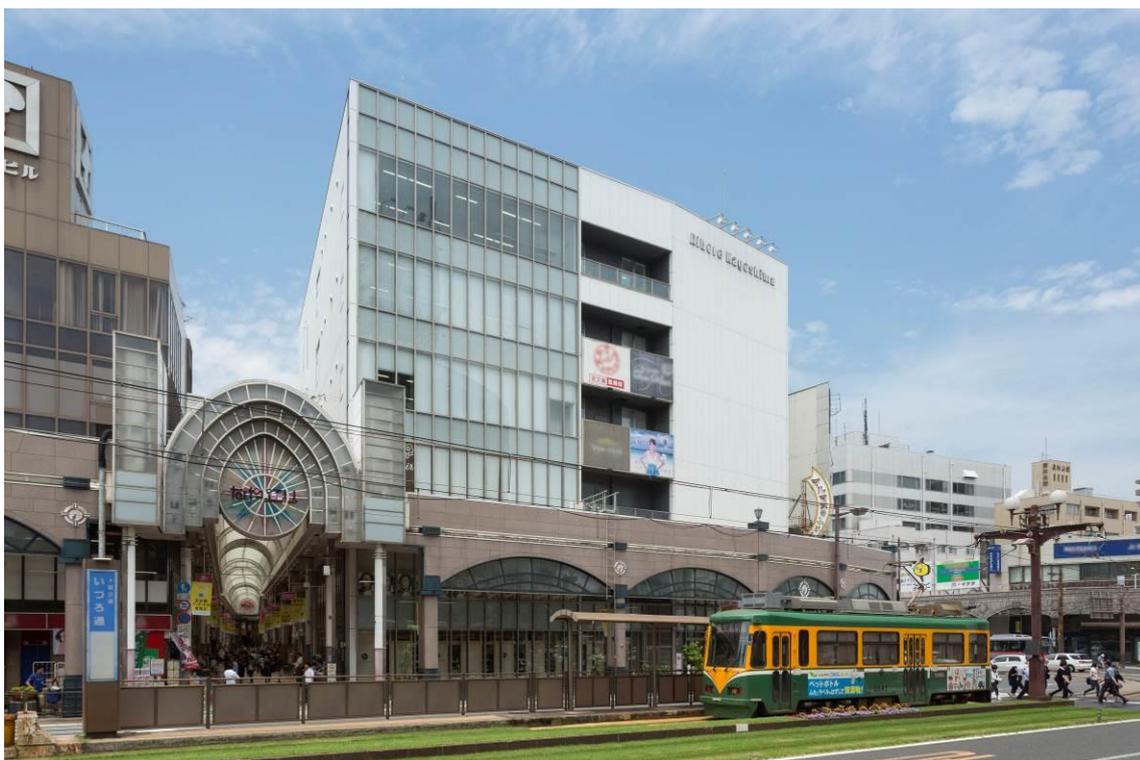
| | | |
|------------|--|---|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | |
| 信託契約期間 | 2016年7月1日から2026年6月30日(予定) | |
| 取得予定年月日 | 2016年7月1日 | |
| 取得予定価格 | 1,300,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。) | |
| 鑑定評価額 | 1,510,000,000円 | |
| 価格時点 | 2016年5月31日 | |
| 鑑定評価機関 | 森井総合鑑定株式会社 | |
| 所在地 | 鹿児島県鹿児島市金生町1番1号(住居表示) | |
| 交通 | JR「鹿児島中央」駅まで徒歩約23分、鹿児島市電「いづろ通」停留所まで徒歩約1分 | |
| 土地 | 地積(登記簿) | 963.35㎡ |
| | 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 | 2007年11月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 |
| | 延床面積(登記簿) | 5,113.55㎡ |
| | 構造(登記簿) | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建 |
| | 設計 | 株式会社銭高組 一級建築士事務所 |
| | 構造設計 | 株式会社銭高組 一級建築士事務所 |
| | 施工 | 株式会社銭高組 |
| | 建築確認機関 | 鹿児島市 |
| | 主な設備・仕様等 | [エレベーター] 3基、[エスカレーター] 4基 [駐車場] 隔地駐車場 33台 |
| | PML(注1) (地震保険の有無) | 1% (無) (SOMPO リスクア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) | オリックス株式会社 | |
| 外部管理会社(予定) | 日本管財株式会社 | |
| 担保設定の有無 | なし | |
| その他特筆すべき事項 | <境界確認及び越境物等> ▶ 西側道路及び南側道路に設置されているアーケードが、本土地に越境しています。 | |
| 物件特性 | ▶ 本物件は人口60万人を超える鹿児島市のビジネス・商業の中心地である天文館エリアに所在しています。最寄りの鹿児島市電「いづろ通」停留所徒歩約1分、「鹿児島中央駅前」停留所まで5停留所約11分と利便性の高い立地です。 ▶ 周辺は百貨店、大型商業施設のほか日用買回り品を取り扱う店舗が立ち並ぶ商業集積地です。市役所等の官公庁街、地元金融機関本店等が集まる金融街とも隣接し、オフィス・商業双方の需要に期待できます。 | |

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ 2010年にオリックスグループが上層階をオフィス仕様に改修し、基準階面積約170坪、天井高2,800mm、OAフロア100mm等のスペックを有しています。 ➤ 鹿児島市中心部のオフィス空室率は2016年3月末時点で5.6%と低水準^(注)であり、今後も大規模開発等による新規供給が限定的と見込まれ、比較的築年の浅い本物件は希少性を有しています。 ➤ 近隣一帯はアーケードが整備されており、降灰や天候に左右されず回遊が可能です。 ➤ 4-6階オフィス区画にはコールセンター、法律事務所、金融業等、1-3階商業区画はドラッグストア、美容室、エステ等、計12テナントが入居しています。 ➤ オフィス区画と商業区画の比率は賃貸面積ベースで53%:47%、契約賃料ベースで33%:67%です。 <p>(注)鹿児島市中心部、延床面積500坪以上の賃貸オフィスを対象としたシービーアールイー株式会社の調査による数値です。</p> | |
| 建物状況調査の概要 | |
| 調査会社 | 株式会社ジャスト |
| 調査日 | 2016年3月22日 |
| 長期修繕費・更新費 | 49百万円(調査日より12年間の合計金額) ^(注2) |
| 再調達価格 | 1,063百万円 ^(注2) |
| 賃貸借の状況(2016年5月31日現在) | |
| テナントの総数 | 12 |
| 総賃料収入 | 12百万円/月 |
| 敷金・保証金 | 118百万円 |
| 総賃貸面積 | 3,160.57㎡ |
| 総賃貸可能面積 | 3,160.57㎡ |
| 直近の稼働率 | 100% |
| 想定NOI | 年間78百万円 ^(注2) (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:95% ②公租公課は2016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) 百万円未満を切捨てて表示しています。

物件写真、地図



(2) インターヴィレッジ大曲 増築棟^(注1)

| | | |
|------------|--|---------------------------|
| 特定資産の種類 | 不動産 ^(注2) | |
| 取得予定年月日 | 2016年11月30日 ^(注3) | |
| 取得予定価格 | 83,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。) | |
| 所在地 | 北海道北広島市大曲幸町六丁目1番地(住居表示) | |
| 建 物 | 用 途 | 店舗 |
| | 建 築 時 期 | 2016年9月下旬 ^(注3) |
| | 所 有 形 態 | 一棟所有 |
| | 延 床 面 積 | 134.77 m ² |
| | 構 造 | 木造平家建 |
| | 設 計 | ストアプロジェクト株式会社 |
| | 施 工 | 竹内建設株式会社 |
| | 建築確認機関 | ビューローベリタスジャパン株式会社 |
| 前 所 有 者 | オリックス株式会社 | |
| 外部管理会社(予定) | オリックス株式会社 | |
| 担保設定の有無 | なし | |
| その他特筆すべき事項 | なし | |
| 賃貸借の状況(予定) | | |
| 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 | 134.77 m ² | |
| 総賃貸可能面積 | 134.77 m ² | |
| 稼働率 | 100% | |
| 想 定 N O I | 年間7.4百万円 ^(注6) (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公租公課は鑑定評価機関が作成した価格調査書の DCF 法における1年目の査定値 | |

(注1) 本書公表時点の計画に基づくものであり、今後変更となる可能性があります。

(注2) 本取得予定物件は不動産として取得し、その後既存棟の信託受益権へ追加信託する予定です。

(注3) 今後のスケジュール(予定)は以下の通りです。

- ・2016年6月24日 不動産売買契約締結
- ・2016年9月下旬 建物竣工
- ・2016年11月30日 決済・引渡予定

(注4) 取得に際し既存棟のマスターリースであるオリックス株式会社とパススルー型のマスターリース契約を締結するため既存棟のテナントを含めテナント数は1社となる予定です。

(注5) エンドテナントは大手ファーストフード店1社の予定であり、エンド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。

(注6) 十万円未満を切捨てにて表示しています。

位置図



5. 取得先の概要

(1)アルポーレ鹿児島、(2)インターヴィレッジ大曲 増築棟

(2016年6月16日時点)

| | |
|-------------------------|---|
| 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 (2016年3月31日時点) | 220,469 百万円 |
| 大 株 主 (2015年3月31日時点) | 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 (2016年3月31日時点) | 2,472,819 百万円 |
| 総 資 産 (2016年3月31日時点) | 10,996,906 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 | 2016年5月31日時点で本資産運用会社の役職員のうち62名が当該会社からの出向です。 |
| 取 引 関 係 | 本投資法人は2016年2月期に3物件(取得価格計7,950百万円)並びに2016年8月期に1物件(取得価格11,800百万円)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。 |

6. 資産取得者等の状況

(1)アルボーレ鹿児島

| | 前所有者(前受益者) | 前々所有者 |
|-----------------|------------------------------|----------------|
| 会社名 | オリックス株式会社 | 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「5.取得先の概要」参照 | — |
| 取得経緯・理由等 | 投資運用目的 | — |
| 取得時期 | 2007年11月30日 | — |
| 取得価格 | 前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。 | — |

(2)インターヴィレッジ大曲 増築棟

| | 前所有者(前受益者) | 前々所有者 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 会社名 | オリックス株式会社 | 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「5.取得先の概要」参照 | — |
| 取得経緯・理由等 | 開発目的 | — |
| 取得時期 | 2016年9月下旬(予定) | — |
| 取得価格 | — | — |

7. 媒介の概要

該当なし

8. 利害関係人等との取引

・資産の取得

オリックス株式会社から「アルボーレ鹿児島」「インターヴィレッジ大曲 増築棟」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。

9. 今後の見通し

本物件取得による本投資法人の2016年8月期(第29期:2016年3月1日～2016年8月31日)及び2017年2月期(第30期:2016年9月1日～2017年2月28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

(1) アルポーレ鹿児島

| | |
|------|----------|
| 物件名称 | アルポーレ鹿児島 |
|------|----------|

| | |
|-----------|--------------|
| 価格時点 | 2016年5月31日 |
| 調査価格 | 1,510,000 千円 |
| 価格調査機関の名称 | 森井総合鑑定株式会社 |

(単位:千円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|-----------------|-----------|---|
| 収益価格 | 1,510,000 | |
| 直接還元法による価格 | 1,520,000 | |
| ①運営収益 [(a)-(b)] | 155,691 | |
| (a)可能総収益 | 164,681 | 現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定 |
| (b)空室等損失 | 8,990 | 標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定 |
| ②運営費用 | 65,672 | |
| 維持管理費 | 19,584 | 類似不動産の水準を参考に実績の水準を妥当と判断し採用 |
| 水道光熱費 | 17,209 | 類似不動産の水準を参考に実績を基に査定 |
| 修繕費 | 1,229 | エンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上 |
| プロパティマネジメントフィー | 7,572 | 類似不動産の水準を参考に契約を妥当と判断し採用 |
| テナント募集費用等 | 1,322 | 新規月額賃料の1.0ヶ月分 |
| 公租公課 | 11,616 | 土地:実額を基礎とし変動率を考慮 建物:経年減価を考慮し査定 償却資産:実績を基礎とし経年減価を考慮し査定 |
| 損害保険料 | 239 | 再調達原価の0.02%相当を計上 |
| その他費用 | 6,901 | 外部駐車場使用料等 |
| ③運営純収益 [①-②] | 90,019 | |
| ④一時金の運用益 | 2,241 | 空室分を考慮し2.0%の利回りを乗じて査定 |
| ⑤資本的支出 | 2,867 | エンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上 |
| ⑥純収益 [③+④-⑤] | 89,393 | |
| ⑦還元利回り | 5.9% | 割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。 |
| DCF法による価格 | 1,490,000 | |
| 割引率 | 5.7% | 標準的な基準利回りに対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案し査定。 |
| 最終還元利回り | 6.1% | 還元利回りに将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮し査定。 |
| 積算価格 | 1,570,000 | |
| 土地比率 | 61.1% | |
| 建物比率 | 38.9% | |

| | |
|----------------------------|---|
| 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 | 地域分析及び個別分析並びに積算価格の特性及び収益価格との適合性に係る点を鑑み、かつ各適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から、より市場実態を反映した説得力のある価格は収益価格であると判断し、積算価格を参考として収益価格を採用。 |
|----------------------------|---|

(2) インターヴィレッジ大曲 増築棟

【増築棟に関する価格調査の手法】

$$\begin{array}{ccc}
 \boxed{\begin{array}{c} \text{A} \\ \text{増築棟の調査価格:} \\ 130\text{百万円} \end{array}} & = \text{B} & \boxed{\begin{array}{c} \text{増築棟 取得後の調査価格} \\ \text{(物件全体):} \\ 6,270\text{百万円} \end{array}} - \text{C} & \boxed{\begin{array}{c} \text{既存所有分の調査価格} \\ \text{(物件全体):} \\ 6,140\text{百万円} \end{array}}
 \end{array}$$

A「増築棟の調査価格:130百万円」は、B「増築棟 取得後の調査価格(物件全体):6,270百万円」から本投資法人が所有するC「既存所有分の調査価格(物件全体):6,140百万円」を控除した価格となります。

なお、増築棟の「賃貸 NOI 利回り:9.1%」の算出にあたっては、B「増築棟 取得後の調査価格(物件全体)」を算出する際に用いられた直接還元法における「運営純収益:387,924千円」からC「既存所有分の調査価格(物件全体)」を算出する際に用いられた直接還元法における「運営純収益:380,348千円」を控除し算出した「賃貸 NOI:7,576千円」を「取得予定価格:83,000千円」で除して算出しています。

また、本追加取得分の「償却後利回り:4.1%」の算出にあたっては、上記「賃貸 NOI」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:83,000千円」で除して算出しています。なお、いずれの利回りも小数点第2位を四捨五入して記載しています。

【価格調査報告書の概要】

A 増築棟の調査価格

| | |
|-----------|-----------------|
| 物件名称 | インターヴィレッジ大曲 増築棟 |
| 価格時点 | 2016年5月31日 |
| 調査価格 | 130,000千円 |
| 価格調査機関の名称 | 株式会社中央不動産鑑定所 |

(単位:千円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|-----------------------|-----------|-----|
| 調査価格(B-C) | 130,000 | |
| B: 増築棟 取得後の調査価格(物件全体) | 6,270,000 | (注) |
| C: 既存所有分の調査価格(物件全体) | 6,140,000 | (注) |

(注) 調査価格の詳細概要につきましては次頁をご参照下さい。

B.増築棟 取得後の調査価格(物件全体) 及びC.既存所有分の調査価格(物件全体)の概要

| | |
|-----------|---|
| 物件名称 | インタビューレッジ大曲 |
| 価格時点 | 2016年5月31日 |
| 調査価格 | 【B. 増築棟 取得後(物件全体)】6,270,000千円 【C. 既存所有分(物件全体)】6,140,000千円 |
| 価格調査機関の名称 | 株式会社中央不動産鑑定所 |

(単位:千円)

| 項目 | 内容 | | 根拠等 | |
|----------------------------|--|-------------------|---|---------|
| | B:増築棟 取得後 (物件全体) | C:既存所有分 (物件全体) | | |
| 収益価格 | 6,270,000 | 6,140,000 | | |
| 直接還元法による価格 | 6,380,000 | 6,260,000 | | |
| ①運営収益 [(a)-(b)] | 752,557 | 非開示 | 【増築棟 取得後(物件全体)】市場標準に基づき査定 【既存所有分(物件全体)】「増築棟 取得後」の数値と「既存所有分」の数値との差額により増築棟取得に伴う収益等が推測され得ることとなり、増築棟取得に際し契約を締結する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。 | |
| (a)可能総収益 | 754,066 | | | |
| (b)空室等損失 | 1,509 | | | |
| ②運営費用 | 364,633 | | | |
| 維持管理費 | 84,389 | | | |
| 水道光熱費 | 149,877 | | | |
| 修繕費 | 12,337 | | | |
| プロパティマネジメントフィー | 26,758 | | | |
| テナント募集費用等 | 6,680 | | | |
| 公租公課 | 72,539 | | | |
| 損害保険料 | 1,059 | | | |
| その他費用 | 10,994 | | | |
| ③運営純収益 [①-②] | 387,924 | | | 380,348 |
| ④一時金の運用益 | 9,244 | | | 9,076 |
| ⑤資本的支出 | 14,117 | | | 14,096 |
| ⑥純収益 [③+④-⑤] | 383,051 | 375,328 | | |
| ⑦還元利回り | 6.0% | 6.0% | 対象エリアにおける標準的な不動産投資利回りを標準とし、対象不動産の立地条件・規模・建物のスペック・テナントの形態等の個別性を勘案し査定 | |
| DCF法による価格 | 6,270,000 | 6,140,000 | | |
| 割引率 | 5.7% | 5.7% | 対象エリアにおける標準的な不動産投資利回りを標準とし、対象不動産の立地条件・規模・建物のスペック・テナントの形態等の個別性を勘案し査定 | |
| 最終還元利回り | 6.4% | 6.4% | 上記割引率に売却時点までの経年劣化による資産価値下落リスク等を考慮し査定 | |
| 積算価格 | 6,470,000 | 6,420,000 | | |
| 土地比率 | 62.1% | 62.6% | | |
| 建物比率 | 37.9% | 37.4% | | |
| 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。 | | | |

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 | 10,076 | 1.7 | |
| | | | 2016年2月2日 | | | |
| | | 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 | 0.2 | |
| | | ラウンドクロス南麻布 | 2001年12月21日 | 1,394 | 0.2 | |
| | | ラウンドクロス赤坂 | 2002年1月10日 | 2,624 | 0.4 | |
| | | 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 | 1.3 | |
| | | 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 | |
| | | シーフォースクエア/ センタービルディング | 2005年9月30日 | 18,000 | 3.1 | |
| | | | 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 | 3.7 | |
| | | | 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 | 1.8 | |
| | | 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 | 2.6 | |
| | | オリックス不動産西新宿ビル | 2009年3月27日 | 13,600 | 2.3 | |
| | | 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 | 0.5 | |
| | | 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 | 3.8 | | |
| | 神田松永町ビル | 2016年1月26日 | 4,202 | 0.7 | | |
| | 東京都心6区 計 | | | | 197,160 | 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 | 0.9 |
| | | | 東陽MKビル | 2001年12月1日 | 5,270 | 0.9 |
| | | | 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 | 1.6 |
| | | | KN自由が丘プラザ | 2007年5月30日 | 3,110 | 0.5 |
| | | | 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 |
| | | 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 | 0.6 |
| | | | ORE大宮ビル | 2015年4月15日 | 7,030 | 1.2 |
| | | 首都圏その他地域 計 | | | 21,510 | 3.7 |
| | | 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 | 2.1 | |
| | ORE札幌ビル | | 2010年10月1日 | 4,250 | 0.7 | |
| | オリックス神戸三宮ビル | | 2011年9月29日 | 3,800 | 0.7 | |
| | ORE錦2丁目ビル | | 2014年10月1日 | 10,900 | 1.9 | |
| | 堂島プラザビル | | 2014年12月22日 | 9,500 | 1.6 | |
| | プライムスクエア広瀬通 | | 2015年4月1日 | 7,280 | 1.2 | |
| | 浜松アクトタワー | | 2016年4月15日 | 11,800 | 2.0 | |
| | オリックス淀屋橋ビル | | 2016年5月2日 | 5,012 | 0.9 | |
| | 札幌ブリックキューブ | | 2016年4月14日 | 5,200 | 0.9 | |
| | ※ アルポーレ鹿野島 | | 2016年7月1日(予定) | 1,300 | 0.2 | |
| | その他地域 計 | | | | 90,102 | 15.4 |
| オフィス 計 | | | | | 346,068 | 59.2 |
| 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 | 2008年3月28日 | 9,600 | 1.6 | |
| | | 市川ロジスティクスセンター | 2008年9月29日 | 8,300 | 1.4 | |
| | | 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 | 4.1 |
| | 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 | 1.7 | |
| | | 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 | 2.2 |
| 物流施設 計 | | | | 37,100 | 6.3 | |

| | 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 | 0.4 |
| | | 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 | 1.7 |
| | | クロスアベニュー原宿 | 2013年11月1日 | 4,815 | 0.8 |
| | | J-ONE SQUARE | 2014年1月31日 | 1,510 | 0.3 |
| | | JouLe SHIBUYA | 2014年4月1日 | 7,550 | 1.3 |
| | | 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 | 5.5 |
| | その他東京23区 | ORE池袋 | 2014年9月30日 | 6,410 | 1.1 |
| | | その他東京23区 計 | | 6,410 | 1.1 |
| | 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 | 0.6 |
| | | 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 | 2.2 |
| | | テックランド戸塚店(底地) | 2013年4月1日 | 6,020 | 1.0 |
| | | 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 | 5.6 |
| | 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 |
| | | گران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 |
| | | ※ インターヴィレッジ大曲 増築棟 | 2016年11月30日(予定) | 83 | 0.0 |
| | | バロー鈴鹿ショッピングセンター | 2014年4月1日 | 3,200 | 0.5 |
| | | aune仙台 | 2014年6月20日 | 2,000 | 0.3 |
| | | 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 | | 34,333 | 5.9 | |
| 商業施設 計 | | | 105,521 | 18.1 | |
| 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 | 1.0 |
| | | ベルファース戸越ステイオ | 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 | 1.3 |
| | | 東京都心6区 計 | | 21,865 | 3.7 |
| | 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 | 0.3 |
| | | ウエストパークタワー池袋 | 2014年4月1日 | 20,500 | 3.5 |
| | | 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 | 5.5 |
| | 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 | 0.6 |
| | | 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 | 1.6 | |
| 住宅 計 | | | 68,222 | 11.7 | |
| その他 | 東京都心6区 | 高輪デュプレックスC's | 2016年6月21日 | 2,830 | 0.5 |
| | | 東京都心6区 計 | | 2,830 | 0.5 |
| | 首都圏その他地域 | クロスゲート | 2002年1月10日 | 15,040 | 2.6 |
| | | 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 | 2.8 |
| | その他地域 | ヴィアイン心齋橋ビル | 2015年9月30日 | 3,100 | 0.5 |
| | | ホテル京阪 札幌 | 2015年9月30日 | 2,550 | 0.4 |
| | | 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 | | | 27,370 | 4.7 | |
| 総計 | | 107物件 | 584,281 | 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。