

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

資産の取得に関するお知らせ
(神田松永町ビル)

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、2016年1月25日付で下記の通り資産(オフィス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 (%) (注4)	償却後 利回り (%) (注5)
神田松永町ビル	事務所	東京都心6区 (千代田区)	外部	4,202	4,330	4.2	3.8
既存ポートフォリオ(注6)				—		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) 「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3) 取得先は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おりません。

(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) 「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月期以降に取得完了した6物件(デュープレックス銀座タワー2/11、ヴィアイン心斎橋ビル、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香里園)を加えたものをさします。「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月期以降に取得完了した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

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)、ダイレクトPM^(注2)及び総合型REITの強みを活用し、成長性・収益性・安定性という3つの観点から物件に厳選投資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。

このたび上記方針に基づき、本取得予定物件が JR「秋葉原」駅から徒歩2分の好立地にあり、ダイレクトPMにより豊富な内部成長実績を持つ来店型テナントに適したオフィスビルであることを考慮し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。

3. 取得の概要

取得予定資産：不動産信託受益権
 取得予定価格：4,202,000,000 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1月25日
 取得予定日：2016年1月26日
 売主：非開示^(注)
 取得資金：自己資金
 支払条件：契約時10% / 引渡時90%

(注) 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

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	2005年4月20日から2026年1月26日(予定)	
取得予定日	2016年1月26日	
取得予定価格	4,202,000,000 円(消費税及び地方消費税を除く。)	
鑑定評価額	4,330,000,000 円	
価格時点	2016年1月1日	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
所在地	東京都千代田区神田松永町4番地1	
交通	JR線、東京メトロ日比谷線、つくばエクスプレス「秋葉原」駅から徒歩約2分	
土地	地積(登記簿)	389.41 m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	用途	店舗、事務所、共同住宅
	建築時期	2004年2月
	所有形態	一棟所有
	延床面積(登記簿)	3,204.50 m ²

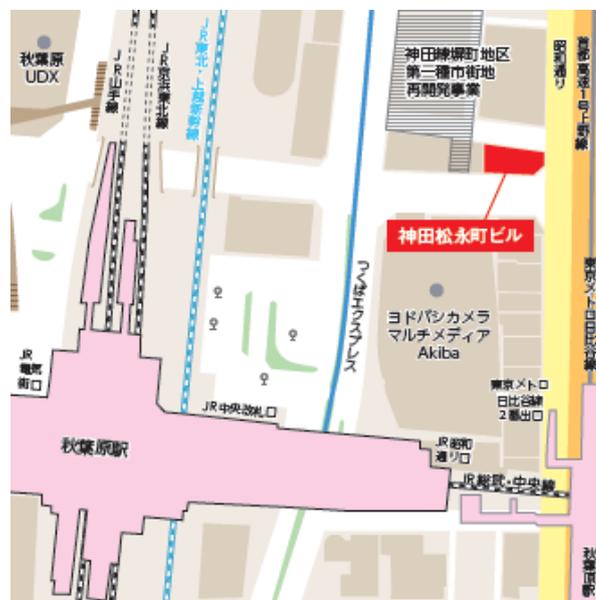
	構造 (登記簿)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付 11階建
	設計	三井住友建設株式会社一級建築士事務所
	構造設計	三井住友建設株式会社一級建築士事務所
	施工	三井住友建設株式会社
	建築確認機関	株式会社東京建築検査機構
	主な設備・仕様等	[エレベーター] 2基 [駐車場] 12台(機械式)
	PML(注1) (地震保険の有無)	4%(無) (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社の評価報告に基づく)
前所有者(前受益者)	非開示(注2)	
外部管理会社(予定)	株式会社ベスト・プロパティ	
担保設定の有無	無	
その他特筆すべき事項	無	
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> ▶ JR 山手線・京浜東北線、総武・中央線、東京メトロ日比谷線、つくばエクスプレス「秋葉原」駅徒歩2分に立地しています。首都圏各方面からのアクセスに優れ、交通利便性が高い物件です。 ▶ JR「秋葉原」駅は、2005年のつくばエクスプレス開業以降10年連続で一日の乗車人員数が増加している都内有数のターミナル駅です。秋葉原は電気街やサブカルチャーの街として海外でも知名度が高く、訪日外国人旅行者も多く訪れています。近年は駅周辺における再開発事業によりオフィスの集積が進み、来店型テナントにとってより魅力あるエリアになることが期待できます。 ▶ 昭和通りなどの三面道路で視認性に優れた立地です。基準階面積約70坪で、一棟貸し・フロア貸しのいずれにも使いやすい規模です。来店型テナントも含めた幅広い業種に適した立地とスペックを有し、柔軟なリーシングによる内部成長が期待できます。 	
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11月6日及び2016年1月8日
	長期修繕費・更新費	125百万円(注3) (調査日より12年間の合計金額)
	再調達価格	876百万円(注3)
賃貸借の状況(2015年12月31日現在)		
	テナントの総数	2
	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	2,398.75 m ²
	総賃貸可能面積	2,398.75 m ²
	直近の稼働率	100%
想定 NOI		年間168百万円(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、取得年度の特殊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 (2016年1月20日時点)

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 (2016年1月5日時点)

媒介者	:	みずほ信託銀行株式会社
本店所在地	:	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者	:	取締役社長 中野 武夫
資本金	:	247,369 百万円
事業内容	:	信託業務、銀行業務、その他の業務
媒介手数料	:	非開示 ^(注)
本投資法人及び本 資産運用会社との 関係	:	媒介者は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。

(注) 開示することについて媒介者の同意が得られていないため非開示としています。

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	神田松永町ビル
価格時点	2016年1月1日
鑑定評価額	4,330,000 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	4,330,000	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	4,750,000	
①運営収益 [(a)-(b)]	212,951	
(a)可能総収益	216,551	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	3,600	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	36,474	
維持管理費	5,469	見積書、実績推移、類似不動産の水準等を参考に査定
水道光熱費	8,923	実績推移、類似不動産の水準等を参考に査定
修繕費	2,200	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	3,069	見積書、類似不動産の水準等を参考に査定
テナント募集費用等	239	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	15,317	2015年度実績等に基づき計上
損害保険料	191	見積額、類似不動産の水準等を参考に査定
その他費用	1,065	実績推移等を参考に査定
③運営純収益 [①-②]	176,477	
④一時金の運用益	2,808	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	8,360	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]	170,925	
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	4,150,000	
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	4,280,000	
土地比率	88.9%	
建物比率	11.1%	
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た	

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	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		
		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	1.2		
		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	
		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			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			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) 「The Kitahama PLAZA」(商業施設)及び「パークアクシス西麻布ステージ」(住宅)は譲渡予定のため一覧から除外しております。詳細は本日付で公表した「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)」をご参照ください。