

2016年1月29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
(青山サンクレストビル: 追加取得)

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29日付け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	用途	地域	取得先	取得予定 価格 (百万円) a	鑑定評価額 (百万円) b	鑑定比率 a/b (%)	賃貸NOI 利回り (%)	償却後 利回り (%)
青山サンクレストビル(追加取得) ^(注2)	オフィス	東京都心6区 (港区) ^(注1)	日本生命保険 相互会社	6,720	8,530	78.8	3.5	3.3
【ご参考】 青山サンクレストビル(完全所有化後) ^(注2)				10,086	12,170	82.9	4.0	3.6
【ご参考】 既存ポートフォリオ ^(注3)				—			5.0	3.8

(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区をさします。

(注2) 後記「2.取得の理由」【ご参考】①追加取得に関する鑑定評価の手法をご参照ください。

(注3) 「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部分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、青山サンクレストビルの建物に関する区分所有権(約 60%)及び土地に関する共有持分(62%)です。本投資法人は既に当該物件の建物に関する区分所有権(約 40%)及び土地に関する共有持分(38%)を所有しており今回の追加取得により青山サンクレストビル全体を所有することになります。

これにより運用面におきましては管理コストの削減、柔軟なリーシング戦略を実施することが可能となり、流動性の向上と将来的な再開発による資産価値向上も期待できると考えています。

また、青山サンクレストビルは比較的築年が経過していること(建築時期:1979年9月(旧耐震基準))に加え、2015年10月15日付で公表した当該物件の前面に位置する「北青山ビル」^(注1)の取得による敷地の整形区画化・前面道路(青山通り)に面する間口の拡大等を考慮すると、一団地での再開発の可能性が高まり、安定的な運用のみならず、ORIX シナジー^(注2)を活用した再開発の実施、再開発前提での物件売却・交換等の運用の選択肢が強化され、更なる資産価値の向上が期待できると考えています。

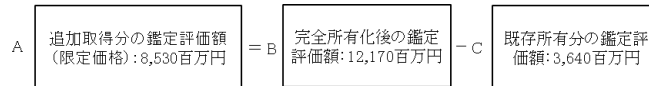
本投資法人では今般、これらの点を評価し本取得予定物件を取得することと致しました。

(注1) 詳細は2015年10月15日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ(北青山ビル)」をご参照ください。

(注2) 「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。

【ご参考】

① 追加取得に関する鑑定評価の手法

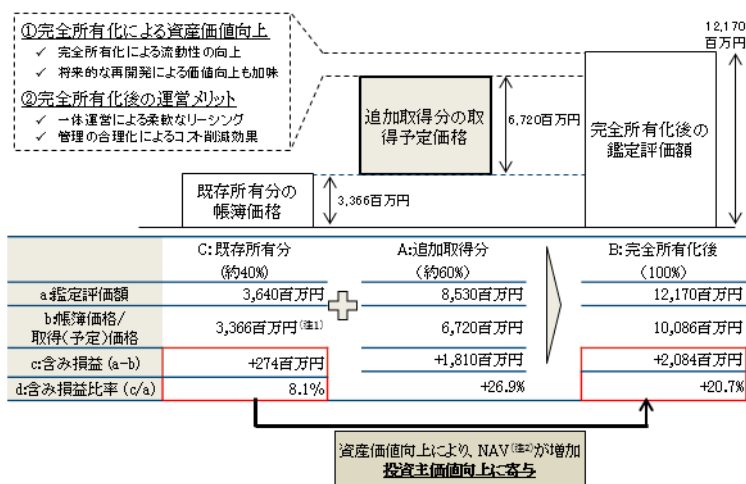


A「追加取得分の鑑定評価額:8,530百万円」は、B「完全所有化後の鑑定評価額:12,170百万円」から本投資法人が所有するC「既存所有分の鑑定評価額:3,640百万円」を控除した限定価格となります。また、B「完全所有化後の鑑定評価額:12,170百万円」は、a: DCF法に基づき10年間の完全所有化後の賃貸運用における現在価値:2,830百万円と、b:10年間の運用期間経過後の開発を前提とした敷地価格(解体費用・テナント立退き費用・売却費用控除後)の現在価値:9,340百万円を合計した正常価格となります。算出根拠の詳細は後記「10.鑑定評価書等の概要」をご参照ください。

上記鑑定評価手法に従い本追加取得分の「賃貸 NOI 利回り:3.5%」の算出にあたっては、B「完全所有化後の鑑定評価額」を算出する際に用いられた DCF 法における「運営純収益(所有期間中の標準化した収益):405百万円」から C「既存所有分の鑑定評価額」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:169百万円」を控除し算出した「賃貸 NOI:235百万円」を「取得予定価格:6,720百万円」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:3.3%」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:6,720百万円」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。

青山サンクレストビル(完全所有化後)の「賃貸 NOI 利回り:4.0%」の算出にあたっては、B「完全所有化後の鑑定評価額」を算出する際に用いられた DCF 法における「運営純収益(所有期間中の標準化した収益):405百万円」を「賃貸 NOI」とし、当該賃貸 NOI を既存所有分の2015年8月期末時点の帳簿価格:3,366百万円に青山サンクレストビル(追加取得)の取得予定価格:6,720百万円を加えた金額:10,086百万円で除して算出しています。また、青山サンクレストビル(完全所有化後)の「償却後利回り:3.6%」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、既存所有分の2015年8月期末時点の帳簿価格:3,366百万円に青山サンクレストビル(追加取得)の取得予定価格:6,720百万円を加えた金額:10,086百万円で除して算出しています。

② 追加取得による効果のイメージ図



(注1) 既存所有分の帳簿価格は第27期末(2015年8月期末)時点の値です。

(注2) NAVはNet Asset Valueの略で、出資総額+含み損益+内部留保累計額で算出されます。

3. 取得の概要

取得予定資産：不動産
 取得予定価格：6,720,000,000 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29日
 取得予定日：2016年2月2日
 売主：日本生命保険相互会社
 取得資金：自己資金
 支払条件：引渡時100%

4. 本取得予定物件の内容

特定資産の種類	不動産	
取得予定日	2016年2月2日	
取得予定価格	6,720,000,000 円(消費税及び地方消費税を除く。)	
鑑定評価額	8,530,000,000 円 ^(注1)	
価格時点	2015年12月31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5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)	1,682.34 m ² (敷地全体) (注)敷地の一部(42.26 m ²)は道路として使用されています。
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(共有持分100分の62) (注)本投資法人は当該土地所有権にかかる共有持分100分の62を取得します。なお、本投資法人はそれ以外の共有持分(100分の38)についてはすでに所有しております。
建物	用途	事務所、銀行
	建築時期	1979年9月
	所有形態	区分所有
	延床面積 (登記簿)	9,851.12 m ² (建物全体) ^(注) 4,144.68 m ² (専有部分) (注)本物件は一棟の建物(本区分所有建物)の一部を構成する区分所有権であり、本投資法人は本区分所有建物のうち専有面積4,144.68 m ² を取得します。なお、本投資法人はそれ以外の区分所有分(専有面積2,818.18 m ²)についてはすでに所有しております。
	構造 (登記簿)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建
	設計	株式会社竹中工務店一級建築士事務所 戸田建設株式会社一級建築士事務所
	構造設計	株式会社竹中工務店一級建築士事務所 戸田建設株式会社一級建築士事務所
	施工	戸田建設株式会社 株式会社竹中工務店
	建築確認機関	東京都港区
	主な設備・仕様等	[エレベーター] 4基 [基準階面積] 約720 m ² (約218坪) [駐車場] 31台(隔地駐車場)
PML ^(注2) (地震保険の有無)	7%(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)	

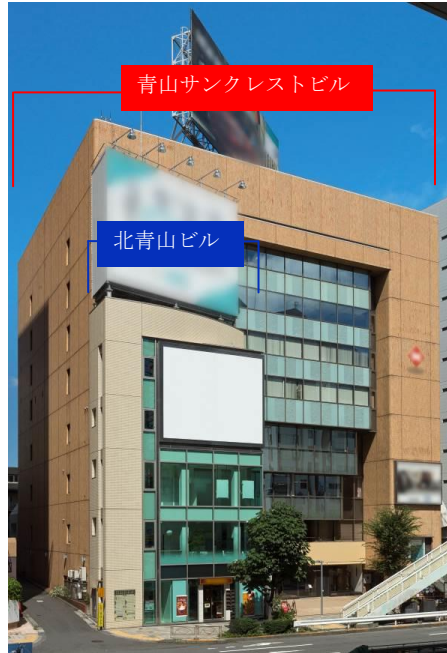
前 所 有 者	日本生命保険相互会社
外 部 管 理 会 社	三井不動産ビルマネジメント株式会社(予定)
担 保 設 定 の 有 無	なし
その他特筆すべき事項	<p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 本建物は、1979年9月の建築であり、旧建築基準法に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されていません。しかし、本建物の元施工会社である戸田建設株式会社が2006年11月に耐震診断を実施しており、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(平成7年法律第123号。その後の改正も含みます。)等が規定する基準を満たすとの見解を得ています。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 本土地の境界ブロック塀の一部及びフェンスの一部が、北東側隣接地(地番84番19)に越境しています。 ▶ 北東側隣接地(地番 84 番 8)の建物排気フードの一部及び水道メーターの一部が、本土地に越境しています。 ▶ 北東側隣接地(地番 84 番 8)のコンクリート基礎の一部が、本土地に越境している可能性があります。 ▶ 南東側隣接地(地番84番13)の土留めブロックの一部が、本土地に越境しています。
物 件 特 性	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 東京メトロ銀座線「外苑前」駅徒歩約 2 分に立地し、オフィスと店舗が立ち並ぶ青山通りに面し視認性に優れています。周辺では再開発や東京オリンピックの中心施設の建設が予定され、繁华性の高まりが期待されます。 ▶ 区分所有権(約 60%)の追加取得による完全所有化を実施します。完全所有化により再開発の検討もしやすい権利関係となり、流動性の向上による資産価値の向上を実現できます。 ▶ 運用面においても管理コストの削減、柔軟なリーシング戦略を実施することが可能です。 ▶ 金融機関、雑貨企画、寝具販売等の 8 テナントが入居、うち 4 テナントが来店型です。
建物状況調査の概要 (注)建物全体の数値を記載しています。	
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
長期修繕費・更新費	435百万円(調査日より12年間の合計金額) ^(注3)
再調達価格	2,699百万円 ^(注3)
賃貸借の状況(2015年12月31日時点)(注)建物全体の数値を記載しています。	
テナントの総数	7 ^(注4)
総賃料収入	25百万円 ^(注3,4)
敷金・保証金	293百万円 ^(注3,4)
総賃貸面積	3,929.38 m ² ^(注4)
総賃貸可能面積	4,899.21 m ² ^(注4)
直近の稼働率	80.2% ^(注4)
想 定 N O I	<p>年間 400 百万円^(注)</p> <p>(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完全所有化後の想定収支です。前提は、以下の通りです。(当期の予想数値ではありません。)</p> <p>①稼働率:95.0%</p> <p>②公租公課は 2015 年度課税標準額ベース</p>

(注1) 鑑定評価の手法及び算出根拠については、前記「2.取得の理由【ご参考】」及び後記「10.鑑定評価書等の概

要」をご参照ください。

- (注2) 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3) 百万円未満を切捨てにて表示しています。
- (注4) 売主である日本生命保険相互会社の自社使用部分(1,698.62㎡)については賃貸借契約がなく賃料が生じていないため数値に含んでいません。本物件取得後は、日本生命保険相互会社と賃貸借契約を締結する予定です。

物件写真、地図



5. 取得先の概要(2016年1月12日時点)

名 称	日本生命保険相互会社
所 在 地	大阪市中央区今橋三丁目5番12号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 筒井 義信
事 業 内 容	生命保険業
基 金	1兆3,000億円
大 株 主	-
純 資 産	-
総 資 産	62兆2,830億円(2015年3月31日時点)
創 立 年 月 日	1889年7月4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・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、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。また、当該会社の関係者及び関係会社は本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

6. 資産取得者等の状況

本取得予定物件は、投資法人・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

該当なし

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

A 追加取得分の鑑定評価額

物件名称	青山サンクレストビル(追加取得分)
価格時点	2015年12月31日
価格の種類	限定価格
鑑定評価額	8,530,000 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
限定価格(B-C)	8,530,000	完全所有化後の正常価格から既存所有分の正常価格を控除して、限定価格を決定
B: 完全所有化後の正常価格	12,170,000	
C: 既存所有分の正常価格	3,640,000	

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	<p>不動産鑑定評価基準によれば、限定価格とは、「市場性を有する不動産について不動産と取得するほかの不動産との併合又は不動産の一部を取得する際の分割等に基づき正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格」をいう。</p> <p>本件においては、完全所有による一体運用が可能となることにより管理コストの合理化や更地復帰への実現性が高まるため、評価対象区分の正常価格を超える価格であっても既所有分の所有者にとっては経済合理性が成立し、結果的に第三者の市場参加を排除することが可能となる価格をいう。</p> <p>したがって、当該価格は、追加取得後の完全所有化における経済価値全体のうち未獲得の経済価値部分と把握できることから、完全所有の正常価格から既存所有分の正常価格を控除し、鑑定評価額(限定価格)を決定した。</p>
----------------------------	---

B 完全所有化後の鑑定評価額

物件名称	青山サンクレストビル(完全所有化後)
価格時点	2015年12月31日
価格の種類	正常価格
鑑定評価額(a+b)	12,170,000 千円
a:10年間の完全所有化後の賃貸運用における現在価値	2,830,000 千円
b:賃貸運用期間経過後の開発を前提とした敷地価格の現在価値	9,340,000 千円
積算価格	12,140,000 千円
土地比率	95.9%
建物比率	4.1%
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
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ています

a:10年間の完全所有化後の賃貸運用における現在価値

(単位:千円)

項目	内容	根拠等
DCF法における現在価値	2,830,000	完全所有化後建物を一定期間賃貸運用することを前提としてDCF法により収益価格を試算
I.運営収益 [(a)-(b)] ※所有期間中の標準化した収益	602,735	
(a)可能総収益	651,878	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	49,142	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
II.運営費用 ※所有期間中の標準化した費用	197,687	
維持管理費	31,510	実績推移、見積額、類似不動産の水準等を参考に査定
水道光熱費	49,689	実績推移、類似不動産の水準等を参考に査定
修繕費	2,700	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出口シナリオを考慮して査定
プロパティマネジメントフィー	8,546	現行契約(既存所有分)・変更覚書(案)、類似不動産の水準等を参考に査定
テナント募集費用等	4,961	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	85,708	2015年度実績額等に基づき計上
損害保険料	410	直近実績、類似不動産の水準等を参考に査定
その他費用	14,163	実績推移等を参考に査定(駐車場賃借料を含む)
III.運営純収益 [I - II] ※所有期間中の標準化した収益	405,048	
IV.一時金の運用益	10,101	運用利回りを2.0%として査定
V.資本的支出	31,050	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
VI.純収益 [III + IV - V] ※所有期間中の標準化した収益	384,099	
VII.所有期間中の純収益に対する割引率	4.2%	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

b: 賃貸運用期間経過後の開発を前提とした敷地価格の現在価値

(単位: 千円)

項目	内容	根拠等
開発を前提とした更地価格の現在価値	9,340,000	
割引率(復帰価格)	4.1%	賃貸運用時の利回りをベースに不動産開発事業に関するリスクを考慮して査定
10年後の更地としての復帰価格	13,960,000	1)-2)-3)
1)更地としての価格(復帰価格時点)	15,661,738	復帰価格時点までの物価上昇率を考慮して査定
更地としての価格(価格時点)	15,200,000	DCF法(開発賃貸型)を標準とし、取引事例比較法を参考に更地価格(価格時点)を査定
DCF法(開発賃貸型)による収益価格	15,200,000	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し開発される複合不動産価格から不動産開発支出を控除した現在価値
開発される複合不動産価格	21,400,000	DCF法を標準とし、直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による収益価格	21,900,000	
I.運営収益 [(a)-(b)]	988,408	
(a)可能総収益	1,046,746	開発不動産の競争力、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	58,337	開発不動産の競争力、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
II.運営費用	229,727	
維持管理費	54,282	類似不動産の水準等を参考に査定
水道光熱費	21,713	類似不動産の水準等を参考に査定
修繕費	3,700	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	14,826	類似不動産の水準等を参考に査定
テナント募集費用等	9,410	開発不動産の競争力、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
公租公課	109,490	2015年度実績額等に基づき計上(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	1,480	類似不動産の水準等を参考に査定
その他費用	14,826	類似不動産の水準等を参考に査定
III.運営純収益 [I - II]	758,681	
IV.一時金の運用益	15,996	運用利回りを2.0%として査定
V.資本的支出	7,400	類似不動産の水準等を参考に査定
VI.純収益 [III + IV -V]	767,277	
VII.還元利回り	3.5%	開発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法による収益価格	21,200,000	
割引率	3.6%	開発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	3.7%	開発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
開発支出	4,200,424	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等を計上
投下資本収益率(開発収入)	4.1%	賃貸運用時の利回りをベースに不動産開発事業に関するリスクを考慮して査定
投下資本収益率(開発支出)	0.1%	安全性・流動性が高い金融商品の利回り水準を参考に査定
開発期間	2年	開発不動産の許認可申請・建築工事期間等を考慮して査定
比準価格(価格時点)	14,970,000	近隣の取引事例を勘案して査定
2)取壊し費用及び立退き費用(復帰価格時点)	1,411,943	価格時点での取壊し費用に、復帰価格時点までの物価上昇率を考慮して査定。また、テナント立退き費用については復帰価格時点での月額支払賃料を考慮して査定
3)売却費用(復帰価格時点)	290,000	類似の収益物件にかかる仲介手数料の水準等を踏まえ売却費用として売却価格の2.0%

C 既存所有分の鑑定評価額

物件名称	青山サンクレストビル(既存所有分)
価格時点	2015年12月31日
価格の種類	正常価格
鑑定評価額	3,640,000 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	3,640,000	DCF法と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(OJR既存保有分)	3,800,000	
I. 運営収益 [(a)-(b)]	259,482	
(a) 可能総収益	279,268	対象不動産の競争力、実績推移、運営予算、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	19,786	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
II. 運営費用	89,938	
維持管理費	18,319	実績推移、契約内容、類似不動産の水準等を参考に査定
水道光熱費	27,805	実績推移、運営予算、類似不動産の水準等を参考に査定
修繕費	1,545	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	3,575	現行契約、類似不動産の水準等を参考に査定
テナント募集費用等	2,254	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	33,341	2015年度実績額等に基づき査定
損害保険料	200	直近実績、類似不動産の水準等を参考に査定
その他費用	2,899	実績推移等を参考に査定
III. 運営純収益 [I - II]	169,544	
IV. 一時金の運用益	4,588	運用利回りを2.0%として査定
V. 資本的支出	14,420	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
VI. 純収益 [III+IV-V]	159,712	
VII. 還元利回り	4.2%	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	3,570,000	
割引率	4.4%	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	4.4%	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	3,630,000	
土地比率	95.6%	
建物比率	4.4%	

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	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ています
----------------------------	--

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
		※ 青山サンクレストビル(追加取得)	2016年2月2日(予定)	6,720	1.2
		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	0.2
		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	1.3
		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
		シーフォートスクエア/ センタービルディング	2005年9月30日	18,000	3.2
			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	3.9
			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	2.4
		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	3.9
		神田松永町ビル	2016年1月26日	4,202	0.8
		東京都心6区 計			197,160
	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	0.9
		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	1.1
		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	0.7
		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
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	2.2	
	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	12.0
	オフィス 計			322,756	57.8
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
	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
物流施設 計			37,100	6.6	

		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	5.7
	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	2.3	
		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	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	6.1
	商業施設 計				105,438	18.9
	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	
セントラルクラブ六本木			2015年4月1日	7,493	1.3	
東京都心6区 計					21,865	3.9
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	5.8	
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	12.2	
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	ヴィアイン心斎橋ビル	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		102物件		558,056	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)」は本日譲渡予定、「パークアクセス西麻布ステージ」(住宅)は2016年1月27日に譲渡済であるため一覧から除外しております。詳細は2016年1月25日で公表した「資産の譲渡に関するお知らせ(The Kitahama PLAZA、パークアクセス西麻布ステージ)」をご参照ください。