

2016年7月14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

資産の譲渡に関するお知らせ
(日本橋イーストビル)

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、2016年7月14日付で下記のとおり資産の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

物件名	用途	地域 (注2)	譲渡先	譲渡予定価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円) (注3, 4)	譲渡予定損益 (百万円) (注3, 4)	鑑定評価額 (百万円)
日本橋イーストビル	オフィス	東京都心6区 (中央区)	外部 (注5)	1,600	1,520	55	1,550

- (注1) 上記の物件を「本譲渡予定物件」といい、本譲渡予定物件の譲渡を「本譲渡」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) 百万円未満を切捨てて表示しています。
- (注4) 帳簿価格は、2016年6月末時点における当該物件の推定帳簿価格とし、譲渡予定損益は当該推定帳簿価格及び想定譲渡諸経費を用いた参考値を示しており変動の可能性があります。
- (注5) 譲渡先は、開示することについて会社形態も含め譲渡先の同意が得られておりません。

2. 譲渡の理由

本投資法人は投資主価値の安定的成長を実現するため、総合型 REIT として用途・地域の分散、資産入替及びORIX シナジーを活用することにより、ポートフォリオの収益性と安定性両面の向上を目指した外部成長戦略を進めております。

資産入替については、経済環境・市況変動の影響を勘案し、譲渡損益に配慮しつつ、ポートフォリオの収益性及び質の向上を進めております。

かかる投資方針に基づき、ポートフォリオの資産構成及び中長期的な分配金に与える影響等を勘案し、総合的に検討した結果、本譲渡を決定致しました。

本譲渡により得られる譲渡益は、租税特別措置法第66条の2に規定される「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用した将来の分配金安定化のための内部留保も検討してまいります。

なお、本譲渡により得られる資金につきましては将来の物件取得や借入金返済資金等、投資主価値の安定的成長に資する各種施策に活用してまいります。

3. 本譲渡予定物件の内容

物 件 名 称	日本橋イーストビル	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権(予定) ^(注1)	
所 在 地	東京都中央区東日本橋二丁目 24 番 14 号	
土 地	地 積 (登 記 簿)	440.59 m ²
	所 有 形 態	所有権
建 物	用 途	事務所・駐車場
	建 築 時 期	1989 年 10 月
	所 有 形 態	一棟所有
	延 床 面 積 (登 記 簿)	3,087.98 m ²
	構 造 (登 記 簿)	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 8 階建
譲 渡 先	非開示 ^(注2)	
譲 渡 予 定 価 格	1,600 百万円 (消費税及び地方消費税を除く。)	
帳 簿 価 格	1,520 百万円 ^(注3,4) (2016 年 6 月末日時点の推定帳簿価格)	
譲 渡 予 定 損 益	55 百万円 ^(注3,4)	
鑑 定 評 価 額	1,550 百万円	
価 格 時 点	2016 年 7 月 1 日	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
契 約 予 定 日	2016 年 7 月 14 日	
譲 渡 予 定 日	2016 年 7 月 22 日	
決 済 方 法	引渡時 100%	
テ ナ ント の 内 容	(2016 年 6 月 30 日現在)	
	テナントの総数	8
	総賃料収入	8 百万円/月 (駐車場等を除く。)
	敷金・保証金	91 百万円
	総賃貸面積	2,230.05 m ²
	総賃貸可能面積	2,230.05 m ²
	直近の稼働率	100%
その他特筆すべき事項	なし	

(注1) 本譲渡予定物件は現時点で信託の設定がされておらず、本譲渡に際して信託設定がなされる予定です。

(注2) 開示することについて会社形態も含め譲渡先の同意が得られていないため、非開示としています。

(注3) 百万円未満を切捨てて表示しています。

(注4) 帳簿価格は、2016 年 6 月末日における当該物件の推定帳簿価格とし、譲渡予定損益は当該推定帳簿価格及び想定譲渡諸経費を用いた参考値を示しており変動の可能性があります。

4. 譲渡先の概要

開示することについて会社形態も含め譲渡先の同意が得られていないため、開示していません。また、記載すべき取引関係・資本関係・人的関係はなく、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。

5. 媒介の概要

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、開示していません。また、記載すべき取引関係・資本関係・人的関係はなく、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. 今後の見通し

本譲渡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。

7. 本譲渡予定物件の鑑定評価書概要

物件名称	日本橋イーストビル
価格時点	2016年7月1日
鑑定評価額	1,550,000 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	1,550,000	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	1,540,000	
①運営収益 [(a)-(b)]	112,884	
(a)可能総収益	118,873	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)空室損失等	5,989	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	36,693	
維持管理費	7,493	実績推移、類似不動産の水準等を参考に査定
水道光熱費	12,310	実績推移、類似不動産の水準等を参考に査定
修繕費	3,240	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	1,826	契約書、類似不動産の水準等を参考に査定
テナント募集費用等	982	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	10,537	2016年度実績額等に基づき計上
損害保険料	193	実績推移、類似不動産の水準等を参考に査定
その他費用	113	実績推移等を参考に査定
③運営純収益 [①-②]	76,190	
④一時金の運用益	1,670	運用利回りを2.0%として査定
⑤資本的支出	7,020	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]	70,840	
⑦還元利回り	4.6%	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	1,560,000	
割引率	4.6%	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
最終還元利回り	4.8%	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	1,540,000	
土地比率	69.3%	
建物比率	30.7%	

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した

参考資料

- ・本譲渡後の運用資産一覧表

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

・本譲渡後の運用資産一覧表

		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	
		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	0.5	
		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	3.1	
			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	3.8	
			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	0.5	
		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			195,440	33.5	
	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	
		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	1.6	
		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	6.4
		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		
アルポーレ鹿児島		2016年7月1日	1,300	0.2		
その他地域 計			90,102	15.5		
オフィス 計			344,348	59.1		
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	4.2	
	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	2.2		
物流施設 計			37,100	6.4		

	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ン仙台台店(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
		イオンタウン仙台台大沢(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
		パロー鹿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タジオ	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	3.8
	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	5.6	
	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	高輪デュープレックス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		106物件	582,561	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)は含まれておりません。

(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。

(注3) 本一覧表には2016年6月24日付で公表した新規取得予定物件を含んでおります。詳細は「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)」をご参照ください。