

2017年6月20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: 執行役員 和田 幸夫
 T E L : 03-5418-4858

資産の取得に関するお知らせ(セントラム六本木ビル)

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、2017年6月20日付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 (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) (%)
セントラム 六本木ビル	オフィス	東京都心 6区	スポンサー	12,400	12,600	3.7	3.2
既存ポートフォリオ(注6)				-		5.1	4.1

(注1) 上記の取得予定物件を「本物件」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、2017年2月期末時点の保有物件をさします。「賃貸NOI利回り」及び「償却後利回り」は、2017年2月期実績の年換算額をもとに算出しています。

2. 取得の理由

本投資法人は、「総合型 REIT」、「ORIX シナジー^(注)」、「運営力」という 3 つの強みを活用することで、外部環境の変化や本投資法人における資産運用の状況等に応じ、様々な収益特性を有する多様な物件に用途・地域に拘らず厳選投資を行うことで収益性・成長性・安定性を兼ね備えたポートフォリオを構築しています。

今般、オフィスの取得環境が厳しい中、スポンサーパイプラインを活用し、希少性の高い都心駅近で築年が比較的浅い中規模オフィスを取得します。

本投資法人では引き続き、外部成長戦略・内部成長戦略・財務戦略を駆使し投資主価値の安定的成長を目指します。

(注)「ORIX シナジー」とは、オリックスグループ(オリックス株式会社及びそのグループ会社を指します。)と本投資法人との協働関係をいいます。

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	: 12,400,000,000 円 (消費税及び地方消費税を除く。)
売買契約締結予定日	: 2017 年 6 月 20 日
取得予定日	: 2017 年 6 月 23 日
売主	: シトラス六本木特定目的会社
取得資金	: 借入金
支払条件	: 引渡時 100%

4. 本物件の内容

特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受託者(予定) ^(注1)		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約期間(予定) ^(注1)		2007年7月26日から2027年6月30日
取得予定年月日		2017年6月23日
取得予定価格		12,400百万円
鑑定評価額		12,600百万円
価格時点		2017年4月30日
鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
所在地		東京都港区六本木七丁目14番23号
交通		東京メトロ日比谷線、都営大江戸線「六本木」駅から徒歩約2分
土地	地積(登記簿)	1,279.56m ²
	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域
建物	用途	事務所・店舗・駐車場
	建築時期	2009年5月
	所有形態	所有権
	延床面積(登記簿)	6,691.03m ²
	構造(登記簿)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付6階建
	設計	大成建設株式会社一級建築士事務所
	構造設計	大成建設株式会社一級建築士事務所
	施工	大成建設株式会社
	建築確認機関	東京都港区
	主な設備・使用等	【エレベーター】3台 【駐車場】24台 (機械式:22台含む)

	PML ^(注2) (地震保険の有無)	5%(無) *SOMPOリスケ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)		シトラス六本木特定目的会社
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"> ◆東京メトロ日比谷線、都営地下鉄大江戸線六本木駅徒歩約2分のほか、東京メトロ千代田線乃木坂駅、南北線六本木一丁目駅が利用可能な交通利便性の高い立地です。 ◆主要5区の中でも中規模オフィスの供給が限定的なエリアにあって、築年が比較的浅い本物件は希少性を有します。 ◆赤坂・麻布・青山といった良質な住宅地に隣接しています。ワークライフバランスへの意識が高く、職住近接ニーズを持つ従業員の多いIT関連企業や外資系企業に訴求力を持ちます。 ◆テレビ局が集積するエリアであることから、メディア・マスコミ関連企業からの高いニーズが期待されます。 ◆オフィスフロアのテナントはメーカー、IT(料理動画アプリ)、通信販売、映像制作です。 ◆低層階にはオフィスの利便性を高めるコンビニエンスストアのほか飲食店等が入居しています。
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	2016年11月24日
	長期修繕費・更新費 ^(注3) (調査日より12年間の合計金額)	67百万円
	再調達価格 ^(注3)	2,024百万円
賃貸借の状況(2017年5月31日)時点		
	テナントの総数	7(駐車場を除く)
	総賃料収入 ^(注3)	43百万円(駐車場等を除く)
	敷金・保証金 ^(注3)	495百万円
	総賃貸面積	5,049.83㎡
	総賃貸可能面積	5,049.83㎡
	直近の稼働率	100.0%
想定NOI ^(注3)		454百万円/年 (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もとに、取得年度の特種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95.6% ②公租公課は2016年度課税標準額ベース。

(注1) 取得予定日に三菱UFJ信託銀行株式会社、本投資法人の間で不動産管理処分信託変更契約書を締結予定です。

(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て記載しています。

物件写真、地図



5. 取得先の概要

(2017年6月7日時点)

名称	シラス六本木特定目的会社
所在地	東京都港区赤坂二丁目10番5号税理士事務所赤坂国際会計事務所内
代表者の役職・氏名	山崎 亮雄
事業内容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った資産の譲受並びにその管理及び処分に関わる業務

資本金	10 万円
大株主	非開示 *開示することについて同意が得られていないため、非開示としています。
純資産	非開示 *開示することについて同意が得られていないため、非開示としています。
総資産	非開示 *開示することについて同意が得られていないため、非開示としています。
設立年月日	2007 年 5 月 28 日
本投資法人・本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るオリックス株式会社(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)が当該会社へ優先出資を行っています。
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、本投資法人の関連当事者には該当しません。なお、オリックス不動産投資顧問株式会社(本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等)が当該会社よりアセットマネジメント業務を受託しており、当該会社は、本資産運用会社の社内規定である関係会社取引規程に定める関係会社等に該当します。

6. 資産取得者等の状況

	前所有者(前受益者)	前々所有者
会社名	シトラス六本木特定目的会社	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 7 月	-
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。	-

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

シトラス六本木特定目的会社から「セントラム六本木」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 2017 年 8 月期(第 31 期:2017 年 3 月 1 日～2018 年 8 月 31 日)及び 2018 年 2 月期(第 32 期:2017 年 9 月 1 日～2018 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

物件名称	セントラム六本木ビル
価格時点	2017年4月30日
鑑定評価額	12,600,000千円
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	12,600,000	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	13,000,000	
①運営収益 [(a)-(b)]	539,297	
(a)可能総収益	564,069	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	24,772	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	86,060	
維持管理費	15,755	実績推移、見積書、類似不動産の水準等を参考に査定。
水道光熱費	24,239	実績推移、類似不動産の水準等を参考に査定。
修繕費	2,000	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	6,138	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	4,854	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	31,583	2016年度実績額等に基づき計上。
損害保険料	411	見積書、類似不動産の水準等を参考に査定。
その他費用	1,078	実績推移等を参考に査定。
③運営純収益 [①-②]	453,236	
④一時金の運用益	4,734	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	4,000	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]	453,971	
⑦還元利回り	3.5%	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	12,400,000	
割引率	3.6%	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	3.7%	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		12,100,000	
	土地比率	86.7%	
	建物比率	13.3%	
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。	

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