

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 小野 義夫
(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 佐藤 光男
問合せ先: 取締役常務執行役員 八塚 弘文
T E L : 03-3435-3285

資産の取得に関するお知らせ（市川ロジスティクスセンター）

本投資法人は、平成 20 年 9 月 19 日付で下記の通り資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

取得予定資産 : 不動産信託受益権
本投資法人は不動産信託受益権を取得後、同日付にて当該信託契約を解約し、本物件の所有権を取得いたします。

資産名称 : 市川ロジスティクスセンター

取得価格 : 8,300,000,000 円（消費税および地方消費税をそれぞれ含みません。）

取得予定日 : 平成 20 年 9 月 29 日

売主 : オリックス不動産株式会社

取得資金 : 自己資金および借入金(予定)

支払条件 : 引渡時 100%

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象および方針に基づき、ポートフォリオの充実および中長期的な安定分配を図る観点より取得を決定いたしました。なお、物件の取得に際し、特に以下の点を評価いたしました。

(1) 地域

本物件は、首都圏近郊の物流拠点の一つである千葉臨海エリアに位置します。当該エリアは、東関東自動車道(首都高速湾岸線)、京葉道路の高速道路、国道 357 号線、国道 14 号線等の主要幹線道路に近く都心部へのアクセスに優れています。首都圏全域を見据えることができるロケーションの良さ等から、物流拠点の集約・統合の活発な動きを背景とした大型物流施設への底堅い需要が存在するエリアです。さらに今後、東京外環自動車道の延伸が予定されていることから、埼玉方面の各消費地や常磐道、東北道への所用時間が短縮され、より広域を管轄可能となるため、今後も堅調な需要が期待できるものと考えます。

(2) 当該取得予定資産

本物件は、東関東自動車道の湾岸市川ICより約 0.7km、京葉道路の船橋ICより約 1.5kmと高速道路に近く、羽田空港や成田空港における航空貨物の取扱い、首都圏エリアを中心とした広域的な物資輸送が可能な利便性の高い立地にあります。さらに、24 時間操業可能であるほか、労働力の確保も容易であり、物流業務に適した環境を有しています。

また、立地条件だけでなく、平成 20 年 6 月竣工の新築、延床 1 万坪超の大型物流施設であり、梁下 5.5m、柱スパン 10.4m × 10.5m、床荷重 1.5t/m²、トラックバースや事務所の設備等、テナントニーズを満たすスペックを有しており、高い汎用性を備えた物件です。

3. 取得資産の内容

物件の名称	市川ロジスティクスセンター
特定資産の種類	不動産信託受益権 ¹
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社 ¹
信託契約期間	平成18年7月31日から平成28年7月31日 ¹
所在地(住居表示)	千葉県市川市二俣新町20番7号
用途(登記簿上)	倉庫、ゴミ置場
面積(登記簿上)	土地 19,834.80 m ² 建物 37,456.96 m ² (延床面積、附属建物:ゴミ置場 40.00 m ² を含む)
構造(登記簿上)	鉄骨造合金メッキ鋼板葺5階建、 附属建物(ゴミ置場):コンクリートブロック造合金メッキ鋼板葺平家建
竣工(登記簿上)	平成20年6月17日
所有・それ以外の別	所有権
前所有者	オリックス不動産株式会社
取得価額	8,300,000,000円(消費税および地方消費税を除く)
鑑定評価額	8,300,000,000円
価格時点	平成20年8月31日
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所
取得予定年月日	平成20年9月29日
交通	東関東自動車道「湾岸市川 IC」より約0.7km、 京葉道路「船橋 IC」より約1.5Km、 JR 線「二俣新町」駅より徒歩約13分
用途制限等	建蔽率60%、容積率200%、工業専用地域、他
設計	鹿島道路株式会社
施工	鹿島道路株式会社
建築確認機関	日本 ERI 株式会社
主な設備・仕様等	[倉庫の階高/梁下] 1F:6.7m/5.5m、2F:6.7m/5.5m、3F:6.6m/5.5m、4F:5.9m/5.5m [荷物用エレベーター] 5基(積載荷重 3,500kg) [垂直搬送機] 5基 [ドックレベラー] 4基 [床荷重] 1.5t/m ² [柱スパン] 10.4m×10.5m [接車バース] 37台 [駐車場] 91台
耐震性に関する事項	PML13% (清水建設株式会社の評価報告に基づく) 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)とその損失の年超過確率(縦軸)の関係を表すリスクカーブを算定しますが、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、リスクカーブはばらつきを有します。上記記載のPMLは信頼水準90%のリスクカーブを用い、予想損失額を平均的な値ではなく、その上限値を記載しております。
担保の状況	なし
その他特筆すべき事項	なし
テナントの総数	1 (平成20年9月19日現在)
年間想定運営収益	426百万円 鑑定評価書記載の収益還元法(直接還元法)上の運営純収益であり、オリックス不動産投資法人もしくはオリックス・アセットマネジメント株式会社の予想数値ではありません。
敷金・保証金	²

総賃貸面積	37,456.96 m ² (平成 20 年 9 月 19 日現在)
総賃貸可能面積	37,456.96 m ² (平成 20 年 9 月 19 日現在)
直近の稼働率	100.0% (平成 20 年 9 月 19 日現在)

- 1 本投資法人は、不動産信託受益権を取得後、同日付にて当該信託契約を解約し、本物件の所有権を取得いたします。
- 2 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おります。

4. 取得先の概要

(平成 20 年 9 月 11 日現在)

商号	オリックス不動産株式会社
本店所在地	東京都港区浜松町二丁目 4 番 1 号
代表者	代表取締役 西名 弘明
資本の額	200 百万円
大株主	オリックス株式会社 100%
主な事業の内容	マンション・戸建て・オフィスビル等の開発・分譲、マンション・店舗・オフィス等の賃貸・管理 等
本投資法人又は資産運用会社との関係	資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社が出資する会社であり、資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律に規定する利害関係人等に該当いたします。

5. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	市川ロジスティクスセンター (千葉県市川市二俣新町 20 番 7 号)
前所有者(前受益者)の状況	
会社名	オリックス不動産株式会社
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社の 100%出資会社
取得経緯・理由等	開発目的 (平成 20 年 6 月竣工)
取得価格	-
取得時期	-

6. 媒介の概要

該当なし

7. 決済方法

取 得 資 金 : 自己資金および借入金(予定)
支 払 条 件 : 引渡時 100%

8. 取得の日程

平成 20 年 9 月 19 日 取得決定
平成 20 年 9 月 19 日(予定) 売買契約締結
平成 20 年 9 月 29 日(予定) 物件引渡し

9. 今後の見通し

本件が、平成21年2月期(第14期:平成20年9月1日～平成21年2月28日)の運用状況に与える影響は、本日(平成20年9月19日)付ニュースリリース「平成21年2月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

参考資料

- ・新規取得物件の写真、地図
- ・鑑定評価書等概要
- ・本物件取得後の運用資産一覧

以上

本日の資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

・新規取得物件の写真、地図

市川ロジスティクスセンター



広域地図



・鑑定評価書等概要

1 . 鑑定評価額

鑑定評価額 : 8,300,000,000 円
価格時点 : 平成 20 年 8 月 31 日
鑑定評価業者 : 財団法人日本不動産研究所

2 . 試算価格

積算価格 : 8,080,000,000 円
収益価格 : D C F 法 8,250,000,000 円 (割引率 : 4.5%、最終還元利回り : 5.3%)
直接還元法 8,350,000,000 円 (還元利回り : 5.0%)

3 . 想定収支

以下の数値は、鑑定評価書記載の収益還元法(直接還元法)上の年度収支であり、オリックス不動産投資法人若しくはオリックス・アセットマネジメント株式会社の予想数値ではありません。

想定 of 年度収支(運営純収益) : 426 百万円

4 . 長期修繕費用(見込み)

エンジニアリングレポート(日本管財株式会社)に基づく、今後 12 年間の修繕費用は 40,300 千円です。

・本物件取得後の運用資産一覧

		物件名	取得時期	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)		
事務所	東京都心3区	青山サンクレストビル	平成13年12月1日	3,356	1.2		
		ラウンドクロス一番町	平成13年12月1日	3,900	1.4		
		ピサイド白金	平成13年12月21日	1,300	0.5		
		ラウンドクロス赤坂見附	平成13年12月21日	1,650	0.6		
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	0.6		
		ラウンドクロス南麻布	平成13年12月21日	1,394	0.5		
		ラウンドクロス赤坂	平成14年1月10日	2,624	1.0		
		ラウンドクロス三田	平成14年1月10日	1,748	0.6		
		芝大門ビル	平成14年1月10日	2,195	0.8		
		ラウンドクロス築地	平成14年1月10日	3,378	1.3		
		オリックス神保町ビル	平成15年9月29日	4,177	1.5		
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	2.8		
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	1.9		
		オリックス赤坂2丁目ビル	平成18年6月26日	21,860	8.1		
			平成18年12月4日				
		日本橋本町1丁目ビル	平成19年3月28日	10,500	3.9		
		オリックス水道橋ビル	平成20年3月28日	3,000	1.1		
		オリックス品川ビル	平成20年6月27日	15,200	5.6		
		東京都心3区 計				90,702	33.6
		その他東京23区	キャロットタワー	平成13年12月1日	5,479	2.0	
	東陽MKビル		平成13年12月1日	5,270	2.0		
	ラウンドクロス元代々木		平成13年12月1日	5,091	1.9		
	ラウンドクロス西新宿		平成13年12月1日	2,650	1.0		
	ピサイド木場		平成13年12月21日	2,450	0.9		
	DT外苑		平成13年12月21日	2,430	0.9		
	代々木フォレストビル		平成13年12月21日	1,473	0.5		
	オリックス池袋ビル		平成15年4月18日	9,577	3.6		
	オリックス新宿ビル		平成15年9月29日	8,300	3.1		
	ラウンドクロス新宿		平成18年4月28日	8,020	3.0		
	シーフォートスクエア/ センタービルディング		平成17年9月30日	18,000	6.7		
			平成18年4月28日				
	ラウンドクロス蒲田		平成18年3月1日	5,640	2.1		
	ラウンドクロス新宿5丁目		平成19年4月26日	4,500	1.7		
	KN自由が丘プラザ		平成19年5月30日	3,110	1.2		
	エス・ティー・ワールドビル		平成20年3月28日	3,500	1.3		
	その他東京23区 計				85,490	31.7	
	首都圏その他地域	ネオ・シティ三鷹	平成13年12月1日	2,200	0.8		
		ラウンドクロス川崎	平成16年4月27日	4,130	1.5		
		首都圏その他地域 計				6,330	2.3
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	1.7		
		ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	2.1		
		ORE名古屋伏見ビル	平成17年5月30日	10,040	3.7		
		ルナール仙台	平成19年6月28日	8,500	3.2		
		オリックス名古屋錦ビル	平成20年9月29日	12,500	4.6		
		その他地域 計				41,100	15.2
	事務所 計				223,622	82.9	
	物流施設	首都圏その他地域	越谷ロジスティックセンター	平成18年4月28日	4,000	1.5	
戸田パークロジスティックセンター			平成20年3月28日	9,600	3.6		
市川ロジスティクスセンター			平成20年9月29日	8,300	3.1		
首都圏その他地域 計				21,900	8.1		
物流施設 計				21,900	8.1		
商業施設	東京都心3区	日本地所南青山ビル	平成15年10月31日	2,548	0.9		
		東京都心3区 計			2,548	0.9	
	その他東京23区	CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	0.9		
		その他東京23区 計			2,435	0.9	
商業 計				4,983	1.8		
ホテル	首都圏その他地域	クロスゲート	平成14年1月10日	15,040	5.6		
		首都圏その他地域 計			15,040	5.6	
ホテル 計				15,040	5.6		
その他	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	平成13年12月1日	1,219	0.5		
		東京都心3区 計			1,219	0.5	
	その他東京23区	グランドメゾン白山	平成13年12月1日	455	0.2		
		ソネット上池袋	平成13年12月1日	2,377	0.9		
	その他東京23区 計				2,832	1.1	
その他 計				4,051	1.5		
総計		48物件		269,596	100.0		

新規取得物件

(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ます。

(注.3) 「取得価格比率」は、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。