

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(オリックス不動産西新宿ビル・大宮宮町ビル)

本投資法人は、平成 21 年 3 月 25 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

(1) オリックス不動産西新宿ビル

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 : オリックス不動産西新宿ビル

取得価格 : 13,600,000,000 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 21 年 3 月 27 日

売主 : オリックス不動産株式会社

取得資金 : 自己資金

支払条件 : 引渡時 100%

(2) 大宮宮町ビル

取得予定資産 : 不動産(所有権)

資産名称 : 大宮宮町ビル

取得価格 : 4,400,000,000 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 21 年 3 月 27 日

売主 : オリックス不動産株式会社

取得資金 : 自己資金

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) オリックス不動産西新宿ビル

地域

本物件は、高層ビル群が集積し、新宿副都心と称される西新宿エリアに位置します。同エリアは、都庁周辺の高層ビル群を中心に事務所ビルが集積し、多くの企業が本社機能や主要営業所を置く東京を代表するビジネス街の一つです。

当該取得予定資産

本物件は、都営地下鉄線「新宿」駅より徒歩約 2 分、JR 線「新宿」駅より徒歩約 7 分と、日本一の乗降客数を誇る「新宿」駅からのアクセスに優れた立地にあります。また、新宿副都心を南北に横断する「東通り」に面し、高い視認性を有しています。平成 19 年 4 月竣工の新築物件であり、個別空調、OA フロア、24 時間セキュリティシステム等のスペックを有していることに加え、整形無柱の貸室は約 180 坪の面積を備えています。

(2) 大宮宮町ビル

地域

大宮エリアは、新幹線を始めとした鉄道アクセスに恵まれ、北関東・上信越・東北エリアをカバーできることから、企業の営業上の重要拠点として位置付けられることが多く、東京周辺都市部のオフィスマーケットの中でも需要の高いエリアです。その中でも、本物件の位置する大宮駅東口エリアは、中小規模の店舗・事務所が建ち並び「旧中山道」を中心に、日常から人通りが多く繁華性に富んでいることから、リテールビジネスを強化している銀行・証券会社等の金融機関や専門学校等の地域営業拠点としても需要が見込まれるエリアです。

当該取得予定資産

本物件は、大宮駅東口から徒歩約 5 分という利便性・繁華性が高いエリアに位置します。周辺には築年数の経過した小規模オフィスビルが多い中、本物件は平成 20 年 9 月竣工の新築物件であり、個別空調、OA フロア、24 時間セキュリティシステム等のスペックを有するとともに、基準階において約 150 坪の貸室面積を備える希少性のあるビルです。

3. 取得資産の内容

(1) オリックス不動産西新宿ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権 ¹
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社 ¹
信託契約期間	平成17年8月30日から平成22年8月29日 ¹
所在地(住居表示)	東京都新宿区西新宿一丁目20番1号
用途(登記簿上)	事務所、駐車場
面積(登記簿上)	土地 893.52 m ² 建物 9,376.84 m ² (延床面積)
構造(登記簿上)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
竣工(登記簿上)	平成19年4月1日
所有・それ以外の別	所有権
前所有者(前受益者)	オリックス不動産株式会社
取得価額	13,600,000,000円(消費税および地方消費税を除く)
鑑定評価額	13,600,000,000円
価格時点	平成21年2月20日
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
取得予定年月日	平成21年3月27日
交通	都営地下鉄線「新宿」駅より徒歩約2分、JR線「新宿」駅より徒歩約7分
用途制限等	商業地域、防火地域、許容建蔽率100%、許容容積率1,000% 他
設計	鹿島建設株式会社
構造設計	鹿島建設株式会社
施工	鹿島建設株式会社
建築確認機関	財団法人 日本建築センター
主な設備・仕様等	[基準階貸室面積] 約607 m ² (約183坪) [天井高] 2,750 mm + OA床 [エレベーター] 3基(積載荷重各1,150kg) [駐車場] 32台(機械式30台、平面2台) [その他] 個別空調、24時間セキュリティシステム
耐震性に関する事項	PML14% (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 (駐車場を除く、平成21年3月25日現在)
年間想定運営収益	820百万円 鑑定評価書記載の収益還元法(DCF法)上の初年度の運営収益であり、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	7,059.20 m ² (平成21年3月25日現在)
総賃貸可能面積	7,059.20 m ² (平成21年3月25日現在)
直近の稼働率	100.0% (平成21年3月25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。

(2) 大宮宮町ビル

特定資産の種類	不動産(所有権)
所在地(地番表示)	埼玉県さいたま市大宮区宮町1丁目109番地1
用途(登記簿上)	事務所、店舗
面積(登記簿上)	土地 873.98 m ² 建物 5,325.25 m ² (延床面積)
構造(登記簿上)	鉄骨造陸屋根9階建
竣工(登記簿上)	平成20年9月30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	4,400,000,000円(消費税および地方消費税を除く)
鑑定評価額	4,410,000,000円
価格時点	平成21年2月3日
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
取得予定年月日	平成21年3月27日
交通	JR線「大宮」駅より徒歩約5分
用途制限等	商業地域、準防火地域、許容建蔽率90%、許容容積率600% 他
設計	株式会社ヨコハウス(意匠)、株式会社大林組(設備)
構造設計	株式会社大林組
施工	株式会社大林組
建築確認機関	行政
主な設備・仕様等	[基準階貸室面積] 約482 m ² (約146坪) [天井高] 2,800 mm + OA床 [エレベーター] 2基(積載荷重各1,000kg) [駐車場] 35台(機械式34台、平面1台) [その他] 個別空調、24時間セキュリティ
耐震性に関する事項	PML11% (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	2 (駐車場を除く、平成21年3月25日現在)
年間想定運営収益	334百万円 鑑定評価書記載の収益還元法(DCF法)上の初年度の運営収益であり、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	-
総賃貸面積	4,062.92 m ² (平成21年3月25日現在)
総賃貸可能面積	4,062.92 m ² (平成21年3月25日現在)
直近の稼働率	100.0% (平成21年3月25日現在)

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（2物件共通）

（平成 21 年 3 月 23 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 山谷 佳之
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

（1）オリックス不動産西新宿ビル

所在地	東京都新宿区西新宿 1 丁目 20 番 1 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 19 年 4 月竣工）
取得価格	-
取得時期	-

（2）大宮宮町ビル

所在地	埼玉県さいたま市大宮区宮町 1 丁目 109 番地 1
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 9 月竣工）
取得価格	-
取得時期	-

6. 媒介の概要（2物件共通）

該当なし

7. 決済方法（2物件共通）

取得資金：自己資金
支払条件：引渡時 100%

8. 利害関係人等との取引

（1）物件取得

「オリックス不動産西新宿ビル」および「大宮宮町ビル」をオリックス不動産株式会社（利害関係人等）から取得します。

（2）マスターリース契約の承継

平成 21 年 3 月 27 日付（予定）で「オリックス不動産西新宿ビル」を取得するに際し、以下の通りに信託受託者である三菱 UFJ 信託銀行株式会社とオリックス不動産株式会社（利害関係人等）との不動産賃貸借契約（マスターリース契約）における賃貸人の地位を承継します。

賃借人 オリックス不動産株式会社
承継日 平成 21 年 3 月 27 日（予定）
備考 本契約については、本投資法人と転借人との直接の賃貸借が実現するまでの一時的な措置となります。

(3) 利害関係人等の概要

上記「4. 取得先の概要」をご参照ください。

9. 取得の日程(2物件共通)

平成21年3月25日	取得決定
平成21年3月25日(予定)	売買契約締結
平成21年3月27日(予定)	物件引渡し

10. 今後の見通し

本件および「ORE名古屋伏見ビル」の譲渡が、平成21年8月期(平成21年3月1日～平成21年8月31日)の運用状況に与える影響は、本日(平成21年3月25日)付ニュースリリース「平成21年8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。なお、「ORE名古屋伏見ビル」の譲渡の概要については、本日(平成21年3月25日)付ニュースリリース「資産の譲渡に関するお知らせ(ORE名古屋伏見ビル)」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
- ・2物件取得および「ORE名古屋伏見ビル」譲渡後の運用資産一覧

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

(1) オリックス不動産西新宿ビル



(2) 大宮宮町ビル



・鑑定評価書等概要

1. オリックス不動産西新宿ビル

(1) 鑑定評価額

鑑定評価額 : 13,600,000,000 円
価格時点 : 平成 21 年 2 月 20 日
鑑定評価業者 : 大和不動産鑑定株式会社

(2) 試算価格

積算価格 : 11,500,000,000 円
収益価格 : DCF 法 13,500,000,000 円 (割引率 : 4.3%、最終還元利回り : 4.7%)
直接還元法 13,700,000,000 円 (還元利回り : 4.5%)

(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。

(百万円)

運営収益 (a-b)	763
a. 潜在総収益	795
b. 空室等損失	32
運営費用 (c+d+e+f)	157
c. 維持管理費(管理費、水道光熱費、PMフィー等)	85
d. 公租公課	68
e. 損害保険料	1
f. その他費用	2
運営純収益 (-)	605
一時金の運用益	14
資本的支出	4
純収益 (+ -)	615

(4) 長期修繕費用(見込み)

エンジニアリングレポート(株式会社プロパティ・リスク・ソリューション)に基づく、今後 12 年間の修繕費用は、52,250 千円です。

2. 大宮宮町ビル

(1) 鑑定評価額

鑑定評価額 : 4,410,000,000 円
価格時点 : 平成 21 年 2 月 3 日
鑑定評価業者 : 大和不動産鑑定株式会社

(2) 試算価格

積算価格 : 3,190,000,000 円
収益価格 : D C F 法 4,450,000,000 円 (割引率 : 5.4%、最終還元利回り : 5.8%)
直接還元法 4,320,000,000 円 (還元利回り : 5.6%)

(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。

(百万円)

運営収益 (a-b)	291
a. 潜在総収益	307
b. 空室等損失	15
運営費用 (c+d+e+f)	50
c. 維持管理費(管理費、水道光熱費、PMフィー等)	24
d. 公租公課	25
e. 損害保険料	0
f. その他費用	0
運営純収益 (-)	241
一時金の運用益	4
資本的支出	3
純収益 (+ -)	242

(4) 長期修繕費用(見込み)

エンジニアングレポート(日本管財株式会社)に基づく、今後 12 年間の修繕費用は 22,910 千円です。

2. 物件取得および「ORE 名古屋伏見ビル」譲渡後の運用資産一覧

		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	0.9		
		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	1.2		
		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	2.7		
		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 平成18年12月4日	21,860	7.9		
		日本橋本町1丁目ビル	平成19年3月28日	10,500	3.8		
		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	5.5		
		東京都心3区 計				90,702	32.7
		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	1.9	
	ラウンドクロス元代々木		平成13年12月1日	5,091	1.8		
	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	3.5		
	オリックス新宿ビル		平成15年9月29日	8,300	3.0		
	ラウンドクロス新宿		平成18年4月28日	8,020	2.9		
	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 平成18年4月28日	18,000	6.5		
	ラウンドクロス蒲田		平成18年3月1日	5,640	2.0		
	ラウンドクロス新宿5丁目		平成19年4月26日	4,500	1.6		
	KN自由が丘プラザ		平成19年5月30日	3,110	1.1		
	エス・ティー・ワールドビル		平成20年3月28日	3,500	1.3		
	オリックス不動産西新宿ビル		平成21年3月27日(予定)	13,600	4.9		
	その他東京23区 計				99,090	35.7	
	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	
			大宮宮町ビル	平成21年3月27日(予定)	4,400	1.6	
	首都圏その他地域 計				10,730	3.9	
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	1.6		
		ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	2.0		
		ルナール仙台	平成19年6月28日	8,500	3.1		
		オリックス名古屋錦ビル	平成20年9月29日	12,500	4.5		
		その他地域 計				31,060	11.2
	事務所 計				231,582	83.4	
	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	1.4	
			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	3.5	
			市川ロジスティクスセンター	平成20年9月29日	8,300	3.0	
		首都圏その他地域 計				21,900	7.9
物流施設 計				21,900	7.9		
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	5.4		
		首都圏その他地域 計		15,040	5.4		
ホテル 計				15,040	5.4		
その他	東京都心3区	パークアクセス西麻布ステージ	平成13年12月1日	1,219	0.4		
		東京都心3区 計		1,219	0.4		
	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	1.0		
その他 計				4,051	1.5		
総計		49物件		277,556	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。