

平成 23 年 7 月 21 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 佐藤 健
(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 安田 博
問合せ先: 取締役執行役員 並木 寿夫
T E L : 03-3435-3285

資産の取得に関するお知らせ (芝浦アイランド エアタワー)

本投資法人は、平成 23 年 7 月 21 日付で下記のとお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
取得価格 : 6,030,000,000 円 (消費税及び地方消費税をそれぞれ含みません。)
取得予定日 : 平成 23 年 7 月 28 日
売主 : 有限会社芝浦アイランド・アパートメント
取得資金 : 借入金(予定)
(注)詳細は、本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご覧ください。
支払条件 : 引渡時 100%

2. 取得の理由

本投資法人は、中長期的な分配金水準の維持向上を目指す観点より、資産入替えによるポートフォリオの質の向上および、キャッシュフローの安定性・収益性に優れた不動産への厳選投資による資産規模拡大に取り組んでおります。この度、この外部成長戦略の一環として、本物件を取得することといたしました。

本物件は、他用途と比較し、相対的に景気動向の影響を受けにくく賃料変動幅が小さい住宅物件であり、かつ、立地特性や物件スペックより中長期的に安定した稼動が期待できるものと考えています。

(1) 物件概要

「芝浦アイランド エアタワー」(以下、「本物件」といいます。)は、賃貸住宅棟である地上 48 階建ての「エアタワー」およびスーパーマーケットや飲食店が入居する店舗棟である地上 2 階建ての「エアテラス」の 2 棟の建物で構成されています。この度、本投資法人は本物件の共有持分の 23%に当たる不動産信託受益権を取得します。

(2) 立地

本物件は、JR 線「田町」駅より徒歩約 8 分、ゆりかもめ「芝浦ふ頭」駅、都営地下鉄線「三田」駅の各駅より徒歩約 9 分と、都心のビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れた芝浦アイランド地区に位置します。周辺を運河で囲まれた本地区は、“水と緑のアイランド”という開発コンセプトのもと、官民一体となった街づくりが推進されており、食品スーパーマーケットやクリニックモール、フィットネスジム等の生活利便施設や、幼稚園・保育園、公園や広場等の公益施設が充実しているほか、島一周の遊歩道なども整備されており、

生活利便性と良好な住環境を兼ね備えたエリアです。

(3) 建物施設等

・エアタワー(賃貸住宅棟)

地上 48 階建てのエアタワーは、平成 19 年竣工の築浅タワーレジデンスです。総賃貸可能戸数は 871 戸、Studio(1R)～3LDK までの多様な住戸プランが用意されており、単身者層から DINKS、ファミリー層まで幅広いニーズに対応可能です。

また、24 時間の有人管理、本地区内の深夜巡回警備等のセキュリティ体制に加え、共用施設として、ワインセラーやトランクルームのほか、空中廊下で繋がったクラブハウス棟(賃貸住宅棟のエントランス)にはコンシェルジュカウンターやカフェ、シアタールーム、パーティールーム等が整備されています。

・エアテラス(店舗棟)

地上 2 階建てのエアテラスは、空中廊下でエアタワー(賃貸住宅棟)の 2 階部分と直結しており、食品スーパーマーケットやクリニック、保育施設、飲食店等、6 テナントが入居しています。

3. 取得資産の内容

	エアタワー	エアテラス
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成 19 年 6 月 28 日～平成 29 年 6 月 27 日	
所在地(住居表示)	東京都港区芝浦四丁目 22 番 1 号	東京都港区芝浦四丁目 22 番 2 号
用途(登記簿上)	共同住宅、店舗、駐車場、駐輪場	店舗
面積(登記簿上)	土地:11,280.97 m ² (建物敷地全体の面積)	
	建物:78,333.26 m ² (建物全体の延床面積)	建物:3,426.74 m ² (建物全体の延床面積)
構造(登記簿上)	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 48 階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
竣工(登記簿上)	平成 19 年 3 月 1 日	
所有・それ以外の別	土地:定期借地権の準共有(準共有持分:23%) 建物:所有権の共有(共有持分:23%)	
前所有者(前受益者)	有限会社芝浦アイランド・アパートメント	
取得価額	6,030,000,000 円 (消費税および地方消費税を除く)	
鑑定評価額	6,033,000,000 円	
価格時点	平成 23 年 6 月 1 日	
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	
取得予定年月日	平成 23 年 7 月 28 日	
交通	JR 線「田町」駅より徒歩約 8 分、ゆりかもめ「芝浦ふ頭」駅より徒歩約 9 分、都営地下鉄線「三田」駅より徒歩約 9 分	
用途制限等	第 2 種住居地域、防火地域、高層住居誘導地区	
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	[エレベーター] [駐車場] [その他]	14基 401台 オートロック、TVモニター付インターフォン	2基 42台 -
耐震性に関する事項		住宅棟:PML 5% クラブハウス棟:PML 10% (清水建設株式会社の評価報告に基づく)	PML 10% (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		<p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本件土地の全部は、独立行政法人都市再生機構(以下「本土地所有者」といいます。)が所有しています。本件建物の敷地利用権は、借地借家法第22条に定める定期借地権設定契約に基づく土地の賃借権(以下「本借地権」といいます。)です。当該契約上の本借地権の概要は、以下のとおりです。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 賃貸借の目的:賃貸住宅等の経営の用に供する建物を所有するため (2) 契約期間:平成16年3月31日から平成86年3月30日までの70年間(契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長なし) (3) 支払賃料:月額27,694,000円(※) (4) 差入保証金:金1,443,741,000円(※) (5) その他: <ol style="list-style-type: none"> ① 賃借人は、借地期間満了時には土地を原状に復して本土地所有者に返還する義務を負います。本土地所有者に対する建物の買取請求はできません。 ② 支払賃料は、固定資産税の基準年度(原則3年に一度)毎に、本件土地に課せられる公租公課の増減相当額を加減し、かつ消費者物価指数の変動に比例して改定される旨規定されています。また、基準年度以外の年度であっても、本件土地の公租公課の額に増減があった場合には、その増減額に応じて改定される旨規定されています。 ③ 差入保証金は、固定資産税の基準年度(原則3年に一度)毎に、消費者物価指数の変動に比例して改定される旨規定されています。 ④ 本契約締結後、30年を経過した日から借地期間の満了する日の1年前までの間に本土地所有者に対し、本件土地借地権の準共有者全員の合意をもって、本件土地の譲り受けを申し出ることができます。なお、本土地所有者が申出を承諾した場合、譲渡価格、譲渡代金の支払方法その他の譲渡条件は、本土地所有者が定めるところによります。また、本土地所有者は、本件土地を売却する際には、賃借人に優先的に購入の意思を確認するものとされています。 ⑤ 本土地所有者の書面による承諾なしに、本借地権を譲渡すること、並びに本借地権の準共有持分及び建物共有持分を分割し又は一部分割譲渡することはできません。また、本借地権、建物の所有権及び本件敷地に関する保証金返還請求権を分離して譲渡することはできません。 ⑥ 賃借人が本契約に違反し、本土地所有者が本契約を解除した場合、賃借人は12億5,000万円(※)(消費者物価指数の変動に応じて調整される。)の違約金を支払う義務を負います。 <p>(※)本物件全体に係る数値であり、本投資法人が負担する金額は本投</p>	

	<p>資法人持分割合(23%)相当額となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本受益権及び本物件の管理・運営・処分に関する、他の共有者等との主な取り決めは以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 本受益権を将来譲渡する場合、他の共有者に優先交渉の機会を付与した上で、譲渡先につき信託受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。また、信託受託者が本受益権の譲渡に承諾を与えようとするときには、本土地所有者の書面による事前の承諾を得る必要があります。 (2) 本受益権について、適格機関投資家に対する質権設定等を除き、担保供与を行う場合には、信託受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。 (3) 以下の項目については、共有者全員の同意を要します。 <ul style="list-style-type: none"> ① 信託契約の解約、信託受託者の更迭又は変更 ② 本受益権を譲渡する場合の譲渡先、その他の処分の相手先に係る承認 ③ 信託財産を構成する本物件の共有持分の譲渡その他処分に係る信託受託者への指図 ④ 本物件に係る定期借地権設定契約に基づく本件土地の譲受に係る本土地所有者に対する申出並びに当該譲受に係る本土地所有者との土地譲渡契約の締結及び実行に関する信託受託者に対する指図 (4) 以下の項目については、共有持分割合に応じてなす他の共有者との多数決によって決定します。 <ul style="list-style-type: none"> ① 年間事業計画の決定 ② 大規模修繕又は設備等更新等の決定 ③ PM 会社の委託方針の変更、PM 会社の変更若しくは解任、PM 会社との契約の解除、解約若しくはその他の事由による終了、更新又は契約内容の変更の決定 ④ オペレーションマネージャーの解任及び選任 ⑤ その他本物件に関する重要事項 (5) PM会社が作成する年間事業計画案の提案、本投資法人及び他の共有者間で上記(4)の手続きに従って決定された年間事業計画に基づく本物件の管理・運営の実施、上記(3)及び(4)の手続きに従って決定された意思決定に基づく信託受託者への指図等の業務を、他の共有者と共同で、オペレーションマネージャーに委託します。 ・ 本件土地の一部については、都市基盤整備公団(本土地所有者の前身)と東京都との間で締結された平成13年8月29日付区分地上権設定契約書及び平成15年3月26日付区分地上権設定変更契約書にて、東京都の公共下水道施設の所有を目的として区分地上権が設定されています。当該制限は、都市基盤整備公団の一切の権利及び義務を承継した独立行政法人都市再生機構(現・本土地所有者)にも引き継がれています。 	
<p>賃貸可能総戸数</p>	<p>住宅:871戸 (Studio:176戸、1DK:76戸、1LDK:297戸、 2LDK:205戸、3LDK:117戸) 店舗:2区画 その他:1区画</p>	<p>店舗:6区画</p>
<p>テナントの総数</p>	<p>1 (平成23年6月30日現在) (注) 信託受託者とマスターリース契約を締結しているマスターレシーの総数を記載しております。</p>	
<p>総賃料収入^(注)</p>	<p>47百万円/月 (駐車場等を除く、平成23年6月30日現在)</p>	
<p>敷金・保証金</p>	<p>なし</p>	
<p>総賃貸面積^(注)</p>	<p>11,795.80 m² (平成23年6月30日現在)</p>	

総賃貸可能面積 ^(注)	13,097.69 m ² (平成 23 年 6 月 30 日現在)
直近の稼働率	90.1% (平成 23 年 6 月 30 日現在)
想定 NOI ^(注)	年間 393 百万円 (注) 想定 NOI は、取得予定日の賃貸借契約条件等を基に、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:95.0% ②公租公課は平成 23 年度課税標準額ベースとし、新築住宅の固定資産税軽減措置期間が終了したものととして算出しています。

(注) 「総賃料収入」、「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」及び「想定 NOI」については、本投資法人による本物件の保有割合に係るものであり、本物件全体に関するものではありません。

4. 取得先の概要

(平成 23 年 7 月 19 日現在)

名 称	有限会社芝浦アイランド・アパートメント
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目 2 番 3 号
代表者の役職・氏名	取締役 荒川 真司
事業内容	不動産信託受益権の売買、保有及び管理 等
資本金	3 百万円
設立年月日	平成 16 年 3 月 5 日
純資産	非公表
総資産	非公表
大株主及び持株比率	一般社団法人芝浦アイランド・アパートメント・ホールディングス 100%
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。なお、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オリックス不動産株式会社(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)が当該会社へ匿名組合出資をしています。
人的関係	本投資法人・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・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(資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等)が当該会社のアセットマネジメントを受託しており、当該会社は、資産運用会社の社内規程である関係会社取引規程に定める「関係会社等」に準じて取り扱うべき会社です。

5. 物件取得者等の状況

	前所有者
会社名	有限会社芝浦アイランド・アパートメント
特別な利害関係にある者との関係	上記 4.「取得先の概要」参照
取得経緯・理由等	開発目的(平成 19 年 3 月竣工)
取得時期	—
取得価格	—

6. 媒介の概要

該当なし

7. 決済方法

取得資金：借入金(予定)

(注)詳細は、本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご覧ください。

支払条件：引渡時 100%

8. 利害関係人等との取引（資産の取得）

有限会社芝浦アイランド・アパートメントから本物件を取得します。当該取引については、資産運用会社の社内規程である関係会社取引規程に基づき、資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会及び取締役会の審議を経た上で、本投資法人役員会の承認を得ております。この利害関係人等の概要については、上記4.「取得先の概要」をご参照ください。

9. 取得の日程

平成23年7月21日(予定) 売買契約締結

平成23年7月28日(予定) 物件引渡し

10. 今後の見通し

本物件取得による本投資法人の平成23年8月期(第19期:平成23年3月1日～平成23年8月31日)及び平成24年2月期(第20期:平成23年9月1日～平成24年2月29日)の運用状況へ与える影響は軽微であり、平成23年5月9日付リリース「平成23年8月期及び平成24年2月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」で公表した運用状況の予想に変更はございません。

参考資料

- I. 新規取得物件の写真、地図
- II. 鑑定評価書等概要
- III. 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

I. 新規取得物件の写真、地図



II. 鑑定評価書等概要

(1) 鑑定評価額

鑑定評価額 : 6,033,000,000 円
 価格時点 : 平成 23 年 6 月 1 日
 鑑定評価業者 : 株式会社中央不動産鑑定所

(2) 試算価格

積算価格 : 3,312,000,000 円
 収益価格 : DCF 法 - 6,033,000,000 円 (割引率 : 5.0%、最終還元利回り : 5.9%)
 直接還元法 - 6,047,000,000 円 (還元利回り : 5.4%)

【ご参考】本物件全体の試算価格

積算価格 : 14,400,000,000 円
 収益価格 : DCF 法 - 26,230,000,000 円
 直接還元法 - 26,290,000,000 円

(3) 想定収支

以下の数値は、本物件全体の鑑定評価書記載の収益還元法(直接還元法)上の年度収支です。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)
①	運営収益 (a-b)	2,748
	a. 潜在総収益	2,957
	b. 空室等損失	209
②	運営費用 (c+d+e+f)	1,228
	c. 維持管理費(管理費、水道光熱費、PMフィー等)	684
	d. 公租公課	165
	e. 損害保険料	8
	f. その他費用	368
③	運営純収益 (①-②)	1,520
④	一時金の運用益等	-28
⑤	資本的支出	72
⑥	純収益 (③+④-⑤)	1,419

※上記は、本物件全体の数値であり、本投資法人の保有割合(共有持分割合 23%)に係る数値ではありません。

(4) 長期修繕費用(見込み)

エンジニアリングレポート(日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社)に基づく、今後 12 年間の修繕費用は 1,468,650 千円です。

※上記は、本物件全体の数値であり、本投資法人の保有割合(共有持分割合 23%)に係る数値ではありません。

Ⅲ. 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6区	青山サンクレストビル	平成13年12月1日	3,356	1.0		
		ラウンドクロス一番町	平成13年12月1日	3,900	1.2		
		ラウンドクロス西新宿	平成13年12月1日	2,650	0.8		
		ビサイド白金	平成13年12月21日	1,300	0.4		
		DT外苑	平成13年12月21日	2,430	0.7		
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	0.5		
		代々木フォレストビル	平成13年12月21日	1,473	0.4		
		ラウンドクロス南麻布	平成13年12月21日	1,394	0.4		
		ラウンドクロス赤坂	平成14年1月10日	2,624	0.8		
		ラウンドクロス三田	平成14年1月10日	1,748	0.5		
		芝大門ビル	平成14年1月10日	2,195	0.6		
		ラウンドクロス築地	平成14年1月10日	3,378	1.0		
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	2.2		
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	1.5		
		ラウンドクロス新宿	平成18年4月28日	8,020	2.4		
		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	5.3		
			平成18年4月28日				
		オリックス赤坂2丁目ビル	平成18年6月26日	21,860	6.5		
			平成18年12月4日				
		ラウンドクロス新宿5丁目	平成19年4月26日	4,500	1.3		
		日本橋本町1丁目ビル	平成19年3月28日	10,500	3.1		
		エス・ティー・ワールドビル	平成20年3月28日	3,500	1.0		
		オリックス水道橋ビル	平成20年3月28日	3,000	0.9		
		オリックス品川ビル	平成20年6月27日	15,200	4.5		
		オリックス不動産西新宿ビル	平成21年3月27日	13,600	4.0		
		オーエックス田町ビル	平成22年3月29日	6,730	2.0		
		東京都心6区 計				145,778	43.1
		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	1.6	
	東陽MKビル		平成13年12月1日	5,270	1.6		
	ビサイド木場		平成13年12月21日	2,450	0.7		
	オリックス池袋ビル		平成15年4月18日	9,577	2.8		
	ラウンドクロス蒲田		平成18年3月1日	5,640	1.7		
	KN自由が丘プラザ		平成19年5月30日	3,110	0.9		
	オリックス目黒ビル		平成22年7月29日	6,350	1.9		
	秋葉原ビジネスセンター		平成23年6月1日	5,060	1.5		
	その他東京23区 計				42,936	12.7	
	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	0.6		
		ラウンドクロス川崎	平成16年4月27日	4,130	1.2		
		大宮宮町ビル	平成21年3月27日	4,400	1.3		
		大宮下町1丁目ビル	平成22年3月29日	3,750	1.1		
		首都圏その他地域 計				14,480	4.3
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	1.3		
		ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	1.6		
		ルナール仙台	平成19年6月28日	8,500	2.5		
		オリックス名古屋錦ビル	平成20年9月29日	12,500	3.7		
		ORE札幌ビル	平成22年10月1日	4,250	1.3		
		その他地域 計				35,310	10.4
事務所 計				238,504	70.5		

	物件名	取得時期	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	
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	1.2
		戸田ロジスティクスセンター	平成20年3月28日	9,600	2.8
		市川ロジスティクスセンター	平成20年9月29日	8,300	2.5
		首都圏その他地域 計		21,900	6.5
	その他地域	堺ロジスティクスセンター北棟	平成22年3月30日	10,200	3.0
		小牧ロジスティクスセンター	平成23年6月30日	2,700	0.8
		その他地域 計		12,900	3.8
物流施設 計			34,800	10.3	
商業施設	東京都心6区	日本地所南青山ビル	平成15年10月31日	2,548	0.8
		CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	0.7
		東京都心6区 計		4,983	1.5
	首都圏その他地域	aune港北	平成22年3月10日	4,000	1.2
		aune幕張	平成22年3月10日	3,600	1.1
		マルエツさがみ野店	平成23年3月1日	2,350	0.7
		首都圏その他地域 計		9,950	2.9
	その他地域	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	平成22年3月5日	3,260	1.0
		岡山久米商業施設	平成23年1月31日	2,750	0.8
		その他地域 計		6,010	1.8
	商業 計			20,943	6.2
住宅	東京都心6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	0.4
		芝浦アイランド ブルームタワー	平成23年1月31日	5,550	1.6
		We Will 八丁堀	平成23年6月1日	2,370	0.7
		※芝浦アイランド エアタワー	平成23年7月28日(予定)	6,030	1.8
		東京都心6区 計		15,169	4.5
	その他東京23区	ベルファース本郷弓町	平成23年6月1日	3,340	1.0
		ベルファース蒲田	平成23年6月1日	3,550	1.0
		その他東京23区 計		6,890	2.0
	その他地域	ベルファース大阪新町	平成23年6月1日	3,684	1.1
		ベルファース尼崎	平成23年6月1日	3,440	1.0
その他地域 計		7,124	2.1		
住宅 計			29,183	8.6	
その他	首都圏その他地域	クロスゲート	平成14年1月10日	15,040	4.4
		首都圏その他地域 計		15,040	4.4
その他 計			15,040	4.4	
総計 62物件			338,470	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。