

平成 23 年 6 月 22 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 (小牧ロジスティクスセンター)

本投資法人は、平成 23 年 6 月 22 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(予定)
(注)本物件は本日現在信託の設定がされておらず、本投資法人の取得に際して信託設定がなされる予定です。
- 取得価格 : 2,700,000,000 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 6 月 30 日
- 売主 : オリックス不動産株式会社
- 取得資金 : 借入金(予定)
(注) 詳細は、平成23年6月20日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。
- 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。この外部成長戦略の一環として、この度、本物流施設を取得することいたしました。

本物件は、立地の優位性や優良テナントとの長期の賃貸借契約により、中長期的な安定収益が期待できるとともに、本投資法人の投資基準に見合うオフィスと比較し相対的に高い収益性を有しているため、分配金水準の向上にも寄与するものと考えます。

(1) 立地

本物件は、名古屋圏における内陸交通の要衝である小牧エリアに位置します。小牧エリアは、東名高速道路及び名神高速道路の結節点であることから、交通便利性が高く、名古屋圏内陸部の物流拠点として発展してきたエリアであり、首都圏・近畿圏へのアクセスも可能なことから、今後も物流施設立地として高いニーズが期待できます。

本物件は「小牧」ICより約 1.4 kmの距離にあり、東名高速道路及び名神高速道路へのアクセスに優れていることに加え、名古屋高速 11 号小牧線及び国道 41 号線により名古屋市街地へのアクセスも良好

であることから、名古屋圏近郊の物流拠点として高い利便性を有しています。また、24 時間操業可能であるほか、労働力の確保も容易なエリアであり、物流業務に適した環境にあります。

(2) 建物施設・テナント等

本物件は、平成 22 年 9 月竣工の新築物流施設です。延床面積は約 5,500 坪、天井高 6.4m、柱間スパン 11.65m × 10.95m、床荷重 1.5t/m²、接車バース 10 台、事務所設備等、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。また、本物件はサード・パーティー・ロジスティクス (3PL) 事業を展開する大手企業に長期賃貸借契約にて 1 棟貸しされており、安定的なキャッシュフローが確保できるものと考えます。

3. 本物件の内容

特定資産の種類	不動産信託受益権(予定) (注) 本物件は本日現在信託の設定がされておらず、本投資法人の取得に際して信託設定がなされる予定です。
信託受託者(予定)	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
信託契約期間(予定)	平成 23 年 6 月 30 日から平成 31 年 1 月 31 日
所在地(地名地番)	愛知県小牧市大字西之島字烏海道 24 番 外
用途(登記簿)	倉庫、事務所
面積(登記簿)	土地 9,527.71 m ² 建物 18,086.83 m ² (延床面積)
構造(登記簿)	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4 階建
竣工(登記簿)	平成 22 年 9 月 24 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
取得価格	2,700,000,000 円 (消費税及び地方消費税を除く)
鑑定評価額	2,700,000,000 円
価格時点	平成 23 年 5 月 1 日
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
取得予定年月日	平成 23 年 6 月 30 日
交通	名神高速道路「小牧」IC より約 1.4 km、名古屋鉄道小牧線「小牧」駅より約 2.8 km、名古屋鉄道犬山線「岩倉」駅より約 4.2 km
用途地域等	工業地域
設計	株式会社奥野設計
構造設計	株式会社奥野設計
施工	安藤建設株式会社
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	[天 井 高] (倉庫) 6.40m (事務所) 2.73m [エレベーター] 1 基 (11 人乗り) [荷物用エレベーター] 2 基 (積載荷重 3.5t) [垂直搬送機] 2 基 (積載荷重 1.5t) [ドックレベラー] 4 基 [床 荷 重] 1.5t/m ² [柱 間 ス パ ン] 11.65m × 10.95m [接 車 バ ー ス] 10 台 [駐 車 場] 24 台
耐震性に関する事項	PML8% (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 23 年 6 月 22 日現在)
総賃料収入	(注) 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。
敷金・保証金	(注) 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。
総賃貸面積	18,089.76 m ² (平成 23 年 6 月 22 日現在)
総賃貸可能面積	18,089.76 m ² (平成 23 年 6 月 22 日現在)
直近の稼働率	100.0% (平成 23 年 6 月 22 日現在)
想定 NOI	年間 167 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、取得年度の特異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。) 稼働率: 100.0% 公租公課は平成 22 年度課税標準額ベース

4. 取得先の概要

(平成 23 年 6 月 20 日現在)

名 称	オリックス不動産株式会社
所在地	東京都港区浜松町二丁目 4 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 山谷 佳之
事業内容	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
資本金	200 百万円
設立年月日	平成 11 年 3 月 11 日
大株主及び持ち株比率	オリックス株式会社 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、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が出資する会社であり、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。
人的関係	本リリース発表日現在、本資産運用会社の役職員のうち 1 名が当該会社からの出向です。なお、本投資法人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	平成 23 年 2 月期において、本投資法人は当該会社から 1 物件(取得価格 4,250 百万円)の資産を取得しています。
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。また、上記のとおり、当該会社は本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当します。

5. 物件取得者等の状況

	前所有者
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	上記 4.「取得先の概要」参照
取得経緯・理由等	開発目的(平成 22 年 9 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、平成 23 年 6 月 20 日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

支払条件：引渡時 100%

8. 利害関係人等との取引(物件の取得)

オリックス不動産株式会社から本物件を取得します。当該取引については、本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、本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 6 月 22 日(予定) 売買契約締結
平成 23 年 6 月 30 日(予定) 決済・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。

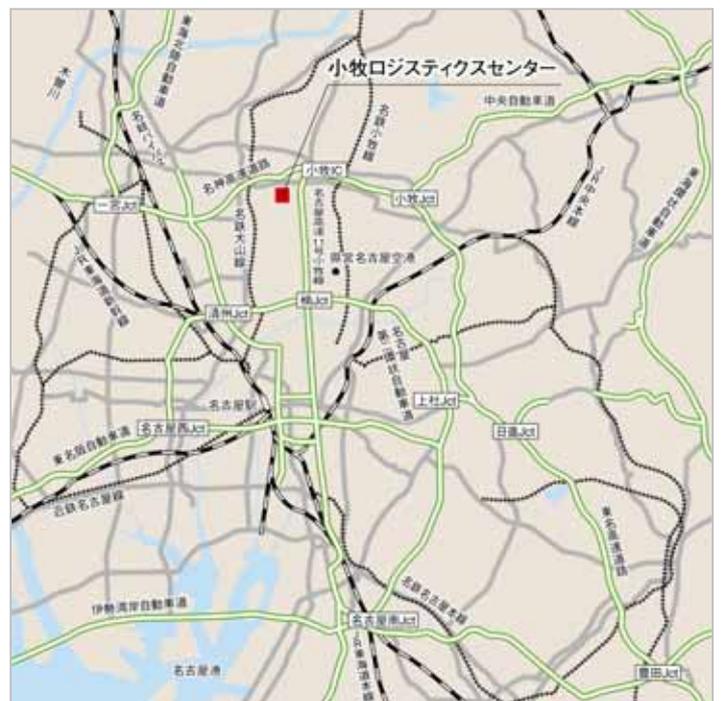
参考資料

- ・ 新規取得物件の写真、地図
- ・ 鑑定評価書等概要
- ・ 小牧ロジスティクスセンター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



・鑑定評価書等概要

(1) 鑑定評価額

鑑定評価額 : 2,700,000,000 円
価格時点 : 平成 23 年 5 月 1 日
鑑定評価業者 : 株式会社谷澤総合鑑定所

(2) 試算価格

積算価格 : 2,160,000,000 円
収益価格 : DCF 法 2,690,000,000 円
(割引率 : (平成 31 年 1 月 31 日まで) 5.4%、(平成 31 年 2 月 1 日以降) 5.9%、
最終還元利回り : 6.5%)
直接還元法 2,720,000,000 円 (還元利回り : 6.2%)

(3) 想定収支

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) 長期修繕費用(見込み)

エンジニアリングレポート(東京海上日動リスクコンサルティング株式会社)に基づく、今後 12 年間の修繕費用は 66,400 千円です。

・小牧ロジスティクスセンター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
		ピサイド白金	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	0.7
		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	2.3
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	1.6
		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	5.4
			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	6.6
			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	1.4
		日本橋本町1丁目ビル	平成19年3月28日	10,500	3.2
		エス・ティー・ワールドビル	平成20年3月28日	3,500	1.1
		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	4.6
		オリックス不動産西新宿ビル	平成21年3月27日	13,600	4.1
		オーエクス田町ビル	平成22年3月29日	6,730	2.0
	東京都心6区 計			145,778	43.9
	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
		ピサイド木場	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	2.9
		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
	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	0.7
		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
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	1.4
		ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	1.7
		ルナール仙台	平成19年6月28日	8,500	2.6
		オリックス名古屋錦ビル	平成20年9月29日	12,500	3.8
		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
事務所 計			238,504	71.7	

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	2.9	
		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	6.6	
	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	3.1	
		小牧ロジスティクスセンター	平成23年6月30日(予定)	2,700	0.8	
		その他地域 計		12,900	3.9	
	物流施設 計				34,800	10.5
	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	3.0	
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	6.3	
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 プルーフタワー	平成23年1月31日	5,550	1.7	
		We Will 八丁堀	平成23年6月1日	2,370	0.7	
		東京都心6区 計		9,139	2.7	
	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	1.1	
		その他東京23区 計		6,890	2.1	
	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				23,153	7.0	
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	4.5	
		首都圏その他地域 計		15,040	4.5	
その他 計				15,040	4.5	
総計		61物件		332,440	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。