

平成 24 年 7 月 30 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 岡添 裕
(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 西尾 裕
T E L : 03-5418-4858

資産の取得に関するお知らせ
(盛岡南ショッピングセンターサンサ)

本投資法人は、平成 24 年 7 月 30 日付で下記のとおり資産の取得を決定致しましたので、お知らせ致します。

記

1. 取得の概要

取得予定資産： 不動産(所有権)
取得価格： 2,800,000,000 円(消費税および地方消費税等を含みません。)
取得予定日： 平成 24 年 7 月 31 日
売主： ダフタウン合同会社
取得資金： 自己資金(予定)
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ため、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および、資産入替えによるポートフォリオの質の向上に取り組んでおります。かかる投資方針に基づき、「用途分散」・「地域分散」を考慮した優良不動産への投資を積極的に進めており、今般、当該商業施設(以下、「本物件」)を取得することと致しました。

商業施設は、立地の優位性や優良テナントとの中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ため、本物件の取得により、ポートフォリオの安定性向上を図ることが出来るものと考えます。

本投資法人は、今後も、「用途分散」・「地域分散」によるリスク低減、中長期的な分配金の安定性及び成長性の維持・向上に配慮した「総合型ポートフォリオ」の構築を目指してまいります。

(1) 立地

本物件は、JR 盛岡駅から南に約 5Km、東北自動車道「盛岡南」IC 及び国道 4 号線に近接したエリアに位置します。また、生活幹線道路に面しており、施設へのアプローチも良好なため、近隣から多くの集客が期待できる立地です。844 台の駐車場も完備し、車利用者に非常に高い利便性を備えています。

(2) 商圈

本物件は、3km 圏で約 5.7 万人、5km 圏で約 12.5 万人と近隣型商業施設として恵まれた商圈人口を有しています。当該エリアの人口は増加傾向にあり、人口構成も 20~40 代のニューファミリー世代が多く、今後も購買力が期待できるエリアであると考えております。

(3) テナント

テナントは、スーパーマーケット「ユニバース」とドラッグストア「サンドラッグ」を核に、日用最寄品を取り扱うモール型店舗の約30店舗で構成されています。特に当該物件のスーパーマーケットの売場面積は約1,000坪と広く、品揃え・鮮度ともに地域トップクラスの優位性があります。その他にも地域住民の日常生活を支える物販店を配し、全体として、高い集客力を持つ商業施設となっています。なお、本物件取得と同時に、オリックス不動産株式会社と賃料保証型マスターリース契約を締結予定です。

3. 取得資産の内容

特定資産の種類	不動産
所在地（住居表示）	岩手県盛岡市津志田西2丁目17番50号
用途（登記簿）	店舗
面積（登記簿）	土地 35,690.97 m ² 建物 17,107.50 m ² (延床面積)
構造（登記簿）	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき陸屋根平家建
竣工（登記簿）	平成18年11月13日
所有・それ以外の別	所有権
前所有者	ダフタウン合同会社
取得価格	2,800,000,000 円 (消費税および地方消費税等を除く)
鑑定評価額	3,080,000,000 円
価格時点	平成24年7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24年7月31日
交通	JR 東北本線「岩手飯岡」駅から約 860m
用途地域等	商業地域
設計	有限会社 IT 建築企画
構造設計	有限会社 IT 建築企画
施工	前田建設工業株式会社、株式会社福萬組
建築確認機関	日本 ERI 株式会社
主な設備・仕様等	[エレベータ]2基(乗用24人乗り) [駐車場]844台 [駐輪場]403台
耐震性に関する事項	PML5.32%(NKSJ リスクマネジメント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24年7月31日時点)
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	17,107.50 m ² (平成24年7月31日現在)
総賃貸可能面積	17,107.50 m ² (平成24年7月31日現在)

直近の稼働率	100.0% (平成24年7月31日現在)
想定 NOI	年間 205 百万円 (注) 想定 NOI は、資産運用会社が、取得時締結予定のオリックス不動産株式会社とのマスターリース契約等を基に、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。) ①稼働率:100.0% ②公租公課は平成24年度課税標準額ベース

4. 取得先の概要

(平成24年7月23日現在)

名称	ダフタウン合同会社
所在地	東京都千代田区霞ヶ関三丁目2番5号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人リバースペイ 職務執行者 鄭武壽
事業内容	1.不動産の取得、保有および処分 2.不動産の賃貸および管理 3.不動産信託受益権の取得、保有および処分 4.その他前各号に掲げる事業に附帯または関連する一切の事業
資本金	10 万円
設立年月日	平成19年6月6日
大株主及び持ち株比率	非公表
純資産	非公表
総資産	非公表
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・資産運用会社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。
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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者および関係会社は本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 物件取得者等の状況

本物件の取得は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 媒介の概要

(平成 24 年 7 月 23 日現在)

商号	シービーアールイー株式会社
本店所在地	東京都港区浜松町二丁目 2 番 12 号
代表者	代表取締役 ベンジャミン・マーク・ダンカン
事業内容	国内及び外資系企業を対象とした事業用総合不動産サービス
資本金	150 百万円
設立年月日	昭和 45 年 2 月 21 日
本投資法人または資産運用会社との関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき関係はありません。

※本件媒介先に支払う手数料につきましては、媒介先の意向により非開示としております。

7. 決済方法

取得資金：自己資金(予定)

支払条件：引渡時 100%

8. 利害関係人等との取引(マスターリースおよびプロパティマネジメント業務の委託)

オリックス不動産株式会社と本物件のマスターリース契約、プロパティマネジメント業務委託契約を締結します。

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の審議を経た上で、取締役会の承認を得ており、本投資法人役員会への報告がなされました。

9. 取得の日程

平成 24 年 7 月 30 日(予定) 売買契約締結

平成 24 年 7 月 31 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 24 年 8 月期(第 21 期:平成 24 年 3 月 1 日～平成 24 年 8 月 31 日)および平成 25 年 2 月期(第 22 期:平成 24 年 9 月 1 日～平成 25 年 2 月 28 日)の運用状況に与える影響につきましては、本日付で公表しました「平成 24 年 8 月期及び平成 25 年 2 月期の運用状況及び分配予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

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. 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

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 : 3,080,000,000 円
 価格時点 : 平成 24 年 7 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 : 3,490,000,000 円
 収益価格 : DCF 法 - 3,060,000,000 円 (割引率 : (1 年目から 5 年目まで)6.5%、(6 年目以降)6.9%、最終還元利回り : 7.1%)
 直接還元法 - 3,110,000,000 円 (還元利回り : 6.8%)

(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(DCF法)上の2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。なお、以下数値は、取得時にオリックス不動産株式会社とマスターリース契約を締結することを前提としています。

(百万円)	
①運営収益 (a-b)	252
a. 潜在総収益	252
b. 空室等損失	0
②運営費用 (c+d+e+f)	46
c. 維持管理費(管理費、水道光熱費、修繕費、PMフィー等)	8
d. 公租公課	34
e. 損害保険料	0
f. その他費用	3
③運営純収益 (①-②)	206
④一時金の運用益	2
⑤資本的支出	8
⑥純収益 (③+④-⑤)	200

(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 164,872 千円です。

III. 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6区	青山サンクレストビル	平成13年12月1日	3,356	0.9		
		ラウンドクロス一番町	平成13年12月1日	3,900	1.1		
		ラウンドクロス西新宿	平成13年12月1日	2,650	0.7		
		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	0.7		
		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	2.1		
		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	2.3		
		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	5.1		
		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	6.2		
		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	3.0		
		ラウンドクロス渋谷	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	0.8		
		オリックス品川ビル	平成20年6月27日	15,200	4.3		
		オリックス不動産西新宿ビル	平成21年3月27日	13,600	3.8		
		オーエックス田町ビル	平成22年3月29日	6,730	1.9		
		東京都心6区 計				144,478	40.7
		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	1.5	
			東陽MKビル	平成13年12月1日	5,270	1.5	
	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	2.7		
	ラウンドクロス蒲田		平成18年3月1日	5,640	1.6		
	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	1.8		
	秋葉原ビジネスセンター		平成23年6月1日	5,060	1.4		
	その他東京23区 計				42,936	12.1	
	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	1.2		
		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	4.1
	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		
		ルナル仙台	平成19年6月28日	8,500	2.4		
		オリックス名古屋錦ビル	平成20年9月29日	12,500	3.5		
		ORE札幌ビル	平成22年10月1日	4,250	1.2		
		オリックス神戸三宮ビル	平成23年9月29日	3,800	1.1		
		その他地域 計				39,110	11.0
	事務所 計				241,004	67.9	

	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	1.1
		戸田ロジスティクスセンター	平成20年3月28日	9,600	2.7
		市川ロジスティクスセンター	平成20年9月29日	8,300	2.3
		首都圏その他地域 計		21,900	6.2
	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	2.9
		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	3.6
物流施設 計			34,800	9.8	
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	0.7
		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	1.4
	首都圏その他地域	aune港北	平成22年3月10日	4,000	1.1
		aune幕張	平成22年3月10日	3,600	1.0
		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	2.8
	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	0.9
		岡山久米商業施設	平成23年1月31日	2,750	0.8
		ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)	平成24年1月11日	2,350	0.7
		平成観光札幌駅前ビル	平成24年6月29日	1,900	0.5
		※盛岡南ショッピングセンターサンサ	平成24年7月31日(予定)	2,800	0.8
		その他地域 計		13,060	3.7
商業 計			27,993	7.9	
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	0.3
		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	6,030	1.7
		ベルファース戸越スタディオ	平成24年5月9日	2,642	0.7
		東京都心6区 計		17,811	5.0
	その他東京23区	ベルファース蒲田	平成23年6月1日	3,550	1.0
		ベルファース本郷弓町	平成23年6月1日	3,340	0.9
		リオス三宿	平成24年3月30日	2,000	0.6
		その他東京23区 計		8,890	2.5
	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	1.0
		ベルファース尼崎	平成23年6月1日	3,440	1.0
		ベルファース宮町	平成24年4月5日	1,500	0.4
		ベルファース晩翠通り	平成24年4月5日	832	0.2
		その他地域 計		9,456	2.7
	住宅 計			36,157	10.2
	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
首都圏その他地域 計				15,040	4.2
その他 計			15,040	4.2	
総計		69物件	354,994	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。
(注)4. 上記の物件数は、平成24年8月28日売却予定の「越谷ロジスティックセンター」を含んだ数値となります。売却の詳細については、本日付で公表しました「資産の譲渡に関するお知らせ(越谷ロジスティックセンター)」をご参照ください。