

平成 26 年 6 月 9 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 安田 博

(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 亀本 由高

問合せ先: 総合企画部長 橋本 圭司

TEL : 03-5418-4858

資産の取得に関するお知らせ
(仙台ハーヴェストビル)

オリックス不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 26 年 6 月 9 日開催の役員会において下記の通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

仙台ハーヴェストビル

取得予定資産 : 不動産信託受益権^(注1)

取得予定価格 : 2,000,000,000 円 (消費税及び地方消費税を除く。)

売買契約締結予定日 : 平成 26 年 6 月 20 日

取得予定日 : 平成 26 年 6 月 20 日

売主 : RW2 特定目的会社

取得資金 : 借入金(予定)^(注2)及び自己資金

支払条件 : 引渡時 100%

(注1) 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。

(注2) 借入金については決定した時点で改めてお知らせします。

【ご参考】本取得予定物件の収益性等の概要

物件名	用途	地域	取得先	取得予定日	① 取得予定 価格 (百万円)	② 鑑定 評価額 (百万円)	③ (①/②) 鑑定比 (%)	賃貸 NOI 利回り (注2) (%)	償却後 利回り (注3) (%)
仙台ハーヴェストビル	商業施設	その他地域	スポンサー (注1)	平成26年 6月20日	2,000	2,090	95.7	6.6%	5.8%
既存ポートフォリオ ^(注4)						—		4.9	3.7

(注1) スポンサーとは、オリックスグループ(オリックス株式会社及びそのグループ企業)を示します。

(注2) 本取得予定物件の「賃貸NOI利回り」は、取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法における「運営純収益の年換算額」を「取得予定価格」で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 本取得予定物件の「償却後利回り」は、取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法における「運営純収益の年換算額」から本投資法人が算定する「想定減価償却費」を控除した金額を「取得予定価格」で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「既存ポートフォリオ」とは、平成25年8月31日時点の保有物件に、平成25年9月1日以降に取得した16物件(MG白金台ビル、クロスアベニュー原宿、イオンタウン仙台泉大沢(底地)、グランマート手形、金沢香林坊マイアトリア、クリオ藤沢駅前、J-ONE SQUARE、クロスモール下関長府、渋谷パインビル、MG市ヶ谷ビルディング、JouLe SHIBUYA、インターヴィレッジ大曲、パロー鈴鹿ショッピングセンター、The Kitahama PLAZA、ウエストパークタワー池袋及びマイアトリア東十条)を加えたものをいいます。既存ポートフォリオの「賃貸NOI利回り」及び「償却後利回り」は、平成25年8月31日時点の保有物件については平成25年8月期実績の年換算額を、平成25年9月1日以降に取得した16物件については取得時の鑑定評価書をもとに算出しております。

2. 取得の理由

現在の本投資法人を取り巻く経済環境は、アベノミクスの成長戦略や東京オリンピック開催決定等による各種投資や消費拡大によって、更なる景気浮揚が期待される景気回復局面（インフレ移行期）にあると考えられます。ただし、インフレ移行期であります、インフレの程度や時期に関しては、予測が難しい状況にあると考えております。

このような環境変化を機動的に捉え、本投資法人はポートフォリオの収益性と安定性の向上を図り、投資主価値の安定的成長を目指す観点より、以下の成長戦略を推進しております。

- ① 流動性と成長性に配慮し、「主としてオフィス・首都圏」の投資比率は維持しつつ、投資主価値の安定的成長のため、総合型 REIT の強みを活かし、用途に拘らず成長性の期待できる物件、収益性と安定性を兼ね備えた物件を取得する。
- ② ORIXシナジー^(注1)による、多様な用途における専門性と全国ネットワークを活用できる個別物件に厳選投資を行い、いかなる投資環境においてもリスクをマネージしながら収益性の向上を追求する。
- ③ いかなる用途においても、ダイレクト PM（注 2）によって、物件やテナント特性を捉え、戦略的な CAPEX の活用やテナント・リレーションシップの強化等によりテナント満足度向上を図り、成約賃貸条件の改善を実践する。

このたび、上記成長戦略に基づき、スポンサーのパイプラインを活用し、安定性と成長性を兼ね備えた東北地方最大の乗降客数を誇る「仙台」駅至近の都市型商業施設1物件を取得することと致しました。また、本物件取得後もオリックスグループの専門性及び全国ネットワーク（ORIX シナジー）、ダイレクト PM 等により収益性及び安定性の維持・向上が可能と考えております。

本投資法人は、今後も投資主価値の安定的成長を目指し、取得競争が過熱するマーケット環境下においても、ポートフォリオの収益性と安定性の向上に努めてまいります。

（注1）「ORIXシナジー」とは、オリックスグループと本投資法人との協働関係をいいます。

（注2）「ダイレクトPM」とは、本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社がORIXシナジーも活用しつつ、自らリーシングや物件のバリューアップを含むPM（プロパティ・マネジメント）業務の補完を行うことです。

3. 各取得予定物件の内容

仙台ハーヴェストビル

特定資産の種類	不動産信託受益権 ^(注1)
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
信託契約期間	平成26年6月20日から平成36年6月19日
所在地（住居表示）	宮城県仙台市青葉区中央三丁目1番2号
用途（登記簿）	店舗
面積（登記簿）	土地 463.16 m ² 建物 3,142.31 m ² （延床面積）
構造（登記簿）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
竣工（登記簿）	昭和62年11月
所有・それ以外の別	所有権
前所有者（前受益者）	RW2 特定目的会社
取得予定価格	2,000,000,000 円（消費税及び地方消費税を除く。）
鑑定評価額	2,090,000,000 円
価格時点	平成26年5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26年6月20日
交通	JR「仙台」駅から徒歩約4分 仙台市営地下鉄南北線「仙台」駅から徒歩約1分
用途地域等	商業地域、防火地域

設計	株式会社久米設計、株式会社弥生設計
構造設計	株式会社久米設計
施工	東海興業株式会社
建築確認機関	行政
主な設備・仕様等	[エレベーター] 2基、[エスカレーター] 10基 [駐車場] 5台(隔地駐車場)
耐震性に関する事項	PML1% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社の評価報告に基づく) ^(注2)
担保の状況	なし
その他特筆すべき事項	なし
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 仙台駅(あおば通駅含む)は1日の乗降客数が約27万人と東北一の規模であり、2015年には地下鉄東西線の開業も控えている。 ▶ 鉄道以外にも路線バスのターミナルを擁することから、仙台駅前には通勤通学から買い物、出張や観光といった様々な面で仙台市の交通の拠点である。 ▶ 本物件は、JR 仙台駅からペDESTリアンデッキを通じて隣地までアプローチが可能でアクセスが良く、昼夜・曜日を問わず高い繁华性を持つ立地。 ▶ 施設面では中層階まで利用可能なエスカレーターを備え、繁忙時でも顧客はスムーズに館内移動が可能であり、利便性において競争力を有する。 ▶ 東北地方トップクラスの店舗売上を誇るハンバーガーチェーンのほか、ファミリーレストラン、居酒屋、割烹など飲食店を主とした10テナントが入居。幅広い顧客層を対象としたテナント群は当該商圏の繁华性の高さを示す。
テナントの総数	10(平成26年4月30日現在)
総賃料収入	12百万円/月 (駐車場等を除く。平成26年4月30日現在) ^(注3)
敷金・保証金	163百万円(平成26年4月30日現在) ^(注3)
総賃貸面積	2,057.96 m ² (平成26年4月30日現在)
総賃貸可能面積	2,057.96 m ² (平成26年4月30日現在)
直近の稼働率	100.0% (平成26年4月30日現在)
想定 NOI	年間 132 百万円 ^(注) (注) 想定 NOI は、資産運用会社が、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。) ①稼働率:97.5% ②公租公課は平成26年度課税標準額ベース

(注1) 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。

(注2) 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。なお、PMLの数値は、小数点第1位を四捨五入して記載しております。

(注3) 百万円未満を切捨てて表示しております。

物件写真、地図



4. 取得先の概要 (平成 26 年 5 月 26 日現在)

名 称	RW2 特定目的会社
所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号日本橋一丁目ビルディング
代表者の役職・氏名	取締役 須貝信
事業内容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務
資本金	2,311 百万円
設立年月日	平成 19 年 4 月 10 日
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・本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。なお、本資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社(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)が当該会社へ優先出資を行っております。
人的関係	本投資法人・本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・本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(本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業務を受託しており、当該会社は、本資産運用会社の社内規程である関係会社取引規程に定める関係会社等に該当しております。

5. 物件取得者等の状況

	前所有者	前々所有者
会社名	RW2 特定目的会社	特別な利害関係にあるもの以外
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	投資運用目的	—
取得時期	平成 19 年 6 月 27 日	—
取得価格	前所有者が 1 年を超えて所有しているため記載を省略します。	—

6. 媒介の概要

該当なし

7. 利害関係人等との取引

以下の取引については、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。

また本物件は、RW2 特定目的会社から取得します。当該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。

8. 今後の見通し

本物件取得について、本投資法人の平成 26 年 8 月期(第 25 期:平成 26 年 3 月 1 日～平成 26 年 8 月 31 日)及び平成 27 年 2 月期(第 26 期:平成 26 年 9 月 1 日～平成 27 年 2 月 28 日)における運用状況への影響は軽微であり、平成 26 年 4 月 11 日付「平成 26 年 2 月期(平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月 28 日)決算短信(REIT)」で公表しました運用状況の予想に変更はありません。

参考資料

- I. 鑑定評価書等概要
- II. 本物件取得後の運用資産一覧

以上

本日の資料の配布先: 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

I. 鑑定評価書等概要

1. 鑑定評価書サマリー

鑑定評価額(百万円)	
鑑定評価額	2,090
価格時点	平成26年5月1日
鑑定評価業者	株式会社中央不動産鑑定所
試算価格(百万円)	
積算価格	1,280
収益価格	
DCF法	2,090
DCF法による初年度運営純収益	135
DCF法による初年度純収益	121
割引率(%)	5.2
最終還元利回り(%)	5.8
直接還元法	2,130
直接還元法による純収益	117
還元利回り(%)	5.5
想定収支(百万円) ^(注)	
①運営収益 (a-b)	202
a. 潜在総収益	207
b. 空室等損失	5
②運営費用 (c+d+e+f)	70
c. 維持管理費	59
d. 公租公課	9
e. 損害保険料	0
f. その他費用	1
③運営純収益 (①-②)	131
④一時金の運用益	2
⑤資本的支出	16
⑥純収益 (③+④-⑤)	117

(注) 想定収支は、鑑定評価書記載の収益還元法(直接還元法)上の年度収支です。

2. 長期修繕費用(見込み)

各物件のエンジニアリングレポートに基づく、調査日より12年間の修繕費・更新費は以下のとおりです。

取得予定資産の名称	エンジニアリングレポート作成会社の名称	修繕・更新用(百万円)
仙台ハーヴェストビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	222

II. 本物件取得後の運用資産一覧

		物件名	取得時期	取得価格 ^(注1) (百万円)	取得価格比率 ^(注2) (%)		
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	0.7		
		ラウンドクロス一番町	平成13年12月1日	3,900	0.8		
		ラウンドクロス西新宿	平成13年12月1日	2,650	0.6		
		DT外苑	平成13年12月21日	2,430	0.5		
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	0.4		
		代々木フォレストビル	平成13年12月21日	1,473	0.3		
		ラウンドクロス南麻布	平成13年12月21日	1,394	0.3		
		ラウンドクロス赤坂	平成14年1月10日	2,624	0.6		
		ラウンドクロス三田	平成14年1月10日	1,748	0.4		
		芝大門ビル	平成14年1月10日	2,195	0.5		
		ラウンドクロス築地	平成14年1月10日	3,378	0.7		
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	1.6		
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	1.1		
		ラウンドクロス新宿	平成18年4月28日	8,020	1.7		
		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	3.9		
			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	4.7		
			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	1.0		
		日本橋本町1丁目ビル	平成19年3月28日	10,500	2.3		
		ラウンドクロス渋谷	平成20年3月28日	3,500	0.8		
		オリックス水道橋ビル	平成20年3月28日	3,000	0.7		
		オリックス品川ビル	平成20年6月27日	15,200	3.3		
		オリックス不動産西新宿ビル	平成21年3月27日	13,600	3.0		
		オーエックス田町ビル	平成22年3月29日	6,730	1.5		
		MG白金台ビル	平成25年11月1日	8,500	1.8		
		渋谷パインビル	平成26年3月20日	3,400	0.7		
	MG市ヶ谷ビルディング	平成26年4月4日	3,100	0.7			
	東京都心6区 計				159,478	34.6	
	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	1.2		
		東陽MKビル	平成13年12月1日	5,270	1.1		
		ビサイド木場	平成13年12月21日	2,450	0.5		
		オリックス池袋ビル	平成15年4月18日	9,577	2.1		
		ラウンドクロス蒲田	平成18年3月1日	5,640	1.2		
		KN自由が丘プラザ	平成19年5月30日	3,110	0.7		
		オリックス目黒ビル	平成22年7月29日	6,350	1.4		
		秋葉原ビジネスセンター	平成23年6月1日	5,060	1.1		
		その他東京23区 計				42,936	9.3
		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	0.5	
	ラウンドクロス川崎		平成16年4月27日	4,130	0.9		
	大宮宮町ビル		平成21年3月27日	4,400	1.0		
	大宮下町1丁目ビル		平成22年3月29日	3,750	0.8		
	首都圏その他地域 計				14,480	3.1	
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	1.0		
		ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	1.2		
		ルナール仙台	平成19年6月28日	8,500	1.8		
		オリックス名古屋錦ビル	平成20年9月29日	12,500	2.7		
ORE札幌ビル		平成22年10月1日	4,250	0.9			
オリックス神戸三宮ビル		平成23年9月29日	3,800	0.8			
その他地域 計				39,110	8.5		
事務所 計				256,004	55.5		

	物件名	取得時期	取得価格 ^(注1) (百万円)	取得価格比率 ^(注2) (%)			
物流施設	首都圏その他地域	戸田ロジスティクスセンター	平成20年3月28日	9,600	2.1		
		市川ロジスティクスセンター	平成20年9月29日	8,300	1.8		
		首都圏その他地域 計		17,900	3.9		
	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	2.2		
		小牧ロジスティクスセンター	平成23年6月30日	2,700	0.6		
		その他地域 計		12,900	2.8		
物流施設 計			30,800	6.7			
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	0.6		
		CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	0.5		
		aune有楽町	平成25年4月1日	9,900	2.2		
		クロスアベニュー原宿	平成25年11月1日	4,815	1.0		
		J-ONE SQUARE	平成26年1月31日	1,510	0.3		
		JouLe SHIBUYA	平成26年4月1日	7,550	1.6		
		東京都心6区 計		28,758	6.3		
	首都圏その他地域	aune港北	平成22年3月10日	4,000	0.9		
		aune幕張	平成22年3月10日	3,600	0.8		
		マルエツさがみ野店	平成23年3月1日	2,350	0.5		
		クロスガーデン川崎	平成25年3月29日	12,950	2.8		
		テックランド戸塚店(底地)	平成25年4月1日	6,020	1.3		
		クリオ藤沢駅前	平成25年12月20日	3,900	0.8		
		首都圏その他地域 計		32,820	7.1		
		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	0.7	
	岡山久米商業施設		平成23年1月31日	2,750	0.6		
	ホームセンタームサン仙台泉店(底地)		平成24年1月11日	2,350	0.5		
	aune札幌駅前		平成24年6月29日	1,900	0.4		
	盛岡南ショッピングセンターサンサ		平成24年7月31日	2,800	0.6		
	The Kitahama PLAZA(共有持分:80%)		平成25年4月1日	3,900	0.8		
	The Kitahama PLAZA(共有持分:20%)		平成26年3月20日	975	0.2		
	イオンタウン仙台泉大沢(底地)		平成25年11月1日	3,510	0.8		
	グランマート手形		平成25年11月1日	980	0.2		
	クロスモール下関長府		平成26年1月10日	2,400	0.5		
	インターヴィレッジ大曲		平成26年4月1日	5,100	1.1		
	パロー鈴鹿ショッピングセンター		平成26年4月1日	3,200	0.7		
	※ 仙台ハーヴェストビル		平成26年6月20日(予定)	2,000	0.4		
	その他地域 計			35,125	7.6		
	商業 計			96,703	21.0		
	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
				We Will 八丁堀	平成23年6月1日	2,370	0.5
				芝浦アイランド エアタワー	平成23年7月28日	6,030	1.3
				ベルファース戸越スタディオ	平成24年5月9日	2,642	0.6
		ベルファース目黒		平成24年10月19日	3,330	0.7	
		東京都心6区 計			15,591	3.4	
		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	0.8	
			ベルファース本郷弓町	平成23年6月1日	3,340	0.7	
			ベルファース三宿	平成24年3月30日	2,000	0.4	
			ウエストパークタワー池袋	平成26年4月1日	20,500	4.5	
			マイアトリア東十条	平成26年4月4日	3,000	0.7	
			その他東京23区 計		32,390	7.0	
		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	0.8	
			ベルファース尼崎	平成23年6月1日	3,440	0.7	
			ベルファース宮町	平成24年4月5日	1,500	0.3	
			ベルファース晩翠通り	平成24年4月5日	832	0.2	
			金沢香林坊マイアトリア	平成25年11月1日	2,410	0.5	
			その他地域 計		11,866	2.6	
住宅 計			59,847	13.0			
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	3.3	
			グッドタイムリビング新浦安	平成24年9月6日	1,550	0.3	
		首都圏その他地域 計		16,590	3.6		
その他 計			16,590	3.6			
総計			459,944	100.0			

※ 新規取得予定物件

- (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、価格には消費税その他取得に係る諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)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、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。