

平成 24 年 1 月 10 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**  
**(ホームセンタームサシ仙台泉店(底地))**

本投資法人は、平成 24 年 1 月 10 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：2,350,000,000 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 1 月 11 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。2010 年 10 月、環境の変化に合わせて収益特性の異なる用途の不動産を柔軟かつ機動的に取得するため「新投資方針」を整備して以降、オフィス以外の用途への投資を積極的に行ってまいりました。今般、この外部成長戦略の一環として、当該商業施設(底地)を取得することといたしました。

商業施設については、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れるものと考えます。

また、本物件は、底地(事業用借地権付土地)の取得となります。建物を保有しないため、建物減価償却費の負担がなく、建物と一体で取得する場合と比較し、賃貸事業収入のほとんどが分配金の配当原資となることから、分配金水準の維持・向上にも寄与することが期待できます。

### (1) 立地

本物件は、仙台市中心部から北に約 11 km、仙台市の主要なベッドタウンの一つである泉区に位置します。泉区内の人口増加に加え、隣接する富谷町の人口増加が著しく、今後もマーケットの拡大が見込まれるエリアです。

また、仙台市を縦断する大動脈である国道4号線(奥州街道)至近の商業集積エリアに立地することに加え、三方向で接道しており、自動車でのアプローチが容易です。

### (2) 商圈

周辺は泉パークタウンを中心とした良好な住宅地が開発されており、また工業団地の進出による人口増加が著しく、今後もマーケットポテンシャルの向上が期待できます。

### (3) テナント(土地賃借人)

本物件は、新潟県を中心にホームセンターを展開するアークランドサカモト株式会社と、長期の事業用借地権設定契約を締結しており、今後も安定したキャッシュフローが確保できるものと考えます。

同社が本物件で運営する「ホームセンタームサシ仙台泉店」は、売り場面積が約8,600坪と広く、ホームセンター固有の日用品、DIY商品だけでなく、家電、文房具等、幅広い商品を取り扱っており、また建物の一部に食品スーパーが入居するなど、近隣のホームセンターと比して競争力の高い商業施設です。

### 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24年1月11日から平成34年1月31日
所在地(地番)	宮城県仙台市泉区大沢三丁目9番1他
用途(登記簿)	—
面積(登記簿)	土地 56,109.95 m <sup>2</sup>
構造(登記簿)	—
竣工(登記簿)	—
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	2,350,000,000円(消費税および地方消費税等を除く)
鑑定評価額	2,453,000,000円
価格時点	平成23年12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24年1月11日
交通	東北自動車道「泉」ICより約1.2km、 仙台市営地下鉄線「泉中央」駅より約4.2km
用途地域等	準工業地域、大規模集客施設制限地区、準防火地域
設計	—
構造設計	—
施工	—
建築確認機関	—
主な設備・仕様等	—
耐震性に関する事項	—
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1月10日現在)
総賃料収入	非開示 (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	非開示 (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	56,109.95 m <sup>2</sup> (平成24年1月10日現在)
総賃貸可能面積	56,109.95 m <sup>2</sup> (平成24年1月10日現在)
直近の稼働率	100.0%(平成24年1月10日現在)
想定NOI	146百万円 (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。) ①稼働率:100.0% ②公租公課は平成23年度課税標準額ベース

#### 4. 取得先の概要

(平成 24 年 1 月 5 日現在)

名 称	オリックス不動産株式会社
所 在 地	東京都港区赤坂二丁目 3 番 5 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%
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 8 月期において、本投資法人は当該会社から 4 物件(取得価格 13,550 百万円)の資産を取得しています。また、平成 24 年 2 月期において、1 物件(取得価格 3,800 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	前々所有者
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	売却目的	—
取得時期	2008 年 9 月 26 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. 決済方法

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

オリックス不動産株式会社から本物件を取得します。また、本物件の不動産管理について、同社と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、本物件の取得については、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、本物件の不動産管理については、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。これら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 24 年 1 月 10 日(予定)	売買契約締結
平成 24 年 1 月 11 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2月期(第20期:平成23年9月1日～平成24年2月29日)および平成24年8月期(第21期:平成24年3月1日～平成24年8月31日)の運用状況へ与える影響は軽微であり、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)決算短信で公表した平成24年2月期および平成24年8月期の運用状況の予想に変更ございません。

## 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. 本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 : 2,453,000,000 円  
価格時点 : 平成 23 年 12 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

割合法に準じて求めた価格 : 2,515,000,000 円  
DCF 法による収益価格 : 2,453,000,000 円 (割引率 : 6.2%)



### Ⅲ.「ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)」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	1.1		
		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	2.3		
		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	18,000	5.2		
			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	6.3		
			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	3.0		
		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	4.4		
		オリックス不動産西新宿ビル	平成21年3月27日	13,600	3.9		
		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	42.3
	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	1.5		
		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	2.8		
		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	1.5		
		その他東京23区 計				42,936	12.5
		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	4.2	
	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	3.6		
		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	11.3		
事務所 計				242,304	70.3		



	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	2.4
		首都圏その他地域 計		21,900	6.4
	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	3.7
<b>物流施設 計</b>			<b>34,800</b>	<b>10.1</b>	
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	1.2
		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	2.9
	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	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ン仙台泉店(底地)	平成24年1月11日(予定)	2,350	0.7
その他地域 計		8,360	2.4		
<b>商業 計</b>			<b>23,293</b>	<b>6.8</b>	
住宅	東京都心6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
		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
		東京都心6区 計		15,169	4.4
	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	1.0
		ベルファース本郷弓町	平成23年6月1日	3,340	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		
<b>住宅 計</b>			<b>29,183</b>	<b>8.5</b>	
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
<b>その他 計</b>			<b>15,040</b>	<b>4.4</b>	
<b>総計</b>			<b>344,620</b>	<b>100.0</b>	
<b>64物件</b>					

※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。