

平成 24 年 8 月 23 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**  
**(グッドタイムリビング新浦安)**

本投資法人は、平成 24 年 8 月 23 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 : 1,550,000,000 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 9 月 6 日

売 主 : ホスピタリティ・レジデンス・ツー特定目的会社

取 得 資 金 : 借入金(予定)

支 払 条 件 : 契約時 5,000,000 円、引渡時 残額一括決済

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。かかる投資戦略に基づき、「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、当該介護付有料老人ホーム(特定施設)(以下、「本物件」)を取得することと致しました。

本物件は、オペレーター(施設運営事業者)の実績・運営能力の高さにより、長期に渡る高稼働を維持し、キャッシュフローの安定性を有しております。

本物件取得と同日付けで、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あり、中長期的な安定収益が期待できるものと考えております。

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京葉線「新浦安」駅よりバス約 10 分、最寄りのバス停より徒歩約 3 分に位置します。周辺の明海地区は、平成 21 年 3 月に土地区画整理事業が完了しており、住宅・商業施設・公園緑地・道路等が計画的に整備された統一感のある街並みを形成し、優れた住環境から人気の高いエリアです。

### (2) 建物施設・オペレーター等

本物件は、介護付有料老人ホームとして設計され、プライバシーを尊重した一人部屋 66 室と二人部屋 8 室の全 74 室で構成されています。また、共用施設には、レストラン・パーティールーム・ファミリールーム(家族用宿泊室)・ビューティーサロン(理美容室)・医務室等を擁し、介護・医療に留まらない「上質な住まい」の提供を行っています。

本物件のオペレーターである、オリックス・リビング株式会社は平成 17 年 4 月 1 日にオリックス不動産株式会社と日本の介護・医療の第一人者である春山満氏が率いる株式会社ハンディネットワークインターナショナルが共同出資(資本金 5 千万円、出資比率 75%対 25%)して設立した高齢者住宅運営会社です。『生活・介護・医療』の一貫したサービスの提供」というコンセプトとオリックスグループの信用力を支持され、首都圏・関西圏において 20 施設の運営実績があります。

## 3. 取得資産の内容

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(予定)
信託契約期間(予定)	平成 24 年 9 月 6 日から平成 44 年 9 月 30 日
所在地(住居表示)	千葉県浦安市明海六丁目 1 番 3 号
用途(登記簿)	老人ホーム
面積(登記簿)	土地 4,958.86 m <sup>2</sup> 建物 4,111.04 m <sup>2</sup> (延床面積)
構造(登記簿)	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
竣工(登記簿)	平成 18 年 10 月 31 日
所有・それ以外の別	所有権
前所有者	ホスピタリティ・レジデンス・ツー特定目的会社
取得価格	1,550,000,000 円(消費税および地方消費税等を除く)
鑑定評価額	1,640,000,000 円
価格時点	平成 24 年 8 月 1 日
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
取得予定年月日	平成 24 年 9 月 6 日
交通	JR 京葉線「新浦安」駅からバス約 10 分、最寄りのバス停より徒歩約 3 分
用途地域等	第一種中高層住居専用地域
設計	三井住友建設株式会社
構造設計	三井住友建設株式会社
施工	三井住友建設株式会社
建築確認機関	株式会社東京建築検査機構
主な設備・仕様等	[エレベータ]2 基(乗用 13 人乗り×1、寝台用 15 人乗り×1) [小荷物専用昇降機]1 基 [駐車場]19 台 [駐輪場]24 台
耐震性に関する事項	PML6.64%(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	東日本大震災の影響により、物件が所在する明海地区全域において今後3年で浦安市による「地籍調査(再測量)」が実施される予定であり、再測量の結果、敷地面積が変更される可能性があります。
テナントの総数	1 (平成24年9月6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	4,143.60 m <sup>2</sup> (平成24年9月6日時点)
総賃貸可能面積	4,143.60 m <sup>2</sup> (平成24年9月6日時点)
直近の稼働率	100.0% (平成24年9月6日時点)
想定NOI	年間105百万円 (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: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8月17日現在)

名称	ホスピタリティ・レジデンス・ツー特定目的会社
所在地	東京都中央区日本橋室町三丁目1番20号
代表者の役職・氏名	須貝 信
事業内容	1.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け並びにその管理及び処分にかかる業務 2.その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
資本金	100万円
設立年月日	平成18年11月16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

該当なし

## 7. 決済方法

取 得 資 金 : 借入金(予定)

支 払 条 件 : 契約時 5,000,000 円、引渡時 残額一括決済

## 8. 取得の日程

平成 24 年 8 月 23 日(予定)	売買契約締結
平成 24 年 9 月 6 日(予定)	決済・物件引渡し

## 9. 今後の見通し

本物件取得による本投資法人の平成 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は軽微であり、平成 24 年 7 月 30 日付リリース「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」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. 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



## II. 鑑定評価書等概要

### (1) 鑑定評価額

鑑定評価額 : 1,640,000,000 円  
 価格時点 : 平成 24 年 8 月 1 日  
 鑑定評価業者 : 一般財団法人日本不動産研究所

### (2) 試算価格

積算価格 : 1,680,000,000 円  
 収益価格 : DCF 法 - 1,620,000,000 円 (割引率 : 6.3%、最終還元利回り : 6.7%)  
 直接還元法 - 1,650,000,000 円 (還元利回り : 6.5%)

### (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)	114
a. 潜在総収益	114
b. 空室等損失	0
②運営費用 (c+d+e+f)	7
c. 維持管理費 (管理費、水道光熱費、修繕費、PM フィー等)	1
d. 公租公課	5
e. 損害保険料	0
f. その他費用	0
③運営純収益 (①-②)	106
④一時金の運用益	2
⑤資本的支出	1
⑥純収益 (③+④-⑤)	107

### (4) 長期修繕費用 (見込み)

エンジニアリングレポート(株式会社アースアプレイザル)に基づく、今後 12 年間の修繕費用は 29,810 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	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		
		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	0.9		
		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	3.9		
		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	41.0
	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	2.7		
		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	12.2
		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	11.1
	事務所 計				241,004	68.4	

	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	戸田ロジスティクスセンター	平成20年3月28日	2.7	
		市川ロジスティクスセンター	平成20年9月29日	2.4	
		首都圏その他地域 計		17,900	5.1
	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	3.7
物流施設 計			30,800	8.7	
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	0.7	
		CUBE代官山	平成16年3月31日	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	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	0.3
芝浦アイランド ブルームタワー			平成23年1月31日	1.6	
We Will 八丁堀			平成23年6月1日	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ジオ			平成24年5月9日	2,642	0.7
東京都心6区 計				17,811	5.1
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	10.3	
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	4.3	
		※ グッドタイムリビング新浦安	平成24年9月6日(予定)	0.4	
	首都圏その他地域 計		16,590	4.7	
その他 計			16,590	4.7	
総計			352,544	100.0	
69物件					

※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。