

平成 23 年 2 月 18 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(マルエツさがみ野店)

本投資法人は、平成 23 年 2 月 18 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

取得価格 : 2,350,000,000 円 (消費税およ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 3 月 1 日

売主 : オリックス不動産株式会社

取得資金 : 投資法人債による調達資金 および自己資金

詳細は、平成 23 年 1 月 21 日付「投資法人債の発行に関するお知らせ」をご参照下さい。

支払条件 : 引渡時 100%

2. 取得の理由

本投資法人は現在、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、本商業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

本物件の位置するさがみ野エリアは、神奈川県海老名市の東部、相模鉄道本線「さがみ野」駅を中心に戸建住宅やマンションが広がり、横浜・東京方面のベッドタウンとして発展する地域です。本物件は、「さがみ野」駅より徒歩約 4 分に位置し、駅前エリアに接続する主要幹線道路に面していることから視認性が高く、車でのアクセスも良好なため、地域密着型の商業施設として集客が期待できる立地にあります。

(2) 商圏

本物件の商圏人口は、1km 圏で約 3.3 万人、3km 圏で約 20 万人、5km 圏で約 53 万人であり、肥沃なマーケットを有しています。特に、足元 1 km 圏内は 30 歳代の人口比率が全国・神奈川県平均を大きく上回ることから、旺盛な消費力を持つマーケットであると言えます。また、全商圏において、人口・世帯数共に増加傾向にあることから、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) 建物施設・テナント等

本物件は、平成 17 年 11 月に竣工した 2 階建の地域密着型商業施設であり、214 台収容可能な平面駐車場や駐輪場、屋根付き歩行者用通路等が整備されています。また、本物件は、首都圏を中心にスーパーマーケットを展開する株式会社マルエツに長期賃貸借契約で一棟貸しをしています。1 階は食品売場、2 階はドラッグストアや実用衣料品等の日用実需品販売店、歯科医院、飲食店等の株式会社マルエツから転借しているテナントにより構成され、日常生活のニーズをワンストップでカバーできることから、周辺競合施設と比較して利便性の高い商業施設となっています。

3. 取得資産の内容

特定資産の種類	不動産信託受益権
信託受託者	住友信託銀行株式会社
信託契約期間	平成 18 年 2 月 10 日から平成 28 年 2 月 9 日
所在地（住居表示）	神奈川県海老名市東柏ヶ谷 5 丁目 14 番 6 号
用途（登記簿）	店舗
面積（登記簿）	土地 9,256.20 m ² 建物 6,863.76 m ² (延床面積)
構造（登記簿）	鉄骨造陸屋根 2 階建
竣工（登記簿）	平成 17 年 11 月 9 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
取得価額	2,350,000,000 円（消費税および地方消費税を除く）
鑑定評価額	2,350,000,000 円
価格時点	平成 23 年 1 月 19 日
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
取得予定年月日	平成 23 年 3 月 1 日
交通	相模鉄道本線「さがみ野」駅より徒歩約 4 分
用途地域等	準工業地域、準防火地域
設計	株式会社伊藤建築設計事務所
構造設計	株式会社伊藤建築設計事務所
施工	株式会社大城組
建築確認機関	株式会社都市居住評価センター
主な設備・仕様等	[エレベーター] 3 基(乗用 2 基・20 人乗り、荷物用 1 基) [エスカレーター] 2 基 [駐車場] 214 台(地上:109 台、屋上:105 台)
耐震性に関する事項	PML10%（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（転借人を除く、平成 23 年 2 月 18 日現在）

総賃料収入	163 百万円 テナントとの契約関係等やむを得ない理由により、鑑定評価書記載の収益還元法(直接還元法)上の運営収益を記載しております。
敷金・保証金	- テナントとの契約関係等やむを得ない理由により、非開示としております。
総賃貸面積	8,250.89 m ² (平成 23 年 2 月 18 日現在)
総賃貸可能面積	8,250.89 m ² (平成 23 年 2 月 18 日現在)
直近の稼働率	100.0% (平成 23 年 2 月 18 日現在)

4. 取得先の概要

(平成 23 年 2 月 15 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、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	平成 23 年 2 月 18 日現在、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 22 年 8 月期において、本投資法人は当該会社から 2 物件(取得価格 13,950 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	平成 18 年 2 月 10 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 : 投資法人債による調達資金 および自己資金

詳細は、平成 23 年 1 月 21 日付「投資法人債の発行に関するお知らせ」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およ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 23 年 2 月 18 日 売買契約締結

平成 23 年 3 月 1 日(予定) 決済・物件引渡し

10. 今後の見通し

本物件をはじめとする新規取得物件の運用益の増加の他、プラス要因として「ラウンドクロス元代々木」¹ 譲渡による譲渡益の発生等がある一方、マイナス要因として、「ラウンドクロス元代々木」および「ソネット上池袋」² 譲渡による運用益の消失並びに昨今の不動産賃貸市況を勘案した結果、現時点において、平成 22 年 8 月期(第 17 期:平成 22 年 3 月 1 日～平成 22 年 8 月 31 日)決算短信で公表した平成 23 年 8 月期(第 19 期:平成 23 年 3 月 1 日～平成 23 年 8 月 31 日)の運用状況の予想については、変更ありません。

1. 詳細は、本日付リリース「資産の譲渡に関するお知らせ(ラウンドクロス元代々木)」をご覧ください。

2. 平成22年12月27日に「ソネット上池袋」を譲渡いたしました。詳細は、平成22年12月17日付リリース「資産の譲渡に関するお知らせ(ソネット上池袋)」をご覧ください。

参考資料

- ・ 新規取得物件の写真、地図
- ・ 鑑定評価書等概要
- ・ 新規取得および「ラウンドクロス元代々木」譲渡後の運用資産一覧

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 : 2,350,000,000 円
 価格時点 : 平成 23 年 1 月 19 日
 鑑定評価業者 : 大和不動産鑑定株式会社

(2) 試算価格

積算価格 : 2,560,000,000 円
 収益価格 : DCF 法 - 2,340,000,000 円 (割引率 : 6.0%、最終還元利回り : 6.4%)
 直接還元法 - 2,360,000,000 円 (還元利回り : 6.2%)

(3) 想定収支

以下の数値は、鑑定評価書記載の収益還元法(直接還元法)上の年度収支であり、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)	
運営収益 (a-b)	163
a. 潜在総収益	163
b. 空室等損失	0
運営費用 (c+d+e+f)	18
c. 維持管理費(管理費、水道光熱費、PMフィー等)	4
d. 公租公課	13
e. 損害保険料	0
f. その他費用	0
運営純収益 (-)	144
一時金の運用益	2
資本的支出	1
純収益 (+ -)	146

(4) 長期修繕費用(見込み)

エンジニアングレポート(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 8,478 千円です。

新規取得および「ラウンドクロス元代々木」譲渡後の運用資産一覧

	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	1.1		
		ラウンドクロス一番町	平成13年12月1日	3,900	1.3		
		ラウンドクロス西新宿	平成13年12月1日	2,650	0.9		
		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	0.8		
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	0.6		
		代々木フォレストビル	平成13年12月21日	1,473	0.5		
		ラウンドクロス南麻布	平成13年12月21日	1,394	0.5		
		ラウンドクロス赤坂	平成14年1月10日	2,624	0.9		
		ラウンドクロス三田	平成14年1月10日	1,748	0.6		
		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	1.1		
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	2.4		
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	1.7		
		ラウンドクロス新宿	平成18年4月28日	8,020	2.6		
		シーフォーススクエア / センタービルディング	平成17年9月30日	18,000	5.8		
		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	7.1		
			ラウンドクロス新宿5丁目	平成19年4月26日	4,500	1.5	
			日本橋本町1丁目ビル	平成19年3月28日	10,500	3.4	
			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	1.0	
			オリックス品川ビル	平成20年6月27日	15,200	4.9	
			オリックス不動産西新宿ビル	平成21年3月27日	13,600	4.4	
			オーエックス田町ビル	平成22年3月29日	6,730	2.2	
			東京都心6区 計		145,778	47.3	
			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	1.8
				東陽MKビル	平成13年12月1日	5,270	1.7
		ピサイド木場		平成13年12月21日	2,450	0.8	
		オリックス池袋ビル		平成15年4月18日	9,577	3.1	
		ラウンドクロス蒲田		平成18年3月1日	5,640	1.8	
		KN自由が丘プラザ		平成19年5月30日	3,110	1.0	
		オリックス目黒ビル		平成22年7月29日	6,350	2.1	
		その他東京23区 計		37,876	12.3		
		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	0.7	
			ラウンドクロス川崎	平成16年4月27日	4,130	1.3	
			大宮宮町ビル	平成21年3月27日	4,400	1.4	
			大宮下町1丁目ビル	平成22年3月29日	3,750	1.2	
		首都圏その他地域 計		14,480	4.7		
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	1.5		
		ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	1.8		
		ルナール仙台	平成19年6月28日	8,500	2.8		
		オリックス名古屋錦ビル	平成20年9月29日	12,500	4.1		
		ORE札幌ビル	平成22年10月1日	4,250	1.4		
	その他地域 計		35,310	11.5			
	事務所 計		233,444	75.7			
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	1.3		
		戸田ロジスティクスセンター	平成20年3月28日	9,600	3.1		
		市川ロジスティクスセンター	平成20年9月29日	8,300	2.7		
		首都圏その他地域 計		21,900	7.1		
	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	3.3		
		その他地域 計		10,200	3.3		
	物流施設 計		32,100	10.4			
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	0.8		
		東京都心6区 計		4,983	1.6		
	首都圏その他地域	aune港北	平成22年3月10日	4,000	1.3		
		aune幕張	平成22年3月10日	3,600	1.2		
		マルエツさがみ野店	平成23年3月1日(予定)	2,350	0.8		
		首都圏その他地域 計		9,950	3.2		
	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	1.1		
		岡山久米商業施設	平成23年1月31日	2,750	0.9		
その他地域 計			6,010	1.9			
	商業 計		20,943	6.8			
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 プルムタワー	平成23年1月31日	5,550	1.8		
		東京都心6区 計		6,769	2.2		
	住宅 計		6,769	2.2			
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	4.9		
		首都圏その他地域 計		15,040	4.9		
	その他 計		15,040	4.9			
	総計	54物件	308,296	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。