

平成 22 年 9 月 29 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 佐藤 光男
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(ORE 札幌ビル)

本投資法人は、平成 22 年 9 月 29 日付で下記の通り資産の取得を決定致しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

取得予定資産 : 不動産及び不動産の賃借権

本物件は建物および土地の賃借権からなる、いわゆる借地権付建物です。土地の賃借権は、借地借家法第 22 条に定める定期借地権です。

取得価格 : 4,250,000,000 円 (消費税および地方消費税をそれぞれ含みません。)

上記取得価格の他、一般定期借地権設定契約に基づく土地所有者に対する差入保証金返還請求権の譲渡代金として、229,327,500 円を売主に対して譲渡実行日に支払います。

取得予定日 : 平成 22 年 10 月 1 日

売主 : オリックス不動産株式会社

取得資金 : 借入金¹、投資法人債²および自己資金(予定)

1 詳細は、平成 22 年 9 月 17 日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

2 詳細は、平成 22 年 8 月 6 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

本投資法人の規約等に定める資産運用の対象および方針に基づき、ポートフォリオの充実および中長期的な分配金の安定性及び成長性の維持・向上を図る観点より、当該物件の取得を決定致しました。なお、物件の取得に際し、特に以下の点を評価致しました。

立地

当該物件の位置する札幌市中央区は、北海道内の政治・経済・商業・文化の中心地です。官公庁、金融機関、大手企業の支店等が数多く集積する道内最大のオフィスエリアでもある札幌中央区エリアにおいて、当該物件は、札幌市営地下鉄線「さっぽろ」駅から徒歩約 4 分、「大通」駅から徒歩約 5 分および JR 線「札幌」駅から徒歩 9 分と交通利便性に優れた立地にあります。

建物施設等

当該物件は、平成 20 年 11 月竣工の地上 12 階建の新築オフィスビルです。基準階は、約 314 坪の貸室面積を有し、整形無柱、天井高 2,800 mm および OA フロア 100 mm の広々とした空間を確保しております。また、1フロア10分割が対応可能であるほか、個別空調、機械警備および計 70 台の駐車スペース等の高いスペックを備えた物件であることから、札幌中央区エリアにおいて競争力を発揮することが期待できます。

3. 取得資産の内容

特定資産の種類	不動産及び不動産の賃借権 建物および土地の賃借権からなる、いわゆる借地権付建物です。土地の賃借権は、借地借家法第 22 条に定める定期借地権です。
所在地（地名地番）	北海道札幌市中央区北二条西一丁目 1 番地 7
用途（登記簿上）	事務所、店舗
面積（登記簿上）	土地：1,895.27 m ² 建物：15,631.35 m ² (延床面積)
構造（登記簿上）	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建
竣工（登記簿上）	平成 20 年 11 月 21 日
所有・それ以外の別	土地：定期借地権 建物：所有権
前所有者	オリックス不動産株式会社
取得価額	4,250,000,000 円（消費税および地方消費税を除く） 上記取得価格の他、一般定期借地権設定契約に基づく土地所有者に対する差入保証金返還請求権の譲渡代金として、229,327,500 円を売主に対して譲渡実行日に支払います。
鑑定評価額	4,266,000,000 円
価格時点	平成 22 年 9 月 15 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 22 年 10 月 1 日
交通	札幌市営地下鉄線「さっぽろ」駅より徒歩約 4 分、「大通」駅より徒歩約 5 分、JR 線「札幌」駅より徒歩約 9 分
用途制限等	商業地域、防火地域
設計	株式会社プランテック総合計画事務所
構造設計	株式会社竹中工務店
施工	株式会社竹中工務店
建築確認機関	日本 ERI 株式会社
主な設備・仕様等	[基準階貸室面積] 約 1,038 m ² (約 314 坪) [天井高] 2,800 mm + OA 床 100 mm [エレベーター] 4 基(17 人乗り) [駐車場] 70 台(多段機械式:11 台、タワーパーキング:56 台、平置:3 台) [その他] 個別空調、機械警備
耐震性に関する事項	PML 1%（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

<p>その他特筆すべき事項</p>	<p>本件土地の全部は、株式会社朝日新聞社(以下、「本土地所有者」という。)が所有しています。本件建物の敷地利用権は一般定期借地権設定契約に基づく賃借権です。当該契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>(1) 賃貸借の目的:主に事務所、店舗及び駐車場の経営の用に供する建物の所有</p> <p>(2) 契約期間:平成19年9月1日から平成91年8月31日までの72年間(契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長はなし)</p> <p>(3) 差入保証金:229,327,500円</p> <p>(4) その他: 本投資法人は、借地期間満了時には土地を原状に復して本土地所有者に返還する義務を負います。本土地所有者に対する建物の買取請求はできません。 支払賃料は、固定資産税の評価替えに従って原則3年に一度改定される旨規定されています。 本土地の全部または一部を転貸する場合、および本件借地権を譲渡する場合には本土地所有者の書面による承諾が必要です。本土地所有者が本土地を売却する際には、他に優先して本投資法人に申し入れをし、二者間で本土地の売買に関し、協議するものとします。ただし、本土地所有者の申し入れ後3ヶ月以内に二者間で本件土地の売買に関する条件が整わなかった場合には、本土地所有者は、本投資法人以外の第三者に対して本土地を売却することができます。</p>
<p>テナントの総数</p>	<p>10 (駐車場等を除く、平成22年9月29日現在)</p>
<p>総賃料収入</p>	<p>481百万円/年 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。</p>
<p>敷金・保証金</p>	<p>457百万円 (駐車場等を除く、平成22年9月29日現在)</p>
<p>総賃貸面積</p>	<p>11,259.57 m² (平成22年9月29日現在)</p>
<p>総賃貸可能面積</p>	<p>11,672.41 m² (平成22年9月29日現在)</p>
<p>直近の稼働率</p>	<p>96.5% (平成22年9月29日現在)</p>

4. 取得先の概要

(平成22年9月24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、資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当します。
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	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

建物

	前所有者
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との関係	上記4.「取得先の概要」参照
取得経緯・理由等	開発目的(平成20年11月竣工)
取 得 時 期	
取 得 価 格	

6. 媒介の概要

該当なし

7. 決済方法

取 得 資 金 : 借入金¹、投資法人債²および自己資金(予定)

¹詳細は、平成22年9月17日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

²詳細は、平成22年8月6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

オリックス不動産株式会社から「ORE 札幌ビル」を取得します。当該取引については、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。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 22 年 9 月 29 日(予定) 売買契約締結
平成 22 年 10 月 1 日(予定) 決済・物件引渡し

10. 今後の見通し

本物件の取得が、平成23年2月期(第18期:平成22年9月1日～平成23年2月28日)の運用状況に与える影響は軽微であり、平成22年2月期(第16期:平成21年9月1日～平成22年2月28日)決算短信で公表した平成23年2月期の運用状況の予想に変更はありません。

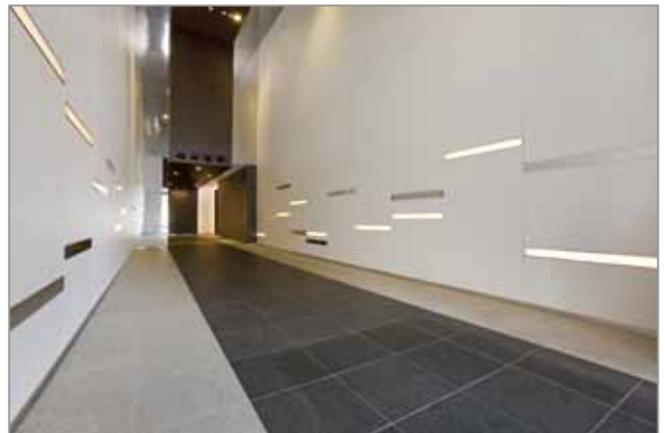
参考資料

- ・新規取得物件の写真、地図
- ・鑑定評価書等概要
- ・「ORE 札幌ビル」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

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 : 4,266,000,000 円
 価格時点 : 平成 22 年 9 月 15 日
 鑑定評価業者 : 株式会社中央不動産鑑定所

(2) 試算価格

積算価格 : 3,009,000,000 円
 収益価格 : DCF 法 4,266,000,000 円 (割引率 : 6.3%、最終還元利回り : 7.1%)
 直接還元法 4,096,000,000 円 (還元利回り : 6.6%)

(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)	481
a. 潜在総収益	535
b. 空室等損失	53
運営費用 (c+d+e+f)	198
c. 維持管理費(管理費、水道光熱費、PMフィー等)	104
d. 公租公課	34
e. 損害保険料	0
f. その他費用	58
運営純収益 (-)	283
一時金の運用益	2
資本的支出	15
純収益 (+ -)	270

(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、114,183 千円です。

「ORE 札幌ビル」取得後の運用資産一覧

事務所		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3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	
		ビサイド白金	平成13年12月21日	1,300	0.4	
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	0.6	
		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	2.5	
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	1.7	
		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	7.2	
		日本橋本町1丁目ビル	平成19年3月28日	10,500	3.4	
		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	5.0		
	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3区 計				91,605	30.0
	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	1.8	
		東陽MKビル	平成13年12月1日	5,270	1.7	
		ラウンドクロス元代々木	平成13年12月1日	5,091	1.7	
		ラウンドクロス西新宿	平成13年12月1日	2,650	0.9	
		ビサイド木場	平成13年12月21日	2,450	0.8	
		DT外苑	平成13年12月21日	2,430	0.8	
		代々木フォレストビル	平成13年12月21日	1,473	0.5	
		オリックス池袋ビル	平成15年4月18日	9,577	3.1	
		ラウンドクロス新宿	平成18年4月28日	8,020	2.6	
		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	5.9	
		ラウンドクロス蒲田	平成18年3月1日	5,640	1.8	
		ラウンドクロス新宿5丁目	平成19年4月26日	4,500	1.5	
		KN自由が丘プラザ	平成19年5月30日	3,110	1.0	
		エス・ティーン・ワールドビル	平成20年3月28日	3,500	1.1	
		オリックス不動産西新宿ビル	平成21年3月27日	13,600	4.5	
		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				97,140	31.8	
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	1.4	
	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(予定)	4,250	1.4		
	その他地域 計				35,310	11.6
事務所 計				238,535	78.2	
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	
		戸田パークロジスティックセンター	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
	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	10.5	
商業施設	東京都心3区	日本地所南青山ビル	平成15年10月31日	2,548	0.8	
		東京都心3区 計				2,548
	その他東京23区	CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	0.8	
		その他東京23区 計				2,435
	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	
	首都圏その他地域 計				7,600	2.5
	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	
その他地域 計				3,260	1.1	
商業 計				15,843	5.2	
ホテル	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
ホテル 計				15,040	4.9	
その他	東京都心3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	
		東京都心3区 計				1,219
	その他東京23区	ソネット上池袋	平成13年12月1日	2,377	0.8	
		その他東京23区 計				2,377
その他 計				3,596	1.2	
総計		53物件		305,114	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。