

平成 23 年 9 月 20 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 (オリックス神戸三宮ビル)

本投資法人は、平成 23 年 9 月 20 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 : 3,800,000,000 円 (消費税及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 9 月 29 日

売主 : オリックス不動産株式会社

取得資金 : 借入金(予定)
(注) 詳細は、本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」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、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、本物件を取得をすることといたしました。

本物件は、立地特性や物件スペックにより、中長期的な安定収益が期待できることから、分配金水準の向上に寄与するものと考えます。

(1) 立地

本物件は、JR 神戸線「三ノ宮」駅から徒歩約 5 分に位置します。三宮エリアは、JR 神戸線、阪急神戸線、阪神電鉄本線の他、市営地下鉄海岸線、西神・山手線、ポートライナーも乗り入れており、関西圏全般及び神戸市各所へのアクセスが容易な関西屈指のターミナル駅です。山陽新幹線「新神戸駅」や神戸空港へのアクセスも容易であり、交通利便性の高いエリアとなっています。また、兵庫県内や神戸エリアを中心に事業を展開する企業の拠点の他、企業の支店や営業所、ビジネスホテル、商業施設の立地が多く、神戸市における経済、商業の中心地となっています。

(2) 建物施設・テナント等

本物件は、平成 21 年竣工の地上 12 階建のオフィスビルです。基準階の貸室面積は約 164 坪あり、無柱空間、天井高 2,800mm および OA フロア 100mm、機械式駐車場 40 台を有し、個別空調、機械警備など高

いスペックを備えた物件です。また、基準階は5分割まで分割可能であり、多様な需要の取り込みが可能です。

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23年9月29日から平成33年9月28日
所在地(住居表示)	兵庫県神戸市中央区御幸通6丁目1番10号
用途(登記簿)	事務所、教習所、車庫
面積(登記簿)	土地 1,032.83 m ² 建物 7,847.58 m ² (延床面積)
構造(登記簿)	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根12階建
竣工(登記簿)	平成21年9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
取得価格	3,800,000,000円(消費税及び地方消費税を除く)
鑑定評価額	3,820,000,000円
価格時点	平成23年8月1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9月29日
交通	JR線「三ノ宮」駅徒歩約5分 市営地下鉄線「三宮・花時計前」駅徒歩約2分
用途地域等	商業地域、防火地域等
設計	浅井謙建築研究所株式会社
構造設計	株式会社北条建築構造研究所
施工	株式会社銭高組
建築確認機関	財団法人日本建築センター
主な設備・仕様等	[基準階貸室面積] 約543 m ² (約164坪) [天井高] 2,800 mm+OA床100 mm [エレベーター] 3基(15人乗り:2基、17人乗り:1基) [駐車場] 40台(機械式駐車場)[その他] 個別空調、機械警備
耐震性に関する事項	PML6% (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	・北側隣接地(地番309番)の犬走りの一部が、本土地に越境しております。 ・本物件の売主の費用と責任において、隣地所有者との間で越境に関する合意書を交わすこととしております。

テナントの総数	13 (駐車場等を除く、平成23年9月20日現在)
総賃料収入	24百万円/月(駐車場等を除く、平成23年9月20日現在)
敷金・保証金	225百万円
総賃貸面積	6,137.62 m ² (平成23年9月20日現在)
総賃貸可能面積	6,252.85 m ² (平成23年9月20日現在)
直近の稼働率	98.2% (平成23年9月20日現在)
想定NOI	年間256百万円 (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除外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:98.0% 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23年9月14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3物件(取得価格10,110百万円)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
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21年9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(予定)

(注)詳細は、本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」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 23 年 9 月 22 日(予定)	売買契約締結
平成 23 年 9 月 29 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)の運用状況へ与える影響は軽微であり、平成 23 年 5 月 9 日付リリース「平成 23 年 8 月期及び平成 24 年 2 月期の運用状況の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. 「オリックス神戸三宮ビル」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

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 : 3,820,000,000 円
 価格時点 : 平成 23 年 8 月 1 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 : 2,660,000,000 円
 収益価格 : DCF 法 - 3,810,000,000 円 (割引率 : 5.8%、最終還元利回り : 6.2%)
 直接還元法 - 3,840,000,000 円 (還元利回り : 6.0%)

(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)	319
a. 潜在総収益	344
b. 空室等損失	25
②運営費用 (c+d+e+f)	89
c. 維持管理費(管理費、水道光熱費、PMフィー等)	62
d. 公租公課	25
e. 損害保険料	0
f. その他費用	1
③運営純収益 (①-②)	229
④一時金の運用益	4
⑤資本的支出	3
⑥純収益 (③+④-⑤)	230

(4) 長期修繕費用(見込み)

エンジニアリングレポート(NKSJ リスクマネジメント株式会社)に基づく、今後 12 年間の修繕費用は 59,220 千円です。

Ⅲ. 「オリックス神戸三宮ビル」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	
		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	0.7	
		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 平成18年4月28日	18,000	5.3	
		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	6.4	
		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	3.1	
		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	4.0	
		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	42.6
	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	1.6	
		東陽MKビル	平成13年12月1日	5,270	1.5	
		ピサイド木場	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	1.9	
		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
	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	2.5	
		オリックス名古屋錦ビル	平成20年9月29日	12,500	3.7	
		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(予定)	3,800	1.1	
	その他地域 計				39,110	11.4
事務所 計				242,304	70.8	

	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	3.8	
	物流施設 計		34,800	10.2	
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	1.5
	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	1.1
		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	1.0
		岡山久米商業施設	平成23年1月31日	2,750	0.8
		その他地域 計		6,010	1.8
	商業 計		20,943	6.1	
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 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	1.8
		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	
	住宅 計		29,183	8.5	
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
	その他 計		15,040	4.4	
	総計	63物件	342,270	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。