

平成 22 年 7 月 27 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(オリックス目黒ビル)

本投資法人は、平成 22 年 7 月 27 日付で下記の通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 および建物附属設備(電気錠コントローラ等)
 本投資法人は不動産信託受益権を取得後、同日付にて当該信託契約を解約し、本物件の
 所有権を取得いたします。

取得価格 : 6,350,000,000 円 (消費税および地方消費税をそれぞれ含みません。)
 [内訳]不動産信託受益権 6,349,792,000 円
 建物附属設備(電気錠コントローラ等) 208,000 円

取得予定日 : 平成 22 年 7 月 29 日

売主 : エーティーエス有限会社

取得資金 : 自己資金および借入金 (予定)
 詳細は、平成 22 年 7 月 26 日付「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、小規模で築年数が経過した物件を売却する一方、築年が浅く、中規模以上の優良物件を取得することで、ポートフォリオの質の向上を図りながら、資産規模の拡大に取り組んでおります。この外部成長方針の一環として、平成 22 年 6 月および 7 月に実施した 2 物件の譲渡により得た資金を活用し、本物件を取得することと致しました。(詳細は、平成 22 年 6 月 9 日付「資産の譲渡に関するお知らせ(グランドメゾン白山)」および平成 22 年 7 月 8 日付「資産の譲渡に関するお知らせ(ラウンドクロス赤坂見附)」をご参照下さい。)

立地

当該物件は、JR 山手線、東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線および東急目黒線という複数の路線が利用可能な「目黒」駅から徒歩約 6 分に位置します。目黒通りや山手通りにも近く、首都高速 2 号目黒線「目黒」出入口へのアクセスも容易であり、交通利便性に優れた物件です。また、目黒川沿いに立地しており、高い視認性を有しています。

建物施設等

当該物件は、地下 1 階地上 10 階建のオフィスビルです。基準階の貸室面積は約 206 坪あり、OA フロア、個別空調、機械警備および計 77 台の駐車スペース等の高いスペックを備えています。

3. 取得資産の内容

特定資産の種類	不動産信託受益権 および建物附属設備(電気錠コントローラ等)
信託受託者	住友信託銀行株式会社
信託契約期間	平成15年3月25日～平成24年3月30日
所在地(住居表示)	東京都目黒区目黒一丁目24番12号
用途(登記簿上)	事務所、駐車場、休憩所
面積(登記簿上)	土地 3,088.58 m ² 建物 11,119.16 m ² (延床面積、別途附属建物:休憩所 3.38 m ² あり)
構造(登記簿上)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建 附属建物(休憩所):鉄骨造陸屋根平屋建
竣工(登記簿上)	平成8年1月17日
所有・それ以外の別	所有権
前所有者(前受益者)	エーティーエス有限会社
取得価額	6,350,000,000円(消費税および地方消費税を除く) [内訳]不動産信託受益権 6,349,792,000円 建物附属設備(電気錠コントローラ等) 208,000円
鑑定評価額	6,350,000,000円
価格時点	平成22年7月16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22年7月29日
交通	JR線、東京メトロ線、都営地下鉄線、東京急行電鉄線「目黒」駅より徒歩約6分
用途制限等	準工業地域、準防火地域、第3種高度地区
設計	株式会社松田平田設計
構造設計	株式会社松田平田設計
施工	株式会社竹中工務店、日本国土開発株式会社、戸田建設株式会社、株式会社フジタ 建設共同企業体
建築確認機関	行政
主な設備・仕様等	[基準階貸室面積] 約681 m ² (約206坪) [天井高] 2,700 mm + OA床150 mm [エレベーター] 4基(15人乗り:3基、17人乗り:1基) [駐車場] 77台(自走式) [その他] 個別空調、機械警備
耐震性に関する事項	PML11% (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	<ul style="list-style-type: none"> 当該物件の土地の一部(目黒一丁目92番9)について、東京都目黒区、前々所有者との間で締結された平成8年1月17日付通行地役権設定契約書にて、東京都目黒区が所有する土地(目黒一丁目92番8)へ通行することを目的とした、通行地役権が設定されています。 当該物件の北西側隣接地(92番8)から当該物件土地側に隣接地所有の花壇の一部が越境している可能性があります。 当該物件の南側隣接地(無地番)から当該物件土地側に隣接地所有のフェンスの一部が、当該物件側に越境している可能性があります。
テナントの総数	9(駐車場等を除く、平成22年7月27日現在)

総賃料収入	462百万円 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	311百万円(駐車場等を除く、平成22年7月27日現在)
総賃貸面積	5,930.70㎡(平成22年7月27日現在)
総賃貸可能面積	6,119.61㎡(平成22年7月27日現在)
直近の稼働率	96.9%(平成22年7月27日現在)

本投資法人は、不動産信託受益権を取得後、同日付にて当該信託契約を解除し、本物件の所有権を取得いたします。

4. 取得先の概要

(平成22年7月23日現在)

名 称	エーティーエス有限会社	
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目2番3号	
代表者の役職・氏名	取締役 内山 隆太郎	
事業内容	信託受益権の売買、保有、処分及び管理、不動産の売買、賃貸借及び管理 等	
資本金	3百万円	
設立年月日	平成15年2月26日	
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、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オリックス不動産株式会社(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)が当該会社へ匿名組合出資をしています。	
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	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、本投資法人の関連当事者には該当しません。 なお、オリックス不動産投資顧問株式会社(資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等)が当該会社のアセットマネジメントを受託しており、当該会社は、資産運用会社の社内規程である関係会社取引規程に定める「関係会社等」に準じて取り扱われるべき会社です。	

5. 物件取得者等の状況

	前所有者	前々所有者
会社名	エーティーエス有限会社	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15年3月25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 : 自己資金および借入金 (予定)
詳細は、平成22年7月26日付「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

エーティーエス有限会社から「オリックス目黒ビル」および「オリックス目黒ビルの建物附属設備(電気錠コントロール等)」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7月27日	取得決定
平成22年7月28日(予定)	売買契約締結
平成22年7月29日(予定)	物件引渡し

10. 今後の見通し

本物件の取得が、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)および平成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22年8月期および平成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
- ・「オリックス目黒ビル」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 : 6,350,000,000 円
 価格時点 : 平成 22 年 7 月 16 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 : 4,840,000,000 円
 収益価格 : DCF 法 6,330,000,000 円 (割引率 : 5.0%、最終還元利回り : 5.4%)
 直接還元法 6,380,000,000 円 (還元利回り : 5.2%)

(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)	462
a. 潜在総収益	492
b. 空室等損失	29
運営費用 (c+d+e+f)	116
c. 維持管理費(管理費、水道光熱費、PMフィー等)	77
d. 公租公課	36
e. 損害保険料	0
f. その他費用	2
運営純収益 (-)	345
一時金の運用益	6
資本的支出	21
純収益 (+ -)	331

(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、375,295千円です。

「オリックス目黒ビル」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	
		ピサイド白金	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	7.3	
		日本橋本町1丁目ビル	平成19年3月28日	10,500	3.5	
		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	5.1	
		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
	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	1.8	
		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	
		ピサイド木場	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	3.2	
		ラウンドクロス新宿	平成18年4月28日	8,020	2.7	
		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	6.0	
		ラウンドクロス蒲田	平成18年3月1日	5,640	1.9	
		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・ワールドビル	平成20年3月28日	3,500	1.2	
		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(予定)	6,350	2.1	
その他東京23区 計				97,140	32.3	
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	1.4	
	大宮宮町ビル	平成21年3月27日	4,400	1.5		
	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	4.8
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	4.2		
その他地域 計				31,060	10.3	
事務所 計				234,285	77.9	
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	3.2	
		市川ロジスティクスセンター	平成20年9月29日	8,300	2.8	
		首都圏その他地域 計				21,900
	その他地域	堺口ロジスティクスセンター北棟	平成22年3月30日	10,200	3.4	
		その他地域 計				10,200
物流施設 計				32,100	10.7	
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
	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	5.3	
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	5.0	
		首都圏その他地域 計				15,040
ホテル 計				15,040	5.0	
その他	東京都心3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	
		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		52物件		300,864	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。