平成 24 年 3 月 30 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　西尾　裕
Ｔ　Ｅ　Ｌ　：　03-3435-3285

資産の取得に関するお知らせ
（リオス三宿）

本投資法人は、平成 24 年 3 月 30 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
取得価格	：	2,000,000,000 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 3 月 30 日
売主	：	合同会社クレップ・インベストメント・ジェイ
取得資金	：	自己資金
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。かかる投資方針に基づき、「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、賃貸住宅物件である「リオス三宿」（以下、「本物件」）を取得することと致しました。

賃貸住宅は、他用途と比較し、相対的に景気動向等の影響を受けにくく、賃料変動が小さいという特徴があります。また、本物件のような「シングル・コンパクトタイプ」の賃貸住宅は、単身者・DINKS 層の増加による底堅い需要がり、高額賃貸住宅と比較しても安定した賃料収入等が見込めます。本物件の取得により、中長期的なポートフォリオの収益の安定性向上を図ることが出来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」を目指してまいります。

（1）　立地

本物件は、東急田園都市線「池尻大橋」駅より徒歩約 14 分、京王電鉄井の頭線「池ノ上」駅より徒歩約 14 分に位置し、周辺は中層の賃貸住宅・戸建住宅が建ち並ぶ閑静な高台住宅地にあります。また、ターミナル駅である「渋谷」駅までは、「池尻大橋」駅より 1 駅約 3 分、最寄りのバス停より約 10 分と、都心へのアクセスに優れた立地です。本物件の所在する“三宿”は、“渋谷・青山”エリアを拠点とし、ライフスタイルにこだわりのある感応度の高い単身者に対し、強い訴求力があり、交通利便性の高さ・住環境の良好さと相まって、単身者・DINKS 層に人気の高いエリアであります。

(2) 建物施設等

本物件は、総戸数 79 戸、1R・1K を中心とした、瀟洒な外観のデザイナーズマンションです。平成 19 年 6 月竣工と築年も浅く、クオリティの高い設備と、メゾネットタイプを含む多様な住戸プランを有し、ターゲット層に対し高い訴求力を備えた物件です。

3. 本物件の内容

特定資産の種類	不動産信託受益権
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間	平成 20 年 2 月 29 日から平成 34 年 3 月 30 日
所在地(住居表示)	東京都世田谷区三宿二丁目 11 番 17 号
用途(登記簿)	共同住宅、および附属建物(ゴミ置場)
面積(登記簿)	土地 1,677.56 ㎡ 建物 3,239.37 ㎡/延床面積、うち附属建物(ゴミ置場)面積 24.44 ㎡を含む
構造(登記簿)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 4 階建
竣工(登記簿)	平成 19 年 6 月 6 日
所有・それ以外の別	所有権
前所有者(前受益者)	合同会社クレップ・インベストメント・ジェイ
取得価額	2,000,000,000 円(消費税および地方消費税等を除く)
鑑定評価額	2,110,000,000 円
価格時点	平成 24 年 3 月 1 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 24 年 3 月 30 日
交通	東急田園都市線「池尻大橋」駅から徒歩約 14 分 京王電鉄井の頭線「池ノ上」駅より徒歩約 14 分
用途地域等	第一種中高層住居専用地域、準防火地域
設計	株式会社環境建築設計
構造設計	株式会社市川建築設計事務所
施工	東海興業株式会社
建築確認機関	財団法人住宅金融普及協会
主な設備・仕様等	[エレベーター]1 基(9 人乗り) [駐車場]敷地内 6 台
耐震性に関する事項	PML12.42%(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 (平成 24 年 2 月 29 日現在) (注) 信託受託者とマスターリース契約を締結しているマスターレッシーの総数を記載しております。
総賃料収入	10 百万円/月(駐車場等を除く、平成 24 年 2 月 29 日現在)

敷金・保証金	21 百万円
総賃貸面積	2,542.19 ㎡（平成 24 年 2 月 29 日現在）
総賃貸可能面積	2,654.24 ㎡（平成 24 年 2 月 29 日現在）
直近の稼働率	95.8%（平成 24 年 2 月 29 日現在）
想定 NOI	年間 102 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、取得年度の特殊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:95.0% ②公租公課は平成 23 年度課税標準額ベースとし、新築住宅の新築住宅固定資産税軽減措置期間が終了したものとして算出しています。

4．取得先の概要

（平成 24 年 3 月 8 日現在）

名称		合同会社クレップ・インベストメント・ジェイ
所在地		東京都千代田区永田町二丁目 12 番 4 号
代表者の役職・氏名		代表社員 クレップ・インベストメント・ジェイ・ケイマン 職務執行者 宝金正典
事業内容		不動産・不動産の信託受益権の取得、保有及び処分等
資本金		2 百万円
設立年月日		平成 19 年 5 月 10 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・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

（平成 24 年 3 月 26 日現在）

商号	みずほ信託銀行株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目 2 番 1 号
代表者	代表取締役 野中 隆史
本投資法人または資産運用会社との関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき関係はありません。

※本件媒介先に支払う手数料につきましては、媒介先の意向により非開示としております。

7. 決済方法

取　得　資　金 ： 自己資金
支　払　条　件 ： 引渡時 100%

8. 取得の日程

平成 24 年 3 月 30 日(予定)　売買契約締結、決裁・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24年8月期(第21期:平成24年3月1日～平成24年8月31日)の運用状況へ与える影響は軽微であり、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)決算短信で公表した平成24年8月期の運用状況の予想に変更ございません。

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　　：　2,110,000,000 円
価格時点　　：　平成 24 年 3 月 1 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　：1,704,000,000 円
収益価格　：DCF 法　　－ 2,110,000,000 円 （割引率 ： 4.8%、最終還元利回り ： 5.3%）
　　直接還元法　－ 2,166,000,000 円 （還元利回り ： 5.1%）

(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)	143
a. 潜在総収益	152
b. 空室等損失	8
②運営費用　(c+d+e+f)	31
c. 維持管理費（管理費、水道光熱費、PM フィー等）	20
d. 公租公課	8
e. 損害保険料	0
f. その他費用	2
③運営純収益　(①-②)	112
④一時金の運用益	0
⑤資本的支出	2
⑥純収益　(③+④-⑤)	110

(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 54,101 千円です。

Ⅲ.「リオス三宿」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	0.8
		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	5.2
		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	6.3
		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
		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	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	41.8
	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	2.8
		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	1.8
		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	12.4
	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	4.2
	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
		ルナール仙台	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	3.6
		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	11.3
	事務所　計			**241,004**	**69.8**

			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	6.3
	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	3.7
	物流施設 計				**34,800**	**10.1**
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	1.4
	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	1.0
			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	2.9
	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	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
			その他地域 計		8,360	2.4
	商業 計				**23,293**	**6.7**
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	1.7
			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
		※	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	2.6
	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				**31,183**	**9.0**
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	**64物件**			**345,320**	**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。