

平成 20 年 9 月 16 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 小野 義夫
(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：取締役常務執行役員 八塚 弘文
T E L : 03-3435-3285

資産の譲渡に関するお知らせ(ラウンドクロス心齋橋)

本投資法人は、平成 20 年 9 月 16 日付けで下記の通り資産の譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

資産名称	ラウンドクロス心齋橋
譲渡資産	不動産
譲渡価額	14,500 百万円 (但し、固定資産税、都市計画税相当額等の清算分及び消費税を除く)
帳簿価額	14,228 百万円 (平成 20 年 2 月 29 日現在)
譲渡価額と帳簿価額の差額	271 百万円
契約日	平成 20 年 9 月 19 日
譲渡予定日	平成 20 年 9 月 25 日
譲渡先	合同会社心齋橋リアルティ
譲渡方法	不動産(所有権)を信託設定した後、信託受益権を譲渡

* 百万円未満を切捨てにて表示しております。

2. 譲渡の理由

ラウンドクロス心齋橋(以下、本物件)は、平成 17 年 3 月に本投資法人が取得して以来、安定的に稼働してまいりました。しかしながら、築 22 年が経過し建物および設備の機能的陳腐化が顕在化したこと、現時点での心齋橋エリアにおけるオフィスビルとしての競争力、将来に渡っての内部成長による資産価値向上の可能性がいずれも限定的であることから、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社(以下、「OAM」といいます。)では、改修等を施したうえでの継続保有、または譲渡の選択肢を検討してまいりました。

検討の結果、本物件の内部成長余力、ポートフォリオ全体の資産構成に与える影響、分配金に与える影響などを総合的に勘案し、譲渡が投資主の利益に適う選択であると判断いたしました。

3. 譲渡予定資産の概要

特定資産の種類	不動産	
所在地	大阪府大阪市中央区西心斎橋二丁目2番3号	
取得価格	13,600 百万円	
鑑定評価額(価格時点、鑑定業者)	13,700 百万円(平成20年9月8日、森井総合鑑定株式会社)	
用途地域	商業地域	
土地	地積	2,304.74 m ²
	所有形態	所有権(100%)
建物	用途	事務所、店舗、車庫(登記簿)
	建築時期	昭和61年4月(登記簿)
	延床面積	23,483.28 m ² (登記簿)
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付地上14階建
	所有形態	所有権(100%)
テナント数	17 (平成20年9月16日現在)	
総賃貸面積	14,538.93 m ² (平成20年9月16日現在)	
総賃貸可能面積	16,470.94 m ² (平成20年9月16日現在)	
稼働率	88.3% (平成20年9月16日現在)	

4. 媒介の概要

(平成20年9月11日現在)

商号	住友信託銀行株式会社
本店所在地	大阪市中央区北浜四丁目5番33号
代表者	代表取締役 常陰 均
本投資法人または資産運用会社との関係	本投資法人の資産保管会社兼一般事務業務受託者に該当します。

商号	すみしん不動産株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲二丁目3番1号
代表者	代表取締役 乗松 順平
本投資法人または資産運用会社との関係	なし

本件は上記2社による共同媒介です。

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開示いたしません。

5. 譲渡先の概要

(平成20年9月8日現在)

商号	合同会社心斎橋リアルティ
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
代表者	有限責任中間法人アークハーバー12 職務執行者 海田 雅人
資本金	1百万円
大株主	
主な事業の内容	不動産の取得・保有・処分・賃貸・管理、不動産の信託受益権の取得・保有・処分
本投資法人又は資産運用会社との関係	オリックス不動産投資顧問株式会社(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います。

大株主については、譲渡先の同意が得られなかったため、非開示としております。

6. 決済方法

決済日一括決済

7. 譲渡の日程

平成 20 年 9 月 16 日	譲渡の決定
平成 20 年 9 月 19 日(予定)	売買契約締結
平成 20 年 9 月 25 日(予定)	信託契約締結、信託受益権売買実行

8. 今後の見通し

本件および「オリックス名古屋錦ビル」の購入が、平成 21 年 2 月期(平成 20 年 9 月 1 日～平成 21 年 2 月 28 日)の運用状況に与える影響は軽微であり、平成 21 年 2 月期の運用状況の予想に変更はございません。なお、「オリックス名古屋錦ビル」の購入の概要については、本日(平成 20 年 9 月 16 日)付ニュースリリース「資産の取得に関するお知らせ(オリックス名古屋錦ビル)」をご覧ください。

参考資料：本物件譲渡および「オリックス名古屋錦ビル」取得後の運用資産一覧

以上

本日資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

本物件譲渡および「オリックス名古屋錦ビル」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3区	青山サンクレストビル	平成13年12月1日	3,356	1.3		
		ラウンドクロス一番町	平成13年12月1日	3,900	1.5		
		ピサイド白金	平成13年12月21日	1,300	0.5		
		ラウンドクロス赤坂見附	平成13年12月21日	1,650	0.6		
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	0.7		
		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	1.0		
		ラウンドクロス三田	平成14年1月10日	1,748	0.7		
		芝大門ビル	平成14年1月10日	2,195	0.8		
		ラウンドクロス築地	平成14年1月10日	3,378	1.3		
		オリックス神保町ビル	平成15年9月29日	4,177	1.6		
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	2.9		
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	2.0		
		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	8.4		
		日本橋本町1丁目ビル	平成19年3月28日	10,500	4.0		
		オリックス水道橋ビル	平成20年3月28日	3,000	1.1		
		オリックス品川ビル	平成20年6月27日	15,200	5.8		
		東京都心3区計				90,702	34.7
		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	2.1	
	東陽MKビル		平成13年12月1日	5,270	2.0		
	ラウンドクロス元代々木		平成13年12月1日	5,091	1.9		
	ラウンドクロス西新宿		平成13年12月1日	2,650	1.0		
	ピサイド木場		平成13年12月21日	2,450	0.9		
	DT外苑		平成13年12月21日	2,430	0.9		
	代々木フォレストビル		平成13年12月21日	1,473	0.6		
	オリックス池袋ビル		平成15年4月18日	9,577	3.7		
	オリックス新宿ビル		平成15年9月29日	8,300	3.2		
	ラウンドクロス新宿		平成18年4月28日	8,020	3.1		
	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	6.9		
	ラウンドクロス蒲田		平成18年3月1日	5,640	2.2		
	ラウンドクロス新宿5丁目		平成19年4月26日	4,500	1.7		
	KN自由が丘プラザ		平成19年5月30日	3,110	1.2		
	エス・ティー・ワールドビル		平成20年3月28日	3,500	1.3		
	その他東京23区計				85,490	32.7	
	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	0.8	
			ラウンドクロス川崎	平成16年4月27日	4,130	1.6	
			首都圏その他地域計				6,330
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	1.7		
		ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	2.1		
		ORE名古屋伏見ビル	平成17年5月30日	10,040	3.8		
		ルナール仙台	平成19年6月28日	8,500	3.3		
		オリックス名古屋錦ビル	平成20年9月29日	12,500	4.8		
		その他地域計				41,100	15.7
	事務所計				223,622	85.6	
	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	1.5	
			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	3.7	
			首都圏その他地域計				13,600
物流施設計				13,600	5.2		
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	1.0		
		東京都心3区計				2,548	1.0
	その他東京23区	CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	0.9		
		その他東京23区計				2,435	0.9
商業計				4,983	1.9		
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	5.8		
		首都圏その他地域計				15,040	5.8
	ホテル計				15,040	5.8	
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	0.5		
		東京都心3区計				1,219	0.5
	その他東京23区	グランドメゾン白山	平成13年12月1日	455	0.2		
		ソネット上池袋	平成13年12月1日	2,377	0.9		
		その他東京23区計				2,832	1.1
その他計				4,051	1.6		
総計		47物件		261,296	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。