

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

資産の取得に関するお知らせ(オリックス名古屋錦ビル)

本投資法人は、平成 20 年 9 月 16 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
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。

資産名称 : オリックス名古屋錦ビル

取得価格 : 12,500,000,000 円 (消費税および地方消費税をそれぞれ含みません。)

取得予定日 : 平成 20 年 9 月 29 日

売主 : オリックス不動産株式会社

取得資金 : 自己資金および借入金(予定)

支払条件 : 引渡時 100%

2. 取得の理由

本投資法人の規約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安定分配を図る観点より取得を決定いたしました。なお、物件の取得に際し、特に以下の点を評価いたしました。

(1) 地域

本物件は、金融機関や大手企業が集積する旧来からの名古屋市内有数のオフィス街である伏見エリアに位置します。近年、大通り沿いを中心に大型ビルの竣工が相次ぎ、オフィスビルの集積が進展しており、オフィス街として更なる発展が期待できるエリアです。

(2) 当該取得予定資産

本物件は、伏見エリアの中心に位置し、市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅より徒歩 2 分、市営地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅より徒歩 3 分、さらに最寄駅の「伏見」駅より「名古屋」駅まで 3 分と交通利便性に優れたロケーションを誇ります。また、名古屋市内中心部を南北に走る「伏見通」に面しており、高い視認性を有しています。さらに、平成 19 年 1 月竣工の新築物件であり、高水準の免震構造のほか、個別空調、OA フロア、24 時間セキュリティシステム等の優れたスペックを有していることにくわえ、整形無柱の基準階は約 200 坪の貸室面積を備えており、オフィスエリアとして人気の高い伏見エリアにおいても競争力を有しているものと考えます。

3. 取得資産の内容

物件の名称	オリックス名古屋錦ビル
特定資産の種類	不動産信託受益権
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
信託契約期間	平成 16 年 10 月 28 日から平成 21 年 10 月末日
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区錦一丁目 5 番 13 号
用途(登記簿上)	事務所、車庫
面積(登記簿上)	土地 1,774.87 m ² 建物 13,978.93 m ² (延床面積、附属建物:車庫 119.31 m ² を含む)
構造(登記簿上)	鉄骨造陸屋根 16 階建、附属建物(車庫):鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
竣工(登記簿上)	平成 19 年 1 月 22 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
取得価額	12,500,000,000 円(消費税および地方消費税を除く)
鑑定評価額	12,500,000,000 円
価格時点	平成 20 年 8 月 31 日
鑑定評価機関	財団法人 日本不動産研究所
取得予定年月日	平成 20 年 9 月 29 日
交通	名古屋市営地下鉄「伏見」駅より徒歩 2 分、「丸の内」駅より徒歩 3 分
用途制限等	商業地域、防火地域、建蔽率 100%、許容容積率約 792% 他
設計	株式会社 INA 新建築研究所
構造設計	株式会社 INA 新建築研究所
施工	大成建設株式会社
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 665 m ² (約 201 坪) [天井高] 2,800 mm + OA 床 [エレベーター] 4 基(積載荷重 各 1,350kg) [駐車場] 66 台(自走式平面駐車 1 台、荷捌き駐車 1 台を含む) [その他] 個別空調、24 時間セキュリティシステム
耐震性に関する事項	PML4% (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	なし
テナントの総数	10 (駐車場を除く、平成 20 年 9 月 16 日現在)
年間想定運営収益	744 百万円 鑑定評価書記載の収益還元法(DCF 法)上の初年度の運営収益であり、オリックス不動産投資法人もしくはオリックス・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。
敷金・保証金	532 百万円 (駐車場を除く、平成 20 年 9 月 16 日現在)
総賃貸面積	10,261.84 m ² (平成 20 年 9 月 16 日現在)
総賃貸可能面積	10,261.84 m ² (平成 20 年 9 月 16 日現在)
直近の稼働率	100.0% (平成 20 年 9 月 16 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約し、本物件の所有権を取得いたします。

4. 取得先の概要

(平成20年9月11日現在)

商号	オリックス不動産株式会社
本店所在地	東京都港区浜松町二丁目4番1号
代表者	代表取締役 西名 弘明
資本の額	200 百万円
大株主	オリックス株式会社 100%
主な事業の内容	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
本投資法人又は資産運用会社との関係	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、資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律に規定する利害関係人等に該当いたします。

5. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	オリックス名古屋錦ビル (愛知県名古屋市中区錦1丁目5番13号)
前所有者(前受益者)の状況	
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	資産運用会社の親会社の100%出資会社
取得経緯・理由等	開発目的(平成19年1月竣工)
取得価格	-
取得時期	-

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)
支払条件：引渡時100%

8. 取得の日程

平成20年9月16日 取得決定
平成20年9月16日(予定) 売買契約締結
平成20年9月29日(予定) 物件引渡し

9. 今後の見通し

本件および「ラウンドクロス心齋橋」の譲渡が、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、「ラウンドクロス心齋橋」の譲渡の概要については、本日(平成20年9月16日)付ニュースリリース「資産の譲渡に関するお知らせ(ラウンドクロス心齋橋)」をご覧ください。

参考資料

- ・新規取得物件の写真、地図
- ・鑑定評価書等概要
- ・本物件取得および「ラウンドクロス心齋橋」譲渡後の運用資産一覧

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

オリックス名古屋錦ビル



・鑑定評価書等概要

1. 鑑定評価額

鑑定評価額 : 12,500,000,000 円
価格時点 : 平成 20 年 8 月 31 日
鑑定評価業者 : 財団法人日本不動産研究所

2. 試算価格

積算価格 : 11,400,000,000 円
収益価格 : D C F 法 12,300,000,000 円 (割引率 : 4.3%、最終還元利回り : 4.7%)
直接還元法 12,600,000,000 円 (還元利回り : 4.5%)

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)	735
a. 潜在総収益	760
b. 空室等損失	24
運営費用 (c+d+e+f)	166
c. 維持管理費(管理費、水道光熱費、PMフィー等)	116
d. 公租公課	46
e. 損害保険料	1
f. その他費用	1
運営純収益 (-)	569
一時金の運用益	10
資本的支出	12
純収益 (+ -)	567

4. 長期修繕費用(見込み)

エンジニアリングレポート(西松建設株式会社)に基づく、今後 12 年間の修繕費用は 123,970 千円です。

・本物件取得および「ラウンドクロス心斎橋」譲渡後の運用資産一覧

		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	21,860	8.4		
			平成18年12月4日				
		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	18,000	6.9		
			平成18年4月28日				
		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	2.4		
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	5.2	
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。