

平成 18 年 1 月 30 日

各位

不動産投信発行者名  
東京都港区浜松町二丁目 4 番 1 号  
オリックス不動産投資法人  
代表者名 執行役員 市川 洋  
(コード番号 8954)  
問合せ先  
オリックス・アセットマネジメント株式会社  
執行役員 齊藤 裕久  
TEL. 03-3435-3443

### 資産の取得に関するお知らせ(蒲田グリーンビル)

本投資法人は、平成 18 年 1 月 30 日付で、下記の資産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 後記 3.ご参照  
資産名称： 蒲田グリーンビル  
取得価格： 5,640,000,000 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 18 年 3 月 1 日  
売主： 飯野海運株式会社および個人  
取得資金： 自己資金および借入金(予定)  
支払条件： 契約時 10% 引渡時 90%

#### 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及び方針に基づき、首都圏におけるポートフォリオの充実を図る観点より、取得を決定いたしました。なお、本物件の取得に際し、特に以下の点を評価いたしました。

#### 地域・立地

対象不動産の立地する蒲田エリアは、都心と近郊生産拠点との中継地的な立地により大手企業のサブオフィスやデータセンター等が多く存在するエリアです。その他のテナント需要としては、京浜エリアに生産・物流拠点のある企業、羽田空港からのアクセスを重視する企業、23 区内限定で都心との比較において相対的な値頃感のある賃料を指向する企業等が見込まれます。

#### 当該取得予定資産

本物件は、高スペックかつ 200 坪超の基準階面積を有するグレード良好な物件です。蒲田エリアで需要が高いと推定される大手メーカー企業のデータセンターやコールセンター等のニーズに対しても、床荷重 500 kg/m<sup>2</sup>、OA 床高 100 mm、天井高 2,700 mm(基準階)と十分に対応力があります。設備スペック、グレード感ともに高く、かつ 200 坪以上のフロア面積を兼ね揃えた本物件は、周辺物件の中でも希少性が高く、さらに同一エリア内で高稼働率を維持している競合ビルに比してもJR蒲田駅からの距離など立地的に遜色ないため、十分な賃貸需要が見込まれる競争力の高い物件であると判断いたしました。

### 3. 取得予定資産の概要

#### 1) 不動産の概要

物件の名称	蒲田グリーンビル
所在地(住居表示)	東京都大田区西蒲田7丁目37番10号
用途(登記簿上)	事務所・駐車場
面積(登記簿上)	土地 2,053.65 m <sup>2</sup> 建物 11,527.38 m <sup>2</sup> (延床面積)
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 11階建
建築年月日(登記簿上)	1994年2月28日
所有・それ以外の別	所有権
鑑定評価額	鑑定評価額 : 5,412,000,000円 価格時点 : 平成18年1月1日 鑑定評価業者 : 株式会社中央不動産鑑定所
交通	JR京浜東北線「蒲田」駅徒歩約7分 東急池上線「蓮沼」駅徒歩約2分
用途制限等	商業地域(建蔽率100%、容積率600%/500%)
駐車場	計31台(ピット2段昇降方式18台、自走式13台)
施工	株式会社竹中工務店
設計・監理	株式会社竹中工務店
構造計算者	株式会社竹中工務店
建築確認機関	行政
オフィスフロア	OAフロア:H=100mm 床荷重:500kg/m <sup>2</sup> カード式機械警備システム
エレベータ設備	乗用・非常用(3台)
天井高	基準階 2,700mm
基準階貸室面積	約722m <sup>2</sup> (約218坪)

#### 2) テナントの内容

テナントの総数	2
総賃貸面積	7,900.10 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	7,900.10 m <sup>2</sup>
直近の稼働率	100.0%(平成18年1月30日時点)

(注1.) テナントは事務所部分のみに関するもので、駐車場に関するものは含んでおりません。

#### 4. 取得先の概要

名称	飯野海運株式会社
本店所在地	東京都千代田区内幸町二丁目1番1号
代表者	代表取締役社長 杉本 勝之
資本金	13,091 百万円
主な事業の内容	海運業、不動産業および流通小売業
本投資法人との関係	なし

氏名	個人
本投資法人との関係	なし

注) 飯野海運株式会社は、当該物件の全地積 2,053.65 m<sup>2</sup>の 50.02%にあたる 1,027.21 m<sup>2</sup>の土地および建物共有持分の 50%を所有しており、上記個人は、当該物件の全地積 2,053.65 m<sup>2</sup>の 49.98%にあたる 1,026.44 m<sup>2</sup>の土地および建物共有持分の 50%を所有しております。

#### 5. 取得の日程

平成 18 年 1 月 30 日      売買契約書締結  
平成 18 年 3 月 1 日      物件引渡し(予定)

## 6. 今後の見通し

当該取得に伴う影響を織り込んだ平成18年8月期(平成18年3月1日～平成18年8月31日)収支予想は、平成18年2月期(平成17年9月1日～平成18年2月28日)決算短信内で開示する予定です。

### 参考資料

- I. 対象運用不動産外観写真、地図
- II. 鑑定評価書概要
- III. 本件取得後の運用資産一覧
- IV. 本件取得前の運用資産一覧

以上

本日資料の配布先: 兜クラブ、国土交通省建設専門紙記者会

I. 対象運用不動産外観写真、地図  
外観写真



地図



## II. 鑑定評価書概要

### 1. 鑑定評価額

鑑定評価額 : 5,412,000,000 円  
価格時点 : 平成 18 年 1 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

(1)積算価格 : 3,025,000,000 円

#### (2)収益価格

・DCF 法 : 5,412,000,000 円  
割引率 : 5.6%  
ターミナルキャップレート : 6.4%  
・直接還元法 : 4,974,000,000 円  
還元利回り : 5.9%

### 3. 想定収支

下記数値は、鑑定評価書記載の収益還元法(DCF法)上の1年目及び2年目想定収支であり、OJR若しくはOAMの予想数値ではありません。

<u>単位:百万円</u>	1年目	2年目
[総収益]		
賃料(共益費込)	456	431
その他収入	69	69
空室損失	9	9
<b>有効総収入(a)</b>	<b>516</b>	<b>491</b>
[総費用]		
管理・維持費	55	54
公租公課	36	36
その他費用	53	53
長期計画修繕費	0	1
<b>総費用合計(b)</b>	<b>145</b>	<b>146</b>
<b>有効総収益(c=a-b)</b>	<b>371</b>	<b>345</b>

\* 数値は百万円未満を切り捨てておりますので、合計数値が若干異なる場合がございます。

\*\*エンジニアリングレポート(日建設計コンストラクション・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、215,170千円です。

### III. 本件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	赤坂協和ビル	平成13年12月1日	2,087	1.1		
		青山サンクレストビル	平成13年12月1日	3,356	1.7		
		日交一番町ビル	平成13年12月1日	3,900	2.0		
		ピサイド白金	平成13年12月21日	1,300	0.7		
		ラウンドクロス青山	平成13年12月21日	4,529	2.3		
		ラウンドクロス赤坂見附	平成13年12月21日	1,650	0.8		
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	0.9		
		ランディック南麻布ビル	平成13年12月21日	1,394	0.7		
		ランディック赤坂ビル	平成14年1月10日	11,580	5.9		
		ランディック第2赤坂ビル	平成14年1月10日	2,624	1.3		
		ランディック第3赤坂ビル	平成14年1月10日	697	0.4		
		ランディック第2三田ビル	平成14年1月10日	1,748	0.9		
		芝大門ビル	平成14年1月10日	2,195	1.1		
		ランディック永井ビル	平成14年1月10日	3,378	1.7		
		オリックス神保町ビル	平成15年9月29日	4,177	2.1		
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	3.8		
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	2.6		
		<b>東京都心3区 計</b>				<b>59,036</b>	<b>29.9</b>
		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	2.8	
			東陽MKビル	平成13年12月1日	5,270	2.7	
	日交元代々木ビル		平成13年12月1日	5,091	2.6		
	ラウンドクロス西新宿		平成13年12月1日	2,650	1.3		
	ピサイド木場		平成13年12月21日	2,450	1.2		
	DT外苑		平成13年12月21日	2,430	1.2		
	代々木フォレストビル		平成13年12月21日	1,473	0.7		
	オリックス池袋ビル		平成15年4月18日	9,577	4.8		
	オリックス新宿ビル		平成15年9月29日	8,300	4.2		
	ラウンドクロス新宿		平成18年4月28日(予定)	8,020	4.1		
	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	9,000	4.6		
			平成18年4月28日(予定)	9,000	4.6		
	蒲田グリーンビル		平成18年3月1日	5,640	2.9		
	<b>その他東京23区 計</b>				<b>74,380</b>	<b>37.7</b>	
	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	平成13年12月1日	2,200	1.1		
エクセレント川崎ビル		平成16年4月27日	4,130	2.1			
<b>東京周辺都市部 計</b>				<b>6,330</b>	<b>3.2</b>		
その他地域	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	2.3			
	第三松豊ビル	平成17年3月1日	13,600	6.9			
	ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	2.8			
	ORE名古屋伏見ビル	平成17年5月30日	10,040	5.1			
	<b>その他地域 計</b>				<b>33,700</b>	<b>17.1</b>	
<b>事務所 計</b>				<b>173,446</b>	<b>87.8</b>		
商業	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	1.3		
		<b>東京都心3区 計</b>			<b>2,548</b>	<b>1.3</b>	
	その他東京23区	CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	1.2		
		<b>その他東京23区 計</b>			<b>2,435</b>	<b>1.2</b>	
<b>商業 計</b>				<b>4,983</b>	<b>2.5</b>		
住宅	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	0.6		
		<b>東京都心3区 計</b>			<b>1,219</b>	<b>0.6</b>	
	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	1.2		
		<b>その他東京23区 計</b>			<b>2,832</b>	<b>1.4</b>	
<b>住宅 計</b>				<b>4,051</b>	<b>2.1</b>		
その他	東京周辺都市部	クロスゲート	平成14年1月10日	15,040	7.6		
		<b>東京周辺都市部 計</b>			<b>15,040</b>	<b>7.6</b>	
	<b>その他 計</b>				<b>15,040</b>	<b>7.6</b>	
<b>総計</b>				<b>197,520</b>	<b>100.0</b>		

#### 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。
- (注.4) ラウンドクロス新宿は、平成18年4月28日に取得の予定です。
- (注.5) シーフォートスクエア/センタービルディングについては、その信託受益権の準共有持分50%を平成17年9月30日に取得しており、残りの50%を平成18年4月28日に取得することを予定しております。

IV. 本件取得前の運用資産一覧

		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	赤坂協和ビル	平成13年12月1日	2,087	1.1	
		青山サンクレストビル	平成13年12月1日	3,356	1.7	
		日交一番町ビル	平成13年12月1日	3,900	2.0	
		ピサイド白金	平成13年12月21日	1,300	0.7	
		ラウンドクロス青山	平成13年12月21日	4,529	2.4	
		ラウンドクロス赤坂見附	平成13年12月21日	1,650	0.9	
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	0.9	
		ランディック南麻布ビル	平成13年12月21日	1,394	0.7	
		ランディック赤坂ビル	平成14年1月10日	11,580	6.0	
		ランディック第2赤坂ビル	平成14年1月10日	2,624	1.4	
		ランディック第3赤坂ビル	平成14年1月10日	697	0.4	
		ランディック第2三田ビル	平成14年1月10日	1,748	0.9	
		芝大門ビル	平成14年1月10日	2,195	1.1	
		ランディック永井ビル	平成14年1月10日	3,378	1.8	
		オリックス神保町ビル	平成15年9月29日	4,177	2.2	
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	3.9	
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	2.7	
	<b>東京都心3区 計</b>				<b>59,036</b>	<b>30.8</b>
	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	2.9	
		東陽MKビル	平成13年12月1日	5,270	2.7	
		日交元代々木ビル	平成13年12月1日	5,091	2.7	
		ラウンドクロス西新宿	平成13年12月1日	2,650	1.4	
		ピサイド木場	平成13年12月21日	2,450	1.3	
		DT外苑	平成13年12月21日	2,430	1.3	
		代々木フォレストビル	平成13年12月21日	1,473	0.8	
		オリックス池袋ビル	平成15年4月18日	9,577	5.0	
		オリックス新宿ビル	平成15年9月29日	8,300	4.3	
		ラウンドクロス新宿	平成18年4月28日(予定)	8,020	4.2	
		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	9,000	4.7	
			平成18年4月28日(予定)	9,000	4.7	
		<b>その他東京23区 計</b>				<b>68,740</b>
	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	平成13年12月1日	2,200	1.1	
		エクセレント川崎ビル	平成16年4月27日	4,130	2.2	
		<b>東京周辺都市部 計</b>				<b>6,330</b>
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	2.3	
第三松豊ビル		平成17年3月1日	13,600	7.1		
ORIX高麗橋ビル		平成17年4月27日	5,560	2.9		
ORE名古屋伏見ビル		平成17年5月30日	10,040	5.2		
<b>その他地域 計</b>				<b>33,700</b>	<b>17.6</b>	
<b>事務所 計</b>				<b>167,806</b>	<b>87.5</b>	
商業	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	1.3	
		<b>東京都心3区 計</b>			<b>2,548</b>	<b>1.3</b>
	その他東京23区	CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	1.3	
		<b>その他東京23区 計</b>			<b>2,435</b>	<b>1.3</b>
	<b>商業 計</b>				<b>4,983</b>	<b>2.6</b>
住宅	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	0.6	
		<b>東京都心3区 計</b>			<b>1,219</b>	<b>0.6</b>
	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	1.2	
		<b>その他東京23区 計</b>			<b>2,832</b>	<b>1.5</b>
<b>住宅 計</b>				<b>4,051</b>	<b>2.1</b>	
その他	東京周辺都市部	クロスゲート	平成14年1月10日	15,040	7.8	
		<b>東京周辺都市部 計</b>			<b>15,040</b>	<b>7.8</b>
	<b>その他 計</b>				<b>15,040</b>	<b>7.8</b>
<b>総計</b>				<b>191,880</b>	<b>100.0</b>	

(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。

(注.4) ラウンドクロス新宿は、平成18年4月28日に取得の予定です。

(注.5) シーフォートスクエア/センタービルディングについては、その信託受益権の準共有持分50%を平成17年9月30日に取得しており、残りの50%を平成18年4月28日に取得することを予定しております。