

平成 15 年 10 月 24 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. 03-3435-3285

資産の取得に関するお知らせ（日本地所南青山ビル）

本投資法人は、平成 15 年 10 月 24 日付で、下記のとお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。

なお、本件は、「買受申込書の発行に関するお知らせ」（平成 15 年 10 月 6 日付）で発表させていただきました、「日本地所南青山ビル」の取得についての正式決定です。

記

1. 取得の概要

取得資産：不動産信託受益権 後記 3. 参照
信託不動産の名称：日本地所南青山ビル（土地及び建物。以下「本物件」）
取得価格：2,548,000,000 円
取得時期：平成 15 年 10 月 31 日
取得先：アイエックス・インベストメント株式会社
取得資金：自己資金および借入金（予定）

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、東京都区部におけるポートフォリオの充実を図るために取得を企図しております。なお、取得に際して、特に以下の点を評価いたしました。

（本物件の評価）

- ・ 地下鉄「表参道」駅から約 250m と至近の距離にある。
- ・ 低中層の店舗・事務所・マンション等が建ち並び「青山」地区に立地し、ブティック・レストラン等のテナント出店意欲が強いエリアにある。
- ・ 建築後約 6 年の築浅物件である。
- ・ 本物件の建物は容積消化率約 120%（指定容積率 300%）と低水準であり、将来的には建て替え等のバリューアップが期待される物件である。

3. 取得資産の概要

信託不動産の概要

物件の名称	日本地所南青山ビル
所在地（住居表示）	東京都港区南青山三丁目16番3号
用途	店舗
面積	土地 831.52 m ² 建物 985.36 m ² （延床面積）
構造	鉄骨造 陸屋根2階建て
建築時期	平成9年11月
所有・それ以外の別	所有権
鑑定評価額	株式会社中央不動産鑑定所 鑑定評価額：2,548,000,000円 価格時点：平成15年8月15日
取得予定日	平成15年10月31日

テナントの内容

テナントの総数	1
総賃貸面積	997.36 m ²
総賃貸可能面積	997.36 m ²
直近の稼働率	100%

4. 取得先の概要

商号	アイエックス・インベストメント株式会社
本店所在地	東京都千代田区九段北一丁目13番5号
代表者	代表取締役 田代 正明
資本金	10百万円
主な事業の内容	不動産の所有・売買・賃貸・仲介及び管理並びに鑑定評価等
当法人との関係	アイエックス・インベストメント株式会社は、オリックス株式会社の連結対象子会社であり資産運用委託会社の利害関係人等に該当します。

5. その他

本投資法人は、上記受益権を取得すると同時に、当該受益権にかかる信託契約を解除し、本物件の所有権を取得いたします。

6. 参考資料

対象不動産外観写真
鑑定評価書の概要
本件取得後の運用資産一覧

以上

本日資料の配布先：兜クラブ、国土交通省建設専門紙記者会

対象不動産外観写真



鑑定評価書の概要

1. 鑑定評価額

- ・ 鑑定評価額：2,548,000,000 円
- ・ 価格時点：平成15年8月15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：1,347,000,000 円
- ・ 収益価格（DC法）：2,425,000,000 円
CR：5.0%
- ・ 収益価格（DCF法）：2,548,000,000 円
DR：4.7%
TCR：5.5%

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	2001/12/1	2,087	1.47%	
		青山サンクレストビル	2001/12/1	3,356	2.37%	
		アセンド神田	2001/12/1	670	0.47%	
		日交一番町ビル	2001/12/1	3,900	2.76%	
		VX茅場町ビル	2001/12/1	880	0.62%	
		ダヴィンチ白金台	2001/12/21	1,300	0.92%	
		ダヴィンチ東日本橋	2001/12/21	1,720	1.22%	
		ダヴィンチ赤坂見附	2001/12/21	1,650	1.17%	
		ダヴィンチ芝	2001/12/21	707	0.50%	
		ダヴィンチ青山	2001/12/21	4,529	3.20%	
		ランディック南麻布ビル	2002/1/10	1,394	0.99%	
		ランディック赤坂ビル	2002/1/10	11,580	8.18%	
		ランディック第2赤坂ビル	2002/1/10	2,624	1.85%	
		ランディック第3赤坂ビル	2002/1/10	697	0.49%	
		ランディック第3三田ビル	2002/1/10	1,748	1.24%	
		芝大門ビル	2002/1/10	2,195	1.55%	
		ランディック永井ビル	2001/12/21	3,378	2.39%	
		オリックス芝2丁目ビル	2003/9/29	7,500	5.30%	
		オリックス神保町ビル	2003/9/29	4,177	2.95%	
		東京都心3区計		56,092	39.64%	
		その他東京23	キャロットタワー	2001/12/1	5,479	3.87%
			センターまちや	2001/12/1	610	0.43%
			東陽MKビル	2001/12/1	5,270	3.72%
			日交元代々木ビル	2001/12/1	5,091	3.60%
			日交神楽坂ビル	2001/12/1	1,600	1.13%
			ラウンドクロス西新宿	2001/12/1	2,650	1.87%
			ダヴィンチ五反田	2001/12/21	587	0.41%
			DT外苑	2001/12/21	2,430	1.72%
			ダヴィンチ木場	2001/12/21	2,450	1.73%
			ダヴィンチ早稲田	2001/12/21	1,628	1.15%
			ダヴィンチ代々木	2001/12/21	1,473	1.04%
			ランディック五反田ビル	2002/1/10	2,113	1.49%
			サニービル	2002/9/30	5,300	3.75%
			オリックス池袋ビル	2003/4/18	9,577	6.77%
			オリックス新宿ビル	2003/9/29	8,300	5.87%
		その他東京23区計		54,558	38.55%	
		東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	2001/12/1	2,200	1.55%
	東京周辺都市部計		2,200	1.55%		
	その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	2001/12/1	882	0.62%	
		オー・エックス大津ビル	2001/12/1	181	0.13%	
		名古屋伊藤忠ビル	2003/9/29	4,500	3.18%	
	その他地域計		5,563	3.93%		
	事務所計		118,414	83.67%		
住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	2001/12/1	1,219	0.86%	
	東京都心3区計		1,219	0.86%		
	その他東京23	グランドメゾン白山	2001/12/1	455	0.32%	
		ソネット上池袋	2001/12/1	2,377	1.68%	
	その他東京23区計		2,832	2.00%		
	住宅計		4,051	2.86%		
その他	東京都心3区	日本地所南青山ビル	2003/10/31	2,548	1.80%	
	東京都心3区計		2,548	1.80%		
	その他東京23	オー・エックス亀戸ビル	2001/12/1	438	0.31%	
	その他東京23区計		438	0.31%		
	東京周辺都市部	クロスゲート	2002/1/10	15,040	10.63%	
	東京周辺都市部計		15,040	10.63%		
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	2001/12/1	498	0.35%	
		オー・エックス岐阜ビル	2001/12/1	528	0.37%	
	その他地域計		1,026	0.73%		
	その他計		19,052	13.46%		
	総計		141,517	100.00%		