

平成 15 年 2 月 19 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 廣瀬 駒雄
(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 藪 直人
TEL. 03-3435-3285

買受申込書の発行に関するお知らせ

本投資法人は、平成 15 年 2 月 19 日付で、下記のとおり資産の買受申込書を発行いたしましたので、お知らせいたします。

なお、本件開示は、あくまでも買受申込書の発行に関するお知らせであり、取得については、下記の買受条件が満たされた後、正式に決定し、開示いたします。

記

1. 買受申込の概要

買 受 対 象 資 産：不動産（土地及び建物の所有権） 後記 4. 参照
資 産 名 称：オリックス池袋ビル
買 受 申 込 価 格：9,577,000,000 円
買 受 時 期：平成 15 年 4 月
買受申込書の差入先：オリックス・リアルエステート株式会社
買 受 資 金：自己資金および借入金（予定）

2. 買受条件

売買代金は金 9,577,000,000 円也（建物消費税は別途）とする。
当該物件の所有権の移転の時期までに、抵当権等の担保権及び賃借権等の用益権その他オリックス不動産投資法人の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担が消除されていること。
当該物件及び当該物件に係る権利関係等の精査（デューデリジエンス）の結果、購入が困難と判断されるような瑕疵、不都合、不具合等が発見されないこと。
当該物件の購入に関して、オリックス・アセットマネジメント株式会社の社内決裁が正式取得できること。
当該物件の購入に関して、オリックス不動産投資法人の役員会の承認が得られること。

売買代金の支払方法その他の詳細条件は別途協議とする。
建物の保存登記がなされていること。
本買受申込書の有効期間は平成 15 年 4 月末日とする。

3. 買受申込書発行の理由

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、本物件についての買受申込書発行に際して、特に以下の点を評価いたしました。

(本物件の評価)

- ・ JR池袋駅東口から約300㎡と至近
- ・ 本物件が存する池袋東口周辺地域が商業中心地域であり、西武百貨店池袋店に近接し、繁华性が高い。
- ・ テナントと定期借家契約が締結されており、キャッシュフローの安定性が高い。
- ・ 新築の物件である。

など、新築・駅近の好立地物件であることを高く評価しております。

4. 買受対象資産の概要

対象不動産の概要

物件の名称	オリックス池袋ビル
所在地(住居表示)	東京都豊島区南池袋1丁目19番6号
用途	事務所・店舗
面積	土地 834.20㎡ 建物 7,409.53㎡(延床面積)
構造	鉄骨造 地下1階付9階建て
建築時期	平成14年7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による内示額 鑑定評価額：9,577,000,000円 価格時点：平成15年4月1日
取得予定日	平成15年4月

テナントの内容

テナントの総数	3(駐車場除く)
総賃貸面積	5,539.92㎡
総賃貸可能面積	5,539.92㎡
直近の稼働率	100%

上記3テナントのうち2テナントについては、借地借家法第38条所定の定期建物賃貸借契約により賃貸借を行っております。

1) 3階～9階

賃貸人：オリックス・リアルエステート株式会社

賃借人：タック株式会社

賃貸期間：2002年8月1日～2012年7月31日

賃貸面積：1,257.70坪(4,157.69㎡)

2) 地下1階

賃貸人：オリックス・リアルエステート株式会社
賃借人：株式会社ソーホーズ・ホスピタリティグループ
賃貸期間：2002年8月1日～2009年7月31日
賃貸面積：112.40坪（371.57㎡）

5. 買受申込書差入先の概要

商号	オリックス・リアルエステート株式会社
本店所在地	東京都港区浜松町2丁目4番1号
代表者	西名 弘明
大株主	オリックス株式会社 100%
主な事業の内容	1. 分譲事業部門 * マンション、戸建て、オフィスビル等開発・分譲 2. 賃貸・管理事業部門 * マンション、店舗、オフィス等一般賃貸・管理 3. 運営事業部門 * ゴルフ場開発・運営・管理 * ホテル、研修センター等宿泊施設開発・運営・管理 * ショッピングセンター等商業施設開発・運営・管理
当法人との関係	資産運用委託会社の利害関係人等

6. 参考資料

対象不動産外観写真
鑑定評価書の概要
基準階平面図

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（価格内示書ベース）

1. 鑑定評価額
 - ・ 鑑定評価額：9,577,000,000 円
 - ・ 価格時点：平成15年4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：5,319,000,000 円
 - ・ 収益価格（DC法）：9,148,000,000 円
CR：5.6%
 - ・ 収益価格（DCF法）：9,577,000,000 円
DR：5.3%
TCR：6.1%

3. 想定収支

(千円)

	支払賃料	654,873
	その他収入	89,016
総	収益	743,889
	管理費	11,188
	維持費	19,944
	水道光熱費	60,003
	公租公課	34,309
	損害保険料	565
	長期計画修繕費	0
	テナント仲介手数料	0
	その他費用	574
総	費用	126,583
純	収益	617,306

上記数値は、収益還元法（DCF法）上の初年度想定収支であり、当期の予想数値ではありません。

稼働率は100%の想定となっております。

基準階平面図

