

平成 15 年 4 月 3 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・リアルエース株式会社  
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 (オリックス池袋ビル)

本投資法人は、平成 15 年 4 月 3 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 2 月 19 日付)で発表させていただきまし、  
「オリックス池袋ビル」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	産：不動産(土地及び建物の所有権)	後記 3. 参照
資産名称	オリックス池袋ビル	
取得価格	9,577,000,000 円(建物消費税は別途)	
取得予定日	平成 15 年 4 月 18 日	
売主	オリックス・リアルエース株式会社	
取得資金	自己資金及び借入金(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、本物件についての取得に際して、特に以下の点を評価いたしました。

(本物件の評価)

- ・ JR池袋駅東口から約 300 m<sup>2</sup>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、繁華性が高い。
- ・ 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。

### 3. 取得資産の概要

#### 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（登記簿上）	事務所・教習所・店舗・駐車場
面積（登記簿上）	土地 834.20 m <sup>2</sup> 建物 6,905.23 m <sup>2</sup> （延床面積） 注.1
構造（登記簿上）	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
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	鑑定業者：株式会社中央不動産鑑定所 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18日

注.1：「買受申込書の発行に関するお知らせ」（平成15年2月19日付）では、建物7,316.40 m<sup>2</sup>（延床面積）としておりますが、当該数値は確認済証の数値です。

#### 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 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	5,539.92 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>）

#### 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 m<sup>2</sup>）

#### 4. 取得先の概要

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

#### 5. 取得の日程

平成 15 年 4 月 3 日 オリックス不動産投資法人役員会にて「利害関係取引」の承認  
平成 15 年 4 月 4 日 売買契約書締結  
平成 15 年 4 月 18 日 物件引渡し

#### 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  
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：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

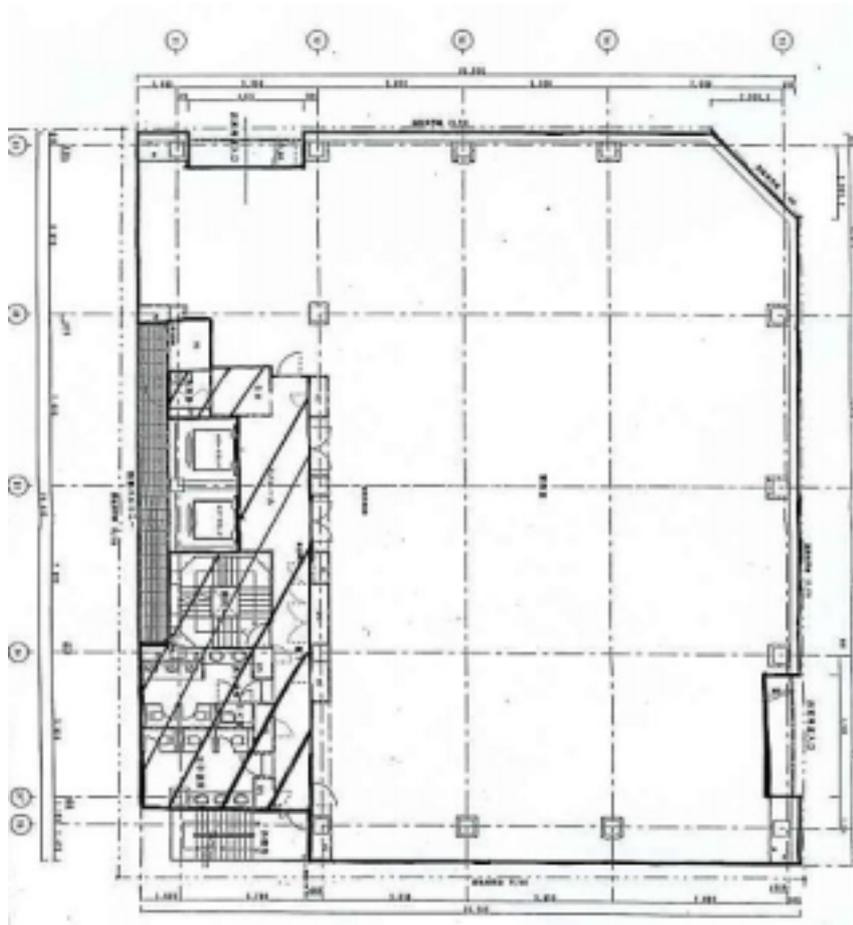
(千円)

	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



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	都心3区	赤坂協和ビル	2001/12/1	2,087	1.82%	
		青山サンクレストビル	2001/12/1	3,356	2.93%	
		アセンド神田	2001/12/1	670	0.59%	
		日交一番町ビル	2001/12/1	3,900	3.41%	
		VX茅場町ビル	2001/12/1	880	0.77%	
		ダヴィンチ白金台	2001/12/21	1,300	1.14%	
		ダヴィンチ東日本橋	2001/12/21	1,720	1.50%	
		ダヴィンチ赤坂見附	2001/12/21	1,650	1.44%	
		ダヴィンチ芝2	2001/12/21	707	0.62%	
		ダヴィンチ青山	2001/12/21	4,529	3.96%	
		ランディック南麻布ビル	2002/1/10	1,394	1.22%	
		ランディック赤坂ビル	2002/1/10	11,580	10.11%	
		ランディック第2赤坂ビル	2002/1/10	2,624	2.29%	
		ランディック第3赤坂ビル	2002/1/10	697	0.61%	
		ランディック第2三田ビル	2002/1/10	1,748	1.53%	
		芝大門ビル	2002/1/10	2,195	1.92%	
		ランディック永井ビル	2001/12/21	3,378	2.95%	
		<b>都心3区計</b>			<b>44,415</b>	<b>38.79%</b>
		その他東京23区	キャロットタワー	2001/12/1	5,479	4.79%
	センターまちや		2001/12/1	610	0.53%	
	東陽MKビル		2001/12/1	5,270	4.60%	
	日交元代々木ビル		2001/12/1	5,091	4.45%	
	日交神楽坂ビル		2001/12/1	1,600	1.40%	
	ラウンドクロス西新宿		2001/12/1	2,650	2.31%	
	ダヴィンチ五反田		2001/12/21	587	0.51%	
	DT外苑		2001/12/21	2,430	2.12%	
	ダヴィンチ木場		2001/12/21	2,450	2.14%	
	ダヴィンチ早稲田		2001/12/21	1,628	1.42%	
	ダヴィンチ代々木		2001/12/21	1,473	1.29%	
	ランディック五反田ビル		2002/1/10	2,113	1.85%	
	サニービル		2002/9/30	5,300	4.63%	
	<b>オリックス池袋ビル</b>			<b>2003/4/18</b>	<b>9,577</b>	<b>8.36%</b>
	<b>その他東京23区計</b>			<b>46,258</b>	<b>40.40%</b>	
東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	2001/12/1	2,200	1.92%		
<b>東京周辺都市部計</b>			<b>2,200</b>	<b>1.92%</b>		
その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	2001/12/1	882	0.77%		
	オー・エックス大津ビル	2001/12/1	181	0.16%		
<b>その他地域計</b>			<b>1,063</b>	<b>0.93%</b>		
<b>事務所計</b>			<b>93,937</b>	<b>82.05%</b>		
住宅	都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	2001/12/1	1,219	1.06%	
		<b>都心3区計</b>			<b>1,219</b>	<b>1.06%</b>
	その他東京23区	グランドメゾン白山	2001/12/1	455	0.40%	
		ソネット上池袋	2001/12/1	2,377	2.08%	
	<b>その他東京23区計</b>			<b>2,832</b>	<b>2.47%</b>	
<b>住宅計</b>			<b>4,051</b>	<b>3.54%</b>		
その他	その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	2001/12/1	438	0.38%	
		<b>その他東京23区計</b>			<b>438</b>	<b>0.38%</b>
	東京周辺都市部	クロスゲート	2002/1/10	15,040	13.14%	
		<b>東京周辺都市部計</b>			<b>15,040</b>	<b>13.14%</b>
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	2001/12/1	498	0.43%	
		オー・エックス岐阜ビル	2001/12/1	528	0.46%	
	<b>その他地域計</b>			<b>1,026</b>	<b>0.90%</b>	
<b>その他計</b>			<b>16,504</b>	<b>14.41%</b>		
<b>総計</b>			<b>114,492</b>	<b>100.00%</b>		