

平成 18 年 3 月 15 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
取締役専務執行役員 佐藤 光男
TEL. 03-3435-3285

資産の取得に関するお知らせ(オリックス赤坂 2 丁目ビル)

本投資法人は、平成 18 年 3 月 15 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： 不動産信託受益権 ※後記 3.ご参照
*本投資法人は不動産信託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。

資産名称： オリックス赤坂 2 丁目ビル

取得価格： 21,860,000,000 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 5 月 15 日(予定)

売主： オリックス・リアルエステート株式会社

取得資金： 自己資金および借入金(予定)

支払条件： 契約時 5% 引渡時 95%

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。当該取得により、本投資法人の所有する運用不動産の取得価格総額は 2,000 億円を突破し、約 2,194 億円となります。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港区は人気の高いオフィスエリアですが、中でも赤坂は、交通利便性に優れ、国政の拠点、主要大使館への近接性など、立地ステイタスからも人気の高いエリアの 1 つであり、今後もテナント需要が高い地域と判断されます。

当該取得予定資産

本物件は、東京メトロ「溜池山王」駅コンコースに直結、最新仕様の設備スペックを備え、グレード感ある外観を有しています。築年数は浅く、1フロア面積は約 300 坪と比較的大規模、駅通路と直結した利便性の良さ、柱のない長方形の使いやすいフロア形状などにより、エリアにおける高い競争力を有しています。さらに、前述した赤坂の賃貸マーケット状況より、継続した高い稼働率の維持、将来にわたる内部成長が期待できます。本物件の取得価格はポートフォリオ中最大となり、オフィス中心の総合型 REIT である本投資法人のトロフィー物件の一つとして、ベーシック資産(オフィス、商業施設など市場での価値がある程度定まっている稼働中の物件)のラインアップをより磐石なものとしします。

3. 取得予定資産の概要

1) 不動産の概要

物件の名称	オリックス赤坂2丁目ビル
所在地(住居表示)	東京都港区赤坂2丁目9番11号
用途(登記簿上)	事務所・店舗・駐車場
面積(登記簿上)	土地 2,133.58 m ² 建物 14,233.15 m ² (延床面積)
構造(登記簿上)	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 地下2階付 10階建
建築年月日(登記簿上)	2004年11月19日
所有・それ以外の別	所有権
鑑定評価額	鑑定評価額 : 20,820,000,000 円 価格時点 : 平成18年2月1日 鑑定評価業者 : 株式会社中央不動産鑑定所
交通	地下鉄銀座線・南北線「溜池山王」駅徒歩1分(地下鉄コンコース直結)
用途制限等	商業地域(建蔽率80%、容積率700%/600%)
駐車場	計44台
設計	鹿島建設株式会社
施工	鹿島建設株式会社
構造計算者	鹿島建設株式会社
建築確認機関	行政、(一部フロアの用途変更はビューローベリタスジャパン株式会社)
電気設備	受電(高圧 3φ 3W 6.6kV 屋上キュービクル型受変電設備) 非常電源(発電機 ディーゼル 200V 300kVA) OA電気容量(50VA/m ²)
空調設備	空調(空冷ヒートポンプパッケージ、全熱交換器(個別)) 防災(機械排煙(自然排煙併用))
衛生設備	給水(引込 75mm 加圧式給水 受水槽容量 75m ³ FRP製) 給湯(電気温水器による局所式) 防災(9・10階スプリンクラー、屋内消火栓、連結送水管、二酸化炭素消火、 移動式粉末消火)
昇降機	エレベーター計6台 (乗用15人乗:3台、乗用11人乗:1台、乗用9人乗:1台、非常用17人乗:1台)
機械駐車	水平循環式駐車設備(44台)1基、ターンテーブル1台
床荷重	500 kg/m ²
天井高	基準階 2,800 mm
OA床	100 mm
基準階貸室面積	約 998 m ² (約 302 坪)

2) テナントの内容

テナントの総数	10
総賃貸面積	10,350.35 m ²
総賃貸可能面積	10,350.35 m ²
直近の稼働率	100.0%(平成 18 年 3 月 15 日時点)

(注 1.) テナントは事務所および店舗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

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
設立	1999 年 3 月 11 日
株主	オリックス株式会社 100%
事業内容	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・オフィス等の一般賃貸・管理他
本投資法人との関係	資産運用委託会社の利害関係人等

5. 取得の日程

平成 18 年 3 月 15 日	売買契約書締結
平成 18 年 5 月 15 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、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

I. 対象運用不動産写真、地図

外観



東京メトロ溜池山王駅とコンコース直結



地図



II. 鑑定評価書概要

1. 鑑定評価額

鑑定評価額	: 20,820,000,000 円
価格時点	: 平成18年2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 : 10,044,000,000 円

(2)収益価格

・DCF法	: 20,820,000,000 円
割引率	: 3.9%
ターミナルキャップレート	: 4.7%
・直接還元法	: 22,970,000,000 円
還元利回り	: 4.2%

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)	1,001	1,006
その他収入	146	146
空室損失	▲0	▲21
有効総収入(a)	1,147	1,131
[総費用]		
管理・維持費	66	66
公租公課	69	69
その他費用	89	93
長期計画修繕費	0	0
総費用合計(b)	226	229
有効総収益(c=a-b)	920	901

* 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(株式会社竹中工務店)に基づく、今後12年間の修繕費用は、20,460千円です。

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	1.0		
		青山サンクレストビル	平成13年12月1日	3,356	1.5		
		日交一番町ビル	平成13年12月1日	3,900	1.8		
		ピサイド白金	平成13年12月21日	1,300	0.6		
		ラウンドクロス青山	平成13年12月21日	4,529	2.1		
		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	0.8		
		ランディック南麻布ビル	平成13年12月21日	1,394	0.6		
		ランディック赤坂ビル	平成14年1月10日	11,580	5.3		
		ランディック第2赤坂ビル	平成14年1月10日	2,624	1.2		
		ランディック第3赤坂ビル	平成14年1月10日	697	0.3		
		ランディック第2三田ビル	平成14年1月10日	1,748	0.8		
		芝大門ビル	平成14年1月10日	2,195	1.0		
		ランディック永井ビル	平成14年1月10日	3,378	1.5		
		オリックス神保町ビル	平成15年9月29日	4,177	1.9		
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	3.4		
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	2.4		
		※オリックス赤坂2丁目ビル	平成18年5月15日(予定)	21,860	10.0		
		東京都心3区 計				80,896	36.9
		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	2.5	
			東陽MKビル	平成13年12月1日	5,270	2.4	
	日交元代々木ビル		平成13年12月1日	5,091	2.3		
	ラウンドクロス西新宿		平成13年12月1日	2,650	1.2		
	ピサイド木場		平成13年12月21日	2,450	1.1		
	DT外苑		平成13年12月21日	2,430	1.1		
	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	4.4		
	オリックス新宿ビル		平成15年9月29日	8,300	3.8		
	ラウンドクロス新宿		平成18年4月28日(予定)	8,020	3.7		
	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	4.1		
			平成18年4月28日(予定)	9,000	4.1		
	蒲田グリーンビル		平成18年3月1日	5,640	2.6		
	その他東京23区 計			74,380	33.9		
	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	平成13年12月1日	2,200	1.0		
		エクセレント川崎ビル	平成16年4月27日	4,130	1.9		
		東京周辺都市部 計			6,330	2.9	
その他地域	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	2.1			
	第三松豊ビル	平成17年3月1日	13,600	6.2			
	ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	2.5			
	ORE名古屋伏見ビル	平成17年5月30日	10,040	4.6			
	その他地域 計			33,700	15.4		
事務所 計			195,306	89.0			
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	1.2		
		東京都心3区 計		2,548	1.2		
	その他東京23区	CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	1.1		
		その他東京23区 計		2,435	1.1		
	商業 計			4,983	2.3		
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		
		東京都心3区 計		1,219	0.6		
	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	1.1		
	その他東京23区 計			2,832	1.3		
住宅 計			4,051	1.8			
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	6.9		
		東京周辺都市部 計		15,040	6.9		
	その他 計			15,040	6.9		
総計			219,380	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。
- (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	2.3		
		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		
		東京都心3区 計				59,036	29.9
		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		
	その他東京23区 計				74,380	37.7	
	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			
東京周辺都市部 計				6,330	3.2		
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			
	その他地域 計				33,700	17.1	
事務所 計				173,446	87.8		
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		
		東京都心3区 計			2,548	1.3	
	その他東京23区	CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	1.2		
		その他東京23区 計			2,435	1.2	
商業 計				4,983	2.5		
住宅	東京都心3区	パークアクセス西麻布ステージ	平成13年12月1日	1,219	0.6		
		東京都心3区 計			1,219	0.6	
	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		
		その他東京23区 計			2,832	1.4	
住宅 計				4,051	2.1		
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		
		東京周辺都市部 計			15,040	7.6	
	その他 計				15,040	7.6	
総計				197,520	100.0		

(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。