

平成 18 年 3 月 27 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

### 資産の譲渡に関するお知らせ (ランディック赤坂ビル・ランディック第3赤坂ビル)

本投資法人は、平成 18 年 3 月 27 日、下記の通り運用不動産 2 件について資産の譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。なお、譲渡日については、両物件ともに本年 6 月 1 日を予定しております。

記

#### 1. 譲渡の概要 (予定)

資産名称	ランディック赤坂ビル	ランディック第3赤坂ビル
譲渡資産	不動産	
譲渡資産の取得日	平成 14 年 1 月 10 日	
譲渡価額	計 13,800,000 千円 (但し、建物消費税、固定資産税、都市計画税相当額等の清算分及び消費税を除く)	
(内 訳)	12,950,000 千円	850,000 千円
帳簿価額	計 12,541,725 千円 (平成 17 年 8 月末日現在)	
(内 訳)	11,812,205 千円	729,520 千円
譲渡価額と帳簿価額の差額*	計 1,258,274 千円	
(内 訳)	1,137,794 千円	120,479 千円
契約予定日	平成 18 年 3 月 27 日	
譲渡予定日	平成 18 年 6 月 1 日	
譲渡先	株式会社スルガコーポレーション	
譲渡方法	不動産(所有権)を譲渡 (特約事項により、当該不動産のうち敷地部分を信託受益権の譲渡に変更する場合があります。)	

\*千円未満を切り捨てて表示しております。

#### 2. 譲渡の理由

ランディック赤坂ビルおよびランディック第3赤坂ビルについては、各々築後 33 年および 24 年が経過し物理的・機能的陳腐化が進行しており、将来において抜本的な対策が必要となることが想定されたため、約 2 年前から大規模改修、建替え、売却の各選択肢を継続検討しておりましたが、今般、各選択肢のリスク・リターン、実現可能性、法的・税務会計的観点及び平成 18 年 3 月 15 日公表のオリックス赤坂 2 丁目ビル購入(取得価格 218 億 6000 万円)に伴う赤坂エリアへの物件集中緩和等を総合的に考慮し、売却(譲渡)することを決定致しました。

### 3. 譲渡予定資産の概要

#### (1) ランディック赤坂ビル

特定資産の種類	不動産	
所在地	東京都港区赤坂二丁目3番4号	
前所有者	オーリート・ツー有限会社(シティトラスト信託銀行株式会社)	
立地条件	東京メトロ「溜池山王」駅から徒歩1分	
取得年月日	平成14年1月10日	
取得価格	11,580,000千円	
鑑定評価額(価格時点、鑑定業者)	10,970,000千円(平成17年8月31日、株式会社中央不動産鑑定所)	
土地	地積	1,734.67㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	用途	事務所
	建築時期	昭和48年1月
	所有形態	一棟所有
	延床面積	16,272.05㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付10階建
テナント総数	27 (平成18年3月27日現在)	
総賃貸面積	10,499.49㎡ (上記に同じ)	
総賃貸可能面積	10,567.01㎡ (上記に同じ)	
稼働率	99.4% (上記に同じ)	

#### (2) ランディック第3赤坂ビル

特定資産の種類	不動産	
所在地	東京都港区赤坂二丁目3番2号	
前所有者	オーリート・ツー有限会社(シティトラスト信託銀行株式会社)	
立地条件	東京メトロ「溜池山王」駅から徒歩1分	
取得年月日	平成14年1月10日	
取得価格	697,000千円	
鑑定評価額(価格時点、鑑定業者)	621,000千円(平成17年8月31日、株式会社中央不動産鑑定所)	
土地	地積	159.05㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	用途	店舗・事務所
	建築時期	昭和56年6月
	所有形態	一棟所有
	延床面積	1,065.67㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
テナント総数	9 (平成18年3月27日現在)	
総賃貸面積	812.49㎡ (上記に同じ)	
総賃貸可能面積	812.49㎡ (上記に同じ)	
稼働率	100.0% (上記に同じ)	

#### 4. 譲渡先の概要（両物件共通）

\*平成18年3月27日現在

商号	株式会社スルガコーポレーション
本社所在地	神奈川県横浜市神奈川区台町15番地1
代表者	岩田 一雄
設立	昭和47年3月24日
資本金	6,304,687,187円
主な事業の内容	総合建設業
当法人との関係	なし

#### 5. 譲渡の日程（両物件共通）

平成18年3月27日：不動産売買契約締結

平成18年6月1日：引渡し予定

#### 6. 今後の見通し

当該資産譲渡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、本日付プレスリリース「平成18年8月期(第9期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

#### 参考資料

- ・本件（2物件）譲渡後の運用資産一覧（同日公表の取得予定2物件含む）
- ・本件（2物件）譲渡前の運用資産一覧（同日公表の取得予定の2物件含まず）

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

参考資料

・本件（2物件）譲渡後の運用資産一覧（同日公表の取得予定2物件含む）

		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	1.6
		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		
		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		
		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	1.6
		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	3.5
		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	10.1
		東京都心3区計			68,618
	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	2.4
		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	4.2
			平成18年4月28日(予定)	9,000	4.2
		蒲田グリーンビル	平成18年3月1日	5,640	2.6
		* (仮称)新宿5丁目ビル	平成19年4月26日(予定)	4,500	2.1
その他東京23区計			78,880	36.6	
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	6.3	
	ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	2.6	
	ORE名古屋伏見ビル	平成17年5月30日	10,040	4.7	
	その他地域計			33,700	15.6
事務所計			187,528	87.0	
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	1.9	
ホテル	東京周辺都市部	クロスゲート	平成14年1月10日	15,040	7.0
		東京周辺都市部計		15,040	7.0
ホテル計			15,040	7.0	
その他	東京周辺都市部	* 越谷ロジスティックセンター	平成18年4月28日(予定)	4,000	1.9
		東京周辺都市部計		4,000	1.9
その他計			4,000	1.9	
総計			215,602	100.0	

\* 今回公表の新規取得予定物件 \*\* 今回公表の新規譲渡予定物件

(注1) 上記の「取得価格」は、売買契約書等に記された売買価格(単位未満丸捨て)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) 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。

(注5) ランディック赤坂ビルおよびランディック第3赤坂ビルについては、平成18年6月1日に譲渡することを予定しております。

・ 本件（2 物件）譲渡前の運用資産一覧（同日公表の取得予定 2 物件含まず）

	物件名	取得時期	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	
<b>事務所</b>	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
		ビサイド白金	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
	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
		ビサイド木場	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
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
<b>事務所 計</b>			<b>195,306</b>	<b>89.0</b>	
<b>商業</b>	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
	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
	<b>商業 計</b>			<b>4,983</b>	<b>2.3</b>
<b>住宅</b>	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
	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
<b>住宅 計</b>			<b>4,051</b>	<b>1.8</b>	
<b>ホテル</b>	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
	<b>ホテル 計</b>			<b>15,040</b>	<b>6.9</b>
<b>総計</b>			<b>219,380</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) 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。
- (注5) ランディック赤坂ビルおよびランディック第3赤坂ビルについては、平成18年6月1日に譲渡することを予定しております。