

平成 17 年 3 月 22 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
電話 03-3435-3443

資産の取得に関するお知らせ ラウンドクロス新宿

本投資法人は平成 17 年 3 月 22 日付で下記の資産取得を決定した事をお知らせ致します。

記

1. 取得の概要

取得資産	不動産信託受益権
	*本投資法人は受益権取得と同日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致します。
信託不動産の名称	ラウンドクロス新宿(未竣工)
取得価格	8,020,000,000 円
	取得価格は調査価格に基づき、現受益者とオリックス不動産投資法人(OJR)間で確定済であり、今後のテナント誘致動向等で修正は致しません。
契約日	平成 17 年 3 月 22 日
竣工予定日	平成 17 年 10 月 31 日
取得予定日	平成 18 年 4 月下旬
信託受託者	UFJ 信託銀行株式会社
現受益者	オリックス・リアルエステート株式会社(ORE)
購入条件	当該資産が建築確認取得済図面の通りに完成している事、及び竣工後に実施する物件精査にて引渡しの障害となるような瑕疵が発見されないこと等。但し、稼働率、賃料収入等の物件状況、収支状況は購入前提条件とはしない。
解約違約金	解約当事者が取得価格×10%を支払い、解約可能。
取得資金	自己資金/借入金(予定)
支払条件	契約時 5% 引渡時 95%

[注] 調査価額

今回の取得資産の売主である ORE は OJR の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社(OAM)の利害関係人等であるオリックス株式会社の 100% 出資子会社です。従い、OJR・OAM 間で締結している資産運用委託契約の別紙である関係会社取引規程(規程)中の下記条項が適用されます。

なお、当該規程は本年 1 月 13 日付け開示、「資産運用委託契約等の変更に関するお知らせ」にて発表致しましたが、本日(2005 年 3 月 22 日)付けの改訂開示にて内容を若干修正しております。下記記載の規程は修正後の内容です。

「関係会社取引規程

第2 条(取引準則)

不動産関係資産を取得しようとする場合で、その取得にかかる契約を締結する時に於いて当該不動産関係資産に係る土地上の建物が竣工していないため、当該不動産関係資産の鑑定価格を取得することができないときは、まず、関係会社等から独立した不動産鑑定業者の作成する調査報告書(価額の算出の基準ないし根拠その他の主要な事項において、不動産鑑定評価書に準じた方法により作成されたものをいう。)に基づく価額(以下「調査価額」という。)を取得し、さらに他の独立した不動産鑑定業者その他の有識者ないし専門家から、当該調査報告書の内容の妥当性について意見を聴取したうえで、当該調査価額を基準として取引価格を決定する。」

なお、今回の取得価額 8,020 百万円は、関連会社等から独立した不動産鑑定業者である森井総合鑑定株式会社作成の調査額と同額です。又、当該調査額に対して、他の独立した不動産鑑定業者である株式会社中央不動産鑑定所による意見書も受領しており、調査額妥当性を確認しております。建物竣工後に別途、不動産鑑定評価書を取得致しますが、本件取得価額に影響を与えません。

2. 本投資法人初の開発型物件取得

今般の不動産取得環境は厳しく、当投資法人が主要投資対象とする 50 億以上の優良事務所ビルは購入競合が激しく、当面、厳しい環境は変わらないと予想します。

この様な状況下で外部成長を継続する事を目的として、当該取得は竣工前の早い段階で売買契約を締結し、希少性高い優良新築物件を妥当な条件で計画的に取得する事を企図したものです。

なお、開発固有のリスク(建物完工・スケジュール遅延等)を売主(ORE)が負担する事で、本投資法人(OJR)は開発型物件特有の物理的リスクを回避します。又、物件収支・賃貸市場リスク(テナント誘致リスク)に関しても、物件引渡しを竣工後約 6ヶ月後に設定する事で極小化致しました。不動産価格、金利等々に関するファンダメンタルなマクロ・マーケット・リスクは常時存在し、完全に回避する事は不可能です。しかし、当該取得に関しては、リスク期間(契約～決済)が限定されている事もあり、これらリスクは限定的であり、物件取得で OJR が享受出来るメリットに対し妥当なリスク水準と判断致しました。結論として、優良な新築物件を合理的な金額で購入出来るメリットを享受すべく当該取得を決断致しました。

3. 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。なお、本物件の取得に際して、特に以下の点を評価いたしました。

地域性

近隣地域は、JR 線等「新宿」駅の西方向 350m 付近、主要幹線の一つである「甲州街道」沿いに位置する中高層店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地域です。超高層ビルが高度に集積する西新宿副都心に隣接し、連続性を持ってエリア形成されており、また、主要ターミナル駅である「新宿」駅に近接するアクセスの良さのほか、視認性も良好であり、オフィス立地としての評価が高い地域といえます。当該エリア周辺には、「文化服装学院」等の学校も複数立地しています。

また、JR 新宿駅新南口の整備、都営大江戸線の開通等、ここ数年の周辺地域の変化に伴い、今後の地域の発展が見込めます。当該エリアのオフィスニーズとしては、中堅企業の通常のオフィス利用のほか、専門学校・カルチャーセンターなど、オフィスの店舗的利用形態のニーズも期待できます。

本物件特性

現時点で判明している競合新築物件は殆どなく、基準階 100 坪以上の本物件のような新築物件については、注目度が高くなっています。本物件は、JR 新宿駅から徒歩 4 分に立地する視認性の高い物件で、かつ新築で最新の設備スペックを備えた競争力の高い物件であり、周辺相場賃料を上回るテナント誘致可能と判断しました。

4. 取得予定資産の概要

住居表示・公法規制等

所在(地番表示)	東京都渋谷区代々木 2 丁目 11 番 9,10,11,12,19,20,26
交通	JR・京王・小田急「新宿駅」徒歩 4 分、都営地下鉄・京王新線「新宿駅」徒歩 2 分
用途制限等	商業地域(建蔽率 80%、容積率 800%) 防火地域
道路	幅員 北側 40.0m(国道 20 号)・南側 16.0m(区道)

建物(建築中)の表示

建物	建築年月日	2005年10月末日 竣工予定
	構造	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階、地上9階建
	用途	事務所・店舗・車庫
	延床面積	6,426.21 m ²
	賃貸面積	4,734.30 m ²
	駐車場	23台(機械式 21台 荷捌用 2台)
	駐車場機械装置	水平循環方式
	施工	(株)大林組東京本社

設計・監理	(株)大林組東京本社1級建築士事務所
電気設備	(動力)3相3線200V (電灯)単相3線200V-100V
空調設備	空冷ヒートポンプ方式による個別空調 ワンフロア8分割の温度調節可能
衛生設備	給水:増圧給水方式+高置水槽方式 排水:汚水・雑排水合流式
オフィスフロア 設備概要	OAフロア:H=100mm 床荷重:500kg/m ²

* 上記建物の概要は建築中であり設計変更等により変更する場合があります。

5. 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

6. 取得の日程

平成17年3月22日	売買契約書締結
平成17年10月31日	竣工予定
平成18年4月下旬	物件引渡し予定

7. 今後の見通し

当該取得に伴う影響を折り込んだ平成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。

8. 参考資料

対象不動産外観パース、現状写真、地図
調査報告書概要
意見書概要
本件取得後の運用資産一覧
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、国土交通省建設専門紙記者会

対象不動産外観パース、現状写真、地図

〔外観パース〕



[現状写真]



(地図)



調査報告書概要

1. 要旨

調査額	: 8,020,000,000 円
価格時点	: 平成 17 年 1 月 31 日
鑑定評価業者	: 森井総合鑑定株式会社

2. 試算価格

(1)積算価格	: 5,970,000,000 円
(2)収益価格	: 8,020,000,000 円
・DCF 法	: 8,020,000,000 円
割引率	: 4.7%
ターミナルキャップレート	: 5.0%
・直接還元法	: 7,930,000,000 円
還元利回り	: 5.0%

3. 想定収支

下記数値は、調査報告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
[総収入]		
賃料(共益費込)	506	506
空室損失	36	19

総収入(a)	470	487
[総費用]		
修繕・維持管理費用	27	27
オフィスマネジメント費(PM/AM費)	9	9
公租公課	45	45
損害保険料	1	1
テナント募集費他	1	2

総費用(b)	84	86
=====		
NOI (c=a-b)	385	401

意見書概要

調査額	: 8,020,000,000 円
日付	: 平成 17 年 3 月 4 日
鑑定評価業者	: 株式会社中央不動産鑑定所
要旨	: 鑑定手法、前提条件等を含む調査報告書内容を検証の上、調査額を妥当と判断する。

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	1.2		
		青山サンクレストビル	平成13年12月1日	3,356	2.0		
		アセンド神田	平成13年12月1日	670	0.4		
		日交一番町ビル	平成13年12月1日	3,900	2.3		
		VX茅場町ビル	平成13年12月1日	880	0.5		
		ピサイド白金	平成13年12月21日	1,300	0.8		
		ラウンドクロス青山	平成13年12月21日	4,529	2.7		
		芝イーストビル	平成13年12月21日	707	0.4		
		ラウンドクロス赤坂見附	平成13年12月21日	1,650	1.0		
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	1.0		
		ランディック南麻布ビル	平成13年12月21日	1,394	0.8		
		ランディック赤坂ビル	平成14年1月10日	11,580	6.8		
		ランディック第2赤坂ビル	平成14年1月10日	2,624	1.5		
		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	1.0		
		芝大門ビル	平成14年1月10日	2,195	1.3		
		ランディック永井ビル	平成14年1月10日	3,378	2.0		
		オリックス神保町ビル	平成15年9月29日	4,177	2.4		
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	4.4		
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	3.0		
	東京都心3区計			61,293	35.9		
	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	3.2		
		センターまちや	平成13年12月1日	610	0.4		
		東陽MKビル	平成13年12月1日	5,270	3.1		
		日交元代々木ビル	平成13年12月1日	5,091	3.0		
		ラウンドクロス西新宿	平成13年12月1日	2,650	1.6		
		ピサイド木場	平成13年12月21日	2,450	1.4		
		早稲田駅前ビル	平成13年12月21日	1,628	1.0		
		DT外苑	平成13年12月21日	2,430	1.4		
		代々木フォレストビル	平成13年12月21日	1,473	0.9		
		サニービル	平成14年9月30日	5,300	3.1		
		オリックス池袋ビル	平成15年4月18日	9,577	5.6		
		オリックス新宿ビル	平成15年9月29日	8,300	4.9		
		ラウンドクロス新宿			平成18年4月下旬(予定)	8,020	4.7
		その他東京23区計			58,278	34.2	
東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	平成13年12月1日	2,200	1.3			
	エクセレント川崎ビル	平成16年4月27日	4,130	2.4			
	東京周辺都市部計			6,330	3.7		
その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	平成13年12月1日	882	0.5			
	オー・エックス大津ビル	平成13年12月1日	181	0.1			
	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	2.6			
	第三松豊ビル	平成17年3月1日	13,600	8.0			
	その他地域計			19,163	11.2		
事務所計			145,065	85.0			
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	1.5		
		東京都心3区計			2,548	1.5	
	その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	平成13年12月1日	438	0.3		
		CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	1.4		
		その他東京23区計			2,873	1.7	
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	平成13年12月1日	498	0.3		
		オー・エックス岐阜ビル	平成13年12月1日	528	0.3		
その他地域計			1,026	0.6			
商業計			6,447	3.8			
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	0.7		
		東京都心3区計			1,219	0.7	
	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	0.3		
		ソネット上池袋	平成13年12月1日	2,377	1.4		
		その他東京23区計			2,832	1.7	
住宅計			4,051	2.4			
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	8.8		
		東京周辺都市部計			15,040	8.8	
	その他計			15,040	8.8		
総計			170,603	100.0			

新規取得物件

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	1.3	
		青山サンクレストビル	平成13年12月1日	3,356	2.1	
		アセンド神田	平成13年12月1日	670	0.4	
		日交一番町ビル	平成13年12月1日	3,900	2.4	
		VX茅場町ビル	平成13年12月1日	880	0.5	
		ピサイド白金	平成13年12月21日	1,300	0.8	
		ラウンドクロス青山	平成13年12月21日	4,529	2.8	
		芝イーストビル	平成13年12月21日	707	0.4	
		ラウンドクロス赤坂見附	平成13年12月21日	1,650	1.0	
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	1.1	
		ランディック南麻布ビル	平成13年12月21日	1,394	0.9	
		ランディック赤坂ビル	平成14年1月10日	11,580	7.1	
		ランディック第2赤坂ビル	平成14年1月10日	2,624	1.6	
		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	1.1	
		芝大門ビル	平成14年1月10日	2,195	1.4	
		ランディック永井ビル	平成14年1月10日	3,378	2.1	
		オリックス神保町ビル	平成15年9月29日	4,177	2.6	
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	4.6	
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	3.2	
		東京都心3区計			61,293	37.7
		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	3.4
			センターまちや	平成13年12月1日	610	0.4
	東陽MKビル		平成13年12月1日	5,270	3.2	
	日交元代々木ビル		平成13年12月1日	5,091	3.1	
	ラウンドクロス西新宿		平成13年12月1日	2,650	1.6	
	ピサイド木場		平成13年12月21日	2,450	1.5	
	早稲田駅前ビル		平成13年12月21日	1,628	1.0	
	DT外苑		平成13年12月21日	2,430	1.5	
	代々木フォレストビル		平成13年12月21日	1,473	0.9	
	サニービル		平成14年9月30日	5,300	3.3	
	オリックス池袋ビル		平成15年4月18日	9,577	5.9	
	オリックス新宿ビル		平成15年9月29日	8,300	5.1	
	その他東京23区計			50,258	30.9	
	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	平成13年12月1日	2,200	1.4	
		エクセレント川崎ビル	平成16年4月27日	4,130	2.5	
		東京周辺都市部計			6,330	3.9
	その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	平成13年12月1日	882	0.5	
		オー・エックス大津ビル	平成13年12月1日	181	0.1	
名古屋伊藤忠ビル		平成15年9月29日	4,500	2.8		
第三松豊ビル		平成17年3月1日	13,600	8.4		
その他地域計			19,163	11.8		
事務所計			137,045	84.3		
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	1.6	
		東京都心3区計			2,548	1.6
	その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	平成13年12月1日	438	0.3	
		CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	1.5	
		その他東京23区計			2,873	1.8
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	平成13年12月1日	498	0.3	
		オー・エックス岐阜ビル	平成13年12月1日	528	0.3	
その他地域計			1,026	0.6		
商業計			6,447	4.0		
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	0.7	
		東京都心3区計			1,219	0.7
	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	0.3	
		ソネット上池袋	平成13年12月1日	2,377	1.5	
		その他東京23区計			2,832	1.7
住宅計			4,051	2.5		
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	9.3	
		東京周辺都市部計			15,040	9.3
	その他計			15,040	9.3	
総計			162,583	100.0		