

平成 17 年 12 月 14 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

「建築設計事務所による構造計算書の偽造」に関する本投資法人物件の報告(第二報)

本投資法人は物件に関し、添付報告を平成 17 年 11 月 28 日にウェブサイト上で行っております。今回、本投資法人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が調査した結果を以下の通り、追加報告致します。今回報告では以下の略称を便宜的に使用します。

構造計算書偽造物件 国土交通省ウェブサイト上に平成 17 年 12 月 13 日付で掲載された「構造計算書の偽装があった物件について(平成 17 年 12 月 13 日現在) (別紙 1-1)構造計算書偽造物件(21 日公表分)」に記載の 21 物件および「同(別紙 1-2)構造計算書偽造物件(22 日以降判明分)」に記載の 53 物件。

関与建築士 国土交通省ウェブサイト上に平成 17 年 12 月 13 日付で掲載された「構造計算書の偽装があった物件について(平成 17 年 12 月 13 日現在) (別紙 1-1)構造計算書偽造物件(21 日公表分)」および「同(別紙 1-2)構造計算書偽造物件(22 日以降判明分)」に記載の設計者(建築士事務所)。

構造計算者 物件の設計にあたり、構造計算を行った者。

【報告】

1)構造計算書偽造物件

✓ 本投資法人保有物件は一切含まれておりません。

2)関与建築士

✓ 関与建築士(姉齒建築設計事務所を含む)が設計した物件は、本投資法人保有物件には一切含まれておりません。

3)構造計算者

✓ 関与建築士(姉齒建築設計事務所を含む)が構造計算を実施した事が確認された物件は、本投資法人保有物件には含まれておりません。

✓ 一物件(ピサイド白金)のみは、設計者(建築士事務所)が既に解散しておりますが、関与建築士(姉齒建築設計事務所を含む)が設計者でない事は確認済みです。当該物件の構造計算書自体は存在しておりますが、設計者(建築士事務所)が解散済のため、構造計算書が第三者に再委託された可能性については確認することができません。従い、当該構造計算書を再度、信頼できる建築事務所に再計算依頼予定です。結果に関しては、別途、報告致します。

【デューデリジェンス方針】

本投資法人では、全ての物件購入に際し、エンジニアリングレポート*及び建物地震リスク評価報告書を取得、精査し、満足した物件のみを購入しております。

- エンジニアリングレポート： 既存物件の作成者は、清水建設株式会社、株式会社竹中工務店、株式会社日建設計、日建設計マネジメントソリューションズ株式会社、ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社のいずれか一社です。詳細は添付書類をご参照ください。
- 建物地震リスク評価報告書： 全ての既存物件について、購入精査の一環として、建物地震リスク評価報告書を取得しております。又、ポートフォリオ全体に関し、毎期末に地震リスク分析を更新しております。これらはいずれも、株式会社清水建設が、目視による建物調査、建物所有者等より提供された資料に基づき地震リスク調査を行い、その過程で、建物図面等及び地盤調査データを参照し、PML(Probable Maximum Loss)**を独自に算出するものであり、本投資法人では決算短信、有価証券報告書等を通じて毎期末に公表しております。詳細は添付書類をご参照ください。

<用語解説>

*エンジニアリングレポート:

不動産評価を目的として、総合建設会社、設計会社、デューデリジェンス専門会社などの第三者が、現場目視調査、竣工図書・仕様書等資料に基づく調査、建物管理者へのヒアリングなどに基づき、対象となる建物の物的状況を客観的にまとめた報告書。

**PML(Probable Maximum Loss):

確率統計論的に平均475年に一度起こりうる強さの地震(再現期間475年)を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、再調達価格に対して占める割合(%)を表したもの。なお、建物の地震リスク評価では、予想損失額(横軸)とその損失の年超過確率(縦軸)の関係を表すリスクカーブを算定するが、損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、リスクカーブはばらつきを有する。添付書類記載のPMLは信頼水準90%のリスクカーブを用い、予想損失額を平均的な値ではなく、その上限値を記載したもの。

以上

添付書類:

第一報(平成17年11月28日)

エンジニアリングレポートの概要(「地震リスク分析」含む)(平成17年8月31日時点)

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

(添付書類)

平成 17 年 11 月 28 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

「建築設計事務所による構造計算書の偽造」に関する本投資法人物件の報告

「姉齒(あねは)建築設計事務所による構造計算書の偽造とその対応について」が平成 17 年 11 月 17 日に、「構造計算書偽造物件:物件概要」が 11 月 21 日に、それぞれ、国土交通省より記者発表 (問い合わせ先:住宅局建築指導課)されております。前者には「偽造について報告のあった建築物」21 件の建築基準法上の設計者(建築士事務所)が記載されております。

本投資法人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が国土交通省のこれら記者発表に基づき、調査した結果、以下の二点が、本日時点で判明しております。

「構造計算書偽造物件:物件概要」

本投資法人保有物件は含まれておりません。

「偽造について報告のあった建築物」21 件の建築基準法上の設計者(建築士事務所)

これら設計者(建築士事務所)が設計した物件は、本投資法人保有物件には含まれておりません。(本投資法人保有物件の設計者(建築士事務所)が、元請けとして、これら設計者(建築士事務所)に構造計算を発注した可能性については、現在調査中です。)

今後も追加情報有れば、適宜、報告致します。

以上

(添付書類)

エンジニアリングレポートの概要(「地震リスク分析」含む)(平成17年8月31日時点)

運用不動産に関する修繕費分析及び地震リスク分析の概要は以下のとおりです。

ポートフォリオ PML (全物件の再調達価格合計に対する比)は7.8%、全物件の再調達価格合計は1,067.6億円となっております。

	物件名	修繕費分析				地震リスク分析			
		今後15年間の 修繕費・更新費 (千円)	調査業者	報告書日付	調査日付	PML (再調達価格 に対する比) (%) (注)4.	再調達価格 (億円) (注)5.		
事務所	東京都心3区	赤坂協和ビル	571,889	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	15	15.0	
		青山サンクレストビル	777,332	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	11	24.0	
		アセンド神田	243,352	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月13日	14	9.4	
		日交一番町ビル	(注)3. 130,800	株式会社竹中工務店	平成13年8月31日	平成13年6月11日	11	16.0	
		ピサイド白金	147,797	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月4日	13	10.6	
		ラウンドクロス青山	196,132	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月5日	11	10.5	
		芝イーストビル	31,164	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月5日	11	3.4	
		ラウンドクロス赤坂見附	96,433	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月5日	12	4.1	
		日本橋イーストビル	135,838	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月2日	16	9.0	
		ランディック南麻布ビル	179,978	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月13日	8	9.9	
		ランディック赤坂ビル	682,880	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月17日	21	36.5	
		ランディック第2赤坂ビル	84,111	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月17日	18	7.4	
		ランディック第3赤坂ビル	86,959	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月17日	16	3.3	
		ランディック第2三田ビル	201,944	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月18日	16	8.2	
		芝大門ビル	316,211	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月18日	14	8.0	
		ランディック永井ビル	276,518	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月23日	13	15.2	
		オリックス神保町ビル	135,824	清水建設株式会社	平成15年6月27日	平成15年6月9日	11	11.2	
		オリックス芝2丁目ビル	88,886	清水建設株式会社	平成15年6月27日	平成15年6月9日	13	20.0	
		青山246ビル	(注)3. 128,740	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成15年12月	平成15年12月9日	14	7.0	
		その他東京23区	キャロットタワー	775,791	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月13日	4	240.0
			センターまちや	400,846	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	10	34.0
			東陽MKビル	(注)2. 62,610	株式会社日建設計	平成13年8月31日	平成13年5月	13	34.3
			日交元代々木ビル	(注)3. 333,450	株式会社竹中工務店	平成13年8月31日	平成13年6月11日	10	35.6
			ラウンドクロス西新宿	71,626	清水建設株式会社	平成13年9月14日	平成13年8月21日	13	4.0
			ピサイド木場	220,336	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月2日	12	15.5
			早稲田駅前ビル	97,242	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月2日	9	8.5
			D T外苑	211,138	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年9月28日	11	14.0
			代々木フォレストビル	139,472	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年9月28日	13	7.1
			サニービル	243,080	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成14年10月	平成14年9月25日	11	20.3
			オリックス池袋ビル	65,440	清水建設株式会社	平成14年10月11日	平成14年9月19日	10	14.0
			オリックス新宿ビル	91,463	清水建設株式会社	平成15年6月25日	平成15年6月9日	12	19.5
		東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	190,673	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月14日	9	44.0
			エクセント川崎ビル	(注)3. 243,740	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成16年3月	平成16年2月27日	17	19.4
	その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	175,945	清水建設株式会社	平成13年10月12日	平成13年8月30日	7	8.1	
		オー・エックス大津ビル	85,179	清水建設株式会社	平成13年10月12日	平成13年9月21日	13	3.1	
		名古屋伊藤忠ビル	944,865	清水建設株式会社	平成15年6月25日	平成15年6月5日	17	40.8	
		第三松豊ビル	(注)3. 1,330,000	株式会社日建設計	平成16年11月	平成16年10月27日	13	48.2	
		ORIX高麗橋ビル	(注)3. 90,360	株式会社日建設計	平成17年2月	平成17年2月7日	3	22.1	
		ORE名古屋伏見ビル	(注)3. 162,920	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成17年1月	平成16年12月14日	3	37.4	
商業施設	東京都心3区	日本地所南青山ビル	(注)3. 13,200	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成15年9月	平成15年9月19日	10	1.8	
	その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	42,665	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月13日	16	3.3	
		CUBE代官山	(注)3. 23,614	ホワイ・レンドリース・ジャパン株式会社	平成16年3月	平成16年3月	10	1.9	
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	127,542	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月13日	5	5.8	
住宅	東京都心3区	パークアクセス西麻布ステージ	54,500	株式会社日建設計	平成13年8月31日	平成13年5月	10	3.9	
	その他東京23区	グラッドメゾン白山	90,999	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	13	5.9	
		ソネット上池袋	86,177	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	11	23.0	
ホテル	東京周辺都市部	クロスゲート	825,422	清水建設株式会社	平成13年9月14日	平成13年7月16日	4	123.4	

(注)1. 上記修繕費分析の数値は、本投資法人の持分にかかわらず、建物1棟全体(但し、「東陽MKビル」に関しては登記上の専有部分)にかかる数値です。

(注)2. 調査日より11年目までの修繕費・更新費等

(注)3. 調査日より12年目までの修繕費・更新費等

(注)4. PML (Probable Maximum Loss) とは、確率統計論的に平均475年に一度起こりうる強さの地震(再現期間475年)を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、再調達価格に対して占める割合(%)を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額(横軸)とその損失の年超過確率(縦軸)の関係を表すリスクカーブを算定しますが、損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、リスクカーブはばらつきを有します。上記記載のPMLは信頼水準90%のリスクカーブを用い、予想損失額を平均的な値ではなく、その上限値を記載しております。

(注)5. 再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。上記記載の数値は、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物1棟全体にかかるものです。

(注)6. 地震リスク分析は清水建設株式会社により行われております。